

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: Kr 1 850.000,- -2.090.000,-

Omkostn: Kr. 9.970,-

Totalpris inkl. omk:

Kr. 1.859.770,- - 2.099.770,-

Selger: Norsk Eiendomspartner AS

Salgsobjekt: Leiligheter

Eierform: Eierseksjon

Tomtstr.: 1 685.1 m²

Soverom: 1

Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 419

Oppdragsnr.: 1201255028

Attraktive 2-roms leiligheter med arealeffektiv planløsning.

Velkommen til Marsteinshøgda - et veletablert og barnevennlig boligområde på Fagernes!

I dette nye og spennende prosjektet planlegges åtte arealeffektive og lysfylte 2-roms leiligheter åpent og solrikt beliggende, flere med flott utsikt mot Bitihorn og Jotunheimen. Hver leilighet er designet for å utnytte plassen på best mulig måte, og vil inneholde moderne løsninger som gjør hverdagen enklere og mer praktisk. Hver enhet vil inneholde stue/kjøkken, bad, soverom og terrasse/veranda.

Marsteinhøgda er et veletablert og barnevennlig boligområde med kort vei til alt du trenger. Her finner du en ballslette med fotballmål, samt nærhet til skogsområder og flotte turmuligheter.

Fra Marsteinvegen er det ca. 2 km å gå til barnehage, barneskole og ungdomsskole om en benytter den opplyste gang-/sykkelstien ned til sentrum. Med bil er avstanden ca. 4 km. I sentrum av Fagernes finner en alle fasiliteter som bygdebyen har å tilby. I tillegg til skoler og barnehage finner en et koselig sentrum med butikker, serveringssteder, kjøpesenter, kino, rådhus, lokal medisinsk senter m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Leiligheter 1 etg.	21
Leiligheter 2. etg.	27
Prisliste	33
Prisliste	33
Byggetegninger	36
Utkast til vedtekter	45
Nabolagsprofil.	55
Utkast kjøpekontrakt	58
Leveransebeskrivelse El-anlegg	72
Leveransebeskrivelse	73
Interiørkonsept	76
Områdeanalyse	77
Matrikkelkart	79
Grunnboksutskrift.	82
Reguleringsplan med bestemmelser	84
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1685.1 m²

Tomtebeskrivelse

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

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene lilla (Nøyaktighet/standardavvik 31-200 cm).

Nord-Aurdal kommune står som eier på tomten. Det foreligger opsjon om kjøp.

Beliggenhet

Marsteinhøgda er et veletablert og barnevennlig boligområde på Fagernes, og her vil det bli oppført leiligheter med åpen og solrik beliggenhet. Fra leilighetene vil det være fin utsikt utover området og fra noen av leilighetene, utsikt mot Bitihorn og Jotunheimen. Leilighetene vil ligge i fin nærhet til ballslette med fotballmål og nær skog med friområder og fine turmuligheter. Gode turtips fra eiendommen er bl.a. Marsteintoppen, Glennatind og Koltjern.

Fra Marsteinvegen er det ca. 2 km å gå til barnehage, barneskole og ungdomsskole om

en benytter den opplyste gang-/sykkelstien ned til sentrum. Med bil er avstanden ca. 4 km. I sentrum av Fagernes finner en alle fasiliteter som bygdebyen har å tilby. I tillegg til skoler og barnehage finner en et koselig sentrum med butikker, serveringssteder, kjøpesenter, kino, rådhus m.m. VLMS, Valdres lokalmedisinske senter, med legesenter og et bredt utvalg helsetjenester er også sentralt plassert i Fagernes. Det er kort vei opp til Blåbærmyra idrettspark og til fine tuområder sommer som vinter. På Fagernes ligger også Valdres Folkemuseum, vakre Strandefjorden med fine bademuligheter, samt en hyggelig park med sandvolleybane, varierte lekeapparater, pump-trackbane og paddletennis. På vinterstid anlegges det skøytebane i parken.

Leira er knyttet sammen med Fagernes med asfaltert gang- og sykkelvei langs Strandefjorden. Leira er blitt et viktig handelssentrum med kjøpesenter, kjedebutikker, videregående skole, folkehøyskole m.m. Her finner en også Valdres Storhall med en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne som f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskgolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er åpen også sommerstid, så her er det mulig å leie utstyr eller klatre en regnværsdag.

Som nevnt, er tur- og aktivitetsmulighetene mange. En fin kveldstur fra Fagernes sentrum er å følge gangstien langs Strandefjorden og Vesleøya, kulturstien langs Neselva eller stien opp til paviljongen på Blåbærmyra eller paviljongen på Kviteberg. Tar man turen videre opp til Valakampen vil man ha en fantastisk utsikt utover Fagernes og omegn. Det er alltid trivelig å rusle rundt på museet, og hva er vel bedre enn en tur ut på Strandefjorden en vakker sommerdag om en har mulighet til det? Gang- og sykkelveien mellom Fagernes og Bjørge i den gamle jernbanetraséen kan anbefales, og ellers er det fin kjøreavstand til hyggelige stølsområder og fjelltopper med vid utsikt.

Vinterstid er det kort vei fra Marsteinhøgda til fine skianlegg, både i Skrautvål og på Leirin. Ellers kan Beitostølen, Aurdal og Vaset by på familievennlige alpinsentre og milevis med flotte oppkjørte skiløyper.

Gjennom året arrangeres det flere festivaler på Fagernes, bla. Valdres Sommersymfoni, Jørn Hilme stemnet, og ikke minst den mer og mer kjente Norsk Rakfiskfestival.

Adkomst:

Fra Fagernes sentrum følger en Skrautvålvegen ca. 2,3 km. Ta til høyre inn på Marsteinvegen og følg denne ca. 1,3 km fram til eiendommen som er skiltet "Til salgs". Velkommen!

Diverse

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, heksesot, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan

kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Bad: Elektriske varmekabler.

Økonomi

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

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

Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 25-35,- pr. kvm i mnd.

Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte når alle beboere har flyttet inn, men i de stipulerte felleskostnadene er det medregnet kostnader til forsikring, strøm på fellesområdet, brøyting, vedlikehold, kostnader til forretningsførsel, drift ventilasjon og uforutsette kostnader. Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. I henhold til vedlagt utkast til vedtekter skal felleskostnadene i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene, så langt dette er felleskostnader som naturlig vil være forskjellig mellom boligene på bakgrunn i

bruksenhetenes størrelse (for eksempel felles bygningsforsikring). For de kostnader hvor boligenes størrelse ikke har noen betydning (for eksempel kollektiv avtale for tv- og bredbåndssignal, brøyting, strøm og oppvarming av fellesarealer), fordeles kostnadene likt mellom sameierne.

Tilbud lånefinansiering

Valdres Sparebank vil være behjelpelig med finansiering.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 419 i Nord-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dagbok nr. 5002, tinglyst 09.12.1971
Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:18 Bnr:198
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3451 Gnr:18 Bnr:279
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagbok nr. 5003, tinglyst 09.12.1971
Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:18 Bnr:199

Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3451 Gnr:18 Bnr:279
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagbok nr. 2124, tinglyst 30.05.1991
Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3451 Gnr:18 Bnr:279
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagbok nr. 19.01.2021
Jordskifte
Sak: 20-080837REN-JFAG Liastøl
Overført fra: Knr:3451 Gnr:18 Bnr:279
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagbok nr. 1188527, tinglyst 25.10.2023
Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3451 Gnr:18 Bnr:279
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger inn under reguleringsplan Marstein 3.

Reguleringsformål: Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringskart og bestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kommunens områdeanalyse viser at:

- Eiendommen ligger i et særlig høyt aktsomhetsområde for radon.

Adgang til utleie

Boenheten har ikke utleiedel.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl.

Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller akseptere ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

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 i hovedsak 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 spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl § 3.

Hvitvaskingsreglene

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

Kjøpsbetingelser

Avbestillinger

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Dersom kjøper avbestiller fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Dersom fellesarealer eller utvendige arealer ikke er ferdigstilt på tidspunktet for overtakelse, er det i kjøpekontrakten foreslått at partene aksepterer at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt.

Tilvalg og endringer

Norsk Eiendomspartner AS opplyser:

Tilvalgsmuligheter og samarbeidspartnere:

Vi har etablert et samarbeid med rørlegger og elektriker der du kan gjøre enkle tilvalg på f.eks. blandebatteri og dusj garnityr, lamper, farge på kontakter og brytere.

Smarthus:

Sammen med elektriker har vi sett på løsninger for smarthus og energisparing. Dei kan som tilvalg, tilby løsninger som smarthub og varmepumpe. Det gir muligheter for å utvide med smarthusløsninger som for eksempel smart strømstyring på en enkel måte, du får mer informasjon om dette av kontaktpersonen i valgt elektriker etter at du har inngått avtale. Det er også mulig å få Enova støtte til installasjon av smart strømstyring.

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen. Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift. Partene kan kreve justering av det avtalte

vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 35.000,- inkl. mva. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 11.04.2025. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Betalingsbetingelser

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

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

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

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er

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

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

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Det er faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder. Dersom du finner en bolig av interesse kan du enkelt melde din interesse, og inngi bud fra kl. 10.00 - 7 mai 2025.

Viktig informasjon

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

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.

Forbehold fra utbygger

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

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

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innrednings løsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standard leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbel bestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokk avvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Illustrasjonene i salgsoppgava viser en del elementer som ikke omfattes av selgers leveranse. Dette gjeld eksempelvis møbler, trær og anna beplantning som ikke fremgår i beskrivelse. Databildene i prospektet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme. Illustrasjon av utsikten kan avvike, og faktisk etter bygging kan avvike fra det som er vist i markedsføring. Vegetasjon og andre utsikts hindringer på naboeiendommer er ikke vist i illustrasjon.

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

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer

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

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

Det tas forbehold om åpning av byggelån.

Igangsettelse av prosjektet forutsetter 50 % forhåndssalg.

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

Utbygger skal innen 28.02.2026 avklare sine forbehold, herunder om prosjektet lar seg realisere og bygging vil bli igangsatt.

Oppdragsansvarlig

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

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no
Tlf: 478 14 975

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

Salgsoppgavedato

14.04.2025







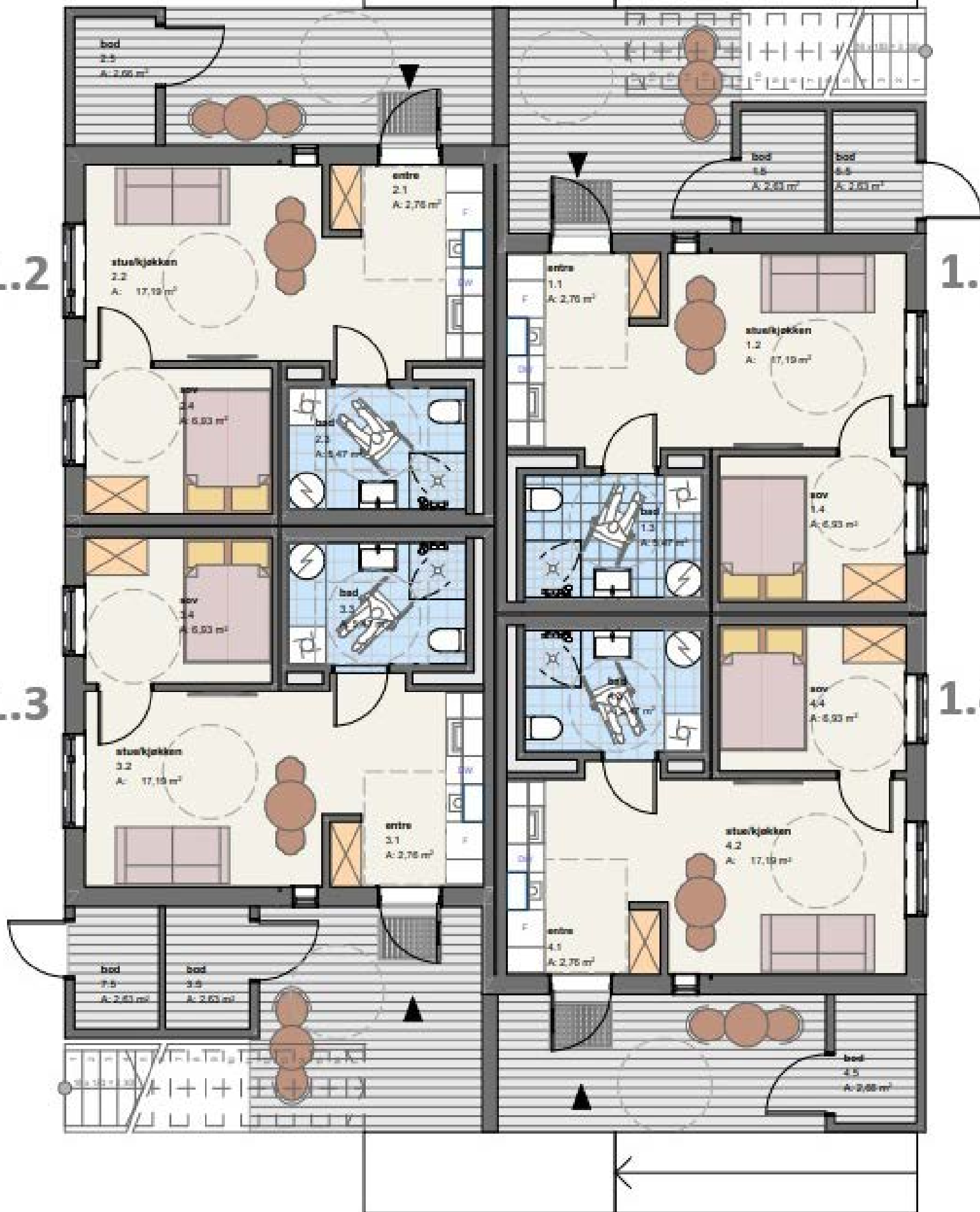


1.2

1.1

1.3

1.4



Leiligheter 1 etg.

1.1



Project ID: 18/419		Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419						Revision History			
		8-mannsbolig 1						RevID	ChID	Change Name	Date
		Opprettet av:	TK	Opprettet dato:	2025-04-11	Opprettet av:	TK				
		1 Etasje 1.1 M 1:100									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									
		Opprettet dato:									
		Opprettet av:									

1. etage

bad
2.5
A: 2.66 m²

stue/høkket
2.2
A: 17.19 m²

spis
2.4
A: 6.90 m²

entre
2.1
A: 2.78 m²

bad
2.3
A: 5.47 m²

1

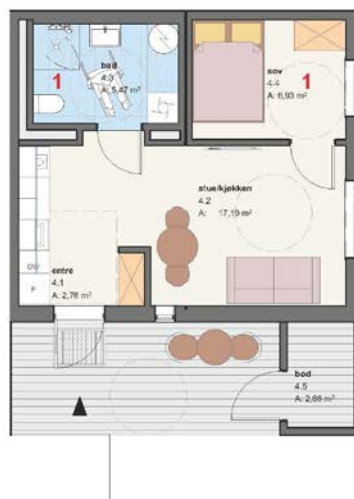
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

1.3



Project ID: 18/419		Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419					Revision History			
		8-mannsbolig 1					RevID	ChID	Change Name	Date
		prosjekt nr	arkitekt	prosjekt start dato	prosjekt slutt dato	prosjekt nr	chID	change name	date	
		ISJ	TK	2025-04-11						
		1 Etasje 1.3 M 1:100					A4			
		 Høgskolen i Østfold Høgskolen i Østfold Høgskolen i Østfold					SD.3			

1.4



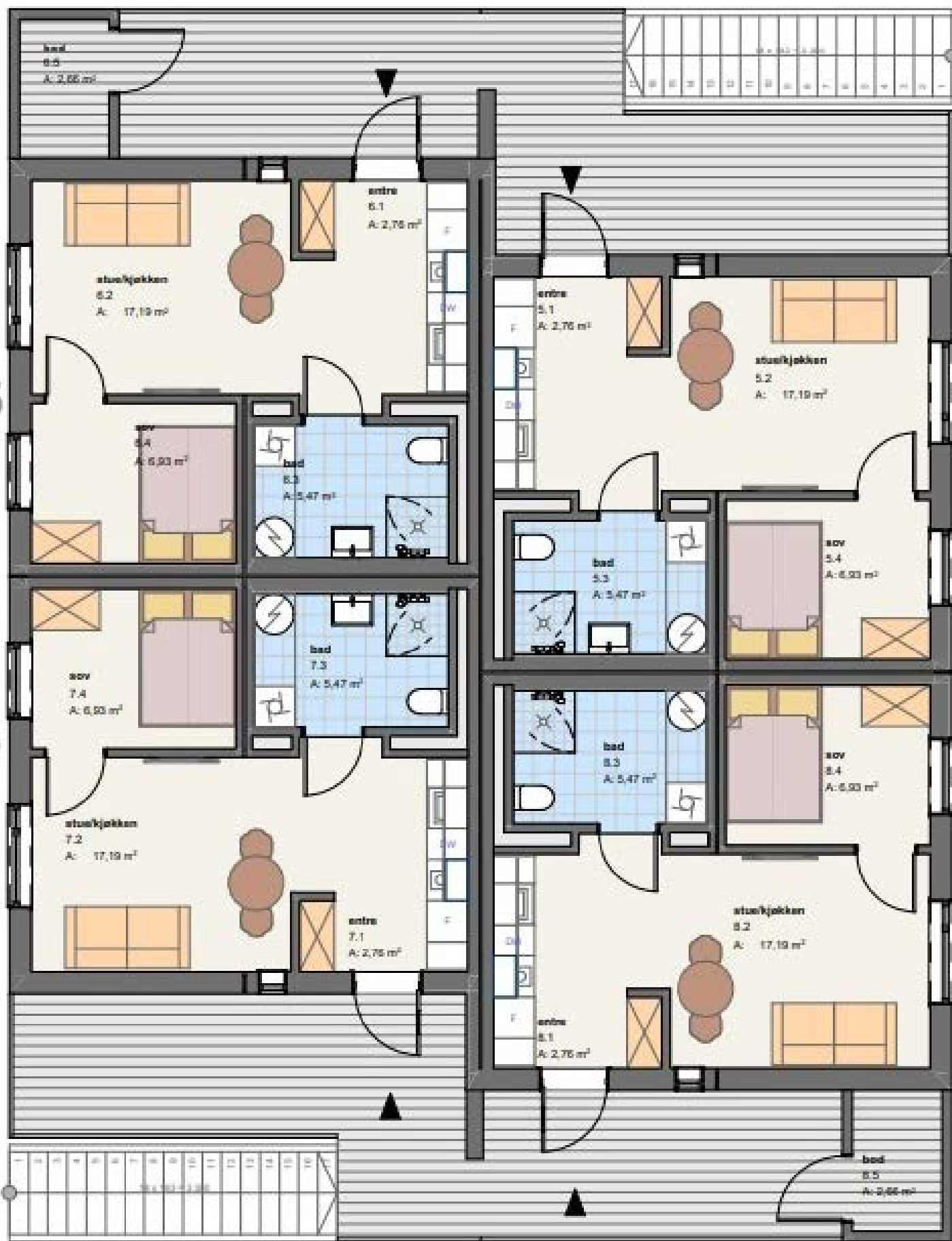
Project ID: 18/419		Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419						Revision History			
		8-mannsbolig 1						RevID	ChID	Change Name	Date
		prosjekt nr:	ISJ	TK	prosjekt nr:	2025-04-11	prosjekt nr:	SD.4	SD.4		
		1 Etasje 1.4 M 1:100									

1.6

1.5

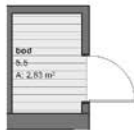
1.7

1.8



Leiligheter 2 etg.

1.5



1 Etasje

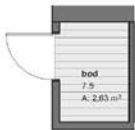
Project ID: 18/419		Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419					Revision History			
		8-mannsbolig 1					RevID	ChID	Change Name	Date
		Prosjekt nr:	Ansvarlig:	Opprinnelig dato:	Opprinnelse:	Endringer:				
		ISJ	TK	2025-04-11	prosjekt 1.5	prosjekt 1.5	A4			
		Oppdragsnr.:								

1.6



Project ID: 18/419		Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419					Revision History			
		8-mannsbolig 1					RevID	ChID	Change Name	Date
		Oppgave nr	Oppgave nr	Oppgave nr	Oppgave nr	Oppgave nr	Oppgave nr			
		ISJ	TK	2025-04-11				A4		
		Oppgavenavn								
		 2 Etasje 1.6 M 1:100								
							Oppgavenavn			
							SD.6			
							Oppgave nr			

1.7



1 Etasje

Project ID: 18/419		Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419					Revision History			
		8-mannsbolig 1					RevID	ChID	Change Name	Date
		Prosjekt nr.	Ansvarlig	Opprinnelig dato	Opprinnelse	Endringstype	Endringsdato			
		ISJ	TK	2025-04-11	SD.7	Endringstype	A4			
		Oppdragsnr.								
		2 Etasje 1.7 M 1:100								
		Oppdragsnr.								
		SD.7								
							</			

1.8



Project ID: 18/419	Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419	Revision History			
	8-mannsbolig 1	RevID	ChID	Change Name	Date
ISJ	TK	2025-04-11			
2 Etasje 1.8 M 1:100		SD.8			

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Prisliste Marstein

Leiligheter i 1 etg.

1.1	1.890.000,-
1.2	1.990.000,-
1.3	1.850.000,-
1.4	1.890.000,-

Leiligheter i 2 etg

1.5	2.090.000,-
1.6	2.090.000,-
1.7	1.950.000,-
1.8	1.950.000,-



1.2

1.3



0. 1 ETASJE 1:100

1.1

1.4

Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt brukareal)	BRA-e (eksternt brukareal)	BRA-b (ingalisset balkong)	
sportsbod		3		10
1. eig.	35			
SUM	35	3		10
SUM BRA	38			

Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt brukareal)	BRA-e (eksternt brukareal)	BRA-b (ingalisset balkong)	
sportsbod		3		11
1. eig.	35			
SUM	35	3		11
SUM BRA	38			

Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt brukareal)	BRA-e (eksternt brukareal)	BRA-b (ingalisset balkong)	
sportsbod		3		10
1. eig.	35			
SUM	35	3		10
SUM BRA	38			

Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt brukareal)	BRA-e (eksternt brukareal)	BRA-b (ingalisset balkong)	
sportsbod		3		11
1. eig.	35			
SUM	35	3		11
SUM BRA	38			

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Project ID: 18/419	Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419	Revision History	
	8-mannsbolig 1	RevID	CHD Change Name Date

1.6

1.7



1. 2 ETASJE 1:100

1.5

1.8

Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt brukareal)	BRA-e (eksternt brukareal)	BRA-b (ingalisset balkong)	
sportsbod (avg.)		3		13
2. eig.	35			
SUM	35	3		13
SUM BRA	38			

Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt brukareal)	BRA-e (eksternt brukareal)	BRA-b (ingalisset balkong)	
sportsbod		3		11
2. eig.	35			
SUM	35	3		11
SUM BRA	38			

Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt brukareal)	BRA-e (eksternt brukareal)	BRA-b (ingalisset balkong)	
sportsbod (avg.)		3		13
1. eig.	35			
SUM	35	3		13
SUM BRA	38			

Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt brukareal)	BRA-e (eksternt brukareal)	BRA-b (ingalisset balkong)	
sportsbod		3		11
1. eig.	35			
SUM	35	3		11
SUM BRA	38			

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Project ID: 18/419	Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419	Revision History	
	8-mannsbolig 1	RevID	CHD Change Name Date



SITUASJONSPLAN

1:500

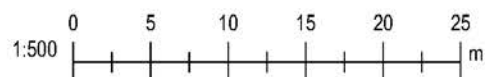
Tegnforklaring

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (nr. 2)

V KJØREVEG
VF FORTAU
VAG ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL

1 BYGG
PLENEN
TERRASSE
CARPORT
SS SYKKELSTATIV

A 1,7 daa
BYA 401,00m² = 24%
PLENEN 858m² = 50%



Project ID: 18/419

Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419

Revision History

Tomteplaner

RevID	ChID	Change Name	Date

begrunnelse av ISJ TK kontrollert: 2025-04-10 utskutt dato: prosjekt nr.: maledokk A4

begrunnelse av

base

(C-opt) Situasjonsplan M500

tegningsnummer

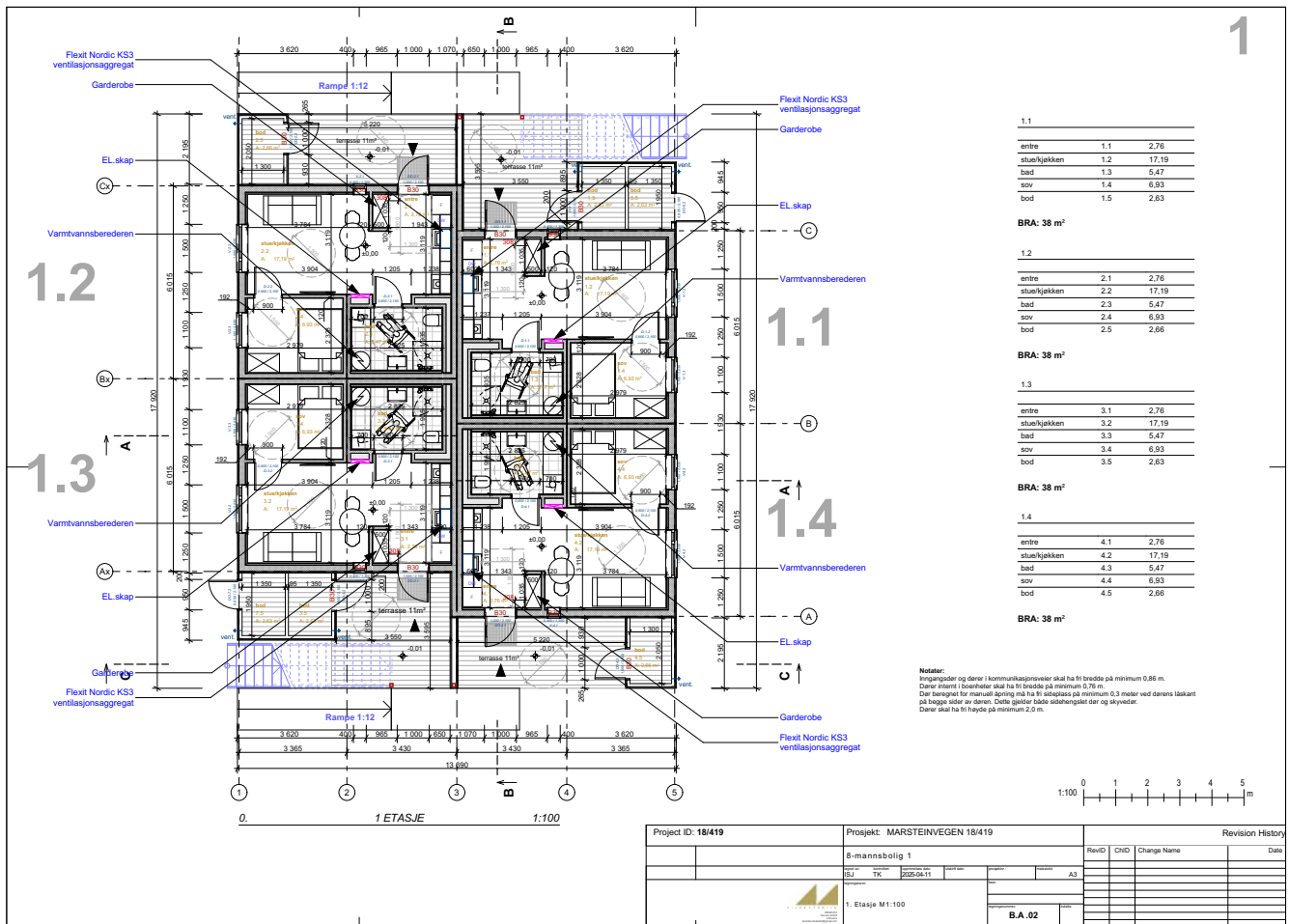
index

Situasjonskart

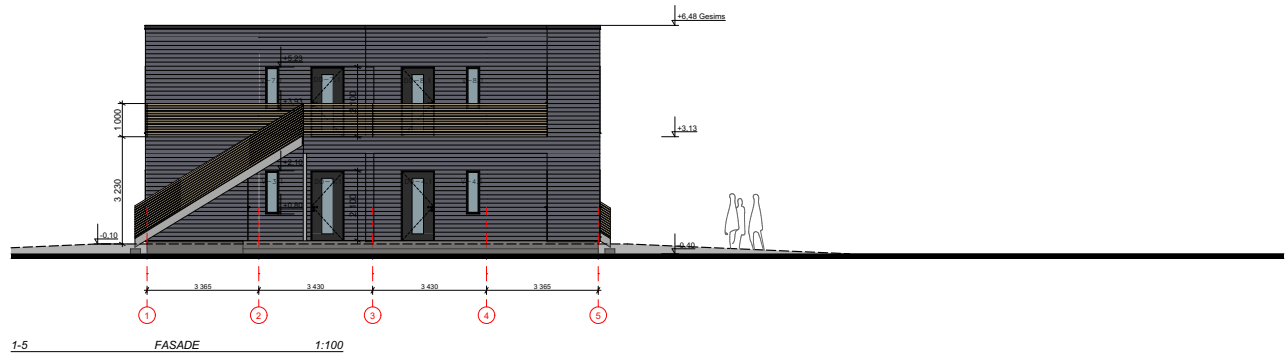
PROSJEKT MARSTEINVEGEN 18/419

ID		Revision	Issued	Published	Remark
-	Tegneliste		☐	☒	
B.A .02	1. Etasje M1:100		☐	☒	
B.A .03	2. Etasje M1:100		☐	☒	
B.A .04	Fasader M1:100		☐	☒	
B.A .05	Fasader M1:100		☐	☒	
B.A .06	Snitt A-A; B-B; C-C M1:100		☐	☒	
B.A .07	1 Etasje M1:100		☐	☒	
B.A .08	2 Etasje M1:100		☐	☒	
B.A .09	Dører og vinduer liste		☐	☒	

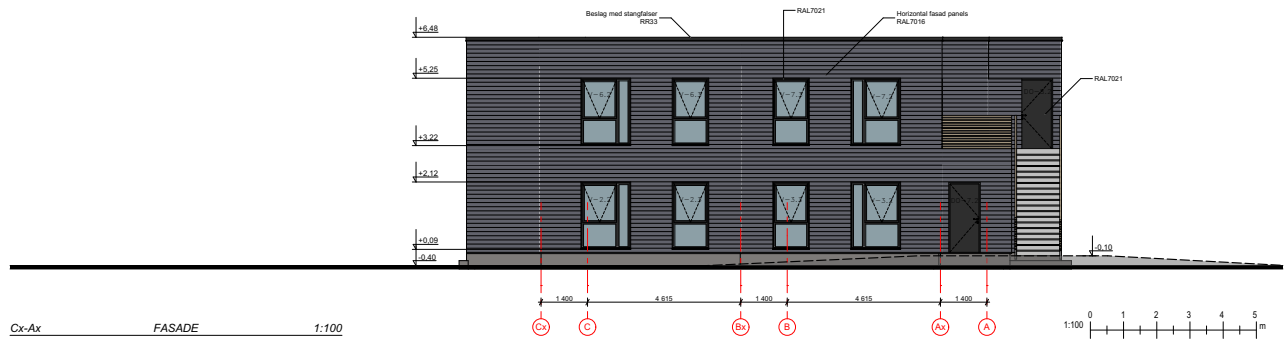
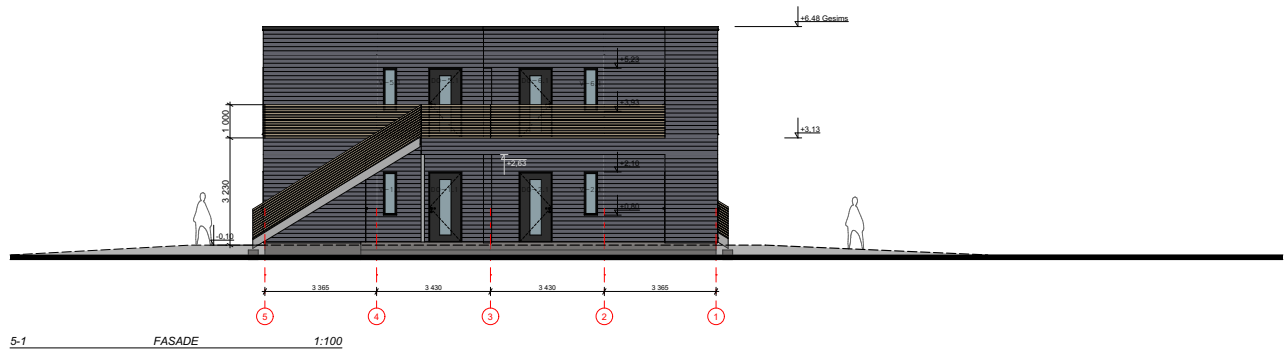
Project ID: 18/419		Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419				Revision History			
		8-mannsbolig 1				RevID	ChID	Change Name	Date
		tegnet av: ISJ	kontrollert: TK	opprikkelse dato: 2025-04-11	utskrift dato:	prosjekt nr.:	malstikk	A4	
 FAKSØTTA AS Kontor: 4030 Lillehammer kontakt@faksotta.no		tegningens navn: Tegneliste			tittel:				
					tegningens nummer:		-	indeks:	



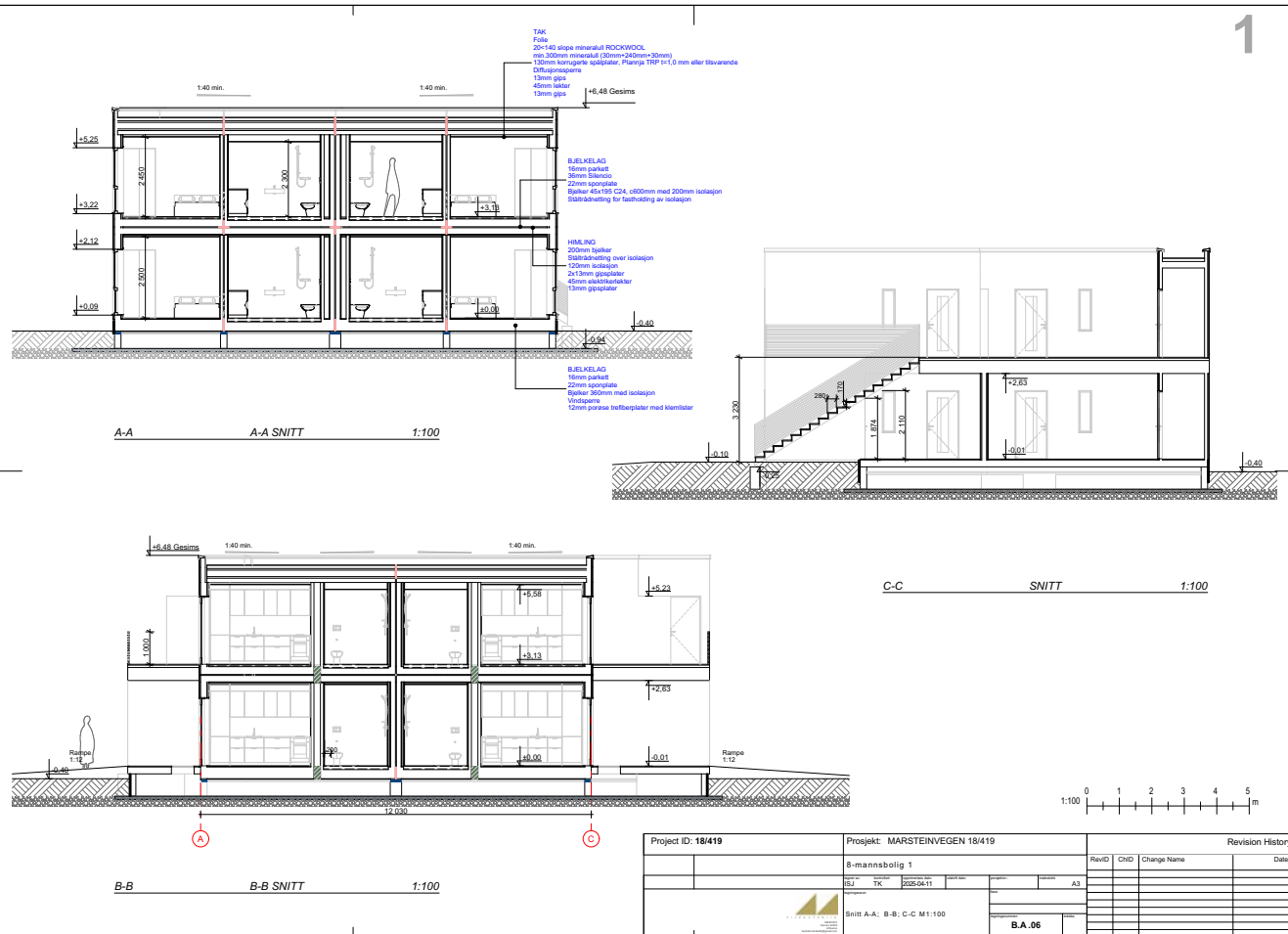




Project ID: 18/419		Projekt: MARSTEIN/VEGEN 18/419				Revision History			
		8-mannshilg 1				RevID	CHID	Change Name	Date
		OBJ	TK	2025-06-11	2025-06-11				
		Bauzeichnung							
		Fasader: M1-100							
		B.A. 04							



Project ID: 18/419		Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419		Revision History	
8-mannsbolig 1		RevID		CHD	Change Name
TK		2020-04-11		A3	
Fasader M1:100		B.A.05			

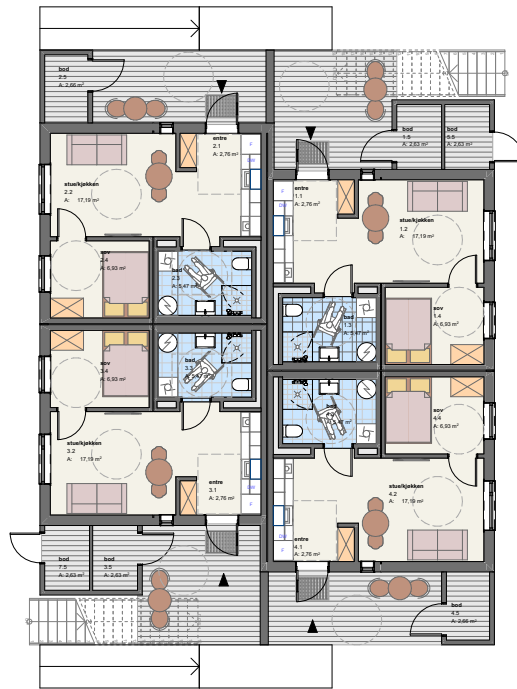


1.2

1.3

1.1

1.4



0. 1 ETASJE 1:100

Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (inngangsset balkong)	
sportsbod		3		10
1. etg.	35			
SUM	35	3		10
SUM BRA	38			

Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (inngangsset balkong)	
sportsbod		3		11
1. etg.	35			
SUM	35	3		11
SUM BRA	38			

Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (inngangsset balkong)	
sportsbod		3		10
1. etg.	35			
SUM	35	3		10
SUM BRA	38			

Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (inngangsset balkong)	
sportsbod		3		11
1. etg.	35			
SUM	35	3		11
SUM BRA	38			

1:100 0 1 2 3 4 5 m

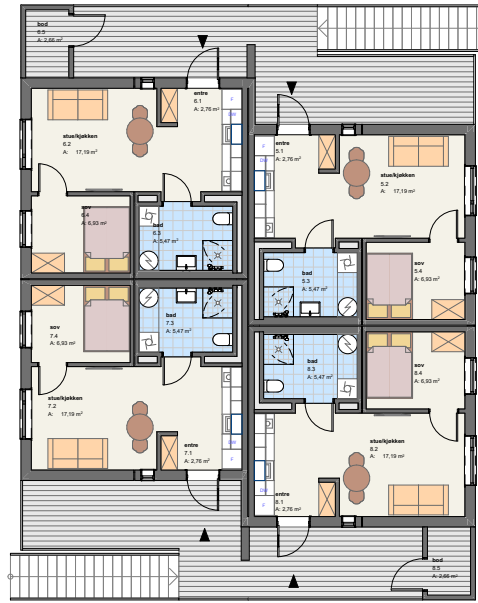
Project ID: 18/419		Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419		Revision History			
8-mannsbolig 1		RevID		CHD	Change Name	Date	
SUJ TK 2020-06-11		A3					
1 Etasje M1:100		B.A.07					

1.6

1.7

1.5

1.8



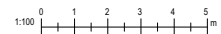
1. 2 ETASJE 1:100

1.5				
Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innlagtsett balkong)	
sportsbod (veg)		3		13
2. etg.	35			
SUM	35	3		13
SUM BRA	38			

1.6				
Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innlagtsett balkong)	
sportsbod		3		11
2. etg.	35			
SUM	35	3		11
SUM BRA	38			

1.7				
Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innlagtsett balkong)	
sportsbod (veg)		3		13
1. etg.	35			
SUM	35	3		13
SUM BRA	38			

1.8				
Etasje	BRA			Apent areal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innlagtsett balkong)	
sportsbod		3		11
1. etg.	35			
SUM	35	3		11
SUM BRA	38			

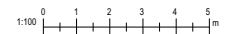


Project ID: 18/419		Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419		Revision History			
8-mannsbolig 1		RevID		CHD	Change Name	Date	
15.1 TK 2020-06-11		A3					
2 Etasje M1:100		B.A.08					

PROJECT: Marsteinvegen 18/419													
ID	DO-1.1	DO-1.2	DO-2.1	DO-2.2	DO-3.1	DO-3.2	DO-4.1	DO-4.2	DO-5.1	DO-5.2	DO-6.1	DO-6.2	DO-7.1
Quantity	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Home Story	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	2 Etasje	1 Etasje	2 Etasje	2 Etasje	2 Etasje
W x H Size	1 000x2 100	1 000x2 100	1 000x2 100	1 000x2 100	1 000x2 100	1 000x2 100	1 000x2 100	1 000x2 100	1 000x2 100	950x2 100	1 000x2 100	1 000x2 100	1 000x2 100
View from Opening Side													
Fire Rating	B30	B30	B30	B30	B30	B30	B30	B30	B30		B30	B30	B30
Notes													

DO-7.2	DO-8.1	DO-8.2	V-1.1	V-1.2	V-1.3	V-2.1	V-2.2	V-2.3	V-3.1	V-3.2	V-3.3	V-4.1	V-4.2	V-4.3
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1 Etasje	2 Etasje	2 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje	1 Etasje
950x2 100	1 000x2 100	1 000x2 100	400x1 300	1 500x2 030	1 100x2 030	400x1 300	1 500x2 030	1 100x2 030	400x1 300	1 500x2 030	1 100x2 030	400x1 300	1 500x2 030	1 100x2 030
	B30	B30	B30			B30			B30			B30		

V-5.1	V-5.2	V-5.3	V-6.1	V-6.2	V-6.3	V-7.1	V-7.2	V-7.3	V-8.1	V-8.2	V-8.3
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40
2 Etasje	2 Etasje	2 Etasje	2 Etasje	2 Etasje	2 Etasje	2 Etasje	2 Etasje	2 Etasje	2 Etasje	2 Etasje	2 Etasje
400x1 300	1 500x2 030	1 100x2 030	400x1 300	1 500x2 030	1 100x2 030	400x1 300	1 500x2 030	1 100x2 030	400x1 300	1 500x2 030	1 100x2 030
B30			B30			B30			B30		



Project ID: 18/419				Prosjekt: MARSTEINVEGEN 18/419				Revision History			
8-mannsbilg 1				RevID	CHD	Change Name	Date				
SJ TK 2020-06-11				A3							
Dører og vinduer liste											
B.A.09											

UTKAST TIL VEDTEKTER

for

Marstein Boligsameie 1,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Marstein Boligsameie 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 18, bnr. 419 i Nord Aurdal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Boder

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller

kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Utbygger forbeholder seg retten til å endre organiseringen, vedlikeholdsplikten og kostnadsfordelingen av og for parkeringsplasser før overtagelse.

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 12 parkeringsplasser. Parkeringsplassene er seksjonert som fellesareal. Styret kan fastsette ordensregler for disponering av parkeringsplassene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som fellesareal. Styret kan fastsette ordensregler for disponering av parkeringsplasser.

(2) Hver seksjon har enerett, jf. Eierseksjonslovens § 25, 5.ledd til bruk av én parkeringsplass som angitt i tabellen nedenfor:

Seksjon	P-plass	Seksjon	P-plass
1.1	P-12	felles	P-7
1.2	P-11	felles	P-8
1.3	P-1		
1.4	P-2		
1.5	P-10		
1.6	P-9		
1.7	P-3		
1.8	P-4		
felles	P-5		
felles	P-6		

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplasser, herunder rengjøring og vedlikehold.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplasser fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplasser for gjester fordeles likt mellom seksjonseierne.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feieing

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Sameiet et under utbygging og enkelte bygg er ikke ferdige på tidspunkt for etablering av sameiet. Felleskostnadene skal kun fordeles på de seksjonene som er bygget ut og tatt i bruk. Plikten til å dekke felleskostnader for den enkelte seksjon oppstår fra det tidspunkt seksjonen får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1) og (2).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 3 medlemmer og kan ha inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Nabolagsprofil

3451-18/419/0/0 - Nabolaget Fagernes sentrum/Husaplassen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Hunkevikke 13 min 1.2 km
Linje 301, 302, 309, 313

Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 410 elever, 38 klasser	7 min 4.4 km
Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 180 elever, 9 klasser	23 min 1.9 km
Valdres vidaregåande skule 547 elever	12 min 9 km
Dokka vgs (nedlegges 2025) 359 elever	56 min 60.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

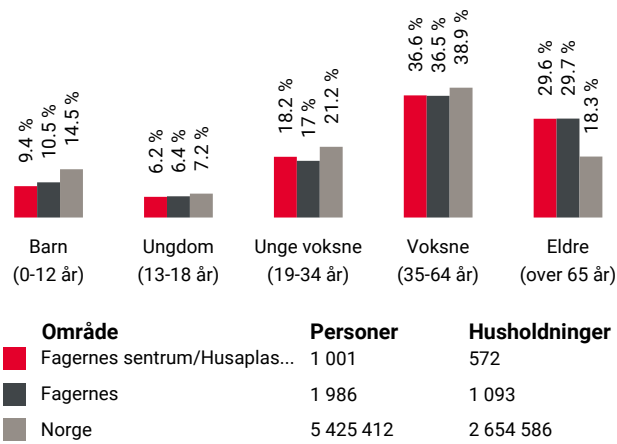


Kvalitet på skolene
Bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 27 barn	19 min 1.5 km
Skrautvål barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 5.3 km
Fagernes barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 4.8 km

Dagligvare

Coop Extra Fagernes Post i butikk, PostNord	5 min 3.9 km
Eurospar Fagernes	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 81/100



Støynivået

Lite støynivå 78/100

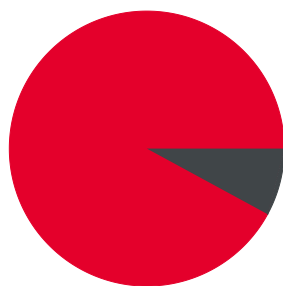
Sport

⚽ Blåbærmyra idrettspark 16 min 🚶
Fotball, friidrett 1.4 km

⚽ Nord-Aurdal ungdomsskole, ballbinge 23 min 🚶
Ballspill 1.9 km

🚴 Valdres Treningssenter 6 min 🚗

Boligmasse



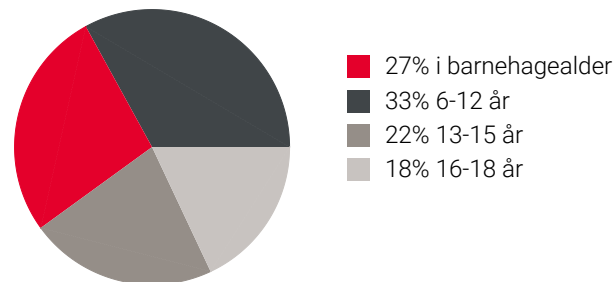
■ 93% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester

🛒 Fagernes Kjøpesenter 21 min 🚶

🏪 Vitusapotek Fagernes 21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

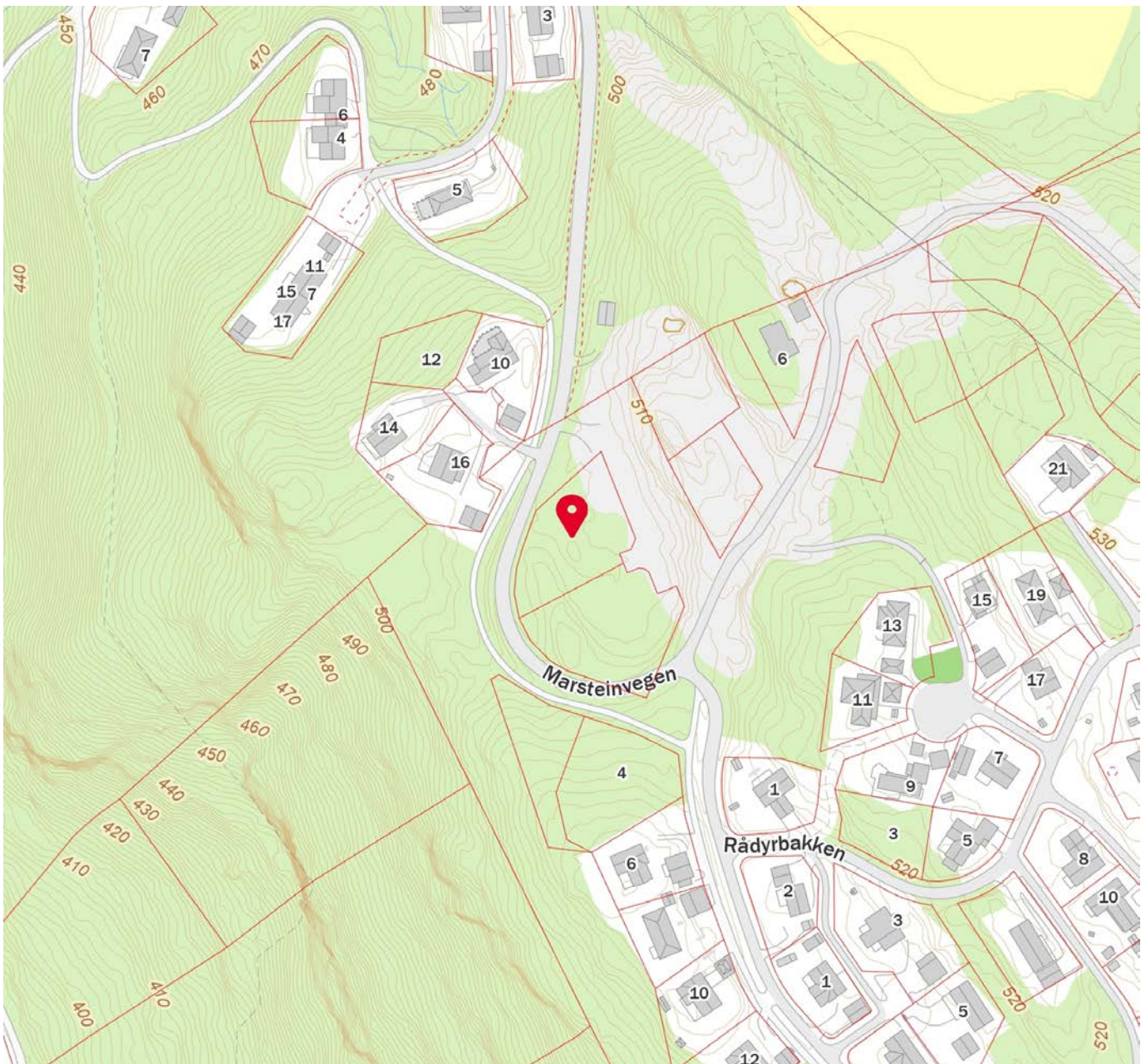
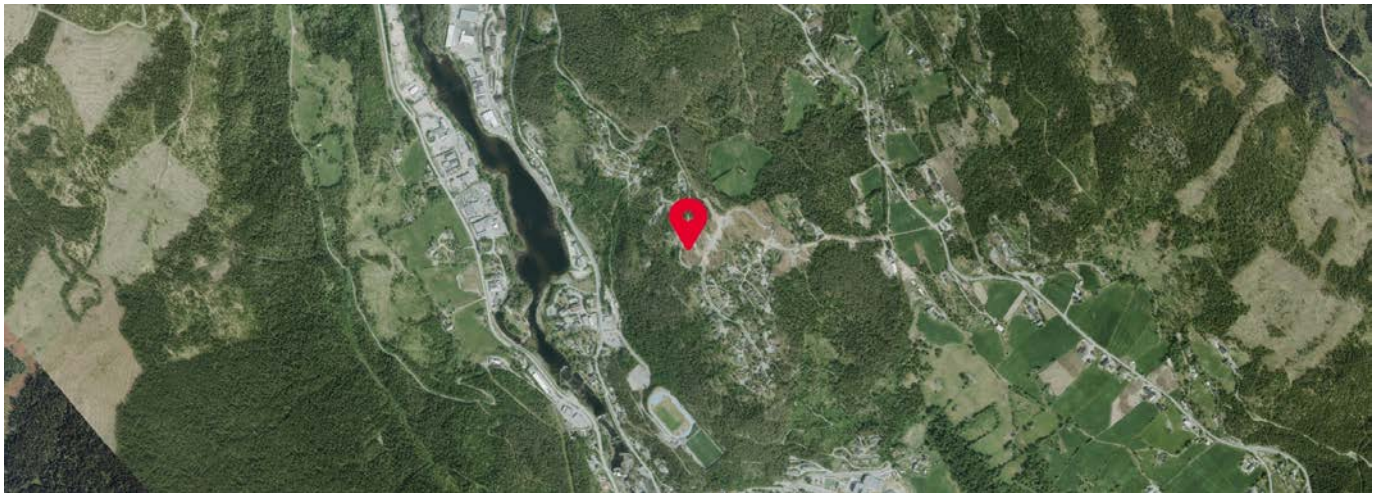


0% 53%

■ Fagernes sentrum/Husaplassen
■ Fagernes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Oppdragsnummer: 1201255028
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON 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: 979 870 167

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:

Norsk Eiendomspartner AS
Fabrikkvegen 52
2849 Kapp

Org.nummer: 928 530 949
Tlf: 928 20 469
E-post:

heretter kalt **selger**, og:

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

Selger

side 1 av 14

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

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

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Nord-Aurdal Kommune

Org.nummer: 961 381 908

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under fradeling fra Marsteinvegen, gnr. 18, bnr. 419 (Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal kommune.

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

Leilighetens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt i salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil pluss/minus 5 %.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til bod;

- 1 bod på minimum 3 kvm.

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegninger med nummerering av boder, hvorunder den endelige plassering av kjøpers bruksrett til bod vil fremgå.

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

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr _____ kroner kroner

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	
Omkostninger	9 770
Totalt kr	

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545,- og attestgebyr kr 260,-, 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 tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

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

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

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

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496
Tlf: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **2153 31 99612**, Valdres Eiendomskontor AS og merkes med følgende KID: 120125502829.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukers 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 oppgjør 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. 2153 31 99612, Valdres Eiendomskontor AS, merkes med KID: 120125502829, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

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

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

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

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

5. GARANTI

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

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

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

6. HEFTELSE

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

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

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

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

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

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

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

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

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Valdres Eiendomskontor AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, usteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

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

Selger

side 7 av 14

Kjøper

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt 8-10 måneder basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

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

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

Dersom selger 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 varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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

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

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

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

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsvalg 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 uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

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

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

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

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

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

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

14. ETTÅRSBEFARING

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

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

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

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. FORSIKRINGER

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført tomannsboligen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

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

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

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

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

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

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innrednings løsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standard leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbel bestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokk avvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Illustrasjonene i salgsoppgava viser en del elementer som ikke omfattes av selgers leveranse. Dette gjeld eksempelvis møbler, trær og anna beplantning som ikke fremgår i beskrivelse. Databildene i prospektet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme. Illustrasjon av utsikten kan avvike, og faktisk etter bygging kan avvike fra det som er vist i markedsføring. Vegetasjon og andre utsikts hindringer på naboeiendommer er ikke vist i illustrasjon.

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

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

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

Det tas forbehold om åpning av byggelån.

Igangsettelse av prosjektet forutsetter 50 % forhåndssalg.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

18. SAMEIET

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

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

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

Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 25-35 kr. per kvm i mnd. for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

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

Etter at alle leilighetene er selde skal det etablerast sameige. Her skal bebuarar sette opp vedtekter, husordensreglar, stemme på styre/styreledar og bestemme forretningsførar m.m. Alle kjøparar skal betale inn startkapital til sameige pålydande 5.000,- pr seksjon.

19. AVBESTILLING

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

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

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med 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 35.000,- (inkl. mva.).

21. ANNET

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

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

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

23. VERNETING

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

24. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave med vedlegg som inneholder
 - Grunnboksutskrift
 - Utkast til vedtekter for sameiet
 - Situasjonsplan
 - Leveransebeskrivelse EI-anlegg
 - Leveransebeskrivelse
 - Interiørkonsept
 - Områdeanalyse
 - Matrikkelkart
 - Reguleringsplan med bestemmelser
 - Tegninger datert 11.04.2025

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: _____ Mangler data _____

Norsk Eiendomspartner AS v/Dag Loftesnes

6 stk	Brytar	Stove, Kjøkken, Bad, Soverom
1 stk	Dimmar	Spott bad
31 stk	Punkt for 230V uttak	Stikk, VVT, Kjøkken
1 stk	Datauttak 2xCat6	
3 stk	Taklampe	Kjøkken, Stove, Soverom
1 stk	Taklampe Sensor	Utebod
4 stk	Spottar	Bad
1 stk	Utelampe	
1 stk	Komfyrvakt	
1 stk	Termostat	VK Bad
1 stk	Panelovn 600w	Soverom
1 stk	Panelovn 1000w	Stove/Kjøkken
1 stk	Sikringsskap Leiligheit	8 kursar, Hovudbrytar, Astrour
1 stk	Ringeklokke med knapp	
1 stk	Røykvarslar	

Leveransebeskrivelse

Denne overordnede beskrivelsen forteller om de viktigste kvaliteter i leiligheten
Leiligheten leveres i henhold til norske lover og forskrifter.

Utbygger

Norsk Eiendomspartner AS

Miljøvennlig byggemetode

Vi bruker Smartmodul som byggesystem. Systemet har teknisk godkjenning fra Sintef. Det innebærer blant annet at alle produktene som inngår i byggesystemet har vært gjenstand for en miljøvurdering som omfatter blant annet innhold av helse- og miljøfarlige stoffer, avgivelse av helsefarlige stoffer til innemiljø m.v. Du kan derfor være trygg på innemiljøet i den nye boligen din. En annen grunn til at vi bruker dette systemet er den raske byggetiden. Siden husene produseres på fabrikk kan vi klargjøre tomt og fundamenter mens husene produseres. Det gjør at vi kan levere ditt nye hjem raskere enn normalt. Husene bygges i tre som også er et klimasmart byggemateriale.

Tilvalgsmuligheter og samarbeidspartnere

Vi har etablert et samarbeid med rørlegger og elektriker der du kan gjøre enkle tilvalg på f.eks. blandebatteri og dusj garnityr, lamper, farge på kontakter og brytere.

Smarthus

Sammen med elektriker har vi sett på løsninger for smarthus og energisparing. Dei kan som tilvalg, tilby løsninger som smarthub og varmepumpe. Det gir muligheter for å utvide med smarthusløsninger som for eksempel smart strømstyring på en enkel måte, du får mer informasjon om dette av kontaktpersonen i valgt elektriker etter at du har inngått avtale. Det er også mulig å få Enova støtte til installasjon av smart strømstyring.

Konstruksjon

Boligene oppføres med tre som hovedmateriale med en tradisjonell bindingsverkskonstruksjon.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit. Ventilasjonsaggregatet er plassert i ett av overskapene på kjøkkenet.

Yttervegger

Utvendig leveres med liggende dobbeltfals panel.

Veggene bygges opp som bindingsverk. Farge er RAL 7016

Kjøkken

Kjøkkenet blir levert som vist på tegning i farge U702 st9 cashmere Grey S2502-Y50R benkeplate: Egger38 mm FO31 ST78 Light Grey Cascia Granite. Komplette levert fra fabrikk som gjør at det blir lik utforming på kjøkken og garderobeløsning i den kombinerte kjøkken/stueløsninga. Hvitevarer er ikke med i leveransen.



Baderom

Baderomsinnredninger er fra samme leverandør som kjøkken men i fargen NCs S 0500-N (klassisk kvit) og med benkeplate i samme farge



Gulv og vegger leveres flislagte med Ares Light Grey Rect 60X60 cm fliser. I dusjsoner kan det forekomme andre dimensjoner. Ares Light Grey Rect har en moderne og minimalistisk til. Den er laget av høykvalitets keramiske materiale, noe som gjør den holdbar, vanntett og enkel å rengjøre.

Det er avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Innvendige vegger

Som standard leveres det Huntonit basic wall mikrofuge i fargen klassisk hvit. Dette er en fiberplate som er anbefalt av Norges Astma- og Allergiforbund. Det er rent naturprodukt som bidrar til et sunt innneklima. Veggplatene er slitesterke og lettstelte. De kan også males over med akrylmaling om du senere skulle ønske å endre farge i leiligheten din.

Gulv

Som standard leveres det klikkvinyll, type Falquon i farge P 6001 Tuscon Oak. Vi har valgt dette gulvet på grunn av den høye kvaliteten som Falquon leverer. Gulvet er både pent og slitesterkt. Ikke bare er disse vinylgulvene attraktive og slitesterke, de legger også til rette for et godt innendørsmiljø. Vinylgulvet demper trinnslyd og er mykt å gå- og leke på. Gulvet er ripe- og merkebestandig, og enkelt å vedlikeholde.

Listverk

Gulvlister 12x69 hvitmalt S 0500 N, gerikter 12x69 mm hvitmalt S 0500 N og taklist 21x34 mm hvitmalt S 0500 N. Fleksilister i MDF benyttes i innvendige og utvendige hjørner etter behov, tilpasset veggfarge.

Himling

Som standard leveres det Forestia tak-ess plater, farge hvit. Dette er et gjennomprøvd og klassisk produkt som kan overmales, krever lite vedlikehold og holder seg veldig bra i lang tid.

Innerdører

Det leveres glatte hvite innvendige dører.

Ytterdører

Tidsriktige dører i fargen RAL 7021

Vinduer

Malte vinduer med karmen i tre. Farge 7021

VVS

Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør system med fordelerskap plassert i bad.

El

Der ingen bygningsmessige hindringer foreligger, utføres installasjon som skjult anlegg (punkt på leilighetsskillevegg legges åpent). Sikringsskap plasseres på tilpasset sted.

Det leveres panelovner med termostat i rom hvor det ikke er annen varmekilde.

Det blir montert lampe på bod, spotter på bad og lys under overskap på kjøkken.

Utelampe ved inngangsdør.

Installasjon iht. gjeldende NEK 400.

Brannalarm

I henhold til gjeldende regelverk

Oppvarming:**8 mannsbolig**

Elektriske panelovner

Bad: Elektriske varmekabler.

Kabel TV/bredbånd

Det blir lagt frem rør for eventuell fremtidig kabeltjenester fra leverandør av IT løsninger. (kabel TV/bredbånd/fiber).

Trekkerør blir lagt frem fra ringmur og frem til 1 punkt i stue.

Parkering

I henhold til situasjonsplan

Parkeringsplasser vil klargjøres med føringsveier for elektrisk infrastruktur slik at det er enkelt å installere kabler og ladesystem på et senere tidspunkt.

Uteareal

I henhold til situasjonsplan. Asfalt i kjøre- og parkeringssoner. Støttemurer, kantstein og beplantning tilpasses prosjektet.

Tilvalg/endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at det skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon.

Diverse

Postkasser monteres på vegg til bod og/eller eget stativ.

Det tas forbehold om at det kan foretas mindre justeringer som ikke går utover leveranseomfang og/eller kvalitet. Denne beskrivelsen gjelder foran tegninger og illustrasjoner.

INTERIØRKONSEPT BUSTAD_ 35 m²

Opphald | soverom

TAK: Kvit takess

VEGG: Huntonitt NCS S 0500-N (klassisk hvit)

GOLV: P6001 Tuscon Oak

VINDAUGE INNE/UTE: RAL 7021

INNVENDIGE DØRER: NCS S 0500-N

KJØKEN FARGE: NCS 2903-Y30R (kalkgrå) | Benkeplate: 652 Delaware stein

Bad |

TAK: Kvit takess

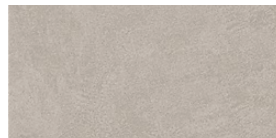
VEGG: Ares Light Grey Matt

GOLV: Ares Light Grey Matt

INNREIING FARGE: NCS S 0500-N (klassisk kvit)



Klassisk hvit



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3451-18/419, Eiendommen har ikke registrert adresse



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.03.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.11 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.04 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.08 km
Flomfaresoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.15 km
Forurenset grunn	17.03.2025	Ikke funnet	1.8 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.03.2025	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.03.2025	Ikke funnet	0.86 km
Kvikkleire	24.03.2025	Ikke funnet	36.9 km
Skredfaresoner	30.03.2025	Ikke funnet	0.63 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	84.6 km
Støysoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.26 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.03.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

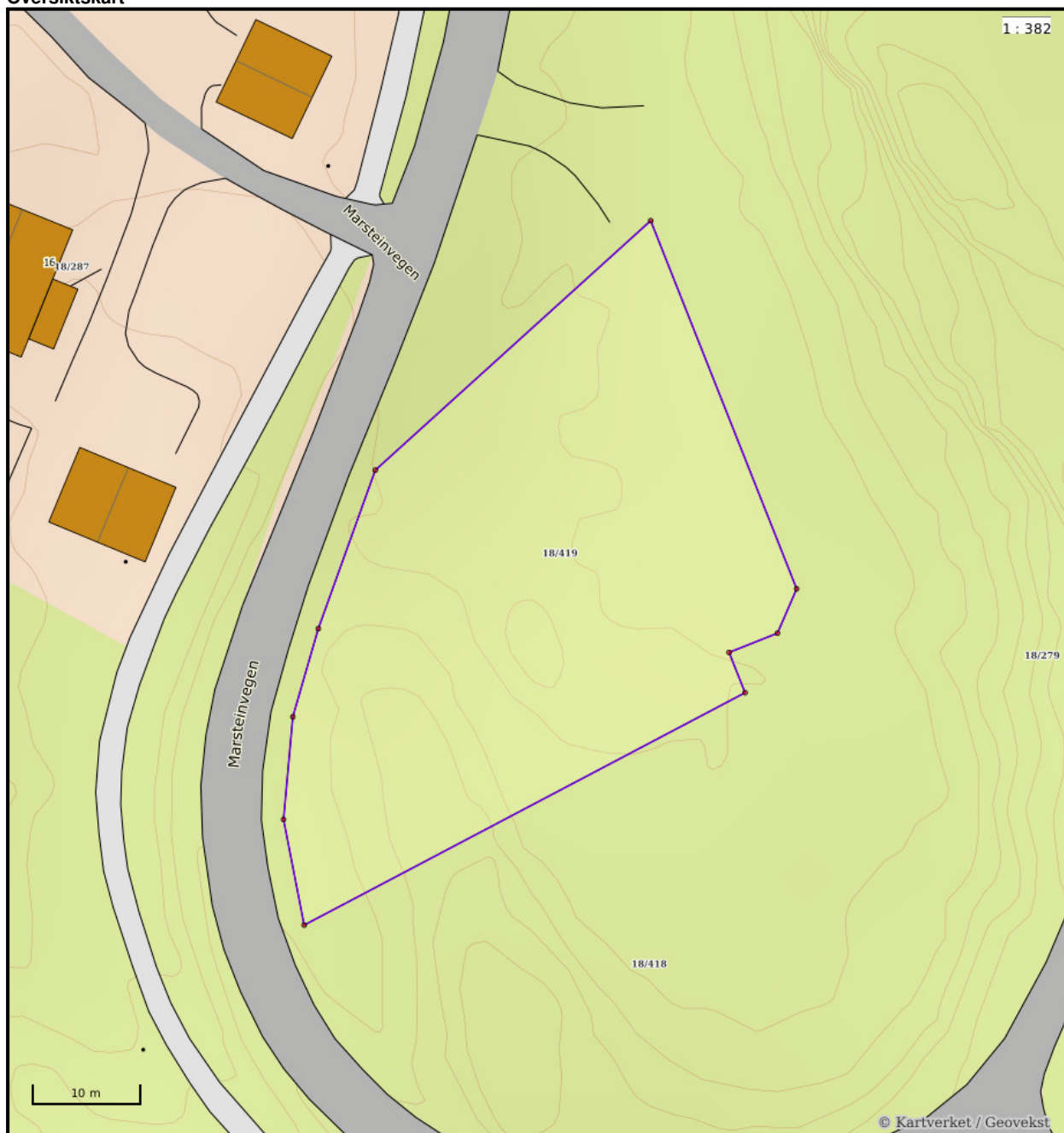
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Nord-Aurdal KNR 3451 GNR 18 BNR 419 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

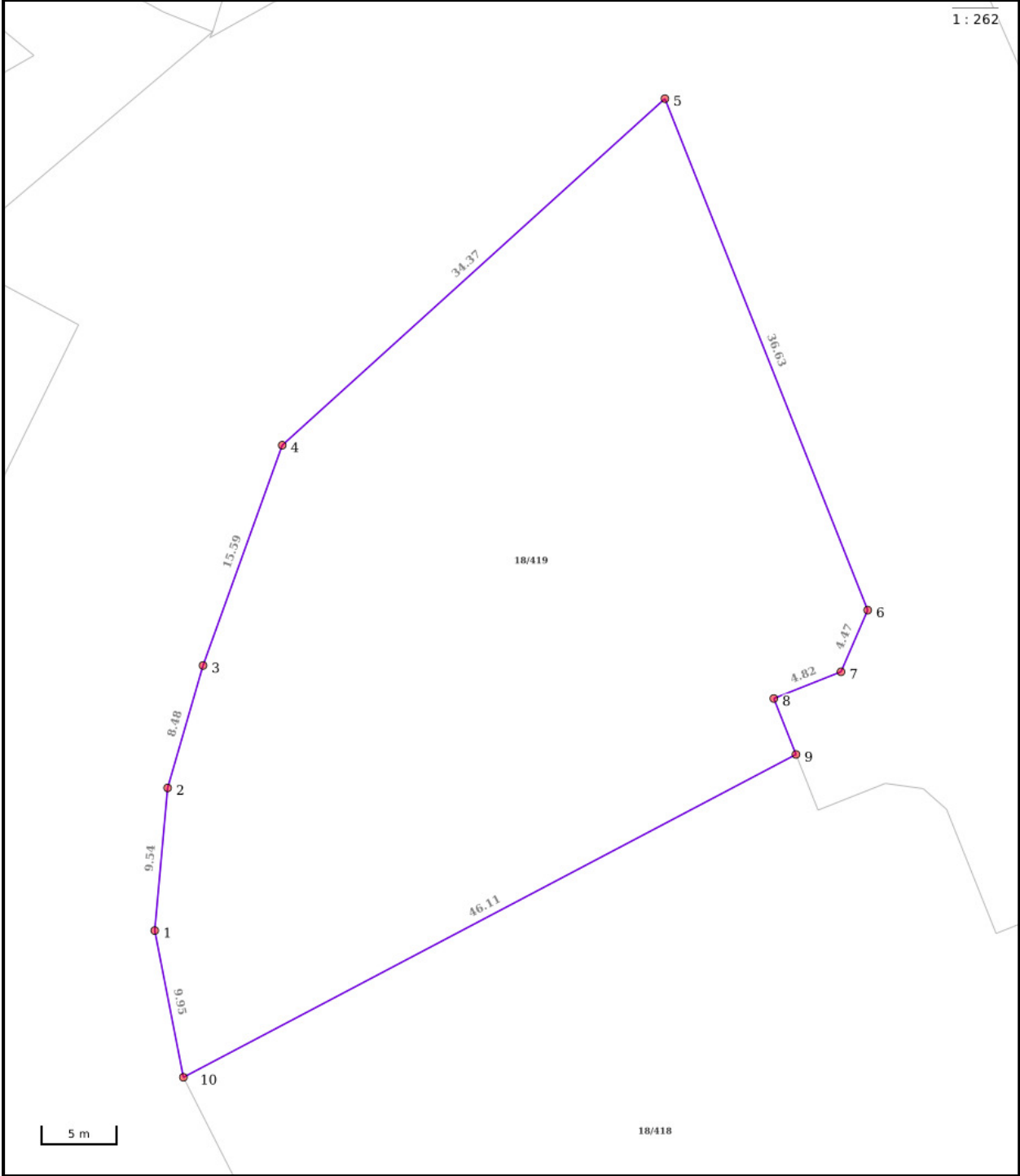
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 685,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 762 216,01	512 375,68	9,54m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 762 225,55	512 375,66	8,48m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 762 233,88	512 377,27	15,59m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 762 248,97	512 381,17	34,37m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 762 274,27	512 404,44	36,63m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 762 241,60	512 421,00	4,47m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 762 237,35	512 419,61	4,82m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 762 235,17	512 415,31	4,00m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 762 231,60	512 417,12	46,11m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 762 206,46	512 378,47	9,95m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 419 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

08.05.2025 kl. 15.26

Oppdatert per

08.05.2025 kl. 15.25

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1979/4805-1/21 11.10.1979

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

NORD-AURDAL KOMMUNE

ORG.NR: 961 381 908

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1971/5002-1/21 09.12.1971

BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 18 BNR: 198

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3451 GNR: 18 BNR: 279

1971/5003-2/21 09.12.1971

BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 18 BNR: 199

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3451 GNR: 18 BNR: 279

1991/2124-1/21 30.05.1991

JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3451 GNR: 18 BNR: 279

2021/72453-1/200 19.01.2021
21:00

JORDSKIFTE

Sak: 20-080837REN-JFAG Liastøl

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2025 15:26 - Sist oppdatert 08.05.2025 15:25

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 18 BNR: 279

GRUNNDATA

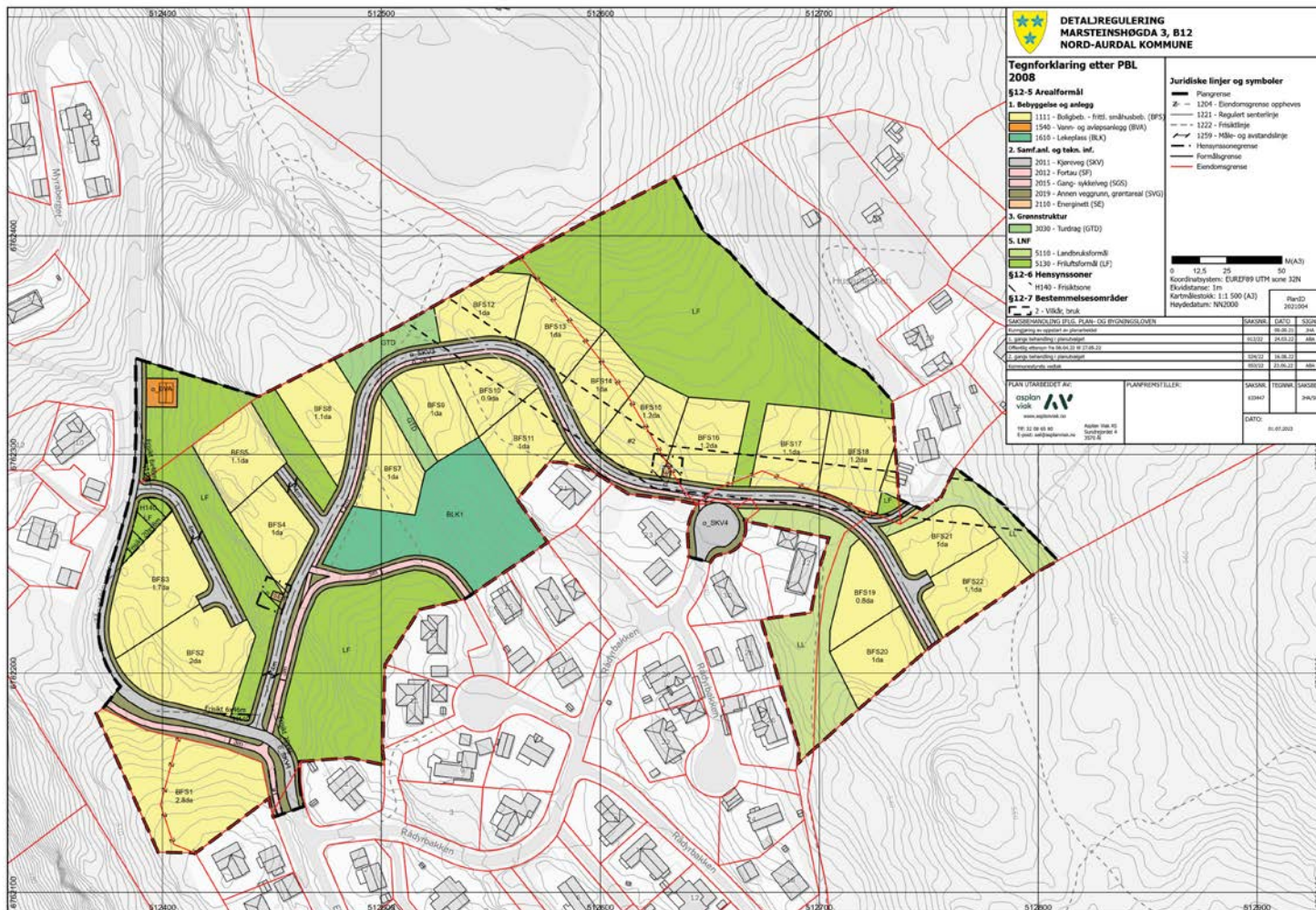
2023/1188527-1/200 25.10.2023 **REGISTRERING AV GRUNN**
12:51

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 18
BNR: 279
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Reguleringsbestemmelser

0. Reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Lekeplass (BLK)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Veg (SKV)
 - Annen veggrunn (SVG)
 - Gang-/sykkelveg (SGS)
 - Fortau (SF)
 - Energinett (SE)
3. Grønnstruktur (§12-5 nr.3)
 - Turdrag (GTD)
4. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)
 - Friluftsmål (LF)
 - Landbruksformål (LL)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Bestemmelsesområde

- Kombinert adkomstveg og gangveg #1
- Høyspentledning #2

1. Rekkefølgebestemmelser

1.1. Før igangsettingstillatelse

1.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides situasjonsplan iht. pkt. 3.1.1 for hele den aktuelle tomten.

1.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av nye boliger skal krysset Fv. 2442 - være utbedret i tråd med vegnormalene.

1.1.3 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse på tomtene BFS 9-BFS 22 skal høyspentlinjen innenfor bestemmelsesområde #2 være lagt i bakken.

1.1.4 Før tomtene BFS 21 og 22 kan opprettes, skal eksisterende landbruksveg som går over disse tomtene i dag flyttes ut på tilstøtende LNFR-areal.

Med unntak av punkt 1.1.1, gjelder ikke disse kravene for BFS1.

1.2. Før bebyggelse tas i bruk

1.2.1 Før det gis brukstillatelser for bygg og anlegg på den enkelte tomt skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst, parkering, renovasjonsløsning og tekniske anlegg for elektrisitet.

1.2.2 Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal:

- o Omlegging av SKV1 og SGS1-2 være ferdig etablert.
- o I tilknytning til avkjøring til SKV 3 skal det etableres trygg kryssing med fotgjengerfelt på Marsteinvegen.

1.2.3 Før det gis brukstillatelse til den første boligen, skal lekeplass BLK1 være opparbeidet i tråd med punkt 3.2.

Med unntak av punkt 1.2.1, gjelder ikke disse kravene for BFS1.

1.3 Opparbeidelse av gangveg og fortau

Samtidig som kjøreveiene o_SKV1 og o_SKV3 opparbeides, skal også gangveg/fortau o_SF1, o_SGS1 og o_SGS2 opparbeides på tilsvarende strekning.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet (§ 12-7 nr. 4 og 6)

2.1 Alle nye eiendommer skal knytte seg til det offentlige nettet for vann og avløp, jfr. pbl §§ 27-1 og 27-2, jfr. § 30-6.

2.2 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til

kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.3 Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkanlegg og felles utearealer.

2.4 Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.

2.5 Ved utbygging skal eksisterende terreng i størst mulig grad bevares. Maksimal tillatt fylling i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng. På tomt 2 og 3 er det tillatt å fylle opp til samme nivå som tilstøtende kjøreveg.

3. Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

3.1. Boligbebyggelse (§12-7 nr. 1, 2, 4, 5, 7 og 8.)

3.1.1. Krav til utomhusplan

Ved søknad om tiltak for den enkelte tomt skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for tomten. Planen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes. Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, adkomst, parkering, overvannshåndtering, ledningsgrøfter, støttemurer og material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Det skal anlegges snuplass for kjøretøy på egen tomt.

3.1.2. Utnytting og byggehøyder

Tabellen viser tillatt boligtype og tillatt grad av utnytting på tomtene. Utnyttelsesgraden omfatter alle bygninger inklusivt areal til parkering på den enkelte tomt (i eller utenfor garasje). Det skal opparbeides antall parkeringsplasser ihht. kommunens parkeringsnorm.

Tomt	Boligtype	Grad av utnytting	Maks. mønehøyde ¹	Maks. gesimshøyde ¹
BFS4-22	Enebolig en enhet per tomt)	BYA=25%	8 m	6,5 m

BFS2 -3	To/flermannsboli g	BYA=30%	10 m	8,5 m
BFS1	Enebolig og/eller to/flermannsbolig	Enebolig: BYA=25% Tomannsbolig : BYA=30%	8 m (eneb.) 10 m (to/fler)	6,5 m (eneb.) 8,5 m (to/fler)

¹ Byggehøyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.3. Garasje/uthus

Det kan bygges 1 garasje/carport og 1 uthus per boenhet.

Garasje skal være maks. 50 m² BYA og ha maks. mønehøyde på 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bod/uthus skal være maks. 25m² BYA og ha maks. mønehøyde på 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

På tomter for to/flermannsbolig er det tillatt å samle garasje/carport og boder.

3.1.4. Byggegrenser

Byggegrense langs veg er 4 m fra formålsgrensen. Garasje/carport kan plasseres inntil 1 m fra arealer regulert til annen veggrunn om de ligger langsmed vegen. Garasje/carport kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrenser mot grøntstruktur og lekeplass.

3.1.5. Utforming

Garasje/bod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg.

Bygningen skal ha takvinkel mellom 20 og 40 grader for saltak og mellom 8 og 20 grader for pulttak. Takdekket skal ha avdempede farger. Solceller eller solfangere på tak er tillatt.

Kommunen er positive til spesielle arkitektoniske uttrykk ved utforming av bustader.

3.2. Lekeplasser (§12-7 nr. 4)

BLK1

Lekeplassen skal være universelt utformet med hensyn til tilkomst og sittemøblement. Eventuelle lysanlegg på leikearealene skal ha effektiv skjerming så boliger rundt ikke blir plaget av lyset.

Det skal være fast dekke (stein, asfalt o.l.) for tilkomst for (trehjuls)sykel, barnevogn, rullestol osv.

Nord-Østre del av lekearealet skal opprettholdes som akebakke.

Det skal min. etableres sandkasse på min. 10m², huske beregnet på små barn og sitteplass m/bord for voksne. Det er tillatt å etablere lekestativer, pump track ol.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 10)

4.1. Fellesbestemmelser (§12-7 nr. 1 og 14)

Området regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter veger, fortau og gang- og sykkelveger og energianlegg med tilhørende anlegg.

4.1.1. Kjøraveg (§12-7 nr. 1, 2 og 4)

Kjøraveg SKV1 (Marsteinvegen) er regulert med kjørebanebredde 5 meter. Øvrige veger i planområdet er tilsvarende regulert med 4m bredde.

4.1.2. Fortau

Fortau er regulert med 2m bredde.

4.1.3. Gang- og sykkelveg (§12-7 nr. 1)

Området omfatter arealer avsatt til gang og- sykkelveg, regulert med 3m bredde.

4.1.4. Annen veggrunn (§12-7 nr. 1 og 2)

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet og vedlikehold, skal arealer avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.

4.1.5. Energianlegg

Områdene er satt av til energianlegg - trafo

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Turdrag (§12-7 nr. 1, 2 og 4)

Formålet skal benyttes til turdrag, og skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Det er tiltatt å fjerne vegetasjon. Dekke kan legges i maks. 1,5m bredde.

6. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 4)

6.1. Friluftsmål

Det er tillatt med tiltak for å legge til rette for stier og løyper, samt rasteplasser ol. Det er ikke tillatt med privatiserende tiltak. Områdene skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel. Friområdene skal beholde sin naturkarakter, men det er tillatt å hogge trær for å bedre solforhold.

7.2 Landbruksformål

På arealet kan det drives landbruksdrift med hovedvekt på skogbruk. Det kan anlegges landbruksveger på arealet.

7. Hensynssone

7.1. Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsoner skal det være frisikt over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

8. Bestemmelsesområde

#1 Felles bruk gang- og sykkelveg

BFS1 kan benytte gang- og sykkelveg som tilkomstveg.

#2 Høyspentledning

Før tomtene BFS9-BFS kan etableres skal høyspentledning være lagt i bakken.



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Marsteinvegen
2900 FAGERNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Telefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre