

VEDLEGG SMEDASUNDET 1



VEDLEGG - SMEDASUNDET 1

Prosjektbeskrivelse og beliggenhet

Smedasundet 1 består av ca. 150 selveier-leiligheter, sentralt beliggende på en av byens flotteste strandlinjetomter til Smedasundet. De fleste leilighetene er sør- og vestvendte med store uteplasser. Leilighetene er fordelt over 7 byggetrinn som alle får eget gnr/bnr.

Adresse

Eiendommens adresse er per i dag: Smedasundet 1, 5529 Haugesund.

Registerbetegnelse

Gnr. 35 og bnr. 78 i Haugesund kommune. Eiendommene vil bli sammenføyd og deretter seksjonert, og hver bolig vil bli tildelt eget seksjonsnummer iht. seksjonsringsbegjøringen. Når prosjektet bygges ut vil de enkelte bygg få sin egen adresse fastsatt av Haugesund kommune.

Areal

Bruksareal: fra ca 49 kvm til ca 126 kvm.
P-rom: fra ca 46 til ca 123 kvm.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 12.06.2019. Arealene er oppgitt som ca. areal, og nøyaktig areal vil først bli klart etter byggets ferdigstillelse. Kjøper må finne seg i avvik opptil 3% uten å ha noe krav mot selger. Arealberegninger er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Arealene er å betrakte som omtrentlige areal hvor avvik kan forekomme på sluttproduktet.

Innhold

Leilighetene er på et plan, og inneholder; Hall/entré, stue og kjøkken i åpen løsning, 1-2 bad, separat vaskerom/bod, fra 2-3 soverom. Det legges til rette for å slå sammen 2 leiligheter. Alle leilighetene får sjøutsikt fra terrasse, enten mot nordvest, sørvest eller vest.

Tomt

Prosjektets opprinnelige tomteareal er ca. 7640 kvm. på eiet tomt, fordelt på 7 byggetrinn. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjøring/sameievedtekter. Se også utenomhusplanen for prosjektet.

Parkering/garasje/boder

Bodene plasseres i byggets første og andre etasje. Garasjeplass blir i lukket garasjeanlegg. Det legges opp til gjesteparkering i forbindelse med garasjeanlegget. Det er mulighet for å kjøpe flere parkeringsplasser.

Garasjen vil bli bygget i flere byggetrinn og deler av garasjen som tilhører fremtidige byggetrinn kan bli ferdigstilt etter innflytting.

Omkostninger

Ved kjøp av ny leilighet i Smedasundet beregnes dokumentavgiften kun av andel beregnet tomteverdi. Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift (2,5% av andel tomteverdi) kr. 17.000,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 525,-
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t kr. 525,-
- Attestgebyr kr. 206,-

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Kostnad for garasjeplass er kr. 150.000,- og kommer i tillegg til hver leilighet. Kjøp av ekstra garasjeplass er kr. 250.000,-.

Betalingsbetingelser

Ingen betaling før innflytting. Hele kjøpesummen med omkostninger betales inn til meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Offentlige- og kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter etter overtakelsen.

Ligningsverdi

Vil normalt bli fastsatt etter ferdigstilling/ overtakelse.

Felleskostnader

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte enheter.

Felleskostnadene antas å bli ca. kr 30,- / kvm. BRA. / mnd. det første driftsåret. Og skal dekke bl.a. avsetning til fremtidig vedlikehold av fellesarealer, oppvarming, forsikring av bygg, TV/data, vaktmester og andre driftskostnader.

Det tas forbehold om at ovennevnte er stipulerte kostnader som kun er basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir av Haugesund kommune fakturert hver enkelt seksjon. Felleskostnader i garasjeanlegget fordeles på de som eier p-plasser iht. eierbrøk.

Vei, vann og avløp

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Internett – og TV- leverandør

Altibox levert fra Haugaland Kraft.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Selger

Odd Hansen Prosjekt AS.

Overtakelse

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggarbeider på naboeiendommene, herunder arbeid med ferdigstilling av fellesarealer, tekniske installasjoner, parkeringsanlegg og utomhusarbeider.

Utbygger disponerer de delene av uteområdet/garasjeanlegget som ikke tilhører det enkelte byggetrinn. Utbygger forbeholder seg også rett til å henvise til midlertidig parkering ved større arbeider i garasjeanlegget.

Utomhusarealer

Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og kjøper/sameiets styre, og overtakelse kan skje uavhengig av dette.

Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utenomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arealer ikke er ferdigstilt ved overtakelsen skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle dagbøter.

Adgang til utleie

Ingen restriksjoner

Sameier

Normalordningen er at sameierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). OHP vil stå for opprettelse av sameie og organisere stiftelsesmøte. Årsmøte er sameiets øverste organ, og styret i sameiet vil i samarbeid med Haubo ta seg av den daglige driften til sameiet.

Sameiet vil stå for organisering av bruken av el-sykkel.

Det blir i tillegg etablert et eget realsameie som har ansvaret for fellesarealene som er utenfor tomten til det enkelte byggetrinn og for garasjeanlegget. Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av.

Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie. Gjennom sitt medlemskap er eier pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter. Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

Rettigheter og forpliktelser

Fra hovedbølet som eiendommen er fra-delt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energinettverk m.m.

Offentlige forhold

Prosjektet er reguleringsgodkjent av Haugesund kommune.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen.

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- Endelig offentlig godkjenning av prosjektet.
- At det selges 60% av leilighetene.

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte enheter innen ovennevnte frist.

Forsinket levering

Selger kan 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. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

Andre relevante opplysninger

Selger forbeholder seg retten til å justere prisen på usolgte enheter, eller eventuelt leie disse ut.

Annen info

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig 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.

Bustadoppføringslova komme ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen normalt bli gjennomført etter avhendingslovens bestemmelser, lov av 3. juli 1992 nr. 93.

Kjøper aksepterer at Utbygger kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Utbyggers tilgang til fellesarealer

I byggeperioden har utbygger rett til å benytte usolgte parkeringsplasser og deler av utearealet som naturlig tilhører de byggene som ikke er ferdigstilt. Gjesteparkeringer etableres i takt med ferdigstillelse av byggetrinnene, og i byggeperioden kan utbygger henvise til midlertidig parkering avhengig av byggeaktivitet.

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 oppmerksomme 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 bolig inngås.

Verdivurdering

Vi tilbyr gjennom våre samarbeidspartnere en verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

Informasjon til salgsoppgaven

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger tar forbehold om trykkfeil i prospektet og prisliste.

Oppgjørsansvarlig

Oppgjør vil gjennomføres med bruk av eiendomsmegler eller advokat som sikrer kjøpers rettigheter.

BYGGEBSKRIVELSE – SMEDASUNDET 1

Utarbeidet av: Odd Hansen Prosjekt AS Dato: 31.10.2018

Generell beskrivelse

Målsettingen med prosjekteringen er å bygge og selge leiligheter med god standard og fornuftig pris. Sivilarkitekt Per Einar Knutsen fra Arkitektfirmaet Arcasa er utførende arkitekt. Prosjektet bygges, og selges av Odd Hansen Prosjekt AS.

Ansvarlig Salgsleder: Kjetil Alvheim
Tlf: 90 66 98 72
E-post: kjetil@oddhansen.no

Fellesområder utendørs

Området rundt bygget vil bli delvis naturterreng, mens det i sonen mellom og foran bygget vil bli en kombinasjon av asfalt, kantavgrensninger, naturmur og beplantning. Utendørsområdet vil bli godt opplyst. Det blir opparbeidet lekeplasser og parkering for sykler. Det vil bli opparbeidet område for lek og opphold iht. prospekt.

Innvendige fellesområder

Hovedtrapp og heissjakt leveres i betong, innvendige trapperom/ganger får en kombinasjon av fliser og tepper på gulv, samt fliser i trappetrinn. Vegger utføres i betong som sparkles og males. Det blir varme i gulv i inngangspartiet.

Garasje/boder

De som kjøper parkeringsplass vil senere få tildelt en garasje plass i felles garasjeanlegg. Garasjeporten kan åpnes fra sender i bil. Belysning og ventilasjon leveres forskriftsmessig. I tillegg leveres sportsbod i byggets 1. eller 2. etasje. Denne blir panelt opp til ca 2,2 meter høyde og derfra og opp til betonghimlingen vil det være åpent (dette for utlufting).

Generell byggebeskrivelse

Byggene oppføres med en kombinasjon av stedsøst betong og stål bæresystem samt stedsøst betong som etasjeskiller. Heis- og trappehus i betong. Skillevegger mellom leilighetene vil variere mellom stedsøst betong og plassbygde lydskiller. Øvrig yttervegg bygges i tre.

Yttervegger

Utføres i tre bindingsverk, regnet fra innsiden: 13 mm gipsplate, plastfolie, 20 cm isolasjon, 9 mm utvendig gipsplate, vindtetting, utlekting, 23 mm trykkipregnert trekledning som er behandlet fra fabrikk (farge bestemmes av arkitekt). Fasadens hovedmateriale vil være tre, supplert med platekledning i lys farge.

Innvendige vegger/dører.

Vegg mellom leilighetene blir som beskrevet i «Generell byggebeskrivelse», øvrige lettvegger bygges i bindingsverk og plates med gipsplater. Innvendige dører leveres m/dempelst.

Etasjeskiller

Etasjeskille utføres i stedsøst betong som i tillegg nedføres for fremføring av sprinkler og elektrisk anlegg. Himling blir plattet med gipsplater. Konstruksjonen over støpt dekke består av plast, 36 mm Silencio-plater. I disse platene legges rørføring for vannbåren gulvvarme. Lys eikeparkett med parkettunderlag i alle rom bortsett fra bad og vaskerom som får gulvfliser.

Terrasser

Terrassegulvet blir utført i betongoverflate. Rekkverk vil bli bygget i galvanisertstål med laminert herdet glass. I reguleringsbestemmelsene er punkt om ev. innglassing av terrasse tatt med: «Ved eventuell innglassing av balkonger så skal dette visualiseres og omsøkes for blokken som det gjelder i sin helhet».

Vinduer og dører

Vindu i soverom blir levert som lukkevinduer, vindu i stue kjøkken front er store vinduer helt ned til gulvet. Utgang fra stue til terrasse. Utadslående hovedinngangsdør. Alle dører og vinduer blir levert etter nye byggeforskrifter, ferdig malt fra fabrikk.

Innvendige lister

Gulvlist leveres i lakkert eik, slette dør-lister rundt utgangsdør. Det leveres listfrie vinduer og terrassedør, samt listfri over-

gang mellom tak og vegg. Spikerhull i dør- og vinduslister vokses.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning fra Designa med hvitevarer fra Siemens; innebygd kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med induksjon og komfyr. På kjøkkenet leveres det integrert Plasmex[®]-filter i kjøkkenavtrekket. Denne løsningen gir fleksibilitet ved plassering av kjøkkenvifte Det blir utarbeidet egen kjøkken-tegning for hver leilighet. Ved ev. endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av komfyr og vask ikke endres.

Garderobeskap

De største leilighetene får hvit skyvedørs-garderobe uten innredning på hovedsoverom, enkelt 1 meter garderobeskap i øvrige soverom. Noen av de minste leilighetene kan få garderobeskap, se plantegning.

Baderomsinnredning

Det leveres baderomsinnredning fra Comfort på hovedbad med servantskap og skapinnredning i ca. 120 cm bredde, med overskap og speil.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod/vaskerom. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom og stue. Brukt luft trekkes fra bad og vaskerom via varmeveksler og over tak. Det må påregnes noe innkassing av rørføringer.

Malerarbeid

Vegger sparkles og males med standard farge egghvitt. Himlinger sparkles og males. Det er muligheter for å endre innvendig farge uten tillegg i pris.

Flisarbeid

Gulv i bad og vaskerom flislegges med grå gulvfliser, vegger i bad flislegges med hvite veggfliser. Det gis mulighet for å velge andre farger på fliser inkludert i standard levering.

Rørleggerarbeid

På bad leveres vegghengt toalett, dusjvegger med nødvendig garnityr og servant. I vaske-

rom/bod leveres opplegg for vaskemaskin. Ved ev. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres.

Varmeanlegg

Jordvarme fra borehull benyttes i sentral varmpumpe som produserer varmtvann til oppvarming av leiligheten, samt forvarming av forbruksvann. Varmtvannet føres i vannrør og legges som gulvvarme i gang, stue/kjøkken, bad og vaskerom. Varmen styres av termostater. Energiforbruket til anlegget fordeles på leilighetenes areal som en del av sameietgiftene.

Elektrikerarbeid

I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt og eget sikringsskap. Følgende belysning leveres: Lys ved inngangspartier, lysarmatur i tak kjøkken, vaskerom og bad, speil med lys på bad og lys under overskap i kjøkkeninnredning. Lys på terrasse i sportsbod, samt tilrettelegging for elbil i garasjen. Porttelefon monteres ved hovedinngangsdøren i første etasje, samt vanlig ringeklokke ved inngangsdøren til leiligheten. Ved ev. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringsskap ikke endres.

Diverse

Brannsikring vil bli utført som boligsprinkling som i hovedsak monteres skjult der dette er mulig. Brannalarm kobles direkte mot brannvesenet. Kjøper av leilighet vil i møte med Odd Hansen Prosjekt AS, samt våre underleverandører få anledning til å gjøre enkelte produktendringer på leiligheten og kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, tilpasse det elektriske anlegget, velge farge på vegger, fliser og parkett. Det vil bli inngått egne endringsavtaler med prisendringer for endringer som foretas.

Tilpasninger

Odd Hansen Prosjekt AS forbeholder seg retten til mindre fasade og vindusendringer dersom dette anses nødvendig grunnet arkitektoniske eller byggtekniske forhold. Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningsmessige årsaker er mer praktisk eller av andre årsaker nødvendig.