



aktiv.

Midgard Trysil, bygg A, leilighet 107, 2420 TRYSIL

**Moderne & sentral 3-roms leil. i
spennende prosjekt Midgard
Gangavstand til alpinanlegg
Garasje plass med El-billader**



Eiendomsmegler/Jurist

Solveig Granlund

Mobil 951 51 983

E-post solveig.granlund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Total ink omk.: Kr 3 901 240,-
Felleskostn.: Kr 3 094,-
Selger: Thanh Victor Dieu
Therese Khanh Nguyen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total: 60/60 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 1494

Oppdragsnr.: 1205240020

Kontraktsposisjon 3-roms leil. 107 i spennende prosjekt «Midgard»

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en kontraktsposisjon til en moderne 3-roms selveierleilighet under oppføring i et spennende prosjekt Midgard. Leiligheten leveres av PTH Eiendom AS og vil inneholde entré, flislagt bad, 2 soverom og stue med kjøkken i åpen løsning. I stuen blir det store vindusflater med godt lysinnslipp samt utgang til romslig balkong! Leiligheten oppføres i umiddelbar nærhet til alt man kan ønske av aktivitetstilbud, spisesteder, matbutikk, ski in/out på vinterstid og aktivitetstilbud året rundt.

Gjennomgående moderne farger og materialvalg som bla. 3-stavs parkett og overflater malt i tidløse, lyse fargetoner. Obligatorisk møbelpakke alternativ Fjell er inkludert. Det medfølger garasjeplass med ladeboks samt ekstra p-plass på felles utvendig parkering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Nabolagsprofil	16
Bilder	18
Salgsoppgave prosjekt	20
Kjøpekontrakt leilighet	53
Romskjema	65
Info estimerte inntekter utleie	69
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m²

Uteareal

Arealer vil bli opparbeidet med stedsegen vegetasjon. Areal med fast dekke vil i hovedsak bestå av asfalt til hovedinngang. Gjesteparkering og gangarealer vil bli gruslagt. Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning ved inngangspartier, gang- og oppholdsareal, samt ved p-kjeller. Disse lyspunktene blir sentralstyrt av ur eller lyssensor. Det vektlegges at opparbeidelsen av fellesarealene skal invitere til felles bruk.

Ved hovedinngang og garasjeanlegget i underetasjen er det eget rom for skiskap og smørerom samt individuelle låsbare boder på 3 m². Sykkelparkering med sykkelvask i egne boder utvendig.

Tomtetype

Festet

Beliggenhet

Trysilfjellet er Norges største skisted og består av fire sammenhengende skiområder. Du får 81 kilometer med skikjøring fordelt på 69 velpreparerte bakker i tre himmelretninger. For deg som er glad i langrenn så er det i og rundt Trysilfjellet ca 100 km med preparerte langrennsløyper, og i hele kommunen er det over 500 km med preparerte løyper. Trysil har også blitt en solid sykkeldestinasjon. Her finner du alt fra enkle og forsiktede sykkelstier til de mer krevende. Det er også flotte rafting muligheter, organiserte fisketurer, hundekjøring, trugeturer, kanefart og mye mer. Radisson Blu Resort Trysil i umiddelbar nærhet tilbyr også bading i 1600 kvm motstrøms basseng, klatrevegg og bowling.

Byggemåte

Prosjektet vil bli levert i henhold til Teknisk forskrift (TEK17) med gjeldende revisjoner på det tidspunktet rammetillatelsen gis.

Byggene fundamenteres iht. Forskriftskrav. Bærekonstruksjoner av hulldekker/betong og stål. Gulv i garasjeanlegg asfalteres. Gulv i øvrige arealer i kjeller utføres i betong.

Yttervegger i bindingsverk og delevegger i betong/ bindingsverk. Utvendig fasadekledning består i hovedsak av behandlet trepanel. Bæresøyler og synlige fasadekonstruksjoner i stål/ solid treverk. Vinduer i treverk med utvendig aluminiumsbeslag. Yttertak tekkes med papp. Rekkverk på balkong/terrasse i pulverlakkert aluminium med håndløper og laminert klart glass. Balkong leveres med betongdekke. Underside på balkong leveres ubehandlet. Utkaster for vann i fremkant av balkongene. Skjermvegger av trespiler på terrasse/ balkong mot nord, på de fleste leilighetene. Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning i forbindelse med balkong/terrasse.

Innhold

Entré/gang, 2 soverom, badrom, kjøkken og stue.

Kjøkken leveranse

Innredning med malte overflater fra kjøkkenleverandør med takhøye skap/ foring mot tak. Håndtak i stål, med demping på skuffer og skap dører. Kitchenboard på vegg mellom benkeplate og overskap. Laminat benkeplate, 30mm med rett kant. Følgende hvitevarer

inngår: Koketopp (induksjon), integrert komfyr, integrert micro, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det leveres ventilator og stekeovn i stål, tilpasset styringen av ventilasjonsaggregatet.

Baderom leveranse

Gulv: Fliser, Antracite 30x30cm, med 5x5 cm sort flis i nedsenket dusjsone.

Vegg: Fliser,Skiferfarget 30x60cm. Legges i fallende lengder.

Buet dusjvegger i herdet glass 90 x 90 cm. Sluk i nedsenket dusjnisje. Porselen servant B 60cm x D45cm, blandebatteri, hvitt underskap med 2 skuffer. Speil med Ledbelysning over innredning. Veggmontert toalett, vann og avløp for tilkopling av vaskemaskin og tørketrommel.

Led spotlamper m/ dimmer. Lys over speil. Stikk for vaskemaskin og tørketrommel. Ekstra stikk ved speil.

Andre oppholdsrom

Fliser i gang ved inngangsdør ellers 3-stavs parkett. Obligatorisk møbelpakke alternativ «Fjell» er valgt for leiligheten. Gang med LED downlights i tak m/tilhørende dimmer. Garderobehylle med stang, sittebenk og speil.

Tilvalgsmuligheter denne enhet

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Frist for tilvalg/endringsbestillinger er **15.02.2024**. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det føres fiberkabel inn i hver leilighet, med ett uttak for kabel-tv, plassert i stue. Utbygger vil på vegne av sameiet inngå kollektivavtale med Eidsiva Bredbånd for fremføring og leveranse av fiber/signal. Sameiet er bundet til Eidsiva Bredbånd de første 60 måneder fra overtakelsen. Etter dette tilhører infrastrukturen sameiet. Det leveres Altibox Flex S som standard pakke med tv-kanaler og internett 20/20 Mbps til en kostnad på ca. kr 449,- pr. mnd. Legges inn i de månedlige felleskostnadene. Hver eier kan kjøpe høyere hastighet for bredbånd og flere kanaler/ kanalpakker av bredbåndsløseleverandør og vil da bli fakturert direkte for oppgraderingen.

Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass i parkeringskjeller med montert ladeboks for El-bil og 1 individuell bod på 3 m² per leilighet. Etter avtale med utbygger medfølger det en ekstra utendørs p-plass på felles parkering for begge bygg som er på bakkeplan øst for planlagte bygg B. Ved innkjøring til lukket parkeringskjeller monteres det garasjeport med motordrift og nøkkelbryter. Det blir levert 1 stk. fjernbetjent portåpner til hver p-plass.

Energi

Oppvarming

Det benyttes fjernvarme fra Trysil Fjernvarme til oppvarming og til varmt tappevann. Forbruket av varmt vann til oppvarming og tappevann blir individuelt målt for hver leilighet. Leilighetene (inklusive baderom) leveres med vannbåren gulvvarme. Forbruk av energi i fellesarealer dekkes av felleskostnadene.

Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 160 000

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 3 740 000

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drifts- og renholdsavtalen er en del av de budsjetterte månedlige felleskostnader for de enkelte leilighetene. Dette fremgår av prisliste.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere tv- og bredbåndssignal, felles bygningsforsikring, festeavgift, strøing og brøyting av adkomstveg, parkeringsarealer og internveger, drift og vedlikehold av kjeller/heiser, årskontroll brannalarmanlegg, sprinkleanlegg og brannslanger, vakt/sikkerhet, avsetning vedlikeholdsfond, revisor og styrehonorarer. I tillegg skal det innbetales á konto beløp for kostnader til oppvarming (inklusive varmt tappevann) i den enkelte leilighet, samt for strøm, oppvarming (inklusive varmt tappevann) i fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte felleskostnader kun er stipulert og satt som et forslag ut ifra det man vet om prosjektet på dette stadiet. Endelige felleskostnader vil bli endelig fastsatt av sameiet og sameiet kan også vedta at andre avgifter/kostnader skal inngå i felleskostnadene.

I henhold til vedlagte vedtekter skal bestemte forbruksavhengige kostnader betales etter forbruk, mens resterende felleskostnader fordeles slik at 50% av felleskostnadene fordeles likt på samtlige bruksenheter og resterende 50% fordeles etter brøk. Se prisliste for de ulike leilighetenes stipulerte felles kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 094

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 1494 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3421/37/1494:

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

Årlig festeavgift: NOK 264 600

Gjelder fra dato: 01/01-2025

Tomteverdi: NOK 9 000 000

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Bestemmelse om pliktig utleie

Gjelder feste

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Trysilfjell Utmarkslag Sa

Org.nr: 950 529 474

Rett til å ha løyper, ledningsnett og veger i hht. gjeldende reguleringsplan på tomten

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Forkjøpsrett

Gjelder feste

Grunneier har forkjøpsrett ved overføring av festeretten. Gjelder ikke ved eventuell

frivillig overdragelse av enkeltseksjoner

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Trysilfjell Utmarkslag Sa

Org.nr: 950 529 474

Rettighetshaver: Knr:3421 Gnr:37 Bnr:1494

Festeretten kan ikke seksjoneres uten samtykke fra rettighetshaver/grunneier

4.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år

Årlig festeavgift: NOK 264 600

Gjelder fra dato: 01/01-2025

Tomteverdi: NOK 9 000 000

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trysilfjell Utmarkslag Sa

Org.nr: 950 529 474

Rettighetshaver: Knr:3421 Gnr:37 Bnr:1494

Festeretten kan ikke seksjoneres uten samtykke fra rettighetshaver/grunneier

03.11.2016 - Dokumentnr: 1016777 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3421 Gnr:37 Bnr:73

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3421 Gnr:58 Bnr:64

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3421 Gnr:58 Bnr:276

01.01.2020 - Dokumentnr: 1401484 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0428 Gnr:37 Bnr:1494

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trysilfjell Utmarkslag Sa

Org.nr: 950 529 474

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:37 Bnr:1494

Festeretten kan ikke seksjoneres uten samtykke fra rettighetshaver/grunneier

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Trysilfjell Utmarkslag Sa

Org.nr: 950 529 474

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:37 Bnr:1494

Festeretten kan ikke seksjoneres uten samtykke fra rettighetshaver/grunneier

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående

arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra felles privat veg. Prosjektets bygningsmasse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.

Adgang til utleie

75% av leilighetene i totalprosjektet har plikt til å stille leiligheten disponibel for utleie i 14 uker i perioden 1. november til 1. mai. Resterende 12 valgfrie uker i vintersesongen kan man selv benytte, samt hele vår/sommer og høst. Det er mulig å leie ut mer for å øke inntektene. Det skal inngås langvarig administrasjonsavtale med Book1 Trysil om drift, renhold og utleie av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kontraktsposisjon

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven, og avhendingsloven. Ved kjøp av en kontraktsposisjon vil kjøper tre inn i en kontrakt som allerede er inngått mellom utbygger og selger. Kjøper vil tre inn i selger sine rettigheter og plikter i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i den opprinnelige kontrakt med mindre utbygger aksepterer å reforhandle kontraktsvilkårene. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til kjøper.

Vederlaget for kontraktsposisjonen er kr 160.000,-. I tillegg skal det betales kr 3.740.000,- i henhold til den opprinnelige kontrakten for boligen samt omkostninger på kr. 1.240,-.

Total kjøpesum er kr 3.901.240,-

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum iht. bustadoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtagelse og løper deretter i fem år. Garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, dvs. uten vederlaget for kontraktsposisjon og ev. tilvalg o.l.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen og ev. transportgebyr, betales fra kjøper til selger. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper. Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

Selger har allerede innbetalt kr 150.000,- i avdrag/ forskudd. Kjøper må betale tilsvarende beløp til selger ved kjøp av kontraktsposisjonen.

Forskuddsinnbetaling er sikret iht. bustadoppføringsloven § 47 med garanti stilt av entreprenøren. Garantien er stilt overfor kjøpere av prosjekt.

Overtakelse

Estimert innflytting 4.kvartal 2024

Omkostninger kjøpers beskrivelse

160 000,- (Prisantydning kontraktsposisjon)

3 740 000,- (Kjøpesum leilighet)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

1 240,- (Omkostninger totalt)

3 901 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Forskudd forfaller til betaling umiddelbart etter signering av kontrakt.

Vederlag for kontraktsposisjon og kjøpesum med omkostninger for leilighet forfaller til betaling innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Oppdragsansvarlig

Solveig Granlund
Eiendomsmegler/Jurist
solveig.granlund@aktiv.no
Tlf: 951 51 983

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

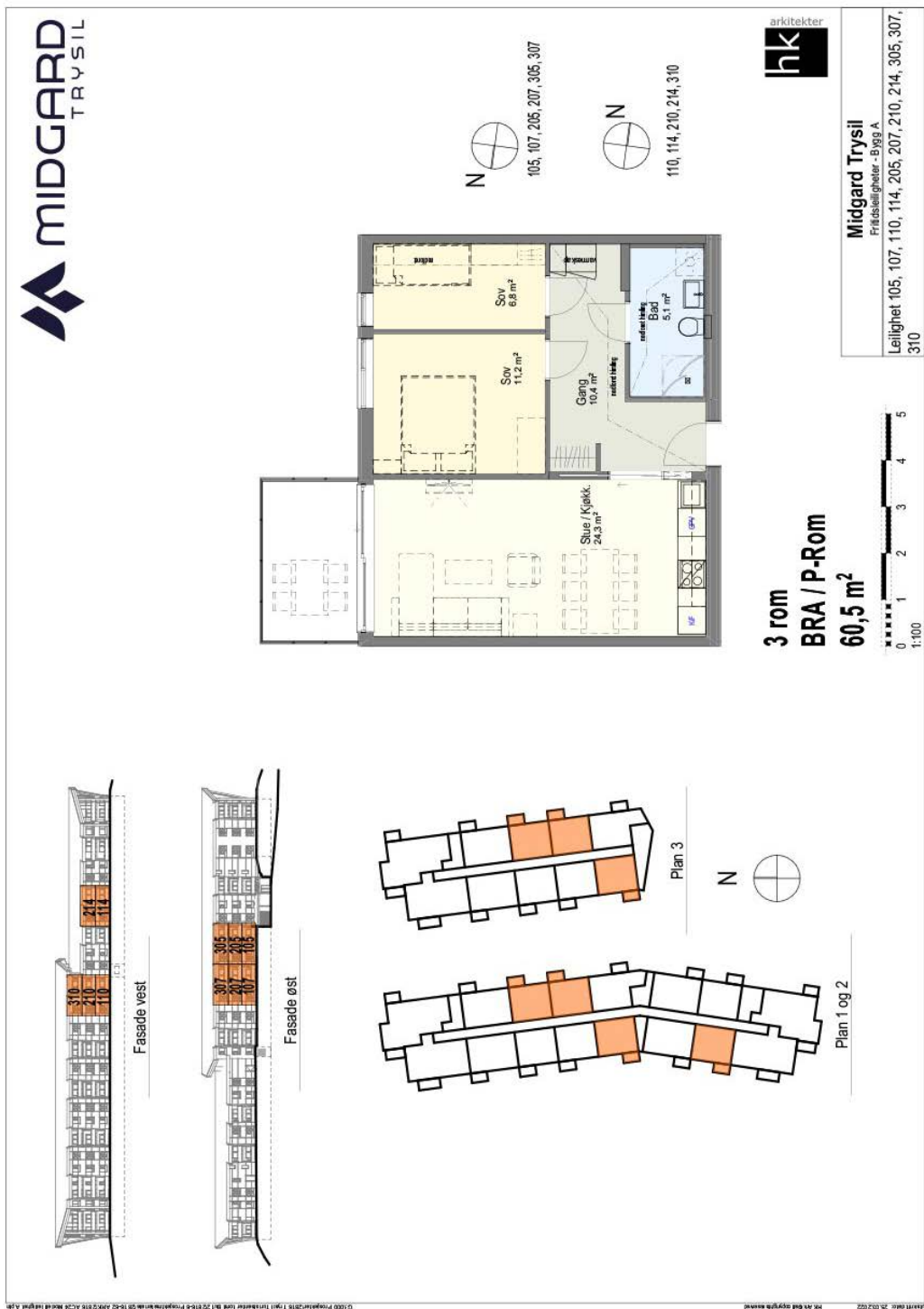
Ansvarlig megler

Solveig Granlund
Eiendomsmegler/Jurist
solveig.granlund@aktiv.no
Tlf: 951 51 983

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

02.02.2024



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Lange, brede og velpreparerte bakker, morsomme arenaer og store barneområder. I Norges største og mest populære alpinanlegg trives hele familien, også de mest kresne skikjørerne.



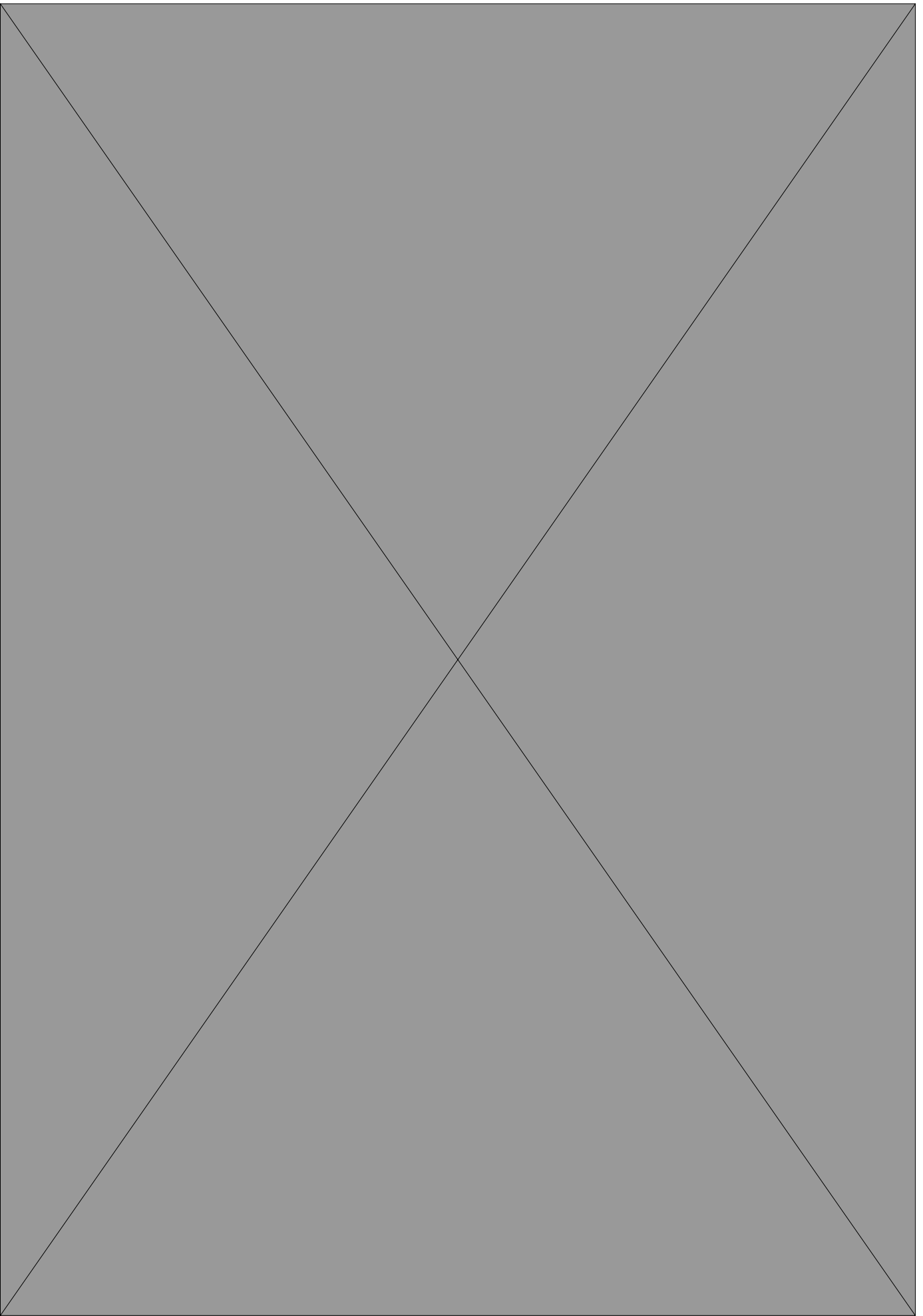
I Trysil prepareres til sammen 500 kilometer langrennsløyper, mange av dem også for skøyting.

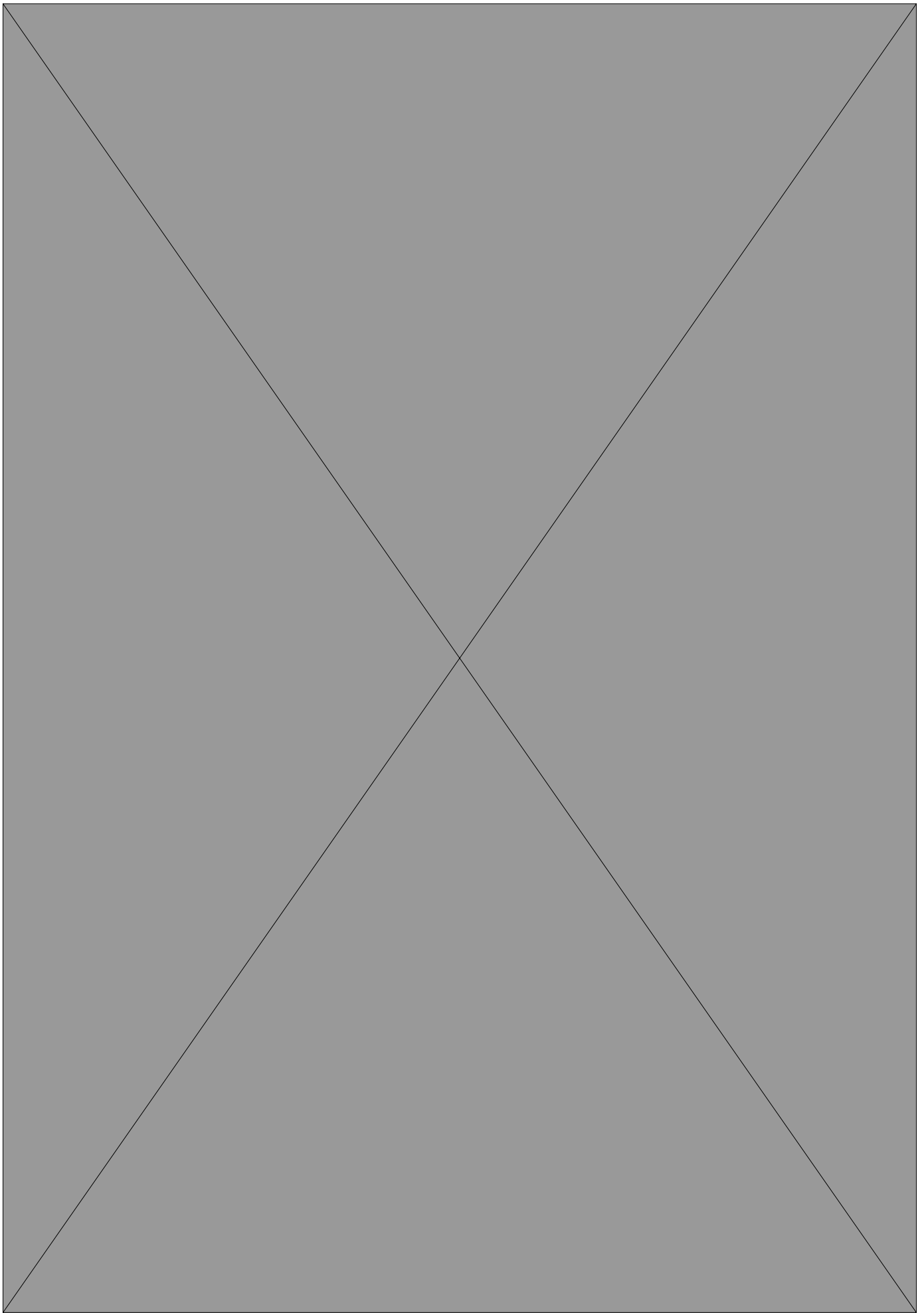


Midgard er et spennende prosjekt med velutstyrte leiligheter beliggende i hjertet av Trysil Turistsenter med direkte adgang til skibakkene, langrennsløyper, butikker og serveringssteder.



Langrennsløypene i Trysilfjellet kan settes sammen til korte og lange rundturer. Mulighetene er mange. Skihytta og Fageråsen er flotte utgangspunkt for en vellykket skitur. Det finnes mange fine løyper og turer for langrenn ellers i Trysil.







Trysil har hele fire sykkelparker. Radisson Blu Bike Park ligger ved hotellet på turistsenteret, GT Bike Park ligger ved inngangen til Gullia, like ved finner du GT Pro Park, og Fageråsen Bike Park ligger på Høyfjellssenteret.



Klatreparken Høyt & Lavt ligger sentralt på Trysil Turistsenter. Om sommeren skjer mye av klatringen på tvers av sykkelløypene.

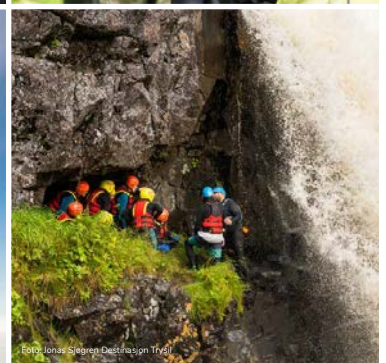
Vedlegg



42 fritidsleiligheter på Turistsenteret i Trysil - i Bygg A • Midt i et voksende og populært helårs aktivitetsområde
Gåavstand – inn/ut – til alle aktiviteter og tjenester, hotell, restauranter, utesteder, supermarked, basseng, bowling, etc ...



AKTIVITETER &
OPPLEVELSER
HELE ÅRET



MIDGARD TRYSIL

I norrøn mytologi er Midgard boplassen midt i. Dette er også Midgard Trysil sin beliggenhet på Turistsenteret. Midt mellom sommer og vinteraktivitetene har man det perfekte utgangspunkt for aktive og trivelige feriedager hele året. Fritidsleilighetene i Midgard Trysil har:

- Gåavstand til alle aktivitetene hele året
- Inn/ut – ski, sykkel, golf, klatring, bowling, opplevelsesbasseng, spa, restauranter, utesteder, afterski, supermarked
- Mulighet for gode utleieinntekter. Internasjonal flyplass (40 min. fra Trysil) gir tilgang til et økende europeisk marked
- Lukket garasjeanlegg
- Felles skirom med egne skiskap og smørerom i underetagen. Sykkelbod utvendig med sykkelvask
- Driftsform hvor «alt» er inkludert med renhold, vaktmester, booking, vakt-tjeneste, etc ... Book1 Trysil administrerer drift, renhold og utleie. Eier kan slappe av og nyte feriedagene i Trysil
- Leiligheter med gode og effektive planløsninger i varierende størrelser fra 60,5 m² til 114,5 m²
- 32 av leilighetene skal være disponible for utleie kun 14 uker i løpet av vinteren/ hele året. Disse leilighetene har obligatorisk møbel/utstyrspakke. Dvs. komplett møblert, fullt utstyrt med flatskjerm tv, kjøkkenpakke, kleshengere, dyner og puter
- Miljøvennlig fjernvarme/lokalt trevirke
- Planlagt byggestart Q4 2022



Foto: Jonas Sjøgren, Destinasjon Trysil





BELIGGENHET

LETTERE BLIR DET IKKE

Midtpunktet for sommer og vinteraktivitetene.

- ❶ Ski inn ski ut for alpint og langrenn. I sentrum for golf, sykkel, klatring og vandring
- ❷ 200 meter til Radisson Blu hotell med basseng, spa, restauranter, bowling, sportsbutikk
- ❸ 150 meter til matbutikk, Peppes Pizza, Velkomstsenteret
- ❹ 400 meter til gågata på Turistsenteret
- ❺ 200 meter til Trysil Bike Arena
- ❻ 200 meter til Trysil-Knut Arena
- ❼ 200 meter til helårs klatrepark
- ❽ 550 meter til Trysilfjellet Golfbane med 18 hulls hovedbane og minigolf
- ❾ 200 meter til planlagt aktivitets-/arenabygg

MIDGARD TRYSIL | IDEELL BELIGGENHET

Utbygger
Midgard Trysil AS

Arkitekt
HKarkitekter AS

Interiør
Interiørplan AS

42 leiligheter Bygg A

BYGG A

BYGG B

NORGES STØRSTE SKISTED – SKI INN OG UT

- **32 heiser** – 7 stolheiser, 9 T-krokheiser, 16 skålheiser, 10 rullebånd
- **69 bakker** – 28 grønne, 14 blå, 14 røde, 11 svarte, 2 parker
- **685 m fallhøyde, 75 km med bakker, 5,4 km lengste nedfart.**
- **4 sammenhengende skiområder.**
Røde, blå og grønne løyper ved Skihytta, Turistsenteret og Høyfjellsenteret. Svarte løyper i Høgegga.
- **2 barneområder** med 6 bakker, 7 heiser og 5 rullebånd.
Eventyrområde i Turistsenteret, 3 heiser, rullebånd, skikarusell, svingfigurer, self-timer løype, grønne hopp og rails, akebakke, tribune, teater, varmestue med kiosk, grillhus, toaletter.
- **Snow Parks**
Prisbelønnede parker med ulike vanskelighetsgrader på Turistsenteret.

TRYSIL-KNUT ARENA – LANGRENN OG SKISKYTING – SKI INN OG UT

- **200 meter fra Midgard Trysil ligger Trysil-Knut Arena** – tilknyttet langrennsløype gjennom The Lodge.
- **Utgangspunkt for 100 km turløyper** tilrettelagt for både klassisk og skøyting.
- **2,7 km lys- og rulleskiløype** og skiskytterstadion med 20 skiver.
- **Snøproduksjonsanlegget**, kapasitet 6000 m³ i døgnet, produserer snø til Trysil-Knut Arena og for lagring.
Med lagring av om lag 50 000 m³ snø gjennom sommeren tilbys det inntil 6 km langrennsspor for både klassisk og skøyting allerede fra ca. 1. november.



07

Foto: Ola Mattsson/Skistar Trysil



TRYSIL BIKE ARENA 200 M

Norges mest utviklede sykkeltilbud med naturlige, samt preparerte og tilrettelagte stier.

- Gullia er eget sykkelområde tilrettelagt for hele familien, for både nybegynnere og erfarne. 23 km stier med ulik tilretteleggingsgrad, grønn, blå eller rød. Imponerende trebruer og spesialbygde sykkelelementer. Benker og bord hvor man kan ta en velfortjent pause.
- Fjellrunden er en opparbeidet trase på 13km for hele familien på tur rundt fjellet.
- Flytsti "Magic Moose" på 7,5 km fra toppen av Fjellekspressen, forbi Knetsetra til Turistsenteret. Blå grade-ring med en kombinasjon av fine doserte svinger, lekne kuler og morsomme avbrekk bygd av tre.
- Skills Course & Pump Track ved siden av Radisson Blue. Ferdighetsløype på 1 km med balanse elementer, små hopp, doserte svinger og naturlige steiner og røtter.
- Naturlige stier finnes både over tregrensa og i skogen ved Grimsåsen, Ås og Trysiløst. Forskjellig vanskelighetsgrader og tekniske utfordringer.

TRYSILFJELLET GOLFBANE 550 M

- Omtalt som en av Norges beste skogsbaner som ble designet av Jeremy Turner og åpnet i 2003.
- Spennende 18 hulls skogs/fjellbane, par 72. Sesong mai-oktober.
- Korthullsbane, par 3, med vannhindre, bunkre og utfordringer som en stor bane.
- Åpnet nytt helårsåpent klubb-/flerbrukshus sommeren 2019.
- Sjekk ut www.trysilgolf.no

TRYSILFJELLET MINIGOLFBANE 550 M

- 9 hulls Eventyr minigolfbane, utvides til 18-hull i 2022.
- Rett ved verandaen til Cafe Arena ved Trysilfjell Golfbane.



HELÅRS KLATREPARK 200 M

- Trysilguidene åpnet sommeren 2017 helårs-klatreparken Høyt & Lavt i Gullia etter en investering på 7-8 millioner kroner.
- 66 klatreelementer med 4 ulike vanskelighetsgrader over sykkelområdet gir utfordringer for hele familien.

VANDRING I TRYSIL

Rett utenfor The Lodge finner man.

- Merkede stier.
- Toppturer.
- Guidet fot-turer.

ELVEAKTIVITETER

- Rafting – familierafting eller flåtetur på Trysiløva.
- Juving i Røa – profesjonelle guider tar deg gjennom juvet ved Røa-fallene med sine 5 fossefall fra 3 til 18 meter.

10



Foto: Amad Sjøgren Destination Trysil



Foto: Jonas Sjøgren Destination Trysil



Foto: Jonas Hasselgren

MIDGARD TRYSIL | UTBYGGER

Midgard Trysil sin beliggenhet, sentralt plassert for både sommer og vinteraktiviteter, har lagt premissene for utviklingen av et spennende prosjekt.

Midgard Trysil as er et samarbeidsprosjekt mellom Trysilfjell Utmarkslag SA og PTH eiendom as.

Trysilfjell Utmarkslag SA er grunneier og har siden 1971 være sentral pådriver og utvikler av Trysilfjellet.

PTH eiendom as er eiendomsutvikler som bl.a. har utviklet prosjektet The Lodge med 113 leiligheter på nabotomta til Midgard Trysil.

TI RETTELAGT FOR EIERNE

Ved hovedinngang og garasjeanlegget i underetasjen er det eget rom for skiskap og smørerom samt individuelle låsbare boder på 3 m². Sykkelparkering med sykkelvask i egne boder utvendig.

Gunstige driftsform som tar seg av det praktiske med drift, renhold og utleie. – Enklere blir det ikke.

INVESTERINGSMULIGHET

Tomtens beliggenhet som et midtpunkt på Turistsenteret gjør dette til attraktive leiligheter, både for egenbruk og utleie.

Gjennom årene har betydelige investeringer

sommer og vinter ført til et stadig bedre aktivitetstilbud. Nye store investeringer er planlagt i årene som kommer.

Scandinavian Mountain Airport åpnet i desember 2019, kun 40 minutter fra Trysil og gir tilgang til den økende etterpørselen fra det internasjonalt marked.

Store investeringer framover i aktivitetstilbudet, god felles markedsføring av destinasjon Trysil, lettere kommunikasjon internasjonalt med flyplassen vil gjøre det enda mer attraktivt framover å investere i fritidseiendom i Trysil.



MIDGARD TRYSIL | ARKITEKTEN



HKarkitekter har tegnet flere prosjekter i Trysil, som nabohotellet Blu i 2008, The Lodge Trysil i 2019, Fjellroa i 2020, Trysil Suiter og Knettsetra 2021-22. Prosjektene har fellesnevner i tidsmessig utforming og detaljering med god inspirasjon fra norsk fjellarkitektur og kjente internasjonale skidestinasjoner.

Midgard er formet som 2 bølgende, parallelle bygningskropper i syd-nord retning tilsvarende The Lodge. Dette myker opp bebyggelsen som skiløyper i terrenget, og gir optimale sol-forhold for leilighetene på hver side av en skjermet sone for lek- og oppholdsarealer gjennom eiendommen i lengderetning. Adkomst til sykkelstier og løypetraseer er godt tilrettelagt og brin ger på en sjelden god måte friluftaktivitetene inn i prosjektet og knytter leilighetene rett ut i alpin bakkene og skiheisanlegget.

De to bygningskroppene har separat god adkomst til lobbyområde, og til serviceroom inkl. skiskap, smørerom, sportsboder, innendørs parkering mv. Leilighetene er tegnet for



å passe til forskjellige brukergrupper, etter erfaring fra mange års samarbeide med brukere, drivere, interiørarkitekter, reiselivsrepresentanter, andre rådgivere og entreprenører.

Byggene er basert på en videreført tradisjonell lokal byggekikk. Bebyggel-

sen er so- lid og skal bli værbitt med sunne naturmaterialer, for å være en del av fjellmiljøet og med god materialbruk i god design.

Leilighetene er varierte i størrelse og plassering i byggene. De er moderne, lyse med store vindusflater som vender

ut på private terrasser og balkonger. Gavl-leilighetene er spesielt utformet for gode oppholds-soner, mye dagslyds, god utsikt i flere retninger, ned mot terrenget ute og opp mot stjernehimmelen over Trysil!

Tore Koxvold, HKarkitekter

MIDGARD TRYSIL | INTERIØR OG MØBLERING



Interiørplan AS har designet spennende møbelpakker tilpasset fargene og materialvalget i leilighetene.

Interiørplan har tidligere hatt ansvaret for interiøret på Radisson Blu Trysil, Park Inn Mountain Resort Trysil, samt The Lodge Trysil.

Leilighetene er tenkt moderne, men med inspirasjon fra naturen og fjellet. Gode varme farger gir koselige og lune leiligheter, et perfekt sted for å roe seg ned og slappe av.

Valg av kvalitet for å vare. Det er laget to møbelpakker; Fjell og Tradisjon med to ulike farge alternativer som man kan velge i for de ulike leilighetene. Møblene er valgt for å kunne være i utleie over tid.

Se egen beskrivelse for detaljer møbleringspakke med farger.

Interiøret vil være en god ramme for godt opphold på Midgard Trysil.

Einar Salomonsen, Interiørplan AS



UTKAST TIL VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MIDGARD 1

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Midgard 1 (heretter kalt sameiet) består av 42 eierseksjoner på gnr. 37, bnr. XXXX i Trysil kommune (festet tomt).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierenes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RADERETT, PARKERING OG BODER

Bebyggelse og tomt ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelse og tomt er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk (herunder juridisk disposisjonsrett) av den bruksenhet/hoveddel og eventuelle tilleggsdeler som er tilknyttet seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av søknad om seksjonering, eierseksjonsloven, disse vedtekter og eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonene kan bare brukes i samsvar med bruksformålet. Bruksenhetene og fellesarealene kan ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er ellers ikke tillatt å foreta bygningsmessige endringer av eller installasjoner på fellesarealer uten forutgående godkjenning fra styret.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige forbeboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å resekjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enge. Kommunen har veto rett mot endring av vedtekten.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonene har eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass hver, jf. vedlagte tegninger. Seksjonene har også bruksrett til ett skiskap hver og som ligger i underetasjen. De nevnte eksklusive bruksretter er uten tidsbegrensning.

En seksjonseier har med styrets samtykke rett til å anlegge ladepunkt for el-bil/hybridbil i tilknytning til parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. En forutsetning for samtykke er at samtlige kostnader ved slik installasjon i sin helhet dekkes av den enkelte seksjonseier, at arbeidet utføres av fagkyndig og dokumenteres overfor sameiet med samsvarserklæring, og at det er kapasitet i eksisterende hovedavløp.

Det er inngått privatrettslige avtaler for å sikre at sameiets standard opprettholdes. For leilighetsnummer 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310 er det vedtatt plikt til utleie deler av året, administrert av Book 1 Trysil AS. For øvrige leilighetsnummer 101, 102, 115, 116, 201, 202, 215, 216, 301, 302 er det vedtatt plikt til at eventuell utleie skal administreres av Book 1 Trysil AS.

§ 3 FELLESKOSTNADER OG LEGALPANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, slik som for eksempel vedlikeholdskostnader på fellesdeler og fellesareal, bygningsforsikring, kollektivavtale for leveranse av signal til tv/bredbånd, festeavgift, veiavgift, administrasjonskostnader, skatter og andre avgifter med mer.

Kostnader som kun gjelder den enkelte seksjon, for eksempel til elektrisitet, er særkostnader for den enkelte seksjon.

Forbruksavhengige kostnader skal fordeles på den enkelte seksjon i samsvar med forbruket. Ett eksempel på dette er kostnader til varme og varmt tappevarm i leilighetene. Alle andre felleskostnader fordeles slik at en halvpart av de totale kostnader som ikke fordeles eller forbruk fordeles med like stor andel på samtlige seksjoner. Den andre halvparten fordeles mellom seksjonene i henhold til sameiebrøken.

Annen fordeling kan vedtas av årsmøtet med tilslutning fra samtlige seksjoner.

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonene for krav mot seksjonseierne og som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Det omfatter både vedlikehold og reparasjon av slikt som inventar, utstyr og apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk, vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlig eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er også ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser, samt andre arealer seksjonseieren har eksklusiv rett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, at brannvernustyret fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameiet har vedlikeholdsansvar for alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, og omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, samt rør og ledninger. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.

Det er ikke tillatt å henge opp plakater, flagg, reklame eller lignende utvendig på bygget eller i innvendig fellesareal

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst en leder og to medlemmer. Det kan vedtektsfests at Styret skal ha flere eller færre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år om gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan treffe vedtak og igangsette ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfellet, skal beslutes av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Et samlet styre forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Beslutning om å ha forretningsfører eller gi prokura, fattes av årsmøtet.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller eventuelt forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene (regnet etter sameiebrøken), krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig, herunder per e-post til seksjonseierne med varsel på minst åtte, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan - om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Slikt varsel kan fremsettes skriftlig, herunder per e-post.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene (regnet etter sameiebrøken), kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets eventuelle årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder (som ikke behøver å være seksjonseier).

Beslutninger på årsmøtet tas med alminnelig flertall av de avgitte stemmene (regnet etter sameiebrøken). Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene (regnet etter sameiebrøken) på årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjsjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Dersom slikt tiltak for enkelte seksjonseiere medfører kostnad på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp, kan tiltaket bare gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, oppløsning av sameiet, eller går ut over seksjonseierens bo- og bruksinteresser, krever at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

§ 13 ÅRSMØTET, FULLMAKT, RÅDGIVER OG MØTEPLIKT

I sameiet har hver seksjon en stemme, men den enkelte stemme vektas etter sameiebrøken. Det vil si at flertallet regnes etter sameiebrøken.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så tilfelle legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Valgt revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon har oppmøte- og talerett på årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over hvem som er tilstede på møtet, de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 FRÁVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven.

§ 17 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer (regnet etter sameiebrøken), med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 18 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående, om eget eller nærståendes ansvar, eller pålegg og salg eller fravikelse av egen seksjon. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven.





MIDGARD TRYSIL

Midgard Trysil er sentralt og attraktiv plassert på Turist-senteret, midt i et voksende og populært helårs aktivitets-område. Her er du i umiddelbar nærhet til Radisson Blu Hotel med basseng, spa og restauranter. Kort veg til Velkomst senteret, matbutikk og Peppes Pizza. Innenfor en radius på 550 m har du blant annet Trysil Bike Arena, Trysil- Knut Arena, helårs klatrepark, Trysilfjellet golfbane og minigolf. Kombinert gangveg/skiløype går rett ovenfor tomten med ski inn til både alpint og langrenn.

Leilighetene får gjennomgående god standard med smarte og effektive planløsninger, store vindusflater og gode terrasser/balkonger. Fellesrom med skiskap og smørebod i underetasje.

Det blir opparbeidet et enkelt lekeområde for de minste barna.

Uteområdet for øvrig vil bli planert med stedegen jord og tilsådd.

Totalprosjektet Midgard Trysil er planlagt å bestå av 2 bygg/byggetrinn, med til sammen 76 leiligheter fordelt over 2 og 3 etasjer. Begge byggene vil ha underliggende kjellerplan som inneholder tekniske rom, sportsboder, skirom, smørebod og parkering.

I tillegg til parkering i kjeller blir det parkering på bakkeplan (vil ligge på østre del av prosjekttomten).

Bygg A (første byggetrinn) består av totalt 42 leiligheter. Bygg B (andre byggetrinn) er planlagt med 36 leiligheter.

Leilighetene i bygg A vil være fra 60,5 m² til 114,6 m² BRA.

Videre informasjon i denne salgsoppgaven vil omhandle bygg A. Se romskjema/salgstegninger.

INNHOLD

Generelt vil leilighetene bestå av: Entré/ gang, 2-4 soverom, bad/vaskerom/wc, kjøkken og stue med utgang til terrasse/balkong.

Som standard leveres 1 parkeringsplass i felles, lukket parkeringsanlegg per leilighet. Det leveres låsbar bod på 3 m² til hver leilighet.

Adkomst til leilighetene via heis/trapp fra lobby/ parkeringskjeller i underetasje.

For nærmere beskrivelse av innhold og areal for de enkelte leilighetene, se vedlagte planskisser. Her vil det også fremgå hvor i bygningskroppen leilighetene ligger.

ADKOMST

Adkomst til hovedinngang/lobby og parkering fra Snarvegen.

STANDARD/UTSTYR

Midgard Trysil vil få en arkitektonisk utførelse tilpasset området og tradisjonell lokal byggeskikk.

Leilighetene har gjennomtenkte og smarte planløsninger med god standard på tekniske anlegg, mate rialvalg

og innredninger. Vi kan blant annet nevne vannbåren varme og varmt tappevann fra Trysil Fjernvarme, bad- og kjøkkeninnredning fra anerkjente leverandører og balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat i hver leilighet.

GENERELT

Informasjon i denne salgsoppgaven er sammen med vedlagte romskjema for ulike leiligheter grunnlaget for leveransen i prosjektet.

MØBELPAKKE

I samarbeid med interiørdesignere i Interiørplan er det utarbeidet 2 møbelpakker, Fjell og Tradisjon, av god kvalitet til gunstige priser.

Leiligheter med utleieplikt har møbelpakke inkludert i totalprisen.

Utemøbler er ikke inkludert.

INDIVIDUELLE BODER

Det leveres låsbar bod på 3 m² til hver leilighet i underetasje. Betonggulv, troaxvegger/gips eller tilsvarende.

FELLES SKI-SMØREROM

Ved siden av lobby. Skirom med skiskap til hver leilighet. Felles smørerom med inngang fra skirom.

Felles skirom og smørebod inngår i beregningen av nød-

vendig bodareal (sportsbod) for hver enkelt leilighet.

SYKKELPARKERING

I felles låst sykkelbod utvendig. Vaskeplass til sykkel.

BALKONG/ TERRASSE

Balkongdekker i betong med grovpusset sklisikker overflate. Terrassegulv i betong. Rekkverk i glass. Levegg av trespiler mot nord på de fleste leilighetene.

ELEKTRISKE ANLEGG

Stikkontakter/elektriske punkt leveres iht. forskrift

(NEK400:2018 Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter iht romskjema. Der det er leilighetsskillevegg i betong benyttes åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet. Det monteres åpent elektrisk anlegg i himling der himlingen ikke er nedforet. Tilknytningspunkt med måler og hovedsikring for den enkelte leilighet er ikke endelig prosjektert/avklart, men blir plassert samlet gruppevis i kjeller (evt. avvik fra NEK), eller i hvert plan i korridor eller trappeløpet som den enkelte leilighet tilhører.

Belysning i trappeoppganger og garasjeanlegg leveres med bevegelsessensorer. Tidsriktige utenpåliggende eller innfelte armaturer i fellesarealer. I garasjeanlegg leveres belysning i henhold til gjeldende anbefalinger for private garasjeanlegg.

SANITÆRUTSTYR

Leilighetene leveres med sanitærutstyr av anerkjent merke. Alle blandebatterier er ettgreps, i tillegg er blandebatteri for dusj termostatstyrt. For mer info se romskjema. Det installeres fordeleskap for leilighetens rør-anlegg i vegg eller over himling.

VENTILASJONSANLEGG

Det leveres balansert ventilasjon (uten kjøling) i alle leiligheter fra eget aggregat plassert i leiligheten. Luftbehandlingsanlegget har god varmegjenvinning og elektrisk ettervarmebatteri.

Tilluft- og avtrekksventiler plasseres i himling eller innervegg. Inntak tas i fasade. Avkast føres til yttervegg (kombiboks), alternativt over tak.

INNGANGSPARTI/LOBBY/TRAPPER/KORRIDOR

Gulv med teppe, type Forbo; Flotex, farge etter interiørarkitetens valg.

Vegger: Farger etter interiørarkitetens valg.

Utbygger leverer lobby møblert i samarbeid med interiørarkitekt.

HEIS

Det er en heis fra kjeller til øverste plan iht. plantegninger, dette gir trappefri adkomst til alle leilighetsplan. Heisene tilknyttes alarm etter gjeldende forskrifter

RENOVASJON/SØPPELHÅNDTERING

Det vil bli etablert avfallsstasjon av typen Molok plassert i henhold til utomhusplanen. Det planlegges for avfalls-sortering i flere fraksjoner, felles for bygg A og B.

TILVALG

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av leiligheten innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen.

Tilvalg avtales direkte mellom leilighetskjøper og entreprenør. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg.

Det er lagt opp til tilvalgsmuligheter på følgende områder:

- Møbelpakker – Fjell og Tradisjon.
- Alternative innerdører.
- Alternative typer gulv parkett evt. type vinylgulv og gulvlister.
- Glassplate mellom kjøkkenbenk og overskap.
- Endret farge på veggflater (maling).
- Flere elektriske punkter og bokser for bredbåndstelefon og tv-kontakter.
- Lader for El-bil. Utbygger har tilrettelagt for montering av el-bil lader.

Kjøperne vil motta et informasjonsbrev fra hovedentreprenøren vedrørende tilvalg og frister for dette. Kjøper er bundet til å bruke produkter levert av/ gjennom

hovedentreprenør. Utbygger/entreprenør har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jfr. bustadoppføringslova § 44.

Kjøper kan ikke kreve å få utført tilvalg som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer, som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve tilvalgene.

BYGGEMÅTE

Prosjektet vil bli levert i henhold til Teknisk forskrift (TEK17) med gjeldende revisjoner på det tidspunktet rammetillatelsen gis.

Byggene fundamenteres iht. Forskriftskrav.

Bærekonstruksjoner av hulledekker/betong og stål. Gulv i garasjeanlegg asfalteres. Gulv i øvrige arealer i kjeller utføres i betong.

Yttervegger i bindingsverk og delevegger i betong/ bindingsverk. Utvendig fasadekledning består i hovedsak av behandlet trepanel. Bæresøyler og synlige fasadekonstruksjoner i stål/ solid treverk. Vinduer i treverk med utvendig aluminiumsbeslag. Yttertak tekkes med papp.

Rekkverk på balkong/terrasse i pulverlakkert aluminium med håndløper og laminert klart glass.

Balkong leveres med betongdekke. Underside på balkong leveres ubehandlet. Uttaster for vann i fremkant av balkongene. Skjermvegger av trespiler på terrasse/ balkong mot nord, på de fleste leilighetene.

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning i forbindelse med balkong/terrasse.

Bygget skal generelt tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav hva angår isolering, brann og lyd (TEK17). Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav.

Brannvarsling deles inn i to deler, egen sikring i boenheten og egen i fellesareal. Branndeteksjon iht. TEK17 med avstillingsmulighet i korridor. Det leveres bolig-sprinkleranlegg i leiligheter. Kjelleretasje og fellesareal inklusive trapper skal fullsprinkles. Det må påregnes synlige sprinklerhoder og fremføring til balkonger. I nedforet himling i gang i leilighetene benyttes skulte sprinklerhoder.

Evt. utvendig solskjerming må avklares med sameiet.

TV/DATA

Det føres fiberkabel inn i hver leilighet, med ett uttak for kabel-tv, plassert i stue. Utbygger vil på vegne av sameiet inngå kollektivavtale med Eidsiva Bredbånd for fremføring og leveranse av fiber/signal. Sameiet er bundet til Eidsiva Bredbånd de første 60 måneder fra overtakelsen. Etter dette tilhører infrastrukturen sameiet. Det leveres Altibox Flex S som standard pakke med tv-kanaler og internett 20/20 Mbps til en kostnad på ca. kr 449,- pr. mnd. Legges inn i de månedlige felleskostnadene. Hver eier kan kjøpe høyere hastighet for bredbånd og flere kanaler/ kanalpakker av bredbåndsløseleverandør og vil da bli fakturert direkte for oppgraderingen.

Bredbåndtelefoni er mulig gjennom Eidsiva Bredbånd. Beboer bekoster og bestiller selv eget abonnement.

Parabolantenner tillates ikke.

OPPVARMING

Det benyttes fjernvarme fra Trysil Fjernvarme til oppvarming og til varmt tappevann. Forbruket av varmt vann til oppvarming og tappevann blir individuelt målt for hver leilighet. Leilighetene (inklusive baderom) leveres med vannbåren gulvvarme.

Forbruk av energi i fellesarealer dekkes av felleskostnadene.

AREAL

Følgende rom inngår generelt i primærareal (P-rom): Entré/gang, soverom, bad/vaskerom/wc, kjøkken og stue.

Arealberegningene er angitt i henhold til målreglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA). Primærareal (P-rom) frakommer på salgstegning.

Bruksarealet er arealet innenfor boenhetens omsluttende vegger (omsluttende vegger er yttervegger, eventuelle vegger mot naboenhet eller felles del) og inklusive innvendig boder og sjakter. Primærrom er arealet innen-

for boligens omsluttende vegger og eksklusive bod(er). Areal som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

GENERELT

Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420. Innvendige vegger og himlinger i leilighetene utføres iht. toleranseklasse C (3). Gulv i leiligheter utføres iht. toleranseklasse B (2). Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra forskriftens «Lydklasse C». For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Produkter/produktangivelser og materialer kan bli endret til produkter og materialer med tilsvarende funksjon og kvalitet. Det tas videre forbehold om plassering og størrelse på sjakter. Det vil bli behov for enkelte inspeksjonsluker ifm. rørframføring, antall og plassering av disse vil bli tilpasset underveis i prosjektet.

TOMTEN

Midgard Trysil skal utvikles/bygges på det som i dager er

gnr. 37, bnr. 1494 i Trysil kommune (også kalt prosjekttomten). Prosjekttomten har per i dag et areal på ca. 11,3 daa. Prosjekttomten vil i utgangspunktet bli «delt» mellom bygg A og B, og opprettet som to separate festetomter (deling vil avhenge av salgstakt). Arealer vil bli opparbeidet med stedsegen vegetasjon. Areal med fast dekke vil i hovedsak bestå av asfalt til hovedinngang. Gjesteparkering og gangarealer vil bli gruslagt. Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning ved inngangspartier, gang- og oppholdsareal, samt ved p-kjeller. Disse lyspunktene blir sentralstyrt av ur eller lyssensor. Det vektlegges at opparbeidelsen av fellesarealene skal invitere til felles bruk.

Det må påregnes at utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overlevering dersom denne finner sted vinterstid/tidlig vår. I så tilfelle vil disse arealene bli ferdigstilt så snart som mulig etter overlevering. Utomhusarealene i grensen mot neste byggetrinn vil først kunne ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av neste byggetrinn.

Festeforholdet:

Bortfester (grunneier) er Trysil kommune og Trysilfjell Utmarkslag SA. Det vil bli etablert/tinglyst festekontrakt for 40 år, med rett til fornyelse i 40 år på samme vilkår (uten innløsningsrett). Årlig festeavgift for 2024 er satt til kr 137 700,- for bygg A og er hensyntatt i budsjetterte felleskostnader for sameiet. Festeavgiften reguleres hvert år i samsvar med konsumprisindeksen. I tillegg kan bortfester, hvert tiende år, kreve festeavgiften regulert i samsvar med festeavgifter i området for øvrig og i andre sammenlignbare områder. Festekontrakten

vil inneholde forkjøpsrett for bortfester, men denne vil ikke gjelde ved frivillige salg/overdragelser av enkeltseksjoner.

PARKERING

Som standard leveres 1 parkeringsplass og individuell bod på 3 m² per leilighet. I tillegg vil det bli felles parkering for begge bygg på bakkeplan øst for planlagte bygg B.

Ved innkjøring til lukket parkeringskjeller monteres det garasjeport med motordrift og nøkkelbryter. Det blir levert 1 stk. fjernbetjent portåpner til hver p-plass. Laves- te fri takhøyde i kjøresonen i garasjen er 220 cm.

Parkeringsplass og bod vil bli tinglyst som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av parkeringsplasser og boder. Selger forbeholder seg retten til å endre den planlagte organiseringen av parkeringskjelleren. Utvendig parkering på bygg B sin tomt sikres ved å tinglyse rettighet. Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer

med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og lengde. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst fra felles privat veg. Prosjektets bygningsmasse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.

SAMEIET/ØKONOMI

Forretningsfører

Selger vil engasjere forretningsfører til å forestå stiftelse av eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet), regnskapsførsel samt generell forretningsførsel for sameiet. Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale.

Utkast til vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom at vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet.

Sameiet

Leilighetene vil bli seksjonert og organisert i et sameie. Grunnet prosjekttomtens reguleringsformål, vil leilighete-

tene bli opprettet som næringsseksjoner. Hver leilighet vil få en ideell sameiebrøk, regnet ut fra leilighetens bruksareal (BRA). Sameiebrøk fremgår av vedlagte prisliste.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant seksjonseierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for seksjonseierne. Ved stiftelse vil det mest sannsynlig bli nedsatt et interimstyre bestående av representanter fra selger. Nytt styre vil bli valgt på første ordinære årsmøte.

Det er selgers ansvar å sørge for stiftelse av sameiet. Sameiet skal registreres i Brønnøysund. I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameier av denne størrelsen plikter også å ha statsautorisert eller registrert revisor.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene og antall seksjoner kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet kreves ikke styrets godkjennelse ved salg av seksjoner i sameiet. Erverv av seksjon skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem

som er ny(e) eier(e).

Ordensregler/dyrehold

Ordensregler kan fastsettes av sameiet gjennom årsmøtet og etter at sameiet er etablert. Det foreligger per dags dato ingen bestemmelser om dyrehold.

Forsikring

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtagelse. Fra og med overtagelse vil bygningsmassen bli forsikret via fellespolise gjennom sameiet. Hver enkelt kjøper må etablere egen innbo- forsikring.

Drift, renhold og utleie (DRU)

Midgard Trysil er planlagt å bestå av totalt 78 leiligheter. 75% av leilighetene i totalprosjektet har plikt til å stille leiligheten disponibel for utleie i 14 uker i perioden 1. november til 1. mai. Resterende 12 valgfrie uker i vintersezon kan man selv benytte, samt hele vår/sommer og høst. Det er mulig å leie ut mer for å øke inntektene. De leiligheter som ikke har utleieplikt er merket i prisliste.

Det skal inngås langvarig administrasjonsavtale med Book1 Trysil om drift, renhold og utleie av eiendommen. Gjelder alle leilighetene, også de som ikke har utleieplikt. Avtalen vil inneholde følgende:

Vaktmester og beredskapstjeneste i fellesareal, snørydding og strøing (for hånd) foran inngangspartier/ nødutganger, orden og ryddighet for uteområder inkl. garasje, internkontroll i hht gjeldende lover og regler, kontakt og oppfølging av ekstern kontroll som brannalarmanlegg,

sprinkleanlegg, heiser og brannslanger, ukentlig sjekkrunder for forfallende arbeid/vedlikehold, forretningsførsel, samt renhold av fellesarealer.

For de leiligheter som leies ut inneholder også bookin-gavtalen følgende tillegg som er særkostnad for den enkelte utleier: Supplering av kjøkkenutstyr, regelmessig sjekk madrasser, dyner og puter, samt årskontroll rapport pr. leilighet.

Felleskostnader

Drifts- og renholdsavtalen er en del av de budsjetterte månedlige felleskostnader for de enkelte leilighetene. Dette fremgår av prisliste.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere tv- og bredbåndssignal, felles bygningsforsikring, festeavgift, strøing og brøyting av adkomstveg, parkeringsarealer og internveger, drift og vedlikehold av kjeller/heiser, årskontroll brannalarmanlegg, sprinkleanlegg og brannslanger, vakt/sikkerhet, avsetning vedlikeholdsfond, revisor og styrehonorarer. I tillegg skal det innbetales á konto beløp for kostnader til oppvarming (inklusive varmt tappevann) i den enkelte leilighet, samt for strøm, oppvarming (inklusive varmt tappevann) i fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte felleskostnader kun er stipulert og satt som et forslag ut ifra det man vet om prosjektet på dette stadiet. Endelige felleskostnader vil bli endelig fastsatt av sameiet og sameiet kan også vedta at andre avgifter/kostnader skal inngå i felleskostnadene.

I henhold til vedlagte vedtekter skal bestemte forbruks-

avhengige kostnader betales etter forbruk, mens resterende felleskostnader fordeles slik at 50% av felleskostnadene fordeles likt på samtlige bruksenheter og resterende 50% fordeles etter brøk. Se prisliste for de ulike leilighetenes stipulerte felles kostnader.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Fellesgjeld

Leilighetene overdras til kjøperne uten fellesgjeld.

Offentlige/kommunale avgifter

Per 2022 er avgiftene (inklusive mva.) som følger:

Vann: kr 38,75 per forbrukt kubikk.

Kloakk: kr 25,25 per forbrukt kubikk.

Årlig abonnementsgebyr vann: kr 2.802,50.

Årlig abonnement kloakk: kr 2.000,-

Renovasjon faktureres direkte til eier av leiligheten.

I tillegg kommer eiendomsskatt etter kommunens satser.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes først etter ferdigstillelse. Ved formuesfastsettelsen av eiendom skilles det mellom boligeieren bor i (primærbolig) og andre boliger som

ikke defineres som fritidseiendom eller næringsseiendom (sekundærbolig). Leilighetene med utleieplikt vil etter all sannsynlighet bli regnet som sekundærbolig. Her utgjør formuesverdien 95% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med areal. For rene fritidseiendommer skal formuesverdi fastsettes til maksimalt 30% av markedsverdi, eventuelt til 30% av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For ytterligere spørsmål om konsekvenser ved kjøp og eie, vennligst ta kontakt med Skatteetaten.

Faste løpende kostnader

Utover det som er nevnt under salgsoppgavens punkt om «Drift, renhold og utleie» "Felleskostnader" og "Offentlige/ kommunale avgifter", kommer kostnader til innboforsikring og strøm til egen leilighet (forbruk avleses på egen måler).

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Ved overtakelse skal leilighetene i utgangspunktet ha ferdigattest. Det er ulovlig å ta leilighetene i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Midlertidig brukstillatelse kan godtas i de tilfeller hvor utstedelse av ferdigattest betinger ferdigstillelse av andre enheter i prosjektet, ferdigstillelse av uteområ-

der og/eller mindre arbeider som ikke er til hinder for at leiligheten kan tas i bruk. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse, eventuelt tvangsmulkt og/eller forelegg.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve tilbakehold av forholdsmessig del av kjøpesum, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Renter på slike tilbakeholdte beløp tilfaller den som til slutt får beløpet utbetalt.

Konsesjon

Erverv av leilighetene er ikke konsesjonspliktig.

Eiendommens betegnelse

Midgard Trysil skal utvikles på det som i dag er gnr. 37, bnr. 1494 i Trysil kommune (også kalt prosjekttomten). Prosjekttomten skal etableres som festetomt, hvor Trysilfjell Utmarkslag SA forvalter festet på vegne av grunneier. Det tas forbehold om endring av matrikelbenevnelse som følge av fradeling av egen tomt for henholdsvis bygg A og bygg B.

Videre skal bygningsmassen seksjoneres og hver enkelt leilighet/seksjon vil få tildelt eget seksjonsnummer.

Det tas forbehold om endelig løsning rundt antall byggetrinn, tomtedeler, sameier og fellesområder, da dette vil være avhengig av forhold som for eksempel godkjent rammetillatelse, fremdrift, progresjon i salg og behov for

endringer av prosjektet som helhet.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det fremtidige sameiet vil ha lovbestemt panterett for forfalte/ ikke betalte felleskostnader. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Festekontrakt med vilkår/bestemmelser vil bli tinglyst på prosjekttomten og følge med videre ut på den enkelte seksjon/leilighet. Bortfester vil blant annet ha førsteprioritets panterett i festeretten og bygninger på prosjekttomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Kjøper aksepterer at selger kan påhefte heftelser/erklæringer på prosjekttomten (herunder kjøpt objekt) for hensiktsmessig og effektiv gjennomføring av prosjektet, i tillegg til sikring av avtalte salgsvilkår. Det samme gjelder for offentlig myndighet og private leverandører, deriblant erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, samt drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekttomten per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og

lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på prosjekttomten.

Reguleringsmessige forhold

Prosjekttomten er per i dag omfattet av reguleringsplan for Turistsenteret av 15.12.2009 (reguleringsbestemmelsene ble revidert 12.05.2020). Reguleringsformålet for prosjekttomten er i reguleringsbestemmelsene fritidsboliger for eie/utleie.

Prosjekttomten omfattes også av kommuneplanens arealdel 2014–2025. Formål her er fritids- og turistformål.

I planverkene er prosjekttomtens østre del (kun relevans for bygg B) merket med faresone knyttet til høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).

Turistsenter er et område under fortsatt utvikling og det er noen udisponerte tomtarealer i nærområdet. Det må kunne påregnes byggeaktivitet på disse i fremtiden.

PRISER/PROSEDYRE

Hvordan går man frem for å kjøpe leilighet i prosjektet

Prisene på leilighetene er fastsatt og fremgår av prisliste.

De som ønsker å tegne seg for kjøp av leilighet i dette prosjektet, fyller ut og leverer vedlagte tegnings-skjema/ kjøpsbekreftelse til selger.

Salgsstart skjer den 08.04.2022 og organiseres med en innledende tildelingsrunde mellom kl. 13:00-16:00. For å være med i den innledende runden, må tegningsskjema/kjøpsbekreftelse være innlevert til selger innen fredag 08.04.2022 kl. 13:00 (ingen kjøp vil bli tildelt før dette). Dersom det mottas flere tegningsskjema/kjøpsbekreftelser på samme leilighet, vil det bli gjennomført loddtrekning. Eventuelle loddtrekningervildablig gjennomført samme dag mellom kl. 13:00-16:00. Tildeling og loddtrekning starter på de leilighetene som har flest tegninger. Den/de som ikke fikk tildelt ønsket leilighet, får mulighet til å endre sitt tegningsskjema og flytte «tegningen» over til en annen leilighet. Kjøper(e) kontaktes pr. telefon og endring av tegningsskjema (leilighet) må skje umiddelbart. Det er derfor viktig at kjøpere er tilgjengelige på telefon og har satt opp en prioriteringsliste over alternative leiligheter.

Etter den 08.04.2022 kl. 16:00, selges leilighetene etter prinsippet "førstemann til mølla" og fortsatt til de priser som er fastsatt (sjekk om din utvalgte leilighet allerede kan være solgt, før innlevering).

Ovennevnte kjøpsprosedyrer betyr at det ikke benyttes "budrunde" og frister ved kjøp i dette prosjektet.

De som ønsker å kjøpe leilighet i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Kjøper er på generelt grunnlag bundet i det tegningsskjema/kjøpsbekreftelse pålydende fastpris er innlevert til selger. Selger forbeholder seg retten til å godkjenne

salg til selskap, til personer som kjøper flere enheter i prosjektet og til personer hvor finansiering ikke kan bekreftes på tidspunktet for innlevering av tegningsskjema/kjøpsbekreftelse.

Avtale inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper og fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

Salgsoppgaven blir en del av kjøpekontrakten og gjelder da også som supplement til denne. Inneholder salgsoppgave og kjøpekontrakt bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Hva skjer etter at man har kjøpt

Selger har engasjert Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS (org.nr. 913 682 122), også kalt meglerforetaket, til å forestå kjøpekontrakt, tinglysing og oppgjør mellom partene.

Så snart selgers forbehold er løftet/bortfalt (se punktet «Forbehold»), vil meglerforetaket få oversendt kjøpers innleverte tegningsskjema/ kjøpsbekreftelse, og vil på bakgrunn av denne utarbeide kjøpekontrakt og andre nødvendige kontraktsdokumenter mellom partene. Meglerforetakets ansvarsområde er videre begrenset til kun å omfatte tinglysings- og oppgjørprosessen.

Omkostninger

Ved kjøp av fast eiendom, betales følgende omkostninger, i tillegg til kjøpesummen:

- Tinglysingsgebyr skjøte kr 585,-.
- Tinglysingsgebyr pantedokument kr 585,- pr. dokument.
- Panteattest kr. 172,-.

Totale omkostninger og totalpris fremgår av vedlagte prisliste. Det tas forbehold om økning i gebyrer. I henhold til dokumentavgiftsvedtaket for 2022 skal det ved førstegangsoverføring av nyoppført bygning på festet tomt og som ikke er tatt i bruk, ikke betales dokumentavgift. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er det gjeldende dokumentavgiftsvedtaket på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for om dokumentavgift skal beregnes og etter hvilke satser/vilkår. I det tilfelle transaksjonen utløser dokumentavgift, er det kjøper som plikter å dekke og innbetale dette beløpet til meglerforetakets klientkonto.

Oppgjør/betalingsbetingelser

Så snart selgers eventuelle forbehold er frafalt og garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt, betaler kjøper 10% av kjøpesummen. Forskuddsbeløpet må være fri kapital, og ikke knyttet til pant i leiligheten. Resterende del av kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales til overtakelse. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalinger skal komme fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Forskuddet/delinnbetalingen som innbetales fra kjøper til meglerforetakets klientkonto er avtalt å være forskudd/depositum og selger må stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 (3) for å kunne nyttiggjøre seg dette. Når selger har stilt lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglerforetakets klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47(3) ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det eventuelt stilles garanti etter bustadoppføringslova § 47 (3) eller hjemmelen til boligen overføres kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46 (1).

I det tilfelle selger og kjøper har gjort avtale om endrings- og tilleggsarbeider (tilvalg), vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøper betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Lovgivning

Avtaleforholdet er regulert av bustadoppføringslova. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger

og kjøper om de samme betegnelse. Loven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve fritidsbolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingsloven. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova, men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse og spesifiseres i kjøpers tegnings-skjema/ kjøpsbekreftelse.

Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven. Garanti etter bustadoppføringslova §12 skal likevel stilles dersom avtale om salg/kjøp skjer innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingslova § 2-11. Kontakt selger ved spørsmål knyttet til hvilke lovverk som vil gjelde ved kjøp.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold i forhold til gjennomføring av inngåtte avtaler:

- Det tas forbehold om offentlig godkjenning av prosjektet slik dette søkes, herunder også at rammetillatelse blir gitt.
- Det tas forbehold om godkjent byggelånsfinansiering, herunder åpning av byggelån.
- Det tas forbehold om at det blir solgt leiligheter

tilsvarende minimum 50% av verdien i prosjektet.

- Forbehold om godkjenning i selgerselskapets styre før igangsetting kan vedtas.

Samtlige av selgers forbehold må være avklart/bortfalt innen 01.12.2022. En eventuell forlengelse av denne fristen skal i alle tilfelle avtales skriftlig med kjøper.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt å velge og løfte forbeholdene selv om grunnlaget for forbeholdene ikke er bortfalt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt å velge og gjøre forbeholdene gjeldende. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende eller dersom forbeholdene ikke er løftet/bortfalt innen fristen i avsnittet over, bortfaller avtalen som er inngått mellom partene.

Selgers generelle rettigheter og forbehold

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Omorganisere eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablere ett eller flere sameier/real sameier, på

bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.

- Å endre priser på usolgte leiligheter.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- Gjennomføre prosjektet på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for leilighetenes detaljutforming. Selger har rett til å foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens/utomhusplanens angivelse av detaljer. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger mm.

er ment å danne et inntrykk av den ferdige leiligheten, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og/eller romskjema, er det leveransebeskrivelse og/eller romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til disse. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelse og/eller romskjema, dette uavhengig av eventuelle uttrykk i salgsoppgave og annonsering som "god standard" etc.

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørring. Det kan oppstå sprekker pga. bevegelser i materialene og som følge av kalde og varme årstider, samt tørr og fuktig luft. Selger påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette etter overtakelsen. Kjøper må videre påregne synlige svinn-/tørresprekker i overgang mellom ulike materialer, konstruksjoner, sammenføyninger og hjørner etter at leilighetene er tatt i bruk.

Overtakelse

Forventet byggetid for prosjektet er på ca. 14-16 måneder, regnet fra og med igangsettelse av byggearbeider. Det er en forutsetning for oppstart av byggearbeider at samtlige av selgers forbeholder løftet/bortfalt (se punktet «Forbehold»). Forsinkelser i byggestart og/eller bygge-

prosess som følge av at vinter og tele vanskeliggjør oppstart av grunnarbeider, funn av kulturminner og/eller oppfyllelsesvanskeligheter/konsekvenser som følge av koronaviruset, gir ikke grunnlag for kjøper til å kreve dagmukt, erstatning eller heving etter bustadoppføringslova kap. 3.

Kjøper vil bli varslet når byggearbeider er igangsatt. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 4 ukers skriftlig varsel.

Dersom selger fullfører leilighetene i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum 2 måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Selger skal overlevere leilighetene i byggerengjort stand og fellesarealer i ryddet stand. Leilighetene leveres ledige for kjøperne.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom leiligheten på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Se også punktet «Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse». Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under besiktigelsen.

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når kjøper har overtatt leiligheten. Hvis leiligheten ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt leiligheten kunne vært overtatt.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, fal-

ler ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass.

Uteomhusarealer og fellesarealer

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av selve leiligheten. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, skal det gjøres et overslag over gjenstående arbeider. Det totale overslaget deles på antall enheter i prosjektet og andel av overslaget utgjør et tilbakehold i kjøpesum for hver enkelt enhet i prosjektet. Renter på slike avtalte tilbakeholdte beløp tilfaller selger, forutsatt at det tilbakeholdte beløp til slutt utbetales til selger.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdiggattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning. Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger,

slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

Inntil prosjektet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Eventuelle skader som påføres skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst.

I den grad vann- og avløpsledninger, elektriske kabler, tv-kabler, etc. går over en annen seksjon eller et annet byggetrinn i prosjektet, har enhver eier og bruker rett og plikt til å besørge utbedring og vedlikehold av installasjonen, selv om arbeidet da må foregå på en annen seksjon eller annet byggetrinn. Ingen kan nekte adgang til sin seksjon for utbedring og vedlikehold av slike installasjoner.

Garantier

Selger skal stille garanti etter buofl. § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at selgers eventuelle forbehold er løftet/bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum (uten eventuelle avtalte tilvalg) frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, for utomhusarealer og for ideell andel i fellesareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Se også punktet «Oppgjør og betalingsbetingelser».

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. 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 selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Reklamasjon/mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha

oppdaget mangelen.

Kjøper må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil kjøperen mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller leilighetene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Kjøpers forsinkelse og selgers sanksjoner

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt

til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige beløp innen 1 uke fra varslet dato med kopi til meglerforetaket. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og eventuelle tap i forbindelse med et dekningsvalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 (3) bokstav e).

Selgers forsinkelse

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringslova kap. 3, kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av boligen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker tilvalg og som forsinker arbeidet/overtakelse. Tilsvarende gjelder dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for. Tilsvarende gjelder også dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11 og jf. punktet «Overtakelse» 1. avsnitt. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

Avbestilling

Kjøpers rett til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før selger har fattet beslutning om å igangsette bygging, skal kjøper betale kr 200.000,-. Ved avbestilling etter at selger har fattet beslutning om å igangsette bygging, skal kjøper erstatte selgers fulle tap ved avbestillingen (herunder tapt fortjeneste). Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at selgers fulle tap – og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Videresalg av kontraktsposisjon/leilighet under oppføring

Videresalg av kontraktsposisjon/leilighet under oppføring, aksepteres ikke av selger.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Energimerking

Alle boliger som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for boligene, med en energiklassifisering på en skala fra A-G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med overtakelse.

Lov om hvitvasking

Meglerforetaket er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av transaksjonen. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å

involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er á jour per 05.04.2022.

Vedlegg til salgsoppgave:

- 3D illustrasjoner og tegninger av leilighetene
- Selgers leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Kjøpekontrakt
- Tegningsskjema/kjøpsbekreftelse

Ansvarlig Selger

Terje Meisingseth
+47 932 56 206
terje@ptheiendom.no

Med forbehold om evt. trykkfeil.



Foto: Ola Mattson www.skitar.com/tryall

LEILIGHET 60,5 M2



Oppdragsnummer: 1211230201
Formidlingsnummer: 1211230027

KJØPEKONTRAKT

Eierseksjon (Fritid) Under Oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett

Mellom:

Midgard Trysil AS

Org.nr. 829 473 992

Velkomstvegen 8

2420 TRYSIL

Mob: 93 25 62 06 Email: terje@ptheiendom.no

heretter kalt **selger (også kalt utbygger i salgsoppgave)**, og

Thanh Victor Dieu

Therese Khanh Nguyen

Sørumsgata 37, 2004 Lillestrøm

Mob: 48160619/41217639 Epost: victordieu@hotmail.com /

theresekn07@gmail.com

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Kontrakten gjelder en prosjektert bolig (heretter kalt eiendommen) i prosjektet Midgard Trysil. Seksjonen vil ligge i bygg under oppføring på det som i dag er felles festetomt med gnr. 37, bnr. 1494 i Trysil kommune (heretter kalt prosjekttomten). Prosjektets bygningsmasse skal videre seksjoneres og eiendommen vil bli tildelt eget seksjonsnummer. Selger forbeholder seg retten til å beslutte delings-/tomtestruktur for prosjektet, herunder om byggetrinnene (byggene) i totalprosjektet Midgard Trysil skal ha hver sin tomt, og om fellesområder skal fradeles som egen tomt. Det tas derfor forbehold om endring av bruks-/matrikkelnummer som følge av en eventuell fradeling av egen tomt for byggetrinnet/bygget denne eiendommen er en del av.

Eiendommen er i salgsmateriell benevnt som Midgard Trysil, bygg A, leilighet 107.

Eiendommen består av en eierseksjon og eventuelt en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar en eierseksjon til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og eventuell tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets fellesarealer.

Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til personlig bruk for kjøper (forbruker). Eiendommen skal oppføres som det fremgår av kravspesifikasjoner, tegninger, leveransebeskrivelse, salgsoppgave mv. som har ligget til grunn for denne kontrakt.

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS (org.nr. 913 682 122) er heretter kalt meglerforetaket.

Initialer kjøper:

Initialer selger

1/11

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr. 3 740 000,- kroner 00/100

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret (innbetales til overtakelse). Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kontrakt	3 740 000,-
Dokumentavgift	0,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr obligasjon	585,-
Panteattest kjøper	172,-
Totalt kr.	3 741 342,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr 585,- og attestgebyr pålydende kr 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

I henhold til dokumentavgiftsvedtaket for 2023 skal det ved førstegangsoverføring av nyoppført bygning på festet tomt og som ikke er tatt i bruk, ikke betales dokumentavgift. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er det gjeldende dokumentavgiftsvedtaket på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for om dokumentavgift skal beregnes og etter hvilke satser/vilkår. I det tilfelle transaksjonen utløser dokumentavgift, er det kjøper som plikter å dekke og innbetale dette beløpet til meglerforetakets klientkonto.

Så snart selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12, er det avtalt at kjøper skal innbetale 10% av kjøpesummen. Bekreftelse på garantistillelse skal gis av meglerforetaket sammen med betalingsoppfordring.

Se punkt 4 for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEIDER (TILVALG)

Kjøper har mulighet til å få utført tilvalg etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for bestilling av tilvalg og denne fristen er endelig. Alle tilvalg skal avtales skriftlig mellom kjøper og entreprenør og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av tilvalgene. Dersom tilvalg medfører tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved avtaleinngåelse.

Det gjøres oppmerksom på at selger/entreprenør har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44. Priser kan også inneholde påslag for merarbeid knyttet til administrering overfor underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført tilvalg som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer, som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve tilvalgene.

I det tilfelle det er gjort avtale om tilvalg vil det være selgers/entreprenørs ansvar å sende til meglerforetaket, i god tid før overtakelse, en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøper betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger.

Initialer kjøper:

Initialer selger

2/11

Dersom avtale om tilvalg inngås direkte med selgers entreprenør eller underleverandør i prosjektet, og tilvalg faktureres kjøper direkte fra entreprenør eller underleverandør, skal betaling for disse tilvalgene ikke gjøres før overtakelse har funnet sted, med mindre entreprenøren eller underleverandøren stiller særskilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Dersom kjøper velger å betale for slike tilvalg tidligere og uten at det er stilt garanti som nevnt over, er kjøper gjort oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs hos entreprenør eller underleverandør.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetaket;

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
PB 1335, 2405 Elverum
innlandetoppgjor@aktiv.no

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt (herunder også betaling for eventuelle endrings- og/eller tilleggsarbeider) innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **1885.19.90123**, Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS og merkes med: 1211230201, Midgard Trysil, bygg A, leilighet 107.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller eventuelle lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetaket i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av eventuelt innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Kjøpers betalingsplikt inntreffer uansett først når garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt, se også punkt 5 i kontrakten.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47. Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det eventuelt stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som eventuelt urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Initialer kjøper:

Initialer selger

3/11

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve (deponeringslova) av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) av 1. juni 2018 nr. 23 med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av transaksjonen. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder plikter etter hvitvaskingsloven.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter at selgers forbehold er bortfalt/løftet. Det gjøres oppmerksom på at garantisten kan kreve signert kjøpekontrakt før garanti utstedes.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum (uten eventuelle avtalte tilvalg) frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet for selve eierseksjonen med eventuelle tilleggsdeler, for utomhusarealer og for ideell andel i fellesareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for prosjekttomten, og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne vil ha panterett i eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65, § 31. Festekontrakt med vilkår/bestemmelser er tinglyst på prosjekttomten og vil følge med videre ut på eiendommen. Bortfester vil blant annet ha førsteprioritets panterett i festeretten og bygninger for inntil 3 års forfalt festeavgift. Det vil bli tinglyst avtale om drift, renhold og utleie (DRU). Utleieplikt vil bli tinglyst på de enheter som har dette.

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten (herunder også eiendommen) kan påheftes heftelser (erklæringer og avtaler) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet eller omkringliggende eiendommer, herunder og i tillegg erklæringer/avtaler som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, og forpliktelser som følge av rett til bruk av tilstøtende eiendommer (for eksempel vei, parkering, infrastruktur m.m.), samt erklæringer/avtaler vedrørende utleie, drift og vedlikehold av eiendommen med tilhørende og tilknyttede anlegg. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for tinglysing/etablering av dokumenter/erklæringer som nevnt over.

Initialer kjøper:

Initialer selger

4/11

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekttomten (herunder eiendommen) per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på prosjekttomten.

Eventuelle pantedokument i festeretten (herunder også utleggsforretninger) skal slettes for selgers regning. Øvrige tinglyste dokumenter/heftelser vil følge eiendommen videre. Selger gir herved meglerforetaket ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pant som kjøper ikke skal overta. Innfrielse av pant skjer ved at meglerforetaket, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld-/krav som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger pantedokumentene slettet. Det gjøres oppmerksom på at det kan ta noe tid før eventuelle pantedokument faktisk blir slettet fra eiendommen.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pantedokument av noen art på prosjekttomten, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette kjøper og meglerforetaket, dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører prosjektet/eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen. Selger gir meglerforetaket ugjenkallelig fullmakt til å innfri eventuelle krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Ved underskrift av denne kontrakt, skal selger undertegne på skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos meglerforetaket, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør av kjøpesum, omkostninger og eventuelle renter.

Selger skal utstede pantedokument med urådighetserklæring til fordel for meglerforetaket. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal inntil tinglysning av skjøtet finner sted ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Meglerforetaket skal kvittere pantedokumentet til avlysning, og besørge denne slettet, når skjøtet er tinglyst og oppgjør mellom partene er avsluttet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetaket. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Byggearbeider blir igangsatt våren 2023 og med estimert ferdigstillelse 2. halvdel av 4. kvartal 2024. Forsinkelser i byggestart og/eller byggeprosess som følge av at vinter og tele vanskeliggjør oppstart av grunnarbeider, funn av kulturminner og/eller oppfyllelsesvanskeligheter/konsekvenser som følge av koronavirus e.l., gir ikke grunnlag for kjøper til å kreve dagmulkt, erstatning eller heving etter bustadoppføringslova kap. 3 (se også kontraktens punkt 10).

Kjøper vil bli varslet når byggearbeider er igangsatt. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 4 ukers skriftlig varsel.

Initialer kjøper:

Initialer selger

5/11

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum 2 måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art og slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Ved overtakelse skal eiendommen i utgangspunktet ha ferdigattest. Det er ulovlig å ta eiendommen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Midlertidig brukstillatelse kan godtas i de tilfeller hvor utstedelse av ferdigattest betinger ferdigstilling av andre enheter i prosjektet, ferdigstilling av uteområder og/eller mindre arbeider som ikke er til hinder for at eiendommen kan tas i bruk. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, eventuelt tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve tilbakehold av forholdsmessig del av kjøpesum på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Renter på slike tilbakeholdte beløp tilfaller den som til slutt får beløpet utbetalt.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelse, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som nevnt over er bekreftet, bærer selger selv risikoen og meglerforetaket er uten ansvar for dette.

På overtakelsesdagen skal partene sammen gjennomgå eiendommen. Ved besiktigelse eller så snart som mulig i etterkant av overtakelsen skal kjøperen si ifra om de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende eiendommen og som bygger på mangler han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen. Eventuelle reklamasjoner og selgers standpunkt til sådanne skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av partene.

Dersom kjøper til tross for behørig varsling ikke møter til overtakelse, anses eiendommen som overlevert. Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under besiktigelsen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av den. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Kjøper svarer fra overtakelse for alle eiendommens utgifter, og kjøper oppebærer fra samme dato alle eventuelle inntekter. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige beløp innen 1 uke fra varslet dato med kopi til meglerforetaket. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og eventuelle tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Initialer kjøper:

Initialer selger

6/11

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdsloven) av 26. juni 1992 nr. 86, § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker tilvalg og som forsinker arbeidet/overtakelse. Tilsvarende gjelder dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for. Tilsvarende gjelder også dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11 og kontraktens punkt 8, 1. avsnitt. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varslor kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT OG KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av eventuell leveransebeskrivelse.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt. Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av eiendommen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende.

Eventuelle feil, mangler eller reklamasjoner skal rettes skriftlig direkte til selger.

Selger har utbedringsrett- og plikt etter bustadoppføringslova § 32. Selger skal utbedre eventuelle mangler innen rimelig tid etter at reklamasjon er mottatt av selger. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 0800 og 1700.

Selger har ikke ansvar for tilvalg utover de muligheter som fremgår av salgsoppgave og/eller tilvalgsrutiner for prosjektet, og som kjøper har bestilt direkte hos entreprenør/underleverandør tilknyttet byggesaken. Det samme vil gjelde for leveranser som er bestilt hos en leverandør som ikke er tilknyttet byggesaken.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 16. Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre innen rimelig tid.

15. UTOMHUSAREALER OG FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer iht. leveransebeskrivelse.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen. Dersom de utvendige arealene ikke er

Initialer kjøper:

Initialer selger

8/11

ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, skal det gjøres et overslag over gjenstående arbeider. Det totale overslaget deles på antall enheter i prosjektet og andel av overslaget utgjør et tilbakehold i kjøpesum for hver enkelt enhet i prosjektet. Renter på slike avtalte tilbakeholdte beløp tilfaller selger, forutsatt at det tilbakeholdte beløp til slutt utbetales til selger.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning. Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

Inntil prosjektet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Eventuelle skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

I den grad vann- og avløpsledninger, elektriske kabler, tv-kabler, etc. går over en annen seksjon eller et annet byggetrinn i prosjektet, har enhver eier og bruker rett og plikt til å besørge utbedring og vedlikehold av installasjonen, selv om arbeidet da må foregå på en annen seksjon eller annet byggetrinn. Ingen kan nekte adgang til sin seksjon for utbedring og vedlikehold av slike installasjoner.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført byggeprosjektet, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Fra overtakelse skal sameiet ha tegnet egen bygningsforsikring for de bygg som inngår i sameiets bygningsmasse. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper må tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

17. SAMEIET

Bygningen som eiendommen er lokalisert er seksjonert. Forholdet mellom seksjonseierne reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Vedtekter for sameiet er vedlagt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Sameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke eventuelt reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter (felleskostnader) overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene. Eventuelle felleskostnader skal betales av kjøper fra overtakelse av eiendommen. Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.v. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer underveis i gjennomføringen av prosjektet i sin helhet.

18. AVBESTILLING

Kjøpers rett til å avbestille eiendommen følger av bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling, skal kjøper erstatte selgers fulle tap ved avbestillingen (herunder tapt fortjeneste). Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at selgers fulle tap – og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kontraktens inngåelse.

19. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON/LEILIGHET UNDER OPPFØRING

Videresalg av kontraktsposisjon/leilighet under oppføring aksepteres ikke av selger. Eiendommen vil bli overskjøtet til den kjøper som fremgår av denne kjøpekontrakt.

20. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på øvrige enheter i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende enhet i tidsrommet etter kontraktinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg. Det samme gjelder om det blir avtalt høyere eller lavere pris på andre, tilsvarende enheter i prosjektet enn den pris som er avtalt i nærværende kontrakt.

Selger forbeholder seg også retten til å gjøre endringer i prosjektet som helhet, som for eksempel antall enheter, antall byggetrinn/sameier, type bebyggelse samt generell utforming av bygninger og organisering av uteomhus- og fellesarealer.

21. MEGLERFORETAKETS ROLLE

Meglerforetaket er først kontaktet etter at partene har inngått bindende avtale. Meglerforetaket skal kun bistå med å utarbeide kontrakt basert på partenes avtale, foreta tinglysing og gjennomføre deloppgjør/oppgjør i tråd med avtalen.

Meglerforetaket har ikke medvirket til prisfastsettelsen mellom partene. Meglerforetaket har ikke besiktiget eiendommen eller utarbeidet e-takst/verdivurdering. Meglerforetaket har ikke innhentet opplysninger ut over de som er nødvendige for å gjennomføre det økonomiske oppgjøret. Meglerforetaket har heller ikke utarbeidet salgsoppgave.

Kjøpers långiver oppfordres til eventuelt å foreta ytterligere undersøkelser for å fastslå om den avtalte kjøpesummen faktisk reflekterer eiendommens verdi. Meglerforetaket har ikke noe erstatningsrettslig ansvar overfor selger, kjøper eller kjøpers långivere for et økonomisk tap som følge av et eventuelt avvik mellom den avtalte kjøpesummen og eiendommens reelle verdi.

I utgangspunktet skal kommunikasjon etter denne kontrakt sendes direkte fra selger til kjøper, med kopi til meglerforetaket. Meglerforetaket kan, etter nærmere avtale med/instruks fra selger, kommunisere på vegne av selger (infoskriv eller lignende).

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne kontrakt/avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

Initialer kjøper:

Initialer selger

10/11

23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

23. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Selgers salgsoppgave med vedlegg (det forutsettes at denne er gjennomgått av kjøper før inngivelse av tegningsskjema/kjøpsbekreftelse)
- Grunnboksutskrift på prosjekttomten
- Tinglyst festekontrakt
- Avtale om drift, renhold og utleie (DRU)
- Utskrift av bustadoppføringslova

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (Bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Den ____ . ____ - ____

Den ____ . ____ . ____

Kjøper:

Selger:

Thanh Victor Dieu
Therese Khanh Nguyen

Midgard Trysil AS,
ved styremedlem Per Morten Hektoen,
for seg selv og etter fullmakt

Initialer kjøper:

Initialer selger

11/11



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:[illegible]

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Midgard romskjema for leiligheter BRA: 60,5–69,5 – 70,1 - 73,4 -74,2 m2,							
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INVENTAR	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
GANG	Flis 300x600mm ved inngangsdør. Øvrige del får Parkett 3-stav Kährs eik Alloy eller tilsvarende. Eik Fotlister	Malt, Jotun lady 10342 Kalkgrå – (glans 10)	Nedforet himling, Malt, Jotun lady 10342 Kalkgrå – (glans 02) Ventilasjonaggregat montert over nedforing, med luke i himling.	Garderobehylle med stang. Sittebenk og speil. Skap med varmematte tilkoblet ventilasjon og rengjøringskap.	Stikk-kontakter og lysbrytere. LED downlight i tak m/ tilhørende dimmer. Dobbelstikk under dimmer. 1 doble stikk v/ golv.	Rørskap for gulvarme monteres i vegg på baderomskabin, med luke fra gang.	Inngangsdør til leilighet leveres med laminat overflate, Formica F7837 med tilpasset låssystem, type Salto. Innvendige dører leveres som kompaktdører med glatt overflate, farge S8000 N - Askesort.
STUE/ KJØKKEN	Parkett 3-stav Kährs eik Alloy eller tilsvarende Eik Fotlister	Malt, Jotun lady 10342 Kalkgrå – (glans 10) En panelvegg: Stående Rustikk 5” med ett strøk beis (Skigard).	Betonghimlinger med synlige v-fuger sand sparklet og malt. Jotun lady 10342 Kalkgrå – (glans 02)	Innredning med malte overflater fra kjøkkenleverandør med takhøye skap/ foring mot tak. Håndtak i stål, med demping på skuffer og skap dører. Kitchenboard på vegg mellom benkeplate og overskap. Laminat benkeplate, 30mm med rett kant.	Stikk i tak m/ tilhørende bryter. Stikk for Induksjonstopp/ stekovn16A og 25A og komfyrvakt 1 stikk for kjøleskap 1 stikk for oppvaskmaskin. 1 stikk for ventilator.	Blandebatteriet er av type ettgreps armatur med keramiske tetninger. Blandebatteriet er utstyrt med egen kran for oppvaskmaskin	Det kan komme nedforing ved tak for framføring av ventilasjonskanal og sprinkler.

01.04.2022

				Følgende hvitevarer inngår: Kokeapp (induksjon), integrert komfyr, integrert micro, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap. Det leveres ventilator og stekeovn i stål, tilpasset styringen av ventilasjonsaggregatet.	1 stikk for Micro. 2 stikk og lys over kjøkkenbenk med dobbel stikk. Stue: 2 stikk i tak m/ tilhørende bryter 6 doble stikk v/ golv Multimedia kontakt for tele/data/TV. Lys på balkong med to stikk-kontakter.		
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INVENTAR	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Master soverom	Parkett 3-stav Kährs eik Alloy eller tilsvarende Eik Fotlister	Malt, Jotun lady 10342 Kalkgrå – (glans 10)	Betonghimlinger sand sparklet og malt. Jotun lady 10342 Kalkgrå – (glans 02)	Se egen obligatorisk møbelpakke.	1stk lampe i tak m/ bryter. 1 dobbel stikk under lysbryter v\ved dør 1 dobbel stikk under seng. Sengegavl leveres med 1stk stikk kntakt under lampe. Led pærer i alle lamper.		Det kan komme nedføring ved tak for framføring av ventilasjonskanal og sprinkler.

01.04.2022

Soverom med 1 seng	Parkett 3-stav Kährs eik Alloy eller tilsvarende Eik Fotlister	Malt, Jotun lady 10342 Kalkgrå – (glans 10)	Betonghimlinger sand sparklet og malt. Jotun lady 10342 Kalkgrå – (glans 02)	Se egen obligatorisk møbelpakke.	1 stk lampe i tak og leselampe på vegg. 2 stk dobbel stikk-kontakt ved gulv, og 1 stk. stikk-kontakt under lysbryter ved dør.		Det kan komme nedforing ved tak for framføring av ventilasjonskanal og sprinkler.
BAD 1	Fliser, Antracite 30x30cm, med 5x5 cm sort flis i nedsenket dusjsone.	Fliser, Skiferfarget 30x60cm. Legges i fallende lengder.	Nedforet himling. Sparklet og malt, farge hvit.	Buet dusjvegger i herdet glass 90 x 90 cm. Sluk i nedsenket dusjnisje. Porselen servant B 60cm x D45cm, blandebatteri, hvitt underskap med 2 skuffer. Speil med Ledbelysning over innredning. Vegg montert toalett, vann og avløp for tilkopling av vaskemaskin og tørketrommel.	Led spotlamper m/ dimmer. Lys/ over speil. Stikk for vaskemaskin og tørketrommel. Ekstra stikk ved speil.	Termostatstyrt blandebatteri med dusjgarnityr.	Rørskap med måler for kaldt vann, monteres i himling.
Bad 2 Gjelder 73,4 m2	Fliser, Antracite 30x30cm,	Fliser, Skiferfarget 30x60cm. Legges i fallende lengder.	Nedforet himling. Sparklet og malt, farge hvit.	Porselen servant B 45cm x D350cm, blandebatteri, hvitt underskap med 2 skuffer. Speil med Ledbelysning over innredning. Vegg montert toalett. Badekar 170x70cm.	Led spotlamper m/ dimmer. Lys/ over speil.	Blandebatteri med dusjgarnityr	

01.04.2022

Bod - sportsbod	Betonggulv støvbundet	Ubehandlet betong og/ubehandlet gips	Ubehandlet betong		Felles grunnbelysning		Forskriftsmessig ventilasjon.
-----------------	-----------------------	--------------------------------------	-------------------	--	-----------------------	--	-------------------------------

GENERELT						
Dører: Alle innvendige kompakte dører leveres i farge farge S8000 N. Vridere i børstet stål.	Vinduer: Vinduer i treverk med utvendig aluminiumsbeslag, pulverlakkert i mørk grå farge (RAL 7011 Iron Grey). Vinduene er dimensjonert i forhold til energi og støykrav.	Karmer/ Lister/ Utforinger Farge S 8000N (halvblank) Fabrikkmalte med synlige spikerhull.	Terrasse/ Balkong: Rekkverk i pulverlakkert aluminium (RAL 7011 Iron Grey), med håndløper og laminert klart glass.	Himling: Netto innvendig etasjehøyde er i hht teknisk forskrift. Toppetasjer har skråtak, alle rom. Ved eventuelt behov for nødvendig fremføring av tekniske anlegg i øvrige rom, kan nedforet himling også forekomme i det arealet. Omfang av dette blir først avklart i detaljprosjektering	Elektro: Alle leiligheter har eget strømabonnement og egne målere. Lampe på terrasse/balkong-	Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod.

01.04.2022



ESTIMERTE INNTEKTER

Basert på erfaringstall fra utleie av fritidsleiligheter på Turistsenteret er følgende inntekter stipulert:

Leilighet m ²	Netto utbetalt
60,5 kvm – 2 soverom	184 000
70,1/73,4 kvm – 3 soverom – 1 og 2 etasje	210 000
73,4 kvm – 3 soverom – 3 etasje	230 000

Dette basert på Book1 Trysils estimat for vinter med 70% belegg og sommer med 35% belegg.

Før corona hadde man erfaring med 80% på vinteren, men beleggsprosenten er tatt noe ned i vårt estimat.

Det er noe mer usikkert med sommer-belegget, men Skistar melder om økende interesse for vår/sommer/høst opphold.

Netto utbetalt er brutto utleieinntekt med fradrag for 12% mva, samt per i dag 25% utleieprovisjon/særkostnader utleie.

Det er gjort avtale med bookingselskap for utleie av leilighetene.

Erfaringsmessig vil nye leiligheter ha noe lavere inntekt de første to år før de er innarbeidet i markedet.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Midgard Trysil, bygg A, leilighet 107
2420 TRYSIL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Solveig Granlund

Oppdragsnummer: 1205240020

Telefon: 951 51 983
E-post: solveig.granlund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

02.02.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre