

Meieritunet 18-20



Velkommen til

Mjølkerampa



Salgsoppgaven produsert 18. januar 2024

Mjølkerampa

Nye selveierleiligheter på 69 og 81 m² med fjernvarme, heis til 2. etg, carport, 2/3 soverom. Sentralt i Lena!

Priser i prosjektet	Fra 3.780.000 til 4.190.000,-
Bruksareal	69-81 m2
Stipulerte fellesutgifter	1.250,-
Antall rom	3-4 roms.
Eieform	Eierseksjon
Tomt	1738 kvm, eiet
Saksbehandler	Hans Idar Markestad

E-post	h.i.markestad@nordvikbolig.no
Telefon	907 79 652
Sekundærbehandler	Hevin Guven
E-post	h.guven@nordvikbolig.no
Telefon	971 93 590







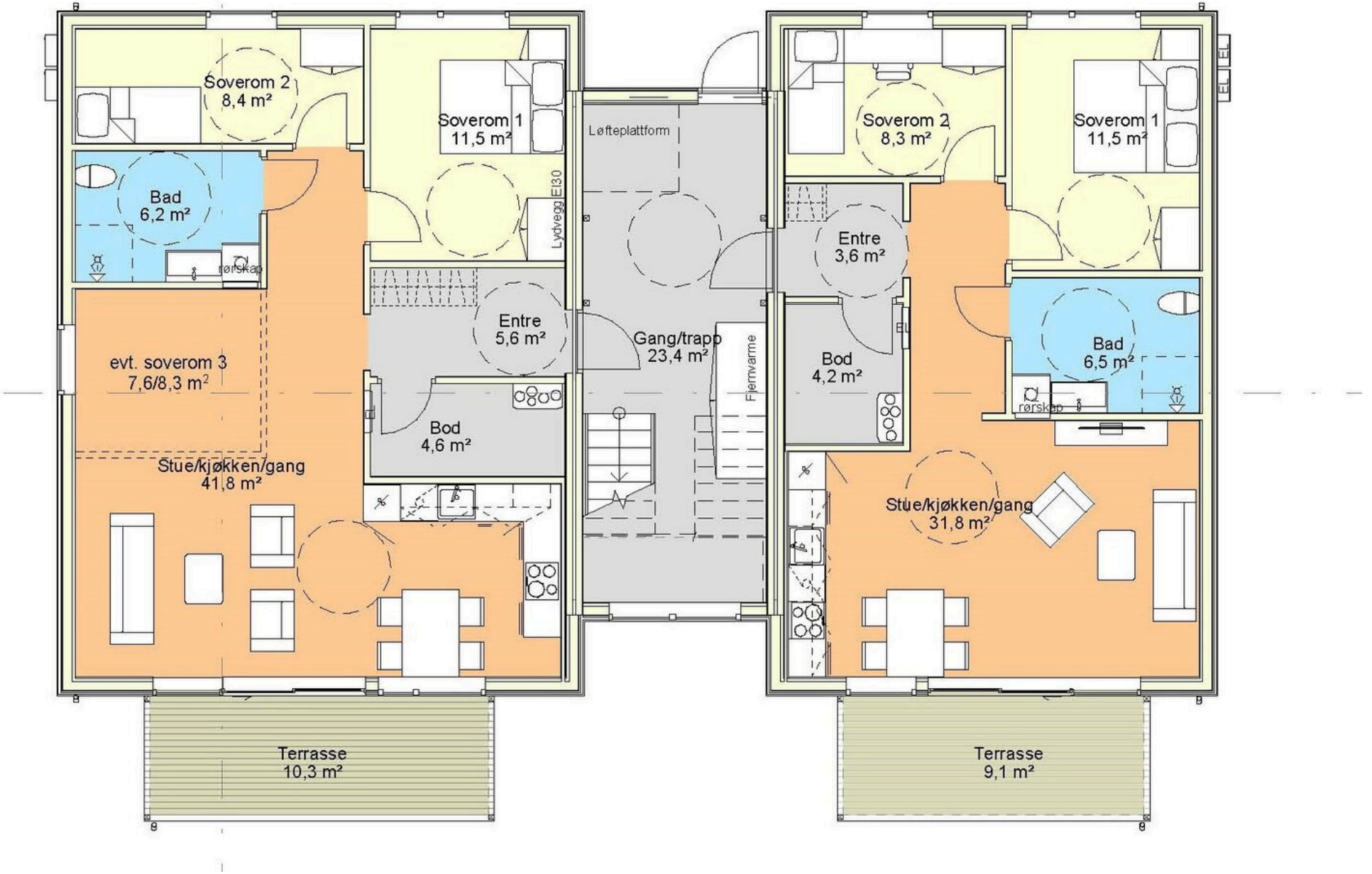
Kort fortalt

Populære Mjølkerampa lanserer trinn 3 - Et moderne og attraktivt sameie med 8 selveierleiligheter. Leilighetene får en sentral beliggenhet med alt av sentrumsfasiliteter rett utenfor utgangsdøra. Pent opparbeidede fellesarealer med grønt areal, asfalterte internveier og felles anlegg med carport og boder.

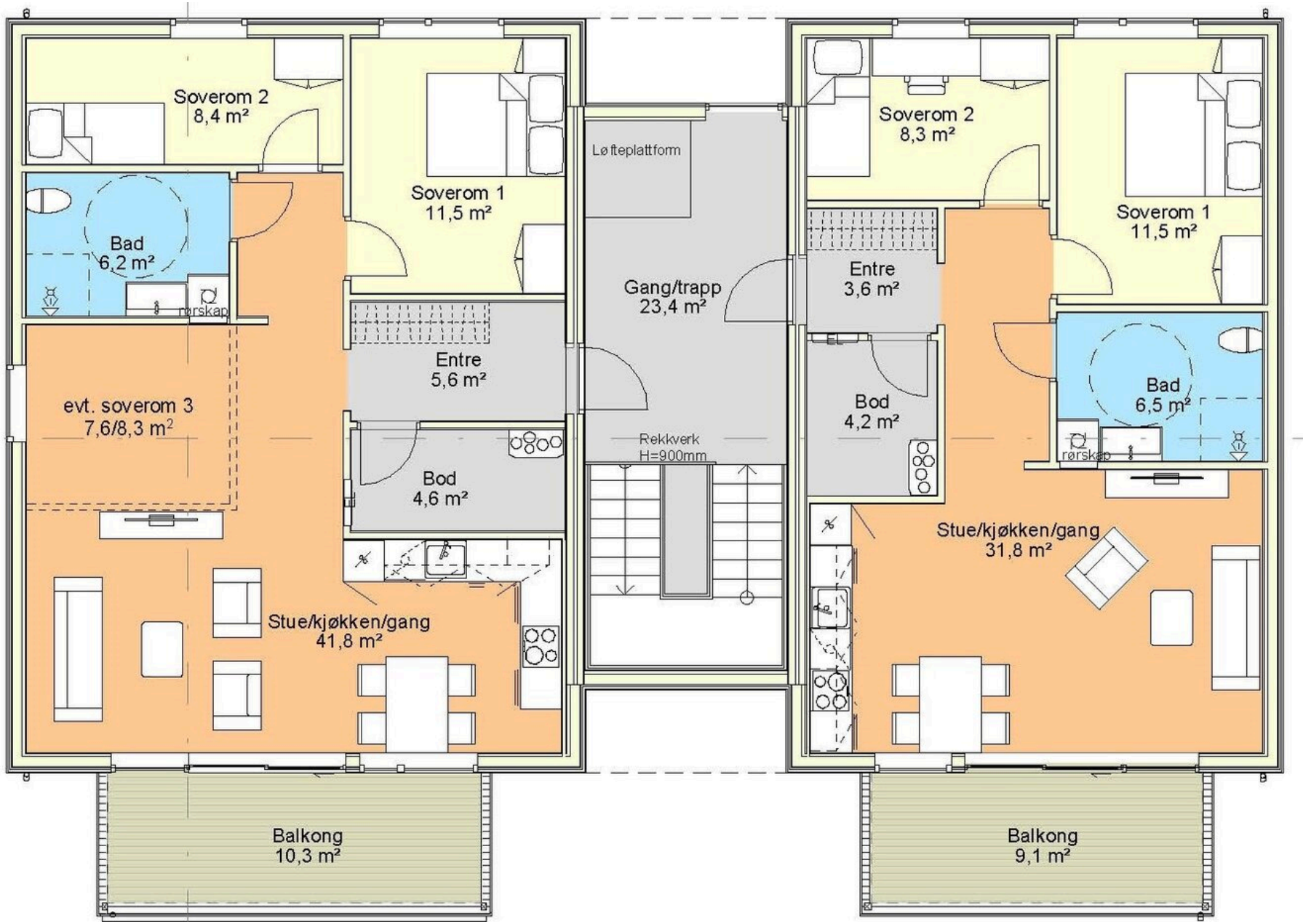
Hvorfor kjøpe ny leilighet på Mjølkerampa?

- Ny leilighet med forutsigbart kostnadsbilde.
- Trappefri adkomst til 2. etasje via innvendig løfteplattform.
- Vannbåren gulvvarme og varmt vann fra Lena Fjernvarme.
- Energieffektive boliger. = Lavere strømutgifter.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning = Behagelig og frisk luft.
- Carport og utvendig sportsbod.
- 5 års garanti etter overtagelse.
- Kjøp tidlig for mulighet til egne tilpasninger på farger, planløsning og materialer.
- Kun NYTT er NYTT - Lite behov for vedlikehold i lang tid.

Boligene har en åpen stue- og kjøkkenløsning for best utnyttelse av arealet. Videre får man en fleksibel planløsning med 2 eller 3 soverom, romslig bad og innvendig bod. Fra stuen har man adkomst til en solrik platting eller balkong. Ved inngangspartiet er det også en liten, hyggelig uteplass. Meld interesse tidlig for mer informasjon og mulighet for individuelle tilpasninger.



Plantegning - 1. etasje



Plantegning - 2. etasje
















Til salgs





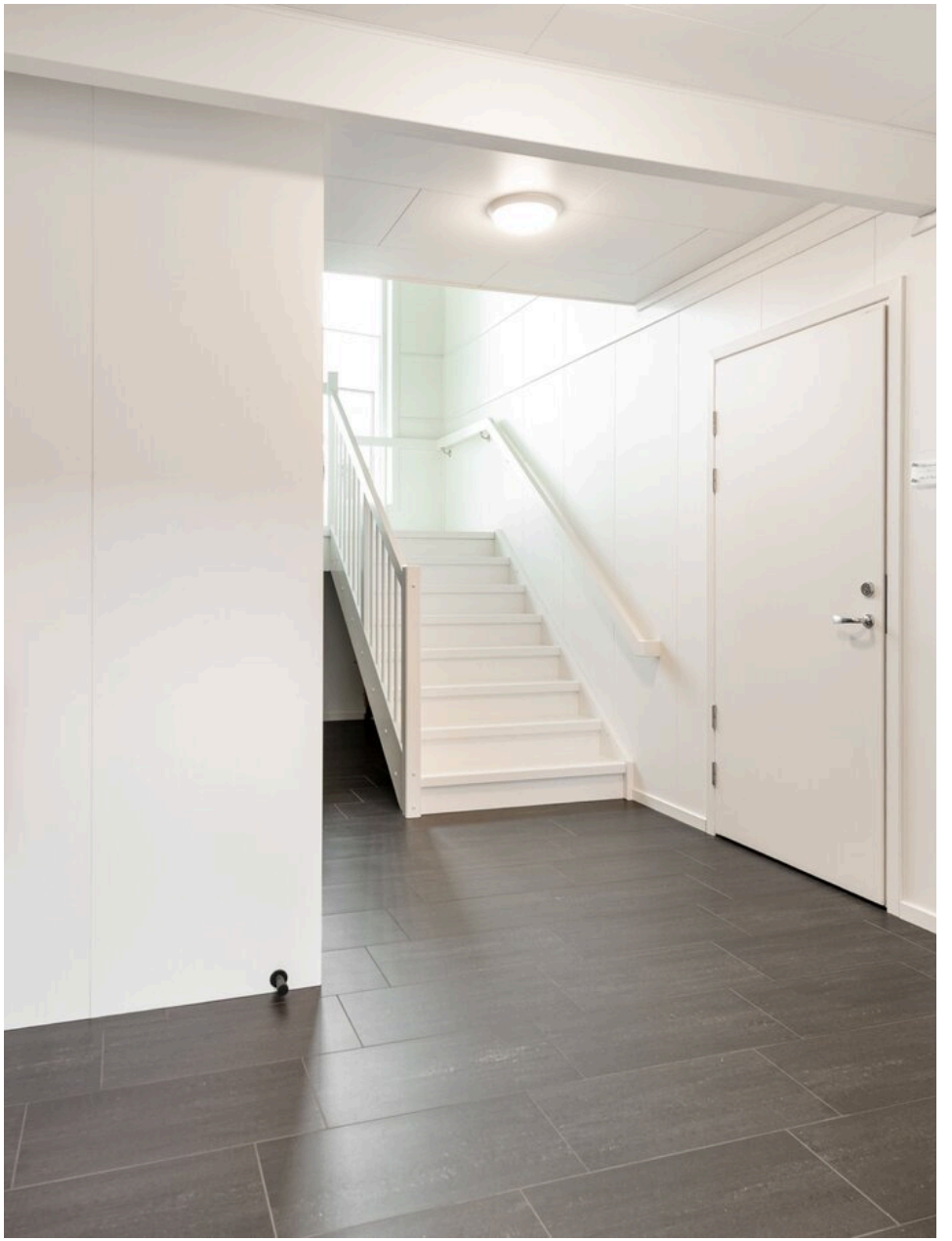







Til salgs

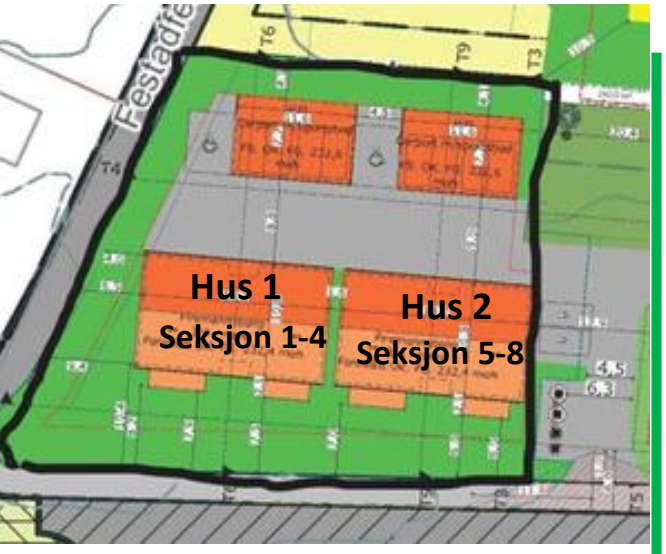





Til salgs
Til salgs


MJØLKERAMPA


Til salgs



Sameiet Mjølkerampa 2

Hus 1: Meieritunet 18 (seksjon 1-4)
Hus 2: Meieritunet 20 (seksjon 5-8)

1A

1 etasje
Seksjon 1, 2, 5 og 6

1B

Hus 1 – Meieritunet 18

1 etasje:
1A = Seksjon 1 (H0102)
1B = Seksjon 2 (H0101)



Hus 2 – Meieritunet 20

1 etasje:
1A = Seksjon 5 (H0102)
1B = Seksjon 6 (H0101)

2A

2 etasje
Seksjon 3, 4, 7 og 8

2B

Hus 1 – Meieritunet 18

2 etasje:
2A = Seksjon 3 (H0201)
2B = Seksjon 4 (H0202)



Hus 2 – Meieritunet 20

2 etasje:
2A = Seksjon 7 (H0201)
2B = Seksjon 8 (H0202)


Vallevegen
Festadfelter
Meieritunet
Uteområde
Innkjørsel
B/F/K2
1.065 daa
%-BYA=60-95
B/F/K3
1.296 daa
%-BYA=95%
OK. guv 234,107 moh
Stigning maks 1:15
Carport m/sportsbod
FS. OK. FG. 232,6 moh
Firemannsbolig
3/4 - roms
Foreslått OK. FG. 232,4 moh
T1
T2
T3
T4
T6
T7
T9
F3
N

Informasjon

Mjølkerampa

Prosjekt- og leveransebeskrivelse

Oppdragsnummer
71-5008/23

Adresse
Meieritunet 18 og 20 2850 LENA

Matrikkel
Gnr 184, bnr 227 i Østre Toten kommune

Selger
Lena Boligutvikling AS

Projekts navn
Mjølkerampa - Trinn 3

Prisinformasjon
Fra kr. 3.780.000 til Kr 4.190.000,-

Pris i prosjektet
Leilighetstype 1: 69 m2. Kr. 3.780.000,-.

Leilighetstype 2: 81 m2. Kr. 4.190.000,- (Alle solgt)

Omkostninger
Kr 11 240,-

Eierform
Eierseksjon

Bra
69 - 81 m2.

Stipulering av fellesutgifter
Kr 1.250,- pr. mnd.
Dette inkluderer forsikring, strøm, veg, heis og felles diverse.

Forbehold fra utbygger
- Selger tar forbehold om 50% salg før byggestart og realisering av prosjektet. Selger forbeholder seg også retten til å endre salgskravet hvis økonomiske faktorer tilsier det.
- Selger forbeholder seg retten til at overtakelse kan utsettes dersom det foretas endringer/tilvalg som medfører ekstra leveringstid eller som forsinker byggeprosessen.
- Selger forbeholder seg retten til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som ikke forringer prosjektets kvalitet og funksjon i vesentlig grad.
- Det tas forbehold om at overflater leveres med synlige spikerhull og sagskår.
- Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealene, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.
- Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen.
- Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig.

Skulle det oppstå mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning mangelen har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.
- Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/endringer. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i boligene som ikke er vist på tegningen. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.
- Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke benyttes for nøyaktig måltaking.
- Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger eller prospekt/internettannonse og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gå foran.
- Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA), som er boligens areal innvendig målt ved boligens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. Summen av de oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger og innkassing av ventilasjon ikke er medtatt i denne sammenheng.
- Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.
- Selger forbeholder seg retten til å endre sameiets størrelse, leie ut usolgte, samt endre forutsetninger på usolgte boliger og parkeringsplasser, herunder endre priser, uten varsel.
- Det forutsettes at hjemmel til eierseksjonene tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av andelen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.
- Matriklene og adressene på boligene kan/vil bli gjenstand for endringer i forbindelse med tinglysing av skjøte. Megler gis med dette rett til å gjøre disse endringene på nødvendige dokumenter.
- Sameiet vil være en del av fellesområde og lekeområde innenfor planområdet med de forpliktelser og rettigheter som følger. Dette innebærer også felles løsning for renovasjon.
- Adkomst/innkjøring deles med "sameiet Mjølkerampa" og det vil være felles vedlikehold av dette.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prospektet.

Om prosjektet

12 av 18 solgt - kun 4 igjen!
Salgssuksessen i populære Mjølkerampa er nå i gang med trinn 3 - Et moderne og attraktivt sameie med 8 selveierleiligheter. 4 seksjoner er solgt og bygging er igangsatt! Meld interesse tidlig for mer informasjon i DITT NESTE HJEM!

Leilighetene får en sentral beliggenhet i Lena med alt av sentrumsfasiliteter rett utenfor utgangsdøra. Pent opparbeidede fellesarealer med grønt areal, asfalterte internveier og felles anlegg med carport og boder.

Hvorfor kjøpe ny leilighet på Mjølkerampa?

Ny leilighet med forutsigbart kostnadsbilde. Trappefri adkomst til 2. etasje via innvendig løfteplattform. Vannbåren gulvvarme og varmt vann fra Lena Fjernvarme. Energieffektive boliger. = Lavere strømutgifter. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning = Behagelig og frisk luft. Carport og utvendig sportsbod. 5 års garanti etter overtagelse. Kun NYTT er NYTT - Lite behov for vedlikehold i lang

tid.

Boligene har en åpen stue- og kjøkkenløsning for best utnyttelse av arealet. Videre får man 2 gode soverom, romslig bad og innvendig bod. Fra stuen har man adkomst til en solrik platting eller balkong. Ved inngangspartiet er det også en liten, hyggelig uteplass

Fremdriftplan og ferdigstillese

Bygget er ferdig oppført og 2 av de 4 siste leilighetene er klare for innflytting. De 2 siste er beregnet ferdig til November 2025. (Begrenset med muligheter for endringer)

Hver kjøper vil i forbindelse med overtakelse få overlevert FDV-dokumentasjon. Det tas forbehold om lenger leveringstid dersom kjøper ønsker tilvalg/endringer.

Beliggenhet

Mjølkerampa har adresse Meieritunet 16-20, og ligger midt i Lena sentrum. Gangavstand til "alt"

Generell orientering

Som vedlegg til salgsoppgaven følger standard vedtekter som automatisk godkjennes ved inngåelse av kjøpekontrakt, men som etter overtakelse kan endres av sameiet i fellesskap.

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA). Dette er boligens innvendige mål ved boligens omsluttede vegger, inklusiv innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme.

Arealene er ikke oppmålt av takstmann og heller ikke kontrollert/oppmålt av megler. De oppgitte romstørrelser på plantegningene kan avvike med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger ikke er medregnet i denne sammenheng. Beskrivelsen gir en orientering om prosjektet. Vi gjør oppmerksom på at utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer/justeringer som er nødvendig.

Tegningene i prospektet er kun illustrasjoner; stiplede løsninger, møbler leveres ikke. Dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelser i prospekt eller internettside og prosjektbeskrivelsen, er det den endelige prosjektbeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Prosjektbeskrivelse og tegninger i målestokk 1:100 kan fås ved henvendelse boligselger. Det presiseres at alle bilder av boligen i prospektet er illustrasjonsfoto og kan vise elementer som avviker fra faktisk leveranse.

Kommer du/dere tidlig inn i prosjektet er det muligheter for tilpasninger innvendig leveranse.

Tomteareal

Eiet 1738 m^2

Fellesareal/Utomhus/Infrastruktur

Graving av tomt/byggegrop inkludert planering av hage og gårdsplass. Asfalterte internveier og felles anlegg med carport og boder. Det vil brukes stedelige masser fra området, og plen tilsås. Sameiet er selv ansvarlig for å vedlikeholde, stelle og sørge for gode vekstforhold.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt eierseksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt eller det følger av vedtektene.

Arealet er godkjent fradelt fra 184/48 av Østre Toten kommune, og sameiet vil få egen matrikkel.

Konstruksjoner

Det leveres ferdig isolert plate og grunnmur i elementer som fylles med betong. Mengde isolering og utførelse vil variere noe fra stedlige forhold. Radonduk og radonbrønn er inkludert.

Yttervegg fra innside til ytterside:
(13 mm gips for vegger som evt. bygges med tilstøtende brannvegg). Isolasjon iht. energiberegning. 48 x 48 mm innvendig påforing 0,15 mm diffusjonstett plastfolie 36 x 148mm bindingsverk 12 mm vindtettplate. Musebånd. 23 x 48 mm luftelekt. 19 x148 mm liggende dobbelfals. Iht. varmetapsberegning kan isolasjon i yttervegg bli inntil 50 mm tykkere. Ved slike tilfeller endres bindingsverkstender fra 36 x 148 mm til 36 x 198 mm. Riktig tykkelse på yttervegg kommer frem på plantegning.

Der det skal brukes stående utv. panel monteres horisontal lekt 36x48 mm i tillegg til vertikal luftelekt. I sportsboder består veggene av 98 mm bindingsverk, vindtettplate, utlekting og utvendig kledning.

Fasade

Panel er grunnet og 1 strøk mellomstrøk fra fabrikk på 3 av panelsidene, det må påregnes spikerhull og avkapp. Impregnert trevirke er ikke behandlet. Kunde er selv ansvarlig for etterbehandles etter beskrivelse fra produsent/leverandør.

Yttertak

Svart betongtakstein med mønepanner, samt nødvendige snøfangere hvor det er krav.

Balkonger/Terrasser/Uteplasser

Det vil bli terrasse på mark på leilighetene i 1. etasje. I 2. etasje blir det balkong. 28x120 mm impregnert terrassebord.

Overflater

På gulv levers det HTL laminat fra Berry Alloc - 1 stavs langplank. På vegger påføres det Huntonit i fargen Skygge kostmalt. På gulv i bad/wc legges det 20*20 cm grå Vitara Kinetic, mens i dusjsonen legges det 10*10 cm av samme type.

På vegg monteres det Berry Alloc våtromsplater av typen wall & water sement allover. Klassiske glatte takplater i himling. Listverk leveres i glatt utførelse, hvit farge. Vi gjør oppmerksom på at det vil være synlige spikerhull i listverk etter montering.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning av typen Aubo Venezia - Hvit er standard.

Kjøp nå og få med hvitevarer som integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøper kan etter ønske gjennom kontakt med selgers kundekonsulent velge annen farge, profil og benkeplate, samt evt. kjøpe mer eller andre hvitevarer som tilvalg. Kjøper faktureres direkte av selger, og må forholde seg til oppgitte frister for å sikre at bestilling gjøres i tide før produksjonsstart, og rettidig ferdigstillelse. Etter angitte tidsfrister kan selger ikke garantere at tilvalg vil være mulig. Dette gjelder også ved kjøp av bolig dersom dette skjer etter oppgitte frister. Det kan være at selger gjør tilvalg ut over standard i usolgte boliger. Det tas forbehold om at forslag til kjøkkenløsning og -innredning som fremgår av plan- og 3D-tegninger vil kunne inneha avvik fra de faktiske løsninger

Våtrom

Kombinert bad/wc/vaskerom. Linn type Hilde 80 cm innredning med heldekkende servant. Speil med integrert LED lys. 90*90 dusjhjørne og WC. Opplegg for vaskemaskin.

Garderobe-fasiliteter

Det leveres ikke garderobeløsninger som standard, men dette kan avtales som tilvalg.

Dører og vinduer

3 lags trevinduer både innvendig og utvendig etter dagens krav. Disse leveres fabrikkmalt hvit overflate. U-verdi på vindusleveransen beregnes for den enkelte bolig og er minimum 0,8 (3- lags glass). Det kan forekomme dugg/is ved værskifte på kalde vinterdager. Dette er ikke et tegn på dårlig kvalitet, men at vinduene er veldig tette.

Innerdører:
Innerdører leveres som kompakte dører fabrikkmalt i bomull S0502-Y. Dørkarmer leveres tilpasset 98 mm og farge NCS S0502-Y. Dørkarmer i 148 mm vegg med foringer i samme farge som beskrevet.

Hoveddør:
Hoveddør utvendig leveres i farger som utbygger har bestemt fra fabrikk. Denne leveres med glass. Dør fra gang inn til leilighet er hvite glatte. Alle hoveddører er standard 100 cm. Disse leveres med sylinderlås og vrider.

Balkongdør:
Balkongdør leveres i furu med minimum 3 lags Energiglass. Balkongdører for boligrom leveres behandlet, tilsvarende som vinduer.

Sportsdør:
Leveres i hvit, uten glass.

Ventilasjon

Det leveres aggregat med balansert ventilasjon av boligene som plasseres i boligens innvendige bod. Anlegget leveres med varmegjenvinner og forvarmet tilluft som gir en energiøkonomisk gevinst og økt komfort. Luft tilføres i stue/kjøkken, alle soverom og entré gjennom ventiler i tak. Avtrekk via ventiler i tak på bad og bod. Luftespalter under alle dører for å gi gjennomstrømning av luft. Synlige kanaler innkasses. Himling nedfores der dette er nødvendig.

Brannsikring

Det leveres brannvarsler og brannslokningsapparat.

Trapper

Innvendig trapp og løfteplattform for adkomst til 2. etasje.

Sanitær

Vannfordelerskap plasseres i bad. Hovedstoppekran og vannmåler monteres på bod/teknisk rom under trapp i fellesareal, hvor også sentral for fjernvarme plasseres. Det legges synlig vannrør for vannmåler og bort til utekran som er felles. Fra vannfordeleskap legges det vannrør til enkel servant, dusj, og wc på bad, samt til kjøkken. På bad monteres sluk av typen Purus Joti K-sluk i dusjen. Det legges bunnledning med oppstikk til bad og kjøkken. Vannrør som skal brukes er Tece rør-i-rør, og avløps legges i plast PP. Gulvvarmefordelerskap plasseres på bod/teknisk rom. Det legges gulvvarmerør i hele 1.etg. unntatt på bod. 2. etg er det gulvvarmerør stue/kjøkken, gang og bad. Det monteres romtermostater. I fellesarealer så er det kun gulvvarme i 1. etg. Gulvvarmerør som skal brukes er Tece.

Utstyr som er inkludert i prisen er:

- 1 stk Flow-stop Powercut (magnetventil på vanninntak)
- 1 par NRF 6392021 A-Collection Imber dusjdører 90x90cm med blanke profiler og klart glass
- 1 stk NRF 4220743 Grohtherm 800 dusjbatterier krom
- 1 stk NRF 4221484 Grohe New Tempesta 100 dusjgarnityr krom
- 1 stk 11550030120 GB Klosett 5500 Nautic 3/6L, M/S-Lås
- 1 stk 9M226S101 Klosettsete Hardpl. F/Nautic Hvit M/S CL. Og Q. Rel
- 1 stk 80cm LinnBad Hilde hvit matt baderomsinnredning med speil med lys
- 1 stk NRF 4220701 Grohe Eurosmart krom servantbatterier
- 1 stk NRF 4228015 A-Collection Azur I kjøkkenbatteri m/avstenging krom
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Opplegg og tilkoblet oppvaskmaskin (så fremt det er samme oppvaskmaskin som leverandør har inkludert, hvis ikke så må det sørges for at maskin er der når rørlegger skal koble til).

Heiser

Prosjektet utføres med løfteplattform i fellesarealer. Det vil også være trapp til 2. etasje.

Bodløsning

Innvendig er det et teknisk rom/bod på 4,2m2 eller 4,6m2. Sportsbod til hver bolig i tilknytning til carporten. Sportsbod leveres uisolert og består av 98 mm bindingsverk med vindtettplate, utlekting og utvendig kledning i front med dør. I felles gang/trapp er det egen bod under trapp for fjernvarme for boligen.

Postkasser

Det leveres én postkasse til hver bolig.

Porttelefon og adgangskontroll

Det blir montert ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

Kabel-TV/Bredbånd/Telefoni

Det er mulig å koble seg til med Eidsiva Bredbånd/AltiBox. Kunden er selv ansvarlig for å opprette dette.

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt for prosjektet utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Energimerking

Boligene får energimerke Grønn - C.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Boligene er prosjektert etter dagens regler, og hver enkelt enhet vil få utarbeidet energimerking før overtakelse. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av prosjektering og endelig energiattesten.

El- anlegg

Gjeldende NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon. Det skal etter NEK 399 etableres tilknytningsskap på utside av bolig. Dette vil
være tilknytningspunktet fra nettselskap og eventuelt leverandør kablet tv/ data o.l. Det elektriske anlegget ligger generelt skjult i leiligheten med unntak av lyd- og brannvegger, der dette ligger synlig.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten vil fastsettes av kommunen etter gjeldende satser.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten kommer til å beregne formuesverdien med utgangspunkt i boligverdien. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger. Formuesverdien utgjør hhv. 25% av boligverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Velforening

Leilighetene blir organisert som sameie.
Videre vil det være felles adkomst, renovasjon og felles lekeområde med "Sameiet Mjølkerampa" - Dette innebærer felles rett til bruk og felles ansvar for vedlikehold.

Organisasjonsform

Eierskapet organiseres som et boligsameie med 8 leiligheter fordelt på 2 bygg med adressene Meieritunet 18 og Meieritunet 20.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Selger skal fremskaffe ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen før overtagelse.
Kjøper er kjent med at ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp med stikkledninger inn til boligene i henhold til informasjon til kommunen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen er regulert og det foreligger igangsettingstillatelse for prosjektet. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler.

Radonmåling

Alle nye bygg leveres med Radonduk i grunn.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.
Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter.

Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Finansieringskontroll

Kjøper må framlegge finansieringsbevis for megler ved kontraktsinngåelse. Megler har rett til å kontrollere finansiering med kjøpers bank. Er det usikkerhet knyttet til kjøpers finansiering, plikter megler - i den utstrekning det er mulig - å skriftlig informere selger om risiko ved budaksept. Det vil foretas en løpende risikovurdering gjennom kjøpsprosessen. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøperne.

Salg av kontraktsposisjoner

Transport eller overdragelse av kontrakten krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for evt. samtykke. Ved selgers evt. samtykke påløper et gebyr på kr. 35.000,- inkl. mva. som belastes opprinnelig kjøper. Dette kan faktureres /innkreves av megler. Ny kjøper vil være bundet av evt. bestillinger av tilvalg. Evt. transport av kontrakt kan ikke skje senere enn én måned før overtagelse.

Ervervet vil etter eventuell godkjenning av selger, kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kunne forholde seg til kjøper 1.

Avbestillinger

Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Avbestillingsgebyr utgjør 2 % av kjøpesummen dersom avbestilling skjer før byggestart. Byggestart defineres i denne sammenheng som igangsatt graving av byggegrube. Avbestilling etter byggestart medfører et avbestillingsgebyr tilsvarende 8 % av kjøpesummen. I tillegg må alle arbeider som er utført/montert og/eller bestilt, betales fullt ut. Dette inkluderer evt. alle tilvalg kjøper har forhandlet seg frem til som en del av kjøpesummen. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Tilvalg og endringer

Kjøper vil i noen grad få mulighet til å gjøre tilvalg. Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan bestille og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Endringer må avklares mellom Kjøper og Selger direkte. Selger vil dog forsøke å utvise fleksibilitet i forhold til tilvalg/endringer. Kjøper har ikke rett til å kreve, og selger kan etter eget skjønn nekte utført, endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider eller som kan påvirke fremdriften, både hva gjelder boligen og prosjektet på eiendommen for øvrig. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9. Etter at bygging er igangsatt vil selger gi nærmere frister for tilvalg og endringsbestillinger.

Inngås kjøpekontrakt etter at bygging er igangsatt er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringsbestillinger kan være utgått. Endringer eller tilleggsbestillinger foretas av kjøper direkte overfor selger. Skriftlig avtale skal inngås, og selger skal klargjøre for Kjøper de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige/fremdriftsmessige konsekvenser av endringene/tilleggsbestillingene. Selger har i slike tilfeller krav på tilleggstid og tilleggsvederlag. Direkte bestillinger overfor entreprenøren skal ikke skje, med mindre selger har henvist kjøper til å ta slik kontakt direkte med entreprenøren. Eventuelle direkteavtaler som likevel finner sted, er Selger uvedkommende, og i den grad slike bestillinger påvirker fremdriften i prosjektet har selger krav på tilleggsfrist. Eventuelle tilleggsarbeider som selger aksepterer faktureres fra selger.

Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Alle endringer/tilleggsbestillinger faktureres av selger. Innbetalinger skal skje til klientkonto hos oppgjørsansvarlige og være betalt senest innen overtakelsen. Dersom fakturaer for endrings- og tilleggsarbeider ikke er betalt fullt ut av kjøper innen overtakelse, har ikke kjøper rett til å overta boligen før fakturaene med tillegg av evt. forsinkelsesrenter og omkostninger, er betalt.

Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for oppfyllelsen av tilleggsbestillinger.

Arealberegninger

Det tas forbehold om mindre arealavvik.

Salgsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept). Full kjøpesum og omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto senest 3 dager før overtakelse.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Bud kan inngis på vedlagte budskjema i prospektet. Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

Viktig informasjon

Bankgaranti

Utbygger vil stille lovpålagt bankgaranti jf. bustadsoppføringslova § 12 overfor kjøperne. Denne skal stilles før selger kan kreve at kjøper innbetaler fullt oppgjør. Den såkalte «§12-garantien» kan endres eller transporteres til annet selskap eller forsikringsselskap, så lenge garantien opprettholdes fullt ut overfor kjøper. Selger er etter Bustadoppføringslova §12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbruker rett til å holde tilbake vederlaget frem til utbygger har lagt frem dokumentasjon på at garanti er stilt.

Hvitvaskinsloven

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.
Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøpekontrakt

Avtale om kjøp av bolig forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse og kjøpekontraktsformular som følger vedlagt i prospektet. Kjøpekontrakten er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift

Lovdannelse

Avtaler mellom forbrukere og entreprenører om oppføring av ny bolig reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

I tilfeller der kjøper ikke er forbruker, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Hvitvaskingsloven

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. juni 2024

Saksbehandler

Hans Idar Markestad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90779652

Sekundærbehandler

Hevin Guven / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97193590

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Vedlegg

Mjølkerampa

VEDTEKTER FOR SAMEIET MJØLKERAMPA 2 (GNR 184 BNR 227)

1. Navn /formål/eiendommen
Sameiets navn er Sameiet Mjølkerampa 2, består av:

Meieritunet 18 – 4 seksjoner
Meieritunet 20 – 4 seksjoner

innenfor reguleringsplan Mjølkerampa, Østre Toten kommune – er betegnet som BKS1.

Totalt vil Sameiet Mjølkerampa 2 bestå av 8 seksjoner. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Hver av seksjonene er tillagt følgende tilleggsdeler som hører til de respektive seksjonene. De arealer som ikke inngår i de respektive seksjoner med tilhørende tilleggsdeler å betrakte som adkomstareal og fellesareal der det vil være opp til sameierne å avtale disponering av arealene.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på formålets organisering, som nevnt ovenfor.

2. Organisering /råderett
Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusivbruk av en seksjon med tilleggsdeler. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Forøvrig har hver eier full disposisjons rett over sin eierandel/ seksjon, her under rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lovverk.

3. Vedlikehold/fellesutgifter m.v.

3.1. Vedlikehold
Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon. Seksjonseieren skal vedlikeholdebruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, dusj/badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med førstehovedsikring eller inntakssikring. Samt egne vann- og avløpsledninger fram til forgreiningspunkt inn til seksjonen.
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet. Tredje og fjerdeledd, herunder utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Utskifting av vinduer, dører eller annet vedlikehold av fasade skal foretas med komponenter av samme utseende og farge.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikt av bygningsmassen, utover det vedlikeholdsansvar som påhviler hver enkelt seksjonseier jf. ovenfor, herunder reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner påhviler de respektive seksjonseierne i hver enkelt bygning, altså slik at utvendig vedlikeholdsansvar av bygningsmassen, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærendekonstruksjoner (bekoste og utføre) skal tilligge de enkelte seksjonseiere slik:

Meieritunet 18 - Bygningsmassen for seksjon 1-4 tilligger eierne av seksjon 1, 2, 3 og 4 i fellesskap med 1/4 hver
Meieritunet 20 - Bygningsmassen for seksjon 5-8 tilligger eierne av seksjon 5, 6, 7 og 8 i fellesskap med 1/4 hver

Standard heving som påbygg, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan kun skje etter en samlet plan for sameiet. En slik plan skal godkjennes på årsmøte.

Årsmøte skal legge en plan for utvendig vedlikehold, eksempelvis beisning, hvor det tas høyde for at vedlikeholdsbehovet, -hyppighet og -omfanget melder seg ulikt for de forskjellige seksjonene og at kostnaden for dette må fordeles etter nytte.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er på krevet av grunner som vedrører felles interesser eller som direkte berører en annen sameier.

3.2. Fellesutgifter
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Herunder utgifter til forsikring av bygget, snøbrøyting, vaktmestertjeneste, løpende vedlikehold av felles arealer og felles innretninger- inne som ute.

Innenfor Meieritunet 18 skal fellesutgiftene fordeles bygningsmassen for seksjon 1-4 med lik del, når det gjelder forsikring av bygget og carport. Snøbrøyting, løpende vedlikehold av felles arealer som er arealer innenfor gnr. 184 bnr. 227 er Meieritunet 18 dekke 1/2 del, adkomst til eiendommen er felles med Meieritunet 16 og 20, Meieritunet 18 skal dekke 1/3 del. Med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Samt 1/4 av totale løpende vedlikehold av felles f_BLK som er Lekeplass.

Innenfor Meieritunet 20 skal fellesutgiftene fordeles bygningsmassen for seksjon 5-8 med lik del, når det gjelder forsikring av bygget og carport. Snøbrøyting, løpende vedlikehold av felles arealer som er arealer innenfor gnr. 184 bnr. 227 er Meieritunet 20 dekke 1/2 del, adkomst til eiendommen er felles med Meieritunet 16 og 20, Meieritunet 18 skal dekke 1/3 del. Med mindre særlige grunner taler for å

fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Samt 1/4 av totale løpende vedlikehold av felles f_BLK som er Lekeplass.

BKS2 vil også motta sin andel for vedlikehold av adkomsten Meierituneт frem til adkomst fra Vallevegen. Eventuelt annet som er felles med andre.

BKS1 vil ha vegrett over BKS2, på samme måte vil BKS2 ha vegrett over BKS1. Teknisk infrastruktur vil rettighetshavere ha rett til vedlikehold for hele området.

Det er sameiet Mjølkerampa som vil stå for drift og innkreving for felles f_BLK Lekeplass, samme for utgifter som er forbundet med adkomsten.

Årsmøtet skal vedta at det skal innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter.

Vedrørende kostnader for utvendig vedlikehold se punkt 3.1.

3.3. Vedlikeholdsfond
Årsmøtet skal vedta at det skal innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader m.v.

3,4. Bygningsmessige arbeider, forandringer m.v.
Arbeider som er søknadspliktige etter plan og bygningsloven skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom omsøkte arbeider er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal saken forelegges for årsmøtet til avgjørelse.

Andre byggearbeider eller utskiftninger skal varsles til styret.

Utvendig solskjerming skal ha et likt utseende innenfor hvert BKS område.

Det er ikke tillatt å montere individuelle antenner, utenom små som kreves for trådløs bredbånd/Internett.

4. Ansvar
For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameieransvarlig etter fordeling i henhold til punkt 3. Overfor tredjemann er sameierne ansvarlig i forhold til den enkeltes sameiebrøk, jfr. Eierseksjonslovens § 31.

5. Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Det ordinære årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse til det ordinære årsmøtet skjer skriftlig til hver sameier med minimum 3 ukers varsel. Forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være innsendt til styretskriftlig senest 10 dager før møtet, slik at de kan bli videresendt til sameierne i rimelig tid.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:
1. Valg av møteleder og referent.
2. Årsmelding fra styret
3. Gjennomgang av regnskap
4. Valg
5. Driftsbudsjett
6. Fastsettelse av fellesutgifter
7. Andre saker nevnt i innkalling eller etter forslag fra sameierne

Det skal føres protokoll forårsmøtet. Protokollen undertegnes av 2 valgte møtedeltagere.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styre teller minst 2 sameiere krever dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med minst 8 dagers varsel.

6. Stemmevekt/flertallskrav
På årsmøtet skal hver seksjon ha en stemme, jfr. Eierseksjonslovens§ 52. En sameier kan på møtet være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Vedtektene kan bare endres med 2/3 flertall av stemmer avgitt på årsmøte hvis ikke loven stiller strengere krav. Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall med mindre loven stiller strengere krav.

7. Styret
Sameiet styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer etter årsmøtets beslutning, det skal være minst 1 representant fra hvert bygg. Styreleder velges særskilt på årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av styremedlemmene er tilstede.

8. Sikkerhetsstillelse
Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor Sameiet har Sameiet legalpant i hver enkelt seksjon med et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp til enhver tid, jfr. Eierseksjonsloven §31.

9. Forsikring
Sameiet skal ha felles forsikring for bygninger som er felles. Forsikringspremien skal inngå i fellesutgiftene, jfr. pkt. 3.2.

10. Diverse
Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret jf. eierseksjonsloven §19.

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i eiendommen. Sameierne kan vedta husordensregler hvis flertallet av sameierne krever det.

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtekts bestemmelsene foran.

Vedlegg 1:

1: Interimsstyre: Representanter fra utbyggerne innehar styrevervene i oppstarten av sameiet frem til ferdigstillelse. Etter hvert som boligene selges/overdras, kan styret suppleres med representanter fra eiere i sameiet.

2: Utbygger sitter med råderett over sameiet fellesarealer inntil delfeltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse av fellesarealer skal det gås en befaring mellom styret i sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.

3: Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områdene på delfeltet frem til de er overtatt av sameiet. Inntil hele delfeltet er ferdig utbygd har utbygger vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde arealer.

4: Dersom sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde arealer på delfeltet, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Disse vedtektene er fastsatt av Lena Boligutvikling AS

Kapp, 07.06.2023

Lena Boligutvikling AS

Arnfinn Stråmyr Roy Stranden

Budsjett Sameiet Mjølkerampa 2

Meieritunet 18:

Heis	Kr. 10 000,-
Veg	Kr. 10 000,-
Forsikring	Kr. 15 000,-
Strøm	Kr. 12 000,-
Felles diverse	Kr. 13 000,-
Totalt	Kr. 60 000,-

Pr andel kr. 1 250,- pr mnd

Meieritunet 20:

Heis	Kr. 10 000,-
Veg	Kr. 10 000,-
Forsikring	Kr. 15 000,-
Strøm	Kr. 12 000,-
Felles diverse	Kr. 13 000,-
Totalt	Kr. 60 000,-

Pr andel kr. 1 250,- pr mnd

Det er årsmøte som fastsetter budsjettet, som deretter fastsetter pris pr andel.
Det tas forbehold om at summene ikke er endelige, det kan oppstå forhold som ikke er kjent.

UTKAST UTKAST UTKAST UTKAST UTKAST UTKAST UTKAST UTKAST UTKAST UTKAST

Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: 71-5008/23
Omsetningsnr:

Partene

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43, Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 av nr. 65 og annen bakgrunnsrett.

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Født/Org.nr.
Lena Boligutvikling AS	Elverhøygutua 18B, 2849 Kapp. Tlf: 905 74 899 / E-post: arnfinn@enklerehus.no	926 196 626

heretter kalt **Selger**, og
heretter kalt **Kjøper**

1. Salgsobjekt

1.1. **Boligen**

Selger overdrar til kjøper eierseksjon under oppføring. Eierseksjonen skal opprettes på

Meieritunet 18 og 20, 2850 Lena på

Gnr. 184 Bnr. 227 i Østre Toten kommune

Selger innestår for de byggearbeider som omfattes av denne kontrakt, blir utført i henhold til offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov i samsvar med byggetillatelsen. Dersom det kommer pålegg fra offentlige myndigheter om endringer i konstruksjoner, materialvalg og/eller masser, plikter Selger å informere Kjøper om disse endringene, men Selger bærer selv eventuelle utgifter som er forbundet med dette.

Boligen består av en hoveddel og med de eventuelle tillegg som følger nedenfor. Boligens arealer og disponering både når det gjelder hoveddel og eventuelle tilleggsdeler er nærmere beskrevet i salgsprospektet og i seksjoneringsdokument, (ettersendes når dette foreligger).

Kjøper er innforstått med og aksepterer at endelig sameiebrøk vil bli fastsatt ved seksjonering. Fellesareal kan organiseres slik Selger finner det mest hensiktsmessig, tilsvarende for antall enheter i Prosjektet. Selger forbeholder seg retten til å fastsette endelig utforming av fellesarealer, slik Selger finner det hensiktsmessig, herunder å lage vedtektsbestemmelser som Kjøper plikter å akseptere. Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene, herunder til eventuell velforening eller tilsvarende driftssamarbeid for områder til felles utnyttelse for flere av eiendommene/sameiene/bygg i Prosjektet.

Kontrakten gjelder nybygd bolig under oppføring hovedsakelig til personlig bruk for Kjøper (forbruker). Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på eierseksjonslovens bestemmelse i § 23 1. ledd: «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet».I den grad det er nødvendig for gjennomføring av Selgers utbygging av prosjektet, plikter Kjøper å medvirke til eventuelle nødvendige vedtak i sameiets besluttende organer.

1.2. Prosjektet

Hjemmelshaver til eiendommen er Lena Boligutvikling AS v/Arnfinn Stråmyr.

Prosjektet er planlagt med 8 seksjoner.

1.3. Biloppstillingsplass

Til seksjonen medfølger: 1 biloppstillingsplass i carportanlegg pr. seksjon, er organisert som tilleggsdel til seksjonen.

1.4. Bod

Til seksjonen medfølger: 1 stk utebod i carportanlegg pr. seksjon, er organisert som tilleggsdel til seksjonen.

1.5. Tilbehør

Tilbehør som følger med eiendommen ved handelen:

Se eget vedlegg over løsøre og tilbehør.

2. Kjøpesum og omkostninger

2.1. Kjøpesummen

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor kr. ,- - kroner.

2.2. Oppgjør

Overdragelsen gjøres opp på følgende måte:

Til meglers klientkonto senest dagen før overtakelse:	kr.		,-
Sum kjøpesum	**kr.**		**,-**

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper dekke følgende omkostninger:

Sum omkostninger	**kr.**		**,-**
Sum kjøpesum og omkostninger	**kr.**		**- ,-**

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

2.3. Justering av kjøpesummen

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Partene har ikke anledning til å kreve justering av kjøpesummen ut over det som følger av bustadoppføringsloven eller denne avtalen.

2.4. Endrings- og tilleggsarbeider

Endrings- og tilleggsarbeider vil medføre justeringer av kjøpesummen.

Se for øvrig denne kontraktens punkt 9.

2.5. Meglers honorar

Selger er etter eiendomsmeglingsloven § 7-2 (1) ansvarlig for betaling av meglers provisjon og dekning av kostnader og utlegg i forbindelse med salget. Meglers krav forfaller til betaling ved avtaleinngåelsen.

3. Forbehold

Selger tar følgende forbehold ihht. bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum:

- 2 enheter er solgt per bygg. Antall
- Åpning av byggelån
- At det foreligger igangsettelsestillatelse

Selgers frist for å gjøre gjeldende de i dette pkt. 3 ovenfor nevnte forbeholdende gjeldende er 31.12.2024. Dersom Selger ikke har sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er Selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til Kjøper innen den angitte frist pr e-post eller rekommandert brev.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som Kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper

Boligen skal leveres slik som det fremgår av denne kjøpekontrakten med bilag og eventuelle skriftlige tilleggsavtaler. Selger har tatt forbehold i prospektet om mindre endinger i leveransebeskrivelsen basert på at alle tilpasninger ikke er avklart på salgstidspunktet. Selger skal informere Kjøper om endringene som påvirker Kjøpers leilighet når avklaring foreligger.

Salgsinformasjonen er ikke bindende for detaljutforming og farger. Presentasjoner, bilder, planer og skisser i salgsinformasjonen er av illustrativ karakter, og kan avvike fra ferdigstilt prosjekt. Dersom Selger anser det som nødvendig eller hensiktsmessig, kan Selger foreta endringer fra salgsinformasjonen, herunder endringer og tilpasninger av de prosjekterte konstruksjoner, tekniske anlegg med føringer og materialvalg dersom dette ikke reduserer forutsatt standard. Kjøper er kjent med at det vil kunne bli anrettet felles tekniske innretninger og infrastruktur på / i boligen (herunder eventuelle tilleggsdeler) som sameiet betinger seg adgang til, og dette ikke gir grunnlag for prisavslag. Endringer som nevnt i dette avsnittet utgjør ikke en mangel, og gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selgers Utenomhusplan er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utenomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomten og Prosjektets planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt, og kan endres. Selger har på samme vilkår rett til å bestemme endelig utforming, utførelse og tilpasning av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg utvendig på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer og til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller tilpasninger av eller som følge av tekniske løsninger. Endringer som nevnt i dette avsnitt utgjør ikke en mangel, og gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Selger står for øvrig fritt til å foreta endringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer.

Ved motstrid mellom tegninger og prosjektbeskrivelse gjelder prosjektbeskrivelsen. Oppstår det avvik mellom prospekt/internettside og prosjektbeskrivelse, er det den endelige prosjektbeskrivelsen i kjøpekontrakten som gjelder.

Selger tar forbehold om endringer i prosjektet i form av sammenslåing eller deling av usolgte seksjoner. Dette kan medføre endringer i planlagt fasade; herunder blant annet plassering av balkonger og vinduer. Videre forbeholder Selger seg retten til å endre antall enheter, samt justere salgspriser på usolgte boliger i prosjektet. Forbeholdene som fremgår av salgsoppgave med vedlegg gjelder også. Endringer som nevnt i dette avsnitt utgjør ikke en mangel.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert, samt forbehold i de enkelte bestemmelsene i denne kjøpekontrakten.

4. Garanti

Straks etter avtale er inngått, skal Selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Hvis det er tatt forbehold i henhold til bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum, kan Selger stille garanti straks etter at alle forbeholdene er bortfalt (jf. kontraktens pkt. 3). Det samme gjelder dersom Kjøper tar tilsvarende forbehold. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse.

Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse. Garantisummen skal regnes på grunnlag av kjøpesum inkludert andel fellesgjeld.

Ved avtale om forskuddsbetaling fra Kjøper, som skal utbetales fra meglers klientkonto til selger, skal Selger stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Frem til det er dokumentert at Selger stiller garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

5. Meglerforetaket

Eiendommen er formidlet av

GLT Eiendomsmegling AS *(«Megler»)*
Øvre Torvgate 21
2821 Gjøvik
E-post: oppgjor@nordvikbolig.no
Organisasjonsnummer: 927 267 500

6. Oppgjør

6.1. Oppgjørsfunksjonen

Oppgjør blir foretatt av

Nordvik Oppgjør AS *(«Oppgjør»)*
Postboks 397 Skøyen
0213 Oslo
E-post: oppgjor@nordvikbolig.no
Organisasjonsnummer: 814449912

Nordvik Oppgjør gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør og besørge at eventuelle pengeheftelser innfris/slettes for Selgers regning.

Dersom kjøpesummen i sin helhet går med til å innfri eiendommens pengeheftelser, forplikter Selger seg til å betale det beløp som er nødvendig for å innfri eventuelle ytterligere i pengeheftelser og til å betale meglers provisjon, kostnader og utlegg i forbindelse med salget.

6.2. Betalingstidspunkt

Det er avtalt at Kjøper skal innbetale hele kjøpesummen ved overtakelse. Beløpet må overføres til eiendomsmegler senest 3 virkedager før overtakelse, forutsatt at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12/kjøpekontraktens punkt 4.

Dersom forskuddet skal utbetales fra megler til Selger, må Selger stille forskuddsgaranti, jf bustadoppføringslova § 47.

Kjøper bærer risikoen for at kjøpesum og omkostninger ikke er tilgjengelig på meglers klientkonto innen avtalt tidspunkt, og at det vil medføre forsinket overlevering av boligen.

Hva gjelder forholdet mellom betalingsplikt og garanti, vises det til punkt 4 i denne avtalen.

6.3. Kontoinformasjon

Avtalte forskudd, ubetalt endrings- og tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr. **1450 14 63400, KID: 2712350087**. Alle innbetalinger bes merket med **71-5008/23/Meieritunet 18 og 20**.

Bekreftelse på overført beløp skal sendes per epost til **oppgjor@nordvikbolig.no**.

Kjøpesum og omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøperen før beløpet er disponibelt på meglers klientkonto. Bruk av bankgiro anbefales ikke. Bankens valuteringsdato anses som innbetalingsdato, og denne datoen vil legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene, og tidspunkt for betaling av kjøpesum.

Overtakelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum og samtlige omkostninger er innbetalt og tilgjengelig på meglers klientkonto.

6.4. Pantedokumenter

Dokumenter fra Kjøper som skal tinglyses, må snarest overleveres i undertegnet og tinglysingsklar stand. Elektroniske pantedokumenter skal sendes til Megler. Meglers organisasjonsnummer fremkommer av punkt 3. Pantedokumenter på papir skal sendes til Oppgjør.

Eventuelle pantedokument(er) til Kjøpers bank må være mottatt før overtakelse. Overtakelse gjennomføres ikke dersom pantedokumentet ikke er mottatt.

6.5. Tinglysing av skjøte

Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før Kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som følge av forsinket betaling, er Kjøpers ansvar.

Gjennomføringen av oppgjør kan ta noe lenger tid enn det som er vanlig ved salg av bruktbolig, fordi Selger skal seksjonere eiendommen. Kjøpesummen står i denne perioden på meglers klientkonto, med mindre selger har stilt forskuddsgaranti i samsvar med bustadoppføringslovens § 47.

Se også kjøpekontraktens punkt 12.2.Kjøpers mislighold.

6.6. Igangsettelse av det økonomiske oppgjøret

Utbetaling fra megler til Selger skjer når skjøte er tinglyst på Kjøper.

Det tar vanligvis cirka 15 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt, til oppgjør overfor Selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Kartverkets behandlingstid er varierende, og kan føre til at det går mer enn 15 dager før oppgjør ovenfor Selger foretas. Megler kan ikke påvirke behandlingstiden. Uavklarte problemstillinger kan også forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør. Megler er ikke ansvarlig for nevnte forsinkelser.

6.7. Renter

Det utbetales rente til Selger på innbetalt kjøpesum, forutsatt sikring av midlene, dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr. Rentesatsen tilsvarer klientkontoens rentesats i banken.

Kjøper godskrives renter frem til overtagelse. Dersom det er stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47, som medfører Selger får disposisjonsrett over beløpet, godskrives Selger rentene.

7. Heftelser

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnbokutskriften omfatter eiendommen før eventuell deling og før seksjonering, jf. pkt. 1.

Boligen overdras fri for pengeheftelser. Pengeheftelser skal slettes for Selgers regning.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art utover det som følger av grunnboken. Selger er forpliktet til å underrette megler umiddelbart hvis det blir avholdt utleggsforretninger før skjøtet er tinglyst. Selger er forpliktet til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri - eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt - pengeheftelser som hefter i eiendommen og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta. Kjøper er kjent med at sletting innebærer en viss behandlingstid.

Kjøper er klar over at Selger ved etablering av eierseksjonssameiet vil måtte etablere heftelser på eiendommen som følge av fordelingen av den felleseide eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av Prosjektet, herunder vedrørende vei, vann, avløp, fellesarealer, mv. Selger skal ved overtagelse informere Kjøper om hvilke heftelser som skal registerets på eiendommen.

Sameiet har panterett i seksjonen som sikkerhet for oppfyllelse av felles forpliktelser på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonslovens § 31. Kommunen har lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsutgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2, § 6-1.

8. Tinglysing/sikkerhet

8.1. Skjøte

Samtidig som denne kontrakten signeres, utsteder Selger skjøte til Kjøper. Skjøtet skal oppbevares hos meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkludert omkostninger (jf. punkt 2).

Dersom flere kjøper eierseksjonens sammen, vil hver Kjøper bli oppført med like eierbrøker. Dette gjelder med mindre megler har mottatt skriftlig instruks om noe annet, senest fjorten dager før overtagelse.

Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

8.2. Urådighetserklæring

Selger har utstedt et pantedokument til eiendomsmegler. Pantedokumentet lyder på samlet kjøpesum + 50 % for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder en urådighetserklæring som forhindrer overskjøting og pantsettelse mv. uten samtykke fra megler. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for:

- Forpliktelser som Selger har eller måtte få til kjøper.
- den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen.
- at Kjøpers eventuelle pantekreditor får rett prioritet.
- at skjøtet kan overleveres Kjøper uten uvedkommende heftelser.
- Oppgjør av Kjøpers og Selgers forpliktelser i forbindelse med handelen.

Kjøper er klar over at dette pantedokumentet er etablert på hele grunneiendommen, i forkant av seksjonering, men at dette pantet følger med over på den enkelte seksjon frem til det slettes ved oppgjør av den enkelte seksjon. Siden pantedokumentet gjelder flere seksjoner kan dette bli slettet for seksjonen ved samlet sletting, og derfor bli liggende på seksjonen etter overtagelse og tinglysning på den enkelte seksjon. Hvis Kjøper krever pantedokumenetet slettet på sin seksjon, vil dette bli gjennomført etter mottatt krav fra Kjøper hvis det er grunnlag for sletting.

Megler skal vederlagsfritt kvittere pantedokumentet til avlysing og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet, skjøte er godtatt til tinglysing og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet.

8.3. Tinglysing

Dokumenter som skal tinglyses av Kjøper må snarest overleveres i undertegnet og tinglysingsklar stand. Elektroniske pantedokumenter skal sendes til Megler. Meglers organisasjonsnummer fremkommer av punkt 3. Pantedokumenter på papir skal sendes til Oppgjør.

8.4. Kjøpers sikkerhetsstillelse for oppgjøret

Kjøper må fremlegge finansieringsbekreftelse fra sin bank.

9. Endrings- og tilleggsarbeider

Prosjektet er priset med forutsetning om en rasjonell fremdrift hvor standardisering av tekniske løsninger og materialer er avgjørende for pris og fremdrift. Valg utover tilvalgslisten kan medføre uforholdsmessige kostnader og forsinke ferdigstillelse. Selger har rett til å kreve forholdsmessig tilleggsbetaling og tilleggsfrist ved avtalte endringer, jf. bustadoppføringslova § 11.

Ved endringer eller tilleggsarbeider skal Selger gi Kjøper en skriftlig redegjørelse som angir endringens tidsmessige og kostnadsmessige konsekvens. Avtale om endringer eller tilleggsarbeider skal være skriftlig og angi størrelsen på vederlag og endrede frister skal angis.

Selger kan kreve betaling for utredninger, tegninger utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser, jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger har rett til å fakturere Kjøper for tilleggs- og endringsarbeider før utførelsen av disse. Inntil overtakelse og sluttoppgjør finner sted, skal slikt vederlag innbetales til meglers klientkonto. Utbetaling av vederlag for tilleggs- og endringsarbeider fra meglers klientkonto til Selger forut for overtakelse og sluttoppgjør, fordrer at det stilles sikkerhet i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

10. Tomt og utendørsarbeider

Utomhusarealet skal leveres i henhold til utomhusplanen og salgsinformasjonen vedlagt denne kontrakten, se likevel under pkt. 3 om forbehold Kjøper er innforstått med at det kan bli endringer i tegninger og illustrasjoner, herunder utenomhusplanen.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger forplikter seg til å ferdigstille dette så snart som mulig etter at bebyggelsen er ferdig.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, skilt mv. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiet, ved styret, overtar fellesarealet på vegne av seksjonseierne og herunder også på vegne av Kjøper. Ved signering av denne kontrakten gir Kjøper styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten gir også styret rett til å beslutte eventuelle tilbakehold/deponering for uferdige eller mangelfulle arbeider.

11. Overtakelse

11.1. Tidspunktet for overtakelse

Partene har ikke avtalt frist for overtakelse.

Antatt overtakelse er stipulert å være i løpet av 2 og 3 kvartal, 2025. Det er gitt igangsettelse. Ved senere byggestart endres antatt ferdigstillelse tilsvarende. Med byggestart menes tidspunktet der byggearbeidene igangsettes. Grunnarbeider er ikke å anse som byggearbeid.

Antatt overtakelsestidspunkt ovenfor er ikke en avtalt frist for overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 10.

Overtakelsesmåned vil bli meddelt Kjøper med cirka tre måneders varsel. Endelig overtakelsesdato vil varsles Kjøper skriftlig senest 2-3 uker før overtakelse. Det er denne konkrete datoen som er avtalt overtakelsesdato mellom partene og Kjøper er med det innkalt til overtagelsesforretning. Se kontraktens pkt. 11.3 for nærmere regulering av eventuell forhåndsbefaring og overtagelsesforretning.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge på overtakelsestidspunktet.

Før overtakelse gjennomføres, forplikter Selger seg til å ta kontakt med megler for å få bekreftet at fullt oppgjør er innbetalt.

11.2. Risikoens overgang

Risikoen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av eierseksjonen. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunktet da han kunne overtatt bruken.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer alle eiendommens eventuelle inntekter.

Når risikoen for eierseksjonen har gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som Selger ikke svarer for.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 17.00.

11.3. Overtagelsesforretning

Selger vil normalt innkalle Kjøper til en forhåndsbefaring av boligen ca. 2 uker før overtakelsen. Fra forhåndsbefaringen skal det føres protokoll som skal signeres av begge parter. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil/avvik, slik at disse kan tilstrebes utbedret før overtakelse.

På overtakelsen skal partene gjennomgå boligen sammen.

Selger skal sørge for at det utarbeides en overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter.

Kjøper skal under overtakelsen fremme eventuelle reklamasjoner for synlige feil og mangler. Manglende reklamasjon under overtakelse kan føre til at mangelen ikke kan påberopes på et senere tidspunkt. Eventuelle reklamasjoner, og Selgers standpunkt til disse, skal nedtegnes i overtakelsesprotokollen.

Boligen skal overleveres i byggrengjort stand.

Overtakelsesprotokollen skal Selger umiddelbart sende til megler.

Kjøperen kan bare nekte overtakelse dersom det er mangler som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse, jf. bustadoppføringsloven § 15. Manglende ferdigstillelse av utearealer gir ikke grunn til å nekte overtakelse så fremt det frem til boligen er sikker atkomst.

12. Kjøpers og selgers mislighold

12.1. Selgers mislighold

12.1.1 Reklamasjon

Kjøper må reklamere til Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Kjøper må reklamere så fort som mulig for mangler som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, jf. bustadoppføringslova § 30 (2).

12.1.2 Mangler

Dersom eiendommen har en mangel kan Kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kapittel IV og V kreve retting, prisavslag, erstatning, heving, deponering og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

I nye bygg forventes i noen grad sprekker i tapet, svinnriss, maling ved skjøter og sammenføyinger etc. Slike forhold utgjør ikke en mangel.

12.1.3 Forsinkelse

Dersom Selger ikke oppfyller sine forpliktelser etter avtalen til rett tid, kan Kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kapittel III, kreve dagmulkt, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dagmulktskrav skal rettes mot Selger. Satsen for dagmulkt er 0,75 promille, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves dersom forsinkelsen skyldes forhold som Selger ikke har kontroll over, eksempelvis streik, lockout eller lignende.

12.2. Kjøpers mislighold

Dersom Kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan Selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova stanse arbeidene, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av andelen til Kjøperen.

Oppgjør fra Kjøper regnes som vesentlig forsinket når det, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdato. Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil Selger være berettiget til å heve kjøpet, jf. bustadoppføringslova § 57.

12.3. Utkastelse

Hvis Kjøper har overtatt eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller annet ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøperen utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdelseslova § 4-18 og § 13-2 (2), bokstav e.

13. Ettårsbefaring

Selger skal på eget initiativ innkalle Kjøper til ettårsbefaring om lag ett år etter overtakelse. Under ettårsbefaringen skal Selger føre protokoll, som skal signeres av begge parter.

Selger innkaller styret til ettårsbefaring av sameiets fellesareal. Selger skal føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved ettårsbefaringene for seksjonene.

Reklamasjonsfrister følger av pkt. 12.1.1.

14. Forsikring

Innboforsikring må tegnes av Kjøper fra overtakelsesdatoen.

Eierseksjonssameiet vil tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Frem til eierseksjonssameiet har tegnet slik forsikring plikter Selger å besørge at Selgers forsikring dekker eventuelle forsikringsbehov for eiendommen.

15. Avbestilling

Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Avbestillingsgebyr utgjør 2 % av kjøpesummen dersom avbestilling skjer før byggestart. Byggestart defineres i denne sammenheng som igangsatt graving av byggegrube. Avbestilling etter byggestart medfører et avbestillingsgebyr tilsvarende 8 % av kjøpesummen. I tillegg må alle arbeider som er utført/montert og/eller bestilt, betales fullt ut. Dette inkluderer evt. alle tilvalg kjøper har forhandlet seg frem til som en del av kjøpesummen. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

16. Etablering av eierseksjonssameie

Boligen vil, sammen med de øvrige seksjonene, bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet skal styres og driftes i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.

Kjøper og Kjøpers rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Kjøper er forpliktet til å følge de vedtekter som til enhver tid gjelder og som Selger står fritt til å fastsette før overtakelse.

Kjøper plikter fra overtakelsestidspunktet å betale en forholdsmessig del av sameiets driftsutgifter.

Vedtekter og budsjett over driftsutgifter fastsettes i ekstraordinært årsmøte.

Selger kan engasjere forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter 2 år fra og med overtakelse. Likeledes kan Selger inngå øvrige driftsavtaler for sameiet, herunder med revisor, vaktmester, kabelleverandør, mv.

17. Diverse

Både Kjøper og Selger samtykker til at eiendomsmegler etter forespørsel fra forsikringsselskap eller advokat kan utlevere dokumenter som er utarbeidet i forbindelse med handelen. Dette omfatter ikke e-poster eller annen korrespondanse mellom megler og Kjøper eller Selger.

18. Særlige bestemmelser

Ferdsel på byggeplassen før overtakelse er ikke tillatt. Dersom Kjøper skal besøke byggeplassen må dette skje i følge med en representant fra Selger.

Det vil være byggeaktivitet rundt boligen også etter overtakelse. Kjøper aksepterer de ulemper dette medfører og er kjent med at det en tid etter overtakelse fortsatt kan være bygg- og anleggsaktivitet.

Denne kontrakt kan ikke transporteres og gjelder individuelt for Kjøper/ For transport av kontraktsposisjon gjelder følgende:

- *Gebyr Selger*
- *Gebyr megler*
- *Type transportkontrakt*
- *Betydning garanti*
- *Endringer og tillegg*
- *Konsekvens av at Kjøpers kontraktspart ikke oppfyller kontrakts og oppgjørsbestemmelsene; leilighet overskjøtes til Kjøper*

19. Vedlegg

Kjøper har fått seg forelagt følgende:

- Salgsoppgave med vedlegg, herunder prosjektbeskrivelse
- Bekreftede grunnbokutskrifter, á jour per .
- Bekreftet utskrift av tinglyste erklæringer, dokumentnummer .
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen
- Målebrev/arealbekreftelse

Tilleggsavtaler til denne avtalen som inngås etter denne kjøpekontrakten, gjelder foran denne avtalen.

Partene er kjent med at denne kontrakten er en avtale mellom Kjøper og Selger, og at megler ikke bærer noen oppfyllingsrisiko for de respektive forpliktelsene som Kjøper og Selger har påtatt seg.

Kontrakt med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, som har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende.

*****

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beholdes av megler.

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt Selgere seg imellom og Kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtakelse og signere overtakelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Gjøvik, den datert.

Selger

Lena Boligutvikling AS v/Arnfinn Stråmyr



VEDLEGG D1

Eiendomsinformasjon er angitt fra kartgrunnlag fra Ambita, Norgeshus AS er ikke ansvarlig for eventuelle feil i kartdata. Angitte høyder er estimert etter kartdata fra Ambita.

Arealberegning:

B1: 3170,6 m²
FS (184/48): ca. 1 635 m²
TOTALT AREAL: 4404,1 m²
UTNYTTELSEGRAD:
TOTAL BYA = 1533,7 m²
% BYA =1533,7 / 4404,1 = 34,8 %
Antall boenheter: 15

BKS1
Tomt : 1871,0 m²
2x Firemannsbolig : 2x219,6 $_m^2$ = 439,2 $_m^2$
2 x Carport m/s.boder : 2x92,3= 184,6 $_m^2$
2x HC-parkering = 2x27 m² = 54 m²
2x parkerigplass =2x15= 30 $_m^2$
TOTAL BYA = 707,8 m²
% BYA =707,8/1871,0 =37,8 %

BKS2
Tomt : 849,3 m²
1x Firemannsbolig : 219,6 $_m^2$
1 x Carport m/s.boder : 98,1 $_m^2$
1x parkerigplass =27 $_m^2$
TOTAL BYA = 344,7 m²
% BYA =344,7/849,3 =40,6 %

BKS3
Tomt : 1707 m²
BYA boligene 34,1x10,7=364,9 $_m^2$
2 x Carport m/s.boder 2x6,6x7,6 = 100,3 $_m^2$
4x parkerigplass =50 $_m^2$
TOTAL BYA = 515,2 m²
% BYA =515,2/1707 =30,2 %

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	24.10.23	Endringer på byggegranse og arealer og boligene	KHM	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Østre Toten	184/48, 165/36	2850	Lena
ADRESSE:			MOH:
Vallevegen 23			

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ALB	-	24.10.23	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Mjølkerampa	20-0873
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Situasjonsplan	ARK-2-0-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Mulighetsstudie	1:500

TILTAKSHAVER:
Lena Boligutvikling AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS - det du vil ha

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
.

Innsender iht. folgebrev-
982216060....
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR 1398402
14 DES 2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM VEIRETT

Undertegnede, **(Rettighetsgiver)** hjemmelshaver til gnr. 184 bnr. 35 i Østre Toten kommune **(Meieritunet)** gir hjemmelshaver til gnr. 184 bnr. 48 i Østre Toten kommune, Lena Boligutvikling AS **(Rettighetshaver)** en ikke eksklusiv rett til å benytte deler av Meieritunet som adkomst i tråd med reguleringsplan for Mjølkerampa, vedtatt 15. september 2021 og kartutsnitt nedenfor:



Veirettens formål er å sikre adkomst til Rettighetshaver i tråd med reguleringsplan for Mjølkerampa, og gjelder enhver form for ferdsel, herunder blant annet kjøring med motorisert kjøretøy. Omfang og bruk må ligge innenfor den til enhver gjeldende reguleringsplan og offentligrettslige godkjennelser.

Veiretten gjelder også for eiendommer/seksjoner som senere fradeles/seksjoneres fra Rettighetshaver.

Rettighetshaver har betalt en forholdsmessig andel av opparbeidelseskostnader og rekkefølgekrav (i tråd med reguleringsplan for Meieri- og Narumskvartalet). Rettighetshaver skal videre betale sin forholdsmessige andel av fremtidige drift- og vedlikeholdskostnader av Meieritunet.

Ved behov, f.eks. i forbindelse med nødvendige vedlikeholdsarbeider har Rettighetsgiver rett til kortere stengning/midlertidig omlegging av veien.

Denne erklæringen skal tinglyses på Meieritunet, og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Rettighetshaver. Ved fradeling av veien som eget gårds- og bruksnummer kan Rettighetsgiver kreve at erklæringen slettes fra de deler av avgivereiendommen som ikke omfattes av veien.

Rettighetsgivers navn og underskrift	Gnr/bnr	Sted/dato
	184 / 222	Gjøvik 22.11.23

Hans Jørgen Lundby
Lenatunet AS
Org. nr. 990 954 585

Tom Søgård
Lenatunet AS
Org. nr. 990 954 585

Prosjekt:	**BKS1 Mjølkerampa**	**Dato:**	**30.11.2023**
Prosjekt nr:		**Rev:**	
Prosjekt beskrivelse:	**Firemannsbolig**	**Sign:**	**AS**
Byggherre:			

OVERFLATESKJEMA

Fakta			Overflater			Listverk			Merkn.
Rom nr:	**Rom**	**m2**	**Gulv**	**Vegg**	**Himling**	**Gulv**	**Tak**	**Omramm.**	
Hoved		**Leil A / B**							
1	Entre	5,6 / 3,6	BerryAlloc Grand Avenue, Champs Eysees - 12,3mm	Huntonit skygge kostmalt 5 bords Mist - NCS S 0500 N	Takplater 60x120 hvit	ord.gulvlist	ord.taklist	Ord.	
2	Gang	----/ 5,6	BerryAlloc Grand Avenue, Champs Eysees - 12,3mm	Huntonit skygge kostmalt 5 bords Mist - NCS S 0500 N	Takplater 60x120 hvit	ord.gulvlist	ord.taklist	Ord.	
3	Bad	1 etg: 5,8 / 6,5 2 etg: 6,2 / 6,5	Fliser 20x20 grå Vitra Kinetic og 10x10 i dusj.	Berry Alloc wall&watersement allover	Takplater 60x120 hvit	Fliskant	ord.taklist	Ord.	
4	Bod	4,6 / 4,2	BerryAlloc Grand Avenue, Champs Eysees - 12,3mm Hvis sluk og krav, så samme flis som bad	Huntonit skygge kostmalt 5 bords Mist - NCS S 0500 N	Takplater 60x120 hvit	ord.gulvlist	ord.taklist	Ord.	
5	Stue/Kjøkken/Gang	42,2 / 31,7	BerryAlloc Grand Avenue, Champs Eysees - 12,3mm	Huntonit skygge kostmalt 5 bords Mist - NCS S 0500 N	Takplater 60x120 hvit	ord.gulvlist	ord.taklist	Ord.	
6	Opsjon: Soverom 3 Da reduseres stueareal	7,7 / -----	BerryAlloc Grand Avenue, Champs Eysees - 12,3mm	Huntonit skygge kostmalt 5 bords Mist - NCS S 6502 R	Takplater 60x120 hvit	ord.gulvlist	ord.taklist	Ord.	*Kun 1A og 2A kan ha Sov 3*
7	Soverom 2	8,4 / 8,3	BerryAlloc Grand Avenue, Champs Eysees - 12,3mm	Huntonit skygge kostmalt 5 bords Mist - NCS S 6502 R	Takplater 60x120 hvit	ord.gulvlist	ord.taklist	Ord.	
8	Soverom 1	11,5 / 11,5	BerryAlloc Grand Avenue, Champs Eysees - 12,3mm	Huntonit skygge kostmalt 5 bords Pepper - NCS S 6502 R	Takplater 60x120 hvit	ord.gulvlist	ord.taklist	Ord.	

Merknad:

Vallevegen 23

Nabolaget Lena - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	**5 min** 2.6 km
Vilberg skole (1-7 kl.) 116 elever, 7 klasser	**6 min** 3.7 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 272 elever, 20 klasser	**8 min** 0.6 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	**8 min** 0.6 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	**8 min** 0.6 km

Offentlig transport

Lenagata Totalt 7 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	**17 min** 14.4 km
Oslo Gardermoen	**1 t 10 min**

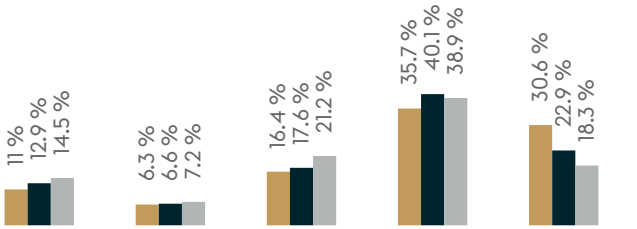
Barnehager

Lena Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	**9 min** 0.7 km
Steinerbarnehagen Lena (0-5 år... 19 barn	**14 min** 1 km
Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	**5 min** 2.6 km

Dagligvare

Kiwi Lena	**6 min**
Spar Lena	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lena	1 661	994
Østre Toten kommune	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

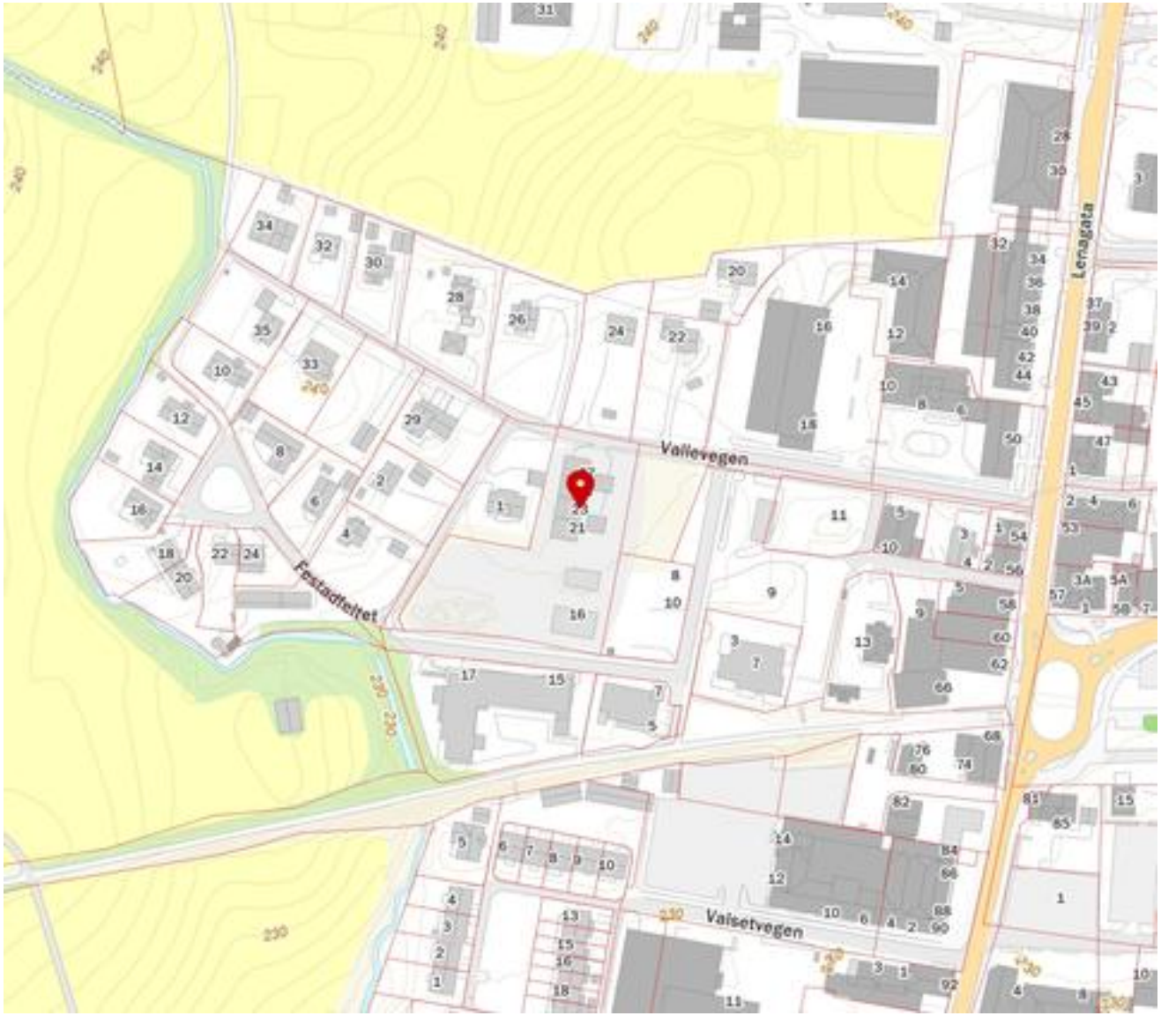
Sport

Østre Toten idrettspark	8 min
Totenhallen	11 min
Toten Treningssenter Lena	9 min

Gateparkering
Lett 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 Gjøvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

Budskjema

Oppdragsnr.: 71-5008/23

Megler: Hans Idar Markestad

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og besiktigelse.

Adresse: Meieritunet 18 og 20, 2850 Lena
Matrikkel: gnr. 184, bnr. 227 (Ideell andel 1/1) i Østre Toten kommune

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr:	**Beløp med bokstaver:**

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave

Budet er gyldig til (dato og klokkeslett):	**Ønsket overtagelse** (dato):

Budet må være gyldig til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl.	

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet, gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss. Se vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning»

Budgivere

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur:	Signatur:

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

nordvikbolig.no