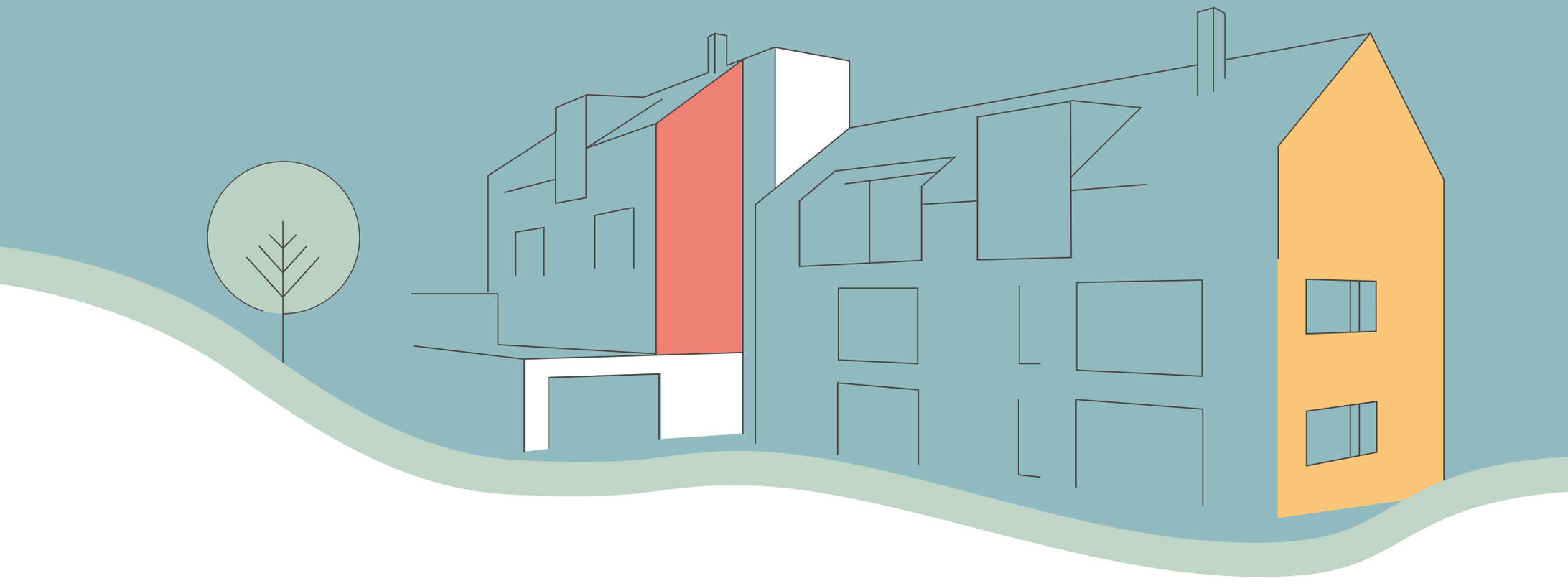
notar

STELLA MARIS



Nyt livet på Kirklandet

– med gangavstand til sentrum og flott turterreng

KBBL
NYE BOLIGER

INNHOLD

Velkommen til Stella Maris **2**
Det gode liv i Kristiansund 4
Kart over nærområdet 5
Nærområde med mange muligheter 6
Historisk tilbakeblikk 8
Arkitektens ord 9
Moderne bygg i grønne omgivelser 10

Nøkkelinformasjon og kjøpsbetingelser **14**
Økonomi 15

Utomhusplan, fasade- og plantegninger **20**
Utomhusplan 21
Fasader 22
Etasjeoversikt 26
Rom for spennende løsninger 31
Plantegning leiligheter 32

Byggteknisk informasjon **42**
Romskjema 48

Kjøpsbetingelser **52**
Øvrige kjøpsforhold 52
Generelle forutsetninger 54
Budskjema 60

VELKOMMEN TIL STELLA MARIS BORETTSLAG

10 moderne og praktiske leiligheter skal nå bygges i Flintegata 7. Leilighetene varierer i størrelse, og har 2 eller 3 soverom. Borettslaget vil ha heis, garasje-anlegg, sykkelparkering og felles hagestue. Alle leilighetene har balkong/uteplass mot sør – og noen har også balkong mot nord eller vest. Tomten vil bestå av både en del naturtomt, hvor utsikten kan nytes – samt opparbeidet uteområde tilrettelagt for hyggelig samvær.

Stella Maris borettslag kan skilte med gangavstand til sentrum – samt til dagligvarebutikk og fine tur- og friområder. Når borettslaget samtidig ligger i et rolig boligområde i øvre bydel – da «skryter vi på oss» en attraktiv beliggenhet.

På tomten til det som tidligere har vært Kristiansunds eldste barnehage, bygges nå Stella Maris borettslag; det ideelle boalternativet for alle som ønsker å bo lettvint og sentralt.

KBBL
NYE BOLIGER

DET GODE LIV I KRISTIANSUND

Kirkelandet er ett av fire «land» som omkranser havna i Kristiansund. Det høyeste punktet på Kirkelandet – og et flott turmål – er Varden; 78 moh. Turen til Varden kombineres gjerne med en tur gjennom Vanndamman, Kringsjå og Klubba. Dette fantastiske turområdet ligger «midt i sentrum» – og rett i nærheten av Stella Maris. Turen kan gjerne avsluttes med en tur innom den koselige kafeen (som nå drives av Kristiansund Videregående Skole); Bestemors Hage.

Kristiansund blir gjerne kalt «operabyen» – men har et rikt utvalg av øvrig kultur også, og på Kirkelandet er det flere «storstuer» for flotte sports- og kulturarrangement; Festiviteten, Braathallen, Kulturfabrikken og Kristiansund Stadion.

Byen har et godt utvalg av restauranter og kafeer, og ser du i menyen, vil du fort se at byen er tuftet på Klippfisk. Denne tradisjonen lever i beste velgående. Restaurantene og kafeene – samt gågata, kaia, kinoen, butikkene og kjøpesenteret – ligger i gangavstand fra Stella Maris.

Sundbåten er selve hjertet i byen, og kan frakte deg mellom de fire «landene» som omkranser havna. Båten er en av verdens eldste kollektive transportmiddel som har vært i kontinuerlig drift.

Byen, slik den ble bygget opp igjen etter 1940, har fått sitt særpreg; husene er malt i «glade» farger, og i sentrum har man gjerne vendt husene med gavlsiden ut mot gaten eller kaia, slik klippfiskbryggene ble og blir bygget.

Området fra Stella Maris og ned mot sentrum er preget av eldre villabebyggelse fra tidlig 1900-tallet, mens i motsatt retning ser man mer av gjenreisningsarkitekturen. For prosjektet Stella Maris, er det valgt materialer som gir bygget et uttrykk som skal harmonere med disse omgivelsene. Samtidig vil bygget ha med seg de moderne fasiliteter man ønsker i dag, samt nåtidens preg med større glassflater og utearealer. Sammen med et fargevalg fra Kristiansunds fargepalett, vil uttrykket på bygget passe godt inn i omgivelsene i øvre bydel.

Stella Maris, Flintegata 7

1 Nærbutikk
2 Varden
3 Vanndamman
4 Kirkelandet kirke
5 Katolske kirke
6 Gågata
7 Trafikkterminalen (Campus)
8 Sundbåtkaia
9 Alti Storkaia
10 Mellomverftet
11 Kaffebrenneriet
12 Kranaskjæret
13 Kulturfabrikken
14 Smia

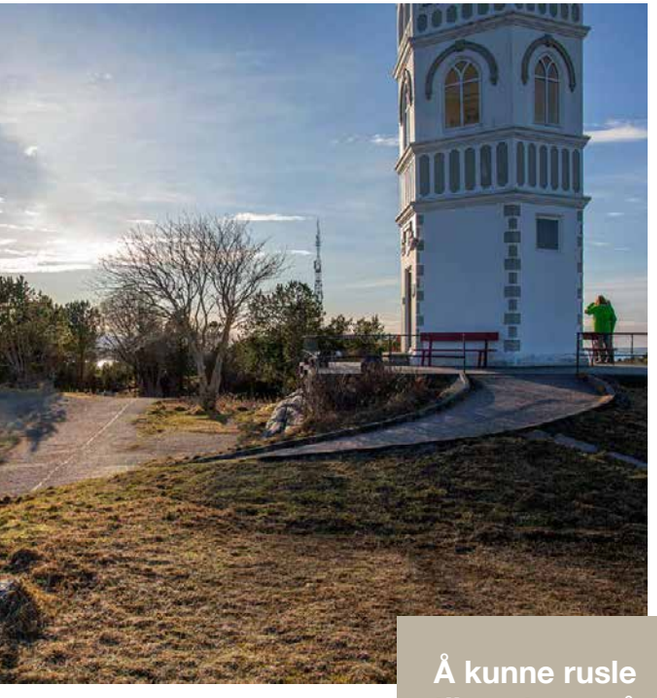
Foto: Vilde Dahl

Foto: Vilde Dahl

NÆROMRÅDE MED MANGE MULIGHETER

Å kunne bo med gangavstand til sentrum – og samtidig ha gangavstand til flotte turområder, det er faktisk litt «luksus». Man bruker verken mange minuttene på å gå til sentrum eller å gå til turområdene fra Stella Maris. Vanndamman er et naturlig startsted for en tur, hvor man gjerne fortsetter til Varden, rundt Kringsjå eller Havstien. Her har man mange muligheter for koselige stopp underveis, enten for å ta en kaffe, nyte utsikten eller stillheten på svabergene.

Foto: Vilde Dahl



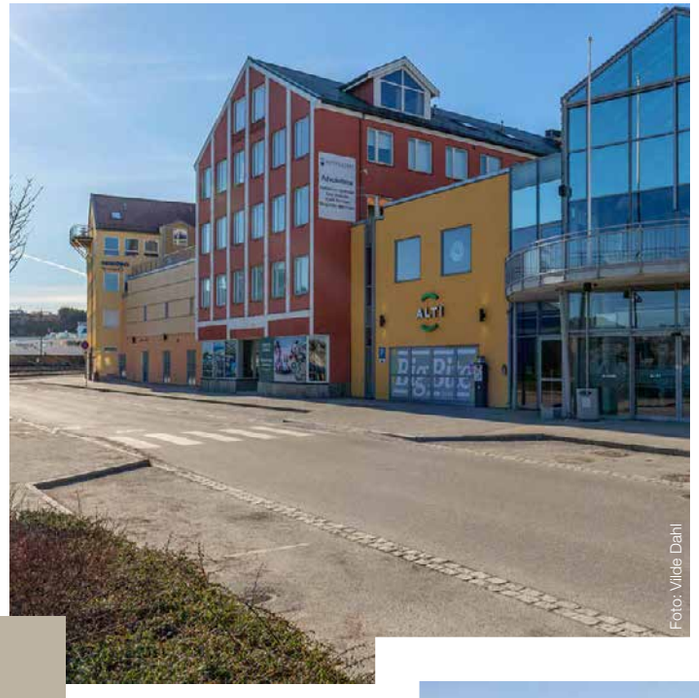


Foto: Vilde Dahl

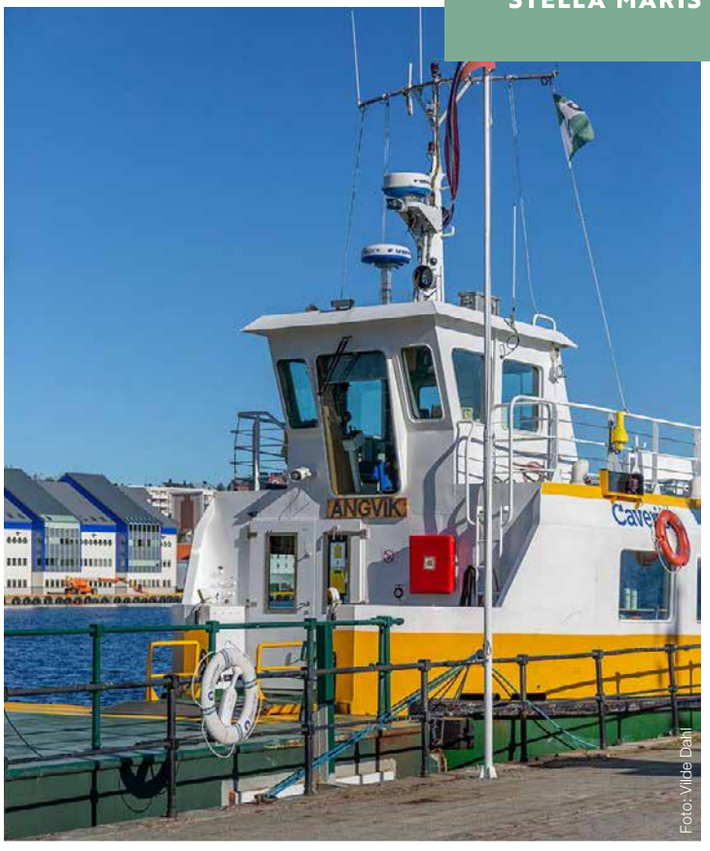


Foto: Vilde Dahl

Å kunne rusle til sentrum på restaurantbesøk…

Foto: Randi Five

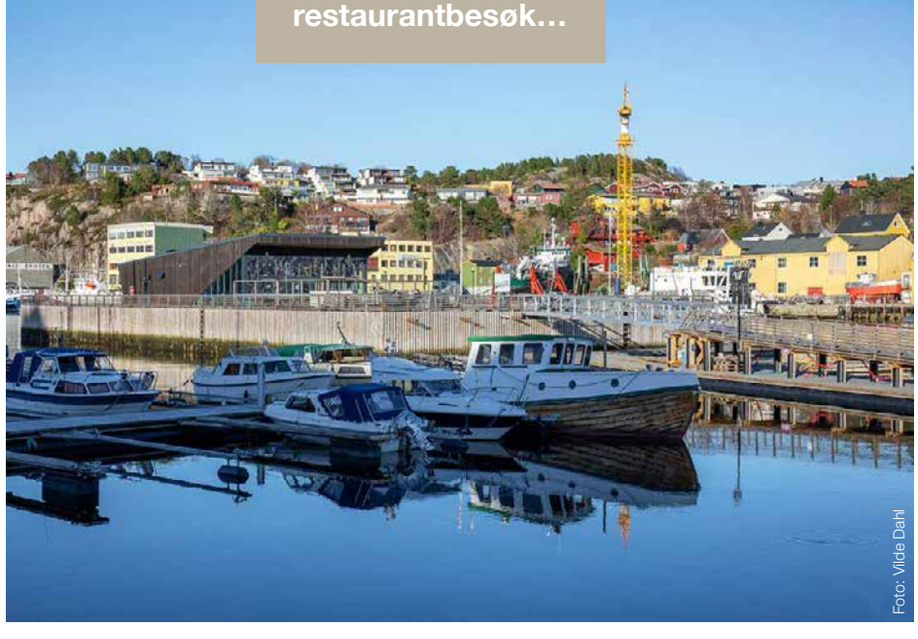


Foto: Vilde Dahl

Foto: Studio 400/Heine Schjølberg

HISTORISK TILBAKEBLIKK

«Stella Maris» er latin og betyr «Havets Stjerne». Navnet passer godt til havnebyen Kristiansund og barnehagen i Flintegata var helt klart en lysende stjerne i lokalsamfunnet da den åpnet i 1955. Den var da den andre barnehagen i Gjenreisningsbyen Kristiansund.

Stella Maris ble bygd av den katolske kirke og ble drevet av St. Borrumeussøstrene. I samme gata var også «Klinikk Stella Maris», et fødehjem som ble drevet av den katolske kirke med nonner som betjening. Huset står fortsatt med skiltet Stella Maris på veggen. Det antas at rundt 5000 barn ble født her. Etter at fødehjemmet ble nedlagt ble det noen år drevet som sykehjem. Senere ble det pensjonat, og nå privatbolig.

Stella Maris barnehage var først et bygg på en etasje. I slutten av 1960-tallet ble barnehagen bygd på mot vest med en ekstra etasje, samt eget tilfluktsrom som var kravet den gangen.

I 1971 ble barnehagen kjøpt av Kristiansund kommune og ble da drevet som en kommunal barnehage fram til 2016. Da Stella Maris barnehage la ned driften hadde det vært barnehage der i 61 år, og flere tusen barn har da hatt deler av sin barndom der. Barnehagen hadde godt omdømme.

Flintegata fikk navnet sitt som følge av at Anders Nummedal gjorde ett av sine steinalderfunn i dette området. Før krigen het gata «Nordmørsveien», men dette ble endret til Flintegata da Nordmørsveien på Løkkemyra fikk sitt navn.

Fotograf Engvig/Nordmøre museum

Fotograf Engvig/Nordmøre museum

Foto: Vilde Dahl

ARKITEKTENS ORD

Stella Maris Barnehage i Flintegata er historie. Ei spennende tomt i grønne omgivelser skal nå gi plass til 10 nye leiligheter. Sentralt plassert på Kirklandet med gåavstand til det meste. Eldre villabebyggelse fra tidlig 1900-tall preger området.

Tomta stiger opp fra laveste nivå mot Flintegata, til en grønn høyde med utsyn i alle retninger. Prosjektet er utviklet med omsyn til naturgitt terreng. Anlegget er delt i to bygningskropper som er vinklet og høydeforskyvd innbyrdes for å gi best mulig solinnfall og utsikt for alle leilighetene. Prosjektet har tradisjonell materialbruk i respekt for nabolaget. Innslag av pussede murflater, båndtekkede arker og vindusformat med større åpne glassflater, gir bygget et nåtidig preg med frodig arkitektonisk uttrykk. Fargesetting hentes fra Kristiansundspaletten, der hver bygningskropp får sin egen farge. Gjennomarbeidet utomhusareal understreker en visjon KBBL har for å lage et kvalitativt godt botilbud som også skal gi noe til omgivelsene.

Prosjektet har gode fellesløsninger for uteopphold, hagestue, hovedtrapp og heis. Parkering er lagt under bakken med direkte innkjørsel fra Flintegata, og der terreng re-etableres på dekke over parkering til felles og privat uteopphold. Trapper og gangsone åpner for tilkomst fra gata og opp til felles grøntareal på høyden bak bygget. Uteplasser har gode solforhold og ligger klimatisk godt skjermet.

Fellesnevner for alle leiligheter er orientering mot sør med større glassflater og private uteareal. Det er lagt vekt på at opphold inne/ute skal henge tett sammen. Svalganger, som gir tilkomst til de enkelte leiligheter, vender mot nord. Leilighetene er arealeffektive med gode romløsninger for funksjon og møblering.

Sverre Sevaldsen
Sivilarkitekt

Norconsult

Balkonger, hagestue og nærhet til turområder.

MODERNE BYGG I GRØNNE OMGIVELSER

Vi setter mange krav til et moderne bygg, både når det gjelder utseende, innhold og uteareal. Samtidig er vi opptatt av at bygget skal passe inn i bebyggelsen rundt, både med tanke på utforming, materialvalg og farger.

Heis, garasjeanlegg og «alt på et plan».

Stella Maris er et prosjekt som inneholder det et moderne leilighetsbygg skal inneholde; funksjonelle og praktiske leiligheter som varierer i størrelse, balkonger, heis, parkering og fellesarealer både ute og inne.

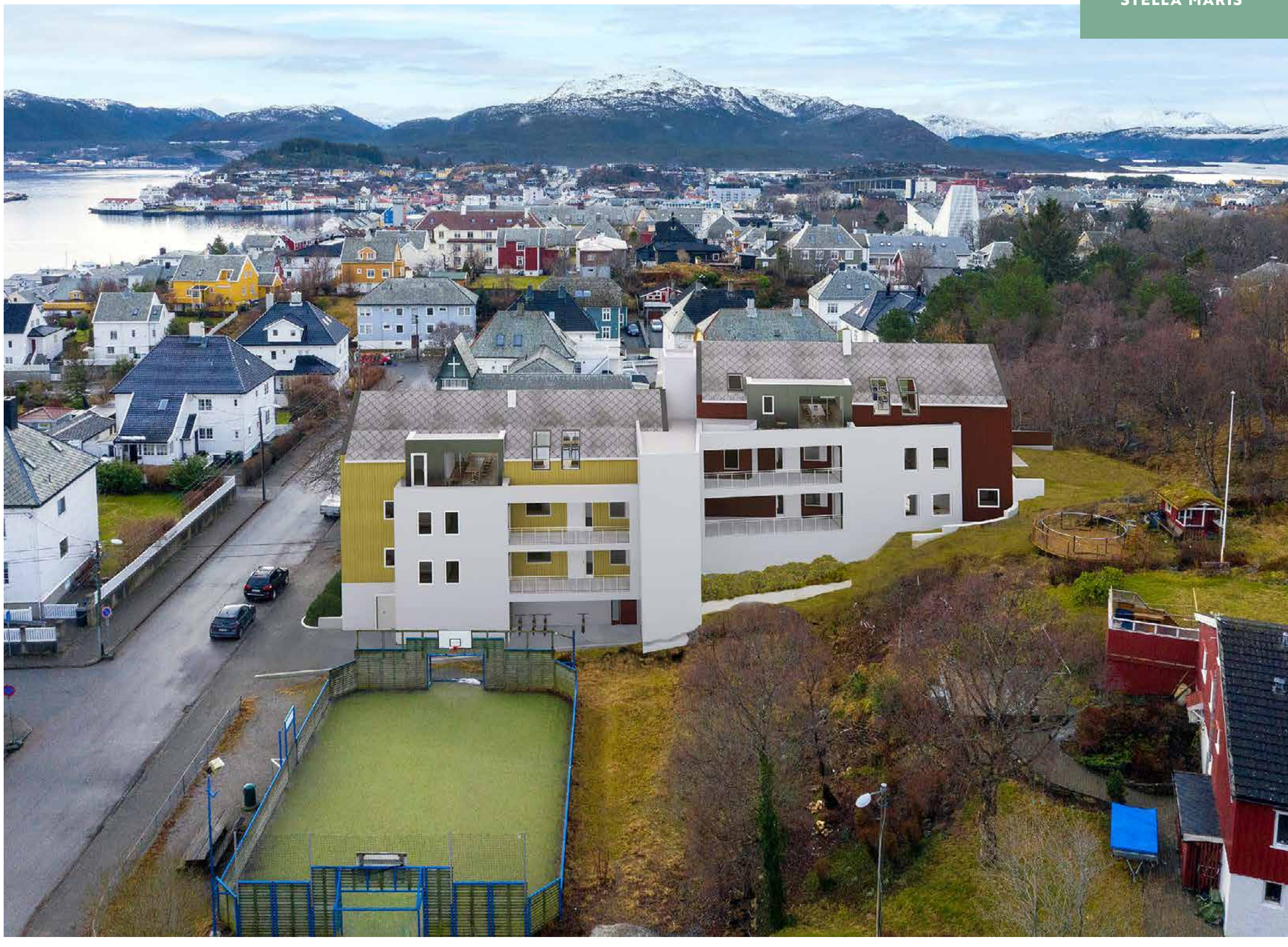
Alle leilighetene har balkonger ut mot den felles hagen, som er opparbeidet og tilrettelagt for lek og hyggelig selskap. I tilknytning til det felles uteområdet, vil borettslaget også få en hagestue – denne har skyvedør som kan åpnes mot hagen, slik at den like gjerne kan brukes på en varm sommerdag som en regnværsdag.

På vestsiden av bygget, er det en høyde som vil bevares som naturtomt – og arkitekten beskriver det så fint; «tomta stiger opp fra laveste nivå mot Flintegata, til en grønn høyde med utsyn i alle retninger». Samtidig er vi åpen for at de som flytter inn her kanskje vil sette sitt preg på grøntarealet, om det er med beplantning eller kanskje en liten grønnsakshage.

På baksiden av bygget er det en ballbinge, hvor store og små i nabolaget kan samles for ballspill.

Å bo så sentrumsnært som man gjør i Flintegata, gjør at mange gjerne vil la bilen stå – og akkurat derfor sørger vi for sykkelparkering under tak. Om man velger å gå eller sykle; er det uansett kort vei til flotte grøntområder både i Vanndamman, Kringsjå og i parkene i sentrum.

Bildene viser illustrasjonen av prosjektet plassert på tomten i Flintegata 7. De øverste leilighetene har takterrasse mot nord, og vil nok se solnedgangen og Tustnafjellene.



NØKKELINFORMASJON OG KJØPSBETINGELSER

Utbygger/selger
KBBL Eiendomsutvikling AS
Selskapet er 100% eid av KBBL

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

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

Meglers oppdragsnummer
4-1006/21

Salgsoppgavedato
16.12.2021

Beskrivelse av prosjektet

Stella Maris borettslag er et boligprosjekt som skal utbygges med 10 leiligheter. Prosjektet består av 2 bygg, som bygges sammen via «heis-/trappehuset».

De nevnte byggene vil organiseres som ett borettslag.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med antall enheter/byggetrinn/borettslag, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Eiendommen og grunnareal
Gnr 6 bnr 488 i Kristiansund kommune.

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.

Adressen er Flintegata 7.

Tomteareal er ca 2 100 kvm felles eiertomt for borettslaget. Eksakt tomteareal vil ikke foreligge før etter fradeling og endelig oppmåling av kommunen.

Areal
BRA: fra 61 til 127 kvm
P-rom: 61 til 127 kvm

Fellesareal
Felles uteareal disponeres av andelseierne i fellesskap iht husordensregler og vedtekter.

Eierform
Borettslag

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål

Vei, vann og kloakk
Adkomst frem til tomten går over offentlig vei.
Vann og kloakk: offentlig

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Ved overtagelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. Selger er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er gjort oppmerksom på at denne normalt ikke foreligger før etter Overtagelse og ved endelig ferdigstillelse.

ØKONOMI

Pris

Prisliste følger som vedlegg til prospektet.

Finansiering/betalingsbetingelser

Kjøper skal forelegge irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen iht Bustadoppføringslovas § 46 2. ledd – og disse opplysningene kan forelegges utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må være frem til overtagelse.

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 dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

Kjøperen skal innbetale et 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. Forskuddet skal avregnes ved innbetalingen av sluttsum og omkostninger som for øvrig skal innbetales til meglers klientkonto ved overtagelse.

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.

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.

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

Omkostninger

- Andelskapital (forskutteres av selger før overtagelse) kr 10 000,- pr andel.

Registrering av pant i borettsregisteret p.t	kr 430,-
Registrering av hjemmel i borettsregisteret p.t	kr 430,-
Forhåndsvarsel av forkjøpsrett	kr 7 494,-
Medlemskap i KBBL (et pr hjemmelshaver)	kr 300,-
Grunnboksutskrift	kr 172,-

Evt 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.

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 selgers konto.

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. 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 overtagelse.

I prosjekt med flere byggetrinn har selger rett til å velge å kun overføre borett til kjøper inntil hele prosjektet er ferdig fradelt og 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/ekstraordinær generalforsamling. Her velges nytt styre for borettslaget. På møtet skal vedtekter og ev. husordensregler gjennomgås. Borettslaget stiftes med standard husordensregler – disse, samt vedtektene, fås hos selger.

Et forslag til driftsbudsjett for første driftsår for første 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.

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

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 budskjema ble mottatt. Dersom ingen har søkt om å få tildelt bolig 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 å gjøre bruk av sin forkjøpsrett i Stella Maris borettslag er 05.05.2021 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, forret-

ningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), grunnabonnement for kabel-tv/internett og andre driftskostnader m.v. 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 vedlagte stipulert driftsbudsjett utarbeidet av KBBL 17.12.21.

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.

Fellesgjeld

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Det er pr d.d. stipulert 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 og andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt.

Før signering av bindende kjøpsbekreftelse oppfordres interessenter til å konferere selger vedr ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnader pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld kan begynne å løpe fra år 21. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode vil utgjøre fra kr 6 729 til kr 13 835 pr mnd. under forutsetning av dagens betingelser. Etter overtagelse vil borettslaget fritt kunne reforhandle låneavtaler.

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.1. 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.

Garasje/parkering

Det vil bli etablert et garasjeanlegg – som vil ha innkjøring fra Flintegata – og som vil bestå av totalt 9 parkeringsplasser. Det vil være 1 utvendig parkeringsplass.

Alle leiligheter får mulighet til å kjøpe bruksrett til en parkeringsplass. Det vil ved kjøp av parkeringsplass tilkomme felleskostnader – se prisliste. Overtagelse av parkeringsplasser skjer samtidig med Overtagelse av leiligheten, og selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene iht ansiennitet.

Andelseier som får tildelt HC-plass, må påregne å bytte plass ved dokumentert behov for HC-plass fra annen andelseier med parkering i garasjeanlegg. Dette er nærmere regulert i vedtektene.

Usolgte garasjeplasser tilhører KBBL Eiendomsutvikling AS.

Leverandøravtaler

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

- Vaktmestertjenester levert av Sameiet KBBL Servicesentral (innmelding og driftsavtale)
- Forretningsføreravtale med KBBL
- Leverandør av TV og internett
- Leverandør av heis
- Leverandør av strøm i fellesareal
- Service/ettersyn av brannvarslingsanlegg
- Service/ettersyn av sprinkling/sprinkelanlegg
- Ventilasjon

Driftsbudsjett

Konto nr.	Budsjett 2022	Ant. andeler 10
	INNTEKTER	
3600	Innbetalte felleskostnader drift	553 866
3600	Innbetalte felleskostnader gjeld	457 446
8050	Renteinntekter	2000
	Felleskostnader garasje	22 800
	Sum inntekter	1 036 112
	KOSTNADER	
6700	Revisjonshonorar	5 250
5310	Styrehonorar inkl. arb.g. Avgift	3 500
6710	Forvaltningshonorar inkl IN ordning	70 015
6601	Løpende vedlikehold	75 700
6950	Service avgift Kabel TV og internett	74 040
6200	Lys og varme, fellesarealer	13 000
6553	Serviceavtaler/vaktmester	119 536
7790	Andre driftsutgifter	15 000
7410	Kontingent KBBL	3 000
7413	Premie husleiefond	1 000
7510	Forsikringspremie	31 320
7760	Kommunale avgifter	112 760
7761	Eiendomsskatt	54 545
	Sum kostnader drift	578 666
	KOSTNADER FELLESGJELD	
8150	Renteutgifter, banklån	457 446
	Avdrag lån	0
	Sum kostnader fellesgjeld	457 446
	Sum totale utgifter	1 036 112
Resultat (Endring av disponible midler)		0

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.

KBBL

UTOMHUSPLAN, FASADE- OG PLANTEGNINGER

På de neste sidene vil vi vise deg hvordan planløsningen for leilighetene blir – og hvordan vi har tenkt å utnytte tomten til et flott uteområde.

Utomhusplan
Utomhusplanen viser hvor på tomten bygningskroppene er plassert, hvor innkjøringen til garasjeanlegget er, hvor hovedinngangen er osv – og hvordan uteområdet er disponert med bord, benker, lekeareal, grøntareal, stier, naturtomt osv.

På situasjonsplanen ser man også hvor skillet mellom de private utearealene/balkongene og felles uteområde går.

Fasadetegninger
Tegningene av fasaden viser for eksempel plassering og høyden på vinduene, hva som er åpningsvindu og i hvilken retning man åpner skyvedørene. Tegningene viser også hvor leilighetene er plassert i forhold til hverandre – og i hvilken himmelretning de forskjellige fasadene er.

Plantegninger
De første plantegningene viser hele etasjene, slik at du ser hvor mange leiligheter som er på hver etasje, hvordan de er plassert i forhold til hverandre og om de har noen felles adkomst/svalgang.

På plantegningen er leilighetene nummerert med H-nr – eks H0201 – som både sier noe om hvilken etasje leiligheten ligger i (denne ligger da i andre etasje H0201 – og er leilighet 1 sett fra venstre når man står foran hovedinngangen til bygget). Disse numrene vil du finne igjen både på leilighetstegningene, på prislisten og på nummerering av boder.

Leilighetstegninger
Dette er tegninger av hver enkelt leilighet – og med tilleggsinfo om størrelsen på leiligheten og balkongen. Her vil du også finne igjen nummereringen som nevnt over, slik at du enkelt kan finne igjen leiligheten på oversikten over hvert plan – og i prislisten.

På illustrasjonen av fasaden, er det markert hvorvidt leiligheten ligger i det røde eller i det gule bygget – samt hvilken etasje den ligger i.

BRA
BRA er forkortelsen for bruksareal, og er målet innenfor omsluttende vegger. Det vil si alt innenfor ytterdøren til leiligheten din. Bod i kjeller – samt fellesareal – kommer i tillegg til dette arealet – og balkong er ikke medregnet i arealet.

P-rom
P-rom er forkortelsen for primærrom, og er oppholdsrom som stue, kjøkken, soverom, bad og gang. Kott, boder, garderober, walk-in-closet og andre oppbevaringsrom regnes som S-ROM, som står for sekundærrom. Terrasser og balkonger regnes ikke med i disse arealberegningene.

Har boligen skråtak gjelder også egne regler for oppmåling av disse: Areal under skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor en høyde på 1,90 meter målt mot skråhimlingen.

På en vanlig loftsleilighet med skråtak vil det derfor være en del arealer som ikke er målt, men som boligeier kan gjøre nytte av likevel – med sengeløsninger, sofaer og skap satt inn under skråtak.

- Eiendomsgrense
- Formålsgrense
- Omriss kjeller
- Eks. koter
- Nye koter
- Inngang
- Trapp
- Natursteinsmur
- Støpt betongmur
- Rekkverk
- Kantstein, 13 cm vis
- Kantstein, overgang
- Kantstein, nedsenket
- Singelfelt
- Nytt bygg
- Asfalt
- Betongheller
- Fast dekke 1
- Fast dekke 2
- Fallunderlag
- Tredekke
- Grusdekke
- Gras
- Naturtomt
- Buskfelt
- Busker i plantekasse
- Nytt tre i plantekasse
- Stoler og bord
- Belysning
- Sandfang

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
B04	2021-03-26	Justering etter komm. fra oppdragsgiver	RanVev	ThoAls	RanVev
B04	2021-03-23	Underlag salgsmateriale	RanVev	ThoAls	RanVev
E03	2020-12-08	P-plass og avkjørsel etter komm. fra fra kommunen	RanVev	ThoAls	RanVev
E02	2020-10-01	For godkjennelse hos myndigheter	RanVev	NiloBjø	RanVev
C01	2020-09-18	For kontroll hos eksterne parter	RanVev	NiloBjø	RanVev

Dette dokument er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som foreligger mellom Oppdragsansvarlig Norconsult AS og Oppdragsgiver. Dokumentet er kun beregnet til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte enn som nødvendiggjøring av formålet tilsier.

KBBL	Målestokk (gjelder A3): 1:250
Stella Maris. Flintegata 7	
Utomhusplan	
Norconsult	Oppdragsnummer: 5172157 / Tegningsnummer: L-01

FASADE SØR

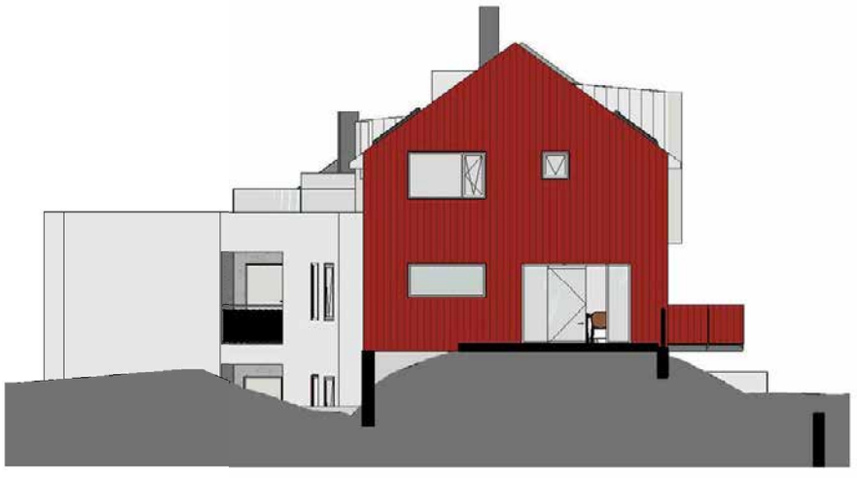
NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert.

FASADE NORD

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert.

FASADE VEST

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert.

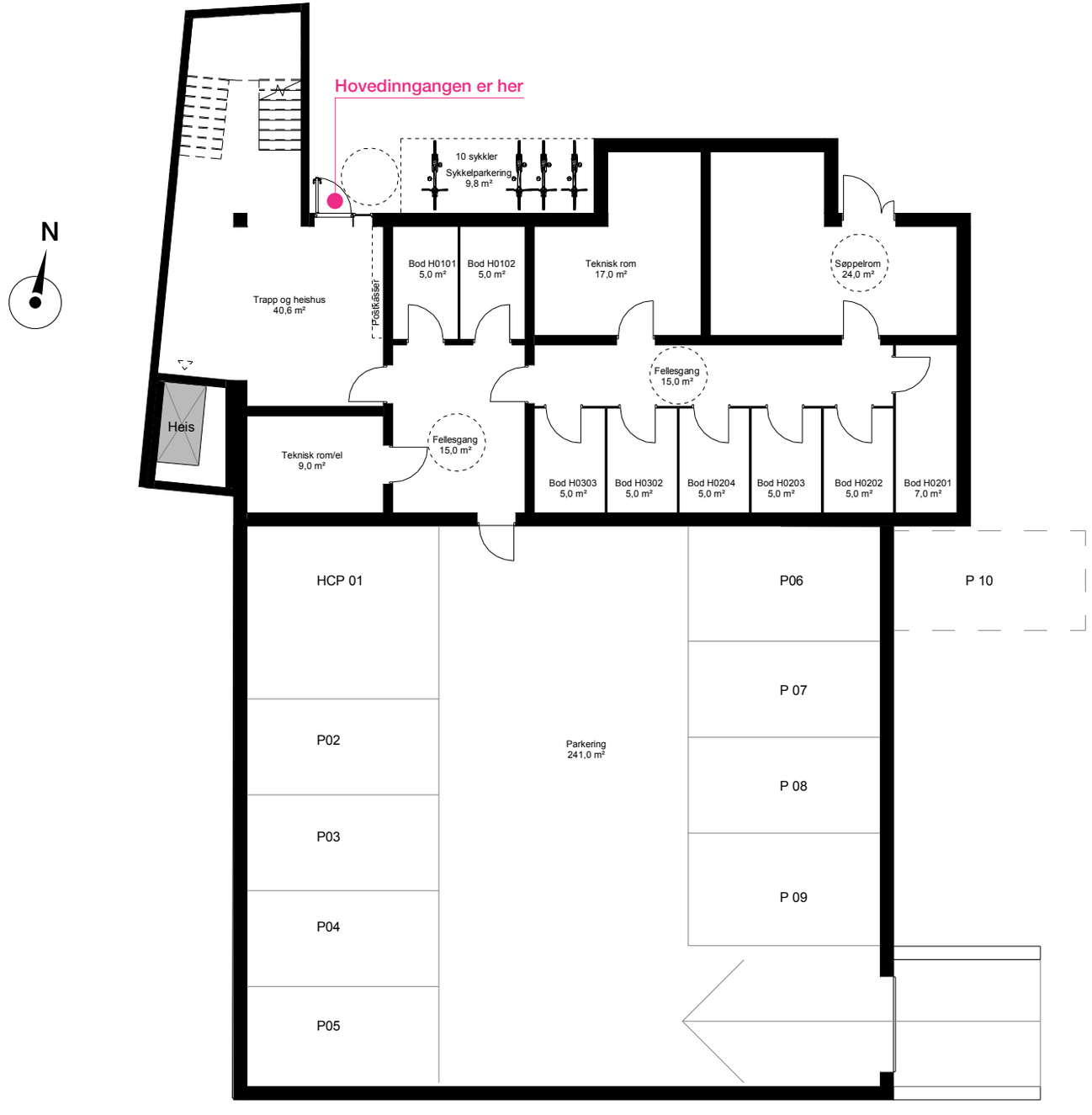


FASADE ØST

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert.

PLAN U

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert.



PLAN 1

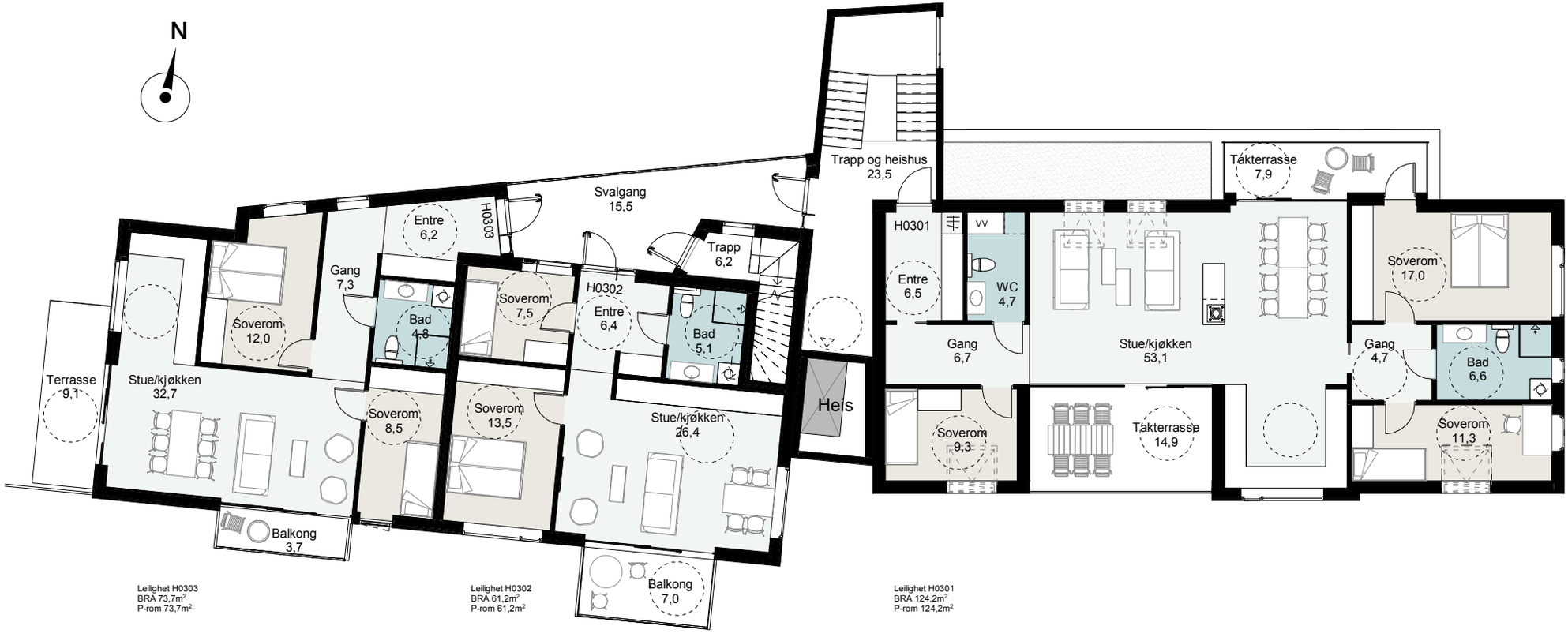
NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert.

PLAN 2

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert.

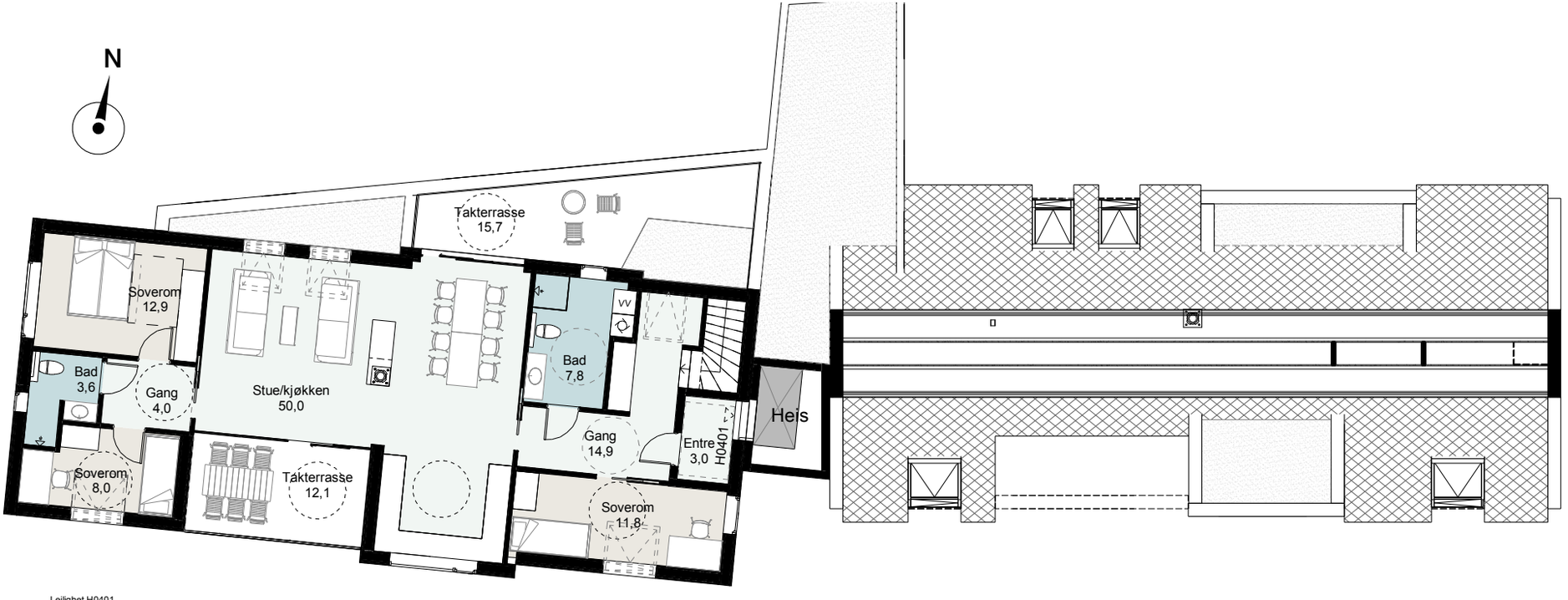
PLAN 3

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert.



PLAN 4

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert.



Leilighet H0401
BRA 127,1m²
P-rom 127,1m²

ROM FOR SPENNENDE LØSNINGER

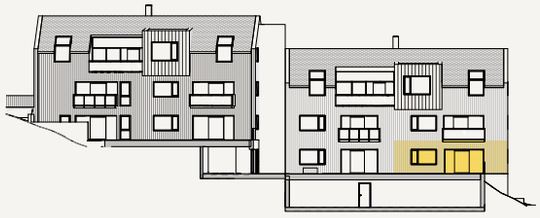
Å kjøpe ny bolig er noe de fleste av oss gjør noen få ganger i løpet av livet. Vi har gjerne flere kriterier til den nye boligen – og må kanskje vike på noen av dem. Fordelen med å kjøpe en prosjektert bolig er at man kanskje lettere kan få oppfylt de ønskene man har til en ny bolig.

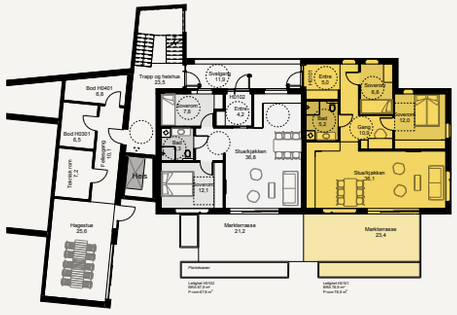
KBBL har mange års erfaring på å prosjektere, bygge og selge boliger, og denne erfaringen er alltid nyttig å ha med seg når man skal planlegge et nytt boligprosjekt. Vi har brukt vår erfaring og har – sammen med arkitekten – funnet funksjonelle og praktiske planløsninger for leilighetene. Det er flere ulike planløsninger, og kjøper man leilighet tidlig, er det mulig å gjøre tilvalg og endringer. Med dette utgangspunktet håper og tror vi, at du skal kunne sette ditt preg på leiligheten og gjøre den til et hjem for dine drømmer.

Bildene er kun ment som inspirasjon, og viser ikke rom fra prosjektet.

LEILIGHET H0101

BRA	78,9 kvm
P-rom	78,9 kvm
Markterrasse	23,4 kvm
Bod	5 kvm

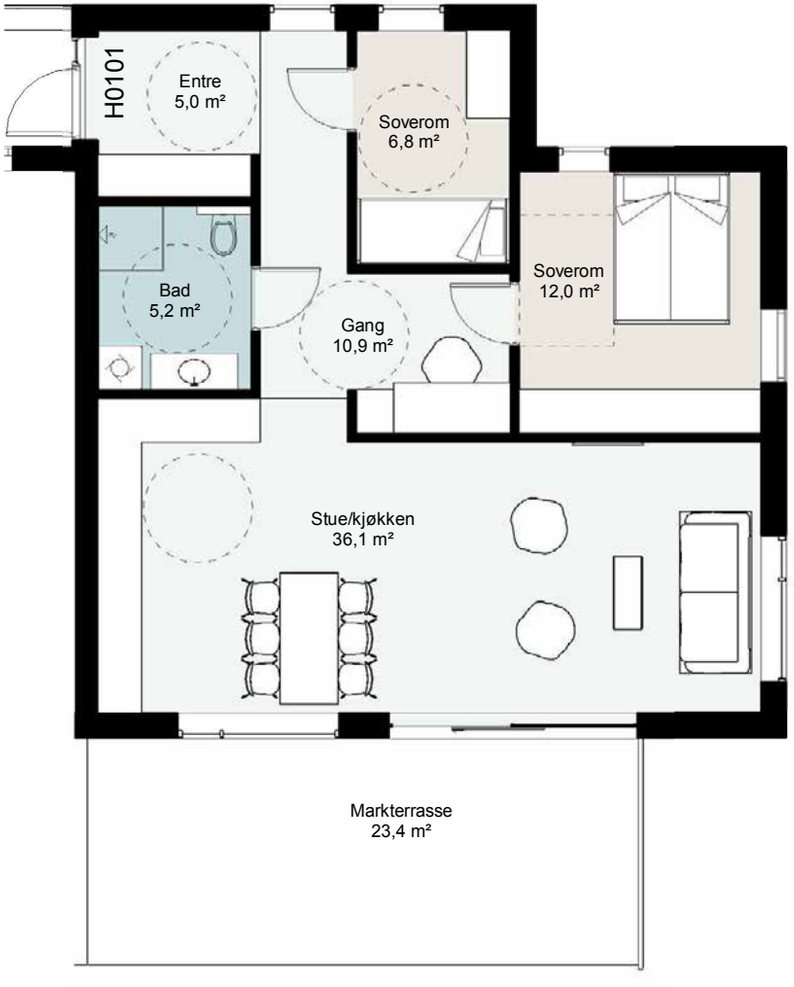




PLAN 1

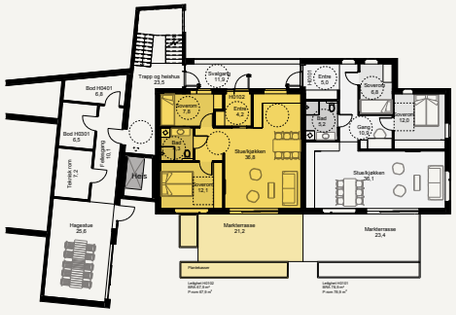
NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert. Arealet på rommene og balkongene/terrassene kan endres ved videre prosjektering.

N



LEILIGHET H0102

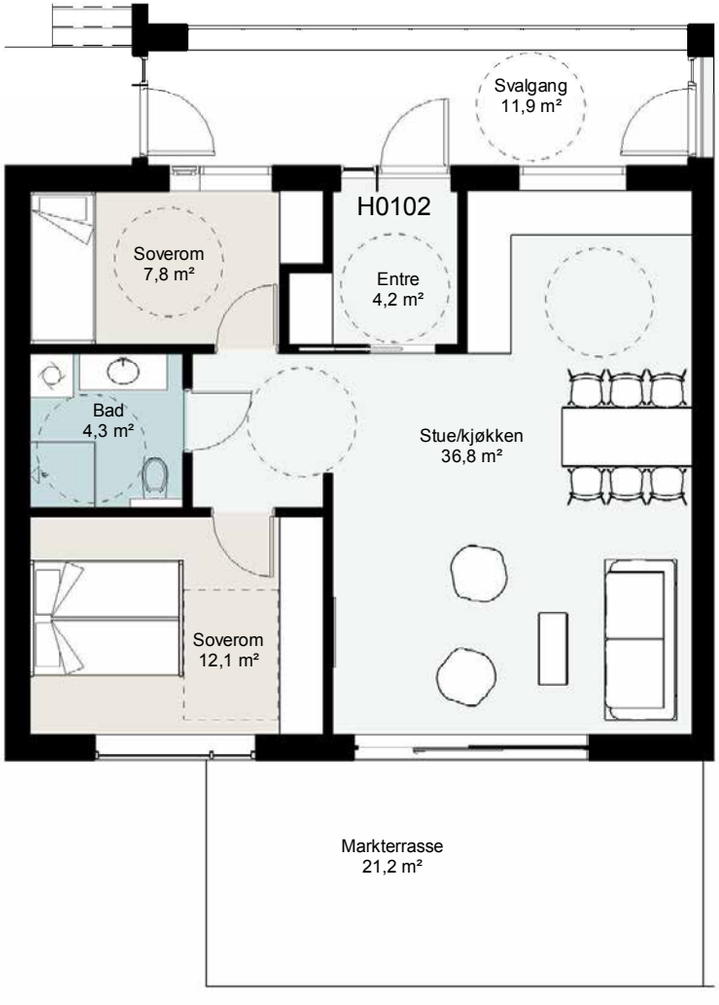
BRA	67,9 kvm
P-rom	67,9 kvm
Markterrasse	21,2 kvm
Bod	5 kvm



PLAN 1

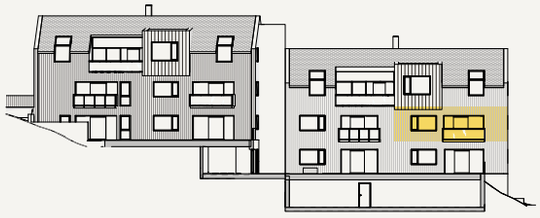
NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert. Arealet på rommene og balkongene/terrassene kan endres ved videre prosjektering.

N



LEILIGHET H0201

BRA	78,9 kvm
P-rom	78,9 kvm
Balkong	6,3 kvm
Bod	7 kvm



PLAN 2

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert. Arealet på rommene og balkongene/terrassene kan endres ved videre prosjektering.

N

LEILIGHET H0202

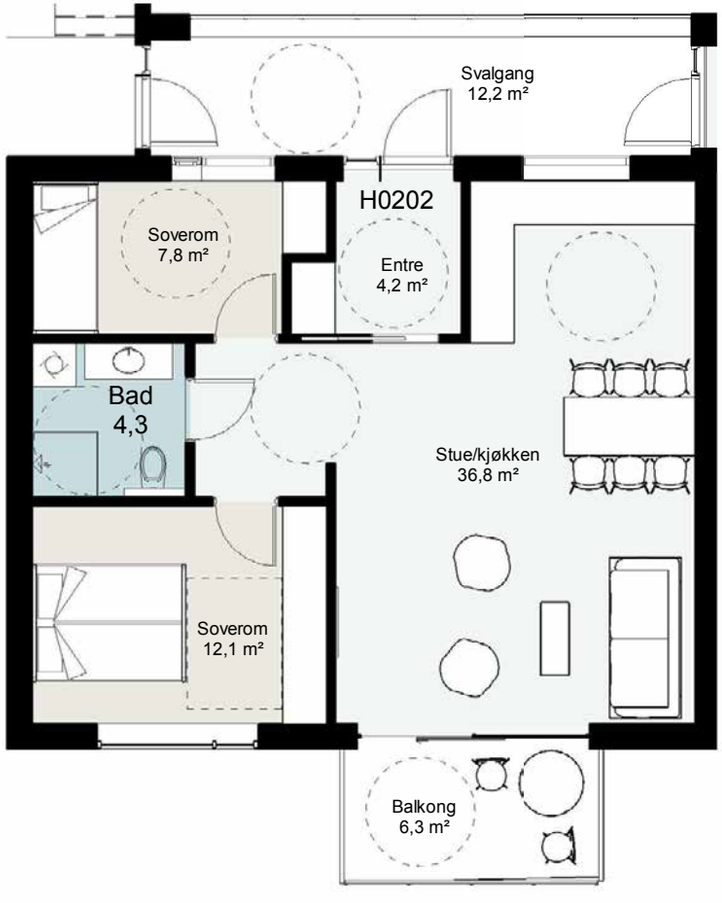
BRA	67,9 kvm
P-rom	67,9 kvm
Balkong	6,3 kvm
Bod	5 kvm

STELLA MARIS

PLAN 2

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert. Arealet på rommene og balkongene/terrassene kan endres ved videre prosjektering.

N

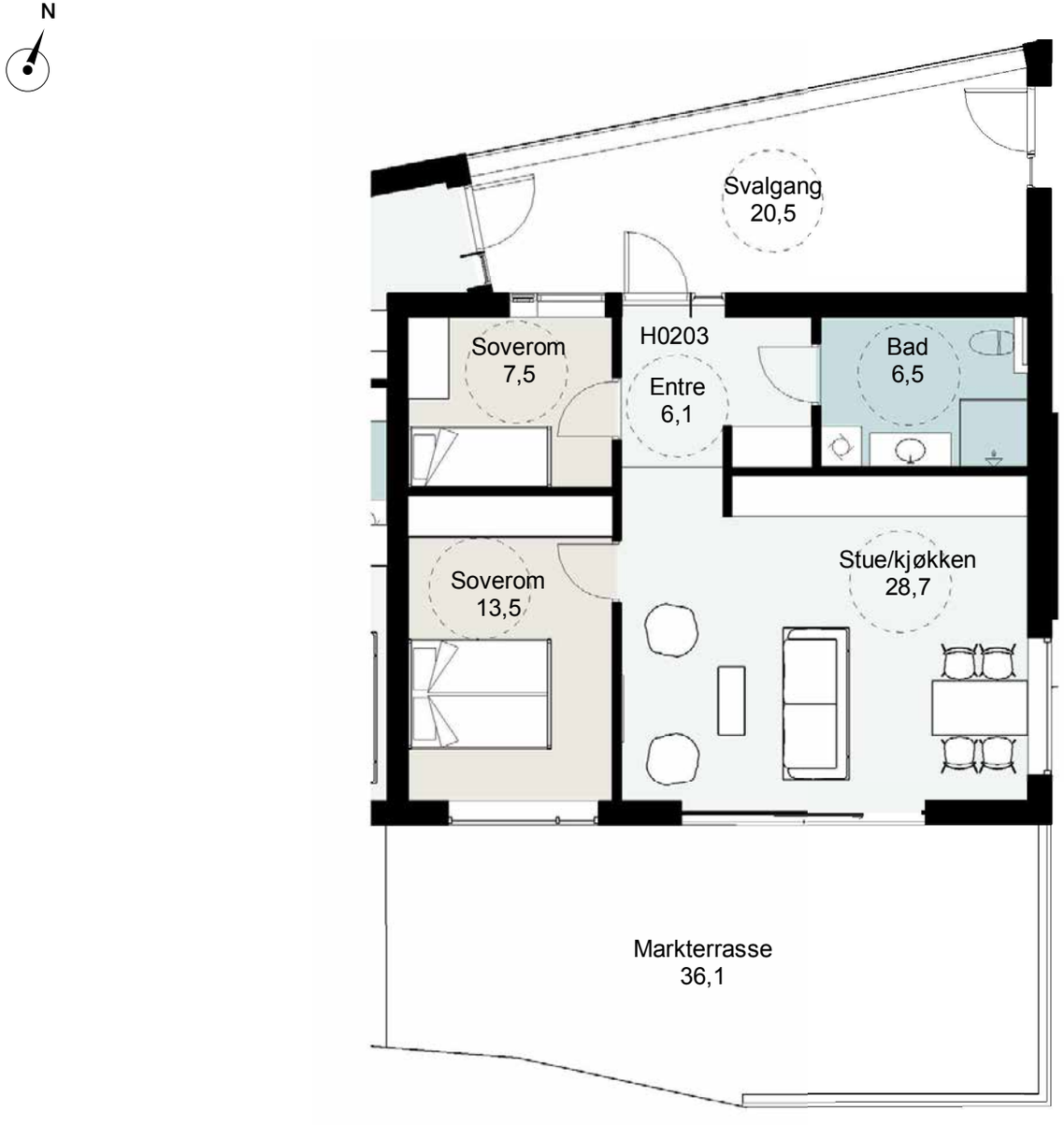


LEILIGHET H0203

BRA	64,7 kvm
P-rom	64,7 kvm
Markterrasse	36,1 kvm
Bod	5 kvm

PLAN 2

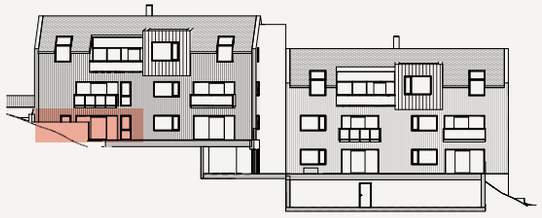
NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert. Arealet på rommene og balkongene/terrassene kan endres ved videre prosjektering.



LEILIGHET H0204

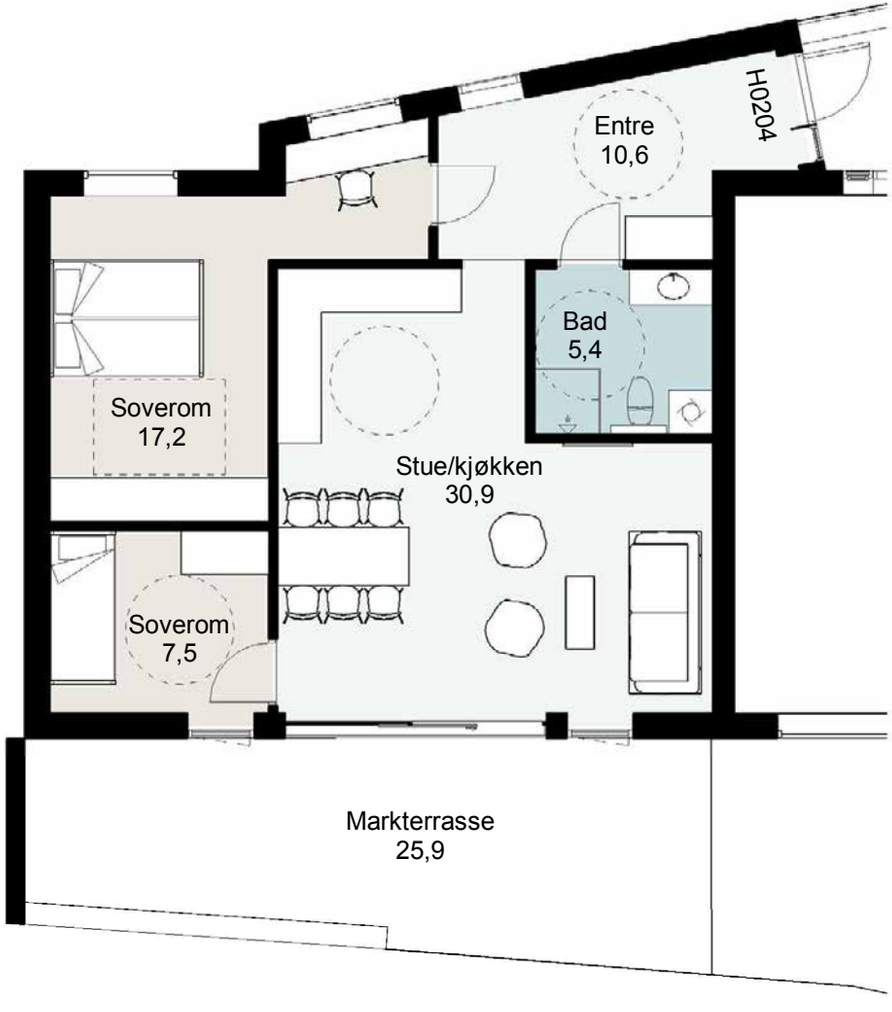
BRA	73,7 kvm
P-rom	73,7 kvm
Markterrasse	25,9 kvm
Bod	5 kvm

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert. Arealet på rommene og balkongene/terrassene kan endres ved videre prosjektering.



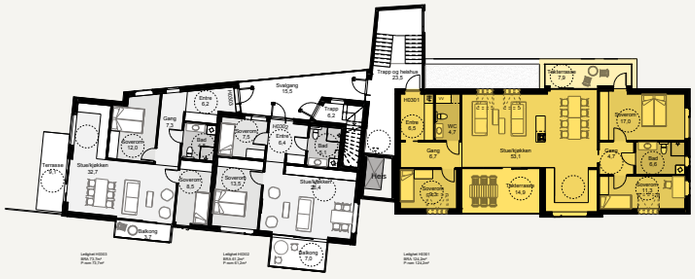
STELLA MARIS

PLAN 2



LEILIGHET H0301

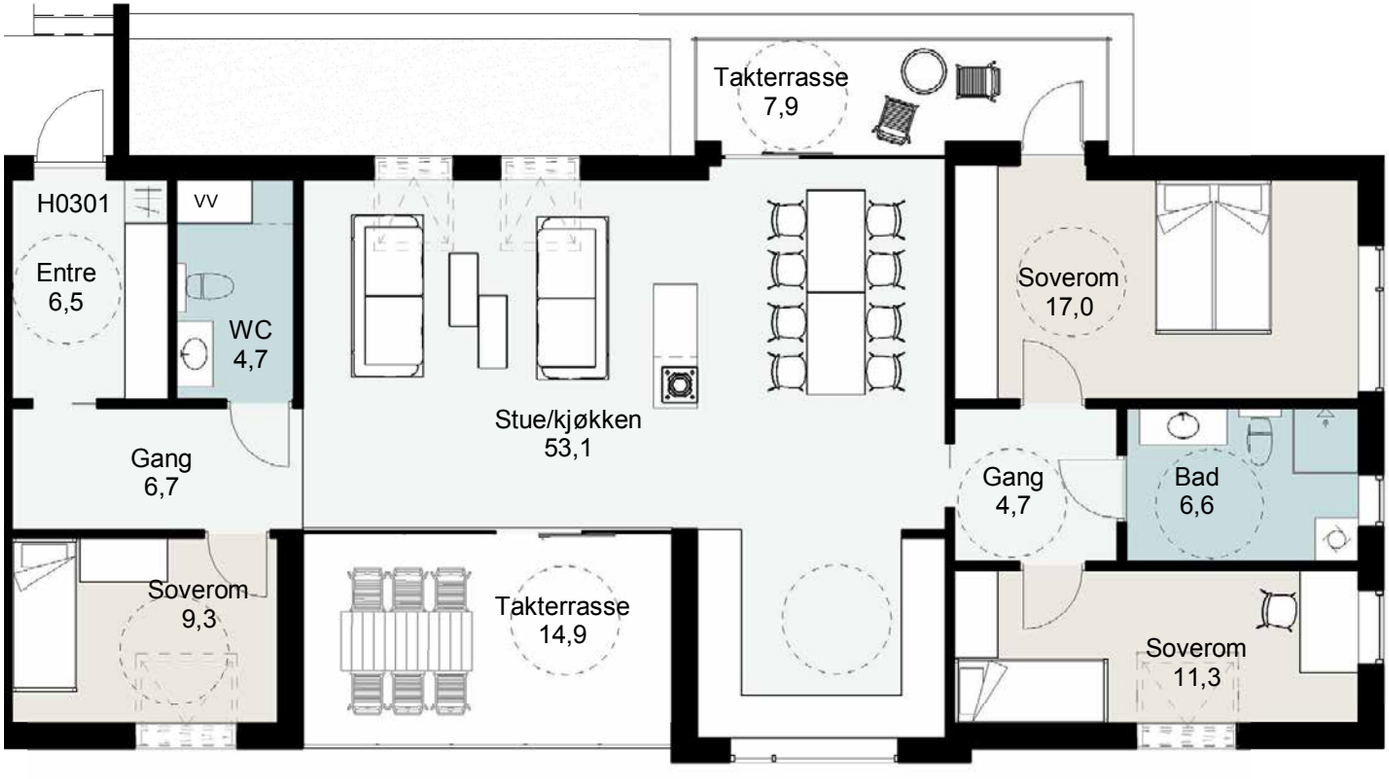
BRA	124,2 kvm
P-rom	124,2 kvm
Takterrasse 1	7,9 kvm
Takterrasse 2	14,9 kvm
Bod	6,5 kvm



PLAN 2

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert. Arealet på rommene og balkongene/terrassene kan endres ved videre prosjektering.

N



LEILIGHET H0302

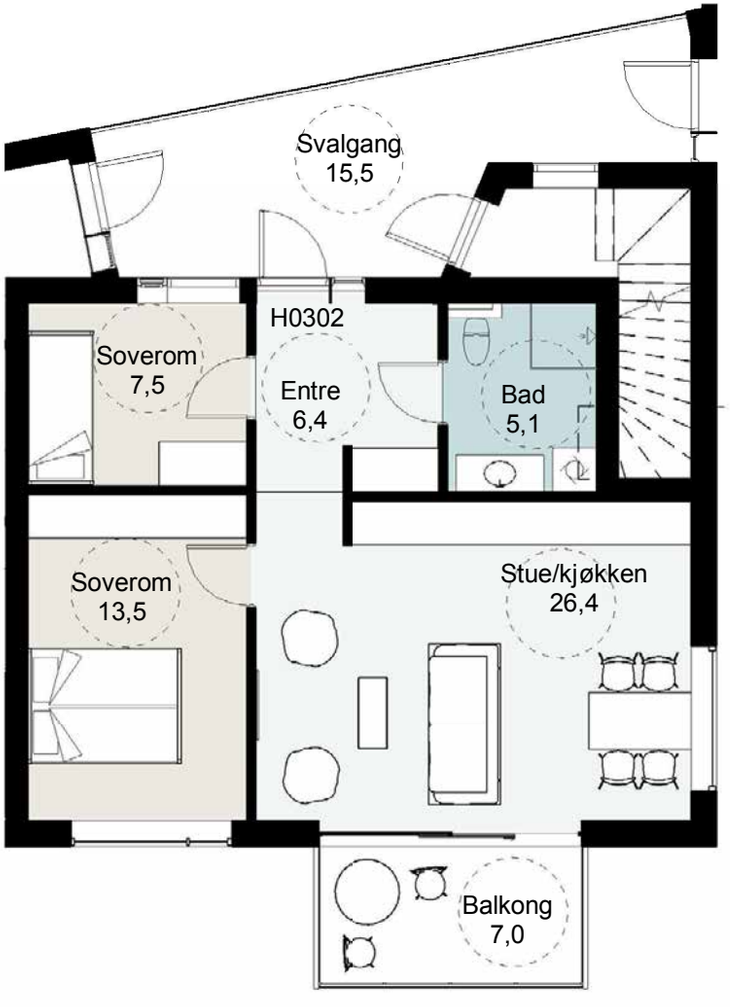
BRA	61,2 kvm
P-rom	61,2 kvm
Balkong	7 kvm
Bod	5 kvm

STELLA MARIS

PLAN 2

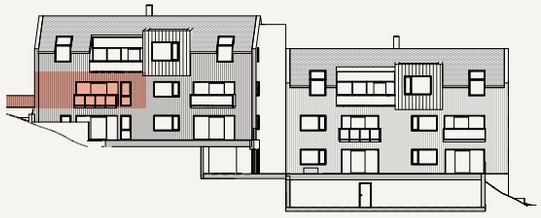
NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert. Arealet på rommene og balkongene/terrassene kan endres ved videre prosjektering.

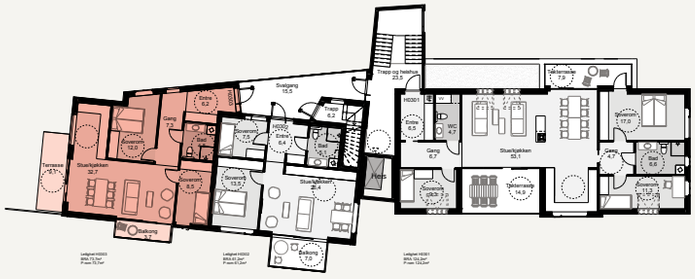
N



LEILIGHET H0303

BRA	73,7 kvm
P-rom	73,7 kvm
Terrasse	9,1 kvm
Balkong	3,7 kvm
Bod	5 kvm





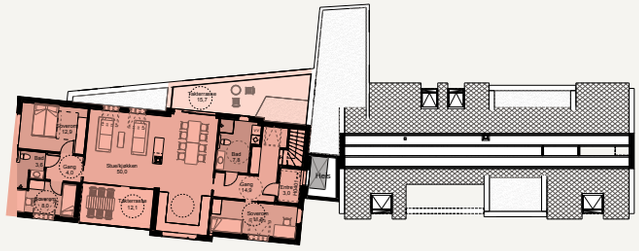
PLAN 4

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert. Arealet på rommene og balkongene/terrassene kan endres ved videre prosjektering.

N

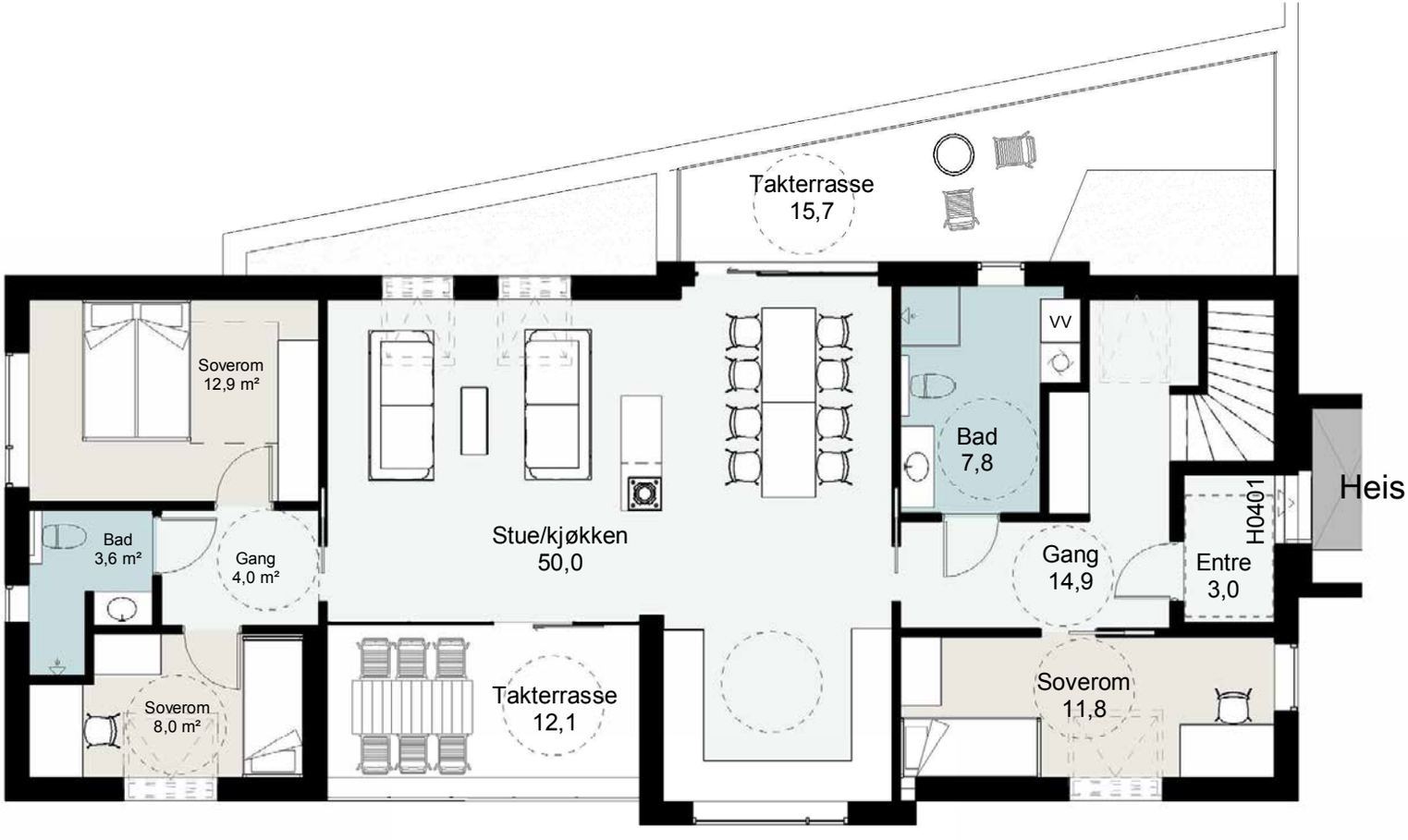
LEILIGHET H0401

BRA	127,1 kvm
P-rom	127,1 kvm
Takterrasse 1	15,7 kvm
Takterrasse 2	12,1 kvm
Bod	6,8 kvm



PLAN 4

NB! Endringer kan forekomme da prosjektet ikke er brannprosjektert eller detaljprosjektert. Arealet på rommene og balkongene/terrassene kan endres ved videre prosjektering.



BYGGTEKNISK INFORMASJON

Beskrivelsen med tilhørende romskjema er veiledende, og totalentreprenøren tar forbehold om å kunne foreta endringer i konstruksjon og eventuelt materialer uten at dette forringer kvaliteten.

I tillegg til dette prospektet har selger:

- Tegninger: plan, fasader og snitt
- Utomhusplan
- Beskrivelse av kjøkkenleveranse m/hvitevarer
- Beskrivelse av garderobeleveranse
- Elektroleveranse
- Rørleggerleveranse
- Energimerking

Generelt

Bygningen blir oppført i henhold til gjeldende forskrifter; på søketidspunktet gjelder TEK 17 for dette prosjektet. Arbeidet leveres utført etter måleregler gitt i NS 3420, med normalkrav for ferdig overflate som gjeldende toleranseklasse. Ved avvik mellom beskrivelsen og tegninger, gjelder beskrivelse foran tegninger. Inntegnede møbler, skap etc. er ikke medtatt i leveransen. Byggets plassering er vist på situasjonsplan og har adresse Flintegata 7, 6510 Kristiansund.

Det presiseres at salgstegningene er utarbeidet tidlig i prosjektutviklingsfasen og at endringer kan bli nødvendige på grunn av krav fra det offentlige, eller tekniske løsninger avdekt ved detaljprosjekteringen etc.

Arealene i salgsprospektet og annen markedsføringsmaterialer er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom), og er å betrakte som omtrentlig areal. BRA angir leilighetens areal innenfor omsluttede vegger. I tillegg kommer areal for utvendig sportsbod, balkong/terrasse, eventuell parkeringsplass samt andel fellesareal. Da det oppgitte arealet 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 enn markedsført areal.

Utomhus:

Tomtens øvre del vil fremstå som naturtomt, slik den er i dag. Det vil bli gjennomført noe beskjæring av dagens trær. Det leveres 1 sittebenk på dette området. Dagens flettverksgjerde vil bli beholdt, men utbedret der dette er nødvendig.

Dagens betongheller langs fortau skal gjenbrukes, og areal vist som plen i utomhusplanen blir levert isådd med plenfrø. Øvrig overflateareal vil bli levert omtrentlig som vist i utomhusplanen. Busker som er vist over garasjedekke leveres i plantekasser av tre. Områder vist med tredekke leveres av royalimpregnert terrassebord med riller i brun farge (Se forbehold om royalimpregnert trevirke).

Langs dekkekant på garasjedelen leveres spilerekkverk av type; Folla fra Midthaug i galvanisert og hvitlakkert utførelse, eller tilsvarende fra annen leverandør. Samme type rekkverk leveres langs trapp fra fortau og opp. Øvrige områder med krav om sikring/gjerde vil det bli levert som flettverksgjerde.

På arealet for felles opphold/lek over garasjeanlegget leveres: 4 sittebenker, 2 bord og 1 utegrill med trekk til felles bruk. På området som er vist med langbord og småbord på utomhusplanen leveres det tredekke av royalimpregnert terrassebord med riller, i brun farge. Til lekearealet leveres 1 sandkasse med lokk, 1 mini fugleredehuske, 3 gummikuler til balanselek. Området for lek leveres med godkjent fallunderlag.

Utvendige fasader:

Fasader i underetasjen på begge hovedbyggene inkludert garasjedelen, leveres av betongelementer og/eller plass-støpt betong. Synlige deler av fasadene leveres hvitmalt, med unntak av

garasjedelen, støttemurer, hagemurer mm. som leveres ubehandlet.

Hovedbyggene leveres med fabrikkmalt trekledning med profilerte overbord fra Moelven.

Grankledningen leveres fra fabrikk ferdig grunnet og malt med Drygolin Nordic Extreme, der sluttstrøket påføres på byggeplassen. Malt trekledning leveres på de arealene som er vist med henholdsvis gul og rød farge på illustrasjonene. Vindskier leveres grunnet og malt med 2-strøk Drygolin Nordic Extreme i hvitfarge lik som for malte trevindu.

Deler av fasade mot nord, med utbygg og svalganger, samt heis- og trappehus leveres med isolerte og hvitmalte betongelementer. Himling i svalgangene leveres som ubehandlet betong/betonggrå.

Takarker mot sør og nord leveres med båndtekkede fasader i gråfarget aluminium utførelse.

Hovedbyggenes saltak tekkes med lys grå takstein, typen Zanda Minster. Flate tak, inkludert svalganger og tak over disse, tekkes med asfalt takbelegg (takpapp).

Fargekoder på fasadene avklares i samråd med arkitekt.

Beslag:
Pipehatter, luftehatter, snøfangere, stigetrinn og annet beslag på tak leveres i grå utførelse, tilnærmet samme farge som beslåtte takvinduer.

Dør- og vindusbrett, skvettblikk, takrenner og nedløpsrør leveres i hvit aluminium utførelse.

Balkonger, takterrasser, markterrasser og svalganger:

Balkonger og svalganger leveres med tett dekke, med fall mot takrenner eller slukløsning.

Toppdekke på balkonger/takterrasser og markterrasser leveres av royalimpregnert terrassebord med riller, i brun farge. Svalgangsdekke leveres med støpt toppdekke med påsmurt støvbinder.

Der det er krav om rekkverk, leveres følgende; glassrekkverk i frontpartiet på balkonger/terrasser. Siderekkverk leveres med malt trekledning (utvendig side) tilsvarende som for fasade på bygningene. Glassrekkverk leveres med rustfritt stål på stolper og håndlister. Langs svalgangene leveres spilerekkverk av type; Folla fra Midthaug i galvanisert og hvitlakkert utførelse, eller tilsvarende fra annen leverandør.

Heis:
Det leveres en personheis i henhold til forskriftskrav. Heisen leveres i standard utførelse og interiør.

Vinduer, ytterdører, låssystem:
Vinduer og heve- skyvedører leveres i fabrikkmalt tre i hvit standard farge.

Ytterdører til hver boenhet, samt inn mot trappehus fra svalgangene, leveres av god kvalitet, hvitmalt med slett overflate. Ytterdører til bo-

enheter vist med sidefelt leveres med klart glass. Leiligheter med entredør fra felles trapperom får disse levert hvitmalt med slett overflate. Dørene leveres med lås tilpasset byggets låssystem, og med beslag og vridere i børstet stål.

Alle ytterdører fra trappehus leveres med dørpumpe.

Byggets hovedinngangsdør leveres tilnærmet som vist på fasadetegninger utført i rødlakkert aluminium. Døren leveres med FG-godkjent systemlås (inkludert tilgang med postnøkkel). Døren utstyres med dørautomatikk og utvendig nøkkelbryter, samt innvendig albuebryter.

Felles ytterdør mot sør – ved hagestue og ut til felles hageområdet – leveres med dørautomatikk og utvendig nøkkelbryter, samt innvendig albuebryter.

Det leveres komplett låssystem for bygget som også inkluderer sportsboder og postkasser.

Hver boenhet får 3 nøkler ved overtagelse.

Parkeringskjeller, garasjeport:
Parkeringskjeller leveres som beskrevet i romskjema. Det gjøres oppmerksom på at søyler mellom enkelte parkeringsplasser kan forekomme, noe som vil komme frem under detaljprosjekteringen.

Garasjeport leveres som leddport, med plan profil i standard hvit farge. Garasjeport av type Härmann eller tilsvarende, med tilhørende garasjeportåpner. Det leveres 1 fjernkontroll pr. parkeringsplass. Fastmontert styring for port plassert på vegg i garasje.

Info vedr elbil-lading står under avsnittet «Elektroarbeider».

Innervegger og yttervegger i leilighetene:
Bindingsverk av tre leveres isolert med mineralull. Veggene leveres i henhold til romskjema. Innvendig i leiligheten er det mulig å velge blant 3 standard veggfarger uten pristillegg.

Innvendige dører:
I leilighetene leveres det hvite, tette dører med hvitmalt karm fra Scanflex type Trend eller tilsvarende fra annen leverandør. Dør til entre leveres av samme type, men med klart glass.

Dørene leveres med beslag og vridere i børstet stål, samt dempelist i karm.

Innvendige dører i fellesareal leveres som slette hvitmalte dører, med lås tilpasset byggets låssystem der dette er nødvendig. Dørene leveres med beslag og vridere i børstet stål

Listverk og utforinger:
Tak- og gulv-, samt dør- og vinduslister leveres i type glatt/slett. Foringer og listverk leveres hvitmalt fra fabrikk, med synlig innfesting. I leilighetene leveres det listefri overgang mellom vegg og tak.

Himlinger:
Himlinger leveres som beskrevet i romskjema. Malte gipsplater leveres i hvit farge.

Gulv:
Gulv leveres som beskrevet i romskjema.

Innredninger; kjøkken og garderobe:
Kjøkkeninnredning leveres i størrelse tilnærmet som vist på plantegning. Innredningen leveres ferdig montert med hvitevarepakke. Detaljerte kjøkkentegninger og leveransebeskrivelse foreligger på selgers kontor.

Garderobeskap og skyvedørsfronter leveres som beskrevet i romskjema.

Innredning i skyvedørsgarderober inngår ikke.

Sportsbod:
Leilighetens sportsbod plasseres i henhold til plantegning, og leveres som beskrevet i romskjema.

Rørleggerarbeid/sanitærutstyr:
På hovedbad leveres 120 cm (se plantegning) innredning type Bademiljø Line hvit matt, med 2 skuffer i servantskap m/demping og heldekkende porselenservant. Inkludert speilskap med LED-overlys. Det leveres 1 blandebatteri til servant, 1 veggmontert WC med dempesete, samt blandebatteri – dusjgarnityr og herdede glassdører 90 x 90. Tilkoblingsmulighet for vaskemaskin, samt fordelerskap for rør i rør-system plasseres her.

På tilleggsbad leveres 80 cm innredning type Bademiljø Line hvit matt, med 2 skuffer i ser-

vantskap m/demping og heldekkende porselenservant. Inkludert speilskap med LED-overlys. Det leveres 1 blandebatteri til servant, 1 veggmontert WC med dempesete, samt blandebatteri – dusjgarnityr og herdede glassdør med bredde ca. 80 cm.

På WC-rom leveres 80 cm innredning type Bademiljø Line hvit matt, med 2 skuffer i servantskap m/demping og heldekkende porselenservant. Inkludert speilskap med LED-overlys. Det leveres 1 blandebatteri til servant og 1 veggmontert WC med dempesete.

På kjøkken leveres blandebatteri og lekkasjevakt, samt opplegg for oppvaskmaskin med avstengingskran på blandebatteri. Kum til kjøkkeninnredning inngår i leveranse fra kjøkkenleverandør.

I teknisk rom leveres egen varmtvannstank og utslagsvask for vaktmesters bruk.

Byggets sprinkelsentral plasseres i teknisk rom, samt leilighetenes varmtvannstanker med unntak av leilighet 7 og 10 (se romskjema). I tillegg leveres vannuttak i søppelrom, og 2 utekraner for felles bruk som plasseres i samråd med utbyggers prosjektleder.

Elektroarbeider:
Det vises til eget romskjema for leilighetene fra elektroentreprenør, som kan fås hos selger.

Elektriske anlegg leveres skjult med unntak mot brann- og lydvegger, samt støpte/murte vegger. Her leveres åpent anlegg. Det leveres antall elektriske punkter i henhold til gjeldende forskriftskrav/NEK på søketidspunktet.

Sikringsskap med automatsikringer plasseres i entre. Det leveres varmekabel med termostat, panelovner med wi-fi og lamper der dette er beskrevet i romskjema. Det leveres innfelte LED-spotter med dimmer for tak i bad/wc og i kjøkkendelen.

Det leveres takpunkt/stikkontakt ved tak, for alle inntegnede sittegrupper/spiseplasser.

Hver leilighet leveres med 2 multimedia-soner i stue/kjøkken ferdig koblet, samt med opplegg (fremlagt K-rør med veggboks og blindlokk) for uttak av TV-/data signal i hvert inntegnede soverom.

Utelys på balkong styrt av fellesanlegg (kan eventuelt kobles av med bryter på stue). Det leveres 1 dobbel stikkontakt på alle balkonger. Fremlagt strøm fra hver leilighet til egen sportsbod, med dobbelt stikk-kontakt. Signalskap for kabel-TV og fiber plasseres under sikringsskap for hver leilighet.

Det leveres porttelefon med toveis tale. Utvendig apparat plasseres ved byggets hovedinngang. Porttelefonen er klargjort for video. I leilighetene leveres svarapparat med tale som kjøper kan oppgradere til video med tale. Utenfor leilighetens ytterdør leveres ringeknapp.

Parkeringsplasser blir forberedt for installasjon av elbillader ved at det legges frem 1 stk 25mm

tomt trekkrør til hver parkeringsplass, samt avsatt et vern i hovedfordelingen for hver leilighet. Strøm til ladepunkt blir med denne løsningen levert fra andelseieres egen strømmåler.

Elektroleveranse-fellesanlegg:
Det leveres LED- belysning langs svalganger, ved garasjeport og i felles uteareal mot sør. Utelys for fellesanlegg styres av fotocelle.

Det leveres tilstrekkelig med lys i innvendig fellesareal som beskrevet i romskjema.

Sikringsskap med kurser for fellesanlegg og heis plasseres i underetasje.

Ventilasjon:
I leilighetene leveres et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner av typen Flexit Nordic CL, eller tilsvarende fra annen leverandør. Anlegget monteres i nedsenket himling i entre eller gang med tilhørende synlig aggregatdør, med dekkramme, i standard hvit utførelse. Nøyaktig plassering av anlegget avgjøres under detaljprosjekteringen.

Innvendig fellesareal og parkeringskjeller leveres med naturlig ventilasjon gjennom ventiler/rister, men hvis det under detaljprosjekteringen kommer frem til at det må etableres mekanisk ventilasjon, blir dette levert.

Oppvarming:
Det leveres varmekabler og panelovner som beskrevet i romskjema.

I leilighet 7 og 10 leveres det i utgangspunktet bio-ildsted. Det blir levert vedovn og sort stålpipe hvis energiberegningen skulle vise at det ikke er tilstrekkelig med bio-ildsted.

Brannvarsling/slukking:
Bygget utstyres med seriekoblede røykvarslere og alarmsentral i henhold til forskriftskrav. Alarmsentral leveres komplett med GSM-sender. Det leveres nøkkelsafe tilkoblet brannstasjonens system. Brannslukningsutstyr leveres i henhold til forskriftskrav. Det leveres boligsprinkling hvis dette blir krevd ved brannprosjekteringen.

Valg av annen løsning:
Kjøper vil innenfor visse frister få anledning til å endre forutsatte leveranser for kjøkken, bad, garderobe, gulv, veggkledning, flis, garderobe etc., mot eventuelt pristillegg til entreprenør. Entreprenør vil i sin fremdriftsplan fastsette nødvendige frister for endringsmuligheter. Kundeendringer avtales direkte mellom kjøper og entreprenør, og faktureres rett til kjøper.

Forbehold:
I hjørner og overganger kan det etter overtagelse oppstå sprekk og riss som følge av normal tørk og krymp av bygningsmaterialer. Dette er da ikke å anse som en reklamasjon.

Treverk som fra fabrikk leveres ferdig malt, må det på grunn av transport, montering og uttørking over tid, regnes med noe flikkarbeid.

Fremføring av tekniske anlegg i boligen kan medføre at kanaler, rør etc. må legges åpent.

I boligrom blir disse synlig innkasset. Fordelingsenhet for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i eller til våtrom. Ventilasjonsanlegg blir i leilighetene plassert i nedsenket himling i entre eller gang med synlig tilkomstluke. Anleggene kan også bli plassert i andre rom avhengig av planløsning.

Det tas forbehold om justeringer i materialvalg uten at dette forringer kvaliteten.

Det tas forbehold om å kunne bruke royalimpregnert trevirke som balkongdekke/tredekke. Hvis brannkonsept ikke tillater bruk av dette, blir det levert trykkimpregnert trevirke med riller som overflatebehandles med 1-strøk på byggeplassen.

Det tas forbehold om å kunne bruke beskrevet trekledning på fasader langs svalganger. Hvis brannkonseptet ikke tillater bruk av dette, blir det levert annen overflate som tilfredsstiller branntekniske krav.

Boligen leveres byggrengjort. Dette innebærer at boligen er støvsuget og grovrengjort, og ikke ferdig nedvasket.

I leilighet 7 og 10 leveres det i utgangspunktet bio-ildsted. Det blir levert vedovn og sort stålpipe hvis energiberegningen skulle vise at det ikke er tilstrekkelig med bio-ildsted.

Ved avvik mellom beskrivelse og tegninger, gjelder beskrivelse foran tegninger.

Bildene er kun ment som inspirasjon, og viser ikke rom fra prosjektet.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO	
Entre	Flis, 30x60	Gips, sparklet og malt.	Gips, sparklet og malt.	Varmekabel i gulv og 1 stk led-lampe i tak. El-skap.	
Stue/ kjøkken	Boen hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett type Conserto.	Gips, sparklet og malt.	Gips, sparklet og malt.	Varmeovner med wi-fi. Port-telefon med audio. Komfyrvakt. 4 stk downlights med dimmer på kjøkken.	
Gang	Boen hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett type Conserto.	Gips, sparklet og malt.	Gips, sparklet og malt.	1 stk led-lampe i tak.	
WC	Flis 30x60.	Flis 30x60.	Gips, sparklet og malt.	Lys over speil og LED-spotter i tak. Varme i gulv.	
Bad	Flis 60x60. Dusjgru-be med mosaikkfliser i dusj-sone.	Flis 60x60.	Gips, sparklet og malt.	Lys over speil og 4 downlights i tak med dimmer. Varmekabel i gulv. Uttak for vaskemaskin og tørketrommel.	
Soverom	Boen hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett type Conserto.	Gips, sparklet og malt.	Gips, sparklet og malt.	1 stk led-lampe i tak. Varmeovn med wi-fi.	
Trapperom leil 10	Flis 30x60.	Gips, sparklet og malt.		Varmekabel i gulv. 1 led-lampe i nedre del.	

	SANITÆR	ØVRIG INNREDNING/UTSTYR
		Skyvedørsgarderobe med speilfront, uten innredning.
	Ett-greps blandebatteri, avløp samt opplegg for oppvaskmaskin og Water-Guard system.	Kjøkken med integrerte hvitevarer. 2 mulitmedia-uttak for TV og internett (Wifi). Leilighet 7 og 10; leveres med bio-ildsted (event vedovn og pipe)
		For leilighet 10; skyvedørsgarderobe med speilfront, uten inn-redning.
	Ett-greps blandebatteri. Vegghengt wc. Varmtvannstank for leilighet 7. Opplegg vaskemaskin	80 cm baderomsinnredning med heldekkende porselenservant og speil.
	Ett-greps blandebatteri. Dusj med garnityr. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank for leilighet 10.	120 cm baderomsinnredning med heldekkende porselenservant og speil. 90 x 90 dusjvegger i herdet glass. Fordelerskap rør i rør.
		Trekkrør og blindlokk for fremtidig datapunkt. Skyvedørsgarde-robe med speilfront uten innredning på hovedsoverom – øvrige soverom med 1 meter garderobeskap.
		Trapp med tette trinn i eik – og hvitmalte vanger og håndlister

ROM- OG UTSTYRSSKJEMA FOR FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO	
Trapp og heishus	Flis	Betong/gips, sparklet og malt	Betong/gips, sparklet og malt	Taklamper, styrt av bevegelses. sensor	
Boder	Flis	Betong/gips, sparklet og malt	Betong/gips, sparklet og malt	Takarmaturer og 1 stikkontakt	
Søppelrom	Flis inkludert sokkel	Malt betong/ lettvegger kledd med våtromspla-ter	Betong/sparklet og malt.	Takarmaturer	
Hagestue	Flis	Betong/gips, sparklet og malt	Betong/gips, sparklet og malt	Taklampe	
Teknisk rom	Flis inkludert sokkel	Betong/gips, sparklet og malt	Betong/gips, sparklet og malt	Takarmaturer	
Teknisk rom /el	Flis	Betong/gips, sparklet og malt	Betong/gips, sparklet og malt	Felles fordelingsanlegg strøm. Takarmaturer	
Fellesgang	Flis	Betong/gips, sparklet og malt	Betong/gips, sparklet og malt	Takarmaturer	
Parkeringskjeller	Belegningsstein eller asfalt	Betong	Betong	Takarmaturer styrt av bevegel-sessensor. Klargjort for el-bil-la-der. Portåpner.	

	SANITÆR	ØVRIG INNREDNING/UTSTYR
		Flis i trappetrinn og repos. Pulverlakkert metallrekkverk og håndlister i trapp.
		Der det er mulig leveres bodene avdelt med nettingvegger og nettingdør.
	Vannutkaster	Gulv med fall til sluk.
		Hvitmalt heve- skyvedør.
	Varmtvannstanker for leil – unntatt nr 7 og 10	Vaskekar – og varmtvannstank for fellesareal. Fordelerskap for tilførsel til leilighetene. Sprinkelsentral. Gulv med fall til sluk.
	Varmtvannstanker for leil – unntatt nr 7 og 10	Vaskekar – og varmtvannstank for fellesareal. Fordelerskap for tilførsel til leilighetene. Sprinkelsentral.

KJØPSBETINGELSER

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger

KBBL Eiendomsutvikling AS, org.nr 914 753 074

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 (Stella Maris borettslag). Borettslaget vil, før andelene overdras til kjøper, bli eier av eiendommen. Selger forbeholder seg rett til å overføre en borett 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 innvilges for prosjektet.
- At, en for selger, oppnår tilstrekkelig antall forhåndssolgte.
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.
- At, en for selger, tilfredsstillende avtale med entreprenør inngås for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 31.07.2022.

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.

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

Andre forbehold

Under brann- og detaljprosjekteringen kan det oppstå behov for endringer og justeringer – og mindre arealavvik kan oppstå. Det kan også oppstå endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Alle 3D-illustrasjoner er kun av illustrativ karakter og endringer/justeringer vil forekomme.

Overtagelse

Beregnet ferdigstillelse er 18 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 inklusiv 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. 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 ferdigstillelse 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, Overtagelser 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.

Samtlige fellesarealer overtas av borettslagets styre (byggestyre, eller noen de gir fullmakt til).

Overtagelse 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 Overtagelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i Overtagelsesprotokollen. 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 ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

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:

- Registrering av grunn
- Målebrev fra 1994
- Målebrev fra 1994

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 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. Kjøper og selger vil senere – med bistand fra megler – 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, fotoer, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, 3D, fotoer, 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 betegnelsene.

Bustadsoppføringslova 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.

Bustadsoppføringslova 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 burettslag av 06.06.03 nr. 39.

I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett 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.

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 er ansvarlig for felleskostnadene for usolgte enheter.

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 Bustadsoppføringslova §§ 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 Overtagelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille 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.

Tilvalg og endringer

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider;

a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer
b) som ikke står i sammenheng med selgerens 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 kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene og tilleggsarbeidene kjøperen krever.

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 boligen.

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.

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 overtagelse mm), 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 overtagelse 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 majure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for Overtagelse. 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 gir selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon til 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.

Energimerking

Endelig merking foretas etter ferdigstillelse.

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 selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har 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 selger 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 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 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.

Budgivning

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

Kjøper kan ikke trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til selgers 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.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av avtale om kjøp

Dersom du ønsker å kjøpe boligen, må kjøpsskjema leveres til selger sammen med kopi av gyldig legitimasjon. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering (irreversibelt finansieringsbevis), finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse. Kjøper plikter å gjøre seg kjent med komplett salgsinformasjon før kjøpsbekreftelse inngis.

Kontrakt og kontraktsdokumenter

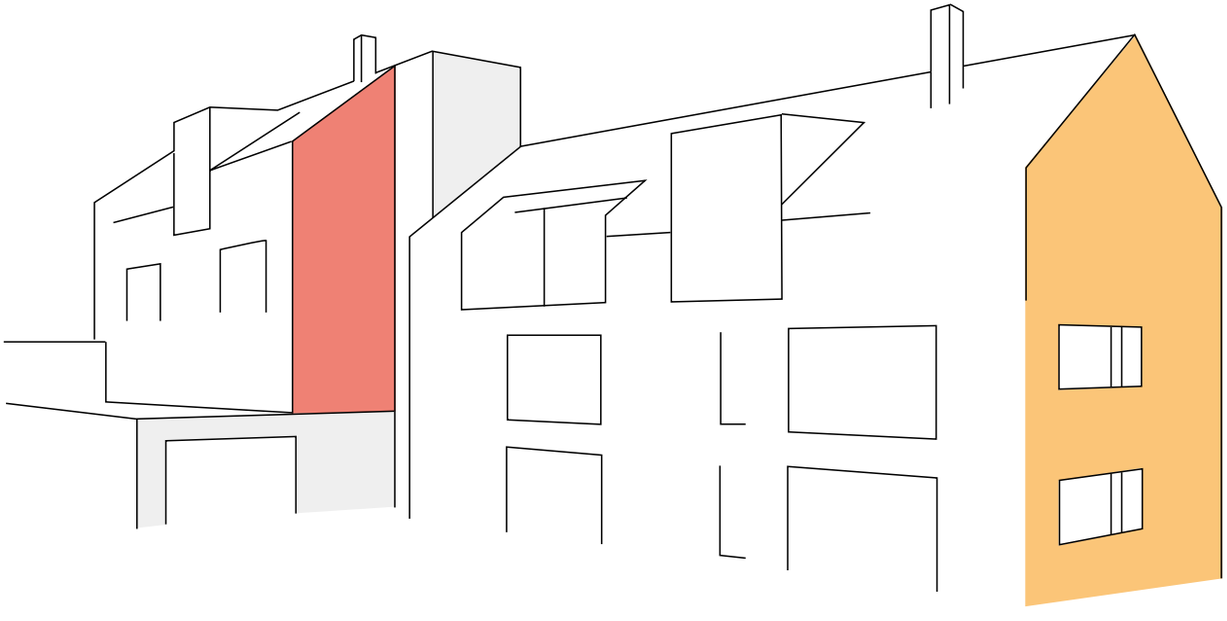
Selger vil gi en eiendomsmegler i oppdrag å forestå kontrakt, oppgjør og tinglysing.

Følgende dokumentasjon vil være en del av kontrakten:

- Denne salgsoppgaven med leveransebeskrivelse, salgsopplysninger, tegninger og priser.
- Reguleringsplan og -bestemmelser med kart
- Utskrift av grunnboken for eiendommen

Til orientering

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste. Det vil forekomme endringer i forhold til hva som vises på illustrasjonene i prospektet. Bilder i prospektet er kun ment som inspirasjon, og viser ikke rom fra prosjektet.



KBBL NYE BOLIGER

notar

Kjøpetilbud på Flintegata 7, Stella Maris

Oppdragsnr.: 4-1006/21

Megler: Anders Havneraas/Even Amundøy

Leilinhetsnr.:_____

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Adresse: Flintegata 7, 6510 Kristiansund N
Matrikkel: Gnr. 6 bnr. 488 i Kristiansund kommune

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøepsum ihht. prisliste kr: **Beløp med bokstaver:**

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl.	

Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

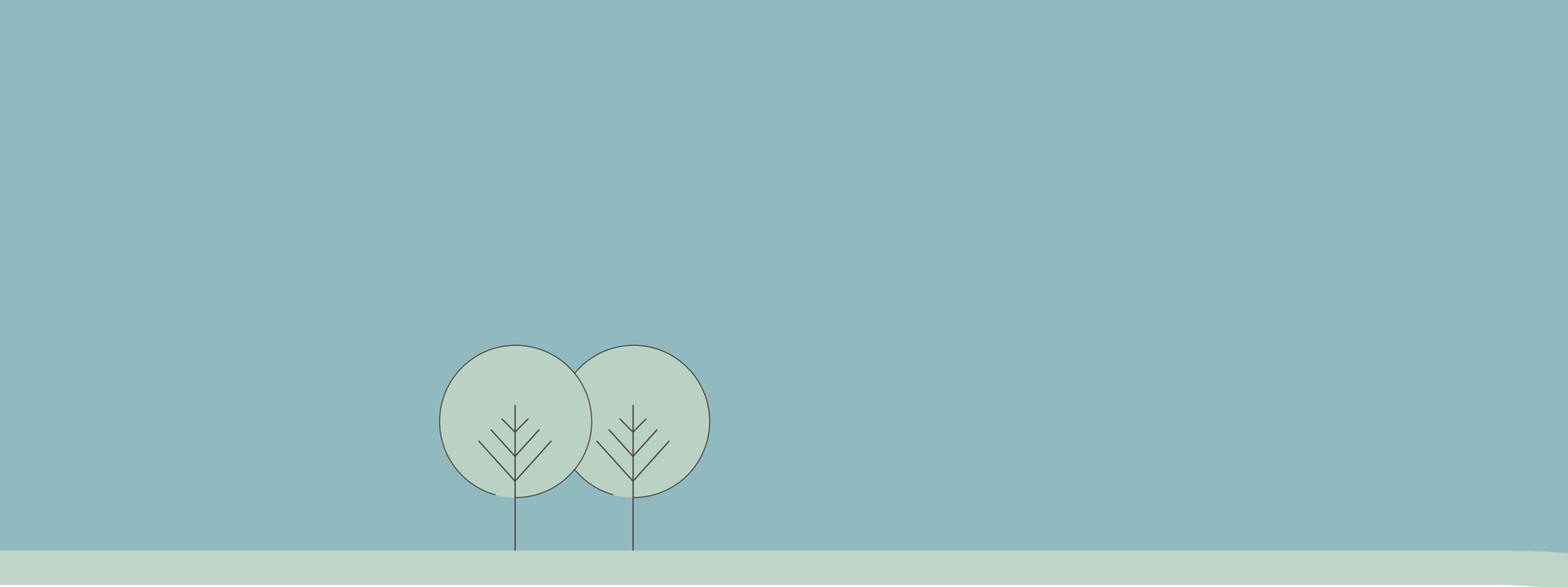
Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur:	Signatur:

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

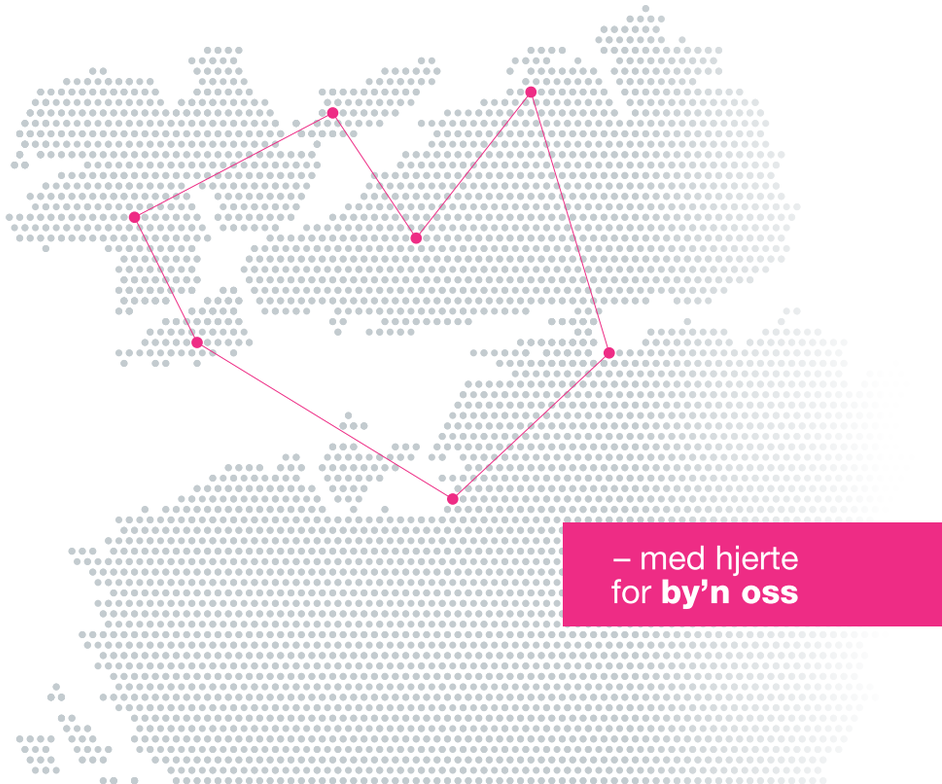


notar

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

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

www.stella-maris.no



– med hjerte
for **by'n oss**