



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Nybygg

Bruabakken 31, 3614 KONGSBERG

**Primskottåsen - Prosjektert
enebolig på en solrik tomt i et
rolig boligområde**





Eiendomsmegler

Birthe Hedvall

Mobil 975 54 905
E-post birthe.hedvall@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg
Christian Augusts gate 4, 3602 Kongsberg. TLF. 975 54 900

Nøkkelinfomasjon

Prisantydning: kr. 6 990 000,-
Omkostninger: kr. 17 592,-
Selger: Kts Bygg AS
Org.nummer: 913226305
Eiendomstype: Enebolig
Eierform: Eiet
P-rom: 159 m²
BRA: 186 m²
Tomt: 2077m²
Matrikkel: gnr. 133, bnr. 97
Oppdragsnr: 1305235004
Sist oppdatert: 30.08.2023

Prosjektert enebolig "Arv"
fra Norgeshus leveres
nøkkelferdig med
smarthusteknologi!

"Arv" fra Norgeshus gjennom forhandler KTS Bygg AS.

Med søyler, dobbeltfløyede dører og ekstra takhøyde er dette fullt ut en herskkelig bolig. Oppholdsrommene er romslige og det er muligheter for mange smarte tilpasninger.

Boligen inneholder entré/hall, badерom, bod/teknisk rom, soverom og åpen stue/kjøkkenløsning i 1. etasje, mens man i 2. etasje har 4 soverom, loftstue, kombinert bad/vaskerom og et garderoberom. Lofstuen har utgang til balkong, mens stuen i 1. etasje har utgang til uteområdet via doble glassdører. Boligen er planlagt oppført på en romslig eiertomt på 2077 kvm i rolige og solrike omgivelser i et mindre boligfelt nord for Kongsberg sentrum.

"Arv" leveres nøkkelferdig og med smarthusteknologi fra Autobolig.

Det er mulig å få levert boligen med en energieffektiv kraftpakke for et tillegg på kr 385 000,- inkl mva. Kraftpakken består av solcellepaneler på taket og vannbåren varme i 1. etasje og på bad i 2. etasje.

Dersom denne hustypen ikke faller i smak eller tilfredsstillер ønskene, vil det kunne være mulig å finne en løsning som er tilpasset dine behov. Ta kontakt med megler for mer informasjon.



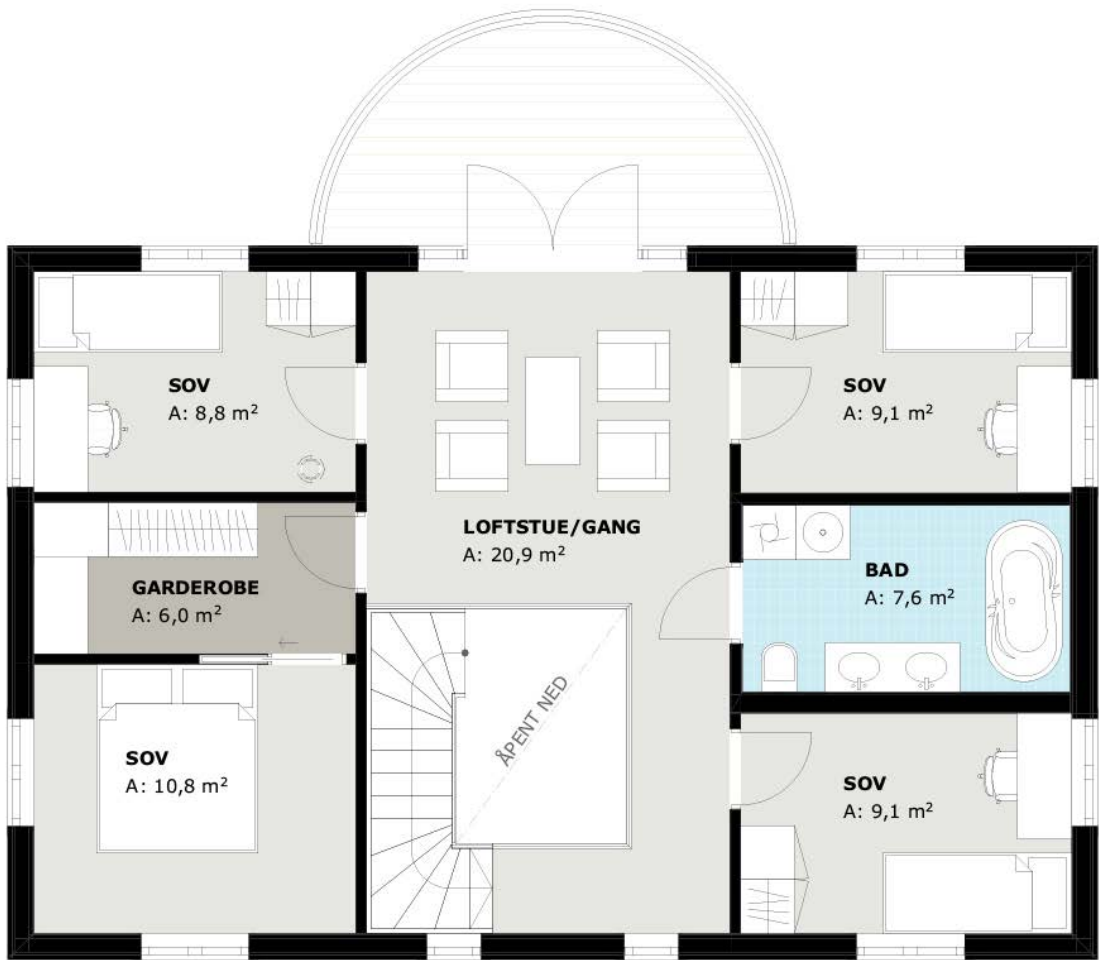
Plantegning

1. etasje

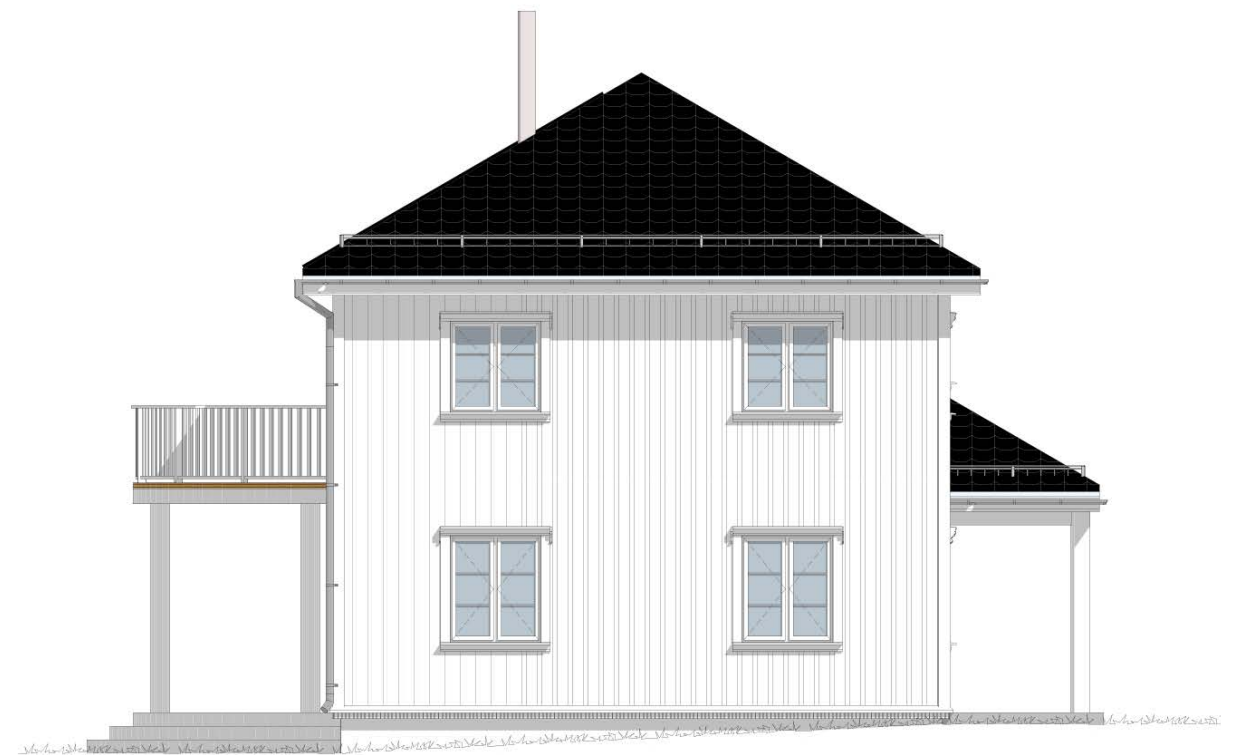
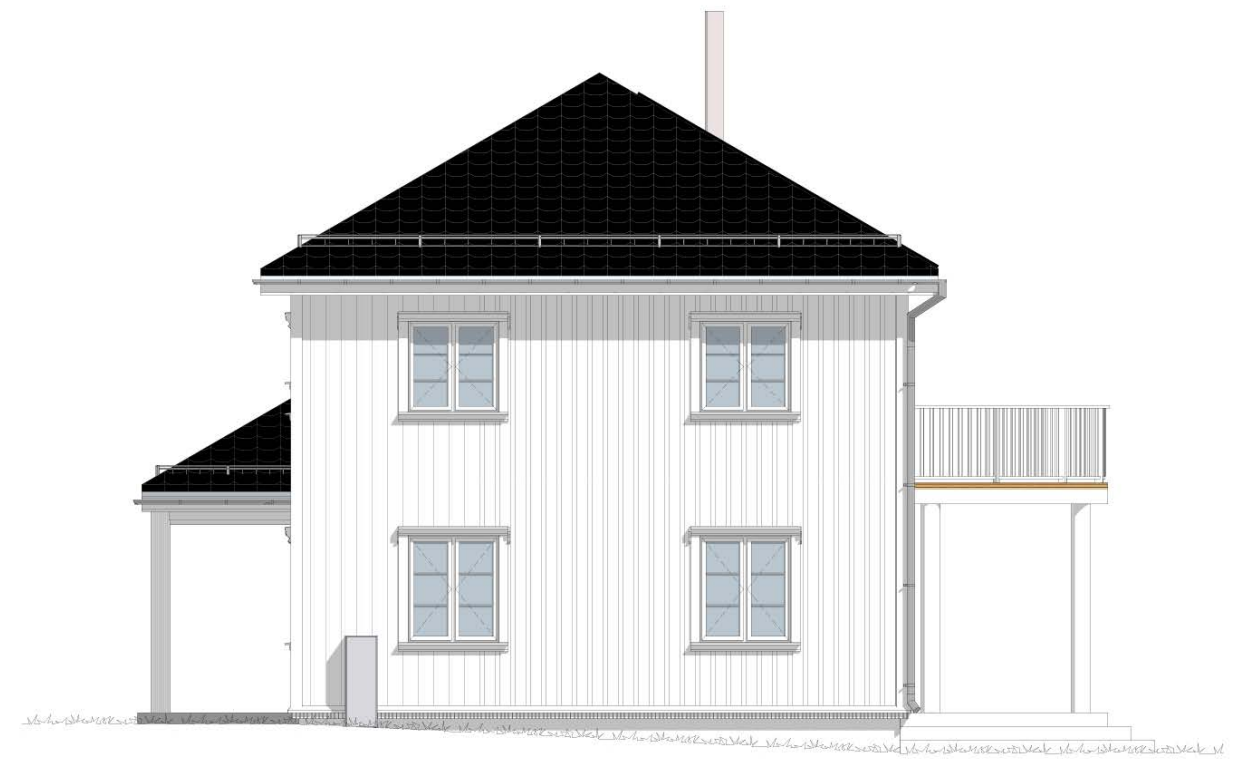


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



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







Tomten med estimerte tomtegrenser

Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

"Arv" fra Norgeshus gjennom forhandler KTS Bygg AS.

Med søyler, dobbeltfløyede dører og ekstra takhøyde er dette fullt ut en herskkelig bolig. Oppholdsrommene er romslige og det er muligheter for mange smarte tilpasninger.

Boligen inneholder entré/hall, bad, bod/teknisk rom, soverom og åpen stue/kjøkkenløsning i 1. etasje, mens man i 2. etasje har 4 soverom, loftstue, kombinert bad/vaskerom og et garderobesrom.

Loftstuen har utgang til balkong, mens stuen i 1. etasje har utgang til uteområdet via doble glassdører. Boligen er planlagt oppført på en romslig eiertomt på 2077 kvm i rolige og solrike omgivelser i et mindre boligfelt nord for Kongsberg sentrum.

"Arv" leveres nøkkelferdig og med smarthusteknologi fra Autobolig.

Det er mulig å få levert boligen med en energieffektiv kraftpakke for et tillegg på kr 385 000,- inkl mva. Kraftpakken består av solcellepaneler på taket og vannbåren varme i 1. etasje og på bad i 2. etasje.

Dersom denne hustypen ikke faller i smak eller tilfredsstillende ønskene, vil det kunne være mulig å finne en løsning som er tilpasset dine behov. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Pris

Kr 6 990 000,- for standard leveranse (nøkkelferdig)

Beliggenhet og Adkomst

Eiendommen ligger i solrike og rolige omgivelser, i et lite boligfelt nord for Kongsberg sentrum med umiddelbar nærhet til skogen. Det er ca. 8 km til Kongsberg og ca. 13 km til Sveve.

Generell orientering

Boligen er fra Norgeshus og leveres nøkkelferdig og "innflytningsklart". Med "innflytningsklart" menes følgende;

- Veggene i alle rom er ferdige, med malte plater eller gips som er ferdig sparklet og malt
- Gulvene er lagt med parkett eller flis
- Innvendige tak er ferdig malt (plater, evt. panel)
- Komplette kjøkkeninnredning fra Aubo
- Ferdig innredet bad med vegghengt toalett
- Lysutstyr og varmeovner er inkludert
- Den utvendige kledningen leveres ferdig grunnet
- Boligen leveres med smarthusteknologi fra Autobolig

Garasje/Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom

Fremdriftplan og ferdistillelse

Byggingen vil først settes i gang når avtale med kjøper er inngått. Forventet ferdigstillelse vil selger kunne estimere ved avtaleinngåelse.

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.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

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.

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.

Forsikringsselskap

Selger tegner komplett byggeforsikring. Denne gjelder fram til bygget overtas av tiltakshaver og omfatter skader i byggeperioden.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

2077 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Selveiertomt på 2 077 kvm som vil bli pent opparbeidet med ferdigplen og gruset innkjørsel.

Leveranse

Kjøkken

Dansk kvalitetskjøkken fra Aubo, type Sense.

Sense er et moderne kjøkken med en fløyelsmyk og supermatt overflate. Sense kommer i seks ulikefarger.

Standard leveransen er vedlagt salgsoppgaven. Det er mulig å gjøre endringer og tilpasninger på kjøkkenløsning og type etter egne ønsker mot endringer i prisen. Hvitevarer er ikke inkludert.

Bad

Baderomsinnredning fra Aubo, type Sense. Baderomsinnredning i Sense-serien er med fløyelsmyk og matt overflate og kommer i seks ulike farger.

Vegger er av baderomspanel og gulvene blir flislagt.

- Baderom leveres med:
- Dusjhjørne/Dusj på vegg med ett-greps blandebatteri
 - Servant med ett-greps blandebatteri og vannlås
 - Sluk i gulv medtatt
 - Veggheng toalett hvis ikke annet framkommer av tegning
 - Ved kombinert bad/vaskerom leveres kran og avløpstrakt for vaskemaskin

Det vises ellers til leveransebeskrivelsen vedlagt salgsoppgaven.

Det er mulig å gjøre endringer og tilpasninger på løsning og type etter egne ønsker mot endringer i prisen.

Garderobe-fasiliteter

Garderobeskap og innredning til disse er ikke medtatt i standard leveranse.

Diverse

I standard leveranse er det medtatt stålppe gjennom tak – eller veggkonstruksjon for senere tilkobling av røykløp og ovn. Vedovn er ikke medtatt, men kan bestilles om ønskelig via Norgeshus forhandler.

Boligen er utstyrt med et automasjonssystem for styring av lys og varme. Systemet leveres av Norgeshus sin samarbeidspartner Autobolig og er bygd opp med utstyr fra Loxone.

I alle rom bortsett fra boder blir det montert en multifunksjonsbryter som styrer lys, og den har også mulighet for styring av solskjerming og lyd dersom dette velges som tilvalg. I tillegg inneholder bryteren temperatursensoren som måler temperaturen i rommet. Selve termostaten sitter i automasjonssystemet og temperaturendringer og senkeperioder velges i Loxone-appen.

Lysene styres med lysscener som er ferdig satt opp i appen som et utgangspunkt. Beboeren kan selv endre og legge til flere lysscener i appen. Komponentene i systemet kommuniserer med styresystemet via en kablet bus. Systemet benytter Loxones egen bus - “Tree”. Andre typiske arbeider er utvidelser av smarthussystemet (herunder alarm, lydanlegg, etc) samt andre svakstrømsinstallasjoner, men dette inngår ikke i standard leveranse. Pris på forespørsel.

Konstruksjon

Yttervegger bygges opp av tradisjonelt bindingsverk i konstruksjonsvirke og isoleres i henhold til krav i gjeldende Teknisk forskrift. Som grunnlag for energieffektivitet benyttes energirammer i TEK jfr. §14-2, og den enkelte bolig energiberegnes jfr. krav til totalt netto energibehov. Om forbruker ønsker boliger med lavere energibehov kan dette leveres mot omprosjektering og prisendring.

Yttervegg varmeisoleres og tykkelsen bestemmes av krav gitt i forskrift ved energiberegning. Denne vil i noen grad variere fra hustype til hustype, men generelt er det 200mm isolasjon i ytterveggen. Kledning på yttervegg er stående dobbeltfals i 19x148mm. Kledningen levers grunnet. Innvendig på ytterveggen monteres platekledning av sparklet og malt gips. Veggplater av gips utføres i malebehandling klasse K2, som innebærer at flatene ikke er helsparklet. Det vil derfor kunne være synlige strukturforskjeller eller skyggevirksomheter på flater som ikke helsparkles. Om det ønskes at flater helsparkles i klasse K3, må dette forespørres i de enkelte tilfeller. Flater males i utgangspunktet med standard hvit farge. Listverk levers fabrikk malt hvit med synlig spikring. Utvendig kledning som leveres grunnet bør overmales etter få måneder for å forlenge levetiden.

Yttertak

Takkonstruksjonen oppføres av prefabrikkerte takstoler eller taksperrer. Takkonstruksjonen varmeisoleres i henhold til energiberegning. For takstein er det beregnet ru betongtakstein, dobbelkrum i sort. Takrenner og taknedløp med tilbehør leveres i sort stål. Pipehatter og beslag for lufting etc. er medtatt.

Trapper

Innvendige trapper leveres etter mål tatt på stedet. Alle trapper er åpne. Trappene produseres iht. gjeldene byggeforskrifter med hensyn til barnesikring, stigningsforhold, trinnstørrelse og høyde. Trapper leveres i fabrikk malt hvit utførelse, med beisede trinn av furu, tilsvarende type Fauna fra Stryntrappa eller tilsvarende. Returgelender leveres som enkelt spilegelender.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres og monteres.

Dører og vinduer

Vinduer og balkongdører leveres med fabrikk malt hvit overflate. Vinduer leveres med 3-lags glass. Sprosser, slik de er vist på fasadetegninger, er medtatt i leveransen og leveres utenpåliggende. Ytterdører leveres i utgangspunktet som på tegning med fabrikk malt hvit overflate fra standard sortimentet fra kjente merkevarer.

Man må forvente utvendig kondens /dugg på vinduer med god u-verdi, dette skjer på dager etter kalde og klare netter med høy luftfuktighet.

Postkasser

Nummerskilt, søppelstativ og postkasse er ikke inkludert i standard leveranse.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Altibox tilkobling ligger ved tomtegrensen

Energimerking

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.

El-anlegg

Gjeldende NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon i Norgeshus sine boliger. Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig som skjult røranlegg.

Oppvarming

Standardleveranse er med gulvvarme på badene og i vindfang, i tillegg til moderne Wifi-styrte smart panelovner.

Det er mulig å få levert boligen med en energieffektiv kraftpakke for et tillegg på kr 350 000,-. Kraftpakken består av solcellepaneler på taket og vannbåren varme i 1. etasje og på bad i 2. etasje.

Med Kraftpakken fra Norgeshus produserer du din egen strøm, bruker den når du trenger den, og selger resten.

Et av hovedpoengene med Kraftpakken er at du skal ta kontroll over eget strømforbruk. Dette gjør du med hjelp av:

- Integrerte solceller på taket: Dette gir deg kortreist, fornybar energi som kan brukes med en gang, eller lagres i boligen.

- Inneklimasentral: Her får du en sentral med integrerte funksjoner for balansert ventilasjon, tappevann og varme til boligen.
- Smarthusløsninger: Dette er selve hjernen i systemet som får komponentene til å jobbe sammen. Her optimaliseres energistyringa i boligen, uten at du trenger å løfte en finger.

Smarthusløsningen leveres uansett om man går for Kraftpakken eller ikke.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret 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.

Informasjon om vannavgift

Privat vann og avløp:

Vann- og avløpsanlegget er fra 2007 og oppgradert i 2021 med spyling og skifte av filtermasse i forfilterkummer. Dypvannspumpe ble byttet i 2019. Noe varierende årlig kostnad, for 2022 utgjorde denne kr 11 250,- inkl. mva pr. abonnent. Det er serviceavtale med 2 årlige kontroller på anlegget.

Tilbud på lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Hjordalbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

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

3050/133/97:
22.02.1799 - Dokumentnr: 900001 - Erklæring/avtale GRUNNBYSBESTEMMELSER
Overført fra: Knr:3050 Gnr:133 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1905 - Dokumentnr: 900010 - Rettighet Rettighetshaver: Numedalslågens Fellesfløtningsfor Org.nr: 970 079 246
LEIEAVTALE / FESTE KONTRAKT
Overført fra: Knr:3050 Gnr:133 Bnr:28

27.05.2015 - Dokumentnr: 460056 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3050 Gnr:133 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 1163670 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0631 Gnr:133 Bnr:97

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/Informasjon vannavgift

Privat vann og avløp:

Vann- og avløpsanlegget er fra 2007 og oppgradert i 2021 med spyling og skifte av filtermasse i forfilterkummer. Dypvannspumpe ble byttet i 2019. Noe varierende årlig kostnad, for 2022 utgjorde denne kr 11 250,- inkl. mva pr. abonnent. Det er serviceavtale med 2 årlige kontroller på anlegget.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Reguleringsbestemmelser for Primskottåsen Søre ligger vedlagt salgsoppgaven.

PLANENS FORMÅL:

Reguleringsplanen skal legge til rette for ny boligbebyggelse, samt fastlegge rammer for eksisterende/ tidligere godkjente tomter. Området er tidligere uregulert.

REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 25:

- a) Byggeområder
 - Frittliggende småhusbebyggelse
- b) Landbruksområder
 - Jord og skogbruksområde
- c) Offentlige trafikkområder
 - Kjøreveg
 - Annet trafikkformål
- d) Spesialområder
 - Frisiktzone
- e) Fellesområder
 - Felles adkomstveg
 - Felles lekeplass

Iht. reguleringsbestemmelser er høyden på "Arv" over grensen. Det søkes dispensasjon fra reguleringsplan på boligens høyde, men det kan ikke gis garantier for en aksept på dette fra kommunens side. Dersom kommunen ikke innvilger dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vil Innvendig takhøyde bli justert ned fra 2,6 meter til 2,4 meter i 1. etasje, og takvinkelen justeres ned til 22 grader.

Boligtypen "Arv" har ikke innvendig bod på min. 5 kvm. Det er krav til sportsbod på min. 5 kvm for å få ferdigattest på bygget. Sportsbod må plasseres i garasje eller som frittstående bygning på tomten med trinnfri adkomst. Oppføring av bod er på kjøpers risiko og regning.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse

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.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

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

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv.

Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som ”god standard” etc.

Betalingsbetingelser

Ved inngåelse av avtalen, skal kjøper betale et forskudd på 5% av kjøpesummen. Forskuddet forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller hjemmelsdokument er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Restkjøpesummen (innskudd - 5% av total kjøpesum) + omkostninger betales ved overtakelse.

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

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod.

Primærrom tilsvarer bruksareal fratrukket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

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

Forbehold fra utbygger

Selger tar forbehold om prisjusteringer som følge av samfunnsøkonomisk årsaker som f.eks. krig og pandemier. Selger plikter å varsle kjøper uten ugrunnet opphold.

Tilvalg og endringer

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

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

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

Det vil kunne være mulig å inngå avtale om oppføring av en annen boligtype fra Norgeshus-katalogen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

Viktig informasjon

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:
• Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/overtakelse.
• Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
• Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

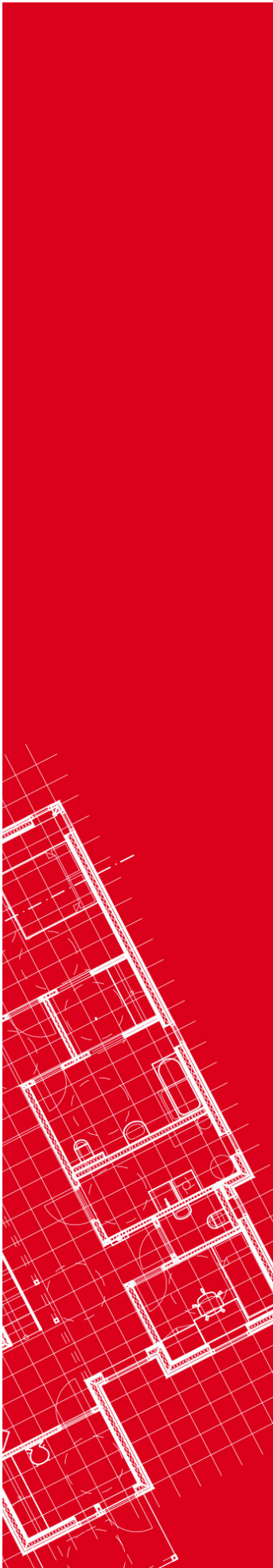
Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:
1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

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



Byggebeskrivelse

Husboka 2022

Innflyttingsklar

Navn	
Tlf.	
E-post	
Adr.	
Gnr/Bnr	
Prosjektnavn	
Prosjektnr.	

Utgave august 2023

www.norgeshus.no



1 Innledning

Denne byggebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen av et Norgeshus. Byggebeskrivelsen er et kontraktsdokument som undertegnes av kjøper og selger. Foretas endringer, avtales disse på eget skjema som tilleggsavtale. Byggebeskrivelsen med evt. tilleggsdokumenter vil sammen med tegninger og kontrakt gi en fullstendig dokumentasjon på hva leveransen omfatter. Boliger fra Norgeshus prosjekteres og bygges i henhold til gjeldende forskrift, TEK17 med tilhørende veiledning.

For oppføring av boliger reguleres kontrakten av «bustadsoppføringslova» og tilhørende byggblanketter.

Lokale tilpasninger og variasjoner

Byggebeskrivelsen gjelder for alle våre hus i katalogen og på våre nettsider. For noen typer kan det imidlertid være overflater, løsninger og/eller detaljer som i noen grad avviker fra eller ikke er omhandlet i denne beskrivelsen. I slike tilfeller gjelder byggetegninger og deres bilag.

Norgeshus forbeholder seg retten til å kunne foreta mindre endringer av konstruksjoner og/eller i materialvalg. Det forutsettes at disse endringene ikke medfører vesentlige prisendringer eller forringer kvaliteten i noen grad.

I enkelte kommuner kan det på grunn av spesielle klimaforhold være behov for annen utførelse enn angitt i denne byggebeskrivelsen. Påkjenninger fra vind er medtatt i moderat grad og det kan være behov for en spesifikk beregning og vurdering av konstruksjonsløsninger jfr. det stedlige vindtrykk. Det kan gi behov for avstivende tiltak som må prosjekteres. Dette er ikke medtatt i veiledende prisliste og kan medføre prisendringer.

Husboka

Husboka fra Norgeshus må sees på som en idébok, og hver enkelt bolig bør tilpasses den aktuelle tomten og kjøpers behov. De ulike planløsningene kan endres og kombineres med fasader inspirert av andre boliger i husboka. Ved tilpassing av boligen må det tas hensyn til terrengform, adkomst, solforhold og utsikt. Norgeshus sine arkitekter bistår gjerne i utforming av deres bolig ved andre ønsker eller behov ut over det som finnes i vår husbok. Illustrasjoner i husboka og på **www.norgeshus.no** er veiledende, og kan avvike fra denne byggebeskrivelsen og standard leveranse. Tegninger i Husboka illustrerer hvordan boligen kan møbleres og innredes. Tegninger i katalog illustrerer hvordan boligen kan møbleres og innredes. Vær oppmerksom på at innredning i planløsning ikke inngår i katalogens listepreis.

Leveranseomfang

Denne byggebeskrivelsen omfatter et innflyttingsklart Norgeshus. Om det er ønskelig kan det leveres arbeider ut over det som omfattes i denne beskrivelsen. Leveranseomfang kan avtales med den enkelte Norgeshusforhandler. Det kan forekomme lokale tilpasninger i leveransen.

2 Hovedposter i byggebeskrivelsen

- 2.1 GRUNN OG FUNDAMENTER BETONG-, MUR- OG PUSSARBEIDER
- 2.2 BÆRESYSTEMER
- 2.3 YTTERVEGGER
- 2.4 INNVENDIGE VEGGER
- 2.5 DEKKER
- 2.6 YTTERTAK
- 2.7 FAST INNVENTAR
- 2.8 TRAPPER, BALKONGER
- 2.9 DIVERSE
- 3.0 VVS INSTALLASJONER
- 4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER
- 5.0 TELE OG AUTOMASJON
- 6.0 ANDRE INSTALLASJONER
- 7.0 UTENDØRS

2.1 Grunn- og fundamenter, betong-, mur og pussarbeider

Betongarbeider i forbindelse med ringmurer, grunnmurer og støpt plate med tilhørende materialer, unntatt fundamenter, omfattes av standard leveranse. Grunnforholdene varierer og de priser som oppgis i forbindelse med arbeidende nevnt over er veiledende og det tas forbehold om dette inntil dokumentasjon på grunnforhold foreligger. Banketter og fundamenter er ikke medtatt inntil dokumentasjon på grunnforhold foreligger.

Murerarbeider til blant annet murpiper, brannmurer, peiser etc. inngår ikke i standard leveranse.

For de arbeider som ikke er inklusiv kan leveranseomfang avtales med den enkelte Norgeshusforhandler.

2.2 Bæresystem

Våre boliger utføres i tradisjonelt bindingsverk. Bjelkelag utføres i trekonstruksjoner, dimensjonert jfr. spennvidder og nyttelast. Takkonstruksjon utføres i trekonstruksjoner, enten av taksperrer eller prefabrikkerte takstoler. Takkonstruksjon samt nødvendige søyler og dragere av limtre eller stål dimensjoneres jfr. stedlig krav til snølast. Innvendig leveres søyler og dragere av limtre i ubehandlet gran og stålkonstruksjoner kles/kasses inn. Utvendige trekonstruksjoner til balkonger og annen bæring leveres impregnert såfremt disse er eksponert for fuktighet. Påkjenninger fra vind er medtatt i moderat grad og det kan være behov for en spesifikk beregning og vurdering av konstruksjonsløsninger jfr. det stedlige vindtrykk. Det kan gi behov for avstivende tiltak som må prosjekteres. Dette kan medføre prisendringer.

2.3 Yttervegger

Yttervegger bygges opp av tradisjonelt bindingsverk i konstruksjonsvirke og isoleres i henhold til krav i gjeldende Teknisk forskrift. Som grunnlag for energieffektivitet benyttes energirammer i TEK jfr. §14-2, og den enkelte bolig energiberegnes jfr. krav til totalt netto

energibehov. Om forbruker ønsker boliger med lavere energibehov kan dette leveres mot omprosjektering og prisendring.

Yttervegg varmeisolerers og tykkelsen bestemmes av krav gitt i forskrift ved energiberegning. Denne vil i noen grad variere fra hustype til hustype, men generelt er det 200mm isolasjon i ytterveggen.

Kledning på yttervegg er stående dobbeltfals i 19x148mm. Kledningen levers grunnet.

Innvendig på ytterveggen monteres platekledning av sparklet og malt gips. Veggplater av gips utføres i malebehandling klasse K2, som innebærer at flatene ikke er helparklet. Det vil derfor kunne være synlige strukturforskjeller eller skyggevirkninger på flater som ikke helparkles. Om det ønskes at flater helparkles i klasse K3, må dette forespørres i de enkelte tilfeller. Flater males i utgangspunktet med standard hvit farge. Listverk levers fabrikk malt hvit med synlig spikring.

Utvendig kledning som leveres grunnet bør overmales etter få måneder for å forlenge levetiden.

Dører og vinduer

Vinduer og balkongdører leveres med fabrikk malt hvit overflate. Vinduer leveres med 3-lags glass. Sprosser, slik de er vist på fasadetegninger, er medtatt i leveransen og leveres utenpåliggende. Man må forvente utvendig kondens /dugg på vinduer med god u-verdi, dette skjer på dager etter kalde og klare netter med høy luftfuktighet.

Ytterdører leveres i utgangspunktet som på tegning med fabrikk malt hvit overflate fra standard sortimentet fra kjente merkevarer.

For boliger der krav om tilgjengelig boenhet inntreffer (alle hovedfunksjoner på inngangsplan og trinnfri gangadkomst) vil det være krav til at inngangsparti og hovedinngangsdør er synlig i forhold til omliggende flater. Kravet oppfylles ved at belyningsstyrken tilpasses material- og fargebruken slik at inngangspartiet og hovedinngangsdøren blir synlig i forhold til omliggende flater med luminanskontrast minimum 0,4. For å oppfylle kravet vil man eksempelvis ikke kunne levere hvit dør til hvitt hus. Våre arkitekter kan ved ønske og behov gjøre vurderinger rundt fargevalg for å finne løsninger som tilfredsstiller nevnte krav.

Foringer og listverk til dører og vindu levers fabrikk malt hvit med synlig spikring.

Kostnader forbundet med solskjerming inngår ikke i standard leveranse.

2.4 Innvendige vegger

Innvendige vegger bygges opp av konstruksjonsvirke, som isoleres og kles med standard gipsplater, sparklet og malt i én farge. Veggplater av gips utføres i malebehandling klasse K2, som innebærer at flatene ikke er helparklet. Det vil derfor kunne være synlige strukturforskjeller eller skyggevirkninger i flater som ikke helparkles. Om det ønskes at flater helparkles i klasse K3, må dette forespørres i de enkelte tilfeller. Flater males i utgangspunktet med standard hvit farge.

Våtrom

For vegger i våtrom er det tilsvarende oppbygning, men gipsplater erstattes av baderomspanel.

Tykkelse på vegger kan variere, avhengig om de er bærende eller om de omfatter føringer for tekniske anlegg. Vegger mellom boenheter bygges opp av separate bindingsverksvegger med spalte. Innerdører leveres fabrikk malt i hvit utførelse. Listverk levers fabrikk malt hvit med synlig spikring.

2.5 Dekker og bjelkelag

Det er medtatt plate på mark av betong samt isolasjon og radonsperre.

Bjelkelag mellom rom bygges opp av trekonstruksjoner.

Som overflater på gulv er det medtatt parkett av eik på stue, kjøkken, soverom, VF, gang, bod og WC. På våtrom er det membran og flis.

Himlinger lektes ned slik at tekniske føringer i størst mulig grad blir skjult av denne. I noen tilfeller kan det være vanskelig å unngå, slik at det må etableres kasser for å skjule noen tekniske føringer. Himling utføres av sparklet og malt gips.

Himlingsplater av gips utføres i malebehandling klasse K2, som innebærer at flatene ikke er helparklet. Det vil derfor kunne være synlige strukturforskjeller eller skyggevirkninger i himling som ikke helparkles. Om det ønskes at himlingen helparkles i klasse K3, må dette forespørres i de enkelte tilfeller. Listverk levers fabrikk malt hvit med synlig spikring.

2.6 Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen oppføres av prefabrikkerte takstoler eller taksperrerr. Takkonstruksjoner med tilhørende dragere og bærebjelker dimensjoneres etter gjeldende forskrifter og stedlige krav til snølast.

Inklusiv i leveransen er nødvendige limtredragere og søyler i gran. For utvendig bæresystem til takkonstruksjoner leveres limtre, impregnert etter behov.

Takkonstruksjonen varmeisolerers i henhold til energiberegning.

For takstein er det beregnet ru betongtakstein, dobbelkrum i sort. Takrenner og taknedløp med tilbehør leveres i sort stål. Pipehatter og beslag for lufting etc. er medtatt.

I himling under takoverbygg og lignende legges det grunnet kledningsbord, tilsvarende som på vegg. Takutstikk kles med tilsvarende kledning inklusiv nødvendig lufting med fluenetting i luftespalte.

Det leveres stigetrinn fra raft opp til pipe samt feieplatå ved behov. Det monteres nødvendige snøfangere ved behov. Feieplattform eller stige ut over dette er ikke medtatt i standard leveranse.

Innvendig leveres himling av sparklet og malt gips. Himlingsplater av gips utføres i malebehandling klasse K2, som innebærer at flatene ikke er helparklet. Det vil derfor kunne være synlige strukturforskjeller eller skyggevirkninger i himling som ikke helparkles. Om det ønskes at himlingen helparkles i klasse K3, må dette forespørres i de enkelte tilfeller.

Listverk levers fabrikk malt hvit med synlig spikring.

2.7 Fast inventar

For alle våre husmodeller er det tegnet og priset forslag til både baderoms- og kjøkkeninnredning fra vår leverandør. Kjøkken- og baderomsinnredning kommer fra anerkjent leverandør, og det er valgt løsninger med god kvalitet. Hvitevarer er ikke inkludert.

Garderobeskap og innredning til disse er ikke medtatt i standard leveranse.

I standard leveranse er det medtatt stålpipe gjennom tak – eller veggkonstruksjon for senere tilkobling av røykløp og ovn. Vedovn er ikke medtatt, men kan bestilles om ønskelig via Norgeshus forhandler.

Det leveres 1 stk. 6 kg. godkjent brannslukningsapparat.

2.8 Trapper/balkong/terrasse

Balkonger leveres der dette er vist på tegning. Nødvendige søyler og dragere er medregnet og dimensjonert etter stedlige krav til snølast. Alt trevirke til terrasser og balkonger leveres i ubehandlet trykkimpregnert furu. Tette balkonger har i tillegg taktroplate, tett takbelegg og utvendig taknedløp. Fundamenter, betongsøyler og innstøpte søylesko til balkonger og terrasser inngår i standard leveranse.

Tremmegulv på bakkenivå ved inngangsparti og balkongdører er medtatt. Tremmer og terrasser på bakkenivå ut over dette, er ikke medtatt, selv om det kan være tegnet inn på flere av våre hustyper. Terrasser og størrelser på disse bør planlegges etter terreng og tomteforhold og Norgeshusforhandler kan bistå med planlegging og prissetting av dette.

Innvendige trapper leveres etter mål tatt på stedet. Alle trapper er åpne. Trappene produseres iht. gjeldene byggeforskrifter med hensyn til barnesikring, stigningsforhold, trinnstørrelse og høyde. Trapper leveres i fabrikk malt hvit utførelse, med beisede trinn av furu, tilsvarende type Fauna fra Stryntrappa eller tilsvarende. Returgelender leveres som enkelt spilegelender

2.9 Diverse.

Følgende inngår ikke i standard leveranse, selv om disse i noen tilfeller kan være inntegnet eller vist på illustrasjoner:

- Garderobeskap og skyvedørsgarderober med innredninger
- Hvitevarer
- Badekar
- Utvendige trapper
- Vedovn eller andre murte ildsteder

Følgende kan spesielt nevnes om kostnader som ikke inngår i standard leveranse:

- Avgifter til nettselskaper, energiverk, fiber- og kabelselskaper etc.
- Dokumentavgift og tinglysningsgebyr
- Overflatebehandling på utvendige materialer
- Nummerskilt, søppelstativ og postkasse
- Innvendig eller utvendig solavskjerming
- Malerarbeid: For malte overflater på gipsplater er det medregnet normal sparkling, utført i klasse K2, noe som kan medføre strukturforskjeller eller skyggeeffekter under visse lysforhold. Det er ikke medregnet helparkling i klasse K3, av hverken vegger eller himling i standard leveranse, men dette kan forespørres mot pristillegg.

3.0 VVS - INSTALLASJONER

Avløpsledningene i bunn legges fra 1 meter ut fra grunnmur og fram til inntegnet utstyr i kjeller/sokkel/hovedplan. Vanninntaket legges fra 1 meter ut for grunnmur og fram til innvendig stoppekran. Sanitærutstyr leveres i hvit farge. Ett-greps blandebatteri og tappekraner er forkrommet. Alle skjulte vannledninger legges heltrukket, rør i rør. Åpne installasjoner legges av stive kobberrør. Avløpsrørene er i plast. Jordingsmuffe er medtatt. For rom med vanninstallasjoner der det ikke er sluk leveres installasjonene med automatisk vannavstenging. Reduksjonsventil og vannmåler er ikke medtatt i standard leveranse.

Utvendig:

- 1 stk. 1/2" tappekran frostfri.

Kjøkken:

- 1 stk. ett-greps blandebatteri på oppvaskbenk med kran for avstenging av oppvaskmaskin
- Automatisk vannavstenging monteres i kjøkkenbenk

Bad:

- Dusj på vegg med ett-greps blandebatteri
- Servant med ett-greps blandebatteri og vannlås
- Sluk i gulv medtatt
- WC veggheng toalett hvis ikke annet framkommer av tegning
- Ved kombinert bad/vaskerom leveres kran og avløpstrakt for vaskemaskin
- Dusjhjørne

WC:

- Servant med ett-greps blandebatteri og vannlås
- WC veggheng toalett hvis ikke annet framkommer av tegning
- Automatisk vannavstenging monteres på WC, så langt det ikke er montert sluk

Vaskerom:

- Vaskekar med blandebatteri
- Kran og avløpstrakt for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder på 200 liter montert på vaskerom/bod/teknisk rom hvis ikke annet blir avtalt
- På vaskerom leveres 1 stk. gulvsluk i plast
- Fordelerskap for varmt og kaldt vann
- Ved kombinert bad/vaskerom inngår dusj, dusjhjørne og WC hvis inntegnet

Hustypen **Varig** leveres med EcoNordic inneklimasentral samt vannbåren varme i stue og kjøkken.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres og monteres både i hovedleilighet og bileilighet. Synlige kanaler kasses inn. Himling fores ned der dette er inntegnet på plantegning. På rom der det er nødvendig å sikre tilstrekkelig frisklufttilførsel monteres det veggventiler.

Følgende inngår ikke i leveransen:

- Drensledninger og avløpsledninger for takvann

- Reduksjonsventil dersom dette er nødvendig
- Stiplede badekar og innredninger med tilhørende armaturer og garnityr
- Vannmåler
- Sentralstøvsuger

4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER.

Gjeldende NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon Norgeshus sine boliger.

Det skal etter NEK 399 etableres tilknytningsskap på utside av bolig. Dette vil være tilknytningspunktet fra nettselskap og eventuelt leverandør kablet tv/ data o.l. På våre hus er det foreslått plassering av utvendig tilknytningsskap, dette er veiledende og plassering avklares konkret i de enkelte prosjekt. Avhengig av E-verket sine bestemmelser for tomte kan plassering av tilknytningsskapet medføre seg tilleggskostnader om dette ønskes en konkret plassering.

Installasjonen inkluderer:

- Tilknytningsskap for inntak fra nettselskap og leverandør av tv/data
- Inntakskabel fra tilknytningsskap til sikringsskap
- Røropplegg for svakstrøm (tv/data) fra tilknytningsskap
- Røropplegg for TV-antenne fra teknisk rom til stue
- Røropplegg (32mm) fra sikringsskap til carport/garasje for klargjøring fremtidig ladeuttak for elbil
- Ringjord (hovedjording), utjevningsforbindelser og tilkobling av «tjømemuffe»
- Sikringsskap komplett med nødvendig antall kurser, jordfeilautomater og automasjonsutstyr
- Smarthusløsning fra Loxone, levert av Autobolig, for lys og varmestyring. Inkl. app-styring. Systemet har en mengde utvidelsesmuligheter
- Røropplegg for Tree-bus (komponenter for smarthussystemet)
- Branndetektorer seriekoblet og tilkoblet nettspenning. Antall framkommer av romskjema
- Standard installasjon med antall stikkontakter, brytere og lyspunkt i henhold til anbefalinger i gjeldende normer.
- Ringeanlegg, komplett
- Røropplegg til solskjerming med tomrør til nærmeste stikkontakt og Tree-bus

Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig som skjult røranlegg.

For elektrisk varme er det lagt gulvvarme på bad og vaskerom samt i VF, entre og hall. I stue og soverom er det montert varmeovner. For alle andre rom er det ikke montert varmekilder. Varmekilder styres via smarthussystemet og er som standard satt opp med senkeperioder.

Lysutstyr inngår i standard leveranse. Alle lysarmaturer har LED lyskilde. Belysning styres via brytere på vegg eller via Loxone-app på telefon eller PC. Boder har lyskilde med bevegelsessensor.

Loxone-systemet i sikringsskap må tilkobles boligens nettverk.

Det foreligger romskjema/punktbeskrivelse for den enkelte bolig som kan innhentes hos lokal Norgeshusforhandler.

5.0 TELE OG AUTOMASJON

Boligen er utstyrt med et automasjonssystem for styring av lys og varme. Systemet leveres av Norgeshus sin samarbeidspartner Autobolig og er bygd opp med utstyr fra Loxone.

I alle rom bortsett fra boder blir det montert en multifunksjonsbryter som styrer lys, og den har også mulighet for styring av solskjerming og lyd dersom dette velges som tilvalg. I tillegg inneholder bryteren temperatursensoren som måler temperaturen i rommet. Selve termostaten sitter i automasjonssystemet og temperaturendringer og senkeperioder velges i Loxone-appen.

Lysene styres med lysscener som er ferdig satt opp i appen som et utgangspunkt. Beboeren kan selv endre og legge til flere lysscener i appen.

Komponentene i systemet kommuniserer med styresystemet via en kablet bus. Systemet benytter Loxones egen bus - "Tree".

Andre typiske arbeider er utvidelser av smarthussystemet (herunder alarm, lydanlegg, etc) samt andre svakstrømsinstallasjoner, men dette inngår ikke i standard leveranse. Pris på forespørsel.

6.0 Andre installasjoner

Avsnittet omfatter andre konstruksjoner som ikke er beskrevet over og inngår derfor ikke i standard leveranse.

Norgeshus har en pakkeløsning for solceller og oppvarming med vannbåren varme samt smartstyring, kalt **Kraftpakken**. Kraftpakken bidrar til å redusere energibehovet vesentlig til boligen og er et ledd i Norgeshus sin bærekraftstrategi med å levere miljøriktige løsninger. Kraftpakken kan levers på forespørsel som tilvalg til alle våre boliger, ta kontakt med din forhandler for nærmere informasjon.

7.0 Utendørs

Utomhus opparbeides for veg og parkering med grus, hvorav det etableres plenareal på 300m² rundt bolig. Eksisterende terreng beholdes utover dette og naturlige skråninger mot veg blir tilpasset terreng. Støttemurer, gjerder samt andre utvendige konstruksjoner er ikke medtatt.

ARKITEKT- OG KONSULENTHJELP

I samråd med tiltakshavers (byggherres) ønsker og behov, bidrar vi med faglig hjelp til blant annet:

- Energimerking
- Tilpasning av bolig

Ovennevnte arbeid avtales spesifikt eller om det skal inngå som en del av kontrakten.

Garantier

Forsikring

Norgeshusforandler tegner komplett byggeforsikring. Denne gjelder fram til bygget overtas av tiltakshaver og omfatter skader i byggeperioden.

Forbehold med leveransen

Overflatebehandling på produkter som er hvite, eksempelvis listverk, dører og vinduer samt trapp leveres «fabrikkmalte». I byggeprosessen kan det oppstå mindre riss og bevegelsessprekker som ikke er reklamasjonsberettiget. Sår og mindre skader flikk- males på stedet og listverk leveres med synlig spikring.

I en bolig er det mye trebaserte produkter som påvirkes av temperatur og fuktighet. I disse vil det oppstå bevegelse og det kan medføre knirk i parkett og trapper. Det vil oppstå tørkesprekker i byggets første leveår på grunn av at trematerialene tørker, dette er en naturlig konsekvens og må påregnes.

Noe innkassing av ventilasjonskanaler kan være nødvendig selv om dette ikke er vist på kontraktunderlag eller på tegninger.

Dersom det etter overtagelse utføres arbeider med hulltaking i damp- og/eller vindsperresjiktet vil Norgeshusforhandleren sin garanti med hensyn på tetthet og videre følgeskader bortfalle.

Romskjema for: ____H01____

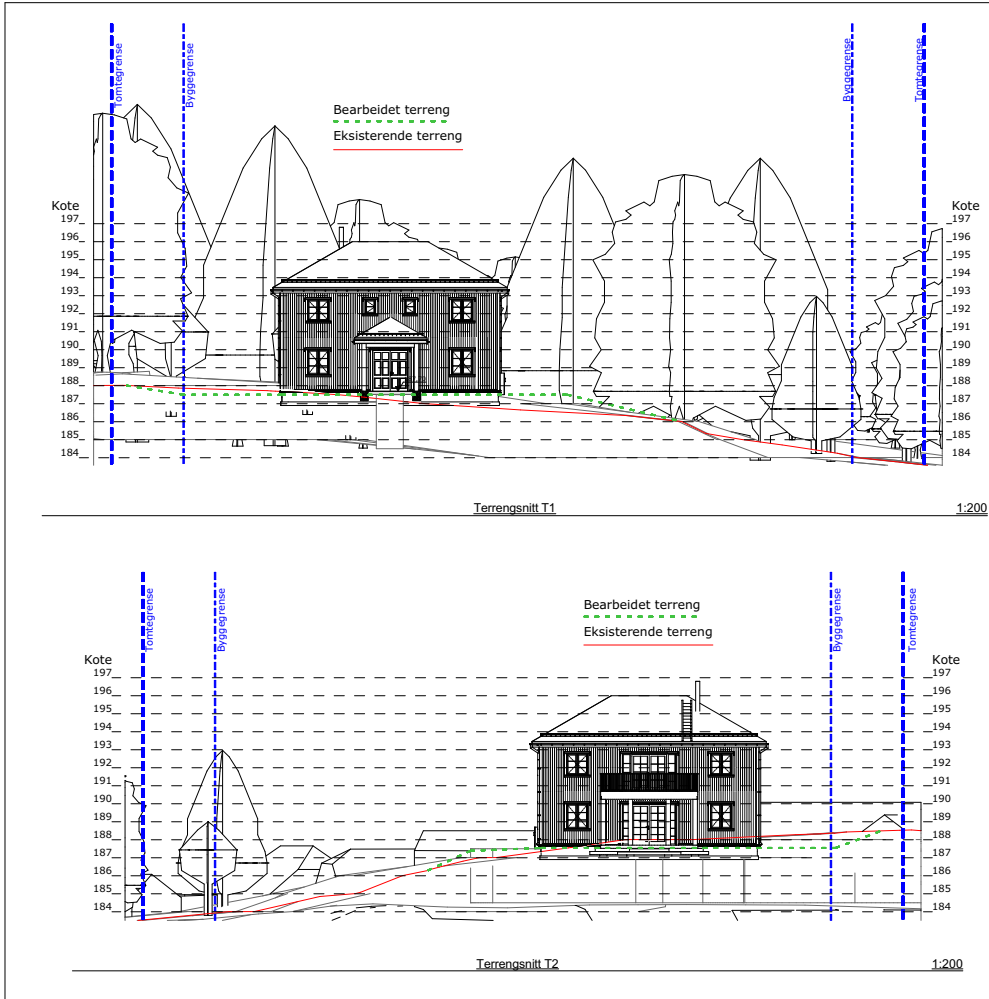
Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Dører:	Annet:
HALL/ TRAPP 18,2m2	Parkett EIK	Hvitmalt gips	Hvitmalt gips	Ytterdør ihht tegning.	
STUE 30,7m2	Parkett EIK	Hvitmalt gips	Hvitmalt gips	Hvitmalt 4speil formpresset	
KJØKKEN 13,5m2	Parkett EIK	Hvitmalt gips	Hvitmalt gips	Hvitmalt 4speil formpresset	
SOV 10,9m2	Parkett EIK	Hvitmalt gips	Hvitmalt gips	Hvitmalt 4speil formpresset	
BAD 5,2m2	Flis 20x20	Baderomspanel cracked cement	Hvitmalt gips	Hvitmalt 4speil formpresset	
BOD/TEKN 3,6m2	Gulvbelegg	hvitmalt gips	Hvitmalt gips	Hvitmalt 4speil formpresset	

Kommentarer
Gulvlist leveres hvitmalt 15x70 profilert CW133 Karmlist leveres hvitmalt 15x70 profilert CW116 Taklist leveres hvitmalt 20x70 profilert CW340 Innderdører leveres med underliggende 15mm terskel

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Dører:	Annet:
LOFTSTUE/ GANG 20,9m2	Parkett EIK	Hvitmalt gips	Hvitmalt gips		
SOV 8,8m2	Parkett EIK	Hvitmalt gips	Hvitmalt gips	Hvitmalt 4speil formpresset	
SOV 9,1m2	Parkett EIK	Hvitmalt gips	Hvitmalt gips	Hvitmalt 4speil formpresset	
SOV 9,1m2	Parkett EIK	Hvitmalt gips	Hvitmalt gips	Hvitmalt 4speil formpresset	
SOV 10,8m2	Parkett EIK	Hvitmalt gips	Hvitmalt gips	Hvitmalt 4speil formpresset	
GARDEROBE 6,0m2	Parkett EIK	Hvitmalt gips	Hvitmalt gips	Hvitmalt 4speil formpresset	
BAD 7,6m2	Flis 20x20	Baderomspanel cracked cement	Hvitmalt gips	Hvitmalt 4speil formpresset	

Gulvlist leveres hvitmalt 15x70 profilert CW133
Karmlist leveres hvitmalt 15x70 profilert CW116
Taklist leveres hvitmalt 20x70 profilert CW340





MERKNADER:

NBI Norgeshus AS tar ikke ansvar for feil eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan ikke brukes til detaljprosjektering/utvikling uten verifisering i marken. Dersom det oppdages avvik, må prosjekterende opplyses om dette.

Det tas forbehold om mulig nedfallet himling pga. tekniske feilringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Detaljprosjekt og bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Før bestilling av kapitalvarer som vindu, precut, takstoler etc., samt oppstart på byggeplass, vil det være behov for at detaljprosjektering er gjennomført for å sikre riktig leveranse.

Prosjektering iht TEK 17.
Tilgjengelig brennstoff forutsetter innfri adkomst jmf. TEK kapittel 8 og 12.

Sportsbod (min. 5,0 m²) må plasseres i garasje eller som fristående bygning på samme plan som inngang. Sportsbod skal ha innfri adkomst. jmf. TEK §12.10.

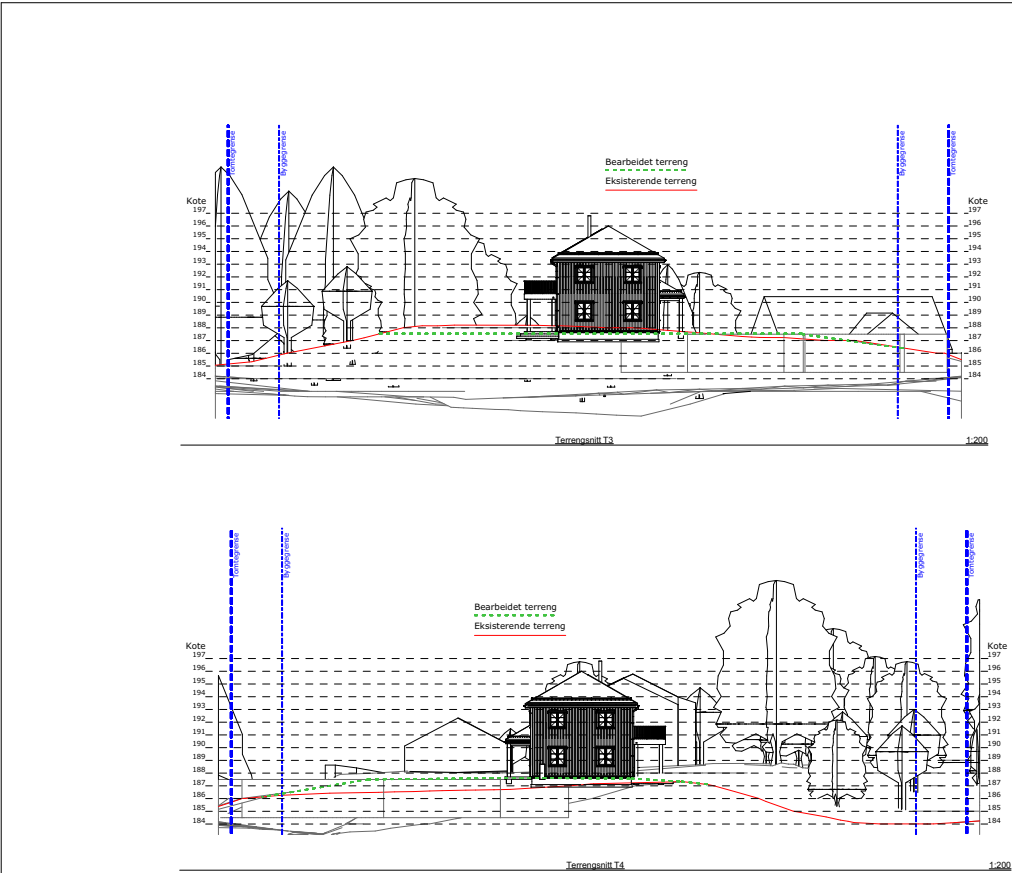
Sportsbod må foreligge ved søknad om ferdigattest og er vist som et forslag til plassering på situasjonsplan.

A	28.08.23	Endret sitplan og terrengsnitt	RKH
Index	Dato	Beskrivelse	Sign. Kontr.
Oppvarmet BRA: 171,0 m²			
BYA: 114,0 m²		VOLUM: 428 m³	Koordinatsystem:
BRA H01 + H02 + Utv.: 85,5 + 85,5 + 15,7 m²		BRA TOTALT: 186,7 m²	Høydesystem:
F-ROM: 159,6 m²	S-ROM: 27,1 m²	Utnyttelse %BYA:	MUA: m²
BYGGKommUNE: Flesberg			
Gnr/Bnr: 133/97		Postnr: 3614	Poststed: Kongsberg
Adresse: Bruabakken 31		MØN:	
Tegnet av: TIL	Kontrollert av: CSB	Dato: 12.07.23	Format: A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Arv Flesberg	23-0494
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Terrengsnitt 1-2	ARK-2-0-02
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:200

TILTAKSHVER:
KTS Bygg
BYGGEFIRMA:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGER GJELDOR IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV.



MERKNADER:
Det tas forbehold om mulig nedfallet himling pga. tekniske feilringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Detaljprosjekt og bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Før bestilling av kapitalvarer som vindu, precut, takstoler etc., samt oppstart på byggeplass, vil det være behov for at detaljprosjektering er gjennomført for å sikre riktig leveranse.

Prosjektering iht TEK 17.
Tilgjengelig brennstoff forutsetter innfri adkomst jmf. TEK kapittel 8 og 12.

Sportsbod (min. 5,0 m²) må plasseres i garasje eller som fristående bygning på samme plan som inngang. Sportsbod skal ha innfri adkomst. jmf. TEK §12.10.

Sportsbod må foreligge ved søknad om ferdigattest og er vist som et forslag til plassering på situasjonsplan.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Enkle 3D-illustrasjoner av Aubo type Sense
Besøk gjerne www.aubo.no for mer
informasjon og flere bilder



Bruabakken 31

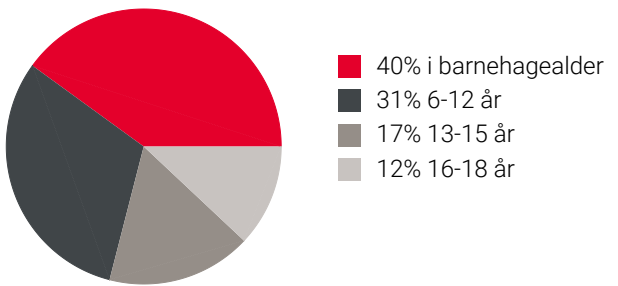
Offentlig transport

🚏 Haavengen	3 min 🚶
Linje 421, 422, 431	0.3 km
🚏 Kongsberg stasjon Baneveien	12 min 🚶
Linje F5, R12, R13	7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 32 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 54 min 🚶

Skoler

Flesberg skole (1-10 kl.)	17 min 🚶
299 elever, 20 klasser	14.7 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	15 min 🚶
850 elever, 31 klasser	8.2 km
Kongsberg vgs - Maren Handler	15 min 🚶
180 elever, 10 klasser	8.2 km

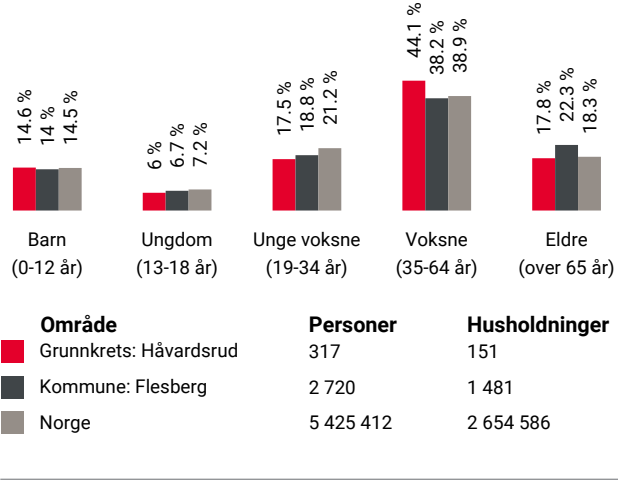
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

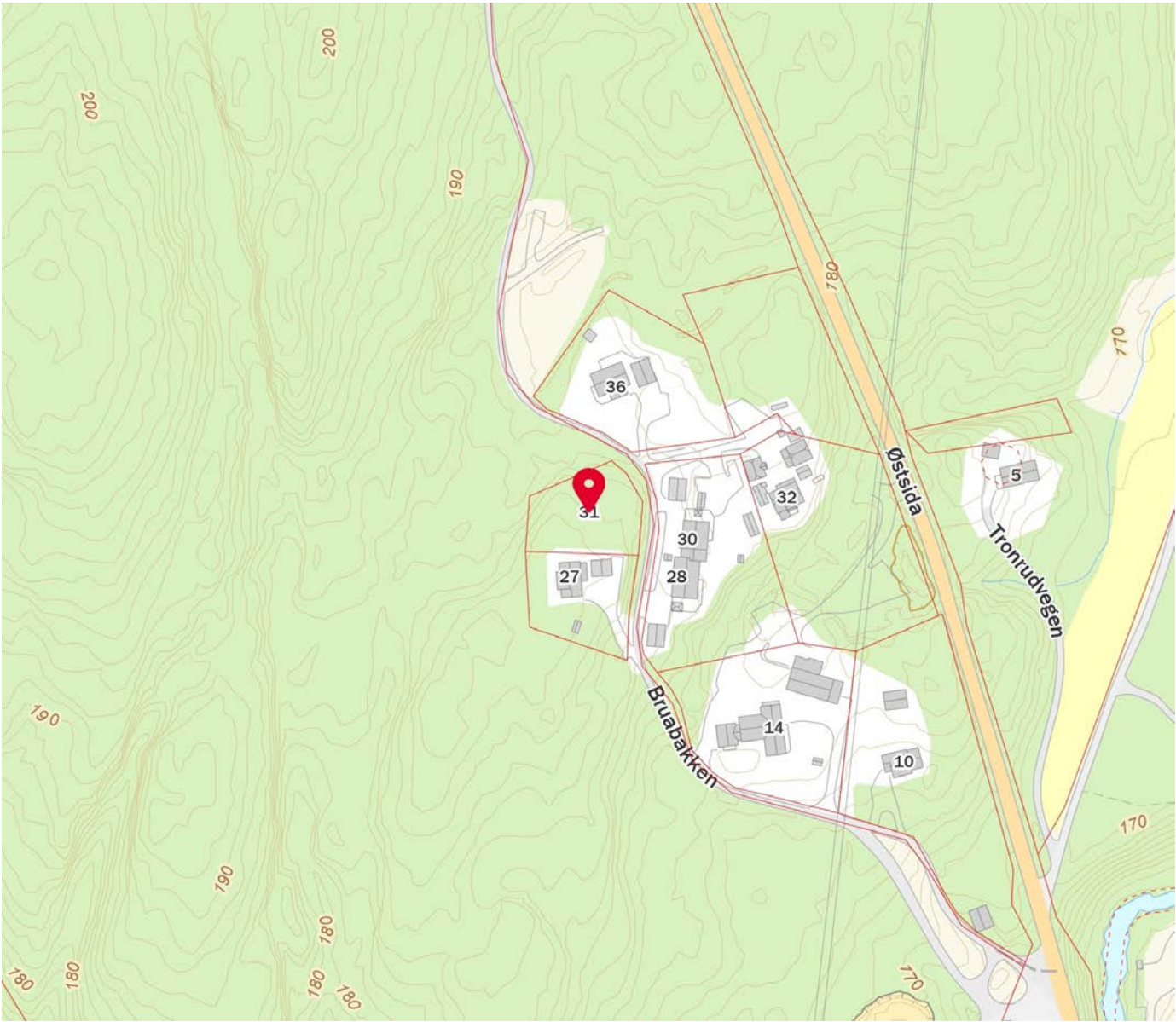
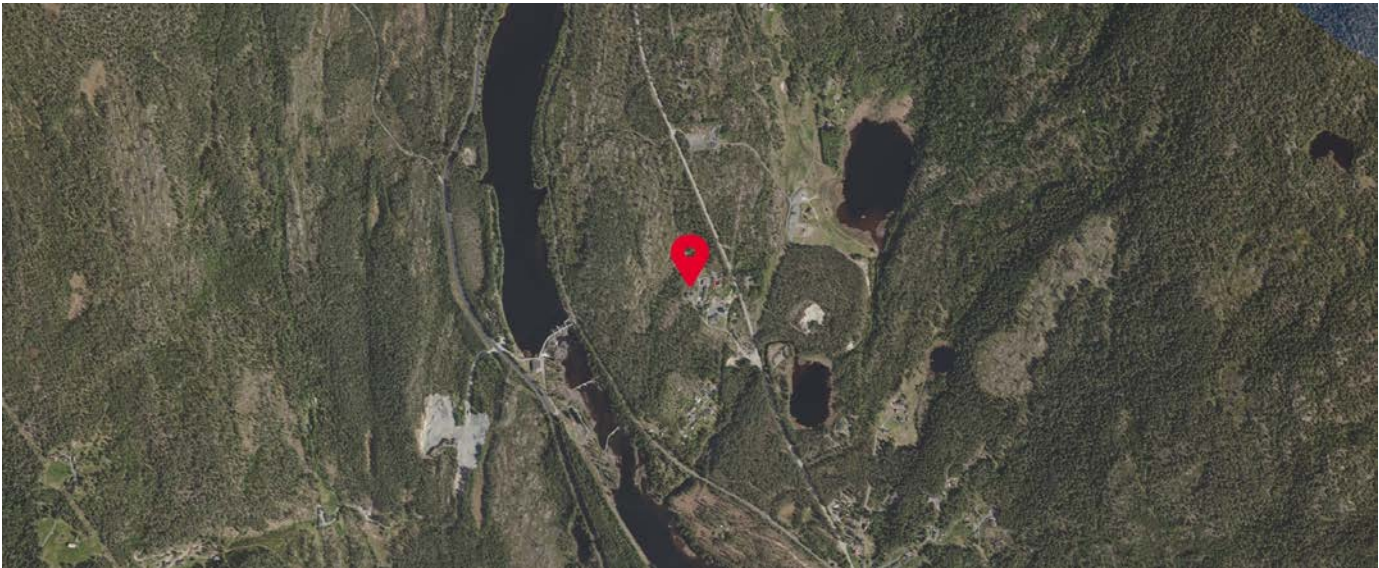
Kongsberg Montessori barnehage (1-5 ...)	10 min 🚶
15 barn	6.1 km
Dampsaga barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
64 barn	6.6 km
Svene barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
52 barn	9 km

Dagligvare

Kiwi Baneveien	12 min 🚶
Kiwi Sølparken	13 min 🚶

Sport

⚽ Bevergrenda stadion	7 min 🚶
Ballspill, friidrett, sandvolleyball	3.8 km
⚽ Raumyr stadion	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7.2 km
🏊 Sense trening og helse	14 min 🚶
🏊 Kongsberg Idretts- og svømmehall	16 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene er datert: 30.12.10
Bestemmelsene er vedtatt: 16.06.11

§ 1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for ny boligbebyggelse, samt fastlegge rammer for eksisterende/ tidligere godkjente tomter. Området er tidligere uregulert.

§ 2 PLANAVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 26.08.10.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 25:

- a) Byggeområder
- Frittliggende småhusbebyggelse
- b) Landbruksområder
- Jord og skogbruksområde
- c) Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annet trafikkformål
- d) Spesialområder
- Frisiktsone
- e) Fellesområder
- Felles adkomstveg
- Felles lekeplass

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet så sant ikke annet er spesifisert.

4.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Krav vedrørende terrengbehandling og vegetasjon
Bygningene skal tilpasses eksisterende terreng. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker, trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området tillatelsen omfatter. Innenfor tomtene skal det såfremt det er mulig tilstrebes å ivareta enkelte furutrær.
- b) Krav til veger, vann- og avløpsledninger
Så snart anleggsarbeidet for veger, vann- og avløpsledninger er avsluttet skal trafikkområder istandsettes og terrenget tilrettelegges for etablering av stedegen vegetasjon.

- c) Krav til opparbeidelse av bussholdeplass.
Område for bussholdeplass skal være opparbeidet i tråd med krav fra Statens vegvesen før nye boliger kan tas i bruk.
- d) Krav til opparbeidelse av lekeplass
Område for nye lekeplass skal være opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.

4.2 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/ datakommunikasjon og liknende skal innenfor området legges som jordkabler.

4.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeide straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

4.4 Gjennomsnittshøyde

Gjennomsnittshøyde er gjennomsnittet av høydene fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til skjæringene mellom langveggenes ytre flater og takflatene. Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av takflaten regnes ikke med ved beregning av gjennomsnittshøyden.

4.5 Utforming av bygninger og anlegg

Bygninger skal plasseres slik at de virker visuelt tiltalende i terreng/landskap og i forhold til tilgrensende bebyggelse. De naturgitte omgivelsene skal være førende ved valg av bygningstype og ved plassering av disse slik at bruk av skjæringer/fyllinger og støttemurer begrenses i størst mulig grad.

All ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk sett god utforming, tilpasses tradisjon og/eller eksisterende omkringliggende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder m.m. Veilederen «Rettleiar om god byggeskikk i Numedal» skal være retningsgivende.

Hovedbygningen bør ha hovedmøneretning og lengderetning parallelt med høydekotene. Bygninger med saltak (ikke valmtak) skal ha takvinkel mellom 22 og 40 grader. Tomter i skrått terreng bør ha underetasje. Terrasser skal tilpasses bygningene og terrenget.

Gjerder kan oppføres så sant ikke utforming eller høyde fører til vesentlig reduksjon av kvaliteten på nabotomtas uteareal. Materialvalg og fargebruk skal være i tråd med omgivelsene.

4.6 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler vist på plankartet med piler er veiledende. Ved justering av avkjørselen må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m. I tilknytning til adkomst skal det være mulig å vende aktuell kjøretype på egen eiendom eller felles adkomst.

4.7 Byggegrense og tomtelinndeling

Kommunen kan godkjenne at frittstående garasje, uthus og lignende inntil BYA = 50 m² kan oppføres inntil 1,0 m fra eiendomsgrense / formålsgrense.

Nye tomtegrenser som er vist på plankartet er veiledende.

4.8 Krav til byggesøknad

I byggesøknaden skal bygningenes beliggenhet i forhold til nabobebyggelsen, eksisterende terreng og adkomstveg framgå av fasadetegninger, snitt og situasjonsplan. Tegningene skal redegjøre for:

- Bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng, og hvordan terrenget er tenkt arrondert med skjæringer/fyllinger.

- Garasje skal inntegnes på situasjonsplan selv om den ikke oppføres samtidig med boligen
- Eksisterende vegetasjon på tomta og hvorvidt/hvordan denne skal bevares samt nyplantinger
- Forholdet til nabobebyggelse
- Fargevalg for bygningene
- Eventuelle gjerders utforming, høyde og tilpasning til øvrig bebyggelse.
- Det skal i byggesøknaden dokumenteres at krav til støyforhold i pkt 4.9 er ivaretatt.

4.9 Støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenheter har utomhusarealer som tilfredsstiller grenseverdiene i retningslinje T-1442, (Lden=55dBA eller lavere), og innendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS-8175 klasse C.

Alle rom med støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dBA eller lavere.

Støyforholdene skal dokumenteres ved innsending av byggesøknad for tiltak i støyutsatt område.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

5.1 Frittliggende' småhusbebyggelse

5.1 .1. Arealbruk

Innenfor område tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det åpnes for totalt 10 boliger innenfor området (av eksisterende boliger er en oppført som generasjonsbolig med to boenheter, denne er regnet som en bolig).

5.1.2 Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 20 %.

Minste uteoppholdsareal per tomt skal være 400 m².

5.1.3 Høyder

Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er 5,5 og 9,0 meter På tomter i skrånende terreng kan det oppføres bygninger med underetasje. Her er maksimal tillatt gesims- og mønehøyde 6,0 m og 10,0 m.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Kryssområde

Kryssområde med fylkesveg skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Frisiktsoner

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

7.2 Område for vannforsyning

Vannforsyning skal skje ved bruk av vannkilde(r) etablert i samsvar med gjeldende

forskrifter (Forskrift om vannforsyning og drikkevann mm). Kildene skal fortrinnsvis plasseres oppstrøms, og ut fra en helhetlig vurdering av faren for forurensning. Det skal dokumenteres at vannkvaliteten er i tråd med ovennevnte forskrift.

7.3 Avløpsanlegg

Innen området kan det etableres kloakkrenseanlegg som skal ivareta rensebehovet for avløpsvann fra bebyggelsen innenfor planområdet. Utslippstillatelse skal være gitt og søknad om tillatelse til tiltak for avløps-/renseanlegget skal være godkjent før byggearbeidene med avløps-/renseanlegget igangsettes.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 Felles adkomstveg

Felles adkomstveg skal opparbeides i samsvar med plankartet, og vegen er felles for alle boenhetene i området.

8.2 Felles lekeareal

Felles lekeareal FL 1 er felles for alle boligene i planområdet. Øvrige felles lekeareal er felles for tomter i tilhørende gruppe.

§ 9 FAREOMRÅDER

9.1 Kraftlinje

Innenfor område for høyspenningsanlegg tillates ikke oppført bygninger.

Oppdragsnummer: 1305235004
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT ENEBOLIG UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysing - 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: 987548177

Dersom e-tinglysing 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:

Kts Bygg AS	Org.nr: 913 226 305
Telegata 2	Tlf: 986 65 453
3674 Notodden	E-post:

heretter kalt **selger**, og:

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

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eiendommen Bruabakken 31, gnr. 133, bnr. 97 (Ideell andel 1/1) i Flesberg kommune.

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

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Ole Johan Haavengen	Født: 27.08.1963
---------------------	------------------

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr x xxx xxx,-

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	x xxx xxx,-
Forskudd 5% av avtalt kjøpesum	xxx xxx,-
Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi kr 650 000	16 250,-
Tinglysningsgebyr skjøte	585,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	585,-
Panteattest	172,-
Totalt kr.	

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

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

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

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

Kjøper kan endre spesifikasjoner 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.

Selger

side 1 av 11

Kjøper

Selger

side 2 av 11

Kjøper

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, Orgnr: 987548177
Tlf: 480 84 600
E-post til oppgjør: notodden@aktiv.no

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **2699 46 52485**, Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg og merkes med følgende KID: 130523500424.

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 opptjener 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 fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 2699 46 52485, Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, merkes med KID: 130523500424, 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. HEFTELSER

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 energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg 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 meglerforetaket, 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 Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg. 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 kjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved signering av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne kjøte til kjøper. Kjøtet oppbevares hos Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg fullmakt til å påføre gårds- og bruksnummer på kjøtet.

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

8. OVERTAKELSE

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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

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 varslng 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.

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 deknningssalg 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 UNDERSØKELSESPLIKT

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

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

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

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

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

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

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i 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 eiendommens 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 AREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. beskrivelser.

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.

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.

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 tilbakeholdt beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige arealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret. Selger tegner komplett byggeforsikring. Denne gjelder fram til bygget overtas av tiltakshaver og omfatter skader i byggeperioden. med polisenr. . Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse.

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.

18. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringsloven §§ 52 og 53. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

19. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSIJSJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr kr 20.000,- (inkl. mva).

20. ANNET

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

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på 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.

21. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

22. VERNETING

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

23. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnboksutskrift

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

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Kts Bygg AS