



Illustrasjoner viser mulig innredning og bruksområde



Fleksible Lagerseksjoner til mange formål

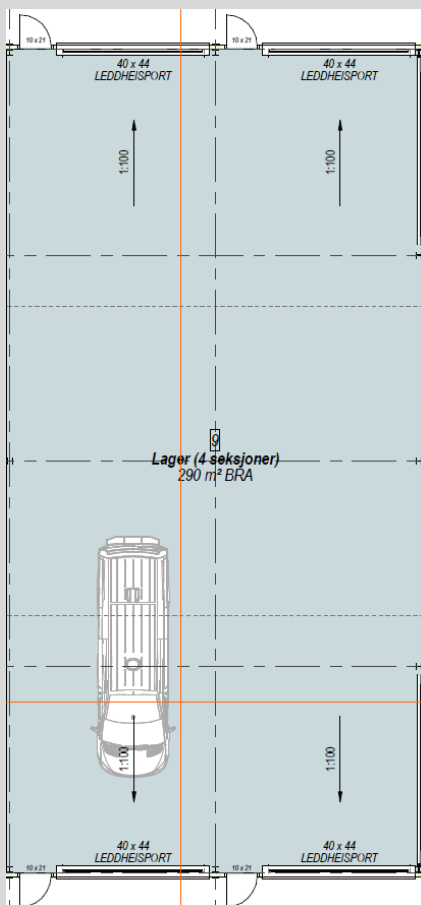
Innhold

Intro	3
Beliggenhet	4
Salgsoppgave	5
Situasjonsplan	9
Plantegning	10
Fasader	11
Snitt	11
Leveransebeskrivelse	12
Illustrasjonsbilder	15
Forslag til vedtekter	17

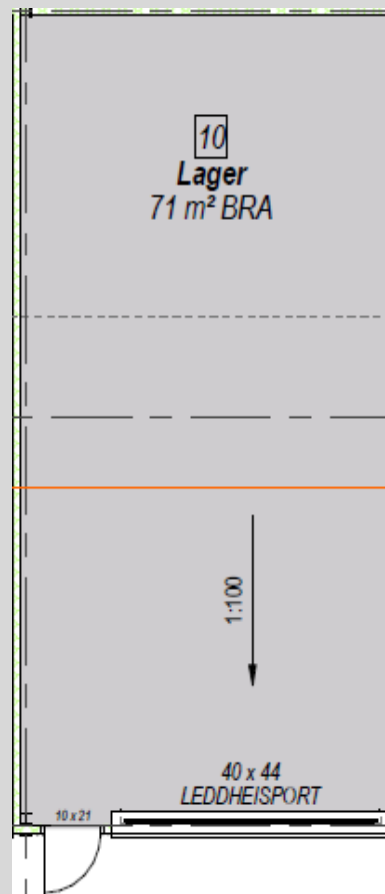
På Eidsbøen i Austevoll skal Planera Eiendom bygge lagerbygg og vil kunne tilby seksjoner i forskjellige størrelser. Plasseringen er meget sentral ved opparbeidet handelsplass med forskjellige butikker og bensinstasjon.

Det tilbys lagerseksjoner i flere forskjellige størrelser:

290m² BRA:

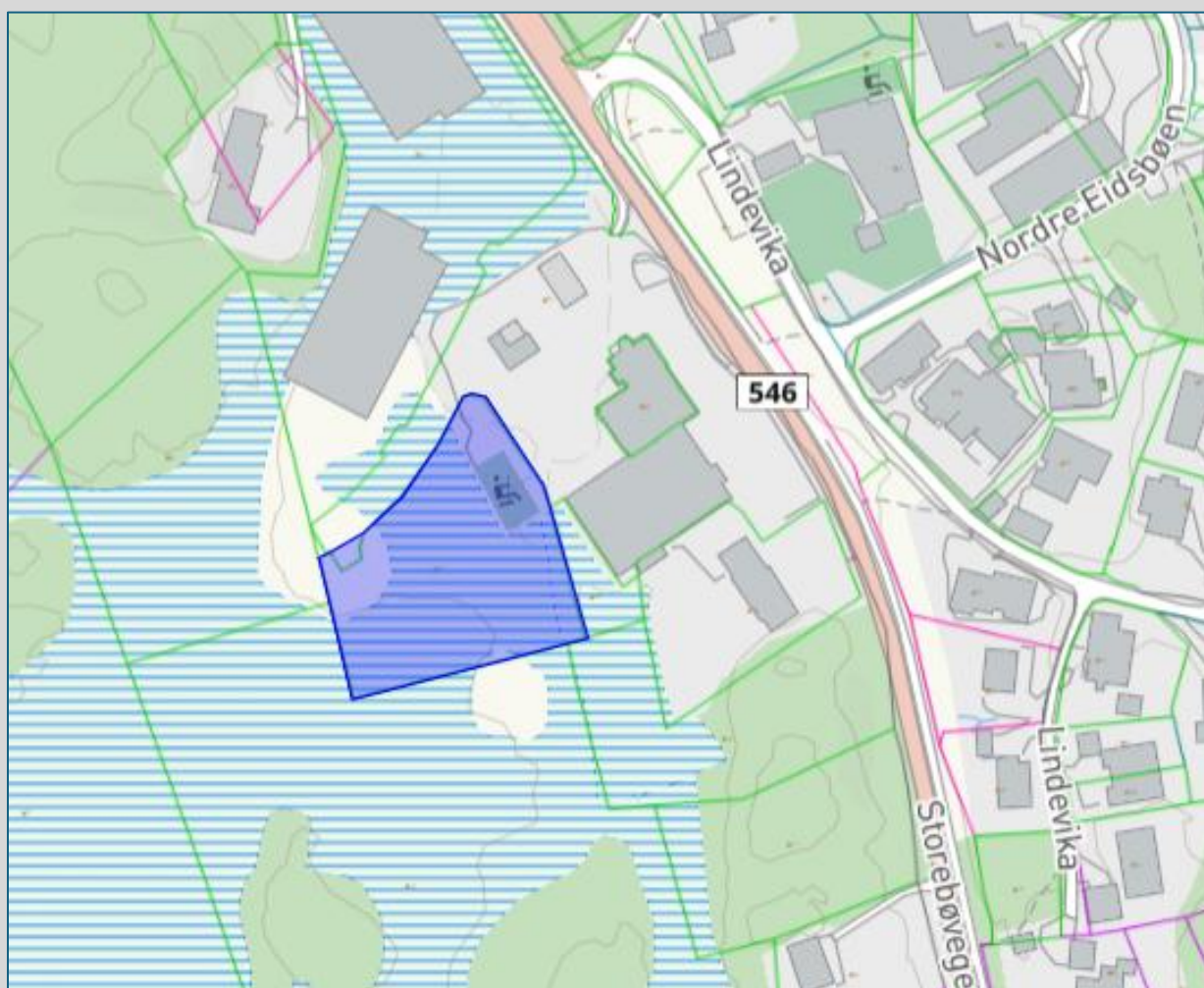


Eller 71m² BRA:



Det vil også bli mulighet for å slå sammen flere seksjoner etter ønske.

Plassering av tomt (bak Kalvenes Handelssenter):



Salgsoppgave

Eiendomsforhold

Eiendommen er regulert og fradelt. Seksjonering vil skje fra g.nr 43, b.nr 969 i Austevoll kommune.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet midt på Storebø ved Kalvenes Handelssenter.

Selgers/utbyggers kontaktopplysninger

Baard Nordstrand

Tlf: 90891346

Mail: bno@planera.no

Edvard Møgster Bjånesøy

Tlf: 94886029

Mail: emb@planera.no

Utbygger/selger:

Planera Eiendom AS (org.Nr: 834404672)

Tinghaugen 61, 5394 Kolbeinsvik

Sameie

Tomten er fradelt og vil bli organisert som ett eller flere seksjonssameier.

Eiendommene blir seksjonert og hver seksjon får bruksrett til parkeringsplass o.l. fastsatt i vedtektene.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne.

Vedtekter

Det er utarbeidet et utkast til egne vedtekter for sameiet som ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Innhold/Beskrivelse

Bygget består av isolerte selveier lagersesjoner, velegnet til vinterlagring av bobil, båt, campingvogn, hobbyverksted, eller lagerplass til det du måtte ønske.

Energimerking

Energimerking foreligger ikke.

Parkering

Parkering fremfor hver seksjon. Parkering skal ikke komme i konflikt med andres bruk av eiendommen.

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet vei frem til næringspark. Interne veier i på eiendommen driftes av sameiet.

Det vil bli tilrettelagt for vann og avløp til hver seksjon. Utbygger besørger tilkobling av vann og avløp til bygget, mens vann og avløp til den enkelte seksjon leveres avstengt/plugget, klargjort for senere installasjon.

Renovasjon

Det er antatt ikke renovasjonsplikt på eiendommen.

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnadene er stipulert (ikke fastsatt) til kr 3.000 pr. år avhengig av størrelse på seksjon, og skal dekke bl.a. byggets forsikring, forretningsførsel av sameiet, felles strøm/utelys, vedlikehold fellesareal osv. 50 % av stipulert årlige felleskostnader kreves inn ved overtakelse for å sikre oppstarts kapital til sameiet.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte seksjoner ved ferdigstilling.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Forsikring

Forsikring av bygget gjøres av sameiet og inngår i felleskostnadene. Eier må selv forsikre inventar o.l. i egen seksjon.

Bygget er fullverdiforsikret av selger frem til opprettelse av sameie. Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

Justeringsrett for MVA

For næringsdrivende som skal benytte det ervervede lokalet i sin næringsvirksomhet, kan det inngås avtale om overføring av justeringsrett for MVA.

Overføring av justeringsretten gir kjøper adgang til å fradragsføre inngående merverdiavgift på anskaffelser knyttet til det ervervede lokalet, dersom lokalet benyttes i avgiftspliktig virksomhet. Fradragsføring kan skje med 1/10 av justeringsbeløpet per år i 10 år.

Det inngås særskilt avtale om overføring av justeringsrett iht. de bestemmelser som gjelder, dersom vilkårene for dette er oppfylt.

I prislisten angis kjøpesummen for seksjonen uten merverdiavgift. Justeringsbeløpet, som det eventuelt kan kreves fradrag for vil bli justert etter brøk av byggets totale kostnad. Det kan forventes ca 13% av kjøpskostnad, men dette vil bli justert når bygget er ferdig.

Hovedprinsippene er slik:

- a. Avtale om overdragelse av justeringsrett kan inngås med næringsdrivende, enten de er MVA-pliktige eller ikke på tidspunktet for overdragelsen (det kan ikke inngås avtale om rett til å justere med en privatperson).
- b. Kjøper kan kreve fradrag for 1/10 av MVA beløpet i justeringsoppstillingen per år, forutsatt at vilkårene for fradragsrett er oppfylt.
- c. Justeringsreglene kommer til anvendelse når det er etablert en kapitalvare. Et nyoppført bygg hvor anskaffelseskostnaden utgjør mer enn kr 400 000 ex. mva utgjør en kapitalvare. Hele bygget anses normalt som én kapitalvare, selv om bygget består av flere seksjoner.

I justeringsoppstillingen skal den enkeltes seksjons anskaffelseskostnad angis. Byggets totalkostnad må altså fordeles på hver enkelt seksjon. Anskaffelseskostnaden består både av kostnader til fysiske byggearbeider og kostnader til prosjektering, arkitekt og annen «myk infrastruktur». Kostander til drift, vedlikehold og reparasjon av fast eiendom omfattes ikke av justeringsbestemmelsene. Slike kostnader skal følge ikke med i justeringsoppstillingen.

Omkostninger

Omkostninger til staten kommer i tillegg til kjøpesum.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Seksjonen overtas med påhvilende servitutter mv. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på seksjonen kan påheftes servitutter/ erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til industri/lager/verksted.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved overtakelse.

Salgsbetingelser

Avhendingsloven ligger til grunn for kontraktsmalen, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Finansiering

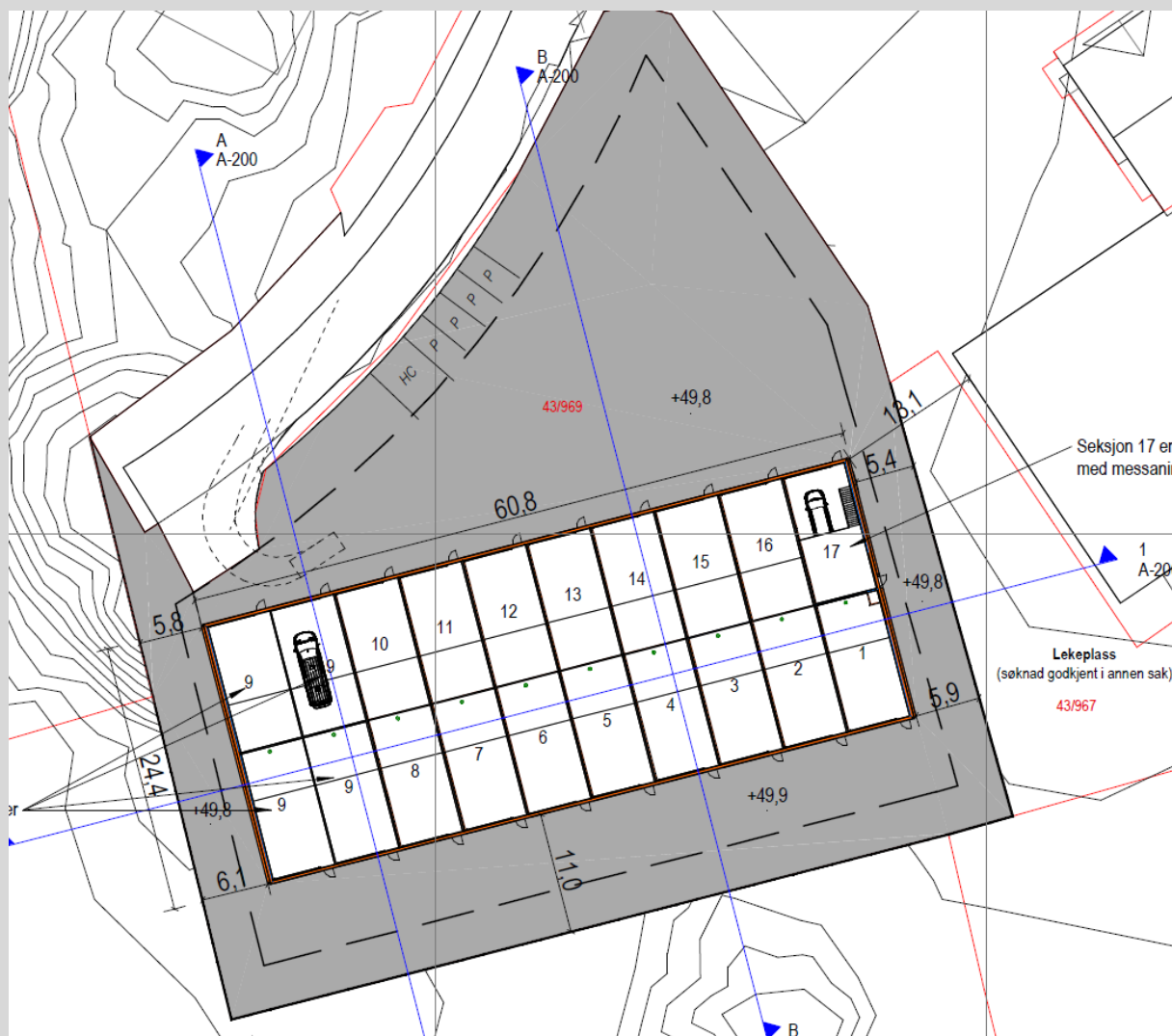
Kjøper må selv søke finansiering

Forbehold

Det tas forbehold om godkjent byggesøknad og 12 forhåndssalg. Byggetid er anslått til ca. 7 mnd. fra byggestart. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning.

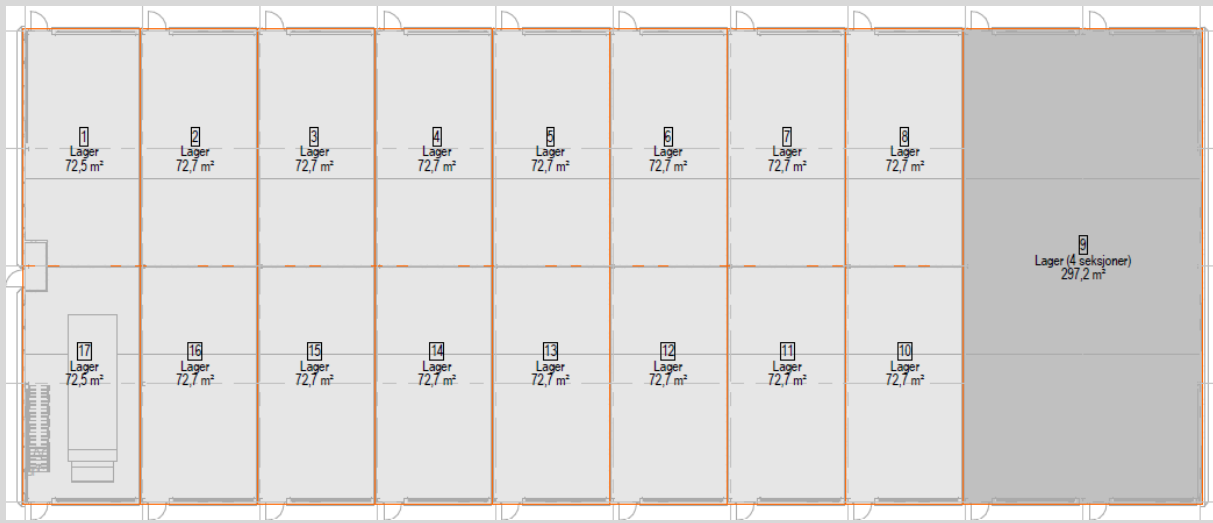
Alle opplysninger gitt i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard. Utbygger tar forbehold om bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Situasjonsplan



Innkjørsel inn til bygget skal flyttes lenger øst (ca med parkeringer) før ferdigattest. Dette blir gjort for å få fortere saksgang hos kommunen da det er regulert innkjørsel her i dag.

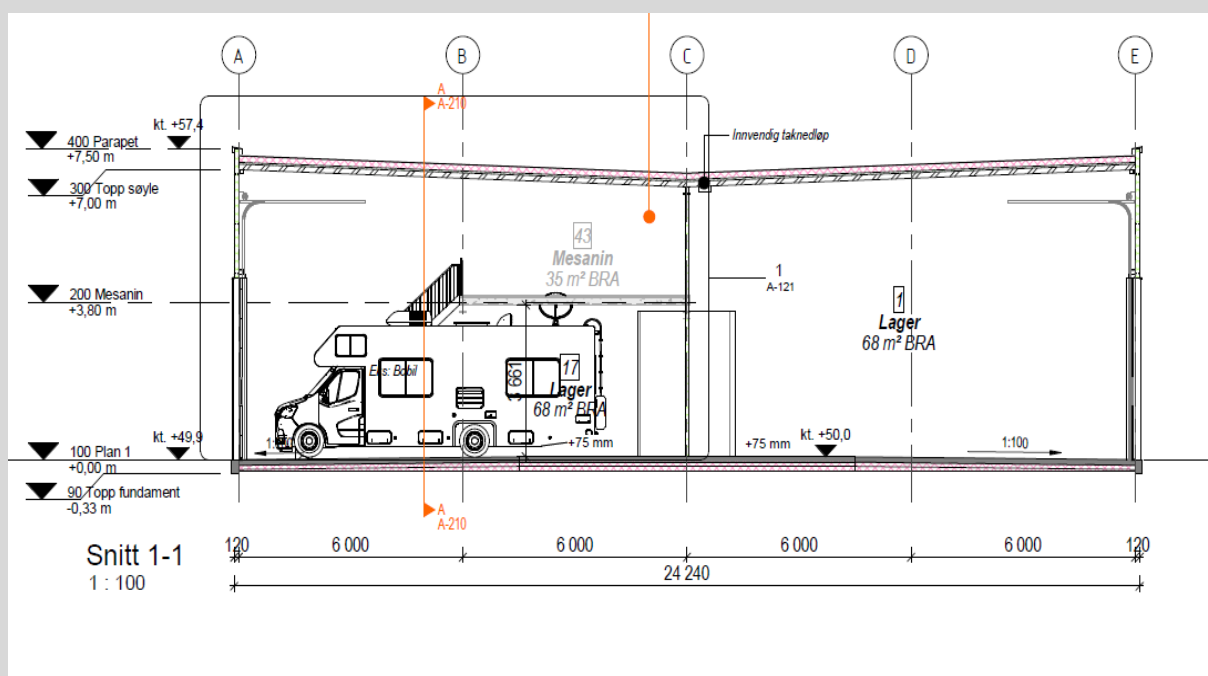
Plantegning



Fasader



Snitt



Leveransebeskrivelse

Prosjektet bebygges med lagerseksjoner med tilhørende utomhusanlegg og intern infrastruktur. Denne leveringsbeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for byggene/seksjonene i prosjektet. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner. Illustrasjoner av mulig bruk og innredning, leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveringsbeskrivelse.

Utvendig - tomt

Foruten opparbeidelse av tomten for oppføring av byggene, vil tomtene bli opparbeidet med asfalterte kjørearealer/biloppstillingsplass. Kjøreflater og biloppstillingsplasser leveres med asfalt for normal bruk/vekt samt nødvendig fall og avrenning til overvannsystem.

Fundament

Byggene fundamenteres på betongsåler og betonggulv på grunn. Isoleres etter gjeldende forskrifter. Betonggulvet glattpusses. Bygget bli levert med slukrist ved port som er koblet til oljeutskiller, noe som er påbudt ved bruk til næring.

Isolasjon

Termisk isolasjon leveres i henhold til TEK 17 for krav til oppvarmet lager over 15 grader. Innvendige skillevegger mellom seksjonene utføres i sandwichelementer.

Utvendig overflate

Utvendig fasader utføres i sandwichelementer i farger omtrent som vist i illustrasjonene. Vindusbeslag, takrenner, nedløp og lignende leveres i tråd med byggets øvrige stil. Yttertak består av isolert tak med tekking, og innvendig tak nedløp. Det må påregnes at tak nedløp føres ned igjennom enkelte seksjoner og at disse må være tilgjengelig for ettersyn ved behov.

Oppvarming

Ved første 12 salgene vil selger installere varmepumpe på selgers regning. Resterende vil få tilbud om varmepumpe som tilvalg. Her vil det bli krav om deksel på utvendig varmepumpedel for å opprettholde en fin fasade på bygget.

Vinduer

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegning som fastkarm.

Dører

Sidedører (ved siden av port) leveres i lakkert stål i tråd med byggets øvrige stil. Vridere i stål.

Port

Kvalitets industriporter fra Hörmann.

Innredning

Det leveres ingen innredning av noe slag. Illustrasjoner viser mulig bruk, og mulig innredning.

Ventilasjon

Det leveres ingen form for ventiler eller ventilasjon.

Rør og sanitær

Det fremføres avløp tilrettelagt for WC, samt tilkobling av vann. Begge deler plugget/avstengt.

EL-installasjon/Bredbånd

I hver 71m² seksjon leveres:

- Underfordeling/sikringsskap med 32A/4 overbelastningsvern (mulighet for 32Amp stikkontakt)
- 1 stykk 16 amp kurs for stikkontakter
- 1 stykk 16A kurs for lys og port.
- Lysbryter ved port for innvendig belysning
- Lysarmatur i taket iht. tegning.
- 1 stykk dobbel stikkontakt
- Trekkerør for fiber/bredbånd

For 290m² lager leveres:

- Underfordeling/sikringsskap med 63A/4 overbelastningsvern (mulighet for 32Amp stikkontakt)
- 4 stykk 16 amp kurs for stikkontakter
- 1 stykk 16A kurs for lys og port.
- Lysbryter ved port for innvendig belysning
- 8 lys i tak
- 4 stykk doble stikkontakt
- Trekkerør for fiber/bredbånd

Det leveres åpent elektrisk anlegg. Det leveres standard brytere og stikkontakter.

Opplegg til bredbånd og tilkoblingskostnader til dette, dekkes av kjøper og er ikke en del av leveransen.

Det gjøres oppmerksom på at det legges kun trekkerør inn i hver seksjon, klargjort for fremtidig bredbånd fra evt. lokal tilbyder av bredbåndstjenester.

Godkjent adresserbart brannvarsling leveres i hver seksjon, tilkoblet felles sentral, forberedt for overføring til brannvesen/vaktselskap. Strømmålere til hver seksjon plasseres i hovedtavle i felles teknisk rom.

Det levers lys på fasade over portene som tilkobles felles måler. Det leveres i utgangspunktet ikke lysmaster på p-plass, kun fasadelys.

Avvik/Endringer

Selger kan gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg uten forhåndsvarsel med likeverdige løsninger/materialer, uten at kontraktsummen endres.

Priser

Prisene på seksjonen fremgår av til enhver tid gjeldende prisliste. Foreløpige priser er: 1 750 000 kr for seksjoner på sørsiden og 1 850 000 kr for seksjoner i på nordsiden. Varmepumpe inkludert for første 12 seksjonene.

Diverse

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, hvitevarer og liknende inngår ikke – utover det som fremkommer av leveringsbeskrivelsen. Fargevalg på byggene kan være noe avvikende i forhold til salgsoppgave.

Sameiet og kjøper overtar alt ansvar for vedlikehold på eiendommen så snart bygget og seksjonen er overlevert. Byggene utføres etter normale toleransekrav fastsatt av SINTEF-Byggforsk for type lagerbygg.

Privat vei/tinglysninger

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst på den enkelte eiendom, rettigheter og plikter i forhold til felles vei, vann/avløpsnett lekeplasser, realsameie osv. herunder eierforhold og drift av disse. Se situasjonsplan. De felles veier som ikke vil bli overtatt av kommunen, driftes og vedlikeholdes av sameiet. Dette gjelder alle interne veier og plasser. Kommunen eller andre kan ha tinglyst rett til ledningsnett ol. på eiendommen.

Kjøpers bruk

Det er kjøpers ansvar og til enhver tid sørge for at eget bruk tilfredsstiller evt. regler og forskriftskrav.

Byggene dimensjoneres for maksimalt spesifikk brannenergi på 400 MJ/m².

Illustrasjonsbilder





Forslag til vedtekter

Planera Eiendom As

1. EIERSEKSJONSSAMEIET

Eierseksjonssameiets navn er Eidsbøen sameie.

Sameiet består av eiendommen gnr. 43/969 i Austevoll kommune.

Sameiet har 17 seksjoner, samlet kalt "Eiendommen".

2. FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

3. SAMEIERMØTE

3.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ved avstemming regnes flertallet etter sameierbrøken slik at hver seksjonseier stemmer i henhold til sin eierandel.

3.2 Innkalling til sameiermøte

Sameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av januar. Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel på minst 14 dager. Skriftlig innkalling kan skje elektronisk.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

3.3 Hvilke saker sameiermøte skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av diss er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte gjøres tilgjengelig for sameierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

3.4 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

4. STYRET

5.1 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte seksjonseier.

5.2 Utvendig vedlikehold

Utvendig vedlikehold påhviler sameiet i fellesskap. Sameiet har en forpliktelse til deltakelse i felles veilag for drift av eventuelle adkomstveier. Sameiet er ansvarlig for utarbeidelse av skiltplan samt opprettelse av parkeringsbestemmelser. Kostnader for drift og vedlikehold av infrastruktur inngår i felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader skal forstås som alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke knytter seg utelukkende til den enkeltes seksjon eller arealer sameieren har enerett til å bruke.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier utad etter sin eierbrøk.

Felleskostnadene fordeles etter eierbrøk der det ikke er fastsatt annen fordeling. Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

7. FORSIKRING

Bygget skal forsikres av sameiet. Hver seksjonseier forsikrer inventar i egen seksjon.

8. UTEAREAL

8.1 Parkering

Sameiets parkering forvaltes i tråd med egne parkeringsbestemmelser, jf. punkt 5.2.

8.2 Felles uteareal

Det må være en felles plan på uteområdet som ikke hindrer trafikk og lignende

8.2 Utvendig fasade

Det skal i utgangspunktet ikke monteres noe på fasaden, men reklameskilt og varmepumpe kan monteres. Varmepumpe skal ha deksel i mørk farge som må være lik på alle pumpene. Det er ikke lov å gjøre vedlikehold som utvendig maling og lignende som ikke er avklart med styret.