



GVELVEN FERIEGREND

NYE LEILIGHETER | HUS B & C
BLEFJELL





*Blomstene på fjellet er formet som klokker og stjerner.
Sagnet sier at det er fordi vidda ligger så nær himmelen.*

Peder W. Cappelen



innhold

8	Gvelven Feriegrend
26	Situasjonsplan
28	Blefjell året rundt
41	Kart
42	Tegninger
62	Informasjon fra megler
68	Leveransebeskrivelse
73	Utkast kjøpekontrakt
84	Utkast vedtekter
91	Kjøpstilbud



Illustrasjon - forbehold om avvik

nye tradisjoner

MED ET ENKLERE HYTTELIV

Gjennom generasjoner har vi nordmenn bygget sterke tradisjoner til hyttelivet. Livsstilen ligger liksom i sjela vår. Men den krever sitt stell, hytta. Den må stelles og dulles med, beises og gjennom vinteren må ofte snøen ned fra taket. Alt dette i en tid hvor nettopp tiden vår er så knapp.



Kanskje er det nettopp derfor vi nå ser en økende trend i kjøp av en enklere leilighet fremfor hytta. Det finnes ikke mange av dem på Blefjell, men her på Gvelven er vi i gang med å bygge 32 flotte leiligheter. Velkommen inn!

den varme, gode hyttefølelsen

Gvelven Feriegrend ligger fint til i et åpent og vakkert landskap med vidstrakt utsikt. I alt vil prosjektet bestå 32 leiligheter fordelt over 8 like 4-mannshytter. Hyttene får et tradisjonelt og varig utseende med mørkbeiset panel og hvite vinduer med sprosser. Prosjektet har én lik planløsning for alle leilighetene, kun med unntak av alternativ løsning med hems som kan være mulig for leilighetene i 2. etasje. Leilighetene har alle 3 soverom. Standard størrelse er 78.8 m² BRA og 73.7 m² P-rom. Leiligheter med hems vil gi et gulvareal på 23 m² (ikke målbart iht arealregler).

Leilighetene har en praktisk og effektiv romfordeling som utnytter arealet svært godt. Stue og kjøkken er løst åpent med store vinduer som slipper lyset og omgivelsene inn. Med på å fremme den gode hyttefølelsen er peisovnen som har en praktisk plassering mellom de to avdelingene. Kjøkkenet er av typen Epoq med integrerte hvitevarer, takhøye skap og en tradisjonell profilert front. Bad flislegges og leveres med opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv i bad og entré.

Leilighetene har fine uteplasser med utgang fra stuen. I 1. etasje er det terrasser med adkomst til terreng og i 2. etasje balkonger med utsikt utover Blefjell. Alle leilighetene får hver sin innvendige bod og i tillegg en praktisk sportsbod rett utenfor inngangsdøren i felles gang. På utvendig fellesareal opparbeides biloppstillingsplasser der hver leilighet disponerer 2 plasser.



*Matt, lys panel på veggene gir
allrommet et lunt og trivelig preg.*



Kjøkkenet blir romslig og har god plass til spisestue. Innredningen får et tradisjonelt og pent uttrykk og utstyres med integrerte hvitevarer av god kvalitet.





Leilighetene leveres som standard med 3 soverom.

Illustrasjon – forholdsom evikk.





Leilighetene får store vinduer som gir godt med lysinnslipp og kontakt med omgivelsene utenfor.



*Leilighetene får alle rause uteplasser
– like fine sommer som vinter!*

Illustrasjon – forbehold om avvik.



Hvert hus består av 4 leiligheter med 3 soverom.
2 leiligheter i hver etasje. Leilighetene i 2. etasje
kan alternativt innredes med hems, se plantegninger.

Illustrasjon - forhold som avvik.



Situasjonsplan





blefjell

FURET OG VÆRFINT

blefjell

ÅRET RUNDT

Blefjell er et omfangsrikt, vakkert og variert fjellområde. Her har friluftsliv og hyttelivet lange tradisjoner. Mest kjent er kanskje Blefjellryggen som strekker seg nesten fra Kongsberg og helt til Hardangervidda.



Blefjell er et veletablert fritidsområde som strekker seg gjennom både Buskerud og Telemark. Her møter Østlandet Vestlandet. Her finnes gamle turstier som fører deg helt til Hardangervidda, om du vil. For en friluftseksper er området et eldorado av muligheter – sommer som vinter.

vinterhalvåret

Hyttelivet på Blefjell har eksistert gjennom mange generasjoner. Tradisjonelt har området vært populært på grunn av det store løypenettet for langrenn, alle turstiene og de mange fiskevannene i området. I nyere tid har vinter-tilbudet blitt bredere med Blefjellheisen – et familievennlig alpintrekk som passer godt for deg som ønsker en enkel alpinutfordring. Hellingsgraden for snowboard er topp! Ønsker du tøffere utfordringer anbefales Kongsberg Skisenter med stolheis og et godt utvalg av løyper for både nybegynnere og viderekomne. Anlegget ligger ca 40 minutters kjøretur unna.

Naturen på Blefjell er variert og unik i sitt mangfold. Rett utenfor døren din ligger milevis med godt preparerte skiløyper. Løypekartet er vidstrakt og variert, og tilbyr alt fra de enkle og hyggelige turene, til de mer ambisiøse turene for den godt vante. Underveis på turen kan du ta en rast på en av de herlige serveringstilbudene på høyfjellet, for eksempel på Strutåsen fjellstue og Solobua. For øvrig ligger Blestua rett ved siden av Gvelven Feriegrend.







vår, sommer & høst

Hyttelivet er best når omgivelsene er rike på opplevelser og aktiviteter året rundt. På Blefjell har du minst like gode tilbud gjennom sommerhalvåret som på vinteren. Rett utenfor døren din har du et natur-eldorado. Turstiene er mange og varierte, og de blir så opplevelsesrike som du gjør de til selv. Her kan du også vandre fritt i skog og på snaufjell, finne et vann du kan bade og fiske i, eller bare slå deg ned på en fin plass å slå leir for natten.

Populære og merkede stier finnes rundt Vesleble og Storeble. Den høyeste toppen er Bletoppen med 1342 moh. Turistforeningen har to turisthytter i områdene rundt Storeble. Storebles topper troner stort sett over tregrensen og er et hjem for Blefjells reinstamme.

Blefjell har varierte muligheter for den som liker å fiske, alt fra skogstjern med bilvei nesten helt frem, til høyfjells-vann du når etter noen timers gange.

Sprelsk ørret er nok den gjeveste fangsten og kan fiskes i krystallklare høyfjellsvann, elver og stryk.







AVSTANDER MED BIL:

- Oslo..... ca 130 km
- Drøbak..... ca 130 km
- Drammen..... ca 89 km
- Kongsberg..... ca 51 km
- Tønsberg..... ca 130 km
- Porsgrunn..... ca 110 km

tegninger

LEILIGHETSTYPER

*Gvelven Feriegrend tilbyr 2 leilighetstyper:
en standard type og en alternativ løsning
med hems for leilighetene i 2. etasje.*



*Plantegningene er veiledende, avvik kan forekomme.
Det leveres ikke innredning/inventar utover det som
fremkommer av leveransebeskrivelsen. Målsatte
tegninger foreligger hos megler.*

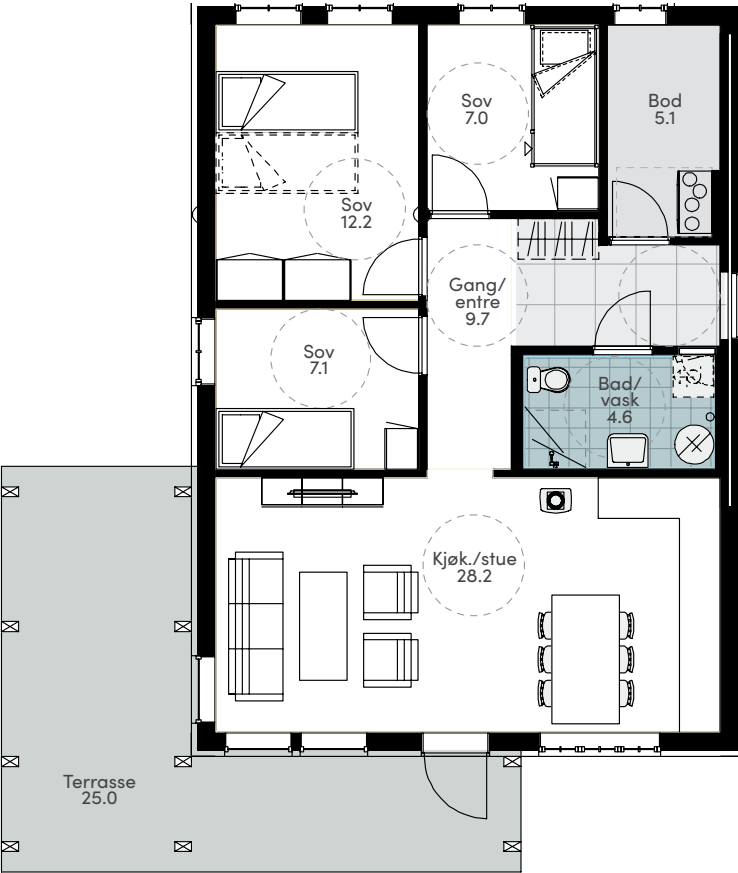
B101 | C101



Etasje	BRA	P-rom	Terrasse
1	78.8 m²	72.3 m²	11.0 + 8.9 m²

Plantegninger er veiledende, avvik kan forekomme. Målsatte tegninger foreligger hos megler.

B102 | C102



Etasje	BRA	P-rom	Terrasse
1	78.8 m²	72.3 m²	25.0 m²

Plantegninger er veiledende, avvik kan forekomme. Målsatte tegninger foreligger hos megler.

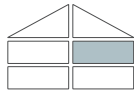
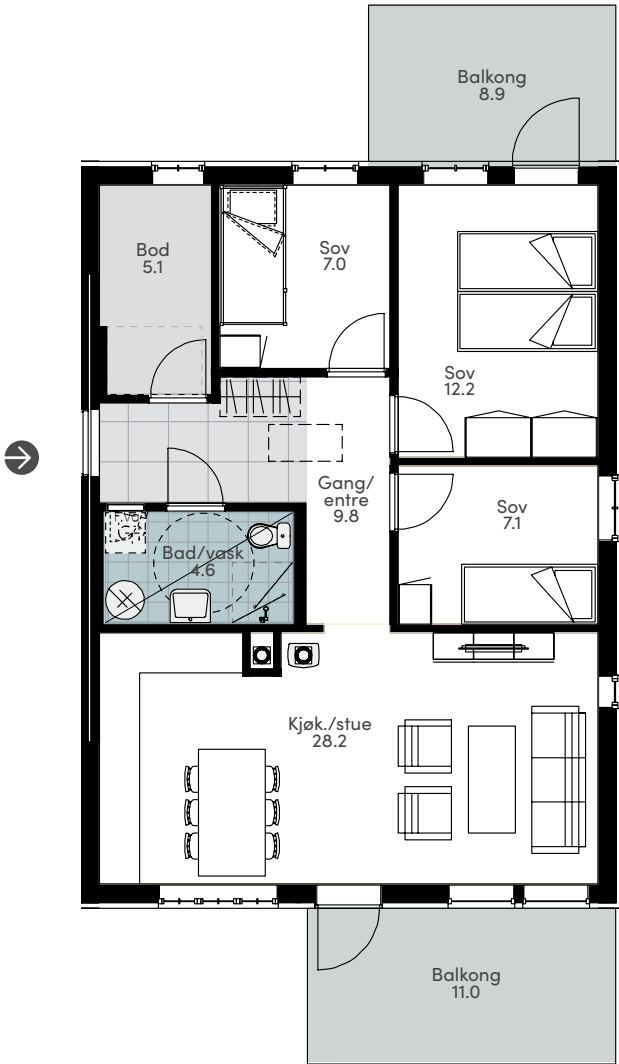
HUS B OG C

ETASJEPLAN 1



Etasjeplan er veiledende, avvik kan forekomme. Målsatte tegninger foreligger hos megler.

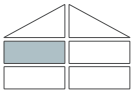
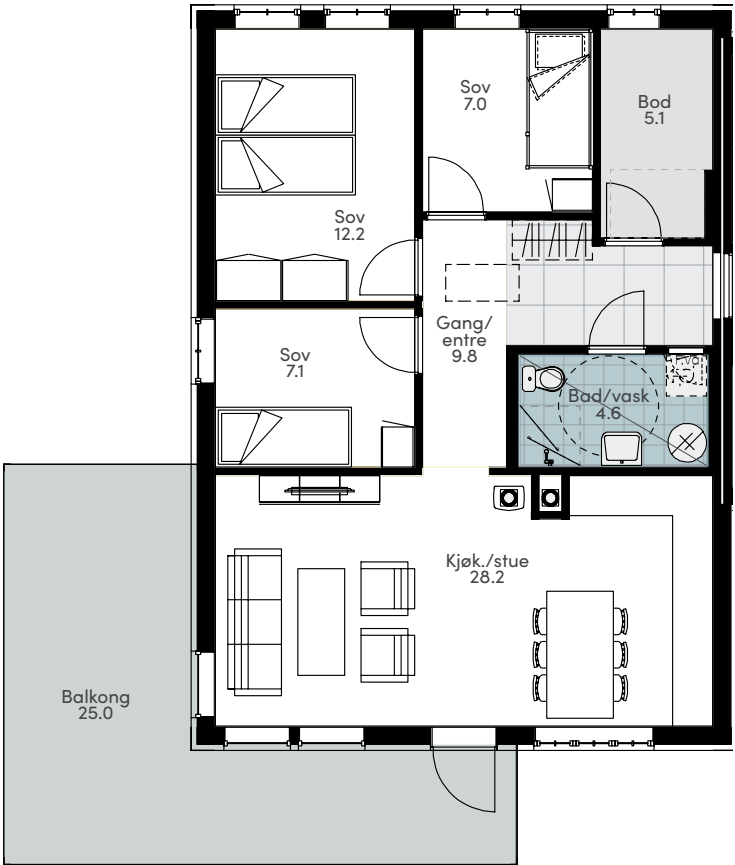
B201 | C201



Etasje	BRA	P-rom	Balkong
2	78.8 m²	72.3 m²	11.0 + 8.9 m²

Plantegninger er veiledende, avvik kan forekomme. Målsatte tegninger foreligger hos megler.

B202 | C202



Etasje	BRA	P-rom	Balkong
2	78.8 m²	72.3 m²	25.0 m²

Plantegninger er veiledende, avvik kan forekomme. Målsatte tegninger foreligger hos megler.

HUS B OG C

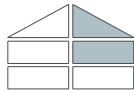
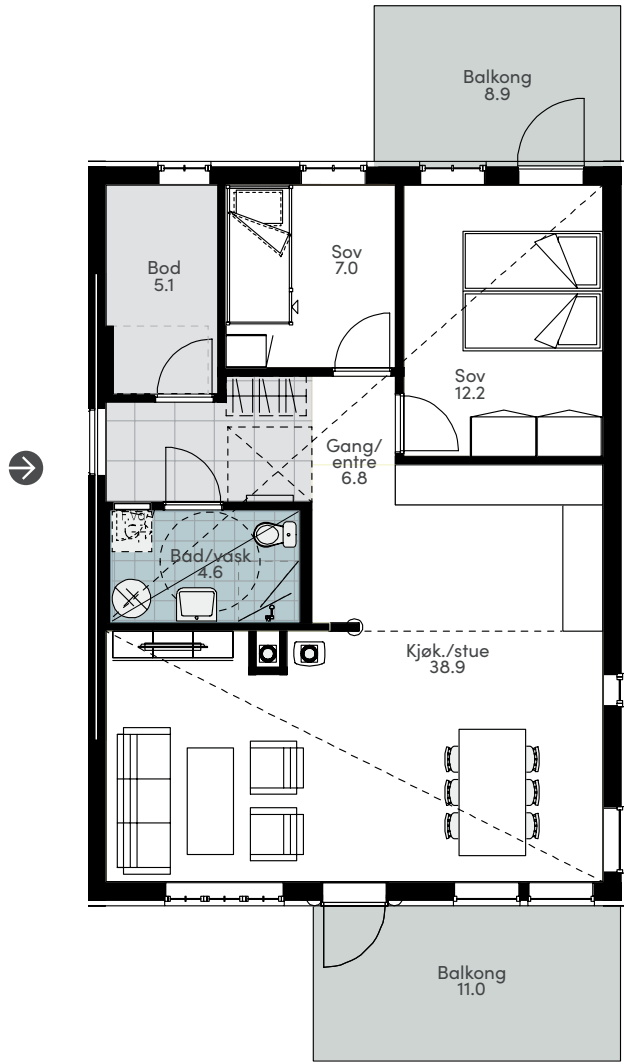
ETASJEPLAN 2



Etasjeplan er veiledende, avvik kan forekomme. Målsatte tegninger foreligger hos megler.

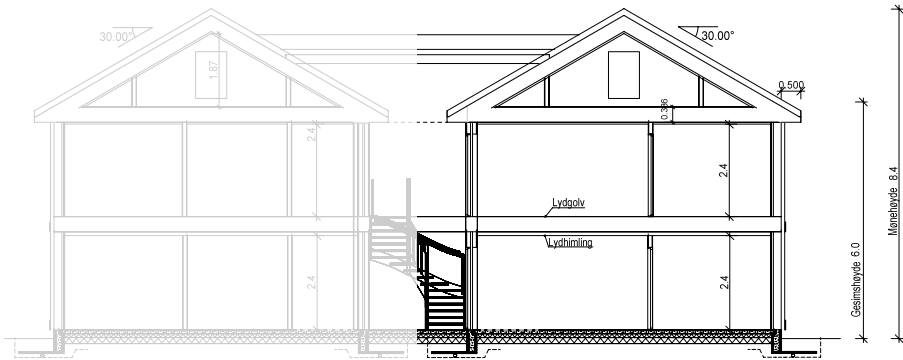
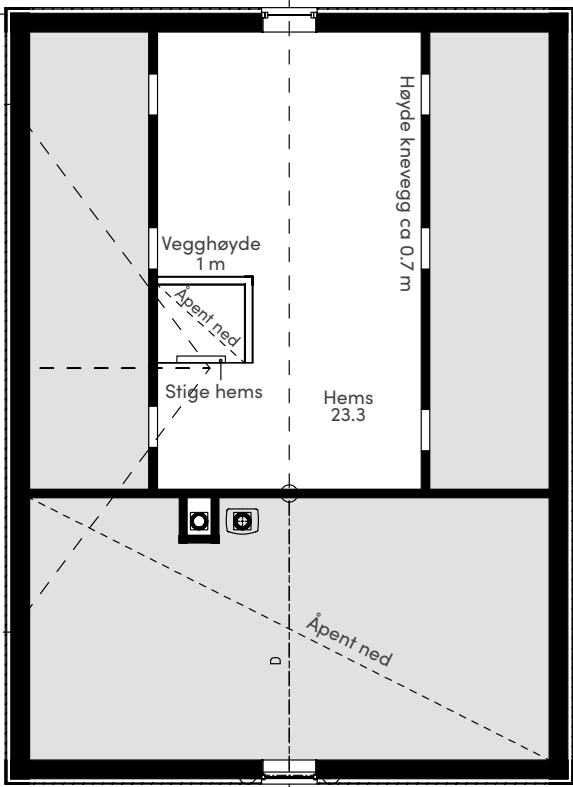
B201 | C201

MED HEMS



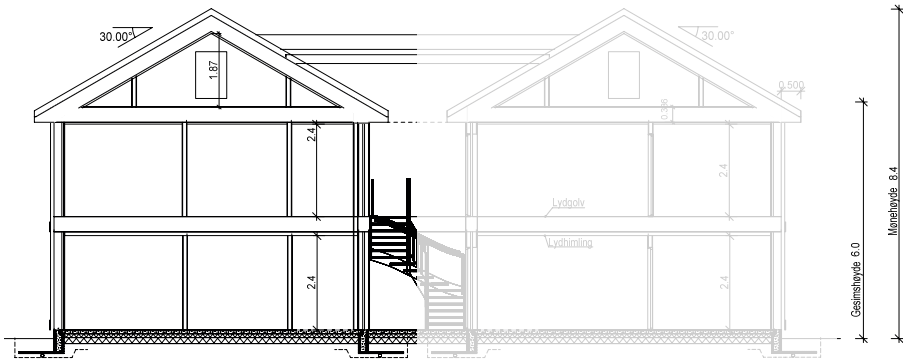
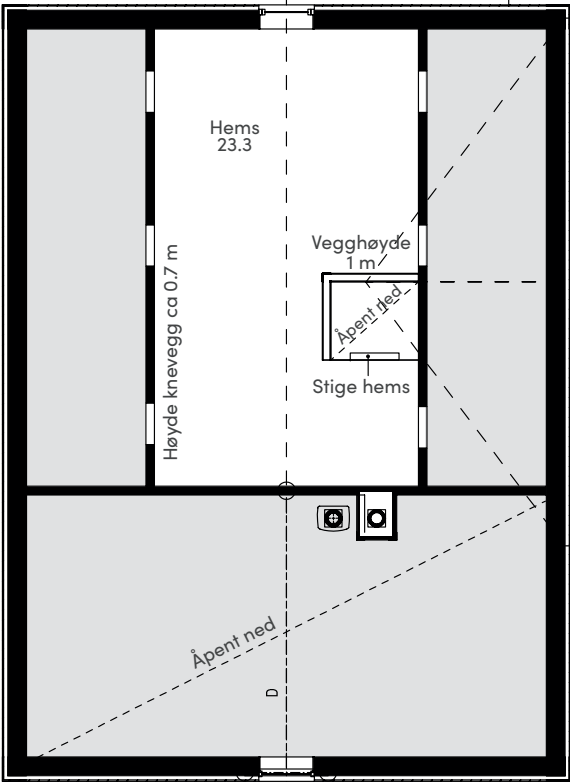
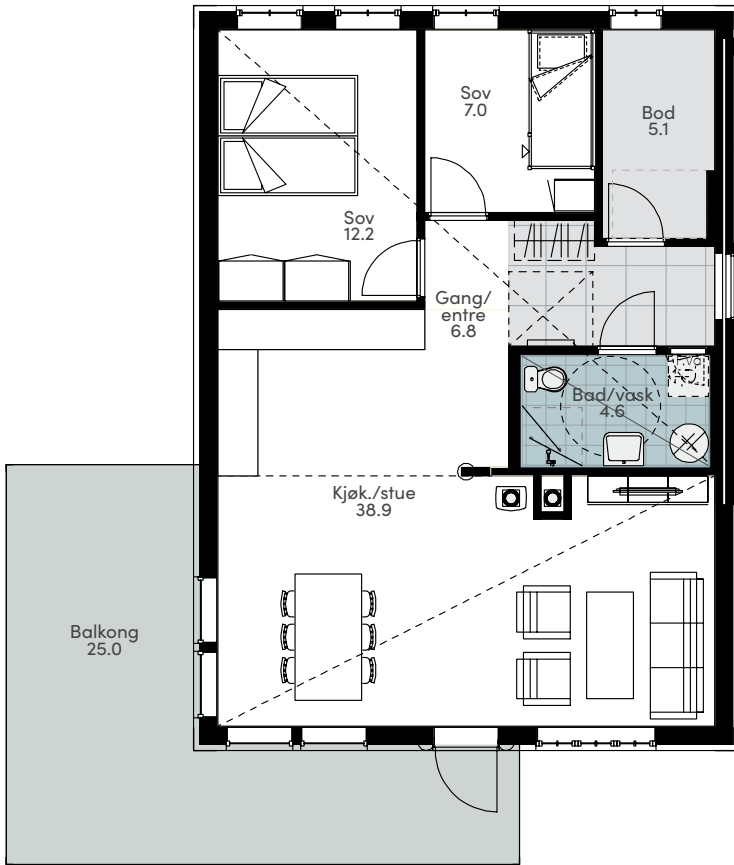
Etasje	BRA	P-rom	Balkong
2 + hems	78.8 m²	72.3 m²	11.0 + 8.9 m²

Plantegninger er veiledende, avvik kan forekomme. Målsatte tegninger foreligger hos megler.



B202 | C202

MED HEMS



Etasje	BRA	P-rom	Balkong
2 + hems	78.8 m²	72.3 m²	25.0 m²

Plantegninger er veiledende, avvik kan forekomme. Målsatte tegninger foreligger hos megler.

HUS B OG C

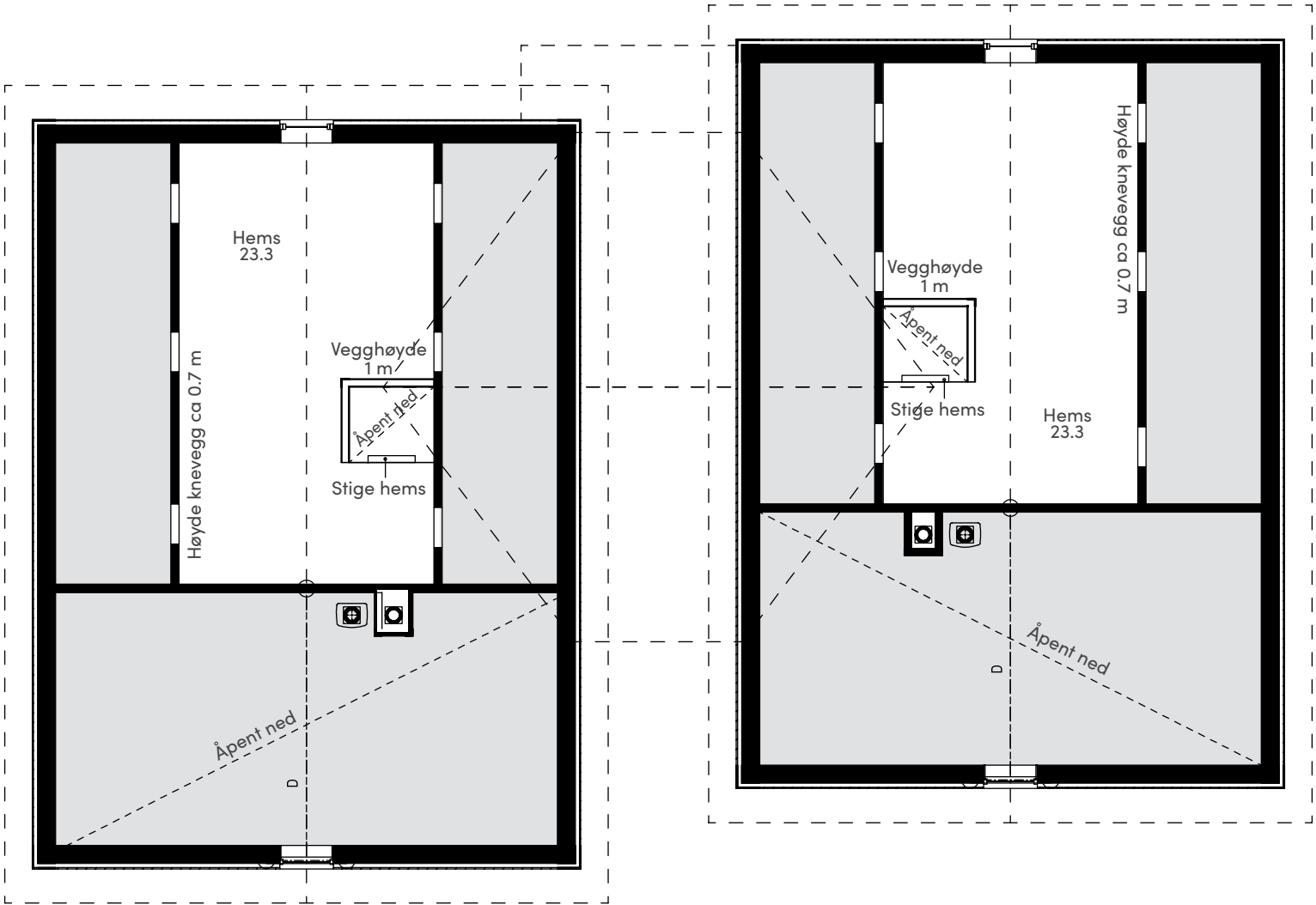
ETASJEPLAN 2 MED HEMS



Etasjeplan er veiledende, avvik kan forekomme. Målsatte tegninger foreligger hos megler.

HUS B OG C

ETASJEPLAN HEMS



Etasjeplan er veiledende, avvik kan forekomme. Målsatte tegninger foreligger hos megler.



Illustrasjon - forbehold om avvik.

informasjon fra megler

★★★

OPPDRA GSTAKER

Bankenes Boligmegler / Aktiv Eiendomsmegling avd. Årnes
Jernbanegata 26, 2150 Årnes
Orgnr. NO 981129792 MVA

Tlf. 982 59 303 ★ rolf.gundersen@aktiv.no

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen, Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 982 59 303 ★ rolf.gundersen@aktiv.no

EIERFORHOLD

Selger/utbygger

Gvelven Feriegrend AS
Org.nr.: 921 006 624

Hjemmelshaver til grunn

Øystein Gjellerud

EIENDOMSBETEGELSE

Adresse

Væråsetervegen 90 og Stormyrberga 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18
3623 Lampeland

Eieform

Selveier – eierseksjon.

Registerbetegnelse

Gnr. 12, bnr. 129 i Flesberg kommune.
Hver leilighet har fått tildelt eget seksjonsnummer.

Organisering

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som ett sameie.
Kjøper får skjøte på sin seksjon som består av eksklusiv bruks-

og disposisjonsrett til egen leilighet med forholdsmessig andel av hele eiendommens fellesarealer.

Parkering

Det medfølger 2 parkeringsplasser til hver leilighet.

TOMT OG BELIGGENHET

Areal og type

Selveiet felles tomt.

Tomtens beskaffenhet

Tomten vil bli opparbeidet med grusede internveier, plener, busker, steinsetting og belysning langs veier og gangveier. Det vil bli montert moderne og tidsriktig utebelysning ved hovedinnganger.

Adkomst

Kjør fra Kongsberg retning Geilo, 16 km til Svene. Følg skilt til Blefjell syd. Videre 12 km til oppkjøring Blefjell syd/bomstasjon. Kjør til veikryss ”Blefjellheisen”, ta til høyre retning Gvelven/Blefjellheisen (ta ikke opp til heisen), kjør rett frem og så ned til Gvelven hyttegrend. Etter ca 100 meter får du leilighetene på høyre hånd.

Fra bomstasjonen er det 11 km på meget bra vei hvorav de første 8 km er på asfalt. Avstand fra Kongsberg er 40 km.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp, vei og vann som driftes av grunneier.

ØKONOMISKE FORHOLD

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er ikke inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Renovasjonsgebyr, feiing og eiendomsskatt faktureres hver eier direkte. 2019 tall:

:: Renovasjon kr 1 850
:: Feiing kr 539
:: Eiendomsskatt 3 promille (skattetakst er for tiden ikke kjent)

Fyrings- og strømavgifter

Leilighetene vil bli oppvarmet med varmekabler i gulv i entré og på bad. Peisovn i stue. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Ligningsverdi

Ikke beregnet. En kan anta ca 30 % av kjøpesum.

Skattetakst

Ikke beregnet.

Bygningsforsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret gjennom sameiets fellespolise og betjenes gjennom felleskostnadene. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Underveis i byggeprosessen forsikres bygget fra utbygger.

Felleskostnader

De ulike kostnadspostene i felleskostnader for sameiet vil bli fordelt både etter seksjonens bruksareal/seksjonsbrøk og likt fordelt per seksjon.

Estimerte månedlige felleskostnader, kr 1 500, skal blant annet dekke bygningsmessig forsikring, vann/avløp, brøyting og drift av fellesareal.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Utbygger vil besørge ferdigattest.

Antall godkjente boenheter/utleieforhold

Hver leilighet vil bli godkjent som en egen boenhet. Den enkelte leilighet kan fritt leies ut etter eiers eget ønske. Forretningsfører/sameiets styre skal orienteres om utleie.

Tinglyste heftelser

Eiendommen skal overføres heftelsesfri til kjøper. Selger forbeholder seg retten til å etablere nødvendige avtaler og erklæringer for gjennomføring av prosjektet som ved overtakelse vil gjelde sameiet i fellesskap.

Andre rettigheter og forpliktelser

Den enkelte sameier forplikter seg å innrette seg etter sameiets vedtekter og gyldig fattede vedtak på generalforsamling/årsmøte for sameiet. Det er utarbeidet et forslag til vedtekter som vil bli endelig vedtatt på stiftelsesmøtet for sameiet, se vedlegg.

ØVRIGE FORHOLD

Overtagelse

Hvert enkelt leilighetsbygg vil ha en antatt byggetid på ca 8 mnd. Hver enkelt kjøper vil bli holdt løpende oppdatert om denne utviklingen. Det tas forbehold om overtagelse iht byggestart som avgjøres i forhold til solgte enheter per hus. Planlagt byggerekkefølge er hus A, D, C, B, E, G, F og H.

Visning

Megler kan etter avtale møte interessenter i visningsleiligheten.

Omkostninger for kjøper

Kjøpers omkostninger er stipulert til ca kr 21 000 som inkluderer dokumentavgift av andel tomteverdi beregnet etter tomteverdi, startkapital til sameiet, tilknytning strøm, etablering av sameiet og tinglysingsgebyr for skjøte og pantobligasjon.

Lov om hvitvasking

Megler er etter denne lov forpliktet å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Kjøper må fremlegge godkjent legitimasjon for å kunne erverve seg leilighet (identitetskontroll).



Lovverk

Kjøp reguleres av "Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m." (buofl, heretter buofl) av 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer bl.a at kjøper har krav på garantier iht buofl § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht buofl, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendigslova. Betalingsbetingelser ved utstedt § 12 garanti skal forskuddsbetaling tilsvarende 10 % av kjøpesummen betales til meglers klientkonto.

Garantier

Selger er etter buofl § 12 pliktig til å stille garantier på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overtakelse. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse iht buofl § 47 (forskuddsgaranti).

Arealangivelser

Arealene oppgitt på tegninger og i prislisten er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. Arealene oppgitt som P-rom er bruksareal (BRA) minus innvendig bod. Arealangivelser i de enkelte rom (gulvflate innenfor vegger) i prospektet kan variere innenfor +/- 5 %, leilighetenes totale areal innenfor +/- 2 %.

Priser

Se vedlagte prisliste.

Selger står til enhver tid fritt til å endre pris på usolgte leiligheter uten for-utgående varslings. Salgsprisene er faste og reguleres ikke etter kontrakts-inngåelse.

Budgivning

Vedlagte skjema *bindende kjøpsbekreftelse* skal benyttes for å levere et forpliktende kjøpstilbud på en bestemt leilighet i prosjektet.

Den *bindende kjøpsbekreftelsen* må inneholde en finansieringsbekreftelse, eller kontaktinformasjon til en bankkontakt som kan bekrefte finansiering.

Ledige leiligheter selges etter prinsippet først til mølla og til den pris som er fastsatt i den til enhver tid gjeldende prisliste.

Ta kontakt med megler for informasjon om gjeldende prisliste og kjøps-betingelser før innlevering av *bindende kjøpsbekreftelse*.

Reguleringsforhold/rammetillatelse

Reguleringsplan for området er *Reguleringsplan for Gvelven 2017*.

Tilvalgsmuligheter

Det vil bli gitt muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av leiligheten innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor frist for beslutning vil fremkomme.

Noen av tilvalgsmulighetene er:

- :: Innredning på kjøkken, bad, dusj/wc
- :: Alternative typer parkett
- :: Alternative flisløsninger på våtrom
- :: Flere elektriske punkter og uttak for TV/tlf
- :: Andre farger på vegger

Det utvises i noen grad fleksibilitet ved endring av leilighetens planløsning innenfor krav, lover og forskrifter. Dette må avklares i kjøpsfasen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker boligens fasader, samt plassering av våtrom og røropplegg i kjøkken/bad.

Bestillingsfrister for tilvalg

Kjøper vil motta informasjon fra utbygger/leverandør om mulige tilvalg og frister for dette.

Når tilvalgsfristen er utgått, må endringer avtales særskilt mellom kjøper og selger. Endringer som vil ha fremdriftsmessige konsekvenser eller som av tekniske årsaker ikke kan anbefales, vil bli avvist.

Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis nødvendige offentlige pålegg, eller myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Dersom det er avvik mellom tegninger/beskrivelser i prospekt, intenettside eller leveransebeskrivelsen, er det leveransebeskrivelsen som er gjeldende. De endelige prosjekterte tegninger kan derfor ha mindre avvik fra vedlagte prospekt og planskisse, uten at dette skal ha praktisk betydning for kjøpers bruk av seksjonen.

Selger tar forbehold om nødvendig forhåndssalg, styregodkjennelse hos utbygger, samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig før byggestart for hvert enkelt bygg vedtas. Dersom selger innen 6 mnd fra budfrist ikke har opphevet forbehold stilt i kontrakts-dokumentene kan hver av partene heve denne bindende avtale, og eventuelt inngått kjøpekontrakt uten forpliktelser ovenfor den annen part.

Bilder og 3D-illustrasjoner er å anse som illustrasjoner. Avvik kan forekomme.

Finansiering

Når du skal kjøpe fritidsbolig kan SpareBank1 Østlandet hjelpe deg med finansieringen. Ta kontakt med oss så vil vi formidle kontakt med en rådgiver.

leveransebeskrivelse

★★★

GVELVEN FERIEGREND AS

1 UTVENDIGE VEGGER

Ferdig beiset slettpanel, krysslekter, 50 mm isolasjon, plastfolie, 198mm bindingsverk, 200 mm mineralull, vindtette plater, utlekting og stående dobbeltfals kledning 19x148mm med rett kant/ låvepanel. Kledning leveres i Royal impregnering farge Brun. Hjørnekasser, etasjeskiller og vindskier leveres i kraftige dimensjoner slik at de blir markert slik som på fasade-tegning.

2 INNVENDIGE VEGGER

98 mm bindingsverk med ferdig beiset slettpanel, farge 9043 Sjøsand. Bærevegger i 1. etasje får ett lag gipsplater under slettpanel . Våtroms-vegger leveres med rupanel og ett lag gipsplater.

Lydvegger leveres som doble vegger med ett lag gipsplater og ett lag ferdig beiset slettpanel på begge sider.

3 BJELKELAG – HIMLINGER – GULV

Etasjeskille leveres i tre med lydhimling med ett lag gipsplater og ett lag ferdig beiset slettpanel. Oppå etasjeskille leveres lydgulv.

Gulv i tørre rom leveres med parkett Saga Exclusive Doloite 5Gc. Gang i leiligheter leveres med 60x60 flis og parkett. Fellesganger får 60x60 fliser.

Enkelte rom, eller deler av rom, kan få kasser eller nedforinger som følge av rør og kanalføringer. Disse vil få samme overflatebehandling som vegger og tak for øvrig.

I sportsbod kan det forekomme synlige ledninger, kanaler og rør.

4 YTTERTAK

Det leveres w-takstoler. Taket dimensjoneres forskriftsmessig. Det leveres forskriftsmessig isolasjon iht. varmetapsberegninger. Utvendig tekkes taket med flat Minster takstein fra Monier med snøfangere.

5 DØRER OG VINDUER

Ytterdører fra Swedoor med malt karm og dørblad type Congo med 3 glass. Innvendige dører fra Swedoor med hvitmalt karm og dørblad type Purity 03. Karmer leveres med dempelist.

Balkongdører og vinduer fra Natre i tre og malt utførelse. Hvit farge. Leveres med lavenergiglass og oppdelt med faste og åpningsbare iht. tegning. Løse utenpåliggende sprosser.

6 KJØKKEN

Det leveres kjøkken fra Epoq med integrerte hvitevarer fra kjente leveran-dører.

7 TRAPPER

Innvendig trapp i fellesgang leveres i hvitmalt utførelse.

8 BALKONGER – PLATTINGER – REKKVERK

Gulv på platting og balkong med Royal impregnert furu, terrassebord i dimensjon 28x120 mm. Rekkverk leveres i Royal impregnerte materialer iht til tegning.

9 LISTVERK

Glatt karmlist type FC06 12x58 leveres på innvendige vinduer, innerdører og ytterdør. Taklist leveres som type FA 04 21x34 mm. Lister og utforinger leveres i samme farge som slettpanel på vegg. Listverk blir ikke overflate behandlet etter montering og det vil derfor være synlige spikerhull. Fotlister leveres i hvitlasert eik 14x45 mm parkettlist.

10 BAD OG VÅTROM

Bad leveres med grå 60x60 fliser på gulv og grå 60x60 på vegg. Grå 5x5 flis i dusj på gulv.

11 VENTILASJON

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinner leveres fra Flexit.

12 ELEKTRIKER

Installasjonene utføres av autorisert installatør som sørger for fagmessig utførelse etter gjeldende ”forskrifter for elektrisk installasjon”. Arbeidet omfatter all fast installasjon fra og med sikringsskap som får overlastvern 3x63A v/230V og 4x40A v/400V. Det monteres jordfeilautomater. Sikrings-skap m/tilhørende svakstrømsdel plasseres i vindfang eller som vist på tegning (mål: ca 140x50cm). Overspenningsvern monteres. Installasjonen dimensjoneres slik at elektriske varmeovner kan tilkoples og gi full opp-varming i stue, soverom, kjøkken og gang/hall. For bad, dimensjoneres installasjonen for fast tilkople

varme. Installasjon leveres fortrinnsvis skjult i vegg/himling, bortsett fra i lyd/branncellebegrensede vegg og himling, på mur og i kjellerrom, hvor det kan benyttes åpen kabelinstallasjon. Disse leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres som doble. (Tekniske stikk enkle).

Antall stikk i hvert enkelt rom leveres etter gjeldene forskrifter for elektrisk installasjon. Det leveres komplett anlegg som består av ringeklokke med innebygget eller separat trafo, samt ringeknapp montert ved hovedinngang.

Det installeres seriekoblet brannvarsling. Varmekabler leveres i rom spesifisert i overflateskjema.

Punktene plasseres i samarbeid mellom tiltakshaver og installatør.

- Som punkt regnes:
- :: Komplette sikringsskap
 - :: Overgang utekabel/innekabel for TV (i svakstrømsfelt). Det legges opp til 1 stk TV uttak per enhet. Rør legges da fra svakstrømsdel til veggboxen
 - :: Overgang utekabel/innekabel for Tele (i svakstrømsfelt)
 - :: Lampepunkt
 - :: Stikkontakt
 - :: Brytere
 - :: Vendere
 - :: Framlegg til standard varmtvannsbereder
 - :: Framlegg til varmeovner, panelovner monteres på soverom og stue
 - :: Framlegg til ringeklokke inkl. knapp
 - :: Framlegg til termostat
 - :: Røropplegg for antenne
 - :: Røropplegg for telefon
 - :: Tilkopling av hovedleder til cu-wire og rørmuffe med hovedvannkran
 - :: Framlegg til mekanisk avtrekk (2 punkter)
 - :: Framlegg til separat avtrekk (2 punkter)
 - :: Balansert Ventilasjon (2 punkter – egen kurs)

Det leveres LED belysning Orion i fellesgang med bevegelsesføler.

I 1. etg leveres Rondell 3x6W farge matt hvit i hall og soverom, lysskinne monteres på kjøkken. Lyslist monteres overskap kjøkken.

I 2. etg leveres Rondell 3x6W i soverom. Downlight i gang og stue.

Lyslist monteres under overskip kjøkken.

13 RØRLEGGER
Standard sanitærutstyr leveres iht beskrivelse fra rørlegger.

Det leveres innredning på bad med skap eller skuffer og speil med lys.

Ettgreps blandebatteri.

Takdusj FM Mattsson.

Dusjvegger 90x90 i herdet glass.

Hvitt vegghengt toalett med hvitt lokk og myk lukking.

14 PLATE PÅ MARK/RADONSPERRE
Det leveres Isolerte ringmurselementer med ferdig utvendig overflate av sementbaserte plater. Gulvet isoleres forskriftsmessig og leveres med avtrukket overflate. Det leveres radonsperre og brønn.

15 PIPE OG ILDSTED
Safety-Vent Air 150mm stålpipeline med innebygget isolert friskluftsystem og Curve 300 peisovn, farge sort, fra Peisselskabet med sideglass og gulyplate i glass farge sort.

Plassering kan avvike som følge av bærekonstruksjoner.

16 TØMRERARBEID
Arbeid og leveranser skal leveres og vurderes iht teknisk forskrift. Overflateavvik skal vurderes utfra NS 3420, 1- 2012, punkt 4 d. Tabell 2 – Toleranseklasser for retning i bygninger og Tabell 3 – Toleranseklasser for planhet i bygninger, toleranseklasse RC og PC.

17 PROSJEKTERING
Boligene prosjekteres iht. TEK10 og energikrav gjeldende fra 01.01.2016.

Gvelven Feriegrend AS

Drøbak, 12.02.19

★★★



utkast kjøpekontrakt

★★★

Kjøpekontrakt for selveiet fritidsleilighet med tomt under oppføring

Mellom

Gvelven Feriegrend AS, org.nr. 921 006 624
Oslovegen 170, 1449 Drøbak

heretter kalt *selger*, og

Navn kjøper 1	F.nr.
Navn kjøper 2	F.nr.
Adresse	Postnr./sted
Tlf./mobil	E-post

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

§1 EIENDOM OG KJØPESUM
Partene har inngått avtale om kjøp av ny selveierleilighet, leilighetsnr _____
(heretter kalt leiligheten) i henhold til prospekt og leveransebeskrivelse.
Leiligheten ligger i ____ etasje.

Leilighetens planløsning, standard og utstyr er nærmere angitt i vedlagte prospekt som gjelder som del av denne kontrakt. Det tas forbehold om at det kan foretas mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer Leilighetens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av eventuelt avtalt innskudd.

Eiendommen er oppdelt i leilighetsseksjoner i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Grunneier: Øystein Gjellerud.

Kjøpesummen er avtalt til kr (kroner 00/100)

Betalingsplan:

Ved overtakelse	+
Til sammen	=

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, jfr. likevel punkt 2 om gebyrer og avgifter.

§2 OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper uoppfordret følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret, jfr. punkt 1:

Statsavgiftene ved tinglysing av skjøte utgjør:
Dokumentavgift (2,5 % av ideel andel tomt kr 8.000.000,-)

Dok.avg. 2,5% av kr 250.000,-	kr	6 250
Tinglysingsgebyr skjøte	"	525
Tilknytning strøm m.m.	"	3 000
Etablering av sameie	"	2 000
Engangsinnbetaling til sameiets fellesøkonomi	"	8 000
Tinglysings- og attestgebyr pantedokument (per stk)	"	727
= Til sammen	"	20 502

I tillegg vil det komme tinglysingsgebyr og attestgebyr kr 727 for hvert pante-dokument Kjøper må la tinglyse på denne leiligheten i forbindelse av etable-ring av egne lån.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av endrede gebyrer/avgifter før overtagelsen.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen er inkludert i kontraktssummen. Eventuell taksering av leiligheten står for kjøpers regning.

§3 OPPGJØR

Salget er gjennomført via Bankenes Boligmegler AS erg. nr 981129792.

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Oppgjørsavdelingens adresse er:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496

Postboks 2349 Salli, 0201 Oslo

Tlf: 22 87 63 60, oppgjor@aktiv.no

Det er kjøpers ansvar a sørge for at betaling skjer iht. kjøpekontrakt. Alie innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. 12710712164, Bankenes Boligmegler AS og merkes med: "Gvelven".

Kjøper ma sørge for at kjøpesummen og omkostninger er valutert pa meglerforetakets klientkonto senest siste virkedag før overtakelse (overtakelsesdato fremkommer i kjøpekontraktens punkt 9). All tinglysning av dokumenter pa eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Kjøper ma pase at pantedokumenter er Aktiv Eiendomsoppgjør AS i hende i god tid før overtakelse. Seiger er innforstatt med at det ikke vii bli foretatt oppgjør for:

- pantedokument med uradighetserklcering er tinglyst,
- hele kjøpesummen er innbetalt fra kjøper og er disponibel pa meglerforetakets klientkonto,
- kjøper har overtatt eiendommen,
- meglerforetaket har mottatt signert overtakelsesprotokoll og selgers oppgjørsskjema,
- skjøte og kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst.

Seiger gjøres oppmerksom pa at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, oppgjørsavdelingen samt postgang.

Med mindre annet avtales scerskilt, vii fordeling av fellesutgifter/kommunale utgifter foretas direkte mellom partene. Der det avtales at fordeling skal foretas av meglerforetaket forutsettes det at skjema for pro & contra innleveres sammen med eventuelle kvitteringer for overtakelse. Det avregnes ikke pro & contra for beløp under kr 599,50,-.

§4 SKJØTE/SIKKERHET

Skjøte på leiligheten utstedes av selger senest ved overtakelse. Tinglysing kan ikke finne sted før fullt oppgjør med tilleggsarbeider og omkostninger er betalt.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal ting-lyses, av megler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen. Megler skal vederlagsfritt besørge pante-dokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er god tatt til tinglysing.

Senest innen 10 dager etter kontraktsinngåelse skal selger stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av avtalen, jfr. bustadoppføringslova § 12. Garantien skal fremlegges for kjøper før hele eller deler av kjøpesummen innbetales. Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noen del av vederlaget før selger har stilt garanti, jfr. bustadoppføringslova § 12 siste ledd.

For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtakelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum.

For krav som fremsettes innen 5 år fra overtakelse, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum.

Selger garanterer at leiligheten overleveres fri for andre heftelser enn dem kjøper selv påhefter. Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra grunnboken datert 12.07.19 og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen (før deling og seksjonering).

§5 UTFØRELSE OG BEBYGGELSE

Avtalens omfang fremgår av denne kontrakten og bilag spesifisert i pkt. 15. Selgers ytelser skal være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Ytelsene skal ha god håndverksmessig standard og svare til opplysninger som følger av kontraktsdokumentene eller ved markedsføring, med unntak av markedsføringen på internett som er omtrentlig. Det vises til bustadoppføringslovas §§ 25, 26 og 27.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen foran standardiserte bestemmelser.

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelsen i prospektet og tegninger, gjelder leveransebeskrivelsen. Prospektets illustrasjonstegninger utgjør ikke en del av kontraktstegningene.

Tomten skal være i henhold til beskrivelsen i prospektet – utomhusplan.

§6 ENDRINGER

Avtales det endringer eller tilleggsarbeider, skal selger skriftlig bekrefte for kjøper de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene. Selger kan kreve betaling for tilleggsarbeider når de er utført uavhengig av betalingsplanen nevnt i punkt 1. Det vises til bustadoppføringslovas §§ 7 og 8.

Kjøper kan be om endrings- eller tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer selgers vederlag inntil 15 %. Det vises til bustadoppføringslova § 9.

Selger kan kreve at bestillinger av tilleggsarbeider skal skje direkte til og avtales med underleverandører og at fakturering skjer direkte til kjøper fra underleverandørene.

Da prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon, er det ikke mulig å bestille endringer i utførelsen utover det som fremkommer av prospektet.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer leilighetens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre avvik i forhold til vedlagte tegninger.

§7 FERDIGSTILLELSE

Leiligheten planlegges ferdigstilt _____ kvartal 20xx. Arbeidet skal utføre med rimelig fremdrift og uten unødig avbrudd.

Selger vil holde kjøper orientert om fremdriften. Selger plikter, senest 4 uker før ferdigstilling av leiligheten, å meddele kjøper skriftlig om fast overtagelsesdato. Kopi av meddelelsen sendes også til megler. Denne varslede dato gjelder da som bindende overtagelsesdato, er ev dagmulutsutløsende og skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Kjøper kan ikke motsette seg en tidligere overtakelse enn det selger har estimert i dette punkts 1. avsnitt.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslovas §11 er oppfylt og selger har varslet kjøper om forsinkelsen.

Selger skal innkalle til overtagelsesbefaring i samsvar med buofl §15.

Det skal føres protokoll over feil og/eller mangler som skal rettes av selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter. Kopi sendes megler.

Forut for overtakelse kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres på samme måte som ved overtakelse. Dette skjer 2–3 uker før overtagelsesdatoen.

Det kan holdes overtagelsesforretning selv om det gjenstår mindre arbeider som ikke er til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overtakelsen.

Ved forsinket ferdigstilling som selger er ansvarlig for, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslovas §18 om dagmulkt (0.75 promille per dag) og §19 om erstatning.

Ved vesentlig forsinkelse, unntatt force majeure, har kjøper rett til å heve kontrakten, og få tilbakebetalt innbetalt del av kjøpesum inkl påløpte renter på meglerens konto som følge av innbetalingen.

Selger plikter å rette feil/mangler som inngår i protokollen uten unødig opphold og i henhold til overtagelsesprotokoll. Utvendig arbeid gjøres i henhold til årstidene, forøvrig henvises det til bustadoppføringslovas §§ 10 og 11. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på avtalt leveranse.

Kjøper plikter å gi selgers folk adgang til leiligheten innenfor normal arbeidstid (kl 07.00–16.30), slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.

Skulle det forøvrig være feil/mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har selger rett til å gi kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer leilighetens verdi jfr bustadoppføringslovas §32.

§8 OVERTAKELSE

Kjøper har ikke rett til å overta leiligheten før hele kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er innbetalt. Kjøper har deponeringsrett (holde tilbake penger på meglers konto) til sikkerhet for eventuelle krav mot selger dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtakelsen, det vises til bustadoppføringslovas §§ 24, 31 og 49.

Når leiligheten er overtatt, bortfaller kjøpers instruksjonsrett over kjøpesummen, med mindre eventuelt beløp som skal tilbakeholdes skriftlig framgår av overtakelsesprotokollen. Eventuelt beløp som skal tilbakeholdes deponeres hos megler, og frigivelse av dette beløpet krever begge parter signatur. Beløpet skal stå i rimelig forhold til verdien av de gjenstående arbeider. Renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp i forbindelse med overtakelsen tilfalle selger.

Synlige skader på overflater, utstyr og lignende kan ikke påberopes etter overtakelse.

Dersom leiligheten har feil eller mangler som gir kjøper grunnlag til ikke å overta Leiligheten, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på meglerens klientkonto, inntil leiligheten kan overtas, jfr buofl §§ 15 og 31. Renter i forsinkelsesperioden tilfaller kjøper.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres i byggrensjort stand. Dette innebærer at kjøper må akseptere begrensede tilfeller av byggestøv på enkelte overflater, samt at gulvflater generelt kan inneha begrensede tråkkmerker og/eller vaskestriper ved slepelys fra vinduer.

Til leiligheten hører en andel av fellesarealer. Deler av fellesarealene, herunder utomhusarbeidene kan rundt hvert enkelt hus kan bli ferdigstilt senest 6 mnd etter overtakelse av leiligheten, Som sikkerhet for ferdigstillelse av alle fellesarealer holdes det tilbake kr 20 000 på meglerens klientkonto.

Kjøper gir sameiets styre, eller den sameiet utpeker, fullmakt til sammen med selger foreta og undertegne overtakelsesforretningen for fellesarealene. Når protokollen viser at fellesarealene er levert i henhold til kontrakten, vil tilbakeholdt beløp bli utbetalt selger. Opparbeidede renter tilfaller selger.

Fra overtagelsen går risikoen for leiligheten over på kjøper. Kjøper svarer for påløpne utgifter, samt oppebærer eventuelle inntekter. Dersom sameiet ikke er stiftet når leiligheten tas i bruk, har selger rett til å kreve dekket kostnader til fellesutgifter som han betaler på vegne av sameiet.

Når overtakelsesforretningen har funnet sted, anses kjøper å ha godtatt leiligheten som kontraktsmessig med eventuelle bemerkninger i overtagelsesprotokollen.

§9 GARANTI/REKLAMASJON

Om lag 1 år etter overtakelse skal selger uoppfordret innkalle til ettårsbefaring. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til bustadoppføringslovas § 16. For sameiets fellesarealer vil selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befaring.

Selger gir 5 års garanti for seksjonen som er omhandlet i kontrakten, regnet fra overtakelsesdato. Garantien dekker et beløp som tilsvarer 5 % av kjøpesummen. Garantien skal utstedes direkte til kjøper, eventuelt kan 3 % garantien opptrappes innen betalingsforfall for sluttoppgjør. Original garanti overleveres megler og oversendes så kjøper etter at overtakelsen har funnet sted.

Kjøper er spesielt gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Seksjonen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- a) Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende, med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold
- c) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Leiligheten med utstyr
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

Reklamasjoner i henhold til ovennevnte garanti må meldes skriftlig til selger med kopi til garantisten. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle leilighetene, så sant ikke normal bruk av leiligheten krever at en eventuell feil utbedres omgående.

Reklamasjonsretten i henhold til bustadoppføringslovas §30 er begrenset til 5 år etter overtagelsesdato.

§10 RISKIKO OG FORSIKRING

Leiligheten står for selgers regning og risiko frem til overtakelse har funnet sted i henhold til punkt 1 og 7 i kontrakten. Selger er forpliktet til å forsikre eiendommen i byggeperioden i henhold til bustadoppføringslovens bestemmelser. Styret i sameiet plikter å tegne egen forsikring snarest mulig, og melde fra om dette til selger som da kan slette sin forsikring. Etter dette tidspunkt er sameie ansvarlig for forsikring av bygningen.

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring fra og med overtakelsesdato.

Dersom leiligheten skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade før overtagelsen, kan denne kontrakt opprettholdes fullt

ut dersom kjøper ønsker det. Skadeerstatning skal i så fall utbetales til selger/selgers byggelånsbank, som har plikt til å foreta gjenoppbygging/utbedring av bygget på kortest mulig tid uten pristillegg eller forrentning av den kapital som er innbetalt å konto i forbindelse med kjøpet.

§11 SAMEIET OG VEDTEKTER

Ved ervervet av leiligheten blir kjøper sameier i sameiet Gvelven Feriegrend. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt betale sin andel av sameiets utgifter (felleskostnader). Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av endringer i konsum-prisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere stipulerte felleskostnader som følge av endringer i budsjettpostene

Fellesutgiftene for leiligheten fastsettes av sameie i årsmøte, og er stipulert til ca kr 1 500 per måned. Selger, eller selgers representant, har som eier av usolgte seksjoner møterett i styremøter uavhengig om vedkommende er valgt som styremedlem i sameiet.

Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet jfr eierseksjonsloven §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Der er utarbeidet vedtekter som følger som vedlegg til denne kontrakten. Disse vedtekter gjelder fram til generalforsamlingen vedtar eventuelle endringer.

§12 BEFARING PÅ BYGGEPLASSEN

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med selger.

§13 TVISTER

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet.

Dersom kjøper tar rettslige skritt med påstand om at kjøpet ikke er kontraktsmessig, er kjøper likevel forpliktet til å foreta oppgjør overfor megler som bestemt i denne kontrakt.

Eventuelle tvister blir å føre i det verneting som ligger i det området eiendommen tilhører.

§14 SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Selger tar forbehold om at et tilstrekkelig antall leiligheter er solgt, og alle nødvendige offentlige tillatelser er gitt, før igangsetting vedtas. Dersom igangsetting ikke vedtas innen 6 mnd er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Kjøper får da tilbakebetalt eventuelt innbetalt beløp med renter som er opparbeidet.

§15 BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

- :: Prospekt med tegninger og leveransebeskrivelse
- :: Grunnbokutskrift datert 12.07.19
- :: Vedtekter for Gvelven Feriegrend
- :: Bustadoppføringslova

Videre har kjøper fått seg forelagt reguleringsplan for området.

Denne kontrakt er opprettet i 3 likelydende eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar hver, og ett beror hos megler, Aktiv Eiendom avd. Årnes.

Sted og dato	Sted og dato
Gvelven Feriegrend AS	Kjøper 1
	Kjøper 2



utkast sameievedtekter

★★★

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET *GVELVEN FERIEGREND*

Vedtatt i sameiermøte den xx.xx.20xx i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Gvelven Feriegrend (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Flesberg kommune.

Eiendommen består av eiendommen gnr. 12, bnr. 129 i Flesberg kommune med bebyggelse fordelt på 32 boligseksjoner.

Totalt omfatter Sameiet 32 seksjoner som gir en sameiebrøk på 32/32.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT, DISPONERING AV PARKERINGSPLASSER

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og har eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, nærværende vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bygningsmessige arbeider på de respektive seksjoner søkes utført innenfor normal arbeidstid, såfremt det ikke foreligger særegne forhold som gjør at annet tidspunkt er nødvendig. De øvrige sameierne skal under enhver omstendighet varsles i god tid før slike arbeider igangsettes.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for bruken av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene, som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal godkjennes av styret.

Sameiet skal forsikres samlet.

Det skal ikke være tillatt å henge klesvask eller annet som er synlig utenfor fasaden.

Markiser/persienner skal være ensartet hvor den enkelte sameier skal søke styret for godkjennelse før montering, hvis ikke annet felles vedtak er fattet av styret eller i sameiermøtet.

Disponering av parkeringsplasser

Det er totalt 69 parkeringsplasser. 2 p-plasser per seksjon, og 5 gjesteparkeringer. Se vedlegg til vedtekter vedrørende disponering av disse.

§3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne delvis etter størrelsen på sameiebrøkene og delvis etter antall seksjoner, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre sameierne har lovbestemt panterett iht eierseksjonslovens § 31 i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom/areal som hører under seksjonen, inkludert overflate på takterrasser og balkonger, samt egne markterrasser, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller fremtidige seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

All drift- og vedlikehold av fellesareal bekostes av alle seksjoner delvis etter sameiebrøk og delvis etter antall seksjoner, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall, avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene. Fondets konto disponeres av forretningsfører.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ved ethvert eierskifte skal kjøperen motta og signere på et eksemplar av sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Eierskiftet skal skriftlig meddeles styret ved forretningsfører.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 personer med 1 varamedlem, hvorav Gvelven Feriegrend AS forbeholder seg retten til å være representert med 3 av styremedlemmene i byggeperioden fram til ferdigattest er utstedt.

Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Medlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt for to år. Øvrige styremedlemmer velges for eventuelt ett og to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommens fellesareal og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte etter behov. Et styre-medlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan fatte vedtak når det gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styre-medlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frem-møtte styremedlemmene.

§10 OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sam-eiermøte holdes hvert år innen 15. juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon har én stemme og flertallet regnes av de seksjoner som er representert på sameiermøtet. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det fore-ligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon og styremedlemmer har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sam-eiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de til stedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nød-vendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretnings-fører kreve at skifteretten snarest, og på sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- :: Konstituering
- :: Styrets årsberetning
- :: Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- :: Budsjett for inneværende år
- :: Utpeking/valg av styremedlemmer
- :: Andre saker som er meldt i innkallingen

§13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet 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
- :: Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- :: Samtykke til endring av formål for bruksenheter og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- :: Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

§14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15 FORRETNINGSFØRER

_____ skal fra starten være sameiets forretningsfører.

Det hører inn under styret å velge ny forretningsfører eller funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år av gangen.

§16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§17 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§18 FORHOLDET TIL LOVE OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.





kjøpsbekreftelse

★★★

SENDES TIL rolf.gundersen@aktiv.no

Navn 1

Pnr/Org.nr

Adresse

Postnr/sted

Mobil

E-post

Navn 2

Pnr/Org.nr

Adresse

Postnr/sted

Mobil

E-post

Navn (1) vil bli benyttet som hovedkontaktperson hvis ikke annet er særskilt avtalt i forbindelse med signatur og vedståelse av denne kjøpsbekreftelsen.

Jeg/vi inngår herved bindende avtale med selger om kjøp av leilighetsnr _____ inkl 2 stk biloppstillingsplasser som del av egen leilighet i Gvelven Feriegrend i henhold til prisliste, prospekt med prosjektbeskrivelse og vedlegg, samt dette kjøpstilbudet med informasjon og vilkår til:

Fast pris kr _____ - kroner _____ 00/100

med tillegg av omkostninger jfr prislisen for Gvelven Feriegrend, datert _____

FINANSIERINGSPLAN

Egenkapital (bankinnskudd, kontanter, eiendom)

Kr _____

Lån/mellomfinansiering i _____

Kr _____

Kontaktperson/kunderådgiver _____

Tlf _____

Ev forbehold/forutsetninger:

Sted/dato:

Signatur 1

Signatur 2

forbrukerinformasjon om inngåelse av kjøpsavtale

★ ★ ★

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post eller leveres til megler.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital.

Megler bekrefter overfor kjøper at kjøpstilbudet aksepteres.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen form for angrefrist ved kjøp/salg av eiendom.

Dersom kjøper anses som profesjonell forbeholder selger seg retten til å kreve at avhendingslovas bestemmelser skal komme til anvendelse for avtalen mellom partene.

AVALEVILKÅR

Kjøpekontrakt vil bli signert etter at kjøpstilbudet er akseptert av selger. Megler vil innkalle til kontraktsignering.

BETALINGSBETINGELSER

10% av kjøpesummen betales innen 10 dager etter at selgers forbehold er opphevet og tilfredsstillende garanti fra selger iht buofl § 12 er etablert. Hvis kjøper er å anse som profesjonell skal det innbetales 20 % av kjøpesummen. Resterende kjøpesum og omkostninger betales ved overtakelse.

Ev tilleggss- eller endringsarbeider skal avtales direkte med utførende entreprenør og betales i sin helhet før de påbegynnes.

KOSTNADER VED KONTRAKTSBRUDD

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra kjøperens side vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Påbegynte tilleggss- og endringsarbeider må i tillegg betales i sin helhet. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalte forskudd tilfalle kjøper.

OMKOSTNINGER

Det henvises til prislisten for de stipulerte omkostningene per enhet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Kjøper er innforstått med at grunnlag for beregning av dokumentavgift til staten vil bli justert etter sameiebrøken når denne foreligger med 2,5 % av beregnet andel av tomteverdi.

ALMINNELIGE FORBEHOLD

Selger tar forbehold om nødvendig forhåndssalg, styregodkjennelse hos utbygger, samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig før byggestart for hvert

enkelt bygg vedtas. Dersom selger innen 6 mnd fra budfrist ikke har opphevet forbehold stilt i kontraktsdokumentene kan hver av partene heve denne bindende avtale, og ev inngått kjøpekontrakt uten forpliktelser ovenfor den annen part.

Selger forbeholder seg retten til enhver tid å justere salgspriser på usolgte enheter i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende leiligheter i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

De ulike kostnadspostene i felleskostnader for sameiet vil bli fordelt både etter seksjonens bruksareal/seksjonsbrøk og likt fordelt per seksjon. Felleskostnader skal blant annet dekke bygningsmessig forsikring, vann/avløp, brøyting og drift av fellesareal.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, fasader, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer leilighetens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser, dog med unntak for heftelser som påhviler sameiet. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Ved transport av kjøpekontrakten vil megler beregne seg et transportgebyr på kr 50 000.

Sted/dato:

Signatur 1

Signatur 2

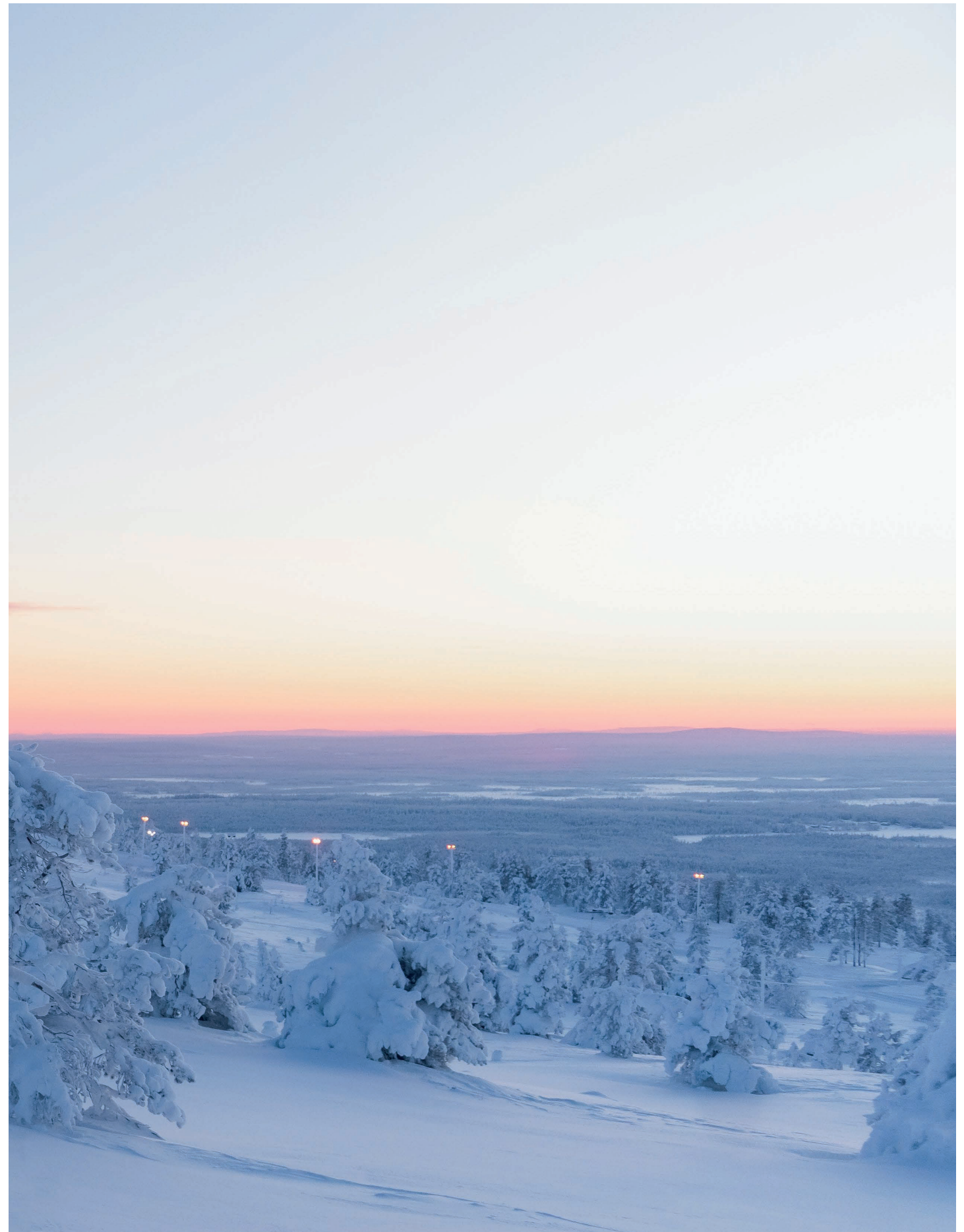




Illustration - forbehold om avvik.





gvelven.no

aktiv.

ROLF WEGAR GUNDERSEN ★ rolf.gundersen@aktiv.no ★ m. 982 59 303