

Pipa Gostosa

Generell informasjon til kjøper

Overtakelse

Hus 1 og 2 ferdigstilles i oktober 2006. Bygging av Hus 3 og 4 starter i september 2006. Innflytting i Hus 1 og 2 blir 4. kvartal 2006. For Hus 3 og 4 er forventet innflytting april 2007.

Tidspunkt for endelig overtagelse vil bli varslet kjøper 6 uker før innflytting. Kjøper må være innforstått med å overta eiendommen uavhengig av om fellesområdene er ferdigstilt.

Forbehold og betingelser

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og fremlagte tegninger, er det den endelige leveransebeskrivelse som gjelder. På tegningene fremgår møbler, bygningsmessige detaljer i leilighetene og på bygget, utvendig beplantning og detaljer på fellesarealer som ikke inngår i standardleveransen. Det kan forekomme avvik på størrelsen på terrasse. 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. Avvik som nevnt foran, utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og gir ingen rett til prisavslag eller erstatning.

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 og foreligge før overtagelse. ViaMar vil bistå med opprettelse av sameiet. Medlemmene i sameiet vil kunne stemme over vedtektsendringer.

Fellesutgifter

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

Eksempler på slike fellesfunksjoner er drift og vedlikehold av fellesarealer som svømmebasseng, sikkerhet, felles drift av felles bygningsmasse, gartner, strøm til fellesareal, forretningsførsel, kommunale avgifter og felles forsikring.

Det er eierne selv som avgjør graden av service og vedlikehold av anleggene og således fellesutgiftens størrelse. Felleskostnadene for Pipa Gostosa er stipulert til ca 3-5 kr. pr kvadratmeter pr måned, som tilsvarer 250-350 kroner 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.

Utleiemuligheter

Pipa er blant de mest populære feriestedene i Brasil, og det er alltid etterspørsel etter gode leieobjekter. Pipa Gostosa ligger svært sentralt, har fantastisk utsikt, svømmebasseng og to soverom i alle leiligheter – faktorer som bidrar til å gjøre prosjektet særdeles attraktivt på utleiemarkedet. Muligheter for utleie inkluderer uke- eller langtidsleie. Med et forsiktig anslag som tilsier utleie 3 måneder i året, vil en leilighet i Pipa Gostosa innbringe rundt 30 000 kroner i årlige leieinntekter. ViaMar kan bistå med utleie.

Kjøp av leilighet i Pipa Gostosa

Dersom du ønsker å kjøpe leilighet i Pipa Gostosa, må "Bindende avtale om kjøp" som finnes som vedlegg i dette skrevet, fylles ut og sendes eller leveres til representant for utbygger ViaMar Groupo Ltd. 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 de siste 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 er 8% 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 8% + kr 5000,- i startkapital til sameiet betales senest 14 dager før ferdigstillelse.

Alle innbetalinger skjer til ViaMar Groupo Ltd sin norske bankkonto. Dersom hele eller deler av kjøpesum inkludert omkostninger ikke betales i rett tid beregnes det forsinkelsesrente.

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 blir administrert av selskapets norske prosjektledelse med bistand fra byggeteknisk konsulent som utøver den løpende kontroll og oppfølging av byggearbeidene.

Tinglysning

Kjøper av eiendom i Pipa Beleza får eget skjøte på eiendommen. I forbindelse med kjøp av eiendom blir kjøpskontrakt registrert hos notarius, og eier får opprettet CPF-kort (brasiliansk personnummer som man må ha for å kjøpe eiendom i Brasil som norsk statsborger). ViaMar Groupo Ltd vil stå for organiseringen av dette.

Valuta

Prisen betales i norske kroner (NOK) omregnet med dagens valutakurs for Brasil Reais (BRL) ved hver innbetaling.

Skatt

Skatteregler utarbeidet av skattedirektoratet ang. formue i utlandet kan fåes ved henvendelse til oss eller lastes ned fra Skattedirektoratets nettsider.

Formue i, inntekt av og gevinst ved salg av fast eiendom er i utgangspunktet skattepliktig i Norge. Skatteavtalen med Brasil bygger imidlertid på fordelingsmetoden, dermed blir formue, inntekt og gevinst bare beskattet i det landet der eiendommen ligger.

Personer som har fast eiendom i utlandet, får ikke fullt fradrag for gjeldsrenter når inntekten av den faste eiendommen er unntatt fra beskatning i Norge etter skatteavtale. De får heller ikke fullt fradrag for gjeld når formuen i den faste eiendommen er unntatt fra beskatning i Norge.

Det er to metoder for å unngå dobbeltbeskatning:

Kredittmetode: Dersom innteksten eller formuen i utlandet skattlegges både i Norge og utlandet, kan skattyteren kreve fradrag i norsk utlignet skatt for den skatt som er betalt i utlandet.

Fordelingsmetode: Fordelingsmetoden innebærer at Norge avstår fra å beskatte formue eller inntekt som etter avtalen kan skattlegges i det annet land. Det er kun 15 prosent skatt på gevinst av boligsalg i Brasil. Det kan ikke kreves fradrag for kostnader eller tap som refererer seg til slik inntekt. Det kan ikke kreves fradrag i norsk skatt for utenlandsk eiendomsskatt.

Formue i fast eiendom som ikke er skattepliktig i Norge, skal ikke føres i post 4.6.1, men du må likevel gi opplysninger i post 5.0 i selvangivelsen eller på skjema RF-1231. Opplysningene vil ha betydning for fordeling av gjeld og gjeldsrenter mellom Norge og utlandet.

Pipa Gostosa



Bindende avtale om kjøp av bolig på Pipa Gostosa, Pipa, Brasil

Undertegnede bekrefter herved inngåelse om avtale om kjøp av leilighet.

Bolignummer: _____ (se prislister). Fast kjøpesum i henhold til gjeldende prislister er:

BRL (Brasil Reais) _____ + 8% omkostninger.

Dette budskjema er bindende og skal erstattes av kontrakt senest 3 uker etter selgers aksept.

Kjøpesummen gjelder ferdigstilt leilighet iht. leveransebeskrivelsen for prosjektet.

20 % av kjøpesummen forfaller til betaling ved kontraktsinngåelse.

30% av kjøpesummen forfaller til betaling ved byggestart.

30% av kjøpesummen forfaller til betaling ved tett tak.

20% av kjøpesummen + kr 5,000,- startkapital til sameiet + omkostninger på 8% forfaller til betaling 14 dager før ferdigstillelse.

Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at salgsprospekt samt tilleggskriv med priser, gjeldende forbehold, informasjon og leveransebeskrivelse er gjennomgått og akseptert.

Viktig informasjon om tilbud på kjøp av bolig Pipa Gostosa:

Denne avtalen er bindende for kjøper fra det tidspunkt det er kommet frem til selgers kunnskap og kan ikke tilbaketrekkes. Avtalen er gjensidig bindende ved selgers aksept. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste avtalen uten nærmere begrunnelse. Det gjøres oppmerksom på at prislister på gjenstående leiligheter kan bli justert under salgsprosessen. Alle tegninger/fotografier i prospektet er kun av illustrativ karakter og definerer ikke på noen måte det nøyaktige innholdet eller omfang av selgers ytelse.

Sted og dato: _____

Navn: _____

Personnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer/sted: _____

Epost: _____

Telefon: _____

Signatur: _____



Sted og dato: _____

Navn: _____

Personnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer/sted: _____

Epost: _____

Telefon: _____

Signatur: _____

Budskjema sendes eller leveres til representant for ViaMar Groupo Ltd

**Postadresse: ViaMar Groupo Ltd
Bernhard Hanssons gate 8
4010 Stavanger**