

NYHOLMEN A307

Moderne 3-roms hjørneleilighet på Nyholmen – Høy standard og solrik

Gode fellesløsninger

Innflytting 4. kvartal – Videre salg av kontrakt



INFORMASJON OM EIENDOM OG SALG

Eiendom

Nyholmen A307, 9007 Tromsø

Adresse

Hjalmar Johansens gate 316, H0307, 9007 Tromsø

Prisantydning

6.590.000

Omkostninger

32.047

Totalpris inkl. omkostninger

6.622.047

Kjøpet er å anse som en transport av kontraktsposisjon. Dette innebærer at kjøper trer inn i selgers allerede inngåtte avtaler med utbygger, med de samme rettigheter og plikter.

Areal (BRA)

72m²

Boligtype og eierform

Leilighet, eierseksjon

Byggeår

2024

Tomt

4479 m², fellestomt

Fellesutgifter per måned

2.455

Omkostninger

Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi kr. 7 802,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 585,-
Tilknytningsavgift strøm, fiber o.l. kr. 10 000,-
Etableringsgebyr sameiet kr. 7 825,-
Likviditetstilskudd til sameiet kr. 5 000,-
Attestasjonsgebyr per obligasjon kr. 250,-
Totalt kr. 32 047,-

Siden dette er et nybygg, vil kjøper være fritatt fra å betale dokumentavgift for annet enn tomteverdien. Kjøper vil også ha 5 års reklamasjonsrett etter overtakelse.

Om eiendommen

Nyholmen er et nytt og spennende boligprosjekt på Sør-Tromsøya, beliggende i sjøfronten ut mot Tromsøysundet. Boligene er under oppføring og planlagt ferdigstilt innen utgangen av 2024. Nyholmen består av to blokker som til sammen vil romme 140 boligseksjoner. Blokk A er den sørligste, og den aktuelle leiligheten er en hjørneleilighet i tredje etasje vendt mot sørvest. Sommerstid vil det være sol på balkongen fra kl. 11 til kl. 21.

I prosjektet er det lagt vekt på helhetlig kvalitet. Boligene er bygd i henhold til de nyeste byggtekniske forskriftene, og de har vannbåren varme i gulv og balansert ventilasjon, noe som gir et behagelig innneklima året rundt og lave energikostnader. Det er også lagt til rette for smarthus-løsninger. Det er heis, og beboerne vil i fellesarealene ha tilgang til treningsrom, badstue, et felles rom med kjøkken for arrangementer og kajakkbod. Uteområdet vil bli opparbeidet med parkområde, sitteplasser og sjøtrapp for sjøbad og mulig utsett av kajakk.

Beliggenhet

Nyholmen ligger i et sentrumsnært og attraktivt område. Fra leiligheten er det kort gangavstand til Tromsø sentrum via strandpromenaden. Det er dagligvarebutikker, treningssenter, barnehage og skole i nrområdet, og det er meget gode bussforbindelser til UiT, UNN, Langnes handelspark og flyplassen.

Innhold

Leiligheten består av entré, to soverom, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stua er det utgang til solrik balkong. Til leiligheten hører det også en sportsbod. Dessuten er det kjøpt egen parkeringsplass i et felles garasjeanlegg.

Størrelse

Bruksareal (BRA): 72 m²
BRA-i: 67 m² (det samlede arealet av boligen som ligger innenfor hovedenhetens yttervegger)
BRA-e: 5 m² (bruksareal som tilhører hovedenheten men som ligger utenfor, dvs. sportsboden)
TBA: 10 m² (terrasse- og balkongareal tilknyttet boenheten)

Standard

Leiligheten har gjennomgående høy standard.

Tak

Nedforet gipshimling som er sparklet og hvitmalt. Listefri overgang mellom vegg og tak.

Vegger

Gips- og betongvegger som er sparklet og hvitmalt.

Gulv

I stue, kjøkken, entré, soverom og bod er det 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Kjøkken

HTH-kjøkken i glatt, hvit utførelse. Grå laminat benkeplate med forsterket kant. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Integreerte hvitevarer (oppvaskmaskin, kombiskap, innbyggingsovn og induksjonstopp).

Bad

Prefabrikkert badekabin med grå fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler, dusjvegger i glass og plass til vaskemaskin.

Oppvarming

Fjernvarme (vannbåren varme) og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

El-anlegg

Det elektriske anlegget er i all hovedsak lagt skjult.

TV/Internett

Fiberbredbånd er ført fram til alle leilighetene. Det er inngått avtale med Telenor.

Alle bygningsmessige beskrivelser er hentet fra leveransebeskrivelse fra utbygger.

Tilvalg

Det er gjort tilvalg for kr. 31.001 i leiligheten. Tilvalgene omfatter blant annet LED spot under overskap og halvkarusell i hjørneskap på kjøkken, ekstra ovnsskuff, endret benkeplate med forsterket kant, speilskap over vask på bad m.m.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, og adkomst er via offentlig og privat vei (tinglyst veirett).

Energimerking

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen. Energiattest må framlegges seinest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Ferdigattest

Selger plikter å framlegge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før overlevering av boligen.

Overtakelse

Prosjektet er beregnet ferdig i slutten av 2024. Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunktet den er ferdigstilt. Endelig overtakelse vil bli varslet med minimum to ukers skriftlig varsel. Overtakelse kan ikke finne sted før fullt oppgjør inkludert alle omkostninger og tilleggsavtaler bestilt via utbygger er innbetalt til selger.

Parkering

Kjøper får rett til fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er inngått en separat kontrakt for parkeringsplassen med en salgssum på kr. 350.000. Garasjeanlegget er klargjort for montering av ladeboks for elbil. Det må betales felleskostnader per måned for hver parkeringsplass i garasjeanlegget.

Matrikkel

Gnr. 119, bnr. 4045, snr. 99 i Tromsø kommune

Eier

Thuy Thi Thanh Pham

Sameiet

Eierseksjonssameiet Nyholmen

Boligene er organisert som et boligsameie. Det er avholdt stiftelsesmøte og valg av styre i sameiet, og Agio Forvaltning AS er engasjert som forretningsfører.

Sameiebrøk

72/9913

Fellesutgifter

2.455

Fellesutgiftene omfatter blant annet kabel-TV og internett, fjernvarme, tappevann, renovasjon, strøm i fellesarealer, gatevarme, forsikring av bygget, snørydding og renhold. Utgiftene fordeles ut fra sameiebrøken fastsatt i sameiets vedtekter.

Medlemskap velforening

Pliktig medlemskap i Strandkanten velforening. Velforeningsavgiften er inkludert i fellesutgiftene.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Se plan ID 1426 (reguleringsplan for Strandkanten bydel) og plan ID 1819 (detaljregulering for K10).

Adgang til utleie

Boligen består av én boenhet og kan leies ut i sin helhet.

Formuesverdi

(1.647.500)

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter at boligene er tatt i bruk. Formuesverdien for primærbolig er normalt 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner. For sekundærbolig er formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Estimert formuesverdi er basert på salg til prisantydning.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av Tromsø kommune etter at boligene er tatt i bruk.

Rettigheter og forpliktelser

Ifølge kjøpekontrakten er det tinglyst en håndfull heftelser og erklæringer som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Kjøper må akseptere at det på eiendommen kan tinglyses servitutter og erklæringer som blir påkrevd av offentlig myndighet, eller som er hensiktsmessige for gjennomføringen og ferdigstillingen av prosjektet, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

Lovanvendelse

Kjøpet gjelder salg av kontraktsposisjon, ikke salg av eiendom. Kjøper trer inn i selgers allerede inngåtte avtale med utbygger, med de rettigheter og plikter som følger av kontakten. Kontrakten som faktisk transporteres, og som gjelder nybygg under oppføring, vil da bli regulert av bustadoppføringslova, mens salget av selve kontraktsposisjonen reguleres av kjøps- og avhendingsloven. I henhold til bustadoppføringslovas § 12 stiller utbygger sikkerhet for kontraktsforpliktelsene. Sikkerheten er gjeldende fra byggeperioden og fram til 5 år etter overtakelsen av boligen. Det vises for øvrig til eierseksjonslovens § 23, som forbyr en seksjonseier å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Budgivning

Bud skal kun gis på beløp for å tre inn i kontraktsposisjonen. Bud skal inngis skriftlig til selger av kontrakten. For mer informasjon, ta kontakt på mobil 45404413.

Betalingsbetingelser

Kontrakt og oppgjør vil bli håndtert av oppgjørsmegler. Kjøpesum inkl. omkostninger må være innbetalt og disponibelt på oppgjørsmeglers klientkonto senest to dager før overtakelse.

Oppgjørsmegler

Advokatene Leiros & Olsen as
Storgata 124
Tromsø

Hvitvasking

Eiendomstransaksjoner er underlagt lov om hvitvasking, og oppgjørsansvarlig er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

Diverse

Dette er et videresalg av en kontraktsposisjon for en leilighet under oppføring. Kjøpesummen for kontraktsposisjonen er den verdi kjøper betaler selger for å få tre inn i kontrakten med utbygger.

Alle relevante opplysninger om boligen, arealer, leveransebeskrivelser og utenomhusarealer finnes i prosjektets salgsmateriell.

Bilder er illustrasjoner og avvik kan forekomme.

Vedlegg

Kontrakt mellom opprinnelig kjøper og utbygger

Se ellers hjemmesiden til prosjektet: <https://nyholmenbolig.no/>

For mer informasjon, kontakt selger på mobil 45404413.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Kjøpekontrakt om oppføring av bolig – betaling ved overtakelse

Mellom

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Norsk Boligutvikling AS	Strandvegen 106, 9006 Tromsø Tlf: 916 73 007 / E-post: torje@consepteiendom.no	912 103 862

heretter kalt Selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato
Thuy Thi Thanh Pham	Solstrandvegen 146, 9020 Tromsdalen Tlf: 92329181 / E-post: thanh.thuy@uit.no	04.07.1981

heretter kalt Kjøper

er det inngått kontrakt på de vilkår som fremgår av dette dokumentet med bilag.

1. BESKRIVELSE AV SALGSOBJEKT

1.1. Selger overdrar til kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen er i boligsameie på eiet tomt og utgjør:

- a) Leilighet nr. A-307 i Nyholmen salgstrinn 2 (gnr. 119, bnr. 4045 i Tromsø kommune)
- b) Leilighetens seksjonsnummer blir tildelt ved seksjonering

Selger har planlagt 140 leiligheter på gnr. 119, bnr. 4045 i Tromsø kommune. Eiendommen skal oppdeles i eierseksjoner. Endelig adresse, matrikkel- og seksjonsnummer fastsettes senere.

Kjøper har fått forelagt bygningsmessig beskrivelse av boligen som er inntatt som vedlegg til kontrakten. Videre er kjøper kjent med at dette er foreløpig og avvik kan forekomme. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

1.2. Samtykke til bruk av elektronisk kommunikasjon

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller Bustadoppføringslova krever skriftlighet.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

2.1. Kjøpesum

Kjøpesummen er avtalt til:

kr. 5 490 000,- femmillionerfirehundreogtittusen kroner 00/100

2.2. Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi	kr.	7 802,-
Tinglysingsgebyr skjøte	kr.	585,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	kr.	585,-
Tilknytningsavgift strøm, fiber o.lign.	kr.	10 000,-
Etableringsgebyr sameie	kr.	7 825,-
Likviditetstilskudd til sameie	kr.	5 000,-
Attestasjonsgebyr pr obligasjon	kr.	250,-
Totale omkostninger	kr.	32 047,-

Kjøpesum og omkostninger kr. 5 522 047,-

Det vil påløpe kr 525,- for hvert ekstra pantedokument som skal tinglyses.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. En slik endring belastes/godskrives kjøper.

3. OPPGJØR TIL SELGER

Oppgjøret mellom partene foretas av megler («oppgjørsmegler») og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene, kjøpesum + omkostninger, foretas av oppgjørsmegler. Alle dokumenter til bruk i oppgjøret oversendes til Linnet & CO Advokatfirma DA, Postboks 670, 9257 TROMSØ.

Partene gir oppgjørsmegler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til oppgjørsmegler.

Kjøper er ansvarlig for at kjøpesum og omkostninger er registrert innbetalt til Linnet & CO Advokatfirma DA, klientkonto 6420.05.45387 (NORDEA), senest 2 dager før overtakelse.

Innbetalingen Merkes: Nyholmen salgstrinn 2 -A-307

Alle innbetalinger ansees som skjedd når de er registrert på oppgjørsmeglers klientkonto 6420.05.45387.

Utbetaling fra oppgjørsmegler til Selger skjer etter Kjøpers overtakelse av Boligen og når hjemmel er overført fra hjemmelshaver til kjøper. Renter opptjent på Megler klientkonto tilfaller den som til enhver tid har råderett over beløpet.

Oppgjørsmegler er en uavhengig tredjepart som skal bistå med oppgjør basert på partenes avtale, foreta tinglysning og gjennomføre oppgjør i tråd med avtalen.

Utbetaling av oppgjør til selger forutsetter at oppgjørsmegler har mottatt signert overtagelsesprotokoll, lovpålagte garantistillelser, midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, fullt oppgjør er innbetalt fra kjøper, samt at hjemmel til eiendommen er tinglyst over på kjøper.

Oppgjør til selger kan imidlertid foretas før hjemmel til eiendommen er tinglyst under forutsetning av at selger stiller garanti for hele kjøpesummen iht. bustadoppføringslova § 47. Kjøpers innbetaling blir da å betrakte som et forskudd.

3.1. Betalingsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger skal være bekreftet innbetalt på oppgjørsmeglers klientkonto nr. 6420.05.45387 i NORDEA senest 2 dag før overtakelsesdato. Pantedokument som skal tinglyses må være oppgjørsmegler i hende senest 2 dager før overtakelsesdato. Bekreftelse på overførsel sendes Linnet & CO Advokatfirma DA, Postboks 670, 9257 TROMSØ

Mailadresse: gk@linnet.no

Telefonnummer: 926 096 00

Foretaksnummer: 986 496 572

Ved forsinket betaling svarer kjøper for renter av forsinket beløp i henhold til lov om renter ved forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100 og den satsen som er gjeldende for forsinkelsesperioden. Bestemmelsen kan av kjøperen ikke benyttes til å forlenge den innbetalingsfrist som er avtalt.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger.

Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Vi gjør oppmerksom på at oppgjørsmegler gjennom lovverket om hvitvasking og terrorfinansiering er pålagt å kontrollere alle innbetalinger til oppgjørsmeglers klientkonto. Dette innebærer at oppgjørsmegler er forpliktet til å gjennomføre risikobaserte kundetiltak av alle parter i handelen. Alle innbetalinger til oppgjørsmeglers klientkonto skal dokumenteres.

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst,
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst,
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at oppgjørsmegler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2. Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/

omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

3.2. Justering av kjøpesummen

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter Bustadoppføringslova § 42.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. Bustadoppføringslova § 43. Nye offentligrettslige krav som gjelder selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om justeringer av vederlaget.

For justering av vederlaget som følger av kjøpers endringsordrer vises det til kontraktens punkt 6.

3.3. Selgers sanksjoner

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen.

Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige beløp innen 1 – en – uke fra varslet dato med kopi til oppdragsansvarlig. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

4. SIKKERHETSSTILLELSE

4.1. Selger

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 stiller selger sikkerhet for kontraktsforpliktelsene. Sikkerheten er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen av boligen. Garanti etter bustadoppføringslova § 12 skal stilles innen rimelig tid etter at bindende avtale er inngått mellom selger og kjøper. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles først når forbeholdene er falt bort. Garanti skal uansett stilles før oppstart av byggearbeider. Garantien skal dokumenteres stilt overfor oppgjørsansvarlig.

For krav som kjøper fremsetter før overtagelsen skal sikkerheten utgjøre 3% av vederlaget. For krav som kjøper fremsetter senere, skal sikkerheten utgjøre 5% av vederlaget.

Dersom det ikke er reklamert innen fem år etter overtagelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, skal kjøper returnere garantien til garantist.

4.2. Kjøper

Kjøper skal senest 21 dager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet i form av finansieringsbevis fra bank for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten, ref. kontraktens pkt. 2.1 og 2.2 (kjøpesum og

omkostninger). Finansieringsbeviset skal angi periode det gjelder for, dersom det er tidsbegrenset. Det påhviler Kjøper å besørge at finansieringsbeviset har gyldighet frem til overtakelsesdato.

Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når selger har fått fullstendig kontraktmessig oppfyllelse.

5. HEFTELSE OG TINGLYSNING

Boligsameiet skal ha pant i hver seksjon iht. lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr 31, jf § 25. Pantet er lovbestemt, og utgjør inntil 1 G(Folketrygdens Grunnbeløp)

5.1. Innfrielse av lån og sletting av heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper datert 15.02.2021, og kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Det er tinglyst følgende rettigheter på eiendommen:

2015 DOKNR: 648822 Avtale om røranlegg i grunn og nødvendig vedlikehold. Rettighetshaver: GNR: 200 BNR: 3979 i Tromsø kommune.

2015 DOKNR: 1128349 Rett til å anlegge og drive rønett for framføring av fjernvarme med tilhørende signalkabel. Rettighetshaver: GNR: 200 BNR: 3979 i Tromsø kommune.

23.09.2019 - DOKNR: 1110974 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Norsk Boligutvikling AS Org.nr: 912 103 862

07.02.2008 - DOKNR: 110548 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5401 Gnr:119 Bnr:176

07.02.2008 - DOKNR: 110548 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - DOKNR: 655743 - Arealoverføring Areal overført fra: Knr:5401 Gnr:119 Bnr:176 Vederlag: NOK 0 Omsetningstype: Annet Saksnr. 18-043258ASD-HALO

01.01.2020 - DOKNR: 588905 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1902 Gnr:119 Bnr:4045

Det gjøres særskilt oppmerksom på bestemmelsen i eierseksjonslovens (lov av 16.06.2017 nr. 65) paragraf 23, som forbyr en seksjonseier å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

(I tillegg kommer oppgjørsmeglers urådighet)

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses servitutter og erklæringer som blir påkrevd av offentlig myndighet, eller som er hensiktsmessig for gjennomføringen og ferdigstillelsen av prosjektet, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser annet enn de pengeheftelser som kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesum. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Kjøper gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler vil tinglyse et pantedokument med urådighet i eiendommen. Denne vil bli slettet av oppgjørsmegler når oppgjøret er gjennomført og selgers

pengeheftelser er slettet.

5.2. Tinglysning av skjøte

Oppgjørsmegler sørger for tinglysning av skjøte så snart fullt oppgjør er innbetalt, boligen er overtatt, og evt. seksjonering/fradeling er tinglyst. Gjennom denne kontrakt samtykker selger og kjøper ugjenkallelig til at oppgjørsmegler påfører riktig matrikelnummer på utstedt skjøte før tinglysning finner sted.

6. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

Kjøper eller representant for kjøper skal ikke medvirke eller yte noen form av egeninnsats i byggeprosjektet.

Kjøper kan kreve endringer eller tilleggsarbeider, og selger kan kreve justering av vederlaget, i henhold til Bustadoppføringslovas regler. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt «Endringer» som fellesbetegnelse) som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og eventuelt fristforlengelse som følge av Endringene.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til Bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

Alle tilvalgsbestillinger gjøres skriftlig direkte mellom Kjøper og Selger. Tilvalg faktureres særskilt og utenfor denne kontrakt.

7. OVERTAKELSE

7.1. Ferdigstillelse og overtakelse

Selger forventer ferdigstillelse ca. 18-24 måneder fra byggestart. Med byggestart menes her oppstart av byggearbeidene etter ferdigstilt grunnarbeid. Ferdigstillelse kan skje tidligere enn beskrevet. Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt.

Endelig overtakelsesdato meddeles tidligst med 3 måneders varsel og senest med 2 ukers varsel, som vil være å regne som en frist i henhold til bustadoppføringslova, jf. kap. III.

Selger kan kreve tilleggsfrist dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Ved forsinket overtagelse har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for maksimalt 100 dager, jfr. Bustadoppføringslova § 18. Kjøper kan kreve erstatning for tap som overstiger dagmulkt jfr. Bustadoppføringslova § 19 og 22.

7.2. Overtakelsesforretning

Kjøperen skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter Bustadoppføringslova § 15. Det skal ved overtakelsesforretning føres protokoll. I protokollen skal følgende nedtegnes:

- Hvem som er til stede
- Forhold som påberopes som mangel
- Selgers standpunkt til det kjøper påberoper som mangel
- Eventuelt uferdig arbeid
- Eventuelle frister for retting av mangler og ferdigstilling av uferdig arbeid
- Om eiendommen overtas eller nektes overtatt
- Eventuelt beløp som kreves tilbakeholdt

Protokollen skal signeres av selger og kjøper.

I de tilfellene det er to eller flere selgere eller kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner overtakelsesprotokollen.

Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse av boligen ikke kan nektes av kjøper selv om utvendige arbeider og fellesanlegg ikke er ferdigstilt. Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at kr. 10 000,- (eller annet forholdsmessig beløp) av kjøpesummen kan holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger. Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utenomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder også så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret ugjenkallelig fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overlevering til kjøper.

Dersom ikke annet er avtalt, og forutsatt at fullt oppgjør er betalt, utleveres nøklene til eiendommen i forbindelse med overtakelsesforretningen. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før betaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør, før:

- tilfredsstillende sikkerhet, skjøte eller pantedokument med urådighetserklæring (ref. § 5, pkt. 3) er tinglyst,

- ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger
- alle lovpålagte garantier er stilt
- eiendommen er ferdig seksjonert og klagefrist for seksjoneringsvedtak er utløpt
- kjøper har overtatt eiendommen
- oppgjørsmegler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.

Selger gjøres oppmerksom på at det kan ta inntil 10 virkedager fra overtagelsesprotokoll er megler i hende, og til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

7.3. Risikoen for eiendommen

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper overtar boligen. Dersom kjøper ikke overtar til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt kjøper etter avtalen skulle overtatt boligen.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen/boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

8. ETTÅRSBEFARING

Både selger og kjøper kan kreve ettårsbefaring, jf. bustadoppføringslova § 16. Som for overtakelsesforretningen skal det føres protokoll fra befaringen.

Ved ettårsbefaring plikter kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtakelsen og som ikke skyldes kjøperens eget forhold. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader som kjøperen selv har påført denne. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold. Selger plikter ikke å foreta reparasjoner på avvik innenfor gjeldende toleranseavvik på loddlinjer, parkett, flis, listverk, dørkarmer osv.

9. SELGERS YTELSER

9.1. Utførelse av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med vedlagte salgsoppgave og øvrige kontraktsdokumenter.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling og lignende ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Dette kan ikke forlanges utbedret, så lenge det ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Det påpekes spesielt at dette også gjelder sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner.

9.2. Mangler

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må Kjøper reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Vil Kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Mangler som er påberopt i rett tid vil bli utbedret av Selger innen rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt, dokumentert og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for Kjøper.

Cirka 1 år etter overtakelsen kan Selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Boligen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter Selger ikke bærer risikoen for.

Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager innen normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister Kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at Kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

Som en følge av konstruksjonsmessige endringer, vil boligens størrelse (gjelder både bruksareal og primærrrom) kunne avvike fra salgstegninger. Mindre vesentlige avvik utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Avvik som er større enn mindre vesentlige avvik gir Kjøper rett til å gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser etter bustadoppføringslova. Avvik under 5 % utgjør for ethvert tilfelle ikke en mangel.

9.3. Forsinkelser

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg.

Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom delfrister oversittes. Dagbøter til kjøper tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn totalt 100 dager.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom beløpet ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers vil være urimelig, jf. bustadoppføringslova § 23.

10. SELGERS FORBEHOLD OG VILKÅR

Selger tar følgende forbehold for igangsetting av byggearbeider:

- Det tas forbehold om tilstrekkelig salg (70 % av samlet salgsverdi av samtlige boliger i Nyholmen målt i kroner).
- Igangsettingstillatelse og andre nødvendige offentlige tillatelser er gitt og alle muligheter for klage over slike tillatelser er utløpt/uttømt.
- Det ikke inntreer uforutsette forhold utenfor selgers kontroll som hindrer eller vesentlig vanskeliggjør gjennomføringen av prosjektet, jf. prinsippet om force majeure i bustadoppføringslova § 11 og § 35.
- Styrende organer i Norsk Boligutvikling AS godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Disse forbeholdene skal være avklart senest 30.06.2023. Selger kan velge å frafalle forbeholdene tidligere selv om de ikke er oppfylt.

Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er kjøper og selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Dersom forbeholdene i første avsnitt oppfylles eller frafalles slik at byggearbeider igangsettes, gjelder følgende forbehold:

- Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.
- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser.
- Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av sameiet for å forestå driften av sameiet første driftsåret.
- Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer.
- Selger forbeholder seg retten til å bestemme material- og fargevalg på bygningsfasader og innvendige og utvendige fellesarealer.
- Det tas forbehold om at salgsoppgave del I med oversikt over leilighetstyper ikke viser den enkelte leilighet. Den enkelte leilighet er vist i etasjeplaner for det enkelte huset. Der det er avvik mellom leilighetstype og etasjeplaner er det etasjeplaner som gjelder.
- Der det er avvik mellom 2D plantegninger og etasjeplaner, er det etasjeplaner som gjelder.
- Det tas forbehold om at boligens størrelse vil kunne avvike fra salgstegninger, som følge av konstruksjonsmessige endringer jf. pkt 9.2 siste avsnitt.

Det er parkering i etablert felles åpent parkeringsanlegg for Strandkanten. Parkeringsanlegget er fra gjeldende forskrifter fra byggeår 2007 og oppfyller således ikke gjeldende krav i forhold til lengde og bredde.

Det betales kr 200,- i felleskostnader pr. mnd. for hver enkelt parkeringsplass. Selger tar forbehold om endringer i felleskostnader.

11. KJØPERS FORBEHOLD

Kjøp av parkeringsplass i felles åpent parkeringsanlegg for Strandkanten til kr. 350 000,-

Selgers info: Kjøpesum parkeringsanlegg kommer i tillegg til kjøpesummen. Det vil bli en egen kjøpekontrakt for parkeringsplassen.

12. FORSIKRING

Eiendommen er forsikret av selger frem til overtakelsesdagen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført, jf. bustadoppføringsloven § 13 fjerde ledd. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Kjøper forplikter seg til, via sameiet, å tegne ny forsikring fra og med overtakelsestidspunktet.

13. SAMEIET / STRANDKANTEN BYDEL

Kjøper blir medlem av det eierseksjonssameiet som etableres rundt tidspunktet for ferdigstillelse og må følge lov om eierseksjoner og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

Kjøper er ansvarlig for en forholdsmessig del av sameiets fellesutgifter. Fordelingsnøkkelen for fellesutgiftene reguleres i sameiets gjeldende vedtekter og driftsbudsjett.

Det er pliktig medlemskap i Strandkanten Bydel for alle sameier og borettslag som er lokalisert på Strandkanten nord ved Hålogaland teater og til sør på Sjøisia Lanes. Hver husstand betaler kr 145,- pr. mnd i kontingent. Dette viderefaktureres den enkelte sameier gjennom felleskostnadene. Selger tar forbehold om endringer i kontingenten.

14. BESØK PÅ BYGGEPLASSEN

Besøk på byggeplass tillates ikke. All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

15. VIDERESALG AV KJØPEKONTRAKTEN

Kontrakten kan ikke transporteres uten skriftlig samtykke til transport av avtalen fra selger.

Forutsetningen for at slik transport kan gjennomføres er følgende:

a) Selger får fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med samme vilkår som opprinnelig kjøper.

b) Ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis.

c) Tilleggsgebyr pålydende kr 50.000,- inkl. mva. er innbetalt. Transportgebyret forfaller til betaling, så snart transporten er godkjent og skal innbetales uten opphold.

Opprinnelig kjøpers eventuelle merverdi i forbindelse med omsetning av kjøpekontrakten utbetales først når hjemmelen er tinglyst på den nye kjøperen. Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 50 000,- til utbygger ved videresalg av opprinnelig kjøpekontrakt. For at skjøtet skal utstedes og tinglyses på ny kjøper, må ovennevnte forhold vedrørende kjøpekontrakten være i orden. Hvis disse forholdene ikke er bragt i orden innen overtagelsen, må opprinnelig kjøper oppfylle kontraktsforpliktelsene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at mellom Kjøper og ny sluttkjøper gjelder Kjøpslovens og ikke bustadoppføringslovas regelverk. I forhold til leveransen fra Selger etter denne kontrakt, endres ingen forpliktelser på selgersiden ved transport eller videresalg.

16. TOLKNINGSREGLER

Som følge av bustadoppføringslova § 3 kan det ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for kjøper enn det som følger av bustadoppføringslovas bestemmelser. For øvrig følger avtalens omfang av kontraktsdokumentene.

Kontraktsdokumentene utfyller hverandre.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen, foran standardiserte bestemmelser. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i salgsoppgaven, gjelder salgsoppgaven.

16.1. Lovanvendelse

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

16.2. Særskilte bestemmelser

Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelde prosjektbeskrivelsen. Det kan tinglyses erklæringer vedrørende ledningsnett i grunnen. Selger forbeholder seg retten til når som helst fritt å kunne selge ledige bod- og biloppstillingsplasser/selge retten til bruk av ledige bod- og biloppstillingsplasser i garasjeetasjen. Selger kan endre priser på de til enhver tid usolgte enheter.

16.3. Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Nord-Troms og Senja tingrett.

Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

16.4. Forholdet til lovverk

Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 "Bustadoppføringslova" samt lov av 16.06.2017 nr. 65 om eierseksjoner "Eierseksjonsloven" kommer til anvendelse på kontraktsforholdet.

17. VEDLEGG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon som inngår som en del av denne avtalen:

- Salgsoppgave
- Vedlegg til salgsoppgave

Disse dokumenter følger som vedlegg til denne kontrakt.

18. SIGNATUR

Denne kontrakt er undertegnet i 3 – tre – likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og et beror hos oppgjørsansvarlig.

Sted/dato:

Sted/dato:

.
.

.....

.....

.
.

.....

.....

Selger(e)

Kjøper



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Pedersen, Vibeke	29.03.1971	BANKID_MOBILE	28.10.2022 12:10
Pham, Thuy Thi Thanh	04.07.1981	BANKID	28.10.2022 22:11



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autensitet.