

christian
PARK

SALGSDOKUMENTER



Informasjon fra megler

Leveransebeskrivelse fra utbygger

Utkast til vedtekter

Utkast til kjøpekontrakt

Kjøpsbekreftelse

● INFO fra megler

OPPDRAKSTAKER

EiendomsMegler1 Østlandet AS
Avdeling Nybygg, Hamar
Strandgata 15
2317 Hamar
Orgnr.: NO 945727306

Ansvarlig megler

Thomas Skogli Rusten
Prosjektmegler / Eiendomsmegler
Tlf.: 902 23 545 | epost: thomas.rusten@em1ostlandet.no

EIERFORHOLD

Utbygger

MaHo Eiendom AS
Nordvikvegen 359, Hamar
Orgnr. 924 462 280

EIENDOMSBETEGNELSE

Adresse:

Christian Park har en meget sentral og fin beliggenhet i Elverum bysentrum. Eiendommen vil bli fradelt/grensejustering, seksjonert og tildelt nye adresser fra Elverum kommune. Vi gjør oppmerksom på at kommunens H-nummer vil fravike fra leilighetsnummer.

Eierform

Selveier

Registerbetegnelse

Eiendommen har matrikelnummer Gnr. 30, bnr. 488 i Elverum kommune. Registerbetegnelsen kan bli endret i forbindelse med sammenføring/grensejustering av tomteareal.

GENERELL INFORMASJON

Nye, arkitekttegnede leiligheter med gode planløsninger hvorav mange er gjennomgående med uteplasser på to sider. Prosjektet får beliggenhet midt i sentrum med Galgebergparken som frodig bakteppe.

Leilighetsprosjektet består av totalt 31 leiligheter i varierende størrelser. Plan 0 er på gateplan og består av garasjeanlegg og boder, i tillegg til to inngangspartier med heis og trappe-rom. Leilighetene er plassert i 1. til 6. etasje, hvorav 1. etasje blir liggende i en høy 2. etasje fra gateplan.

Bakhagen mot sørøst er over garasjeanlegget og dette grøntområdet vil bli meget rolig og skjermet fra bysentrum med grense mot Galgebergparken. Leiligheten som ligger i 1. etasje vil få sine egne private terrasser ut mot bakgårdshagen.

Alle leilighetene i Christian Park vil være på ett plan med alle nødvendige funksjoner for en enkel og god hverdag. Leilighetene har gode og gjennomtenkte planløsninger med fokus på lys og romslighet. Flere leiligheter får fleksible løsninger med mulighet til å etablere et tredje soverom i tilknytning til stuen. Dette kan enkelt benyttes som gjesterom, hjemme-kontor eller tv-stue. De større leilighetene vil få to plassbygde badrom hvorav ett er tilknyttet privat soveromsdel. Det er lagt vekt på god plass til garderobeløsninger, og flere med praktiske walk-in-closet. Halvparten av leilighetene er gjennomgående med fine uteplasser på to sider, hvorav en stor innglasset som vil forlenge utesesongen. De tre topp-leilighetene har meget store private takterrasser med ulike soner hvor man kan flytte seg etter årstid og solgang. Den ene toppleiligheten vil ha unik adkomst med heis direkte inn i entréen.

Balkonger og uteplasser er prioritert i Christian Park. Alle leilighetene (utenom tre) vil ha en innglasset balkong som vil kunne fungere som ekstra stue gjennom deler av våren, sommeren og høsten. Uteplassene og balkongene inn mot bakhagen og Galgebergparken vil være åpne og ligge lunt med morgen og formiddagssol. Den fine utsikten mot øst, vest og nord utvides i takt med etasjeplanene oppover i bygget.

Standard:

Christian Park vil være et kvalitetsprosjekt hvor både bygget og leilighetene leveres med god og moderne standard på teknisk anlegg, materialvalg og innredninger.

Kjøkkeninnredning leveres fra lokal anerkjent leverandør, Sigdal, med moderne fronter og integrerte hvitevarer som stekeovn med pyrolyse, nedfelt koketopp i type induksjon med integrert ventilator, helintegrert oppvaskmaskin og helintegrert kjøll og frys. Det leveres laminert benkeplate og underlimt sort oppvaskkum.

Leilighetene leveres med innredning type Sigdal Uno Palett. Toppleilighetene A601/A602/

B601 leveres med innredning type Sigdal Amfi Eik og vil i tillegg få installert mikrobølgeovn og vinskap. Det er lagt opp til stor valgfrihet innenfor leverandørens sortiment.

Gulv leveres med parkett i type 14 mm 1 stavs eikeparkett, type Barlinek Eike Cappuccino Grande Various 4V eller tilsvarende. Gulvlister leveres i eikefinert tilpasset standard parkett-gulv.

Baderommene vil bli plassbygd og leveres med keramiske fliser i størrelsen 60x60 på gulv. Nedsenket grube i dusjsonen med mindre fliser. På vegger legges fliser i 60x60. På bad leveres hvitt veggmontert toalett og heldekkende servant. Baderomsinnredning leveres i henhold til egne tegninger fra leverandør, i varierende bredde avhengig av leilighetsstørrelse. Over innredning leveres skap med speil og lys tilpasset bredde på vask. Dusj leveres med rette dusjvegger herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

På egne vaskerom leveres keramiske fliser 30x30 med lokalt fall mot sluk. Vegger flislegges med keramiske fliser 30x60. Fugeforskyvninger kan forekomme.

Walk-in-closet leveres med faste hyller- og heng i.h.t. leverandør. Garderobeskap er ikke med i leveransen, men det vil være mulig å bestille skap og garderobeløsninger fra kjøkken-leverandør, eller annen anerkjent leverandør som tilvalg.

Innervegger leveres i gips som blir sparklet og malt med maling i en standard farge.

Himlingene leveres sparklet og malt direkte på betongoverflate, nedforet gips som er sparklet og malt eller en kombinasjon av disse. Synlige v-fuger vil forekomme. Netto innvendig etasjehøyde der det er betonghimling er ca. 250 cm.

Det leveres LED lys over kjøkkenbenk, leddspotter i tak på bad, kun el-punkt på soverom og taklampe i innvendig bod. På badrom og andre nedforede arealer leveres LED-downlights innfelt i himling, antall avhengig av himlingens og leilighetens størrelse iht. tegning fra El-entreprenør.

Det føres fiberkabel inn til hver leilighet.

Bygget fundamenteres på sprengsteinfylling på fjell og morenemasse. Vertikale bærekonstruksjoner utføres som kombinasjon av betongvegger, betongsøyler og brannisolerte stålsøyler. Alle etasjeskillere utføres med plattendecker og plasstøpt betong og hulldekker der parkeringsanlegg har grøntareal over. Dekker mellom etasjen leveres i betong. Balkonger leveres med betongdekker og synlig betong overflater. Det er lagt vekt på fasadeløsninger med høy kvalitet i en blanding av tre- og teglfasade, moderne fasadeplater og glass, i form av vinduer og innglassing. Balkonger bygges i standard brettskurt betong. Toppleilighetene i 6. etasje leveres i standard oppbygd terrassegulv. Eventuelle tette skillevegger på balkonger,

mellom leilighetene og utvendige boder, utføres med stenderverksvegg/eller murt vegg og pusset overflate. Rekkverk på balkonger og terrasser utføres med aluminium/stålkonstruksjon, som bærer utvendige oppdelte glassfelter, festet i rekkverk stolper. Håndløpere i pulverlakkert stål.

I salgs- og byggeprosessen vil kjøpere få anledning til å påvirke enkelte materialvalg og innretningsvalg.

Prosjektet vil bli prosjektert og bygget i henhold til Teknisk forskrift av 2017 med siste gjeldene revisjoner på det tidspunkt rammetillatelsen blir gitt. Utbygger vil søke om rammetillatelse så snart vi har oppnådd tilfredsstillende salg.

Christian Park vil bli organisert som et eierseksjons sameie. Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter og næringsseksjoner, samt eierbrøken som følge av dette.

Selger vil inngå avtaler med leverandører nødvendig for gjennomføring av utbyggingen, som f.eks TV/Internett, fjernvarme, elbil-lading etc.

TOMT OG BELIGGENHET

Beliggenhet

Christian Park ligger midt i sentrum, like ved Storgata og Lokket. Et par steg utenfor døra finner du sentrumsbutikkene, og kjøpesenteret Amfi ligger rett ved. Leiret, som sentrum i Elverum kalles, har det du trenger av servicetilbud, i tillegg til koselige kafeer og spisesteder.

Bakhagen til Christian Park grenser til den fredelige Galgebergparken som er Elverums byskog med stier og sittebenker. I tillegg er det kort gangavstand ned til Glomma hvor man kan gå langs med elva over til Glomdalsmuseet og Skogmuseet som byr på muligheter for naturopplevelser og hyggelige møter.

Elverum kommune er kjent som knutepunkt og er inngangsporten til Østerdalen. Området er i vekst og utvikling innenfor næringsliv, forsvaret, reiseliv og befolkning. Det er for øvrig en stor forsvarssatsing på Terningmoen i Elverum og på Rena. Byen omkranses av tur-områder sommer som vinter. Jakt og fiske er populær fritidsaktivitet i tillegg til et aktivt idrettsmiljø med bl.a. håndball herre som spiller i Eliteserien og 18 hulls golfbane.

Fra Elverum er det ca 30 min kjøretur til Hamar og Rena samt hyppige togavganger til Gardermoen og Oslo.

Areal og type

Tomten er eiendomstomt som er regulert til boligformål. Vil bli sammenføyd/grensejustert.

Planområdet er avgrenset av Galgebergparken mot øst og sør, parkeringsarealet til Storgata 6-10 mot vest, Elvarheimgata mot nord. Det er regulert for ytterligere boligblokk, byggetrinn 2, mot øst.

Tomtens beskaffenhet

Christian Park ligger i sentrum i Elverum. Området vil bli utbygget med en parkmessig, grønn bakhage oppe på parkeringsanlegget. Bakhagen blir liggende skjermet mellom bygget og inn mot Galgebergparken. Den vil bli opparbeidet med plenareal, gruset gangstier, enkelte lekeapparater og sosiale soner som vil bli tilgjengelig for beboerne. Det beplantes løvhekk rundt de private uteplassene som grenser mot fellesområdet. Gårdsplass og innkjøring vil bli asfalterte. Opparbeidelsen vil skje i takt med utbyggingen og ferdigstilles til overtakelse så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden. Det henvises til situasjonsplanen.

Det tas forbehold om at gangsti opp til Galgebergparken som etableres i tilknytning til prosjektet kan bli etablert ifm. byggetrinn 2 øst for nåværende planlagte blokk.

Det vil bli montert moderne og tidsriktig utebelysning ved innganger, i gårdsrom, ved garasjeporter og på alle balkonger/terrasser. All utvendig belysning vil være av god kvalitet og design.

Nødvendig gate og fortau med gatetun mot Elvarheimgata blir opparbeidet. Endelig utførelse blir i tråd med detaljreguleringsplanen av 20.10. 2021.

Adkomst

Innkjøring til parkeringskjeller i plan 0 blir fra Elvarheimgata. Innkjøringen vil gjelde for alle leilighetene i prosjektet. Fra parkeringsplan blir det adkomst via to trapperom med heis til alle boligetasjene. Det blir i tillegg inngang fra bakhagen i gårdsrommet, plan 1.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Intern stikkveg er sameiets fellesansvar.

Oppvarming/ventilasjon

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme til hvert enkelt rom, med unntak av soverom, bod og badrom. Soverom og bod vil bli utstyrt med elektrisk termostatstyrt panelovn. Badrom får elektrisk gulvvarme.

Bygget blir tilknyttet det lokale fjernvarmeanlegget og forbruk av oppvarming og varmt tappevann måles separat i hver enkelt enhet og avregnes etter forbruk. Leiligheter skal også fordele og bære kostnader med en andel av forbruket i fellesarealer, og fra transmisjon fra varmerørnettet. Etablering av vedovn eller gasspeis kan være mulig i plan 6 som tilvalg.

Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling i hver enkelt leilighet fra eget luftbehandlingsanlegg plassert i teknisk bod i leiligheten. Luftbehandlingsanlegget har god varmegjenvinning og elektrisk ettervarmebatteri. Det leveres et eget ventilasjonsanlegg for garasjeanlegg og boder.

Alle leilighetene får boligsprinkelanlegg. Dette gjelder også alle fellesarealer og de utvendige balkonger der det er relevant.

Parkering/boder

Det legges opp til parkering i kjellerplan, plan 0. Det fremkommer av den enhver tid oppdaterte prislisen detaljert informasjon om hvilke leiligheter som har medfølgende garasjeplass(er). Det legges opp lastbalansert ladeanlegg for el-bil. Ladeboks kan kjøpes som tilvalg i tilvalgsprosessen. Det vil det være anlagt gjesteparkering sør på tomten mot Galgebergparken. Gjesteparkering ellers vil være i tilstøtende gater og på offentlige parkeringsområder etter gjeldende regler.

Det vil i byggets kjellerplan 0 legges opp til sportsboder, sykkelparkering, tekniske rom og eget renovasjonsrom.

Areal

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger. Se prislister eller tegninger for areal per leilighet.

Bruksarealet er beregnet iht. reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger. Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de angitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Boder vil bli organisert som tilleggsdel til leiligheten. Bodene som tilhører leilighetene, er på fra 5 kvm og er medtatt som BRA-e i arealoppsettet.

De fleste leiligheter vil ha en medfølgende parkeringsplass i felles garasjeanlegg i plan 0. Parkeringsplassene planlegges å bli organisert som tilleggsdel til leiligheten. Tas forbehold om eventuell annen organisering.

ØKONOMISKE FORHOLD

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres direkte fra Elverum kommune og kommer i tillegg.

Årlige kommunale avgifter er stipulert til ca. kr. 10.000,- pr bolig (basert på et forbruk på 100 kubikk). Dette inkluderer vann og avløpsgebyr, abonnementsgebyr for vann og avløp samt renovasjonsgebyr. Det installeres vannmåler i hver bolig og forbruket vil avhenge av hvor mange som bor der, og i tillegg om det er yngre eller eldre beboer. En yngre aktiv familie vil for eksempel bruke vesentlig mer vann enn et eldre ektepar.

Eiendomsskatten og størrelsen på denne blir vedtatt i kommunestyret hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen. Herunder vedtas også neste års skattesats, hvilke eiendommer

som skal fritas for eiendomsskatt og hvorvidt kommunen skal ha bunnfradrag. Skattesatsen for 2025 er 4 promille.

Stipulerte felleskostnader

De ulike kostnadspostene i driftsbudsjettet for sameiet vil bli fordelt andelsmessig mellom seksjonene, og beregnes delvis etter seksjonens bruksareal, delvis på antall seksjoner og delvis på grunnlag av antall garasjeplasser for den enkelte seksjon. Fellesutgiftene er iht. utkast til budsjett og dekker; forretningsførsel, revisjon, styrehonorarer, arbeidsgiveravgift, innleid vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, service/drift/vedlikehold av tekniske anlegg, bygningsmessig forsikring, strøm/energi fellesarealer, å-konto fjernvarme leiligheter, grunnpakke internett/kabel-TV, brøyting/strøing, felles garasjeanlegg og andre driftskostnader.

Mindre leiligheter vil ha et høyere stipulert beløp per kvm BRA-i enn større leiligheter. Månedlige fellesutgifter for den enkelte leilighet må forstås som stipulerte og iht. 2024-priser da budsjett ikke hensyntar ev prisøkninger på kostnader og tjenester fra 2024 til innflytting ved overtakelse. Avsetning til vedlikehold påbegynnes når byggetrinnet er ferdigstilt. Det henvises til prislisen hvor felleskostnadene for den enkelte leilighet fremkommer.

Fyringsutgifter

Den årlige kostnaden vil variere etter størrelse og beliggenhet til leilighetene samt eget forbruksmønster. For fyring og varmtvannsforbruk er et å-kontobeløp inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Strømutgifter

Strømutgifter i hver leilighet betales separat iht. egen måler direkte til strømleverandør.

Likningsverdi

Likningsverdi fastsettes etter at boligen er ferdigstilt.

Bygningsforsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret gjennom sameiets fellespolise, og betjenes gjennom felleskostnadene. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Utbygger vil utstede minimum midlertidig brukstillatelse innen overtagelse. Ferdigattest vil bli utstedt når utbygging innfrir de krav kommunen setter for utstedelse.

Antall godkjente boenheter/utleieforhold

Hver leilighet vil bli godkjent som egen boenhet. Den enkelte leilighet kan fritt leies ut etter eiers ønske, forutsatt at utleien er i tråd med bestemmelsene i eierseksjonsloven og gjeldende vedtekter for sameiet.

Tinglyste pengeheftelser/heftelser:

Det er ingen tinglyste heftelser (pengeheftelser) notert på eiendommen. Det er tinglyst en servitutt, bestemmelse om adkomstrett til naboeiendommene mot vest. Selger forbeholder seg retten til å etablere nødvendige heftelser og erklæringer for gjennomføring av prosjektet, som ved overtakelse vil gjelde sameiet i fellesskap. Alle seksjonseiere har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre rettigheter og forpliktelser

Den enkelte sameier plikter seg til å innrette seg etter sameiets vedtekter og gyldige fattede vedtak på generalforsamling/årsmøtet for sameiet. Det er utarbeidet et forslag til vedtekter som vil bli endelig vedtatt på stiftelsesmøtet for sameiet. Dette ligger vedlagt prospektet.

Dersom det blir etablert mer enn ett sameie, vil dette kunne medføre at det vil bli tinglyst rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk, drift og vedlikehold/utskiftning i tilknytning til fellesområder som uteområder, adkomster, ledningsnett og lignende forhold.

Offentlige planer

Området vil bli utbygget i henhold til gjeldende bestemmelser i detaljreguleringsplan for Elverhøi III, planforslag datert 20.10.2021. For kopi av gjeldende reguleringsplan, eller informasjon om øvrige reguleringsplaner i området, ta kontakt med megler. Kjøpere må påregne fremtidige byggeaktiviteter for resten av utviklingsområdet. Utbygger vil søke om rammetillatelse i forbindelse med salgsprosessen. Det tas forbehold om forhold som p.t. ikke er kjent.

Energimerking

Alle leilighetene overleveres ferdig energimerket. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift 2017. Selger har valgt å dimensjonere varmetap og oppvarmingsmåte for leilighetene slik at de minimum vil få en klassifisering i energiklasse B, som for noen leiligheter er bedre enn krav i TEK 17.

ØVRIGE FORHOLD**Overtakelse**

Leilighetene planlegges ferdigstilt i perioden 4. kvartal 2027 til 1. kvartal 2028, under forutsetning av vedtak om igangsetting 3. til 4. kvartal 2026. Kjøpere vil bli holdt løpende oppdatert om denne utviklingen, og det tas forbehold om overtakelse i henhold til byggestart, fremdrift, solgte enheter samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

1. Selger tar forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger. Dette omfatter ramme-søknad samt eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende minimum 70 % av antall enheter og/eller leilighetenes totale verdi.
3. Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
4. Vedtak om igangsetting i utbyggingsselskapets styre.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.06.2027. Forbehold anses avklart først når selger har avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke er oppfylles eller avklares innen nevnte frist er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår.

Selger kan velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg enn nevnt i pkt. 2.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig-/næringsseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sameiets felleskostnader som følge av dette. Selger forbeholder seg retten til å transportere kjøpekontrakt fra Selger til et annet selskap uten samtykke fra Kjøper.

Selger tar forbehold om å justere salgspriser på usolgte boliger i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende boliger i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Felleskostnader fordeles delvis per kvm BRA, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader per kvm BRA enn større boliger. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig, som først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sameiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, fasader, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Selger tar videre forbehold om at bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Inntegnede møbler/utstyr/innventar/hvitvarer medfølger nødvendigvis ikke, og det kan forekomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Det kan være avvik mellom salgsmaterialet og den endelige leveransen. Slike mangler utgjør ingen mangel ved selgers leveranse, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Illustrasjoner av kjøkken på tegninger er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Kjøkken leveres iht. nærmere detaljert tegning fra kjøkkenleverandør.

Illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, plantegninger m.m. er presentert for å synliggjøre den ferdige bebyggelsen, men kan ikke anses å inngå i leveransen eller detaljer for utførelse. Det vises til leveransebeskrivelsen inntatt i dette prospektet. Leveransebeskrivelsen er bindende for selger og er en del av kjøpekontrakten på boligen.

Selger tar forbehold om at Kjøper godtar at Selger og Megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet/salgoppgaven.

Visning

Foreløpig salg på bakgrunn av prospekt. Megler kan etter avtale møte interessenter på tomten.

Boligselgerforsikring

Selger anses som profesjonell og har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Dobbeltboligforsikring

Selger har tegnet Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners som en trygghet for deg som kjøper. Dette sørger for at du får dekket eventuelle doble boutgifter i en gitt periode. Se vilkår for nærmere informasjon.

Omkostninger kjøper

Kjøpers omkostninger fremkommer av prislisen. Omkostningene inkluderer startkapital til sameiet, dokumentavgift av andel tomteverdi beregnet etter eierbrøk og tinglysingsgebyr for skjøte.

I tillegg betaler kjøper for tinglysing til egen finansiering med kr 545,- per panterettsdokument. For nærmere opplysninger om omkostninger vises det til prisliste og vedlagt utkast til kjøpekontrakt.

Meglernes vederlag

Det er mellom selger og megler avtalt en provisjon på kr 43.750 per solgte enhet. Ved sluttsolgt salgstrinn før første overtakelse opptjener megler et tilleggshonorar på kr 6.250 per solgte enhet. Oppgjørshonorar er avtalt til kr. 5.625 per enhet. Meglernes vederlag dekkes av oppdragsgiver. I tillegg kommer eventuelle visnings- og markedsføringskostnader.

Tilvalg

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for

endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgs menyen vil inneholde opplysninger og priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet. Dersom kjøper ønsker å få utført endringen og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av megler. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova §44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Garantier

For bolig som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Dersom selger stiller § 47, vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetalinger.

Eventuell transport av avtalen

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Selger kan på fritt grunnlag avslå å gi samtykke til transport. Dersom Selger godtar transport vil de kreve et transportgebyr på kr. 50.000,- som pliktes innbetalt i sin helhet av Kjøper 1 før Selger signerer nødvendige dokumenter. Megleromkostninger kommer i tillegg.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt av markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg/transport av kjøpekontrakt eller utleie uten selger/meglernes samtykke.

Avbestilling

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før varslet igangsetting skal Kjøper betale en normaltapsersatning til Selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte kjøpesummen. Ved avbestilling etter varslet igangsetting vil Kjøper holdes ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen.

Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av Kjøper. Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt. Hvis kontrakten ikke gjennomføres, vil renter på innbetalte forskudd tilfalle Kjøper.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018, nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er meglerforetaket pliktig til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesum som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra konto i norsk bank.

Lov som regulerer salget

Kjøpekontrakter som er inngått før ferdigstillelse av bygget selges etter bustadsoppføringslovas bestemmelser. For de leilighetene/boligene som selges etter ferdigstillelse av bygget, vil disse selges etter Avhendingslovas normalbestemmelser. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Budgivning

Ta kontakt med megler for informasjon om gjeldende kjøpsbetingelser før innlevering av bindende kjøpsbekreftelse.

Den bindende kjøpsbekreftelsen må inneholde finansieringsbekreftelse, eller kontaktinformasjon til en bankkontakt som kan bekrefte finansiering.

Bindende kjøpsbekreftelse følger vedlagt dette prospektet. Skjemaet kan også lastes ned fra prosjektets hjemmeside: **christianpark.no**.

Finansiering

Når du skal kjøpe bolig, kan Sparebank 1 hjelpe deg med finansieringen. Sparebank 1 er representert i hele landet og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp.

Verdivurdering/e-takst

Dersom din vurdering av kjøp er avhengig av hva du kan få for din nåværende bolig vil EiendomsMegler 1 være behjelpelig med gratis e-takst. EiendomsMegler 1 er representert i hele fylket og kan også gi deg et gunstig tilbud ved senere salg av din eksisterende bolig.



● Leveransebeskrivelse FRA UTBYGGER

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om de planlagte bygningsmessige og tekniske kvalitetene som er innarbeidet i prosjektet Christian Park, og hva som inngår i selgers leveranse. Det tas forbehold om eventuelle feil i teksten.

Detaljprosjektering er ikke gjennomført, og alle opplysningene er gitt med forbehold om rett til endringer av prosjektet, herunder bl.a. standard, planløsning, fasader og utomhusanlegg, som er relevant, hensiktsmessig og nødvendig, uten å forringe den generelle standard i vesentlig grad.

Dersom det skulle forekomme avvik mellom tegninger eller beskrivelse i prospekt eller prosjektets hjemmeside (christianpark.no) og leveransebeskrivelse, gjelder denne leveransebeskrivelsen foran.

GENERELT

Leilighetsbygg som skal oppføres, i Storgata 8/Elvarheimgata i Elverum kommune, er prosjektert som ett byggetrinn med totalt 31 leiligheter med mulighet for ett trinn til øst for denne. Bygningen vil ha et innbygd parkeringsplan på bakkenivå i plan 0. Leiligheter fra og med plan 1 til og med plan 6.

Leilighetsbygget ligger orientert i tilknytning med Galgebergparken.

Byggets parkeringsplan har innkjøring direkte inn fra gateplan. I tillegg til å romme parkeringsplasser inneholder parkeringsplan sykkelparkering, boder og teknisk rom, samt adkomst til to trapperom med heis. Alle leilighetene får trappefri adkomst via heis fra inngangsparti og parkeringsplan.

Bygget vil bli prosjektert og bygget i henhold til Teknisk forskrift av 2017 med gjeldende revisjoner på det tidspunktet rammetillatelsen gis.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer av standard og utførelse, herunder mindre vesentlige endringer i boligens areal, samt utomhusanlegg, forutsatt at dette ikke medfører at boligen blir vesentlig endret i forhold til prospektet.

Med forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg for utbygger, vil prosjektet kunne bli tidligst igangsatt i tidsrommet 3. til 4. kvartal 2026. Med en antatt byggetid på ca. 16 -18 måneder gir dette en mulig ferdigstilling 4. kvartal 2027 til 1. kvartal 2028.. Oppstart og/eller ferdigstilling kan bli endret.

Utbygger vil inngå avtaler med leverandører nødvendig for gjennomføring av utbyggingen, som f.eks. TV/Internett, fjernvarme, elbil-lading etc.

UTOMHUS

Grøntanlegg

Utomhusarealet opparbeides med en sammensetning av grus og asfalterte overflater, plenareal, beplantning, enkelte lekeapparater og benker. Det beplantes løvhekk rundt de private uteplassene som grenser mot felleshagen. Opparbeidelsen vil skje i takt med utbyggingen og ferdigstilles til overtakelsen så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden.

Det tas forbehold om at gangsti opp til Galgebergparken som etableres i tilknytning til prosjektet kan bli etablert ifm. byggetrinn 2.

Eierseksjonssameie står ansvarlig for bidrag til driftsutgifter av fellesarealer og utomhusarealer og brøyting av tilhørende vei og gangveier. Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre tilpasninger og/eller endringer i rammetillatelsen for utomhusarealene, dersom dette skulle være aktuelt eller nødvendig.

Gater

Alle omsluttende kjøre- og gangveier er asfaltert og blir istandsatt innenfor entreprisegrensene for de ulike planlagte byggetrinn. Kjøreadkomst til eiendommen skjer inn via egen stikkveg fra Elvarheimgata, og inn i egen innbygd parkeringsetasje i plan 0.

Utekraner

Det monteres frostfri utekran ved innganger/garasjeport, ved dør felles uteområdet, og søppelrom til sameiets felles benyttelse.

Elektro

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning ved hovedinnganger til trappe- og heissjakt, utgang hage, garasjeport og på alle balkonger.

All utvendig belysning vil være av god kvalitet og design. Utelampe på balkonger. Det leveres ett dobbelt strømuttak på balkonger.

Utomhusanlegget vil bli belyst i soner med funksjoner tilhørende leilighetsbygg, så som gangveier.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Grunn- og fundamenter

Bygget fundamenteres på sprengsteinfylling på fjell og morenemasse.

Bærende konstruksjoner og dekker

Vertikale bærekonstruksjoner utføres som kombinasjon av betongvegger, betongsøyler og brannisolerte stålsøyler. Alle etasjeskillere utføres med plattendecker og plasstøpt betong og hulldekker der parkeringsanlegg med grøntareal over.

Dekker og himlinger

Dekker mellom etasjene leveres i betong.

Himlinger i leiligheter leveres som en kombinasjon av sparklet og malt betong og nedforet gipshimling. Betonghimling vil ha synlige langsgående v-fuger i forbindelse med dekkelementer. Innkassing av tekniske føringer eller bærekonstruksjoner utføres i gips.

Balkonger leveres med betongdekker og synlig betong overflater.

Tak utføres som flatt tak med takbelegg.

Yttervegger

Det er lagt vekt på fasadeløsninger med høy kvalitet i en blanding av tre- og teglfasade, moderne fasadeplater og glass, i form av vinduer og innglassing.

Innervegger

Bærende innervegger, trapperomsvegger og heissjakt utføres av betong. Øvrige vegger av isolerte tre eller stålstendere kledd med gipsplater som sparkles og males. Innvendige betongvegger i leiligheter sandsparkles til en slett overflate.

Varme, brann og lydisolering

Bygget vil generelt minimum tilfredsstillende gjeldende forskrifter hva angår varmeisolering,

brann og lyd (TEK17). Trinnlyd mellom leilighetene vil være bygget med dekkekonstruksjoner som tilfredsstillende lydklasse C og boliger, iht. NS8175.

Øvrig lyddemping i henhold til forskriftskrav.

Balkonger

Balkonger bygges i standard brettshort betong. Toppleilighetene i 6. etasje leveres i standard oppbygd terrassegulv. Tilvalg for terrassegulv med heller på plan 6. Det etableres fall på dekket, fra yttervegg mot rekkverk, til nedløp i forkant. Himlinger på balkonger leveres som synlig betong overflater. Himling på balkonger i plan 6 leveres i treverk

Eventuelle tette skillevegger på balkonger, mellom leilighetene og utvendige boder, utføres med stenderverksvegg/eller murt vegg og pusset overflate.

Det må påregnes noe mindre svinnsprekker og krymp i treverk og betong over tid og dette vil ikke være grunnlag for utbedring.

Rekkverk

Rekkverk på balkonger og terrasser utføres med aluminium/stålkonstruksjon, som bærer utvendige oppdelte glassfelter, festet i rekkverk stolper. Håndløpere i pulverlakkert stål.

Innglassing

De fleste leilighetene får innglasset balkong. Omfang av innglassing er vist på tegninger til hver enkelt leilighet.

Solavskjerming

Det leveres utvendig solavskjerming på soveromsvinduene i fasaden mot nord. På øvrige vinduer mot vest og nord, ikke i forbindelse innglasset balkong, vil det bli tilrettelagt for montering som tilvalg.

FELLESAREALER

Generelt

Leilighetsbygget har to innvendige felles trapper, repos og heis. Innganger til leiligheter skjer via trappefri adkomst. Det er utgang fra det ene trapperommet til felles hageareal.

Gulv

På gulv i trapper og repos legges keramiske fliser 30x30cm, med sokkelflis på vegg.

Gulvet i parkeringskjelleren leveres asfaltert og synlig betong i enkelte områder, og med oppmerkede biloppstillingsplasser.

Gulv i bodarealer og øvrige arealer i kjeller utføres med støvbundet betonggulv.

Vegger

I trapperom er malte betongvegger eller gips. Synlige betongvegger i parkeringsplanet blir støvbundet. Bodareal med støvbundet betongvegger og ubehandlet rupanel.

Dører/porter

Dører inn til trappesjakt leveres i aluminium og glass.

I parkeringsplanet, til teknisk rom og inn til bodarealer (med unntak av boddører), leveres malte eller galvaniserte ståldører. Utkjøring fra garasje leveres med leddheisport som betjenes med fjernstyrt portåpner.

Dører i kommunikasjonsveier til trappe- og heisrom, samt dører til felles bodanlegg, blir levert med motoriserte døråpner i den grad det er krav iht. TEK17.

Himlinger i trapperom og inngangspartier

Trappeløp og reposer sparkles og males på underside, og det monteres himlingsplater på hver etasje nivå. I garasjeanlegg benyttes støvbundet betongoverflater og isolerte garasje-himling mot varme arealer over parkeringsarealet. Det er ikke forutsatt himling i bodarealer.

Rekkverk i trapperom

I trapper leveres lakkert spilerekkverk i stål med håndløper.

Postkasser

Postkasser for brev plasseres utenpåliggende på vegg ved inngangsplan. Det tas forbehold om postvesenets godkjenning av endelig plassering.

Avfallshåndtering

Felles rom for søppel-sorteringsanlegg. Hver beboer bringer selv sitt søppel til anviste fraksjoner.

Sykkelparkering

Det etableres eget område i parkeringsplanet for felles sykkelparkering til felles benyttelse.

Ventilasjon

Det leveres et eget ventilasjonsanlegg for garasjeanlegget og boder iht. forskrifter.

Elektro

Belysning i trappeoppganger, boder og parkeringsetasje leveres med bevegelsessensorer eller tidsstyrt brytere. Tidsmessige, utenpåliggende og innfelte armaturer i fellesarealer.

I parkeringsetasjen leveres belysning i henhold til gjeldende anbefalinger for private garasjeanlegg.

Strømforbruk i fellesarealer og utomhusarealer, registreres på felles måler. Tilknytningspunkt med måler for den enkelte leilighet blir plassert i rom for hovedfordeling, som vist på tegning for den enkelte leilighet. Fordelingen er tilgjengelig for leilighetseier. Alle strømmålere blir fjernavlest.

Det vil ved tilvalg hos El-entreprenør være mulig å bestille punkt for lading av el-bil, med integrert måler.

Heis

Det er to heissjakter som vil sammen dekke alle etasjer, plassert som vist på plantegninger. Heisene leveres med lakkerte overflater eller børstet rustfritt stål, med speil og LED-lys på vegg eller himling. Gulv leveres med slitesterkt beleg. Heisene tilknyttes alarm etter gjeldende forskrifter.

ROMBESKRIVELSE LEILIGHETER

Generelt

Leilighetene vil fremstå med god håndverksmessig kvalitet, og det er lagt vekt på gode kvaliteter på overflater og materialvalg. Detaljer rundt omfang av leveranse på innredning, fliser m.m. opplyses på forespørsel.

Det må påregnes noe mindre svinnsprekker og krymp i treverk og betong over tid og dette vil ikke være grunnlag for utbedring.

Romhøyde

Netto innvendig etasjehøyde der det er betonghimling er ca. 250 cm. Entré, korridor, bad, vaskerom, kjøkken og soverom vil helt eller delvis fores ned med gipshimling, som sparkles og males for nødvendig fremføring av tekniske anlegg.

Ved eventuelt behov for nødvendig fremføring av tekniske anlegg i stuer og øvrige rom, kan nedforet himling/innkassing også forekomme i disse arealer. Nærmere informasjon om prosjektert himlingsplan for de enkelte leilighet opplyses på forespørsel.

Gulv

Gulv i alle tørre oppholdsrom leveres med en 14mm 1-stav Barlinek Eik Cappuccino Grande Various 4V eller tilsvarende.

På bad legges det keramiske fliser 60x60 cm med lokalt fall mot sluk. Nedsenket grube 3-5 mm i dusjsone med flisstørrelse 5x5 cm. På egne vaskerom legges det keramiske fliser 30x30 cm med lokalt fall mot sluk.

På tekniske boder i leiligheter leveres vinyl gulvbelegg med oppbrett.

Vegger

I leiligheter leveres innervegger generelt av gips som blir skjøte sparklet, malt med maling i en standard farge (hvit NCS S 0500-N). Ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme. Synlige betongvegger sandsparkles og males til full dekning.

På bad flislegges vegger med keramiske fliser 60x60 cm. På egne vaskerom flislegges vegger med keramiske fliser 30x60 cm. NB! Fugeforskyvninger kan forekomme.

Himlinger

Himlingene (innvendig tak i leilighetene) leveres sparklet og malt direkte på betongoverflate, og nedføring med fast gips for fremføring av tekniske anlegg. Himlinger i gang leveres med nedforet fast gipshimling. Det gjøres oppmerksom på at volumet mellom toppoverskap og himling i kjøkken i stor grad vil bli benyttet til fremføring av ventilasjonskanaler / sprinklerrør, som kles med møbelplater.

Bad leveres med gipshimling. Teknisk innvendig bod leveres uten himling.

Vinduer

Vinduer og vindusdører leveres i malt treverk innvendig og aluminiumsbeslåtte utvendig. U-verdi iht. krav i TEK17. Glass leveres ikke selvreisende. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene vil det i perioder, kunne oppstå kondens på glassets utside.

Innerdører

Hovedinngangsdør til leilighetene fra ganger leveres med lydreduksjon RW=38 dB. (NB dette er labmålt, feltmålt R'w er 35dB).

Innvendige dører/skyvedører leveres hvitmalte med formpressede dørblad, med flat eikterskel med spalteåpning, i henhold til gitte lydkrav.

Listverk

Gulvlist leveres eikefiner tilpasset standard parkettgulv. Innvendig listverk og gerikter leveres i hvit malt utførelse og synlige spikerhull. Overgangen mellom vegg/himling fuges.

Det må påregnes noe mindre svinnsprekker og krymp i treverk og betong over tid og dette vil ikke være grunnlag for utbedring.

Lås og beslag

Hver leilighet får 3 stk. systemnøkler, som foruten til egen leilighet vil passe til alle ytterdører, egen kjellerbod, egen postkasse, eventuell avfallsstasjon og port til parkeringsplanet. Vrider leveres i børstet rustfritt stål. 1 stk. fjernstyrt portåpner til garasjeport.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkken fra Sigdal med innredningshøyde 228 cm.

Kjøkkeninnredning i 1-5 etasje leveres Sigdal Uno Palett, og i 6. etasje leveres Sigdal Amfi Eik. Benkeplater leveres som laminat bordplate. Utstyres med oppvaskbenk med underlimt sort kum og blandebatteri.

Malt veggflate mellom over- og underskap. Utførelse, antall skap og skuffeseksjoner leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet.

Det er lagt opp til stor valgfrihet innenfor leverandørens sortiment.

Følgende hvitevarer leveres:

Det er leveres med integrerte hvitevarer fra AEG i henhold til tilbudspakke som inneholder induksjonstopp kombinert med integrert ventilator, komfyr med pyrolyse, oppvaskmaskin og kombinert kjøle/fryseskap.

B102/B202/B302 leveres med 70 cm koketopp.

A601/A602/B601 leveres i tillegg med mikrobølgeovn og vinskapp.

Baderomsinnredning

Baderom vil bli plassbygd. Det leveres veggmontert toalett i hvitt porselen og heldekkende servanttopp, med ettgreps blandebatteri. Baderomsinnredningen leveres i henhold til egne tegninger fra leverandør, i varierende bredde avhengig av leilighetsstørrelse. Som standard leveres servanten nedfelt i underskap av hvit utførelse. Over servant monteres skap med speil og lys. De leilighetene som har ett bad, avsettes det plass til vaskesøyle hvor det legges frem kaldtvannstilførsel og avløp samt stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. Led-spotter i himlingen.

Garderobeskap

Det leveres ikke standard garderobeskap per sengeplass.

Walk-in-closet

Det leveres faste hyller og heng for leiligheter med walk-in-closet iht. leverandør.

Teknisk bod

Rør-i-rør skap plasseres primært i teknisk bod. Teknisk bod vil inneholde ventilasjonsanlegg, VVS-skap for vannbåren oppvarming, EL-tavle og svakstrøms utstyr samt ev. annet teknisk utstyr.

Porttelefon

Det leveres komplett anlegg med felles tablå ved hovedinngang til trapperom og eget

tablå i leilighet for med samtaleforbindelse, med kamera i leilighet. Fjernåpning av ytterdør. Egen ringeknapp monteres i tillegg utenfor hver leilighet.

Energimerking

Før overtakelse vil alle leilighetene bli energimerket. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. Teknisk forskrift av 2017. Det er ventet at leilighetene vil bli klassifisert i kategori B.

Inspeksjonsluker

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i- rør system, fordelerskap fjernvarme med måler og veksler for varmt tappevann, ventilasjonsanlegg, sjakter, WC og el-skap m.m. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i teknisk bod og evt i gang. Fordelerskap vil være tilknyttet bad eller teknisk bod.

Parkeringsplan/Plan 0

Høyder i parkeringsplanet er minimum 220 cm – også gjennom garasjeport. Det vil bli oppmerket garasjeplasser på asfalt og montert plassnummer. Garasjeplasser leveres med 1 stk. port-åpner pr. plass. P-plassene leveres i normal størrelse på 2,7x5,0, men vil kunne avvike noe fra norm pga. søyler og bærende vegger.

Boder/sportsboder

Korridorvegg i sportsboder og skillevegger utføres i bindingsverk og kles ensidig med rupanell. Luftespalte mellom tak og øvre del av vegg som påmonteres netting for fri ventilasjon og fremføring av sprinkleranlegg. Det leveres glatte hvitmaltede dører, med ubehandlede karmen og gerikter.

Ventilasjonsanlegg for boder samordnes med ventilasjonsanlegget i garasjen. Alle boder styres med ett lys og én stk. dobbel stikkontakt som tilkobles strømmåler til den enkelte leilighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Inne i hver leilighet benyttes vannbåren termostatstyrt gulvvarme med egen måler på forbruk. Baderom blir levert med elektriske varmekabler i gulv.

Vannbåren gulvvarme fordeles ut fra teknisk skap til hvert enkelt rom, med unntak av soverom og bod. Disse rommene vil bli utstyrt med elektrisk termostatstyrt panelovn. Til oppvarming av leilighetene, fellesarealer og forbruk av varmt tappevann benyttes sentralt plassert varmeanlegg, som vil bli etablert i området, med én måler på inntaksledning i teknisk rom. Forbruk av oppvarming måles separat i hver enkelt leilighet og avregnes. Leiligheter skal også fordele og bære kostnader med en andel av forbruket i fellesarealer, og fra transmisjon fra varmerørnett. Etablering av vedovn eller gasspeis kan være mulig i plan 6 som tilvalg. Prosjektet blir tilknyttet det lokale fjernvarmeanlegget.

Varmtvann

Leilighetene forsynes med varmtvann fra felles veksler plassert sentralt i teknisk rom i kjeller. Forbruk på varmtvann og kaldtvann avregnes på egen måler, samt en andel fra forbruk i fellesarealer og fra transmisjon fra røranlegget.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling for hver enkelt leilighet fra eget luftbehandlingsanlegg plassert i teknisk bod i leiligheten. Luftbehandlingsanlegget har god varmegjenvinning og elektrisk ettervarmebatteri. Behandlet friskluft tilføres i stue, kjøkken, soverom, avtrekk fra våtrom, boder og kjøkken. Tilluft- og avtrekksventiler plasseres i himling eller innkassinger. Ventilasjonsanlegget vil så langt det er mulig bli plassert i teknisk bod med synlige kanaler i dette rommet. Inntak og avkast legges i fasaden.

Brannsikring/sprinkleranlegg

Brannvarsling deles inn i to deler, egen sikring i boenheten og egen i fellesareal. Brann-deteksjon iht. TEK17 inne i hver leilighet. Det leveres boligsprinkleranlegg i leiligheter. Parkeringsetasje og fellesareal, inklusive trapper, skal fullsprinkles. Det må påregnes fremføring til og sprinklerhoder på balkonger. Sprinklerhoder blir synlige i skjørt og himlinger. Husbrannslange eller pulverapparat monteres i teknisk bod i hver leilighet. Brannvarslingsanlegget blir tilknyttet brannvesenet.

Elektro

Det leveres LED-lys over kjøkkenbenk, ledspotter i tak på bad, kun el-punkt på soverom, og taklampe i innvendig bod er lampe med. På bad og andre nedforede arealer leveres LED-downlights innfelt i himling, antall avhengig av himlingens og leilighetens størrelse iht. tegning fra El-entreprenør. Antall uttak leveres iht. normen for elektriske installasjoner i boliger NEK 400-8-823:2022. Konferer tegning hos el-entreprenør for plassering og antall punkter og belysningsutstyr. Stikkontakter er hvite.

TV, bredbånd

Det føres fiberkabel inn til teknisk rom i hver leilighet. Det leveres ett datauttak for TV-system i stue. Det vil bli etablert et kollektivt felles abonnement den første perioden fra overtakelsen. Etter dette vil infrastrukturen tilhøre sameiet. Dette vil inneholde grunnpakke, bredbånd og dekoder. Endret programsammensetning og bredbånd utover grunnpakke bestilles og bekostes av hver enkelt beboer.

Telefon

IP-telefoni vil være mulig gjennom leverandør. Beboer bekoster og bestiller selv eget abonnement.

BYGGESAK

Bygningen skal oppføres på eksisterende gårdsnummer 30 og bruksnummer 488 i Elverum

kommune. Det vil bli grensejustering/sammenføring med naboeiendommer. Eiendommen er benevnt som Elverhøi III i gjeldende reguleringsplan. Det er ikke gitt rammetillatelse for prosjektet.

TILVALG

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligen innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen. Hver enkelt kjøper får et eget møte med utbygger / total-entreprenør og underleverandører for avklaring av tilvalg. Tilvalg vil primært bli avtalt direkte mellom leilighetskjøper og entreprenør/fagleverandør. Ved tilvalg beregnes det et oppstartsgebyr på kr 5000,- inkl. mva. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg.

Det er lagt opp til tilvalgsmuligheter på følgende områder:

- Innredning på kjøkken, bad og garderobe.
- Innredning og flisløsninger på våtrom og over kjøkkenbenk.
- Type parkett.
- Dører og listverk.
- Elektroinstallasjoner som belysning, ekstra bokser for telefon og TV-kontakt, ekstra el-punkter, samt alarmanlegg. Tilpasning av lysstyringssystem er mulig, stikkontakter m.m. Mulighet for fargevalg på brytere m.m. Og evt tilpasninger for smarthusprodukter.
- På parkeringsplasser vil det være mulig å bestille elbillading på eget ladesystem.
- Det utvises i noen grad fleksibilitet ved endring av boligens planløsning innenfor krav, lover og forskrifter. Dette må avklares i kjøpsfasen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker boligens fasader, herunder vinduer, størrelser på markterrasser eller balkonger.

FORBEHOLD

Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveranser og kan ha avvik. Tekniske fag er ikke ferdig prosjektert, og endringer som følge av dette kan forekomme. Utbygger tar forbehold om eventuelle avvik i plantegningene og mulige endringer. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av sportsboder og garasjeplasser, samt plasseringen av disse. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått.

Det gjøres oppmerksom på at svinnsprekker og riss kan oppstå en tid etter overlevering. Spesielt gjelder dette i overgang mellom yttervegg og himling, og i hjørnet på gerikter. Dette er i utgangspunktet ikke reklamasjonsberettiget. Dette vil bli befart i forbindelse med ettårs-befaring, hvor det gjøres avtale om en eventuell utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at sportsboder ikke er egnet for oppbevaring av klesplagg og fuktighetsømfintlige gjenstander.

Det forutsettes at utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget bæres av de som har

rettighetene til garasjeplassene.

Felles parkeringsplan er forbeholdt boliger. Det tas forbehold om endringer i planlagt organisering og antall leiligheter/seksjoner i leilighetsbygget.

Selger skal ikke levere innredninger, lamper, løst belysningsutstyr, tepper, møbler og tilbehør med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse. Innredninger er definert i egen beskrivelse. Mer detaljert dokumentasjon av innredninger i kjøkken, bad og garderobe vil bli fremlagt på forespørsel.

Siden detaljplanlegging ikke er utført på det tidspunkt når denne beskrivelse er utarbeidet, tas det forbehold om endringer i fasadeutforming/uttrykk og at veggtykkelser kan bli endret for å tilpasse seg nødvendige fremføringer av sjakter og tekniske anlegg. I tillegg kan det vise seg nødvendig og kasse inn mindre vertikale og/eller horisontale tekniske føringer for fremføring av tekniske anlegg. Plassering av tekniske anlegg vil primært bli plassert i teknisk bod, men detaljprosjekteringen kan medføre at plasseringen vil måtte justeres noe.

Leveransebeskrivelse er datert 09.12.2025.



Illustrasjon A101-A102, avvik vil forekomme.



Illustrasjon A602, avvik vil forekomme.

● UTKAST til vedtekter

1. Navn og Formål

Sameiets navn er Sameie Christian Park og består av 31 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. xx bnr. xx i Elverum kommune ligger i sameie mellom seksjonseierne som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseierne felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter. Sameiets formål kan kun endres dersom det vedtas av årsmøte med 2/3 flertall. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

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

2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjons-sameie, bortsett fra ervervelse i henhold til ESL.

3. Seksjonseierne rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og ESL. Seksjonseieren kan fritt selge og pantsette sin seksjon. Seksjonseieren kan også fritt påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leietaker av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillat.

4. Seksjonseierne rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og tildelt tilleggsareal

(P-plass og bod). Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Angitt HC-parkeringsplass skal være disponibelt for seksjonseiere/leietakere med nedsatt funksjonsevne som har bytterett. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Kostnader tilknyttet eventuelt ladepunkt ifm. byttet skal dekkes av den som bytter til seg HC-plassen.

Sameie har ansvar for å opprette felles avtale om elbil-lading, mens kostnadene ved etablering av ladepunkt, vedlikehold, strøm og administrative kostnader dekkes av hver enkelt seksjonseier med installert ladepunkt på p-plassen.

Tomten og de deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er å anse som fellesareal.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles hovedsakelig mellom seksjonseierne etter bruksenhetens BRA-i.

5. Årsmøtet

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Et flertall av årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Ordinært årsmøte

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

5.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 5.2.

5.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle budsjett og felleskostnader
- d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

5.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

5.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke trenger å være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det nedtegnes en protokoll fra årsmøtet over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas. Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede skal signere protokollen.

6. Styret

6.1 Valg av styret, sammensetning, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret består av 3 (tre) medlemmer, hvorav 1 styreleder og 2 styremedlemmer som velges på årsmøtet. I tillegg velges et varamedlem. Styremedlemmer og varamedlem velges for 2 år av gangen. Styreleder velges for 1 år. Gjenvalg kan skje.

Årsmøtet skal velge styret og varamedlem med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer

6.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Referat sendes til alle seksjonseierne.

6.3 Styrets oppgaver

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

6.4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke

annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

6.5. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i punkt 6.5, første avsnitt. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

6.6 Plikt til å føre regnskap – revisor

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en revisor som velges av årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Videre skal sameiet ha en eller flere statsautoriserte revisorer eller registrerte revisorer som velges av årsmøtet.

7. Driftskostnader

7.1 Generelt

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Driftsbudsjettet skal omfatte felleskostnader av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, eiendommens forsikringer etc. Det avsettes passende midler til vedlikehold av fellesarealer og vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

7.2 Fordeling

Fellesutgiftene/drift av eiendommen fordeles i hovedsak på seksjonseierne i henhold til bruksenhetens BRA-i kvm.

- TV/Internett fordeles per bruksenhet iht. abonnement
- Fjernvarme fordeles etter hver enkelt bruksenhets forbruk.
- Felles strøm fordeles på seksjonseiere i henhold til bruksenhetenes BRA-i kvm.

7.3 Innbetaling

På bakgrunn av årsbudsjettet fastsetter årsmøtet månedlige à konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis hver måned til oppgitt konto. Beløpets størrelse fastsettes slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men avsettes til et vedlikeholdsfond og kan hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Det stipulerte beløp kan endres av styret såfremt det viser seg å være avsatt utilstrekkelige midler, dog begrenset til 10 % av det vedtatte beløp.

8. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter eierseksjons BRA-i.

9. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. Husorden

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseierens plikter, jf. ESL §§ 38 og 39.

11. Mislighold – Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

11.1 Pålegg om salg av seksjonen

Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. ESL § 38.

11.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 38 om salg. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter ESL § 38 om salg, jf. ESL § 39.

12. Vedtektsendringer

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. ESL § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke ESL stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseierens kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i eierseksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

13. Eierseksjonsloven - Motstrid

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i ESL går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedtektene registreres i Foretaksregisteret.

● UTKAST til kjøpekontrakt

Oppdragsnr: 16239011
Omsetningsnr:
Meglerforetakets org.nr: NO 945 727 306

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens §1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn

MaHo Eiendom AS
Org.nummer: 924 462 280

Adresse/Kontaktinfo

Nordvikvegen 359, 2316 Hamar

Kan benytte BankID

Ja Nei

Eierandel: Mangler data

heretter kalt Selger, og

Navn
Adresse/postnr./sted
Mobil/epostadresse
Pnr.

heretter kalt Kjøper,

Partene har inngått avtale om kjøp av ny eierseksjon, Leilighets nr. (heretter kalt Boligen) i henhold til prospekt og leveransebeskrivelse datert XX.

Med uttrykket «Boligen» menes i denne kjøpekontrakt både den fysiske leilighet med tilleggsareal, den eventuelt ideelle andel av samleseksjon for parkeringsarealet samt den ideelle andel av hele eiendommen med inn- og utvendige fellesarealer.

Boligens planløsning, standard og utstyr er nærmere angitt i vedlagte prospekt som gjelder som del av denne kontrakt, sammen med øvrige vedlegg som følger av denne kontrakts punkt 16 (Bilag).

Boligen vil bli tildelt eget seksjonsnummer og blir en del av x boligsameie, gnr. 30, bnr. 488 (Ideell andel 1/1) i Elverum kommune. Gnr./bnr. kan bli endret som følge av parsellering/fradeling/grensejustering. Adresse og Bolignummer (H-nummer) vil bli tildelt av kommunen.

Eiendommen vil bli oppdelt i eierseksjoner i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Til Boligen medfølger X bod og X garasje plass(er) i eiendommens felles parkeringsanlegg. Disposisjonsrett til bod og garasjeplasser i eiendommens fellesanlegg søkes tillagt Boligen som tilleggsarealer i seksjoneringsbegjæringen, eller som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsarealet. Kjøpesummen er avtalt til kr. ,- (kroner)

Betalingsplan:

10 % av kjøpesummen innen 10 dager etter at Selgers forbehold er opphevet og tilfredsstillende garanti fra Selger er etablert, jf. buofl § 12:	kr	,-
5 dager før overtagelsestidspunktet:	kr	,-
Til sammen	kr	,-

|
25
|

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, jf. likevel punkt 2 om gebyrer og avgifter.

2. Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler Kjøper uoppfordret omkostninger samtidig som sluttoppgjøret, jf. punkt 1.

Dokumentavgift til Staten (2,5 % av andel tomteverdi inkl. evt. garasje plass(-er))	kr	,-
Tinglysingsgebyr skjøte til Staten	kr	545 ,-
Andel startkapital til sameiet, tilsvarende 2 x stipulerte månedlige fellesutgifter	kr	,-
Etableringsgebyr for sameie	kr	1.000 ,-
Til sammen	kr	X ,-

I tillegg vil det komme tinglysingsgebyr på kr 545,- til Staten for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på denne Boligen i forbindelse med etablering av egne lån. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene til Staten som følge av endrede gebyrer/ avgifter før overtagelsen. Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen er inkludert i kontraktssummen. Eventuell taksering av Boligen står for Kjøpers regning.

3. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av Megleren, EiendomsMegler 1 Østlandet AS. Alle innbetalinger, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, forbundet med denne kontrakt skal innbetales samlet fra Kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til EiendomsMegler 1, oppgjørsavdelingen, postboks 198, 2302 Hamar, **klientkonto 1800 60 46580** merket med **KID-nummer x** i SpareBank 1 Østlandet.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøper før den er innkommet på Meglerens klientkonto. Skriftlig bekreftelse fra Kjøpers bank om at slik betaling er overført må sendes EiendomsMegler 1 Østlandet AS på e-post **oppgjorhamar@em1ostlandet.no**.

Dersom deloppgjør/sluttoppgjør betales senere enn avtalt, påløper forsinkelsesrente av den del av kjøpesummen som berøres av forsinkelsen i henhold til enhver tid gjeldende rentesats i Lov om forsinkelsesrenter. Forrentning av en eventuelt innbetalt del av kjøpesum, beregnet fra overtagelse, går til fratrukk i beregning av forsinkelsesrenter ved sluttoppgjør. Oppgjør betraktes å ha funnet sted på det tidspunkt beløpet er valutert Meglerens konto. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i kontrakten med mindre forsinkelse er varslet fra Selger.

Forsinkes innbetaling av kjøpesummen, samt betaling for alle tilleggsarbeider/endringer som Kjøper måtte ha bestilt, med mer enn 14 dager før beløp som forfaller 10 dager etter kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, regnes dette som vesentlig mislighold, og Selger har rett til å heve kjøpet umiddelbart etter bustadoppføringslova § 57.

Kjøper har jf. bustadoppføringslova § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøper for beløp som er uberettiget/for mye deponert.

Tinglysing av skjøtet vil ikke finne sted før Kjøper har foretatt fullt oppgjør, jf. pkt. 2, inkludert ev. betaling av forsinkelsesrenter. Eventuelle forsinkelser med tinglysing som er begrunnet i forsinket oppgjør fra Kjøpers side er Kjøpers ansvar. Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøper utkastelse fra Bolig uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte Boligen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e).

De deler av kjøpesummen som forfaller til betaling før overtagelsen, vil stå på Meglers klientkonto. Dersom Selger stiller § 47 garanti vil deloppgjør utbetales til Selger/byggelånsbank og godskrivning av renter opphører. Dersom garantien kommer til anvendelse, bekrefter Kjøper ved underskrift av denne kontrakt at garantisten får ugjenkallelig fullmakt til å returnere eventuelle utbetalinger til Megler, slik at denne får avvirket et eventuelt inneståelses-

ansvar overfor Kjøpers bank.

Utbetaling av renter forutsetter at beløpet totalt sett overstiger mer enn ½ rettsgebyr.

Dersom selvskyldnergaranti ikke fremlegges, er innbetalt beløp Kjøpers og kan først overføres Selger etter Kjøpers overtagelse av Boligen.

4. Skjøte / tinglysing / sikkerhet

Skjøte på Boligen utstedes av Selger senest ved overtagelse. Tinglysing kan ikke finne sted før fullt oppgjør med tilleggsarbeider og omkostninger er betalt.

Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene Megler fullmakt til å innsette dette i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til Megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av Megler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysningsklar stand.

Etter at Selger har slettet/fracfalt sine forbehold om igangsetting av prosjektet, og forutsatt at partene har signert kjøpekontrakten, skal Selger innen 10 dager stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av avtalen, jf. bustadoppføringslova § 12. Garantien skal fremlegges for Kjøper før hele eller deler av kjøpesummen innbetales. Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noen del av vederlaget før Selger har stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 12 siste ledd.

For krav som Kjøperen fremsetter mot Selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum.

For krav som fremsettes innen 5 år fra overtagelse, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for Selgers regning. Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta. Selger garanterer at Boligen overleveres fri for andre heftelser enn dem Kjøper selv påhefter. Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne, jf. punkt 16. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen (før deling og seksjonering).

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av privat- og/eller offentligrettslige krav, herunder heftelser som gjelder vei, vann, avløp og tilliggende rettigheter og forpliktelser.

5. Utførelse og bebyggelse

Avtalens omfang fremgår av denne kontrakten og bilag spesifisert i pkt. 16. Selgers ytelser skal være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Ytelsene skal ha god håndverksmessig standard og svare til opplysninger som følger av kontraktsdokumentene eller ved markedsføring, med unntak av markedsføringen på Internett som er omtrentlig. Det vises til bustadoppføringslovas §§ 25, 26 og 27. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen foran standardiserte bestemmelser.

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelsen i prospektet og tegninger, gjelder leveransebeskrivelsen. Prospektets illustrasjonstegninger utgjør ikke en del av kontraktstegningene. Tomten skal være i henhold til beskrivelsen i prospektet - utomhusplan.

6. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Avtales det endringer eller tilleggsarbeider, skal Selger skriftlig bekrefte for Kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene. Selger kan kreve betaling for tilleggsarbeider når de er utført uavhengig av betalingsplanen nevnt i punkt 1. Det vises til bustadoppføringslovas §§ 7 og 8.

Kjøper kan be om endrings- eller tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer Selgers vederlag inntil 15 %. Det vises til bustadoppføringslovas § 9. Da prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon, er det ikke mulig å bestille endringer i utførelsen utover det som fremkommer av prospektet.

Selger skal innkalle til og gjennomføre kundemøter med tanke på tilleggsarbeider/endringsavtaler. Selger skal skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene Kjøper krever. Disse forhold må avtales i egen skriftlig avtale mellom Selger og Kjøper.

Megler vil i forbindelse med utsendelse av innbetalingsbrev til Kjøper vedrørende resterende

kjøpesum og omkostninger, på vegne av Selger kunne innta i oppstillingen ett samlet beløp omfattende Kjøpers endringer og tilleggsarbeider. Senest 3 uker før overtagelse skal Megler fra Selger motta kopi av undertegnet endringsavtale.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre avvik i forhold til vedlagte tegninger.

7. Ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden 4. kvartal 2027 til 1. kvartal 2028, under forutsetning av vedtak om igangsetting/bortfall av forbehold innen 3. til 4. kvartal 2026. Det er beregnet ca. 16-18 måneders byggetid. Tidsangivelsen er å forstå som foreløpig og gjelder ikke som en bindende frist for å ha Boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Arbeidet skal utføres med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist jf. bustadoppføringslova. Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha Boligen klar til overtagelse.

Selger vil holde Kjøper orientert om fremdriften. Selger plikter, senest 8 uker før ferdigstillelse av Boligen, å meddele Kjøper skriftlig om fast overtagelsesdato. Kopi av meddelelsen sendes også til Megler. Denne varslede dato gjelder da som bindende overtagelsesdato, er evt. dagmulktutløsende og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslovas § 11 er oppfylt og Selger har varslet Kjøper om forsinkelsen.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som knyttes til produksjon, leveranse og frakt av bygningselementer/byggevarer som følge av krigen i Europa, gir Selger rett til å forlenge fristen for overtagelse, jf. buofl. § 11 c, uten at det gir Kjøper rett til å kreve dagmulkt. Selger skal innkalle til overtagelsesbefaring i samsvar med bustadoppføringslovas § 15. Det skal føres protokoll over feil og/ eller mangler som skal rettes av Selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter. Kopi sendes Megler.

Forut for overtagelse kan Selger innkalle til en forhåndsbeffaring hvor protokoll føres på samme måte som ved overtagelse. Dette skjer 2-3 uker før overtagelsesdatoen.

Det kan holdes overtagelsesforretning selv om det gjenstår mindre arbeider som ikke er til hinder for at hele Boligen kan bebos. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overtagelsen.

Ved forsinket ferdigstillelse som Selger er ansvarlig for, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslovas §18 om dagmulkt (0,75 promille per dag) og §19 om erstatning.

Ved vesentlig forsinkelse, unntatt force majeure, har Kjøper rett til å heve kontrakten, og få tilbakebetalt innbetalt del av kjøpesum inkl. påløpte renter på Meglerens konto som følge av innbetalingen.

Selger plikter å rette feil/ mangler som inngår i protokollen uten unødig opphold og i henhold til overtagelsesprotokoll. Utvendig arbeid gjøres i henhold til årstidene, for øvrig henvises det til bustadoppføringslovas §§ 10 og 11. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på avtalt leveranse.

Kjøper plikter å gi Selgers kontraktsmedhjelpere adgang til Boligen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00- 16.30), slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.

Skulle det for øvrig være feil/ mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/ mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens verdi jf. bustadoppføringslovas §32.

Inntil samtlige enheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger snarest utbedre for egen regning.

8. Overtakelse

Når Boligen er overtatt og skjøte er tinglyst, bortfaller Kjøpers instruksjonsrett over kjøpesummen, med mindre eventuelt beløp som skal tilbakeholdes skriftlig framgår av overtagelsesprotokollen. Eventuelt beløp som skal tilbakeholdes deponeres hos Megler, og frigivelse av dette beløpet krever begge parters signatur. Beløpet skal stå i rimelig forhold til verdien av de gjenstående arbeid. Renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp i forbindelse med overtagelsen tilfalle Selger.

På overtakelsen går partene gjennom Boligen/eiendommen sammen, fyller ut og signerer overtakelsesprotokollen. Eventuelle mangler/anmerkninger må noteres i protokollen. Selve overleveringen skjer i det øyeblikk protokollen signeres. Det er Selgers ansvar å sende protokollen til Megler/oppgjørsavdelingen. I de tilfeller det er to eller flere Selgere eller Kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre, selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner protokollen.

Synlige skader på overflater, utstyr og lignende kan ikke påberopes etter overtagelse.

Dersom Boligen har feil eller mangler som gir Kjøper grunnlag til ikke å overta Boligen, vil

den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglerens klientkonto, inntil Boligen kan overtas, jf. bustadoppføringslovas §§ 15 og 31. Renter i forsinkelsesperioden tilfaller Kjøper.

Ved overtagelse skal eiendommen leveres i byggerengjort stand. Dette innebærer at Kjøper må akseptere begrensede tilfeller av byggestøv på enkelte overflater, samt at gulvflater generelt kan inneha begrensede tråkkmerker og/eller vaskestriper ved slepelys fra vinduer.

Til Boligen hører en andel av fellesarealer. Deler av fellesarealene, herunder utomhusarbeidene kan bli ferdigstilt etter overtagelse av Boligen, men senest innen 1. september påfølgende eller inneværende år, avhengig av forventet ferdigstillelsesdato. Som sikkerhet for ferdigstillelse av alle fellesarealer vil det på Meglerens klientkonto bli holdt tilbake et forholdsmessig beløp felles for alle sameiere tilsvarende verdien på eventuelt gjenstående arbeid.

Kjøper gir sameiets styre, eller den sameiet utpeker, fullmakt til sammen med Selger foreta og undertegne overtagelsesforretningen for fellesarealene. Når protokollen viser at fellesarealene er levert i henhold til kontrakten, vil tilbakeholdt beløp bli utbetalt Selger. Opparbeidede renter tilfaller Selger.

Fra overtagelsen går risikoen for Boligen over på Kjøper. Kjøper svarer for påløpte utgifter, samt oppbeholder eventuelle inntekter. Dersom sameiet ikke er stiftet når Boligen tas i bruk, har Selger rett til å kreve dekket kostnader til fellesutgifter som han betaler på vegne av sameiet.

Når overtagelsesforretningen har funnet sted, anses Kjøper å ha godtatt Boligen som kontraktsmessig med eventuelle bemerkninger i overtagelsesprotokollen.

9. Garanti / 1-års befarings / reklamasjonsrett

Om lag 1 år etter overtagelse skal Selger uoppfordret innkalle til ettårsbefaring. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtagelsesforretningen. Det vises ellers til bustadoppføringslovas § 16. For sameiets fellesarealer vil Selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befarings.

Selger gir 5 års garanti for Boligen som er omhandlet i kontrakten, regnet fra overtagelsesdato. Garantien dekker et beløp som tilsvarer 5 % av kjøpesummen. Garantien skal utstedes direkte til Kjøper, eventuelt kan 3 % garantien opptrappes innen betalingsforfall for sluttoppgjør. Original garanti overleveres Megler, og oversendes så Kjøper etter at overtagelsen har funnet sted.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- a) Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende, med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- c) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr.
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

Reklamasjoner i henhold til ovennevnte garanti må meldes skriftlig til Selger med kopi til garantisten. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle Boligene, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Reklamasjonsretten i henhold til bustadoppføringslovas § 30 er begrenset til 5 år etter overtagelsesdato.

10. Risiko - forsikring

Boligen er Selgers risiko frem til overtagelse har funnet sted i henhold til punkt 1 og 8 i kontrakten. Selger er forpliktet til å forsikre eiendommen i byggeperioden i henhold til bustadoppføringslovens bestemmelser.

Styret i sameiet plikter å tegne egen forsikring snarest mulig, og melde fra om dette til Selger som da kan slette sin forsikring. Etter dette tidspunkt er sameiet ansvarlig for forsikring av bygningen. Kjøper må selv tegne egen innboforsikring fra og med overtagelsesdato.

Dersom Boligen skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade før overtagelsen, kan denne kontrakt opprettholdes fullt ut dersom Kjøper ønsker det. Skadeserstatning skal i så fall utbetales til Selger/Selgers byggelånsbank, som har plikt til å foreta gjenoppbygging/ utbedring av bygget på kortest mulig tid uten pristillegg eller forrentning av den kapital som er innbetalt à konto i forbindelse med kjøpet.

11. Sameie og vedtekter

Ved ervervet av Boligen blir Kjøper sameier i Sameiet x. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtak og vedtekter, samt betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter). De ulike kostnadspostene i fellesutgifter for sameiet vil bli fordelt andelsvis mellom Boligene, og beregnes delvis etter Boligenes bruksareal, delvis på antallet og delvis på basis av antall garasjeplasser for den enkelte Bolig. Det er utarbeidet et utkast til budsjett for felleskostnader fordelt på de respektive Boligene i sameiet, se vedlegg jf. pkt. 16.

Budsjett for fellesutgifter for sameiet fastsettes av vedtak i sameiet på årsmøtet. På bakgrunn av erfaringstall fra sammenlignbare sameier og estimerte kostnader for første driftsår, så er Boligen andel av sameiets felleskostnader stipulert til ca. kr x,- pr. måned. Kjøper er kjent

med at felleskostnadene kan bli justert som følge av endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at Selger kan justere stipulerte felleskostnader som følge av endringer i budsjettpostene. Ved tilleggskjøp av garasjeplasser vil det påløpe ytterligere felleskostnader.

Selger står ansvarlig for å dekke fellesutgifter for Boliger som ikke er solgt og overlevert til ny eier. Selger har inngått avtale med forretningsfører om forvaltning av sameiet.

Selger, eller Selgers representant, har som eier av usolgte Boliger møterett i styremøter uavhengig om vedkommende er valgt som styremedlem i sameiet.

Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg 1. prioritets panterett for et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. Eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for sameierens forpliktelser. Der er utarbeidet vedtekter som følger som vedlegg til denne kontrakten. Disse vedtekter gjelder fram til generalforsamlingen vedtar eventuelle endringer.

Det er utarbeidet vedtekter som følger som vedlegg til denne kontrakten. Disse vedtekter gjelder frem til generalforsamlingen vedtar eventuelle endringer.

12. Befaring på byggeplassen

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med Selger.

13. Avbestilling

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling skal Kjøper betale en normal taps-erstatning til Selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte kjøpesummen. Ved avbestilling etter varslet igangsetting vil Kjøper holdes ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen.

Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av Kjøper. Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt. Hvis kontrakten ikke gjennomføres, vil renter på innbetalte forskudd tilfalle Kjøper.

14. Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet.

Dersom Kjøper tar rettslige skritt med påstand om at kjøpet ikke er kontraktsmessig, er Kjøper likevel forpliktet til å foreta oppgjør overfor Megler som bestemt i denne kontrakt.

Eventuelle tvister blir å føre i det verneing som ligger i det området eiendommen tilhører.

15. Særskilte bestemmelser - Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

1. Selger tar forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger. Dette omfatter rammesøknad samt eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende minimum 70 % av antall enheter og/eller leilighetenes totale verdi.
3. Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
4. Vedtak om igangsetting i utbyggingsselskapets styre

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.06.2027. Forbehold anses avklart først når selger har avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke er oppfylles eller avklares innen nevnte frist er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår.

Selger kan velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg enn nevnt i pkt. 2.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig-/næringsseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sameiets felleskostnader som følge av dette. Selger forbeholder seg retten til å transportere kjøpekontrakt fra Selger til et annet selskap uten samtykke fra Kjøper. Selger tar forbehold om å justere salgspriser på usolgte boliger i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende boliger i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Felleskostnader fordeles delvis per kvm BRA, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader per kvm BRA enn større boliger. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig, som først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sameiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, fasader, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser, dog med unntak for heftelser som påhviler sameiet. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Selger kan på fritt grunnlag avslå å gi samtykke til transport. Dersom Selger godtar transport vil de kreve et transportgebyr på kr. 50.000. Megleromkostninger kommer i tillegg.

Selger tar videre forbehold om at bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Selger tar forbehold om at Kjøper godtar at Selger og Megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

16. Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

Prospekt datert xx.xx.202x
 Foreløpig plantegning av Boligen i målestokk 1:50 eller 1:100
 Foreløpig plantegning av parkeringsplan i målestokk 1:50 eller 1:100
 Leveransebeskrivelse, datert xx.xx.202x
 Utkast til vedtekter
 Grunnboksutskrift for eiendommen, gnr. 30, bnr. 488 i Elverum kommune datert xx.xx.202x
 Kopi av tinglyste heftelser
 Reguleringsbestemmelser
 Utkast budsjett felleskostnader for første driftsår
 Kopi av bustadoppføringslova
 Prisliste, datert xx.xx.202x

Dato/signatur

Denne kontrakt er signert elektronisk hvorav partene mottar signert versjon pr. e-post. Om nødvendig vil kontrakten bli opprettet i papirformat i 3 likelydende eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar hver, og ett beror hos Megler, EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Nybygg.

Sted, dato

Selger

MaHo Eiendom AS

Sted, dato

Kjøper



Kjøpsbekreftelse

Sendes til: EiendomsMegler 1 Østlandet, avd. Nybygg Hamar, Strandgata 15, 2317 Hamar | e-post: thomas.rusten@em1ostlandet.no

Bindende kjøpsbekreftelse

Jeg/vi inngår herved bindende avtale med selger om kjøp av **Leilighetsnr.:** _____ inkl. eventuell garasje plass (-er) i **Christian Park**, i henhold til prislister datert _____, prospekt med prosjektbeskrivelse og vedlegg datert _____, samt dette kjøpetilbud med informasjon og vilkår

til fast pris kr. _____ - kroner _____ 00/100 med tillegg av omkostninger jf. prislister. Kjøper bekrefter å ha satt seg inn i ovennevnte dokumenter.

Ev. forbehold _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Budgiver 1: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____

Adresse: _____

Postnr/sted: _____

E-post: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift _____

Budgiver 1: kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____

Adresse: _____

Postnr/sted: _____

E-post: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift _____

Budgiver 2: kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker E-takst fra EiendomsMegler 1: Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom, og bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Undertegnede samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av kjøpsbekreftelse og/eller vilkår.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGÅELSE AV KJØPSAVTALE

- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post eller leveres til megler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital.
- Megler bekrefter overfor kjøper at kjøpetilbudet aksepteres.
- Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen form for angrefrist ved kjøp/salg av eiendom.
- Dersom kjøper anses som profesjonell forbeholder selger retten til å kreve at avhendingslovens bestemmelser skal komme til anvendelse for avtalen mellom partene.

Avtalevilkår:

Kjøpekontrakt vil bli signert etter at kjøpetilbudet er akseptert av selger. Megler vil innkalle til kontraktssignering.

Betalingsbetingelser:

10% av kjøpesummen betales innen 10 dager etter at selgers forbehold er opphevet og tilfredsstillende garanti fra selger iht. buofl § 12 er etablert. Resterende kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilleggs- eller endringsarbeider betales 5 dager før overtakelse.

Kostnader ved kontraktsbrudd:

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før varslet igangsetting skal Kjøper betale en normaltaperstatning til Selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte kjøpesummen. Ved avbestilling etter varslet igangsetting vil Kjøper holdes ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen.

Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av Kjøper. Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt. Hvis kontrakten ikke gjennomføres, vil renter på innbetalte forskudd tilfalle Kjøper.

Omkostninger:

Det henvises til prislisten for de stipulerte omkostningene per bolig.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lov- endringer. Kjøper er innforstått med at grunnlag for beregning av dokumentavgift til staten vil bli justert etter sameiebrøken når denne foreligger med 2,5 % av beregnet andel av tomteverdi.

Alminnelige forbehold:

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

1. Selger tar forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger. Dette omfatter rammesøknad samt eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende minimum 70 % av antall enheter og/eller leilighetenes totale verdi.
3. Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
4. Vedtak om igangsetting i utbyggingsselskapets styre.

Selgers forbehold skal være avklart innen innen 01.06.2027. Forbehold anses avklart først når selger har

avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke oppfylles eller avklares innen nevnte frist er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår. Selger kan velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg enn nevnt i pkt. 2.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig-/næringsseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sameiets felleskostnader som følge av dette. Selger forbeholder seg retten til å transportere kjøpekontrakt fra selger til et annet selskap uten samtykke fra kjøper. Selger forbeholder seg retten til enhver tid å justere salgspriser på usolgte boliger i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende boliger i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Felleskostnader fordeles delvis per kvm. BRA, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader per kvm. BRA enn større boliger. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig, som først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sameiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, fasader, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser, dog med unntak for heftelser som påhviler sameiet. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Ved transport av kjøpekontrakten vil selger beregne seg et transportgebyr på kr 50.000. Megleromkostninger kommer i tillegg.

Selger tar videre forbehold om at bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Selger tar forbehold om at kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Inntegnede møbler/utstyr/inventar/hvitevarer medfølger nødvendigvis ikke, og det kan forekomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Det kan være avvik mellom salgsmaterialet og den endelige leveransen. Slike mangler utgjør ingen mangel ved selgers leveranse, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Illustrasjoner av kjøkken på tegninger er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Kjøkken leveres iht. nærmere detaljert tegning fra kjøkkenleverandør.

Illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, plantegninger m.m. er presentert for å synliggjøre den ferdige bebyggelsen, men kan ikke anses å inngå i leveransen eller detaljer for utførelse.

Sted:

Signatur/underskrift

Dato:

Signatur/underskrift



THOMAS SKOGLI RUSTEN

Prosjektmegler

902 23 545

thomas.rusten@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 

Nybygg

MaHo Eiendom AS

PLAN1 