

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Pris:

Fra kr 2 990 000,- til kr 3 090 000,- + omk.

Omkostninger: Kr 16 560,-

Totalpris inkludert omkostninger:

Fra kr 3 106 560,- til kr 3 166 560,-

Felleskostnader: Kr 1 500,- per måned

Selger: Trysil Industribygg AS

Eierform: Eierseksjon

Bra: Ca. 62 m²

Bra-i: Ca. 50 m²

Bra-e: Ca. 12 kvm

Soverom: 3

Tomtetype: Felles eiertomt

Tomtestørrelse: Ca. 2 039 m²

Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 312

Velkommen til Høeggvegen 4, 6 og 8!

Vi har gleden av å presentere 12 moderne og meget pene leiligheter med flott beliggenhet i Innbygda. Leilighetene er fordelt på 3 bygg, holder god standard og fremstår moderne og tidsriktige. Innholdsrik planløsning med blant annet 3 soverom. Utvendig sportsbod ut for inngangsparti. Parkeringsplass og bod i kjeller i hvert enkelt bygg.

Vi lanserer nå Bygg 1 og de 4 første leilighetene for salg!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Leveransebeskrivelse	34
Vedtekter	39
Reguleringsplan	43
Reguleringsbestemmelser	44
Byggetegning	46
Situasjonskart	48
Nabolagsprofil	49
Budskjema	58

Om eiendommen

GENERELL INFORMASJON OM PROSJEKTET

Standard

Leilighetene leveres nøkkelferdig. Se prosjekt- og leveransebeskrivelse med romskjema.

Det er lagt til grunn en leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger.

Byggemåte/leveranser

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Se for øvrig prosjektets tegninger, leveransebeskrivelse og romskjema.

Priser

Fra kr 2 990 000,- til kr 3 090 000,- eks. omkostninger. Se prisliste.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi. Total tomteverdi for prosjektet utgjør ca. kr 4 000 000,- Andel tomteverdi utgjør kr 333 000,- per enhet. Dette gir en dokumentavgift på kr 8 320,-
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 500,-
- Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 500,-
- Pantattest kr 240,-
- Startkapital sameiet kr 5 000,-
- Stiftelsesgebyr sameiet kr 2 000,-

Se prisliste for totalpriser inkludert omkostninger.

Stiftelsesgebyr forskutteres av selger. Eventuelt overskytende stiftelsesgebyr betales til sameiets driftskonto etter ferdigstillelse.

Det gjøres oppmerksom på at det er seksjonens andel av tomteverdien på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Dokumentavgift i prisliste og kjøpekontrakt beregnes ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for eventuelt mellomværende. Det tas også forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Betalingsbetingelser og finansiering

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalinger skal komme fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

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. Dersom avtale om tilvalg inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse tilvalgene finner sted etter at overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale for slike tilvalg tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

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

Areal

Totale areal per leilighet:

BRA-i: 50 m²

BRA-e: 12m²

BRA totalt: 62 m²

Leilighetenes areal-/romfordeling:

BRA-i: Gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue.

BRA-e: Utvendig sportsbod ved inngangsparti.

Tilleggsbygningers areal – felles garasje:

BRA-i: 87,5².

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger (omsluttende vegger er yttervegger, eventuelle vegger mot naboenhet eller felles del) og inklusive innvendig boder og sjakter.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

Arealberegningene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealer er beregnet av bygningskyndig (takstmann).

Arealet 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 cirkaareal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Tomten (også kalt prosjekttomten)

Prosjekttomtens grunnareal er ca. 2 039 m². Felles eiet tomt for sameiet og som disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter.

Utgangspunktet for opparbeidelse av prosjekttomten er vedlagte situasjonsplan og leveransebeskrivelse, med de krav som kommer frem av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Gårdsplass/parkering og veger blir gruset. Resterende rundt bygningsmassen blir dandert med eksisterende masser, påført ett lag med matjord og sådd for plen (ikke ferdigplen). Øvrig beplantning leveres ikke. Utvikling av gressplen er avhengig av stell og vedlikehold (tas hånd om av sameiet). Selger står derfor ikke ansvarlig for hvordan plenen gror til.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass til hver leilighet i kjeller under det respektive bygg. Parkeringsplass overtas samtidig med leiligheten.

Ladestasjon for el-bil kan bestilles som tilvalg.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplassene slik at disse enten blir tilleggsareal i bygg til den enkelte seksjon, alternativt at seksjonene får vedtektsfestet rett til parkering på sameiets fellesareal.

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 bilbredder og lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud inngis.

Se ellers leveransebeskrivelse, tegninger og utkast til vedtekter for sameiet.

Boder

Det medfølger to boder per leilighet. Den ene boden er plassert ved inngang til leilighetene, mens den andre vil bli plassert i kjeller. Bodene vil bli seksjonert som tilleggsdel i bygg (TB).

Oppvarming

Prosjektets bygningsmasse vil få primæroppvarming via elektrisitet og ved.

Det leveres vedovn med tilhørende mur eller stål pipe

Se ellers leveransebeskrivelse og eventuelt romskjema.

TV og internett

Det vil bli trukket fiberrør fra leverandør inn i svakstrømskap. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling av oppkobling og kostnad forbundet med fiber/bredbånd/kabel TV.

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 partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av tilvalgene.

Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44. Priser kan også inneholde påslag til selger 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. Det er også en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

SAMEIE OG ØKONOMI

Forretningsfører

Selger vil engasjere forretningsfører før overtakelse av leilighetene. Selger har utarbeidet utkast til vedtekter og budsjett for sameiet. Sameiet vil bli registrert i Brønnøysundregistrene av selger før overtakelse.

Utkast til budsjett og 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 på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet.

Sameie

Leilighetene selges som eierseksjoner (også kalt seksjoner), og vil bli organisert som et eierseksjonssameie (også kalt sameie). Sameiet er planlagt å bestå av totalt 12 boligseksjoner. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge seksjonering, senest før overtakelse.

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. Seksjonseierne (kjøperne) vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor styre vil bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

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.

Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør ca kr 1 500,- per måned for de ulike boligene.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet å konto varme fellesareal, renovasjon, strøm fellesarealer, felles bygningsforsikring, felles snømåking og strøing, drift og vedlikehold av utearealer og beplantning, forretningsførsel og regnskap, renhold av fellesarealer, styrehonorar mm.

Eventuelle å konto innbetalinger avregnes årlig mot faktisk/fysisk forbruk ved avlesning av målere.

Budsjett er basert på opplysninger gitt av selger og foreløpig kunnskap om prosjektet. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall seksjoner, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av sameiets styre og/eller årsmøtet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøtet.

Til overtakelse betaler kjøper, i tillegg til kjøpesummen, kr 5 000,- som settes av til startkapital til sameiet. Videre betaler kjøper kr 2 000,- i stiftelsesgebyr. Selger plikter å betale andel felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte boliger.

Etter ferdigstilling plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte seksjoner.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med eventuelle følgende leverandører:

- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Leverandør av bredbånd- og TV-signal
- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil (tilvalg)
- Vask av fellesarealer

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles utomhusområder.

Listen er ikke uttømmende.

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet kreves/ 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).

Dyrehold

Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for sameiet.

Forsikring

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 løløreforsikring fra overtakelse.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Vann, avløp og eiendomsskatt er ikke inkludert i de budsjetterte felleskostnadene.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 5 344,50,-
- Forbruk vann: Kr 40,56,- per kubikk
- Forbruk kloakk: Kr 28,75,- per kubikk
- Eiendomsskatt: 2,6 promille.

Grunngebyr renovasjon utgjør kr 2 005,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 536,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen.

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt vil som nevnt utgjøre en gitt promille av seksjonens skattegrunnlag fastsatt årlig av den lokale kommune. Grunnlaget fastsettes som regel ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil også kunne avhenge av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig

Formuesverdi

Det året leiligheten står ferdig, skal formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom).

For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Faste løpende kostnader

I tillegg til de opplyste felleskostnadene, vil faste løpende kostnader være strøm, eiendomsskatt, TV/ internett og innboforsikring. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 58, bnr. 312 i Trysil kommune. Prosjekttomten er fradelt og bygningsmassen vil bli seksjonert i seksjonsnummer 1-12. Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer og adresse.

Vei, vann og avløp

Prosjektets enheter vil bli tilknyttet offentlig vei, samt offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Avfallshåndtering

Antas at det etableres felles anlegg (Molok) for avfallshåndtering. Det tas forbehold om midlertidige løsninger med avfallscontainere på bakken frem til anlegget er ferdigstilt.

Heftelser, rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen 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. eierseksjonsloven § 31.

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

Eiendommen omfattes av endring av reguleringsplan for Vestadbakken syd 1. B1-B3 (Tomt 24)

«B1 i reguleringsplan». Området eiendommen ligger i er regulert til boliger (B1), felles lekeareal (SFL1), parkeringsplass (SPP). Prosjekttomten grenser mot gangvei (GV1) og området (SF4) regulert til friluftsområde.

Eiendommen omfattes av vedtatt Områdeplan for Innbygda - Trysil sentrum. Området er avsatt til bolig i områdeplanen.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

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 ferdigstilling av andre enheter i prosjektet, ferdigstilling av uteområder og/eller mindre arbeider som ikke er til hinder for at selve 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 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.

Utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen leilighet eller del av egen leilighet, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Leilighetene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per leilighet. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil være mulig å gjennomføre visning/befaring for potensielle leietakere før overtakelse.

Konsesjon og odel

Ervervet av leilighetene er konsesjonsfritt. Odel er ikke relevant for disse salgsobjektene.

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 bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når leiligheten 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 budskjema.

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 ferdigstilling, jf. avhendingslova § 2-11. Kontakt meglerforetaket ved spørsmål knyttet til hvilke lovverk som vil gjelde ved kjøp.

Prosedyre for kjøp

Leilighetene selges etter prinsippet "førstemann til mølla" og til den pris som er fastsatt. De som ønsker å kjøpe leilighet i dette prosjektet, fyller ut og leverer vedlagt budskjema til meglerforetaket (før innlevering, sjekk om din utvalgte leilighet allerede kan være solgt).

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

Bindende avtale om kjøp anses som inngått i det budskjema pålydende prisforlangende/fastpris (på en ledig leilighet) er innlevert til meglerforetaket. Selger forbeholder seg likevel 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 budskjema.

Avtalen 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.

Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av inngåtte kjøpekontrakter:

- Det tas forbehold om endelig offentlig godkjenning av prosjektet, slik dette søkes, herunder også at igangsettingstillatelse blir gitt for hvert enkelt bygg.
- Det tas forbehold om at det innvilges tilfredsstillende byggelånsfinansiering, herunder åpning av byggelån for hvert enkelt bygg.
- Det tas forbehold om tilstrekkelig antall forhåndssalg av enheter, minimum 3 av 4 enheter/leiligheter i hvert bygg, før det respektive bygg startes opp.

Samtlige av selgers forbehold må være løftet/bortfalt senest i løpet av 1. kvartal 2025. 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 gjeldene.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende eller dersom forbeholdene ikke er løftet/bortfalt innen fristen i avsnittet over, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, utbetales til kjøper.

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.
- 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.
- Endre priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- 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 en ferdige leilighet, 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 uttørking. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, 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.

Utvendig bod (sportsbod) egner seg ikke til å lagre klær og lignende.

Overtakelse

Forventet byggetid for hvert enkelt bygg er på ca. 12 måneder, regnet fra og med igangsettelse av byggearbeider. Mulig oppstart av byggearbeider er høsten 2024, men det er en forutsetning for oppstart at samtlige av selgers forbehold er løftet/bortfalt (se punktet «Selgers forbehold»). Leilighetene skal dog være ferdig senest 14 måneder etter igangsetting av byggearbeider. 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 en eventuell pandemi (ref. koronaviruset), gir ikke grunnlag for kjøper til å kreve dagmulkt, 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 overleveres uten leieforhold av noen art, og slik at disse 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, faller 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 boligen. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, 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 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.

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 boligen, for utomhusarealer og for ideell andel i fellesareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Se også punktet «Betalingbetingelser og finansiering».

Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt

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

Leiligheten 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 leiligheten 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 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 meglerforetaket. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås. 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.

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 totalprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller leilighetene i ulike bygg, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøper 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 prosjekttomten/i området frem til arbeidene er ferdigstilt. Eventuelle skader som påføres skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst.

Kjøper 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 dekningsalg 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 leiligheten 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 forsinket 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. 1. avsnitt i punktet «Overtakelse». 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 boligen 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 gjøres 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/videresalg av bolig under oppføring

Videresalg forutsetter samtykke fra selger, og videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av videresalget og oppgjøret for dette.

Videresalg av kontraktsposisjon forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Ved videresalg vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger

pålydende kr 50 000,- (inkl. mva.). Det gjøres spesielt oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for prosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte prosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalget uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom kjøper ikke anses som forbruker og/eller at leiligheten ikke er kjøpt med henblikk på å overta eller bebo denne, vil dette bli regulert som videresalg av bolig under oppføring (reglene i bustadoppføringslova kommer til anvendelse).

Tinglysing av hjemmel

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

Dersom kjøper har overtatt, og hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Energimerking

Alle leiligheter 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 leilighetene, 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 utstedelse av ferdigattest.

Hvitvaskingsloven

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket, blant annet, 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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er á jour per 23.04.2024 og utarbeidet i henhold til bestemmelser i lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger, selgers leverandører samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger.

Vedlegg til salgsoppgave:

- 3D illustrasjoner og tegninger av boligene
- Selgers leveransebeskrivelse
- Vedtekter for sameiet
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema

Meglerforetakets vederlag og som belastes selger

Meglerforetakets vederlag er avtalt til kr 43 750,- pr. solgte enhet. I tillegg kommer engangsvederlag for prosjektet i form av tilretteleggingsgebyr (kr 25 000,-), innhenting av opplysninger (kr 5 000,-), tinglysning av sikringsobligasjon (kr 1 250,-) og bistand til seksjonering (kr 37 4500,-). Alle beløp er inkl. mva. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Postboks 1335, Storgata 15, 2405 Elverum
Org.nr. 913 682 122
Tlf: 624 31 420

Ansvarlig megler

Marius Norum Eiendomsmegler / Partner
Epost: marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951





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



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



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



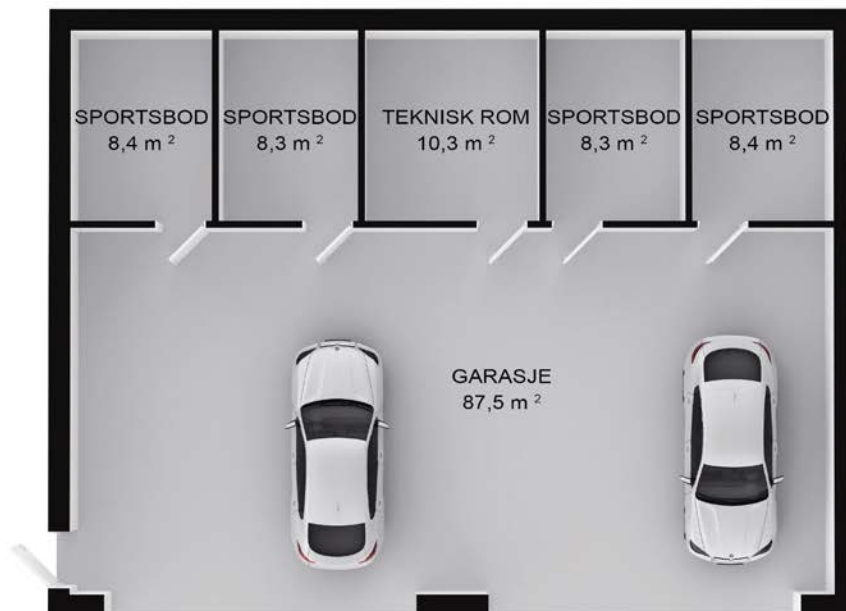
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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



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



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





Vedlegg



Høgeggvegen 4, 6 og 8

Beskrivelsen viser hvilke materialer som blir brukt og hva leveransen omfatter.

Vei / Vann og avløp / infrastruktur

Adkomstvei opparbeidet ifra kommunal og privat vei til parkering på tomt. Vann og avløp koblet på det kommunale nettverket. Det ligger fiber til boligen. Kommunal plan for fiber utbygging kan sees på kommunens hjemmesider. Det leveres felles molok avfalls containere (nedgravde containere) for alle husene.

Grunn / Utgraving

Grunnarbeider og opparbeidelse av tomt for boligen, gårdsplass og parkering blir gruset, resterende rundt boligen blir dandert med eksisterende samsmasser og påført ett lag med matjord. Ferdig plen, beplanting osv. leveres ikke.

Sokkel / parkerings garasje

Parkerings kjeller med betongvegger og asfaltert dekke, sportsboder og teknisk rom. Kjelleren oppføres med isolerte betongvegger og den blir oppvarmet.

Gulv

Etasjeskille i treverk, oppbygget som brann og lydgulv. Gulv på bad og gang i flis med størrelsen 30x60cm, dusj med mosaikk. Fliser frem til ca. 1,5m innenfor inngangsdør. Gulv i resterende rom er med laminat.

Yttervegger

- Ytterkledning i Møre Royal impregnert grå og svart, stående dobbelfals og liggende dobbelfals. Se fasadetegninger for plasseringer.
- Yttervegger med bindingsverk av 36/48x198, inv. lekt med 48x48 og utv. med 23/36x48.
- Isolasjon av 20cm Glava/Rockwool e.l. i bindingsverk samt 5cm Glava/Rockwool e.l. i inv. Lekt.
- Vindsperre av typen GU-gips og Tyvek.
- Diffusjon sperre 0.15mm plast.
- Utvendig panel, vindskier, omramminger og gesims leveres impregnert i fargen grå og svart, Møre Royal e.l.
- Innvendig kledning av vegger er av malte sponplater/walls2paint, himling sparklet og malt gips, listverk mot tak og gulv samt alle vinduer og dører.

Innvendige vegger

Innvendige lettvegger og bærevegger isoleres med Glava/Rockwool e.l. Kledning av malt walls2paint i hele boligen med unntak av bad her er det flislagte gulv og vegger i 30x60cm fliser og mosaikk.

Vinduer

Vinduer leveres med trelags isolerglass med karmen av malt treverk. Disse leveres ihht. plantegning og fasade tegning. Omramminger utvendig leveres som vist på fasadetegninger. Innvendig omramming leveres med malte utforinger og listverk. Vinduer leveres med alle beslag.

Dører

Ytterdør leveres isolert med alle beslag og låsesylinder. Balkongdør leveres med glass felt, alle beslag og låsesylinder er montert. Omramming utvendig som vist på fasadetegninger. Omramming innvendig leveres med malte utforinger og listverk. Innerdører leveres formpresset med ett speil ferdig hvitmalt med dørvidere av stål.

Takkonstruksjon / Etasjeskille

Yttertaket er av prefabrickerte takstoler dimensjonert for gjeldende snølast. Takstoler blåseisolert med 40cm isolasjon. Undertak av duk med lekting av 48x48. Tekking av taket med sort shingel med sorte takrenner og beslag. Innvendig himling består av malt gips. Etasjeskille oppbygd med brann og lyd skille ihht. gjeldene krav.

Foringer og listverk

Alt leveres ferdig behandlet, krymp og synlig spikring må påregnes, noe flekking kan også måtte utføres.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon. Det kan bli noe nedforing og innkassing av ventilasjonskanaler. Ventilasjons aggregat plasseres i bod.

Pipe / ildsted

Det leveres vedovn med tilhørende mur eller stål pipe.

Brannvern

Det monteres røykvarslere ihht. gjeldene krav. Brannkonsept er utarbeidet og byggene oppføres ihht. denne.

Takrenner / tak membran / beslag

Takrenner og nedløp i stål leveres i sort. Forkant, vannbord og pipebeslag leveres i sort. Taket tekkes med shingel. Det monteres ikke snøfangere. Alle vannbrettbeslag osv. leveres i fargen sort. Overvann føres til terreng.

Terrasser / skillevegg / sportsbod

På balkong leveres glassrekkverk i forkant av balkonger som vist på fasadetegning. Resterende rekkverk leveres i royal impregnert trevirke som vist på fasadetegning. Det leveres sportsbod i parkerings kjeller, samt utvendig bod ved inngang til hver leilighet denne må påberegnes at det blir montert noe teknisk utstyr som ventilasjon ol.

Kjøkken / baderom innredning / garderobeskap

Kjøkkeninnredning leveres av Aubo som vist på perspektivtegninger. NB! Disse er til illustrasjon og endringer på mål og skuffe/skap inndeling kan forekomme.

Det leveres integrerte hvitevarer ifra Electrolux e.l. til kjøkken.

Baderom innredning leveres av Aubo som vist på perspektivtegninger. NB! Disse er til illustrasjon og endringer på mål og skuffe/skap inndeling kan forekomme.

Det leveres dusjdører i glass 90x90 cm. Det leveres ikke vaskemaskin eller tørketrommel. Men ferdig tilrettelagt for montasje av dette.

Malearbeider

Materialer leveres ferdig malt eller med mellomstrøk. Det kan forekomme at det må flekkes eller males over i etterkant av montasje. Se romskjema for mer info.

Inngår ikke i leveransen

- Møbler/innredning annet enn det som er beskrevet av kjøkken og bad.
- Postkasser, klesstativ, markiser, gardinbrett, ute møbler, solskjerming.

Forsikringer

I leveransen inngår bygge forsikring, forsikringen gjelder i byggeperioden og kjøper må selv ordne med forsikring av boligen ved overtakelse.

Sanitær installasjon

Det leveres sanitærutstyr. Installasjoner leveres ihht. beskrivelse gitt ifra leverandør.

EL. Installasjon

Elektrisk installasjon ihht. beskrivelse gitt fra leverandør.

Tekniske installasjoner som EL-skap, vann fordeler skap, ventilasjon, varmtvannsbereeder kan bli montert andre steder en som vist på tegning.

Det som ikke står nevnt i beskrivelsen er ikke medregnet i leveransen.

Beskrivelsen er tilpasset leveransen og vil sammen med tegninger inngå som bilag til kontrakt ved salg av bolig.

Ved uoverensstemmelse mellom beskrivelse og tegninger/illustrasjoner gjelder beskrivelsen.

Endringer som følge av detalj prosjektering kan forekomme.

Dør – og vindu skjema

Rom	Utvendige dører	Innvendige dører	Fastkarm vindu	Åpningsbare vinduer
Inngangsdør	10x21 sort m/glass	Ingen	Ihht. plantegning	Ihht. plantegning
Utvendig bod	10x21 sort u/glass	Ingen	Ihht. plantegning	Ihht. plantegning
Bad		9x21 Opus Prima hvit	Ihht. plantegning	Ihht. plantegning
Balkongdør	10x21 sort m/glass	Ingen	Ihht. plantegning	Ihht. plantegning
Sov 1		9x21 Opus Prima hvit	Ihht. plantegning	Ihht. plantegning
Sov 2		9x21 Opus Prima hvit	Ihht. plantegning	Ihht. plantegning
Sov 3		9x21 Opus Prima hvit	Ihht. plantegning	Ihht. plantegning

Innredninger

Rom	Montert innredning
Kjøkken	Aubo, som vist på perspektivtegninger. Med tilhørende hvitevarer.
Bad	Aubo, som vist på perspektivtegninger.
	Evt. endringer må komme frem før bestilling av overnevnte.

Sanitærutstyr

Rom	Utstyr medtatt i leveransen
Bad	1 stk. wc med sete og lokk 1 stk. blandebatteri for servant 1 stk. blandebatteri for dusj med dusj garnityr 1 stk. opplegg for vaskemaskin 1 stk. sluk i gulv
Kjøkken	1 stk. ettgreps oppvaskbatteri med svingbar kran 1 stk. opplegg for oppvaskmaskin
Bod	1 stk. ventilasjon aggregat.
Utvendig	1 stk. hagekran / utekran

Material valg og overflate behandling

Rom	Gulv	Vegger	Himling
Gang / Entre	Støpt og avrettet betong gulv. Gulvvarme med termostat. Fliser 30x60cm mørk grå utseende og laminat.	Malte sponplater / walls2paint.	Malt gips.
Bad	Støpt og avrettet betong gulv. Gulvvarme med termostat. Fliser 30x60cm Mørk grå utseende	Baderoms plater Fibo type Denver white høyglans flis 60x30 cm	Malt gips.
Bod	Støpt og avrettet betong gulv eller spongulv på bjelkelag av treverk.	OSB ubehandlet.	OSB ubehandlet.
Sov 1	Støpt og avrettet betong gulv. Laminat.	Malte sponplater / walls2paint.	Malt gips.
Sov 2	Støpt og avrettet betong gulv. Laminat.	Malte sponplater / walls2paint.	Malt gips.
Sov 3	Støpt og avrettet betong gulv. Laminat.	Malte sponplater / walls2paint.	Malt gips.
Sportsbod	Betong.	Pusset mur og tre/stål.	Malt gips.
Stue / kjøkken	Støpt og avrettet betong gulv. Gulvvarme med termostat. Laminat.	Malt gips.	Malt gips.

Generelt

Bygningsdel	Art og dimensjon	Farge	Annet
Utvendig kledning	Liggende og stående 19x148 dobbelfals	Royal impregnert grå og svart.	
Omramminger	19x98/19x148/22x198	Royal impregnert grå og svart.	

Trysil 11. 04. 2024

Vannbrett	tekket med stål	Svart	
Terrassegulv inngang+ balkong	28x120 Cu imp standard terrassegulv	Grønn trykk impregnert	

Sted:

Dato:

Kundens signatur:

VEDTEKTER FOR

«Boligsameiet Høgeggvegen 4-8»

2420 Trysil

1. Formål

Sameiets navn er «*Boligsameiet Høgeggvegen 4-8*» og består av til sammen 12 boligseksjoner, 24 sportsboder og 12 parkeringsplasser i carportanlegg. 12 sportsboder og carportplassene er lokalisert i et eget bygg, resterende 12 sportsboder er lokalisert ved inngangsdør til leilighetene. Carportplassene er tildelt de 12 aktuelle boligseksjonene som tilleggsdel bygg (TB).

Seksjonens innbyrdes størrelse gir grunnlag for eierbrøken. Alle utvendige arealer er fellesarealer. For bruk av fellesarealer, se pkt. 2 og 9.

Eiendommen har matrikelnummer gnr. 58, bnr. 312, snr. 1-12 i Trysil kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin boligseksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten/boligen samt tildelt parkeringsplass (for de det gjelder) og to sportsboder.

Tomten, inkludert adkomstveier og parkering/gjesteparkering er fellesarealer.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne bestemmelsen kan kun endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut sportsbod og/eller tildelt parkeringsplass og/eller biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere i sameiet. Dette gjelder ikke Næringsseksjonen som kan leie ut sine parkeringsplasser på det åpne markedet.

Hele eller deler av egen bolig kan leies ut, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24.

3. Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år, innen utgangen av juni måned. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Sameiet skal ha et styre og dette styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder og varamedlemmer til styret. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Gjenvalg kan skje. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år og styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

6. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet omfatter felleskostnader og vil inkludere blant annet å konto vann og avløp (abonnement og forbruk) fellesareal, å konto varme fellesareal, renovasjon, strøm fellesarealer, felles bygningsforsikring, felles snømåking og strøing, drift og vedlikehold av utearealer og beplantning, forretningsførsel og regnskap, renhold av fellesarealer, styrehonorar mm. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold.

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett kan styret fastsette månedlige å konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterrett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av Huseiernes landsforbund med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 8.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

8. Mislighold

Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er eierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 39.

9. Kjøring på eiendommen, boder og parkering.

Det tillates ikke unødvendig parkering og unødvendig kjøring inne på eiendommen. Disponering av parkering- og gjesteparkeringsplasser håndteres av styret i sameiet.

10. Vedlikehold av utvendig areal, bygning m.m.

Tiltak på eller endringer av bygningens eksteriør så som anbringelse av markiser, antenner, ringeknapper m.v. kan bare skje etter forhåndsgodkjennelse av styret.

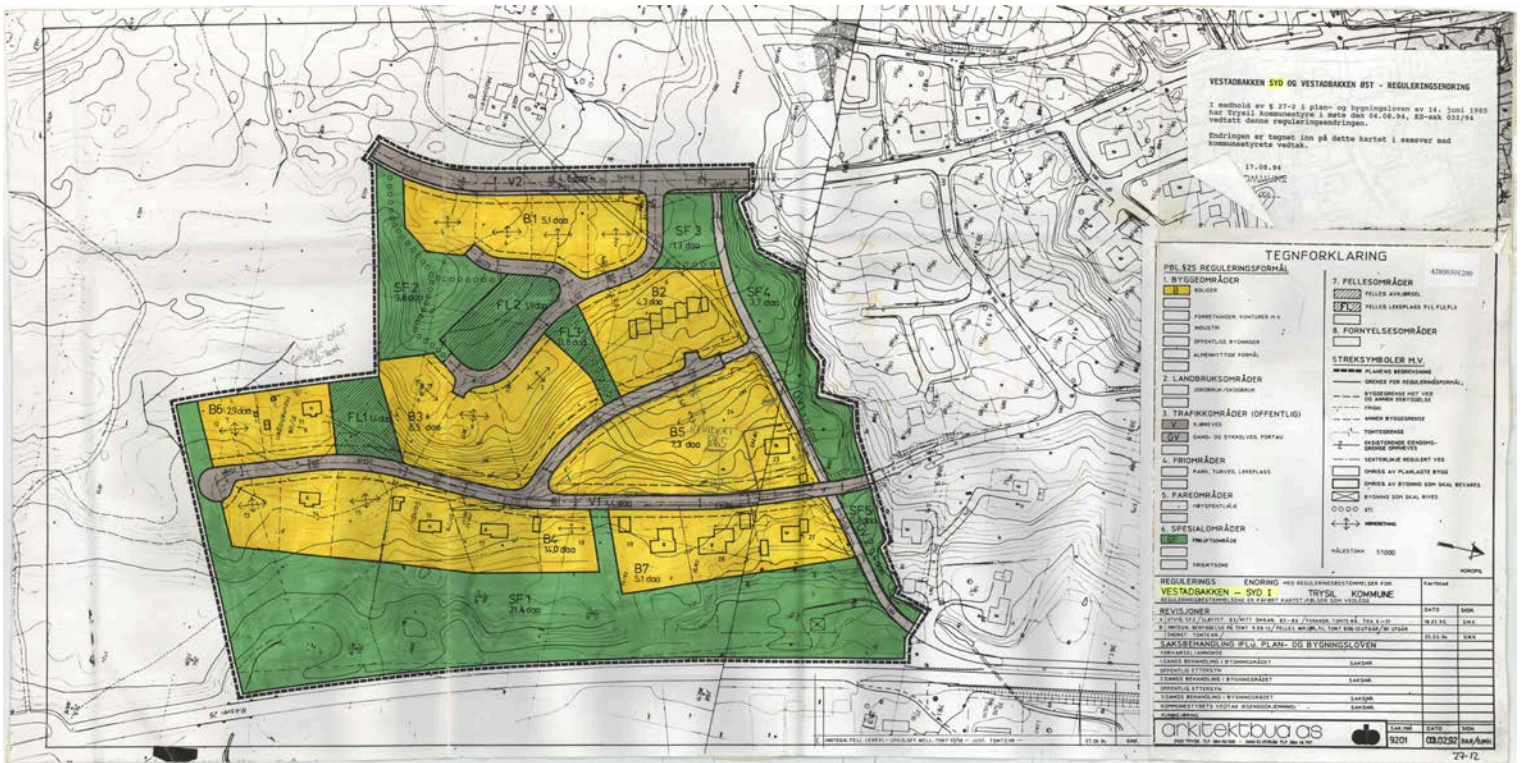
Endringer av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttet av styret. Boligene og bodene og garasjene skal utvendig ha samme farge.

Utearealer skal ikke benyttes til lagring av båter, campingvogner, uregistrerte kjøretøyer, tilhengere mv. uten særskilt samtykke fra styret i sameiet.

11. Verneting

Et hvert søksmål fra sameiet mot en sameier eller tidligere sameier om krav som springer ut av sameieforholdet kan anlegges ved lokalt verneting.

--- oOo ---



VESTADBRAKKEN S10 OG VESTADBRAKKEN #8T - REGULERINGSENDRING
 I samsvar med § 27-2 i plan- og bygningsloven av 14. Juni 1985
 har Trondheim Kommune i møte den 04.08.94, K2-sak 032/94
 vedtatt denne reguleringsendringen.
 Endringen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med
 kommunestyrets vedtak.

17.08.94
 TEGNFORKLARING

TEGNFORKLARING 4290803130

PBL §25 REGULERINGSFORHÅL

1. BYGGESOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGS KONTORER o.l.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNVEITTE FORDRA

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK/GRØNOMRÅDE

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- ALMENNVEI
- GATE OG STIKKVEIER, PORTVAI

4. FRØHØRÅDER

- PARK, TURVEI, LEDELINJE

5. PARKOMRÅDER

- RECREASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- REKREASJON
- FRØHØRÅDER

7. FELLESONRÅDER

- FELLES AVKLEDD
- FELLES LEDELINJE PÅ PLÅN P.L.

8. FORNYELSESONRÅDER

STREKSYMBOLER H.V.

- PLÅNENS BEGRENSEL
- BYGGINGSRETT VED OG ANNE BYGGINGSRETT
- FRØHØRÅDER
- TRAFIKKRETT
- BEHOLDNINGSPÅSE
- BEHOLDNINGSPÅSE VED
- OMRÅDE AV PLANLÅST BYGG
- OMRÅDE AV BYGGING SOM SKAL BEVARE
- BYGGING SOM SKAL BEVARE
- BYGGING SOM SKAL BEVARE
- BYGGING SOM SKAL BEVARE

HÅLESTAV 1:1000

REGULERINGSENDRING MED REGULERINGSTEWERLER FOR	Kartlagt	Rev. 1	Rev. 2
VESTADBRAKKEN S10 OG VESTADBRAKKEN #8T - TRYSSEL KOMMUNE			
REVISJONER			
1. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
2. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
3. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
4. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
5. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
6. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
7. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
8. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
9. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
10. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
11. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
12. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
13. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
14. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
15. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
16. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
17. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
18. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
19. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
20. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
21. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
22. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
23. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
24. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
25. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
26. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
27. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
28. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
29. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
30. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
31. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
32. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
33. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
34. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
35. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
36. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
37. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
38. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
39. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
40. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
41. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
42. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
43. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
44. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
45. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
46. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
47. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
48. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
49. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
50. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
51. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
52. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
53. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
54. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
55. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
56. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
57. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
58. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
59. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
60. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
61. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
62. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
63. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
64. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
65. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
66. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
67. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
68. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
69. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
70. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
71. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
72. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
73. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
74. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
75. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
76. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
77. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
78. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
79. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
80. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
81. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
82. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
83. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
84. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
85. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
86. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
87. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
88. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
89. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
90. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
91. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
92. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
93. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
94. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
95. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
96. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
97. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
98. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
99. PLAN 15.12.1993	15.12.93		
100. PLAN 15.12.1993	15.12.93		

arkitektbua os
 9201 08.02.94

Trysil kommune
OrdførerOle Martin Norderhaug
Ordfører

Reguleringsbestemmelser til endring av reguleringsplan for Vestadbakken - Syd 1. B1 – B3 (Tomt nr.24)

Trysil kommune.

Byggeområde generelt:

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Planen er framstilt som en tradisjonell reguleringsplan.
Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1.0 Byggeområder.		
Områder for rekkehusbebyggelse, B1 – B3		ca. 4308 m ²
5.0 Fareområde.		
Områder for Trafo, SF		ca. 148 m ²
6.0 Spesialområder		
Privat veg, SPV		
Privat parkering, SPP		
Felles lekeområder , SFL1 – SFL2		ca. 1527 m ²

Byggeområder (PBL 25 1. ledd 1.

1.0

I forbindelse med byggemelding utarbeides og fremlegges felles situasjonsplan i målestokk 1:1000 / 1:500. Situasjonsplanen skal vise bygningers plassering, adkomstforhold, biloppstillingsplasser, felles utområder og gang /sykkelveier.. Det faste planutvalget for plansaker skal påse at bebyggelsens form, fasader og synlige materialer, samt fargesetting gis en tilfredstillende løsning. (jfr. PBL 74.2).

1.2

Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 40 grader.

1.3

I område B1 - B3 kan det oppføres småhusbebyggelse som rekke-/kjedehus eller konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uthus og garasjer. Endelig tomtedeling skjer ved byggemelding. Det kan bygges i inntil 2 etasjer. Der terrenget tillater det kan det bygges med sokkel. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. BYA skal ikke overstige 25 %
MUA = 50 m² pr. leilighet.

1.4

Garasjer og uthus/ boder oppføres i en etasje, sammenkjedet med boligen. De skal ha samme materialbruk, detaljering og takvinkel som boligen på samme eiendom. Foran garasje skal det være biloppstillingsplass, minimum 5 meter inn fra eiendomsgrense mot veg. Garasje med uthus/boder/ hems plassert parallelt med veg kan ligge inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot veg. Uteområde på hver tomt skal benyttes som lek/ friområde for beboerne og kan ikke senere bebygges.

1.5

For hver leilighet skal det opparbeides garasje/ carport og en biloppstillingsplass. (Foran hver garasje/ carport.)

5.0 Fareområder

5.1

Området inneholder transformatoriosk. Denne er skilt ut som eget formål, og må sikres i henhold til forskrifter basert på § 25 1., ledd nr. 5
Det tillates ikke bebyggelse utover dette.

6.0 Spesialområder (PBL 25 1. ledd 7)

6.1

Gang- og sykkelvei skal opparbeides innenfor det angitte areal. Gang- og sykkelvei skjermes mot Mobekkveien med bom.

6.2

Felles avkjørsler skal opparbeides innenfor angitte areal. Det tillates tekniske føringer lagt i bakken i skulder av felles avkjørsel.

6.3

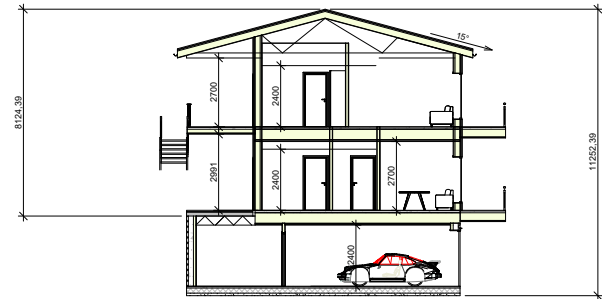
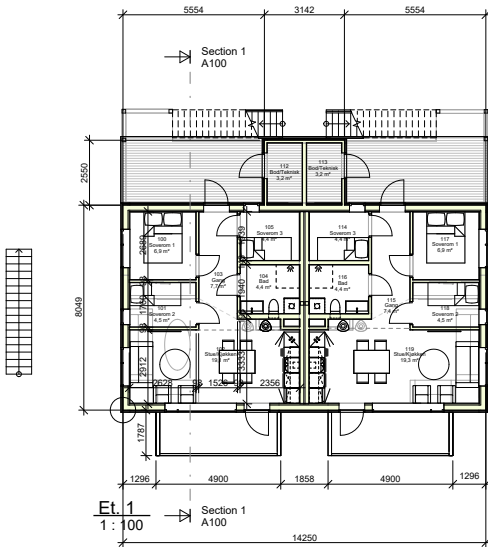
Fra felles parkeringsplass skal det være 25 m frisisiktsone begge veier.

6.4

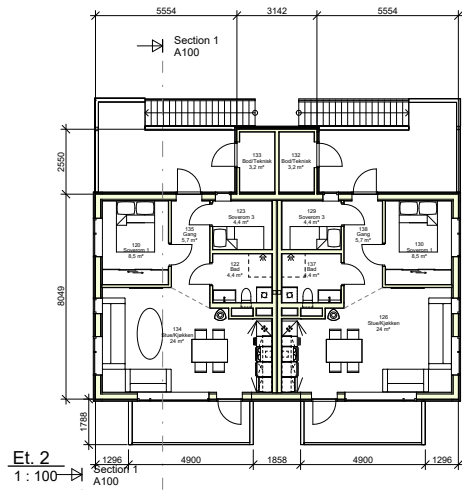
Felles lekeområder ferdigstilles med sådd gressbakke, men uten lekeutstyr. Områdene ferdigstilles senest ett år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest for boliger er gitt. Utbygger står for opparbeidelse og ferdigstilling av området. Det kan tillates oppført enkle tiltak på felles- og lekeområdene som naturlig hører til området funksjon, for eksempel byggeleker. Felles lekeutstyr er fellesoppgave for beboerne og er dermed ikke med i leveransen fra utbygger.

Utarbeidet av
Arkitektkontoret Bru & Løvlien AS
15.02.2001
rev.02.04.2002
rev.22.09.2002
rev.20.01.2003
rev.06.03.2003

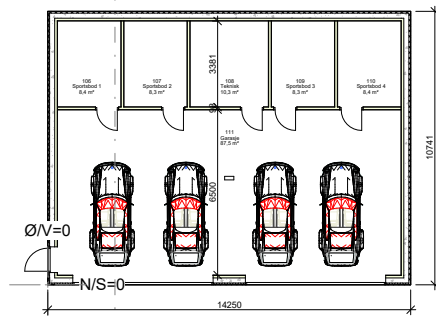
42800306500



Section 1
1 : 100

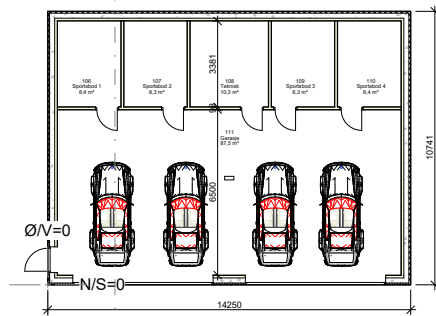
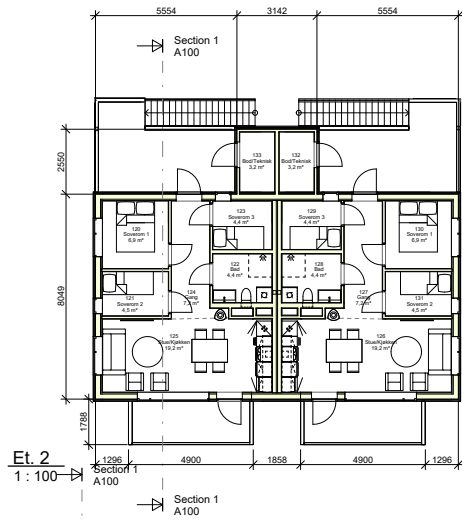
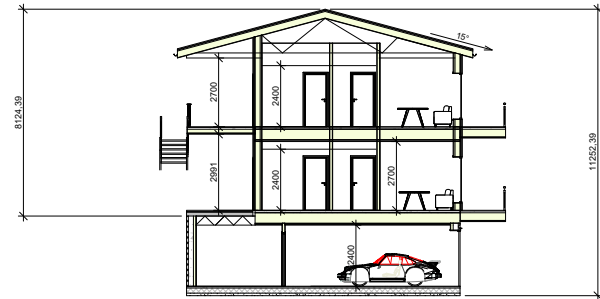
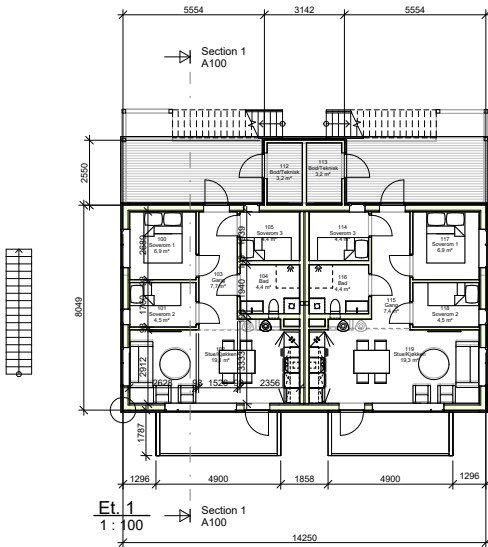


Et. 2
1 : 100



Kjeller
1 : 100

Rev.	Navn/innen gjelder	Utløst	Kont.	Dato
	Byggservice Hedmark AS			08.02.2024
	Fiermannsboliger	Målestokk	tegnet	SM
		1 : 100	sjekket	Checkkast
	Plan og Snitt	Aksjonsnr.	Prosjektnr.	21033
		Tegningsnr.		A100
ByggePlan		Autodesk Revit		



Rev.	Navn/innen gjelder	Utløst	Kont.	Dato
	Byggservice Hedmark AS			08.02.2024
	Fiermannsboliger	Målestokk	tegnet	SM
		1 : 100	sjekket	Checklist
	Plan og Snitt	Aksjonsnr	Prosjektnr	21033
		Tegningsnr		A100
ByggePlan		Autodesk Revit		



TEGNFORKLARING

Fargesymboler

- Fasadediv utvendig kledning
- Åpent overbygget areal og Balkonger
- Tomteareal/Grenseareal
- Gårdsplass og gangveier

Linjesymbol

- Måle- og avstandslinje

Prosjektstatus
 Prosjekt
FLERMANNSBOLIGER
 Prosjekttype

Arbeid

Tilstand
 Trysil Industribygg AS

Byggespiss
 Høggveggen 4-8, 2420 TRYSIL

Grøntområde
 58/312/TRYSIL

Tittel tegning
SITUASJONSPLAN

Prosjektnummer	Tegning nummer	Rev.	Dato
21033	03		1:500

ByggePlan

Etablert nr.	Kontroll dato
	23.02.2024
Signatur	SM

Denne tegning er beskyttet etter lov om åndseiere av 1912, med tilføyning av lov om opphavsrett til åndseiere av 2008.

Høgeggvegen 6

Nabolaget Kjellås/Vestad - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bekkevegen 12 min
Linje 833 0.9 km

Skoler

Innbygda skole (1-7 kl.) 5 min
307 elever, 17 klasser 2.5 km

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min
206 elever, 18 klasser 2.5 km

Trysil videregående skole 13 min
300 elever, 18 klasser 1 km

Ladepunkt for el-bil

Skistar servicesenter, Trysil 21 min

Skistar Trysilsenteret 21 min

«Barnevennlig. Tett mellom husa - Standard boligstrøk»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

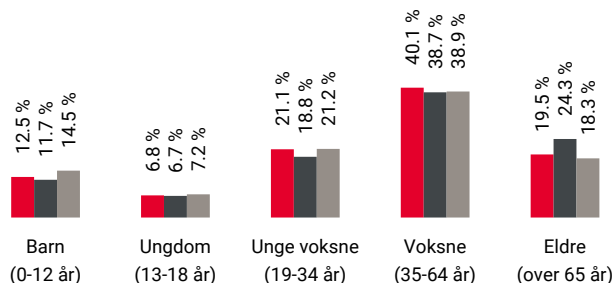
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjellås/Vestad	1 125	680
Innbygda	2 618	1 457
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestadbakken barnehage (1-5 år) 13 min
63 barn 1 km

Trysil menighetsbarnehage (1-2 år) 5 min
12 barn 2.4 km

Nysted barnehage (1-5 år) 7 min
47 barn 2.9 km

Dagligvare

Nærbutikken Trysilfjellet 20 min

Kiwi Trysilfjellet 23 min
Søndagsåpent 1.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



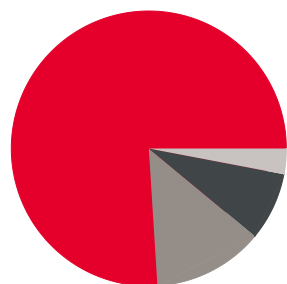
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

Trysil videregående Ballspill	11 min 0.9 km
Trysilhallen Aktivitetshall	15 min 1.1 km
NEXT Trysil	21 min
Trysil Helse & Trening	5 min

Boligmasse

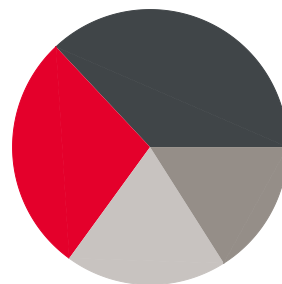


- 76% enebolig
- 8% rekkehus
- 13% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

Trysil-Senteret	5 min
Apotek 1 Trysil	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

49%

- Kjellås/Vestad
- Innbygda
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 gis.
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: Høgeggvegen 4, 6 og 8
2420 TRYSIL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum**Oppdragsnummer:** 1211245065**Telefon:** 465 04 951
E-post: marius.norum@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 viderefordlet 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:

26.04.2024

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