



Tilleggsskriv

TAIBA BEACH RESORT

Tilleggsskriv

INTRODUKSJON

- Prosjektet
- Finansiering

SIDE 2

INFORMASJON OM OMRÅDET

- Området
- Fellesområdet

SIDE 2

BOLIGENE/INNHold

- Leveranse
- Standard
- Møbelpakker
- Kjøp av bil
- Servicefunksjoner
- Utleiebistand
- Kite senter

SIDE 3

GENERELL INFORMASJON TIL KJØPER

- Overtakelse
- Forbehold og betingelser
- Sameiet
- Fellesutgifter

SIDE 4

KJØP AV LEILIGHET

- Kontrakt
- Omkostninger
- Innbetalinger
- Garantier
- Sikkerhet
- Forsikring
- Tinglysning

SIDE 5-6

KONTAKTPERSONER

SIDE 6

LEVERANSE BESKRIVELSE

Vedlegg 1

PROSJEKTDATA

Prosjekt	Taiba Beach Resort, Brasil
Eierform	Selveierboliger, eneboliger i rekke, selveierleiligheter
Antall seksjoner	152 boliger + servicebygg
Tomt	Tot tomt på ca 56000 kvm
Utbygger	Taiba Invest Ltda
Representant for utbygger	BoGodt A/S, besøk: Cort Adlersgt 16, 0254 Oslo post: Postboks 1801 Vika, 0123 Oslo
Arkitekt	Sivilarkitekt MNAL Øivind Lunde b o x s arkitektstudio as Ricardo Marinho, Brasil
Agent	Se kontaktsiden på www.taiba.no

INTRODUKSJON

PROSJEKTET

Taiba Beach Resort i Taiba, Brasil vil bestå av 12 eneboliger på stranden, 20 eneboliger i rekke samt 120 selveierleiligheter. I tillegg vil resorten bestå av en del servicebygg og andre fasiliteter. Tomten er på ca. 56 mål, av dette utgjør ca. 20 mål i et tropisk parkanlegg.

Boligene har et totalareal fra ca. 64 kvm til ca. 277 kvm. På prosjektets webside finnes en grundig informasjon om hver enkelt bolig. I denne oversikten vil det fremgå de enkelte boligens unike nummer, areal og pris. I Brasil er terrasser inkludert i boligens totalareal.

Skjøtte opprettes på hver boenhet og kan registreres på flere eiere. Skjøttet utstedes etter at fergigodkjenning av resorten foreligger. Strandboligene og eneboligene får egen tomt med andel av fellesareal, mens leilighetene planlegges som eierseksjoner med andel av fellesareal.

Videre følger informasjon vedrørende kjøp av bolig, gjeldende forbehold, betingelser og leveransebeskrivelse. En kort orientering vedrørende den planlagte organiseringen av sameiet, samt stipulerte fellesutgifter, vil også fremgå her.

Det gjøres oppmerksom på at agenten ikke driver eiendomsmegling i denne sammenheng, og at sikkerhetsstillelsen iht. eiendomsmeglingsloven ikke gjelder. Med dette menes at agenten kun markedsfører prosjektet for utbygger og formidler potensielle kjøpere videre til utbygger. All korrespondanse, salg, kontraktskriving og oppgjør håndteres av utbygger.

FINANSIERING

Som norsk statsborger er det lite aktuelt å låne i brasilianske banker. Lånerenten i Brasil p.t. ca. 20-25% p.a. De fleste norske banker ønsker ikke å ta pant i eiendom i Brasil og vil derfor ikke gi lån uten tilleggssikkerhet i norsk eiendom (egen bolig) eller annen sikkerhet.

INFORMASJON OM OMRÅDET

OMRÅDET

Taiba er en fiskerlandsby med ca. 2500 innbyggere som ligger 65 km nordvest for provinshovedstaden Fortaleza som har internasjonal flyplass og 2.5 millioner innbyggere. Tomten til Taiba Beach Resort er en strandtomt på ca. 57 mål i den sørlige enden av Taiba. Kjøpere må være oppmerksom på at Brasil ikke har samme standard på infrastruktur som vi er vant med fra Norge. Det gjøres også oppmerksom på at stranden i Brasil er offentlig, med offentlig ferdsel.

FELLESOMRÅDET

På fellesområdet blir det bygget lokaler for resepsjon/vakt, butikk, spisested, poolbar o.s.v. Strandboligene vil ha egen dobbelt garasje, eneboligene vil ha egen carport mens leilighetene deler på et begrenset antall opparbeidede parkeringsplasser. Taiba Beach Resort vil ha et stort parkanlegg på ca. 20 mål. Dette området vil omgjøres til en eksotisk tropisk hage med innsjø, og stort svømmebasseng med internasjonale mål. Det planlegges også tennisbane, volleyballbane, putting green for golf og treningssenter.

BOLIGENE/ INNHOLD

LEVERANSE

Boligene leveres iht. vedlagte leveransebeskrivelse. Møbleringsplanene i prospektet er ment som illustrasjon og viser ikke hva som omfattes av leveransen. Hvitevarer og møbelpakker leveres som tilleggsleveranse (ref. møbelpakker). Kjøper oppfordres til å gjennomgå prospekt, tilleggsskriv, beskrivelse og tegninger nøye for å forsikre seg om at hun/han har fått med seg alle detaljer vedrørende prosjektet og leveranseomfanget. Det tas forbehold om at det kan skje endringer av prosjektet i løpet av det detaljerte prosjekteringsarbeidet. Alle 3D-bilder som er laget for å illustrere prosjektet er kun ment som illustrasjon og kan derfor avvike fra den endelige leveransen.

STANDARD

Leilighetene leveres med høy standard fra anerkjente leverandører. Se forøvrig leveringsbeskrivelsen.

MØBELPAKKER

Det vil bli laget møbelpakker for de ulike boligene som blir lagt ut på prosjektets webside. Alle kjøperne vil bli informert når disse foreligger. Hvis ønskelig kan boligen møbleres komplett før overtakelse av boligen.

SERVICEFUNKSJONER

Ressorten vil ha en rekke servicefunksjoner. Her er de viktigste:

- Resepsjon og vakthold
- Vedlikehold, vaktmesterfunksjon og gartner.
- Regnskapsfunksjon som betaler regninger, avgifter og skatter på vegne av boligeierne
- Utleie av hushjelp og barnepass
- Matvarebutikk, trenings- og velværesenter, lekeplass, spisested.

Deler av dette blir dekket av felleskostnadene, andre tjenester betales direkte. Mer informasjon kommer senere.

UTLEIEBISTAND

Boligene på Taiba Beach Resort vil være attraktive utleieboliger p.g.a. høy standard og attraktiv beliggenhet. Eierne står fritt i om de ønsker å leie ut egen bolig. Det blir gitt bistand til utleie av egen bolig for de som ønsker dette.

GENERELL INFORMASJON TIL KJØPER

OVERTAKELSE

Byggestart skjer juni 2007 med forbehold om endelig offentlig godkjenning. Forventet byggeperiode er ca.18-24 måneder. Innflytting er forventet fra 1/12 2008 frem til ca. 1/7-2009. Overtagelse vil bli varslet kjøperen i forkant. Kjøper må være innforstått med å overta eiendommen uavhengig av om fellesområdene er ferdigstilt.

FORBEHOLD OG BETINGELSER

Det tas forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger før endelig beslutning om bygging gjøres. Det tas dessuten forbehold om tilstrekkelig forhåndssalg.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og fremlagte tegninger, er det endelig leveransebeskrivelse som gjelder. På tegningene fremgår møbler, fargevalg, bygningsmessige detaljer i leilighetene/boligene og på bygget, utvendig beplantning og detaljer på fellesarealer som ikke inngår i standardleveransen. Det kan forekomme avvik på terrasse- /boder og størrelsen på disse. Perspektiv-/fasadetegninger og modeller av prosjektet er kun ment som illustrasjon og det kan derfor forekomme mindre avvik. Det tas videre forbehold om endring som følge av påbud fra offentlig myndighet. Selger tar videre forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner i bygningene. Slike avvik som nevnt foran, utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og gir kjøper ingen rett til prisavslag eller erstatning.

Som følge av tekniske føringer vil det bli plassert inn ventilasjonskanaler og sjakter. Endelig plassering og størrelse på disse er ikke avklart pr. d.d. og dette kan gi mindre endringer på leilighetenes areal. Det kan også forekomme innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Se ellers leveransebeskrivelse for andre forbehold knyttet til byggingen.

Salg av bolig under oppføring i Brasil reguleres av Brasilianske myndigheter.

SAMEIET

Den daglige driften vil bli organisert iht. sameievedtektene. Disse vil bli utarbeidet i løpet av byggeperioden.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet.

FELLESUTGIFTER

Sameiet skal sørge for effektiv drift av anleggets fellesfunksjoner og dekke driften via felleskostnader.

Eksempler på slike fellesfunksjoner er (ikke uttømmende) drift og vedlikehold av fellesarealer som svømmebasseng, bar/restaurant, trimrom/sauna, vakthold, vaktmester, felles drift av felles bygningsmasse, gartner, strøm til fellesareal, forretningsførsel, revisjon, kommunale avgifter og felles forsikring.

Det er eierne selv som avgjør graden av service og vedlikehold av anleggene og således fellesutgiftens størrelse. Felleskostnadene for Taiba Beach Resort er stipulert til ca 5 \$/kvm. BTA uten terrasser pr måned. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

Strøm til egen bolig betales av hver boenhet i henhold til faktisk forbruk. Det samme gjelder gass. Selger vil utarbeide forslag til vedtekter for sameiet. Sameiet skal ha et sameiestyre. Alle praktiske formaliteter med stifting av sameiet og igangsettelse av dette blir foretatt av selger.

KJØP AV LEILIGHET

Det benyttes faste priser iht. prisliste. Det gjøres likevel oppmerksom på at utbygger forbeholder seg retten til å justere prisene på usolgte leiligheter uten forutgående varsel.

KONTRAKT

Det inngås en foreløpig kjøpekontrakt som blir erstattet av den endelige kjøpekontrakten (på portugisisk og engelsk) når nødvendige godkjenninger for prosjektet foreligger. Dette er i henhold til brasiliansk lov. Ved eventuelle tvister vil Brasiliansk lovgivning være gjeldende. Den endelige kjøpekontrakten vil være et vedlegg til den foreløpige kontrakten.

OMKOSTNINGER

Omkostninger for kjøper i forbindelse med tinglysning og skjøte på egen leilighet/ bolig er 6% av kjøpesummen. Dette dekker alle omkostninger knyttet til kjøpet. Det tas forbehold om forhøyelser og/eller tillegg av offentlige avgifter og gebyrer.

INNBETALINGER

20 % av kjøpesummen forfaller til betaling ved kontraktsinngåelse av foreløpig kontrakt.

30% av kjøpesummen forfaller til betaling ved byggestart.

30% av kjøpesummen forfaller til betaling ved tett tak.

20% av kjøpesummen + omkostninger på 6 % + kr 5000,- i startkapital til sameiet betales senest 14 dager før ferdigstilling.

Alle innbetalinger skjer til Bo Godt AS sin bankkonto. Dersom hele eller deler av kjøpesum inkl. omkostninger ikke betales i rett tid beregnes det forsinkelsesrente til selger.

GARANTIER OG SIKKERHET

Prosjektet blir oppført iht. brasilianske lover og forskrifter.

Ved kjøp av bolig i Brasil er det ikke vanlig å stille sikkerhet for forskuddsbetalte deler av kjøpesummen.

Innbetalte beløp kan kun benyttes til dekning av prosjektrelaterte kostnader. Utbygger garanterer for innbetalte beløp frem til byggestart. I byggeperioden betales fakturaer fra prosjektets entrepenør og andre leverandører i forhold til leverte tjenester og fremdrift i byggingen. Prosjektet vil bli administrert av selskapets norske prosjektledelse med bistand fra en brasiliansk byggeteknisk konsulent som vil utøve den løpende kontroll og oppfølging av byggearbeidene.

VALUTAKURS RISIKO

Boligprisen i norske kroner er basert på kursen på Real (brasiliansk valuta) ved kontraktsinngåelsen. En styrking av realkursen i forhold til kroner på inntil 5% dekkes av utbygger. En styrking ut over dette dekkes av utbygger/kjøper med 50% hver. Det er kursen ved tidspunktet for de 4 delbetalingene som legges til grunn for beregningen. Dette avregnes i forbindelse med siste delinnbetaling.

FORSIKRING

Anlegget vil være forsikret av utbygger fram til ferdigstilling. Deretter overtar sameiet ansvaret for at anlegget med tilhørende boligmasse er tilfredsstillende forsikret. Merk at denne forsikringen vil være begrenset til boligmassen og sameiets anlegg og at individuell innboforsikring kommer i tillegg og er den enkelte eiers eget ansvar.

TINGLYSNING

Ved kjøp av bolig i Brasil beregnes 6% av kjøpesum for dekning av omkostninger. Beløpet dekker alt arbeid vedr. kontrakten med tilhørende dokumenter, skjøte/notarius, transaksjoner til Brasil og opprettelse av CPF-kort (brasiliansk personnummer som man må ha for å kjøpe eiendom i Brasil som norsk statsborger). Utbygger vil stå for organiseringen av dette.

SKATT

Skatteregler utarbeidet av skattedirektoratet ang. formue i utlandet for 2005 kan fåes ved henvendelse til megler eller lastes ned fra web-siden.

KONTAKTPERSONER

Agent

Se kontaktsiden på www.taiba.no

Representant for utbygger

Bo Godt AS

Besøk:
Cort Adelersgt 16
0254 Oslo

George Haben

Post:
Postboks 1801 Vika, 0123 Oslo
Tlf.: 22 54 72 27
Fax.: 24 11 91 00



TAIBA BEACH RESORT

Vedlegg 1: Leveranse beskrivelse

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelse som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i treverk og/eller plasstøpt betong. Fasadeveggene utføres med betong/tegl/klinkerblokker og eller bindingsverkvegger. Utvendige fasader er kledd med kombinasjonen puss og treverk, med enkelte unntak i forblendet lokal stein. Innvendige vegger utføres med betong/tegl/klinkerblokker og eller bindingsverkvegger. Takkonstruksjon bygges av betong/treverk. Yttertak er lokal teglstein. Skrå himlinger.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

GULV:

Limestone på alle gulv og terrasser i alle boligene

VEGGER:

Murte vegger malt i hvit. Trevirket oljes. Limestone på bad og WC.

TAK, HIMLINGER:

Innvendig tak består generelt av betong/puss i alle rom, med unntak av rom med skråhimlinger som kan ha synlig treverk/betong/puss.

Takhøyde blir ca. 2,50 meter i rom med horisontal himling. I rom med skråhimlinger blir etasjehøydene større. Enkelte steder kan det være bærebjelker i tak. Pusset tak/betongtak hvitmales.

INNKASSINGER

Innkassinger er ikke vist på tegning, men kan i noen situasjoner påregnes når alle entrepriser er slutført.

UTSTYR

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i god standard med lokale materialer. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet. Enkelte endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjekteringen. Hvitevarer leveres ikke i standardleveransen.

GARDEROBE

I hovedsoverom leveres garderobe/skap. I gang/entre leveres skap i henhold til plantegning. Noen endringer kan komme i forbindelse med detaljprosjekteringen.

INNVENDIGE DØRER

Leveres i god lokal standard.

BAD

Det leveres komplette bad til alle boligene, wc, vask, dusj og/eller badekar. Badene er flislagte og leveres i høy standard.

SEPARAT WC

WC, vask.

INNGANGSDØR/VINDUER/ VINDUSDØRER

Leveres i god standard.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Det blir montert avtrekk fra våtrom uten vindu.

AIRCONDITION

Det monteres aircondition i alle soverom.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg legges fortrinnsvis skjult. Det gjøres oppmerksom på at el-forsyningen i denne delen av Brasil kan være mindre stabil enn i Norge. Vi benytter brasiliansk standard.

SANITÆR

Alle rørledninger legges fortrinnsvis skjult. Valg av varmtvannsløsning blir avklart i detaljprosjekteringen.

TV/RADIO/INTERNETT

Det monteres tilgang for radio/TV i alle boliger. Det vil også være internett tilgang på resorten.

TERRASSER/BALKONGER

Alle leiligheter leveres med balkong eller terrasse som indikert på plantegning. Oppgitte areal er å betrakte som veiledende. Mindre endringer av dette areal må påregnes i forbindelse med endelig utforming av fasade, bæresystem og rekkverk.

FELLESAREAL

Fellesarealer og trapperom vil fortrinnsvis være flislagt med malte vegger eller utført i lokale tresorter.

PARKERING

Bolig 1: Strandvilla får dobbel garansje.

Bolig 2: Egen parkering for 1 bil i carport under veranda.

Leilighetene: Parkering på felles parkeringsplasser.

UTOMHUSARBEIDER

Området vil bli behandlet med en flott parkmessig totalløsning med et innslag av gangveier, oppholdssoner og badeanlegg.

Opprinnelige palmer blir i størst mulig grad bevart. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg.

BODER

Leilighetene: Store innvendige skapvegger fungerer som innvendig bodplass i leilighetene.

Bolig 1: Strandvilla kan innredes med ekstra bodplass i mediarom i tillegg til store skapvegger i omkleddingsrom.

Bolig 2: Enebolig i rekke har bod under utvendig trapp i tillegg til store skapvegger i omkleddingsrom.

TILVALGSMULIGHETER

I løpet av prosjekteringsfasen vil kjøperne få tilbud om tilvalg av ulike kjøkken/skap løsninger, hvitevarer og møbelpakker. Badebasseng i bakhagen er tilvalg for hus 2.

Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

De leilighetene som ikke blir solgt innen fastsatt frist for endringsarbeider, får montert standard utstyr.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

Oslo 14/3 2006

Taiba Beach Resort