

Salgsoppgave Spannatunet 2

Adresse:

Spannatunet 2, Gnr: 149 Bnr: 493 i Karmøy Kommune

### **Utbygger/selger**

A. Utvik as

### **Hjemmelshaver**

Gnr: 149 Bnr: 493 - A. Utvik as

### **Pris**

Hver av enhetene selges til faste priser. Usolgte leiligheter kan prisjusteres av utbygger. Prislisten følger vedlagt.

### **Omkostninger**

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til innskuddet:

17.000,-	2,5% dokumentavgift av tomteverdi
525,-	Tinglysning skjøte
525,-	Tinglysning pr. pant.
205,-	Attestgebyr
2.000,-	Etableringskostnader til stiftelse av sameie
2.000,-	A-konto innbetaling til sameie
-----	
22.255,-	Omkostninger totalt

Felleskostnader løper også fra innflyttingspunktet (se eget pkt). Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

### **Boligtype**

Prosjektet er planlagt med 6 selveierleiligheter. Leilighetene er fordelt på 2 etasjer. Kjøper blir medlem i et sameie, som eier fellesarealene på tomten.

### **Eierform**

Selveier

Standard:

Leilighetene bygges med dagens TEK krav.

### **Tilvalg og endringer**

Det vil bli mulighet for tilvalg for individuelle løsninger som kjøkken, bad, parkett, fliser, elektro og sanitær. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Eventuelle tilvalg avtales i en kundebehandlingsperiode direkte med underleverandører. Etter denne perioden er det ikke mulig å gjøre endringer. Det vil i denne forbindelse ikke være anledning til å bytte leverandør og det vil ikke bli anledning til å gjøre egeninnsats.

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42, så langt det står i sammenheng med selgers ytelse. Forbrukeren kan likevel ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15% eller mer jf. buofl. § 9.

Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kan komme av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Selger skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom garanti etter § 47 ikke er stilt, skal tilleggsvederlaget først betales innen overtagelse.

#### **Bebyggelsens arealer:**

Areal pr bolig fremkommer av vedlagt prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. innvendige boder. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregninger er foretatt på tegninger.

#### **Byggeår og forventet ferdigstillelse:**

Tar sikte på byggestart Q1 – 2021. Tar sikte på ferdigstillelse Q1 – 2022.

#### **Byggemåte:**

Bygget oppføres hovedsakelig i tre og betong (betongdekker). Les leveransebeskrivelse for mer informasjon.

#### **Beliggenhet:**

Prosjektet ligger på Spannatoppen, rett ved Spannavatnet. Nærmeste adresse til prosjektet er Spannatoppen 80.

#### **Innhold:**

Se vedlagte plantegninger for innhold til den enkelte enhet.

#### **Antall soverom**

Leilighetene leveres med 2-3 soverom.

#### **Etasjer:**

2 etasjer.

#### **Parkering/boder:**

Hver enhet leveres med tilhørende utvendig sportsbod og utendørs parkering. Det vil være mulighet for carport på noen parkeringsplasser, som tilvalg til boligen. Forøvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

**Oppvarming:**

Varmepumpe. Varmekabler i gulv på bad. Se for øvrig leveransebeskrivelse.

**Adkomst:**

Eiendommen vil ha adkomst fra Spannavegen og Stemmemyr, så inn på Spannatoppen.

**Tomt**

1 496,4m<sup>2</sup> eiet tomt.

**Vei, vann, kloakk:**

Eiendommen blir tilknyttet offentlig nett. Offentlig veg.

**Reguleringsforhold:**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i reguleringskart og de gjeldende reguleringsbestemmelser for området.

**Betalingsplan:**

Kjøpesummen betales i sin helhet innen overtagelse.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har tilt sikkerhet (garanti), jf. buofl. § 12 og evt. Buofl. § 47.

Vederlaget utbetales ikke til selger uten at kjøper har fått tinglyst hjemmel (evt. garantistillelse etter buofl. § 47).

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider, kommer buofl. § 55 til anvendelse.

**Kommunale avgifter og ligningsverdi**

Kommunale avgifter fastsettes av kommunen, og eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Kommunale avgifter kommer utenom felleskostnadene.

**Adgang utleie:**

Det vil normalt være anledning til å leie ut boligene.

**Lowverket:**

Kjøper reguleres av lov om avtale med forbruker om oppfølging av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova LOV-1997-06-13-43), i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og evt. § 47. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

**Avtaleinngåelse:**

Avtale om kjøp er inngått ved selgers aksept av kjøpers kjøpsbekreftelse (budskjema). Selger forbeholder seg retten til å forkaste ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette.

Kjøper er innforstått med at det må innleveres finansieringsbevis på toppfinansiering (kjøpesum og omkostninger) til utbygger når avtale om kjøp inngås. Utbygger har rett til å videreformidle disse opplysningene til selgers byggelånsbank. Kjøper er ved aksept av kjøpsbekreftelse juridisk bundet av handelen selv om ikke kjøper skulle overholde sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis.

#### **Heftelser:**

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpant i hver seksjon, jf. eierseksjonsloven.

#### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelsen kan finne sted.

#### **Opplysninger om sameiet**

Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven. Utbygger stifter sameiet og overlater dette til beboerne etter innflytting/ferdigstillelse.

#### **Forbehold:**

- I. Det tas forbehold om igangsettingstillatelse jfr. fremlagt tegningsmaterieil innen 31.03.2021
- II. Det tas forbehold om at 70% av boligene i hvert bygg blir solgt innen 31.03.2021
- III. Det tas forbehold om at det blir gitt byggelån
- IV. Det tas forbehold om løsning av adkomst og antall parkeringsplasser jfr. krav i reguleringsplan

#### **Månedlige kostnader:**

Hver seksjon vil få månedlige fellesutgifter som består av felleskostnader til drift av sameiet. Se prisliste for stipulerte fellesutgifter.

Selger står ansvarlig for betaling av fellesutgifter på usolgte enheter.

#### **Eierbrøk:**

Eierbrøken fordeles etter areal.

#### **Offentlige forbehold**

Forbehold om igangsettelse.

#### **Info om kjøps- og lånevilkår:**

Totalpris: Hele kjøpesummen. I tillegg kommer omkostninger.

Det vil bli søkt om Husbankfinansiering på prosjektet. Innvilges husbank på prosjektet, vil belåningsgraden være på 85% av kjøpesummen. Resterende 15% må kjøper sørge for selv i form av topplån eller EK.

#### **Overtagelse:**

Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse fastsettes til 730 dager etter forbeholdene faller bort.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye

overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulket fra det nye overtakelsestidspunktet. Ferdigstillingsfristen forlenges med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 dager. Det samme gjelder dersom den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt**

Kjøper plikter å sette seg inn i salgsoppgave/prospekt fra utbygger, leveransebeskrivelse og de vedlegg som fremkommer av salgsoppgave/prospekt, samt annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper kan ikke reklamere på forhold som kjøper er gjort oppmerksom på eller på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

### **Detaljprosjektering:**

Prosjektet er ikke detaljprosjektert og det må påregnes mindre justeringer som følge av dette. Se øvrig forbehold i leveransebeskrivelse.

### **Fellesarealer/utomhusarealer:**

Overtagelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Forbrukeren gir med kjøpsbekreftelse styret (valgt blant forbrukere), fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av selgeren, skal selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utenomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt ved overtakelsen av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utenomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendige beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdene gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

### **Garantier:**

Selgeren plikter å stille nødvendige garantier iht. lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova) § 12 og eventuelt § 47.

Megler kan utbetale eventuelt forskudd til selger fortløpende dersom selger stiller garanti etter § 12 og § 47.

### **Hvitevarer:**

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Se leveransebeskrivelse.

### **Energimerking:**

Når en bolig selges før den er ferdig skal selger oppfylle plikten om energimerking ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling.

**Indeksregulering:**

Vederlaget skal ikke indeksreguleres.

**Eventuelle transport av avtalen**

Transport av kjøpekontrakt tillates ikke. Kjøper kan ikke instruere megler om å ikke tinglyse hjemmelsovergang.

**Andre relevante opplysninger:**

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, etablere LeieEie-forhold og/eller endre kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel.

Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstysleveranse og materialdimensjoner, forutsatt at funksjon og kvalitet opprettholdes. Heltrukket møblering, stiptet innredning og eksempelvis beplantning på terrasser/fasade på kontrakttegning inngår ikke i leveransen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at illustrasjoner og lignende er utformet for å illustrere prosjektet. Disse er kun retningsgivende og ikke å betrakte som kontraktsdokument. Generelle beskrivelser vil ikke nødvendigvis passe for alle enhetene og kjøper oppfordres særskilt til å vurdere utsikt, beliggenhet og solforhold i forhold til omkringliggende bebyggelse, terreng og lignende. Ved avvik mellom tegninger, illustrasjoner og tekst, gjelder tekstbeskrivelse i leveransebeskrivelsen.

**Avbestilling:**

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av kjøpesummen (totalpris) inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter igangsettingstillatelsen er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53.

**A. Utvik as**

Kong Augvaldsveg 8a,

4262 Avaldsnes

Telefon: 52 84 65 70

Epost: [Firmapost@a-utvik.no](mailto:Firmapost@a-utvik.no)

Org.nr. 911 576 880

[www.autvik.no](http://www.autvik.no)

Det tas forbehold om skrivefeil.

Avaldsnes 22.10.2020