**Nøkkelinformasjon prosjektert bolig i Landebukta tomt 5.**

**Selger:**
M-Hus AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**Entreprenør/Totalentreprenør:**

M-Hus AS

**Beliggenhet:**

Boligen ligger idyllisk ved Landebukta, like utenfor Sånum, kun ca 4,5 km sydvest for Mandal sentrum. Fin sjøutsikt og kun ca 50.meter til sjøen.

Feltet vil få flere lekeplasser, både opparbeidede og i form av uberørt skog og mark.

**Adresser:**
Boligen blir oppført i Landebukta boligfelt, benevnt tomt 5 – BFS1 i reguleringsplanen. Boligen kan få tildelt ny adresse når bygningen er ferdig oppført.

**Beskrivelse av prosjektet:**
En prosjekterte enebolig på eiertomt.

**Matrikkelnummer:**
Den prosjekterte eneboligen ligger i dag på gnr/bnr 77/228 i Lindesnes kommune.

**Tomteareal:**
943 kvm. Matrikkelbrev ligger bak i prospektet.

**Beskaffenhet:**
Tomten leveres med platting iht. utomhus plan, jordkledd og sådd for plen, oppkjørsel grus. Kjøper må selv bekoste ytterligere opparbeidelse i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

På noen av tomtene vil det være bestemmelser om bl.a høyder som avviker fra reguleringsbestemmelsene, dette for å sikre alle tomter best mulig utsikt m.m. Kjøper av de tomter dette gjelder forplikter seg til å etterkomme disse bestemmelsene selv om reguleringsplanen åpner for større utnyttelse/andre høyder. Hvilke tomter dette gjelder fremgår av prislisten og kjøpekontrakt for Lande boligfelt.

På alle tomtene vil det være bestemmelser om at vegetasjon/beplantning, levegger, gjerder, vegetasjon mv ikke skal ha høyde på over 2 meter fra terreng. Dette for å sikre at alle tomter får best mulig utsiktsforhold m.m.

Det er utarbeidet en erklæring om strøksservitutter for å ivareta blant annet dette. Erklæringen kan fås ved henvendelse til megler. Den vil være vedlegg til kjøpekontrakt og tinglyses på skjøtet for den enkelte tomt.

**Areal boliger:**
Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Internt bruksareal (BRA-i). BRA-i er alt areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2023). Eksternt bruksareal(BRA-e) oppgis i tillegg og utgjør del av samlet BRA, og er for eksempel ekstern bod, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Eventuelle balkonger/verandaer/altaner er oppgitt som BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i, BRA-e og BRA-b.



**Energimerking:**
Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

**Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:**
Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

**Parkering:**

Parkering på egen tomt. For parkeringskrav for den enkelte tomt henvises til reguleringsplanens bestemmelser.

**Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:**
For området gjelder Plan id 201513, Detaljregulering for Søndrekilveien og Lindestø, vedtatt 16.03.2017, endret 02.01.2020. Detaljreguleringsplanen er hjemlet i områderegulering for Landebukta boligfelt vedtatt 19.05.2016.

Detaljplan med Plan id 201513 gjelder for delfelt 1. Områdeplanen med Plan id 201321 gjelder for delfelt 2.

Reguleringsplan med bestemmelser ligger i salgsoppgaven og må gjennomgås før avtale om kjøp inngås.

**Vei, vann og avløp:**
Eiendommen har privat stikkvei fra hovedtrasè til tomten, se reguleringskart m.m.

Veiretter med bestemmelser vedr. private stikkveier er utarbeidet og vil bli tinglyst på de tomtene det gjelder. Erklæring om veirett med bestemmelser vil være vedlegg til kjøpekontrakt og ligger også vedlagt denne salgsoppgaven.

Det vil og etableres egne veilag for de aktuelle private stikkveiene. Vedtektene for veilaget er vedlagt denne salgsoppgaven og vil også være vedlegg til kjøpekontrakt.

Området blir klargjort for tilkobling til fiberbredbånd fra Telenor.

**Konsesjon:**
Lindesnes kommune har konsesjonsgrense null, dette innebærer boplikt og at boligen må benyttes til helårsbolig. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som megler så sender til kommunen for registrering. Sørmegleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

**Utleie:**
Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Iht. bestemmelser i lov om eierseksjoner av 2017 har sameiet adgang til å begrense omfang av kortidsutleie.

**Velforening:**

Kjøper av tomt i området forplikter seg til å bli medlem i områdets velforening. Velforeningen konstitueres av selger på et senere tidspunkt. Vedtekter for velforeningen kan fås ved henvendelse til megler og er vedlegg til kjøpekontrakt.

**Betalingsbetingelser:**
Kjøpesum og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse og skal være mottatt på meglers klientkonto senest siste virkedag før avtalt overtakelsesdato. Det kreves fremlagt finansieringsbekreftelse før kontraktsinngåelse.

**Omkostninger:**
Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi. Tomteverdien er kr 1.650.000,- Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 500,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 500,-

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

**Formuesverdi:**
Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt “primærbolig” (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller “sekundærbolig” (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

**Heftelser:**
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

**Tinglyste heftelser/servitutter som vil følge eiendommene:**

På en del av tomtene vil det bli tinglyst en erklæring vedr. bl.a tillatte høyder (som avviker fra reguleringsbestemmelsene) og private interne stikkveier. erklæringen er utarbeidet og kan fås ved henvendelse til megler. Erklæringen vil også vedlegg til kjøpekontrakten og tinglyses på skjøtet for den enkelte tomt.

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen. Rettighetene vil være vedlegg til kjøpekontrakt og kan fås ved henvendelse til megler.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Forbehold om realisering:**
Det tas videre forbehold om at byggelån innvilges og igangsettingstillatelse må foreligge i tråd med forutsetningene beskrevet i salgsoppgaven. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

**Byggetid/Overtagelse:**
Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 6 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillelsestidspunkt innflyttingspunkt tilsvarende.

Siste frist for overtagelse er 3. kvartal (2025) forutsatt at prosjektet besluttes gjennomført. Overtagelse kan skje inntil 4 måneder før denne fristen.

Senest 4 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse.

**Annet:**
Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse.

Boligen overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter:
Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Meglers vederlag utgjør kr. Kr 67.000,- inkl provisjon, oppgjør og tilrettelegging. Dette betales av selger.

**Salg av kontraktsposisjon, videresalg og navneendring:**
Dersom kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontraktsposisjon før overtakelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Dersom slikt samtykke gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan i så fall faktureres/innkreves av Sørmegleren. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

For de som har kjøpt boligen som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpekontrakten ikke kunne transporteres. Et eventuelt videresalg av den prosjekterte boligen kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

Navneendring:
Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

**Avbestilling:**

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. fellesgjeld. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder bestilte tilvalgs- og endringsarbeider og eventuelle nødvendige prisavslag.

**Forsikring:**
Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse må kjøper selv ordne forsikring av bygg og innbo.

**Garantier:**
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

**Kjøpekontrakter:**
Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

**Kjøpers undersøkelsesplikt:**
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

**Tilvalg/endringer:**
Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Administrasjonspåslag til utbygger/entreprenør må påregnes for endringer/tilvalg.

**Selgers rett til endringer:**
Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

**Lovverk/avtalebetingelser:**
Boligen selges iht. bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93, og ikke av Bustadoppføringsloven.

Der bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges boligen i alle tilfeller etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2 pktm.

**Kredittvurdering:**
Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

**Hvitvasking:**
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

**Budregler:**
Boligen selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

**Ansvarlig megler:**
Sørmegleren AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331
Audun Remesvik tlf 95238976. E-post: audun.remesvik@sormegleren.no

**Visning/presentasjon:**
Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

* Plantegninger
* Snitt og fasadetegninger
* Romskjema/byggeteknisk beskrivelse
* Utomhusplan
* Reguleringsplan/bestemmelser for Søndrekilveien og Lindestø samt Områderegulering for landebukta.
* Grunnboksutskrift
* Erklæring om veirett med veilagets vedtekter
* Strøksservitutt
* Erklæring om utnyttelse
* Vedtekter til Landebukta og omegns vel
* Erklæring om kommunale betingelser

Produsert: 12.07.24