



ENGELANDSVEGEN 3 B OG C

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

04

Velkommen til Englandsvegen 3 B og C

06

Nøkkelinformasjon/Megler

10

Beliggenhet

16

Eiendommen

28

Tekniske dokumenter



ENGELANDSVEGEN 3 B OG C

Engelandsv 3B og C er en flott anledning til å kunne flytte inn i ny kul enebolig i rekke i et attraktivt villaområde i nordbyen. Boligen har fantastisk beliggenhet i førstelinje mot Mjøsa og med bare gangstien og stranda nedenfor. Det er lagt opp til miljøvennlig og rimelig oppvarming, borret etter bergvarme og det vil bli lagt vannbåren gulvvarme i hele boligen.

Huset leveres klargjort for smarthus med styring av varme, lys og id-lock.

Smartstyring av bla lys og lyd via, solskjerming på store vinduer, 40 kvm terrasse med glassrekkverk, delvis overbygget.

Kjøper kan ved ønske legge til tilleggspakker på innebygget stereo, utvidet kjøkkenpakke og solcelleanlegg.

Carport med opplegg for elbilader.

Boligene som bygges er fra Systemhus, holder høy standard og blir oppført av byggmester Magne Fjellhaug.

ENGELANDSVEGEN 3

B OG C

Prisantydning	7 990 000 - 8 090 000
Totalpris	8 005 742 - 8 105 742
P-rom	100 m²
Bruksareal	138 m²
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023



Runi Bjerke

Eiendomsmegler MNEF/Partner

99 55 26 26 / runi@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Øvre Torvgt 28 2815 Gjøvik







BELIGGENHET

Boligene ligger i et attraktivt villaområde med gangavstand til Gjøvik sentrum. De har direkte adkomst til Mjøspromenaden og til badestrand på Englandsjordet. Hvis man tar en liten spasertur langs mjøsa nordover kommer du til Bråstadvika med båthavn og badestrand. Sørøver kan man følge strandpromenaden mot CC og sentrum, skibladnerbrygge og båthavn. Sentrumsnær beliggenhet med kort vei til sykehuset. Meget barnevennlig nær skoler og barnehager, Gjøvik stadion med kunstgress og kunstis, alpinbakken ved Hovde, samt Fastland med tennisbaner, tennishall og bademuligheter.



Engelandsvegen 3B

Nabolaget Hovde/Engeland - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gjøvik stasjon	11 min	🚶
Linje R30, R30x	0.9 km	
Jugerspissen	0 min	🚗
Linje B45, 410, 412, 423, 424	0.2 km	
Oslo Gardermoen	1 t 25 min	🚗

Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
250 elever, 14 klasser	1.4 km	
Fredheim skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
343 elever, 22 klasser	1.5 km	
Steinerskolen i Gjøvik/Toten (1-10 kl.)	3 min	🚗
90 elever, 10 klasser	2.2 km	
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min	🚶
310 elever, 10 klasser	1.5 km	
Gjøvik videregående skole	16 min	🚶
1050 elever	1.3 km	
Raufoss videregående skole	15 min	🚗
450 elever	13.2 km	

Ladepunkt for el-bil

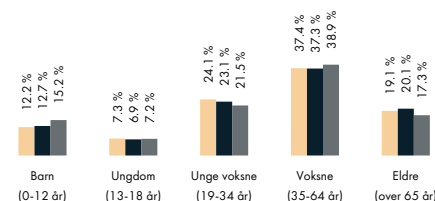
Gjøvik Supercharger	8 min	🚶
CC Gjøvik	9 min	🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

🏠 Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovde/Engeland	1 585	745
Gjøvik	20 386	10 085
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Lissomskogen barnehage (0-5 år)	2 min	🚗
108 barn, 6 avdelinger	0.5 km	
Gjøvik barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
48 barn, 3 avdelinger	1.3 km	
Trollhaugen barnehage (3-5 år)	16 min	🚶
25 barn, 1 avdeling	1.3 km	

Dagligvare

Cc Mat Gjøvik	9 min	🚶
Kiwi Gjøvik	12 min	🚶
PostNord	1 km	

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚶 Gående

👶 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

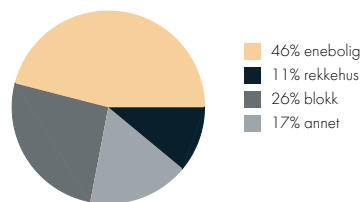
🔔 Støynivået
Lite støynivå 82/100

🌸 Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Sport

Gjøvik Stadion	1 min	🚗
Ballspill, fotball, friidrett	0.6 km	
Gjøvik skate- og aktivitetspark	12 min	🚶
Ballspill, skatepark	1 km	
360 Grader treningsstudio	8 min	🚶
Mudo Gjøvik	15 min	🚶

Boligmasse

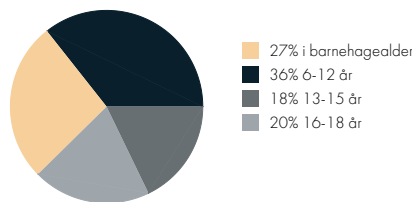


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og stasjonene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling 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

Varer/Tjenester

CC Gjøvik	8 min	🚶
Apotek 1 CC Gjøvik	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

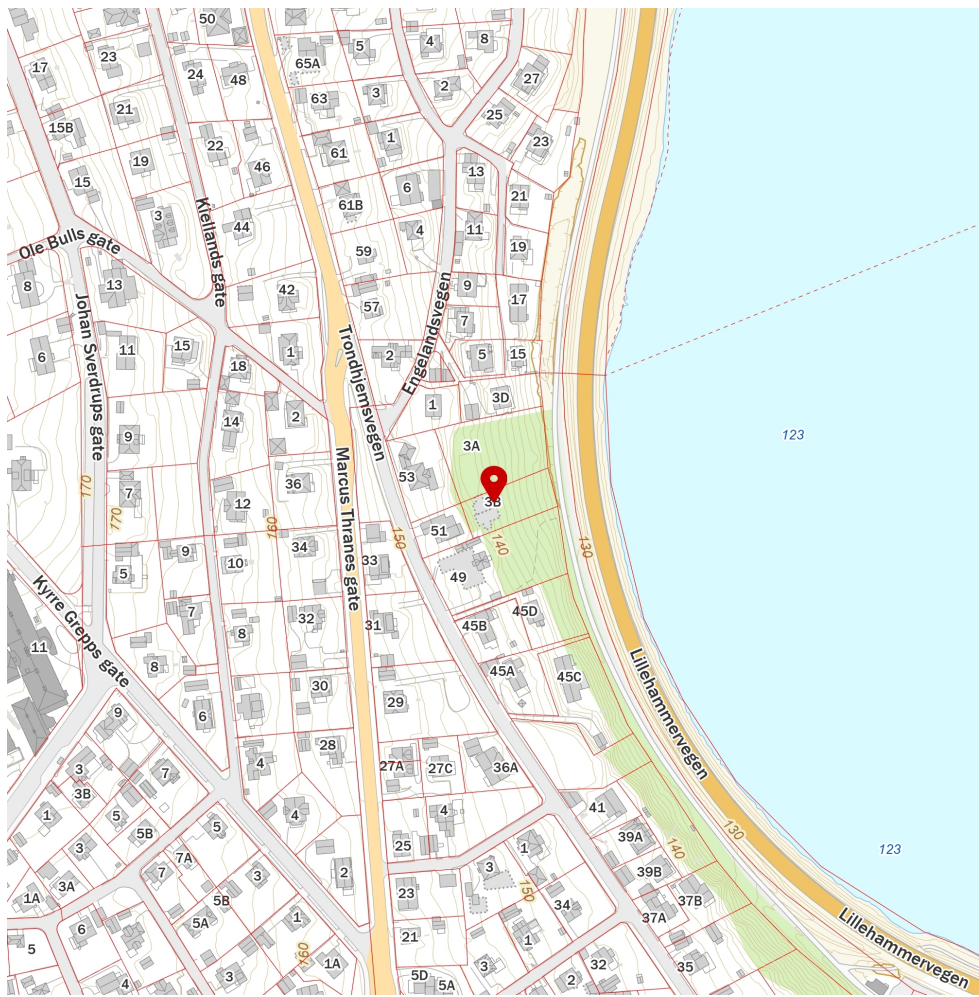
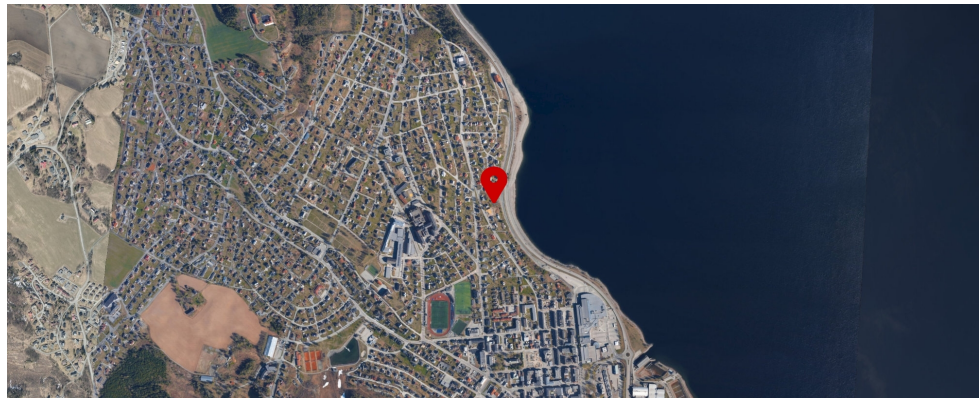


Familiesammensetning

Par m. barn	45%
Par u. barn	
Enslig m. barn	
Enslig u. barn	
Flerfamilier	
0%	45%
Hovde/Engeland	
Gjøvik	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	34%
Ikke gift	53%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og stasjonene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling 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

EIENDOMMEN

Beskrivelse av prosjektet

Engelandsv 3B og C er en flott anledning til å kunne flytte inn i ny kul enebolig i rekke i et attraktivt villaområde i nordbyen.

Boligen har fantastisk beliggenhet i førstelinije mot Mjøsa og med bare gangstien og stranda nedenfor.

Det er lagt opp til miljøvennlig og rimelig oppvarming, borret etter bergvarme og det vil bli lagt vannbåren gulvarme i hele boligen.

Huset leveres klargjort for smarthus med styring av varme, lys og id-lock.

Smartstyring av bla lys og lyd via, solskjerming på store vinduer, 40 kvm terrasse med glassrekkverk, delvis overbygget.

Kjøper kan ved ønske legge til tilleggspakker på innebygget stereo, utvidet kjøkkenpakke og solcelleanlegg.

Carport med opplegg for elbilader.

Boligene som bygges er fra Systemhus, holder høy standard og blir oppført av byggmester Magne Fjellhaug.

Boligene blir over to plan, og i 1. etasje finner du ett soverom, bad/wc og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse på ca 40 kmv. I underetasjen finner du ytterligere to soverom, vaskerom/teknisk rom, bad/wc, hall og garderobe. Fra hallen er det utgang til carport med utvendig sportsbod.

Frontline tomt med fin hage mot Mjøsa oppleves som usjeneret og har en fantastisk mjøsutsikt!. Eiendommen har solrik beliggenhet med soloppgang over Mjøsa, uteplass/hage mot sør og vest. Balkongen mot vest sikrer tilgang til fin kveldssol på sommerkvelder, mens platting ved inngang mot øst utenfor kjøkkenet gir anledning til å nyte frokostkaffen i morgensola.

Boligen bygges med vannbåren varme og bergvarmebrønn. Energikarakter A eller B vil gi lavere finanseringsutgifter som godkjente for grønt boliglån. Energiattest er foreløpig ikke utarbeidet, men vil foreligge senest ved overtakelse. Boligen leveres som smarthus. Opplegg for el-billader i carport.

Innvendige overflater:

Gulv:

Hall, bad og vaskerom med storformat fliser (60x60 - 60x 120)

Øvrige rom med Parkett Kahrs Abetone Eik, 3-stavs hvit.

Vegger:

Bad med storformat fliser, øvrige vegger med sparklet og malt gips.

Listefrie overganger mellom vegg og himlinger og vinduer og terrassefører leveres også listefrie (unntak for rom med flislagte vegger).

Tak:

Sparklet og malt gips.

Vinduer/dører:

Vinduer, ytterdører og balkongdører fra NorDan.

Innerdører Line klassisk hvit.

Trapp:

Innvendig trapp fra Stepmaster.

Bad:

Bad får fliser Minos Ash 15 x 15 på gulv og 30 x 60 på vegger. Format på fliser kan tilpasses etter kundes ønske.

Baderomsinnredning fra Alterna. Bad får Oras servantbatteri og dusjgarnityr, vegghengt wc fra Onovo med Geberit betingsplate. og Pyxix dusjvegg. 80 cm servantskap med dører, Malin med speil Miloano over.

Vaskerom:

Vaskerom får fliser Minos Ach 15 x 15 på gulv og sokkel. Oras tappebatteri og Intra vaskekar.

Kjøkken:

Kjøkkenpakke, kr 150 000) fra Kjøkkenhuset Gjøvik (Huseby kjøkken) i modellen Pinje med integrerte hvitevarer. Oras kjøkkenbatteri.

Oppvarming:
Bergvarme og vannbåren varme i alle gulv.
bergvarmepumpe fra enten Vaillant eller Nibe med tilhørende styringsenhet.

Innvendig EL:
Downlights med dimmer i himling i garderobe, på begge bad, hall og stue/kjøkken.
Lamper av typen Orion i rom uten downlights.
Fire røykvarslere pr. boenhet
Utelamper

Garderobeskap:
Garderobeskap , hvit 1 meter på alle soverom.

Annet utstyr:
Balansert ventilasjon Flexit Nordic
Sentralstrøsuget Flexit

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

Forventet fremdrift
Byggetillatelse foreligger.

Planlagt byggestart februar 2023. Planlagt ferdigstillelse er 1. kvartal 2024.

Eierform
Eierseksjon

Boligtype
Kjedet enebolig

Adkomst
Fra Strandgata ved CC kjør opp Welhavensgate, ta til høyre inn Trondhjemsvegen og kjør nordover. Ved Jugespissen kjør til høyre inn i Englandsvegen og ta første innkjøring til høyre.

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

Utvendig bygg:
- Utvendig trekledning leveres ferdig grunnet (hvit) og royal imp (brun), stående eller liggende iht. tegninger
- Utvendige terrassegulv. Her leveres CU impregnerte bord med dimensjon 28x120mm. Ingen ytterligere behandling.
- Utvendige beslag til vinduer og gesimser leveres i sort

utførelse.
- Ytterdør Hovedinngangsdør leveres i typen Tana fra NorDan, grå.
- Boddør leveres i typen Glomma fra NorDan, grå.
- Takteking leveres Isola asfaltpapp i grå farge.
- Takrenner og spillblikk leveres i sort utførelse.
- Utvendig limtre og søyler leveres ubehandlet. (Disse må behandles så raskt som mulig etter overtagelse av boligen)

Innvendig bygg.
- Overgang mellom vegg og himlinger leveres listefrie.(Unntak for rom med flislagte vegger)
- Vinduer og terassedører leveres listefrie.(Unntak for rom med flislagte vegger)
- Ytterdører og innerdører leveres med glatte hvite karmlister.
- Listverk leveres i glatt utførelse i fargen 0500 Klassisk hvit, med synlig spikring.
- VVS og EL installasjon beskrives av rørlegger og elektriker i eget oppsett.
- Innvendig sparkling og maling av himlinger og vegger som beskrevet fra maleentreprenør.

Ved å inngå kjøpsavtale tidlig i byggeprosessen er det gode muligheter for endringer med hensyn til overflater, kjøkken, bad etc. Ta kontakt med selger for nærmere informasjon om standard og byggemåte, samt tilvalgsmuligheter.

Areal
Primærrom: 100 kvm, Bruksareal: 138 kvm
Bruksareal: 138 m².
Følgende rom er oppgitt som bruksareal:
Underetasje: Hall, garderobe, sportsbod, vaskerom, bad og to soverom.
1. etasje: Stue/kjøkken i åpen løsning, soverom og bad.

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 03.02.2022. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomt / tomteareal
Eiet tomt på ca. 1018 kvm som eies av sameiet.

Tomten leveres med gruset innkjøring/gårdsplass og opparbeidet plen.

Parkering
Parkering i carport med opplegg for elbillader

Boder
Utvendig sportsbod ved inngangsparti

Tilvalg
Kjøper vil få anledning til å gjøre endringer og tilvalg innfor selger/entreprenørens alternativer mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg og endringer, samt informasjon om hvilke kostnader som vil påløpe og oversikt over frister for bestilling av endringer og tilvalg vil bli oversendt ved henvendelse til selger. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes for tilvalg og endringer. Oversittes fristene har entreprenøren rett til å levere boligen i samsvar med leveransebeskrivelsen.

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

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

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

Fra overtakelse må kjøper ha tegnet egen bygnings-, innbo- og løssøreforsikring.

Pengeheftelser
Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantessikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Det er pr 04.01.23 ingen tinglyste servitutter på eiendommen. På eiendommen kan det bli tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse,

bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

Vei/vann/avløp Kommunalt

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser
I følge grunnboksutskrift av 04.01.2023 er det ikke tinglyst servitutter på eiendommen. Kopi av grunnboksutskriften kan fås ved henvendelse megler.

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann.
Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantebesikring i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Formuesverdi

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

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

Reguleringsmessige forhold

Gjeldende arealplan er:

Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032, vedtatt 29.10.2020 med følgende formål:
Bebyggelse og anlegg, Náværende boligbebyggelse
Støysone: Gul og rød sone iht T-1442
Infrastrukturzone: Krav vedrørende infrastruktur.
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Reguleringsplan for Gjøvik sentrum nord, vedtatt 26.03.2009 med følgende formål:
Bolig - Fs4
Vegetasjonsbelte 1

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse. Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad fra Gjøvik kommune:
Kommuneplanens arealdel § 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel
Reguleringsplaner uten detaljeringszone H910 i plankartet Reguleringsplanene som er listet opp nedenfor skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel.
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i reguleringsplanene. 05020302 Gjøvik sentrum nord 26.03.2009

Den enkelte kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsplan for området. Kopi av gjeldende reguleringsplan er vedlagt i prospektet.

Offentlige forbehold

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

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Omkostninger

7 990 000,- 8 090 000(NB: prisen er fast)

Omkostninger
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
14 375,- (Dokumentavgift)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
202,- (Pantattest kjøper)

15 747,- (Omkostninger totalt)

8 005 747 - 8 105 742(Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak.
Dette gjelder også endring i gebyr til forretningsfører mv. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Betalingsbetingelser/finansiering

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra utbygger til kjøper.

De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Estimerte felleskostnader

Det er ingen felleskostnader i sameiet. Det må påregnes kostnader til brøyting og eventuelt vedlikehold av felles gårds plass. samt kostnader til husforsikring, innboforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, strøm, kabel-tv, internett etc. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Kommunale avgifter er ikke fastsatt ennå da boligene ikke er bygget og seksjonert. Gjøvik kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette.

Oppgjør

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustad

Budgivning

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler
- Skjemadet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige

arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillingen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggarbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntreer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Salgsbetingelser

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevel selges etter bustadoppføringslova. Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres handelen av avhendingslova (i slike tilfeller gjelder ny salgsoppgave).

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

Forbehold om realisering av prosjektet

Det tas ingen forbehold fra selgers side da byggingen er igangsatt.

Ferdigattest

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en tid etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse ved midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler anbefaler at kjøper vurderer å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen.

Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges

tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videre salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å i samtykket fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5/10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

Overtagelse

Boligen planlegges ferdigstilt 1.kvartal 2024.

Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14

dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbehandling hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket.

Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt. Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte

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

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

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte

vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. 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 meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at

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

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

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

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren kunne miste sin rett til utbedring. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av

representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

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

Forsinkelse kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Forsinkelser

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

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

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

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11.

Forhold som gjelder er:

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

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

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

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

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

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema og kjøpekontrakt som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Budregler

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. 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. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

Øvrige forbehold

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger. Parkeringen (biloppstillingsplasser, carporter/garasjer)

skilles ut som egen eiendom, hjemmel hviler hos Selger, _____ . Selger forbeholder seg retten til på et senere tidspunkt å bygge ut eiendommen. Bruksretten til parkeringen vil bli ivaretatt i tilsvarende eller bedre form. Kostnadene relatert til drift og vedlikehold av bruksrett til parkeringsplass eller carport/garasje belastes som et tillegg på felleskostnadene.

Selger forbeholder seg retten til å endre sameiets størrelse, leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser. Selger forbeholder seg retten til å inngå 5-års kontrakt på forvaltning, drift, vedlikehold og BEVAR-tjenester på vegne av sameiet med Boligbyggelaget _____ .

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området.

"Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake 0,5 % av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført. Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med sameiets styre."

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes inne 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.

"Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige

leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider. Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse."

"Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser/boder. Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdifsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løssøreforsikring. " Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Tegninger, datert 03.02.2022
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Planbestemmelser, kommuneplanens arealdel
- Situasjonsplan / utomhusplan

- Foreløpig kjøpekontrakt
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

Tomteareal og eierform (opplysninger om evt. feste)

Areal: 1 018 kvm, Eierform: Fellestomt

Sameie

Det vil bli opprettet ett/flere sameier på eiendommene, og ved kjøp av leilighet medfølger rett og plikt til å være medlem av felles sameie. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Seksjonering

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk og antall sameier bestemmes i forbindelse med seksjonering.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner §23

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Betalingsbetingelser

Kjøper skal innbetale 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse som sikkerhet for betaling. Dette anses som deponering på klientkonto. Rentene på det deponerte beløpet tilfaller kjøper.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

Innbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustad-oppføringslova 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. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge Finansieringsbevis.

Endringsarbeider
Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte

tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen. Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Adresse og matrikkel

Engelandsvegen 3 B og C, 2819, Gjøvik, Gnr. 67 bnr. 1170 i Gjøvik kommune

Eier

Finn Aaron Bruhaug
Ida Marie Enger Bjørnerud

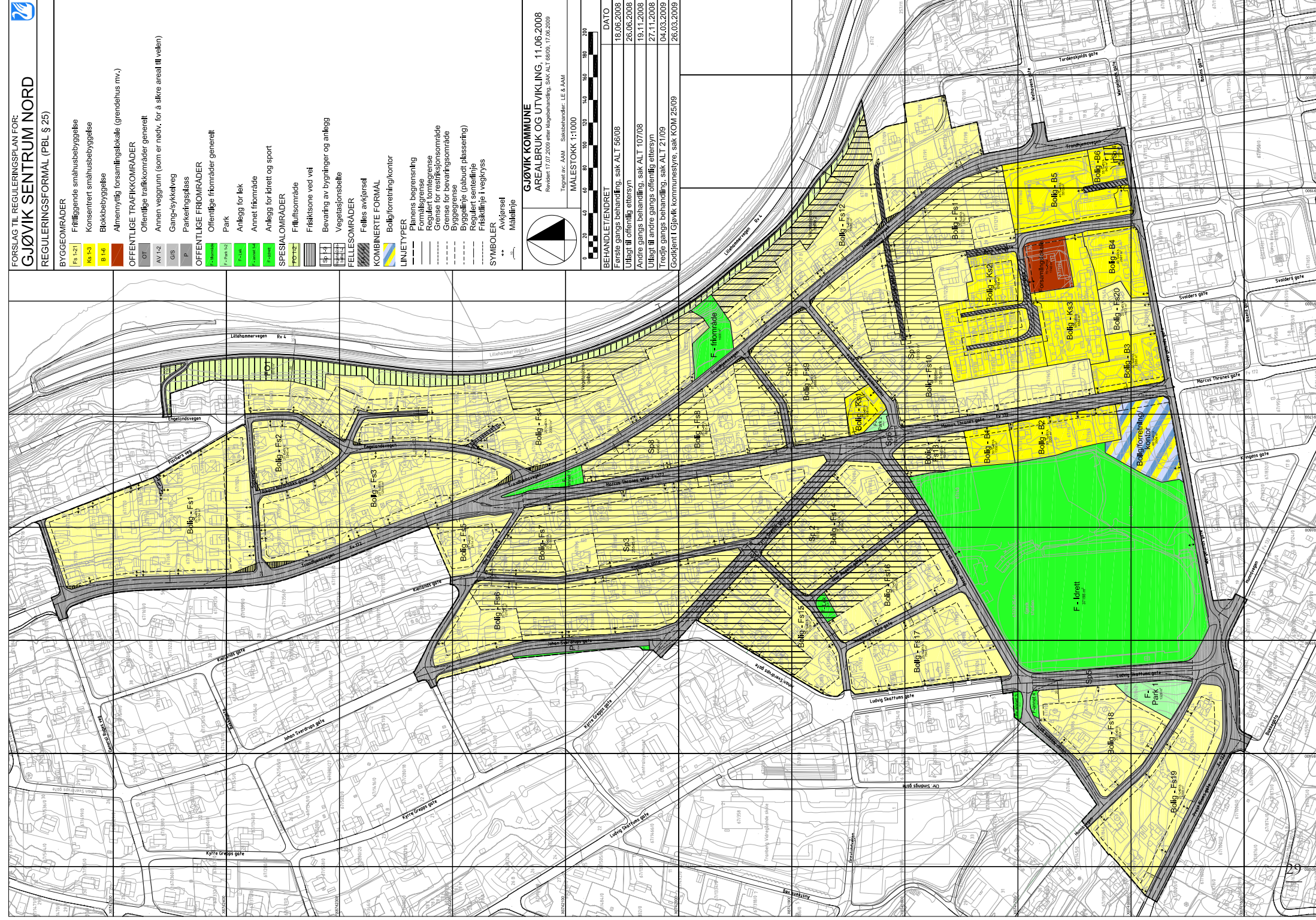
Oppdragsnummer

6-22-9009

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

FOR

GJØVIK SENTRUM NORD

Plandato: 11.06.2008
Sist revidert: 17.07.2009 (etter klagebehandling)
Godkjent: 26.03.2009

§ 1 PLANENS FORMÅL

Planen skal legge til rette for et oppdatert og helhetlig plangrunnlag og byggesaksregler ved behandling av enkeltsaker. Det legges særlig vekt på å ivareta særtrekk og viktige verdier både ved enkeltbygninger og bygningsmiljø, samt gatemiljøer i området.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

Planen erstatter helt reguleringsplanene for (oppheves):

- o Marcus Thranes gt. 22 – Wergelandsgate, vedtatt 20.06.1955
- o Wergelandsgate 3, vedtatt 01.07.1976
- o Gartnerløkka Sør, godkjent 18.08.1993

Planen erstatter deler av reguleringsplanen for:

- o Gjøvik byutvidelse, vedtatt 09.09.1922
- o Fredheim – Hunndalen, stadfestet 25.07.1961
- o Rv. 4, Hunnselva – Engelandsodden, 01.04.1982

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven (Pbl) § 25:

Byggeområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)

- o Frittliggende småhusbebyggelse
- o Konsentrert småhusbebyggelse
- o Blokkbebyggelse
- o Allmennyttig forsamlingslokale
- o Bolig/forretning/kontor (jfr. Pbl § 25, 2. ledd)

Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)

- o Offentlig trafikkområde generelt (inkl. kjørebane, fortau og sideareal)
- o Annen veggrunn
- o Gang-/sykkelveg
- o Parkering

Friområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)

- o Offentlig friområde
- o Park
- o Anlegg for lek
- o Annet friområde

Spesialområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)

- o Friluftsområde
- o Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- o Frisiktsoner ved veg
- o Bevaring av bygninger og anlegg
- o Vegetasjonsbelte

Fellesområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)

- o Felles avkjørsel

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Situasjonsplan

Før byggearbeider kan påbegynnes, skal det foreligge godkjent situasjonsplan.

Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Planen skal dessuten vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m. (jfr. bestemmelser til Kommuneplanens arealdel).

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

Ved søknad om oppføring av nybygg i nærheten av spesialområde bevaring kan det kreves fasadeoppriss av nabobygninger som viser hvordan prosjektet er tenkt tilknyttet eksisterende og fremtidig bebyggelse.

Høydetilpassingen kan vises ved fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng. Tegningene bør vise hele kvartalssider i sentrumsstrøk eller de to til tre nærmeste eiendommer ved småhusbebyggelse.

§ 4.2 Støy / forurensning / bomiljø

Prinsipper og støygrenser i miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for alle til tiltak i området.

Ved oppføring av nye boliger/boenheter eller hovedombygginger skal det gjennomføres vurdering av støysituasjonen. Kommunen kan kreve slik vurdering også ved andre tiltak innenfor planområdet

For særlig utsatt bebyggelse skal minimum alle soverom i hver boenhet ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dBA eller lavere, og boligene skal utstyres med balansert ventilasjon.

Ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

Innenfor planområdet tillates det ikke virksomheter som kan medføre særlige miljøulempere for området og boligbebyggelsen.

§ 4.3 Uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:

- o Minimum 200 m² for eneboliger.
- o Minimum 150 m² for tomannsboliger.
- o Minimum 50 m² for øvrige boliger (unntatt blokkbebyggelse) og tilleggsleiligheter.
- o Minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, og minimum 10% av boligens areal, minimum 6 m² netto, privat balkong/uteplass for blokkbebyggelse.

Private uteplasser skal ha solinnfall i sommerhalvåret, og skjermes mot støy og biltrafikk.

I områder avsatt til konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse skal det anlegges nærlekeplass innenfor areal avsatt til felles uteopphold.

§ 4.4 Universell utforming

Så langt mulig skal prinsippet om universell utforming, særlig med hensyn til adkomst og tilgjengelighet, legges til grunn ved planlegging og utforming av bygg, anlegg og uteareal.

Ny bebyggelse i form av flermannboliger og lavblokker, og bygninger med publikumsrettet virksomhet skal tilrettelegges med universell utforming, herunder trinnfri adkomst mellom parkering og inngang.

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel, skal unngås.

§ 4.5 Avkjørsler og parkering

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l.

Avkjørselene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 5 m. I tilknytning til avkjørselen skal det fortrinnsvis være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles atkomst.

Situasjonsplanen skal sannsynliggjøre hvordan adkomst fra gate til bygning kan tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede dersom dette ikke er ivarettatt ved prosjektert adkomst.

Det skal avsettes parkering i henhold til bestemmelser gitt i Kommuneplanens arealdel (parkeringsvedtekter).

§ 4.6 Vegetasjon

Større trær og annen verdifull vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal i størst mulig grad bevares.

Med større trær menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Hvert større tre som eventuelt fjernes skal erstattes med et nyplantet tre på tomte. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt 60 cm over terreng skal to nye trær plantes. Dette for å beholde mer av det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles.

Med annen verdifull vegetasjon menes sjeldne, spesielt vakre, gamle, positivt skjermende eller på annen måte verdifull vegetasjon.

§ 4.7 Fradeling

Minste areal for boligtomt som kan godkjennes fradelt uten at det foreligger byggetillatelse, er 600 m². Dette gjelder både ny og gjenværende tomt. Mindre tomter kan kun godkjennes dersom kravene ellers i disse bestemmelsene og plan- og bygningsloven oppfylles.

Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til delingsloven § 3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 4.8 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

§ 5.1 GENERELT

§ 5.1.1 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Konsekvensene for eksisterende boliger og utendørs oppholdsareal skal tillegges vekt og bli best mulige. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart.

I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal det legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter. Med enhetlig bebyggelsesmønster forstås en planmessig plassering og orden i forhold til andre bygninger, i forhold til veg/gate, nabogrenser, møneretning og lignende. Tilsvarende gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger skal begrenses mest mulig. I skrått terreng skal boligene ha underetasje eller avtrappes med flere plan ("halvetasjer") for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i flere mindre enheter.

Byggegrenser er vist i plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense mot offentlig gate, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense mellom trafikkareal og byggeområde.

For disse områdene / strekningene skal nye bygg plasseres i byggegrense (påbudt byggeinje):

- Eiendommene langs Ludvig Skattums gate i områdene Fs17 og 18.
- Eiendommene langs Kyrre Grepps gate i områdene Fs 14 og 15.
- Eiendommene langs Marcus Thranes gate i område B 1,2 og 3, og Fs10.

Garasje og andre bygninger tillates som hovedregel ikke plassert mellom byggelinje og veiareal.

§ 5.1.2 Utforming

Ved utforming av nybygg samt tiltak som endrer utseendet på eksisterende bygninger i planområdet, gjelder generelt at det skal tas hensyn til strøkets egenart, og spesielt til vernede bygninger i samme strøk. Man skal tilstrebe en heldig estetisk og antikvarisk helhetsvirkning – for nybygg gjerne i nåtidens formspråk, og med en utforming av oppsluttende karakter. Samme forhold gjelder for gjenoppbygging etter brann.

Særskilt gjelder følgende :

- o Bebyggelsens volumer, materialbruk og farger skal utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.
- o Bygningshøyden med gesims- og mønehøyde må ta utgangspunkt i nabobebyggelsen. Høydeforskjeller langs horisontale gateløp må unngås. Skjemmende etasjesprang mellom bygninger må også unngås.
- o Takets møneretning skal følge bygningens lengderetning. Tak skal med hensyn til fallretning, helling / takvinkel og hovedformer ta utgangspunkt i nabobebyggelsen når denne er av eldre dato. Taktekkingsmateriale skal fortrinnsvis være tungeskifer eller tegl / teglignende takstein. Unntaksvis kan det nyttes annen tekking der dette harmonerer med områdets karakter og/eller bygningens historikk når det er snakk om utskifting.
- o Oppbygg eller nedskjæringer i takflaten på inntil ¼ av takflaten kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.
- o Vinduer og dører skal plasseres, dimensjoneres og detaljeres med særlig med tanke på samspill med verneverdige bygninger. Store, sammenhengende vindusflater kan bare unntaksvis tillates.

§ 5.1.3 Grad av utnyttning og bygningers høyde

Tillatt bebygd areal (BYA) regnes i prosent av tomtearealet og fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomt. BYA omfatter alle typer bygninger på tomten, også anlegg for garasje / carport, samt overbygde deler av inngang / terrasse / balkong (utkragede eller understøttede bygningsdeler) og nødvendig areal til parkering på terreng.

Maks. tillatt BYA er vist i plankartet innenfor hvert delområde. Den faktiske grad av utnyttning på den enkelte eiendom skal ikke skille seg vesentlig fra faktisk grad av utnyttning på tilstøtende eiendommer, og i strøket for øvrig.

Bygningers høyde er regulert med eksisterende høyder der annet ikke er angitt. Når det gjelder høyde på nybygg og tilbygg vil § 5.1.2 også gjelde der annet ikke er nærmere angitt innenfor de enkelte byggeområdene (jf. §§ 5.2 – 5.5).

§ 5.1.4 Verandaer og balkonger

Verandaer og balkonger skal ikke ha større areal enn 30 m², og skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal løsnings og størrelse underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen slik at øvrige bestemmelser i § 5.1 ivaretas.

Maksimalt tillatt utkraving av balkonger over fortau/gategrunn der bygninger kan/skal plasseres i gateliv/formålsgrense mot gate, er 0,75 meter ut fra fasade. Minste tillatte frihøyde over fortau / gategrunn er 3,5 meter.

§ 5.1.5 Garasjer

Frittliggende garasjer og uthus skal fremstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus, og kan verken ha samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m². Maksimal mønehøyde er 5 meter. Dette gjelder både målt fra planert terreng til høyeste punkt og i gjennomsnitt rundt bygningen. Bruksareal på loft medregnes uavhengig av plassering av hanebjelke. Ingen del av garasje/uthus kan innredes til boligformål.

Garasjer og uthus kan plasseres nærmere veg/gate enn regulert byggegrense under forutsetning av at øvrige hensyn i § 5.1 blir ivaretatt og vegmyndigheten finner det forsvarlig. Slike bygninger kan imidlertid ikke plasseres nærmere formålsgrense mot veg enn 2 meter med parallell innkjøring og 5 meter med innkjøring vinkelrett på veg/gate. Minste tillatte avstand til nabogrense for garasje og uthus er 1 meter.

§ 5.1.6 Gjerder, hekker m.m

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m. Annen høyde kan aksepteres av bygningsmyndighetene der høyden tilpasses strøkets karakter. Innhegningen må ikke forhindre sikten i frisksikter mot veg/gate.

§ 5.1.7 Vegetasjon

Beplantning og annen opparbeiding som felles uteareal, lekeareal etc. i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdiggjøring blir gitt.

§ 5.1.8 Skilt og reklame

For utforming og plassering vises det til bestemmelser i kommunens vedtekter etter Pbl. § 69.

§ 5.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

Innenfor områdene er det tillatt med eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende anlegg. Eksisterende bygninger med annet formål er tillatt opprettholdt der dette ikke er til vesentlig ulempe.

Eksisterende eneboliger tillates som hovedregel ikke utvidet eller ombygd til tomannsboliger. Nye eneboliger kan tillates bygd med utleieenhet/sekundærlighet på inntil 60 m² bruksareal (BRA) i tilknytning til eneboligen.

Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde inntil 6,5 meter og maksimal mønehøyde inntil 9 meter i flatt terreng dersom dette ikke er avvikende i forhold til omkringliggende bebyggelse (jfr. § 5.1). I skrått terreng er tilsvarende tall for gesimshøyde inntil 6,5 meter fra høyeste punkt over planert terreng og 5,5 i gjennomsnitt rundt huset. Maksimal tillatt mønehøyde er inntil 9 meter både målt fra høyeste punkt over planert terreng og i gjennomsnitt rundt huset.

For eksisterende bebyggelse skal eksteriør med opprinnelig materialbruk og detaljering i størst mulig grad tas vare på. Ved rehabilitering og utskifting av bygningsdeler og –detaljer med nye materialer skal disse så langt råd kopieres/tilbakeføres til byggets opprinnelige uttrykk (paneltype og –profil, listverk, takmateriale etc.).

Dersom originale eller senere innsatte vinduer må skiftes ut, skal nye vinduer (kopiene) være lik opprinnelig vindu for å ta vare på bygningens historikk og karakter. Det tillates ikke løse/utenpåliggende sprosser, annen innfesting av glass enn kittfals, metallister, annen hengsling eller ruteinndeling der dette ikke er forenlig med opprinnelig vindu. Kommunen kan vurdere unntak fra disse kravene på bakgrunn av en arkitekturfaglig redegjørelse som synliggjør andre akseptable løsninger.

§ 5.2.1 Fortetting

For eiendommene (gnr./bnr.) 67/86, 67/871, 67/107, 67/118, 67/122 og 67/932 kan det tillates fradelt 1 ny tomt pr. eiendom under forutsetning av at øvrige bestemmelser i planen tilfredstilles.

For eiendommene 67/871 og 67/118 skal fradelt tomt ikke overstige 800 m².

Ved fradeling av ny tomt fra 67/86 tillates ny atkomst fra Trondhjemsvegen til denne tomten fra den søndre avkjørselen i plankartet på eiendom 67/86. Ny atkomst skal tilfredsstille kravene i § 4.5.

§ 5.2.2 Bevaring av bygningsmiljø

Omfatter områdene SP 1 – 4 og SP 8 - 9, og er vist med skravur i plankartet.

Eksisterende bygninger og bygningsmiljø

Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og mønehøyde. Innenfor området kan eksisterende bygninger utbedres, rehabiliteres og ombygges under forutsetning av at målestokk, takform og eksteriør slik som kledning og takmateriale, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og -omramming, materialbruk og fargesetting bevares eller tilbakeføres. Krav om bevaring gjelder også for anlegg på egen tomt eller i eiendomsgrænse som forstøtningsmur, port, gjerde og kjørearealer. Nye innhegninger utformes og tilpasses strøkets opprinnelige karakter, fortrinnsvis hvitmalt stakitt. Ut mot gate skal stakitt med høyde 1 meter benyttes. Alle tiltak på bygningers eksteriør er søknadspliktige, men kommunen kan gjøre unntak for kurante, mindre tiltak. Før byggesøknaden kan godkjennes, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet (Oppland fylkeskommune, Kulturvern). Tilsvarende gjelder for ny bebyggelse.

I forbindelse med tiltak på slike bygninger kan kommunen kreve at det skal benyttes arkitektfaglig kompetanse i tiltaksklasse 3 til prosjektering av tiltaket. Tilsvarende gjelder for ny bebyggelse. Ved utbedring/rehabilitering/tilbakeføring av eksteriør på eksisterende bebyggelse skal det dokumenteres (eksempelvis med foto, bygningstegninger eller lignende) at tiltakene er i samsvar med opprinnelig utforming og materialbruk.

Med unntak av eiendommer listet opp i § 5.2.1 er det ikke tillatt med fradeling av nye tomter innenfor spesialområdene.

Ny bebyggelse

Kommunen kan tillate tilbygg og nybygg under forutsetning av at dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. Nybygg skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk slik at det fremgår hva som er nytt og hva som er gammelt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området. Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt overfor, herunder oppføring på samme

sted og med samme kotehøyde på gulv, gesims og møne, takvinkel og møneretning som det opprinnelige. For meldings- og søknadspålydende tiltak kan det kreves fasadeoppriss av nabobygninger som viser hvordan prosjektet er tenkt tilknyttet eksisterende og fremtidig bebyggelse.

Hager og grøntarealer

Forhager og hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager eller lignende. Vegetasjonen skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Varige endringer av eksisterende hageanlegg skal godkjennes av kommunen. Før dette skjer skal det foreligge uttalelse fra fagetat (grønt/park/idrett) i kommunen.

§ 5.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

Innenfor områdene er det tillatt med småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, og tre- og firemannsboliger. Innenfor område KS 2 tillates også frittliggende småhus.

Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde inntil 6,5 meter og maksimal mønehøyde inntil 9 meter i flatt terreng dersom dette ikke er avvikende i forhold til omkringliggende bebyggelse (jfr. § 5.1). I skrått terreng er tilsvarende tall for gesimshøyde inntil 6,5 meter fra høyeste punkt over planert terreng og 5,5 i gjennomsnitt rundt huset. Maksimal tillatt mønehøyde er inntil 9 meter både målt fra høyeste punkt over planert terreng og i gjennomsnitt rundt huset.

Innenfor hvert delområde skal det avsettes tilstrekkelig felles areal til nærlekeplass og opphold på 10 m² per boenhet og minimum 100 m² til sammen.

§ 5.4 BLOKKBEBYGGELSE

Innenfor område B1 er det tillatt med lavblokker. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er 10,5 og 13 meter

Innenfor område B2 er det tillatt med lavblokker og eneboliger. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er 9 og 12 meter. Bygging av lavblokk innenfor B2 skal omfatte minimum 2 av eksisterende eiendommer i området. Mot Marcus Thranes gate skal fasaden brytes opp og maksimalt ha en sammenhengende fasadelengde på 40 meter per enhet.

Innenfor områdene B3, B4 og B5 er det tillatt med lavblokker. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde for B3 er 9 og 12 meter, for B4 og B5 11 og 12 meter,

Innenfor område B6 er det tillatt med lavblokk med tilsvarende gesims- og mønehøyde som eksisterende bygning i område Sp4. Bebyggelsen skal være tilpasset den verneverdige bebyggelsen i Sp4 og etableres som en forlengelse av bygningen i Sp4 langs Trondhjemsvegen. Med tilpasning

menes at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering og farger skal harmonere med den eksisterende verneverdige bebyggelse i området Sp4.

I områdene B3 og B4 skal nybygg plasseres i gateliv mot Wergelands gate. I områdene B5, B6 og B7 skal nybygg plasseres i gateliv mot Trondhjemsvegen.

Innenfor hvert delområde skal det avsettes tilstrekkelig felles areal til nærlekeplass og opphold på 10 m² per boenhet og minimum 100 m² til sammen.

§ 5.5 ALLMENNYTTIG FORMÅL

Innenfor området tillates bygg til møte-/forsamlingslokale.

Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 7 og 9 meter.

§ 5.5 KOMBINERTE FORMÅL – BOLIG/FORRETNING/KONTOR

Innefor området er det tillatt med boliger, forretning og kontorer. Produksjonsvirksomheter kan tillates der dette ikke er til ulempe for området og omkringliggende boliger.

Det tillates ikke boliger i gateplan.

Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er 9 og 12 meter.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 6.1 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE GENERELT

Formålet omfatter areal til gate-/veggrunn med kjørebane, evt. fortau og sideareal.

§ 6.1.1 Tverrprofiler og sideareal

Som hoverdregel skal gater innenfor planområdet ha en bredde på 6 meter mellom ytre skulderkant, eller mellom kantstein der hvor det er tosidig fortau/kantavgrensning.

For fortau skal det tilstrebes minimumsbredde på 2,5 meter.

For Kyrre Greps gate og Ludvig Skattums gate skal disse hovedprinsippene for tverrprofilen legges til grunn:

Kyrre Greps gate

Skal opparbeides med fortau på vestre side med min. bredde på 2,5 m, samt treplanting/rekke på samme side. Østre side opparbeides med kantstein og smalt fortau på resterende areal.

Ludvig Skattums gate

Opparbeides med fortau med min. bredde på 2,5 m på vestre side. Gata skal ha treplanting/-rekke på østre side, samt fortau/gangareal.

Sideareal og annen veggrunn skal planeres og sås til/beplantes.

For kryssområdet Kyrre Greps gate/ Marcus Thranes gate/Oscar Nissens gate skal eksisterende grøntareal øst for eiendom 67/984 videreutvikles og eventuelt utvides ved opparbeiding av ny kryssløsning. Arealet skal tilrettelegges som et offentlig tilgjengelig grønt-/parkareal med beplantning.

§ 6.1.2 Situasjons-/detaljplan

Opparbeiding/rehabilitering av gater skal skje etter en helhetlig plan for den aktuelle strekning, og minimum 1. kvartals lengde. Utforming, materialbruk og beplantning skal være i henhold til kommunens retningslinjer.

§ 6.1.3 Bevaring av gatemiljø

Omfatter områdene SP 5 - 7, og er vist med skravur i plankartet.

Alléene er svært viktige elementer i bybildet og skal så langt mulig bevares og forsterkes med nyplanter. Kommunen skal sørge for at døde / hardt skadede / syke trær og trær som er fjernet blir erstattet med nye. Ved nyplanting velges nye trær av rett sort og med tilstrekkelig alder og størrelse. Pollenrike trær skal unngås (jfr. § 4.4).

For Marcus Thranes gate kan endret tverrprofil for gata vurderes i forbindelse med rehabilitering. Endringer skal skje i samråd med og etter planer godkjent av kommunen, vegmyndighet og kulturvernmyndighetene.

For Kyrre Greps gate og Ludvig Skattums gate skal prinsippene for tverrprofil i § 6.1.1 legges til grunn ved rehabilitering.

Gatemøbler, lysarmatur o.l. skal være utformet med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter, og så langt råd i samsvar med prinsippet om universell utforming.

Ny adkomst til tomt som forutsetter fjerning av eksisterende trær, eller står til hinder for nyplanter, tillates ikke.

I området SP 1, i A. C. Lies gate med tilliggende adkomstveier, tun og gårdsplasser, skal det benyttes grusdekke /hjulspor av grus. Asfalt og andre faste dekker bør ikke benyttes på grunn av miljøets særpreg.

§ 6.2 GANG-/SYKKELVEG

GS er gang-/sykkelveg langs riksveg 4.

§ 6.3 PARKERING

Parkeringsareal i Johan Sverdrups gate. Kan benyttes til besøksparkering for sykehuset.

§ 7 FRIOMRÅDER

§ 7.1 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER GENERELT

Området skal gis en parkmessig behandling, og kan nyttes til lek og rekreasjon. Bygningsmyndigheten kan tillate oppføring av bygning eller konstruksjon som har naturlig tilknytning til området når dette etter bygningsmyndighetens skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Skogskjøtsel er tillatt. Det skal legges vekt på å unngå bruk av pollenrike trær og planter (jfr. § 4.4).

§ 7.2 PARK

Områdene skal gis en parkmessig behandling.

§ 7.3 ANLEGG FOR LEK

Området skal opparbeides som lekeplass, og skal ha et parkmessig preg. Arealet skal avgrensnes med et gjerde ut mot trafikkområdene

Opparbeidelse av lekeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet.

§ 7.4 ANNET FRIOMRÅDE

Områdene skal gis en parkmessig behandling.

§ 7.5 ANLEGG FOR IDRETT OG SPORT

Område for idretts-/fotballbane med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg.

For deler av området kan det tilrettelegges for allmenn ferdsel og rekreasjon/opphold.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

Områdene er vist med svart skravur på plankartet. Bestemmelser knyttet til områdene SP (bevaring av bygninger og anlegg) er gitt under §§ 5.2.2 og 6.1.3.

§ 8.1 FRILUFTSOMRÅDE

Området skal fungere som et en grøntsoner/vegetasjonsbelte. Naturlig terreng og vegetasjon skal beholdes. Skogskjøtsel og enkel tilrettelegging etc. som styrker områdets miljøkvalitet er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.

§ 8.2 FRISIKTSONE

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerdet i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

§ 8.3 VEGETASJONSBELTE

Områdene skal fungere som skjerm / vegetasjonsbelte, og kan beplantes med flere arter av trær i ulik størrelse. Det tillates ikke flatehogst av områdene.

Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor området.

§ 9 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel / adkomst FA 1 skal være felles for eiendommene (gnr./bnr) 67/714, 67/716 og 67/718.

Felles avkjørsel / adkomst FA 2 skal være felles for tilstøtende eiendommer.

Felles avkjørsel / adkomst FA 3 skal være felles for eiendommene (gnr./bnr) 67/117, 67/13, 119, 67/14, 67/11 og 67/1352.

Felles avkjørsel / adkomst FA 4 skal være felles for eiendommene (gnr./bnr) 67/47, 67/109 og 67/107.

Felles avkjørsel / adkomst FA 5 skal være felles for boliger i området B 5.

Felles avkjørsel / adkomst FA 6 skal være felles for tilgrensende boliger i området KS 2, samt eiendom 67/1220.

Megler: Partners Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 912021327MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 6-22-9009
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt (eierseksjon)

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny boligseksjon under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Mellom

Finn Aaron Bruhaug	Født: 18.09.1991
Ida Marie Enger Bjørnerud	Født: 04.10.1992

Engelandsvegen 3d
2819 Gjøvik
Mob: 91349419 E-post: finnbruhaug@live.no

heretter kalt **selgeren**, og

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger forplikter seg til å overdra til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen er i Boligsameiet Engelandsvegen 3 B og C (p.t. ikke etablert) på eiet tomt og utgjør

- Leilighet nr. .
på eiendommen Gnr. 67 Bnr. 1170 i Gjøvik kommunekommune med adresse Engelandsvegen 3 B og C
Gnr. 67 Bnr. 1170 i Gjøvik kommune m/Fellestomt, ideell andel 1/1 (ny endelig adresse, matrikkel og seksjonsnummer fastsettes før overlevering) med ideell andel tomt (jf. situasjonsplan og ev. reguleringsplan) i henhold til senere fastsatt sameiebrøk, samt ev. ideell andel av garasjeanlegg.

Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering. Prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk framgår av vedlagte utkast til sameievedtekter.

- Tilhørende balkong(er) / terrasse (tilleggsdel til leilighet, jf. pkt. a)

- stk sportsbod.

- stk parkeringsplass i garasjeanlegg.

Selger fastsetter før overtakelsen hvordan parkerings- og bodanlegget skal organiseres samt hvilke(n) parkeringsplass og sportsbod(er) den enkelte seksjon/leilighet skal tildeles. Parkeringsplass og bod (pkt. c og d foran) vil bli seksjonert som tilleggsdel til de enkelte eierseksjoner.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "**Boligen**".

Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke ev. fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til.

For det tilfellet at det er meningen at kjøperne/sameiet skal eie hele eller deler av andre arealer i området; herunder ev. i realsameie med andre, vil ideelle andeler av disse arealene kunne bli knyttet til de enkelte seksjoner. Dette vil typisk kunne være felles atkomstveger, felles lekeplasser og lignende arealer.

Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av Boligen (inntatt som kontraktsdokument) samt salgsprospekt etc., og vil overta Boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggsarbeider som inngås direkte mellom Selger, eller den Selger har oppnevnt, og Kjøper.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Prosjektet er planlagt med 2 leiligheter/seksjoner. Selger tar forbehold om minimum antall solgte enheter, se punkt 14. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet leiligheter/seksjoner samt de ikke solgte leiligheters størrelse og nærmere utforming. Dersom slike

endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter etc., er Kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper/seksjonseier samt sameiets styre plikter å medvirke til at slik ev. endring skal kunne skje.

Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomtareal fastsettes av Selger, som også innhenter kommunal godkjenning.

Dersom hjemmelen til eiendommen p.t. ikke skulle være overført til Selger, innestår Selger for å ha rett til å forføye over eiendommen iht. avtale med hjemmelshaver.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr ,XX 00/100, heretter kalt **kjøpesummen**.

Andel av tomteverdien utgjør kr XX av kjøpesummen. Andel tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

Kjøpesummen (vederlaget) omfatter i tillegg til Boligen også vederlag for eventuell biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 7. Alle endrings- og tilleggsarbeider avtales direkte mellom partene i separat avtale. Eventuelle tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Alle bestilte tillegg skal være oppgjort før overtagelse i tillegg til avtalt kjøpesum.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Totalt kr.	0,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, se denne kontrakt punkt 14. Garantier vil bli stillet så snart forbeholdene er falt bort/hevet og kjøper er varslet om dette. Garanti skal uansett stilles før byggestart.

Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte seksjon eller i form av samlegaranti til sameiet. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper angis. Frem til garanti er stillet kan kjøper holder tilbake hele vederlaget.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen endres.

Side 3 av 14

Kjøper skal senest 14 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet Kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse.

Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan Selger heve kontrakten. Dersom Selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal ev. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan Selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Partners Eiendomsmegling AS
Postboks 1227
2806 Gjøvik, Tlf: 61 18 13 00, Epost: oppgjor@partnerseiendomsmegling.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler.

Oppgjør for endringsarbeider/ tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom det avtales at endrings-/tilleggsbestillinger skal betales ved levering, er Selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. bustadoppføringslova § 47. Dersom det avtales at tillegg/endringer skal bestilles hos underentreprenører/leverandører, foretas oppgjør etter overskjøting.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøpers har overtatt Boligen og hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til Kjøper.

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- tomten er fradelt,
- bygningen/eiendommen er seksjonert,
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten,
- Boligen er klar til overtagelse,
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Boligen,
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,

Side 4 av 14

- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Partners Eiendomsmegling gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Avtalte forskudd, sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto **20504407730** innen dato for overtagelse. Alle betalinger merkes med **KID-kode 622900928723**

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest to virkedager før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsvalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvistet vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker mellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres.

5. HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele prosjektet, før fradeling/seksjonering.

Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for

Side 5 av 14

et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendoms-skatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og - gebyrer, jf. panteloven § 6-1.

Kjøper kan forøvrig ikke motsette seg, eller kreve prisavslag/ erstatning, for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller 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 (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

6. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet kan først skje når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Etter overtakelse skal eiendommen/Boligen overskjøtes til de(n) Kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

På eiendommen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eiendommer i prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnert og tinglysingsklar stand.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt.

Side 6 av 14

Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper.

Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

7. BOLIGEN

Selgeren skal levere boligen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr m.v. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i kontrakten.

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

Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på bygg, skal avtales skriftlig med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister.

Tilvalg avtales direkte med utbygger. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinket fremdriften jf. bustadoppføringslova § 11. Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15% jf. bustadoppføringslova § 9.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer boligens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

8. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

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

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

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

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

Side 7 av 14

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

Ferdigstillelse og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Boligen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ved overlevering av fellesarealer og utomhusanlegg til sameiet, skal det føres protokoll på tilsvarende måte som for seksjonene/boligene. Mangler, gjenstående arbeider samt fremdrift og ferdigstillelse skal protokolleres.

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

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

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

Punkt 10 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

9. FREMDRIFT I PROSJEKTET

Boligen kan påregnes klar til overtakelse **ca. 12 - 16 måneder** etter igangsatt byggestart. Byggestart vil skje innen rimelig tid etter at Selgers forbehold iht. avtalens pkt. 14, er løftet/innfridd.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i pkt. 14 innen fristen, skal Selger fastsette en Overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i pkt. 14 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden x.kvartal 20xx som Overtakelsesperiode.

Endelig overtakelsestidspunkt fastsettes av Selger.

Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.

Selger skal innkalle Kjøper til ferdigbefaring som vil bli avvendt 2 - 6 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere Boligen og søke og avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse.

Side 8 av 14

Selger skal videre innkalle styret til ferdigbefaring av fellesarealene som også vil bli avvendt 2 - 6 uker før overtakelse.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet/området er ferdigstilt, har Selger rett til å ha støvende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene med prosjektet/i området pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal Selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Den endelige overtagelsesdatoen er bindende og dagmulktløsende.

Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

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

Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av eiendommen hvor begge parter deltar. Selger skal sørge for at det føres protokoll over befaringen som skal undertegnes av partene. Selger vil innkalle til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. bustadoppføringslova § 15.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at boligen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta boligen jf. bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil boligen kan overtas.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Side 9 av 14

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

På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå Boligen. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Kjøperen kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varsling, anses Boligen som godkjent.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger eller den Selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg skal ett eksemplar overleveres Megler. Dette kan også gjøres elektronisk.

Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.

Overtakelse baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved avsluttet overtakelsesforretning, såfremt kjøpesum, omkostninger og ev. tilleggsvederlag er bekreftet innbetalt. Manglende bekreftelse fra Megler på fullt innbetalt oppgjør gir Selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger, eller inntil det foreligger dokumentasjon/garanti på fullt oppgjør som Selger aksepterer.

Boligen er Selgers risiko frem til overlevering. Risikoen går over på Kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne hatt overta bruken.

Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, plikter Kjøper likevel å gjøre opp etter denne kontrakt, selv om Boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Kjøper ikke svarer for.

Kjøper svarer fra overtagelsen for Boligens/seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.

Ved overtagelsen skal Boligen av Selger leveres i ryddet stand. Det er ikke krav om at Selger skal ha foretatt vask av Boligen. Selgers totalentreprenør sørger for byggrensjøring som omfatter rydding og grovrensjøring, men ikke rundvask.

Dersom det oppstår tvist mellom partene om hvorvidt Boligen er tilstrekkelig ryddet/grovrensjøring ved overtagelsen, er partene enig om at en slik tvist skal kunne avgjøres med bindende virkning av Megler etter forutgående befaring av Boligen. Krav om slik befaring må være meddelt Megler før innflytning og senest 24 timer etter overtagelsen. I motsatt fall er kravet tapt.

Side 10 av 14

10. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 7 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som matte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårsbesiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem.

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

11. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntråd når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntråd når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl §§ 17 og 29.

12. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

13. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

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

14. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

At Selger får solgt minimum **xxxx** av leilighetene i prosjektet, at prosjektet deretter oppnår endelig kommunal godkjenning samt igangsettingstillatelse (IG).

Selger varsler Kjøper når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her.

Forskyvninger av byggestart/ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene nevnt i § 13, gir ikke grunnlag for at krav om døgnmulkt eller andre krav mot Selger.

Forventet byggestart p.t. **(dato)** er **(dato)**.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er xx.xx.20xx. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

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
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper ink. opptjente renter

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Boligens bruksareal.

Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger.

Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter.

15. KJØPERS FORBEHOLD/MEDVIRKNING

Kjøper tar ingen forbehold.

Kjøper skal ikke fremskaffe materialer, utføre personlig arbeid eller på annen måte medvirke i byggeprosessen før overtakelsen. Dersom dette likevel skal skje, må det avtales særskilt med Selger i hvert enkelt tilfelle.

16. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper kan videreselge kontraktsposisjonen under forutsetning av at selger får tilfredsstillende bekreftelse på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr XX,- (inkl. mva.).

17. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde.

Dersom det er boder, biloppstillingsplasser eller andre disponible arealer på eiendommen som ikke skal følge med seksjonene og som ikke heller trenger å utgjøre fellesareal for sameiet, forbeholder Selger seg retten til å selv beholde disse arealene/rettighetene. Dette enten i form av næringsseksjoner, tinglyst bruksrett, ideell andel av seksjonsnummer eller som tilleggsareal til en av Selgers seksjoner. Selger forbeholder seg retten til fritt å kunne selge/leie ut slike ledige arealer uavhengig av hva arealet er seksjonert til.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller forøvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Twister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Boligens verneting.

18. VEDLEGG

- Grunnboksutskrift for eiendommen
- Signert tilleggs-/endringsavtale

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Sted/dato: ,

Kjøper:

Selger:

.....
Finn Aaron Bruhaug
Ida Marie Enger Bjørnerud



& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

KONTAKT MEGLER

Runi Bjerke

Eiendomsmegler MNEF/Partner

99 55 26 26

runi@partnerseiendomsmegling.no