

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes. TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Kr 2.890.000,-

Selger: Fjellheim Panorama AS

Salgsobjekt: - Ukjent -

Eierform: Eierseksjon

Tomtstr.: 1524 m²

Soverom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 16

Oppdragsnr.: 1201245029

Attraktive tomannsboliger sentralt bel. i Vang - Panoramautsikt - Universell utforming

Velkommen til Fjellheim Panorama - et veletablert og barnevennlig boligområde nær Grindaheim sentrum i Vang.

Her planlegges det en ny moderne og bærekraftig tomannsbolig med totalt to boenheter. Tomannsboligen vil bli liggende åpent og solrikt til, med panorama utsikt mot de mektige fjellene og utover Vangsmjøsa. Hver enhet vil inneholde bad, to soverom, bod, gang, stue og kjøkken i åpen løsning - med utgang til romslig terrasse. I tillegg vil det bli etablert en carport til hver del.

Boligene vil ha gode solforhold og gangavstand til butikker, servering m.m. I nærområdet er det også gode turmuligheter sommer som vinter.

Hvorfor kjøpe nytt:

- Boligen er i forskriftmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Energi økonomiske og klima vennlige løsninger.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.

Ta kontakt med megler for å sikre deg din nye bolig!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	19
Leveransebeskrivelse.....	21
Romskjema	32
Vedtekter for sameiet Bøagøta 58.....	33
Utkast kjøpekontrakt	52
Nabolagsprofil.....	67
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1524 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt, ca. 1.524 kvm.

Tomten skal eies av sameiet, og vil være en felles eiertomt for eierseksjons sameiet. Tomten opparbeides med adkomstvei og p-plass med grus. Grøntarealer leveres med tilsådd matjord.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

Beliggenhet

Fint beliggende prosjekterte tomannsboliger med utsikt til Vangsmjøsa og områdene rundt med Grindafjellet, Bergsfjellet, Skutshorn, Vennisfjellet, Slettefjellet og Hugakollen.

Eiendommene vil ligge sentralt, men landlig til ved Grindaheim. Her er det gode solforhold og gangavstand til butikker, servering m.m. I nærområdet er det gode turmuligheter sommer som vinter, med bl.a. gode bade- og fiskemuligheter i Vangsmjøsa. Alle de flotte fjelltoppene og stølsområdene i Vang byr også på spennende turmål året rundt.

Vang kommune har totalt 2 barnehager hvorav den nærmeste barnehagen, Fredheim barnehage ligger ca. 2,4 km unna eiendommen. I Vang er det naturlig å være mye ute i vakker natur. Fredheim barnehage har to utedager i uka, og turdagene går til naturskjønne områder rundt barnehagen. Like i nærheten ligger også Vangstunet med helsestasjon, lege og fysioterapeut.

Vang barne- og ungdomsskole ligger bare ca. 3,5 km fra eiendommen, og stod klar til bruk høsten 2016. Skolen har topp fasiliteter for kultur og fysisk aktivitet, både innendørs og utendørs. Blant annet stod det høsten 2016 klar en ny flerbrukshall med

både klatrevegg og svømmehall med terapibasseng. Skolen framstår i dag som en topp moderne opplærings arena med alle fasiliteter.

Vang er kjent for sin vakre natur med mektige fjell, Lokalt er det mange turmuligheter i fjellene rundt, og det er kort vei til Filefjell, Lærdal, Årdal og Jotunheimen. Ørretfiske i Vangsmjøsa, Helin, Hestebotntjern og Smådalen.

Om sommeren kan en sykle Vangsmjøsa rundt, eller ta turen på fine stølsveger i området. Fra toppen av Grindafjellet kan en nyte den flotte utsikten, og en kveldstur til Fugleberget kan også anbefales. Er ønsket en litt lengre tur, kan Jotunheimen by på både lette og litt mer krevende fjellturer. Uranostind, Falketind og Stølsnostind er alle over 2000 moh. "Vinjerock" som årlig arrangeres på Eidsbugarden, er en populær festival, og har sin opprinnelse fra Vang.

Vinterstid er det mange muligheter for langrenn, i tillegg er det alpinanlegg på Filefjell ca. 29 km fra eiendommen.

Det er ca. 5,3 mil til Fagernes, ca. 6,5 mil til Årdal og ca. 9 mil Lærdal.

-

For mer info om Vang, Tyin, Filefjell se gjerne her:

<https://www.vangivaldres.no/>

<https://www.valdres.no/reisemal/tyin-filefjell>

<http://www.vangivaldres.no/om-vang/vangswiki/>

<http://www.vangivaldres.no/aktuelt/om-innovangsjon/>

Adkomst:

Klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Leveransebeskrivelse

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Strai kjøkken i henhold til kjøkkenbeskrivelse.

Modell:

Dalen 16mm melamin «microlaminat m/ sponkjerne. Finnes i 5 ulike farger.

Benkeplate:

30mm laminat. Antracite Candela Marble. Flere fargevalg.

Håndtak:

Håndtak Lip – 120 mm – Matt sort

Vask:

Nedfelt vask Franke SID 610-50TH

Hvitevarer:

Koketopp fra Electrolux, modell EH60KI2SN og Røros hetta Lyra 60 sort vifte.

Dører og skuffer med demping, hvitevarer, benkeplater i laminat med vask til nedfelling.

Bad

Hver boenhet vil få ett bad med fliser på gulv og baderoms plater på vegg. På gulvet vil det legges en betong flis på 30*60 av typen Vence grey mate, med 1 000 W varmekabler under. Veggene vil få en baderoms plater fra Fibo Meton i utførelsen grey. I himlingen vil det leveres panelbord av typen MDF panel skygge, i hvit utførelse.

Av innredninger leves det vegghengt toalett, dusjvegger på 90*90, speil med integrert lys, samt innredning fra megafelis modell Lind luxury i hvit utførelse. Denne leveres i et servantskap på 120 cm med 2 skuffer, samt et høyskap på 40*150 med to dører. Servantarmatur fra Grohe get m.

Det legger også opp opplegg for vaskemaskin.

Andre oppholdsrom

Gulv

Laminat fra Pergo Modern Grey Oak, med unntak av bod, bad og gang hvor det leveres en betong flis på 30*60 av typen Vence grey mate. På badet og i gangen legges det 1.000/800 W varmekabler under. Bad og bod utføres i henhold til gjeldende våtroms norm.

Vegger

Alle innervegger leveres med panelbord av typen MDF panel i fargen skygge.

Himling

I himlingen vil det leveres panelbord av typen MDF panel skygge, i hvit utførelse.

Listverk

Det leveres glattkant lister av furu med malt overflate til gulv, tak, vindu og dører i alle rom. Dør- og vindus foringer leveres i furu med malt hvit overflate. Listverket og foringer er overflatebehandlet før montering. Synlige spikerhull i listverk etter montering vil forekomme.

Dører

Alle innvendige dører leveres med 1 speil i størrelsen 90*210, i hvit utførelse. Dørene leveres med standard vrider.

Garderobe-fasiliteter

Ikke angitt

Konstruksjon

LAVENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av

2017 (TEK 17) med de overgangsregler som gjelder. TEK 17 angir minstekravet for nybygg. Det gode klimaskallet, sammen med balansert ventilasjon med energigjenvinning, sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling i boligene. Boligen er utstyrt med 3-lags isolerende vinduer, dette medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset. Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet. For ytterligere å redusere energiforbruket blir det levert LED belysning i alle rom og lamper med bevegelsessensor i bod og carport. Utebelysning blir styrt via ur med dag/natt automatikk.

MILJØ

Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre boliger. Vi bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, stål og keramiske fliser. Allergihensyn - Vi unngår allergifremkallende treslag som f.eks. rød seder, santor palisander, merbau og sapelli. Kildesortering - Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall. Det blir etablert felles renovasjonsløsning for boligene i feltet. Fuktsikring - Vi bruker mugg- og soppresistente plater og underlag for fliser på våtrom. Lyd og akustikk - Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:

- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt.
- Alle boliger utstyres med seriekoblede røykvarslere tilkoblet strømmettet og med batteribackup.
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag. Alle vinduer kan pusses fra bakken eller fra terrasse.
- Det monteres vannføler under kjøkkenbenk, som stenger vannet ved lekkasje.
- Alle boligene utstyres med godkjent brannslukningsapparat.

Fasade

FUNDAMENTERING

Støpt plate på mark oppbygd av isolerte ringmur elementer med utvendig steinplate, 0,3m isolasjon, radon og dampspærre. Betong platen blir fysisk avskilt mellom boenhetene for minst mulig ledning av lyd.

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres i bindingsverk av tre, dobbelfals rettkant 19x148 med 25 cm isolasjon og vindsperre av gu gips. Ytterkledning blir levert grunnet og med to strøk beis/maling.

VINDUER

Vinduer leveres med U-verdi i hht. myndighetenes krav, type 3 Lags Energi glass i fargen RAL 7016 Antrasitgrå. Vinduene som kan åpnes leveres med Natres standard vrider i

fargen grå. Vinduer og dører er av tre og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Noen vinduer er fastkarmsvinduer.

YTTERDØRER

Ytterdører leveres med U-verdi i hht. myndighetenes krav. Hoveddøren er av typen Diplomat Leila, 100*210 - i fargen Ral 7016 Antrasitgrå. Terrassedør med glassfelt av typen Natre 3L energi i fargen fargen Ral 7016 Antrasitgrå.

FASADEMATERIALE

Trepanel liggende utvendig kledning, steinplater og stålbeslag.

YTTERTAK

Takene tekkes med stålplatetak på undertakspapp. På undersiden av undertaket monteres lufterlekter og vindsperre duk. Det monteres skøytefrie takrenner med nedløp til rør for vannavledning til grøft. På tak monteres stigtrinn for tilkomst for feier.

INNSENDIGE VEGGER

Innvendige lettvegger bygges av trestendere og isoleres for å dempe lyd. Skillevegg mellom boenhetene bygges som dobbel vegg med isolasjon og gipse i henhold til gjeldene brannkrav og lydkrav.

CARPORT/BOD

Vegg mot bolig har ytterkledning som resten av boligen, resterende vegger og tak blir gipset og malt.

AVFALLSHÅNDTERING

Fellesløsning avklares i sameie.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit. Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken. Kjøkken ventilator er ikke tilsluttet øvrig ventilasjon.

Sanitær

Boligene leveres med sanitærutstyr av høy kvalitet og opplegg for vaskemaskin på bad. Vannledninger føres via privat stikkledning under bakken inn i hver bolig og fordeles i vegger, bjelkelag og himlinger fram til utstyr. I boligen blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i "rør i rør" som sikkerhet mot vannskader. Rørfordelingsskap plasseres i teknisk bod. Vannledningene påsettes stoppekran for hver bolig. Det leveres en 200l varmtvannsbereeder per bolig. Det leveres 1 stk. utekran til hver bolig. Det leveres vegghengte toaletter med innbyggings sisternen.

Dører og vinduer

Inngangsdør leveres i isolert utførelse med glassfelt. Karm og dørblad leveres ferdig

malt fra fabrikk. Farge antrasittgrå RAL 7016. Dørene leveres med FG-godkjente låser. Innvendige dører leveres med karmen og massive dørblad med et speil i hvit malt utførelse.

Diverse

FØLGENDE ER IKKE INKLUDERT I KJØPESUMMEN

- Lysarmaturer i stue/kjøkken.
- Møbler, senger etc.
- Kostnader forbundet med kjøpers finansiering, takster og tinglysningsgebyrer.

HEKSESOT

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det oppstå heksesot inne i boligene. Alle boligene bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør i denne perioden være forsiktig med levende lys innvendig.

Mrk! Tegninger og bilder i prospektet/hjemmesider er kun illustrasjoner og avvik kan forekomme. Det er prosjektbeskrivelsen i kontrakten som er gjeldende. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer og justeringer dersom det blir nødvendig. Prosjektbeskrivelsen og tegninger i målestokk 1:100 kan fås ved henvendelse megler.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv i entrè og på bad. Peisovn av typen Dovre Leon leg.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til 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 for eiendommen.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. De er ikke inkludert i felleskostnadene beskrevet ovenfor.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Velforening

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 500,- pr. mnd.

Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte når alle beboere har flyttet inn. Det anbefales at det avsettes noe til vedlikehold av fellesområder som vei o.l. (Brøyting m.m)

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

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

Tilbud lånefinansiering

Valdres Sparebank vil være behjelpelig med finansiering:

Telefon: 61 34 36 00

E-post: post@valdressparebank.no

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

I henhold til vedlagt utkast til vedtekter skal felleskostnadene i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene, så langt dette er felleskostnader som naturlig vil være forskjellig mellom boligene på bakgrunn i bruksenhetenes størrelse (for eksempel felles bygningsforsikring). For de kostnader hvor boligens størrelse ikke har noen betydning (for eksempel kollektiv avtale for tv- og bredbåndssignal, brøyting, strøm og oppvarming av fellesarealer), fordeles kostnadene likt mellom sameierne.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 16 i Vang kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3454/25/10:

15.12.1975 - Dokumentnr: 6199 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3454 Gnr:25 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2000 - Dokumentnr: 3642 - Jordskifte

BRUKSORDNING BELGEN OG SKAKADALEN UTMARKSLAG

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1970 - Dokumentnr: 773 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3454 Gnr:25 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1588458 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0545 Gnr:25 Bnr:10

19.05.2021 - Dokumentnr: 589509 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3454 Gnr:25 Bnr:14

Elektronisk innsendt

11.01.2024 - Dokumentnr: 966842 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3454 Gnr:25 Bnr:15
Elektronisk innsendt

21.02.2024 - Dokumentnr: 1126862 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3454 Gnr:25 Bnr:16
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

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

Vei, vann og avløp

Boenhetene vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan xx
Eiendommen er regulert til xx
Området eiendommen ligger i er regulert til xx

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

Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Hvitvaskingsreglene

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

Oppdragsansvarlig

Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler

Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

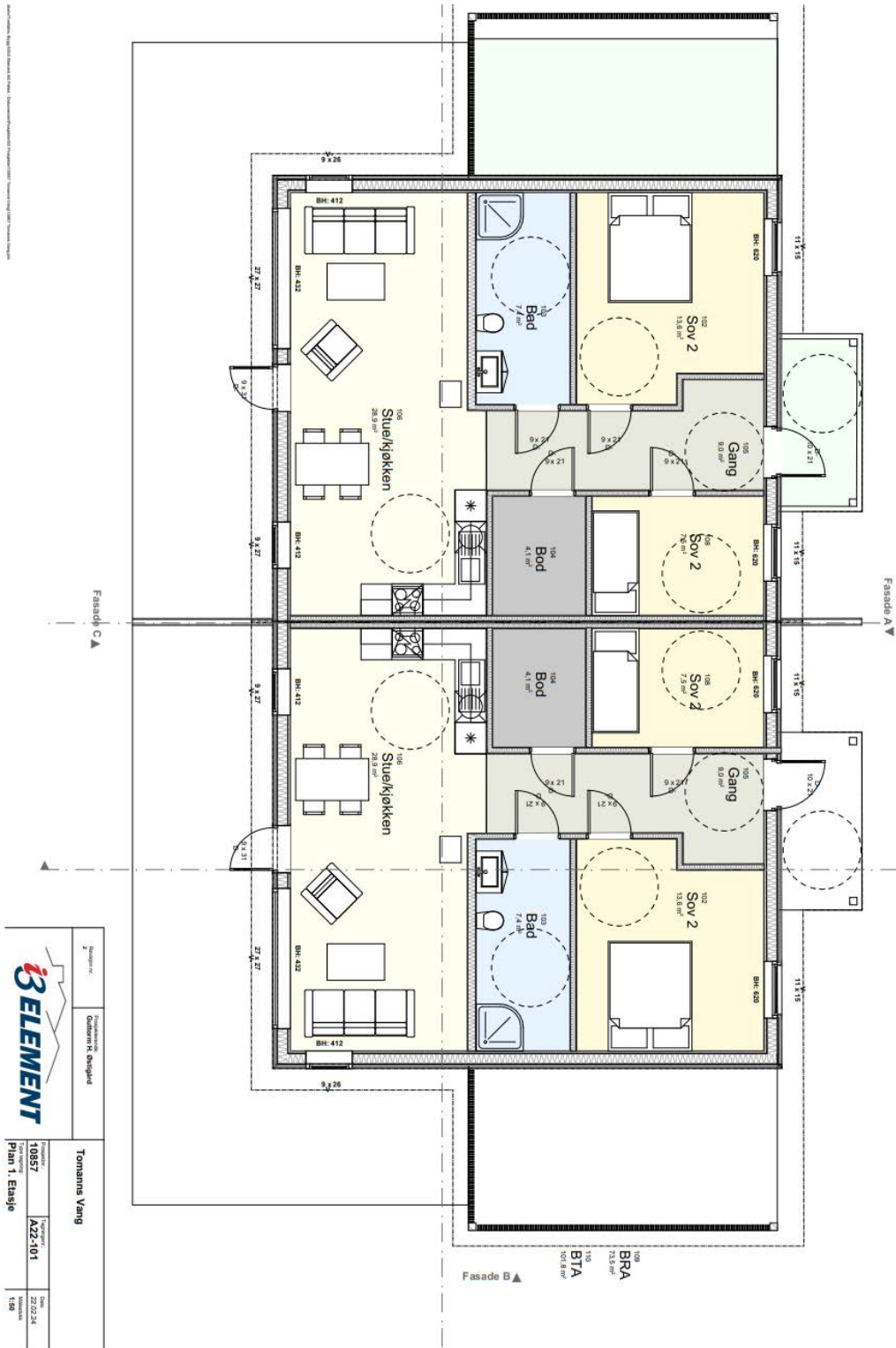
22.08.2024











		Prosjektleder: Oyvind R. Skjalgstad	
Tomanns Vang		10957	
Plan 1. Etasje		A22-101	
1/80		27.02.24	

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

Vedlegg

Leveransebeskrivelse

Tomannsbolig Fjellheim



Innhold:

- 1. Eiendommen**
- 2. Energi, miljø og sikkerhet**
- 3. Utvendige anlegg**
- 4. Tekniske opplysninger**
- 5. Innredninger og overflater**
- 6. Tilvalg**
- 7. Dokumentasjon**
- 8. Diverse**

1.Eiendommen

ANSVARLIGE AKTØRER

Byggherre, tiltakshaver, selger – Fjellheim Panorama AS, Bøagøta 70, 2975 Vang i Valdres –
Telefon: 99267364, Salgsansvarlig – Frank Hansen Thune, E-post; frankthune@gmail.com
Reguleringsplan - Reguleringsplan for Fjellheim, vedtatt 16.09.2015

BYGGETOMTA

Vegetasjon - Tomten består av jordbruksområde, uten særlig vegetasjon.
Terreng/grunnforhold – Den bebygde delen av tomten vill skråne svakt mot nord, nedre del av tomten får en brattere fylling som skråner mot ned mot vei. Tomten opparbeides av stabile og drenerende masser i grunn, til sådd matjord på grøntareal og gruset tilkomstvei, biloppstillingsplass og gangareal.

ATKOMST/PARKERING

Atkomst til feltet – Avkjøring fra E16 til Bøagøta, ca 500m langs veien Bøagøta kommer avkjøring til nedre del av Fjellheim feltet.
Garasjeløsning/biloppstilling – Boligene leveres med carport og gruset biloppstillingsplass.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen med gårdsnr. 25, bruksnr. 16 har totalt areal på 1483,4m².

EIERFORHOLD

Eiendommen er godkjent fradelt og har eget gårds- og bruksnummer. Før salg blir tomannsboligen seksjonert, hver kjøper vil da bli eier av en boenhet og en ideell andel av tomten.

KJØPEKONTRAKT

Alle kjøpekontrakter er i tråd med Bustoppføringslova.

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17) med de overgangsregler som gjelder. TEK 17 angir minstekravet for nybygg. Det gode klimaskallet, sammen med balansert ventilasjon med energigjenvinning, sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling i boligene. Boligen er utstyrt med 3-lags isolerende vinduer, dette medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset. Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet. For ytterligere å redusere energiforbruket blir det levert LED belysning i alle rom og lamper med bevegelsessensor i bod og carport. Utebelysning blir styrt via ur med dag/natt automatikk.

MILJØ

Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre boliger. Vi bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvede naturmaterialer som tre, stein, stål og keramiske fliser.

Allergihensyn - Vi unngår allergifremkallende treslag som f.eks. rød seder, santor palisander, merbau og sapelli.

Kildesortering - Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall. Det blir etablert felles renovasjonsløsning for boligene i feltet.

Fuktsikring - Vi bruker mugg- og soppresistente plater og underlag for fliser på våtrom.

Lyd og akustikk - Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:

- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt.
- Alle boliger utstyres med seriekoblede røykvarslere tilkoblet strømmettet og med batteribackup.
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag. Alle vinduer kan pusses fra bakken eller fra terrasse.
- Det monteres vannføler under kjøkkenbenk, som stenger vannet ved lekkasje.
- Alle boligene utstyres med godkjent brannslukningsapparat.

3. Utvendige anlegg

OVERVANNSHÅNDTERING

Alle flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til vei grøft. Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordrøyd i bakken.

VANN OG SPILLVANNsledninger

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm og TV/ bredbånd føres i grøfter fram til felles tilknytningsskap med sterk og svakstrøms del. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger fram til målepunkt i tilknytningsskapet.

FELLES STRØMSKAP

Plassering av strømskap gjøres av autorisert elektriker foretak i samarbeid med utbygger.

OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier (Bøagøta) er kommunal vei som driftes og vedlikeholdes av kommunen.

PRIVATE FELLESAREALER

Gangstier, felles lekeareal, private kjøreveier, poststativ og avfallshåndteringsplass blir eiet av sameiet, som alle boligeiere på feltet har pliktig medlemskap i, (Se sameiets vedtekter).

PRIVATE AREALER

Atkomstarealet til inngangsparti og carport til hver boenhet blir gruset. Foran inngangsdør legges plattning av impregnerte terrassebord. Tomten blir levert finplanert og tilsådd, (se situasjonsplan). Boligens terrasse leveres som plattning av impregnerte terrassebord. Eventuell høydeforskjell mellom tomter, løses med tilsådd skråning.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Støpt plate på mark oppbygd av isolerte ringmur elementer med utvendig steinplate, 0,3m isolasjon, radon og dampsperre. Betong platen blir fysisk avskilt mellom boenhetene for minst mulig ledning av lyd.

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres av bindingsverk av tre med 25 cm isolasjon og vindsperre av gu gips. Ytterkledning blir levert grunnet og med to strøk beis/maling.

VINDUER/YTTERDØRER

Vindu og dører leveres med U-verdi i hht. myndighetenes krav.

FASADEMATERIALE

Trepanel, steinplater og stålbeslag.

YTERTAK

Takene tekkes med stålplatetak på undertakpapp. På undersiden av undertaket monteres luftelekter og vindsperre duk. Det monteres skøytefrie takrenner med nedløp til rør for vannavledning til grøft. På tak monteres stigtrinn for tilkomst for feier.

INNVEDIGE VEGGER

Innvendige lettvegger bygges av trestendere og isoleres for å dempe lyd. Skillevegg mellom boenhetene bygges som dobbel vegg med isolasjon og gipse i henhold til gjeldene brannkrav og lydkrav

CARPORT/BOD

Vegg mot bolig har ytterkledning som resten av boligen, resterende vegger og tak blir gipset og malt.

AVFALLSHÅNDTERING

Fellesløsning avklares i sameie.

POSTKASSER/HUSNUMMERSKILT

Post løsning for feltet er felles postkasse hus sammen med nabolaget i området. På husvegg settes det opp husnummerskilt.

ØVRIGE FELLEAREALER

Huseier har pliktig medlemskap i sameie, som skal sørge for drift og vedlikehold av friområder, lekeplasser og øvrige fellesarealer. Det er pliktig medlemskontingent for alle huseiere fra det året man overtar boligen, og medlemskontingenten/årsavgiften settes likt for alle basert på årlige budsjetter.

VARME, VANN OG SANITÆR

Boligene leveres med sanitærutstyr av høy kvalitet og opplegg for vaskemaskin på bad. Vannledninger føres via privat stikkledning under bakken inn i hver bolig og fordeles i vegger, bjelkelag og himlinger fram til utstyr. I boligen blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i "rør i rør" som sikkerhet mot vannskader. Rørfordelingskap plasseres i teknisk bod. Vannledningene påsettes stoppekran for hver bolig. Det leveres en 200l varmtvannsbereder per bolig. Det leveres 1 stk. utekran til hver bolig. Det leveres vegghengte toaletter med innbyggings sisternen.

ELEKTRO STERKSTRØM

El-anlegg leveres med jordfeilautomatsikringer, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400. Sikringsskap monteres i teknisk bod. Det leveres utvendig målerskap i hht. forskrift. Det leveres gulvvarme i entre og bad. All belysning leveres med LED lyskilde

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit. Filtrert og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken. Kjøkkenventilator er ikke tilsluttet øvrig ventilasjon.

TV OG BREDBÅND

Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk. koblingspunkt i hver bolig. bestiller selv abonnement etter avtale med signalleverandør.

5. Innredninger og overflater

LISTVERK

Det leveres glattkant lister av furu med malt overflate til gulv, tak, vindu og dører i alle rom. Dør- og vindusforinger leveres i furu med malt overflate. Listverket og foringer er overflatebehandlet før montering.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og dører er av tre og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Noen vinduer er fastkarmsvinduer.

INNREDNINGER

Kjøkken leveres av Strai kjøkken i henhold til kjøkkenbeskrivelse. Baderomsinnredninger leveres av Megaflis med 120cm servantskap med 2stk skuffer, høyskap med dører og speil med lys.

DØRER

Inngangsdør leveres i isolert utførelse med glassfelt. Karm og dørbblad leveres ferdig malt fra fabrikk. Farge antrasittgrå RAL 7016. Dørene leveres med FG-godkjente låser. Innvendige dører leveres med karmen og massive dørbblad med et speil i hvit malt utførelse.

OVERFLATER

Vegger- Alle rom med unntak av bad leveres med mdf panelplater type skyggeskrå med fabrikkmalte overflater. Bad leveres med baderomsplater fra Fibo, type metod gray.

Tak- Alle rom leveres med mdf panel type skygge med hvite fabrikkmalte overflater.

Gulv- Soverom og stue/kjøkken levers med laminatgulv av type Pergo Modern Grey med godkjent undergulv. Gang, bod og bad leveres med fliser beregnet for gulv i 30x60cm utførelse, bad og bod utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

6. Tilvalg

TILVALGSMØTE

Etter at byggestart er besluttet for prosjektet, vil kjøper bli kontaktet av utbygger og invitert til et møte for å gjennomgå original og tilvalg.

TILVALGSFRIST

Utbygger vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg være noe begrenset.

TILVALGSBESTILLING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til original leveransebeskrivelse. Hvis kjøper ønsker tilvalg vil de aktuelle tilvalgene bli inkludert i bestillingen med tilhørende priskonsekvens. Alle kostnader vedørende tilvalg avklares før bestilling.

KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med utbygger og avklare forholdene.

BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen.

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

ERKLÆRINGER

Erklæring av hjemmelshavers rettigheter og plikter vil bli tinglyst på eiendommene.

- Rettigheter og plikt til vedlikehold av felles veier samt felles friarealer.
- Plikt til medlemskap i beboerforening.

DRIFSAVTALER

Du overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. Utbygger sitt reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drift og vedlikehold.

8. Diverse

FØLGENDE ER IKKE INKLUDERT I KJØPESUMMEN

- Lysarmaturer i stue/kjøkken.
- Møbler, senger etc.
- Kostnader forbundet med kjøpers finansiering, takster og tinglysningsgebyrer.

REKLAMASJONSRETT

Det er 5 års reklamasjonsrett.

HEKSESOT

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det oppstå heksesot inne i boligene. Alle boligene bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør i denne perioden være forsiktig med levende lys innvendig.

FORBEHOLD

Utbygger forbeholder seg retten til forandringer av planer, detaljer og beskrivelse. Som følge av detaljprosjektering og/eller offentlige krav kan det forekomme endringer i leveransebeskrivelse og tegninger. Slike endringer skal ikke forringe kvaliteten av boligen.

Fjellheim Panorama

Ant	Punkt med arbeid		Ant	Utstyr		
	Kjøkken/Stue					
26	Punkt med arbeid		1	Komfyrvakt komplett		
1	Punkt teknisk komfyr					
	Sov 1 og 2					
11	Punkt med arbeid		2	SG Orion taklampe		
	Gang/Entre					
9	Punkt med arbeid		4	Sg Eco led		
			1	Varmekabel 800watt m/term		
	Teknisk/vask og bad					
16	Punkt Med arbeid		6	Sg Eco led		
			1	Varmekabel 1000watt m/term		
			1	Orion sensor led		
	Garasje					
5	Punkt Med arbeid		2	SG sensor armatur		
1	Stikk 4/16+j					
	Utelys og stikk					
7	Punkt med arbeid		2	Sg Eco LED		
			1	Utelampe SG Eco ned		
	Generelt					
	Dokumentasjon					
	Jording / rør stikkledning			Cu-wire og rør		
	Inntakskap utv. (ny forskrift)			Komplett skap m/ innmat		
	Sikringskap			Komplett skap m/ 3 rader		
	Transport / Reisetid					
2	Røykdetektor 230v					



Standard oppsett uten tillegg							
Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Dørblad	Sanitær	Utstyr
Gang	Betong/Flis Flis 30x60	Veggplate MDF panelplate, Skygge	Panelbord MDF Panel, Skygge, Hvit	Varmekabel 800W Downlights 4stk Stikkontakt 2stk Røyvarsler seriekoblet	Ytterdør m/ glass Diplomat Leila, 100x210 Ral 7016		
Bod	Betong/Flis Flis 30x60	Veggplate MDF panelplate, Skygge	Panelbord MDF Panel skygge, Hvit	Taklampe led m/sensor Stikkontakt 3stk Sikkeringskap m/12 JFA Svakstrømsskap	Innerdør m/ 1 speil 90x210, Massiv, Hvit	VVB 200ltr RIR-skap	Ventilasjon Flexit
Bad	Betong/Flis Flis 30x60	Baderomsplate Fibo Meton grey	Panelbord MDF Panel skygge, Hvit	Varmekabel 1000W Downlights 6stk Stikkontakt 3stk	Innerdør m/ 1 speil 90x210, Massiv, Hvit	Opplegg vaskemaskin Servant 120 m/2 skuffer Vegghengt toalett	Dusvegger 90x90 Speil m/ljus Høyskap 40x150 m/2 dører
Sov 1	Underlag/Laminat Pergo Modern Grey Oak	Veggplate MDF panelplate, Skygge	Panelbord MDF Panel skygge, Hvit	Taklampe led Stikkontakt 4stk	Innerdør m/ 1 speil 90x210, Massiv, Hvit		
Sov 2	Underlag/Laminat Pergo Modern Grey Oak	Veggplate MDF panelplate, Skygge	Panelbord MDF Panel skygge, Hvit	Taklampe led Stikkontakt 3stk	Innerdør m/ 1 speil 90x210, Massiv, Hvit		
Stue/kjøkken	Underlag/Laminat Pergo Modern Grey Oak	Veggplate MDF panelplate, Skygge	Panelbord MDF Panel skygge, Hvit	Punkt for lys 3stk Stikkontakt 17stk Røyvarsler seriekoblet Komfyrvakt	Innerdør m/ 1 speil 90x210, Massiv, Hvit	Opplegg oppvaskmaskin Kjøkkenvask m/armatur	Peisovn Dovre Leon Leg Stålpole, Sort Strai kjøkkeninnredning
Carport	Betong	Gips Std gips, ferdig malt	Gips Std gips, ferdig malt	Lysarm led m/sensor 2stk Stikkontakt 3stk Punkt for elbil/3fas			
Utomhus	Terassebord Imp furu kl.1 28x120	Levegger og kledning Imp furu kl.1 36x48 Dobbelfals rett kant 19x148	Gesims og tak Kledningsbord 19x98	Vegglampe led 1stk Downlights 2stk Stikkontakt 2stk Tilknytningsskap m/måler	Terasse dør m/glass Natre, 3L energi, Ral 7016	Utekran	

VEDTEKTER FOR SAMEIET BØAGØTA 58

Vedtatt i årsmøte
den 24.05.2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Bøagøta 58, og har gårdsnummer 25 og bruksnummer 16 i Vang kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av to boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Sameiet kan fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom begge seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. 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
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddrekning.

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det enighet på årsmøtet.

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- e) endring av utgiftsfordelingen
- f) innskrenkninger i seksjonseierens råderett

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ [38](#) (pålegg om salg) og [39](#) (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



Tilbud 11254676



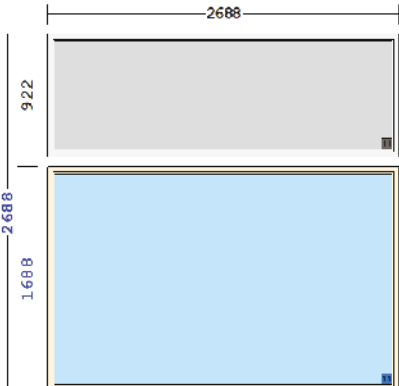
Natre Vinduer AS

2827 HUNNDALEN, Tlf./Fax 61188010/61188020, salg@natre.no

V1/V2 og D1/D2 - delt i to enheter - beregnet 78 mm mellom karmen.

V9 og V10 er innadslående pga høyde.
Vrider avviker fra toppsving.

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
V1.1 SG	R (2688x1688) NOBB: 53555093 Produktvekt: 205 kg	Natre Fastkarm KLASSISK MODELL Karmdybde 95 mm 3L Energi 2S Sikkerhet herdet 2S 1(C)2 >3,3kvm 6H U-14G-6-12G-U 6H Varmkantprofil Grå 7035 Glasspakning grå RAL 7040 Farge etter avtale Uten ventil m/not 10mm 14/6 mm spikerhull Transparent plastpropper	2 Stk



REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
V1.2	R (2688x922) NOBB: 53555093 Produktvekt: 80 kg	Natre Fastkarm KLASSISK MODELL Karmdybde 95 mm 3L Energi 2S 33(-2;-6) dB (Rw + Ctr 27) 4U-16G-4-16G- U4 Varmkantprofil Grå 7035 Glasspakning grå RAL 7040 Farge etter avtale Uten ventil m/not 10mm 14/6 mm spikerhull Transparent plastpropper	2 Stk

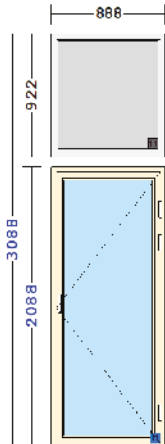
D1 SG	VDA (888x2088) NOBB: 54323458 Produktvekt: 72 kg	Natre Balkongdør KLASSISK MODELL Karmdybde 95 mm HC terskel Kompositt trefarget 3L Energi 2S Sikkerhet 2S laminert/herdet 2(B)2 1(C)3 6,38lam U-10G- 4-10G-U 4H Varmkantprofil Grå 7035 Glasspakning grå RAL 7040 Farge etter avtale VD Hengsele standard El.sink behandlet Venstre hengslet sett UTENFRA Vrider balkongdør VDA/VDE Venstre m/knapp Blindskilt utv./ låsknapp innv. (std) VD Med dørbrems Uten ventil m/not 10mm 14/6 mm spikerhull Transparent plastpropper *Fri bredde oppfyller ikke funksjonskrav iht TEK17 som er 76cm. Gjelder dører internt i nye boenheter.	1 Stk
--------------	--	---	--------------

D1 overlys	R (888x922) NOBB: 53555093 Produktvekt: 27 kg	Natre Fastkarm KLASSISK MODELL Karmdybde 95 mm 3L Energi 2S 33(-2;-6) dB (Rw + Ctr 27) 4U-16G-4-16G- U4 Varmkantprofil Grå 7035 Glasspakning grå RAL 7040 Farge etter avtale Uten ventil m/not 10mm 14/6 mm spikerhull Transparent plastpropper	1 Stk
-------------------	---	--	--------------

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
-----	-----------------	--------	-----

D2 SG**VDA (888x2088)****1 Stk**

NOBB: 54317824 Produktvekt: 72 kg



Natre Balkongdør
 KLASSISK MODELL
 Karmdybde 95 mm
 HC terskel Kompositt trefarget
 3L Energi 2S Sikkerhet 2S laminert/herdet 2(B)2 1(C)3
 6,38lam U-10G- 4-10G-U 4H
 Varmkantprofil Grå 7035
 Glasspakning grå RAL 7040
 Farge etter avtale
 VD Hengsle standard El.sink behandlet
 Høyre hengslet sett UTENFRA
 Vrider balkongdør VDA/VDE Høyre m/knapp
 Blindsilt utv./ låsknapp innv. (std) VD
 Med dørbrems
 Uten ventil
 m/not 10mm
 14/6 mm spikerhull
 Transparent plastpropper
 *Fri bredde oppfyller ikke funksjonskrav iht TEK17 som er 76cm. Gjelder dører internt i nye boenheter.

D2 overlys**R (888x922)****1 Stk**

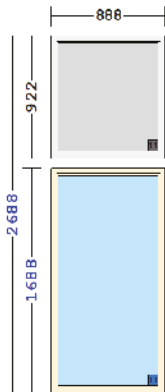
NOBB: 53555093 Produktvekt: 27 kg

Natre Fastkarm
 KLASSISK MODELL
 Karmdybde 95 mm
 3L Energi 2S 33(-2;-6) dB (Rw + Ctr 27)
 4U-16G-4-16G- U4
 Varmkantprofil Grå 7035
 Glasspakning grå RAL 7040
 Farge etter avtale
 Uten ventil
 m/not 10mm
 14/6 mm spikerhull
 Transparent plastpropper

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
-----	-----------------	--------	-----

V2.1 SG**R (888x1688)****2 Stk**

NOBB: 53555093 Produktvekt: 55 kg



Natre Fastkarm
 KLASSISK MODELL
 Karmdybde 95 mm
 3L Energi 2S Sikkerhet 2S laminert/herdet 2(B)2 1(C)3
 6,38lam U-14G- 4-16G-U 4H
 Varmkantprofil Grå 7035
 Glasspakning grå RAL 7040
 Farge etter avtale
 Uten ventil
 m/not 10mm
 14/6 mm spikerhull
 Transparent plastpropper

V2.2**R (888x922)****2 Stk**

NOBB: 53555093 Produktvekt: 27 kg

Natre Fastkarm
 KLASSISK MODELL
 Karmdybde 95 mm
 3L Energi 2S 33(-2;-6) dB (Rw + Ctr 27)
 4U-16G-4-16G- U4
 Varmkantprofil Grå 7035
 Glasspakning grå RAL 7040
 Farge etter avtale
 Uten ventil
 m/not 10mm
 14/6 mm spikerhull
 Transparent plastpropper

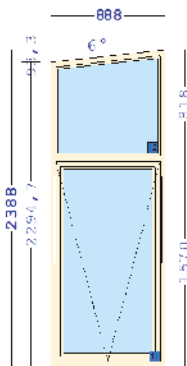
REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
-----	-----------------	--------	-----

V3

TA (888x2388)

NOBB: 41366063 Produktvekt: 75 kg

1 Stk



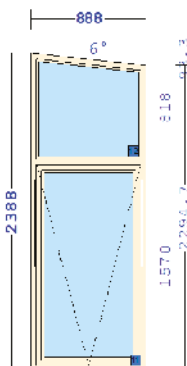
Natre toppsving med skrå
 OBS! Tegning sett utenfra.
 KLASSISK MODELL
 Karmdybde 95 mm
 Losholt 42/78 (Horisontal)
 3L Energi 2S (11)
 4U-12G-4-10G- U4
 3L Energi 2S 33(-2;-6) dB (Rw + Ctr 27) (12)
 4U-16G-4-16G- U4
 Varmkantprofil Grå 7035
 Glasspakning grå RAL 7040
 Farge etter avtale
 Spilka/Natre Standard beslag Grå
 Natre standard vrider (Grå)
 Uten ventil
 m/not 10mm
 14/6 mm spikerhull
 Transparent plastpropper

V4

TA (888x2388)

NOBB: 41366063 Produktvekt: 75 kg

1 Stk



Natre toppsving med skrå
 OBS! Tegning sett utenfra.
 KLASSISK MODELL
 Karmdybde 95 mm
 Losholt 42/78 (Horisontal)
 3L Energi 2S (11)
 4U-12G-4-10G- U4
 3L Energi 2S 33(-2;-6) dB (Rw + Ctr 27) (12)
 4U-16G-4-16G- U4
 Varmkantprofil Grå 7035
 Glasspakning grå RAL 7040
 Farge etter avtale
 Spilka/Natre Standard beslag Grå
 Natre standard vrider (Grå)
 Uten ventil
 m/not 10mm
 14/6 mm spikerhull
 Transparent plastpropper

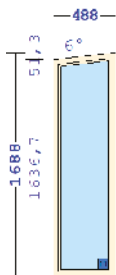
REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
-----	-----------------	--------	-----

V5

TR (488x1688)

NOBB: 53555093 Produktvekt: 27 kg

1 Stk



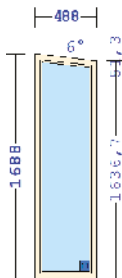
Natre fast karm skrå
 OBS! Tegning sett utenfra.
 KLASSISK MODELL
 Karmdybde 95 mm
 3L Energi 2S 33(-2;-6) dB (Rw + Ctr 27)
 4U-16G-4-16G- U4
 Varmkantprofil Grå 7035
 Glasspakning grå RAL 7040
 Farge etter avtale
 Uten ventil
 m/not 10mm
 14/6 mm spikerhull
 Transparent plastpropper

V6

TR (488x1688)

NOBB: 53555093 Produktvekt: 27 kg

1 Stk



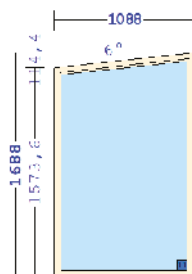
Natre fast karm skrå
 OBS! Tegning sett utenfra.
 KLASSISK MODELL
 Karmdybde 95 mm
 3L Energi 2S 33(-2;-6) dB (Rw + Ctr 27)
 4U-16G-4-16G- U4
 Varmkantprofil Grå 7035
 Glasspakning grå RAL 7040
 Farge etter avtale
 Uten ventil
 m/not 10mm
 14/6 mm spikerhull
 Transparent plastpropper

V7

TR (1088x1688)

NOBB: 53555093 Produktvekt: 57 kg

1 Stk



Natre fast karm skrå
 OBS! Tegning sett utenfra.
 KLASSISK MODELL
 Karmdybde 95 mm
 3L Energi 2S 33(-2;-6) dB (Rw + Ctr 27)
 4U-16G-4-16G- U4
 Varmkantprofil Grå 7035
 Glasspakning grå RAL 7040
 Farge etter avtale
 Uten ventil
 m/not 10mm
 14/6 mm spikerhull
 Transparent plastpropper

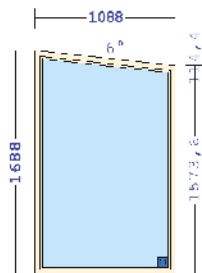
REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
-----	-----------------	--------	-----

V8

TR (1088x1688)

1 Stk

NOBB: 53555093 Produktvekt: 57 kg



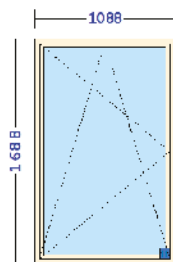
Natre fast karm skrå
 OBS! Tegning sett utenfra.
 KLASSISK MODELL
 Karmdybde 95 mm
 3L Energi 2S 33(-2;-6) dB (Rw + Ctr 27)
 4U-16G-4-16G- U4
 Varmkantprofil Grå 7035
 Glasspakning grå RAL 7040
 Farge etter avtale
 Uten ventil
 m/not 10mm
 14/6 mm spikerhull
 Transparent plastpropper

V9 SG

T3501 (1088x1688)

2 Stk

NOBB: 53555123 Produktvekt: 62 kg



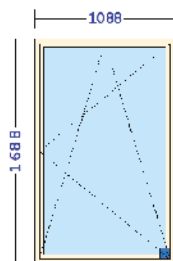
Natre innadslående 1 rams
 (Karmdybde 95mm)
 Tegning sett utenfra
 Glasspakning grå RAL 7040
 3L Energi 2S Sikkerhet 2S laminert/herdet 2(B)2 1(C)3
 6,38lam U-12G-4-12G-U4H
 Chromatech Ultra RAL 7035
 Glasspakning grå RAL 7040
 Farge etter avtale
 Høyre hengslet Kip/dreie
 Slagretning beskrevet fra innside
 Hoppe Tokyo vrider m/barnesikring
 m/not m/spor under
 14/6 mm spikerhull
 Transparent plastpropper

V10 SG

T3501 (1088x1688)

2 Stk

NOBB: 53555123 Produktvekt: 62 kg



Natre innadslående 1 rams
 (Karmdybde 95mm)
 Tegning sett utenfra
 Glasspakning grå RAL 7040
 3L Energi 2S Sikkerhet 2S laminert/herdet 2(B)2 1(C)3
 6,38lam U-12G-4-12G-U4H
 Chromatech Ultra RAL 7035
 Glasspakning grå RAL 7040
 Farge etter avtale
 Venstre hengslet Kip/dreie
 Slagretning beskrevet fra innside
 Hoppe Tokyo vrider m/barnesikring
 m/not m/spor under
 14/6 mm spikerhull
 Transparent plastpropper

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
T	FARGETILLEGG NOBB: 53554964	Fargetillegg maling pr ordre/farge Fargetillegg, fargekode	1 Stk
T	EMBALLASJE NOBB: 26924837	Emballasjekostnader	1 Stk
T	FRAKT NOBB: 26924696	FRAKT	1 Stk
	PCB NOBB: 26924985	Miljøvederlag	24 Stk

Vi takker for forespørselen, og oversender herved vårt tilbud.

Vær oppmerksom på krav til sikkerhetsglass i TEK17. Sikkerhetsglass er ikke medregnet i våre priser dersom det ikke er beskrevet på varelinjen. For mer informasjon se dibk.no

Natre Vinduer AS er den ledende vindusleverandøren til byggevarehandelen i Norge, og kombinerer over 50 års erfaring med moderne og anerkjente kvalitetsprodukter.

Natre produkter i tre og tre/alu har tidsriktige detaljer og utførelse som passer både det tradisjonelle, det moderne og det elegante. Produktene tilfredstiller de nyeste byggeforskriftene TEK17 og har en kvalitet som skal gi våre kunder glede og sikkerhet i mange år.

Beskrivelse og spesifisering av hvert produkt fremgår i tilbudet. Vennligst kontroller mål, antall, slagretning og øvrige spesifikasjoner. Alle produkter er sett utenfra. Slagretninger er beskrevet fra hengslingsiden.

Tegninger på tilbudet må oppfattes som illustrasjoner. For detaljerte tekniske tegninger i målestokk henvises til vår nettside www.natre.no

Vi tar forbehold om produktendringer. Bilder og utstilte produkt kan avvike grunnet nyutvikling og kontinuerlige forbedringer av produktets egenskaper.

Produkter som monteres på fjellet krever trykkutjevnet glass grunnet fare for sprekk, kuling og lekkasje. Grensen for trykkutjevning er 700/900 m.o.h for hhv 3/2 lag glass. Årsmiddeltemperatur og høyde oppgis av kjøper. Utvalg av funksjonsglass er begrenset. Trykkutjevning medfører ekstra kostnader.

Med vennlig hilsen
Natre Vinduer AS

Salgs- og leveringsbetingelser Natre Vinduer AS

Salgsvilkår

Produktene leveres i henhold til Natre Vinduer sin standard, basert på sertifisering fra Norsk Dør og Vinduskontroll (NDVK) og SINTEF Teknisk Godkjenning 20363.

Leveringsbetingelser

Leveringsbetingelsene i henhold til NS 8409:2008 kapittel 4–10 gjelder, med mindre annet er skriftlig avtalt. Leveringstid avtales på bestillingstidspunktet.

For fullstendige salgs og leveringsbetingelser se natre.no eller følg denne linken:
<https://www.natre.no/dokumentsenter/salgs-og-leveringsbetingelser>



ENERGIREGNSKAP

Beregnet i henhold til EN
ISO 10077-1, 10077-2

Tilbudnr: 11254676
Kunde: Maxbo Valdres
Merket: 10857 Tomanns Vang

Ref	Produkt	B	H	Uw	At	F	Ug	Lt	Gg
		mm	mm	W/m ² K	m ²	%	W/m ² K		
V1.1 SG	R	2688	1688	0,79	9,07	89	0,68	0,72	0,51
V1.2	R	2688	922	0,76	4,96	84	0,58	0,74	0,54
D1 SG	VDA	888	2088	1,05	1,85	68	0,83	0,73	0,50
D1 over	R	888	922	0,84	0,82	76	0,58	0,74	0,54
D2 SG	VDA	888	2088	1,05	1,85	68	0,83	0,73	0,50
D2 over	R	888	922	0,84	0,82	76	0,58	0,74	0,54
V2.1 SG	R	888	1688	0,79	3,00	81	0,61	0,74	0,51
V2.2	R	888	922	0,84	1,64	76	0,58	0,74	0,54
V3	TA	888	2388	0,98	2,08	68	0,70	0,74	0,54
V4	TA	888	2388	0,98	2,08	68	0,70	0,74	0,54
V5	TR	488	1688	0,88	0,81	70	0,58	0,74	0,54
V6	TR	488	1688	0,88	0,81	70	0,58	0,74	0,54
V7	TR	1088	1688	0,76	1,77	80	0,58	0,74	0,54
V8	TR	1088	1688	0,76	1,77	80	0,58	0,74	0,54
V9 SG	T3501	1088	1688	0,97	3,67	74	0,72	0,74	0,54
V10 SG	T3501	1088	1688	0,97	3,67	74	0,72	0,74	0,54
TOTALVERDIER				0,87	40,69	79		0,74	0,53

Gjennomsnittlig U-verdi: 0,87 W/m²K

Uw = Produktes totale U-verdi
At = Produktes totale areal
F = Glassets areal i % av produktets totalareal
Ug = Glassets senter U-verdi (EN 673/EN410)
Lt = Lystransmisjon. Andel dagslys som slipper inn gjennom glasset

Gg = Soltransmisjon/Solfaktor. Andel solenergi som slipper inn gjennom glasset

Utvendig kondens/ising kan oppstå:

Våre vinduer er godt isolert. Glasset har en U-verdi på 1,0 eller lavere

Det gir økt komfort og redusert energitap

God U-verdi kan medføre utvendig kondens/ising

For mer info se glassportal.no

Oppdragsnummer: 1201245029
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 979 870 167

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

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

Mellom:

Fjellheim Panorama AS v/Frank Hansen Thune

Org.nummer: 919 026 545

heretter kalt **selger**, og:

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

Selger

side 1 av 13

Kjøper

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 eiendom som 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:

Fjellheim Panorama AS

Org.nummer 919 026 545

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under fradeling fra Bøagøta 58, gnr. 25, bnr. 16 (Ideell andel 1/1) i Vang kommune.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjonen 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 primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt i salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil pluss/minus 5 %.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som bokstav _____ i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr 2 890 000 kroner kroner

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	2 890 000,00
Omkostninger	9 990,00
Totalt kr.	2 899 990,00

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 500,- og attestgebyr kr 240,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. 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.

Selger

side 2 av 13

Kjøper

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. bustadoppføringsloven § 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.

Leiligheten som skal oppføres ligger i en tomannsbolig, 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 tomannsboligen som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496

Tlf: 913 17 607

E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **2153 31 99612**, Valdres Eiendomskontor AS og merkes med følgende KID: 120124502929.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. 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.

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

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

Dersom garanti etter bustadoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper oppgjører renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet 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 forlange 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. 2153 31 99612, Valdres Eiendomskontor AS, merkes med KID: 120124502929, 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 bustadoppføringsloven § 47.

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

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

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 meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringsloven § 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 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 selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve 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 blant annet 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 bustadoppføringsloven § 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 bustadoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSE

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

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, 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 Valdres Eiendomskontor 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 og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører 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 Valdres Eiendomskontor AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

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 Valdres Eiendomskontor AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, usteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

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

Selger

Kjøper

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt 10 - 12 måneder basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 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 fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. 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 oppgjøret 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 punkt 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.

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 bustadoppføringsloven kapittel 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. bustadoppføringsloven § 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. bustadoppføringsloven § 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. bustadoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKESPLIKT

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

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

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringsloven kapittel 4 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. bustadoppføringsloven § 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 iht. beskrivelde i prospektet.

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.

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

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdifsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført tomannsboligen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved 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 løseforsikring.

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 meglerforetaket.

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på leiligheten.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for leiligheten som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

Det tas forbehold om åpning av byggelån. Igangsettelse av prosjektet forutsetter 50 % forhåndssalg. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

18. SAMEIET

Bygningen som eiendommen er lokalisert i vil bli seksjonert før ferdigstilling 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.

Sameiet 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.

Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 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. bustadoppføringsloven §§ 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 de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videre salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videre salg påløper et administrasjonsgebyr med kr 35.000,- inkl. mva. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

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.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringsloven 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 avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg som inneholder:
 - Leveransebeskrivelse bolig
 - Romskjema
 - Leveransebeskrivelse EI-anlegg
 - Leveransebeskrivelse kjøkken
 - Leveransebeskrivelse vinduer
 - Tegninger datert 22.02.2024
 - Utkast til vedtekter for sameiet
- Grunnboksutskrift datert 18.06.2024

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

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Fjellheim Panorama AS v/Frank Hansen Thune

Selger

Kjøper

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 16 i 3454 VANG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

21.06.2024 kl. 12.16

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

21.06.2024 kl. 12.13

Adresse (r) :Gateadresse: **Bøgøta 58**Gatenr: **1130**Kommune: **VANG**Postkrets: **2975 VANG I VALDRES****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2017/642525-1/200 16.06.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 1 100 000

Omsetningstype: Fritt salg

FJELLHEIM PANORAMA AS

ORG.NR: 919 026 545

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1975/6199-1/21 15.12.1975

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3454 GNR: 25 BNR: 4

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3454 GNR: 25 BNR: 10

2000/3642-1/21 01.09.2000

JORDSKIFTE

BRUKSORDNING BELGEN OG SKAKADALEN UTMARKSLAG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3454 GNR: 25 BNR: 10

2017/642554-1/200 16.06.2017
21:00**PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 000 000

Pantøver: VALDRES SPAREBANK

ORG.NR: 937 888 759

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3454 GNR: 25 BNR: 10

GRUNNDATA

2024/1126862-1/200 21.02.2024 **REGISTRERING AV GRUNN**
13:27

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3454 GNR: 25
BNR: 10
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER


Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.


Nabolagsprofil


Bøagøta 58

Offentlig transport

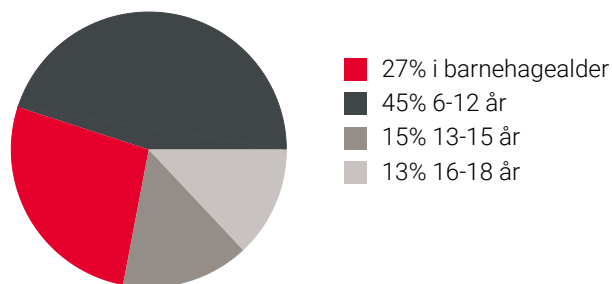
Mjøsvang 8 min 
Linje 138, NW160, NW162, 303 0.6 km

Skoler

Vang barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 6 min 
189 elever, 15 klasser 3.4 km

Valdres videregående skule 55 min 
547 elever 57.7 km

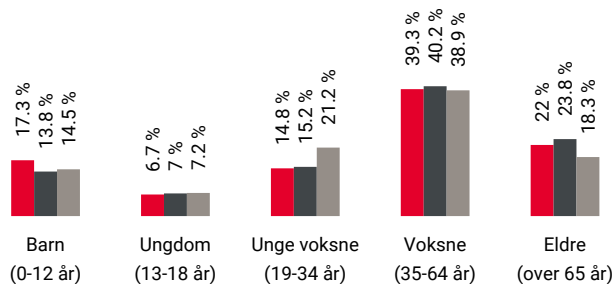
Aldersfordeling barn (0-18 år)






Sivilstand


		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%


Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Grunkrets: Nordre Vang	359	199
 Kommune: Vang	1 587	925
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fredheim barnehage (1-5 år) 4 min 
47 barn 2.3 km



Høre barnehage (1-5 år) 18 min 
21 barn 18.7 km



Dagligvare

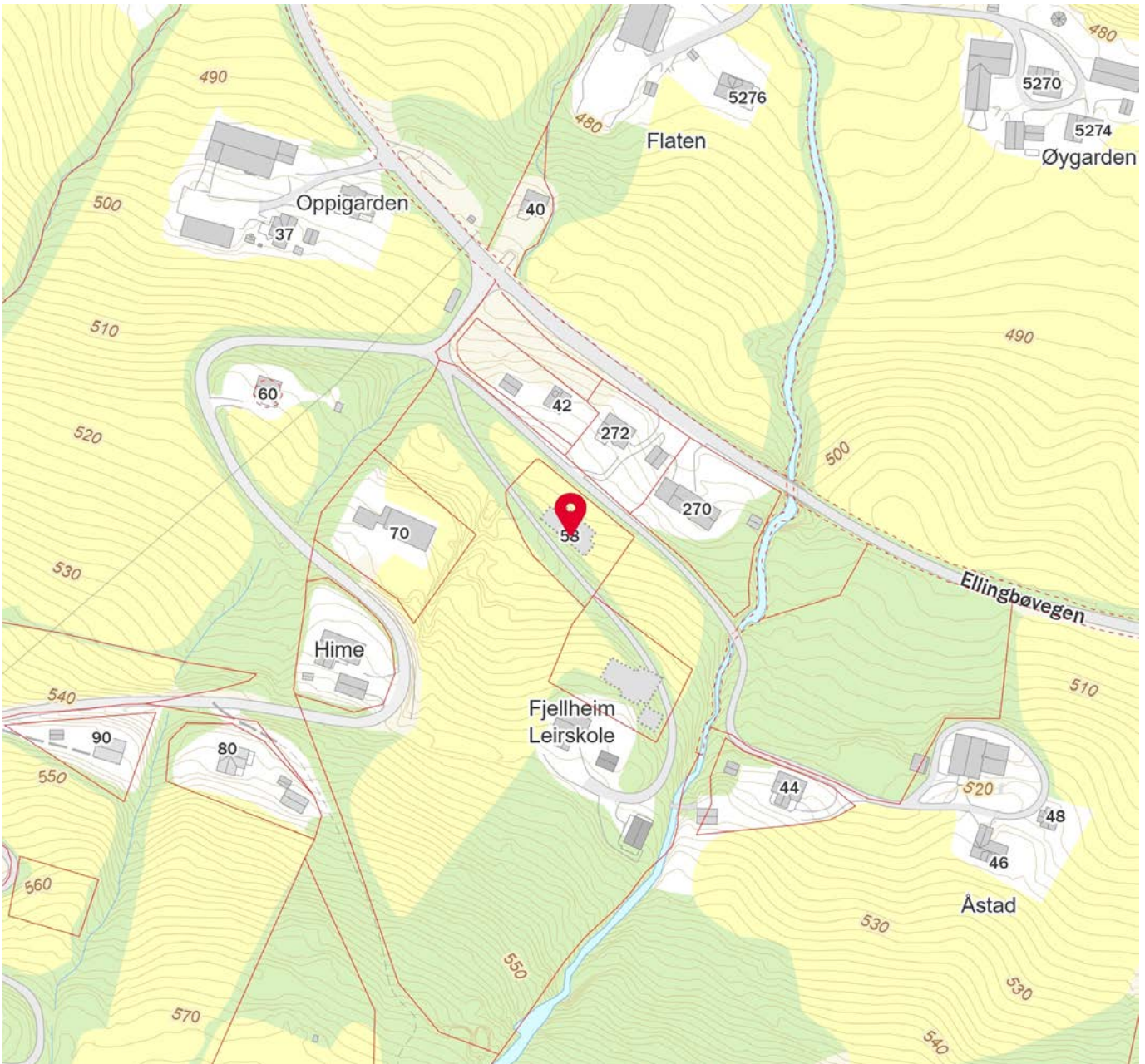
Coop Prix Fjellvang 4 min 
Post i butikk, PostNord 2.2 km

Joker Ryfoss 17 min 
Post i butikk, PostNord 18.1 km

Sport

 Vang idrettsplass gressbane 10 min 
Fotball 0.7 km

 VBUS - Vangshallen 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 3.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?
Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressedressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressedressparebank.no



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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: Bøagøta 58
2975 VANG I VALDRES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@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:

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