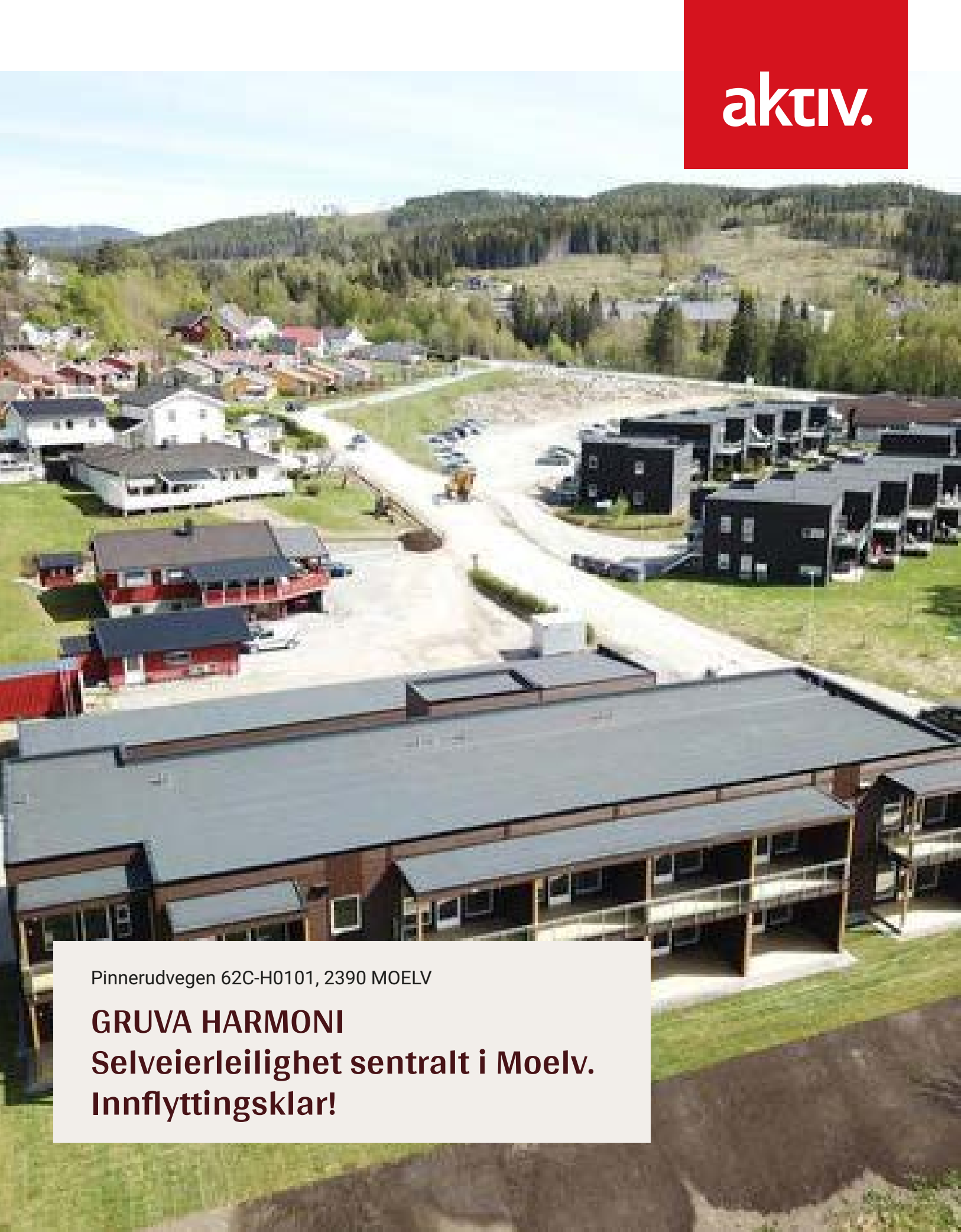




aktiv.

Pinnerudvegen 62C-H0101, 2390 MOELV

GRUVA HARMONI
Selveierleilighet sentralt i Moelv.
Innflyttingsklar!



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoen veg 6, Postboks 66

2381 Brumunddal

Tlf. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisantydning

for merverdien: Kr 140 000,-

Kontraktssum: Kr 3 050 000,- + omk.

Tilvalg: Kr 0,-

Omkostninger: Kr 6 180,-

Totalpris inkl.

omkostninger: Kr 3 196 180,-

Felleskostnader: K 3 404,- per mnd.
(budsjettet)

Selger: Aslan Nilsen

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

BRA/BRA-i: 65 m²

Soverom: 2

Felles eiertomt: 2 374 m²

Matrikkel: Gnr. 375, bnr. 53, snr. 5

Oppdragsnr.: 1214230170

Kontraktsposisjonen

Din nye drømmebolig!

Velkommen til Gruva Harmoni - i Pinnerudvegen 62 i Moelv

Gruva Harmoni ligger i Pinnerudvegen, sentralt i Moelv. I nærområdet er det planlagt kolonialforretning og adkomstvegen til prosjektet vil i forbindelse med utbyggingen bli fremført helt frem til Bakkevegen.

Kontraktsposisjonen gjelder en selveierleilighet på andre leilighetsplan i boligprosjektet Gruva Harmoni (Pinnerudvegen 62). Totalprosjektet består av 14 selveierleiligheter fordelt over to plan.

Prosjektet blir tilknyttet det lokale fjernvarmeanlegget og leveransen vil blant annet inkludere fjernvarme via radiatorer, varmekabler på bad samt downlights i gang, bad og kjøkkenområdet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	23
Budskjema	65

Pinnerudvegen 62C-H0101

Hva er salg/kjøp av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjon

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av kontraktsposisjon. Salget/kjøpet reguleres av kjøpsloven og avhendingslova.

Ved kjøp av denne kontraktsposisjonen vil kjøper av denne (også kalt kjøper 2) tre inn i selger/kjøper 1 sine rettigheter og plikter iht. den opprinnelige kjøpekontrakten og avtale om tilvalg mellom utbygger og selger/kjøper 1. Kjøpekontrakten følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Tilvalg gjelder hvitevarer på kjøkken.

Den opprinnelige kjøpekontrakten gjelder kjøp av leilighet under oppføring på de vilkår som følger av opprinnelig kjøpekontrakt og salgsoppgave for boligprosjektet Gruva Harmoni. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i den opprinnelige kjøpekontrakten, med mindre utbygger aksepterer å reforhandle kontraktsvilkårene. Det er ikke behov for ytterligere samtykke til transport fra utbygger.

Kjøpesum/vederlag/merverdien

Prisforlangende/vederlaget for kontraktsposisjonen er kr 140 000,-. Dette betegnes som merverdien. Avtalt vederlag for kontraktsposisjonen (merverdien) skal innbetales i henhold til egen kjøpekontrakt for selve kontraktsposisjonen. Oppgjør på dette foretas overfor selger/kjøper 1.

I tillegg forplikter kjøper 2 seg til å betale kr 3 050 000,- for selve leiligheten (kalt kontraktssum under nøkkelinformasjon) samt omkostninger på kr 6 180,- i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten mellom utbygger og selger/kjøper 1. Beløpet her utgjør totalt kr 3 170 000,- og er fastsatt. Oppgjør på dette foretas overfor utbygger.

Totalbeløpet vil ut i fra ovennevnte summer bli på kr 3 196 180,-.

Ved innbetaling skal beløpet splittes og innbetales i henhold til de respektive kontrakter. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetaket.

Garanti, ansvar, betalingsbetingelser

Utbygger har stilt garanti på 3% av opprinnelig kjøpesum (uten tilvalg) iht. bustadoppføringslova § 12. Garantien økes til 5% fra overtakelse og løper deretter i fem år. Selger/kjøper 1 har ingen plikt til å stille garanti på merverdien.

Selger/kjøper 1 har ikke ansvar overfor kjøper 2 for utbyggers oppfyllelse iht. opprinnelig kjøpekontrakt (gjelder mangler og forsinkelse). Et eventuelt mislighold fra utbyggers side gir ikke kjøper 2 adgang til å fremme krav mot selger/kjøper 1. Dette betyr at kjøper 2 uansett har plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen (merverdien) til selger/kjøper 1. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper 2 rett til å heve kontrakten med utbygger.

Innbetalt beløp for kontraktsposisjonen vil stå under kjøper 2 sin rådighet frem til hjemmel er tinglyst over på kjøper 2. Beløpet utbetales så til selger/kjøper 1.

Dersom kjøper 2 er forbruker, faller plikten til betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller leiligheten, jf. avhendingslovens § 1-1, fjerde ledd. Dersom kjøper 2 ikke er forbruker, må kjøper 2 betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller leiligheten eller ikke. Selger/kjøper 1 kan i disse tilfellene kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper 2 ennå ikke har tatt over leiligheten eller fått hjemmelen overført til seg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger/kjøper 1 kan kreve utbetaling av vederlaget for kontraktsposisjonen allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper 2 har i slike tilfeller vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen. Nærmere informasjon om prosjektet og selve leiligheten som denne kontraktsposisjon gjelder fremgår i den videre beskrivelsen.

Kjøper 2 er i det videre kalt kjøper.

Videre beskrivelse av prosjektet/leiligheten

Standard

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

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

Byggemåte/leveranser

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

Se for øvrig prosjektets tegninger, leveransebeskrivelse og romskjema.

Areal

BRA: Ca. 65 m².

BRA-i: Ca. 65 m². Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang og innvendig bod.

Balkong/veranda vil inngå i TBA, men det er ikke mottatt mål på denne. Carport og bod vil inngå i BRA-e, men det er ikke mottatt mål på disse.

Arealbegreper:

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

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/ disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/ åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

Arealberegningene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealer er beregnet av arkitekt.

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

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

Tomten (også kalt prosjekttomten)

Tomtens grunnareal er ca. 2 374 m². Felles eiertomt for sameiet.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte situasjonsplan/utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter. Utvikling av gressplen er avhengig av stell og vedlikehold (besørges av sameiet). Selger står derfor ikke ansvarlig for hvordan plenen gror til.

Parkeringsanlegg, parkering og sportsboder

Det blir oppført felles carportanlegg på prosjekttomten hvor 12 av boligene (blant annet salgsobjektet) får én parkeringsplass og én sportsbod seksjonert som tilleggsdel til sin boligseksjon.

Carportplasser og sportsboder er fordelt og overtas samtidig med boligene. Carport og/eller parkeringsplasser vil kunne selges, leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i prosjektet. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonene og er regulert i sameiets vedtekter. Parkeringsplass overtas samtidig med boligen.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

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

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

Boder

Det medfølger én sportsbod per bolig. Bodene er seksjonert som en tilleggsdel (TB) til hver enkelt boligseksjon i forbindelse med seksjoneringen.

Oppvarming

Prosjektets bygningsmasse vil få primæroppvarming via fjernvarme. Vannbårent spredenett forsyner boligene med oppvarming og varmt forbruksvann. Vannbåren varme ligger i gulvet i boligene og forbruk vil kunne måles individuelt (benyttes for eksempel til avregning mot innbetalt á konto). Kostnader faktureres via felleskostnadene. Se for øvrig leveransebeskrivelse og romskjema.

TV og internett

Selger vil inngå kollektiv avtale på vegne av kjøperne/sameiet, kalt Altibox Fiberaksess. Denne pakken fungerer som en inngangsport til Eidsiva sitt fibernett og gir lav felleskostnad (kr 99,- per måned per leilighet). Hver enkelt husstand avgjør selv sitt behov for tv-innhold og bredbåndshastighet, og faktureres direkte fra Eidsiva for dette. På den måten slipper husstandene som har små behov å betale for innhold de ikke bruker, mens de som har større behov/krav fritt kan bestille det de ønsker.

Router plasseres ut i hver enkelt leilighet til overtakelse. Hver enkelt kjøper tar selv kontakt med Eidsiva Bredbånd for å bestille den produktpakke som ønskes.

Montering av parabolantenne tillattes ikke.

SAMEIE OG ØKONOMI

Forretningsfører

Selger har valgt å engasjere Advice Innlandet AS til å forestå stiftelse, utarbeidelse av utkast til budsjett samt videre forretningsførsel for sameiet. Avtalen om forretningsførsel gjelder for to driftsår fra etablering av sameiet. Utarbeidet budsjett har dannet grunnlag for felleskostnader (også kalt fellesutgifter).

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 vedtektsutkastet 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.

Sameie

Boligene selges som eierseksjoner (også kalt seksjoner), og er organisert som et eierseksjonssameie (også kalt sameie). Sameiet består av totalt 14 boligseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Eiendommen er seksjonert.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant seksjonseierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for seksjonseierne. Seksjonseierne

(kjøperne) vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

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

Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør kr 3 404,-.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet á konto vann og avløp (abonnement og forbruk), á konto fjernvarme, renovasjon, strøm fellesarealer, felles bygningsforsikring, felles snømåking og strøing, drift og vedlikehold av utearealer og beplantning, forretningsførsel og regnskap, renhold av fellesarealer, styrehonorar, filterskifte/batteriskifte, brannvarsling, signalleveranse, mm.

I henhold til vedlagt utkast til vedtekter skal felleskostnadene i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene, så langt dette er felleskostnader som naturlig vil være forskjellig mellom seksjonene på bakgrunn i bruksenhetenes størrelse (for eksempel felles bygningsforsikring).

For de kostnader hvor seksjonenes størrelse ikke har noen betydning (for eksempel abonnementsgebyr vann/avløp, kollektivavtale for tv- og bredbåndssignal, brøyting, strøm og oppvarming av fellesarealer), fordeles kostnadene likt mellom sameierne.

Eventuelle á konto innbetalinger avregnes årlig mot faktisk/fysisk forbruk ved avlesning av målere.

Budsjett er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende sameier som forretningsfører forvalter. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall seksjoner, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

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

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

Leverandøravtaler

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

- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme.
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsfører.
- Leverandør av bredbånd- og TV-signal.
- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer.
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil.

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

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

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

Forsikring

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

Fra overtakelse skal sameiet ha tegnet egen bygningsforsikring for de bygg som inngår i sameiets bygningsmasse. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper må tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Vann, avløp og renovasjon er inkludert i de budsjetterte felleskostnadene.

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

endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi

Det året boligen står ferdig, skal formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom).

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

Faste løpende kostnader

I tillegg til de opplyste felleskostnadene, vil faste løpende kostnader være strøm, eiendomsskatt, TV/internett og innboforsikring. Strøm og innbo forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 375, bnr. 53, snr. 11 i Ringsaker kommune. Prosjekttomten er fradelt og bygningsmassen seksjonert. Hver bolig er tildelt eget seksjonsnummer og adresse.

Vei, vann og avløp

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

Avfallshåndtering

På eiendommen anlegges det et felles anlegg (Molok) for avfallshåndtering. Det tas forbehold om midlertidige løsninger med avfallscontainere på bakken frem til anlegget er ferdigstilt.

Heftelser, rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

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

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 09.02.2021. Rettighetshaver er Hedalm Anebyhus AS. Denne vil bli slettet når prosjektet er utbygd.

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

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

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

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

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av «Detaljreguleringsplan for Griuva, Moelv» - plan ID 2019090942. Plane er opprinnelig fra 2015, men er sist revidert den 15.04.2020. Området som omfattes av reguleringsplanen er primært regulert/avsatt til byggeområder for bolig, konsentrert småhusbebyggelse, bolig/forretning (nærbutikk) og bolig/tjenesteyting. Prosjekttomten omfattes også av Kommuneplanen arealdel for 2014-2025, også her er formålet bolig.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest den 13.05.2024

Utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig.

Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

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

Konsesjon og odel

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

Priser, omkostninger og betalingsbetingelser

Priser og omkostninger

Kr 140 000,- (Prisantydning for vederlaget for kontraktsposisjonen - merverdien)

Kr 3 050 000,- (Kontraktssum i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt - sum fastsatt)

Kr 0,- (Tilvalg, downlights - sum fastsatt)

Omkostninger

Kr 240,- (Panteattest kjøper)

Kr 500,- (Tingl.gebyr obligasjon)

Kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 4 940,- (Dokumentavgift av andel tomteverdi)

Kr 6 180,- (Omkostninger totalt)

Kr 3 196 180,- (Totalsum inkl. omkostninger)

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra en total kjøpesum tilsvarende kontraktssum pluss prisantydning for merverdien.

Det gjøres oppmerksom på at det er seksjonens andel av tomteverdi på tinglysningstidspunktet 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 eventuelt mellomværende. Det tas også forbehold om endringer i omkostninger som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Betalingsbetingelser

Total kjøpesum (herunder merverdien, kontraktssum og tilvalg) pluss omkostninger innbetales til overtakelse.

Beløpet skal splittes ved innbetaling slik at kontraktssum, tilvalg og omkostninger innbetales som ett beløp, mens merverdien innbetales for seg selv.

Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Øvrige kjøpsforhold

Lovgivning

Opprinnelig kontrakt om kjøp av selve leiligheten, mellom utbygger til selger/kjøper 1, er utformet med bakgrunn i bustadoppføringslova. Utbygger har allerede stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12.

Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene utbygger og kjøper om de samme betegnelsene. Loven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. bustadoppføringslova § 3.

Salg av kontraktsposisjonen fra selger/kjøper 1 til kjøper 2 reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven. For øvrig informasjon om betingelser og vilkår, se også innledningen "Hva er kjøp/salg av kontraktsposisjon" samt vedlagte kjøpekontrakt som kjøper 2 vil tre inn i.

Budgivning og avtaleinngåelse

Det gjøres oppmerksom på at det er selve kontraktsposisjonen det skal gis bud på. Det anbefales å benytte budskjema som ligger bakerst i salgsoppgaven. Budgiver samtykker til at videre kommunikasjon kan foregå elektronisk.

Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Bud bør uansett legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til meglerforetaket. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

utarbeidet og signert.

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

Utbyggers generelle rettigheter og forbehold

Utbygger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Endre priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- Gjennomføre prosjektet på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.

Illustrasjoner, skisser, møbler, mm.

Selger har rett til å foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper.

Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene.

Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens angivelse av detaljer. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger mm. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og/eller romskjema, er det leveransebeskrivelse og/eller romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til disse. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelse og/eller romskjema, dette uavhengig av eventuelle uttrykk i salgsoppgave og annonsering som "god standard" etc.

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

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

Overtakelse

Salgsobjektet er klargjort for innflytting og kan overtas på kort varsel.

Utbygger skal overlevere boligene i byggrensjort stand og fellesarealer i ryddet stand. Det gjøres oppmerksom på at byggrensjort ikke er en rundvask. Boligene overleveres uten leieforhold av noen art, og slik at disse leveres ledige for kjøperne.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom boligen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Se også punktet «Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse». Utbygger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under besiktigelsen.

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

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

Uteomhusarealer og fellesarealer

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av selve boligen. Eventuelle gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Utbygger 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 utbygger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Utbygger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at eventuelt tilbakeholdte beløp utbetales utbygger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

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

Garantier

Utbygger har allerede stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12 i det opprinnelige avtaleforholdet med selger/kjøper 1.

Garantien gjelder frem til fem år etter overtakelse. Garantien tilsvarer 3% av opprinnelige kjøpesum (uten tilvalg) frem til overtakelse og 5% etter overtakelse.

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

Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

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

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

Reklamasjon/mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

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

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

Spesielle forhold i byggeperioden

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

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

Kjøpers forsinkelse og selgers sanksjoner

For den del av kjøpesummen (herunder også merverdien) som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente overfor henholdsvis utbygger og selger/kjøper1. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt/avtales

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir utbygger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige beløp innen 1 uke fra varslet dato med kopi til meglerforetaket.

Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og eventuelle tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

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

Avbestilling

Kjøpers rett til å avbestille boligen følger av bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling skal kjøper erstatte utbyggers fulle tap ved avbestillingen (herunder tapt fortjeneste). Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at utbyggers fulle tap – og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Tinglysing av hjemmel

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

Dersom kjøper har overtatt, og hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Energimerking

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

Dersom utbygger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggetekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse avferdigattest for boligene.

Lov om hvitvasking

Meglerforetaket er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av transaksjonen. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produkselskaper om formidling av finansielle tjenester.

Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Det er avtalt provisjon som fastpris på kr 37 000,- pluss tilretteleggingsgebyr på kr 6 250,-.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er á jour per 09.07.2024 og utarbeidet i henhold til bestemmelser i lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger, selgers leverandører samt opplysninger innhentet fra kommunen. Salgsoppgaven er godkjent av selger.

Vedlegg til salgsoppgaven:

- Kjøpekontakt mellom utbygger og selger/kjøper¹
- Selgers byggebeskrivelse
- Vedtekter for sameiet
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS
Berge Langmoens veg 6, PB 66, 2381 Brumunddal
Organisasjonsnummer 817 998 682

Ansvarlig megler

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

Vedlegg

Pinnerudvegen 62A

Nabolaget Fauskerud/Ødemoringen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Pinnerudvegen Linje 610	2 min 0.2 km
Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

Skoler

Fossen skole (1-4 kl.) 55 elever, 5 klasser	17 min 1.4 km
Moelv skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Moelv ungdomsskole (8-10 kl.) 232 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørsk... 80 elever, 7 klasser	4 min 2.7 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	18 min 17.9 km

Ladepunkt for el-bil

Parkvegen, Moelv	12 min
Moelv stasjon	18 min

«Det er så kort vei til skogen, skoler og barnehager. Stort sett alle er hyggelige!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

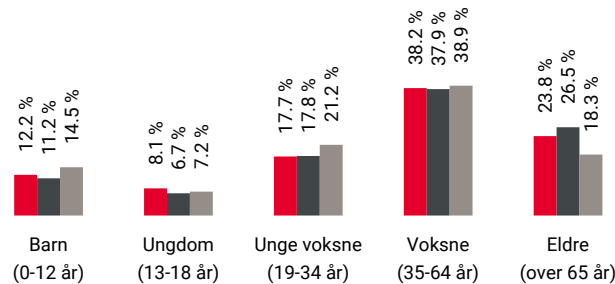
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fauskerud/Ødemoringen	1 327	632
Moelv	4 495	2 340
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Borgen barnehage (0-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km
Fossen barnehage (1-5 år) 47 barn	15 min 1.3 km
Kremmerhuset barnehage (1-5 år) 48 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Moelv PostNord	14 min 1.2 km
Rema 1000 Moelv	14 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



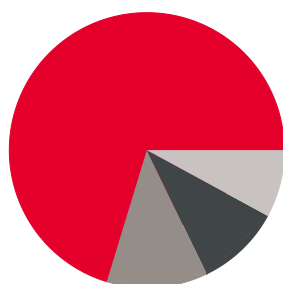
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Kilde skole, gymsal	15 min	🚶
	Aktivitetshall	1.2 km	
🏀	Basketballbane	18 min	🚶
	Ballspill	1.5 km	
🏊	Frisk Treningssenter	21 min	🚶
🏊	X-Fit Innlandet	4 min	🚗

Boligmasse



71% enebolig
10% rekkehus
12% blokk
8% annet

«Nærhet til Mjøsbyene Hamar, Gjøvik og Lillehammer. Likevel adskilt med nærhet til flotte turområder og Mjøsa. Hyggelig og intimt miljø bestående av større eneboliger. Stabilt og trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Moelv Torget

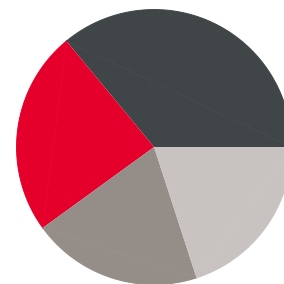
14 min



Vitusapotek Moelv

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
36% 6-12 år
20% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



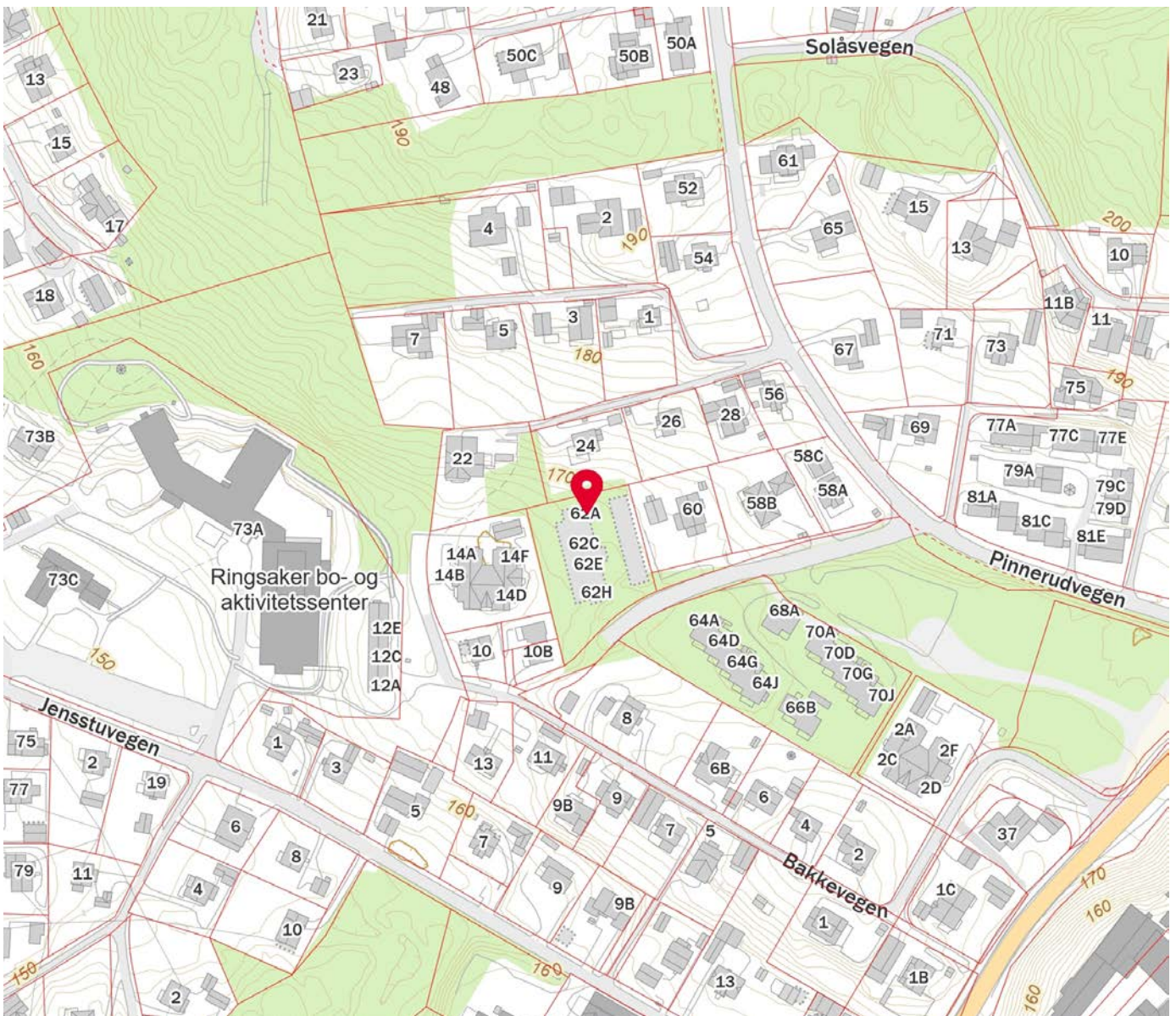
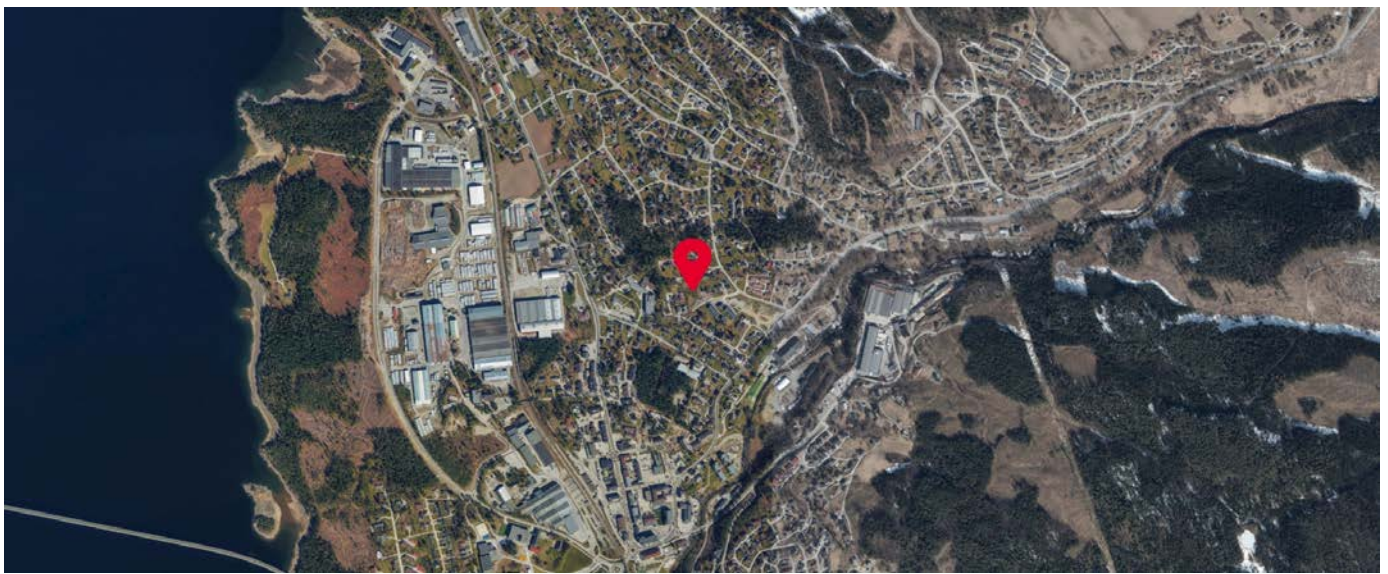
0%

46%

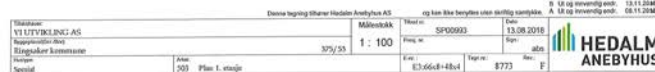
Fauskerud/Ødemoringen
Moelv
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Oppdragsnummer: 1214230019
Formidlingsnummer: 1214230004

KJØPEKONTRAKT

EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

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

Mellom:

Vi Utvikling AS

Org.nr. 922 150 400

Brugata 3 A

2380 Brumunddal

Mob: 91 54 80 53 / E-post: leifatle@viinvest.no

heretter kalt **selger**, og

Aslan Nilsen

Født 29.12.1993

Spurvestien 24

2380 Brumunddal

Mob: 95 21 98 17 / E-post: aslannielsen@hotmail.com

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

1. SALGSOBJEKT

Selger overdrar herved til kjøper sin seksjon under oppføring i prosjektet Gruva Harmoni. Seksjonen kalles heretter eiendommen, har adresse Pinnerudvegen 62C - H0101, 2390 Moelv og matrikkelbenevnelse gnr. 375, bnr. 53, snr. 5 i Ringsaker kommune. Det tas forbehold om endring av adresse for eiendommen.

Eiendommen er i salgsoppgave også benevnt med leilighetsnummer H1-3.

Eiendommen vil ligge i bygg under oppføring på felles eiertomt (også kalt prosjekttomten).

Eiendommen består av en eierseksjon og eventuelt en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar en eierseksjon til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og eventuell tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte sameiets fellesarealer og andel av felles uteområder.

Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til personlig bruk for kjøper (forbruker). Eiendommen skal oppføres som det fremgår av kravspesifikasjoner, tegninger, leveransebeskrivelse, salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS (org.nr. 817 998 682) er heretter kalt meglerforetaket.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

1/11

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr 3 050 000,- tremillionerogfemtitusenkroner00/100

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kontraktssum	3 050 000,-
Dokumentavgift	6 170,-
Tingl.gebyr skjøte	500,-
Tingl.gebyr pantedokument	500,-
Panteattest kjøper	240,-
Totalt kr	3 057 410,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr 585,- og attestgebyr pålydende kr 172,-, 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 for hele prosjektet. Det gjøres oppmerksom på at det er eiendommens tomteverdi 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 eventuelt mellomværende.

Se punkt 4 for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEIDER (TILVALG)

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

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

Kjøper kan ikke kreve å få utført tilvalg som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer, som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve tilvalgene.

I det tilfelle det er gjort avtale om tilvalg vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket, i god tid før overtakelse, en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøper betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger.

Dersom avtale om tilvalg inngås direkte med selgers underleverandør i prosjektet, og tilvalg faktureres kjøper direkte fra underleverandør, skal betaling for disse tilvalgene ikke gjøres før overtakelse har funnet sted, med mindre underleverandøren stiller særskilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Dersom kjøper velger å betale for slike tilvalg tidligere og uten at det er

Initialer kjøper:

Initialer selger:

2/11

stilt garanti som nevnt over, er kjøper gjort oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs hos underleverandør.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetaket:

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS
PB 66, 2381 Brumunddal
innlandetoppgjør@aktiv.no

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt (herunder også betaling for eventuelle tilvalg) innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **1885.19.90174**, Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS og merkes med KID 121423001928.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

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

Kjøpers betalingsplikt inntreer uansett først når garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt, se også punkt 5 i kontrakten.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47. Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det eventuelt stilles garanti eller eiendommen er overskjøttet til kjøper.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom.

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. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som eventuelt urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som 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 (deponeringslova) av 17. februar 1939 nr. 1.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

3/11

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) av 1. juni 2018 nr. 23 med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av transaksjonen. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

5. GARANTI

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

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

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

6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne har panterett i eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65, § 31.

Eventuelle pantedokument (herunder også utleggsforretninger) skal slettes for selgers regning. Øvrige tinglyste dokumenter/heftelser på eiendommen vil også følge eiendommen videre. Selger gir herved meglerforetaket ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pant som kjøper ikke skal overta. Innfrielse av pant skjer ved at meglerforetaket, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld-/krav som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger pantedokumentene slettet. Det gjøres oppmerksom på at det kan ta noe tid før eventuelle pantedokument faktisk blir slettet fra eiendommen.

Kjøper aksepterer at selger kan påhefte heftelser/erklæringer på prosjekttomten (herunder eiendommen) for hensiktsmessig og effektiv gjennomføring av prosjektet, i tillegg til sikring av avtalte salgsvilkår. Det samme gjelder for offentlig myndighet og private leverandører, deriblant erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, samt drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

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

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

Selger opplyser at det ikke eksisterer pantedokument av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å 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 prosjektet/eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen. Selger gir meglerforetaket ugjenkallelig fullmakt til å innfri eventuelle krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Ved underskrift av denne kontrakt, skal selger undertegne på skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos meglerforetaket, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør av kjøpesum, omkostninger og eventuelle renter.

Selger utsteder pantedokument med urådighetserklæring til fordel for meglerforetaket. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal inntil tinglysning av skjøtet finner sted ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme. Meglerforetaket skal kvittere pantedokumentet til avlysning, og besørge denne slettet, når skjøtet er tinglyst og oppgjør mellom partene er avsluttet.

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

8. OVERTAKELSE

Overtagelse er 13.6.24. Samtlige av selgers forbehold er ved kjøpekontraktens signering løftet/bortfalt (se punktet 17). Eiendommen skal være ferdig senest 16 måneder etter igangsetting av byggearbeider. Forsinkelser i byggestart og/eller byggeprosess som følge av at vinter og tele vanskeliggjør oppstart av grunnarbeider, funn av kulturminner og/eller oppfyllelsesvanskeligheter/konsekvenser som følge av pandemier e.l., gir ikke grunnlag for kjøper til å kreve dagmulk, erstatning eller heving etter bustadoppføringslova kap. 3 (se også kontraktens punkt 10).

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen for overtakelse, dog tidligst 15.06.2024. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum 2 måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i byggrengjort stand, uten leieforhold av noen art og slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Ved overtakelse skal eiendommen i utgangspunktet ha ferdigattest. Det er ulovlig å ta eiendommen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Midlertidig brukstillatelse kan godtas i de tilfeller hvor utstedelse av ferdigattest betinger ferdigstilling av andre enheter i prosjektet, ferdigstilling av uteområder og/eller mindre arbeider som ikke er til hinder for at eiendommen kan tas i bruk. Manglene skal da

Initialer kjøper:

Initialer selger:

5/11

rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, eventuelt tvangsmulkt og/eller forelegg.

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

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelse, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som nevnt over er bekreftet, bærer selger selv risikoen og meglerforetaket er uten ansvar for dette.

På overtakelsesdagen skal partene sammen gjennomgå eiendommen. Ved besiktigelse eller så snart som mulig i etterkant av overtakelsen skal kjøperen si ifra om de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende eiendommen og som bygger på mangler han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen. Eventuelle reklamasjoner og selgers standpunkt til sådanne skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av partene.

Dersom kjøper til tross for behørig varslings ikke møter til overtakelse, anses eiendommen som overlevert. 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 besiktigelsen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av den. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Kjøper svarer fra overtakelse for alle eiendommens utgifter, og kjøper oppebærer fra samme dato alle eventuelle inntekter.

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.

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

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen.

Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige beløp innen 1 uke fra varslet dato med kopi til meglerforetaket.

Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og eventuelle tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdesloven) 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 bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve

Initialer kjøper:

Initialer selger:

6/11

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. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker tilvalg og som forsinker arbeidet/overtakelse. Tilsvarende gjelder dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for. Tilsvarende gjelder også dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11 og kontraktens punkt 8, 1. avsnitt. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT OG 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 eventuell leveransebeskrivelse.

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

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

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV 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 eventuelle skader som følger av mangelen.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

7/11

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 er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av eiendommen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende.

Eventuelle feil, mangler eller reklamasjoner skal rettes skriftlig direkte til selger.

Selger skal utbedre eventuelle mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at reklamasjon er mottatt av selger. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 0800 og 1700.

Selger har ikke ansvar for tilvalg utover de muligheter som fremgår av salgsoppgave og/eller tilvalgsrutiner for prosjektet, og som kjøper har bestilt direkte hos underleverandør tilknyttet byggesaken. Det samme vil gjelde for leveranser som er bestilt hos en leverandør som ikke er tilknyttet byggesaken.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 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. UTMOMHUSAREALER OG FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer iht. leveransebeskrivelse.

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.

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, skal det gjøres et overslag over gjenstående arbeider. Det totale overslaget deles på antall enheter i prosjektet og andel av overslaget utgjør et tilbakehold i kjøpesum for hver enkelt enhet i prosjektet. Renter på slike avtalte tilbakeholdte beløp tilfaller selger, forutsatt at det tilbakeholdte beløp til slutt utbetales til selger.

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

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til 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.

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

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

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER

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

Fra overtakelse skal sameiet ha tegnet egen bygningsforsikring for de bygg som inngår i sameiets bygningsmasse. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper må tegne egen innbo- og løsreforsikring fra overtakelse.

17. FORBEHOLD

I salgsoppgaven som ligger til grunn for avtalen, har selger tatt en rekke forbehold som må innfris før prosjektet besluttet realisert. Frist for løfting/bortfall av selgers forbehold var i løpet av 1. kvartal 2023. Selger har innen fristen bekreftet at disse forbeholdene er løftet/bortfalt og nærværende kjøpekontrakt er derfor uten slike forbehold. Dette betyr videre at prosjektet vil bli realisert og bygget.

18. SAMEIET

Bygningen som eiendommen er lokalisert i er seksjonert. Forholdet mellom seksjonseierne reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Vedtekter for sameiet er vedlagt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

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

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter (felleskostnader) overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene. Eventuelle felleskostnader skal betales av kjøper fra overtakelse av eiendommen. Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.v. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer underveis i gjennomføringen av prosjektet i sin helhet.

19. AVBESTILLING

Kjøpers rett til å avbestille eiendommen følger av bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før selger har fattet beslutning om å igangsette bygging, skal kjøper betale kr 200 000,-. Ved avbestilling etter at selger har fattet beslutning om å igangsette bygging, skal kjøper erstatte selgers fulle tap ved avbestillingen (herunder tapt fortjeneste). Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at selgers fulle tap – og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kontraktens inngåelse.

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Tegningsskjema er innlevert med forbehold om lov om videresalg uten gebyr til utbygger. Videresalg av kontraktsposisjon forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Selger forbeholder seg retten til å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av videresalget og oppgjøret for dette.

Dersom sameiet er stiftet, kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

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

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

21. ANNET

Eiendommens 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 under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %.

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.

I utgangspunktet skal kommunikasjon etter denne kontrakt sendes direkte fra selger til kjøper, med kopi til meglerforetaket. Meglerforetaket kan, etter nærmere avtale med/instruks fra selger, kommunisere på vegne av selger (infoskriv eller lignende).

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

Det samme gjelder om det blir avtalt høyere eller lavere pris på andre, tilsvarende enheter i prosjektet enn den pris som er avtalt i nærværende kontrakt.

Selger forbeholder seg også retten til å gjøre endringer i prosjektet som helhet, som for eksempel antall enheter, type bebyggelse samt generell utforming av bygninger og utomhusarealer.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

10/11

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne kontrakt/avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

23. VERNETING

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

24. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave med vedlegg (det forutsettes at denne er gjennomgått av kjøper før inngivelse av tegningsskjema/kjøpsbekreftelse)
- Grunnboksutskrift på eiendommen
- Tinglyst dokument på eiendommen/prosjektomten
- Reguleringskart- og bestemmelser
- Utskrift av bustadoppføringslova

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.

Den ____ . ____ - ____

Den ____ . ____ . ____

Aslan Nilsen

Vi Utvikling AS,
ved styrets leder Leif Atle Viken for seg selv
og etter fullmakt



Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Viken, Leif Atle	07.01.1966	BANKID	05.06.2024 12:06
Nilsen, Aslan	29.12.1993	BANKID_MOBILE	07.06.2024 09:27



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

PROSJEKT- OG LEVERANSEBESKRIVELSE

FOR

(GRUVA HARMONI)

PR.DATO: 31.01.24

ENDRINGER I LEVERANSEBESKRIVELSE

PROSJEKTBEKRIVELSE

PROSJEKTET

Boligene skal oppføres på eiendommen gnr: 375 bnr: 53 i Ringsaker kommune. Eiendommen er på totalt 2 376 m² i henhold til opplysninger innhentet på Statens kartverk sine hjemmesider.

Prosjektet består av et bygg inneholdende 14 leiligheter og et carportanlegg med 12 parkeringsplasser. Utover dette er byggene planlagt med tilstrekkelig gjesteparkering. Sameiet vil totalt bestå av 14 leiligheter.

Leilighet H1-2 til leilighet H1-7, samt leilighet H2-2 til leilighet H2-7 vil få carport i eget anlegg. Disse blir oppført på fellesområdet (gnr/bnr, 375/53), erklæring vedrørende eksklusiv bruk av disse carportene tinglyses på eiendommen. Leilighet H1-1 og leilighet H2-1 har ikke krav på parkering og/eller carport, men får parkeringsmulighet der det er prosjektert inn gjesteparkering.

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

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

BYGGHERRE

Utbygger er VI Utvikling AS org.nr: 922150400

3D-Illustrasjoner av prosjektet

Det bes om at kunden tar forbehold om at 3D-illustrasjonene kun er eksempler på design og innredning. På bildene fremgår hva som leveres av standard gulv og standard kjøkken.

Glassplaten mellom over- og underskap på kjøkken leveres ikke som standard men kan velges gjennom tilvalg med tilleggskostnad.

Annen farge på kjøkken kan anskaffes gjennom tilvalg og tilleggskostnad.

Kontrastvegger på 3D- illustrasjonene er ikke standard og ikke lagt ved som tilvalg. Denne fungerer kun som eksempel på hva som kan gjøres med boligen av kjøperen selv.

Antall spotter og lyspunkter kan avvike fra bildene.

TEGNINGSGRUNNLAG

Alle illustrasjoner i prospektet er veiledende. For detaljer henvises det til denne prosjektbeskrivelsen og 1:100 tegninger. Møbler og hvitevarer som er vist på tegninger følger ikke leveransen, det samme gjelder alle innredninger som er stiplet på tegninger. Innredninger som følger leveransen er definert i denne beskrivelse.

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

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

LEVERANSEBESKRIVELSE

FØLGENDE ENDRINGER I LEVERANSEBESKRIVELSE FOR SEKSJONER FOR SALG PR 31.01.24:

GJELDER SEKSJON 1, 3, 10, 12, 13:

- Kjøkken leveres med hvitevarer inkludert
- Kjøkken leveres i mørk utførelse Gaslit Alley 2459matt og med benkeplate K028 Portland
- Kjøkken leveres med slimline LED-stripe under kjøkkenbenk
- Hovedsoverom leveres malt i farge Pale linden 8281 vegger og tak

Oppnevnte endringer overskriver leveransebeskrivelse som følger som omhandler punktene

Utearealet	Det henvises til vedlagte situasjonsplan som viser hvordan byggene blir plassert på tomten og hvordan hage/interne veier er planlagt. Utomhus-arealer opparbeides iht. situasjonsplanen. Arbeidene vil bli utført iht. NS 3420
Grøntanlegg	Ferdigplen
Veier	Viser til situasjonsplan

Utekraner	En utekran ved teknisk bod – basert på et felles abonnement for sameiet.
Søppelhåndtering	Felles anlegg for sameiet.
Endringer	Endringer av tekniske løsninger og andre mindre endringer kan gjøres uten nærmere varsel fra utbyggers side. Det forutsettes at endringene ikke forringer total kvaliteten på prosjektet

Grunn og fundamenter	Støpt plate på mark.
-----------------------------	----------------------

Utvendig bod	
Yttervegger	Panel, i fargen hvit
Innvendige vegger	OSB-plater
Gulv	Betong
Dør	Uisolerte boddører - sorte

Yttervegger og innervegger bolig	
Yttervegger i boligrom	Bindingsverk med 25cm isolasjon samt dobbel vindsperre.
Innvendige vegger	Gipsplater – males – klassisk hvit.
Utvendig kledning	Liggende dobbeltfals 19*148. I fargen hvit. Brytning i fasaden er stående dobbeltfals panel med spor i fargen brun (NCS S 8010Y50R).
Himlinger	Gipsplater ferdigmalt klassisk hvit

Gulv inne – (gang, stue, kjøkken, soverom,)	Lys ènstavs laminat – Haro Gran Via 4y Highland oak textured Matt Tritty 100 8*243*2200
Gulv innvendig bod	60*60 fliser – grå

Listverk	
Utvendig belisting	Omramming rundt vindu og dører. Hjørnekasser panel.
Innvendig belisting	Ferdig malt hvit. Ingen belisting i overgang vegg/vindu.

Tak og takteking	Som bærende konstruksjoner benyttes takstoler for flatt tak og/eller pulttak. Disse dimensjoneres og produseres etter gjeldende standarder. Taket blir tekket og isolert etter gjeldende krav
Parapet	For parapet benyttes det toppbeslag med luftekanal.
Flatt tak	Det gjøres oppmerksom på at det enkelte vintre vil oppstå situasjoner med store snømengder,

	tinging og isdannelser. Utbygger oppfordrer kjøper til å måke jevnlig om nødvendig. NB: Bruk ikke skuffe med skarpe kanter. Dette kan skade membranen på taket.
--	---

Dører og vinduer	
Inngangsdør	Ytterdør leveres i mørk utførelse, og i henhold til fasadetegning. Døren leveres med tetningslister, hardvedterskel, låskasse med sylinder og matt forkrommet håndtak. Karm og utføring leveres hvitmalt.
Dører inne	Dørene leveres med dørblad, karm, foring, flat hardvedterskel, låskasse. Hvitmalte dører, hvitmalt karm og utføring. Farge bomull – standard hvit. Dørhåndtak i børstet stål utførelse. Størrelse på dører fremkommer av 1:100 tegninger.
Dør terrasse/balkong	Karm og utføring, dørblad, 3-lags superenergiglass og espagnolettlås. Dørblad, karm og utføring leveres hvitmalt farge bomull – standard hvit.
Vinduer	I alle vinduer er det benyttet vakuumimpregnert furu eller kjerneved i furu. Faste vinduer (F på tegning) og åpningsbare vinduer (L på tegning) leveres med 3 lags superenergiglass. Åpningsbare vinduer er barnesikret. Vinduer levers ferdig malt fra fabrikk, farge bomull – standard hvit.
Vinduer boligrom	Vinduer leveres med hvitmalte karm, rammer og utføring. Farge bomull – standard hvit.

Terrasse/Balkong	Leilighetene leveres med terrasser og svalgang i impregnert trelast. Terrasser levers med rekkverk av glass i 2.etg. Svalgang leveres med spiler til rekkverk i fargen brunsvart – Royal impregnert.
-------------------------	--

Kjøkken, bad og garderober	
Kjøkken	Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egne tegninger med benkeplate i laminat og vask i rustfritt stål med 1 kum. Håndtak i børstet stål. Kjøkken plasseres som vist på 1:100 tegninger. Kontakt eiendomsmegler for å få en kopi av tegninger av kjøkkeninnredning. Kjøkken

	leveres uten hvitevarer(Se endringer pr 31.01.24). Hvitevarer som leveres av ekstern leverandør må monteres etter at kjøper har overtatt boligen. Standard farge innredning kjøkken er hvit matt.(Se endringer per 31.01.23) Det monteres en vannstoppventil (waterguard) i hvert kjøkken.
Ventilator kjøkken	For å oppnå optimal energieffektivitet fra det balanserte ventilasjonsanlegget i boligen leveres kjøkkenventilator med kullfilter.
Bad	Baderoms innredning leveres i 90 cm bredde med underskap, speil og hvit helstøpt servantplate. Innredningen leveres og monteres av rørlegger i henhold til egne tegninger. Innredning plasseres som vist på plantegningen. Servantbatteri av typen Oras eller tilsvarende. Kontakt eiendomsmegler for å få en kopi av tegninger av baderoms-innredning. Det leveres vegghengt toalett i hvit utførelse. Dusjhjørnet leveres med 90 graders dusjvegger.
Gulv Bad	Stålglattet betong i 1.etg og gulvet avsluttes med godkjente våtroms fliser i størrelse 60*60 på gulv generelt og 5*5 i sluksone i fargen grå – fuger.
Vegger Bad	98 mm vegger i bindingsverk, isoleres med 100mm mineralull, plastes og kles med våtromsplater med imiterte 30*60 fliser i fargen hvit. Badet inneholder en kontrastvegg i gråtone.
Himling Bad	Ferdig malt hvit plate.
Garderobeskap	85*180cm – to dører med sidehengsler. En side med oppheng og en side med hyller. Det leveres et skap pr. soverom.

Elektro	Alle elektrikerarbeider utføres av autorisert installatør som sørger for fagmessig utførelse i henhold til gjeldende lover og regler. Utbygger besørger og bekoster jordelektrode i såle, inntaksskap med nødvendig kortslutningsvern og inntakskabel til sikringsskap og ellers lokale særkrav. For å oppnå tilfredsstillende kapasitet på el-anlegget samt unngå at sikringer ryker ved høy belastning leveres boligene med 25 amp hovedsikringer. Ved større enn 25 amp gjør vi
----------------	--

	oppmerksom på at noen kraftleverandører krever høyere avgift på fastledd.
Sikringsskap	Plasseres i bod.
Overbelastningsvern	Overbelastningsvern (hovedsikring) plasseres i sikringsskapet og leveres som automatsikring inntil 4*25 ampere. Elektrisitetsverket krever et utvendig målerskap hvor det plasseres kortslutningsvern og overspenningsvern.
Jordfeilbryter	Det monteres kombinerte automatsikringer/jordfeilbrytere for alle forbruk-kurser med utløserstrøm på 30 mA.
Brytere & Stikkontakter	Disse leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres som doble jordede med unntak av stikkontakter for stasjonære apparater som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr o.l. Alle stikkontakter er jordet.
Ringeanlegg	Leveres komplett
Oppvarming	Fjernvarme via vannbårent anlegg med Gulvvarme i alle rom – styres med trådløse romtermostater.
Belysningsutstyr	Down lights i gang, bad og kjøkkenområdet. Taklamper i soverom og teknisk rom. Opplegg av stikkontakt ved tak i stueområdet. Det legges opp 4 down lights i kjøkken, 4 down lights på bad, 3 down lights i èntre. Totalt antall punkter for down lights: 11
Brannvarsling	Røykvarsler.
Utendørs belysning	Utelampe med stikkontakt på terrasse. Utenpåliggende down lights i svalgang.
TV, Internett	Fiber levert inn til sikringsskap i hver leilighet.
Punkter	• Sikringsskap • Lampepunkt og lamper • Stikkontakter • Brytere og termostat • Røropplegg for antenne og data/TV • Kobling av fundamentjording • Kobling av hoved jording samt utjevningsforbindelse

Rørleggerarbeider	
Vannledninger	Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult i bjelkelag og trevegger. Det er regnet med varmt vann i bad, kjøkken. I noen tilfeller er det nødvendig å legge rørene innkledd i synlig kasse. Det benyttes rør i rør system. Til

	vannmåler brukes synlige kobberør for kapilan lodding/Mapress
Spillvannsledninger	Spillvannsledninger legges skjult i bjelkelag og trevegger. I noen tilfeller er det nødvendig å legge rørene innkledd i synlig kasse. Utstyr: Utstyr til hver enkelt bolig leveres i henhold til plantegning i målestokk 1:100.
Varmtvann	Varmtvann leveres fra fjernvarmeanlegg via varmeveksler til leilighetene
Utstyrsoversikt	• Veggbatteri med termostat og dusjstyr • Servant • Ettgreps servantbatteri • Klosett med sete og lokk • Gulvsluk i stål (gjelder for bad) • Kran for vaskemaskin • Avløp med trakt for vaskemaskin • Ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar kran og separat kobling for oppvaskmaskin. • Tilkobling av benkebeslag. • Vannmåler leveres av Ringsaker Kommune og monteres av rørlegger
Sanitæranlegg	Leveres i hvit utførelse.
Ledningsnett vann og avløp	Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult i bjelkelag og trevegger. Det er regnet med varmt vann i bad, og vaskerom. I noen tilfeller er det nødvendig å legge rørene innkledd i synlig kasse. Det benyttes rør i rør system. Til vannmåler brukes synlige kobberør for kapilan lodding/ Mapress.

Ventilasjon	Det leveres balansert ventilasjonsanlegg til alle leiligheter. Avtrekk skjer i bad og eventuelt innvendig bod på boligplan. Innblåsing av frisk luft skjer i soverom og andre oppholdsrom uten avtrekk tilknyttet anlegget. Anlegget skal være i kontinuerlig drift. Balansert ventilasjonsanlegg: Dette blir plassert som vist på egen prosjekteringstegning og med kanaler til alle aktuelle rom. Kanalene monteres på varm side og er da uisolerte. Kun kanaler som går gjennom kaldt loft isoleres. Opplegg fra underliggende rom bygges inn i vegger og i
--------------------	---

	bjelkelag. I enkelte tilfeller må kanalene kles inn i synlige kasser. Inntak av frisk luft plasseres fortrinnsvis på husets skyggeside. I enkelte strøk av landet kan det være svært kaldt over lengre tid om vinteren. Det kan da forekomme kondensering og dannelse av rim i ventilasjonsaggregatet. Dette er for så vidt ikke unormalt og vanligvis regulerer aggregatet dette selv. Hvis det blir så stor dannelse av rim ved ekstrem kulde over lengre tid at den roterende varmeveksleren stopper, anbefales det at tiltakshaver stopper anlegget en kort periode. Varme tilføres ved å fjerne inspeksjonsluken slik at isen smelter. Dersom ventilasjonsanlegget ikke er plassert i våtrom, pass på å tørke opp kondensvannet slik at fuktskader unngås. Kontroller dessuten at filtre er byttet. Etter at ventilasjonsaggregatet er tørket, startes ventilasjonsanlegget opp igjen. Det anbefales fra utbygger å bytte filter i anlegget hver 3-6 mnd. etter behov.
--	--

Brannvern	Det leveres 1 stk. røykvarsler og 1 stk. 6 kg ABE pulver brannslukningsapparat til hver boenhet.
------------------	--

Parkering	Gjesteparkeringer og carportanlegg med 12 p-plasser.
------------------	--

Carport	
Grunn og fundamenter	Betonggulv i bod. Gruset (singel) gårdsplass og carport
Utvendig kledning/yttervegger	Dobbeltfals 19*145 – hvit med brytning i brun (NCS S 8010Y50R)
Innervegger	OSB plater
EL i carport	Belysning og stikkontakter
EL i boder	Belysning og stikkontakter

Følgende inngår <u>ikke</u> i leveransen	• Det som er inntegnet stiplet i målestokk 1:100 og vegger som ikke er inntegnet med hel svart strek • Vannbesparende klosett og brannslangeskap. • Peisfundamenter og brannpanel. • Plassbygde garderobeskap. • Solskjerming • Inngjerding
---	--

	• Avgifter til kabel og nettselskaper • 3 faset kurser • Postkasser • Nummerskilt på boligen • hvitevarer
--	---

ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Vegg	Himling
Bod i carport	Betong	Ubehandlet OSB plater	
Utvendig bod	Betong	Ubehandlet OSB plater	
Innvendig bod	Fliser med sokkelflis – 60*60	Gipsplater ferdig malt – klassisk hvit	Gipsplater ferdig malt – klassisk hvit
Entrè/gang	Ènstavs laminat (Haro Gran Via 4y Highland Oak textured matt TRITTY 100)	Gipsplater ferdig malt – klassisk hvit	Gipsplater ferdig malt - klassisk hvit
Bad	60*60 fliser, 5*5 ned mot sluk	Våtromsplater – imitert 30*60 fliser	Ferdig malt hvite plater
Kjøkken	Ènstavs laminat (Haro Gran Via 4y Highland Oak textured matt TRITTY 100)	Gipsplater ferdig malt – klassisk hvit	Gipsplater ferdig malt – klassisk hvit
Stue	Ènstavs laminat (Haro Gran Via 4y Highland Oak textured matt TRITTY 100)	Gipsplater ferdig malt – klassisk hvit	Gipsplater ferdig malt – klassisk hvit
Soverom 1	Ènstavs laminat (Haro Gran Via 4y Highland Oak textured matt TRITTY 100)	Gipsplater ferdig malt – klassisk hvit (Se endringer i leveransebeskrivelse per. 31.01.24)	Gipsplater ferdig malt – klassisk hvit (Se endringer i leveransebeskrivelse per. 31.01.24)
Soverom 2	Ènstavs laminat (Haro Gran Via 4y Highland Oak textured matt TRITTY 100)	Gipsplater ferdig malt – klassisk hvit	Gipsplater ferdig malt – klassisk hvit

Fargekoder – standard

Utvendig kledning	Mørk farge
Brytning fasade	Brun NCS S 8010Y50R
Innervegger	Klassisk hvit
Himling	Klassisk hvit
Kjøkkeninnredning	Hvit (Matt)
Gulv stue/kjøkken/soverom	Highland oak textured matt TRITTY 100
Gulv teknisk rom/innvendig bod	Grå
Vegg teknisk rom/Innvendig bod	Klassisk hvit

Gulv bad	Grå
Vegg bad	Hvit, med en kontrastvegg i gråtone

VEDTEKTER FOR

«*Boligsameiet Pinnerudvegen 62*»

2390 Moelv

1. Formål

Sameiets navn er «*Boligsameiet Pinnerudvegen 62*» og består av til sammen 14 boligseksjoner, 14 sportsboder og 12 parkeringsplasser i carportanlegg. 12 sportsboder og carportplassene er lokalisert i et eget bygg. Carportplassene er tildelt de 12 aktuelle boligseksjonene som tilleggsdel bygg (TB). Boligseksjonene nr. 7 og nr. 14 har fått tildelt sportsboder (TB) i eget anlegg inntil hovedbygget.

Seksjonens innbyrdes størrelse gir grunnlag for eierbrøken. Alle utvendige arealer er fellesarealer. For bruk av fellesarealer, se pkt. 2 og 9.

Eiendommen har matrikkelnummer gnr. 375, bnr. 53, snr. 1-14 i Ringsaker kommune.

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

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

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin boligseksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten/boligen samt tildelt parkeringsplass (for de det gjelder) og en sportsbod.

Tomten, inkludert adkomstveier og parkering/gjesteparkering er fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

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

3. Årsmøtet

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

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

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

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

4. Styret

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

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

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

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

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

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

5. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

6. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet omfatter felleskostnader og vil inkludere blant annet å konto vann og avløp (abonnement og forbruk), å konto fjernvarme, renovasjon, strøm i parkeringsanlegg, felles bygningsforsikring, felles snømåking og strøing, drift og vedlikehold av utearealer og beplantning, forretningsførsel og regnskap, renhold av fellesarealer, styrehonorar, filterskifte/batteriskifte, brannvarsling, signalleveranse til fiber/TV, mm. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold.

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

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

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

7. Husorden

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

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

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

8. Mislighold

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

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

9. Kjøring på eiendommen, boder og parkering.

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

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

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

Endringer av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttet av styret. Boligene og bodene og garasjene skal utvendig ha samme farge.

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

11. Vernetting

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

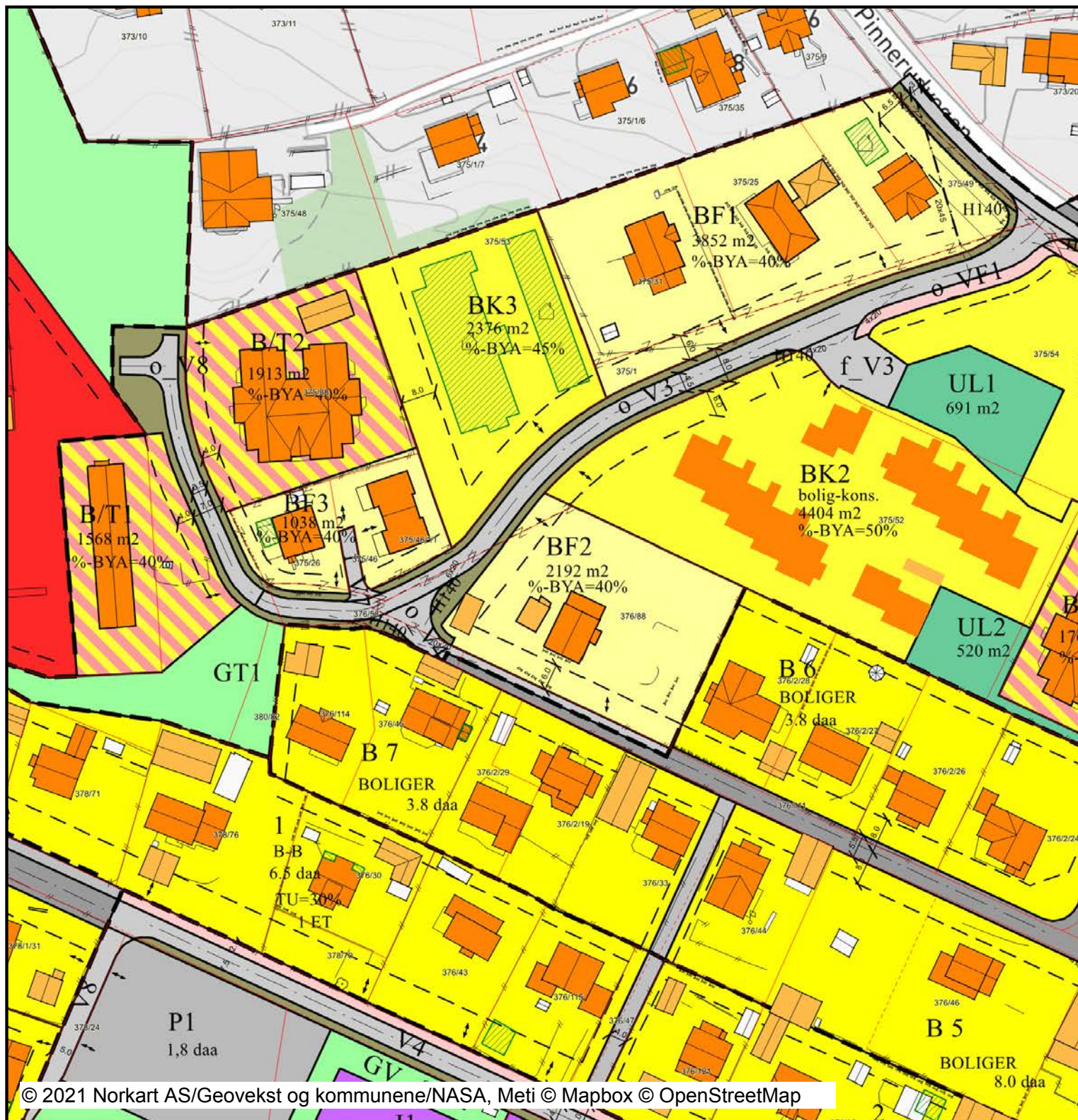
--- o0o ---



Pinnerudvegen 62A

Dato: 01.07.2021

Målestokk: 1:1500



© 2021 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Detaljreguleringsplan for Gruva, Moelv Reguleringsbestemmelser

Dato: 15.4.2020

Vedtatt av kommunestyret: 09.03.2015

ArkivsakID: 17/5708 PlanID: 2019090942

Endring vedtatt av kommunestyret 20.05.2020, Sak 023/20

1 Planens hensikt

Gjeldende reguleringsplan for Gruva er vedtatt 09.03.2015. Denne viser arealbruk avsatt til boligformål, med tilhørende parkering, grøntområder og veger. Planendringen legger til rette for nærbutikk/nærservice i tillegg til bolig.

2 Reguleringsformål

Området er regulert for følgende formål og hensynssoner, jf. PBL §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 1. ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Energianlegg – trafo (AE)
- Lekeplass (UL)
- Kombinert formål bolig/ forretning (B/F)
- Kombinert formål bolig/ tjenesteyting (B/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 1. ledd nr. 2)

- Veg (offentlig)
- Veg (felles)
- Fortau (offentlig)
- Gang- og sykkelveg (offentlig)
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass (offentlig)

Grønnstruktur (§ 12-5, 1. ledd nr. 3)

- Turdrag (GT)

Hensynssoner (§ 12-6)

- Sikringssone – friskt
- Støysone – Gul sone iht. T-1442
- Faresone høgspenning

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

3.1.1 Overvann

- a) Overvann skal som hovedregel fordrøyes og/eller infiltreres på egen grunn. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlig flomveier opprettholdes og sikkerhet mot flomskader ivaretas.
- b) Det tillates ikke at overvann fra byggeområder ledes til grøfter langs offentlig veg/jernbane uten fordrøying på egen eiendom, med mindre grøftene er avklart som del av overvanns-/flomveisystem for området. Overvann skal utnyttes som en ressurs i området. Ved søknad om tiltak skal det legges fram en plan for lokal overvannshåndtering, jf. rekkefølgekrav pkt. 6.1.
- c) Kommunen avgjør hva som skal legges til grunn for dimensjonering av overvannsløsninger, hvilke IVF-kurver ev. andre beregningsmåter/metoder samt krav til klimatillegg. Kommunens avgjørelse skal være begrunnet i oppdatert faktagrunnlag og kunnskap og de til enhver tid gjeldende retningslinjer og anbefalinger fra nasjonale/regionale myndigheter.

3.1.2 Universell utforming

Bygninger, fellesområder og utearealer skal få en utforming som passer for alle befolkningsgrupper. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK 17 §§ 8-2 t.o.m. 8-7.

3.1.3 Kabler

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

3.2 Miljøkvaliteter

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet. Retningslinjer i T-1442 kap. 4 om begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen. Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder/områder med støyømfintlig bebyggelse. Grenseverdiene for støy gjelder både for planområdet og eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.

3.3 Vannbåren varme og fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Bestemmelser til pbl §11-9 nr 3 – Tilknytingsplikt til fjernvarme (Bestemmelse 1.6 nr 1 og vedlegg 3 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.) gjelder.

3.4 Nettstasjon /trafo o.l.

Nettstasjoner/ trafo kan være vist med eget formål på plankartet, men også innenfor områder for samferdsel og infrastruktur eller grønnstruktur kan det etableres nettstasjon/ trafo og andre sterkstrømsanlegg dersom dette ikke fører til magnetisk feltstyrke på over 0,4 mikrottesla ved noen del av bolig, eller annen fare eller vesentlig sjenanse. Et nødvendig minimumsareal for slike anlegg kan fradeles.

3.5 Dokumentasjonskrav og særskilte krav til underlag til byggesaksbehandlingen

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges frem en utomhusplan/situasjonsplan over utbyggingsområdet som minimum skal vise:

- Bebyggelsens plassering og dimensjoner
- Eksisterende og fremtidig terreng inkludert skjæringer og fyllinger
- Areal for gående og kjørende trafikk samt parkering
- Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning og brøyting
- Anlegg for avfallshåndtering
- Plassering og utforming av felles anlegg for lek og uteopphold
- Ny vegetasjon, evt. eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Areal for snøopplag
- Plan for opparbeiding av fellesområder
- Vegetasjon, bevart og ny

Ved søknad om utbygging av infrastruktur skal det vises terrengarrondring og fallforhold på veger.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Innenfor hvert enkelt delfelt skal bebyggelsen utformes med et visst felles preg som skaper et velordnet og vennlig inntrykk. Farger skal være avstemt, og takflater skal fortrinnsvis ha ens tekking. Huskropper og detaljer skal utformes i samme formspråk. Dette omfatter også uthus.
- Hvis ikke annet er angitt i bestemmelsene nedenfor, skal de angitte høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK
- Det skal etableres tilstrekkelig felles uteopphold og nærlekeplass til hvert felt. Nærlekeplass på min. 150 m² eller annet egnet lekeareal skal være tilgjengelig i nærheten av boligen. I tillegg skal det for hver boenhet være direkte utgang til et minste privat uteoppholdsareal (MUA) på minst 6 m² for leiligheter inntil 70 m² og 8 m² for større leiligheter. Overdekket balkong teller som MUA.
- Nødvendige oppstillingsplasser for biler skal der annet ikke er angitt, dekkes på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg, under terreng eller i parkeringsetasjer som en del av bebyggelsen.
- Parkering for boliger i BK1 og B/F1 skal dekkes i parkeringsanlegg under terreng. Det kan bygges felles parkeringsanlegg for boliger i BK1 og B/F1 innenfor BK1.
- Overflateparkering innenfor B/F1 skal begrenses til foretningsformål, og gjesteparkering for boliger i B/F1 og BK1.
- Parkeringsanlegg kan tillates plassert ut til formålsgrense forutsatt at anlegget ligger under terreng.
- Overdekning på parkeringsanlegg under grunn, der hvor det er uteoppholdsarealer, skal dimensjoneres til å tåle et tilstrekkelig lag med jord for beplantning. Overdekning på parkeringsanlegg under grunn skal ellers dimensjoneres tilstrekkelig for opphold, nyttekjøring eller lignende (eksempelvis ambulanse, brannbil, leveranser til inngang ol.)
- For område BK1, BK2, BK3 og boliger i B/F1 gjelder unntak fra kommunens parkeringsbestemmelser, slik at kravet om 2 oppstillingsplasser pr. boenhet gjelder for boenheter større enn 85 m² BRA. Det skal settes av parkeringsplasser for bevegelseshemmede og for sykler. Det skal avsettes plass til gjesteparkering i nødvendig grad. Ved søknad om byggetiltak skal det redegjøres for hvordan gjesteparkering er ivaretatt.

- j) Frittliggende garasjer/uthus inntil 50 m² kan oppføres inn til 1 meter fra eiendomsgrense. Det samme gjelder avstand fra formålsgrense mot veg når utkjørsel fra garasjen skjer parallelt med vegen. Når utkjøring fra garasje skjer direkte ut på vegen, skal avstand fra garasjeport til formålsgrense være minimum 5 meter.
- k) Parkering av større kjøretøy og utendørs lagring er ikke tillatt.
- l) Mot Pinnerudvegen kan bygninger føres opp i formålsgrense mot fortau, o_GS2.
- m) Bygninger kan føres opp inntil 2,0 meter fra formålsgrense mot uteoppholdsareal UL1 og UL2. I BK2 kan bygninger føres opp i formålsgrensa mot UL2 på en side.

4.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2 og BF3)

- a) Maks %-BYA = 40%
- b) Maks mønehøyde er 9,0 m og maks gesimshøyde er 7,0 m. Ved pulttak er maks gesimshøyde 8,0 og ved flate tak 7,5 m.

4.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

- a) Maks %-BYA = 60%.
- b) Høyder måles med utgangspunkt i kote 174,5. Maks mønehøyde (saltak) er 11,5 m (kote 186,0) og maks gesimshøyde (skråtak og flate tak) er 10,0 m (kote 184,5).
- c) Bebyggelsen skal ikke være massivt sammenhengende mot Pinnerudvegen, men i noen grad gi sikt og lys mellom bygningene.
- d) Tak kan utnyttes til terrasser. Lett, transparent rekkverk kan tillates inntil 1 m høyere enn gesims.
- e) Innenfor området kan det tillates felles parkeringsanlegg i kjeller for BK1 og B/F1.

4.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BK2)

- a) Maks %-BYA = 50%.
- b) Maks mønehøyde (saltak) er 10,0 m og maks gesimshøyde (skråtak og flate tak) er 8,0 m. Høyder skal måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen.
- a) For inntil 5% av tomtearealet kan det tillates bebyggelse med mønehøyde på inntil 11,0 m og gesimshøyde inntil 10,0 m – målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen. Bebyggelse med den større høyden bør ikke være sammenhengende, men bestå av mindre, adskilte enheter.

4.1.5 Konsentrert småhusbebyggelse (BK3)

- a) Maks %-BYA = 45%.
- b) Maks mønehøyde er 9,0 m og maks gesimshøyde er 7,0 m. Ved pulttak er maks gesimshøyde 8,0 og ved flate tak 7,5 m.

4.1.6 Energianlegg – trafo (AE1)

Det kan etableres trafo innenfor området.

4.1.7 Uteoppholdsareal (UL1 og UL2)

- a) Områdene skal betjene BK1, BK2 og B/F1.
- b) Det skal godkjennes detaljert plan i målestokk 1:200 før opparbeidelse.
- c) Det skal etableres kvartalslekeplass innenfor områdene.
- d) Områdene skal inneholde et ballfelt med god, praktisk form. Dersom bebyggelse eller annet på tilgrensende områder hemmer bruken av ballfeltet, skal det settes opp ballgjerde.
- e) Det skal opprettes trygg gangforbindelse mellom områdene.

4.1.8 Kombinert formål bolig/ forretning (B/F1)

- a) Det kan etableres dagligvarehandel og nærservice i sokkeletasje. Annen detaljvarehandel tillates ikke.
- b) Fra plan 2 skal det etableres boliger.

- c) Det tillates ikke bygd forretningslokaler i sokkel uten at det samtidig igangsettes byggeprosess for boliger fra plan 2.
- d) Varelevering skal skje i forkant av forretningslokaler, og rampe for varelevering skal være adskilt fra parkeringsplasser tilhørende virksomheten
- e) Maks %-BYA = 60%. Areal til kundeparkering skal ikke medregnes i %-BYA.
- f) Høyder måles med utgangspunkt i kote 174,5. Maks mønehøyde (saltak) er 11,5 m (kote 186,0) og maks gesimshøyde (skråtak og flate tak) er 10,0 m (kote 184,5).
- g) Bebyggelsen skal ikke være massivt sammenhengende mot Pinnerudvegen, men i noen grad gi sikt og lys mellom bygningene.
- h) Takflate i sokkeletasje kan utnyttes til terrasser/uteområder for plan 2, og/eller som felles utearealer for boliger i B/F1. Lett, transparent rekkverk kan tillates inntil 1 m høyere enn gesims for sokkeletasje. Der hvor rekkverk benyttes som støyskjerming tillates høyde og materialbruk på rekkverk som tilfredsstiller krav til utendørs støynivå, jf. bestemmelser om støy pkt. 5.2.

4.1.9 Kombinert formål bolig/ tjenesteyting (B/T1, B/T2 og B/T3)

- a) Maks %-BYA = 40%.
- b) Maks mønehøyde er 9,0 m og maks gesimshøyde er 7,0 m. Ved pulttak er maks gesimshøyde 9,0 og ved flate tak 8,0 m.

4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur

- a) Innenfor kategorien samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan kommunen ved behov, f.eks. som følge av detaljprosjektering, justere grensen mellom ulike underformål på plankartet i forbindelse med søknad om tiltak/ gjennomføring av planen. Dersom andre interesser enn kommunens egne blir berørt av justeringene, må de berørte og kommunen være enige om endringene. Ved uenighet må slike justeringer behandles som endring av reguleringsplan i henhold til pbl § 12-14.
- b) Vegskjæringer og -fyllinger kan om nødvendig tillates å strekke seg ut over formålsgrensen for veg. Inne på tilliggende formålsområder skal slike deler av veganlegg behandles og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår fare eller ulempe for vegens konstruksjon.
- c) Avkjørsler er markert med pil i plankartet, men plasseringen kan justeres i forbindelse med søknad om tiltak.

4.2.2 Offentlig veg

- a) o_V1, o_V2, o_V3, o_V4, o_V5 og o_V8 er offentlig kjøreveg.
- b) o_VF1 er offentlig fortau. o_GS1 og o_GS2 er offentlig gang- og sykkelveg.
- c) Nødvendige vegskuldre, grøfter og skråninger reguleres med fast bredde, men kan tillates å strekke seg ut overformålet, jf. pkt. 4.2.1 b).

4.2.3 Privat veg

- a) f_V3, f_V6 og f_V7 og er felles, private kjøreveger for den/ de eiendommene/ enheter som de betjener.
- b) Nødvendige vegskuldre, grøfter og skråninger reguleres med fast bredde, men kan tillates å strekke seg ut overformålet, jf. pkt. 4.2.1 b).

4.2.4 Annen veggrunn - grøntareal

Underformålet er offentlig areal mellom offentlig veg og offentlig gang- og sykkelveg samt mellom offentlig gang- og sykkelveg og kombinert formål bolig/ forretning.

- 4.2.5 Kollektivholdeplass**
o_KH er offentlig busstopp.

4.3 Grønnstruktur

- 4.3.1 Turdrag (GT1)**
GT1 er offentlig grønnstruktur. I området skal det anlegges og vedlikeholdes enkel turveg med 2,5 m bredde, slik at det etableres en greit farbar gangforbindelse til Jensstuvegen. Brøyting er tillatt. Arealet på sidene av turvegen skal ha natur- eller parkkarakter. Vegen skal utstyres med tilstrekkelig, men diskret belysning.

5 Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktsoner som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde på min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

5.2 Støysone (H220)

Hensynssone for støy er avmerket i plankartet. Innendørs lydnivå i boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal ivaretas i samsvar med krav i byggt teknisk forskrift (TEK 17 eller senere). Grenseverdiene for støy gitt i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 (2016 eller senere utgave som erstatter denne) skal gjelde for ny bebyggelse.

Krav til støyskjerming av uteoppholdsareal for bolig skal ivaretas ved at enhver bolig har tilgang til eget eller felles uteoppholdsareal som tilfredsstiller krav til størrelse, plassering, og utendørs støynivå.

5.3 Faresone høyspenning (H370)

Det kan ikke føres opp bygninger som ikke har direkte tilknytning til formålet innenfor høyspentsonen.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6.1 Før rammetillatelse

- Før det kan godkjennes byggetiltak i planområdet skal det foreligge en godkjent, overordnet plan for vannforsyning, avløpsanlegg og overvannshåndtering.
- Før det kan godkjennes byggetiltak i område B/F1 skal det foreligge godkjent byggeplan for tiltak som berører fylkeskommunal veggrunn. Byggeplan skal være godkjent av vegeier.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Nødvendige støytiltak skal være gjennomført.

6.3 Annet rekkefølgetema

- a) Felles utomhusarealer (UL1 og UL2) skal opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig, og skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes. Det samme gjelder felles uteoppholdsarealer innenfor de enkelte delfelter.
- b) De veger og parkeringsplasser som trengs for å betjene nye boliger skal opparbeides i takt med utbyggingen av boligene. Langs Pinnerudvegen skal regulert vegareal o_V2 med gang-/sykkelveg o_GS2 og annet vegareal på strekningen være opparbeidet før boliger i felt BK1 og B/F1 kan tas i bruk. Veg o_V3 med fortau o_VF1 skal være opparbeidet før boliger i BK2 kan tas i bruk.
- c) Veg o_V3 skal være opparbeidet fram til møte med o_V4, Bakkevegen, før bebyggelse i felt BK2/ BK3 kan tas i bruk. I opparbeidelsen inngår atkomst til felt BF2 og eventuelt nødvendig støttemur mellom området og o_V3.
- d) Fotgjengerfelt over Åsmarkvegen skal være opparbeidet før boliger i område B/F1 og BK1 kan tas i bruk.
- e) Kryssområder fra Åsmarkvegen inn på Bakkevegen og Pinnerudvegen skal utbedres/strammes opp i henhold til byggeplan, jf. pkt 6.1 b), før det gis ferdigattest for byggeområde BK1 og B/F1. Herunder skal langsgående gang- og sykkel felt trekkes inn og markeres tilstrekkelig, for å sikre trygg kryssing av Pinnerudvegen og Bakkevegen for myke trafikanter.
- f) Formålsgrænse/ tomtgrenser mot veg og grønne områder skal markeres med gjerde eller hekk; høyde min/ maks 40/ 110 cm. Gjerde/ hekk skal være satt opp/ plantet innen ett år etter at brukstillatelse er gitt. Krav om gjerde/ hekk kan fravikes i særlige tilfeller, for deler av området, hvis tiltaket skaper trafikkfarlige situasjoner slik som i kryssområder.

Opplysninger og definisjoner

PBL – Plan- og bygningsloven

BYA: Beregnes etter Teknisk forskrift (TEK) § 5-2. Overflateparkering skal medregnes med 18 m² pr. biloppstillingsplass.

%-BYA: Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. Beregnes med utgangspunkt i Teknisk forskrift § 5-3.

Kommunale bestemmelser og retningslinjer

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

- Bestemmelser til pbl §11-9 nr 3 – Tilknytingsplikt til fjernvarme. (Bestemmelse 1.6 nr 10 og vedlegg 3 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)
- Bestemmelser til pbl §11-9 nr 5 – Parkering i Ringsaker kommune. (Bestemmelse 1.14 og vedlegg 1 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)
- Bestemmelser til pbl § 11-9 nr 5 - Skilt og reklameinnretninger i Ringsaker kommune, (Bestemmelse 1.13 og vedlegg 2 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)
- Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, vedtatt av kommunestyret i Ringsaker 23.5.2007, jf bestemmelse 1.12 til kommuneplanen arealdel

Varslings- og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (kml).

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

Eierskap og forvaltning

Formålsområdene for byggearealer er private. I bestemmelsene er det i nødvendig grad angitt hvilke av de øvrige arealformål som er private, og hvilke som er offentlige. De private delene (private vegger, turveger, uteoppholdsareal osv.) er felles areal for alle hjemmelshavere og/ eller borettslavere i planområdet, og skal eies og forvaltes av disse.

Renovasjon og opplagring

Ubebygde deler av tomt eller andre ubebygde arealer tillates ikke brukt som lagringsplass. Private så vel som felles renovasjonsløsninger skal lokaliseres med tanke på minimering av luktplage, og utformes slik at de gir et ryddig inntrykk.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:
Pinnerudvegen 62F-H0204 (kontraktsposisjon)

Adresse:

1214240029

Oppdragsnummer:

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS
Kjetil Gustavsen

Meglerforetak:

Saksbehandler:

909 96 313

Telefon:

kjetil.gustavsen@aktiv.no

E-post:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.05.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre