

The image shows a bright, modern kitchen and dining area. The kitchen features white upper and lower cabinets with silver handles, a dark countertop, and a built-in oven. A vase of yellow tulips sits on the counter. The dining area has a dark wooden table with blue upholstered chairs, set with green dishes and a vase of pink roses. The ceiling has recessed lighting, and the floor is light wood with a striped rug.

aktiv.

Damlitoppen 24, 2100 SKARNES

Seks lekke leiligheter, 2-roms og 3-roms. Carport og moderne løsninger. Lave omkostninger. Lave fellesutgifter.



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjeremo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05

Seks lekre leiligheter, 2-roms og 3-roms. Carport og moderne løsninger. Lave omkostninger.

I nydelige omgivelser på Skarnes bygges det nå seks nye, flotte leiligheter. Kanskje en av dem er ditt nye hjem? Leilighetene består av to 2-roms og fire 3-roms fordelt på to etasjer. Hver leilighet får en carport i rekke med mulighet for montering av elbil-lader, og det er også plass for biler på tomten.

Leilighetene bygges i henhold til TEK17. Her får du smakfull innredning og moderne løsninger som kjøkken fra Sigdal kjøkken, integrerte hvitevarer fra Electrolux, tidløs baderomsinnredning, balansert ventilasjon med varmegjenvinning med mer. Det er forventet ferdigstillelse andre kvartal 2024, så her har du fortsatt mulighet til å være med å planlegge din leilighet.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang, og det er trapp opp til andre etasje. Planløsningen er god i alle leilighetene med entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og ett eller to soverom. Stue/kjøkken har en moderne, åpen løsning med flere innredningsmuligheter. I tillegg får leilighetene tilhørende carport med bod.

Leilighetene får markterrasse eller balkong, og fellesområdet får nydelige plenområder med rikelig med boltreplass for de minste. Eiendommen har også umiddelbar nærhet til et hav av fantastiske rekreasjonsmuligheter i marka.

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til:	2 795 000 - 3 150 000	Oppdragsnr:	1106235002
Totalpris fra - til:	2 795 000 - 3 150 000	Sist oppdatert:	23.10.2024
Felleskost. fra - til:	850 - 950		
Selger:	Lp Eiendom AS		
Org.nummer:	988813699		
Eiendomstype:	Selveierleilighet		
Eierform:	Eierseksjon		
P-rom:	50 - 63.9 m ²		
BRA:	53 - 66.6 m ²		
Tomt:	2525m ²		
Matrikkel:	gnr. 40, bnr. 542		







Med stue av god størrelse er det fine muligheter for sofagruppe og annet møblement.











2-roms



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

3-roms



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

Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

I nydelige omgivelser på Skarnes bygges det nå seks nye, flotte leiligheter. Kanskje en av dem er ditt nye hjem? Leilighetene består av to 2-roms og fire 3-roms fordelt på to etasjer. Hver leilighet får en carport i rekke med mulighet for montering av elbil-lader, og det er også plass for biler på tomten.

Leilighetene bygges i henhold til TEK17. Her får du smakfull innredning og moderne løsninger som kjøkken fra Sigdal kjøkken, integrerte hvitevarer fra Electrolux, tidløs baderomsinnredning, balansert ventilasjon med varmegjenvinning med mer. Det er forventet ferdigstillelse andre kvartal 2024, så her har du fortsatt mulighet til å være med å planlegge din leilighet.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang, og det er trapp opp til andre etasje. Planløsningen er god i alle leilighetene med entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og ett eller to soverom. Stue/kjøkken har en moderne, åpen løsning med flere innredningsmuligheter. I tillegg får leilighetene tilhørende carport med bod.

Leilighetene får markterrasse eller balkong, og fellesområdet får nydelige plenområder med rikelig med boltreplass for de minste. Eiendommen har også umiddelbar nærhet til et hav av fantastiske rekreasjonsmuligheter i marka.

Kort fortalt

- Seks lekre, moderne leiligheter.
- Under oppføring, ferdig 2024.
- To 2-roms og fire 3-roms leiligheter.
- Moderne og tøff arkitektur.
- Parkering i carport plass i felles carport anlegg og på tomt.
- Mulighet for elbil-lader som tilvalg.
- Flott beliggenhet på Skarnes.
- Umiddelbar nærhet til turområder.
- Pent opparbeidet fellesområde.
- Fin boltreplass for de minste.
- Leilighetene har solrik uteplass.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Lekker kjøkkeninnredning fra Sigdal kjøkken.
- Integrerte hvitevarer fra Electrolux.
- Bad med opplegg for vaskemaskin.
- Ett eller to innbydende soverom.
- Lagring i inn- og utvendig bod.
- 200 liters varmtvannsbereder.
- Elanlegg med automatsikringer.
- Balansert vent, varmegjenvinning.
- Oppført i henhold til TEK17.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid

Pris fra - til

Kr 2 795 000 - 3 150 000

Beliggenhet og Adkomst

Eiendommen ligger i et landlig og meget

barnevennlig boligområde på Skarnes i Sør-Odal kommune. Området har nærhet til skoler for alle alderstrinn, i tillegg til barnehage, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er også umiddelbar nærhet til populære turstier og fint skogsterreng, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Damlitjernet med natursti. Det er heller ikke langt til Glomma og Storsjøen, der det finnes badeplasser og mulighet for fiske og båtliv. Legg gjerne turen innom Vardelihytta som byr på kaffe og vafler. Nes kirkeruiner er også et mye besøkt kulturminne i området.

Ca. tre kilometer øst for Skarnes ligger det et flott lekeland for barn, og én kilometer nordøst for Skarnes finner du Sør-Odal idretts- og vannskipark (SIAP). Her er det muligheter for bading, volleyball, fotball, andre sommeraktiviteter, samt aking og oppkjørte skiløyper om vinteren. På Skarnes finner du også svømmehall.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Spar, Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Parken kjøpesenter et variert utvalg. Vormsund, Årnes og Kongsvinger ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av servicetilbud. I tillegg er det mulighet for grensehandel i Charlottenberg

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Ved å benytte bil tar det ca. 19 min til Vormsund, 20 min til Kongsvinger, 21 min til Årnes, 42 min til Oslo Lufthavn og 55 min til Charlottenberg.

Fra eiendommen er det kort vei (under 3 km) til Glommasvingen barne- og ungdomsskole, en ny storskole som åpnet høsten 2019. Skarnes videregående skole ligger også i området, og kommunen har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Areal fra - til

P-rom: 50 - 63.9 m²

BRA: 53 - 66.6 m²

Garasje/Parkering

Hver leilighet får en parkeringsplass i felles carportanlegg. Det er mulighet for installasjon av elbil-lader som tilvalg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Boder

1 sportsbod per leilighet i carport.

Fremdriftplan og ferdigstillelse

Antatt ferdigstillelse er andre kvartal 2024

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

2525 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Eiet tomt på ca. 2 525 kvm som skal eies av sameiet.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte

utomhusplan, med de krav som fremgår av

reguleringsbestemmelsene i forhold til

opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser

og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

Leveranse

Kjøkken

Entré

Leilighetene får adkomst via felles trappegang. I 3-roms leilighetene er det en fin entré med plass for garderobeskap, og i 2-roms leilighetene er det entré i åpen løsning med kjøkken og stue. Også her er det plass for garderobeskap. Leilighetene får MDF-plater på veggene i alle tørre rom, farge - kalk.

Stue

Alle leilighetene får stue og kjøkken i en moderne, åpen løsning. Rommet blir lyst og fint med laminat 3-stavs, downlights, pent malte vegger og store vinduer. Fra stuedelen blir det utgang til treplattung på mark på de leilighetene i første etasje, mens i andre etasje leveres det balkong.

Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal kjøkken i type Fjell med grå fronter med tilhørende hvitevarer- en lekker innredning med grå, glatte fronter, laminert benkeplate og tilhørende, integrerte hvitevarer. Hvitevarene er fra Electrolux og består av Induksjonstopp, integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap og ventilator

Bad

Bad/wc/vaskerom

Badet i leilighetene leveres med delikate fliser på gulv og vegger. På gulvet legges det fliser av type

Feel Grafite i størrelse 20x20. Veggene får fliser av type Plain Block i størrelse 20x40. I tillegg får badene gulvvarme og downlights.

Det leveres unik, baderomsinnredning fra Viking bad. Innredningen tilpasses rommet, og over servanten monteres det speil. Badene får også veggmontert toalett og et romslig dusjhjørne.

Andre oppholdsrom

Soverom og garderobe

Leilighetene med ett soverom får et lyst, pent rom på 11,4 kvm med god plass for seng og garderobeløsning. Leilighetene med to soverom får to rom på henholdsvis 6,5 og 10,1 kvm. Begge rommene blir praktisk plassert i den ene enden av leiligheten og har plass for seng, skap og/eller annet møblement.

Diverse

Overflate gulvflate:

1.Etasje:

Gulv i hall har fliser a type Zeuz Negro 30*60. Bad/vask har fliser a type Feel Grafite 20*20 med nedsenket dusjnise Kinetic 10*10, eller tilsvarende. Bod har fliser a type Zeuz Negro 30*30. Øvrige rom leveres med laminat, grå type fra Mamut.

2.Etasje:

Hall/Felles areal har lyst gulvbelegg. Baderom har fliser a type Feel Grafite 20*20 med nedsenket dusjnise Kinetic 10*10, eller tilsvarende. Vaskerom på leiligheter i 2 etg får våtromsbelegg Øvrige rom leveres med laminat, grå type fra Mamut.

Konstruksjon

Betong plate på mark og isolasjon i plate iht.krav.

Resten av bygget er satt opp som trekonstruksjon. Ytterveggene utføres i bindingsverk med isolasjonstykkelse som kreves for TEK 17 og utvendig liggende kledning med partier med stående kledning. Kledningen er behandlet i 2 strøk.Flatt tak, mørkegrå folie tekking. Det flate taket leveres med I-bjelker/sperrer og bærende undertak av plater. 3-lags energibesparende vinduer fra Norgesvinduet. Ved inngangsdør til blokka steinlegges det ett lite parti under inngangstak. Det leveres treplattung på mark på de leilighetene i første etasje, mens i andre etasje leveres det balkong, bortsett fra den midterste leiligheten i andre etasje. Etasjeskille mellom etasjene består i trekonstruksjon av Hunton i-bjelker med Takplater av typen takess.

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.

Fasade

Leilighetsbygningen vil ha en moderne, tøff arkitektur som passer fint inn i omgivelsene. Innkjørsel og gårdsplass asfalteres, og eiendommen får også carporter med bod. Ellers får fellesområdene fin ferdigplen, og leilighetene i første etasje får treplattung. Leilighetene i andre etasje får balkong.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 15.000,- av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt. Ev. 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, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

Ventilasjon

Leilighetene balansert ventilasjon med varmegjenvinning, levert av Flexit.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Boligen blir utstyrt med et trekkerør m/lokk for TV/ data/telefon. Kjøpere er selv ansvarlig for bestilling av innstallasjon og tilkobling. Det er tv uttak i stue og tv-stue.

El-anlegg

Det elektriske anlegget får selvfølgelig automatsikringer, og det monteres 200 liters varmtvannsbereder i bod/vaskerom.

Oppvarming

Leilighetene får elektrisk oppvarming, herunder gulvvarme på badet.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil stipuleres når boligene tas i bruk.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.

Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Tilbud på lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Organisasjonsform

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og

forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blandt eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie.

Stipulerte felleskostnader fra - til
Kr 850 - kr. 950

Stipulerte felleskostnader inkluderer Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 850-950 per mnd. per leilighet. Forlag til fellesutgifter følger vedlagt i utkast til budsjett. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet et utkast til egne vedtekter for sameiet som ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

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

3415/40/542/7:

12.06.2003 - Dokumentnr: 3180 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:336

Bestemmelse om fysisk avskjæring.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:542

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2013 - Dokumentnr: 1012286 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sør-Odal Kommune

Org.nr: 964 947 716

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:542

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2023 - Dokumentnr: 107590 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 62/696

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for seksmannsboliger og carportanlegg med bod foreligger, datert 07.06.2024

Legalpant

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

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 07.06.2024. (SETT INN DATO). Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud
Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige

boligen, 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 romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Betalingsbetingelser
Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger
Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell

innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

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

Oppdragsnummer: 92-23-9001
Formidlingsnummer:
Dato:

KJØPEKONTRAKT

EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

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

Mellom:

LP Eiendom AS

2150 Årnes
Mob: 95454000 E-post: per-stian@lp-eiendom.no

heretter kalt **selger**, og

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

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendommen denne eiendommen nå er en del av. Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter «eiendommen».

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

LP Eiendom AS

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på Fellestomt tomt under fradeling fra Damlitoppen 24, gnr. 40, bnr. 542 i Sør-Odal.

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

Leilighetens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve

Initialer kjøper:

Initialer selger:

1/11

hvh tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til Garasje plass i rekke Bodplass i en bodrekke;

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr ,- kroner 00/100

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kjøpesum	0,-
Dokumentavgift	6250,-
Tilknytningskostnad strøm	7500,-
Tilknytningskostnad fiber	7500,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Panteattest kjøper	206,-
Totalt kr.	17116,-

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

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

2/11

Leiligheten som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at han / hun ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligblokken som helhet.

4. OPPGJØR

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

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496

Postboks 2349 Solli, 0201 Oslo

Tlf: 22 87 63 60,

oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 12710712164, Bankenes Boligmegler AS og merkes med: Damlitoppen 24 92-23-9001.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Entreprenøren skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntreer betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøttet til kjøper.

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

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 12710712164, Bankenes Boligmegler AS, merkes med: Damlitoppen 24 92-

Initialer kjøper:

Initialer selger:

3/11

23-9001, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

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

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

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

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

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

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

4/11

6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendommen denne eiendommen er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper er kjent med at selger vil påhefte pant på eiendommen i forbindelse med byggelån. Dette pantet vil bli slettet i forbindelse med overtakelse / meglers oppgjør, enten ved at pantet slettes før overtakelse eller at meglers utbetaling skjer mot inneståelse for sletting mottatt fra panthaver (som må være norsk bank)

Selger gir herved Bankenes Boligmegler AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Bankenes Boligmegler AS. Meglerforetaket foretar tinglysning av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Bankenes Boligmegler AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet.

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

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 2. kvartal 2024. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal

Initialer kjøper:

Initialer selger:

skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 8 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i 2.ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til *eiendommen* ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - 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. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

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

10. SELGERS FORSINKELSE

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

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. 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).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

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

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

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

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

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.

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

Initialer kjøper:

Initialer selger:

7/11

informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

13. MANGLER

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

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

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

8/11

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

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

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

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

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

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret. Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

9/11

18. SAMEIET

Bygningen som eiendommen er lokalisert i vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper. Vedtektene vil bli bindende ved kommunens seksjoneringsvedtak.

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

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Eiendommen månedlige felleskostnader er stipulert til kr 750 pr mnd for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 30.000,- (inkl. mva.). Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- (inkl. mva.).

21. ANNET

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

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

10/11

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

23. VERNETING

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

24. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnbokskrift, datert 05.04.22
- Utkast til vedtekter for boligsameiet

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

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted/dato:Sørumsand,

Sted/dato: Sørumsand,

Kjøper:

Selger:

.....

.....

LP Eiendom AS

Initialer kjøper:

Initialer selger:

VEDTEKTER

for

EIERSEKSJONSSAMEIET GNR 40, BNR 541, SNR 1,2,3,4,5 og 6 I SØR ODAL KOMMUNE, DAMLITOPPEN 22, 2100 SKARNES.

§1. SAMEIETS NAVN OG FORMÅL

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrere eiendommen gnr 40, bnr 541, seksjonsnr 1,2,3,4,5 og 6 i Sør-Odal kommune, med alle fellesanlegg.

§2. ORGANISERING OG RÅDERETT

Sameiet består av 6 boligseksjoner, tomteareal med biloppstillingsplasser og garasje. Eierbrøken er basert på seksjonenes bruttoareal og framgår av tinglyst seksjonsbegjæring.

Personer som kan delta i sameiet er de som har tinglyst hjemmel i seksjonene.

Hver seksjon har 1 stemme, uansett hvor mange hjemmelshavere det er til hver seksjon.

Sameiets medlemmer angis heretter ut fra at det er 6 sameiere.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og situasjonskartet i seksjonsbegjæringen og som ikke medfører unødig eller urimelig ulempe for den andre sameieren.

Utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer skal på forhånd varsles sameiets styre. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom den andre sameierens bruksenhet, dersom det ikke medfører vesentlig ulempe. Sameierne skal gi adgang til hverandres bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.

Sameier kan beplante fellesarealer utenfor sin seksjon, etter styrets anvisning.

Sameierne har krav på å få bruke hver sin parkeringsplass, biloppstillingsplass for gjester samt den del av fellesarealet som er inntegnet på situasjonskartet for seksjonene.

§3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiebrøken i hht §2, skal legges til grunn ved fordelingen av felleskostnadene i sameiet og kan ikke senere endres.

Utgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en av sameierne, belastes denne alene eller med forholdsmessig større del.

Den andre sameieren har lovbestemt pant i seksjonen til sameieren for krav som følge av slike utgifter. Pantkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

Vedlikehold, snørydding og strøing av felles gårdsplass, er felles ansvar og dekkes av sameiet etter eierbrøk.

§4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, betales fullt ut av den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsansvaret til og med forgreiningspunkt inn til seksjonen. Tilsvarende for elektriske ledninger til og med sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Sameiet skal i felleskap bli enige om bygningers utvendige farge.

Nåværende fargekode «NCS S 0502-Y» skal benyttes ved uenighet.

§5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til vedlikeholdsfond, til dekning av framtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves som tillegg i den månedlige betaling av fellesutgifter.

Ved salg av seksjon, følger oppspart andel med.

§6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Salg av seksjon må meddeles styret. Det kreves ikke godkjenning av salg til ny eier.

§7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av tre medlemmer, ett fra hver av sameierne og en som sameierne blir enige om å velge. Det tredje styremedlemmet må være habil i forhold til sameierne.

§8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, skal alle sameierne forplikte seg ved sin underskrift.

§9. OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er nødvendig.

Et styremedlem eller forretningsfører, kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er vedtaksført når alle sameiernes medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet må det innkalles til nytt styremøte der alle tre styremedlemmene møter.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og den skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§10. SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§11. SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§12. MØTELEDELSE

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

En seksjon har 1 stemme.

Det kreves enstemmighet av de avgitte stemmer for vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av to tilstedeværende sameiere som er valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§13. OM SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Denne skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses gjelde førstkomende sameiermøte, med mindre annet framgår av fullmakten.

Fullmakten kan når som helst tilbakekalles av fullmaktsgiver.

Sameier har rett til å ta med rådgiver. Denne har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og eventuell forretningsfører, plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller at det foreligger gyldig grunn til fravær.

Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, har rett til å være tilstede

på sameiermøtet, med rett til å uttale seg.

§14. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet trenger ikke å ha statsautorisert eller registrert revisor.

Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha en forretningsfører som styret skal ansette.

§15. FORRETNINGSFØRER

Etter 2 år fra etablering av sameiet, kan sameiermøtet med vanlig flertall, vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med oppsigelsesfrist som ikke overstiger 6 måneder. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side, eller for et angitt tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

§16. MISLIGHOLD

Hvis sameier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr Eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§17. FRAVIKELSE

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr 31, §27.

§18. TVISTELØSNING

Twister mellom sameierne skal løses etter bestemmelsene i lov om voldgift av 14.05.2004, nr 25

Leveransebeskrivelse

Damlitoppen 24 og 26 bygges som seksmannsboliger med 2 og 3 romsleiligheter. Arealeffektive leiligheter med felles trappegang med plass til heis. Bygget har attpåtil en veldig moderne og tøff arkitektur, fine utearealer med felles carport med bod anlegg. Felles innkjøring og parkeringsplass asfalteres, og grønt arealer belegges med ferdigplen.

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelse som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dører, vinduer, bygningsmessige detaljer, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning, plen, asfalt etc.

Boligens arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/endringer som følge av detaljprosjekteringen. Salgstegningene i prospektet er derfor ikke egnet for nøyaktig måltaking. Boligen skal bygges i henhold til TEK 17.

FUNDAMENTERING

Grunn på tomte består av grus og stein. Fundamentering under boligene består av steinfylling, med riktig fraksjon og tykkelse på lagene på steinmassene i forhold til bæreevne i massene under boligene.

KONSTRUKSJONER

Betong plate på mark og isolasjon i plate iht.krav. Resten av bygget er satt opp som trekonstruksjon.

Netto romhøyde vil være ca 2,4 m.

På bad og deler av teknisk/bod kan det være nedforet himling og lavere takhøyde, ned mot ca 2,2 m.

YTTERVEGGER

Ytterveggene utføres i bindingsverk med isolasjonstykkelse som kreves for TEK 17 og utvendig liggende kledning med partier med stående kledning. Kledningen er behandlet i 2 strøk fra fabrikk i fargen S 0502-Y. 2 strøk behandling betyr 1 strøk grunning og ett strøk beis. Det er nye eiere sitt ansvar å male/beise byggene innen 2 år. Dvs borettslaget som blir opprettet må ta ansvar og få malt huset innen 2 år.

YTTERTAK

Flatt tak, mørkegrå folie tekking.

Det flate taket leveres med I-bjelker/sperrer og bærende undertak av plater.

Det legges også diffusjonssperre, skåret isolasjon med fall mot 2 stk sluk, med innvendig avløp og nødoverløp.

Balkong / Veranda

Ved inngangsdør til blokka bygges det platting i tre, det ett lite parti under inngangstak. Det leveres treplatting på mark på de leilighetene i første etasje, mens i andre etasje leveres det balkong.

ETASJESKILLE

Etasjeskille mellom etasjene består i trekonstruksjon av Hunton i-bjelker med Takplater av typen takess.

INNERVEGGER

Innvendige vegger blir isolerte med mjøspanel sine MDF-veggplater. I enkelte rom kan det forekomme kasser for å skjule rørføringer etc. Kasser er ikke vist på tegninger.

BESLAG

Utvendig beslag og tak nedløp leveres i plastbelagt sort stål utførelse.

GULV (1.ETG)

Gulv i hall har fliser a type Zeuz Negro 30*60. Bad/vask har fliser a type Feel Grafite 20*20 med nedsenket dusjnise Kinetic 10*10, eller tilsvarende. Bod har fliser a type Zeuz Negro 30*30. Øvrige rom har gulv av laminat 3-stavs levert fra mamut gulv, Kronotex.

GULV (2.ETG)

Hall/Felles areal har lyst gulvbelegg. Baderom har fliser a type Feel Grafite 20*20 med nedsenket dusjnise Kinetic 10*10, eller tilsvarende. Vaskerom på leiligheter i 2 etg får våtromsbelegg Øvrige rom har laminat 3 stavs fra mamut gulv, Kronotex.

VEGGER (1. OG 2. ETG)

Bad/vask har fliser a type Plain block 20*40. Øvrige rom har mjøspanel sine MDF-veggplater. Ved at kjøper er tidlig inne i planleggingsfasen, kan han være med å bestemme farge på veggene. Fargevalgene er: kalk, Deco blue og grå skifer.

TAK/HIMLINGER

Alle rom har malte takplater med V fuge. I enkelte rom kan det forekomme helt eller delvis nedforede platehimlinger og kasser for å skjule rørføringer etc. Kasser er ikke vist på tegninger.

TEKNISKE FØRINGER/INNKASSINGER

Rør- og kanalføringer vil i hovedsak bli skjult bak vegg eller i kasser. Slike konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som øvrige deler av den konstruksjonen den tilhører.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Sigdal kjøkken i modell Unik onyx grå med tilhørende hvitevarer. Induksjonstopp, integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap og ventilator ifra electrolux. Se egen leveranse ordre. Her kan kjøper endre på kjøkken mot tillegg. Kunden settes da i direkte kontakt med sigdal kjøkken sin prosjekt tegner.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderober eller innredninger vist på tegninger.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører er av typen hvite speildører med hvite dørkarmer og stålfargede dørvidere.

BAD (1. OG 2.ETG)

Det leveres Unik hvit baderomsinnredning fra viking bad. (Det er ulike størrelser på innredning for de forskjellige badene tilpasset det som er hensiktsmessig for rommets utførelse) Vannbesparende dusj m/blandebatteri. Dusjhjørne 90*90 . Vegghengt klosett.

YTTERDØR(ER)

Utvendige dører leveres i farge Bomull 1453.

VINDUER OG TERRASSEDØRER

3-lags energibesparende vinduer fra Norgesvinduet leveres i farge Bomull 1453.

LISTVERK/UTFORINGER/GERIKTER

Alt listverk i boligen leveres hvitmalt uten profiler med synlige spikerhull.

BRANNVARSLING

Det leveres brannslukningsapparat og røykvarsler i henhold til gjeldene forskrifter.

VENTILASJON

Det leveres ventilasjon med varmegjenvinning spesielt utviklet for å kunne klare byggekravene for nye boliger og som dekker energikravene i TEK17. Leveres av Flexit.

ELEKTRISK

Det leveres punkter etter NEK-400 standarden. Det leveres lysarmatur på alle rom. Stue/kjøkken og bad har downlights i tak (1. og 2. etg.)

TV/RADIO/BREDBÅND/DIGITAL TV

Boligen blir utstyrt med et trekkerør m/lokk for TV/data/telefon. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling av innstallasjon og tilkobling. Det er tv uttak i stue og tv-stue.

VARMEANLEGG

Det blir levert varmekabler på bad/vask i 1 etg. I andre etasje er det ikke varmekabler i bod/vaskerom Det leveres ikke elektriske panelovner i andre oppholdsrom. Her er ikke krav om ildsted, så det leveres ikke.

SANITÆR

Varmtvann leveres fra 200l bereder og er plassert i vaskerom /bod.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

UTVENDIG

Innkjørsel og gårds plass blir asfaltert, alle grønt arealer blir belagt med ferdigplen.

PARKERING

Boligene får 1 stk carport plass i felles garasje anlegg. I garasjen leveres, stikk og utvendig belysning. Det er mulighet for installasjon av el-bil lader. Dette er tilvalg. Alle boligene får også 1 stk egen sportsbod ute i samme bygg som carport.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt vesentlige utbygginger på naboeiendommene.

INNFLYTTING

Endelig overtagelse varsles 8 uker før overtagelse. Antatt ferdigstillelse er andre kvartal 2023. Det er krav om midlertidig brukstillatelse/ Ferdigattest før overlevering. Selger har ikke forpliktet seg til en fast overtagelse. Dersom boligen blir ferdig før må kjøper akseptere å overta etter 8 ukers varsling.

Nabolagsprofil

Damlitoppen 24 - Nabolaget Tronbøl - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tronbøl Linje 718, 719	15 min	1.2 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	6 min	2.7 km
Oslo Gardermoen	49 min	

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 773 elever, 48 klasser	8 min	3.5 km
Skarnes videregående skole 350 elever, 23 klasser	8 min	3.9 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	24 min	24.4 km

«Kort vei til jobb, skole og alt det andre vi trenger»

Sitat fra en lokalkjent

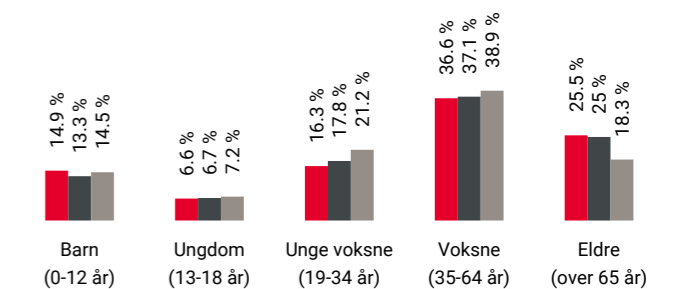


Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tronbøl	1 018	451
Skarnes	2 570	1 306
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Tronbøl barnehage (1-5 år) 59 barn	16 min	1.2 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	8 min	4.1 km
Disenå barnehage (1-5 år) 29 barn	10 min	7.7 km


Dagligvare

Rema 1000 Skarnes	5 min	
Coop Extra Skarnes Post i butikk, PostNord	6 min	2.6 km

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

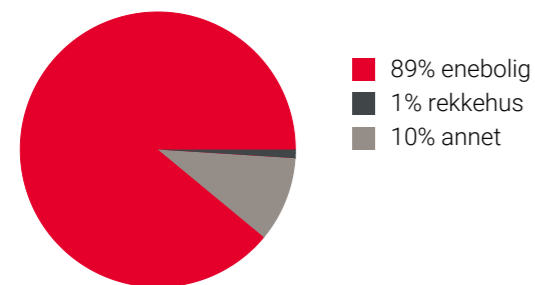
 Støynivået
Lite støynivå 96/100

 Trafikk
Lite trafikk 91/100



Sport

-  Sør-Odal Idrettshall
Aktivitetshall, ballspill 6 min 🚗
3 km
-  Skarnes treningsbane
Fotball 7 min 🚗
3.7 km
-  Family Sports Club Skarnes 18 min 🚶
-  Sportica Skarnes 6 min 🚗

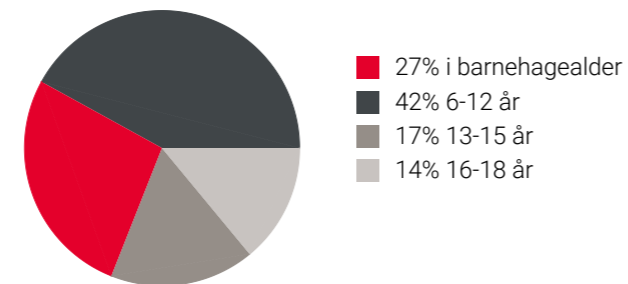
Boligmasse



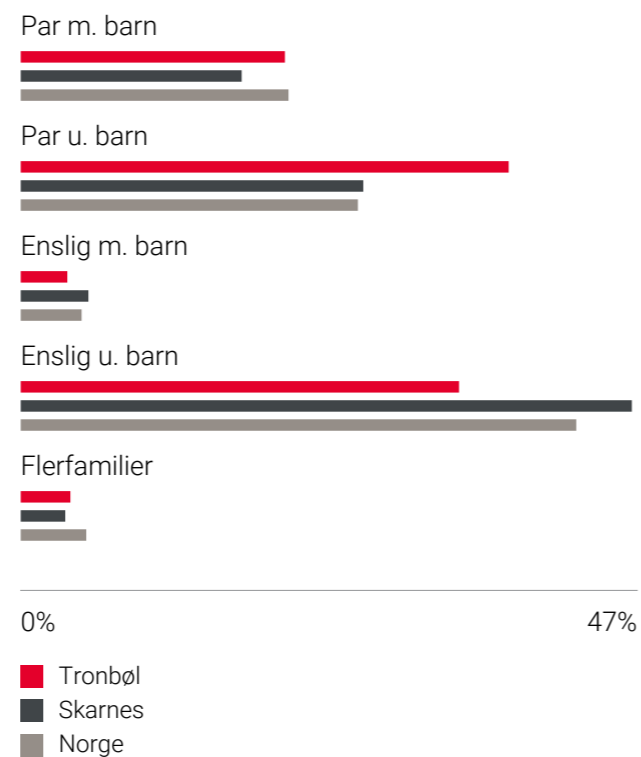
Varer/Tjenester

-  Parken Kjøpesenter 7 min 🚗
-  Vitusapotek Skarnes 6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

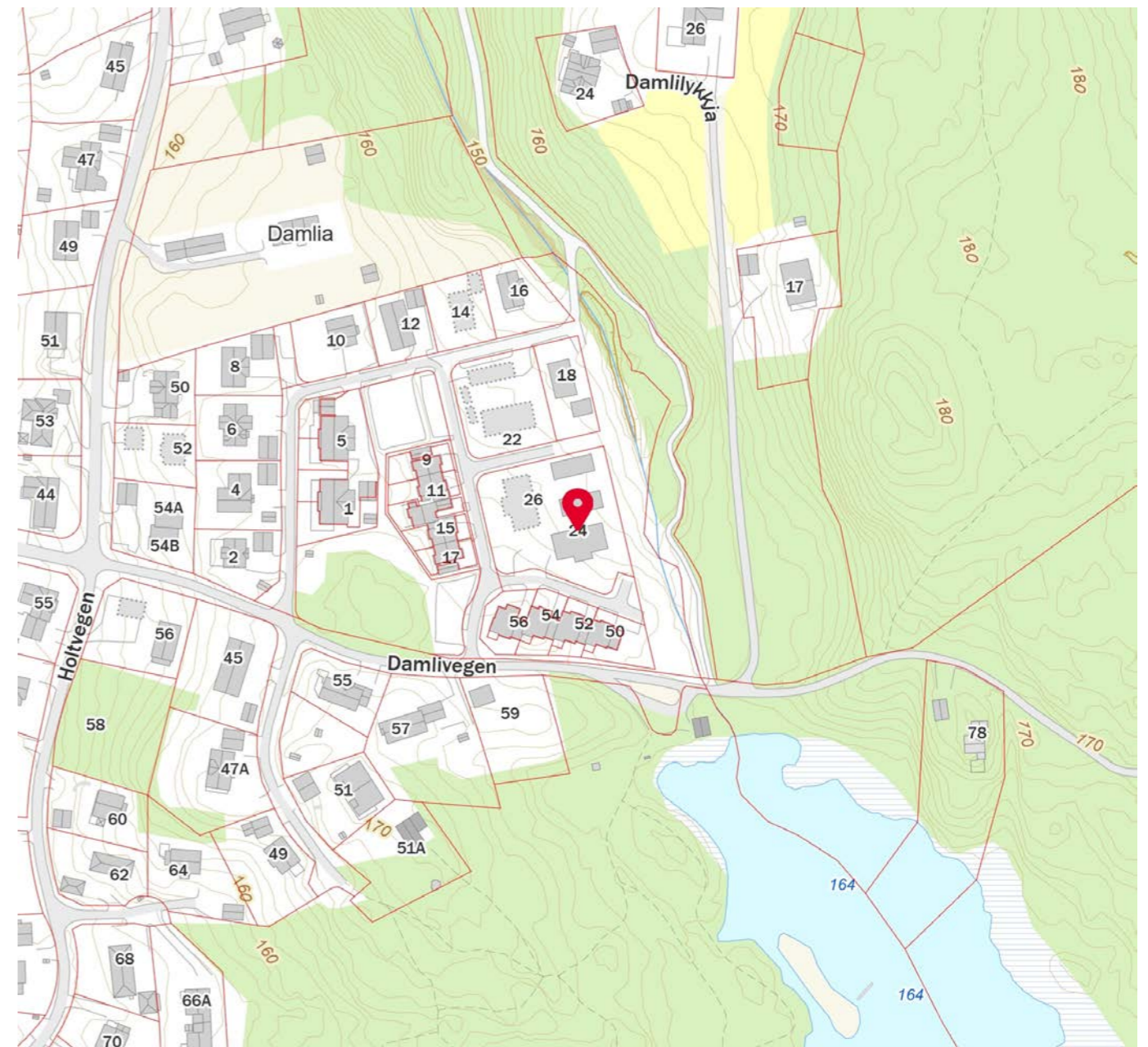
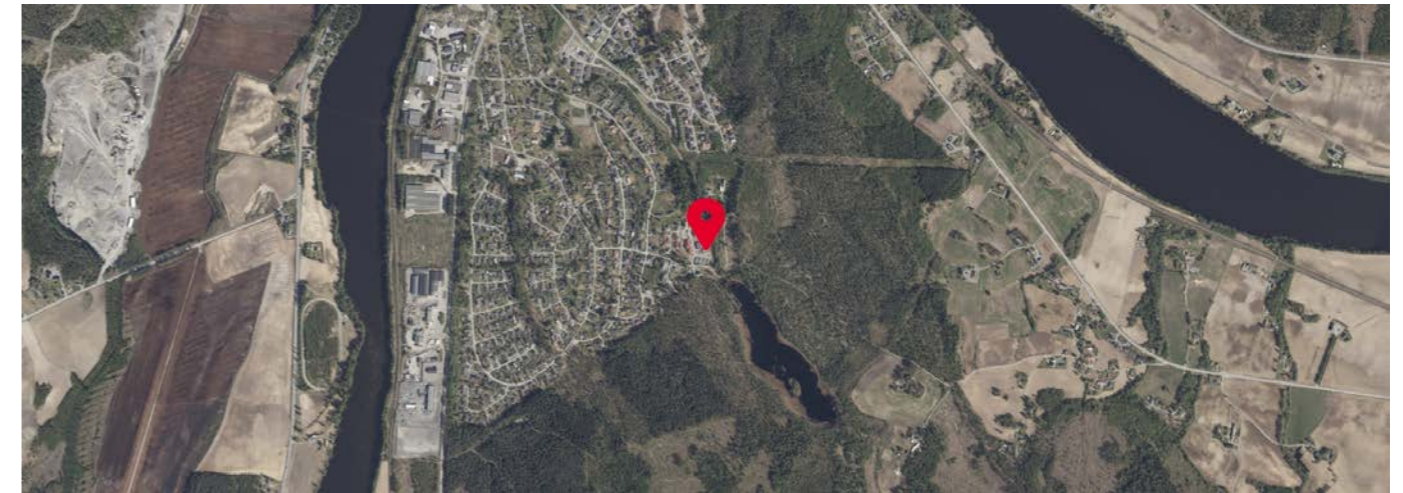


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



For eiendommen:

Adresse:
Damlitoppen 24, 2100 Skarnes
gnr. 40, bnr. 542 (Ideell andel 1/1) i Sør-Odal kommune

Oppdragsnummer:
1106235002

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette kjøpetilbudet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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 kjøpetilbud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg
- 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.
- Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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 AVTALERETTLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. 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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.

aktiv.
Nybygg