

# PROSJEKTERTE FRITIDSBOLIGER – SVANDALEN

## SALGSOPPGAVE / NØKKELINFORMASJON

<b>Eier/selger:</b>	Svandalen Holding AS
<b>Megler:</b>	Alexander Skree, Eiendomsmegler MNEF (Tlf. 47 65 25 97)
<b>Saksbehandler:</b>	<b>Anette Østensen</b> , Eiendomsmegler MNEF (tlf: 52 70 22 46)
<b>Saksnummer:</b>	509360
<b>Boligtype:</b>	Prosjekterte fritidsboliger
<b>Eierform:</b>	Selveier på festetomt
<b>Eiendomsbetegnelse:</b>	Festetomter på gnr. 12, bnr.79 i Sauda kommune. Delte hytter vil i tillegg få seksjonsnummer.
<b>Primærareal:</b> <b>BRA:</b>	Fra 75 kvm til 85 kvm Fra 75 kvm til 90 kvm
	Se for øvrig vedlagt prisliste for nærmere spesifisering.
	Følgende rom inngår i primærarealet: Gang, kjøkken, stue, WC, bad og soverom.
<b>Definisjon på arealer:</b>	BRA - bruksareal: Det areal av boligen som ligger innenfor boligens omsluttete vegger, inkl boder og sjakter.  P-rom /primærareal: Tilsvare BRA, men er fratrukket boder.
<b>Byggemåte:</b>	Se vedlagt beskrivelse av teknisk utførelse datert 07.12.2012, samt romskjema for den enkelte hyttetype.
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk. Hyttene leveres med pipe for ildsted, samt el-punkter for oppsett av varmeovner. Elektriske ovner og ildsted medfølger ikke i handelen.
<b>Energimerking:</b>	Energiattest er under utarbeidelse og vil bli fremlagt så fort den foreligger.  Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). De aller fleste boliger vil få en karakter i den nedre delen av skalaen (E-G). Se <a href="http://www.energimerking.no">www.energimerking.no</a> for mer informasjon om energimerking av boliger.
<b>Tomt:</b>	Festetomt. Tomten skal oppdeles slik at hver enhet får eget festenummer. Delte hytter vil i tillegg få seksjonsnummer.
<b>Parkering:</b>	På avmerkede biloppstillingsplasser. 2 parkeringsplasser pr. hytte.
<b>Reguleringsforhold:</b>	Prosjektet er regulert etter reguleringsplan datert 10.10.2008. Området er regulert til fritidsbebyggelse. Kopi av reguleringsplan med bestemmelser følger som vedlegg til prospektet.
<b>Vei, vann, kloakk:</b>	Privat vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp.
<b>Ligningsverdi:</b>	Ligningsverdien fastsettes når boligen er ferdig bygget og utgjør vanligvis ca. 35% av boligens kjøpesum. For nærmere informasjon om boligens ligningsverdi kan det lokale ligningskontoret kontaktes.

<b>Offentlige avgifter:</b>	Kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt fastsettes når boligene er ferdigbygget. Det gjøres oppmerksom på at tilknytningsavgift for vei, vann og kloakk pålydende kr. 15.600,- vil komme i tillegg til kjøpesummen.								
<b>Løpende utgifter:</b>	Kommunale avgifter og festeavgift, samt eventuell avgift til hytteforening. Festeavgiften er fastsatt til kr. 5.000,- pr år pr enhet pr. januar 2012. Hyttene plikter å svare en årlig serviceavgift til dekning av utgifter til vedlikehold av interne veier og parkeringsplasser i hyttefeltet, samt til snøbrøyting av interne veier og parkeringsplasser. Serviceavgiften betales til velforeningen etter regning.								
<b>Heftelser som skal følge eiendommen:</b>	Det blir opprettet et festenummer for hver enhet. Festene skal leveres heftefrie med unntak av lovfestet pant for tre års festeavgift for grunneier.  Pliktig medlemskap i områdets velforening.								
<b>Priser:</b>	Fra kr. 1.990.000,- til kr. 2.790.000,-. Se for øvrig vedlagt prislister.								
<b>Betalingsvilkår:</b>	Innbetalinger skal skje etter følgende betalingsplan:  10% av kjøpesummen ved kontraktsunderskrift.  Resten av kjøpesummen innen overtakelsesdato.  Alle innbetalinger skjer til Eiendomsmegler Vest AS sin klientkonto for prosjektet Svandalen.  Skjøtet vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt meglers konto, og signert overtagelsesprotokoll er mottatt.								
<b>Omkostninger:</b>	Følgende omkostninger skal innbetales senest ved overtagelse: <table> <tr> <td>1. Tinglysingsgebyr skjøte:</td> <td>kr. 525,-</td> </tr> <tr> <td>2. Evt. tinglysingsgebyr pr. pantedokument:</td> <td>kr. 525,-</td> </tr> <tr> <td>3. Tilknytningsavgift</td> <td><u>kr. 15.600,-</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>kr. 19.285,-</u></td> </tr> </table> <p>Eksempelvis: for prisant. kr. 2.790.000,- utgjør dette samlet kr. 2.809.285,-.</p> <p>Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.</p>	1. Tinglysingsgebyr skjøte:	kr. 525,-	2. Evt. tinglysingsgebyr pr. pantedokument:	kr. 525,-	3. Tilknytningsavgift	<u>kr. 15.600,-</u>		<u>kr. 19.285,-</u>
1. Tinglysingsgebyr skjøte:	kr. 525,-								
2. Evt. tinglysingsgebyr pr. pantedokument:	kr. 525,-								
3. Tilknytningsavgift	<u>kr. 15.600,-</u>								
	<u>kr. 19.285,-</u>								
<b>Overtagelse:</b>	Fremdrift og ferdigstilling avtales for hver enkelt hytte.  Forbruker kan ikke nekte å overta eiendommen selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt overtagelsesdato.								
<b>Adgang til utleie:</b>	Fritidsboligen inneholder kun en boenhet. Denne kan i sin helhet leies ut.								
<b>Ferdigattest:</b>	Det må i henhold til plan og bygningsloven foreligge ferdigattest før overtagelse kan finne sted. Kommunene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.								
<b>Konsesjon:</b>	Kjøp av fritidsbolig i Svandalen krever ikke konsesjon.								
<b>Diverse:</b>	Utbygger tar forbehold om endelig offentlig godkjenning uten vesentlige endringer.								

Utbygger tar forbehold om mindre justeringer av oppgitte arealer.

Utbygger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser på usolgte boliger uten foregående varsel.

Det tas forbehold om endringer i beregningsregler og satser for offentlige gebyr og avgifter i perioden frem til overtagelsen.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom prosjektbeskrivelse og tegninger i prospekt/internettside, er det prosjektbeskrivelse og kontraktstegninger for den aktuelle bolig som gjelder.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen.

Fritidsboligene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr. 43. Dette gjelder ikke for boliger som selges til selskaper, organisasjoner eller kjøpere som ikke skal bruke boligen selv. I disse tilfeller kommer avhendingslova til anvendelse.

Kjøper har rett til å transportere sine rettigheter og plikter til ny kjøper, senest 1 måned før overtagelse. Videre salg før boligen er ferdigstilt og overtatt skal godkjennes av utbygger. Transportgebyr utgjør kr.                   ,-. Dette gebyret belastes opprinnelig kjøper.

Renter/garanti: Utbygger plikter å stille garanti etter § 12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 kan innbetalt del av kjøpesum utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilvalgsarbeider. Denne rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Eventuelle endringsarbeider og tillegg/fratrekk skal være avtalt som skriftlig tilleggskontrakt innen tidsfrister nærmere angitt av selger.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger 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 leverandør går konkurs. Megler anbefaler kjøper å ikke betale leverandør før overtagelse av boligen finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

Ved innlevering av "bindende kjøpetilbud" er kjøper bundet når avtalen er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger skriftlig har akseptert samme avtale.

Kjøper må fremlegge skriftlig bekreftelse på finansiering av hele kjøpesummen senest 30 dager etter underskrift av kjøpekontrakt.

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til og med overtagelsen. Etter overtagelsen tegner kjøper egen forsikring.

Hvitvasking: Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulempene som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted.

All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt.

Fritidsboligen leveres i byggerengjort stand.

**Vedlegg:**

Følgende vedlegg følger med prospektet:

- Beskrivelse av teknisk utførelse av hyttene, datert 07.12.2011
- Romskjema for den enkelte hytte-type, datert 08.12.2011
- Situasjonsplan
- Plan- og fasadetegninger for hver enkelt hytte-type
- Kjøkkentegninger
- Reguleringsplan og bestemmelser dater 10.10.2008
- Vedtekter Svandalen Fjellgrend, felt 1
- Bindende kjøpetilbud