



-Salgsoppgave-

Kort om prosjektet.

Midt i hjertet av Os sentrum reiser Baronsgården seg som et moderne og stilrent boligprosjekt. Her bygges 28 attraktive sentrumsleiligheter, supplert med næringslokaler på bakkeplan og en fantastisk takterrasse på over 300 kvm i byggets 6. etasje.

Bygget kombinerer tidløse materialvalg med moderne arkitektur. Byggets fasade vil blant annet bestå av pusset overflate og teglstein i første etasje for å skape et solid og elegant uttrykk. Den utkragede delen av bygget vil få gjennomført belysning, som bidrar til en lun og stemningsfull atmosfære.

Baronsgården tilbyr leiligheter fra 47 til 102 kvm med gjennomtenkte planløsninger. Det er heis i bygget. Alle leiligheter leveres blant annet med privat balkong, én-stavs eikeparkett, komplett kjøkken inkludert hvitevarer, samt balansert ventilasjon og vannbåren varme via viftekonvektor. Dette sikrer en behagelig bokvalitet med høy energiklasse.

Leilighetene selges nøkkelferdige som 2 og 3-roms i ulike størrelser, tilpasset en variert beboersammensetning. Boder, fellesinngang og tekniske rom er hovedsakelig plassert i 1. etasje, hvor det også etableres to næringslokaler på ca. 100 kvm hver. Boligene er plassert i byggets 2. til 5. etasje, mens fellesarealet toppes med en spektakulær takterrasse i byggets 6. etasje – perfekt for sammenkomster og avslappende øyeblikk med en fantastisk utsikt.

Baronsgården kombinerer sentral beliggenhet, moderne komfort og tidløse kvaliteter – en unik mulighet for deg som ønsker en urban og gjennomført leilighet i Os sentrum.

Baronsgården føres opp på gnr.: 55, bnr.: 345 eller fraskilt del av denne i Bjørnafjorden kommune. Tomtens totale areal utgjør cirka. 841 kvm. Det endelige matrikkelnummeret vil være klart når eiendommen er seksjonert.

Eiendommens adresse:

Eiendommens adresse er i dag Øyro 5, 5200 Os.

Adressen kan bli endret. Bjørnafjorden kommune fatter endelig adressevedtak på et senere tidspunkt.

Eier/selger:

Bono Baronsgården AS

Kontaktperson:

Eirik Teigland. Salgs- og markedssjef /tlf: 98864593/epost: et@bonobolig.no

Post/besøksadresse: BoNo Bolig AS, Edvard Griegs vei 3C. 5059 Bergen

Eierform

Eierseksjon

Boligtype

Leilighet

Kjøpesum

Se den til enhver tid gjeldene prisliste.

Arealer

Leilighetene har et totalt bruksareal (BRA) fra 49 kvm til 105 m², som fordeler seg slik:

BRA-i utgjør fra 47 til 103 m²,

BRA-e: utgjør fra 2,5 til 5 m², eksterne boder i 1. etasje.

TBA: utgjør fra 9 til 13 m², som omfatter private balkonger.

Tomten er eiet og har en total størrelse på ca. 841 m².

Arealberegninger

Arealet er angitt i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i, og dermed også BRA.

Byggemåte:

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

Baronsgården – Solrikt og sentralt i hjertet av Os

Baronsgården ligger i et attraktivt og populært område i Os sentrum. Her kan du bo i en helt ny leilighet med umiddelbar nærhet til handel, service, kultur og fritid – midt i et veletablert og levende sentrumsmiljø.

Boligene får en solrik beliggenhet, hvor du kan nyte det beste av bylivet, samtidig som du har kort vei til rekreasjonsområder og naturopplevelser. Fra den store takterrassen får du en flott utsikt over elven og de vakre omgivelsene – et perfekt sted for å slappe av og nyte.

Alt du trenger – rett i nærheten

Os sentrum byr på et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her finner du koselige serveringssteder, kafeer og spesialbutikker, i tillegg til frisører, lege, tannlege og mye mer. Trenger du et større shoppingutvalg, ligger Amfi Os bare noen få minutter unna med bil eller buss – et kjøpesenter med over 40 butikker

Gode transportmuligheter

Fra bussterminalen på Osøyro er det hyppige avganger til både Bergen og Halhjem, noe som gjør pendling enkelt og fleksibelt. Til Lagunen Storsenter tar det for eksempel ca. 20 minutter med buss og 15 minutter med bil.

Kultur og fritidstilbud i særklasse

Kun en kort spasertur unna finner du Oseana Kunst- og Kultursenter, som byr på konserter, kunstutstillinger, kino og forestillinger for både voksne og barn. Her ligger også en hyggelig restaurant med fantastisk utsikt over fjorden.

For den som liker å holde seg aktiv, finnes det flere treningsentre i nærområdet, blant annet Aktiv 365 og Sprek og Blid. Golfentusiaster har kort vei til Bjørnafjorden Golfklubb, kun 2 km unna, omringet av vakre, grønne omgivelser.

Os sentrum har også en flott kaipromenade, perfekt for spaserturer og rekreasjon. På sommerstid myldrer det av liv her, med småbåter i havnen og et yrende folkeliv. Ønsker du en dukkert året rundt, ligger Osbadet i nærheten, sammen med et idrettsanlegg som inkluderer idrettshall, fotballbaner og friidrettsanlegg.

Fantastiske turområder rett utenfor døren

For den turglade finnes det utallige muligheter i nærområdet. Den populære Kyststien strekker seg langs sjøkanten fra Steinneset, forbi Solstrand og videre til Moldegård – perfekt for en frisk gå- eller løpetur. Ønsker du mer utfordring, er både Liafjellet og Borgafjellet innen rekkevidde, og for de virkelig spreke kan turen gå videre til Møsnuten.

Et moderne og komfortabelt hjem i Os sentrum

Baronsgården kombinerer moderne boliger med en sentral beliggenhet, nærhet til sjøen og et rikt fritidstilbud. Her kan du nyte en aktiv og bekymringsfri hverdag, med alt du trenger innen kort avstand.

Velkommen til en bolig hvor komfort, kvalitet og beliggenhet går hånd i hånd!

Leveranse

Leilighetene leveres nøkkelferdig med komplett kjøkken fra HTH, Designa, Sigdal eller tilsvarende og med integrerte hvitevarer. Det blir lagt en-stavs eikeparkett på gulv. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Vannbåren varme via viftekonvektor. Kunder som kjøper tidlig i prosjektet vil kunne oppgradere og tilpasse leveransen innen gitte tidsfrister.

Kort oppsummert:

- Meget attraktiv beliggenhet midt i Os Sentrum.
- Miljøvennlig vannbåren varme til viftekonvektor
- Funksjonelle leiligheter med alt på ett plan og heis i bygget
- Nærhet til dagligvarebutikk, arbeidsplasser, kultur, fritid og offentlige tjenester
- Leveres med komplett kjøkken fra anerkjent leverandør med integrerte hvitevarer
- Lave omkostninger grunnet lav dokumentavgift for nybygg
- Innendørs sykkelparkering
- 5 års nybolig garanti
- Sjelden stor felles takterrasse på over 300 kvm med flott utsikt.
- Mulighet for kundetilpasninger av leilighetene.

Leilighetene leveres med gjennomgående god standard, lyst og tidløst kjøkken fra HTH, Designa, Sigdal eller tilsvarende leverandør med glatte hvite fronter og underlimt vask. Integrerte hvitevarer fra Siemens som kombiskap kjølfrys, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Baderom blir helfliset med fliser i størrelse 20x20 på gulv og 20x40 på vegg - og for øvrig blir det levert baderomsinnredning i bredde fra 40-120 cm i hvit utførelse, vegghengt wc, dusj- hjørne med innfellbare hengslede glassdører i størrelse 80 til 90 cm. WC-rom får fliser på gulv med sokkelflis og våtromsmaling på vegger og i himling. Overflater blir levert sparklet og malt, listfritt mot vinduer og overgang i tak/vegg, samt en 1-stavs eikeparkett i alle rom foruten bad/wc.

Her ligger alt til rette for et enkelt liv. Det blir trappefri adkomst via heis fra gateplan til ytterdør. Det blir sykkelparkering plassert i byggets 1. etg.

En prosjektert bolig åpner muligheten for individuell tilpasning for at du kan gi din nye bolig det uttrykket du selv ønsker. Samtidig vil du med ny bolig få både lav dokumentavgift og lavt vedlikeholdsbehov som vil frigjøre tid til alt du egentlig ønsker å bruke fritiden din på. Samtidig vil du overta en bolig med lave vedlikeholdskostnader og fem års entreprenørgaranti.

Salgsoppgave og leveransebeskrivelse

Vedlagt leveransebeskrivelse angir hva som inngår i komplett leveranse etter kjøpekontrakten, samt hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. Hovedmomenter fra leveransebeskrivelsen er gjengitt i salgsoppgaven. Ved eventuell motstrid mellom opplysninger i prospekt/nettside/annonse, salgsoppgave og leveransebeskrivelse, går leveransebeskrivelsen foran.

Ved utarbeidelse av salgsmateriell gjenstår detaljprosjektering av boligene og tiltaket som sådan. Oppfyllelse av de tekniske krav sikres i detaljprosjekteringsfasen. Dette vil kunne medføre enkelte justeringer av løsninger i boligen og/eller fellesarealer, for å tilfredsstille gjeldende krav. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer og tilpasninger som anses nødvendige eller hensiktsmessige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, herunder også endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere boligens kvalitet eller vesentlig forringe prosjektet som sådan. Denne type endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte justeringer, plikter selger å varsle kjøper uten ugrunnet opphold.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner utarbeidet i salgsmaterialet vil kunne avvike fra standardleveransen, slik som for møblering innendørs- og utendørs, fargevalg, beplantning, fasadedetaljer o.l. Kjøper bes derfor om å gjøre seg godt kjent med innholdet i vedlagt leveransebeskrivelse.

Energi - Målere

I henhold til tekniske krav. (Tek 17).

Oppvarming

Energiforsyningen skjer fra teknisk rom. Elektrisk varmekabel med termostat leveres på baderom/wc. Miljøvennlig og effektiv vannbåren varme til viftekonvektor. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det ikke er forutsatt at det leveres varmekilder i alle rom. Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon.

Ventilasjon

Det vil bli levert ett ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver bolig. Det vil bli til-luft i alle oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. På kjøkken leveres grunnavtrekk. Kjøkkenventilator leveres eventuelt med kullfilter-løsning. Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon.

Elektrisitet

Elektriske anlegg legges i hovedsak skjult, men synlige installasjoner vil kunne forekomme mot betongvegger og brann- eller lydklassifiserte vegger.

Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK 400 med nødvendige stikkontakter og lys- punkter i hvert rom.

Leilighetene blir levert med spotter på et bad og i gang. Øvrige rom leveres med lampepunkt. Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon.

Energimerking

Før overtagelse vil kjøper motta energiattest for boligen.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er.

Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest).

Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Tomt

Cirka 841 m2 – felles eiet for sameiet. Tomtearealet er estimert.

Vei, vann og avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann/ avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjøre oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Adkomst fra kommunal vei via felles privat vei.

Parkering

Parkering skjer utenfor egen eiendom, via sonekort, års- eller månedskort. Ta kontakt med selger for mer informasjon.

Boder og oppbevaringsplass

Det medfølger en sportsbod pr. leilighet med størrelse iht. TEK17 med minimum 2,5 kvm bod for boliger under 50 kvm, og minimum 5 kvm bod for leiligheter over 50 kvm. Bodene blir tildelt av utbygger i forbindelse med seksjonering. Enkelte leiligheter har deler av bodareal i leilighet. Innvendig bod og/eller avsatt plass til garderobeskap vil komme frem av salgstegning for hver leilighet. Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon.

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til sentrumsformål iht. reguleringsføresegner for plan: Områdeplan Osøyro, saksnr. 2024/2461, sist revidert 06.12.2024, vedtatt 20.11.2024.

Området er regulert til følgende føremål:

Sentrumsformål (SF23)

Gangveg/gangareal/gågate (o_GG14)

Eiendommen er også omfattet av eldre planer:

Detaljregulering elvepromenade, parsell Handle og Bjørnegården til Landboden, saksnr. 15/562, vedtatt 04.04.2017

KDPA Bjørnafjorden Vest

Kommunedelplan Os sentrum

Områdeplan gjelder foran eldre planer ved motstrid.

Se vedlagte reguleringsføresegner for områdeplan som følger salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå vedlagte plankart og plan - bestemmelser for å sette seg inn i hvor byggene blir oppført, solforhold, utsikt med mer.

Økonomi - Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter er et estimat og baserer seg på kr 25,- pr mnd. pr. kvm BRA. Kostnad til bredbånd/TV, vannforbruk/varmtvann og eventuelle andre fellesutgifter kommer i tillegg.

Det understrekes at dette er et foreløpig estimat og at endelig beløp kan avvike.

Fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og størrelse på disse avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap. Felleskostnadene kan blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer og serviceområdet, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser og andre driftskostnader.

Det legges opp til at sameiet har felles avtale om levering av tv og internettjenester. En slik avtale (grunnpakke) vil ha en bindingstid og inngås av utbygger før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk.

Det innbetales en oppstartskapital til sameiet på kr. 50,- pr. kvm/BRA for hver leilighet. Oppstartskapitalen blir overført til forretningsfører når sameiet er etablert. Beløpet er innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales. Oppstartskapitalen skal være fri egenkapital og dekker bl.a. gebyret til registrering av sameiet i Brønnøysund. Se prisliste for spesifikt beløp for den aktuelle leiligheten.

Usolgte enheter

Utbygger er ansvarlig for, og svarer for fellesutgiftene for eventuelt usolgte enheter etter ferdigstilling.

Servitutter/Rettigheter/Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2014/103683-2/200
05.02.2014

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:4624 GNR:55 BNR:5
OVERFØRT FRA: KNR:4624 GNR:55 BNR:345 SNR:1 M.FL.

Videre har eiendommen 55/4 tinglyst rett til adkomst over eiendommen langs byggets østlige fasade. Heftelsen fremgår ikke av eiendommens grunnboksblad, men vurderes til å følge med eiendommen fra tidligere matrikkelenhet som eiendommen er fradelt fra.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold mv. pålagt av myndighetene eller nødvendig for gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsopgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. Ta kontakt for mer informasjon.

Avfallshåndtering

Avfallsløsning for prosjektet er ikke endelig avklart pr. tidspunkt for utarbeidelse av salgsmateriell. Løsning vil fortrinnsvis foregå som fellesløsning utendørs, eventuelt (delvis) løst ved tradisjonelle beholdere med innendørs oppbevaring som trilles til oppstillingsplass utendørs på hentedag. Ta kontakt med utbygger ved spørsmål.

Offentlige avgifter

Kommunale avgifter/ eiendomsskatt fastsettes av kommunen når boligene er ferdig bygget, og betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen utenom fellesutgiftene.

Eksempel på bolig med størrelse på 70 m² (stipulert forbruk):
Vann: kr. 3 586,-

Avløp: kr. 6 385,-
Vann forbruksgebyr pr m2: Ca. 1 772,-
Avløp forbruksgebyr pr m2: Ca. 3 261,-
Renovasjon: kr. 2 653,- minimumsgebyr/grunnpris.
Totalt pr. år ca. kr. 17 657,-. Avvik vil forekomme.

For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bjørnafjorden kommune, eller besøk:

<https://bjornafjorden.kommune.no/faktura-kommunaleavgifter-gebyr-og-prisar/>

Adgang til utleie

Boligene er selveiende og kan fritt leies ut innenfor begrensningene som Lov om eierseksjoner § 24 og sameiets vedtekter setter.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Utkast til vedtekter kan oversendes ved forespørsel. Ta kontakt med selger.

Formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Den fastsettes av fastsettes av Skatteetaten etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdien for sekundærbolig er 100 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Kjøpsbetingelser - Priser

Boligene selges til faste priser. Se den til enhver tid gjeldende prisliste.

Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert kjøpetilbudet.

Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte boliger.

Omkostninger

1. Dokumentavgift til staten: 2,5% av tomteverdi
2. Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
3. Evt. tinglysingsgebyr for pantedokument kr. 545,-
4. Startkapital til sameiet kr. 50,- per kvm BRA

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Kjøpesum og Omkostninger:

Se den til enhver tid gjeldene prisliste.

Finansieringsbevis:

Sammen med kjøpetilbudet må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse.

Tilvalg og endringer:

Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmulighetene fremkommer.

Tilvalgsmenyen kan sendes etter ønske etter at denne er utarbeidet.

Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes mulighet for endringer ut over tilvalgsmenyen. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers

representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer leilighetens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Egenleveranse tillates ikke. Det vises for øvrig til bufl. §9

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom selger omfattes ikke av garantiene selger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom entreprenør/leverandør/utbygger går konkurs. Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg et prispåslag som følge av tilvalsarbeid og/eller endringer og økte garantikostnader.

Betalingsbetingelser:

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:

5 prosent av kjøpesum 14 dager etter kontrakts underskrift.

Resterende kjøpesum ved overtagelse inkl. omk. i tillegg til eventuelle tilvalg.

Innbetalingen forutsetter at selger har stilt lovpålagte garantiordninger etter bustadoppføringsloven. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

Salgsbetingelser:

Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, minimumsalg er oppnådd og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Det vises til Bustadoppføringslova §12.

Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

Konsesjon

Kjøpet krever ikke konsesjon.

Visning

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplassen uten etter avtale med utbygger.

Kredittvurdering

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Overdragelse/Resalg/Transport av kjøpekontrakt

Ønsker kjøper å selge kjøpekontrakten (boligen) videre før prosjektet er ferdigbygget og kjøper har overtatt boligen, forbeholder selger seg retten til å godkjenne enhver overdragelse. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 80.000, - inkl. mva. til selger. I tillegg kommer utgifter med videresalg som annonsering, megler, oppgjør, garantier etc. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videre-salg/transport bekostes ikke av selger/utbygger. Disse må eventuelt dekkes av kjøper.

Kostnad ved avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved en eventuell avbestilling før selger har vedtatt byggestart betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på kr. 200.000, - Ved avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter §53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Kjøpekontrakt

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er utarbeidet. Kjøpekontrakten kan sendes etter ønske. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Ta kontakt for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke forbrukere.

Ferdigstillelse

Byggearbeidene er beregnet til å ta ca. 18 måneder pluss tid til detaljprosjektering, offentlig godkjenning og søknad om igangsetting. Estimert ferdigstillelse er 1. kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Ferdigstillelse vil avhenge av tidspunkt for oppheving av forbehold. Utbygger vil varsle om en overtakelsesperiode, som ikke skal være lenger enn tre måneder, ved oppstart tømmerarbeider.

Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved kjøp av eierseksjon gjennomføres overtakelse av fellesarealer med sameiets styre. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet i eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Orientering om Salgsprosessen

Salget av boligene i boligprosjektet «Baronsgården» administreres av selger, Bono Baronsgården AS, mens Bono Bolig AS, ved Eirik Z. Teigland, har ansvar for markedsføring og visninger.

Bono Bolig AS vil også innhente kjøpetilbud fra potensielle kjøpere og videreformidle disse til selgerselskapet for vurdering. Bono Bolig AS er imidlertid ikke involvert i vurdering eller forhandling av budene, og alle beslutninger om aksept eller avslag på bud tas direkte av selger, Bono Baronsgården AS. Selger er ansvarlig for å vurdere budene og inngå kontrakt med kjøperne.

Det økonomisk oppgjør, som mottak og overføring av kjøpesum, vil bli håndtert av autorisert oppgjørsmegler.

For mer informasjon om prosjektet, ta kontakt med:

Bono Bolig AS, kontaktperson Eirik Z. Teigland, tlf. 98864593 e-post: et@bonobolig.no

Hjemmeside: <https://bonobolig.no>

Viktig informasjon

Prospekt og salgsoppgaven er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplede linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. bolig/seksjon holdes tilbake på oppgjørsmeglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført. Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Særlige forbehold

Selger tar forbehold om:

- Endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg.
- Byggelånsfinansiering.
- Vedtak om igangsetting i selskapets styre.

Evt. forbehold må gjøres gjeldende innen 31.12.2025. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale evt. innbetalt forskuddsbeløp samt opptjente renter på klientkonto. Utover dette har partene ikke økonomisk ansvar overfor hverandre.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, leverandører og/eller i konstruksjoner og/eller tomtetilpasning uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme og igangsettings tillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper kan ikke motsette seg en slik eventuell overdragelse.

Lovgrunnlag

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilt selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameie kan vedtektsfeste at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Eier og organisasjonsform

Boligene vil bli organisert og eiet som et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper vil få skjøte på sin egen seksjon.

Når man kjøper en leilighet i et eierseksjonssameie, blir man eier av eiendommen og dens installasjoner sammen med de øvrige seksjonseierne. Seksjonen/ leiligheten eier man eksklusivt. Leiligheter med sportsboder vil få dette arealet tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon. Utbygger tar forbehold om annen organisering av disse arealene, dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig. Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesareal.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner erverves av en og samme fysiske/juridiske person. Selger tar forbehold om annen organisering av det fremtidige eierseksjonssameiet, herunder forbehold om oppdeling i flere sameier, annet antall boliger, og lignende.

Eierseksjonssameie

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet for første 2 til 3 driftsår. Det er utarbeidet forslag til vedtekter, utkast kan oversendes ved forespørsel. Forslag til driftsbudsjett for eierseksjonssameiet vil bli utarbeidet og behandles i konstituerende sameiermøte.

Næringsseksjoner

Det skal etableres to næringsseksjoner i byggets første etasje. Arealet er i dag regulert for bruk til forretning, kontor og handel, dette kan bruksendres i fremtiden. Næringsseksjonene vil dele enkelte fellesarealer med boligseksjonene, som for eksempel deler av inngangspartiet, teknisk rom, føringsveier, påkoblingspunkter og renovasjon, samt annet som naturlig måtte inngå i felles bruk etter detaljprosjektering av bygget. Tekniske installasjoner som f. eks strøm, ventilasjon vil være separat for næring og bolig. Det vil bli utarbeidet vedtekter og seksjonstegninger som fastsetter fordelingen av ansvar og kostnader knyttet til felles tekniske rom, føringsveier, inngangspartier, service- og driftsavtaler, samt øvrige fellesområder.

Beskrivelse og salgsinformasjon

Prosjektbeskrivelsen inneholder informasjon om materialvalg, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger og fellesarealer. Videre inneholder den informasjon om betaling av kjøpesum og omkostninger, økonomiske og juridiske forhold.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Forbehold

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner utarbeidet i salgsmaterialet vil avvike fra standard leveransen, slik som for møblering innendørs- og utendørs, fargevalg, beplantning, fasade detaljer o.l. Dersom prospekt avviker fra utbyggers leveransebeskrivelse er det utbyggers leveranse beskrivelse som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Bilag:

Utomhusplan

Leveransebeskrivelse datert REV 28.02.2025

Planinformasjon

Skjema for kjøpetilbud

Fasade og snitt

Utkast vedtekter

Forsalg til sameiebudsjet
