



aktiv.

Fåmyrsrøet 40A og B, 2030 NANNESTAD

**Familievennlige og arealeffektive
familieboliger beliggende i flotte
omgivelser. Carport. Lave
omkostninger!**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Pris Kr 4 490 00,-+ omk.

Omk.: Kr 20 610,-

Selger: Hyggelige Rom AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon

Tomtstr.: 962 m²

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 137

Oppdragsnr.: 1205235030

Familievennlige og arealeffektive familieboliger!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere 2 familieboliger / halvparter av tomannsboliger under oppføring i barnevennlige og naturskjønne omgivelser rett inntil Romeriksåsen. Her er det lagt vekt på moderne og gode materialvalg så man kan flytte rett inn uten å bruke mye ekstra på tilvalg og endringer. Boligen går over to plan og inneholder bla. stor stue med store vindusflater, moderne kjøkken med integr. hvitevarer, romslig bad/wc med separat vaskerom og 3 gode soverom.

Utvendig disponeres det terrasse og hage og carport i tilknytning til boligen.

Det er kort vei til både barnehager og barneskole og umiddelbar nærhet til flotte turområder. Her blir det hyggelig å bo - velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Situasjonsplan	23
Leveransebeskrivelse	25
Forslag til sameievedtekter	34
Plantegninger	35
Tegninger	37
Kjøpekontrakt	43
Budskjema	57

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA-i: ca. 114kvm

BRA-e: ca. 5kvm

Tomtetype

Eiet felles tomt for seksjon 1 og 2

Tomtestørrelse

962 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen leveres sådd med plen. Slik som innplanting av trær og annen vegetasjon og oppføring av gjerder og andre skjermende tiltak er ikke en del av leveransen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger naturskjønt til ved innkjøringen til Sjonken, ca. 10 min med bil fra sentrum i Nannestad kommune. Eiendommen har en god intern beliggenhet med nydelig utsikt.

Tomteområdet grenser til Romeriksåsen som byr på fantastiske rekreasjonsmuligheter, med oppmerkede skiløyper vinterstid som har rikelig med snø og gode skiløyper selv når det er snømangel i Oslomarka, samt fine turstier om sommeren. Her ligger også flere vann som bl.a: Råbjørn, Råsjøen og Bjertnessjøen med muligheter for bading og fising. Elvene Løysa og Leira, og ikke minst Hurdalssjøen byr også på fiskemuligheter. Sistnevnte har i tillegg flere flotte badeplasser som er meget populære.

I sentrum er det skoler, barnehager, servicebygg og helsestasjon. Her ligger også kjøpesenteret Nannestad Torg med blant annet dagligvare, blomsterbutikk, frisør, vinmonopol og pizzeria. Ved sentrum finner man idrettshall tilhørende Nannestad IL. Nannestad IL har et rikt idrettstilbud innen håndball, fotball, alpint, klatring og snowboard. Et kvarters kjøretur unna ligger Nannestad skisenter - Åslia og Nordåsen skistadion på Maura, samt skistadion på Åsgreina.

Fra tomte er det ca. 19 min til Oslo lufthavn, samt Jessheim med bymessige fasiliteter, Jessheim Storsenter og en rekke serveringssteder.

Innhold

1.etasje: Entré/ gang / hall, 3 soverom, bad/wc og vaskerom/ teknisk rom

2.etasje: Stue/ kjøkken og bod

Det disponeres egen carport med bod i tilknytning til inngangsparti og terrasse over carport.

Utdrag fra leveransebeskrivelse

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjoner i stål, gran limtre samt gran k-virke, prosjektert og dimensjonert ihht gjeldende krav.

Gulv på grunn utføres som plass-støpt konstruksjon med radon duk.

Yttervegg består i hovedsak av plastfolie, 148/198 mm bindingsverk med 48 mm krysslekting på innsiden, 200-250mm isolasjon, vindtette plater, utlekting og utvendig kledning grunnet med ett toppstrøk (etterbehandling må regnes med).

Innvendige lettvegger har trestendere med 50mm isolasjon.

Etasjeskille mellom innredet etasje består av 22mm sponplater, gulvbjelker etter NBI's bjelkelagstabeller og nedlekting.

Boligen leveres isolert i henhold til gjeldende TEK og varmetaps-/ energiberegninger.

Boligene bygges i henhold til enhver tids gjeldende byggetekniske forskrift. Toleransekrav for utførelse er ihht. NS 3420, siste revisjon. Det kan forekomme tekniske løsninger og detaljer som avviker noe fra det som fremkommer av leveransebeskrivelse, tegninger eller detaljer. I disse tilfeller vil utførelsen framgå av spesiell dokumentasjon. Dersom det skulle oppstå noen uklarheter i denne forbindelse, vil Norsk Standard (NS) 3420 normale toleransekrav og anvisninger fra SINTEF Byggforsk bli gjort gjeldende.

Fasade

Yttervegg består i hovedsak av plastfolie, 148/198 mm bindingsverk med 48 mm krysslekting på innsiden, 200-250mm isolasjon, vindtette plater, utlekting og utvendig kledning grunnet med ett toppstrøk (etterbehandling må regnes med).

Yttertak består av dobbeltkrummet takstein i betong i og diffusjonsåpent undertak (kombinert undertak/vindsperre), isolasjon ihht. varmetapsberegning, plastfolie og nedlekting.

Takrenner og beslag i plastbelagt stål.

Tak dimensjoneres forskriftsmessig for å tilfredsstille krav til snølast.

Balkonger/ terrasser / uteplasser

Eventuelle plattinger / terrasser har gulv i 28x120mm impregnert trevirke.

Trapper

Det leveres hvitmalt trapp med åpne trinn og runde hvitmalt spiler i rekkverk og returrekkverk.

Trinnene leveres i hvitpigmenterte eiketrinn tilnærmet lik gulvene.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg, prosjektert ihht. gjeldende krav. Kjøkkenventilator er koblet direkte ut med trykkvaktforbindelse til ventilasjonsanlegget. Sentralstøvsuger leveres også. Ventilasjonsaggregat og eventuelt sentralstøvsuger monteres på loft, bod eller vaskerom med kanaler ut gjennom vegg eller tak.

Sanitær

Det monteres ettgreps blandebatterier i stål på bad og kjøkken.

Opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på vaskerom, som anvist på tegning.

Alle toalett leveres vegghengt.

Tekniske rørføringer samles i et rør-i-rør skap som plasseres på vaskerom, bod eller annet egnet sted.

Rørføringer kan være synlige fra gulv og opp til utstyr og som åpent anlegg på yttervegger.

Innsvingsvingbare dusjvegger med klart herdet glass og aluminiumsprofiler.

Alt sanitærutstyr leveres i hvit eller aluminium utførelse.

Dusjarmatur leveres montert på vegg.

Lekkasjestopper på vanninntaket som automatisk stopper vanntilførselen ved lekkasje alle de stedene det er trådløse sensorer.

En frostfri utekran

200 liters varmtvannsbereder.

El-anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Alle kontaktpunkter er jordet.

Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg så langt det lar seg gjøre.

Antall elektriske punkter i boligen er i henhold til normal standard og NEK 400.

Måler plasseres i utvendig skap.

Trådløs ringeklokke leveres.

Varmekabler leveres i flislagte rom.
Lysarmaturer og hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Kjøkken

Det leveres en romslig og flott kjøkkeninnredning til en verdi på kr. 80 000,- inkl. mva.

Bad

Det leveres komplett hvit baderoms innredning med speil og lys på 120 cm

Garderobeskap

Det er avsatt plass til 1 meter skap pr. inntegnet sengeplass. Garderobeskap er ikke en del av leveransen.

Dører og vinduer

Innvendige dører leveres som moderne hvite slette dører med hvite karmen og flat terskel. Dørene leveres behandlet fra fabrikk og med håndtak i børstet stål.

Terrassedør leveres sorte ferdig behandlet fra fabrikk og i henhold til varmetapsberegning. Vrider i børstet stål.

Ytterdøren leveres i malt sort utførelse fra fabrikk. FG godkjent sikkerhetslås leveres. Vrider i børstet stål.

Vinduene leveres sorte ferdig behandlet fra fabrikk og i henhold til varmetapsberegning. De leveres med barnesikring og mekanisme for låsing i luftestilling. Det gjøres oppmerksom på, at noen av vinduer er fastvinduer.

Overflater og kledning

Vegg:

Det leveres hvitmalte gipsplater i alle tørre rom.

Bad leveres med Cipreste Branco Mate 25x45cm flislagte vegger.

Vaskerom leveres med hvitmalte gipsplater og sokkelflis.

Gulv:

Det leveres som standard 1-stavs parkettgulv i hvitpigmentert eik på alle tørre rom.

Native Stone Mate 30x60cm i hall.

Feel Grafite 20x20cm på bad.

Feel Grafite 20x20cm i dusjsoner.

Feel Grafite 20x20 i vaskerom/teknisk rom.

Ubehandlet betong i utvendig bod.

Tak:

Alle tak i boligen leveres listefrie med hvitmalte gipsplater.

Se forøvrig fullstendig leveransebeskrivelse vedlagt i salgsoppgaven

Forsikringselskap

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løføreforsikring fra overtakelse.

Energi

Oppvarming

Det leveres peisovn Curve 300 eller liknende med stålpipes.

Som standard leveres elektrisk oppvarming med varmekabler i flislagte rom.

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til 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 eiendommen.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling.

Info eiendomsskatt

Nannestad kommune har pt. ikke innført eiendomsskatt

Info formuesverdi

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

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Velforening

Kjøper må kunne påregne medlemskap i sameie (ved flere boenheter på samme gårds og bruksnummer), veilag og velforening.

Eventuelle krav i forbindelse med sameie, veilag og velforening reguleres i egne vedtekter som vedlegg til kontrakt og leveransebeskrivelse.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Hver boenhet dekker sine egne løpende kostnader

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Utkast til vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 137 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3036/7/137:

04.04.2022 - Dokumentnr: 366258 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2019 - Dokumentnr: 77082 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3036 Gnr:7 Bnr:4

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 892431 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:7 Bnr:137

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommene er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommene er avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet fritt leies ut

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om

avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Eiendommen er forventet ferdigstilt 2.kvartal 2024. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 15 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

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

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

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

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

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer

for.

Salg av kontraktsposisjoner:

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 40.000,- inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontraktuten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 50.000,- inkludert merverdiavgift. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum inkludert merverdi.

Tilvalg og endringer

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

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Arealberegninger

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

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom tilsvarer bruksareal fratrukket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

500,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

500,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

240,- (Panteattest kjøper)

19 370,- (Dokumentavgift av tomteverdi)

20 610,- (Omkostninger totalt)

Etter at kjøpekontrakt er signert skal det innbetales forskudd på kr. 100.000,-. Resten av kjøpesum, sammen med omkostninger og evt. sum for tilvalg/ endringer skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

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

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen

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

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

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

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

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

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10).

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

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

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

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøper som flytter inn regne med 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.

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

Selgers øvrige forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Dette gjelder spesielt ved endringer av leverandører for de enkelte elementene i leveransen. Selger tar forbehold om eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift.

Alle perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke meldes inn et krav basert på disse. Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet. Er det motsetninger mellom tegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder beskrivelsen foran tegninger. Det tas forbehold om justering og endringer av fasader, planering og utenomhusplanen. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger.

I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc. Toleransekrav for utførelse er ihht. NS 3420, siste revisjon.

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

Tekniske anlegg og fremføringer av disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av elektroentreprenør ut i fra hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer av plantegninger for fremføring av sjakter, ventilasjonsanlegg og elektriske føringer.

Selgeren har rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets eller boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhus arealer, fellesarealer, materialvalg i og på bygningene. Vindusplasseringen i boligen kan avvike fra de generelle planer, blant annet som følge av den arkitektoniske utforming av byggene.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er ca. angivelser basert på boligens byggetegninger. Avvik kan forekomme.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og

Kjøpekontrakt

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning

Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler/Daglig leder
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler/Daglig leder
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

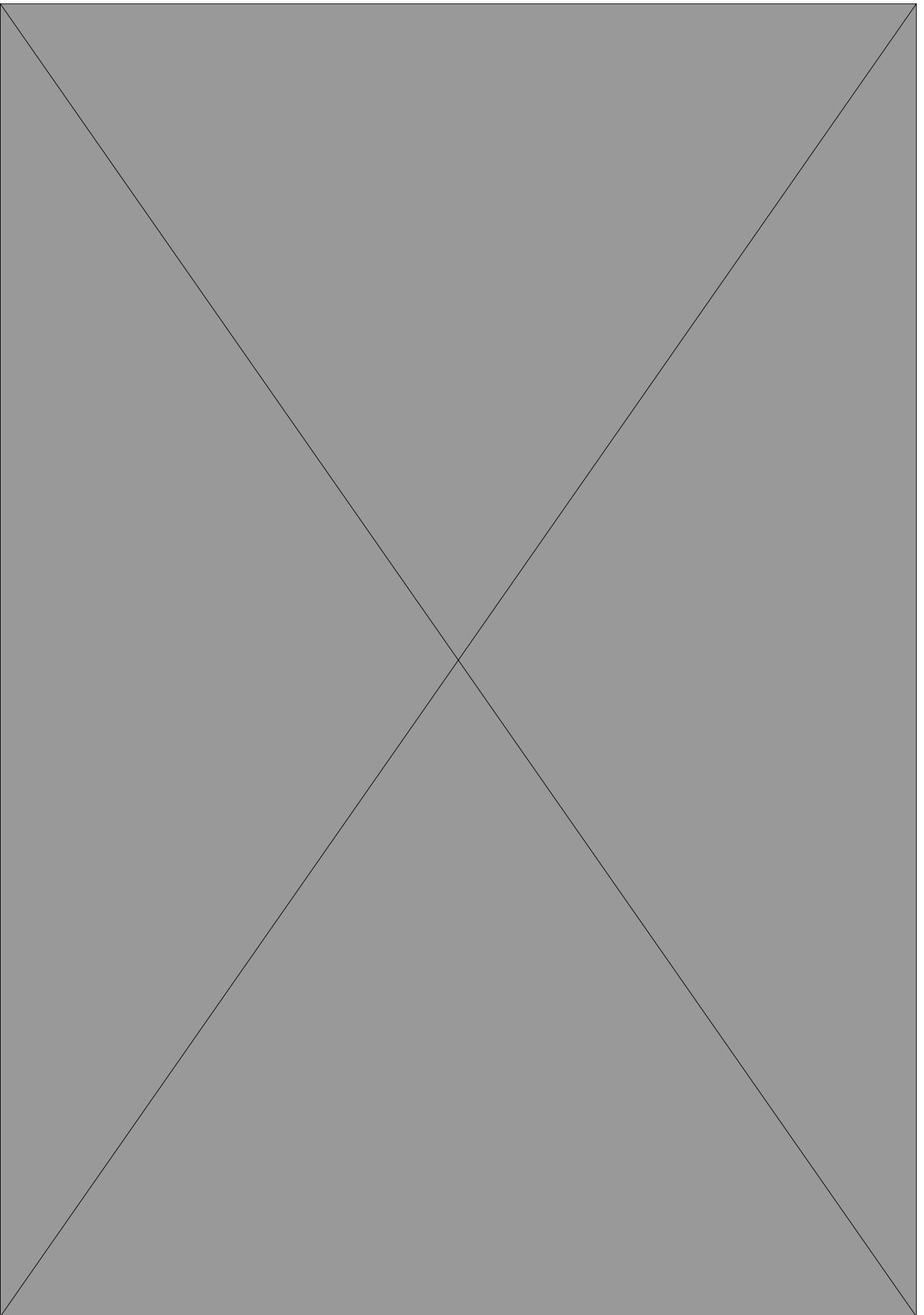
Salgsoppgavedato

29.12.2023





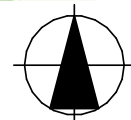
Vedlegg





NB! Stigningsforhold og opparbeidelse av adkomst må utføres iht. forskrift

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



SITUASJONSPLAN  post@vaardal.as, www.vaardal.as	TILTAKSHAVER: Romerike byggmesterforening AS	MÅLESTOKK: 1:500 ved A4				PROSJEKTNR.: 22815
	BYGGEPLASS: Fåmyrsrøet 40AB, 2030 Nannestad 7/137 Nannestad kommune	DATO: 12.6.2023 SIGN.: SSH A SSH 10.7.23 KONT.: HST Rev. Sign. Dato Beskrivelse	Rev. i søknadstegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023			TEGNINGSNR.: A10-01

LEVERANSEBESKRIVELSE

Selger/utbygger: Hyggelige Rom AS

Prosjektnavn: Fåmyrsrøet 40 A og B

Adresse: Fåmyrsrøet 40 A og B

Innflytting: Q2 2024

Type bolig: Vertikaldelt Tomannsbolig

Etasjer: 2

Tomten: 962 m2 eiet tomt (Seksjoneres)

INNLEDNING

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Sammen med kontrakt og kontraktstegninger utgjør dette den endelige dokumentasjon på leveransens omfang. Dette dokumentet er det viktigste dokumentet i hele kontrakten med hensyn til å beskrive leveransens omfang.

Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne prosjekt-beskrivelsen og eventuelt romskjemaet som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc.

Standard

Alle våre boliger bygges i henhold til enhver tids gjeldende byggetekniske forskrift.

Toleransekrav for utførelse er ihht. NS 3420, siste revisjon.

Det kan forekomme tekniske løsninger og detaljer som avviker noe fra det som fremkommer av leveransebeskrivelse, tegninger eller detaljer. I disse tilfeller vil utførelsen framgå av spesiell dokumentasjon. Dersom det skulle oppstå noen uklarheter i denne forbindelse, vil Norsk Standard (NS) 3420 normale toleransekrav og anvisninger fra SINTEF Byggforsk bli gjort gjeldende.

Toleranseklasser

Boligene bygges ihht. toleransekravene angitt i Norsk Standard 3420.

For boliger gjelder normalkrav for planhetstoleranser og normalklasse for retningstoleranser.

For garasjer toleranseklasse E.

Toleransekravene gjelder på overtakelsestidspunktet og for ubelastede konstruksjoner.

Offentlige krav

Selger tar forbehold om eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift.

Selger tar forbehold om kommunal godkjenning av boligen dersom dette ikke er mottatt.

Sameie og veilag

Kjøper må kunne påregne medlemskap i sameie (ved flere boenheter på samme gårds og bruksnummer), veilag og velforening.

Eventuelle krav i forbindelse med sameie, veilag og velforening reguleres i egne vedtekter som vedlegg til kontrakt og leveransebeskrivelse.

BYGNINGENS BESTANDDELER

TOMT OG GRUNNARBEIDER

Kjøper aksepterer at deler av utomhus arbeidene ikke må være ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/vinter/feltet er ferdig.

UTEPLASS, TERRASSE OG HAGE.

Eiendommen leveres grovplanert, med stedlige masser.

Slik som innplanting av trær og annen vegetasjon og oppføring av gjerder og andre skjermende tiltak er ikke en del av leveransen.

PARKERING OG GANGAREALER.

Gårdsplass og gangareal leveres med subbus.

Det er avsatt 2 parkeringsplasser i 1 stk. i carport og 1 stk. på gårdsplass.

STØTTEMUR.

Prosjektets utforming gir ikke grunn til oppføring av støttemur av noen grad.

KONSTRUKSJON

GULV PÅ GRUNN

Gulv på grunn utføres som plass-støpt konstruksjon med radon duk.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjoner i stål, gran limtre samt gran k-virke, prosjektert og dimensjonert ihht gjeldende krav.

YTTERVEGG

Yttervegg består i hovedsak av plastfolie, 148/198 mm bindingsverk med 48 mm krysslekting på innsiden, 200-250mm isolasjon, vindtette plater, utlekting og utvendig kledning grunnet med ett toppstrøk (etterbehandling må regnes med).

TAKKONSTRUKSJON

Tak dimensjoneres forskriftsmessig for å tilfredsstille krav til snølast.

INNERVEGGER

Innvendige lettvegger har trestendere med 50mm isolasjon.

ETASJESKILLE

Etasjeskille mellom innredet etasje består av 22mm sponplater, gulvbjelker etter NBI's bjelkelagstabeller og nedlekting.

ISOLASJON:

Boligen leveres isolert i henhold til gjeldende TEK og varmetaps-/ energiberegninger.

UTVENDIGE DETALJER OG OVERFLATER

UTVENDIG BELISTNING

Vinduer og dører er belistet med rektangulær kledning.

TAK

Yttertak består av dobbeltkrummet takstein i betong i og diffusjonsåpent undertak (kombinert undertak/vindsperre), isolasjon ihht. varmetapsberegning, plastfolie og nedlekting.

TAKRENNER OG BESLAG:

Takrenner og beslag i plastbelagt stål.

TERRASSER OG PLATTINGER:

Eventuelle plattinger / terrasser har gulv i 28x120mm impregnert trevirke.

INNVEDIG OVERFLATER

GULV

Det leveres som standard 1-stavs parkettgulv i hvitpigmentert eik på alle tørre rom.

Native Stone Mate 30x60cm i hall.

Feel Grafite 20x20cm på bad.

Feel Grafite 20x20cm i dusjsoner.

Feel Grafite 20x20 i vaskerom/teknisk rom.

Ubehandlet betong i utvendig bod.

VEGGER

Det leveres hvitmalte gipsplater i alle tørre rom.

Bad leveres med Cipreste Branco Mate 25x45cm flislagte vegger.

Vaskerom leveres med hvitmalte gipsplater og sokkelflis.

TAK

Alle tak i boligen leveres listefrie med hvitmalte gipsplater.

LISTVERK

58mm glatt fotlist.

58mm glatt gerikt.

Fabrikkbehandlet i hvit utførelse med synlige spikerhull.

FORINGER

Foringer leveres i hvitmalte gipsplater som listefri løsning.

INNREDNINGER

KJØKKENINNREDNING

Det leveres en romslig og flott kjøkkeninnredning til en verdi på kr. 80 000,- inkl. mva.

BADEROMSINNREDNINGER

Det leveres komplett hvit baders roms innredning med speil og lys på 120 cm.

GARDEROBE

Det er avsatt plass til 1 meter skap pr. inntegnet sengeplass.

Garderobeskap er ikke en del av leveransen.

INNVENDIG TRAPP

Det leveres hvitmalt trapp med åpne trinn og runde hvitmaltede spiler i rekkverk og returrekkverk.

Trinnene leveres i hvitpigmenterte eiketrinn tilnærmet lik gulvene.

DØRER OG VINDUER

INNVENDIGE DØRER

Moderne hvite slette dører med hvite karmene og flat terskel.

Dørene leveres behandlet fra fabrikk og med håndtak i børstet stål.

VINDUER

Vinduene leveres sorte ferdig behandlet fra fabrikk og i henhold til varmetapsberegning.

De leveres med barnesikring og mekanisme for låsing i luftstilling.

Det gjøres oppmerksom på, at noen av vinduer er fastvinduer.

TERRASSEDØR

Leveres sorte ferdig behandlet fra fabrikk og i henhold til varmetapsberegning.

Vrider i børstet stål.

YTTERDØR

Ytterdøren leveres i malt sort utførelse fra fabrikk. FG godkjent sikkerhetslås leveres.

Vrider i børstet stål.

TEKNISKE ANLEGG OG SIKKERHET

VENTILASJON

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg, prosjektert ihht. gjeldende krav.
Kjøkkenventilator er koblet direkte ut med trykkvaktforbindelse til ventilasjonsanlegget.
Sentralstøvsuger leveres også.
Ventilasjonsaggregat og eventuelt sentralstøvsuger monteres på loft, bod eller vaskerom med kanaler ut gjennom vegg eller tak.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Alle kontaktpunkter er jordet.
Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg så langt det lar seg gjøre.
Antall elektriske punkter i boligen er i henhold til normal standard og NEK 400.
Måler plasseres i utvendig skap.
Trådløs ringeklokke leveres.
Varmekabler leveres i flislagte rom.
Lysarmaturer og hvitevarer inngår ikke i leveransen.

SANITÆR

Det monteres ettgreps blandedbatterier i stål på bad og kjøkken.
Opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på vaskerom, som anvist på tegning.
Alle toalett leveres vegghengt.
Tekniske rørføringer samles i et rør-i-rør skap som plasseres på vaskerom, bod eller annet egnet sted.
Rørføringer kan være synlige fra gulv og opp til utstyr og som åpent anlegg på yttervegger.
Innsvingsvingbare dusjvegger med klart herdet glass og aluminiumsprofiler.
Alt sanitærutstyr leveres i hvit eller aluminium utførelse.
Dusjarmatur leveres montert på vegg.
Lekkasjestopper på vanninntaket som automatisk stopper vanntilførselen ved lekkasje alle de stedene det er trådløse sensorer.
En frostfri utekran
200 liters varmtvannsbereder.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføring til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

OPPVARMING

Det leveres peisovn Curve 300 eller liknende med stålpype.
Som standard leveres elektrisk oppvarming med varmekabler i flislagte rom.

TV/Internett

Det leveres opplegg for bredbånd og digital telefoni fra innvendig EL-skap og frem til TV kontakt i stuer
Kjøper betaler for tilkobling til dette og er selv ansvarlig for bestilling /abonnement samt å undersøke tilgang fra forskjellige leverandører. Vi anbefaler at kjøper bestiller dette i god tid før overtagelse.
Ytterligere TV- og telefonkontakter, med røropplegg og tilknytning kan evt. bestilles gjennom tilvalgs prosess.

SIKKERHET:

Boligen leveres med 1 stk. pulverapparat. Komfyrvakt over platetopp for sikring mot tørrkoking. Seriekoblede røykvarslere med permanent strømtilkobling og backup-batteri. Skyvedør, terrassedører og åpningsvinduer kan alle låses i luftstilling.

SIKKERHET FOR BARN:

Stikkontakter er utstyrt med barnesikring. Blandeventil på varmtvannsbereder for sikkerhet mot skolding. Klemsikring på eventuell garasjeport. Trinnsikring i trapp (stusstrinn).

GARASJE OG FRITTSTÅENDE BODER

Det leveres carporter tilknyttet boligene som vist på tegninger.
Det leveres ikke garasjer eller frittstående boder til boligene.

GENERELT OG PRESISERINGER

Tilvalgsmuligheter.

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, med systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer.

Det vil være mulighet for endringer og tilvalg før og under byggeprosessen, etter nærmere avtale med utbygger.

Endringer som foretas etter avtaleinngåelse skal spesifiseres på eget formular og undertegnes av begge parter for å være gyldig.

Rengjøring.

Entreprenøren foretar byggrengjøring før overlevering. Vi gjør oppmerksom på at kjøper selv må påregne og utføre vanlig rengjøring, støvtørking og vindusvask/finvask før innflytting i tillegg til leverandørens byggrengjøring.

Fabrikkmalte vinduer/balkongdører/dører/listverk/utføringer og andre ferdigbehandlede bygningsdeler.

Overflatebehandlingen av vinduer og dører skjer på trevirke som ikke er sparklet, og det kan forekomme mindre riss og bevegelsessprekker i overflaten som ikke er reklamasjonsberettiget.

Overmalt kvist i trevirke vil kunne fremstå med en brunaktig overflate etter noe tid.

Det vil generelt etter montasje være synlige spiker, skruehoder og snittflater, som evt. overmales av kjøper/forbruker etter overtakelse.

Det må også påregnes sparkling/overmaling av skjøter og gjæringer.

Flikking, sparkling og maling av ovennevnte inngår ikke i leveransen og må evt. utføres av kjøper/forbruker etter overtakelse.

Eventuelle skader på produkter med overflatebehandling utbedres ved flikking.

Også for utvendig kledning gjelder at fabrikkmalt treverk vil ha synlige spiker og at noe kuttflater og detaljer må påregnes å ikke være behandlet.

Kjøper er etter overtakelse selv ansvarlig for snarest mulig å behandle utvendig kledning og kuttflater.

Impregnerte materialer utvendig leveres ubehandlet, selv om utvendig kledning leveres behandlet.

Overganger.

Det må påregnes lister og profiler i overganger mellom produkter og etasjeskiller.

Ved horisontale skjøter på veggplater med høyde over ca. 2,4 m, dekkes med list.

Generelt skjøter mellom bygningsdeler blir dekket med lister av treverk eller metall for steder spesielt utsatt for slitasje.

Listefrie løsninger.

Listefrie løsninger er løsninger der man ikke benytter listverk mellom ulike flater, for eksempel i overgang mellom himling og vegg, og rundt åpninger (vinduer, dører, smyg o. a.)

Ved valg av slike løsninger, må man påregne at det vil kunne oppstå sprekker, riss og andre bevegelsesskader.

Malte flater.

Ved malte flater, vil noen delprodukter kunne gi lokale forhøyninger som kan komme utenfor planhetstolleransen. Dette kan f.eks. være sparkling av overganger.

Uttørking.

Uttørking av byggfukt gir krymp i bygningskroppen. Noe oppsprekking i listverk, panel, plateskjøter og hjørner er en naturlig konsekvens, og må derfor påregnes og er ikke reklamasjonsberettiget.

Parkett.

Parkett er et levende materiale som beveger seg mye i løpet av årstiden relatert til luftfuktighet.

Sprekker, krymp, knirk og deformasjon av parkett etter overtakelse er ikke reklamasjonsberettiget.

Heksesot.

Heksesot kan forekomme i nye bygninger. Dette er ingen grunn til reklamasjon.

Takvinduer

I områder med lange kalde perioder og mye snø kan takvinduer

være dekket med mye snø over lengre tid i løpet av vintersesongen. Når temperaturen stiger, vil snøen begynne å smelte, pga. noe ekstra varmetap på og rundt takvindu- et. Snøen vil smelte og renne av vinduet, til den kaldere og noe bedre isolerte takoverflaten nedenfor vinduet. Her vil smeltevannet fryse til is. Lukket lufteklauff vil redusere varmetap og snøsmelting. I slike tilfeller kan det dannes issvuller i underkant av vinduet som igjen kan hindre avrenning fra vindusflaten. Dette

medfører økt risiko for at smeltevann kan trenge inn gjennom vinduet. Verken vinduet eller taket er normalt konstruert for å motstå vann- trykk. Tiltakshaver må være årvåken i slike situasjoner og sørge for at takvinduer blir måkt slik at ikke skader som beskrevet kan oppstå.

Illustrasjoner og tegninger

Alle bilder i annonser og prospekt er illustrasjonsfoto og kan avvike fra leveransen. Der det er avvik mellom illustrasjonsfoto og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen som gjelder.

Møbler, lamper, bilder/malerier, pyntegjenstander, planter og annet utstyr som fremkommer av illustrasjonsfotoene er ikke en del av leveransen.

Innredninger, belysning og annet utstyr som medfølger boligen fremkommer eventuelt av leveransebeskrivelsen.

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg.

Utstyr og vegger som er stiplede på avtaledokumentets tegninger inngår ikke i leveransen. Unntatt fra dette er stiplede konstruksjonsløsninger. For eksempel limtredragere.

Noe innkassing av rør og ventilasjonsføringer kan være nødvendig selv om dette ikke er vist på avtaledokumentets tegningsunderlag.

Arealangivelser

Alle arealer/størrelser oppgitt på tegninger og i prislister er ca. arealer. Selger tar forbehold om at mindre avvik kan forekomme.

Økonomi

Ved flermannsbolig omorganiseres de som et boligsameie der hver enkelt bolig vil få tildelt eget seksjonsnummer. Felleskostnadene i sameiet vil reguleres av eiendommens art og av sameievedtekter som vedlegges kjøpekontrakt, og deretter variere avhengig av hvilke avtaler sameiet inngår.

Eksempel på felleskostnader for sameiene kan være: kommunale avgifter, forretningsførsel ved valg av forretningsfører, vedlikehold (langsiktig og kortsiktig), snøbrøyting av adkomstveier og plenklipping m.m. på fellesareal, drift og vedlikehold av felles privat adkomstvei og kabel-tv/ fiber osv.

Tinglysning/Heftelser

Tomten overtas med rettigheter og heftelser som grunnboken viser. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l ifbm. oppføringen av bolig og forhold rundt det. Tomten selges fri for pengeheftelser.

Overflatedrenering/nedbør

Ved nedbør er det påregnelig og sannsynlig at det blir vannansamlinger på utomhus arealer. Det kan være levert fordrøyningskummer. Dersom det er levert slike fordrøyningskummer vil disse avhjelpe og ta imot vann ved nedbør, men slike fordrøyningskummer etc. er kun ment som avhjelpende tiltak, men ikke tiltak som helt og fullt avverger vannansamlinger etc.

Ved nedbør er det også påregnelig at det kan komme uren sprut på panel nederst mot bakken.

Før terrenget får «satt seg» etter nybygging er det også påregnelig at det ved nedbør kan renne tilsmusset vann utover tomta, og evt. rensing av kummer er å anse som påregnelig fremtidig vedlikehold.

Søppel/post

Renovasjonsdunker må kjøper selv bestille av renovasjonstjenesten.

Postkasser må kjøper selv anskaffe og plassere plassert ihht retningslinjer fra Posten.

FDV.

Kjøper er oppfordret til og forpliktet til å sette seg inn i de drift- og vedlikeholdsoppgaver som følger med som eier av boligen (herunder all FDV informasjon).

Noe FDV har henvisninger til nettsider. Kjøper forplikter seg også til å sette seg inn i alle opplysninger og anvisninger på disse nettsidene.

Overtakelse

Overtakelse skjer med fremmøte på byggeplass/boligen.

Ved overtakelsesforretningen vil vi foreta en felles befarings av boligen. Det er her svært viktig at De ser kritisk på de utførte arbeidene og reklamerer de eventuelle mangler De måtte oppdage. Dersom mangler som oppdages eller som burde vært oppdaget, ikke blir reklamert på under befaringsen eller så snart råd er etter befaringsen, kan de ikke senere reklameres på, se bustadoppføringslovas § 30, 2. ledd.

Vi gjør oppmerksom på at dersom De lar være å møte opp til overtakelsesforretningen uten gyldig grunn, vil overtakelsesforretningen likevel bli gjennomført. I så fall gjelder fortsatt bestemmelsen i bustadoppføringslovas § 30, 2. ledd om reklamasjon av mangler. Vi viser også til bustadoppføringslovas §15.

Ved overtakelsen inntrener en rekke endringer i ansvarsforhold som vi med dette gjør dem oppmerksom på:

- Risikoen for boligen går over fra oss til Dem.
- Vår forsikring av boligen vil opphøre fra overtagelsen. Det er derfor meget viktig at De sørger for å tegne forsikring fra samme tidspunkt, slik at boligen ikke vil stå uforsikret. Kontakt derfor deres forsikringsselskap.
- Reklamasjonsfristen på inntil 5 år begynner å løpe for mangler som ikke ble eller burde blitt oppdaget under overtakelsesforretningen. Vi gjør likevel oppmerksom på at dersom De oppdager nye mangler etter overtakelsen, må De reklamere manglene innen rimelig tid. Unnlater De å reklamere, kan De miste retten til senere å påberope Dem manglene selv om 5-årsfristen ikke er utløpt. Vi viser til bustadoppføringslovas § 30.
- Eventuell dagmulkt som måtte løpe på grunn av forsinkelse fra vår side, vil stanse.

Diverse

Søyler og dragere leveres ubehandlet.

Synlige dragere og søyler vil kunne forekomme.

Dugg på innsiden/utsiden av vinduer kan forekomme som følge av for eks. høy innendørs fuktighet, eller lav temperatur.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialer, leverandør og utstyr under forutsetning av at dette ikke endrer pris, kvalitet, rominndeling eller den generelle standard vesentlig.

Det må kunne påregnes nivåforskjell på gulv inn til badrom.

Påføring av innervegger til nødvendig tykkelse for kanaler og rør må kunne påregnes, selv om det ikke vises på tegninger.

Endring av farger, overflater, materialvalg og liknende vil kanskje kunne forekomme.
Ved henvendelse til selger, vil man til enhver tid få oppdaterte opplysninger.

Om ikke spesielt er beskrevet, leveres balkonger ol. åpne og uten kledning eller noen form for tetting eller underkledning.

Det kan bli plassert fellestiltak/innretninger, som kumlokk/stoppekraner og el.skap uten at dette er en mangel.

Overflatedrenering eller andre tiltak for terrengarrangeringer inngår ikke i leveransen.

Selger kan i byggetiden vederlagsfritt bruke huset til visning for våre kunder. Likeledes kan vi vederlagsfritt bruke foto av ferdig bygget hus utvendig og innvendig til bruk i eventuelle senere markedsføring.

Dersom kjøper, selv eller ved hjelp av andre, etter overtagelse, foretar installasjoner som innebærer hulltaking i vind- og/eller dampsperresjiktet, vil Leverandørens garanti med hensyn til tetthet og andre følgeskader bortfalle.

Varmtvannsbereder må luftes en gang i året, ved at man vrir på den kranen som står ned på gulvet i front, og lar det renne til det kommer klart rent vann.

Ved terrasse over garasje og boligrom med membran, er kjøper informert om viktigheten av forsiktighet ved bruk av terrasse/balkong slik at tettesjikt/membran ikke skades ved fremtidig bruk eller mangelfullt vedlikehold/tilsyn.
Tetthet er kontrollert av selger/underentreprenør ved utførelsen og kjøper anmodes om å reklamere snarest mulig/uten ugrunnet opphold etter overtakelse dersom det oppdages mangler ved første nedbør etter overtakelse.
Kjøper må etter overtakelse utvise stor forsiktighet slik at ikke fremmedelementer legger seg ned mot tettesjikt/membran og gnager/forårsaker risiko for lekkasjer i fremtiden. Åpning, rens og rengjøring av sluk/avløp er viktig vedlikehold som kjøper må ivareta.

Utvendig arbeid som ikke inngår i vår kontrakt/leveranse må vente til huset er overlevert. Slike arbeider kan være bygging av garasje, terrasser, maling o.l.

Dersom selger har anmodet kommunen om midlertidig bruksattest eller ferdigattest og ikke mottatt dette innen lovbestemt behandlingstid fra avsendt anmodning, så godtar kjøper at forsinkelsen i påvente av svar fra kommunen ikke kan lastes selger og ikke kan kreves kompensert fra selger.

Ved reklamasjon og servicearbeider, godtar kjøper at dette foregår på normal dagtid. Eventuell støv og støy dette skulle medføre godtas også, og lastes ikke selger.

Kjøper godtar at elektronisk kommunikasjon ved epost skal regnes og godtas som skriftlig kommunikasjon mellom partene i anledning denne avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

SAMEIEVEDTEKTER

**Gjeldende for sameiet Fåmyrsrøet 40 A og B
GNR. 7/ BNR. 137 i Nannestad kommune (3036)**

§ 1. Sameie

Sameiet består av 2 eierseksjoner i GNR. 7 / BNR 137 i Nannestad kommune.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom.

§ 3. Styret

- a) Sameiet skal ha 2- to styremedlemmer, ett fra hver seksjon.
- b) Sameiets beslutninger treffes med flertall/enighet.
- c) Endring av sameiets vedtekter skal treffes med flertall/enighet i styre.

§ 4. Sameiermøte

- a) Sameiermøte holdes minst 1 gang i året eller når en av sameierne krever dette.

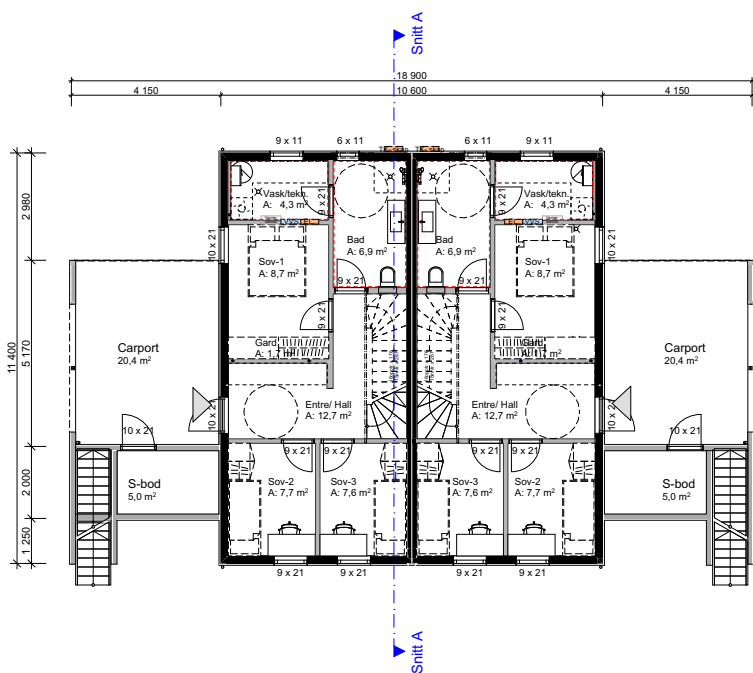
§ 5. Benyttelse og husorden

- a) Eiendommen er delt, slik at hver boenhet har sin private halvdel, hvor motsatte boenhet ikke har noen form for bruksrett, og gårdsplass er fellesareal. (Se eget kart, som beskriver dette)
- b) Styret kan enstemmig vedta om sameiet skal ha bruksavtale over fellesarealer, felles forsikring og hvordan kostnader til fremtidige vedlikehold skal fordeles.
- c) Om ikke annet bestemmes av styret, har den enkelte sameier et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles iht. sameiebrøkene.
- d) Utvendig skal sameiet fremstå helhetlige. Ingen av eierne kan ta seg til rette eller endre farger, tiltenkt bruk, fellesareal, carporter/boliger o.l. uten godkjenning av styret.
- e) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke sitt tildelte uteareal av fellesarealer til det de er beregnet, eller vanligvis benyttet til.
- f) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre sameier.
- g) Alle seksjoners eiere plikter seg til å bidra til kostnader for vedlikehold av private ledninger og vei frem til kommunalt nett/vei. Dette fordeles likt mellom alle brukere av de private ledningene/veien.
- h) Opplysning av sameiet kan ikke skje uten Nannestad kommunes samtykke.

§ 6. Generelt

For øvrig kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.

Seksjoneringen skal godkjennes av Nannestad kommune før denne kommer til anvendelse



Bygning er prosjektert med vannbåren varme- ikke ioldsted/ pipe

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
Fåmyrsrøet 40A og B
 TILTAKSHAVER:
Romerike byggmesterforening AS
 BYGGEPLASS:
Fåmyrsrøet 40A og B 2030 Nannestad

GNRBNR-KOMMUNE:
7/137 Nannestad kommune
 STATUS: Skisseprosjekt Forprosjekt Detaljprosjekt Eksisterende Som bygget Illustrasjon
 DATO: 6.6.2023
 SIGN.: SSH
 KONTROLL AV: HST
 MALESTOKK: 1:100 ved A3

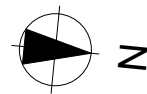
AREALTABELL:

BRA bygning:	235 m²
1. etasje	123 m²
2. etasje	112,0 m²
Åpent overbygget areal:	47,8 m²
BRA pr. leil:	114+5 m²
BYA:	193,5 m²

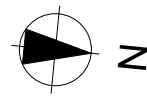
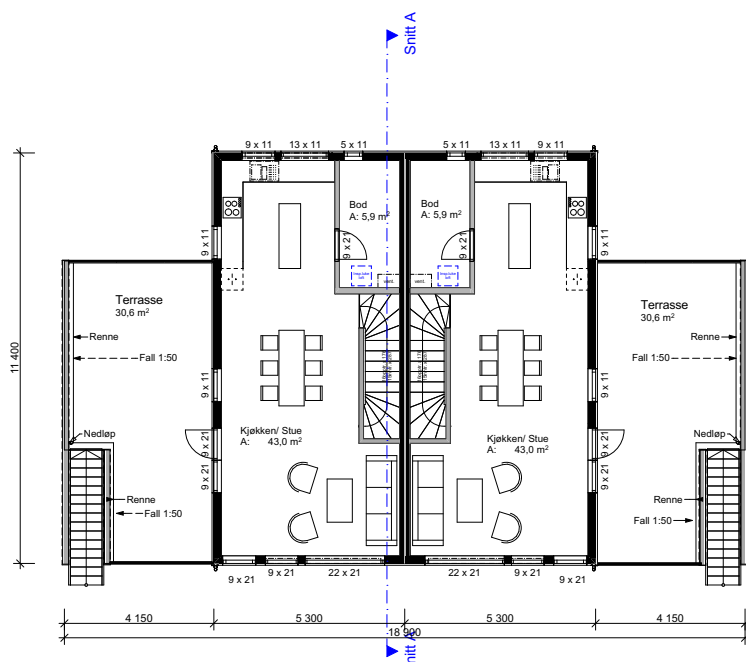


© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING:
Plan 1. Etasje
 PROSJEKTNR.: 22815
 TEGNINGSNR.: A20-01



C:\Users\50565\OneDrive\Arbeid\2023\22815 - Fåmyrsrøet 40A og B\22815_01 - Plan 1. Etasje.dwg



Bygning er prosjektert med vannbåren varme- ikke ioldsted/ pipe

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
Fåmyrsrøet 40A og B
 TILTAKSHAVER:
Romerike byggmesterforening AS
 BYGGEPLASS:
Fåmyrsrøet 40A og B 2030 Nannestad

GNRBNR-KOMMUNE:
7/137 Nannestad kommune
 STATUS: DATO: 6.6.2023
 Skisseprosjekt SIGN: SSH
 Forprosjekt KONTROLL AV: HST
 Detaljprosjekt MALESTOKK: 1:100 ved A3
 Eksisterende
 Som bygget
 Illustrasjon

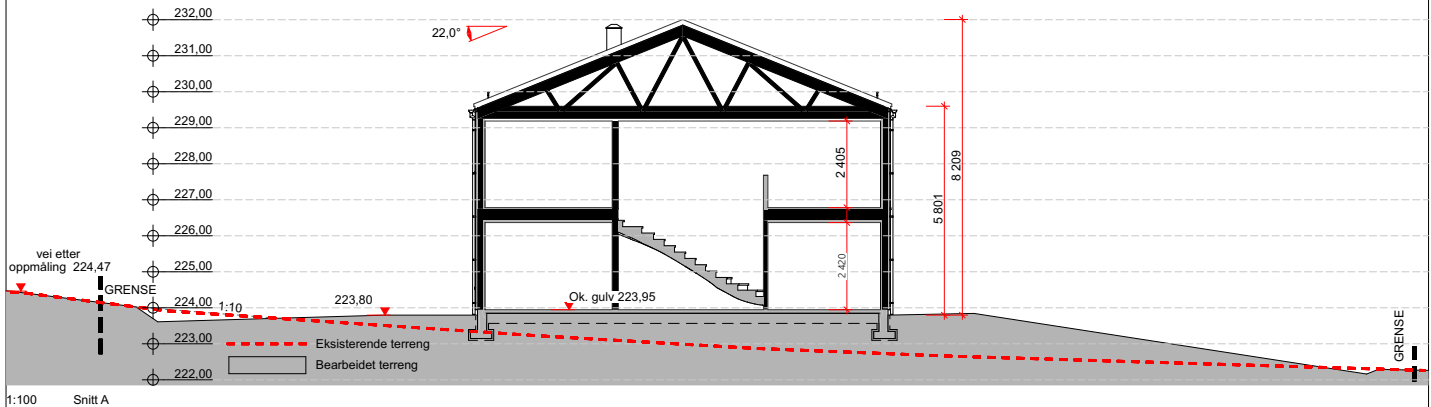
AREALTABELL:

BRA bygning:	235 m²
1. etasje	123 m²
2. etasje	112,0 m²
Åpent overbygget areal:	47,8 m²
BRA pr. leil:	114,5 m²
BYA:	193,5 m²

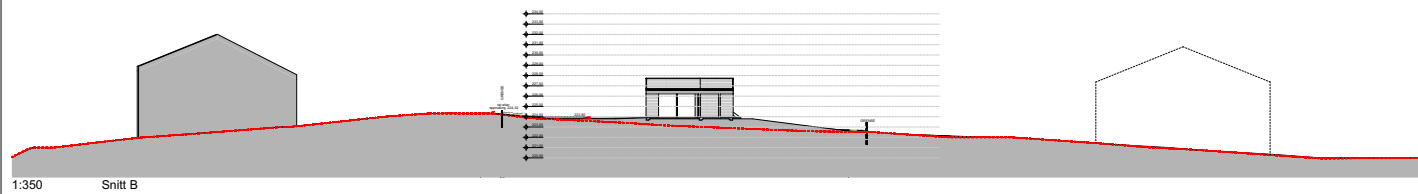
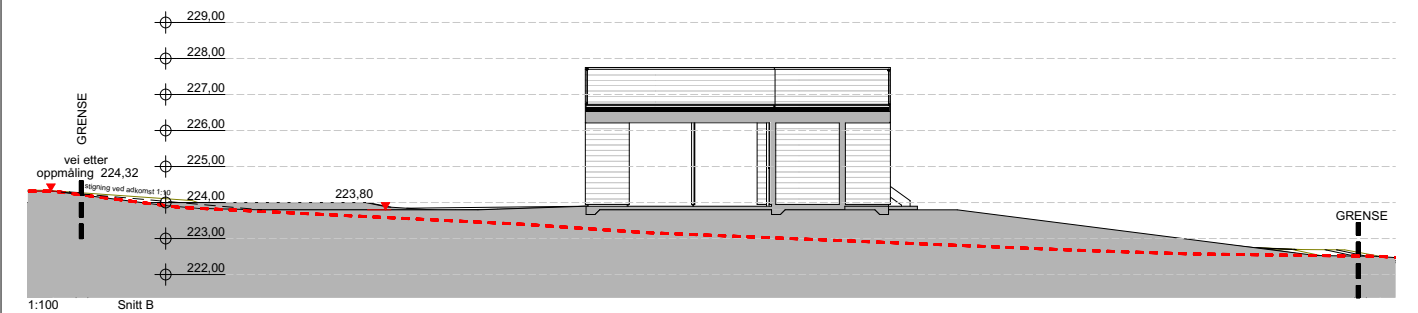
vårdal arkitekter
 Kornvollsen 1, 3157 Barkåker
 Tlf: 33 06 50 80
 www.vaardal.as

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING:
Plan 2. Etasje
 PROSJEKTNR.: **22815** TEGNINGSNR.: **A20-02**

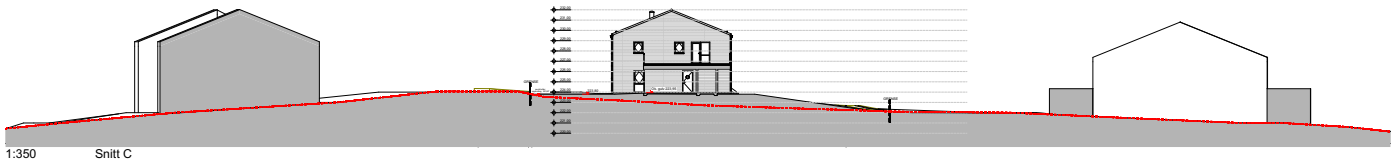
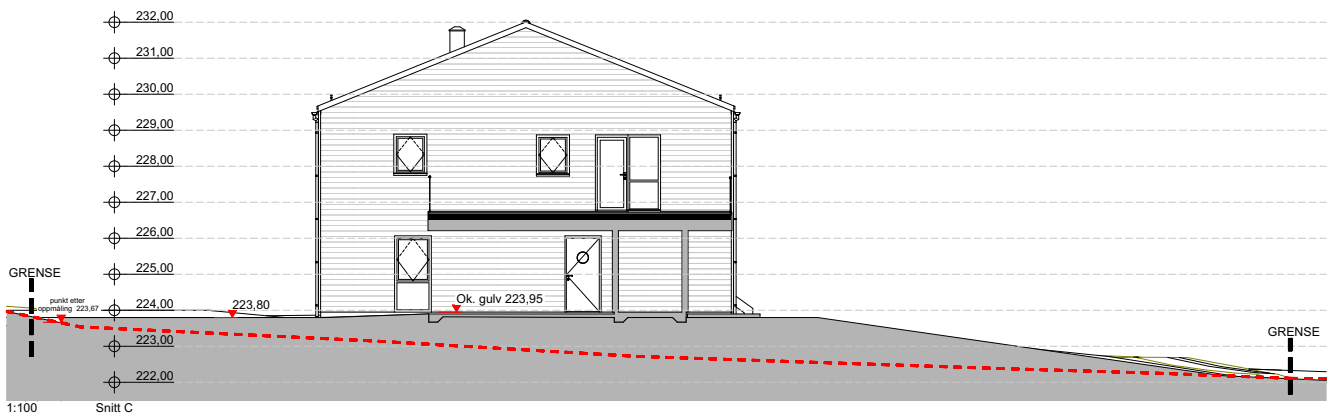


PROSJEKT: Fåmyrsrøet 40AB		DATO: 12.6.2023	STATUS <input type="radio"/> Skisseprosjekt <input checked="" type="radio"/> Forprosjekt <input type="radio"/> Detaljprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon	REVISJONER <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rev.</th> <th>Sign.</th> <th>Dato</th> <th>Beskrivelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>SSH</td> <td>10.7.23</td> <td>Rev. i søknadslegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023</td> </tr> </tbody> </table>	Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	A	SSH	10.7.23	Rev. i søknadslegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023	© Alle rettigheter forbeholdt. For prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbeholdt skriftlig samtykke! Kvernveien 1, 31187 BARKÅKER Tlf: 33 06 52 85 www.vaardal.no
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse										
A	SSH	10.7.23	Rev. i søknadslegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023										
TILTAKSHAVER: Romerike byggmesterforretning AS		SIGN.: SSH		TEGNING: Snitt A									
BYGGEPLASS: Fåmyrsrøet 40AB, 2030 Nannestad G.NR.B.NR - KOMMUNE: 7/137 Nannestad kommune		KONTROLL: HST		PROSJEKTNR.: 22815	TEGNINGSNR.: A30-01								
		MÅLESTOKK: 1:100 ved A3											



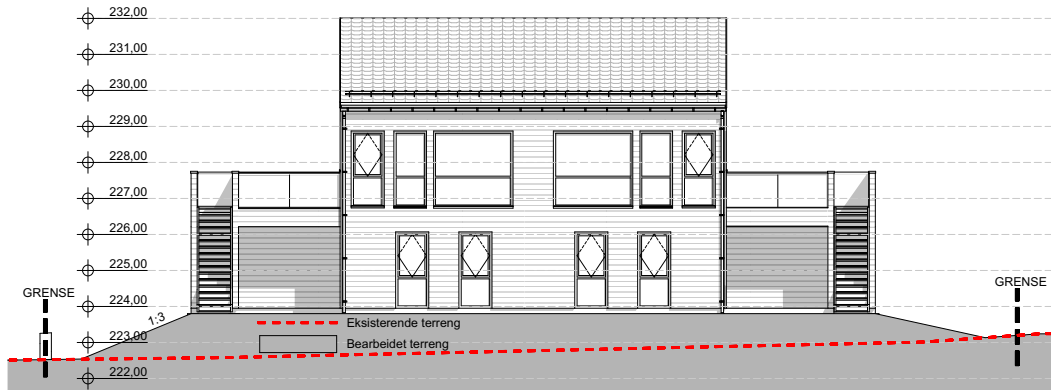
© Alle rettigheter forbeholdt. For prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbeholdt skriftlig samtykke!

PROSJEKT: Fåmyrsrøet 40AB	DATE: 12.6.2023	STATUS <input type="radio"/> Skisseprosjekt <input checked="" type="radio"/> Forprosjekt <input type="radio"/> Detaljprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon	REVISJONER <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rev.</th> <th>Sign.</th> <th>Dato</th> <th>Beskrivelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>SSH</td> <td>10.7.23</td> <td>Rev. i saknadslegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023</td> </tr> </tbody> </table>	Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	A	SSH	10.7.23	Rev. i saknadslegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023	 Kommisjonen 1, 3187 BARKÅKER TEL: 33 06 50 80 www.vaardal.as
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse									
A	SSH	10.7.23	Rev. i saknadslegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023									
TLTAKSHAVER: Romerike byggmesterforretning AS	SIGN.: SSH	KONTROLL: HST	TEGNING: Snitt B	PROSJEKTNR.: 22815	TEGNINGSNR.: A30-02							
BYGGEPLASS: Fåmyrsrøet 40AB, 2030 Nannestad G.NR.BENR - KOMMUNE 7/137 Nannestad kommune	MÅLESTOKK: 1:100, 1:350 ved A3											

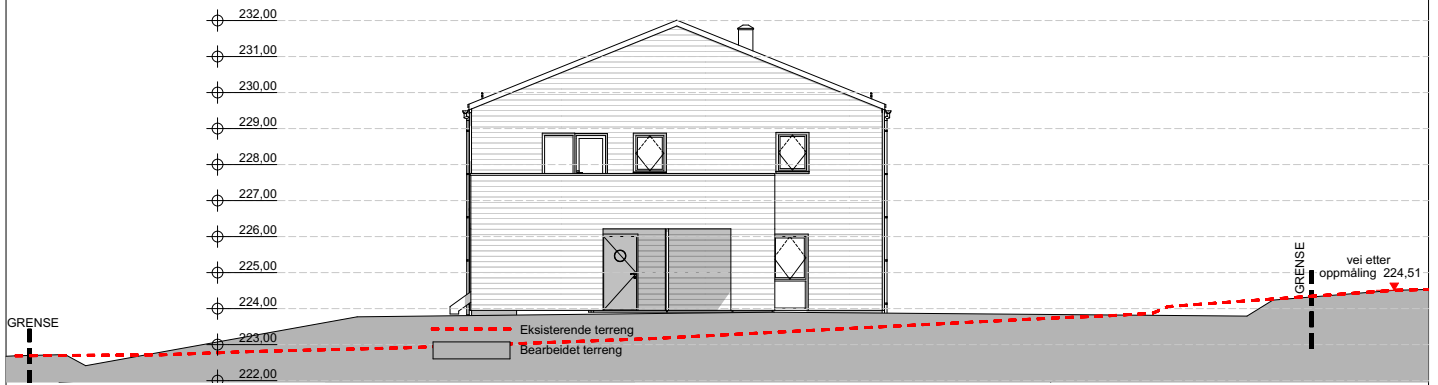


© Alle rettigheter forbeholdt. For prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbeholdt uten skriftlig samtykke!

PROSJEKT: Fåmyrsrøet 40AB	DATE: 12.6.2023	STATUS <input type="radio"/> Skisseprosjekt <input checked="" type="radio"/> Forprosjekt <input type="radio"/> Detaljprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon	REVISJONER <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rev.</th> <th>Sign.</th> <th>Dato</th> <th>Beskrivelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>SSH</td> <td>10.7.23</td> <td>Rev. i søknadstegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023</td> </tr> </tbody> </table>	Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	A	SSH	10.7.23	Rev. i søknadstegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023	 Kornveien 1, 3187 BARKÅKER TEL: 33 06 50 80 www.vaardal.no
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse									
A	SSH	10.7.23	Rev. i søknadstegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023									
TLTAKSHAVER: Romerike byggmesterforretning AS	SIGN.: SSH	KONTROLL: HST	TEGNING: Snitt C	PROSJEKTNR.: 22815	TEGNINGSNR.: A30-03							
BYGGEPLASS: Fåmyrsrøet 40AB, 2030 Nannestad G.NR.B.NR - KOMMUNE: 7/137 Nannestad kommune	MÅLESTOKK: 1:100, 1:350 ved A3											



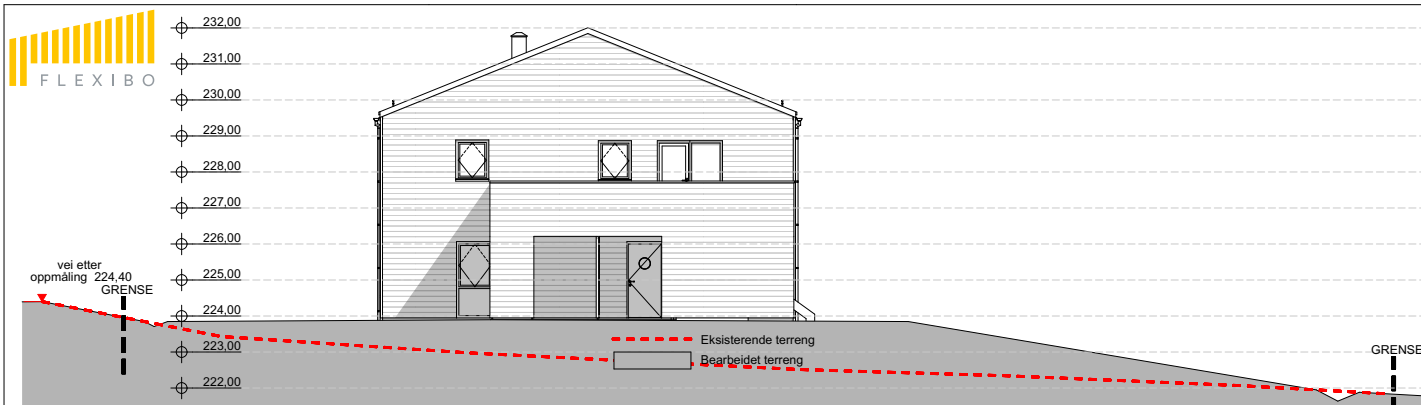
1:100 Fasade Øst



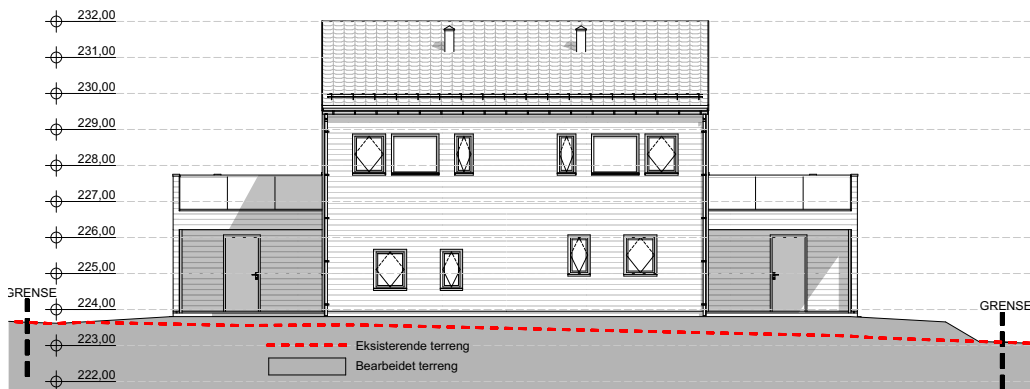
1:100 Fasade Nord

© Alle rettigheter tilhører utseende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

PROSJEKT: Fåmyrsrøet 40AB	DATO: 12.6.2023	STATUS <input type="radio"/> Skisseprosjekt <input checked="" type="radio"/> Forprosjekt <input type="radio"/> Detaljprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon	REVISJONER <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rev.</th> <th>Sign.</th> <th>Dato</th> <th>Beskrivelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>SSH</td> <td>10.7.23</td> <td>Rev. i søknadstegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023</td> </tr> </tbody> </table>	Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	A	SSH	10.7.23	Rev. i søknadstegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023	Kvernveien 1, 31187 BARKÅKER TEL: 33 06 50 80 www.vaardal.as
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse									
A	SSH	10.7.23	Rev. i søknadstegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023									
TILTAKSHAVER: Romerike byggmesterforretning AS	SIGN.: SSH	KONTROLL: HST	PROSJEKTNR.: 22815	TEGNING: Fasade Nord og Øst								
BYGGEPLASS: Fåmyrsrøet 40AB, 2030 Nannestad	MÅLESTOKK: 1:100 ved A3	G.NR.ØNØN - KOMMUNE: 7/137 Nannestad kommune	PROSJEKTNR.: 22815	TEGNINGNR.: A40-02								



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Vest

© Alle rettigheter forbeholdt. For prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbeholdt skriftlig samtykke.

PROSJEKT: Fåmyrsrøet 40AB	DATE: 12.6.2023	STATUS <input type="radio"/> Skisseprosjekt <input checked="" type="radio"/> Forprosjekt <input type="radio"/> Detaljprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon	REVISJONER <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rev.</th> <th>Sign.</th> <th>Dato</th> <th>Beskrivelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>SSH</td> <td>10.7.23</td> <td>Rev. i søknadstegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023</td> </tr> </tbody> </table>	Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	A	SSH	10.7.23	Rev. i søknadstegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023	 Kvernveien 1, 31187 BARKÅKER TEL: 33 06 50 80 www.vaardal.as
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse									
A	SSH	10.7.23	Rev. i søknadstegninger etter e-post fra kommunen datert 7.7.2023									
TLTAKSHAVER: Romerike byggmesterforretning AS	SIGN.: SSH	KONTROLL: HST	TEGNING: Fasade Sør og Vest	PROSJEKTNR.: 22815								
BYGGEPLASS: Fåmyrsrøet 40AB, 2030 Nannestad GNR/BENR - KOMMUNE: 7/137 Nannestad kommune	MÅLESTOKK: 1:100 ved A3	TEGNINGSNR.: A40-03										

Oppdragsnummer: 1205235030
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 926743023

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Hyggelige Rom AS
Sneisrudvegen 22
2080 Eidsvoll

Org.nr: 927 111 675
Tlf: 920 61 942
E-post: sturla@rom-bygg.no

heretter kalt **selger**, og:

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

Selger

side 1 av 12

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

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

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Karl Henrik Engelhart Laache v/ Hyggelige Rom AS iht.
generalfullmakt

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under fradeling fra Fåmyrsrøet 40A og B, gnr. 7, bnr. 137 (Ideell andel 1/1) i Nannestad kommune.

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

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

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

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr kroner kroner 4 740 000,-

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Omkostninger	20 712,-
Kjøpesum	4 740 000,-
Totalt kr.	4 760 712,00

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 500,- og attestgebyr kr 240,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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

Selger

side 2 av 12

Kjøper

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

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

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

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Orgnr: 926743023
Tlf: 63 80 90 72
E-post til oppgjør: lillestrom@aktiv.no

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **1286 55 26774**, Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta og merkes med følgende KID: 120523503023.

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

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntreer betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper oppgjører renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlange betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 1286 55 26774, Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, merkes med KID: 120523503023, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

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

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

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Kjøper har iht. bustadoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert

for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

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

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

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

5. GARANTI

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

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

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

6. HEFTELSER

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

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

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

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

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

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

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

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet.

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

Selger

side 6 av 12

Kjøper

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 2. kvartal 2024. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

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

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

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

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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

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

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

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

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

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

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

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

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

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

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

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

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

13. MANGLER

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

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

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

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

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

14. ETTÅRSBEFARING

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

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

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

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

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

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

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

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

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

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

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

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

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

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

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret i Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse, med polisnr. . Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse må kjøper tegne egen hus- og innboforsikring.

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

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

18. SAMEIET

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

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

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

19. AVBESTILLING

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

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 50.000,- (inkl. mva.). Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr kr 40.000,- (inkl. mva.).

21. ANNET

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

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

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

23. VERNETING

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

24. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnboksutskrift
- Utkast til vedtekter for sameiet

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

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Hyggelige Rom AS



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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: Fåmyrsrøet 40A og B
2030 NANNESTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer: 1205235030

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksøy@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 viderefordlet 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:

29.12.2023

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