



aktiv.

Johan Falkbergets veg 56 A-D, 2407 ELVERUM

**Råfin og moderne tomannsbolig
med høy standard!**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 Elverum

Tlf. 624 31 420

Nøkkelinformasjon

Priser:Kr 5 990 000,- + omk.

Omkostninger:Kr 26 590,-

Totalt: inkl. omk.: Kr 6 016 590,-

Felleskostn.: Kr 500,- per mnd (budsj.)

Selger: Brons MS AS

Boligtype: Del av tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon

BRA:Ca. 178 m²

BRA-i: Ca. 178 m²

Soverom:4

Tomtetype: Felles eiertomt

Tomtestørrelse:Ca. 3 270 m²

Oppdragsnummer:1211245063

Drømmer du om helt ny bolig?

Vi har gleden av å presentere fire store, flotte og moderne halvparter av vertikaldelte tomannsboliger med lekre detaljer. Boligene får en god og innholdsrik planløsning over to plan med bla. 4 soverom, to bad og eget vaskerom med adkomst til integrert garasje.

Det er bygget to tomannsboliger med 4 enheter allerede (som er avbildet), og nå blir det en tomannsbolig med 2 enheter til!

Solrike terrasser og balkonger på begge sider av boligen, både mot øst og vest, vil sørge for flotte plasser for varme sommerdager. Det vil bli en høy og påkostet standard med bla. appstyrt boligoppvarming, så her kan du flytte rett inn i et smakfullt hjem!

Boligene vil ligge sentralt i bydelen Hanstad med kort gangveg til barne- og ungdomsskole, barnehager, samt dagligvarebutikk med post.

Like ved boligene er det turstier som tar deg opp i Svartholtet med turstier og skiløyper som strekker seg rundt i et stort nettverk i skogen. Området er familievennlig, og bybussen stopper like ved.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Bilder	22
Oversiktskart	47
Vedtekter	52
Tegningsskjema	56

Prosjektbeskrivelse

Standard, byggemåte og leveranser

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

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

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

Se for øvrig vedlagte tegninger og byggebeskrivelse. Det gjøres oppmerksom på at garderobe (og speil) i gang og på soverommene ikke medfølger i prisen. Dette kan bestilles av kjøper som tilleggsløse av utbygger innen gitte frister.

Det gjøres oppmerksom på at det er noen detaljer som avviker på bildene kontra hva som er standardleveransen inkludert i prisen. Dette er beskrevet nøyere senere i salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon.

Priser

Kr 5 990 000,- + omkostninger per bolig.

Omkostninger

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

- Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi. Andel tomteverdi per bolig utgjør kr 1 008 000,- og gir en dokumentavgift på kr 25 200,-.
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-.
- Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 545,-.
- Pantattest kr 300,-.

Det gjøres oppmerksom på at det er seksjonens andel av tomteverdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Dokumentavgift i kjøpekontrakt beregnes ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for eventuelt mellomværende.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak.

Eventuell økning dekkes av kjøper.

Betalingsbetingelser og finansiering

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

I det tilfelle selger og kjøper har gjort avtale om endrings- og tilleggsarbeider (tilvalg), vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøper betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom avtale om tilvalg inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse tilvalgene finner sted etter at overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale for slike tilvalg tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

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

Areal

BRA totalt: 178 m².

BRA-i: 178 m².

TBA: 55 m².

Etasjevis fordeling BRA-i:

1. etasje: m². Vindfang, bad/wc, stue/kjøkken, tekniskrom/sportsbod og garasje.

2. etasje: m². Gang, badrom, fire soverom og walk in closet.

Etasjevis fordeling av TBA:

1. etasje: 33 m². Terrasse ved inngangsparti og ut for stue.

2. etasje: 22 m². To balkonger ut for soverom.

Arealbegreper:

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

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Areal av terrasser, åpne balkonger,

verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e). Arealberegningene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealer er hentet fra tegninger.

Aralet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

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

Tomten (også kalt prosjekttomten)

Felles eiertomt for sameiet på ca. 3 270 m². Tomten har gode lys- og solforhold. Tomten er dels innhugnet med tregjerde. Innkjøring og oppstillingsplass er gruset. Tomt er under utbygging og er ikke ferdigstilt.

Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirka-areal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avvendt, etter overtakelse av selve boligen. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal det gjøres et overslag over gjenstående arbeid. Det totale overslaget deles på antall enheter i prosjektet og andel av overslaget utgjør et tilbakehold i kjøpesum for hver enkelt enhet i prosjektet. Renter på slike avtalte tilbakeholdte beløp tilfaller selger, forutsatt at det tilbakeholdte beløp til slutt utbetales til selger.

Eventuelle gjenstående arbeid 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.

I den grad vann- og avløpsledninger, elektriske kabler, tv-kabler, etc. går over en annen seksjon eller et annet byggetrinn i prosjektet, har enhver eier og bruker rett og plikt til å besørge utbedring og vedlikehold av installasjonen, selv om arbeidet da må foregå på en annen seksjon eller annet byggetrinn. Ingen kan nekte adgang til sin seksjon for utbedring og vedlikehold av slike installasjoner

Parkering

Parkering i garasje eller på biloppstillingsplasser på felles gårdsplass.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entré, teknisk/sportsbod, stue, kjøkken og begge badrom.

TV og internett

Levering av fiber er ikke inkludert, men bestilles av hver enkelt kjøper etter overtakelse. Trekkerør for fiber er klargjort frem til hver enkelt bolig på forhånd.

Endrings- og tilleggsarbeider (tilvalg)

Kjøper har mulighet til å få utført tilvalg etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for bestilling av tilvalg og denne fristen er endelig. Alle tilvalg skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av tilvalgene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved avtaleinngåelse.

Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44. Priser kan også inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering overfor underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført tilvalg som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer, som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve tilvalgene. Det er også en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

SAMEIE OG ØKONOMI

Sameie og forretningsfører

Boligene selges som eierseksjoner (også kalt seksjoner), og vil bli organisert som et eierseksjonssameie (også kalt sameie). Sameiet er planlagt å bestå av totalt 6 boligseksjoner. Hver bolig vil etter dette ha en sameiebrøk lik 1/6-del.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant seksjonseierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for seksjonseierne. Seksjonseierne (kjøperne) vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Det er ikke lagt opp til at selger engasjerer forretningsfører for sameiet. Forretningsfører kan engasjeres av sameiet etter vedtak i årsmøtet.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet,

jf. eierseksjonsloven § 23.

Felleskostnader

Estimerte felleskostnader er stipulert til kr 500,-/mnd. Dette inkluderer felles brøyting. Felleskostnader vil kreves inn etter evt. behov og ut fra hva styret i sameiet vil beslutte. Kontakt megler for mer informasjon.

Det tas forbehold om størrelsen på felleskostnadene da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av årsmøtet i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte.

Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger.

Styregodkjenning

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet kreves ikke styrets godkjenning ved salg av seksjoner i sameiet. Erverv av seksjon skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e).

Dyrehold

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

Forsikring

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

Fra og med overtakelse må kjøper ha tegnet egen bolig-, innbo- og løsøreforsikring.

Offentlige/kommunale avgifter

Beløp som vil inngå i kommunale avgifter er avgift for vann og avløp, renovasjon og eiendomsskatt. For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Forbruk vann: Kr 20,41,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 24,20,- per kubikk.
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 670,-.
- Grunngby renovasjon: Kr 2 005,-.
- 140L restavfall: Kr 1 819,-.

Det foreligger ingen beregning av eiendomsskatt på dette tidspunktet.

Eiendomsskatten vil utgjøre 4 promille av boligens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme

endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om leiligheten benyttes som primær- eller sekundærbolig. Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

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

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

Faste løpende kostnader

I tillegg til det som er nevnt under felleskostnader og kommunale avgifter/eiendomsskatt, vil det påløpe kostnader til strøm, TV/internett og forsikring. Størrelse

på kostnader vil avhenge av forbruk/dekning.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 34, bnr. 75, snr. 1-4 i Elverum kommune. Prosjektomten er seksjonert, og hver bolig er tildelt endelig matrikkelnummer og adresse. Sameiet består av totalt 6 seksjoner. Snr. 5 og 6 er allerede bygget.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Heftelser, rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31. Kjøper aksepterer at selger kan påhefte heftelser/erklæringer på prosjekttomten (herunder kjøpt objekt) for hensiktsmessig og effektiv gjennomføring av prosjektet, i tillegg til sikring av avtalte salgsvilkår. Det samme gjelder for offentlig myndighet og private leverandører, deriblant erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, samt drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekttomten/hovedbølet per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten/hovedbølet i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på prosjekttomten.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Johan Falkbergets veg 56" fra 2021. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse (3 036), lekeplass (200) og overvannstiltak (3).

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Hanstad Helset II" fra 1996 hvor 30 av eiendommen er regulert til annen veigrunn.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Det er innregulert på oversiden av den innerste boligen D bygging av en vei som ikke er bygget. Det er også innregulert en vei lenger sør som ikke er bygget. Kontakt megler for mer informasjon.

På tomten nord for denne eiendommen ligger det en ubebygd tomt som i fremtiden kan bli bebygd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ved overtakelse skal boligene i utgangspunktet ha ferdigattest. Det er ulovlig å ta boligene i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Midlertidig brukstillatelse kan godtas i de tilfeller hvor utstedelse av ferdigattest betinger ferdigstillelse av andre enheter i prosjektet, ferdigstillelse av uteområder og/eller mindre arbeider som ikke er til hinder for at boligen kan tas i bruk. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående

arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse, eventuelt tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve tilbakehold av forholdsmessig del av kjøpesum på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Renter på slike tilbakeholdte beløp tilfaller den som til slutt får beløpet utbetalt.

Utleie

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

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

Konsesjon og odal

Erverv av boligene er konsesjonsfritt. Odel er ikke relevant for disse salgsobjektene.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Lovgivning

Avtaleforholdet er regulert av bustadoppføringslova. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse. Loven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingsloven. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova, men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse og spesifiseres i kjøpers tegningsskjema/kjøpsbekreftelse. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven. Garanti etter bustadoppføringslova §12 skal likevel stilles dersom avtale om salg/kjøp skjer innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingslova § 2-11. Kontakt meglerforetaket ved spørsmål knyttet til hvilke loververk som vil gjelde ved kjøp

Prosedyre for kjøp

Boligene selges etter prinsippet "førstemann til mølla" og til den pris som er fastsatt.

De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet, fyller ut og leverer vedlagt tegningsskjema/kjøpebekreftelse til meglerforetaket (før innlevering, sjekk om din utvalgte bolig allerede kan være solgt). Ovennevnte betyr at det ikke benyttes "budrunde" og frister ved kjøp.

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

Bindende avtale om kjøp anses som inngått i det tegningsskjema/kjøpsbekreftelse pålydende prisforlangende/fastpris (på en ledig bolig) er innlevert til meglerforetaket. Selger forbeholder seg likevel retten til å godkjenne salg til selskap, til personer som kjøper flere enheter i prosjektet og til personer hvor finansiering ikke kan bekreftes på tidspunktet for innlevering av tegningsskjema/kjøpsbekreftelse.

Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper og fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

Salgsoppgaven blir en del av kjøpekontrakten og gjelder da også som supplement til denne. Inneholder salgsoppgave og kjøpekontrakt bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av inngåtte kjøpekontrakter:

- Det tas forbehold om at det innvilges tilfredsstillende byggelånsfinansiering, herunder åpning av byggelån.
- Det tas forbehold om tilstrekkelig antall forhåndssalg av boliger i prosjektet, minimum 50% av verdien i prosjektet.

Samtlige av selgers forbehold må være løftet/bortfalt innen utgangen av 5 måneder etter første boligen er solgt og bindende avtale om kjøp/salg er gjort på den ene av de to siste boligene.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt å velge og løfte forbeholdene selv om grunnlaget for forbeholdene ikke er bortfalt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt å velge og gjøre

forbeholdene gjeldene. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende eller dersom forbeholdene ikke er løftet/bortfalt innen fristen i avsnittet over, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene.

Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, utbetales til kjøper.

Frist for å heve forbehold: 6 mnd. etter inngått kjøp/signert tegnings skjema.

Selgers generelle rettigheter og forbehold

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Omorganisere eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggs eiendom eller reseksjonering.
- Etablere ett eller flere sameier/real sameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Godkjenne salg til selskap, til personer som kjøper flere enheter i prosjektet og til personer hvor finansiering ikke kan bekreftes på tidspunktet for innlevering av tegnings skjema/kjøpsbekreftelse.
- Endre priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- Gjennomføre prosjektet på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming. Selger har rett til å foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens/utomhusplanens angivelse av detaljer. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger mm. er ment å danne et inntrykk

av 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/eller romskjema, er det leveransebeskrivelse og/eller romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til disse. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelse og/eller romskjema, dette uavhengig av eventuelle uttrykk i salgsopp-gave og annonsering som "god standard" etc.

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørring. 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.

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

Fremdriftsplan og ferdigstilling/overtakelse

Forventet byggetid for boligene er på ca. 12 måneder, regnet fra og med igangsettelse av byggearbeider. Det er en forutsetning for oppstart av byggearbeider at samtlige av selgers forbehold er løftet/bortfalt (se punktet «Selgers forbehold»). Boligene skal dog være ferdig senest 13 måneder etter igangsetting av byggearbeider. Forsinkelser i byggestart og/eller byggeprosess som følge av at vinter og tele vanskeliggjør oppstart av grunnarbeider og/eller grunn av kulturminner, gir ikke grunnlag for kjøper til å kreve dagmulkt, erstatning eller heving etter bustadoppføringslova kap 3. Kjøper vil bli varslet når byggearbeider er igangsatt. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 4 ukers skriftlig varsel.

Dersom selger fullfører boligene i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum 2 måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Selger skal overlevere boligene i byggerengjort stand og fellesarealer i ryddet stand. Boligene overleveres uten leieforhold av noen art, og slik at disse leveres ledige for kjøperne.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom boligen på overtakelsestidspunktet har feil og/ eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Se også punktet «Ferdiggattest/ midlertidig brukstillatelse». Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under besiktigelsen. Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt boligen. Hvis boligen

ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt boligen kunne vært overtatt.

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

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass.

Garantier

Selger skal stille garanti etter buofl. § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at selgers eventuelle forbehold er løftet/bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum (uten eventuelle avtalte tilvalg) frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, for utomhusarealer og for ideell andel i fellesareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Se også punktet «Betalingsbetingelser og finansiering».

Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt

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

Boligen 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 boligen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til.

Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Reklamasjon/mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Kjøper må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil kjøperen mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av totalprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggarbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt. Eventuelle skader som påføres skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Kjøpers forsinkelse og selgers sanksjoner

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige beløp innen 1 uke fra varslet dato med kopi til meglerforetaket. Kjøper er innforstått med at selgers

omkostninger og eventuelle tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelsesloven §13-2 (3) bokstav e).

Selgers forsinkelse

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

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker tilvalg og som forsinket arbeidet/ overtakelse. Tilsvarende gjelder dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for. Tilsvarende gjelder også dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11 og jf. 1. avsnitt i punktet «Overtakelse». Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

Avbestilling

Kjøpers rett til å avbestille boligen følger av bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling for selger har fattet beslutning om å igangsette bygging, skal kjøper betale kr 200 000,-.

Ved avbestilling etter at selger har fattet beslutning om å igangsette bygging, skal kjøper erstatte selgers fulle tap ved avbestillingen (herunder tapt fortjeneste). Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at selgers fulle tap – og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse

Videresalg av kontraktsposisjon/videresalg av bolig under oppføring

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

Videresalg av kontraktsposisjon forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper.

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

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

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

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte for tinglysing i etterkant av overtakelse. Dersom kjøper har overtatt, og hvor overskjøting er forsøkt, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Energimerking

Alle boliger som selges/leies ut, skal ha energitattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energitattest for boligene, med en energiklassifisering på en skala fra A-G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energitattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for boligene.

Lov om hvitvasking

Meglerforetaket er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes for handelen gjennomføres. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av transaksjonen. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende

mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Finansiering

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

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er å jour per 13.03.2026 og utarbeidet i henhold til bestemmelser i lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger, selgers leverandører samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger.

Vedlegg til salgsoppgave:

- Selgers leveransebeskrivelse
- Vedtekter for sameiet
- Tegningsskjema/kjøpsbekreftelse

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Meglerforetakets vederlag er avtalt til kr 50 000,- pr. solgte enhet. I tillegg kommer engangsvederlag for prosjektet i form av tilretteleggingsgebyr (kr 20 000,-), innhenting av opplysninger (kr 4 000,-) og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 1 000,-). Alle beløp er inkl. mva. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger. Beløpene er eks. mva.

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Storgata 10 2408 Elverum
Organisasjonsnummer 913 682 122

Ansvarlig megler

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
Mobil: 415 60 500
Email: espen.strom@aktiv.no



Velkommen til Hanstad og prosjektet i Johan Falkbergets veg 56! Bildet er fra Johan Falkbergets veg 56 E og F som er ferdigstilt.



Du ønskes velkommen inn i en lys, innbydende og praktisk entré. Entréen vil få mørke fliser på gulv, lysmalte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen. God oppbevaringsplass i store flotte garderobereska, som kan bestilles i tillegg med speil.



Stuen blir det naturlige oppholdsrommet i boligen, og blir et stort, lyst og fint rom.

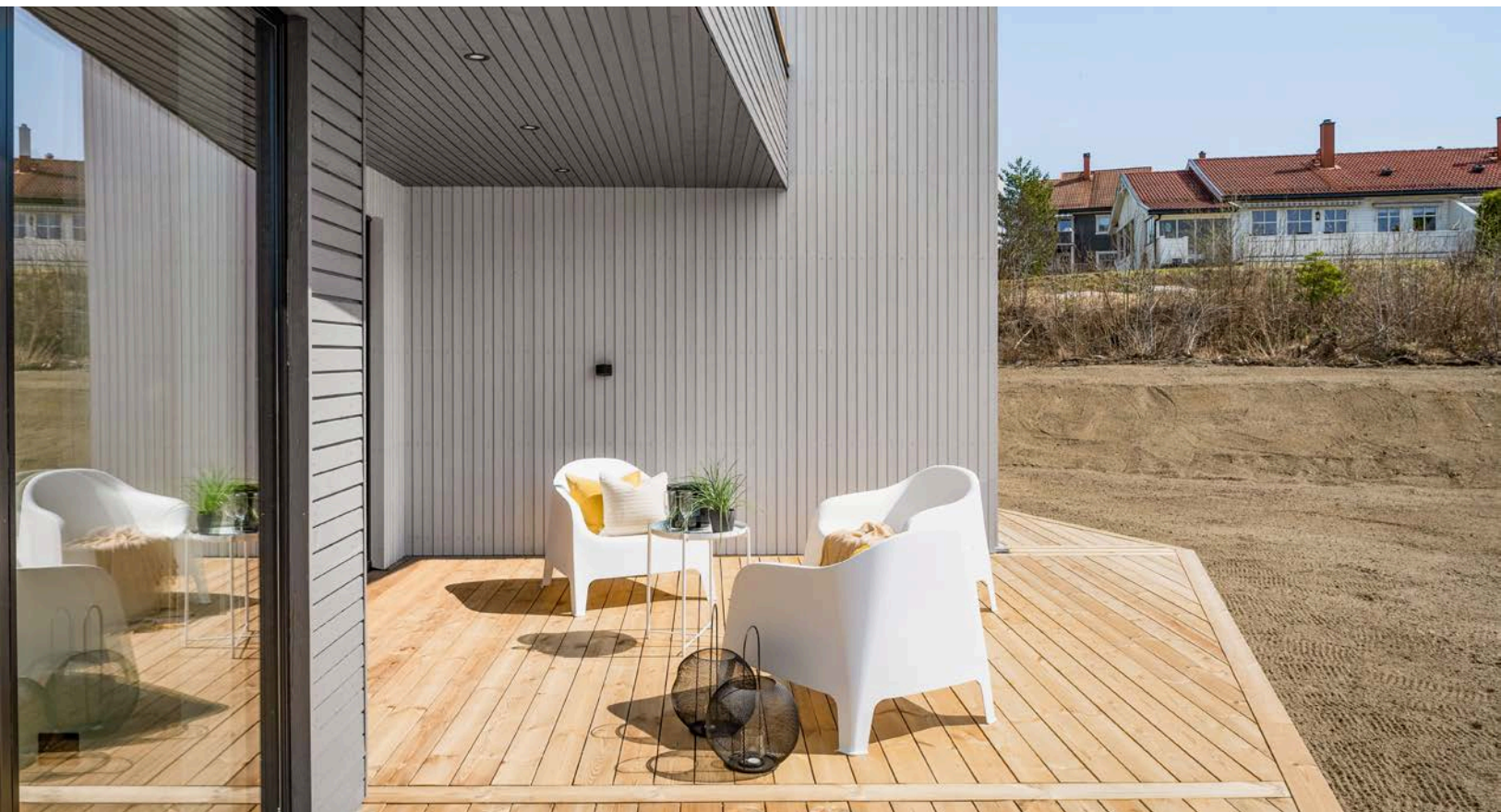


De store vindusflatene ut mot terrassen sørger for rikelig med naturlig lys, som bidrar til en god romfølelse. Alle vinduene i boligen vil få 3-lags isolerglass med store karmen.





Høy standard med pent enstavs tregulv med gulvvarme, glatte lysmalte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Fra stuen får du en stor skyvedør ut til en flott og solrik terrasse mot vest. Terrassen blir delvis overbygget, får impregnerte terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det monteres også utebelysning og stikkontakt.



I hjørnet av stuen får du en moderne vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til ekstra hygge.



Kjøkkenet vil ligge i en delvis åpen løsning med stuen, adskilt og samtidig åpent og sosialt. En stor kjøkkenøy vil sørge for rikelig med både skap- og benkeplass, samt en hyggelig sitteplass. Lampe over kjøkkenøy medfølger ikke i prisen. Kan tilleggsbestilles av kjøper om ønskelig.



Kjøkkenet blir fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mekanisk vifte, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det blir også montert komfyrvakt ved platetoppen og vannstoppeventil.



Lekker trapp opp til boligens 2. etasje. Trappen på bildet avviker fra den som medfølger i leveransen i prisen. Den som er avbildet kan bestilles av kjøper om ønskelig.



Boligen vil inneholde totalt 4 soverom som alle er plassert i 2. etasje.



Hovedsoverommet blir et stort, lyst og innbydende soverom med tilknytning til walk-in-closet.



Høy standard med pent enstavs tregulv, glatte overflater malt i en flott farge og downlights i himlingen.



Store vindusflater mot to ulike himmelretninger vil sørge for et fint lysinnslipp. Fra soverommet får du også utgang til en stor og flott sydøstvendt balkong.



Balkongen vil ha impregnerte terrassebord på gulv, stolpefritt glassrekkverk og god plass til sittegrupper. Beliggenheten i høyden og mot sydøst vil sørge for gode solforhold fra tidlig morgen og utover dagen.



På soverommet får du naturlig plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord. Adkomst til praktisk omkleddingsrom med god plass til garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



Praktisk omkleddingsrom med god plass til garderobeløsninger etter eget ønske og behov.





Soverom 2 blir også et lyst og innbydende soverom av god størrelse.



Soverommet vil få et pent enstavs tregulv, glatte overflater malt i en nydelig mørk farge og skjult elektrisk anlegg.



På soverommet får du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder. Praktisk nisje med naturlig plass til garderobeskap.



De store vindusflatene vil sørge for et fint lysinnslipp.



Fra soverommet får du utgang til en solrik vestvendt balkong. Balkongen blir overbygget med impregnerte terrassebord på gulv og stolpefritt glassrekkverk. Det blir også montert utebelysning og stikkontakt.



Det tredje soverommet får også utgang til samme flotte vestvendte balkong som soverom 2.



Også dette rommet får høy standard med pent enstavs tregulv, glatte overflater malt i en nydelig mørk farge og skjult elektrisk anlegg.



På soverommet får du plass til seng, kontorpult og garderobe etter eget ønske og behov.



Soverom 4 blir det minste soverommet i boligen og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

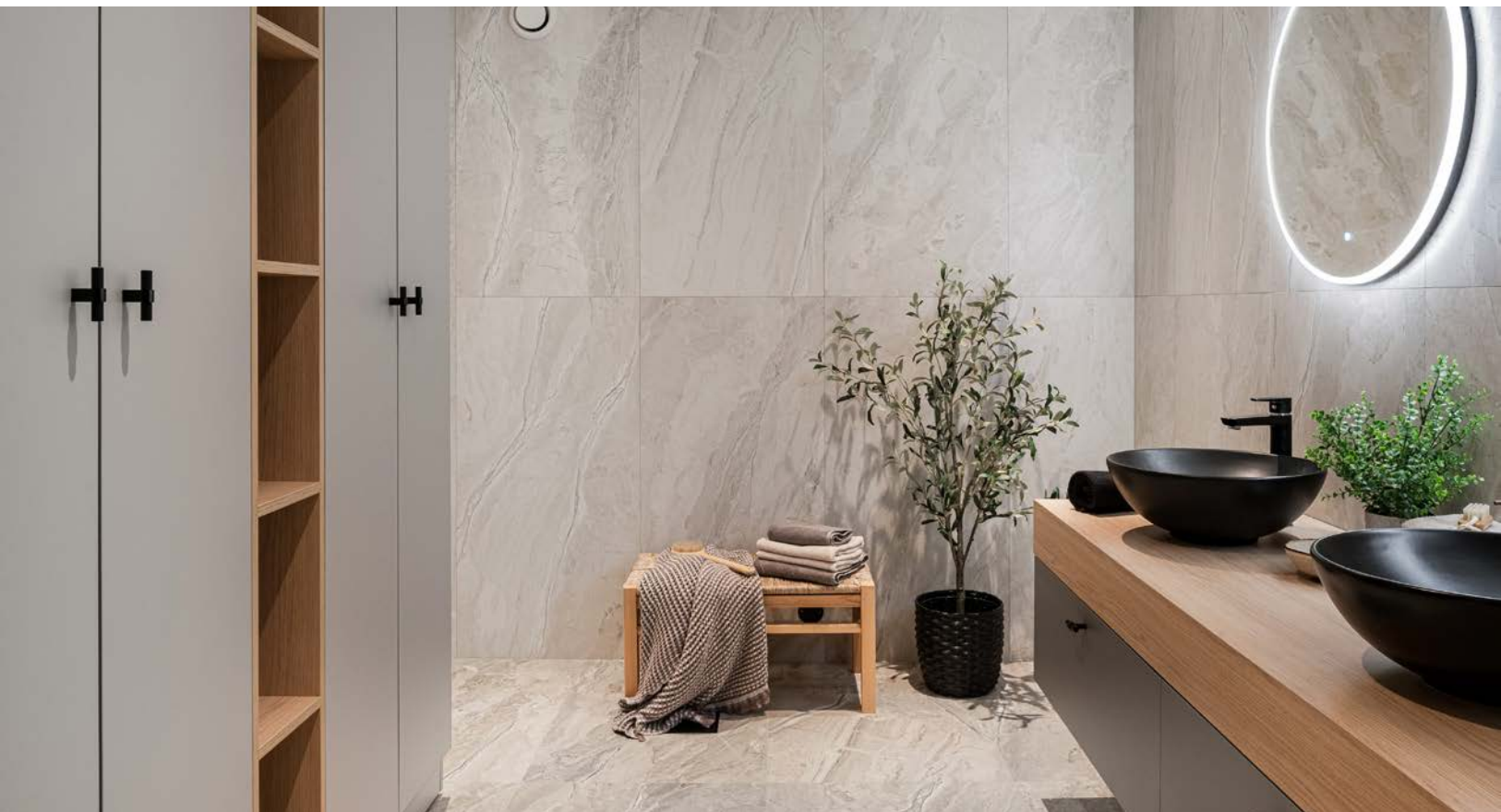


Samme høye standard med pent enstavs tregulv og glatte overflater malt i en innbydende farge.





I tilknytning til soverommene i 2. etasje får du et stort, lyst og delikat baderom fra 2023. Badet rommet vil få lekre fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme og downlights i himlingen.



Flott baderomsinnredning med skuffer og to ovenpåliggende sorte bolleservanter, to runde speil med integrert belysning over. Flere store skap vil sørge for god oppbevaringsplass. Skapene på motsatt vegg av baderomsinnredningen medfølger ikke i prisen men kantilleggsbestilles av utbygger om ønskelig.





Det andre baderommet vil ligge i boligens 1. etasje og blir nok et lyst og lekket baderom. Baderommet vil ha fliser på gulv med gulvvarme, flislagte vegger og downlights i himlingen.



Også her får du en flott baderomsinnredning med ovenpåliggende bolleservant og stort rundt speil med integrert belysning over.



Baderommet blir også utstyrt med dusjhjørne med både hånd- og regnfallsdusj, samt veggengt toalett.



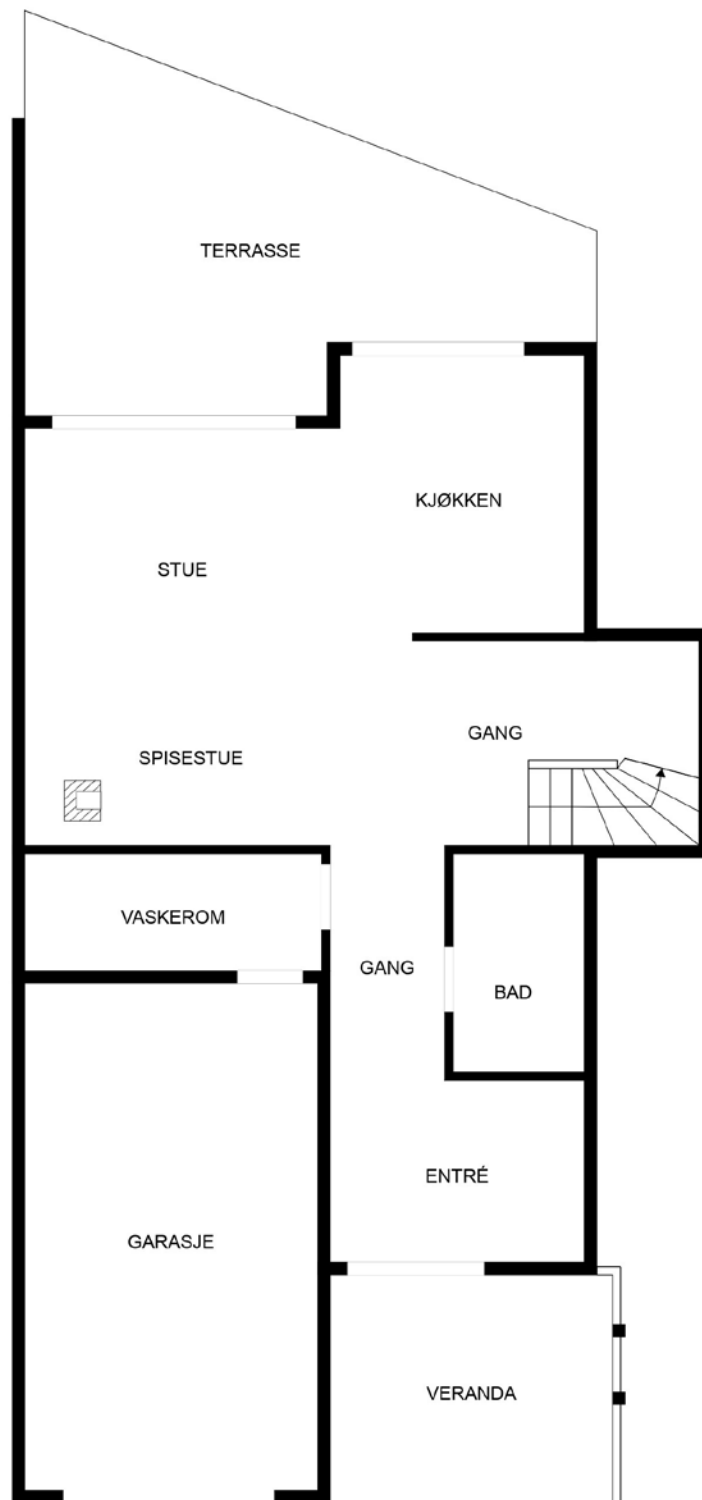
Boligen vil også få et praktisk vaskerom/teknisk rom med flislagt gulv med gulvvarme og lysmalte overflater. Rommet blir utstyrt med sluk, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, aggregat for balansert ventilasjon og sikringskap med automatsikringer.



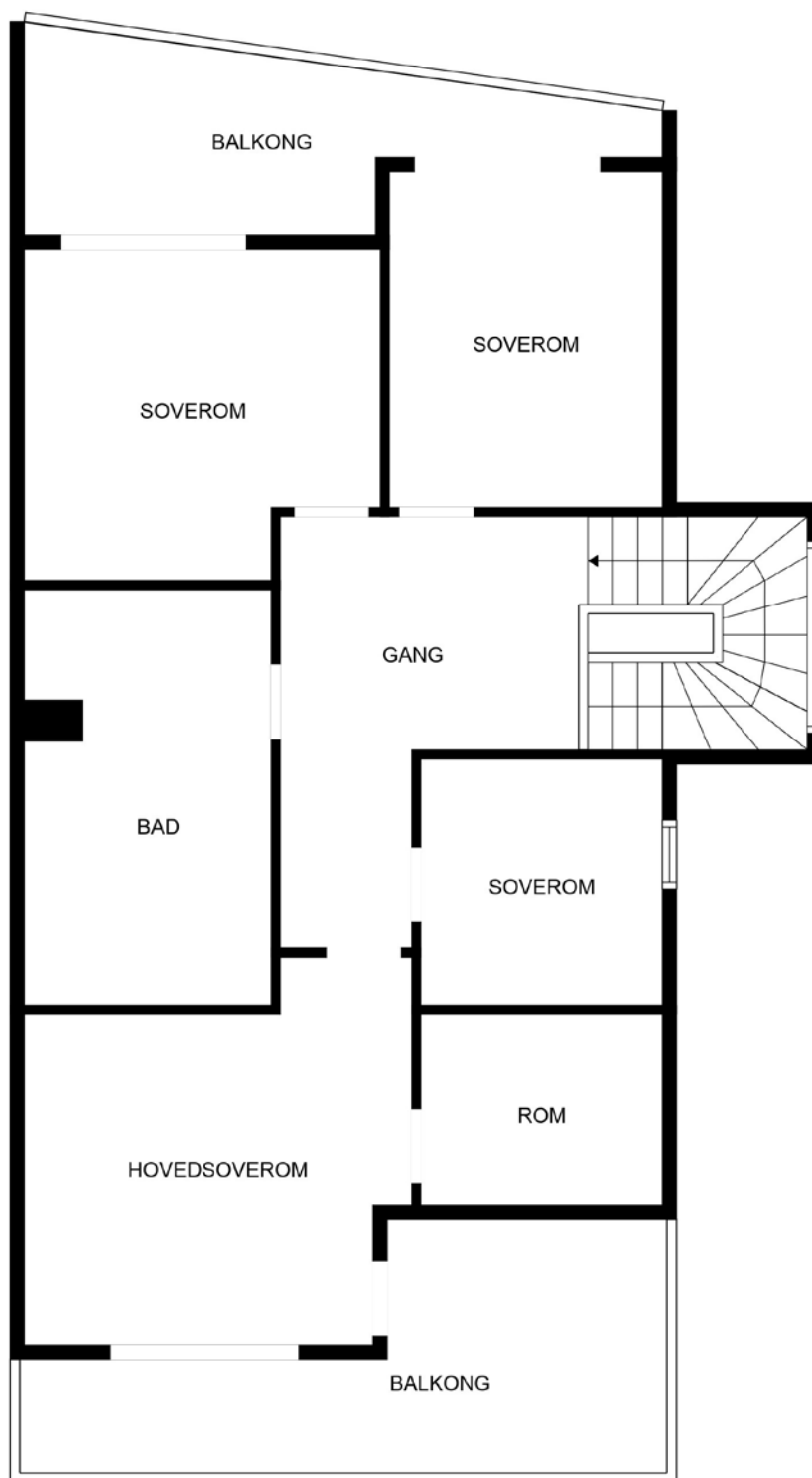
Fra vaskerommet får du videre adgang til garasjen som vil ha elektrisk leddport.



Det blir laget klar til å kunne trekke elbil-lader i garasjen (kjøper må selv få dette montert om det er ønskelig).

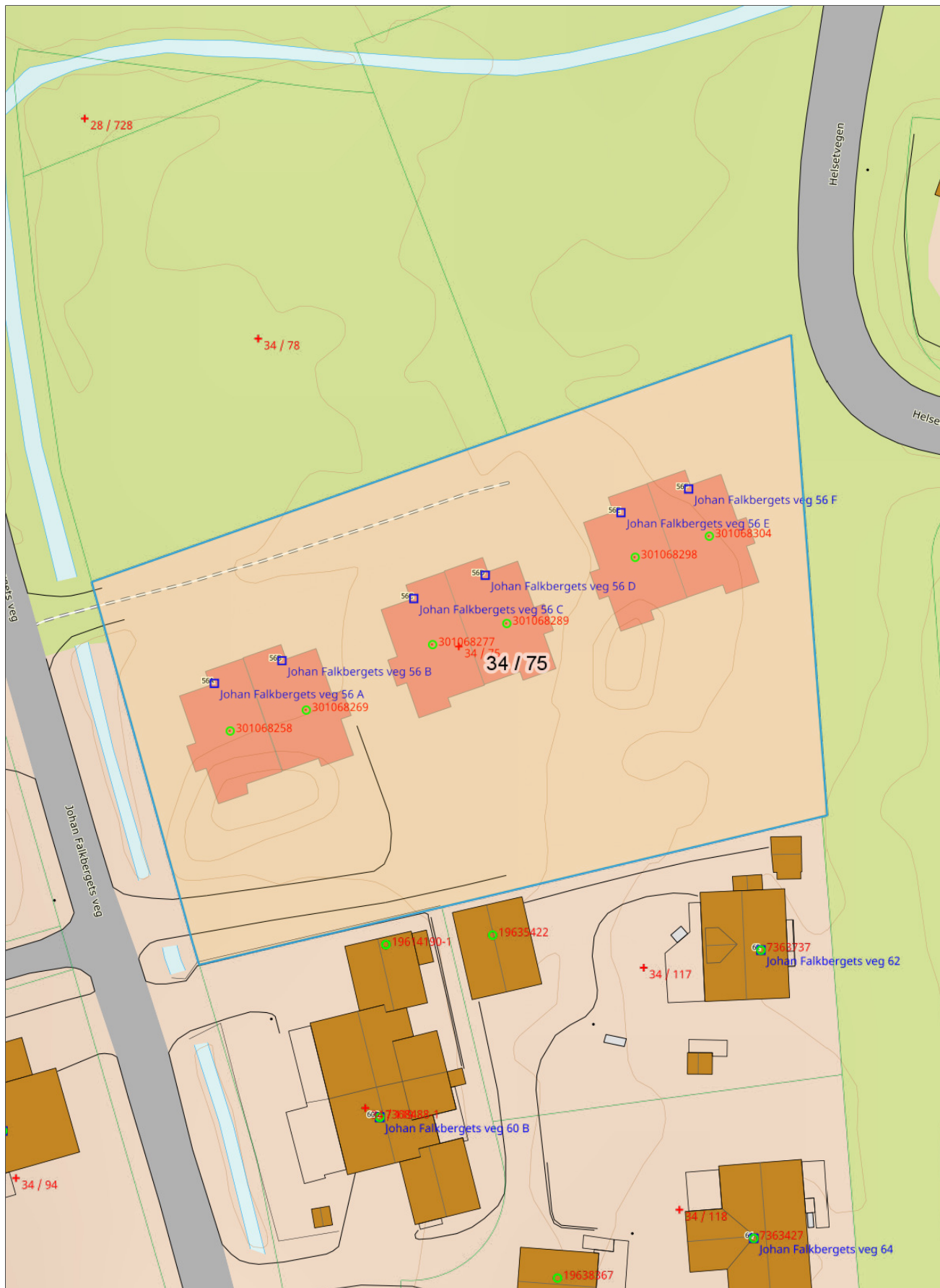


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Senterposisjon: 313730.44, 6751815.32
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 22.05.2024



Konstruksjon.

Yttervegger.

19mm Siberian spruce (horizontal/vertical cladding, primed, 2 times painted)

Vertical/horizontal calibrated timber battens 45x28mm, c=600mm

Vertical calibrated timber battens 45x28mm, c=600mm

Diffusion membrane TYVEK Soft

Rigips GTS wind-proof board 9,5mm

Calibrated timber 45x195mm (studs C24), c=600mm

Mineral insulation Paroc Ultra, 200mm

Vapour barrier/PE insulating film 200mk.

Calibrated timber 45x45mm (battens C24), c=600mm

Mineral insulation Paroc Ultra, 42mm

Norgips 12,5mm

Insulajson 242mm.

Innervegger.

Norgips 12,5mm

Calibrated timber 45x95mm (studs C24), c=600mm

Mineral insulation Paroc Ultra, 75mm

OSB -3 SE board 10mm

Norgips 12,5mm

Insulasjon 75mm

Bæringvegger 145mm.

Norgips 12,5mm

Calibrated timber 45x145mm (studs C24), c=600mm

Mineral insulation Paroc Ultra, 100mm

OSB -3 SE board 10mm

Norgips 12,5mm

Insulasjon 75mm

Brannvegg

Norgips 12,5mm

Gyproc DuraLine 12,5mm

Calibrated timber 45x95mm (studs C24), c=600mm

Mineral insulation Paroc Ultra, 100mm

Air gap 30mm

Calibrated timber 45x95mm (studs C24), c=600mm

Mineral insulation Paroc Ultra, 100mm

Gyproc DuraLine 12,5mm

Norgips 12,5mm

Insulasjon 200mm

Etasjeskille

Sponplate Extra (moisture resistant)/22mm

I beams 90x300mm, c=600mm

Mineral insulation Paroc Ultra, 200mm

Calibrated timber 45x45mm (laths, C24), c=400mm

Norgips 12,5mm
Insulasjon 200mm

Tak
Membrane
Sponplate Extra (moisture resistant)/22mm
Calibrated timber 45x45mm (battens), c=300mm
Calibrated timber 45x45mm (cross battens), c=600mm
Diffusion membrane TYVEK Soft
STEICO JOIST 60/90x240/300mm, c=600mm
Mineral insulation Paroc Ultra, 300mm
Calibrated timber 45x45mm (laths, C24), c=400mm
Mineral insulation Paroc Ultra, 42mm
Norgips 12,5mm
Insulasjon 342mm

Balkonger
Terrace boards 120x27h mm (impregnated pine)
Inclined beams (impregnated) 45x145mm, c=600mm
Membrane
Forestia sponplate Extra (fuktbestandige) /22mm
Inclined beams 45x145mm, c=600mm
Calibrated timber 45x195mm (beams, C24), c=600mm
Wooden cladding 20x120mm, primed, 2 times painted

Terrasse
Terrace boards 120x27h mm (impregnated pine)
Impregnated timber 45x145mm (beams C24), c=600mm

Oppvarmingskilder.

Varmekabler i hele 1. etasje, unntatt garasje. Ovn.

Gulv.

1. etasje.
Flis – 1. etasje gang, bad og tekniskrom/sportsbod.
Parkett eik rustikk sortering – Stue, kjøkken, trapperom.
Betong – Garasje

2. etasje.
Flis – bad.
Parkett eik rustikk sortering – Gang, alle soverom og walk-in closet.

Kjøkken:

Se vedlegg for prosjektert kjøkken og hvitevarer. Vegger og tak er gips.

Bad 1. etasje.

Flis i grå utførelse på gulv og vegger, fliser lagt etter standard. Størrelser opp til 60x60, eller 60x1200mm. For baderomsinnredning, se prosjektert tegninger. Tak av gips.

Bad 2. etasje.

Varmekabler i gulv. Flis i grå utførelse på gulv og vegger, tak malt gisp. Fliser lagt etter standard legging. Størrelser 60x60, eller 60x1200mm flis. For baderomsinnredning, se prosjektert tegninger. Badekar er ikke med (kun tilvalg).

Gang.

Flis på gulv 30x60, 60x60 i grå utførelse. Vegg og tak er malt gips.

Tekniskrom.

Flislagt gulv, 30x30 eller 60x60 i grå utførelse. Vegg og tak er dekket med gips, ikke malt.

Garasje.

Betonggulv. Tak og vegger dekket med gips, ikke malt. Garasjeport sortmalt med fjern kontroll, model – RYTERNA rib design.

Vinduer og dører.

Vinduer i boligen leveres med standard 3-lags klart glass, sortmalt ramme RAL 9005. Ytterdør med sidefelt, glass, sortmalt RAL 9005.

Innerdører.

Innvendige dører 1. speils dør. Sortmalt.

Trapp:

Trapp med underliggende vanger, åpent trinn. Trinn i tilnærmet samme farge som valgte gulv, vanger baluster og andre deler kan være malt i ønskede farge. Under trappen er det mulighet for å velge integrert bod-løsning, dette kommer i tillegg.

Tekniske fag:

Elektriker:

Det medfølger komplett elektrisk anlegg etter standarden NEK 400. Svart utførelse på alle synlige brytere og kontakter.

Belysning.

1. etasje.

Gang, kjøkken, stue har spotter.

Bad – Plafond Nordlux oja 29 plafond ip20 2700k 3-step

Tekniskrom-sportsbod –Plafond Nordlux oja 29 plafond ip20 2700k 3-step

2. etasje.

Gang, hoved soverom og bad – spotter

Soverom 1, 2, 3, walk-in closet - Plafond Nordlux oja 29 plafond ip20 2700k 3-step

Rørlegger:

Det medfølger komplett VA-anlegg. Utstyr:

-a-coll Azur takdusjpakke Ø300 matt svart m/termostat

-a-coll Azur I Eco kj.batteri m/avst. matt svart U-tut

-a-coll Azur Eco serv.batt høy svart matt m/push ventil

-A-coll Imber Black rett B90 dusjdør enkel

-Bollservant MINA Ø38x15cm

- porselen sort matt
- VikingBad CIBA med soft close sete, sort matt

Det ovennevnte utstyr medfølger eller tilsvarende.

Ventilasjon:

Det medfølger balansert ventilasjonsanlegg. Dette blir plassert på teknisk rom. System - Flexit Nordic S 4

Listverk og utføring.

Det leveres litsfri løsning mellom tak og vegg, samt rundt vinduer. Mot tak kommer shadow line design.

På gulv blir lister i 12x45-55, i hvit. (spikerhull blir synlige). Det er mulig male list i samme farge som vegger. Dette kommer i tillegg.

Vedrørende møbler er det kun møbler og utstyr til kjøkken og servant samt sideskap på begge badene som er inkludert. Vaskeservant og armaturer kan bli erstattet med andre modeller av lignende type som opplyst.

Leveranser i prosjektet utføres i henhold til teknisk forskrift - TEK'17. Huset er bygget i hovedsak av trematerialer, derfor kan det oppstå krymp og sprekker noen steder.

Det er mulig å gjøre endringer/tilvalg knyttet til leveranse, eventuelt mot tillegg i pris. Endringer i kjøkkenløsningen, garderobeløsningen i gang, walk-in closet, malt lister mot gulv, oppgradering trappeløsning. Denne prosessen gjøres etter kontraktsignering. Det presiseres at garderobe i gang og på soverommene ikke medfølger, men kan kjøpes av utbygger etter nærmere avtale etter kontraktsinngåelsen.

VEDTEKTER FOR

«*Boligsameiet Johan Falkbergets veg 56*»

2407 Elverum

1. Formål

Sameiets navn er «*Boligsameiet Johan Falkbergets veg 56*» og består av til sammen 6 boligseksjoner. Seksjonens innbyrdes størrelse gir grunnlag for eierbrøken. Alle utvendige arealer er fellesarealer. For bruk av fellesarealer, se pkt. 2 og 9

Eiendommen har matrikelnummer gnr. 34, bnr. 75 i Elverum kommune.

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

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

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin boligseksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten/boligen samt til definert parkeringsplass på fellesområdet.

Tomten, inkludert adkomstveier og parkeringsplasser er fellesarealer.

Boligene har midlertidig eksklusiv bruksrett i inntil 30 år (jf. Eierseksjons-lovens § 25) til det utvendige hagearealet som naturlig tilligger hver av boligene. Det forutsettes at bruken av disse hageparsellene, herunder beplantningen av arealene, ikke vil være til hinder for fremkommelighet, vedlikehold av bygningsmassen og en normal bruk av sameiets felles fasiliteter (som f.eks. utvendige tappekraner, etc.) for de øvrige sameierne. Med den eksklusive bruksretten av hagearealet følger drifts- og vedlikeholdsansvar.

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut tildelt parkeringsplass/biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere i sameiet.

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

3. Årsmøtet

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

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

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

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

4. Styret

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

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

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

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

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

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

5. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

6. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet omfatter drifts- og vedlikeholdskostnader av fellesområdene, som f.eks. felles snømåking og strøing, drift og vedlikehold av utearealer og felles beplantning, eventuell forretningsførsel og regnskap, evt. styrehonorar, evt. felles brannvarsling, mm. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold.

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

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

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

7. Husorden

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

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

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

8. Mislighold

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

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

9. Kjøring på eiendommen, boder og parkering.

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

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

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

Endringer av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttet av styret. Boligene og annen fremtidig bygningsmasse på eiendommen skal utvendig ha samme farge.

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

11. Eierbrøk, adresser, mm.

Seksjon nummer	Adresse	Eierbrøk
1	Johan Falkbergets veg 56 A	1/6
2	Johan Falkbergets veg 56 B	1/6
3	Johan Falkbergets veg 56 C	1/6
4	Johan Falkbergets veg 56 D	1/6
5	Johan Falkbergets veg 56 E	1/6
6	Johan Falkbergets veg 56 F	1/6

12. Vernetting

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

--- o0o ---

TEGNINGSSKJEMA/KJØPSBEKREFTELSE

For kjøp av bolig i prosjektet Johan Falkbergets veg 56 A-D

Hoved-/prosjektoppdragsnr: 1211245063

Kjøpesum for boligen:

Kr. ihht prislister

+ omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave datert 16.04.2023

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	
		kr
Egenkapital:		kr
Totalt:		kr

EGENKAPITALEN BESTAR AV : Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede er innforstått med at jeg med min signatur på dette tegningseskjemaet/denne kjøpsbekreftelse er bundet til denne handel. Undertegnede er innforstått med at det må vedlegges gyldig legitimasjon ved overlevering til meglerforetaket.

Undertegnede er kjent med at det ikke eksisterer angrefrist ved kjøp av fast eiendom. Det er heller ikke tatt noen forbehold fra undertegnede vedrørende finansiering, salg av bolig etc.


Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adr:	Adr:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf: Mobil:	Tlf: Mobil:
E-mailadr:	E-mailadr:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Kontaktinfo:

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS

Storgata 15, PB 1335, 2405 Elverum

Kontaktperson: Espen Strøm - Mobil: 415 60 000 - Email: espen.strom@aktiv.no



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**

aktiv.
Tar deg videre