



PORT ARTHUR

DET GODE LIV I HAVNA

TRINN 2



Beste tomte i by'n!

VELKOMMEN TIL PORT ARTHUR

Port Arthur er kanskje det mest spennende prosjektet man har hatt i Kristiansund noensinne. Byggetrinn 1 med 27 leiligheter er under bygging – og nå lanserer vi byggetrinn 2. Her kommer det 25 flotte leiligheter med fantastisk beliggenhet ved sjøkanten i Norges flotteste havn. Nyt solen fra verandaen, samtidig som man har orkesterplass til det yrende båtlivet i havnebassenget – eller de koselige felles uteplassene. Prosjektet har garasjeanlegg og heis.

Garasjeplassen er klargjort for lading av el-bil. Vannbåren varme i alle leiligheter er inkludert i felleskostnadene. Så her får man lave strømudgifter. Borettslaget vil få gode fellesareal med felles oppholdsrom, trimrom (fullt utstyrt) og hotellrom/gjesterom. Det er også muligheter for båt plass for de som ønsker det. Leilighetene er arealeffektive og har svært gode planløsninger. Dette er virkelig et prosjekt for de kresne. Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld og med hele 20 års avdragsfrihet gir det en spesielt gunstig finansiering. Leilighetene er planlagt ferdig sommeren 2023.

Ta kontakt for mer informasjon!



Anders Havneraas
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 938 82 954
Mail: anders@notar.no



Even Amundøy
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 412 53 600
Mail: even@notar.no





INNHALDSFORTEGNELSE

Meglers ord	side 2
Illustrasjonsfoto Port Arthur	side 3
Illustrasjonsfoto Port Arthur	side 4
Det gode liv	side 5
Arkitektens ord	side 6
Illustrasjonsfoto Port Arthur	side 7-8
Nøkkelinformasjon/kjøpsbetingelser	side 9-24
Illustrasjonsfoto terrasse	side 10-11
Illustrasjonsfoto	side 13
Illustrasjonsfoto	side 15
Illustrasjonsfoto terrasse	side 17
Illustrasjonsfoto stue	side 19
Illustrasjonsfoto Port Arthur	side 22-23
Heinsa - Fellesareal	side 25-26
KBBL	side 27
Beliggenhet	side 28
Situasjonsplan	side 29
Sørom - Plan 1. og 2. etasje	side 30
Sørom - Plan 3. og 4. etasje	side 31
Sørom - Plantegninger leiligheter	side 32-44
Illustrasjonsfoto stue	side 45
Heinsa - Plan 1. og 2. etasje	side 46
Heinsa - Plan 3. og 4. etasje	side 47
Fellesareal plantegning	side 48
Parkeringskjeller	side 49
Heinsa - Plantegninger leiligheter	side 50-61
Nærområdet	side 62



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.

DET GODE LIV I KRISTIANSUND

Innlandet er det minste "landet" i Kristiansund og du kommer dit via Sørsundbrua eller med Sundbåten, som er verdens eldste transportmiddel i sammenhengende drift. Den går i fast rute på havna mellom fire av byens land.

På Innlandet finnes de fleste av den gamle trehusbebyggelsen fra den store klippfisktiden med flere småhus, den fantastiske Lossiusgården som i dag er fredet, Thon hotell og Dødeladen Café. Gangavstand til sentrum og en moderne dagligvarebutikk. Fine turmuligheter både til Bautaen, Skjærtangen og Skjærva, eller gjerne "rundturen" hvor man får med seg mangfoldet på Innlandet.

Port Arthur – 25 borettslagsleiligheter i andre byggetrinn – ved kaikanten med orkesterplass til havnebassenget i Kristiansund. Kjenn duften av salt sjø og sval bris. Følg båtlivet fra første rad. Nyt livet og hverdagen i leilighet med byens flotteste beliggenhet. Realiser boligdrømmen. Port Arthur, leiligheter beliggende der du – innerst inne, ønsker å bo.

Velkommen til Port Arthur.





PORT ARTHUR

Fordeler med å kjøpe helt ny leilighet

- Unngå oppussing – du kan flytte rett inn
- Gode energiløsninger
- Boligen oppfyller de nyeste standardene
- Lave vedlikeholdsutgifter
- Bolig til fastpris. Ingen stressende budrunder
- 5 års garanti og reklamasjonsrett
- Vi er tilgjengelige også etter innflytting
- Lave omkostninger ved kjøp
- Mer fritid – lite behov for vedlikehold i mange år
- 20 års avdragsfrihet på fellesgjelden gir deg lave månedlige felleskostnader.
- Gode fellesareal med felles oppholdsrom, trimrom (fullt utstyrt) og hotellrom/gjesterom.
- Vaktmestertjenester gjennom servicesentralen. Trygt og lettvinnt for deg.
- Vannbåren gulvvarme gir økt bokomfort, et lavere energiforbruk og et sunnere innneklima.

Arkitektens ord

"Ved utformingen av boligprosjektet Port Arthur la vi vekt på å lage bygninger som harmonerer godt med nærmiljøet samtidig som de er representative for sin tid. Byggene er brutt opp med spill i fasadene slik at de leses som en samling av boliger i mindre skala, som skaper uttrykksmessig en bro mellom moderne boligblokker og Innlandets eldre bebyggelse. Bygningen på kaifronten er en moderne tilnærming til brygge, med vertikale elementer som stikker ut fra saltakskroppen likt som vindehus. Store glassfelt gir for de fleste leilighetene fantastisk utsikt over Sørsundet og havna.

Bygningenes fasader er generelt inspirerte av sjøhus men modernisert med varierte vinduer som mange strekker seg ned til gulv. Materialbruk og farger er inspirert av tradisjon og hentet fra området rundt.

Uteområdene i prosjektet er utformet med fokus på å skape et variert og trivelig miljø med lekeplasser og ulike soner til opphold, rammet inn av grøntområder og vegetasjon."



Arnheidur Ofeigsdottir

Arkitekt Master MNAL



*Orkesterplass til havnebassenget
i Kristiansund*



Beste tomte i by'n!

Illustrasjonsfoto terrasse 403 Sørøst. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.

NØKKELINFORMASJON OG KJØPSBETINGELSER

Meglerforetak

Notar Kristiansund
 Nordmøre Eiendomsmegling AS
 Organisasjonsnummer 983 266 584
 Langveien 51, 6510 Kristiansund
 Tlf: 71 30 47 50

Ansvarlig megler/kontaktperson

Anders Havneraas
 Eiendomsmegler MNEF
 Mobil: 938 82 954
 Mail: anders@notar.no

Salgskoordinatør

Even Amundøy
 Eiendomsmeglerfullmektig
 Mobil: 412 53 600
 Mail: even@notar.no

Meglers oppdragsnummer

Oppdragsnr.: 4-1001/21

Salgsoppgavedato

27.10.2021

KJØPSBETINGELSER for andelsleiligheter i borettslaget under oppføring i prosjektet Port Arthur Byggetrinn 2 av 27.10.21.

Beskrivelse av Prosjektet

Port Arthur er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca 58 boliger totalt. Prosjektet består av totalt fem bygg («Havna», «Sørom», «Heinsa», «Norom» og Heinsagata 15). Byggetrinn 1 består av byggene «Havna» og «Norom», mens byggetrinn 2 består av byggene «Sørom» og «Heinsa». Prosjektet vil bestå av 3 byggetrinn. 6-mannsbolig i Heinsagata 15 – som er regulert iht samme reguleringsplan – skal være en del av samme borettslagsfelleskap. Alle andelseiere skal ha samme rettigheter til bruk av fellesarealer mm. Det skal bl. a opparbeides uteområder og lekeplasser på området. De fem nevnte byggene vil organiseres som ett (eller flere, ref forbehold i neste avsnitt) borettslag.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn/borettslag, avhengig av fremdrift og salgstakt. Kjøper gjøres kjent med at prosjektet utvikles over flere byggetrinn. Den enkelte kjøper og borettslaget kan således ikke motsette seg videre utbygging. Dersom påkrevd, plikter kjøper å medvirke til å realisere et nytt byggetrinn gjennom signering av nødvendige dokumenter eller ved sin stemme i generalforsamling/årsmøte.

Adresse og matrikkelnummer:

Hele prosjektet omfatter totalt tre gårds- og bruksnummer (herunder gnr. 2, bnr. 127/159/175 i Kristiansund kommune), og eiendommen kan bli tomtedelt iht de ulike trinn.

Eiendommene får følgende adresser:

- Havna får adresse Heinsagata 8, 6507 Kristiansund
- Sørom får adresse Heinsagata 6
- Heinsa får adresse Heinsagata 4
- Norom får adresse Heinsagata 2

Hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget andelsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme andelsnummer. Selger tar forbehold om endringer av organiseringen for prosjektet, herunder tomtestørrelse, matrikkelnummer og generell organisering.

Tomt:

Det er pt. ca 4500 kvm felles eiertomt for borettslaget. Eksakt tomteareal vil ikke foreligge før etter fradeling og endelig oppmåling av kommunen.

Fellesareal

Felles ute- og inneareal disponeres av andelseierne i fellesskap – eller evt i henhold til vedtekter. Styret vil utarbeide retningslinjer for bruk av innvendig fellesareal.

Regulering:

Eiendommen omfattes av R-282 - Detaljregulering for Port Arthur havn vest, stadfestet 04.09.2018. Kopi av reguleringsplan er vedlegg til denne salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Småbåthavn

Borettslaget overtar vederlagsfritt de rettigheter utbygger har vedr småbåthavn på to områder.

Den ene småbåthavnen vil være med landfeste på borettslagets tomt, hvor det kan etableres inntil 6 båtplasser – se situasjonskart. Den andre småbåthavnen vil ha landfeste på eiendommen til nabo (Møre Båtservice AS) hvor det foreligger en avtale om småbåthavn mellom flere parter.

Rettigheten for område 1 overtas av borettslaget, hvor andelseierne organiserer et eget båtlag for utbygging og drift av førstnevnte område. Område nr 2 er det avtalt at andelseiere i borettslaget kan kjøpe eller leie plasser i havnen som skal driftes av Møre Båtservice AS.

Styret i borettslaget videre-tildeler rettigheter til småbåthavn og sørger for at ansienniteten til andelseierne blir ivarettatt.

Vei-vann-kloakk:

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Forurensing i grunn:

Dersom det er forurensninger i grunn vil utbygger sørge for at dette blir behandlet på forskriftsmessig måte, og er således selgers ansvar.

Brukstillatelse/ferdigattest:

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstede midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Visning:

Se annonse på www.finn.no eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Realiser boligdrømmen!



Illustrasjonsfoto terrasse 304 Sørøst. Avvik vil forekomme



ØKONOMI

Pris:

Se vedlagte prisliste med innskuddspriser og andel fellesgjeld samt stipulerte felleskostnader.

Finansiering:

Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbeviset gyldighet må være frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter MeglerTakst utført av Notar.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Omkostninger:

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Andelskapital (forskuttes av selger før overtakelse) pr andel	Kr. 10.000,-
- Registrering av pant i borettsregisteret, p.t.	Kr. 480,-
- Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t.	Kr. 480,-
- Medlemskap i KBBL (et pr hjemmelshaver)	Kr. 300,-
- Forhåndsvarsel av forkjøpsrett	Kr. 7.494,-

Ev. økning i offentlige omkostningene dekkes av kjøper.

Selger har ansvar for å installere alle føringer til kabel-TV/internett frem til punkt i stue. Andelseierne bekoster grunnabonnement via fellesutgiftene.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgifts-grunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være selgers ansvar og risiko.

Dersom konvertering av selgers byggelån/ utbetaling av felleslån til borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtagelsesdato for den enkelte leilighet, plikter kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av felleslånets renter til selger for tilsvarende periode. Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra borettslagets konto til selger.

Forskudd/Delinnbetaling:

Kjøperen skal innbetale forskudd kr 150.000,-. Det vil bli utsendt faktura på beløpet når garanti iht Bustadoppføringslovas § 12 og evt. § 47 er utstedt på vegne av selger. Bruk kontonummer og kid-nummer oppgitt på tilsendte faktura. Forskuddet skal avregnes ved innbetalingen av sluttsum og omkostninger som for øvrig skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse.

Blir ikke beløpet innbetalt i rett tid i samsvar med avtalen, regnes dette likt med manglende betaling. Beløpet konverteres som en del av kjøpesummen når denne skal innbetales pr. oppgjørs- og overtagelsesdato. Resterende del av oppgjøret samt omkostninger innbetales pr overtagelse til meglers klientkonto nevnt i kontraktens pkt. Oppgjør/Tinglysing.

Et forskudd er selgers penger når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl §§ 12 og 47 eller når selger har stilt garanti etter buofl § 12 og kjøper har fått heftelsesfri hjemmel til eiendommen.

Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Om selger stiller §47 garanti vil forskudd/deloppgjør som kjøper innbetaler til meglers klientkonto, utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører. Dersom §47 garanti kommer til anvendelse, bekrefter Kjøper ved underskrift av denne kontrakt at garantisten får ugjenkallelig fullmakt til å utbetale garantibeløpet til meglers klientkonto slik at megler får innfridd sitt ev inneståelsesansvar overfor kjøpers bank.

Kommunale avgifter og formuesverdi:

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse. Eiendomsskatt beregnes av markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t er denne 3,7 promille for Kristiansund kommune). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Kommunale avgifter er innberegnet i felleskostnadene for hver leilighet.

Borettslaget/forretningsfører:

Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtakelse.

I prosjekt med flere byggetrinn har selger rett til å velge å kun overføre borettslag til kjøper inntil hele prosjektet er ferdig fradelt eller utbygd.

Borettslaget skal være tilknyttet KBBL. Avtale med forretningsfører kan ikke sies opp før tidligst 10 år etter at borettslaget er stiftet og satt i ordinær drift.

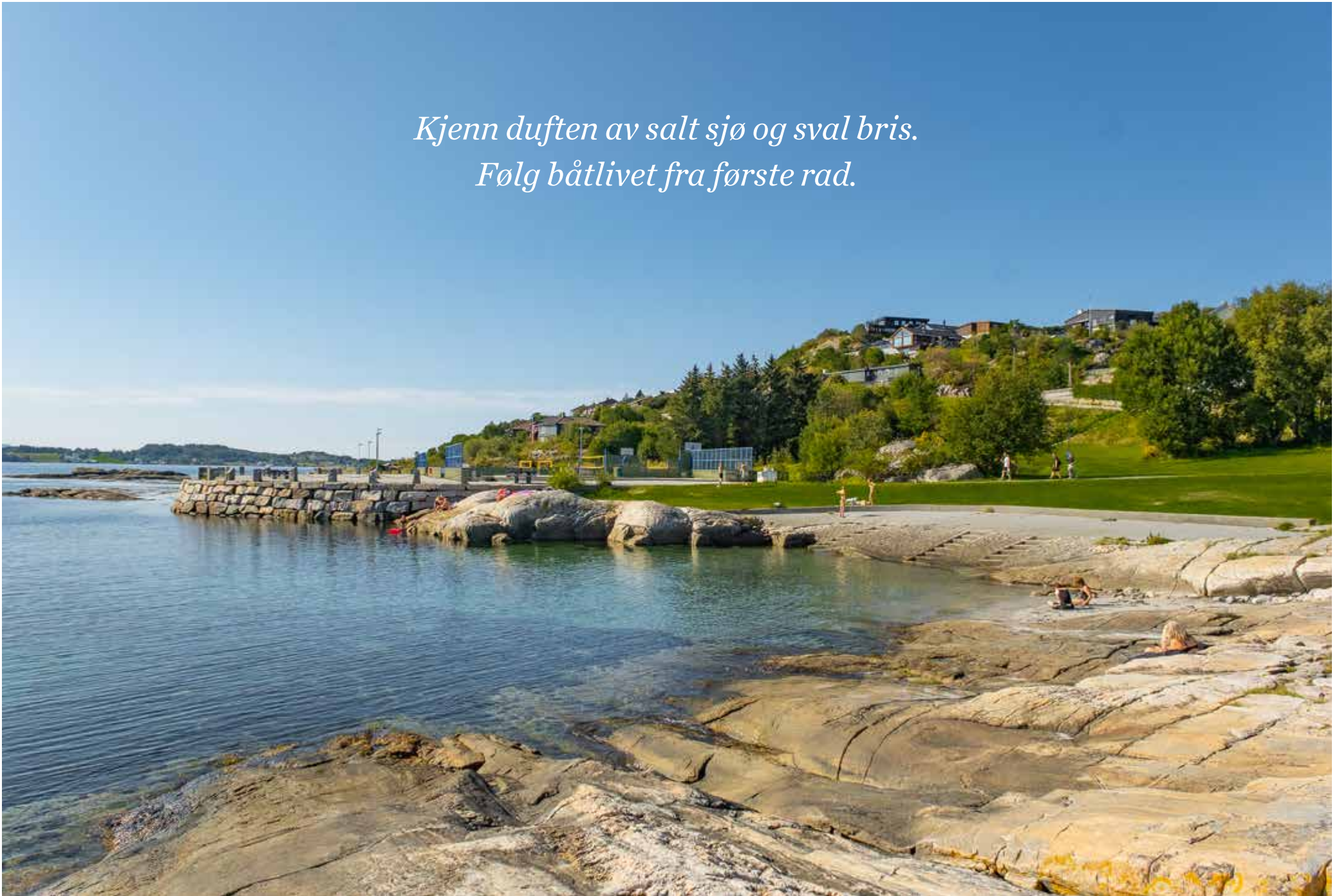
Kjøperne blir innkalt til oppstartsmøte, hvor vedtekter og husordensregler gjennomgås.

Et forslag til driftsbudsjett for første driftsår for andre byggetrinn er utarbeidet av KBBL. Alle angivelser av felles bokostnader i prisliste/kjøpsbetingelser er omtrentlige anslag. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felleskostnadene.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

KBBL følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andelsleilighet.

*Kjenn duften av salt sjø og sval bris.
Følg båtlivet fra første rad.*



Forkjøpsrett:

I tilknyttede borettslag er det lovhjemlet og vedtektsfestet forkjøpsrett. Førsterett på tildeling og valg av bolig har den som har lengst ansiennitet som medlem i KBBL. Dersom en ikke søker innen fristen for å melde forkjøpsrett, har en fraskrevet seg denne retten. Interesserte uten medlemskap kan også søke om tildeling av bolig. Boligene selges til fastsatt pris, m.a.o ikke til høyeste bud. Skulle flere personer søke den samme boligen, vil personen med lengst ansiennitet få kjøpe andelen. Dersom to eller flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning. Søkere uten ansiennitet blir rangert etter tidspunktet budskjemaet ble mottatt. Dersom ingen har søkt om å få tildelt boligene innen fristen, vil disse bli solgt fortløpende uavhengig av ansiennitet. Forkjøpsrett annonseres ved forhåndsvarsel på www.kbbl.no. Melding om forkjøpsrett må leveres KBBL innen meldefristen. Fristen for forkjøp i Port Arthur Borettslag trinn 2 er 10.11.21 kl 12.00.

Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader.

Felleskostnader ihht budsjett skal dekke bl.a. kommunale avgifter, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), grunnabonnement for kabel-TV/internett og andre driftskostnader m.v. Felleskostandene dekker også kostnad for vannbåren varme. Kostnadene er stipulert og er kun basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkelen av driftsdelen av felleskostnadene er fordelt slik at 50% av kostnaden er delt likt på hver andel, og 50% iht areal.

Se vedlagt stipulert driftsbudsjett utarbeidet av KBBL av 27.10.21.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget 1. år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av KBBL basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som KBBL forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter/byggetrinn, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Felleskostnadene dekker også driften av fellesarealet (strøm, forsikring osv), mens vedlikehold, vask og inntekter organiseres av borettslaget.

Fellesgjeld:

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Det er pr d.d. stipulert med 1,74 % rente på fellesgjelden med 20 års avdragsfrihet med totalt 40 års løpetid. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid. Man får skattefradrag på renter andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt.

Før signering av bindende kjøpsbekräftelse oppfordres interessenter å konferere megler vedr. ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld kan begynne å løpe fra år 21. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode vil ifølge KBBL utgjøre fra kr 4.739,- til 14.035,- pr mnd. under forutsetning av dagens betingelser. Etter overtakelse vil borettslaget fritt kunne reforhandle låneavtaler. Se vedlagte nedbetalingsplan utarbeidet av KBBL.

KBBL IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Med KBBL som forretningsfører, har Borettslaget vedtatt individuell nedbetaling av fellesgjeld. Kjøper kan selv bestemme størrelsen på andel fellesgjeld man ønsker å ha, ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Disse midlene vil bli sikret med sideordnet ev.l. prioritets pant i hovedlångivers pantedokument.

Dette får virkning på de månedlige felleskostnader som da blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen som innskudd og egenkapital, og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

IN-avtale kan ha faste vilkår. Blant annet at nedbetaling av andel fellesgjeld kan normalt gjøres et bestemt antall ganger i året med et avtalt minimumsbeløp pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil ikke være mulighet for innfrielse av felleslån før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, boligselskap og långiver. Første mulighet for nedbetaling av fellesgjeld vil være ved første forfall på felleslån etter signert avtale. Ta kontakt med KBBL for nærmere informasjon.

Fine turmuligheter både til Bautan, Skjærtangen og Skjærva, eller gjerne "rundturen" hvor man får med seg mangfoldet på Innlandet.



Garasje/parkering:

Det vil bli etablert parkeringskjeller, samt 11 utvendige p-plasser på borettslagets fellesareal. Alle leiligheter vil få mulighet til å kjøpe bruksrett til 1 p-plass i parkeringskjeller.

Det vil ved kjøp av parkeringsplass tilkomme felleskostnader. Se prisliste utarbeidet av KBBL. Overtakelse av parkeringsplasser skjer samtidig med overtakelse av leiligheten, og selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene iht. ansiennitet. Andelseiere som får tildelt HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumenterte behov for HC-plass fra annen andelseier. Dette er nærmere regulert i vedtektene. Usolgte parkeringsplasser i parkeringskjeller eies av KBBL Mino AS.

Leverandøravtaler:

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmestertjenester levert av Sameiet KBBL Servicesentral (innmelding og driftsavtale)
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsføreravtale med KBBL
- Leverandør av TV og internett.
- Service/ettersyn av brannvarslingsanlegg
- Service/ettersyn av anlegg for vannbåren varme
- Service/ettersyn av sprinkling/sprinkelanlegg
- Strøm/el-bil-lading
- HMS

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger:

KBBL Mino AS, 912536491.
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Utbygger/selger overdrar eiendommen til et nystiftet borettslag (Port Arthur). Borettslaget vil, før andelene overdras til kjøper, bli eier av eiendommen.

Selger forbeholder seg rett til å overføre en boretts etter borettslagsloven § 2-13 i forbindelse med overtagelsen av boligen. Boretten gir full rådighet over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Selger har en frist på to år regnet fra første bolig i borettslaget er overtatt til å overføre andelen på kjøper.

Det opplyses spesifikt om at det i borettslagsloven § 2-12a er innført forbud mot at det inngås avtale mellom yrkesutøver/utbygger og kjøper om rett til fremtidig prosjektert bolig som er knyttet til en andel, dersom kjøperen i henhold til borettslagsloven ikke har rett til å være andelseier.

Utbygger/selger vil i medhold av borettslagsloven § 2-12 forbli eier av usolgte andeler. Utbygger/selger kan med styrets samtykke leie ut disse boligene. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At, en for selger, oppnår tilstrekkelig antall forhåndssolgte
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 30.04.22, dog forlenges fristen til senest 31.07.22 hvis byggesaken ikke er ferdig behandlet.

Forbehold anses avklart først når selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd i form av tilfredsstillende salg, innvilget byggelånsfinansiering og igangsettingstillatelse. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke oppfylles innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Informasjon om naboeiendom

Selger har kjøpt naboeiendommen mot vest; Heinsagata 14 A/B (gnr 2 bnr 182, 58). Bolighuset skal rives for å bedre lys- og solforhold for flere av leilighetene i prosjektet. Utviklingen av denne eiendommen er ikke fastsatt. Foreløpige planer er å etablere parkering der bolighuset står og sette i stand - eller rive og bygge nytt - der «verkstedet» står. Innholdet i dette bygget er ikke bestemt, men det er vurdert både en liten enebolig og badehus uten at noe er avklart. Illustrasjon av bygget vises i illustrasjon i prospektet, f.eks på side 2 og 23.

Overtakelse:

Beregnet ferdigstillelse er 18 - 20 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtagelsestidspunktet.

*Nyt livet og hverdagen i leilighet
med byens flotteste beliggenhet*



Illustrasjonsfoto terrasse 404 Heinsa. Avvik vil forekomme.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige byggetrinn/leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om evt. fradeling eller hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer:

Kjøper er innforstått med at boligen skal overtas selv om utvendige fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt på et senere tidspunkt som følge av årstidsavhengige forhold. Borettslaget består av flere byggetrinn, og kjøper er innforstått med at senere byggetrinn inklusive utearealer ikke vil være ferdigstilt på overtagelsestidspunktet. Samtlige fellesarealer overtas av borettslagets styre.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Illustrasjoner/bildematerialet i prospektet er av illustrativ karakter, og for utomhus/parkering er det situasjonsplanen som er gjeldende. Det er bl.a ikke avklart hva slags rekkverk det blir langs kaia – et alternativ kan være tau-rekkverk.

Heftelser:

Det er lovbestemt panterett til borettslaget. Det skal ved hjemmelsoverføringen til borettslaget ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at fellesgjeldobligasjon og innskuddsobligasjon vil få prioritet etter disse:

1994/17772-1/61 04.11.1994 ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: KRISTIANSUND KOMMUNE. Nærmere vilkår.

Bestemmelse om kloakkrenseanlegg 1998/2956-1/61 17.04.1998 ** DIVERSE PÅTEGNING Tilleggsavtale i forb. med pkt. 7. i avtalen. Årlig leie er forandret med et engansbeløp kr. 10.000.- oppgjort

2009/604622-1/200 19.08.2009 ERKLÆRING/AVTALE Forbud mot å oppføre nybygg eller annen konstruksjon nærmere enn 8 meter fra bygning på gnr. 2 bnr. 613

Da eiendommen er under utbygging og evt. fradeling, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser som får prioritet foran obligasjon fellesgjeld og innskudd.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Offentlige forbehold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, eller er nødvendig i forbindelse med organisering av prosjektet deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

GENERELLE FORUTSETNINGER

Kjøpsbetingelser:

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.



Illustrasjonsfoto stue 304 Sørø. Avvik vil forekomme.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med ev. endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, 3D-illustrasjoner, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, 3D, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelser kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår:

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøpere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova. Forsinkelse og dagmulkt reguleres av Bustadoppføringslova.

Eierforhold:

Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39.

I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borettslag til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at øvrige andelseiere må dekke dette.

En andelseier i borettslag er solidarisk ansvarlig for fellesgjelden, men borettslaget har forsikring mot mislighold/tap av felleskostnader gjennom Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond. Forsikring tegnes når alle andeler er solgt.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1.prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo leiligheten.

Kun fysiske personer kan eie andel.

Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller andeler opp til 10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler. Det kan fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte leiligheter

Garantier:

For de leiligheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. P.t. skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til Notar på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages når det har gått en del tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Entreprenør har påslag på priser fra leverandører.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

Tilleggsvederlag/endringer faktureres i utgangspunktet direkte til kjøper fra selger eller underleverandør iht bustadoppføringslova. Selger kan allikevel velge at all betaling av tilleggsvederlag skjer via meglers klientkonto.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Entreprenøren har påslag på priser fra leverandører.

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslovas §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer irreversibelt finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).

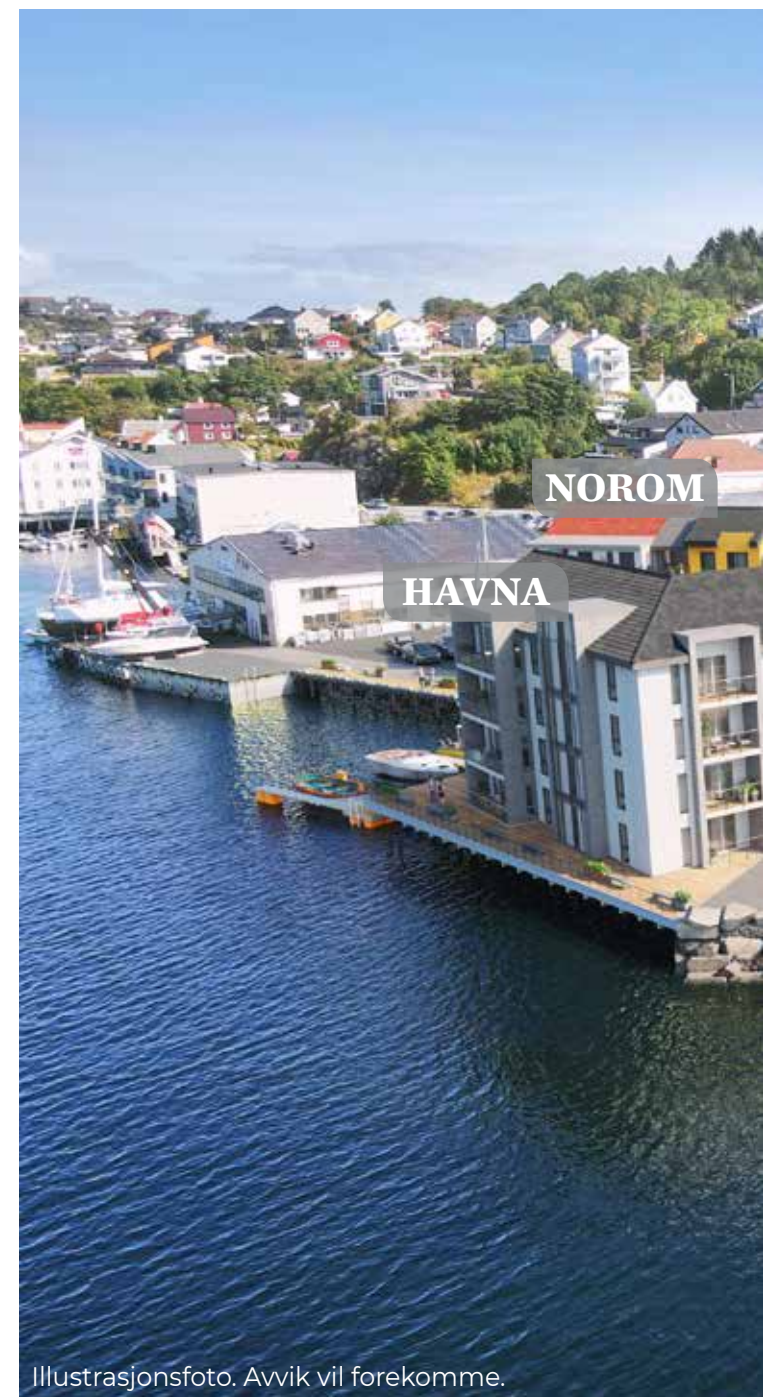
Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.



Energimerking:

Det er selger/utbyggers ansvar innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Arealangivelse:

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod i leiligheten. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor leiligheten, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større en markedsført areal

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 inngås.

Endringer i gebyr/omkostninger:

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Transport av avtalen:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Etter denne dato kan det påløpe et administrasjonsgebyr.

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Vedlegg til kontrakt:

Utkast til budsjett, tinglyste erklæringer og kommunal informasjon er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Borettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Kontroll etter hvitvaskingsloven:

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis. Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og/eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes

transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgiving:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgiving gis Notar rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

Til orientering:

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Felles hotellrom/gjesterom

*Gode fellesareal med felles
trimrom (fullt utstyrt)*



Beste tomte i by'n!





DET GODE LIV I HAVNA

Port Arthur – eksklusive leiligheter for de kresne, med spektakulær beliggenhet ved sjøkanten. 25 borettslagsleiligheter i andre byggetrinn – ved kaikanten med orkesterplass til havnebassenget i Kristiansund. Kjenn duften av salt sjø og sval bris. Følg båtlivet fra første rad. Nyt livet og hverdagen i leilighet med byens flotteste beliggenhet, samt trimrom og hotellrom. Realiser boligdrømmen. Port Arthur, leiligheter beliggende der du - innerst inne, ønsker å bo.



SMART Å BO I KBBL-BOLIG!

KBBL har mange års erfaring med å bygge og forvalte boliger. En ny bolig i et av våre borettslag eller sameier er et trygt kjøp!

Når du eier en KBBL-forvaltet bolig blir du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. Våre boligselskaper kan få ekstra gode priser på blant annet bredbånd, kabel-tv og strøm. Kjøper du bolig i et tilknyttet borettslag, må du melde deg inn i boligbyggelaget når du kjøper boligen, hvis du ikke er medlem i KBBL fra før.

Hvem bestemmer i borettslaget?

Reglene for sameier, frittstående og tilknyttede borettslag er stort sett like. En gang i året er det generalforsamling. Dette er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, og har forslags- og stemmerett. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet. Boligselskapene har en egen forvaltningskonsulent som hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel.

Vedlikeholdsansvar

Generelt gjelder det at du har ansvar for indre vedlikehold av din bolig, slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer og lignende. Borettslaget forsikrer bygningene, men du må selv skaffe deg egen innboforsikring. Borettslagets vedtekter spesifiserer ansvaret.



Fellesgjeld og skattefradrag

Når du kjøper bolig i et borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som KBBL har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet som du betaler gjennom felleskostnadene.

Sjekk i salgsprospektet hvor stor din andel av fellesgjelden er. Du får fradrag for rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av.

Felleskostnader

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. De dekker kapitalkostnader på fellesgjeld, og drift

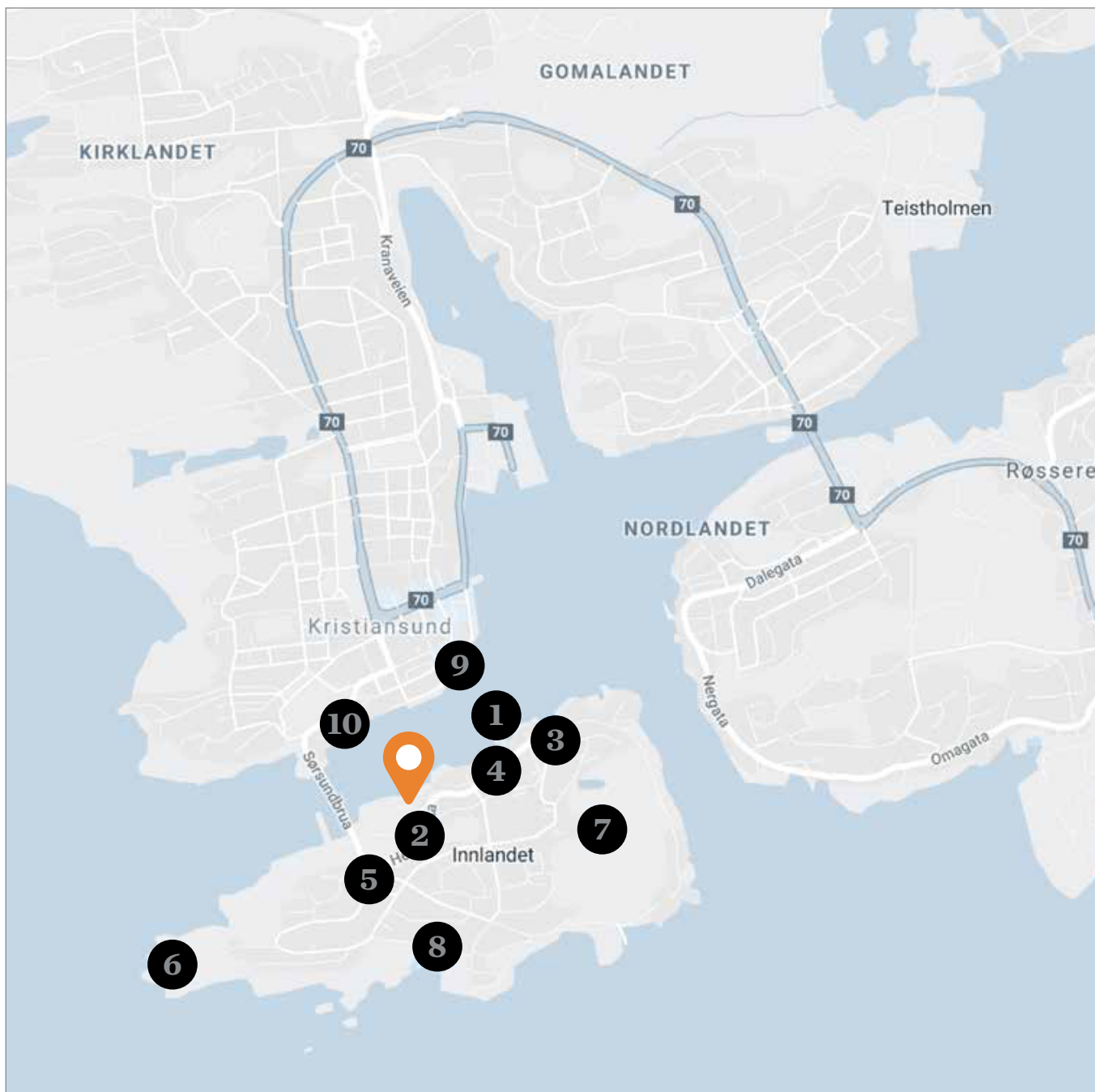
av borettslaget, som for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder og bygninger med mer. I et nytt borettslag får du vanligvis avdragsfrihet på fellesgjelden de første årene. Dersom en nabo i borettslaget ikke er i stand til å gjøre opp for seg, har de aller fleste borettslag tilknyttet et boligbyggelag en sikringsordning som trer i kraft. Dette sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens manglende betaling. Dette gir stor trygghet for alle som kjøper en KBBL-bolig.

BELIGGENHET

- 1 Sundbåten (på Innlandet)
- 2 Bussholdeplass
- 3 Dødeladen
- 4 Thon Hotellet
- 5 Dagligvarebutikk
- 6 Skjærtangen/Lykta
- 7 Bautaen
- 8 Skjærva
- 9 Vinmonopolet
- 10 Politi-stasjon



Beste tomte i by'n!

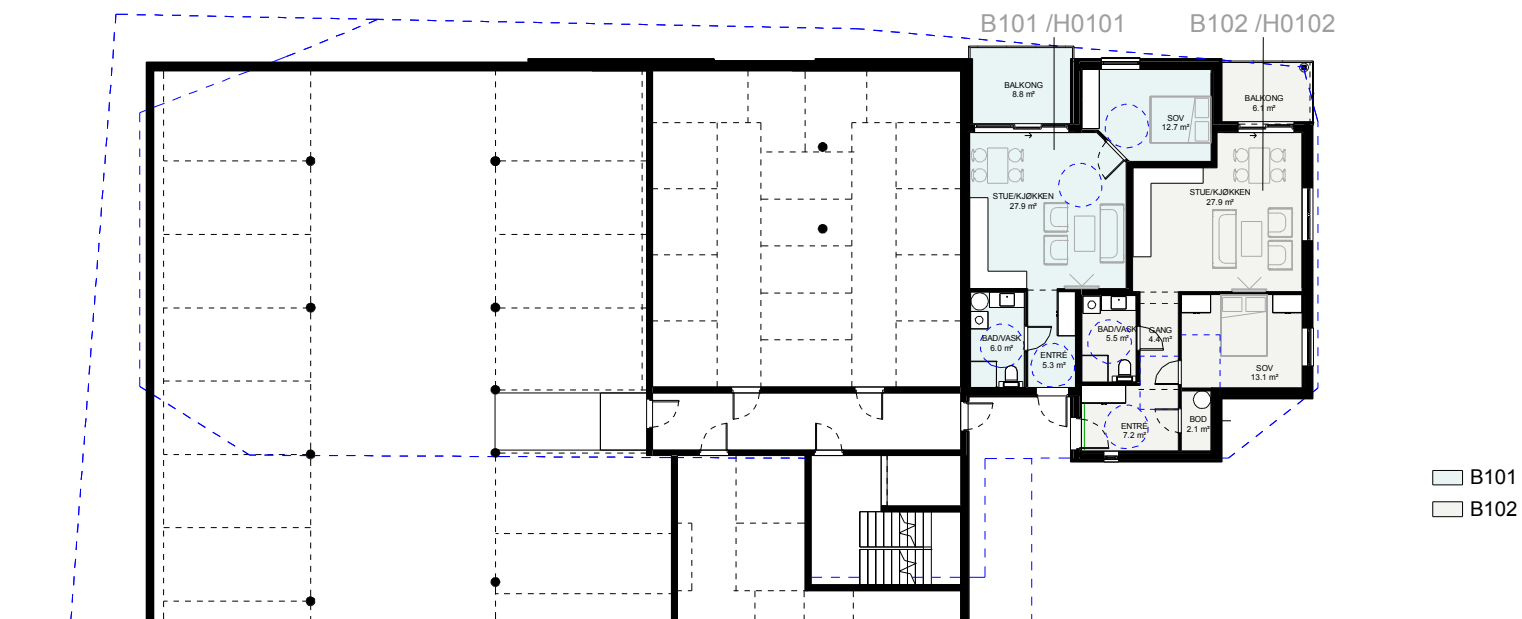
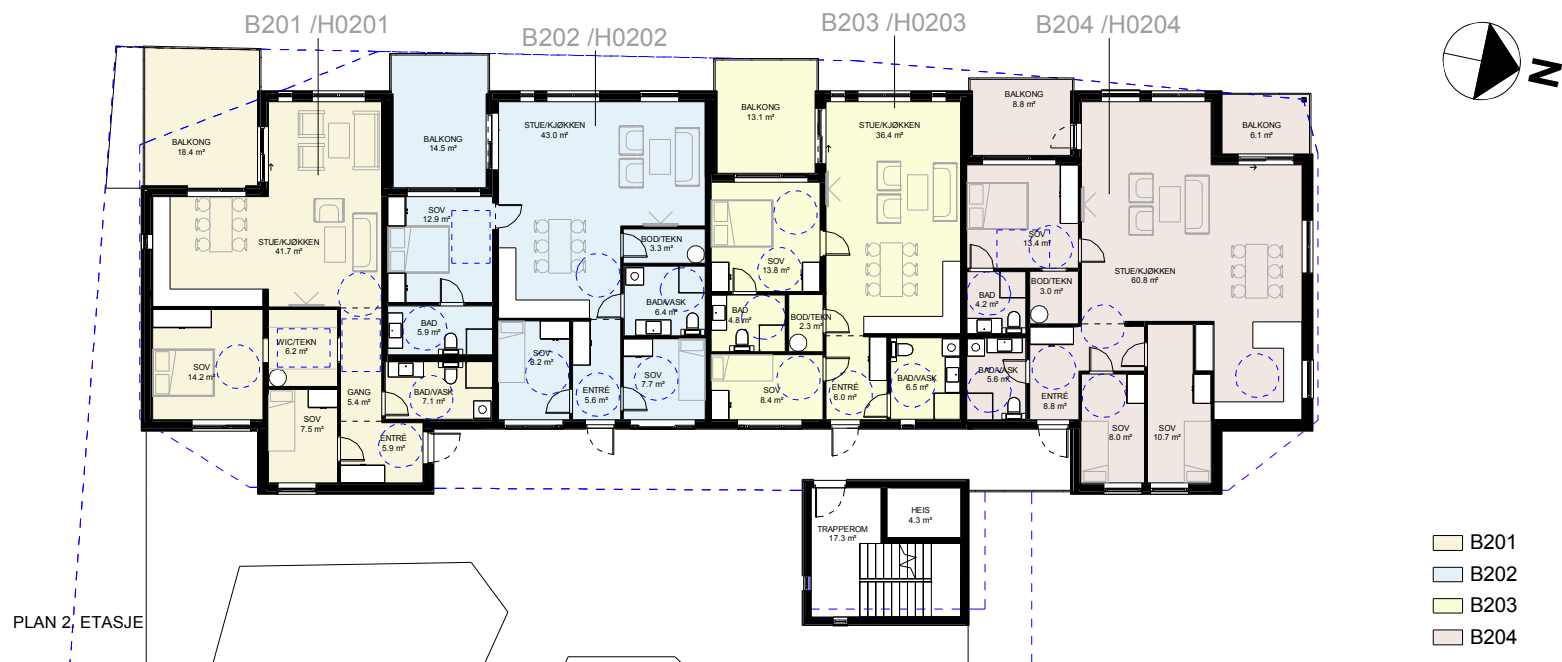




SØROM

Plantegning 1. og 2. etasje

- H0101 - BRA 53 m²
- H0102 - BRA 61,9 m²
- H0201 - BRA 90,9 m²
- H0202 - BRA 96,8 m²
- H0203 - BRA 81,4 m²
- H0204 - BRA 118,5 m²



SØROM

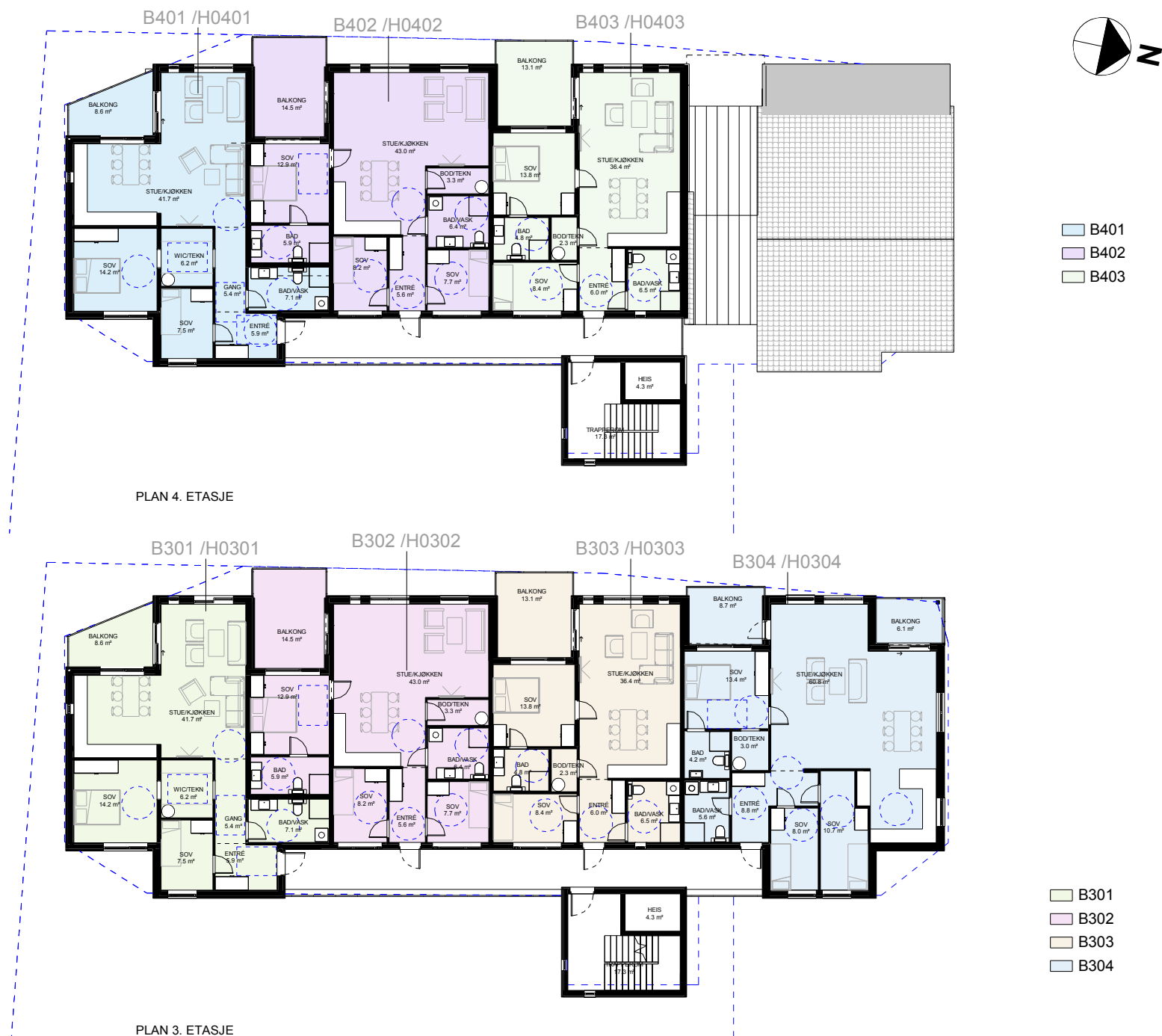
Plantegning
3. og 4. etasje

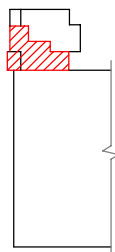
H0301 - BRA 90,9 m²
H0302 - BRA 96,8 m²
H0303 - BRA 81,4 m²
H0304 - BRA 118,5 m²

H0401 - BRA 90,9 m²
H0402 - BRA 96,8 m²
H0403 - BRA 81,4 m²



PORT ARTHUR

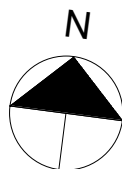
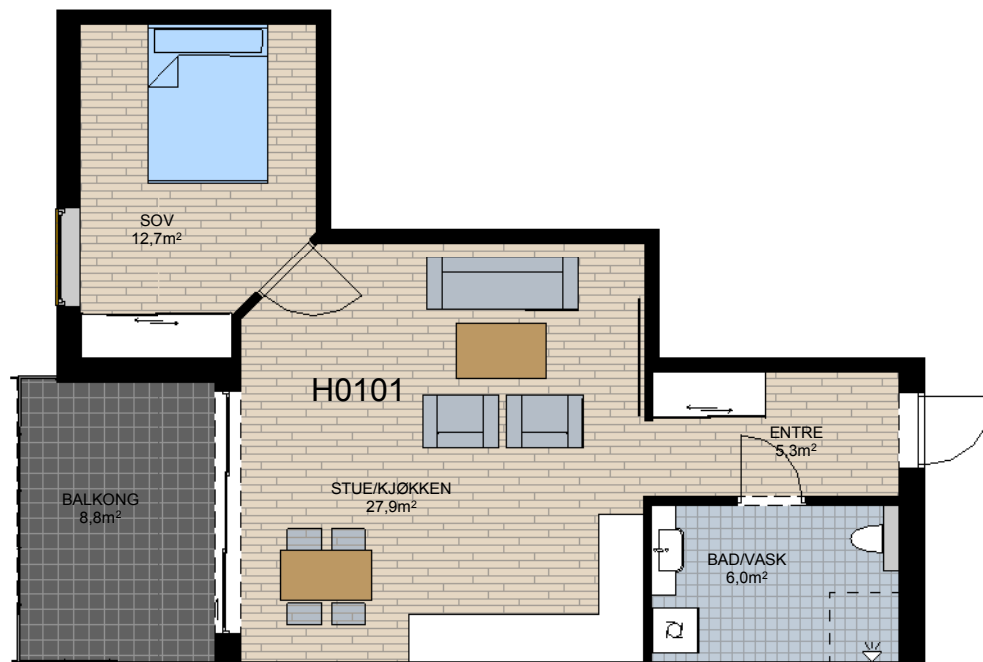


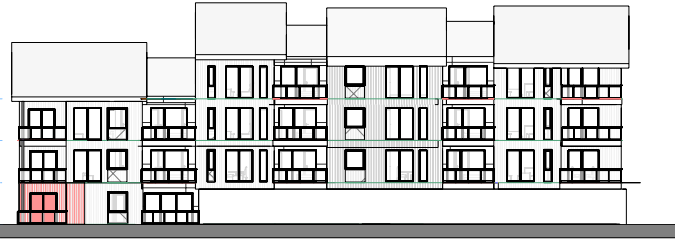


SØROM

H0101

BRA	53 m ²
P-rom	51,9 m ²
Balkong	8,8 m ²
Bod	5 m ²

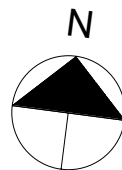
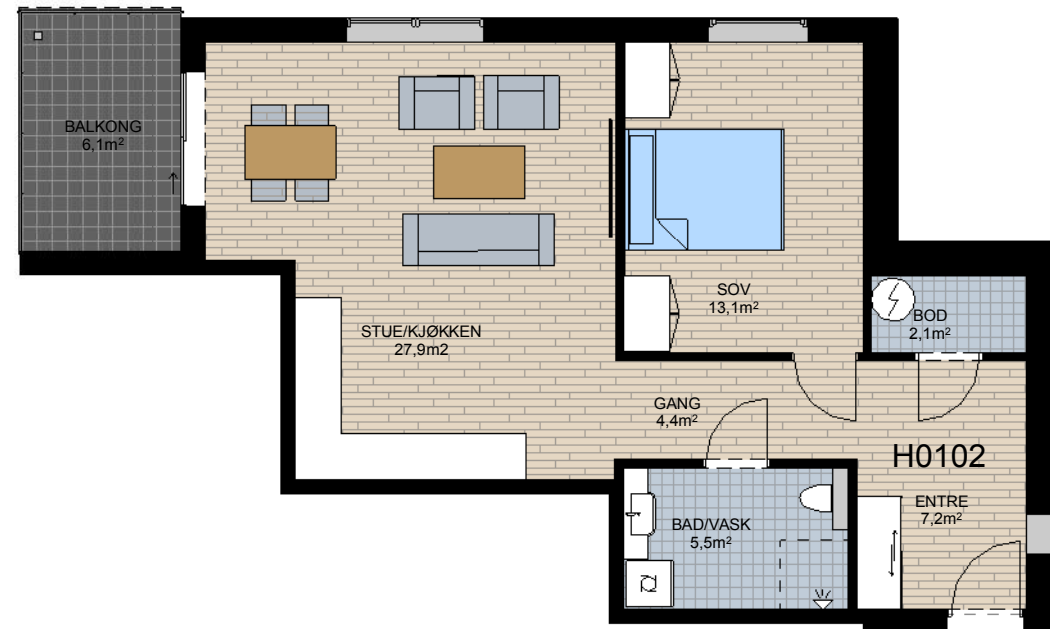


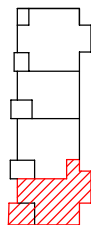


SØROM

H0102

BRA 61,9 m²
 P-rom 60,2 m²
 Balkong 6,1 m²
 Bod 5 m²+2,1 m²





SØROM

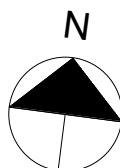
H0201

BRA 90,9 m²

P-rom 88,0 m²

Balkong 18,4 m²

Bod 5 m²



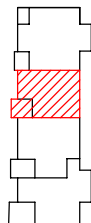


SØROM

H0202

BRA 96,8 m²
P-rom 93,0 m²
Balkong 14,5 m²
Bod 5 m² + 3,3 m²

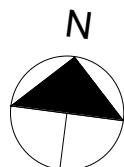
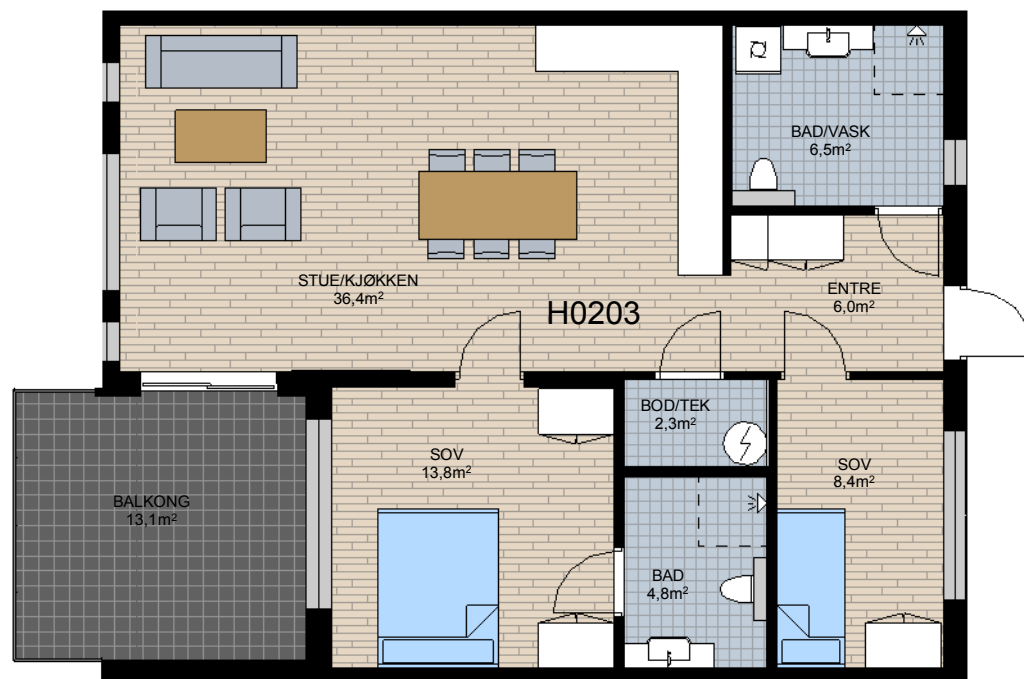




SØROM

H0203

BRA 81,4 m²
 P-rom 78,2 m²
 Balkong 13,1 m²
 Bod 5 m² + 2,3 m²

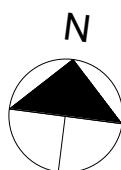
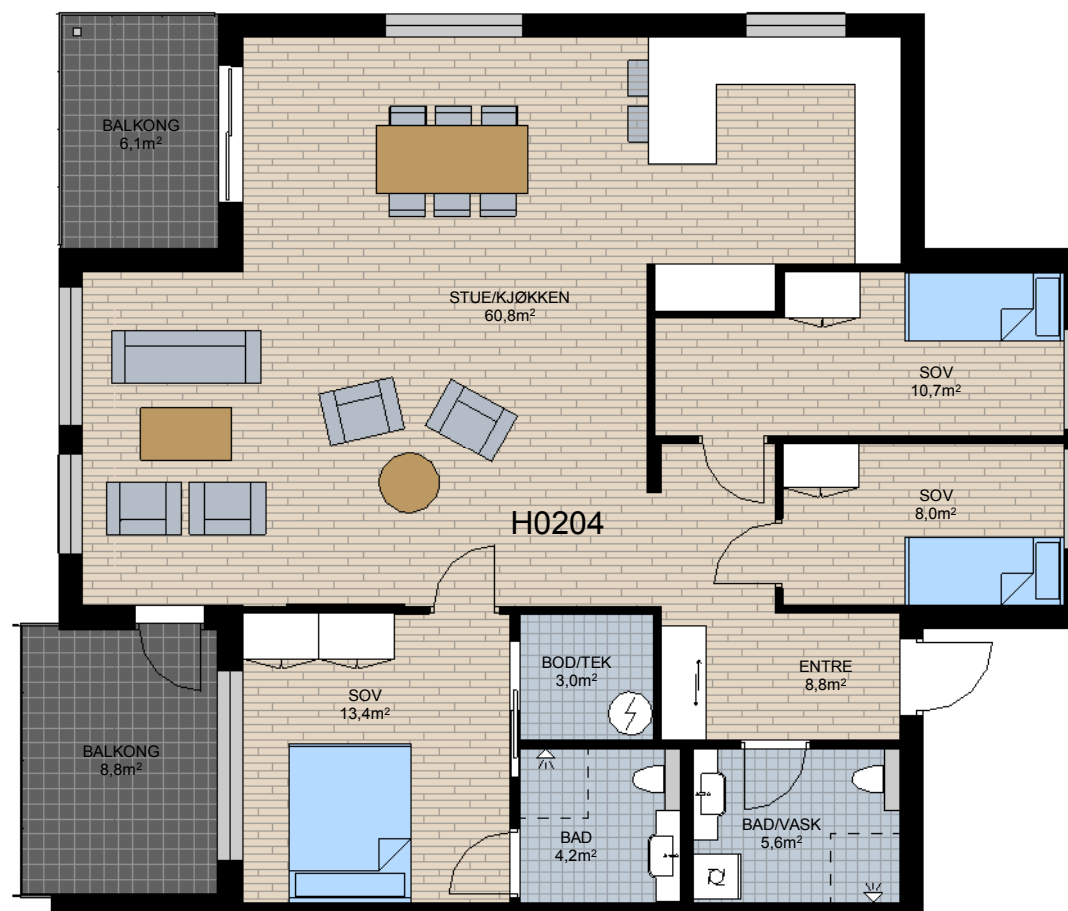


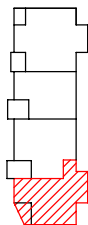


SØROM

H0204

BRA 118,5 m²
P-rom 114,5 m²
Balkong 14,9 m²
Bod 5 m²+3,0 m²

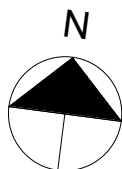


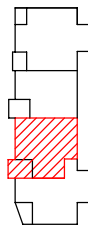


SØROM

H0301

BRA	90,9 m ²
P-rom	88,0 m ²
Balkong	8,6 m ²
Bod	5 m ²

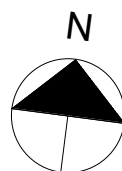


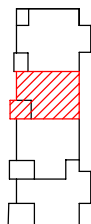


SØROM

H0302

BRA 96,8 m²
P-rom 93,0 m²
Balkong 14,5 m²
Bod 5 m² + 3,3 m²

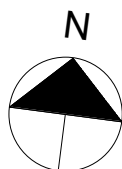
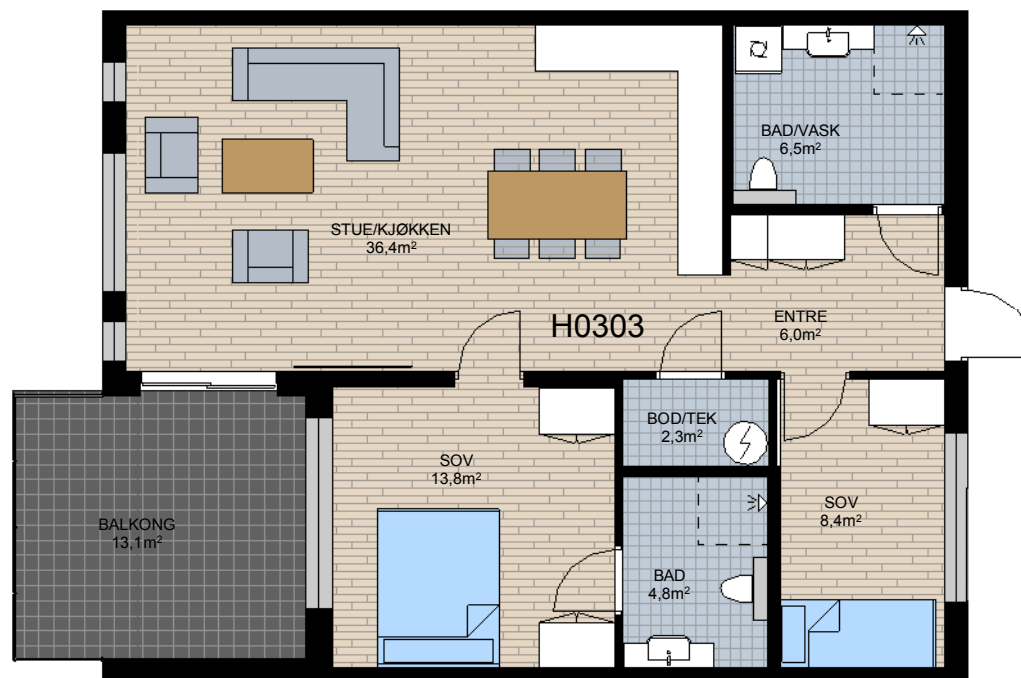


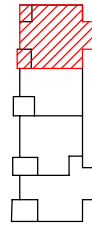
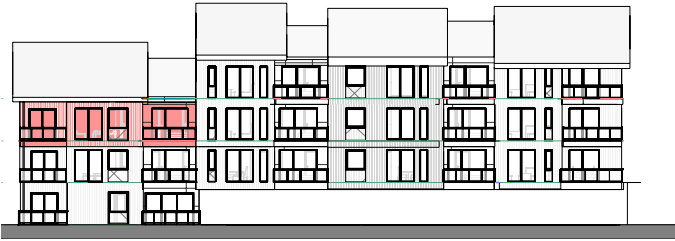


SØROM

H0303

BRA 81,4 m²
P-rom 78,2 m²
Balkong 13,1 m²
Bod 5 m²+2,3 m²

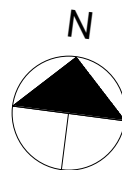


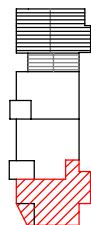


SØROM

H0304

BRA 118,5 m²
P-rom 114,5 m²
Balkong 14,8 m²
Bod 5 m²+3,0 m²

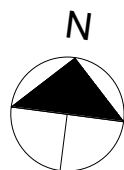


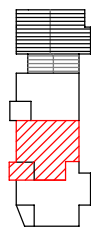


SØROM

H0401

BRA	90,9 m ²
P-rom	88,0 m ²
Balkong	8,6 m ²
Bod	5 m ²

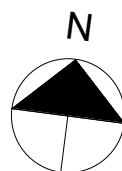




SØROM

H0402

BRA 96,8 m²
P-rom 93,0 m²
Balkong 14,5 m²
Bod 5 m² + 3,3 m²

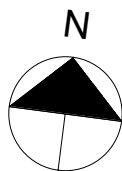
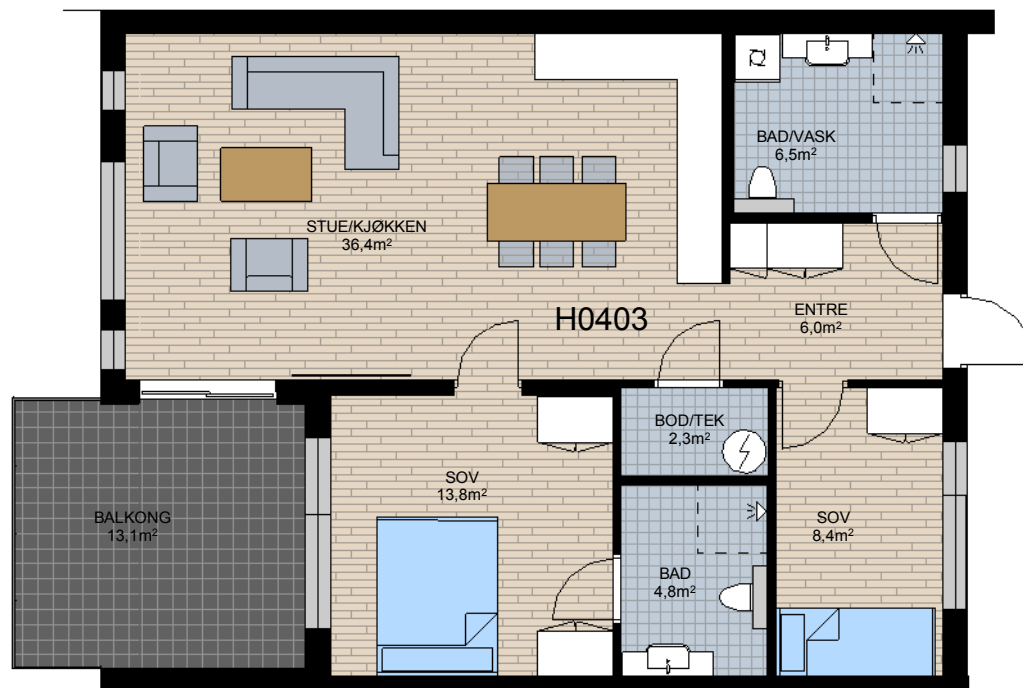




SØROM

H0403

BRA 81,4 m²
P-rom 78,2 m²
Balkong 13,1 m²
Bod 5 m²+2,3 m²





Illustrasjonsfoto stue 302 Sørrom. Avvik vil forekomme.

HEINSA

PLANTEGNING 1. OG 2. ETASJE

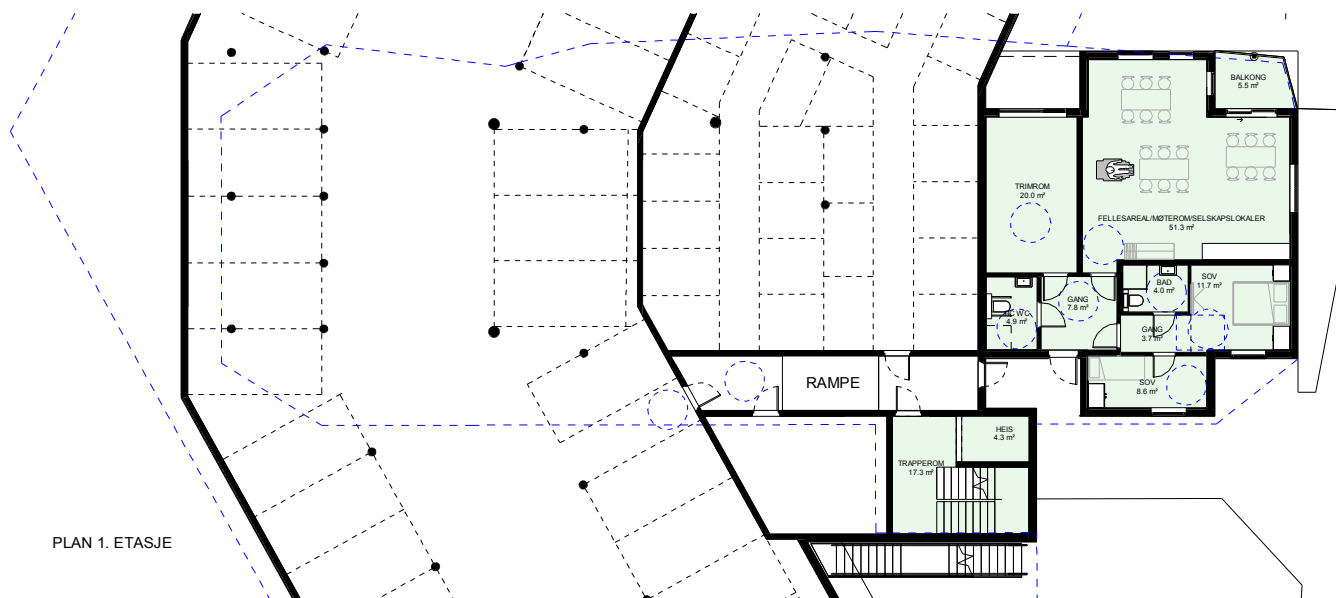
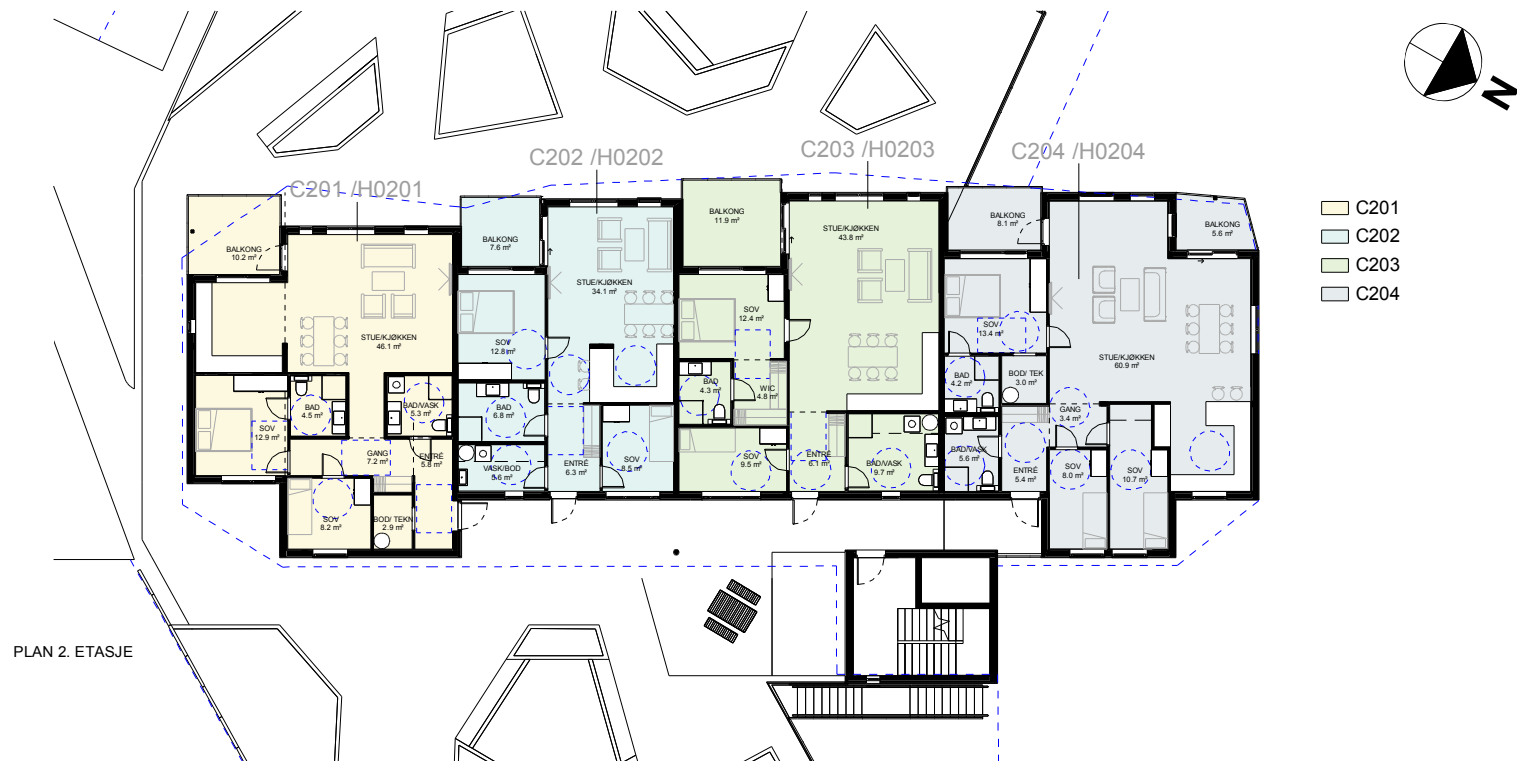
Fellesareal - BRA 117,9 m²

H0201 - BRA 96,9 m²

H0202 - BRA 77,0 m²

H0203 - BRA 93,9 m²

H0203 - BRA 118,5 m²



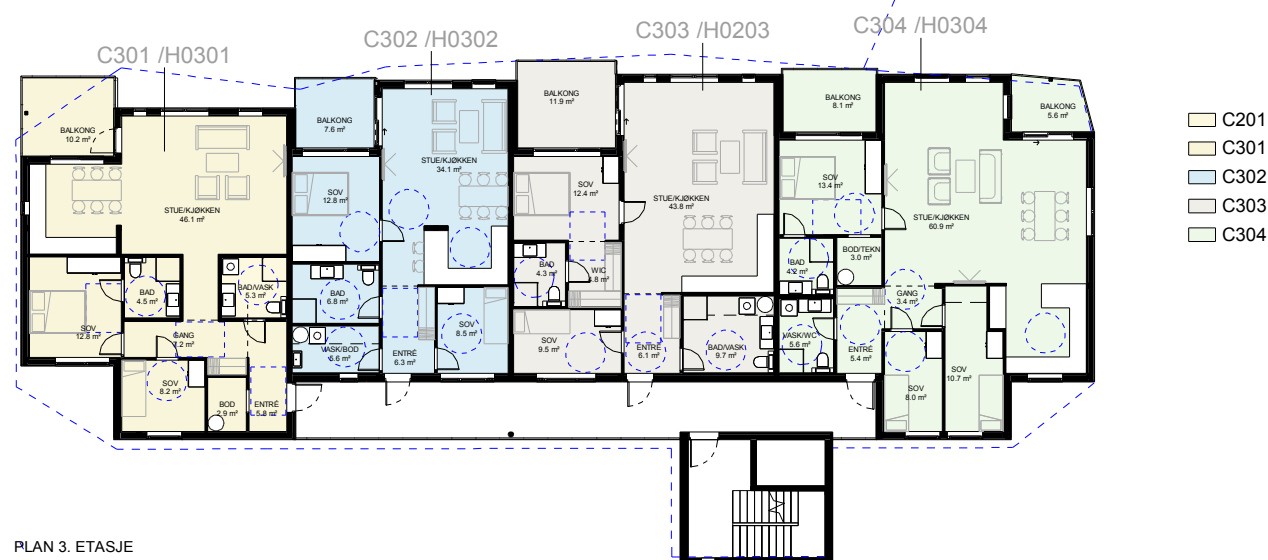
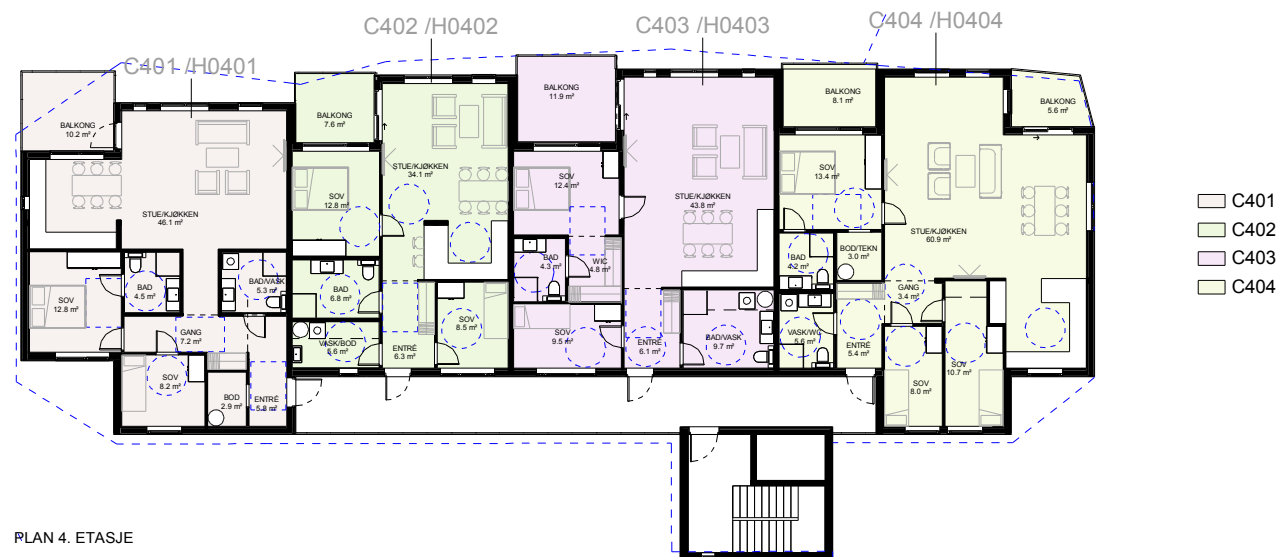


HEINSA

PLANTEGNING 3. OG 4. ETASJE

H0301 - BRA 96,9 m²
H0302 - BRA 77,0 m²
H0303 - BRA 93,9 m²
H0304 - BRA 118,5 m²

H0401 - BRA 96,9 m²
H0402 - BRA 77,0 m²
H0403 - BRA 93,9 m²
H0404 - BRA 118,5 m²



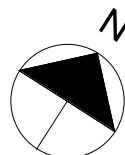
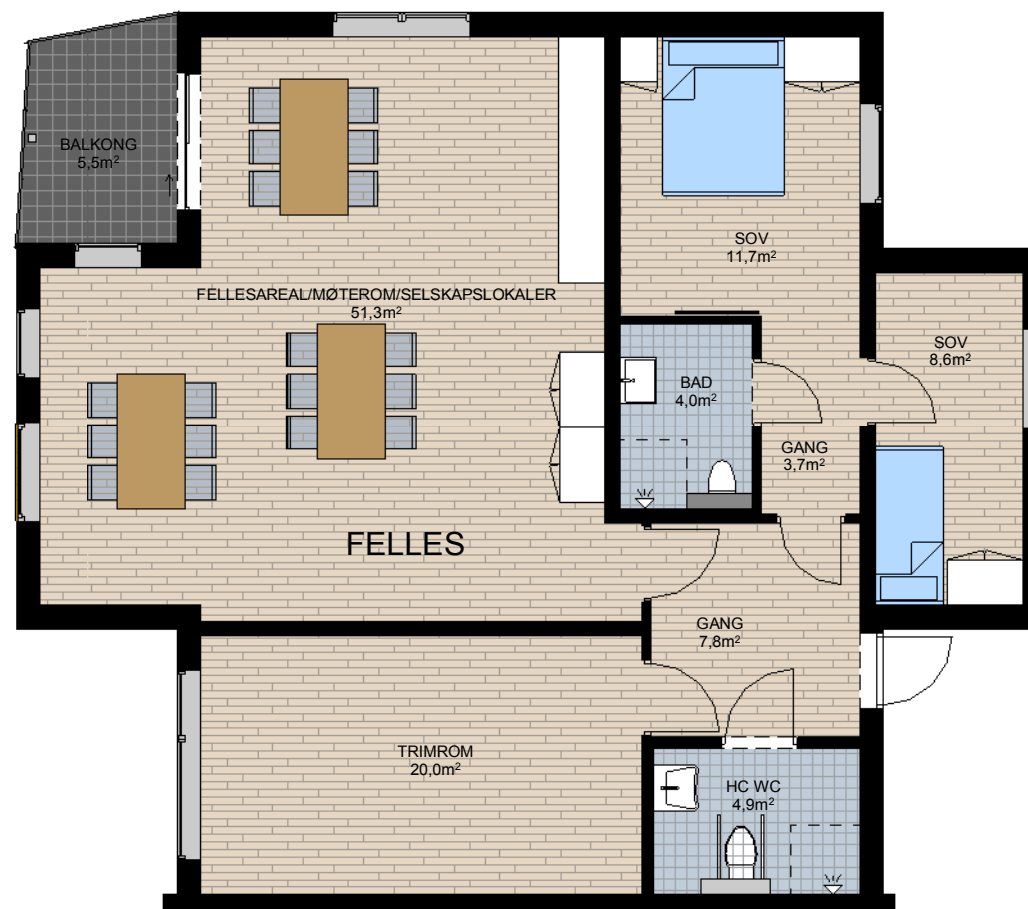


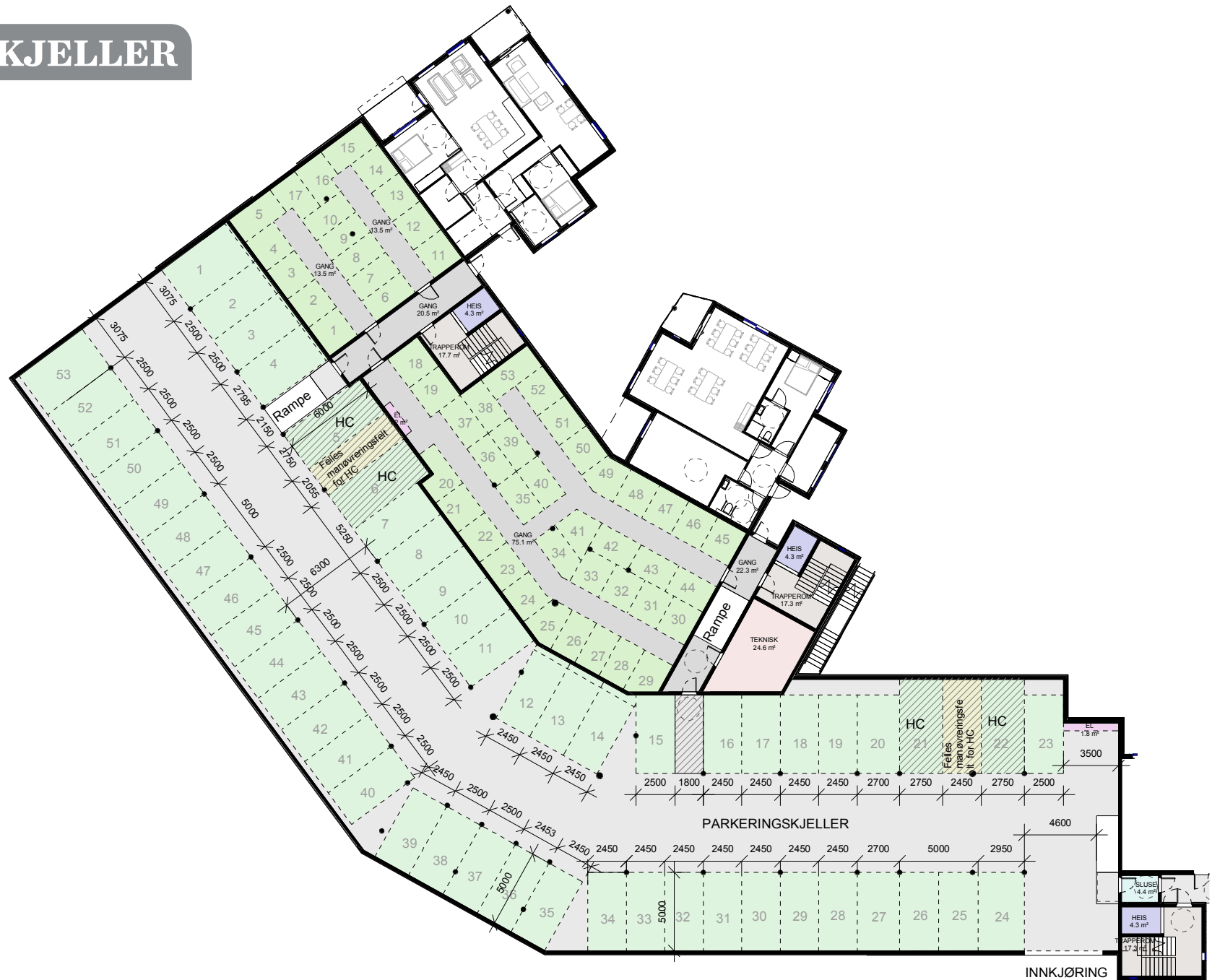
PORT ARTHUR

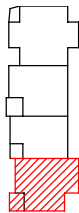
HEINSA FELLESAREAL

Plantegning viser fellesarealet
1. etasje i bygget Heinsa

BRA 117,9 kvm
P-rom 112,0 kvm
Balkong 5,5 kvm



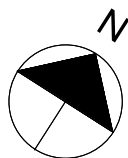


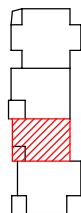


HEINSA

H0201

BRA 96,9 m²
P-rom 92,9 m²
Balkong 10,2 m²
Bod 5 m² + 2,9 m²

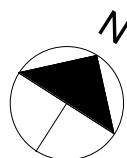
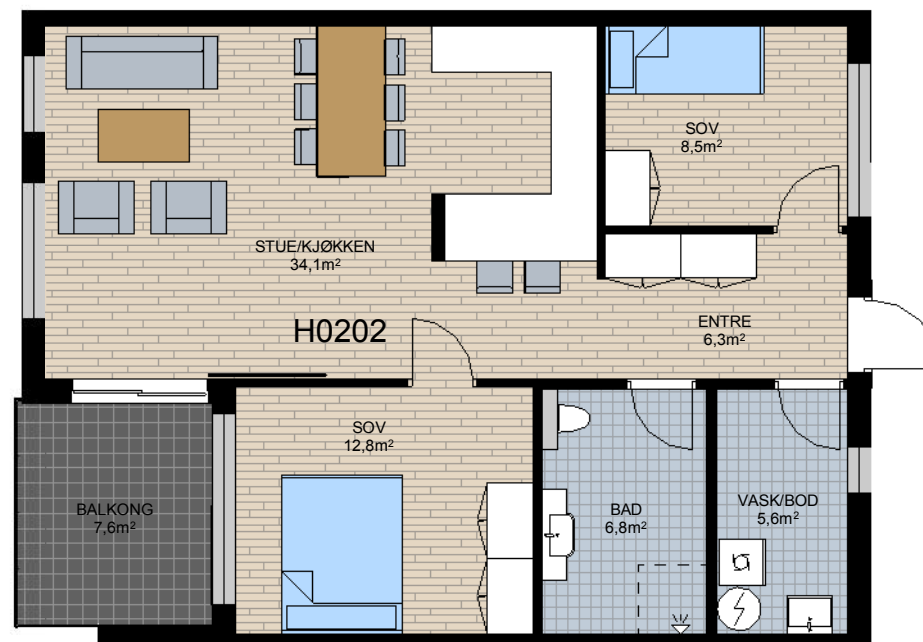


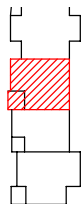


HEINSA

H0202

BRA 77,0 m²
P-rom 74,1 m²
Balkong 7,6 m²
Bod 5 m²+5,6 m²





HEINSA

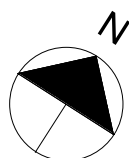
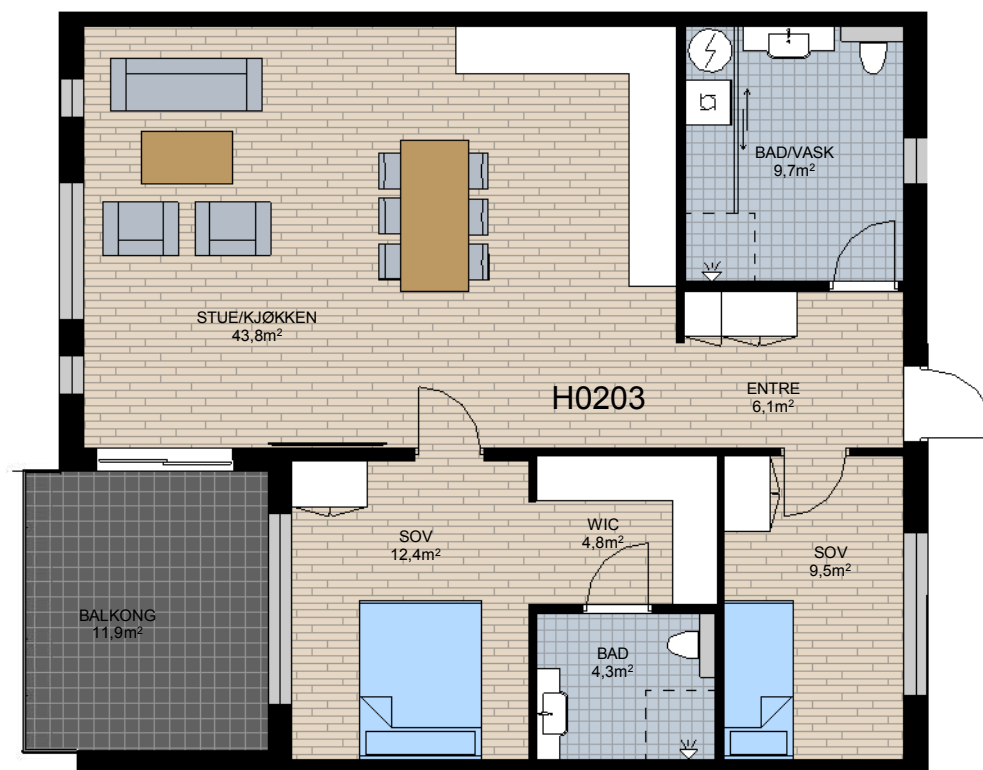
H0203

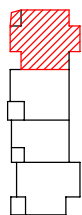
BRA 93,9 m²

P-rom 90,6 m²

Balkong 11,9 m²

Bod 5 m²

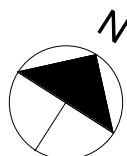
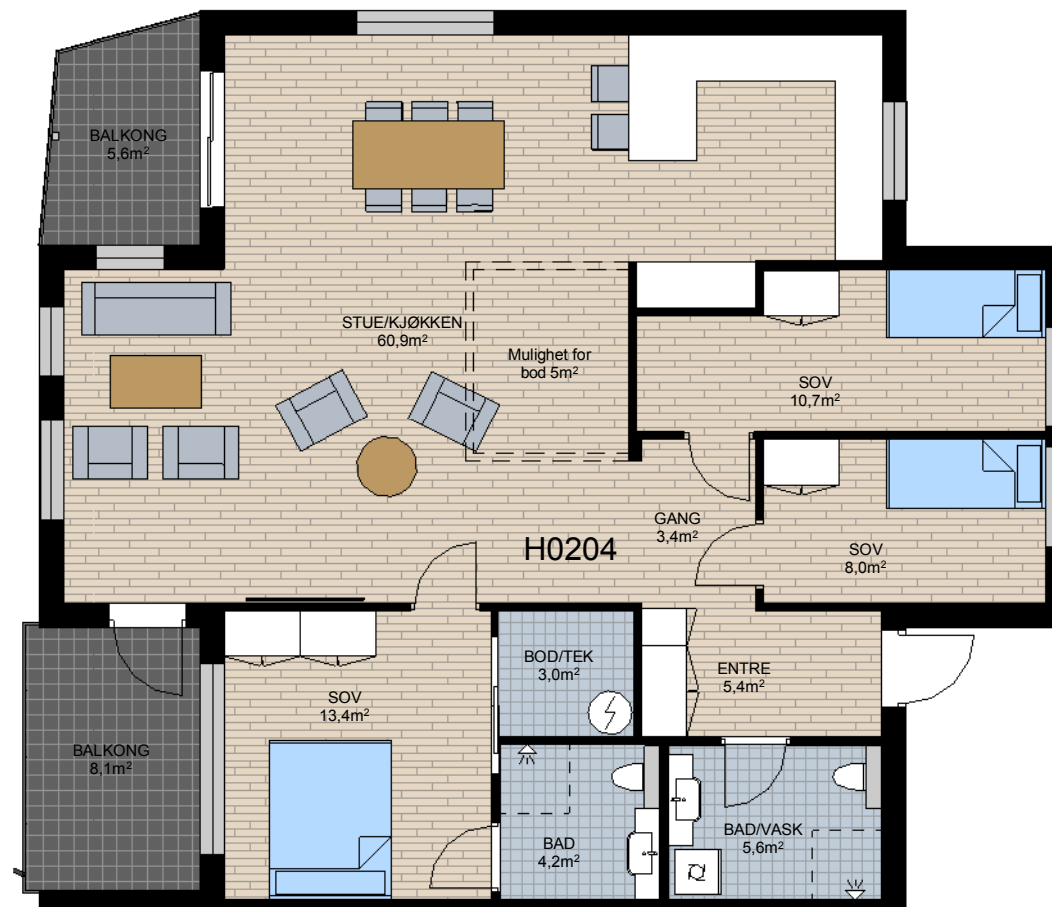


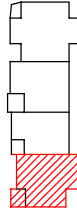


HEINSA

H0204

BRA 118,5 m²
P-rom 114,6 m²
Balkong 13,7 m²
Bod 5 m² + 3 m²



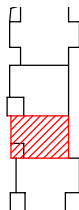


HEINSA

H0301

BRA 96,9 m²
P-rom 92,9 m²
Balkong 10,2 m²
Bod 5 m² + 2,9 m²

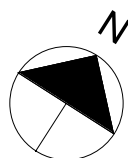
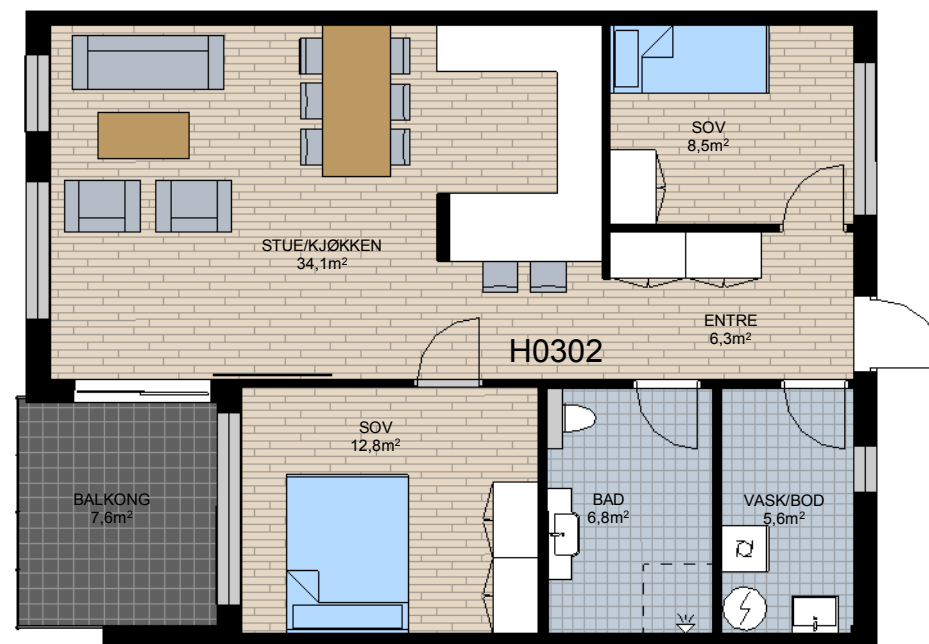


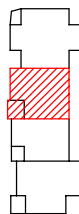


HEINSA

H0302

BRA 77,0 m²
 P-rom 74,1 m²
 Balkong 7,6 m²
 Bod 5 m²+5,6 m²





HEINSA

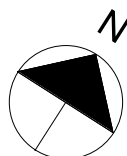
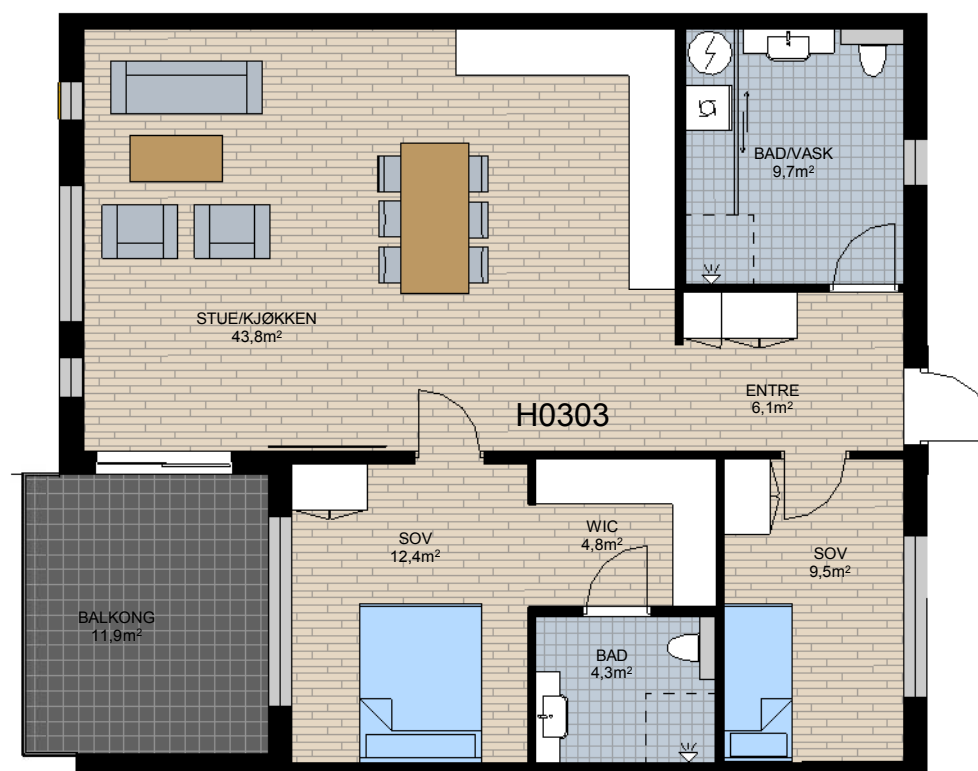
H0303

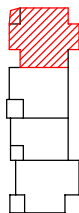
BRA 93,9 m²

P-rom 90,6 m²

Balkong 11,9 m²

Bod 5 m²

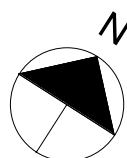
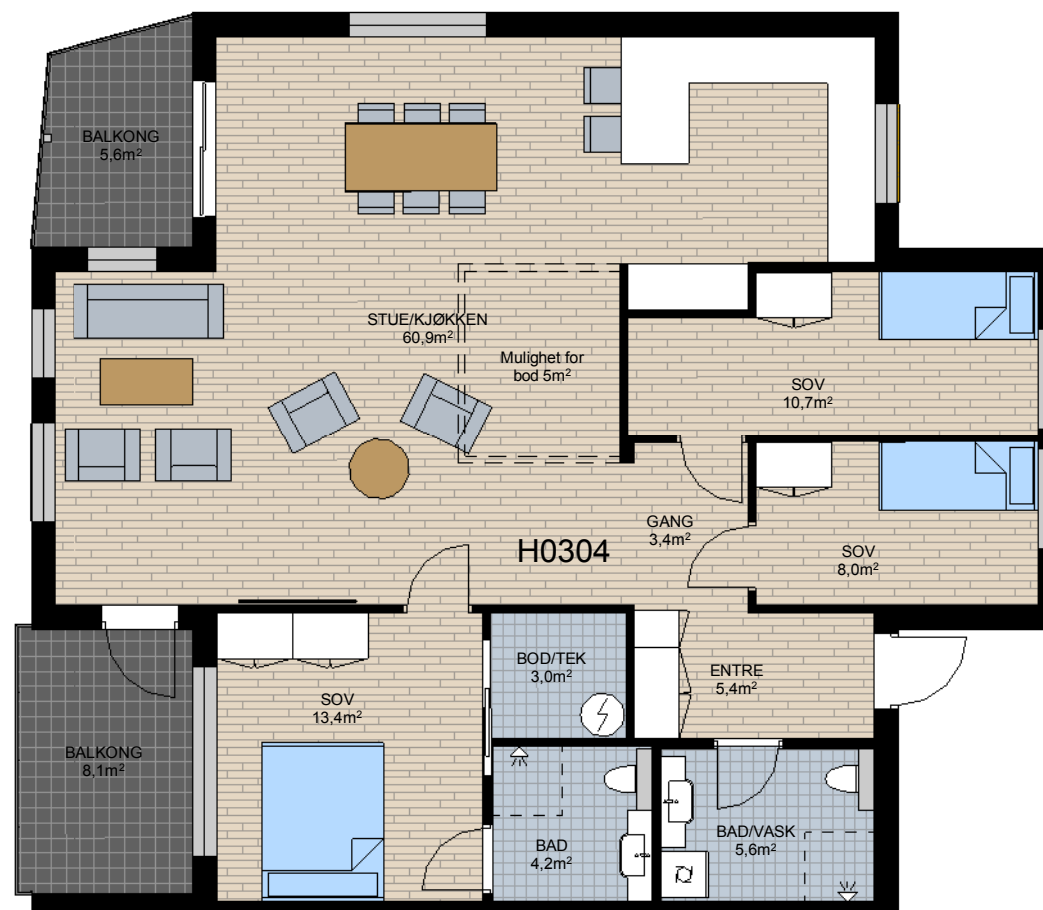


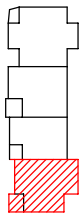


HEINSA

H0304

BRA 118,5 m²
P-rom 114,6 m²
Balkong 13,7 m²
Bod 5 m² + 3 m²

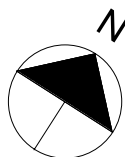




HEINSA

H0401

BRA 96,9 m²
P-rom 92,9 m²
Balkong 10,2 m²
Bod 5 m² + 2,9 m²

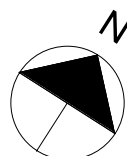
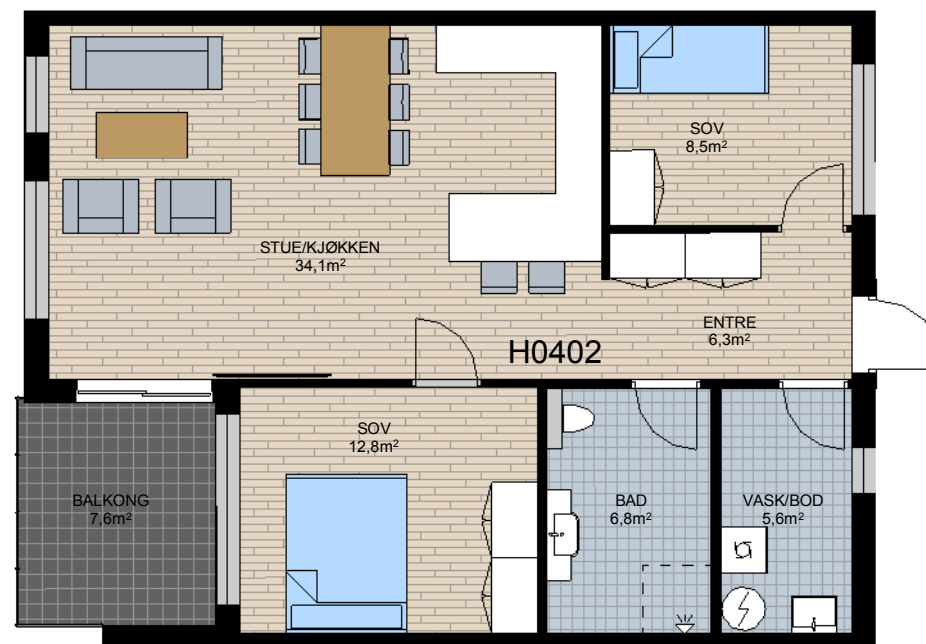


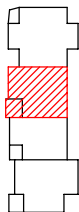


HEINSA

H0402

BRA 77,0 m²
P-rom 74,1 m²
Balkong 7,6 m²
Bod 5 m²+5,6 m²





HEINSA

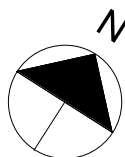
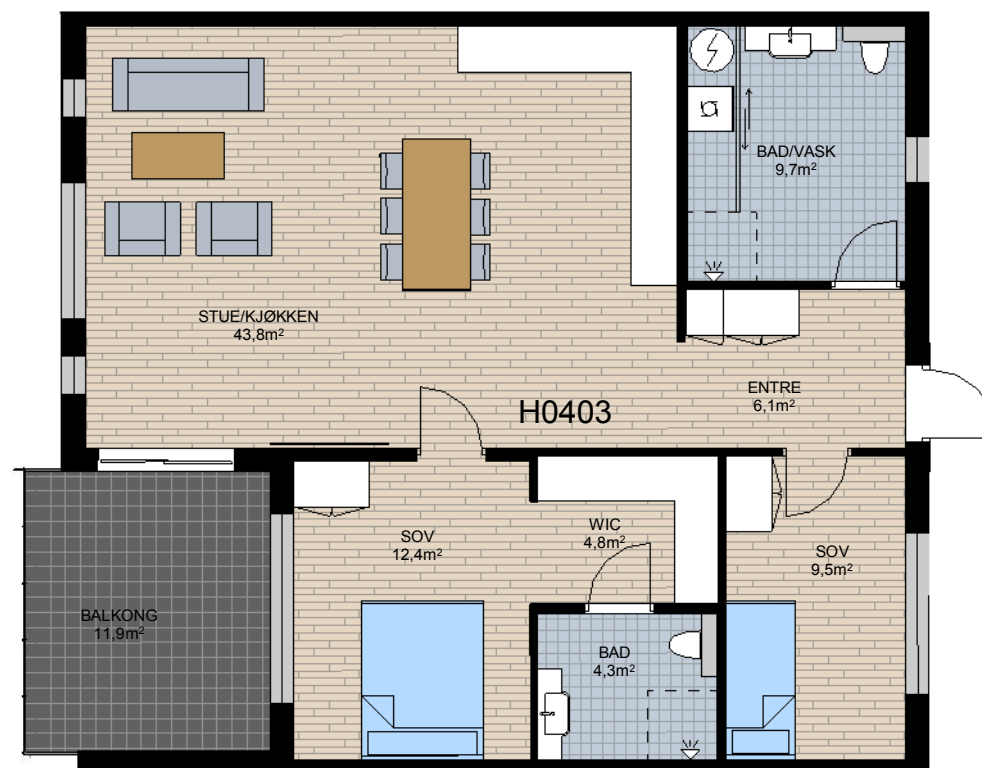
H0403

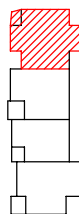
BRA 93,9 m²

P-rom 90,6 m²

Balkong 11,9 m²

Bod 5 m²

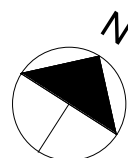
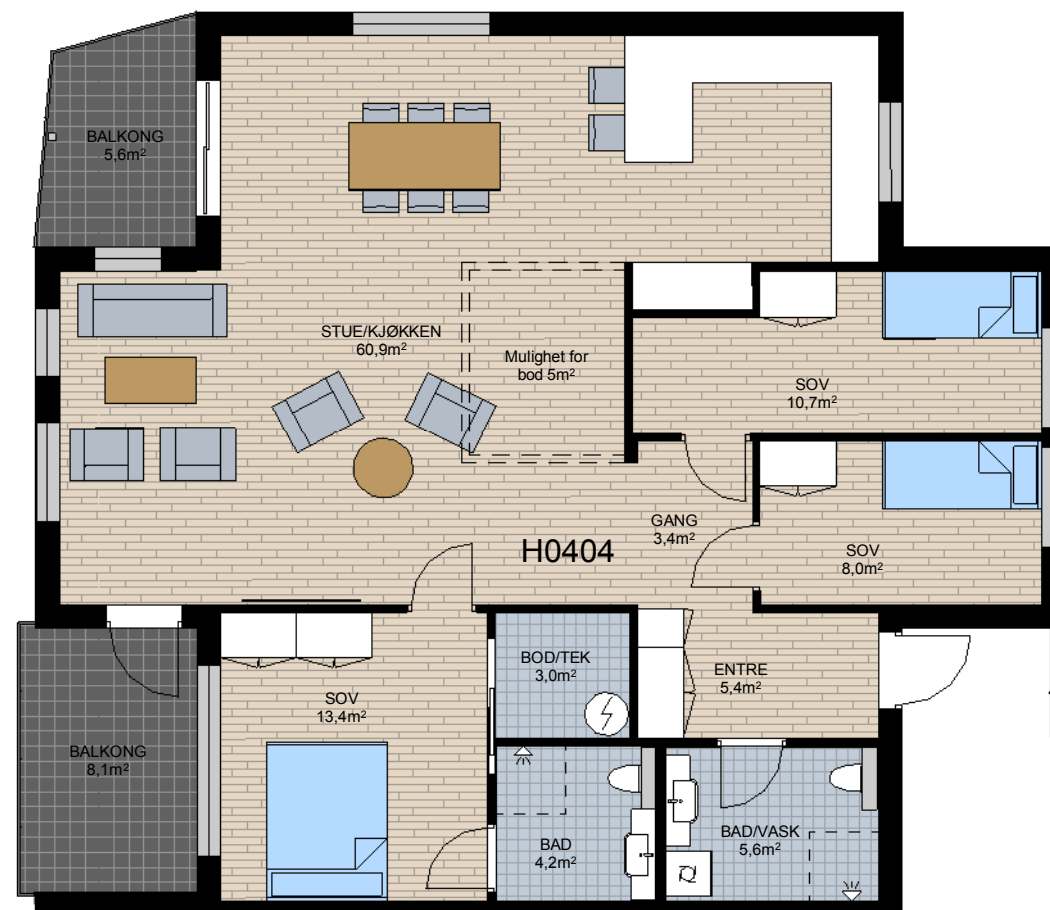




HEINSA

H0404

BRA 118,5 m²
P-rom 114,6 m²
Balkong 13,7 m²
Bod 5 m² + 3 m²





På Innlandet finnes de fleste av den gamle trehusbebyggelsen fra den store klippfisktiden med flere småhus, den fantastiske Lossiusgården som i dag er fredet, Thon hotell og Dødeladen Café. Gangavstand til sentrum og en moderne dagligvarebutikk.



Velkommen inn!





PORT ARTHUR



notar

Anders Havneraas - Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 938 82 954 - Mail: anders@notar.no

Even Amundøy - Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 412 53 600 - Mail: even@notar.no

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Det gjøres videre oppmerksom på at alle illustrasjoner, fotografier, etc. i dette prospektet kun er av illustrativ karakter og ikke på noen måte representerer boligens detaljerte leveranseomfang.