

aktiv.



Nye tomannsboliger på
Kvalfeltet

Dælihagan 3, 5 og 7
2320 Furnes



Nøkkelinformasjon

Pris:	fra 3 790 000 til 3 850 000 + omk.
Omkostninger:	kr. 17 342,-
Felleskostn.:	antatt ca. kr. 800,- /mnd
Totalpris inkl omkostninger	Fra kr. 3 807 342,- til kr. 3 817 342,-
Entreprenør:	Smarte boliger AS
Arkitekt:	ARR Arkitekter AS
Selger:	Eiendomsinvesteringer AS
Boligtype:	Tomannsboliger
Eierform:	Eierseksjon
Tomtetype:	Fellestomt
Tomteareal:	1 049 m ² (tomannsbolig)
BRA/P-rom:	90 m ² / 89 m ²
Oppdragsnr.:	1214235002



Din nye drømmebolig

Velkommen til Dælihagan 3 og 5 i Furnes

Området har god beliggenhet ved Kvalfeltet i Furnes i Ringsaker kommune. Utbyggingsområdet ligger på en ås som heller mot sør og øst, med relativt store høydeforskjeller og flott utsikt.

Prosjektet inneholder to tomannsboliger organisert i et eierseksjonsameie der hver bolig vil eie en ideell ¼ av eiendommen. Med hver seksjon medfølger en carport.

Fra eiendommene er det kort avstand til Høsbjør med fine tur- og rekreasjonsområder. Herfra er det fine turstier og fin utsikt til Furnesåsen og Brumunddal fra Høsbjørkampen.

Dagligvarebutikk Coop Obs Olrud ligger ca. 5,2 km unna med post i butikk. Her er det også Rema 1000, frisør, apotek, sportsbutikk, Biltema og møbelbutikk.



Kjetil Gustavsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mobil 90 99 63 13

Email
Kjetil.Gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Ringsaker
Brugata 3 A
2381 Brumunddal

Se prisliste for fullstendig pris og kostnadsoversikt.

Generell informasjon om prosjektet

Aktører i prosjektet

Selger er Eiendomsinvesteringer AS, org.nr. 927 136 015

Arkitekt er ARR Arkitekter, org.nr. 919 816 260

Entreprenør er Smarte Boliger AS, org.nr. 914 163 943

Standard

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

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

Byggemåte/leveranser

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 prosjektets tegninger og leveransebeskrivelser.

Priser

Fra kr 3 790 000,- til kr 3 850 000,- + omk.

Se prisliste for detaljer.

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 utgjør kr. 640 000,- per bolig, dette gir en dokumentavgift på kr. 16 000,-
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 585,-.
- Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 585,-.
- Pantattest kr 172,-.

Totalt utgjør dokumentavgift og omkostninger kun kr. 17 342,-.

Se prisliste for detaljer og totalpriser inkludert omkostninger.

Det gjøres oppmerksom på at det er seksjonens andel av tomteverdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen.

Dokumentavgift i prisliste og kjøpekontrakt beregnes ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, 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 tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Areal

Bruksareal (BRA): ca. 90 m².
Primærareal (P-rom): ca. 89 m².

Følgende rom vil inngå i primærareal:
Entre, WC, Kjøkken, Stue, gang/trapp, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

Følgende rom vil inngå i sekundærareal:
Bod/teknisk rom

For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger.

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

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom).

Bruksarealet er arealet innenfor boenhetens omsluttende vegger (omsluttende vegger er yttervegger, eventuelle vegger mot naboenhet eller felles del) og inklusive innvendig boder og sjakter.

Primærrom er arealet innenfor boligens omsluttende vegger og eksklusive bod(er). Arealet 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 cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Tomten

Tomtens grunnareal er ca. 1 049 kvm. Felles eiet tomt for sameiet. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter og opparbeides i henhold til de vedlagte situasjonsplanene, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Utvikling av gressplen er avhengig av stell og vedlikehold skal besørges av sameiet. Selger står derfor ikke ansvarlig for hvordan plenen gror til.

Det gjøres oppmerksom på at situasjonsplan i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Parkering

Parkeringsplasser er tinglyst som fellesareal i sameiet hvor vedtektene regulerer rett til parkering for den enkelte seksjon. Carporter er tildelt som tilleggsdeler (TB) til den enkelte boligens hoveddel og primært skal all parkering foregå foran garasje/carport til den enkelt bolig. Bruken av sameiets fellesareal er regulert i sameiets vedtekter.

Parkeringsplasser overtas samtidig med boligen.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. 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.

Se for øvrig leveransebeskrivelse, tegninger og utkast til vedtekter for sameiet.

Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

Boder

Det medfølger én sportsbod per bolig. Boder leveres iht. TEK17. Bodene er seksjonert som tilleggsdel bygg (TB).

Oppvarming

Boligene baserer seg på elektrisk oppvarming, i tillegg til vedfyring.

Boligene leveres med sort stålpipeline og peisovn av type TermaTech TT30G Classic sort, Varmekabler i vindfang samt på alle bad/vaskerom, Panelovner i rommene ellers.

Se for øvrig vedlagte leveransebeskrivelse.

TV og internett

Det vil bli trukket fiberrør fra signalleverandør inn i svakstrømskap.

Kjøper er selv ansvarlig for bestilling av oppkobling og kostnad forbundet med dette.

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.

SAMEIE OG ØKONOMI

Forretningsfører

Selger har valgt å ikke engasjere forretningsfører. Selger vil selv utarbeide utkast til vedtekter og budsjett for sameiet. Sameiets størrelse gjør at det ikke er krav om registrering av sameiet i Brønnøysundregistrene.

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtekt-utkastet som grunnlag for avtalen.

Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse /ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Sameie

Boligene selges som eierseksjoner (også kalt seksjoner) og er organisert som et eierseksjonssameie (også kalt sameie).

Sameiet består av totalt 4 boligseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse.

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.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør ca. kr 800,- per måned for tomannsboligene.

Eneboligen på naboeiendommen er tildelt vegrett over sameiets eiendom og skal bidra med en 1/5 ideell andel av drifts- og vedlikeholdskostnader på felles adkomstveg, pt. antatt til ca. 200,- per måned.

Budsjetterte felleskostnader vil omfatte alle drifts- og vedlikeholdskostnader på fellesarealene, herunder snøbrøyting av felles adkomstveg. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Budsjett er basert på opplysninger gitt av selger og foreløpig kunnskap om prosjektet. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall seksjoner, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader 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 sameiets styre og/eller årsmøtet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøtet.

Etter ferdigstilling plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte seksjoner.

Felles adkomstveg

Felles adkomstveg vil bli eiet av eierseksjonssameiet. Det er tinglyst rett til adkomst over eiendommen til fordel for eneboligen. Med denne rettigheten følger det økonomisk ansvar for drifts- og vedlikeholdskostnader med 1/5 del ideell andel.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med eventuelle følgende leverandører:

- Leverandør av bredbånd- og TV-signal.
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil.

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles utomhusområder.

Listen er ikke uttømmende.

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet kreves ikke styrets godkjennelse ved salg av seksjoner i sameiet.

Erverv av seksjon skal meldes skriftlig til styret 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 overtakelse må kjøper ha tegnet egen bygnings-, innbo- og løsøreforsikring.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Vann, avløp og renovasjon er ikke inkludert i de budsjetterte felleskostnadene. Eiendomsskatt vil utgjøre 4 promille av seksjonens 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 boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig.

Ringsaker kommune sine kommunale satser for 2022 er :

Vann:

Abonnementsgebyr, pr bo/hytte/næringsenhet:

kr 1 953,78

Forbruksgebyr, for vann pr m3 målt forbruk:

kr 31,43

Avløp:

Abonnementsgebyr, pr bo/hytte-/næringsenhet:

kr 1 872,88

Forbruksgebyr, for avløp pr m3 målt forbruk:

kr 50,39

Avgift for feiing pr. pipeløp i bolig:

kr 583,75,- Satsen er oppgitt ut fra årlig feiing.

Husholdningsavfall (inkluderer henting av restavfall, plast, våtorganisk avfall, papir, glass- og metallemballasje samt bruk av gjenvinningsstasjoner og småsamlere). Gebyret differensieres etter volum på restavfallsdunken, for en 80 liters beholder utgjør gebyret kr 3 956,25,- pr. år for en privat husholdning.

Formuesverdi

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

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 folkeregistret per 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. For ytterligere informasjon oppfordres interessenter å ta kontakt med Skatteetaten.

Faste løpende kostnader

I tillegg til de opplyste felleskostnadene, vil faste løpende kostnader være drifts- og vedlikeholds-kostnader på egen bolig og på fellesarealer, strøm, eiendomsskatt, TV/internett og innboforsikring.

Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 763, bnr. 110 i Ringsaker kommune.

Prosjekttomten er seksjonert og hver bolig er tildelt seksjonsnummer:

Boligene har p.t. følgende adresser:

- Dælihagan 3A, 2320 Furnes - Seksjonsnummer 1
- Dælihagan 3B, 2320 Furnes - Seksjonsnummer 2
- Dælihagan 5A, 2320 Furnes - Seksjonsnummer 3
- Dælihagan 5B, 2320 Furnes - Seksjonsnummer 4

Vei, vann og avløp

Prosjektets enheter vil bli tilknyttet offentlig vei, samt offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

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 .

Ingen heftelser og/eller servitutter er per salgsoppgavedato tinglyst på tomtene. Det vil bli tinglyst adkomstrett til eneboligen over sameiets tomt før overtagelsen avholdes.

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 pantdokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekttomten per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten 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 «Reguleringsplan for Kval 4, Furnes», ID 16/6619, sist revidert 20.08.2020. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i tilknytning til eksisterende boligfelt på Kval.

Eiendommens omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2014-2025 vedtatt den 10.09.2014, revidert 17.06.2015

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanen kan lastes ned fra Ringsaker kommune sine hjemmesider. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

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 odel

Ervervet 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 betegnelsene. 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 lovverk 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 har løftet sine forbehold og har startet oppføring av alle boligene i prosjektet. Samtlige av selgers forbehold er derfor løftet/bortfalt.

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 anleggseiendom eller reseksjonering.
- 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.
- Endre priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggssytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.

Illustrasjoner, skisser, bilder, etc.

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 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/beliegenhet 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 salgsoppgave og annonsering som "god standard" etc.

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker pga. bevegelser i materialene og som følge av kalde og varme årstider, samt tørr og fuktig luft. Selger påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette etter overtakelsen.

Kjøper må videre påregne synlige svinn-/tørresprekker i overgang mellom ulike materialer, konstruksjoner, sammenføyninger og hjørner etter at boligene er tatt i bruk.

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

Overtagelse

Forventet byggetid for boligene er på ca. 12-14 måneder, regnet fra og med igangsettelse av byggarbeider.

Nærmere overtagelsestidspunkt avtales i forbindelse med budgivning.

Det eksakte overtagelsestidspunktet 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 overtagelsestidspunktet.

Selger skal overlevere boligene i byggrensjort 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 overtagelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Se også punktet «Ferdigattest/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 ødelagt 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.

Utomhusarealer og fellesarealer

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

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

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

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

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.

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».

Kjøpers undersøkelsesplikt

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. 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.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

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 byggeprosjektet, 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 byggearbeider, 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.

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 dekningsvalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdsloven § 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 tilsvare 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 forsinker 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. punktet «Overtakelse» 1. avsnitt.

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 før 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 er gjort 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 kontraktsposisjon forutsetter samtykke fra selger og forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Selger forbeholder seg retten til å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av videresalget og oppgjøret for dette.

I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger pålydende kr 20.000,- (inkl. mva.).

Dersom sameiet er stiftet, kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg. 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 av kontraktsposisjonen uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, vil også videresalget reguleres av bustadoppføringslova.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Dersom kjøper har overtatt, og hvor overskjøting er forsinket, 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 energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for boligene, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for 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 før 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 á jour per 26.06.2023 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

- 3D illustrasjoner og tegninger
- Selgers leveransebeskrivelse
- Vedtekter for sameiet
- Reguleringsplan med bestemmelser
- 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 25.000,-), innhenting av opplysninger (kr 5.000,-) 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.

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS
Brugata 3 C, PB 66
2381 Brumunddal
Organisasjonsnummer 817 998 682

Ansvarlig megler

Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
Mobil: 90 99 63 13
Email: kjetil.gustavsen@aktiv.no

Prisliste Dælihagan 3, 5 og 7

Dato: 21.06.2022

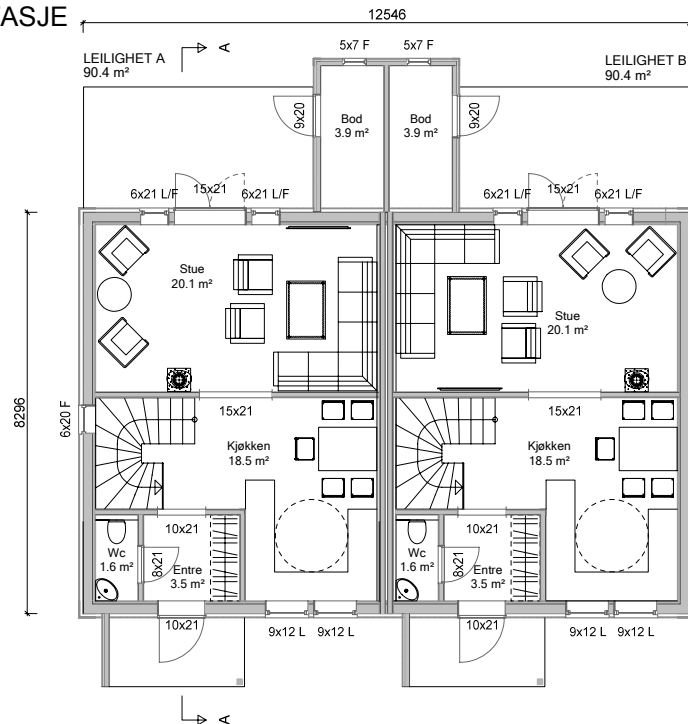
Bolignr	Bolig type	Adresse	Matrikelnr.	BRA m ²	P-rom m ²	Carport	Tomteareal m ²	Pris	Dokumentavg.	Omkostninger	Totaltpris ink omk	Felleskost.
1	Tomannsbolig / Hus A	Dælihagan 3A, 2320 Furnes	Gnr 763/Bnr 110/Snr 1	90	89	Ja	1049 *	kr 3 850 000	kr 16 000	kr 1 342	kr 3 867 342	800,-/mnd
2	Tomannsbolig / Hus A	Dælihagan 3B, 2320 Furnes	Gnr 763/Bnr 110/Snr 2	90	89	Ja	1049 *	kr 3 790 000	kr 16 000	kr 1 342	kr 3 807 342	800,-/mnd
3	Tomannsbolig / Hus B	Dælihagan 5A, 2320 Furnes	Gnr 763/Bnr 110/Snr 3	90	89	Ja	1049 *	kr 3 850 000	kr 16 000	kr 1 342	kr 3 867 342	800,-/mnd
4	Tomannsbolig / Hus B	Dælihagan 5B, 2320 Furnes	Gnr 763/Bnr 110/Snr 4	90	89	Ja	1049 *	kr 3 790 000	kr 16 000	kr 1 342	kr 3 807 342	800,-/mnd

*

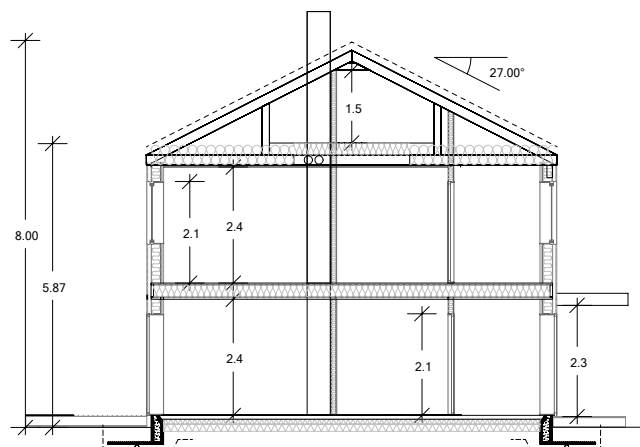
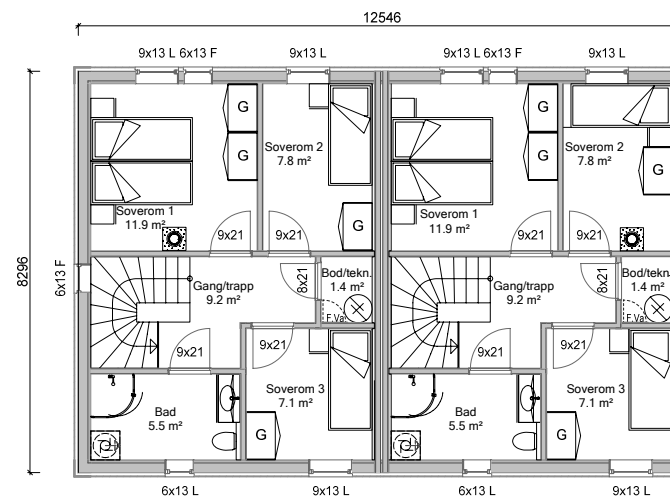
Felles tomt for sameiet



PLAN 1 ETASJE



PLAN 2 ETASJE



SNITT A - A

Tegning kun til byggesak,
arbeidstegninger må innhentes
før byggestart!

Arealer i henhold til NS 3940 og teknisk forskrift:

BRA. 1 etg. = 93.6 m²
BRA. 2 etg. = 93.6 m²
BRA. utv. boder = 8.2 m²
BRA åpne arealer = 6.6 m²
Totalt BRA. = 202.0 m²
BYA. = 125.3 m²

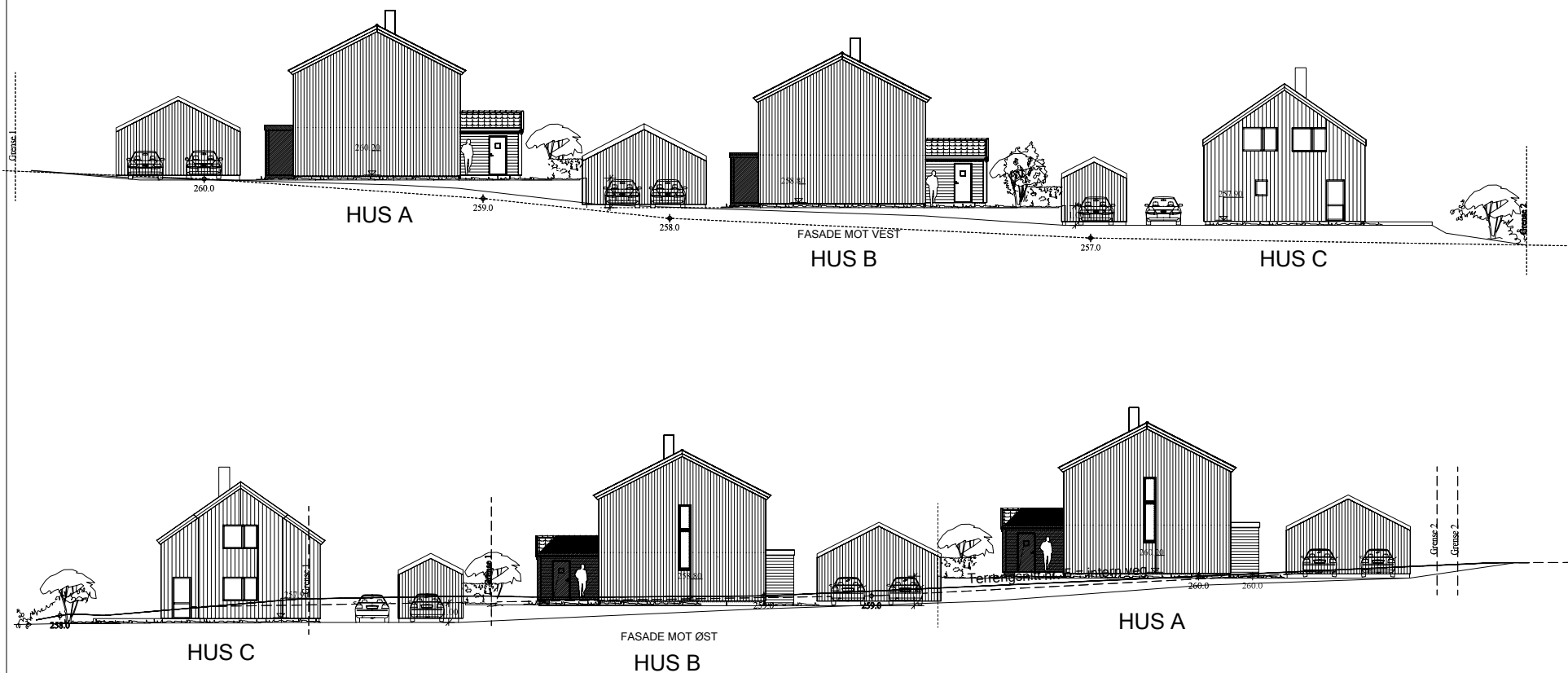
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Tiltakshaver: Lars A. Larsen			2 - mannsbolig A	
Byggeplass: Dælihagan 2			Plan og snitt	
Kommune: Ringsaker			DATO	13.02.2020
G.NR: 763			TEGN.	ARR
B.NR. 110			MAL	1: 100
			PROSJ.NR.	17061
			TEGN. NR.	501



ARR arkitekter as
postboks 252 - 2381 Brumunddal
tlf 930 88 975 - epost: post@arr.no
internet: www.arr.no

Tegningen er beskyttet av opphavsrett

TERRENGSNITT



Tegning kun til byggesak,
 arbeidstegninger må innhentes
 før byggestart!

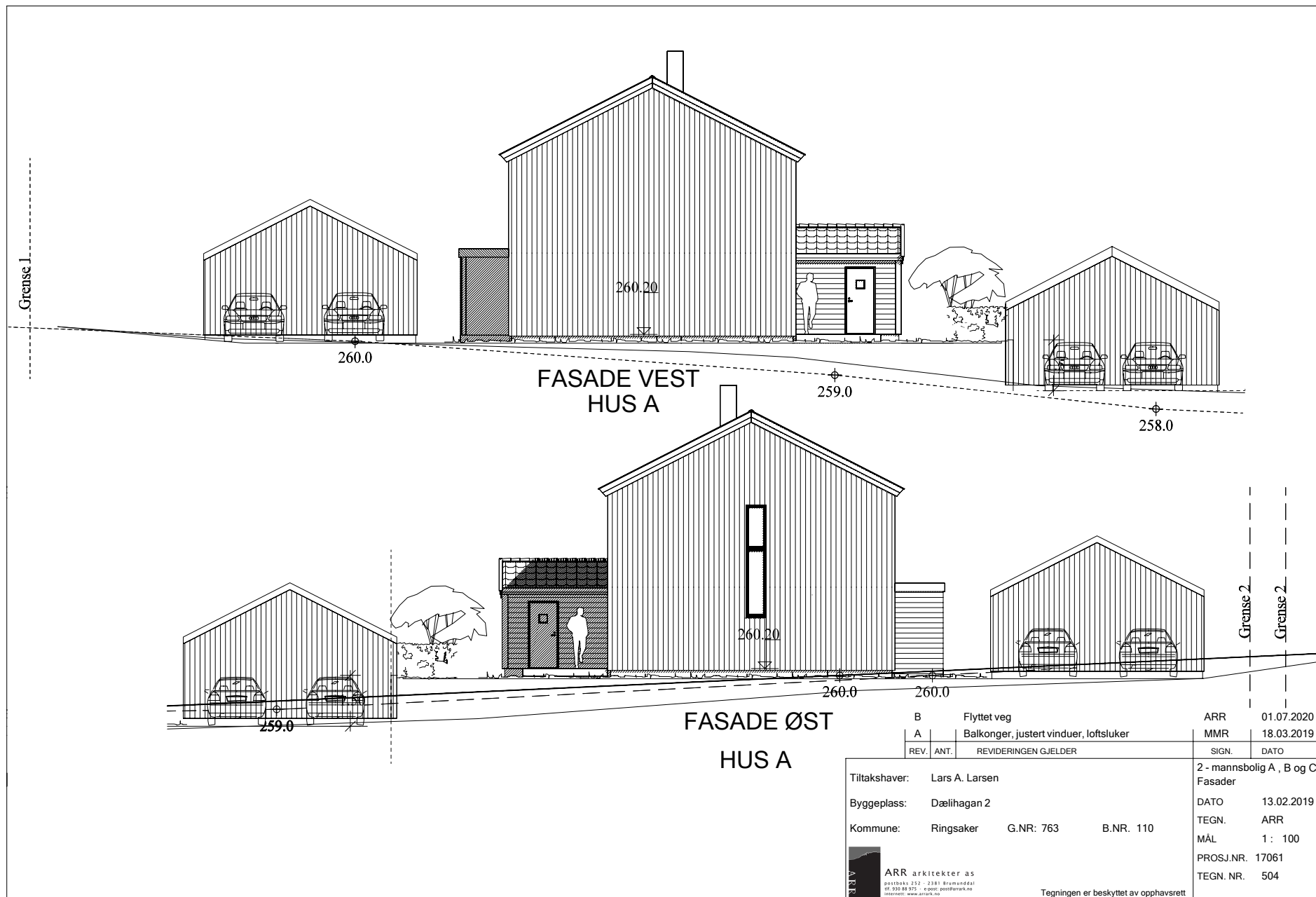
B	Flyttet veg	ARR	01.07.2020
A	Endret hus C	ARR	10.06.2020
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO

Tiltakshaver:	Lars A. Larsen	2 - mannsbolig A, B og C
Byggeplass:	Dælihagan 2	Terrenghøyde i vinterveg
Kommune:	Ringsaker G.NR: 763 B.NR. 110	DATO 13.02.2019
		TEGN. ARR
		MÅL 1: 100
		PROSJEKTNR. 17061
		TEGN. NR. 502

ARR arkitekter as
 postboks 252 - 2381 Brumunddal
 tlf 910 88 975 - epost: post@arr.no
 internet: www.arr.no

Tegningen er beskyttet av opphavsrett





Leveransebeskrivelse Dælihagan 3 og 5

Byggteknisk beskrivelse:

- Bærende konstruksjoner utføres i betong og tre.
- Yttervegger; liggende grunnnet kledning, i tillegg malt 1 strøk i farge mørk grå.
- Takkonstruksjon vil ha saltak og lufting under taktekingen.
- Sorte takrenner og beslag.
- Terrasse av impregneret treverk 28x120mm. Etter tegning.
- Isolert med inntil 250 mm isolasjon i yttervegg.
- Isolert med 350-450mm isolasjon i yttertak.
- Ringmur med radonsperre og isolasjon.
- Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Boligen leveres med brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende forskrifter.
- Sort takstein med snøfangere.

Innvendige overflater:

- Innvendig tak leveres med standard malte gipsplater.
- Alle vegger inne unntatt våtrom leveres med standard malte gipsvegger.
- Flislagte bad i 2.etg. Flis på gulv og vegger, mosaikkfliser i dusjhjørner.
- Fliser på gulv i inngangsparti og WC i 1.etg.
- 1-stavs laminat på alle soverom, gang, stue og kjøkken.
- Fotlister 12x58mm, hvit malt/grunnet.
- Hvite/grunnet utførelser.
- Hvitmalte gerikter rundt dører/vinduer 12x58mm.

Innredninger:

- Kjøkken levert etter tegning ferdig montert fra Aubo/Sigdal til en verdi på 100.000 kr inkl mva.
- Trapp leveres i furu med lakkerte trinn og hvitmalte vanger.
- Baderomsinnredninger på bad.
- Garderobeskap i alle soverom, 1 skaplass pr soveplass.
- Boligen leveres med sort stålppe og peisovn av type TermaTech TT30G Classic sort.

Dører og vinduer:

- Vinduer og ytterdører leveres etter dagens krav TEK-17.
- Sort ytterdør med smalt glass.
- Vinduer/terrassedører med sort omramming.
- 3-lags energiglass på alle vinduer og terrassedører. Med minst 10 års garanti mot lekkasjer i forsegling samt mot brudd og riss som følge av spenninger ved normalt bruk.
- Innvendige kompaktdører.

Utstyr rørlegger:

- Dusjvegger 90x90 bad.
- Baderomsinnredninger.
- Dusjbatteri og garnityr.
- 2 stk. vegghengte toaletter.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Utvendig frostfri kaldtvannskran.
- Innredning, servant og blandebatteri.
- 200 liter OSO super varmtvannsbereder.
- Rør i rør-system.
- Waterguard – aquastop.
- 1 stk Vannmåler og reduksjonsventil.

El-utstyr:

- Det legges opp skjult anlegg med brytere og kontakter i hvit utførelse, Antall punkter og leveranse er i henhold til NEK: 400.
- Varmekabler i vindfang samt på alle bad/vaskerom.
- Panelovner i rommene ellers.
- Komfyrvakt.
- Astrour for utelys styring.
- Downlights på bad / entre / stue / kjøkken inntil 15 stk.
- Ledlamper i boder/soverom/stue/kjøkken.
- 2 stk sorte utelys.
- Trådløs ringeklokke.
- Klargjort for internett.
- 2 stk sorte utestikkontakter.



Ute – anlegg:

- Adkomstvei, parkering planeres og gruses.
- Øvrig areal planeres med stedlige masser/matjord. På kastes plenfrø. Utbygger står ikke ansvarlig for hvordan plen vokser opp.
- Carport i samme farge/utførelse som bolig. Inkludert 1 dobbel stikk, lysbryter og ledlampe. Mål: 6,65 meter x 6 meter.
- Utebod på 3,9 kvm mellom boenhetene. Inkludert 1 dobbel stikk, lysbryter og ledlampe. Sort boddør uten glass.

Tillegg/tilvalg:

- Muligheter for elbillader type 2 i carport mot tillegg etter type.
- Tillegg/tilvalg avtales med utbygger etter inngått kontrakt.

VEDTEKTER FOR

«Boligsameiet Dælihagan 3 og 5»

2320 Furnes

1. Formål

Sameiets navn er «*Boligsameiet Dælihagan 3 og 5*» og består av til sammen 2 bygg inneholdende 4 boligseksjoner og 2 carportanlegg inneholdende 4 tilleggsdeler (TB) til boligseksjonene.

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. 763, bnr. 110, snr. 1-4 i Ringsaker 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 tildelt carportplass (TB), og en sportsbod (inkludert i boligdelen).

Tomten, inkludert adkomstveier og parkering/gjesteparkering er fellesarealer. Naboieiendommen (Dælihagan 7) har tinglyst adkomstrett over eiendommen.

Disponering og bruken av fellesarealene samt en definering av de de tildelte eksklusive bruksretter på deler av hagearealene er presisert i vedtektenes punkt 12.

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 veto rett 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 sportsbod og/eller tildelt parkeringsplass og/eller biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere i sameiet. Dette gjelder ikke Næringsseksjonen som kan leie ut sine parkeringsplasser på det åpne markedet.

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 karmer
- 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.

6. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet omfatter felleskostnader og vil inkludere felles bygningsforsikring for carport/garasjeanlegg, felles snømåking og strøing, drift og vedlikehold av utearealer og beplantning, forretningsførsel og regnskap, evt. styrehonorar. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer og ytre vedlikehold av bygningsmassen.

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken. Naboeiendommen (Dælihagan 7) skal betale en ideell 1/5 av det vedlikeholdet som direkte kan relateres til felles adkomstveg. Styret er ansvarlig for årlig å dokumentere og fakturere den til enhver tid eier av Dælihagan 7 for sin andel av fellesutgiftene.

På grunnlag av et årsbudsjett kan styret fastsette månedlige å 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 besluttet 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 parkering- og evt. 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 m.v. kan bare skje etter forhåndsgodkjenning av styret.

Endringer av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttet av styret. Boligene og bodene og garasjene/carportene 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. Vernetting

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

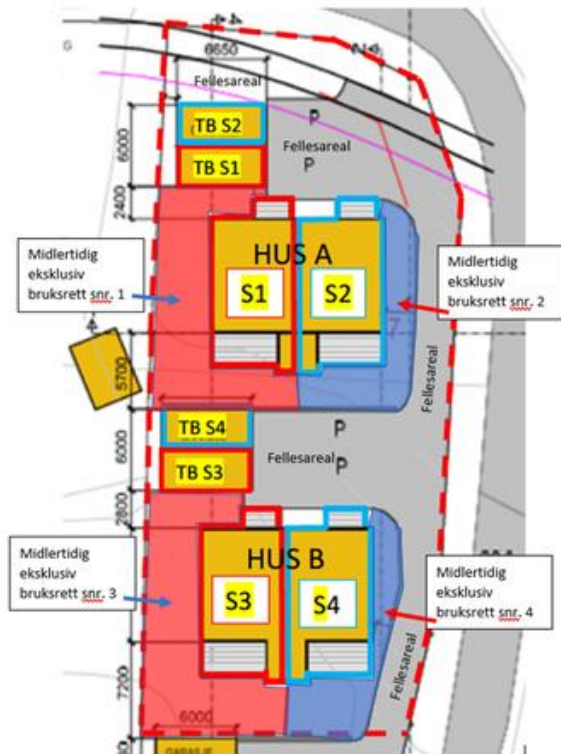
12. Midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesarealer

Understående karts-kisse viser de midlertidige eksklusive bruksretter som er tildelt seksjonseierne (ref. eierseksjonslovens § 25).

Eneretten til bruk gjelder i inntil 30 år. En eksklusiv bruksrett til et fellesareal innebærer ikke at denne seksjonseieren rent faktisk eier dette arealet, arealet er fortsatt eid av alle

seksjonseierne sammen i henhold til sameiebrøken.

Med den eksklusive bruksretten følger drifts og vedlikeholdsansvaret for det samme arealet.



--- o0o ---

Dælihagan 3

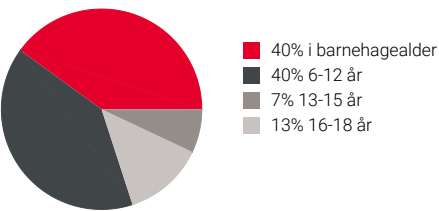
Offentlig transport

🚶 Kvalfeltet	2 min 🚶
Linje 646	0.1 km
🚶 Brumunddal stasjon	9 min 🚶
Linje R10, R11, 21	6.1 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 4 min 🚶

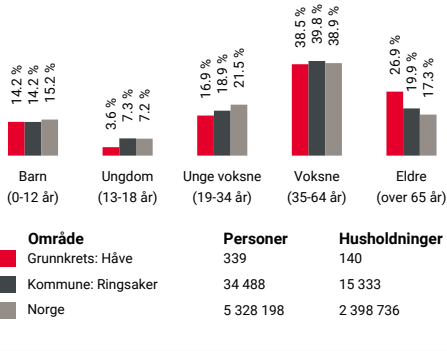
Skoler

Kirkenær skole (SFO) (1-7 kl.)	4 min 🚶
170 elever	2.4 km
Kylstad skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
140 elever, 7 klasser	3.7 km
Mørkvæd skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
350 elever, 14 klasser	4.5 km
Furnes ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
310 elever, 11 klasser	4.4 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚶
390 elever, 15 klasser	7 km
Ringsaker videregående skole	10 min 🚶
750 elever	7 km
Hamar katedralskole	12 min 🚶
1300 elever	8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

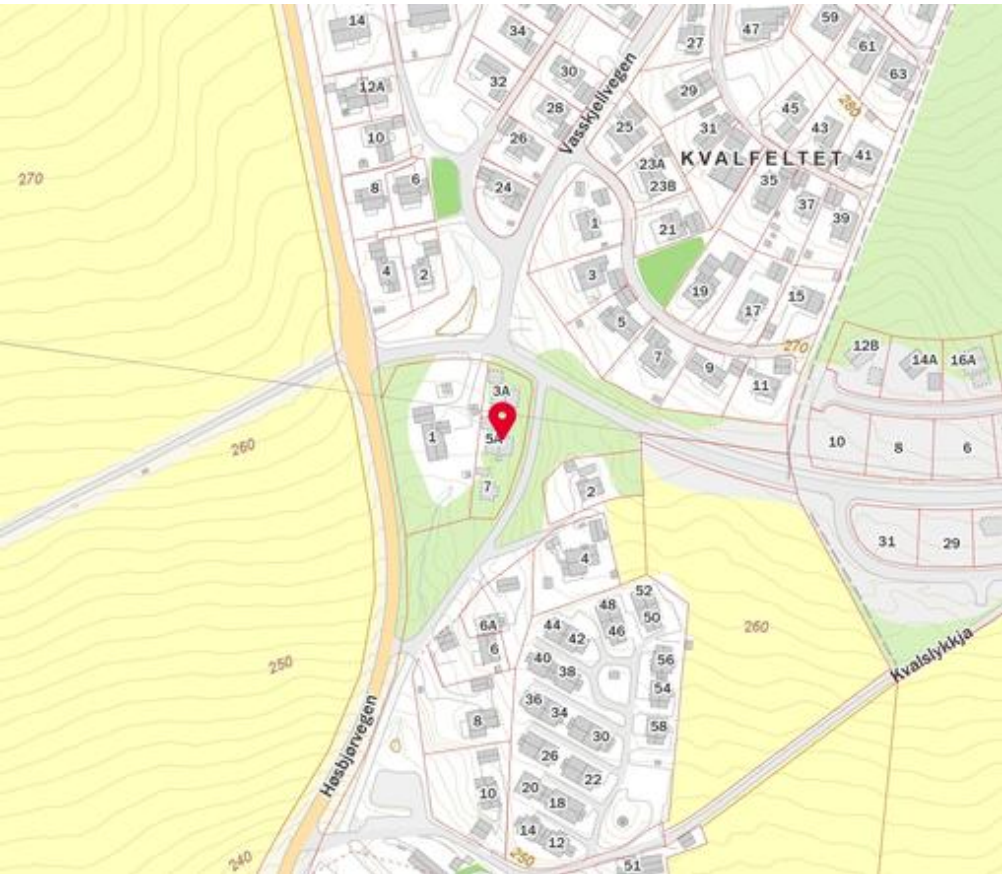
Furnes barnehage (1-6 år)	4 min 🚶
27 barn, 2 avdelinger	0.3 km
Nydal familiebarnehage (0-6 år)	6 min 🚶
10 barn, 1 avdeling	3.9 km
Kylstad barnehage (1-6 år)	6 min 🚶
18 barn, 1 avdeling	4.1 km

Dagligvare

Kiwi Nydal	6 min 🚶
Coop Extra Brumunddal	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5.4 km

Sport

Kvalfeltet nærmiljøanlegg	3 min 🚶
Ballspill	0.3 km
Kirkenær skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.3 km
Treningskompaniet Brumunddal	6 min 🚶
Mudo Brumunddal	9 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Reguleringsplan for Kval 4, Furnes

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Vedtatt dato: 7.2.2018 Revidert dato: 20.8.2020

ArkivsakID: 16/6619 PlanID: 2016110890

Vedtatt av kommunestyret: 7.2.2018, Sak 6/18

Endringer etter forenklet prosess, vedtatt av planutvalget 26.8.2020, sak 064/20

1 Planens hensikt

Planen legger til rette for utbygging av boligbebyggelse i tilknytning til eksisterende boligfelt på Kval.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr 1 og 4)

Strømledninger og ledninger for tele/tv/datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabler innenfor planområdet.

2.2 Søknadsmateriale (§20-1)

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges fram en situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk, som foruten bebyggelsen skal vise behandling av den ubebygde delen av tomten, eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, og eventuell forstøtningsmur. På eneboligtomter skal det normalt vises plass for dobbeltgarasje. Søknadsmaterialet skal inneholde geoteknisk redegjørelse jf. opplysninger i rapport 17082 nr. 1 fra Løvlien Georåd.

2.3 Støy

Grenseverdiene i den sentrale retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanleggingen forutsettes overholdt i planområdet.

2.4 Overvann

All økning i overvann som følge av utbyggingen skal infiltreres og fordrøyes lokalt. Fordrøyningsanlegg skal dimensjoneres slik at det ved flomsituasjonen er kapasitet til å holde tilbake overvannet inntil vassdraget har ledig kapasitet.

Overvannsplan for området skal legges fram sammen med første byggesøknad. Planen skal redegjøre for dagens påslipp til kommunalt ledningsnett, flomveger i området, størrelse, volum, dimensjonerende nedbørsmengde, hvilken returperiode fordrøyningsmagasinet skal dimensjoneres for mht. flomsituasjon i resipient og vassdrag nedstrøms.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Bygningsplassering
 - Byggegrense på plankart har følgende unntak:
 - Frittliggende garasjer/uthus inntil 50 m² kan oppføres inn til 1 meter fra grense mot boligeiendom og inntil 2 m fra formålsgrensen mot veg. Det forutsettes at det blir tatt nødvendig hensyn til vegskjæringer/fyllinger jf. bestemmelse 5.2. Foran garasjeport må det være fri plass på 5 m lengde på egen eiendom.
 - Kommunen skal ikke tillate bygninger som beskrevet ovenfor plassert nærmere eiendomsgrense mot fri- og friluftsområder enn 4 m.
- Garasje skal medregnes i % - BYA med minst 20 m² selv om den ikke bygges samtidig med bolighuset.
- Garasjer, carporter og boder kan oppføres med gesimshøyde inntil 3 m og mønehøyde inntil 5 m. målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Parkering av større kjøretøy og utendørs lagring er ikke tillatt innen planområdet.
- Terrassekonstruksjoner som ligger mer enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng kan maksimalt ha en størrelse på 35 m².
- Forstøtningsmur skal normalt ha en maksimal høyde på 1,5 m.

3.2 Boligbebyggelse

3.2.1.1 Område B1 - 3

- Innenfor byggeområdet kan det oppføres bebyggelse med øvre grense på % BYA = 40% og en nedre grense på % BYA = 30%.
- Ny bebyggelse skal ha skråtak med takvinkel mellom 18 og 30 °. Tak skal være tekket med takstein eller annet materiale med matt overflate. Bebyggelsen skal i form og farge tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap. Møneretning skal som hovedregel følge terrenget.
- Utomhusarealer og fellesarealer skal opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig. Områdene skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes.
- Boliger med tilhørende anlegg skal oppføres som småhusbebyggelse/tomannsbolig. Gesimshøyde kan tillates inntil 3 m og mønehøyde inntil 6,0 m.
- Garasjer skal oppføres i en etasje og være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Gesimshøyden kan tillates inntil 3,0 m og mønehøyden inntil 5,5 m.

3.2.1.2 Område B4-8

- Bebyggelsen kan oppføres med en øvre grense for % - BYA = 35%. Grensen for grad av utnyttning gjelder for hver enkelt tomt.
- Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde 8 m.
- Alle takformer er tillatt. Ved bruk av pulttak skal takflaten fortrinnsvis ligge parallelt med terrengets helning.
- Møneretning på bolig skal ligge parallelt med veg.

3.2.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-12)

- Bebyggelsen kan oppføres med en øvre grense for % - BYA = 35%. Grensen for grad av utnyttning gjelder for hver enkelt tomt.

- b) Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde 8 m, med unntak av område BF8 og 9 som kan oppføres med maks mønehøyde 5 m.
- c) Alle takformer er tillatt. Ved bruk av pulttak skal takflaten fortrinnsvis ligge parallelt med terrengets helning.
- d) På byggeområde BF7, 10 og 11 er det tillatt med takterrasse.

3.2.1.4 **Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)**

- a) Bebyggelsen kan oppføres med en øvre grense for % - BYA = 40% og en nedre grense % BYA = 30 %.
- b) Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde 8 m og maksimal mønehøyde 9 m.
- c) Ved trinnvis utbygging skal det lages situasjonsplan for hele byggeområdet i tillegg til krav beskrevet i bestemmelse 2.2.

3.2.1.5 **Tjenesteyting (T)**

Innenfor område T er det tillatt med offentlig og privat tjenesteyting.

3.2.1.6 **Energianlegg, Trafo (AE1-2)**

På området kan det etableres nettstasjon/trafo.

3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- a) I områder regulert til trafikkformål kan det anlegges kjøreveg, gang- og sykkelveg fortau, bussholdeplass og annet trafikkformål som det framgår av plankartet med tilhørende skjæringer og fyllinger. Det er tillatt med mindre justeringer innenfor trafikkformålet.
- b) Vegskråninger skal tilsås og beplantes med stedegne planter eller istandsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.
- c) Det tillates én avkjørsel fra regulert veg for hver enkelttomt.
- d) Kjøreveg benevnt V3 og V7 skal være i privat eie, og kan benyttes av tilliggende boligeiendommer. Øvrige kjøreveger skal være offentlig eiet.

3.4 Grønnstruktur

3.4.1 **Felles bestemmelse for grønnstruktur**

- a) Alt areal regulert til grønnstruktur skal være offentlig eiet og tilgjengelig for allmennheten, med unntak av GF1 og 2, som er felles for boligbebyggelsen på B3.
- b) Det er tillatt med etablering av anlegg og opparbeidelse som naturlig hører sammen med formålet, samt etablering av turveger og lignede.

3.4.2 **Frrområde (GF11)**

I område kan det opparbeides leke- og oppholdsarealer. Eksisterende skog i vestre del av området skal tas vare på, men kan tynnes jf. 5.4. Det er tillatt med etablering av turstier/skiløype igjennom området/skogen. Balløkke skal fortrinnsvis plasseres i frrområdets sørøstre hjørne.

3.4.3 **Frrområde/ Overvannshåndtering (GF/OV)**

Område skal opparbeides til frrområde i kombinasjon med anlegg for overvannshåndtering.

3.4.4 **Turveg (GTV)**

Eksisterende turveg GTV1 og 2 skal opprettholdes som turveg og være åpne for allmenn ferdsel. Det er tillatt med vintervedlikehold av veggen.

3.5 Landbruksområder (L1)

Området er regulert for jordbruksvirksomhet. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep som ikke er nødvendig for landbruksdriften.

4 Hensynssoner

4.1 **Frisiktsone (H140)**

Frisiktsone i vegkryss er vist på plankartet. I frisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå for primærvegen.

4.2 **Faresone flom (H320)**

Det er avsatt 20 m hensynssone langs begge sider av bekken med helårs vannføring. Før det tillates ny utbygging innenfor hensynssona skal det framlegges dokumentasjon på utført flomsonekartlegging og dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom jf. krav i byggt teknisk forskrift.

Ny utbygging på område B6 kan tillates dersom det framlegges dokumentasjon på utført flomsonekartlegging og dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom jf. krav i TEK 17.

Kulvert og øvrige stikkrenner ved vegkryssninger må dimensjoneres for 200-årsflom + sikkerhetsmargin.

5 Bestemmelsesområder

5.1 **Utfyllingsområde, tomter (#1)**

Område #1 er en 9 m bred trase avsatt til håndtering av terrengforskjeller med skjæring og fyllinger. For å håndtere terrengforskjeller kan det i tillegg være behov for å se på tomtens nivå mot veg, samt vurdering av mindre forstøtningsmurer. Etablering av skråninger/fyllinger må vurderes og etableres i samarbeid med tilstøtende naboer for å få til en helhetlig god løsning.

5.2 **Vegskjæringer og fyllinger (#2)**

Vegskjæringer og vegfyllinger kan tillates å strekke seg ut over grensen for vegformål. Inne på boligeiendommer skal slike deler av veganlegg behandles og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår fare eller ulempe for vegens konstruksjon eller vedlikehold.

5.3 **Frigivelse av kulturminne (#3)**

Innenfor GF13 er det automatisk fredet kulturminne, kullgrop id 229250. Dette kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgraving.

5.4 **Bevaring av skog (#4)**

Eksisterende skog skal tas vare på, men kan tynnes. Det er tillatt med etablering av turstier/skiløype igjennom skogen, samt anlegg og opparbeidelse som naturlig hører sammen med formålet.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6.1 **Før igangsettingstillatelse**

Før tiltak som berører fylkesvegnettet skal det foreligge godkjent byggeplan av vegvesenet før tiltak kan igangsettes.

6.2 **Før ny bebyggelse i BF1-12 tas i bruk**

- a) Krysset Høsbjørvegen – Kvalslykkja, kjørevegen V1 skal være utbedret i samsvar med Statens vegvesen sine håndbøker og gjeldende reguleringsplan.
- b) Fortau langs veg V5 skal opparbeides samtidig med kjørevegen.

- c) Bygget merket «forutsatt fjernet» i Kvalslykkja, skal være revet.
- d) Anlegg for overvannshåndtering skal etableres i samsvar med bestemmelse 2.4 overvann.

6.3 Før ny bebyggelse i BF 6-12 tas i bruk

Balløkke i GF11 skal etableres samtidig med utbygging av områdene nord for krysset V8-V10.

Opplysninger

Kommunale bestemmelser og retningslinjer

Der annet ikke er bestemt i disse reguleringsbestemmelsene, gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer (eller senere versjonen som erstatter disse):

- Bestemmelser til pbl §11-9 nr 5 – Parkering i Ringsaker kommune. (Bestemmelse 1.14 og vedlegg 1 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)
- Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, vedtatt av kommunestyret i Ringsaker 23.5.2007, jf bestemmelse 1.12 til kommuneplanen arealdel

Varslings- og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (kml). Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringsone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

EL-FORSYNING

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnett.

TEGNINGSSKJEMA/KJØPSBEKREFTELSE F

or kjøp av bolig i prosjektet Dælihagan 3 og 5, Bolig nummer _____ (fyll inn bolignr.)

Hoved-/prosjektoppdragsnr: 1214235002

Kjøpesum for boligen:

Kr. _____,- (fyll inn fastpris fra prisliste)

+ omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave datert 26.06.2023

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

ØNSKES UFORPLIKTENDE FINANSIERINGSTILBUD FRA TOTEN SPAREBANK? ☐ ja ☐ nei

Undertegnede er innforstått med at jeg med min signatur på dette tegningsskjemaet/ 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.

Etter at tegningsskjemaet/kjøpsbekreftelsen er levert meglerforetaket, vil undertegnede motta skriftlig bekreftelse på kjøpet med spesifisert tidspunkt for kontraktsmøte.

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 Ringsaker AS (Org.nr. 817 998 682)

Brugata 3 C, PB 66, 2381 Brumunddal

Kontaktperson: Kjetil Gustavsen – Tlf: 90 99 63 13 – E-mail: kg@aktiv.no

aktiv.



www.aktiv.no

aktiv.
Nybygg