

FAKTAOPPLYSNINGER Nedenes Park

Prosjektet består av totalt 34-38 prosjekterte leiligheter /Selveierseksjoner. Området bygges ut trinnvis.

I 1. salgs-/byggetrinn skal det selges 10 leiligheter i bygg 1 i prosjektet. Øvrige byggetrinn selges fortløpende når 1. trinn er solgt / eller før dersom selger skulle ønske det. Leilighetenes benevnelser fremgår av vedlagte tegninger med anvisning av plassering i byggene.

MATRIKKE Leilighetene bygges på felles eiet tomt gnr 428 bnr 68 i Arendal kommune. Hver leilighet får eget seksjonsnummer ved seksjonering.

SELGER Skifjell Invest AS, org.nr. 996 813 614

ADKOMST Fra Arendal følg E18 eller RV420 (Vesterveien) til Nedenes. Ta av i rundkjøringen ved Kiwibutikken, Natvigveien. Eiendommen som skal bebygges ligger like etter Kiwi, på venstre hånd av veien.

BELIGGENHET Beliggende på Nedenes ca. 7 km vest for Arendal sentrum, og med ca. 13 km. til Grimstad sentrum. Gangavstand til Nedenes skole og idrettshall. Kiwi og Rema 1000 dagligvarebutikker og Europris i umiddelbar nærhet. Flere barnehager og flotte turområder i nærområdet. Gode bussforbindelser til Arendal, Grimstad og Kristiansand.

TOMT Felles eiet tomt på 7277,2 kvm. Opparbeidelse av uteområder fremgår av leveransebeskrivelsen / utomhusplan. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer og tilpasninger av utforming av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området.

BRA/P-ROM Leilighetenes bruksareal og primærrom som er oppgitt i prospektet er beregnet ut fra tegninger i hht. NS3940:2012. Det tas forbehold om nødvendige mindre justeringer/endringer i arealer og utforming ved bygging, herunder at det vil kunne komme rørgjennomføringer og sjakter som ikke fremgår på tegninger.

PARKERING, BODER OG FELLESAREALER Til alle leilighetene medfølger det egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg i byggets underetasje. I tillegg vil det være gjesteparkeringsplasser i parkeringskjeller. Parkeringskjelleren i underetasjen vil være felles for alle byggetrinn med felles nedkjørsel. Boder i underetasjen tildeles hver leilighet. Uteområder, søppelrom, tekniske rom, heiser, trappeganger m.m. vil være fellesarealer for leiligheter i alle byggetrinn med nødvendige rettigheter for bruk og adkomst.

REGULERINGSFORHOLD Leilighetene ligger under reguleringsplan for Nedenes Park boligområde, vedtatt 28.08.2014. Aralformål: Boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene og plankart for området ligger vedlagt denne salgsoppgave.

ENERGIMERKING Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling. Normalt vil en havne i energiklasse B, kan en ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

FERDIGATTEST Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse kan kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann avgjør rettmessig tilbakehold, og takstmann får fullmakt til å frigjøre beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

OPPVARMING Luft-til-vann felles varmepumpeanlegg med varme fra radiator i kjøkken, gang og stue. Varmekabler i entrè, bad og vaskerom/bad. For øvrig elektrisk oppvarming.

UTLEIE Ingen av leilighetene har utleiedel.

VEI, VANN OG KLOAKK Leilighetene tilknyttes offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det blir installert vannmålere i leilighetene.

OFF. AVGIFTER Leilighetene tilkobles offentlig vann- og kloakknnett. Arendal kommune har vedtatt at alle nybygg skal ha vannmåler.

Vannmålerleie	kr. 206,75 pr. år
Abbonnementsgebyr vann	kr. 1001,- pr. år
Abbonementsgebyr avløp	kr. 1910,- pr. år
Forbruksgebyr vann	kr. 9,78 pr. m ³
Forbruksgebyr avløp	kr. 13,35 pr. m ³
Standard renovasjonsabonnement	kr. 3845,- pr. år.

Alle priser iflg. Arendal kommunes hjemmeside

FELLESUTGIFTER Fellesutgifter er ikke fastsatt, da disse avhenger av hva som inkluderes i fellesutgifter og hvilke tjenester sameiet velger å benytte seg av. Normale fellesutgifter for et leilighetsprosjekt vil inneholde f.eks brøyting av fellesarealer, stell av grøntareal, vaktmester/renhold, honorarer til styret, forretningsfører, etablering av sameiet, forsikring, fellesstrøm, vedlikeholdsfond, bygningsforsikring og lignende. Endelig fellesutgift vil bli satt opp av forretningsfører / sameiets styre ved overtakelse og stifting av sameiet. Se for øvrig utarbeidet budsjett vedlagt salgsoppgaven.

BYGGEÅR 2015/2016. Ferdigstillelsesdato avtales med hver enkelt kjøper.

LIGNINGSVERDI Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/ bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 70 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. I forslag til revidert nasjonalbudsjett er det foreslått å øke disse satsene. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

HEFTELSE Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile andre heftelser eller rådighetsinnskrenkninger på tomten enn følgende:

Servitutter i grunn:

- **Erklæring tinglyst 01.11.1977 med dagboknr. 8626. SKJØNN** vedr. fylkesveg Natvik - Nedenes. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
- **Erklæring tinglyst 16.11.1977 med dagboknr. 9164. BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver: 0906 / 428 / 499
- **Erklæring tinglyst 29.01.1990 med dagboknr. 780. BEST OM GARASJE/PARKERING**
Rettighetshaver: 0906 / 428 / 225
Rettighetshaver: 0906 / 428 / 276
Rettighetshaver: 0906 / 428 / 282
- **Erklæring tinglyst 16.08.1996 med dagboknr. 5780. BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver: 0906 / 428 / 182
- **Erklæring tinglyst 24.12.2007 med dagboknr. 1064948. BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver: 0906 / 428 / 422
- **Erklæring tinglyst 24.12.2007 med dagboknr. 1064948. BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver: 0906 / 428 / 276

RETTIGHETER

Eiendommens rettigheter:

- **Erklæring tinglyst 20.10.1945 med dagboknr. 716. BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Rettighet hefter i: 0906 / 428 / 3 Samt vei til brønn.
- **Erklæring tinglyst 28.08.1996 med dagboknr. 6052. BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: 0906 / 428 / 182 Vedr. vedlikehold

FORBEHOLD OM REALISERING Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet:

Minimum 6 av leilighetene i salgstrinnet må forhåndselges.

Forbeholdene skal være avklart av selger innen 01.01.2016. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan selger velge å ikke realisere prosjektet.

Etter 01.01.2016 har kjøper 2 uker på å skriftlig trekke seg fra avtalen dersom selger ikke har avklart sine for-

behold. Dersom kjøper velger å stå ved avtalen aksepteres også tilsvarende endring i overtakelse.

BYGGETID/OVERTAKELSE Ferdigstillelse/innflytting vil være våren 2017, forutsatt at alle forbehold om realisering er avklart innen 01.01.2016. Ved eventuell senere/ tidligere avklaring endres ferdigstillestidspunkt / innflyttingstidspunkt tilsvarende. Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtakelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøperne senest 6 uker før overlevering.

SELGERS FORBEHOLD/FORUTSETNINGER Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

ANNET Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktmessige leveranse. Boligene overleveres i byggrensjort stand. I nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinn i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

GEBYR VED VIDERESALG Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 20.000,-inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørme-gleren. Videre salg kan ikke gjøres uten selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper.

FORSIKRING Frem til overtakelse vil bygg og eiendom være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet, men kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

GARANTIER Boligene selges iht. Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper.

KJØPEKONTRAKTER Avtale om kjøp forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt eller midlertidig

kjøpsbekreftelse som vil bli benyttet ved salg. Selgers kontrakts dokument forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

BETALINGSBETINGELSER 100 % av kjøpesummen + omkostninger innbetales til meglers klientkonto før overtakelse.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

TILVALG/ENDRINGER Selger vil før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgs meny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

SELGERS RETT TIL ENDRINGER Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

LOVVERK/AVTALEBETINGELSER Boligene selges iht. Bustadsoppløsningslova av 13. juni 1997 nr 43

KREDITTVURDERING/HVITVASKINGSLOVEN Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

BUDREGLER Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse fra Sørmeglere må benyttes. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker og det brukes kjøpsbekreftelse. Alle kjøpsbekreftelser må inngis skriftlig sammen med legitimasjon.

DIV OPPLYSNINGER Selger tar forbehold om hensiktsmessige endringer i byggelevaransen som er nødvendig for å gjennomføre byggingen av 1. byggetrinn, dog uten at standarden på leilighetene eller bygget forringes. Seksjonseierne kan ikke motsette seg bygging av øvrige byggetrinn i prosjektet med tanke på plassering, utforming, ant enheter, høyder osv. Det tas videre forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det tas forbehold om endelig kommunal godkjenning av prosjektet.

Det gjøres oppmerksom på at utarbeidet 3D materiell med illustrasjoner, møblerte plantegninger, fotomontasje på flyfoto m.m er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse hvor det fremkommer elementer som ikke nødvendigvis inngår i den kontraktsmessige leveranse. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger/illustrasjoner.

Nøyaktig leveransebeskrivelse er gjengitt i prospektets "Generelle opplysninger" og "Romskjema". Målsatte tegninger kan fås ved henvendelse til megler.

Byggene skal seksjoneres. Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet som sameiermøtet skal vedta ved stiftning av sameiet. Endelige vedtekter vil være bindende for seksjonseierne. Det er lovbestemt panterrett til sameiet. Panteretten følger seksjonen og kan ikke slettes. Det gjøres oppmerksom på at det, i henhold til eierskaksloven, ikke er tillatt å eie mer enn 2 leiligheter i samme sameie.

Kjøper plikter videre å stille finansieringsbekreftelse innen 14 dager fra signering av kontrakt.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det taes forbehold om dette i budet.

MEGLERS VEDERLAG Selger har valgt fast vederlag kr. 40 000,- + mva. pr. solgte leilighet til megler.

PRISER Se egen prisliste for hver leilighet i prospektet. Utbygger forbeholder seg retten til å endre priser for usolgte leiligheter uten varsel.

OMKOSTNINGER

Fremkommer slik:

- + 2,5 % av andel tomteverdi kr. 300 000,- i dokumentavgift til staten
- + tinglysningsgebyr skjøte kr. 525.-
- + Tinglysning pantobligasjon kr. 525,-
- + pantattest kr. 202.-

Totalt omkostninger ved kjøp av leilighet utgjør fast kr 8 752,- pr. leilighet.