

# Prislistebestemmelser for Vingesvingen selveierleiligheter

## 32 leiligheter byggetrinn 1

**Pr. 25.04.2019**

### **Betingelser**

100 000 kr av kjøpesummen for boligen forfaller til betaling 14 dager etter inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Dette skal være frie midler (dvs uten pant i boligen som kjøpes). Vi gjør oppmerksom på at det er særskilte regler for selskapskjøp når det gjelder betalingsplan og salgsstart/loddtrekning. Ta kontakt med selger for ytterligere informasjon. Resterende del av kjøpesummen forfaller til betaling ved overlevering og må være på oppgjørsmeglers konto før nøkler blir utlevert. Finansieringsbekreftelse for kjøpesum skal fremlegges ved kjøp av bolig i prosjektet. Personer kan kun stille med fullmakt fra én person, med unntak fra barn til foreldre eller motsatt. Skjema for fullmakt fås ved å kontakte selger. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler. Ikke noe av kjøpesummen vil bli utbetalt selger før selger stiller selvskylder garanti fra bank jfr. bustadoppføringsloven § 47, eller skjøtet er tinglyst. Det gjøres oppmerksom på at det ikke opparbeides rente på klientkonto til fordel for kjøper, hvis utbygger velger å stille garanti og ta ut pengene i byggetiden.

### **Ferdigstilling/overtagelse**

Skanska Eiendomsutvikling A/S tar forbehold om antall solgte leiligheter innen en gitt dato og/eller off. godkjenninger. Se punktet forbehold. Kjøper får beskjed om endelig overtagelsesdato 90 dager før ferdigstilling. Utomhus blir ferdigstilt til egnet årstid. Dette kan innebære at deler av utomhusanlegget ikke er ferdigstilt ved overlevering. Ved innflytting vil det foreligge midlertidig brukstillatelse. Selger vil innhente ferdigattest så snart det er praktisk mulig.

### **Omkostninger utover kjøpesum**

Omkostninger er oppgitt i prislisten og består av: Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi blir fra kr. 4800,- på de minste leilighetene til kr 7570,- på de største leilighetene. samt kr. 525,- for tinglysning, og kr. 525,- per pantenotering på evt. eget lån pluss gebyr for pantenotering kr 268,- (se samlede omkostninger for hver bolig på fremsiden av prislisten). Omkostningene forfaller til betaling med siste del av kjøpesummen. NB:Forretningsfører vil kort tid etter overtagelse kreve inn 5000 kroner fra hver seksjonseier, for å etablere en startkapital for sameiet. Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

### **Månedlige fellesutgifter**

Eierne må betale sin rettmessige andel til drift og vedlikehold av fellesområdet. Felleskostnadene dekker følgende: Snørydding, gressklipping, bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, grunnpakke tv/internett, renovasjon m.m og er stipulert til **kr 2050-3620,-** pr. mnd avhengig av størrelse på leiligheten. Anslaget forutsetter at kommende byggetrinn også er i drift. Størrelsen påvirkes av hvilket servicenivå sameiet/real sameiet beslutter. Kostnader for vann og avløp faktureres den enkelte boligeier direkte fra kommunen og er således ikke inkludert i felleskostnadene. Selger overfører strømvartale til kjøper som selv kan velge ny leverandør dersom det er ønskelig. Kjøper tegner egen innboforsikring ved overtagelse. Skanska Eiendomsutvikling AS vil stå ansvarlig for fellesutgifter for ferdigstilte usolgte leiligheter.

### **Arealberegning; BRA og P-rom**

Bruksareal (BRA) for en bruksenheten er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012). P-rom (Primærrom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus bodere og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA.

### **Ligningsverdi**

Ligningsverdien fastsettes først etter ferdigstilling av boligen. Ligningsverdien beregnes ut fra boligens areal multiplisert med en kvadratmetersats (en beregnet markedsverdi). Formuesverdien utgjør en prosentandel av den beregnede omsetningsverdi. Prosentandelen er anslått til 25 % for primærbolig, og 90 % for sekundærbolig fra inntektsåret 2017. Ta kontakt med skatteetaten for nærmere informasjon, evt se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### **Illustrasjoner (bl.a på web og VR-presentasjon)**

Illustrasjoner og 3Der må ikke oppfattes som en eksakt presentasjon av leveransen (de kan delvis inneholde varer som ikke følger med i leveransen f.eks garderobeskap og hvitevarer, og også løsninger som ikke leveres). Dette henger sammen med at på det tidspunkt presentasjonen er laget, er leverandører ikke valgt. For den eksakte leveranse må «Leveransebeskrivelse- og romskjema» legges til grunn, samt den enkelte kontraktstegning (som kan fås tilsendt ved henvendelse til selger). Utsikt vist i VR-presentasjon i briller/og eller på pc er basert på en teoretisk beregning som er koblet opp mot et fotografi, og skal ikke oppfattes som et fotografi /en ekstakt presentasjon. Det oppfordres til at den enkelte kjøper setter seg inn/ tar stilling til kotehøydene som vist på snittegning. Illustrerte perspektiv er ikke å anse som en del av kontaktsgrunnlaget.

## Eierforhold, organisering, samt eierforhold på tomten

Leilighetene i Vingesvingen, ligger i Teigbyen i Nannestad kommune og blir organisert som et eierseksjonssameie bestående av 3 hus med tilsammen 32 leiligheter. Eierseksjonssameiet vil bestå av 32 boligseksjoner og 1 eller flere næringsseksjoner. Næringsseksjon vil inneholde parkeringsplasser. Eiendommen gnr 26 bnr 141 vil bli fradelte og endelig matrikkelenhet vil foreligge først etter tinglysning av matrikkel. Tomtenes areal er ennå ikke fastsatt.

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Tomten er felles eiet. Eierseksjonsloven begrenser muligheten til at noen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. OBOS Eiendomsforvaltning vil bli valgt som forretningsfører. Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg.

Eiendommen er under sammenføring/ fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke heftelser/ servitutter som vil følge det nye bruksnummer. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann.

Seksjonsnummer, eierbrøk og antall sameiere bestemmes i forbindelse med seksjonering. Utbygger tar forbehold om at sameiet vil/kan utvides med 1 eller flere seksjonssameier på området.

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Eneretten til bruk omfatter også balkong eller privat platting for leiligheter på bakkeplan. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Det utarbeides foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av kjøpekontrakten og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

## Energiberegning

Energikarakter C eller bedre

## Parkering

Alle leilighetene får eksklusiv bruksrett til en fast biloppstillingsplass enten i felles garasjeanlegg eller i carport, samt 1 sportsbod. Parkeringskjelleren vil bli organisert som 1 eller 2 næringsseksjoner, hvor den enkelte boligseksjon får en tingsrettslig realandel, eller alternativt blir p-plass tinglyst som tilleggsareal til den respektive seksjonen. Selger forbeholder seg retten til å vedta endelig organisering. Det etableres gjesteparkering og HC-parkering på området i tråd med utomhusplanen som disponeres av sameiene. P-plassene er 2,5m brede og 5 meter lange i garasjen, carportene er 5 meter dype og mellom 2,5-2,8m brede, merk at søyler i garasje reduserer parkeringsplassens bredde i forkant. Byggetrinn II vil ha rett til inntil 13 p plasser i kjelleren. Denne rettigheten vil bli ivarettatt ved at det seksjoneres en egen parkeringsseksjon bestående av BTR II sine p plasser. Boligene i BTR II vil derigjennom være en del av sameiet Vingesvingen. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av parkeringsanlegget. Selger forbeholder seg retten til utforming, plassering og fordeling av parkeringsplassene. Utbygger tildeler p plasser ved overtakelse, evt endring fra denne tildelingen i ettertid krever tilslutning fra den enkelte rettighetshaver. Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for byggkvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere.

Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud inngis. Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen.

Parkeringsplass anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Sameiets parkeringskjeller forutsettes å etableres samtidig med boligsameiet.

## Forbehold

Skanska Eiendomsutvikling AS tar forbehold om at det innen 01.11.2019 er solgt boliger som i samlet verdi jmf. prisliste for prosjektet pr 10.04.2019 utgjør minst 40% av totalverdien. Det tas videre forbehold om off.godkjenner og beslutter byggestart innen 01.11.2019. Siste frist for å ha boligen klar for overtagelse er satt til 15. desember 2020. Det tas forbehold om endring av tomtestørrelse med +/- 5% uten at dette gir rett til endring av kjøpesummen. Selger forbeholder seg retten til å justere prisen på usolgte boliger uten foregående varsel. Selger forbeholder seg retten til å gjøre tilpasninger og omprosjekteringer, endre forutsetninger av fellesarealer med mer. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging ifbm planlagte leiligheter og rekkehus på området, med de ulemper dette medfører. For spørsmål ta kontakt med selger. Det tas forbehold om skrivefeil i prisliste/prospekt. Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til deling/seksjonering.

## Prisregulering

Kontrakten inngås til fast pris (kjøpesummen indeksreguleres ikke).

## Avbestillingsgebyr

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt mva. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, gjelder Bustadoppføringslovens regler ( jamfør paragraf 52 og 53).

#### **Eventuelt videresalg av leilighet før overtagelse**

Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie. Slikt videresalg skjer ved transport av kontrakten. Gebyr for slik transport utgjør for tiden kr 40.000,-. For at Utbygger skal godta transport av kontrakten må man benytte Utbyggers "Avtale om transport av kjøpekontrakt" som fåes hos selger. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse. For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktsposisjonen selges, jfr. Bustadoppføringslova §1b.

#### **Kontraktsforhold**

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova. Standardkontrakt NS3427 med vedlegg kan gjennomgås på selgers kontor i Lakkegata 53 i Oslo, eller sendes på epost. Salget foretas av en representant fra Skanska Eiendomsutvikling (selger), og salget er dermed ikke underlagt eiendomsmeglingsloven. Oppgjøret vil foretas av Megleroppgjør AS. – I de tilfellene hvor kjøper ikke faller inn under lovens definisjon av «forbruker», forbeholder vi oss retten til å fravike fra Bustadoppføringslovens bestemmelser.

#### **Kontakt**

Salgsrepresentant Caroline Heisholt

Tel: 92851348 eller 40006418

Epost: [caroline.heisholt@boklok.no](mailto:caroline.heisholt@boklok.no)



**SKANSKA**

[www.boklok.no](http://www.boklok.no)