

## NØKKELINFO Suleskardtunet



EIE Nybygg

**Selger:** Favoritthytten AS Org nr. 990 733 171

**Hjemmelshaver/**

**bortfester:** Hjemmelshaver: Jon Haugen

**Eiendomsmegler:** Megleren for nye boliger AS Org nr. 924 773 413

**Oppgjør:** Eie Økonomi AS

**Oppdragsnummer:** 10-21-0041 og 10-21-0042

**Boligtype:** Prosjekterte fritidsboliger

**Eierform:** Selveier

**Tomt:** Punktfeste

**Eiendomsbetegnelse:** Gnr. 1 Bnr. 56 Fnr. 15 og 16 i Sirdal kommune

**Adresse:** Lavollen 59 og 60, 4443 Tjørhom

**Arealer:** Bruksareal (BRA): ca. 103 kvm.

**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 bod.

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:** Kr. 3 690 000,- + omk.  
Prisene er faste uten indeksjusteringer.

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

- |  |                    |
|--|--------------------|
| 1. Utstedelse målebrev basert på punktfeste  | kr 10 750,-        |
| 2. Tinglysningsgebyr skjøte                  | kr 585,-           |
| 3. Evt. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument: | kr 585,-           |
| 4. Grunnboks utskrift pr. pantedokument:     | kr 200,-           |
|  | <u>Kr 12 120,-</u> |

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

**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 TEK10.

**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
- Parkering:** Carport og ved egen hytte.
- Hytteforening:** Suleskardtunet 2 hytteforening Org. nr 916 367 848.
- Reguleringsforhold:** Prosjektet er regulert etter reguleringsplan nr. 2013001, datert 19.08.2013 Sist revidert 30.06.2015
- 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 er pliktig medlemskap i Suleksardtunet 2 hytteforening. Kontingent utgjør pt. ca kr 3 000,-. I tillegg har hytteforening en felles avtale på innkjøp av TV og internett fra Telenor.
- Festeavtale:** Det betales årlig festeavgift. Festeavgift var per 01.07.2017 kr 4 739,- og indeksreguleres i hht. KPI årlig. Dvs. beløpet pt. er ca kr. 5000,- for 2021.
- Festeavgiften reguleres i hht lov om tomtefeste, så ofte loven tillater det, og en legger prisforskrifter om regulering av festeavgiften til grunn. Festeavgiften forfaller forskuddsvis til betaling den 01.10. hvert år for det kommende året. Rett til adkomst fra FV 975 i henhold til reguleringsplan over deler av gnr.1 bnr.1, samt rett til 2 parkeringsplasser utenfor egen hytteenhet på gnr.1 bnr.56. Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eiers samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Fester er økonomisk forpliktet til å delta i alle aktuelle vedlikeholds- og driftskostnader som måtte påhvile anlegg. Hele festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven og bør lese i sin helhet.
- 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:** Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.
- Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommens grunnboksblad.
- Fstekontrakt vil bli tinglyst på ny eier.
- Fester er økonomisk forpliktet til å delta i alle aktuelle vedlikeholds-/driftskostnader som måtte påhvile tekniske anlegg inkl. brøyting.
- 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 Favoritthyttene AS av hytteområdet, Favoritthyttene AS, org.nr. 990733171, eller den grunneier/Favoritthyttene AS har overdratt utbyggingsretten til, kan vederlagsfritt koble nye hytter utover de planlagte og godkjente ihht. gjeldende reguleringsplan.
- På festetomten forbeholder Favoritthyttene AS 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.

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

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

**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 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 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 og plikter 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 avtaler 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 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.
- Meglens 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.