



## SVANEGANGEN

### **FAKTA DOKUMENT:**

**Datert: 31.01.2020**

- Prosjektet:** I kvartalet Nedre Strandgate, Losjeplassen 2/4 og Søren Lemmichs gate, utvikles det boliger i 1.-7. etasje samt et næringslokale, plassert i 1. etasje langs Nedre Strandgate. Til sammen er det planlagt 133 seksjoner, inkludert næringsseksjonen. Prosjektets navn er Svanegangen.
- Selger:** Svanegangen Utvikling AS, org. nr. 918 364 471.
- Salgstrinn 1:** I salgstrinn 1 legges det ut 42 leiligheter for salg. Oversikt finner du i vedlagte prisliste.
- Adresse/matrikkel:** Gnr. 113, bnr. 343 og 1174. Eiendommen er per i dag ikke seksjonert, men vil bli seksjonert før overtagelse. Bruksnummer for eiendommene vil bli endret i forbindelse med sammenføring og grensejusteringer.
- Kjøper blir ved overskjøting eier av egen leilighet og forholdsmessig andel av hele eiendommens fellesareal. Adresse for boligseksjonene er i dag Losjeplassen 2/4 og Søren Lemmichs gate 1. Endelig adresse og matrikkel foreligger ikke for den enkelte leilighet pr. salgstidspunktet.
- Totalentreprenør:** Vedal Entreprenør AS.
- Eierform:** Selveierleiligheter i Eierseksjonssameiet Svanegangen. Sameiet inneholder boliger i 4 hus. Hus A, B, C og D. 1. etasje mot Nedre Strand gate / Losjeplassen inneholder også et næringslokale. I underetasjen er det garasjeanlegg. Det er planlagt totalt 133 seksjoner i sameiet. Kjøper aksepterer at selger kan gjøre endringer på antallet boligseksjoner, det vil si redusere eller øke antallet, uten at han kan gjøre innsigelser til dette. Den totale utbyggingen er et kombinert bolig- og næringssameie som vil bli oppført i ett byggetrinn.
- Som det framgår av prospektet vil det bli anlagt felles hage og uteplasser for sameiet samt felles takterrasser. Mange av leilighetene i 1. etasje får private markterrasser.

<b>Vedtekter:</b>	Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet, men det tas forbehold om at selger kan foreta justeringer i disse frem til sameiemøte.
<b>Overtagelse:</b>	Under forutsetning av tilfredsstillende salg, er stipulert byggestart 3. kvartal 2020 (se pkt side 4 vedr. <i>Forbehold</i> ). Ferdigstillelse stipuleres da til å bli 3. eller 4. kvartal 2022. Endelig tidspunkt for overtagelse vil bli gitt senest 3 måneder før innflytting.
<b>Forretningsfører:</b>	Sameiets forretningsfører de første driftsårene er NBBO.
<b>Fellesutgifter:</b>	<p>Fellesutgifter stipuleres ca. kr 45,- pr. kvadratmeter BRA pr. måned. Beløpet er stipulert å inneholde blant annet følgende:</p> <p>Oppvarming av leilighetene ved vannbåren fjernvarme i gulv, varmt vann, forsikring, belysning i fellesarealer, varme i utvendig fortau og i nedkjøring til garasje, renovasjon, ulike vaktmestertjenester, vedlikehold av utvendige bygningsmasse og fellesarealer, drift og vedlikehold av heis, brannvarslingsanlegg, basispakke for tv-/internett og forretningsførsel. Forretningsfører vil utarbeide forslag til driftsbudsjett som fremlegges ved konstituering av sameiet.</p>
<b>Kommunale avgifter:</b>	Det blir etablert egne målere for kaldt- og varmt vann i hver leilighet. Årlig kostnad vil avhenge av forbruk.
<b>Areal:</b>	<p>Arealene som er oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA). Dette er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten. Dette er leilighetens BRA fratrukket innvendig bod. Alle oppgitte mål er tatt ut fra tegningsmaterieell og enkelte avvik vil måtte påregnes grunnet stedlig tilpasning på byggeplassen.</p> <p>Fellesarealer som ganger, heisrom, gjesteleilighet og inngangsparti kommer i tillegg til ovennevnte arealer.</p>
<b>Oppvarming:</b>	Leilighetene vil ha vannbåren gulvvarme (ikke på soverom og bod). Oppvarming i soverom vil skje via en elektrisk panelovn. På bad leveres elektriske varmekabler.
<b>Formuesverdi:</b>	Beløpet er ikke fastsatt, men blir normalt 25% av første overdragelsessum.
<b>Forsikring:</b>	Fram til overtagelse er eiendommen fullverdiforsikret av utbygger. Utbygger sørger for at eiendommen holdes forsikret fram til sameiet er konstituert og har etablert sin egen forsikring.
<b>Parkering:</b>	<p>Alle leilighetene, bortsett fra 2-roms leilighetene, vil få rett til å kjøpe 1-en garasjeplass til kr 550 000,- inkl. mva., eller rett til å leie 1-en fast parkeringsplass i bygget for kr. 1690,- inkl. mva.</p> <p>Utbygger utreder muligheten for å etablere flere p-plasser i kjelleren med et semiautomatisk parkeringsanlegg i deler av garasjeanlegget.</p> <p>Kjøreadkomst til garasjeanlegget blir fra Søren Lemmichs gate. Garasjeporten åpnes via adgangskort.</p>

- Bilpool:** Det etableres en bilpoolordning for sameiet med 1-2 biler. Ordningen evalueres av utbygger/parkeringselskapet etter det 3. driftsåret.
- Tomt/utearealer:** Eiertomt for sameiet på ca. 5.748 kvm. Se utomhusplan i prospektet.
- Rammetillatelse:** Rammetillatelse er gitt.
- Betalingsbetingelser:** Ved kontraktsunderskrift betales 10 % av kjøpesummen. Resterende beløp innen overtagelse.
- Hele kjøpesummen skal være innbetalt innen overtagelse. Alle beløp vedr eventuelle endringer og tillegg skal være innbetalt innen overtagelse.
- Omkostninger:** Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel av tomteverdien som er beregnet til kr. 279,- pr. kvm. BRA pr. leilighet. Eksempel: 100 kvm. BRA gir kr. 27 900,- i dokumentavgift.
- I tillegg kommer:  
Gebyret for tinglysning av skjøte er f.t. kr. 775,- tinglysning inkludert panteattest, og tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån er f.t. kr. 525,- pr. obligasjon inkludert attest. Likviditet til sameiet er satt til en fast sum, kr 10 000,- pr. leilighet.
- Totale omkostninger ved kjøp av leilighet på 100 kvm. blir:  
Kr. 27 900,- dokument avgift.  
Kr. 525,- tinglysning skjøte.  
Kr. 775,- tinglysning pantobligasjon inkludert panteattest.  
Kr. 10 000,- likviditet sameiet.  
Kr. 39 200,- sum totale omkostninger.
- Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.
- Kontraktsforhold:** Salget er underlagt reglene i lov om bustadoppføring av 13. juni 1997 nr 43. Garantier stilles i henhold til loven. Kjøper er bundet ved skriftlig bud og avtale gjort ved selgers aksept formidlet gjennom megler.

Det blir utarbeidet kontrakt. Bilag til kontrakten vil være bindende i følgende rekkefølge:

1. Fakta dokument, datert
2. Leveransebeskrivelse, datert
3. Prospekt

Merk at *prospektet inneholder illustrasjoner, frihåndstegninger, planer, bilder, farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.m. som ikke nødvendigvis inngår i leveransen.*

- Oppvarming:** Alle leilighetene oppføres etter Tek 17. Det blir balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Leilighetene vil varmes opp med energi fra Drammen Fjernvarme.
- Garantier:** Leilighetene selges i henhold til lov om bustadoppføring, og selger plikter å stille bankgaranti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper. Overføring av innbetalt forskuddsbeløp fra megler til selger er avhengig av om selger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova § 47. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.
- Ett-årsbefaring:** Selger varsler om ett-års befaring, jfr. bustadoppføringslova § 16.
- Energimerking:** Energiattest blir levert kjøper ved overtakelsen. Energikarakteren fastsettes etter en standardisert beregning, avhengig av bygningens kvaliteter og tekniske installasjoner.
- Boder:** Det medfølger en sportsbod i garasjeanlegget til hver leilighet. For 2-roms leilighetene er sportsboden på minimum 2,5 kvm. For øvrige leiligheter, minimum 5 kvm.
- Gjesteleilighet:** I et av byggene vil det bli etablert en gjesteleilighet. Denne vil tilhøre og driftes av sameiet. Denne vil inneholde ett soverom, bad/wc, stue og minikjøkken.
- Sykkelparkering:** Det medfølger 2 sykkelparkeringer til hver seksjon.
- Smørebod og sykkelverksted:** Det blir etablert en smørebod for ski og et enkelt sykkelverksted.
- Næringsseksjonen:** I næringsseksjonen planlegges det en kafé eller lignende. Ihht. sameiets vedtekter vil denne få restriksjoner på åpningstid.
- Salgsform:** I salgsmøtet, som skal avholdes tirsdag 04.02. selges leilighetene i utgangspunktet til de prisene som er satt i gjeldende prisliste.
- Dersom det er flere som er interessert i en og samme leilighet, vil det bli budgivning på leiligheten. Bud må stå til minimum kl. 12.00 dagen etter salgsmøtet. Eventuelle bud etter kl. 12.00 må ha minimum budfrist på 1-en time. Bud utenfor ordinær arbeidstid (kl. 08.00-16.00) vil ikke bli behandlet.
- Etter salgsmøtet og etter at budrunder er avsluttet, selges boligene etter «førstemann til mølla» prinsippet.
- Eiendomsmegler:** Eiendomsmegler har fast provisjon per solgte leilighet i prosjektet. Provisjonen betales av selger.
- Tilvalg/endringer:** I h.h.t. lov om bustadoppføring vil det bli gitt anledning til å bestille endringer eller tillegg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg/fradrag i pris. Individuelle tilpasninger, endringer og tilvalg må bestilles senest 6 måneder før ferdigstilling. Betaling/avregning for dette skjer direkte mellom kjøper og entreprenør.

Det kan avtales tillegg/fradrag inntil 15 % av kontraktssummen. Slike arbeider kan medføre forsinket overtakelse tilsvarende arbeidets omfang. Dette uten av kjøper har krav på kompensasjon fra selger.

**Tilvalg:**

Det tilbys vederlagsfritt to ulike interiørkonsepter i prosjektet. Konseptet påvirker type kjøkkeninnredning, benkeplate, fargevalg på vegger og flisvalg på bad/WC. Les mer om konseptene Klassisk ro og Nordisk atmosfære i prospektet.

Spesifisert liste over valgmuligheter vil bli tilsendt kjøper etter kontraktsinngåelse, så snart denne er klar. Endringer utover dette kan utføres forutsatt at det ikke går utover fremdriften i prosjektet. Slike endringer må kalkuleres spesielt, og i den forbindelse vil det komme et fast administrasjonsgebyr, som må betales uavhengig om endringen bestilles eller ikke.

**Forbehold:**

**Leilighetene selges med følgende forbehold:**

Selger kan i byggeprosessen finne det nødvendig å foreta mindre vesentlige justeringer og tilpasninger i forhold til det utleverte salgsmaterialet uten at dette må rapporteres til kjøper såfremt tilpasningen ikke påvirker den generelle standard eller planløsning.

At det oppnås offentlige tillatelser (IG) som er i h.h.t. byggesøkte tegninger og prosjektets utforming.

At eiendommen lar seg seksjonere slik prospektet beskriver.

At stiplede innredninger og møbleringsdetaljer ikke er en del av leveransen fra selger. Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen gjelder alltid beskrivelsen.

At selger har et tilfredsstillende forhåndssalg (minimum 60% av den totale salgssummen) og at utbygger oppnår akseptabel finansiering, innen 10.08.2020.

Budgiver/kjøper er inneforstått med og aksepterer at han / hun er bundet av kjøpetilbudet / kontrakten til denne dato. Dersom budgiver/kjøper etter kl 1600, 10.08.2020 ikke har mottatt bekreftelse fra selger eller megler på inngangsetting av bygging av leilighetene, med estimert/anslått overtagelsesdato, står partene fritt til å annullere budet.

Dersom annullering av avtalen finner sted, står kjøper / budgiver og Svanegangen Utvikling AS, fritt uten noen form for forpliktelser overfor hverandre, og uten anledning til å gjøre gjeldende krav mot hverandre av noen art i sakens anledning.

Budgiver / kjøper skal ved annullering av avtalen, ha tilbakebetalt alle sine innbetalinger med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Selger forbeholder seg retten til å organisere fordeling av boder og garasjeplasser på den måten som anses mest hensiktsmessig.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utomhus blir ferdigstilt til egnet årstid. Dette kan innebære at deler av utomhusanlegget ikke er ferdigstilt ved overtagelse.

Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner i bygningene og prosjektet som helhet.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Prospekt, tegninger, bilder og 3D visualisering og perspektiv som er benyttet i markedsføringen, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke størrelse eller det endelige resultat. Det er kun ment som rettleidende illustrasjoner og er ikke målbare.

Enkelte illustrasjoner kan vise forhold som ikke samsvarer med leveranse som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer som for eksempel: fargedetaljer, materialvalg, fellesarealer, blomsterkasser og beplantning.

Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra foreliggende tegninger framlagt av selger/arkitekt.

Endring av leveranse ihht. kjøpekontrakt dersom det fremgår behov for endringer i prosjekteringsfasen. Det må påberegnes innkassing av teknisk installasjon/nedføring av himling samt installasjon av inspeksjonsluker til innvendig sjakt.

**Drammen,**

**Selger :**

**Kjøper:**

.....  
**Svanegangen Utvikling AS**

.....  
.....