



aktiv.

Slåttsvelia 28, 2386 BRUMUNDDAL

Ny enebolig under oppføring



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Brugata 3 C, 2381 Brumunddal. TLF. 994 78 855

Nøkkelinfomasjon

Pris.:	Kr 4 690 000 ,-
Omkostninger:	Kr 11 342 ,-
Totalpris inkl. omk.:	Kr 4 701 342 ,-
Selger:	Viken Estate AS
Boligtype:	Enebolig
Eierform:	Eierseksjon
Areal (BRA/P-rom):	110m ² / 104m ²
Tomtstr.:	3969 m ²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	35/69
Snr.	21
Oppdragsnr.:	1214235010

Ny enebolig under oppføring i Slåttsveen

Eneboligen vil ha en flott beliggenhet i flott opparbeidet og veletablert området på Slåttsveen i Brumunddal. Eneboligen skal oppføres som siste seksjon (nr. 21) under eierseksjonssameiet "Slåttsveen Boligsameie B4 og B5".

Slåttsvelia 28 ligger i det populære og attraktive området Slåttsveen i Brumunddal. Beliggenheten er ideell for de som ønsker en rolig og fredelig atmosfære, samtidig som de har enkel tilgang til nødvendige fasiliteter og transportforbindelser.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde, omgitt av vakker natur og grønne områder. Dette gir et naturskjønt og avslappende miljø for beboerne. Området er preget av rolige gater og lite trafikk, noe som gjør det til et trygt sted for familier og enkeltpersoner som verdsetter privatliv og komfort.

Boligen ligger i et barnevennlig og rolig område ca. 3 km nordøst for sentrumskjernen av Brumunddal. Fra Slåttsvelia er det kort og trygg skoleveg til Hempa barneskole og barnehage som kun ligger 1 km unna. 2 km til ungdomsskole og videregående skole. I Slåttsvelia bor du landlig, men likevel sentralt og med flotte turmuligheter rett utenfor døren. Både Elva Brummunda og Bjørgeberget ligger ikke langt unna eiendommen. sentrum, og fine turmuligheter i skogen opp mot



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	24
Nabolagsprofil	29
Andre vedlegg	57
Budskjema	94

Informasjon om prosjektet

Aktører i prosjektet

Arkitekt er ARR Arkitekter AS

Selger og utbygger er Viken Estate AS

Entreprenør vil være Rafos Entreprenør AS

Boligen er en del av eierseksjonssameiet "Slåttsveen Boligsameie B4 og B5"

Standard

Boligen 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.

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, leveransebeskrivelse og romskjema.

Pris

Kr. 4 690 000,- eks. omkostninger.

Omkostninger

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

- Kr. 10 000,-. Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi på kr. 400.000,-
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 585,-.
- Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 585,-.
- Pantattest kr 172,-.

Totalpris inkludert omkostninger utgjør kr. 4 701 342,- dersom boligen selges for prisantydningen.

Det gjøres oppmerksom på at det er seksjonens andel av tomteverdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Dokumentavgift i prisliste og 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 tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Areal

Bruksareal (BRA): ca. 104 m².

Primærareal (P-rom): ca. 110 m².

Følgende rom vil inngå i primærareal: Entre, WC, 3 stk. soverom, Bad, gang og stue/kjøkken. Følgende rom vil inngå i sekundærareal: Sportsbod og innvendig bod/teknisk rom.

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 cirkaareal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Tomten (også kalt prosjekttomten)

Tomtens grunnareal er ca. 3 969 kvm. Felles eiet tomt for sameiet. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter.

Eiendommens fellesarealer er pent opparbeidet med plen, forstøtningsmurer og beplantninger. Felles adkomstveg og parkeringsplasser er delvis asfalterte. Tomtearelaet som påvirkes av eneboligens oppføring vil bli opparbeidet i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Med eiendommen følger ideel eierandel av i fellesarealene i reguleringsområdet. Arealene inngår i et realsameie der dette sameiet har en ideel eierandel på 67/100. Andel av driftsutgifter må påregnes. Kontakt megler for nærmere opplysninger.

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

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

Parkering

Parkering på fellesområdet som eies av eierseksjonssameiet. Se vedlagte vedtekter for detaljer vedrørende parkeringsplasser.

Sportsbod

Det medfølger én bod per bolig. Bodene er plassert ved inngangen til boligen. Bodene er bli seksjonert som tilleggsdel til bygg (TB).

Oppvarming

Boligen leveres med peisovn av type TermaTech TT20 Bazic i stue/kjøkken, elektriske varmekabler i entre og på bad samt elektriske panelovner i kjøkken, på stue og i soverom.

Se for øvrig leveransebeskrivelse.

TV og internett

Det er trukket fiberrør fra leverandør inn i svakstrømskap. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling av oppkobling og alle kostnader forbundet med dette.

Endrings- og tilleggsarbeider (tilvalg)

Avhengig av tidspunkt for erverv har Kjøper 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.

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS er valgt som forretningsfører for eierseksjonssameiet. Vedlagte følger årsmøtereferat med årsregnskap, årsmøteprotokoll, vedtekter og husordensregler.

Eierseksjonssameie

Boligen selges som en eierseksjon, og er organisert som en del av et eierseksjonssameie. Sameiet består av totalt 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (23 seksjoner). Det er fastsatt en sameiebrøk for denne eierseksjon på 106/1450, denne uttrykker sameieandelens størrelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet er ledet av et styre som velges blant eierne.

Sameiets styre ivaretar alle saker av felles interesse for sameierne.

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 pr. i dag kr 4.571,- per måned for denne seksjonen. I tillegg kommer andel til vedlikeholdsfond med kr. 658,- per måned. Til sammen kr. 5.229,- per måned.

Strøm etter egen måler og vann/avløp etter egen måler samt eiendomsskatt er ikke inkludert i fellesutgiftene til sameiet.

Budsjetterte felleskostnader inkluderer blant annet bygningsforsikring, renovasjon, drift- og vedlikehold av fellesarealer, styrehonorar, forretningsførsel, mm. Se vedlagte årsmøtereferat med årsregnskap, årsmøteprotokoll, vedtekter og husordensregler for detaljer.

Realsameie

Samtlige seksjoner/boliger i reguleringsområdet eier en ideell andel i alle felles utomhusområder for hele boligfeltet. Fellesområdene er etablert som et realsameie. Kostnadene ved drift og forvaltning av slikt fellesareal bli fordelt på eierne i det aktuelle realsameiet.

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 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 vedtekter for sameiet.

Forsikring

Boligen 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 vil boligen inngå i sameiets egen bygningsforsikring for de bygg som inngår i sameiets bygningsmasse. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring.

Kjøper må tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

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 for sameiet.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter i Ringsaker kommunen(inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 8.523,-.
- Forbruk vann: Kr 30,18,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 34,75,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 5.318,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 555,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er ikke inkludert i felleskostnadene for sameiet og vil utgjøre en gitt promille av seksjonens skattegrunnlag fastsatt årlig av den lokale kommune. Grunnlaget fastsettes som regel ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil også kunne avhenge av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Ringsaker kommune, eiendomsskatt 2023 er 4,00 ‰ for bolig- og fritidseiendommer

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 folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes 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 de opplyste felleskostnadene, vil faste løpende felleskostnader være strøm,

eiendomsskatt, TV/internett og innboforsikring, samt andel av driftsutgifter til realsameiet. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Boligen er tildelt adressen Slåttsvelia 28, 2386 Brumunddal.

Matrikelnummer er Gnr. 35, bnr. 69, snr. 21 i Ringsaker kommune (3411)

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vei, samt offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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 .

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

- Erklæring/avtale tinglyst den 05.08.1993
 - o Bestemmelser om restriksjoner i forbindelse med Narud Vannverk.
- Rettighetshaver er
Ringsaker kommune . Inneholder flere bestemmelser bla. bestemmelse om vann/
kloakkledning
- Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme tinglyst den 26.10.2018.
Rettighetshaver: Enter Energi AS, Org.nr: 918 850 805
- Seksjonering tinglyst den 19.03.2019. Opprettet seksjoner: Snr: 21 Formål:
Bolig
- Re-seksjonering tinglyst den 23.10.2019. Snr: 21
 - o Gjelder sammenslåing av seksjoner Formål: Bolig. Sameiebrøk: 106/1450.
- Bestemmelse om parkering tinglyst den 05.03.2018.
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:1
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:2
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:3
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:4

- o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:5
- o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:6
- o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:7
- o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:8
- o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:9
- o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:10

- Bestemmelse om adkomstrett tinglyst den 05.03.2018
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:1
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:2
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:3
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:4
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:5
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:6
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:7
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:8
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:9
 - o Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:35 Bnr:67 Snr:10

- Omnummerering ved kommuneendring tinglyst den 01.01.2020

Ovennevnte tinglyste dokument(er) kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

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 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 reguleringsplanen «Slåttsveen B15 (Slåttsvelia)» endelig vedtatt den 20.06.2013.

En endring av reguleringsplanen er lagt ut til begrenset høring med høringsfrist

15.08.2023. Siste utgave av planbestemmelsene er vedlagt salgsoppgave. Kontakt megler for nærmer opplysninger.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ved overtakelse skal boligen i utgangspunktet ha ferdigattest. Det er ulovlig å ta boligen 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 ferdigstilling av andre enheter i prosjektet, ferdigstilling 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 ferdigstilling, 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. 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 boligen er konsesjonsfritt. Odel er ikke relevant for dette salgsobjektet.

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.

Boligen 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 ferdigstilling, 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 tar følgende forbehold for gjennomføring av inngåtte kjøpekontrakter:

- Godkjent åpning av byggelån
- Igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker beskrivelser og illustrasjonsmaterieill på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Samtlige av selgers forbehold må være løftet/bortfalt senest i løpet av 4. kvartal 2023. En eventuell forlengelse av denne fristen skal i alle tilfelle avtales skriftlig med kjøper.

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.

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.

- 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 usolgt bolig.
- Beholde eller leie ut usolgt bolig.

- 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.

Illustrasjoner/bilder/skisser

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligenes 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 boligenes 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 salgsoppgave og annonsering som "god standard" etc.

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

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

Oppstart og ferdigstillelse

Selgers frist for å ha boligen klar til overtagelse avtales ved bud/aksept. Dersom ikke annet avtales er Selgers frist for å ha boligen klar for overtagelse 300 kalenderdager etter at forbeholdene er bortfalt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova. Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt. Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av Covid 19 (Koronaviruset) og/eller konsekvenser av krigen i Ukraina, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved sykdom, karantene og/eller tiltak/ begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet, samt forsinket / forvansket tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes.

Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken. Selger skal overlevere boligen i byggrensjort stand og fellesarealer i ryddet stand.

Boligene overleveres uten leieforhold av noen art, og slik at denne leveres ledig for kjøperne.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom boligen på overtakelsestidspunktet 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 arbeider. Overslaget utgjør et tilbakehold i kjøpesum for boligen. Renter på slike avtalte tilbakeholdte beløp tilfaller selger, forutsatt at det tilbakeholdte beløp til slutt utbetales til selger.

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

Selger innkalle styret i sameiet til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning. Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

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 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. 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 tvangsfullbyrdsesloven § 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 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. 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 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 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 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.

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 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 produkselskaper 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 10.07.2023 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, situasjonsplan og tegninger av boligen
- Selgers leveransebeskrivelse
- Årsmøtereferat med årsregnskap, årsmøteprotokoll og vedtekter for sameiet
- Reguleringsplan med bestemmelser (siste revidering er ute på begrenset høring)
- Tegningsskjema/kjøpsbekreftelse

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Meglerforetakets vederlag er avtalt til kr 50.000,- pr. solgte enhet, innhenting av opplysninger kr 5.000,-, innhenting av opplysninger fra OBOS 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

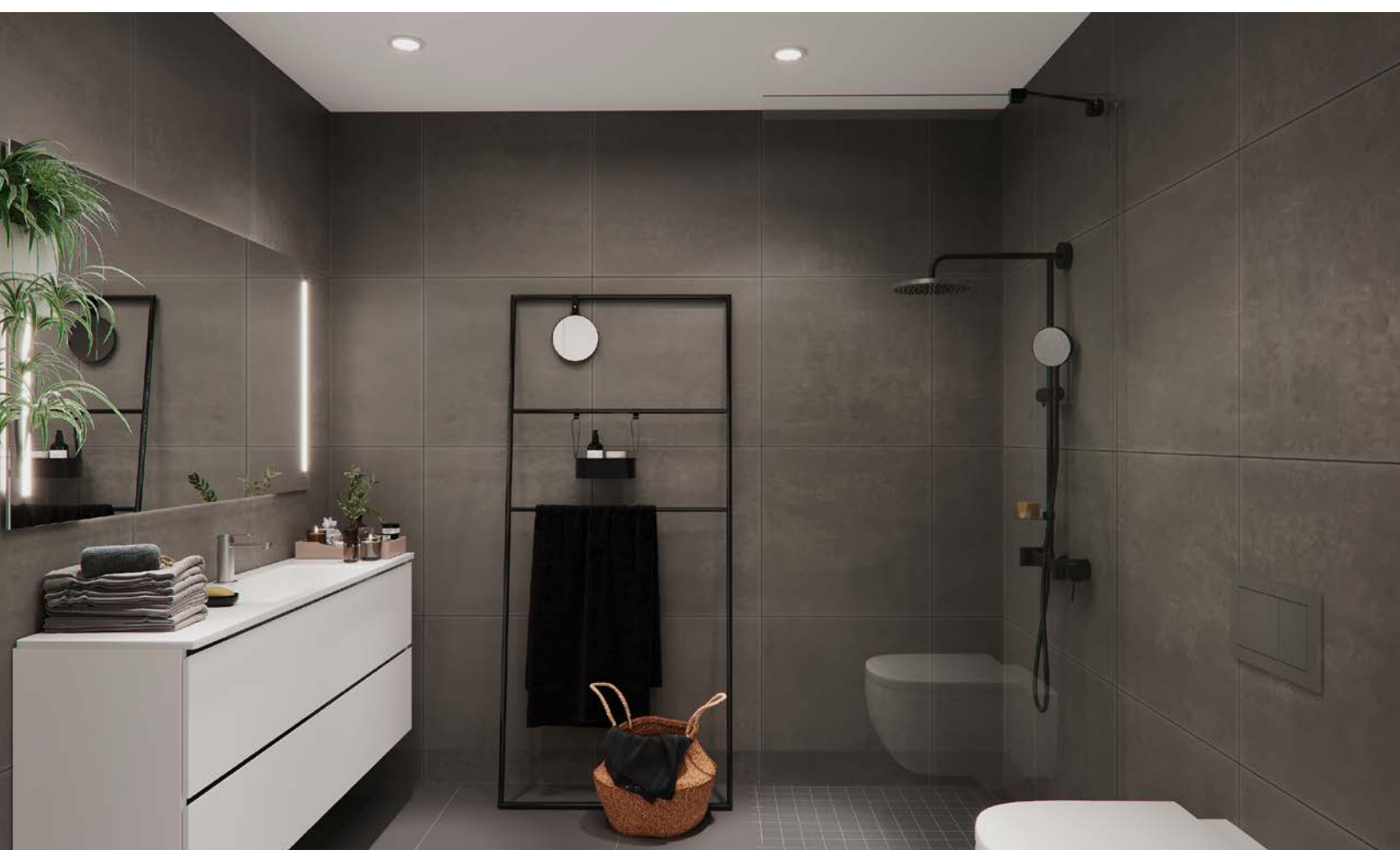
Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS
Brugata 3 C, Pb 66, 2381 Brumunddal
Organisasjonsnummer 817 998 682

Ansvarlig megler

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









Vedlegg

Slåttsvelia 28

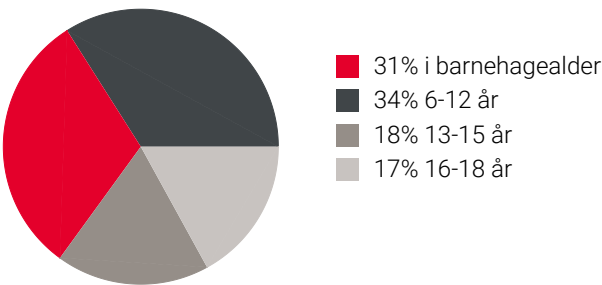
Offentlig transport

 Fossumfeltet snuplass Linje B23, 636	7 min  0.6 km
 Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	8 min  4.2 km
 Oslo Gardermoen	1 t 13 min 

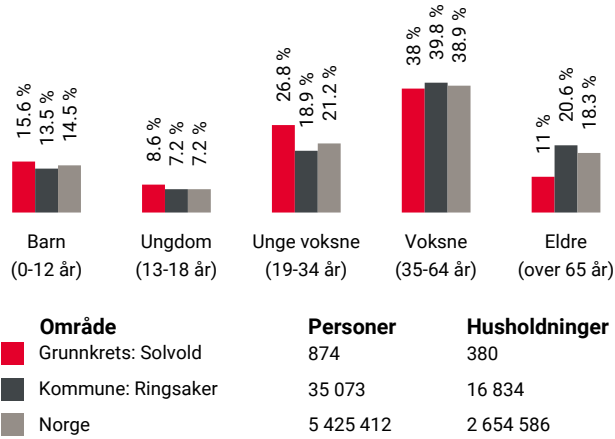
Skoler

Hempa skole (1-7 kl.) 120 elever, 10 klasser	13 min  1.1 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 440 elever, 32 klasser	6 min  3 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	5 min  2.9 km
Hamar katedralskole 1300 elever	23 min  16.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

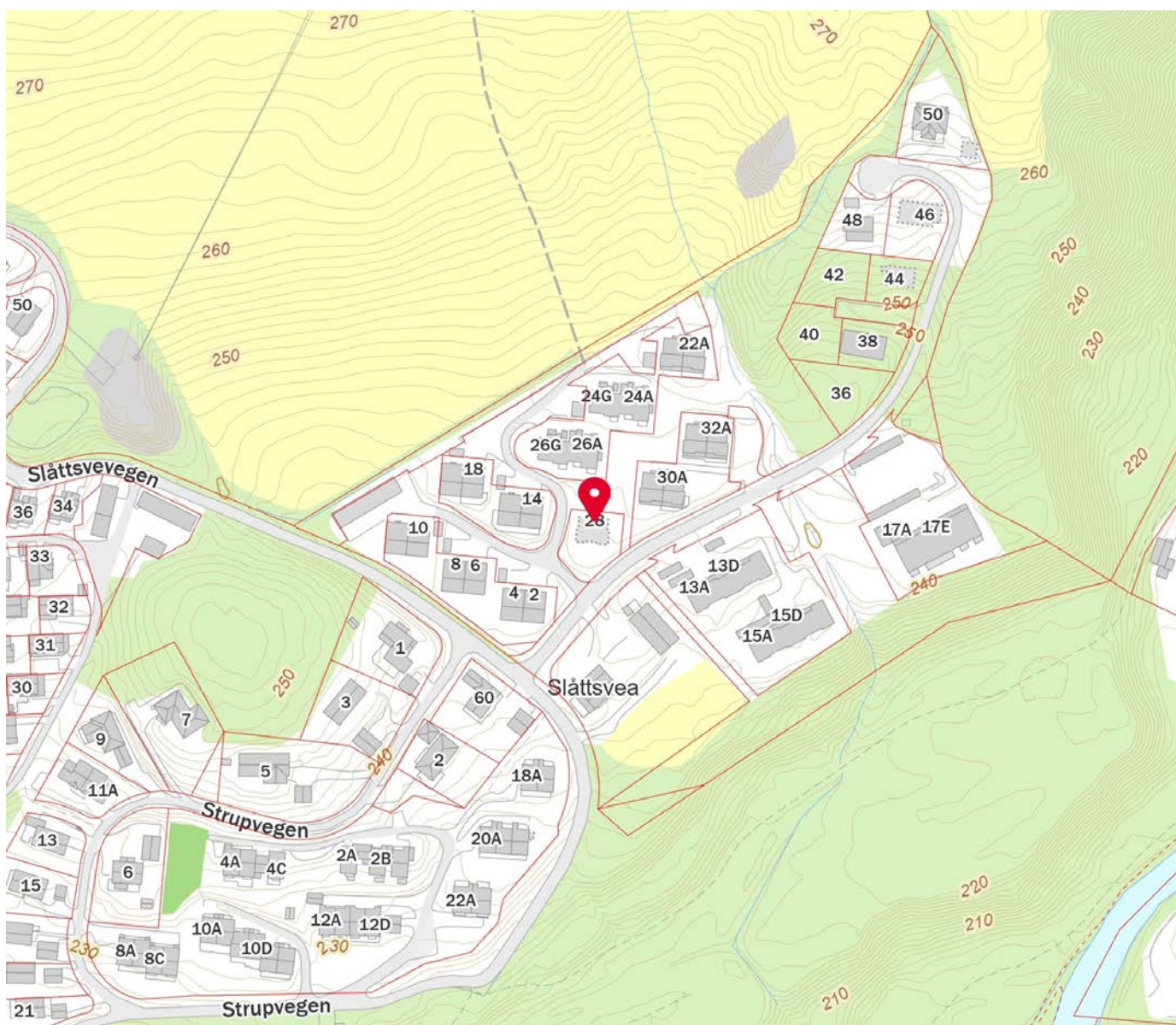
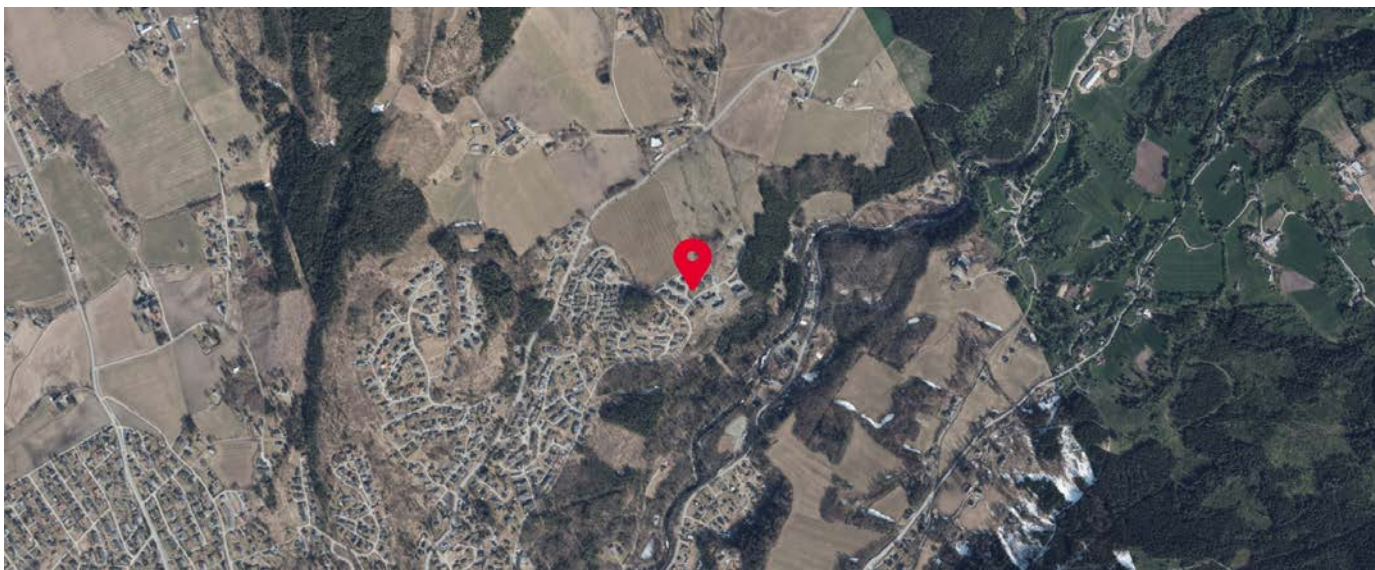
Hempa barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min  1 km
Tømmerli barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min  3.1 km
Bakkehaugen barnehage (1-5 år) 104 barn	6 min  3.4 km

Dagligvare

Spar Sveum	5 min 
Rema 1000 Masetvegen	6 min 

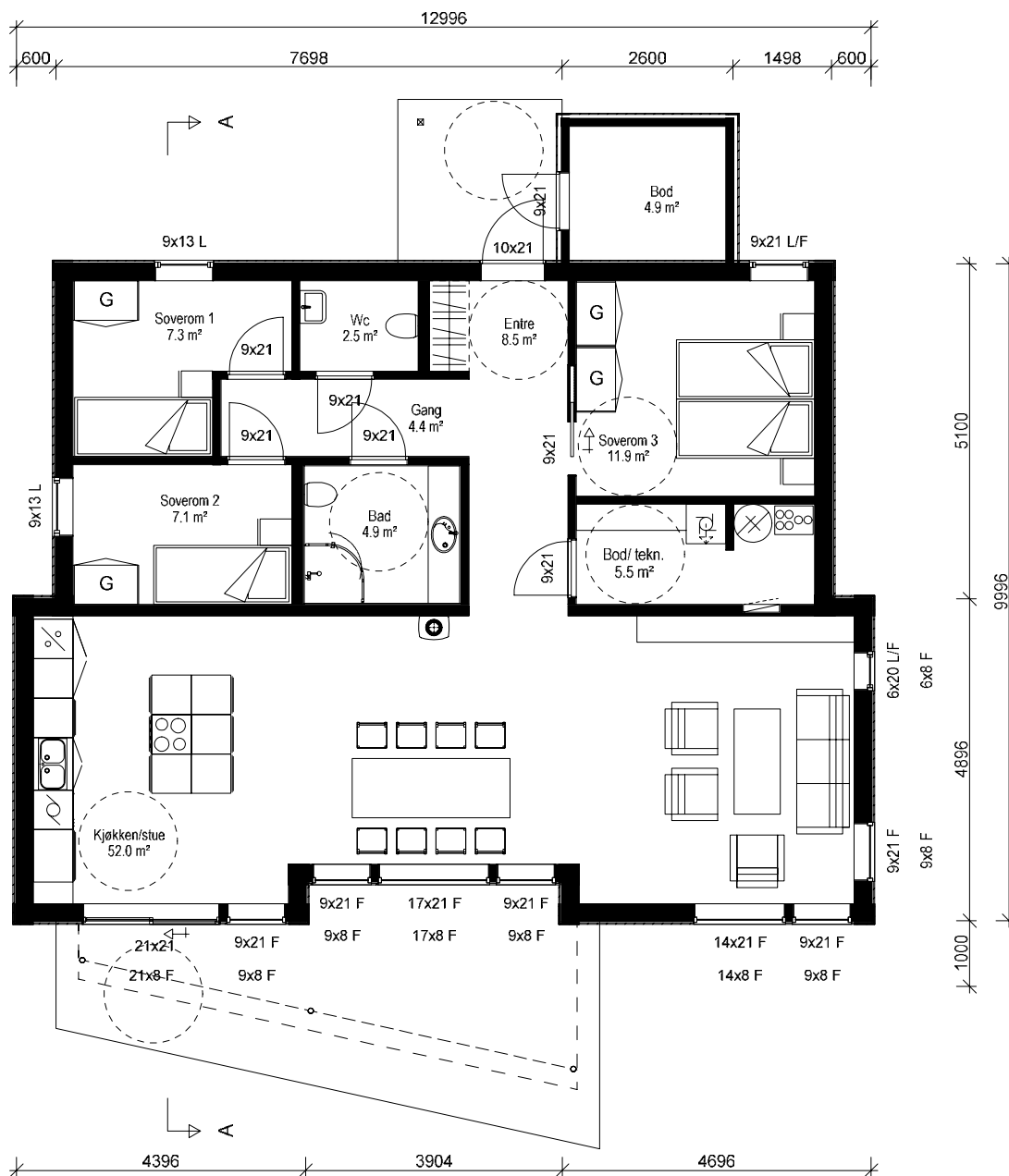
Sport

 Hempa skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	13 min  1.1 km
 Sveum Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	5 min  2.6 km
 Fønix Treningssenter	8 min 
 Treningsskompaniet Brumundal	7 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. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PLAN 1 ETASJE - BOLIG 1



**Tegning kun til byggesak,
arbeidstegninger må innhentes
før byggestart!**



PROSJEKT- BESKRIVELSE

PROSJEKTET

Boligene bygges etter TEK 2017, noe som gjør at boligene er meget energivennlige.

Etterfølgende beskrivelse representerer de nå planlagte boligene og beskriver de bygnings og installasjonstekniske kvalitetene som er innarbeidet i prosjektet. Vi gjør oppmerksom på at noen detaljer kan bli endret i forbindelse med detaljprosjekteringen og at leveransen kan avvike fra standarden (antall elektriske punkter etc.) beskrevet i dette dokument.

BYGGHERRE

Utbygger er Viken Estate AS

TEGNINGSGRUNNLAG

Alle illustrasjoner i prospektet er veiledende. For detaljer henvises det til denne prosjektbeskrivelsen og 1:100 tegninger. Møbler og hvitevarer som er vist på tegninger følger ikke leveransen. Innredninger som følger leveransen er definert i denne beskrivelsen.

Detaljerte tegninger og beskrivelser av innredninger i kjøkken og bad vil bli fremlagt på forespørsel til eiendomsmegler.

Da detaljplanlegging ikke er utført når denne beskrivelse utformes, tas det forbehold om nødvendige tilpasninger. Alle utførelser vil være i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

3D ILLUSTRASJONER

Det bes om at kunden tar forbehold om at 3D-illustrasjonene viker fra standard leveranse og de viser kun eksempler på design og innredning.

Illustrasjonene viser hva som leveres av standard type kjøkkenmøbel.

Antall spotter og lyspunkter kan avvike fra bildene.

3D-illustrasjonene kan vike fra standard leveranse når det kommer til illustrasjonene av eksteriør.

Illustrert vegetasjon og bebyggelse rundt de prosjekterte boligene er ikke reelt og kun for illustrasjonens skyld.

For reelle omgivelser henvises det til bilder av tomt og kart.

LEVERANSE- BESKRIVELSE

UTEAREALET

Det henvises til vedlagte situasjonsplan som viser hvordan byggene blir plassert på tomten og hvordan hage/interne veier er planlagt. Utomhus arealer opparbeides iht. situasjonsplanen, men kan bli noe endret

Uteplasser og inngangsparti leveres med terrassebord i impregnert materiale

Arbeidene vil bli utført iht. NS 3420

GRØNTANLEGG

Plenområdene rundt boligene blir plannert og isådd gress

VEIER

Viser til situasjonsplan. Veger og gårdsplasser blir gruslagt

ENDRINGER

Endringer av de tekniske løsninger og andre mindre endringer kan gjøres uten nærmere varsel fra utbyggers side. Det forutsettes at endringene ikke forringer total kvaliteten på prosjektet

GRUNN OG FUNDAMENTER

Støpt plate på mark.

UTVENDIGE OG INNVENDIGE VEGGER

YTTERVEGGER I BOLIGROM

Yttervegger utføres av isolert bindingsverk, innvending kledd med diffusjonssperre, slette plater som males 2 strøk med maling i standard farge. Utvendig kles bindingsverket med vindspærre som forblendes med stående kledning med grunning
+ mellomstrøk (Må påberegnes ett strøk fra kjøper). Fasadeplater som kontrastkledning.

INNVENDIGE VEGGER

Bygges som lettvegger med isolasjon og slette plater som males med 2 strøk - i fargen KALK 10341.

HIMLINGER

Himlinger blir bestående av slette plater som males Bomull S0502-Y

GULV INNE

3 - stavs hvitpigmentert parkett

LISTVERK

Til alle boligrom leveres fabrikkmalte hvite lister.

TAK OG TAKTEKKING

Som bærende konstruksjoner benyttes takstoler for flatt tak og/eller pulttak. Disse dimensjoneres og produseres etter gjeldende standarder. Taket blir tekket og isolert etter gjeldende krav

PARAPET

For parapet benyttes det toppbeslag med luftekanal.

TAK

Det leveres flatt tak som isoleres og tekkes iht. gjeldene forskrifter med fall/avrenning. Flatt tak tekket med sveiset takpapp.

Det gjøres oppmerksom på at det enkelte vintre vil oppstå situasjoner med store snømengder, tining og isdannelser. Utbygger oppfordrer kjøper til å måke jevnlig om nødvendig. NB: Bruk ikke skuffe med skarpe kanter. Dette kan skade membranen på taket.

DØRER OG VINDUER

INNGANGSDØR

Ytterdør leveres glatte hvitmalte.

DØRER INNE

Dørene leveres med glatte malte flater. Hvit karm, utforing og list. Farge Bomull S0502-Y Størrelse på dører vises på 1:100 tegninger.

DØR TERRASSE/BALKONG

Karm og dørblad, 3-lags superenergiglass.
Leveres hvitmalte

VINDUER

Leveres i henhold til Tek 2017. Trevinduer ferdigbehandlet fra fabrikk. Leveres hvitmalte

TERRASSE OG BALKONG

Leveres med terrassebord i impregnert materiale.

KJØKKEN, BAD OG GARDEROBER

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egne tegninger med mørk grå overflater, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Det monteres én vannstopppventil (waterguard) i kjøkken.

VENTILATOR KJØKKEN

For å oppnå best mulig energieffektivitet fra det balanserte ventilasjonsanlegget i boligen leveres ventilator med kullfilter.

BAD

Hvit profilert innredning med nedfelt servant og godt med skaplass. WC på bad leveres som vegghengt toalett.

Dusjhjørne med glassvegg, leveres i 90graders vinkler

GULV BAD

Fliser 60x60 Glade Antracite eller tilsvarende

VEGGER BAD

Fliser 60x60 Glade Antracite eller tilsvarende

HIMLING BAD

Ferdigmalte plater

GARDEROBESKAP SOVEROM

80x180cm – to dører med sidehengsler. En side med oppheng og en side med hyller. Det leveres et skap pr. soverom.

VEDOVN

Boligen leveres med peisovn av type TermaTech TT20 BAZIC

ELEKTRO

Alle elektrikerarbeider utføres av autorisert installatør som sørger for fagmessig utførelse i henhold til gjeldende lover og regler. Utbygger besørger, og bekoster, jordelektrode i såle, inntaksskap med nødvendig kortslutningsvern, inntakskabel til sikringsskap og ellers lokale særkrav.

SIKRINGSSKAP

Sikringsskap plasseres på teknisk rom/bod

OPPVARMING

Varmekabler i entre og bad. Panelovner kjøkken, stue og soverom.

BELYSNINGSUTSTYR

Downlights i kjøkken, bad og inngang/trapp.LED-taklamper på resterende rom.

LUFTBEHANDLINGSANLEGG

Leilighetene er utstyrt med balansert ventilasjon.

RØRLEGGERARBEID

VANNLEDNINGER

Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult i bjelkelag og trevegger. I kjeller og i vaskerom legges dette til dels åpent. Det er regnet med varmt vann i bad, kjøkken og vaskerom. I noen tilfeller er det nødvendig å legge rørene innkledd i synlig kasse. Det benyttes rør i rør system. Til vannmåler og bereder brukes synlige rør.

SPILLVANNsledninger

Spillvannsledninger legges skjult i bjelkelag og trevegger. I noen tilfeller er det nødvendig å legge rørene innkledd i synlig kasse.

VARMTVANNsBEREDER

Varmtvannsbereder leveres av anerkjent merke og monteres i innvendig bad eller teknisk rom.

UTSTYRSoversikt

- Veggbatteri med termostat og dusjgarnityr
- Servant
- Ettgreps servantbatteri
- Vegghengt klosett med sete og lokk
- Gulvsluk i stål (gjelder for bad)
- Kran for vaskemaskin
- Avløp for vaskemaskin
- Ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar kran og separat kobling for oppvaskmaskin.
- Tilkobling av benkebeslag
- Vannmåler leveres av Ringsaker Kommune og monteres av rørlegger

ARMATUR

Alle armaturer har etthåndsgrep. Dusjarmatur leveres med dusjgarnityr.

DUSJutførelse

Dusjvegger i 90 graders vinkel – glass.

SANITÆRANLEGG

De sanitærtekniske installasjoner er i hovedsak vist på arkitektens plantegninger. Hver boenhet har egen varmtvannsbereder plassert i teknisk rom. I alle våtrom monteres sluk.

LEDNINGSNETT VANN OG AVLØP

Vannledningsnett utføres iht. Norsk standard. Som forbindelsesledninger til hvert enkelt utstyr benyttes rør-i-rør lagt skjult i vegger, gulv og tak. Fordeling skjer i egne fordelingsskap montert i vegg, eller over himling, i rom med sluk. Ledningsnett for spillvann fra utstyr utføres i plast.

KANALER

Som kanaler benyttes fortrinnsvis standard spiralfalsede stålrør. Rektangulære kanaler benyttes der bygningsmessige begrensninger tilsier dette. Kanalanlegget styres med nødvendige spjeld for innjustering og balansering av luftmengden.

KURSOPPLEGG FOR VVS

Det leveres komplett kabling for tilknytning til alle VVS-tekniske komponenter.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekk skjer i bad, WC, eventuelt vaskerom og eventuelt innvendig bod på boligplan. Innblåsing av frisk luft skjer i soverom og andre oppholdsrom, uten avtrekk tilknyttet anlegget. Anlegget skal være i kontinuerlig drift.

Balansert ventilasjonsanlegg:

Dette blir plassert som vist på egen prosjekterings tegning og med kanaler til alle aktuelle rom. Kanalene monteres på varm side og er da uisolerte. Kun kanaler som går gjennom kaldt loft isoleres. Opplegg fra underliggende rom bygges inn i vegger og i bjelkelag. I enkelte tilfeller må kanalene kles inn i synlige kasser. Inntak av

frisk luft plasseres fortrinnsvis på husets skyggeside.

I enkelte strøk av landet kan det være svært kaldt over lengre tid om vinteren. Det kan da forekomme kondensering og dannelse av rim i ventilasjonsaggregatet. Dette er for så vidt ikke unormalt og vanligvis regulerer aggregatet dette selv. Hvis det blir så stor dannelse av rim ved ekstrem kulde over lengre tid at den roterende varmeveksleren stopper, anbefales det at tiltakshaver stopper anlegget en kort periode.

Varme tilføres ved å fjerne inspeksjonsluken slik at isen smelter. Dersom ventilasjonsanlegget ikke er plassert i våtrom, påse å tørke opp kondensvannet slik at fuktskader unngås. Kontroller dessuten at filtre er byttet. Etter at ventilasjonsaggregatet er tørket, startes ventilasjonsanlegget opp igjen. Det anbefales fra utbygger å bytte filter i anlegget hver 3-6 mnd. etter behov.

BRANNVERN

Det leveres 1 stk. røykvarsler og 1 stk. 6 kg ABE pulver brannslukningsapparat.

ROMSKJEMA

VASKEROM /WC

Gulv: Fliser 60x60 Glade Antracite eller tilsvarende
Vegg: Slette plater som males med 2 strøk - i fargen KALK 10341.
Himling: Slette plater som males med 2 strøk - i fargen Bomull S0502-Y
Møbel: 1 stk. høyskap og benk med underskap

INNGANG

Gulv: Fliser 60x60 Glade Antracite eller tilsvarende
Vegg: Slette plater som males med 2 strøk - i fargen KALK 10341.
Himling: Slette plater som males med 2 strøk - i fargen Bomull S0502-Y

BAD

Gulv: Fliser 60x60 Glade Antracite eller tilsvarende
Vegg: Fliser 60x60 Glade Antracite eller tilsvarende
Himling: Slette plater som males med 2 strøk - i fargen Bomull S0502-Y

Møbel: Sanitærporselen, Dusjhjørne i klart glass Vegghengt toalett, med glatte flater, Integrert servant

KJØKKEN

Gulv: 3-stavs hvitpigmentert parkett:
Vegg: Slette plater som males med 2 strøk - i fargen KALK 10341.
Himling: Slette plater som males med 2 strøk - i fargen Bomull S0502-Y
Møbel: Mørk grå med grå laminert benkeplate

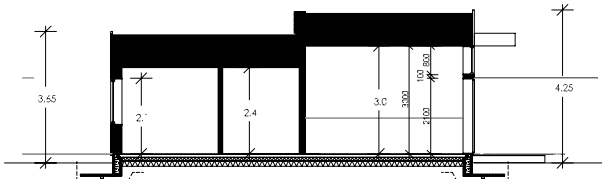
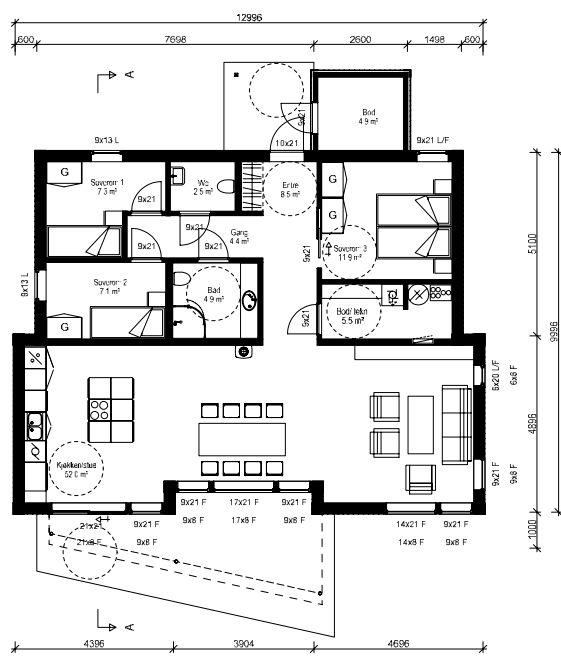
STUE/ /GANG

Gulv: 3-stavs hvitpigmentert parkett:
Vegg: Slette plater som males med 2 strøk - i fargen KALK 10341.
Himling: Slette plater som males med 2 strøk - i fargen Bomull S0502-Y

SOVEROM

Gulv: 3-stavs hvitpigmentert parkett:
Vegg: Slette plater som males med 2 strøk - i fargen KALK 10341.
Himling: Slette plater som males med 2 strøk - i fargen Bomull S0502-Y
Møbel: Ett garderobeskap

PLAN 1 ETASJE - BOLIG 1



Arealer i henhold til NS 3940 og teknisk forskrift:

BRA = 109.5 m²
BRA utv. bod = 5.0 m²
Apne arealer = 16.0 m²
Totalt BRA = 130.5 m²
BYA = 148.0 m²

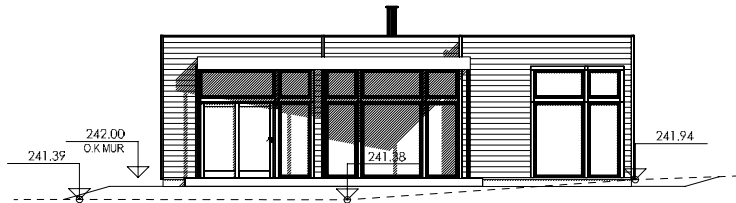
REV.	A.Y.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DA"O
Tiltakshaver: Viken Estate AS			Enebolig	
Byggesplass: Slåttsveien B4			Plan og snitt	
Kommune: Ringsaker G.NR. B.NR.			DATC	25.05.2023
			TEGN	MMR
			MALL	1 : 100
			PROSJEKT NR	1866
			TEGN NR.	501



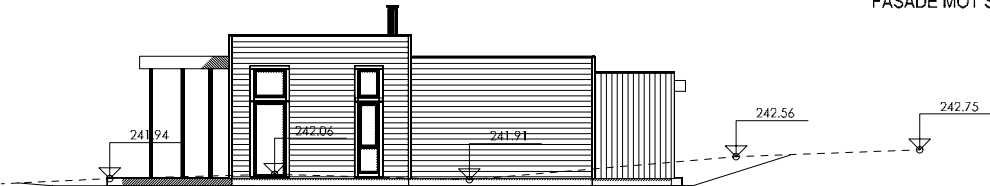
Tegningen er beskyttet av opphavsrett

Tegning kun til byggesak, arkidslegninger må innhentes før byggestart!

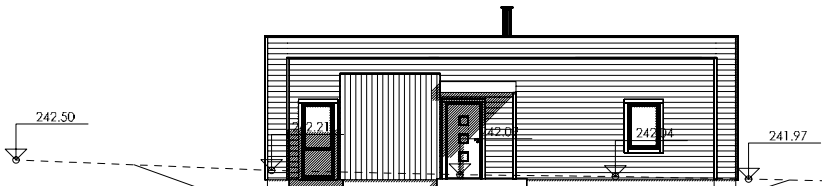
Markerte høyder tatt på byggeplass



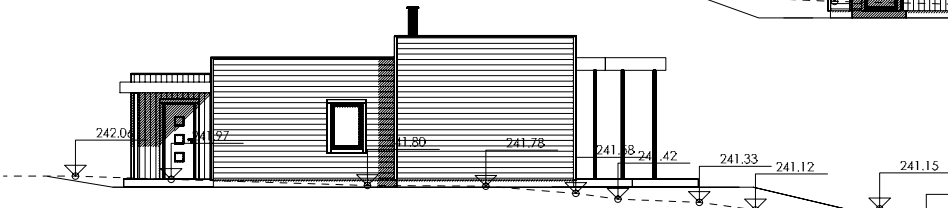
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Tegning kun til byggesak,
andres tegninger må innhentes
for byggestart!

REV.	A.Y.T.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DA'G
Tiltakshaver:		Viken Estate AS		Enebolig	
Byggeplass:		Slåttsveen B4		Fasader	
Kommune:		Ringsaker	G.NR. B.NR.	DATC	01.11.2018
				TEGN	MMR
				MALL	1 : 100
				PROSJEKT NR	1866
				TEGN NR.	502



Tegningen er beskyttet av opphavsrett

VEDTEKTER

for

Slåttsveen Boligsameie B4 og B5, org. nr. 922 827 567

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 12.02.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65

Endret i ekstraordinært årsmøte 05.06.2020, punkt 3-1 (5) 3. avsnitt «Terrasser kan bygges...»

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er «Slåttsveen Boligsameie B4 og B5» Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.03.19.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 21 boligseksjoner og to næringsseksjoner (teknisk bod for Enter Energi) på eiendommen gnr. 35, bnr 69 i Ringsaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Snr.1, 8, 15 og 16 har carport. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang og tilhørende sportsbod.

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

1-3 Adkomstveier, parkeringsplasser og grøntareal

(1) Sameiet eier også en ideell andel av eiendommen gnr. 35, bnr.68 som består av grøntarealer og parkeringsplasser. Eiendommen eies av «Sameiet Slåttsvelia B2 og B3», org.nr. 921 978 049 (gnr/bnr 35/67) med ideell andel 33/100 og «Slåttsveen Boligsameie B4 og B5» org.nr 922 827 567 (gnr/bnr 35/69) med ideell andel 67/100.

(2) På parkeringsplassene betegnet f_P1 og f_P2 i reguleringsplanen er det tinglyst bruksrett til «Sameiet Slåttsvelia B2 og B3» org.nr. 921 978 049. Bruksretten omfatter eierskap og bruk av en stk carportplass pluss en stk ordinær parkeringsplass for hver seksjon (10 seksjoner). Carportanlegg og parkeringsplasser på f_P1 driftes og vedlikeholdes i sin helhet av «Sameiet Slåttsvelia B2 og B3» org.nr. 921 978 049. Bestemmelsen skal gjelde i 30 år.

(3) På eiendommen gnr. 35, bnr.68 er det tinglyst en bruksrett til sportsboder til fordel for «Sameiet Slåttsvelia B2 og B3» org.nr. 921 978 049. Bruksretten omfatter eierskap og bruk av en stk sportsbod for hver seksjon (10 seksjoner). Sportsbodene driftes og vedlikeholdes i sin helhet av «Sameiet Slåttsvelia B2 og B3». org.nr. 921 978 049. Bestemmelsen skal gjelde i 30 år.

(4) På eiendommen gnr. 35, bnr.68 er det tinglyst en bruksrett til carporter til fordel for leilighetene snr 1 og snr 8. Bruksretten omfatter eierskap og bruk av en stk carportplass for hver seksjon (2 seksjoner). Carportene driftes og vedlikeholdes i sin helhet av de aktuelle seksjoner. Bestemmelsen skal gjelde i 30 år.

(5) Drift og vedlikehold på resterende deler av eiendommen gnr 35, bnr 68 fordeles mellom de to nevnte Sameiene. Grunnlag for fordelingen er antall boenheter i innenfor de aktuelle delområdene (32 stk totalt)

(6) På eiendommene 35/68, 35/69 og 35/81 er det tinglyst rettigheter til Enter Energi og Ringsaker kommune for å ha liggende rørgater for til fjernvarme, vann og avløp, mm.

1-4 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggssareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Terrasser kan bygges ut til maks. 3 meter fra vegg. Det bør allikevel tas hensyn til naboens ytterkant, for helhetens skyld. For endeleilighetene gjelder maks. 2 meter fra vegg, og maks. 4 meter langs vegg. Materialer skal være likt som det var når det var nytt, altså impregneret treverk. Ønskes rekkverk skal det oppføres i samme stil som opprinnelsen. Utbygging av terrasse gjelder kun 1. etasje og kostnader til bygging og fremtidig vedlikehold tilfaller eier.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Utestående dyr er ikke tillatt.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. 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.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader mellom seksjonseierne er fordelt delvis etter sameiebrøken og lik fordeling.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

Slåttsveen Boligsameie B4 og B5

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 1 varamedlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

Sameiet er hjemmelshaver med 67/100 deler av gnr.35, bnr 68 i Ringsaker kommune (ref. pkt 1-3)

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Slåttsveen Boligsameie B4 og B5

12 Eierbrøken

Seskjon nr	Bygg/Bolig	Etasje	Adresse	Teller
1	B51	1+2	Slåttsvelia 26G	110
2	B51	1.	Slåttsvelia 26F	45
3	B51	1.	Slåttsvelia 26D	45
4	B51	1.	Slåttsvelia 26B	55
5	B51	2.	Slåttsvelia 26E	45
6	B51	2.	Slåttsvelia 26C	45
7	B51	2.	Slåttsvelia 26A	55
8	B52	1+2	Slåttsvelia 24G	110
9	B52	1.	Slåttsvelia 24F	45
10	B52	1.	Slåttsvelia 24D	45
11	B52	1.	Slåttsvelia 24B	55
12	B52	2.	Slåttsvelia 24E	45
13	B52	2.	Slåttsvelia 24C	45
14	B52	2.	Slåttsvelia 24A	55
15	B53	1.	Slåttsvelia 22B	89
16	B53	1.	Slåttsvelia 22A	89
17	Bolig 3	1.	Slåttsvelia 32B	89
18	Bolig 3	1.	Slåttsvelia 32A	89
19	Bolig 2	1.	Slåttsvelia 30B	89
20	Bolig 2	1.	Slåttsvelia 30A	89
21	Bolig 1	1.	Slåttsvelia 28B	53
22	Bolig 1	1.	Slåttsvelia 28A	53
23	Næring	1.	Bod	5
24	Næring	1.	Bod	5
			Sum Teller	1 450

HUSORDENSREGLER
For
Slåttsveen boligsameie B4 og B5

Vedtatt på sameiermøte 14.04.2020

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke på plen og lekeområder/søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning, og legges i riktig molokkcontainer. Matavfall skal i egne anordnende poser. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Protokoll til årsmøte 2023 for Slåttsveen Bs B4 og B5

Organisasjonsnummer: 922827567

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. april kl. 09:00 til 14. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Petter Aasen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Camilla Bekkevold og Mona Kristiansen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Låneopptak

Vi i styret har etter samtaler med vår forretningsfører i Obos kommet frem til at vi må ta opp et lån. Hovedgrunnen er å få slettet kassakreditten som ble tatt opp ifm vannlekkasjen som oppstod i januar 2022. En kassakreditt har en mer ugunstig rente enn det et lån vil ha. Vi har bestemt oss for et lån på 300 000,- med nedbetalingstid på 5 år. Lånet vil føre til høyere felleskostnader for beboerne i sameiet for en kortere periode. Hvor mye hver enhet må betale blir beregnet ut ifra fordelingsnøkkelen, der den månedlige summen per enhet vil være et sted mellom 244-395,-, avhengig av størrelse på leiligheten».

Forslag til vedtak:

Styret får godkjenning til å ta opp lån på kr. 300.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Rhuben Holm (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rhuben Holm

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Buaune (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Charlotte Buaune

Styremedlem. (2 år)

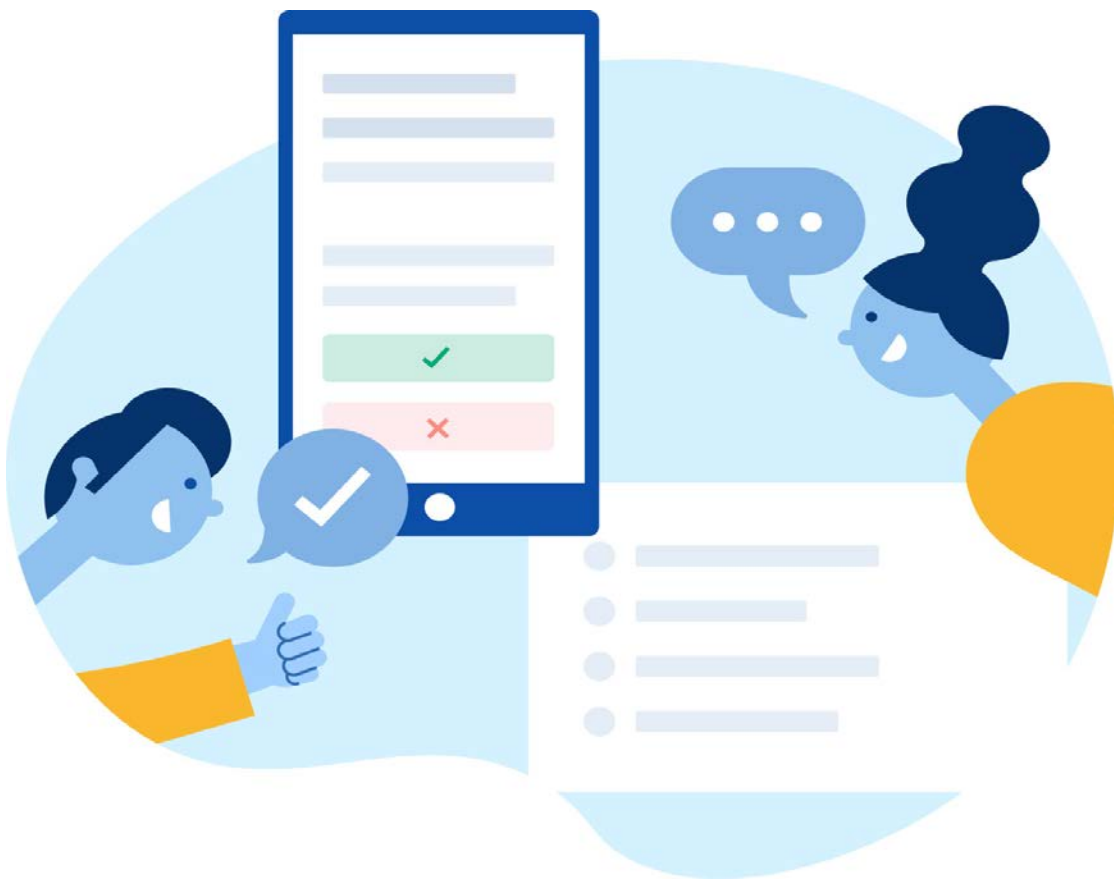
Følgende ble valgt:
Henrik Nilsen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Nilsen

Petter Olufsen Aasen/s/
Møteleder

Camilla Bekkevold/s/
Protokollvitne

Mona Kristiansen/s/
Protokollvitne



Årsmøte 2023

Slåttsveen Bs B4 og B5

Digitalt årsmøte avholdes 11. april - 14. april 2023

Velkommen til årsmøte i Slåttsveen Bs B4 og B5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4278>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Låneopptak
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Slåttsveen Bs B4 og B5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Petter Aasen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Camilla Bekkevold og Mona Kristiansen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport til digitalt årsmøte.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000,-

Sak 6

Låneopptak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi i styret har etter samtaler med vår forretningsfører i Obos kommet frem til at vi må ta opp et lån. Hovedgrunnen er å få slettet kassakreditten som ble tatt opp ifm vannlekkasjen som oppstod i januar 2022. En kassakreditt har en mer ugunstig rente enn det et lån vil ha. Vi har bestemt oss for et lån på 300 000,- med nedbetalingstid på 5 år. Lånet vil føre til høyere felleskostnader for beboerne i sameiet for en kortere periode. Hvor mye hver enhet må betale blir beregnet ut ifra fordelingsnøkkelen, der den månedlige summen per enhet vil være et sted mellom 244-395,-, avhengig av størrelse på leiligheten».

Forslag til vedtak

Styret får godkjenning til å ta opp lån på kr. 300.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rhuben Holm

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Charlotte Buaune

Valg av 1 styremedlem. Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Henrik Nilsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Olufsen Aasen	Slåttsvelia 24 B
Styremedlem	Camilla Bekkevold	Slåttsvelia 26 C
Styremedlem	Mona A. Kristiansen	Slåttsvelia 26 G
Varamedlem	Malin Kaashagen	Slåttsvelia 24 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Slåttsveen Bs B4 og B5

Sameiet består av 21 seksjoner.

Slåttsveen Bs B4 og B5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922827567, og ligger i RINGSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

35 69

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Slåttsveen Bs B4 og B5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

ÅRSMELDING 2022 SLÅTTSVEEN BOLIGSAMEIE B4/B5

Styret har i løpet av 2022 hatt (4) styremøter, og jevnlig kontakt via messengergruppe.

Året startet uheldig med en stor lekkasje i taket på hus 26. Det har vært mye jobb for å innhente all informasjon som trengtes. Forsikringen dekket kun innvendig reperatur. Utvendig er ikke reperatur ferdigstilt, men det vil den bli i løpet av februar 2023.

Vi har forsøkt å få dekket kostnadene ved å finne ut hva som er årsaken, men det er ingen som «tar på seg skylden».

Alt ekstra arbeid rundt slike saker er fordi utbygger, Enter Utvikling (Eiendom) er konkurs.

Vi har også hatt en lekkasje v/pipe i nr 30B

I desember kom det nok en lekkasje, i 26G – her har det vært ett rift i ett rør tilhørende vannbåren varme, siden bygging. Det er nok årsaken til at varmen ikke har fungert optimalt i bygg 26 – fordi det ikke har vært nok trykk.

Vi har fått avklart ansvarsfordelingen når det gjelder vannbårenvarme. Her er det Futur som står som eier av anlegget. Og som sammen med styret skal stå for årlig service. Hver enkelt beboer har, i samarbeid med rørlegger (Asbj. Nordsveen), ansvar for det som er inne i hver enkelt leilighet. 2 styremedlemmer sjekker ståa i teknisk rom med jevne mellomrom.

Alle beboere skal være med på dugnaden gressklipping. Selv om vi har robotklipper, så når ikke den til over alt, så vi må trå til for å holde det pent rundt oss. Nesten alle har fått beiset terrasser og rekkverk. De som står igjen tar dette på vårparten.

Styret å prøvd å være tilgjengelige for spørsmål fra beboere. Vibbo er en fin brukerportal til dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 71 940,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 25 000,-.

Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Det er budsjettet med kr 243 000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Slåttsveen Bs B4 og B5.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med kr 71 000,-.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Slåttsveen Boligsamie B4 og B5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slåttsveen Boligsamie B4 og B5 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



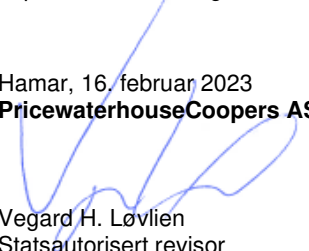
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 16. februar 2023

PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

SLÅTTSVEEN BOLIGSAMIE B4 OG B5
ORG.NR. 922 827 567, KUNDENR. 4278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	502 488	502 488	510 000	619 000
Andre inntekter	3	320 933	144 367	139 968	139 968
SUM DRIFTSINNTEKTER		823 421	646 855	649 968	758 968
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-3 525	-3 525	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-25 000	-25 000	-40 000
Avskrivninger	14	-10 900	-8 175	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 400	-5 000	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-67 290	-65 330	-67 650	-71 000
Konsulenthonorar	7	-13 571	-11 533	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-68 138	-30 789	-37 500	-25 000
Forsikringer		-51 735	-25 909	-26 000	-86 000
Kommunale avgifter	9	-223 634	-231 476	-248 756	-243 000
Energi/fyring	10	-286 149	-144 367	-139 968	-151 968
Andre driftskostnader	11	-80 030	-71 598	-60 000	-46 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-852 487	-622 701	-624 399	-686 968
DRIFTSRESULTAT		-29 066	24 153	25 569	72 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	308	1 373	0	0
Finanskostnader	13	-2 202	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 894	1 373	0	0
ÅRSRESULTAT		-30 960	25 526	25 569	72 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	25 526		
Fra opptjent egenkapital		-30 960	0		

SLÅTTSVEEN BOLIGSAMIE B4 OG B5
ORG.NR. 922 827 567, KUNDENR. 4278

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	35 424	46 324
SUM ANLEGGSMIDLER		35 424	46 324
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 066	17 628
Kundefordringer	15	-13 012	0
Forskuddsbetalte kostnader		10 000	2 352
Andre kortsiktige fordringer	16	151 670	26 717
Driftskonto OBOS-banken		6 376	21 986
Sparekonto OBOS-banken		26	26
Sparekonto OBOS-banken II		195	112 811
SUM OMLØPSMIDLER		168 321	181 519
SUM EIENDELER		203 745	227 843

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	107 364	138 324
SUM EGENKAPITAL	107 364	138 324

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	8 146	3 465
Leverandørgjeld	32 833	63 736
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 110 000)	0	0
Annen kortsiktig gjeld	17	55 402
SUM KORTSIKTIG GJELD	96 381	89 519

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	203 745	227 843
---------------------------------	----------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Ringsaker, 16. februar 2023
 Styret i Slåttsveen Boligsamie B4 Og B5

Petter Olufsen Aasen/s/
 Styrets leder

Camilla Bekkevold/s/ Mona A. Kristiansen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	435 336
Vedlikeholdsfond	67 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	502 488

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ref. utlegg vedr. B2 og B3 Sameiet Slåttsvelia periode 2020-2021	45 439
Fyring dekket av andelseierne, jfr. Note 10	275 494
SUM ANDRE INNTEKTER	320 933

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 571
SUM KONSULENTHONORAR	-13 571

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 925
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-68 138

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 356
Vann- og avløpsavgift	-109 383
Renovasjonsavgift	-110 895
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-223 634

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-10 655
Fyring dekket av andelseierne, jfr. Note 3	-275 494
SUM ENERGI / FYRING	-286 149

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-109
Snørydding	-61 032
Andre fremmede tjenester	-357
Andre kontorkostnader	-1
Porto	-60
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 799
Bank- og kortgebyr	-2 661
Avsetning tap på fordringer	-13 012
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-80 030

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	59
Renter av sparekonto i OBOS-banken	195
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
SUM FINANSINNTEKTER	308

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-2 202
SUM FINANSKOSTNADER	-2 202

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2021	54 499
Avskrevet tidligere	-8 175
Avskrevet i år	-10 900
	35 424
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	35 424

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 900
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	
Tap på krav - Enter Utvikling AS	-13 012
SUM KUNDEFORDRINGER	-13 012

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatte/periodiserte innt/kost - B2 og B3 Sameiet Slåttsvelia	6 906
Avregning fjernvarme periode 01.01.2022-31.12.2022	144 763
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	151 670

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning fjernvarme periode 01.01.2022-31.12.2022	-9 238
Påløpte kostnader	-46 165
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-55 402

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7127404. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.23

Selskapsnummer: 4278 **Selskapsnavn:** Slåttsveen Bs B4 og B5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Petter Aasen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Camilla Bekkevold og Mona Kristiansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Låneopptak

Styret får godkjenning til å ta opp lån på kr. 300.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Rhuben Holm

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Charlotte Buaune

Styremedlem. (kun 1 skal velges)

☐ Henrik Nilsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



RINGSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR SLÅTTSVEN, BRUMUNDDAL REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 8.12.2008

Revidert: 1.2.2017 [m.fl.](#)

Sist revidert: [29.10.2018](#) [02.06.23](#)

PlanID: 2007090610711

ArkivsakID: 08/2080

ArkivsakID: 16/2795 (Endring)

Arkivsak-ID: 18/1656 (Endring)

[Arkivsak-ID: 23/6855 \(Endring\)](#)

Vedtatt av kommunestyret, sak KST 002/13: 06. februar 2013

Med mindre endring, vedtatt av planutvalget sak: 20/17, 15. februar 2017

Med endring, forenklet prosess, planutvalget sak: 86/18, 7. november 2018

[Med endring, forenklet prosess, planutvalget sak: @/23, @/@.23](#)

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven.

BRA Bruksareal, beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, kap. III § 3-6. Bruksareal under terreng skal medregnes slik: 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m, 100 % der avstanden er over 1,5 m.

%-BRA Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal for bebyggelse på en tomt og tomtearealet.

ESTETIKK OG BYGGESKIKK

Det vises til retningslinjer vedtatt av kommunestyret.

PARKERING

Nødvendige oppstillingsplasser for biler skal dekkes i samsvar med kravene i kommunens parkeringsbestemmelser for beregning av parkeringsbehov og frikjøp.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6).

Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten.

Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 KRAV TIL SITUASJONSPLAN

Plankartet viser forslag til bebyggelse og tomtegrenser i byggeområdene og parkeringsområdene.

Dette er retningsgivende prinsipper for tomtedeling og bebyggelsesstruktur. Justeringer og tilpasninger av bebyggelse og tomtegrenser kan godkjennes gjennom en helhetlig situasjonsplan for det aktuelle området.

Ved søknad om byggetillatelse kan andre løsninger fremmes innenfor rammen av denne reguleringsplanen. Situasjonsplan som følger byggesøknad skal minimum vise:

- Bebyggelsens plassering og dimensjoner
- Tomtegrenser og fellesarealer
- Areal for gående og kjørende trafikk samt parkering
- Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning og brøyting
- Anlegg for avfallsplassering
- Plassering og utforming av felles anlegg for lek og uteopphold.
- Ny vegetasjon, evt. eksisterende vegetasjon som ønskes bevart
- Areal for snøopplag
- Overvannshåndtering

Situasjonsplan skal ta for seg helheten i et område eller byggetrinn, inkludert fellesområder i form av parkeringsarealer, lekeplasser etc som hører naturlig til bebyggelsen, terrengtilpasning til arealer som skal opprettholdes som naturområder, overgangssoner til bekkeløp og annen grønnstruktur mm. Situasjonsplanen skal også vise terrenghøyder og stigningsforhold på adkomstveger og andre forbindelser mellom offentlig veg, parkeringsarealer og innganger. Stigningsforhold i adkomst fra offentlig veg til felles lekeplass/aktivitetsområde skal også vises.

1.2 UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at boliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal ha universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger, forskrifter og lovverk.

1.3 RESTRIKSJONSOMRÅDE FOR VANNVERKET – KRAV OM DOKUMENTASJON

1.3.1 Restriksjonssonekart datert juni 1984 for Narud vannverk med tilhørende bestemmelser gjengitt i brev til kommunen mottatt 3.12.1984, gjelder for hele planområdet. Byggeområdene ligger i sone II og sone III. Det vises for øvrig til restriksjonsbestemmelsene.

1.3.2 Før byggearbeider settes i gang, skal det foreligge dokumentasjon som viser hvordan forholdet til restriksjonsbestemmelsene ivaretas i byggeperioden. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

1.3.3 Det er ikke tillatt med grunnboring for fjernvarme innenfor planområdet.

1.4 PARKERING OG GARASJER

1.4.1 Der hvor fellesområder for parkering er anvist på plankartet skal kun disse benyttes for biloppstilling.

1.4.2 Carporter og garasjer kan plasseres nærmere veg enn angitte byggegrenser, men skal ikke være i konflikt med nødvendig frisikt. Avstand fra bygningen til vegkant skal være min. 3 m med mindre porten vender mot vegen. Da skal avstanden fra porten / åpningen til vegkant være min. 5 m.

1.4.3 Parkering av større kjøretøy og utendørs lagring er ikke tillatt.

1.5 STØY

Grønseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet. Retningslinjer i T-1442 kap. 4 om begrensnig av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.

Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder/områder med støyømfintlig bebyggelse. Grenseverdiene for støy gjelder både for planområdet og eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer. Kommunen kan kreve at støyfaglig utredning som også omhandler anleggsstøy, skal fremlegges i forbindelse med rammesøknad.

1.6 GRUNNFORHOLD - KRAV OM DOKUMENTASJON

Bekreftelse på tilstrekkelig sikre grunnforhold er en forutsetning for tillatelse til oppføring av ny bebyggelse.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 FELLESBESTEMMELSER

2.1.1 Ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt og helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

2.2 OMRÅDE B1 (TUNET)

2.2.1 Området kan benyttes til boligformål, samt mindre næringsvirksomhet og allmennyttige formål som ikke er til sjenanse for boligområdene rundt. Herunder regnes mindre verksted, barnepark m.v. Enhver næringsvirksomhet skal godkjennes av kommunen som hhv helsemyndighet og som vannverkseier jfr også bestemmelsenes pkt 1.3.1.

~~2.2.2 Eksisterende avkjørsel til Slåttsvegen fra bolighuset skal stenges og føres inn på ny offentlig atkomstveg når denne er bygd. Eksisterende avkjørsel til Slåttsvegen fra nedre del av området kan opprettholdes under forutsetning av at siltforholdene er tilfredsstillende.~~

~~2.2.3 I område B1 tillates fradelt én boligtomt for enebolig.~~

2.2.4 Maksimal utnyttelse er %-BYA = **20 40** %.

2.2.5 Eksisterende bebyggelse kan vedlikeholdes og **ombygges forutsatt at gesims- og mønehøyder ikke økes. Gesims- og mønehøyder kan heves inntil 20 cm for å ivareta isolasjonskrav.** Ny bebyggelse er undergitt samme bestemmelser for høyde og utforming som **de øvrige byggeområder i planområdet (B2-B10) felt B6.**

2.3 OMRÅDENE B2-B10

2.3.1 Områdene skal benyttes til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Bygningstypen skal være småhus, herunder eneboliger med eller uten utleiedel, tomannsboliger, kjedehus, rekkehus, firemannsboliger og lavblokker.

2.3.2 Innenfor områdene B2, B3, B4, B8, B9 og B10 er det kun tillatt med eneboliger eller tomannsboliger.

Innenfor områdene B5 kan det tillates 3 boligbygg hvorav to lavblokker og én tomannsbolig.

Innenfor områdene B6 og B7 kan det tillates lavblokker.

I område B8, B9 og B10 tillates carport eller garasje på boligtomt.

- 2.3.3 Innenfor B2-5 skal det være fellesarealer i tillegg til bygninger og private tomter. Fellesarealer/areal utenfor private tomter kan tillates opparbeidet til andre fellesformål for boligene i B2-B5 som grønnarealer, uteopphold/nærlekeplass, parkering etc. Opparbeiding og bruk av fellesarealer skal inngå i helhetlig situasjonsplan jf pkt 1.1.

Innenfor B2 skal sonen mellom Slåttsvegegen og private tomter utformes og opparbeides for å ta hånd om overvann langs Slåttsvegegen. Boliger innenfor B2 skal heves minimum 50 cm over eksisterende terreng.

Innenfor B4-5 skal det sikres gjennomgående fellesarealer/traseer for gangforbindelser mellom f_SKV2 og f_UL1, for å gi direkte adkomst mellom boligene langs f_SKV2 og lekeplass i f_UL1. For å synliggjøre skille mellom private tomtearealer og fellesarealer, skal det etableres gjerde/ hekk i formålsgrensen mellom B4 og B5 og felles grøntareal i f_UL1 og felles parkeringsarealer f_P8 og f_P9.

- 2.3.4 På plankartet er det vist en illustrasjon med mulige bebyggelsesformer i de enkelte delområder. Tomtegrenser og bebyggelse kan justeres jf bestemmelsen 1.1.
- 2.3.5 Tillatt mønehøyde og gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng:
For 3 etasjer hhv. 12,5 m og 8,5 m.
For 2 etasjer hhv. 9,0 m og 6,5 m.
For 1 etasje med sokkel (1+S) hhv. 8 m og 5,5 m.
Angitte etasjetall på plankartet er veiledende.
Ved pulttak og flatt tak regnes høyeste gesims som mønehøyde.
- 2.3.6 Maksimal mønehøyde og gesimshøyde for annen frittliggende bebyggelse (carporter, boder m.v.) er hhv. 5m og 3m. I område B6 er det tillatt med en oppfylling av terrenget slik at det eksisterende søkket jevnes ut.
- 2.3.7 Maksimal utnyttingsgrad fastsettes som %-BYA i de enkelte delområder B2-B10 og skal være som angitt under.
Summen av bebyggelse skal ikke overstige maks 9400 m²-BRA. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges fram totaloversikt over gjennomført utbygging og gjenstående byggevolum.

Maksimal tillatt BYA for B2-B10 er:

B2	%-BYA= 25%
B3	%-BYA= 35%
B4	%-BYA= 35%
B5	%-BYA= 45%
B6	%-BYA= 40%
B7	%-BYA= 60%
B8	%-BYA= 25%
B9	%-BYA= 25%
B10	%-BYA= 15%

- 2.3.8 Det tillates både skråtak og flate tak. Evt. saltak skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader. Takoppløft eller ark kan tillates inntil mønehøyden og på inntil 1/3 av byggets lengde. Takoppløft eller ark skal plasseres inne på takflaten.
- 2.3.9 Fasade- og takmaterialer skal ikke gi sjenerende lysrefleksjon.

2.4 ENERGIANLEGG, TRAFO (AE)

2.4.1 Trafo kan anlegges som vist på plankart. Endelig lokalisering kan justeres for tilpassing til tilstøtende veger og grønnstruktur.

2.5 LEKEPLASSER (UL)

2.5.1 f_UL1, f_UL2, ~~og~~ f_UL3 ~~og~~ f_UL5 skal opparbeides som lekeplasser og er felles for alle boligene i planområdet.

2.5.2 Innenfor o_UL4 skal det opparbeides en balløkke. Deler av området kan opparbeides som lekeplass. Området skal ha adkomst med stigning mindre enn 1:20 fra Slåttsvegen. UL4 er offentlig.

2.5.3 Det kan tillates oppfylling innenfor UL- arealer.

2.6 RENOVASJONSANLEGG (AR)

2.6.1 Renovasjonsanlegg i område f_AR 1 skal være felles for boligene i B2, B3 B4, B5, B6, B7, B8, B9 og B10.

3. SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

3.1 VEG (SKV)

3.1.1 Trafikkområdene skal opparbeides med kjørebane og annen veggrunn i samsvar med kommunens retningslinjer for utforming av veger og gater. I trafikkområdene kan det oppføres eller treffes andre tiltak for kommunalteknisk virksomhet og allmenntillegge formål, herunder støyskjermingstiltak og ledninger for fjernvarmeanlegg, som ikke er til hinder for områdets bruk som trafikkområde. Vegene skal dimensjoneres og utformes slik at det er framkommelige for brann- og redningskjøretøy. Arealet skal omfatte kjørebane og areal til grøft/snøopplag.

3.1.2 o_SKV1 (Veg 1) skal være offentlig adkomstveg.

3.1.3 f_SKV2 og f_SKV3 (Veg 2 og 3) er felles internveger for boliger i B2, B3, B4 og B5.
f_SKV4 (Veg 4) er felles intern veg for boliger i B8 og B9.
Alle fellesveger skal være åpne for allmenn ferdsel til fots- og på sykkel.

3.2 AVKJØRSLER

Avkjørsler fra offentlig veg skal utformes i samsvar med kommunens vegnormaler.

3.3 SAMFERDSELSAREALER SOM ER FELLES FOR FLERE EIENDOMMER

Plan for opparbeiding av områdene (parkeringsarealer) skal fremmes i hht. punkt 1.1. Drift og vedlikehold av fellesområdene tilligger de eiendommene som har del i fellesområdet.

3.4 PARKERINGSPLASS (P)

Innenfor områdene skal det bygges felles garasjer eller carporter.

Område f_P1-2 og f_P5 - 9 skal være felles parkering for B2-B5.

Område f_P3 skal være felles for leilighetene i B6.

Område f_P4 skal være felles for leilighetene i ~~B6~~-B7.

Område f_P10-11 skal være felles for leilighetene i B1.

3.5 ANNEN VEGGRUNN GRØNTAREAL (VAG)

Område o_VAG1, f_VAG2 og f_VAG3 er avsatt til annen veggrunn/grøntareal. o_VAG 1 er del av offentlig veggrunn langs Slåttsvegen f_VAG 2 er del av vegareal for felles veg f_SKV2 og er felles for boligene i B2-B5. f_VAG3 er felles for alle boligene i området.

3.6 ANNEN VEGGRUNN TEKNISKE ANLEGG (VAT)

Område o_VAT1, o_VAT2, o_VAT3 og o_VAT4 er avsatt til annen veggrunn/tekniske anlegg og inngår i offentlig veggrunn langs o_SKV1.

4. GRØNNSTRUKTUR

Områdene skal brukes til felles grøntareal, lekeplasser og passasjer, naturområder.

4.1 NATUROMRÅDER (GN)

4.1.1 Områdene f_GN 1-3 skal være felles for alle boligene i planområdet.

4.1.2 Område f_GN1-3 skal opprettholdes som naturområde. Tynning av eksisterende vegetasjon er tillatt. Av hensyn til bevaring av naturterreng, tillates ikke bygging av turveg med skjæringer og fyllinger. Små tilpasninger av naturterrenget for enkel fotsti, akebakke e.l. kan likevel tillates.

4.2 TURVEG (GTV)

4.2.1 F-GTV-områder er turveger. Områdene er felles for alle boliger i området.

4.2.2 f_GTV1-2 er gangforbindelser over bekk/vassdrag i f_BS1-4. Gangforbindelsene skal bygges slik at de ikke hemmer vannføring i f_BS1-4.

4.3 TURDRAG (GT)

4.3.1 Område f_GT1 er avsatt til turdrag mellom naturområde f_GN2 og hovedveg o_SKV1 i området. Området er felles for alle boligene i området. Området skal planeres og gis en overflate som egner seg for ferdsel til fots.

4.4 GRØNNSTRUKTUR KOMBINERT MED BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.4.1 Områdene G/BS skal opparbeides/skjøttes som grønnstruktur langs vassdrag. Områdene er felles for alle boligene i området.

4.4.2 Område G/BS 1-7 skal opparbeides som sideareal langs bekk/vassdrag. Områdene kan tillates opparbeidet som vegetasjonsskjerm langs bekk, eller som flomareal langs bekkeløpet jf bestemmelsene i kap 5. Dersom sidearealene langs bekk utformes som flomareal, kan det opparbeides som og inngå i tilstøtende grønnområde så langt det ikke er til hinder for flomvannsføring. Utforming avklares plan jf. rekkefølgekrav 7.4 om vassdragsomlegging. Tiltak eller utstyr som er til hinder for flomvannsføring er ikke tillatt.

4.4.3 I område G/BS 8 skal eksisterende grøft/bekkeløp opprettholdes for å samle opp overflatevann og inngå i overvanns- og vassdragssystemet i området. Langs grøfta/bekken skal det på en del av strekningen etableres et turdrag/tursti som snarveg mellom felles veg f_SKV1 med tilhørende parkeringsarealer og offentlig veg i Slåttsvegen.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 5.1.1 Områdene f_BS1, f_BS2, f_BS3 og f_BS4 avsettes til bekkeløp. Områdene er felles for alle boligene i området. På strekningen BS1-4 skal det anlegges bekk. Bekkeomleggingen skal dimensjoneres for å ta unna 200-årsflom med klimapåslag og sikkerhetsmargin, enten ved at bekkeløpet i seg selv gis tilstrekkelig dimensjoner, eller alternativt ved at det etableres et definert bekkeløp som sammen med sidearealer G/BS1-7 har tilsvarende flomkapasitet i en løsning med landskapstilpasset utforming. Se også rekkefølgekrav 7.4 om vassdragsomlegging.

6. HENSYNSSONER

- 6.1 SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNSKILDE
Se bestemmelsenes pkt 1.3.1
- 6.2 FRISIKTSONE
I frisiktsonene som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Enkelstående hindringer (trær) med diameter mindre enn 30 cm tillates.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 FERDIGSTILLELSE AV UTEOPPHOLDSAREALER OG LEKEPLASSER MM
Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser (f_UL1, f_UL2 og f_UL3) skal ferdigstilles i samsvar med godkjent situasjonsplan innen tilliggende bebyggelse tas i bruk, eller så snart som praktisk mulig dersom innflytting skjer i vinterhalvåret.
Balløkke i o_UL4 skal senest ferdigstilles samtidig med oppføring av bebyggelse i område ~~ne B6-~~ B1.
- 7.2 FERDIGSTILLELSE AV FELLES GANGAREALER, AVKJØRSEL OG PARKERING
Fellesområder for gangtrafikk og kjørettrafikk og parkering skal ferdigstilles samtidig med de tilhørende boligene.
- 7.3 KOMMUNAL OVERTAKELSE AV OFFENTLIG VEG, VANN OG AVLØPSNETT
Kommunal overtakelse av offentlig veg SKV1 og vann- og avløpsnett skal være avklart før det gis tillatelse til oppføring av ny bebyggelse (rammetillatelse).

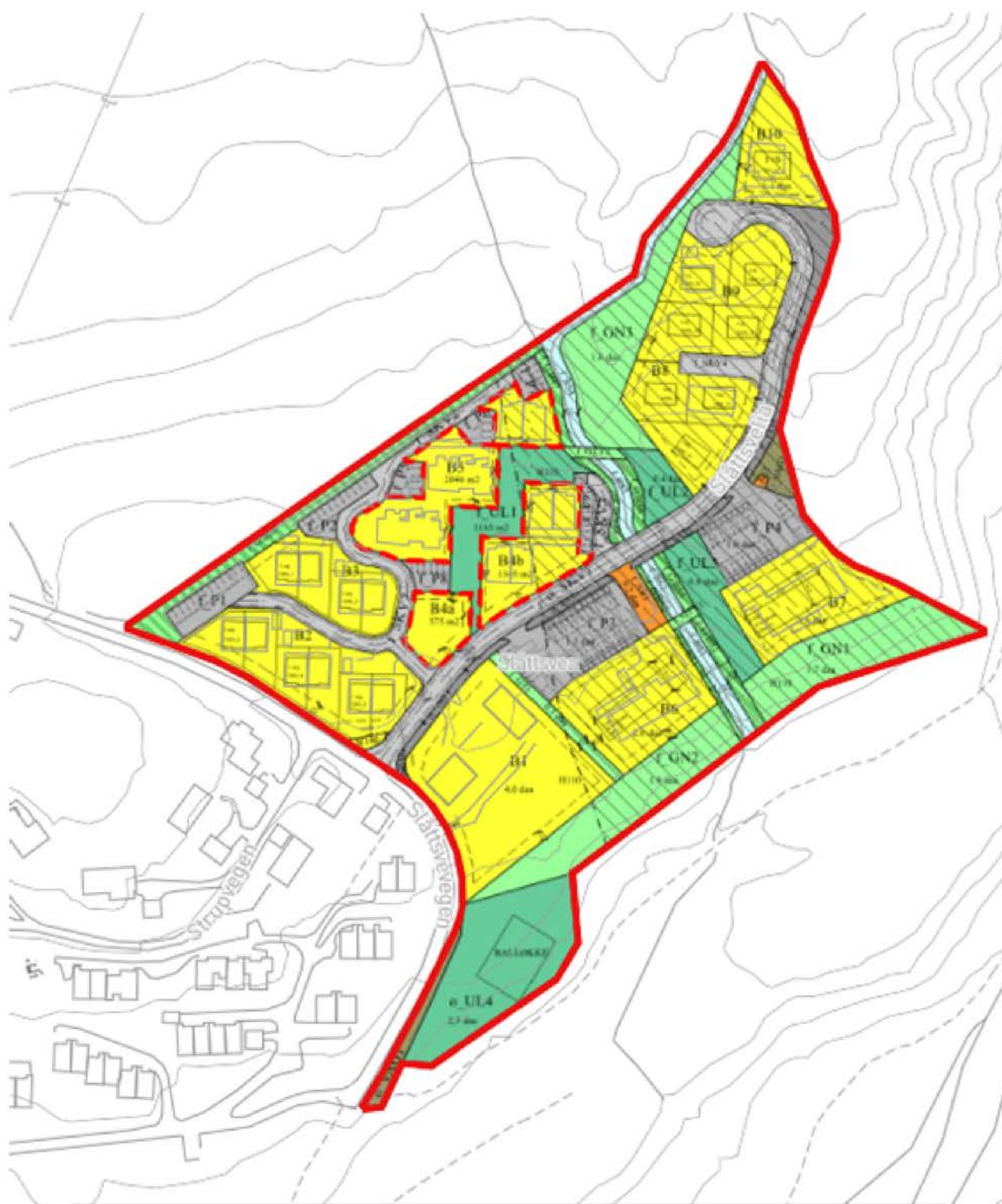
Gatelys for ny adkomstveg o_SKV1 med sammenhengende gatebelysning fram til eksisterende gatelys i Røyslivegen skal etableres og inngå i kommunal overtakelse av offentlig veg.
- 7.4 OMLEGGING AV BEKKER, OVERVANN OG SIKRING AV TURVEGER/STIER NEDSTRØMS PLANOMRÅDET
Før det kan gis rammetillatelse for oppføring av nye boliger, skal følgende krav være oppfylt:
- Det skal foreligge en plan vassdragsomlegging og håndtering av overvann og for hele planområdet som skal være godkjent av kommunen. Planen skal dokumentere at bekkeomlegging og overvannssystem er dimensjonert for flom/nedbørshendelse med 200-års frekvens med tillegg for klimafaktor 1,2 og nødvendig sikkerhetsmargin.
 - Det skal foreligge en skriftlig avtale med kommunen om omfang, finansiering og gjennomføring av nødvendige tiltak langs vassdrag nedstrøms bekkeomleggingen på Slåttsveen for å sikre at økt vannføring som følge av omlegging ikke gir skade på turveger og skogsområder.

7.5 REVEGETERING AV AVSKOGEDE NATUROMRÅDER

Innenfor fellesområder som skal opprettholdes som naturområder (f_GN1-3) skal avskogede områder revegeteres/tilplantes med treslag som naturlig forekommer i området. Planting skal være gjennomført innen bebyggelsen tas i bruk. Plan for tilplanting kan inngå i samlet situasjonsplan eller utgjøre egen plan for tilplanting og skjøtsel av naturområdene.

VEDLEGG:

- Restriksjonsbestemmelsene for Narud vannverk jfr pkt 1.3.1



Plankart

Rreguleringsplanen «Slåttsveen B15 (Slåttsvelia)» endelig vedtatt den 20.06.2013.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Slåttsvelia 28
2386 BRUMUNDDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

Oppdragsnummer: 1214235010

Telefon: 909 96 313
E-post: kjetil.gustavsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

07.07.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre