



SENTRUMSKVARTALET
TORVSTUA

EIENDOMMEN FRA A-Å

INFORMASJON OM PROSJEKTET

Torvstua BRL – GOL

Andelsleiligheter under oppføring

Ansvarlig megler:

Navn: Håkon Wøllo

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS

Tlf: 41 33 43 70

E-post: gjermund@em1fjellmegleren.no

Fullmektiger/Medhjelpere:

Marte Brenna Gabrielsen, Eiendomsmeglerfullmaktig MNEF

Ingvild Løvseth, Backoffice

Oppgjør:

Oppgjørstjenester vil bli utført av

Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS

Postboks 317

3502 Hønefoss

Org.nr.: 953 376 040

Selger/utbygger

Sentrumskvartalet Gol AS- Org nr: 918 762 108

Arkitekt:

Arkitakthagen AS

Hovedentreprenør – Veidekke AS

Hovedoppdragsnummer:**Lovverket**

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova § 12 og at kjøper i §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/ investor/ gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, eller når leiligheten er ferdigstilt på salgstidspunktet. I slike tilfeller vil handelen normalt bli gjennomført etter avhendingslovens bestemmelser, lov av 3. juli 1992 nr. 93.

Ved tilfeller der leiligheten er ferdig bygget og det foreligger ferdigattest før avtale om salg inngås, reguleres kjøpet av Lov om avhending av fast eiendom (Avhendingslova).

Eierforhold

Eiendommen vil bli eiet av selskapet Torvstua borettslag. Boligkjøperne vil bli de 22 eierne (andelseierne) i selskapet, hvor den enkelte andelseier vil få eksklusiv bruksrett til sin bolig. Lov om borettslag og utarbeidede vedtekter regulerer eierformen, herunder forholdet mellom selskapet og den enkelte andelseier.

Borettslag

Borettslag er en eierform hvor eierne (andelseierne) i borettslaget på en demokratisk måte organiserer og drifter boligene. Andelseierne i borettslaget eier bygningene sammen og den enkelte andelseier har en bruksrett til sin bolig. Borettslaget ledes av et styre og lagets øverste myndighet er generalforsamlingen hvor andelseierne foretar vedtak knyttet til drift og utvikling av borettslaget. Torvstua borettslag stiftes som et borettslag tilknyttet Ringerike Boligbyggelag – Ringbo BBL. Det etableres vedtekter som tar utgangspunkt i Lov om borettslag og disse regulerer forholdet mellom andelseier og borettslaget. Disse kan fås ved henvendelse til megler. Som følge av at borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL må kjøper av bolig også være medlem i boligbyggelaget.

Forkjøpsrett

Boligene selges med forkjøpsrett hvor den som har meldt seg innen fristen og har best ansiennitet kan velge bolig først. Etter utløp av fristen for å melde interesse for forkjøpsrett har ikke medlemmene i Ringbo forkjøpsrett på boligene.

Fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Via sin forretningsføreravtale med Ringbo BBL vil borettslaget få tilrettelagt ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN ordning). Denne ordningen er nedfelt i borettslagets vedtekter og kan ikke endres uten generalforsamlingens samtykke. Individuell nedbetaling av fellesgjeld gir andelseierne i borettslaget anledning til å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Dette gjøres ved terminforfall på borettslagets lån. Skriftlig avtale om nedbetaling må gjøres god tid i forkant. Ved innfrielse av hele andelen av fellesgjeld vil den månedlige felleskostnaden kun utgjøre andel av borettslagets felles driftskostnader. Spørsmål om ordningen kan stilles til Ringbo BBL.

Fellesgjelden i borettslaget har 20 års avdragsfrihet fra etableringen av borettslaget. Fra år 21 vil avdrag på fellesgjelden utgjøre mellom kr. 3.875 og kr 8.181,- månedlig. Avdragsbeløpet per måned forutsetter at man ikke har valgt å foreta hel eller delvis nedbetaling av andel fellesgjeld gjennom IN-ordning. Er det foretatt delvis nedbetaling av andel fellesgjeld vil månedlig avdragsbeløp bli tilsvarende lavere.

Sikringsordning

Hver andelseier er solidarisk ansvarlig for fellesgjelden som er i borettslaget. Gjennom Ringerike Boligbyggelag har borettslaget tilgang til en sikringsordning. Denne sikrer at det ikke går ut over deg eller de andre eierne i borettslaget dersom naboen ikke betaler sine felleskostnader.

Eiendommenes registerbetegnelse, adresse og grunnareal

Gnr 25, Bnr. 86, snr. 1 i Gol kommune.

Kort om prosjektet

Torvstua BRL i Gol har en bygdas mest sentrale beliggenhet.

Her har du forretninger, kafeer og andre fasiliteter rett utenfor din egen dør.

De moderne leilighetene sikrer deg en praktisk boform med gode planløsninger og lyse, lettstelte leiligheter. Kort sagt; en enklere og triveligere hverdag.

Bebyggelsens arealer og innhold:

Her kan du velge mellom mange leilighetstyper fra 60 til 111 m² BRA. Alle med gode planløsninger og egne, solrike balkonger.

Alle leilighetene får garasje plass i felles garasjeanlegg samt tilgang til sportsbod.

Arealer pr. leilighet fremkommer også i vedlagte prislister og tegninger.

Arealene er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger, og kjøper har i den forbindelse ingen krav mot selger.

Generelt:

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets og bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelse som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i foto- og tegningsmaterialer kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel, fasadedetaljer. Vist møblering synliggjør møbleringsmuligheter.

Byggemåte

Se vedlagt leveransebeskrivelse for fullstendig byggemåte og konstruksjon.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Muligheter for endringer vil variere etter hvor langt byggeprosjektet er kommet.

All dialog vedr. tilvalg og endringer skjer direkte mellom kjøper og utbygger/underleverandører. Alle tilvalg/ endringer avtales mellom kjøper, utbygger og underleverandører i egen skriftlig avtale.

Alle tilvalg/ endringer på bygning faktureres av utbygger og betales direkte til megler klientkonto som foretar oppgjør til utbygger.

Mindre tilvalg og innvendige endringer med underleverandører faktureres kjøper direkte fra utbygger eller underleverandør

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Stipulert overtagelse

Leilighetene under oppføring planlegges ferdigstilt fra **1 kvartal 2021**

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon om ferdigstilling.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha enhetene klare for overtagelse, herunder ikke som grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil med minimum 2 måneders forhåndsvarsel angi et tidsintervall på maksimum 30 dager, der overtagelse må påregnes å finne sted innenfor det angitte tidsintervallet. Med minimum 4 ukers forhåndsvarsel skal periode for overtakelse innenfor et 14 dagers tidsintervall angis. Tidspunktene angitt i dette avsnittet gjelder ikke som bindende og dagmulktbelagte frister for å ha eiendommen klar til overtagelse. Endelig tidspunkt for overtakelse vil bli gitt med minimum 7 dagers skriftlig forhåndsvarsel. Dette tidspunktet vil være en dagmulktbelagt frist i henhold til bustadoppføringslova.

Selger kan kreve at overtagelse skjer inntil 2 måneder tidligere enn forventet.

Utearealene på området ferdigstilles med stedlige masser, tilsås og asfaltert.

Ved overtagelse leveres eiendommene i ryddet stand og leilighetene skal være byggerengjort.

Forbehold

- Aksept av kontrakt er forutsatt at styret i Sentrumskvartalet Gol AS beslutter oppstart av bygging **innen 30.10.2019**.
- At leiligheten ikke tas på forkjøpsrett fra medlemmer i Ringerike Boligbyggerlag.
- Forbehold om **8 salg** før oppstart.

Ferdigattest før overtagelse

Ferdigattest skal som utgangspunkt foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelsen utsettes og at kjøper ikke overtar.

Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeider av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest, ettersom en del utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Ved overtagelse har da kjøper mulighet til å be om at en forholdsmessig del av vederlaget holdes tilbake på meglers klientkonto inntil ferdigattest er mottatt.

Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta leiligheten i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse foreligger. Å bebo/ ta i bruk leiligheten uten midlertidig brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Tinglyste heftelser/ forpliktelser og rettigheter

Leiligheten selges fri for heftelser med unntak av Borettslagets pant for andel av fellesgjeld.

Likningsverdi

Eiendommenes likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Ved første gangs verdsetting skal ligningsverdi av fritidseiendom (ikke sekundærboliger) normalt fastsettes til maksimalt 30 % av markedsverdi, eventuelt til 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Se evt. www.skatteetaten.no for til en hver tid oppdatert informasjon.

Eiendommens faste, løpende kostnader:

Som eier av en leilighet i Torvstua BRL vil man måtte regne med følgende utgifter:

Fellesutgifter

Felleskostnader drift og vedlikehold dekker mange kostnader som en eneboligeier ellers må betale. Dette er kostnader som; bygningsforsikring, kommunale avgifter, brøyting/grusing, beising og annet utvendig vedlikehold, strøm til felleslys, service på teknisk anlegg som ventilasjon og heis, etc. I tillegg dekker felleskostnadene forretningsførsel og revisjon. Jfr. driftsbudsjett.

Nedbetaling av andel fellesgjeld

I tillegg til den månedlige felleskostnaden på drift kommer betjening av fellesgjelden som følger hver enkelt leilighet om man ikke velger å betale inn dette. Denne vil variere med tanke på fellesgjeldens størrelse. Felleskostnadene knyttet til andel lån vil beregnes basert på løpende renter og avdrag fra første dag med en avdragsprofil basert på serielån med nedbetaling over 50 år.

Andre utgifter:

- Forsikring av innbo og løsøre
- Strøm til eget forbruk

Kommunal eiendomsskatt

Gol kommune har kommunal eiendomsskatt for boliger. Skattesatsen er 3,5 promille av takst. Eiendommene takseres av kommunen og taksten skal speile markedsverdien.

Forholdet til endelige offentlige planer

Prosjektet er rammegodkjent av Gol kommune.

Kopi av reguleringskart og bestemmelser kan også fås ved henvendelse til megler.

Merk at området er i stadig utvikling når det gjelder utvikling til bolig- og næringsformål.

Konsesjon/ konsesjonsfrihet

Gol kommune har forskrift som setter konsesjonsfriheten for bebygd eiendom ut av kraft. Kjøper må før overtagelse undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, hvor det bekreftes at eiendommen er en helårsbolig.

Opplysninger om kjøpesum og totalkostnad som omfatter alle gebyr, avgifter og øvrige kostnader

Se vedlagte prisliste hvor *prisantydning og omkostninger* er oppført.

Selger forbeholder seg retten til å endre på priser på usolgte enheter.

Innbetaling/oppgjør

Det er satt opp følgende betalingsplan ved inngåelse av endelig kjøpekontrakt:

Signering av kontrakt 15% av innskuddet

3 virkedager før overtagelse 85% av innskuddet

Det gjøres oppmerksom på at ved signering av reservasjonskontrakten forfaller det ikke noe til betaling før oppstart er avklart.

Ved eventuelt forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter a 17.12.1976 nr. 100.

Omkostninger

Ved kjøp av bolig i borettslag får man lave omkostninger ved kjøpet. Man betaler kun kr. 430,- for tinglysning av andelsbeviset samt kr. 430,- for tinglysning av pant.

I tillegg påløper det kr. 8000,- knyttet til etablering av borettslaget og ekstern bistand ved overtagelse av boligen og borettslagets fellesområder.

Andelskapitalen som hver kjøper betaler kr. 5000,- inngår som en del av finansieringen av boligen, jfr. prisliste. Den enkelte kjøper plikter å bli medlem av Ringerike

Boligbyggelag med en innmeldingsavgift på kr. 300,-, samt en årskontingent på kr. 300,-. Omkostningene betales inn samtidig med første innbetaling ihht. betalingsplan.

Se vedlagt prisliste for oversikt over omkostninger pr. enhet ved salg til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter Bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestilling gjelder bustadoppføringslova § 54 om avbestillingsgebyr / satser.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider skal avtales direkte med utbygger/ entreprenør og betales i slike tilfeller i sin helhet.

Overdragelse/ resalg:

Transport eller overdragelse av kontrakten krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag og selger kan også stille betingelser for eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr. 25 000,- som betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/ transport bekostes ikke av selger/ utbygger.

Energimerking

Energimerking av eiendommen skal utføres av selger. Dette er ikke utført

Selgers forbehold

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte enheter, eller eventuelt leie disse ut.

Kjøper er innforstått med at prosjektet består av flere leiligheter at dette vil medføre at det vil foregå byggarbeider på området.

Ved forsinket levering kan selger ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper, etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Meglernes vederlag

Betales av selger og er avtalt til en fastpris og et oppgjørsgebyr pr. enhet. I tillegg betales et tilretteleggingshonorar og visningshonorarer.

Utlegg

Alle offentlige utlegg og salgskostnader dekkes av selger.

Meglernes rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

I henhold til Lov av 15.10.2018 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler før avtale om kjøp av eiendom inngås.

Salgsinformasjon

Salgsoppgave og annen salgsinformasjon er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsinformasjonen.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Prisliste
- 2) Plantegninger
- 3) Fasadetegninger
- 4) Selgers prospekt
- 5) Kontrakt
- 6) Vedtekter

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av bud:

Alle bud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også eventuelle budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Budskjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

For at megler skal kunne formidle budet til selger, må gyldig legitimasjon framlegges av kjøper. Kravet til legitimasjon oppfylles ved å sende med bilde av legitimasjon, eller benytte elektronisk bud-løsning med e-signatur (eks BankID eller MinID).

Normalt vil ikke bud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Regelen om at megler ikke kan formidle bud med akseptfrist før kl. 12, 1 virkedag etter siste annonserte visning gjelder ikke da selger er profesjonell/ handler som ledd i næringsvirksomhet.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert bud. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve hytte til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne det. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Diverse

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 Fjellmeglere AS kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

