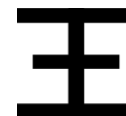


## NØKKELINFO Ådneram Fjellgrend



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:** 10-21-9001 (10-21-0013 – 10-21-0038) + 10-21-0038  
**Boligtype:** Prosjekterte fritidsboliger  
**Eierform:** Selveier  
**Tomt:** Eiet tomt

**Eiendomsbetegnelse:** Ådneram Fjellgrend:

- Tomt 1 Gnr. 2 Bnr. 104
- Tomt 3 Gnr. 2 Bnr. 105
- Tomt 4 Gnr. 2 Bnr. 106
- Tomt 5 Gnr. 2 Bnr. 107
- Tomt 6 Gnr. 2 Bnr. 101
- Tomt 8-11, 13-18, 20-28 Gnr. 2 Bnr. 103\*
- Tomt 19 Gnr. 2 Bnr. 102
- Tomt 36 Gnr. 2 Bnr. 94

\*Tomt 8-11, 13-18, 20-28 vil bli utskilt fra Gnr. 2 Bnr. 103 og vil da få egne gård- og bruksnummer

**Adresse:** Buliveien, Ådneram Fjellgrend, 4443 Tjørhom

**Arealer:** Bruksareal (BRA): Fra 67 m<sup>2</sup> – 149 m<sup>2</sup>.

**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 boder.

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.

**Priser:** Se til enhver tid oppdaterte prisliste på prosjektets hjemmeside.  
Prisene er faste uten indeksjusteringer.

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

1. 2,5 % Dokumentavgift av tomteverdi kr 600 000,-	kr 15 000,-
2. Tinglysningsgebyr skjøte	kr 585,-
3. Evt. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument:	kr 585,-
4. Grunnboks utskrift pr. pantedokument:	kr 200,-
5. <u>Oppmåling og utstedelse av målebrev*</u>	kr 18 044,-
	<u>Kr 34 414,-</u>

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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

- Byggemåte:** Hyttene oppføres hovedsakelig i tre. Se leveransebeskrivelse. Leveranse i henhold til TEK17.
- Oppvarming:** Elektrisk og vedfyring. Se vedlagt leveransebeskrivelse for nærmere spesifikasjon. 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:** Eiet tomt
- Parkering:** Tomt 1, 3, 4, 5 har to parkeringsplasser på felles parkeringsplass P6.  
Tomt 6 har én parkeringsplass på felles parkeringsplass P6, og én parkeringsplass på felles parkeringsplass P7.  
Tomt 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 19 og 20 har én parkeringsplass på felles parkeringsplass P13, og én gjesteparkering på felles parkeringsplass P14.  
Tomt 16, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 og 28 har én parkeringsplass på egen tomt samt én gjesteparkering på felles parkeringsplass P14.  
Tomt 36 har 1 parkeringsplass på felles parkeringsplass P17 og en på egen tomt.  
Det vil i skjøte bli innført tekst vedrørende parkering. Se punkt om heftelser som følger eiendommen for utfyllende informasjon om dette.
- Hytteforening:** Pliktig medlemskap i Ådneram Fjellgrend Eierlag SAM org. nr. 921 645 414. Dokumentasjon vedr. eierlaget er tilgjengelig på aadneram-fjellgrend.squarespace.com.
- 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. Privat vei.
- Ligningsverdi:** Ligningsverdien fastsettes når fritidsboligen er ferdig bygget. For nærmere informasjon om boligens ligningsverdi kan det lokale ligningskontoret kontaktes
- Løpende utgifter:** Det betales et årlig beløp på kr 8 000,- i medlemskontingent som dekker drift- og vedlikehold av infrastruktur, brøyting, bredbånd og tv.  
Kjøper må i tillegg regne med; strøm, forsikring, avsetning til fremtidig utvendig vedlikehold.  
Praksis i Ådneram Fjellgrend Eierlag SAM for infrastrukturen i hyttefeltet er at kostnadene til drift og vedlikehold av veier og infrastruktur fordeles med en lik andel på hver fritidseiendom, 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 F6 skal

etter denne avgjørelsen betale 7/8 andeler frem til vei 3/4 overleveres til hytteforeningen/eierlaget, åtte andeler etter overlevering.

Bruksordningen fastsatt av jordskifteretten, herunder fastsettelse av fordeling av driftskostnader, er bindende for hytteforeningen og medlemmene av eierlaget. Åtte andeler utgjør i penger et lavere beløp enn likefordeling mellom alle fritidseiendommene. Favoritthyttene 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 hytterrenovasjon kr 1 925,-. Det tas forbehold om endring av gebyrer og satser for kommunale avgifter.

**Heftelser som skal følge eiendommen:**

Tomtene Gnr. 2 Bnr. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 er utskilt fra hovedbruket Gnr. 2 Bnr. 5.

Tomt 36 Gnr. 2 Bnr. 94 er skilt ut fra hovedbruket Gnr. 2 Bnr. 3

I forbindelse med utskilling av tomtene fra hovedbruket følger alle servitutter og rettigheter de utskilte tomtene.

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

Gnr. 2 Bnr. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107

- Utskifting
- Jordskifte
- Elektriske kraftlinjer
- Rettighet: Agder energi nett / sira kvina kraftselskap
- Transport
- Skjønn
- Fredningsvedtak
- Bestemmelse om veg
- Bestemmelse om adkomstrett
- Bestemmelse om parkeringsrett
- Bestemmelse om vann og kloakk/ vann og kloakkledning
- Bestemmelse om vannrett
- Bestemmelse om kraftlinjer
- Bestemmelse om nettstasjon
- Bestemmelse om jordkabel/ jordkabelanlegg

Gnr. 2 Bnr. 94

- Utskifting
- Elektriske kraftlinjer – Vest-Agder E. verk
- Jordskifte
- Erklæring/ Avtale – Agder Energi Nett AS
- Skjønn
- Fredningsvedtak
- Rett til å skille ut tomter
- Best. iflg. festekontrakt
- Bestemmelse iflg. skjøtte
- Bestemmelse om veg
- Bestemmelse om parkering
- Bestemmelse om adkomstrett

Servituttene er innhentet og er sammen med grunnboksutskrift 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

Se grunnboks utskrift i salgsdokumentasjon for oversikt over de forskjellige rettighetene og servituttene som følger de ulike tomteområdene:

- Tomt 1 Gnr. 2 Bnr. 104
- Tomt 3 Gnr. 2 Bnr. 105
- Tomt 4 Gnr. 2 Bnr. 106
- Tomt 5 Gnr. 2 Bnr. 107
- Tomt 6 Gnr. 2 Bnr. 101
- Tomt 19 Gnr. 2 Bnr. 102
- Tomt 8-11, 13-18, 20-28 Gnr. 2 Bnr. 103
- Tomt 36 Gnr. 2 Bnr. 94
- 

Vedr. tinglyste ikke-økonomiske heftelser på gnr. 2 bnr. 94, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107.

Dette som følge av at det på enkelte matrikelnummer – som her – kan være listet en lengre rekke med eldre og antatt utdaterte og irrelevante servitutter, som det vanskelig, eller er helt umulig å finne rettighetshaver til. Det er derfor ikke uvanlig at de står tinglyst også etter et salg som her.

I henhold til kjøpekontrakten er det bare pengeheftelser som skal slettes i forbindelse med salget.

**Tomt 1, 3, 4, 5 vil få følgende tekst medtatt inn i skjøte:**

Gnr 2 bnr. har rett til adkomstvei for bil i henhold til reguleringsplan fra FV 975 og frem til P 6 på bnr. 5 . Rett til 2 parkeringsplasser i henhold til reguleringsplan, samt overfor eier av gnr. 2 bnr. 5 ha rett til å benytte felles vvs og vannanlegg med tilhørende pumpehus.

**Tomt 6 vil få følgende tekst medtatt inn i skjøte:**

Gnr 2 bnr. har rett til adkomstvei for bil i henhold til reguleringsplan fra FV 975 og frem til P 6 og P 7 på bnr. 5 . Gnr. bnr. har rett til 1 parkeringsplass på P 6 og 1 parkeringsplass på P 7 i henhold til reguleringsplan, samt overfor eier av gnr. 2 bnr. 5 ha rett til å benytte felles vvs og vannanlegg med tilhørende pumpehus.

**Tomt 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 19, 20 vil få følgende tekst medtatt inn i skjøte:**

Gnr. 2 bnr. har rett til adkomstvei for bil i henhold til reguleringsplan fra FV 975 og frem til P 13 og P 14 på bnr 5. Gnr. 2 bnr. har rett til en parkeringsplass på P 13 og en parkeringsplass på P 14 i h.h.t reg.plan, Begge parkeringsplassene ligger på gnr. 2 bnr. 5. Eier av bnr. har overfor eier av gnr. 2 bnr. 5 rett til å benytte felles vvs og vannanlegg med tilhørende pumpehus

**Tomt 16, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 vil få følgende tekst medtatt inn i skjøte:**

Gnr. 2 bnr. har rett til adkomstvei for bil i henhold til reguleringsplan fra FV 975 og frem til egen eiendom, gnr. 2 bnr . Gnr. 2 bnr. har rett til en parkeringsplass på P 14 i h.h.t reg.plan, på gnr. 2 bnr. 5. Eier av bnr. har overfor eier av gnr. 2 bnr. 5 rett til å benytte felles vvs og vannanlegg med tilhørende pumpehus

### **Tomt 36 vil få følgende tekst medtatt inn i skjøte:**

Gnr 2 Bnr. 94 har rett til adkomstvei for bil i henhold til reguleringsplan fra FV 975 og frem til egen eiendom Gnr. 2 Bnr. 94. Gnr. 2 Bnr. 94 har rett til 1 parkeringsplass på P17 i henhold til reguleringsplan samt overfor eier av Gnr. 2 Bnr. 3 rett til å benytte felles vvs og vannanlegg med tilhørende pumpehus.

### **Øvrige forhold gjelder for alle tomter:**

Det er pliktig medlemskap i Ådneram Fjellgrend Eierlag Sam org.nr 921 645 414 etter jordskifteavgjørelsen.

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 Favoritthyttene 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 skriftlig varsle kjøper om antatt tidspunkt for overtagelse. Dette antatte tidspunktet er kun veiledende og ikke å anse som avtalt overtagelsesdato.

Endelig overtagelse vil bli gitt med 4 ukers forutgående skriftlig varsel fra Favoritthyttene AS. Den da angitte dato anses som avtalt overtagelsesdato mellom partene, og vil være utgangspunkt for beregning av eventuelle dagmulkt, jfr. bustadoppføringslova §18.

### **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 tar forbehold om mindre justeringer av oppgitte arealer på byggetegninger.

Favoritthyttene AS forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser på usolgte enheter uten foregående varsel.

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

**Diverse:** Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i salgsdokumentasjon, 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,-. Fritidsboligen blir uansett levert som avtalt med kjøper 1.

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.

Fritidsboligen 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 forbruker 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 å få utbetalt forskudd som er innbetalt til meglers klientkonto, plikter Favoritthyttene AS å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47. Innbetalt kjøpesum eller deler av kjøpesum kan da utbetales til Favoritthyttene AS før overtagelse og tinglysing 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 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.

**Meglers vederlag:** Favoritthyten AS betaler meglers vederlag som er 1,5 % provisjon av salgssum + mva. per solgte enhet. Videre dekker Favoritthyten AS samtlige utlegg som innhenting av opplysninger fra kommunen og Statens Kartverk, markedsføring og andre direkte utlegg.