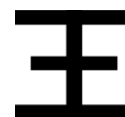


# NØKKEINFO Ådneram Fjellgrend: Troheiknuten



EIE Nybygg

**Selger/eier:** Favoritthytten AS Org nr. 990 733 171  
**Eiendomsmegler:** Megleren for nye boliger AS Org nr. 924 773 413  
**Oppgjør:** Eie Økonomi AS  
**Oppdragsnummer:** 10-21-9000 (10-21-003 – 10-21-0012 + 10-21-0001 – 10-21-0002)  
**Boligtype:** Prosjekterte fritidsboliger  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Tomt:** Felles selveiertomt

**Eiendomsbetegnelse:** Gnr. 2 Bnr. 108

**Adresse:** Ådneram Fjellgrend: Troheiknuten

**Priser:** Pris fra kr 3 490 000,- til 3 590 000,-

Se til enhver tid oppdaterte prislister på prosjektets hjemmeside.  
Prisene er faste uten indeksjusteringer.

**Omkostninger:** Følgende omkostninger skal innbetales senest ved overtagelse:

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Dokumentavgift av andel tomteverdi kr 450 000,- per leilighet | kr 11 250,- |
| 2. Tinglysningsgebyr skjøte                                      | kr 585,-    |
| 3. Evt. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument:                     | kr 585,-    |
| 4. <u>Grunnboks utskrift pr. pantedokument:</u>                  | kr 200,-    |

**Kr 12 620,-**

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

**Betalingsvilkår:** Det betales 10% ved kontraktsignering, det resterende vederlaget sammen med omkostninger ved overtakelse.

**Arealer:** Bruksareal (BRA): 92 m2 Primærareal (P-rom): 90m2

**Definisjon på arealer:** BRA – bruksareal: Det areal av boligen som ligger innenfor boligens omsluttete vegger, inkl. bod, med fradrag for sjakter eller lignende som er over 0,5 kvm i areal.

P-rom – primærareal: Tilsvarende BRA, men er fratrukket boden.

De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom det skulle vise seg at det er mindre avvik.

**Byggemåte:** Hyttene oppføres hovedsakelig i tre. Se leveransebeskrivelse.  
Leveranse i henhold til TEK17.

**Oppvarming:** Elektrisk og vedfyring. Se vedlagt leveransebeskrivelse for nærmere spesifisering.  
Elektriske ovner medfølger ikke leveransen.

- Energimerking:** Energiattest vil foreligge senest ved overtagelse. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A(høyest) til G(lavest).  
Se: [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer info
- Tomt:** Felles selveiertomt med Gnr. 2 Bnr. 108 i Sirdal kommune.. Tomtenes areal er estimert til ca 8 633 m2. Det tas forbehold om at dette arealet kan endres i forbindelse med oppmålingen. Eiendommen blir seksjonert i 16 enheter
- Parkering:** Hver seksjon får tildelt 2 parkeringsplasser på opparbeidet felles parkeringsområde kalt P18 1-3. Det legges trekkerør fra trafokiosk frem til sentral plass på P 18-2 for fremtidig ladestasjoner for elbil. Ladestasjon og tilkobling dekkes av kjøper.
- Hytteforening:** Pliktig medlemskap i sameiet Troheiknuten hyttefelt FB8 org. nr. (Under stiftelse), samt Ådneram Fjellgrend Eierlag SAM org. nr. 921 645 414.
- Reguleringsforhold:** Prosjektet er regulert etter reguleringsplan nr. ID2009011 datert 19.08.2016  
Sist revidert: 12.05.2020. Området er regulert til fritidsboliger.  
Vedtak om endring av reguleringsplan ID 2009011 (ref. 21/138) Dato: 23.02.2021
- Vei, vann, kloakk:** Tilknyttet offentlig vann og kloakk. Bruksrett til privat ledningsnett fram til offentlig tilknytningspunkt. Bruksrett til privat vei fram til offentlig vei på Ådneram.
- Ligningsverdi:** Ligningsverdien fastsettes når fritidsboligen er ferdig bygget. For nærmere informasjon om boligens ligningsverdi kan det lokale ligningskontoret kontaktes.
- Løpende utgifter:** Det betales er årlig beløp på kr 8 000,- i medlemskontingent som dekker drift- og vedlikehold av infrastruktur, brøyting, bredbånd og tv. Per 01.01.2021  
Da hyttene ikke er ferdigstilt, foreligger det ikke eksakte faste løpende utgifter  
Kjøper må i tillegg regne med; strøm, forsikring, avsetning til fremtidig utvendig vedlikehold.  
Praksis i hytteforeningen og eierlaget for infrastrukturen i hyttefeltet er at kostnadene til drift og vedlikehold av veier og infrastruktur fordeles med en lik andel på hver fritidseiendom(hytte/leilighet), uavhengig hvor fritidseiendommen er plassert i hyttefeltet.  
Lista jordskifterett har i avgjørelse av 5. april 2017 fastsatt en bruksordning som regulerer ansvaret for kostnadene i hyttefeltet. Fritidseiendommene i felt FB 8 skal etter denne avgjørelsen betale fem andeler frem til vei 3-2 overleveres til hytteforeningen/eierlaget, seks andeler etter overlevering.  
Bruksordningen fastsatt av jordskifteretten, herunder fastsettelse av fordeling av driftskostnader, er bindende for hytteforeningen og medlemmene av eierlaget. Fem/seks andeler utgjør i penger et lavere beløp enn likefordeling mellom alle fritidseiendommene. Favoritthytten AS har liten mulighet til å påvirke praksis i hytteforeningen og eierlaget. Kjøper velger selv om det skal betales i henhold til etablert praksis, eller om Kjøper vil påberope rettighetene etter bruksordningen.
- Kommunale avgifter:** Estimerte kommunale avgifter utgjør kr 10 653,- per år for 2021, hvorav vann utgjør kr 2 980,-, avløp kr 5 748,- og hytterenasjon kr 1 925,-.  
Det tas forbehold om endring av gebyrer og satser for kommunale avgifter.

**Heftelser som skal følge eiendommen:**

Eiendommen Gnr. 2 Bnr 108 er utskilt fra hovedbruket Gnr. 2 Bnr. 3 og i den forbindelse følger alle servitutter og rettigheter de utskilte tomtene. Det blir opprettet et seksjonsnummer på hver enhet i prosjektet.

De servituttene og rettighetene som er overført fra hovedbruket er å anse av mindre eller ingen betydning, og gjelder i hovedsak:

- Utskifting
- Elektriske kraftlinjer
- Jordskifte
- Erklæring/ Avtale
- Transport
- Diverse påtegning
- Skjønn
- Fredningsvedtak
- Rett til å skille ut tomter
- Best. iflg. festekontrakt
- Bestemmelse iflg. skjøte
- Bestemmelse om veg
- Bestemmelse om parkering
- Bestemmelse om adkomstrett
- Bestemmelse om nettstasjon
- Bestemmelse om jordkabel/-anlegg
- Bestemmelse om vann/kloakk
- Bestemmelse om felles vannverk/vannanlegg

Servituttene er innhentet og er sammen med grunnboksutskriften tilgjengelige hos megler. Megler har gått gjennom alt og har kommet frem til at man ikke kan se at servituttene er av vesentlig betydning for dette prosjektet

Sameiets til enhver tid gjeldene vedtekter.

Sameiet brøk 1/16

Følgende tekst vil bli tatt inn i skjøtet: Gnr 2 bnr. 108, seksjonsnummer xx, har rett til adkomstvei for bil i henhold til reguleringsplan fra FV 975 og frem til eiendommen.. Rett til 1 parkeringsplass i henhold til reguleringsplan på P 18-2 og rett til 1 gjesteplass på P 18-1 eller P 18-3 på gnr. 2 bnr. 108, samt overfor eier av gnr. 2 bnr. 3 ha rett til å benytte felles VVS og vannanlegg med tilhørende pumpehus.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Kjøper får ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på hovedbruket.

Kjøpet endrer ikke beiterettighetene i området, og eier av hovedbruket gnr. 2 bnr. 3 er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

Kjøper er økonomisk forpliktet til å delta i alle aktuelle vedlikehold og driftskostnader av alle tekniske anlegg, så som vei, vann, kloakk, kabler mm inkl. rep. og utskifting.

På tomten forbeholder Favoritthyttan AS eller den de gir fullmakt, rett til å vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp m.m.

Kjøper kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

Eier av hovedbruket gnr. 2 bnr. 3 eller den han gir tillatelse til, kan uten vederlag koble nye hytter utover de nå planlagte, til alle tekniske anlegg.

**Overtagelse:** Hyttene er antatt å stå ferdig ca. 365 etter oppstart betongarbeider. Ca. 2 måneder før ferdigstilling vil Favoritthyttene AS AS skriftlig varsle kjøper om antatt tidspunkt for overtagelse. Dette antatte tidspunktet er kun veiledende og ikke å anse som avtalt overtagelsesdato.

Rekke C har 2 hytter under oppføring og overtagelse settes etter avtale med kjøper.

**Adgang til utleie:** Fritidsboligen inneholder kun en boenhet. Denne kan i sin helhet leies ut.

**Ferdigattest:** Det må i henhold til plan- og bygningsloven, foreligge ferdigattest før overtagelse kan finne sted. Kommunen kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

**Konsesjon:** Ingen konsesjon

**Forbehold:** Favoritthyttene AS forbeholder seg retten til om nødvendig å justere på plassering av leilighetsbyggene på tomten. Det tas også forbehold om mindre avvik av romareal og faktisk areal vist på tegning.

Favoritthyttene AS forbeholder seg retten til å forandre priser og betingelser på usolgte leiligheter uten foregående varsel. Det tas forbehold om endringer i beregningsregler og satser for offentlige gebyr og avgifter i perioden frem til overtagelsen. Favoritthyttene AS forbeholder seg retten til å foreta endringer på terrengplan.

Det tas forbehold om at tilstrekkelig antall hytter er solgt før bygging kan starte og at alle nødvendige offentlige godkjenninger og tilfredsstillende prosjektfinansiering foreligger. Det tas forbehold om at det minst må selges 2 enheter i bygg A, B og D før igangsettelse kan starte. Dersom Favoritthyttene AS velger å gjøre forbehold gjeldende og prosjektet ikke blir realisert, skal dette varsles til kjøper.

Favoritthyttene AS forbeholder seg retten til å eventuelt anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler, forsynings- og koblingsskap samt stolper og ledningstrekk. Favoritthyttene AS presiserer at slike installasjoner ikke viser på tegninger.

**Diverse:** Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i prospekt/ internettside, er det leveransebeskrivelse og kontrakts tegninger for den aktuelle fritidsbolig som gjelder.

Kjøper har rett til å transportere sine rettigheter til ny kjøper senest 1 måned før overtagelse. Ved videreføring av kontrakt skal Favoritthyttene AS godkjenne ny kjøper. For merarbeid i denne forbindelse påløper et gebyr til megler stort kr. 50 000,-. Leiligheten blir uansett levert som avtalt med kjøper.

Kjøper må fremlegge skriftlig bekreftelse på finansiering av hele kjøpesummen senest 14 dager etter underskrift av kjøpekontrakt.

Bygg og eiendom vil være forsikret av Favoritthyttene AS frem til og med overtagelsen. Etter overtagelsen må kjøper tegne egen forsikring, evt. via sameiet.

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

Boligen leveres i bygge rengjort stand.

- Hvitvasking:** Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Ved innlevering av bindende kjøpstilbud vil budgiver måtte fremskaffe gyldig legitimasjon.
- Lovanvendelser:** Eiendommen 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 eiendommer som selges til selskaper, organisasjoner eller kjøpere som ikke skal bruke eiendommen selv. I disse tilfeller kommer avhendingslova til anvendelse.
- Garanti/renter:**
- Entreprenørgaranti:**  
Favoritthyttene AS plikter å stille garanti etter § 12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen før garanti etter bustadoppføringsloven § 12 foreligger.
- Forskuddsgaranti:**  
Dersom Favoritthyttene AS ber kjøper om innbetaling av forskudd plikter Favoritthyttene AS å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47. Innbetalt kjøpesum eller deler av kjøpesum kan da utbetales til Favoritthyttene AS før overtagelse og tinglysning av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil Favoritthyttene AS stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47. Innbetalte beløp på meglers klientkonto tilhører kjøper inntil skjøte er tinglyst, eller Favoritthyttene AS har stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47.
- Tilvalg / tilleggsarbeider:**
- Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilvalgs arbeider. 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 Favoritthyttene AS.
- Eventuelle endringer, tilleggsarbeider og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper. Ved endring/forespørsler gjøres det oppmerksom på at det kommer kostnader knyttet til prosjekteringsarbeid, utarbeidelse av nye byggetegninger, og at entreprenøren har rett til påslag på sine kostnader for å sikre en rimelig fortjeneste på materialer og tjenester som kreves for å få utført eventuelle endringsarbeider. Favoritthyttene AS vil for merarbeid ha et påslag på 12% for tilvalg hos underleverandør. Faktura for tilvalg skal betales samtidig med sluttoppgjør av eiendommen. Det vil si, senest dagen før overtakelse.
- Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom Favoritthyttene AS omfattes ikke av garantiene Favoritthyttene AS 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.
- Meglernes vederlag:** Favoritthyttene AS betaler meglernes vederlag som er 1,5 % provisjon av salgssum + mva. per solgte enhet. Videre dekker Favoritthyttene AS samtlige utlegg som innhenting av opplysninger fra kommunen og Statens Kartverk, markedsføring og andre direkte utlegg.