

NØKKELINFO Suleskard Fjellgård



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:	Selveier										
Tomt:	Festet tomt										
Eiendomsbetegnelse:	Gnr. 1 Bnr. 45										
Adresse:	Husefjellveien (Tomte nr. 7, 9, 11, 14, 16, 18, 20, 30, 34, 37 & 42) Suleskard Fjellgård, 4443 Tjørhom										
Arealer:	Bruksareal (BRA): Fra 67 m ² – 149 m ² .										
Definisjon på arealer:	<p>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> <p>P-rom – primærareal: Tilsvarende BRA, men er fratrukket boder.</p> <p>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.</p>										
Priser:	Se til enhver tid oppdaterte prisliste på prosjektets hjemmeside. Prisene er faste uten indeksjusteringer.										
Omkostninger:	<p>Følgende omkostninger skal innbetales senest ved overtagelse:</p> <table><tr><td>1. Utstedelse målebrev*</td><td>kr 18 044,-</td></tr><tr><td>2. Tinglysningsgebyr skjøte</td><td>kr 585,-</td></tr><tr><td>3. Evt. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument:</td><td>kr 585,-</td></tr><tr><td>4. Grunnboks utskrift pr. pantedokument:</td><td>kr 200,-</td></tr><tr><td></td><td><u>Kr 19 414,-</u></td></tr></table>	1. Utstedelse målebrev*	kr 18 044,-	2. Tinglysningsgebyr skjøte	kr 585,-	3. Evt. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument:	kr 585,-	4. Grunnboks utskrift pr. pantedokument:	kr 200,-		<u>Kr 19 414,-</u>
1. Utstedelse målebrev*	kr 18 044,-										
2. Tinglysningsgebyr skjøte	kr 585,-										
3. Evt. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument:	kr 585,-										
4. Grunnboks utskrift pr. pantedokument:	kr 200,-										
	<u>Kr 19 414,-</u>										
	<p>*For tomter over 1 mål kommer det et tillegg på ca. kr 2 500,- for utstedelse av målebrev (Gjelder tomt 9, 14 & 34)</p> <p>Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.</p>										
Betalingsvilkår:	Det betales 10% ved kontraktsgnering, 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. Karacterskalaen strekker seg fra A(høyest) til G(lavest).

Se: www.energimerking.no for mer info

- Tomt:** Oppmålt tomt med eget bruksnummer
- Parkering:** På tomt eller felles parkering.
- Hytteforening:** Suleskard Fjellgård hytteforening Org nr. 919 794 704
- Reguleringsforhold:** Prosjektet er regulert etter reguleringsplan nr. 2014010, datert 01.09.2014. Sist revidert 29.07.2019.
- 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 13 000,- 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 for hytteforeningen 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.
- Festeavgift:** Det betales årlig festeavgift. Festeavgift var per 01.12.2020 fastsatt til kr 5 560,-
- 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:** Det blir opprettet et bruksnummer for hver enhet. Festene skal leveres heftefrie med unntak av 1) lovfestet pant for tre års festeavgift for grunneier og 2) tinglyst pliktig medlemskap i Suleskard Fjellgård Org. nr. 919 794 704
- Fester er økonomisk forpliktet til å delta i alle aktuelle vedlikeholds-/driftskostnader som måtte påhvile tekniske anlegg inkl. brøyting.
Tomtene som hører til hovedbruket Gnr. 1 Bnr. 45 vil få eget bnr. I forbindelse med utskilling av tomtene fra hovedbruket følger alle servitutter og rettigheter de utskilte tomtene.
- De servitutter og rettigheter som er overført fra hovedbruket er å anse å ha mindre eller ingen betydning, og gjelder i hovedsak:
- Gnr. 1 Bnr. 45**
- **Bestemmelse om adkomstrett**
 - **Bestemmelse om vedlikehold og driftskostnader**
 - **Bestemmelse om veg**
 - **Bestemmelse om parkering**
 - **Bestemmelse om vedlikehold**
 - **Bestemmelse om snøbrøyting/ strøing**
- 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.

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

Dette som følge av at det på enkelte matrikkelnummer – 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.

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.

Grunneier eller Favoritthyttan AS av hytteområdet, Favoritthyttan AS, org.nr. 990733171, eller den grunneier/Favoritthyttan AS har overdratt utbyggingsretten til, kan vederlagsfritt koble nye hytter utover de planlagte og godkjente ihht. reguleringsplan 2009004, sist revidert 29.07.2019 til alle privatanlegg i området.

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

Det forbeholdes vederlagsfritt rett for Favoritthyttan as, Sirdal kommune, Agder Energi e.l til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp kabler og forsyningskap og telefon/bredbånd over gnr. 1 bnr. . Eventuell skade erstattes.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på bortfesteres eiendom. Festet endrer ikke beiterettighetene i området, og grunneier er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

Bortfester aksepterer at trær som skygger for sol kan felles.

Tilliggende rettigheter:

Det tinglyses rett til adkomst og parkering via festekontrakten.

Overtagelse:

Hyttene er antatt å stå ferdig ca. 365 etter oppstart betongarbeider. Ca. 2 måneder før ferdigstilling vil favoritthyttan 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 Favoritthyttan 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:

Favoritthyttan AS tar forbehold om mindre justeringer av oppgitte arealer på byggetegninger.

Favoritthyttan 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 overtakelsen.

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 og plikter til ny kjøper senest 1 måned før overtakelse. 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.

Alle tilleggsleveranser fra Favoritthyttene ASs underleverandører bestilles gjennom Favoritthyttene AS, faktureres gjennom Favoritthyttene AS og betales før overtakelsen. For tilvalg som blir gjort etter kontrakts underskrift gjelder følgende: Prisene forbruker får oppgitt av underleverandør tillegges 12% administrasjonskostnad til Favoritthyttene AS.

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 overtakelsen. Etter overtakelsen 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 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 overtakelse 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 usikkert. 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: Favoritthyttene AS betaler meglers 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.