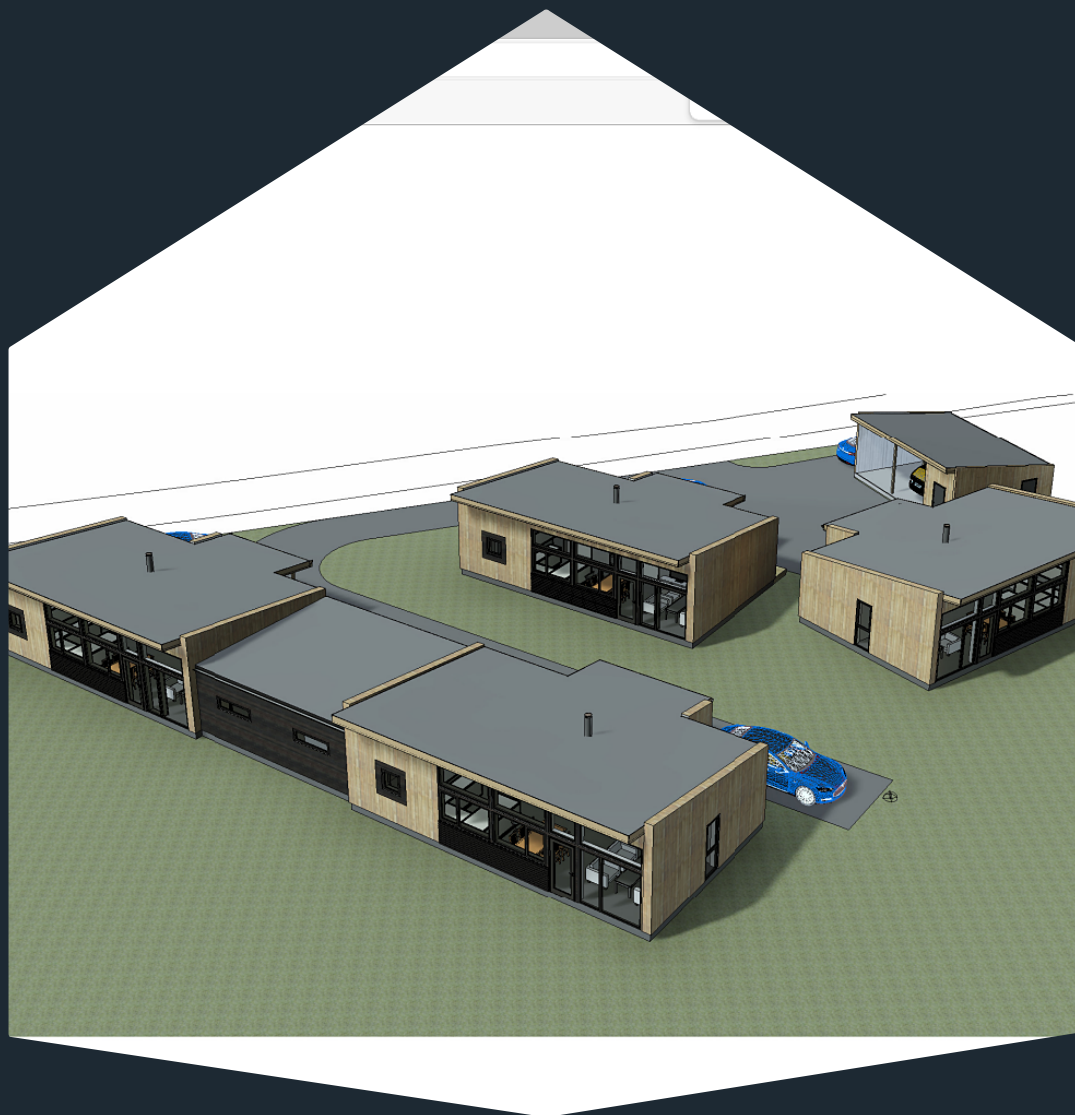


Granterveien 16 - 22

4 PROSJEKTERTE OG LETTSTELTE ENEBOLIGER I
POPULÆRT OG BARNEVENNLIG OMRÅDE.



MEGLERHUSET
NYLANDER

NYBYGG

MEGLERHuset
NYLANDER

NYBYGG

Velkommen til Granterveien 16 - 22

4 PROSJEKTERTE OG LETTSTELTE ENEBOLIGER I POPULÆRT OG BARNEVENNLIG OMRÅDE.

Nøkkelinformasjon

Totale omkostninger

Omkostninger*	Kr. 14 170,-
Totalt inkl. omkostninger (prisantydning + fellesgjeld + omkostninger)**	Kr. 4 364 170,-

Areal

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eierseksjon
Antall soverom***	3
Antall rom	4

Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /
Avdelingsleder

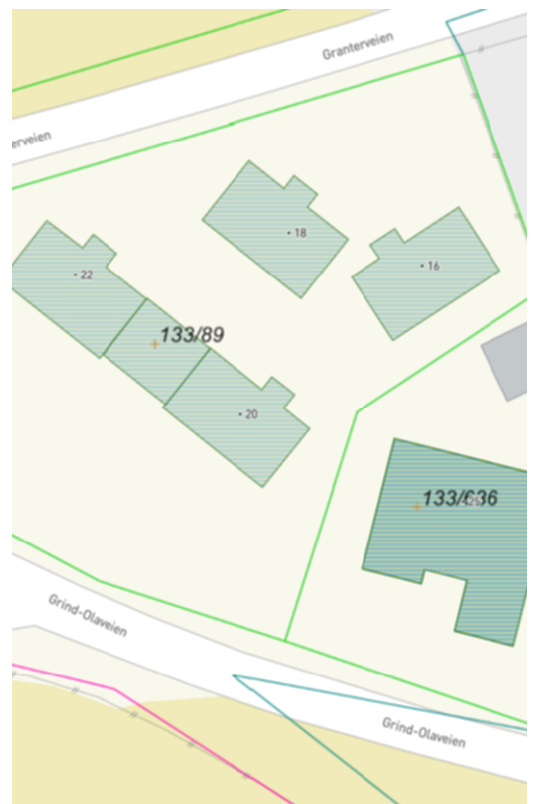
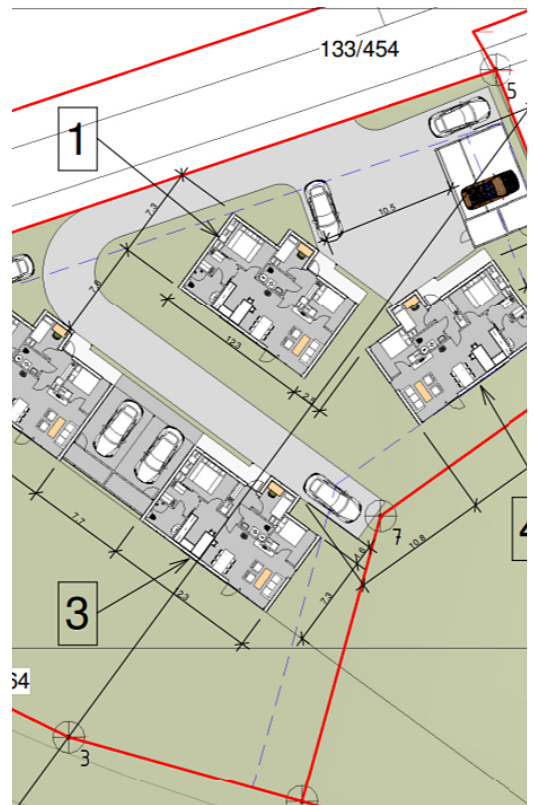
Mobil 40845408

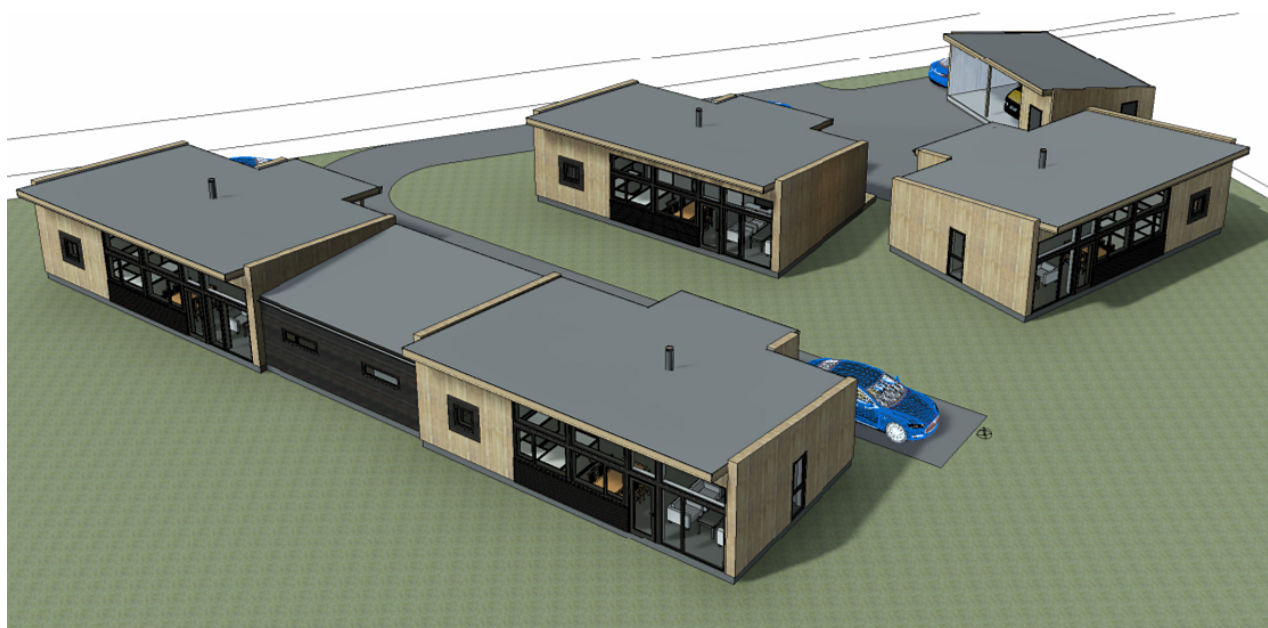
E-post yama.meskinyar@nylander.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Bildesider	6
Informasjon om prosjektet	16
Kjøpsbetingelser	17
Vedleggsdel	42
Megler	59



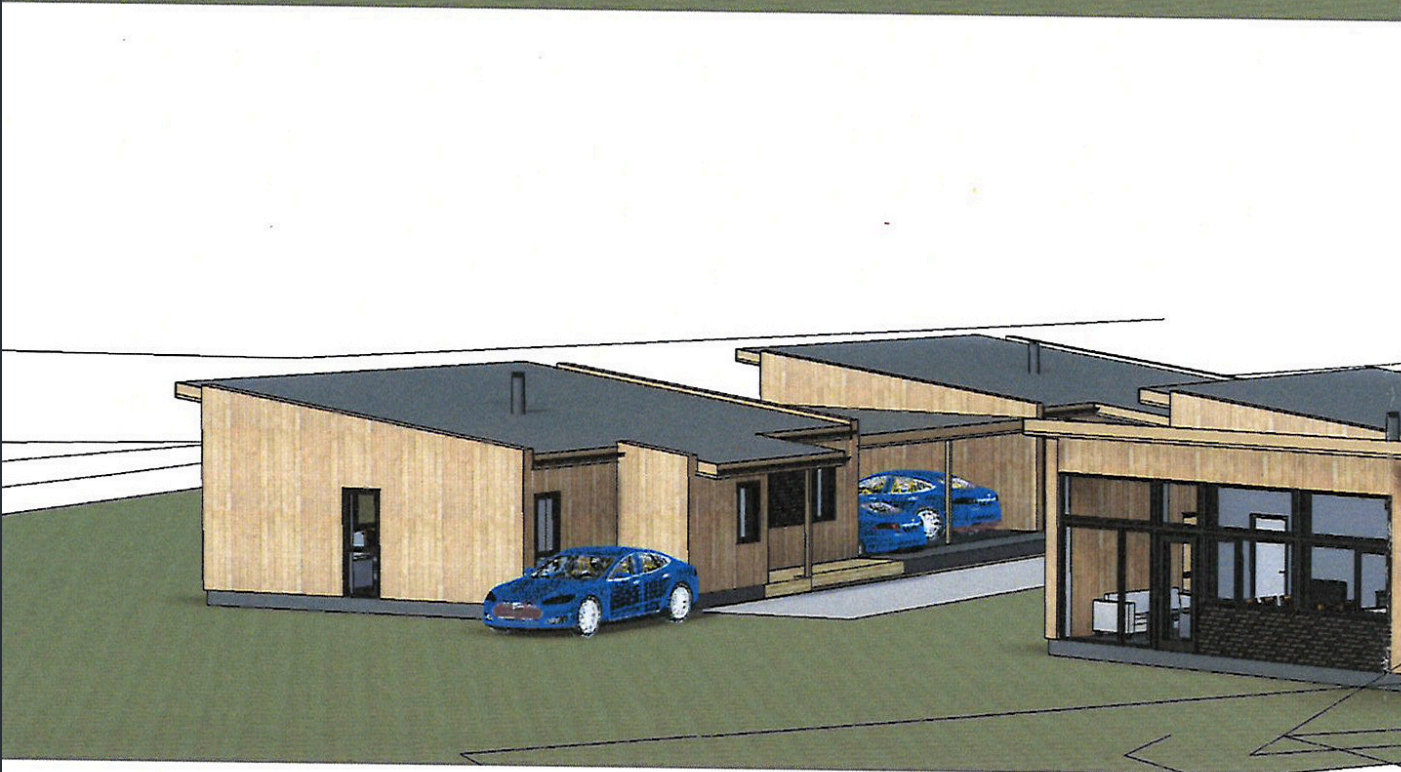


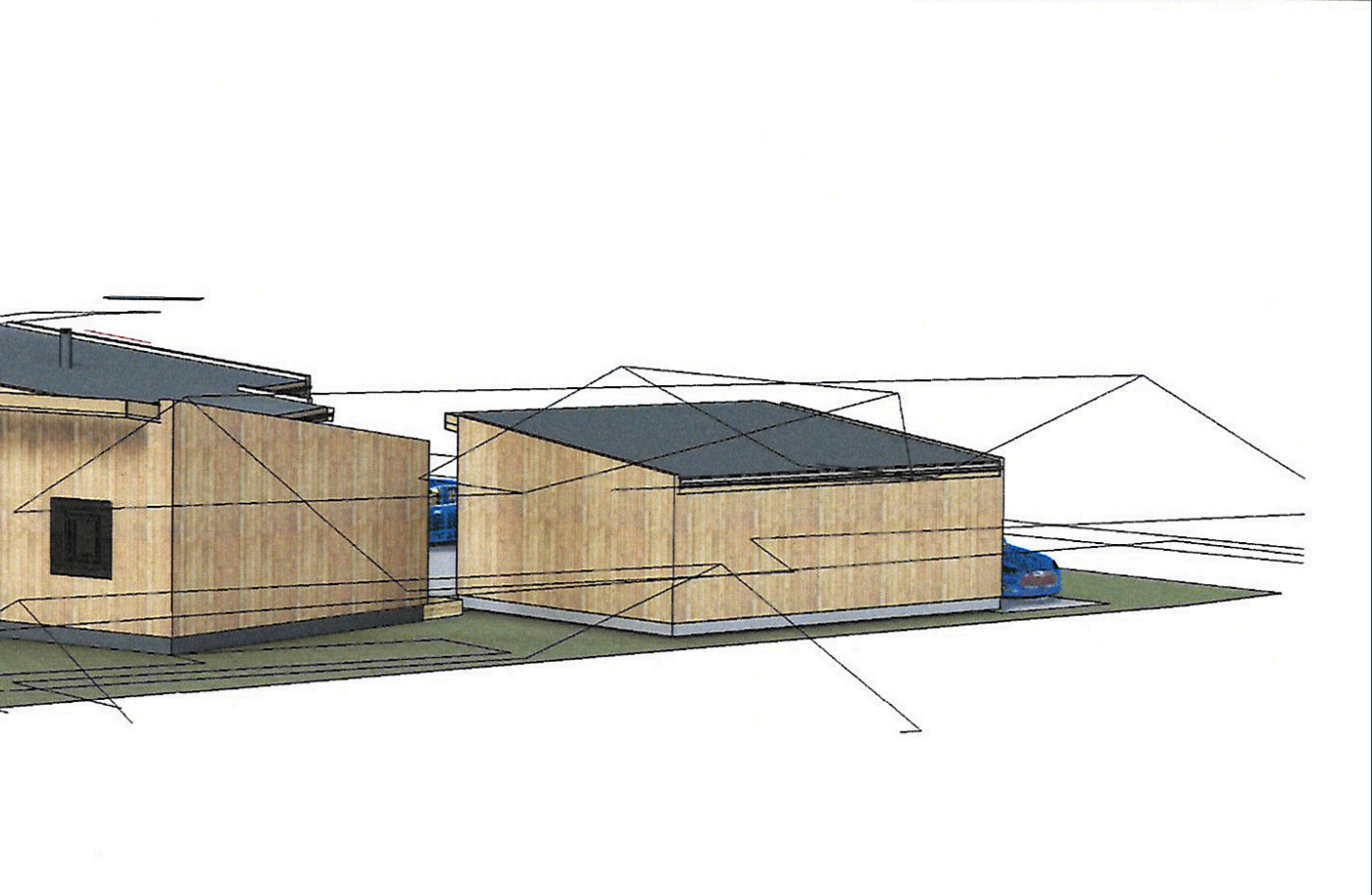
Granterveien 16 - 22

4 PROSJEKTERTE OG LETTSTELTE ENEBOLIGER I POPULÆRT OG BARNEVENNLIG OMRÅDE.

Prosjektet Granterveien 16-22 er nå satt i gang. Boligene har en stilren fasade i tre som gir boligene et lunt og behagelig uttrykk, og store vindusflater i stue- og kjøkkenområdet som gir boligen en lys, luftig og herlig romfølelse. Åpen stue-kjøkkenløsning tilfører en hyggelig atmosfære som åpner opp og skaper sosiale sammenkomster. Egen carport, og fine hageområder både foran og bak boligen. Et helt nytt hus gir godt inn klima, og ingen grunn til oppussing på mange år.

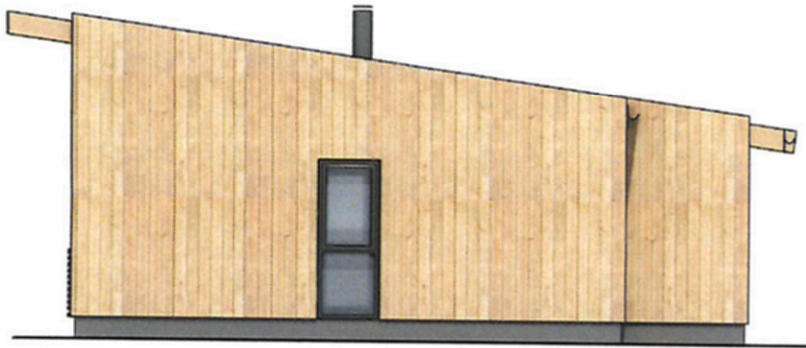
- Ekstra takhøyde
- Store vindusflater
- Moderne peisovn på stue
- Egen carport
- Overbygd inngangsparti
- Moderne kjøkken
- Sentrumsnære boliger med alt du trenger i nærheten







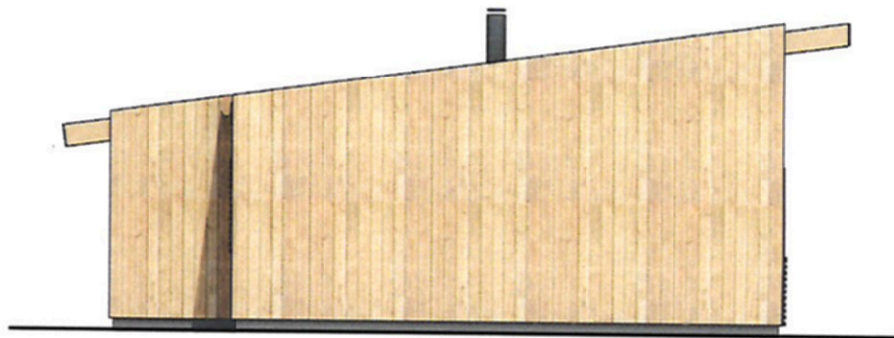
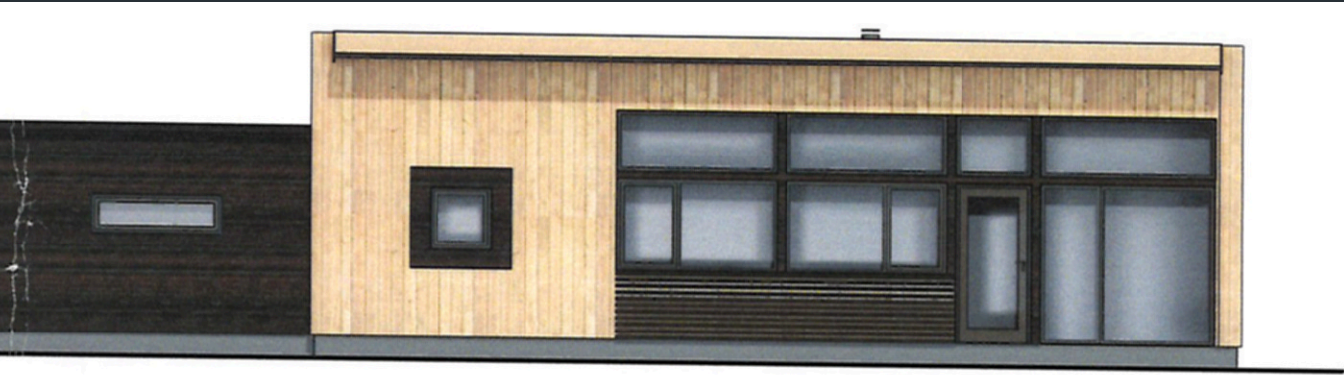
FASADE 1
1 : 100



FASADE 2
1 : 100



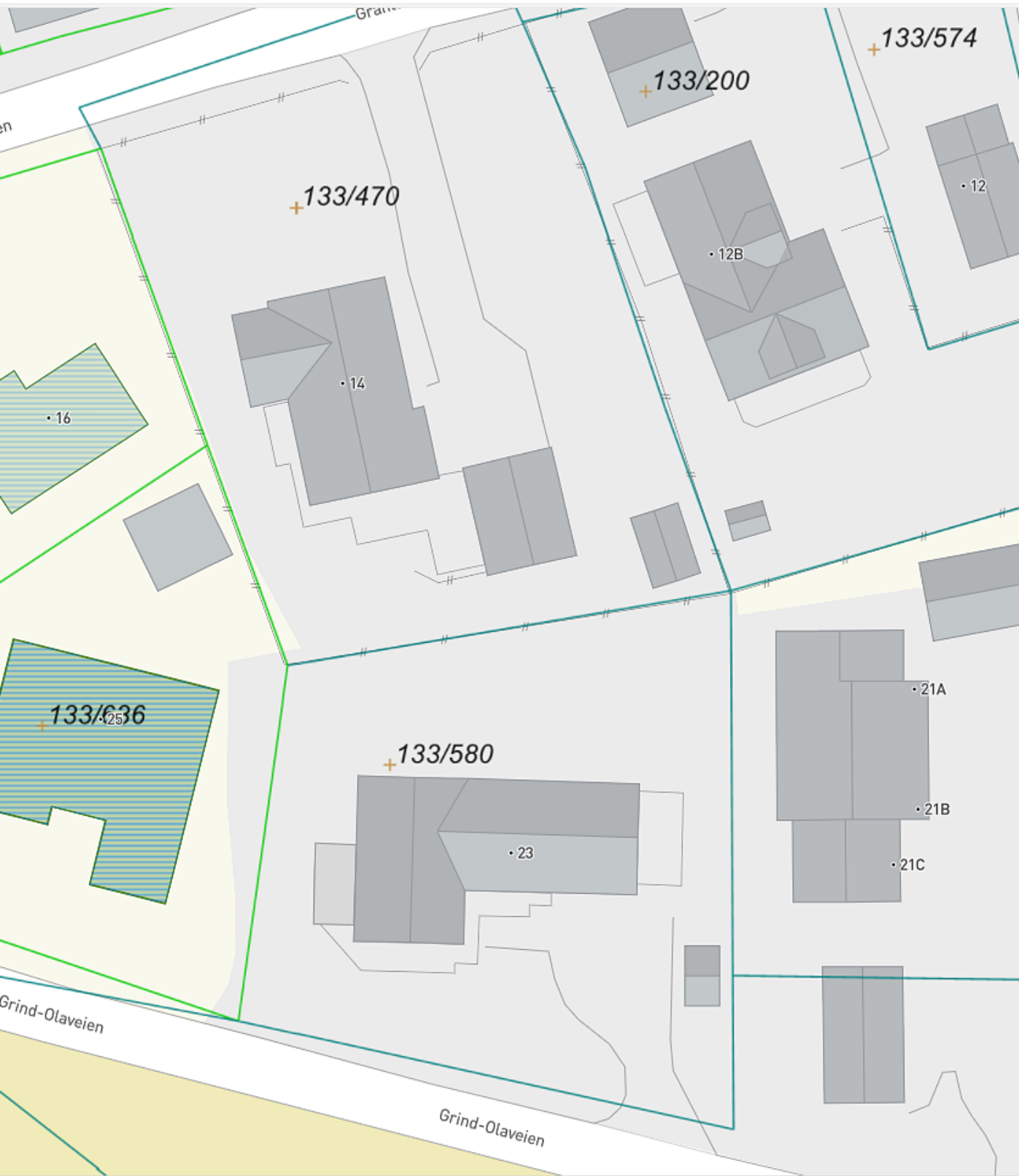
FASADE 3
1 : 100

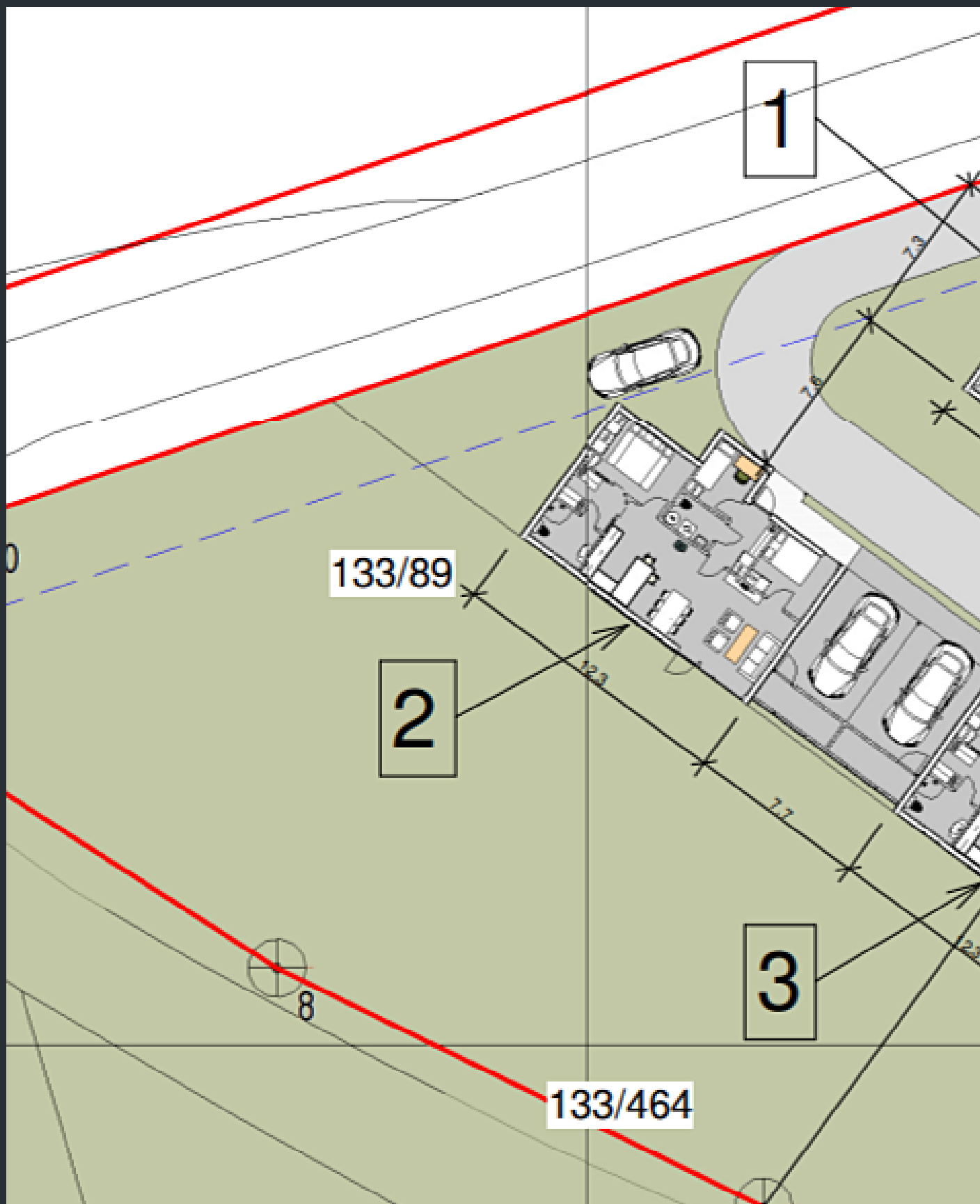


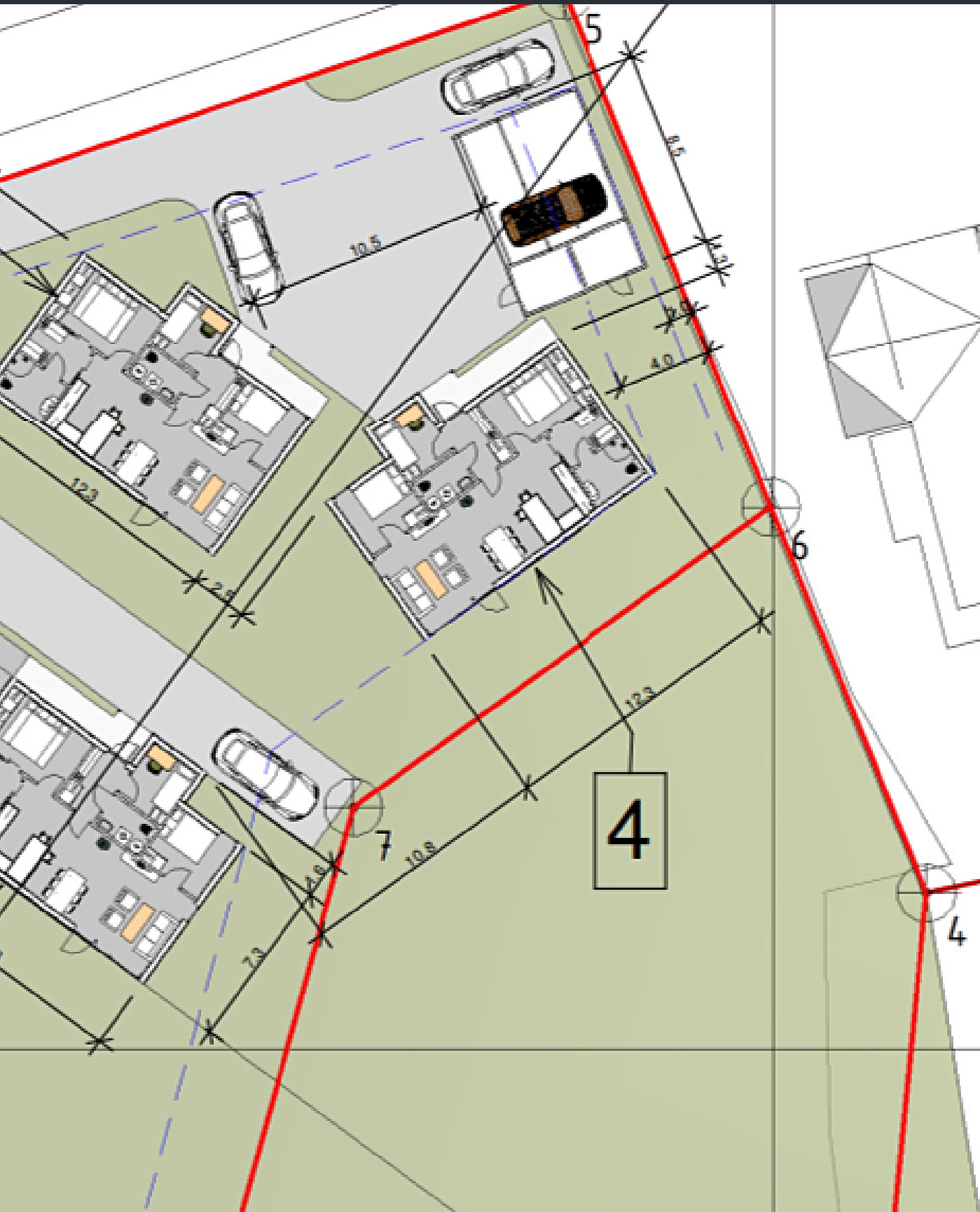
FASADE 4
1 : 100









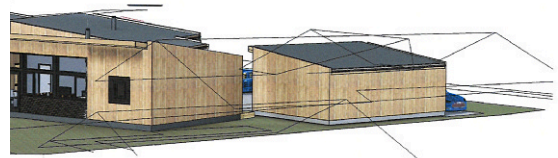
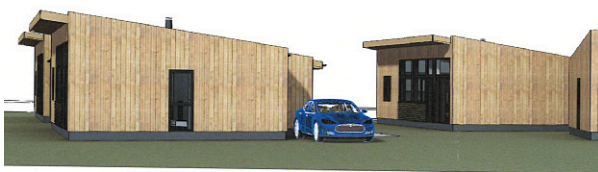
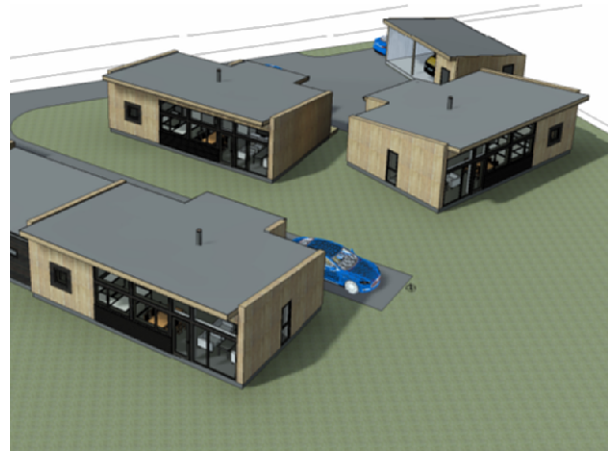


Granterveien 16 - 22

4 PROSJEKTERTE OG LETTSTELTE ENEBOLIGER I POPULÆRT OG BARNEVENNLIG OMRÅDE.

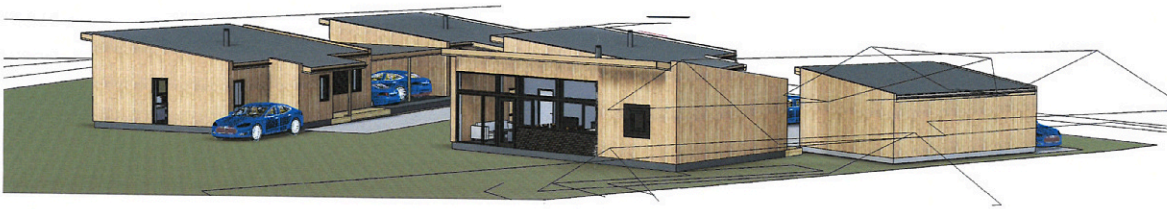
Særdeles attraktivt og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Stormoen, nær Røros sentrum. Området består i hovedsak av villa- og småhusbebyggelse. Kort avstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. Det er ca. 1 km til Røros sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud.

Flotte turområder ved Dokortjønna og Kvitsanden. Kvitsanden er et landskapsvernområde. Området ble opprettet i 2004 og er på 0,4 km². Landskapsvernområdet er et av de største flygesandområdene i innlandet i Norge.



A dark blue, rounded rectangular shape with clipped corners, serving as a background for the text.

Informasjon om prosjektet



Informasjon om prosjektet

Dato:	05.01.2024
Oppdragsnummer:	3230068
Adresse:	Granterveien 16 - 22, 7374 Røros
Matrikkel:	Gnr. 133. Bnr. 89. Røros kommune.
Eierform:	Eierseksjon
Selger/Utbygger:	AJ Sandnes Bygg AS org.nr. 989742728
Entreprenør:	AJ Sandnes Bygg AS
Arkitekt:	Arkplan AS
Meglerforetak:	Meglerhuset Nylander
Oppdragsansvarlig:	Yama Meskinyar

Beskrivelse av prosjektet

Beskrivelse

Prosjektet Granterveien 16-22 er nå satt i gang. Boligene har en stilren fasade i tre som gir boligene et lunt og behagelig uttrykk, og store vindusflater i stue- og kjøkkenområdet som gir boligen en lys, luftig og herlig romfølelse. Åpen stue-kjøkkenløsning tilfører en hyggelig atmosfære som åpner opp og skaper sosiale sammenkomster. Egen carport, og fine hageområder både foran og bak boligen. Et helt nytt hus gir godt inneklima, og ingen grunn til oppussing på mange år.

Ekstra takhøyde

Store vindusflater

Moderne peisovn på stue

Egen carport

Overbygd inngangsparti

Moderne kjøkken

Sentrumsnære boliger med alt du trenger i nærhetenot finn.no

Beliggenhet

Særdeles attraktivt og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Stormoen, nær Røros sentrum. Området består i hovedsak av villa- og småhusbebyggelse. Kort avstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. Det er ca. 1 km til Røros sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud.

Flotte turområder ved Doktortjønna og Kvitsanden. Kvitsanden er et landskapsvernområde. Området ble opprettet i 2004 og er på 0,4 km².

Landskapsvernområdet er et av de største flygesandområdene i innlandet i Norge.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Det vil bli skiltet med Nylanderskilt ved fellesvisning.

Beskrivelse av prosjektet

Omkostninger - spesifisert

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift bolig, 2,5 % av andel tomteverdi * kr. 120 000,- - kr. 3 000,-

Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585,-

Tinglysingsgebyr panteobligasjon p.t. kr 585,-

Startkapital til eierseksjonssameiet kr. 10 000,-

Totalt p.t. kr. 14 170,-

*Ved kjøp av ny bolig (nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk) skal det kun betales dokumentavgift av andel tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi). Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også andel fellesareal.

Dersom det skal tinglyses flere enn én obligasjon, må det betales tinglysingsgebyr kr 585,- pr. ekstra obligasjon.

Det tas forbehold om endring i offentlige avgifter og gebyrer. En slik endring vil bli belastet/godskrevet kjøper.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være kjøpers ansvar og risiko.

Kjøpebetingelser

Totalprisen på boligen består av kjøpesum og oppgitte omkostninger for hver bolig.

Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter.

FINANSIERINGSKONTROLL

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt.

Beskrivelse av prosjektet

Denne må være betinget av at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser i henhold til Bustadoppføringslova av 13. juni 1997, § 46, 2. ledd. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og irreversibelt og gjelder frem til ferdigstillelse av boligen.

Disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter verditakst utført av Meglerhuset Nylander AS.

Hvis kjøpesummen helt eller delvis skal betales med egenkapital, må gjeldene beløp sperres på kjøpers konto og bekreftelse på dette må sendes megler.

Organisering

Tomt

Areal: 2 425 kvm. Tomten eies i fellesskap av sameiet. Eiendommen disponeres av beboerne iht. tinglyst seksjonering. Tomten opparbeides i henhold til utomhusplan og leveransebeskrivelse.

Ved prosjektets ferdigstillelse vil det kunne forekomme avvik fra oppgitt areal.

FRADELING/SAMMENFØYNING

Eiendommen vil bli seksjonert og boligene vil få eget matrikelnummer.

Endelig størrelse vil bli fastsatt ved fradeling/oppmåling utført av kommunen.

Type bolig og eierform

Eierseksjon

Diverse

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Endelig adresse og seksjonsnummer fastsettes av kommunen.

Seksjonseier i eierseksjonssameiet vil bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet, samt rett til bruk av eierseksjonssameiets fellesarealer.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast til vedtekter følger vedlagt prospektet.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jfr. forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter. Bygget(ene) vil bli organisert som et eierseksjonssameie i samsvar

Organisering

med eierseksjonsloven av 2017. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste

FORMUESVERDI

Skattemessig formuesverdi blir fastsatt av Skatteetaten etter ferdigstillelse av boligen.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

EIENDOMSSKATT

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Det varierer fra kommune til kommune om eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter eller ikke.

FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selgeren vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring

Organisering

(skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Andre utgifter

Det er opp til eiere av de fire enhetene å etablere evt. styre og drifte fellesarealer.

Sameierne må selv avgjøre om det skal etableres fellesutgifter til dekning av kostnader på fellesareal.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Det tas forbehold om at endelige kostnader kan avvike fra de stipulerte kostnadene i det foreløpige budsjettet.

Felleskostnader dekker bl.a. vedlikehold fellesareal, brøyting, strøing etc.

Parkering

Carport for 1 bil iht. tegning.

Beskrivelse

Standard

Se prosjektets beskrivelse og romskjema som følger vedlagt prospekt.

Byggemåte

Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- Tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeids skal tilfredsstillende avtale toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jf. Norsk Standard NS-3420-1:2017.

Innhold

Se prosjektets beskrivelse og romskjema som følger vedlagt prospekt.

Arealer

BRA pr. enhet: 80,8 kvm.
Følgende rom inngår i p-rom: Stue/kjøkken, soverom og bad.
BRA Carport inkl. sportsbod: 25 kvm.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom og sjakt med omsluttende vegger. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger.

Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA

Beskrivelse

er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

Oppvarming

Boligens oppvarming består av:

Elektrisk oppvarming.
Varmeovner på soverom.
Varmekabel lagt i betong på bad, vindfang og wc.
Varmefolie på stue/kjøkken.
Det blir installert stålpipeline med ildsted.

Se vedlagte leveransebeskrivelse og romskjema.

Energimerke

Energimerke C. Oppvarmingskarakter Oransje. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skal fra A-G. Dersom selger/utbygger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen jf. forskrift om energimerking § 7.

Det foreligger energimerking med karakter orange C.

Fellesutgifter inkluderer

KOMMUNALE AVGIFTER

Da boligene selges som nybygg under oppføring, er grunnlaget og satsene ikke beregnet/fastsatt.

Når boligen er overtatt, skal man oppgi P-ROM og S-ROM (sekundærrrom, eks.innvendig bod) i selvangivelsen. Deretter vil boligverdi og kommunale avgifter beregnes.

Ta kontakt med Skatt Midt Norge om du har flere spørsmål i denne forbindelsen.

RENOVASJON

Renovasjonstjenester vil bli utført av ekstern leverandør og faktura fra disse vil komme i tillegg til kommunale avgifter.

Offentlig informasjon

Regulering

Området er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan med bestemmelser.

Kommunedelplan for Røros sentrum samt detaljregulering for Gratnerveien med plan-id: 20190002 vedtatt 16.06.2022.

Regulering følger vedlagt prospektet.

RAMMETILLATELSE

Det er gitt ramme- og igangsettingstillatelse for prosjektet datert 23.01.2023/23.03.2023.

Denne eiendommen er underlagt boplikt.

Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

For å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir benyttet til fritidsformål, har Røros kommunene bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder innenfor verneområdet.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Kommentar vei, vann og avløp

OFFENTLIG:

Vann og avløp vil bli offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de sameier som er tilknyttet dette.

Det foreligger tillatelse til å etablere ny avkjørsel fra Røros kommune.

Tilknyttet offentlig vei via private internveier.

Utgifter til brøyting og vedlikehold på påregnes.

Offentlig informasjon

Ferdigattest

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse.

Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Vi gjør oppmerksom på at det i følge plan- og bygningsloven er ulovlig å ta boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Tinglyste rettigheter

Jordskifte
Dagboknr.: 643
Dato: 09.03.1967
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Avtalerettslige forhold

Forbehold

Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

- Selger tar forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.
- Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.
- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser.
- Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av sameiet for å forestå driften av sameiet første driftsår. Det vil være mulig for laget etter at det er stiftet å tre ut av disse avtalene på normale vilkår.

Begge parter vil bli fristilt fra inngått avtale dersom selger ikke frafaller forbeholdene innen oppgitt frist.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene og igangsette bygging på lavere forhåndssalg.

Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Evt. beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av evt. opptjente renter, utbetales til kjøper.

Dersom kjøper ikke har fått annen beskjed fra selger innen fristens utløp, anses selgers forbehold som frafalt.

Selger informerer kjøper når bygging igangsettes (bygggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for bygggestart etter

Avtalerettslige forhold

kontraktsbestemmelsene.

Etter avtaleinngåelse plikter utbygger å holde kjøper fortløpende orientert om:

1. Fremdrift.
2. Byggestart og overtagelse.
3. Tidspunkt for endringsmøte.
4. Eventuelle reguleringsendringer og nabovarsler m.m.
5. Skriftlig varsel dersom det oppstår endringer i leveransebeskrivelse / standard.
6. Skriftlig varsel dersom det oppstår forsinkelser grunnet force majeure, steik, grunnforhold og lignende som medfører utsettelse av overtagelse.

GENERELLE FORBEHOLD

- Salg av hele eller deler av prosjektet til annen utbygger/selger. Dersom enkeltboliger er solgt, vil kjøpekontrakten mellom selger og kjøper transporteres til ny selger/utbygger.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsemessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte enheter.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.

Avtalerettslige forhold

- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi nettverk mm.
- Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder evt. økning av mva, tinglysningsgebyr, dokumentavgift m.m. belastes kjøper. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, ansees 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 kostnader. 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.
- Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer som er nødvendig eller påkrevd av offentlig myndighet. Dette kan gjelde erklæringer om bl.a. adkomstrett, drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av ledninger, energi/nett etc.
- Byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet er fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer i forhold til prospektet.
- Selger yter ikke lengre garanti for medfølgende hvitevarer, utover hva kjoepsloven gir.

Avtalerettslige forhold

- Selger forbeholder seg retten til å heve / senke boligene dersom dette er nødvendig for å gi boligene best mulig tilpassing i terrenget. Det tas forbehold om justering i plassering, terrenklinjer og høyder i forhold til angivelser på tegning/ planer.

- Vindusplassering i den enkelte enhet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet estetiske utformingene av bygget.

Ferdigstillelse

Det er forventet byggestart så snart selgers forbehold for igangsetting er avklart.

Estimert byggetid er ca. 7 mnd.

Dersom det oppstår forsinkelse, skal dagmulkt beregnes etter 7 mnd. fra sletting av selgers forbehold.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, så skal det meddeles kjøper skriftlig innen den angitte frist, og følgende vil da gjelde:

Bindende avtale bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av avtalens bestemmelser.

Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted.

Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt og innflytningsklar.

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers

Avtalerettslige forhold

klientkonto.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/ tekniske installasjoner.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Overtagelse

FORHÅNDSBEFARING AV BOLIG

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtagelse.

Ved forhåndsbefaringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Avtalerettslige forhold

Garantier

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på

fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende, da stilles det ikke garanti i ht buofl. § 12.

Hvis selger har tatt forbehold om oppstart av prosjektet er det da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

Dersom selger ikke oppfylder plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

Avbestilling

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Generelle betingelser

FORSINKELSE

Avtalerettslige forhold

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved evt salg av nåværende bolig, da bygg forsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

Per i dag er det en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til spredning av koronavirus. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av dette, f.eks. hvis byggearbeidene tar lengre tid enn planlagt pga. sykdom eller karantene hos mange ansatte hos utførende entreprenør. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår forhold knyttet til koronavirus som medfører at det blir forsinkelser i leveranse.

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

Tillegg-/ endringsarbeider

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis

Avtalerettslige forhold

bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Alle endrings- eller tilleggsarbeider avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris eventuell fristforlengelse som følge av endringene.

Alle tilvalgs bestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv, jf. buofl § 44.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglers klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandør, anbefaler megler at betaling for disse endringene finner sted etter overtagelse har funnet sted eller etter at materiellet er tilført kjøpers eiendom. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør megler oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Avtalerettslige forhold

Se forøvrig evt. nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i utbyggers deklarasjon/leveransebeskrivelse.

ENDRING I KONTRAKTSPART

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Særlig bestemmelser

KUNDETILVALG

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Alle endrings- eller tilleggsarbeider avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris eventuell fristforlengelse som følge av endringene.

Alle tilvalgs bestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv, jf. buofl § 44.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

Avtalerettslige forhold

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

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglers klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandør, anbefaler megler at betaling for disse endringene finner sted etter overtagelse har funnet sted eller etter at materiellet er tilført kjøpers eiendom. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør megler oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Se forøvrig evt. nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i utbyggers deklarasjon/leveransebeskrivelse.

ENDRING I KONTRAKTSPART

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

BOPLIKT:

Denne eiendommen er underlagt boplikt.

Ved kjøp av denne eiendom må kjøper signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

For å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir benyttet til fritidsformål, har Røros kommunene bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder

Avtalerettslige forhold

innenfor verneområdet.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysning, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Transport av avtalen

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

- a. ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og
- b. eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
- c. ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse

Videresalg før selgers forbehold er avklart og kjøpekontrakt er signert vil ikke bli akseptert.

Ved transport av kontrakt betinger selgers seg et administrasjonsgebyr på kr. 25.000,- inkl. mva.

Megler vil ta et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. ved salg av kontraktsposisjon.

Det gjøres oppmerksom på at meglerkostander knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

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

Kjøper plikter å informere sin kjøper om at garanti tiltransporteres til ny kjøper på førstegangs Kjøpesum.

Evt. endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers

Avtalerettslige forhold

selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke.

PROFESJONELL/NÆRINGSDRIVENDE:

Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2.

Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger.

I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser.

Hvis Kjøper1 betegnes som profesjonell/næringsdrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper 2 iht. avhendingsloven § 2-11.

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse. Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3. Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Avtalerettslige forhold

Personvern

Meglerhuset Nylander AS behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av prosjektet. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, interessenter, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Meglerhuset Nylander AS sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført, Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av boligene og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Meglernes vederlag

Oppdragsgiver betaler:
 Vederlag pr. enhet:
 Meglerprovisjon pr. enhet kr. 40 000,-
 Tilretteleggingsgebyr Kr. 5.000,- per enhet.
 Oppgjørshonorar Kr. 4.000,- per enhet.
 Digital samhandling Kr. 500,- per enhet

Priser er eks.mva.

Annonsering etter avtale/regning.

A dark blue, rounded rectangular shape with clipped corners, centered on a light blue background. The word "Vedleggsdel" is written in white text inside the shape.

Vedleggsdel

Granterveien 16

Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	7 min	🚶
🚌 Røros skole Linje 182, 541, 543	17 min	🚶 1.3 km
🚆 Røros stasjon Linje R60	18 min	🚶 1.3 km
🚆 Røros skystasjon Buss, tog	18 min	🚶 1.3 km

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 492 elever, 34 klasser	17 min	🚶 1.3 km
Røros videregående skole 300 elever	17 min	🚶 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Røros lufthavn P1	7 min	🚶
🚗 Røros Lufthavn	8 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

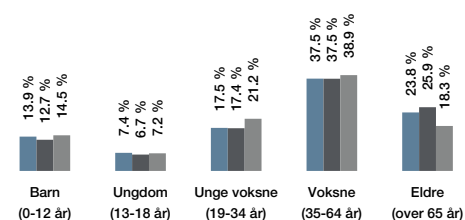
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssv...1	869	948
Røros	3 941	2 185
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	15 min	🚶 1.1 km
Øya barnehage (1-5 år) 40 barn	20 min	🚶 1.5 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min	🚶 2.4 km

Dagligvare


Kiwi Røros	18 min	🚶
Søndagsåpent	1.4 km	
Coop Mega Røros	19 min	🚶

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

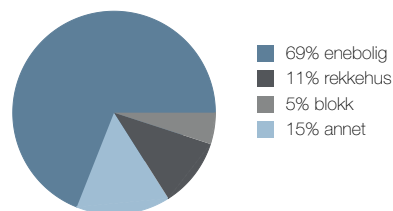
 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 90/100

Sport

-  Verket Røroppvekstsenter 12 min 
Aktivitetshall, turnhall 0.9 km
-  Røroppvekstsenter grunnskole 14 min 
Ballspill 1 km
-  Røros Gym 22 min 
-  Aktiviteten Treningssenter 5 min 

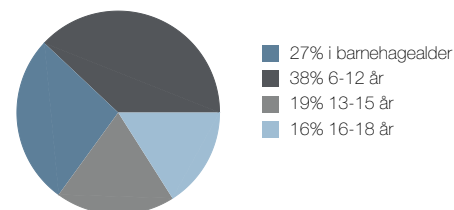
Boligmasse



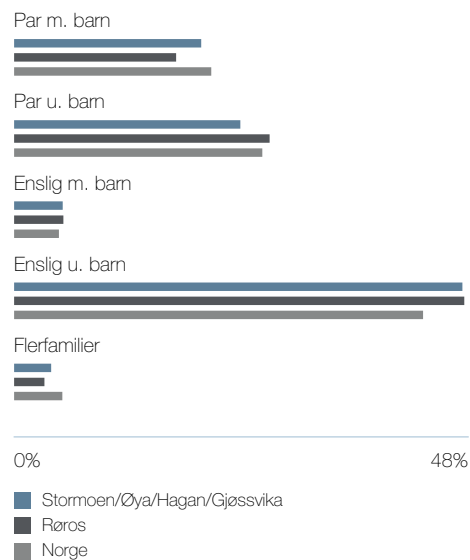
Varer/Tjenester

-  Domus Røros kjøpesenter 19 min 
-  Vitusapotek Røros 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

BESKRIVELSE – BOLIGER GRANTERVEIEN

Tomt/utomhusarealer:

- Planert tomt med parkering i egen carport.
- Asfalterte veier

Grunnmur:

- Glava ringmur
- Glava radonsperre og radonbrønn.

Yttervegger:

- Yttervegg i tre, med 250mm isolasjon.
- Utvendig stående kledning, ferdigbehandlet royalimpregnert.

Innervegger:

- Bindingsverk med 70-100mm isolasjon.
- Veggkledning innvendig: se romskjema

Yttertak:

- Yttertak av takpapp sort
- Takrenner og nedløp i sort stål
- Pulttak med 350mm isolasjon
- Skråhimling i stue/kjøkken, ellers flat himling.
- Innvendig himling: se romskjema

Vinduer:

- Nordan NTech 3-lags vindu.
- Farge: RAL 7021 matt Black grey, pulverlakkert

Dører:

- Ytterdør: Nordan Linjalen 838G, RAL 7021 Black grey, eller tilsvarende.
- Innerdører type Sletten fra Bygg1.
- Innerdør Sletten m/glass mellom stue/kjøkken og vindfang.

Gulv:

- Se romskjema

Pipe/ildsted:

- Tolmer stålpipes, eller tilsvarende.
- Ildsted type Jøtul F373 V2 Advance sort

Kjøkkeninnredning/hvitevarer/garderober:

- Innredning fra Drømmekjøkkenet.
- Siemens hvitevarer
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom
- Garderobeskap på restreende soverom

Baderomsinnredning/VVS:

- Baderomsinnredning type 1904 Voss hvit.
- Se vedlegg for fullstendig rørleggerleveranses, datert 28.11.2022

Elektrikerinnstallasjon:

- Komplette elektriske innstallasjoner for varme og lys.
- Varmeovner på soverom
- Varmekabel lagt i betong på bad, vindfang og wc.
- Varmefolie på stue/kjøkken.
- Downlight på bad
- Downlight på stue/kjøkken
- Calando led lampe (soverom)
- Enøk led lampe (bod)

- Disc 290 lampe på vaskerom
- Downlight (inngangsdør)

Ventilasjon:

- Balansert ventilasjon fra Flexit.

Carport/utvendig bod:

- Carport for 1 bil i hht. Tegning
- Utvendig uisolert bod i forbindelse med carport

ROMSKJEMA Hustype : Granterveien Oppdrags giver : AJ Sandnes Bygg AS Prosjektnr : 903 Tiltakshaver : AJ Sandnes Bygg AS Byggeadresse : Granterveien									
Romnr.	Romnavn	Areal	Overflate gulv	Overflate vegg	Overflate himling	Gulvlist	Taklist	Gerikt	
101	Vindfang	4,9	Overflate: Filis Fabrikat: Modena Type/kvalitet: Pro Matrix Farge: Mist Kommentar:	Overflate: Kostmatt Fabrikat: Hunton Type/kvalitet: Huntonit basic wall Farge: Mist Kommentar:	Overflate: Malt Fabrikat: Arbor Type/kvalitet: Prosjekthimling Farge: hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	Overflate: Dim 15x045mm Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm retkant Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	
102	Soverom	6,8	Overflate: Filis Fabrikat: Wicanders Type/kvalitet: Wood GO Kork Farge: Lys Kommentar: 10,5x185x1220mm	Overflate: Kostmatt Fabrikat: Hunton Type/kvalitet: Huntonit basic wall Farge: Mist Kommentar:	Overflate: Malt Fabrikat: Arbor Type/kvalitet: Prosjekthimling Farge: hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm Furu malt Farge: hvit Kommentar:	Overflate: Dim 15x045mm Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm retkant Furu malt Farge: hvit Kommentar:	
103	WC	2,7	Overflate: Filis Fabrikat: Modena Type/kvalitet: Pro Matrix Farge: Mist Kommentar:	Overflate: Kostmatt Fabrikat: Hunton Type/kvalitet: Huntonit basic wall Farge: Mist Kommentar:	Overflate: Malt Fabrikat: Arbor Type/kvalitet: Prosjekthimling Farge: hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm Furu malt Farge: hvit Kommentar:	Overflate: Dim 15x045mm Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm retkant Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	
104	Kjøkken/Stue	33,9	Overflate: Live Natural Olje hvit Fabrikat: Boen Type/kvalitet: Eik Pop plank 181mm Farge: Mist Kommentar: 13x181x2200mm	Overflate: Kostmatt Fabrikat: Hunton Type/kvalitet: Huntonit basic wall Farge: Mist Kommentar:	Overflate: Malt Fabrikat: 13mm gips Farge: hvit Kommentar:	Overflate: Dim 16x58mm Gulvlist finert Eik Sand Farge: Sand Kommentar: Tilpasset gulv	Overflate: Dim 15x045mm Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm retkant Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	
105	Gjeststue	8,1	Overflate: Filis Fabrikat: Wicanders Type/kvalitet: Wood GO Kork Farge: Lys Kommentar: 10,5x185x1220mm	Overflate: Kostmatt Fabrikat: Hunton Type/kvalitet: Huntonit basic wall Farge: Soft Eucalyptus Kommentar:	Overflate: Malt Fabrikat: Arbor Type/kvalitet: Prosjekthimling Farge: hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	Overflate: Dim 15x045mm Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm retkant Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	
106	Soverom	11,3	Overflate: Filis Fabrikat: Wicanders Type/kvalitet: Wood GO Kork Farge: Lys Kommentar: 10,5x185x1220mm	Overflate: Kostmatt Fabrikat: Hunton Type/kvalitet: Huntonit basic wall Farge: Soft Eucalyptus Kommentar:	Overflate: Malt Fabrikat: Arbor Type/kvalitet: Prosjekthimling Farge: hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	Overflate: Dim 15x045mm Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm retkant Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	
108	Bad/vaskerom	9,8	Overflate: Filis Fabrikat: Modena Type/kvalitet: Pro Matrix Farge: Grå Kommentar:	Overflate: Kostmatt Fabrikat: Modena Type/kvalitet: Pro Matrix Farge: Grå Kommentar:	Overflate: Malt Fabrikat: Arbor Type/kvalitet: Prosjekthimling Farge: hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	Overflate: Dim 15x045mm Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	Overflate: Dim 12x58mm retkant Furu malt Farge: Hvit Kommentar:	
			Overflate: Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: Kommentar:	Overflate: Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: Kommentar:	Overflate: Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: Kommentar:	Overflate: Dim Type/kvalitet: Farge: Kommentar:	Overflate: Dim Type/kvalitet: Farge: Kommentar:	Overflate: Dim Type/kvalitet: Farge: Kommentar:	
Dato utarbeidet : 26.06.2023 Dato revidert : _____ Revisjon : _____ Underskrift kunde : _____ Underskrift selger : AJ Sandnes Bygg AS									



RØR på RØROS as



AJ SANDNES BYGG AS

Stamphusveien 9

7374 RØROS

Vår ref.: Kjetil Øverby

Deres ref.: Rune Tørresvold

RØROS, 28.11.2022

Det leveres og monteres:

1 STK Jordingsrør Ola-stubben 110mm

1. etasje

Bad

1 STK Porsgrund Glow Rimfree veggskål
 1 STK Porsgrund Glow soft-close sete
 1 STK Geberit Duofix innbyggingsisterne
 1 STK Geberit Sigma 01 betjeningsplate 3/6 ltr alpehvit
 1 STK 1904 Voss servantskap 120x44x64 2skuffer hvit
 1 STK 1904 Voss porselenservant 121x45,5x1,8
 1 STK 1904 Voss speil 120x0,4x80
 1 STK 1904 Voss lampe led 600 mm 230v
 1 STK Oras Safira servantbatteri
 1 STK Buet clickventil m/overløp krom
 1 STK Vannlås 40mmx 1 1/4"
 1 STK Porsgrund Showerama 10-02 børstet klar 90x90 rette dusjvegger
 1 STK Oras Oramix trykkstyrt dusjbatteri
 1 STK Apollo dusjgarnityr fkr Oras
 1 STK Sanipex monteringssett for baderomspanel
 1 STK Rustfri rist
 1 STK Sluk 75mm

Kjøkken

1 STK Oras Safira kjøkkenkran lav tut og avstengning
 1 STK Tilkobling av oppvaskmaskin
 1 STK Aqualarm strømadapter 5v f/s
 1 STK Fmm vannutkaster, 400 mm selvdrenerende, med nøkkel



RØR på RØROS as



Vaskerom

1	STK	Porsgrund Glow Rimfree veggskål
1	STK	Porsgrund Glow soft-close sete
1	STK	Geberit Duofix Innbyggingsisterne
1	STK	Geberit Sigma 01 betjeningsplate 3/6 ltr alpehvit
1	STK	Oso Saga e 200 2 kw 1x230v boligbereder m/ expansion
1	STK	Sanipex fordelskap 8 m/dør og ramme,hvit alu
2	STK	Sanipex fordeler med 2 uttak 16 mm
3	STK	Sanipex fordeler med 3 uttak 16 mm
1	STK	Intra vaskekar vk50pk for vegg med plugg og kjede
1	STK	Oras Safira ett-greps veggbatteri
1	STK	Oras utløpstut svingbar 150
1	STK	Vaskemaskinkran med mellomstykke
1	STK	Avløpstrakt PP 40mm hvit
1	STK	Smartline rettløpsvannlås 40 m pp.eksentrisk gråhvit.178710
1	STK	Sluk 75mm
1	STK	Rustfri rist
1	STK	Minimum vanninntak etter Tec 17 m/trådløs vannstoppeventil

Avløpsledningene i bunn legges av PP rør og deler fra grunnmur og frem til inntegnet utstyr.
Bunnledningene må legges i grus 2-16 mm, som skaffes og utplasseres av byggherre.

Jordingsmuffe monteres på kloakkledning. Byggherre har ansvaret for at jordingsledningen blir tilkoblet jording i sikringsskapet.

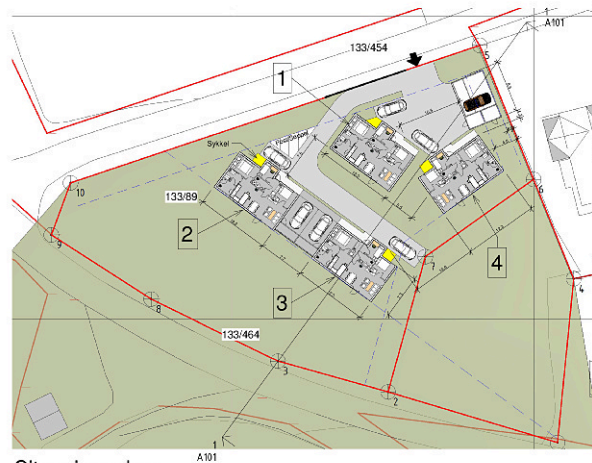
Avløpsledningene i oppleggene legges av PP rør og deler fra over gulv og frem til inntegnet utstyr. Et opplegg skal føres over tak og luftes i kanal som leveres og plasseres av annen entreprenør.

I prisen er medtatt all frakt og transport av materiell samt reise for montør.

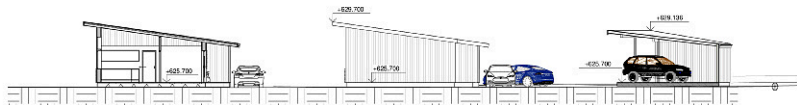
Varmt- og kaldtvannsledningene legges av rør i rør system. Nødvendig isolasjon er medtatt. Skader pga frost i byggetiden er byggherres ansvar.

© Demo tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkas forhold som krever det under prosjekteringen



Situasjonsplan
1 : 500





Snitt 1-1
1 : 200

		VEI/LEIA AJ Sandnesbygg as	Prosjektnavn: Byggemeldingstegninger				TEGN INN-ØLD Situasjonsplan, terrengsnitt	MALESTOR: As
		TILTAKSHAVER 1	GJØRST: 133/89	KOMMUNE: RØROS	REV DATO REVISJON SIGN A 15.09.2022 Sit. og terreng BNL B 16.10.2022 Slappetegn (bestemmelse og utarbeidelse) BNL C 15.12.2022 Endret parkering og oppstillingsområde BNL	PROSJEKT Granterveien Boligtun	DATO: 01-09-2022	TEKN: BNL
BYGGEKLASS Grantheveien	TT 74 27 93 66, 7600 Namdals, www.aufplan.no				ARKTEKT Berit N. Lysberg			

© Demo tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

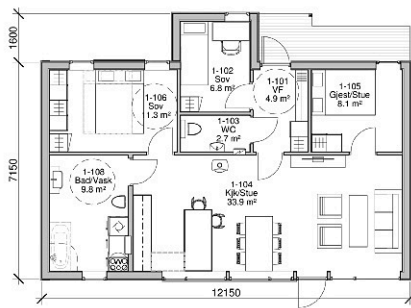
© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkas forhold som krevor det under prosjekteringen



	 TT 74 27 93 66, 7600 Røros, www.arkplan.no	VEI/BA AJ Sandnesbygg as	Prosjektnavn: Byggemeldingstegninger			TEKN INN-OLD Perspektiv	MALESTOR: A3/L
		TILTAKSHVER: 1	D. URSITT: 133/89	REV DATO REVISJON SIGN A 13.09.2022 (Siv. B. Lysberg) vnkbur BNL B 26.01.2023 (Berit N. Lysberg) vnkbur BNL	PROSJEKT Granterveien Boligtun	ARKSTORRELSE A3/L	
BYGGEPLASS: Granterveien	KOMMUNE: RØROS	ARKTEKT: Berit N. Lysberg	DATO: 01-09-2022	TEKN: BNL	REV: D	TEKN NR: A102	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

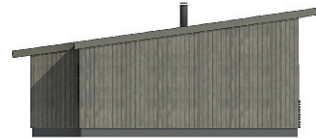
© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen



PLAN 1. ETG
1 : 100



FASADE 1
1 : 100



FASADE 4
1 : 100

1. etg	80,8 m ²
BYA	98 m ²

MESTERHUS



Arkplan
Tlf 74 27 53 46, 7500 Nardnes, www.arkplan.no

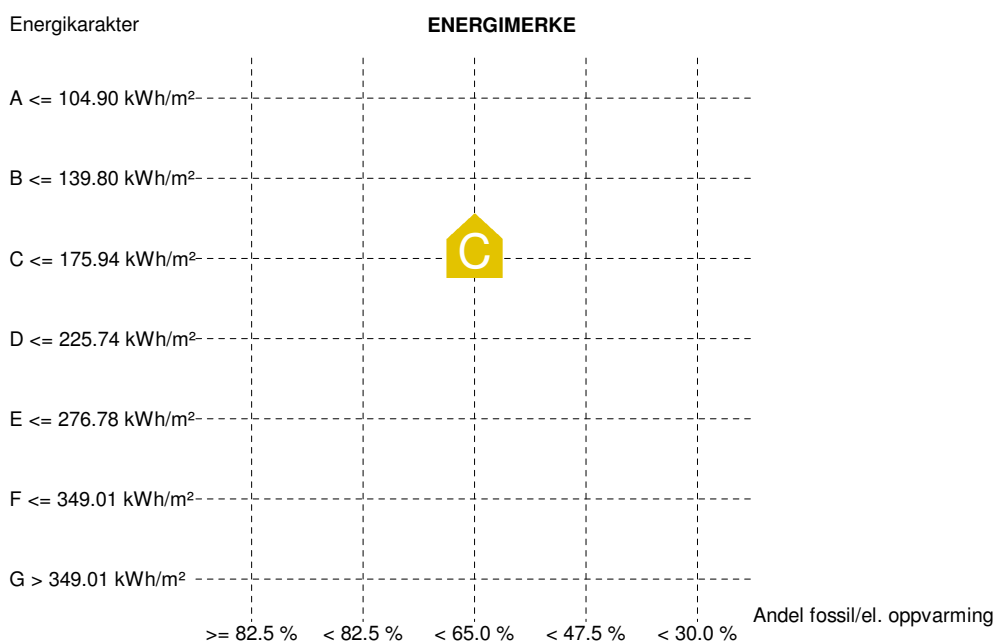
MEDELEM AJ Sandnesbygg as	SAK NR: 133/89
TILTAKEHVER 1	KOMMUNE: RØROS
BYGGEPLASS Grantnerveien	

Prosjekttype: Skisse		800
REV	DATE	REVISJON

TEGN. ANVAKS.D. Plan og Fasade - Variant 1	MALESTOKK 1 : 100
PROSJEKT Grantnerveien Boligtun	ARKSTORPELSE
ARHITEKT Berit N. Lysberg	DATE 31.09.2022
TEGN. REV	TEGN. NR. A500



Simuleringsnavn: Energimerke
 Tid/dato simulering: 14:01 10/5-2023
 Programversjon: 6.018
 Simuleringsansvarlig: JLK
 Firma: Arkplan AS
 Inndatafil: T:\MESTERHUS\AJ Sandnesbygg AS\2022\Granterveien\Granterveien alle fire.smi
 Prosjekt: Enebolig Granterveien
 Sone: Hele boligen;



Beregnet levert energi normalisert klima: 142.40 kWh/m²
 Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 62.9 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	142 kWh/m ²
Energibruk lokalt klima	180 kWh/m ²



Simuleringsnavn: Energimerke
 Tid/dato simulering: 14:01 10/5-2023
 Programversjon: 6.018
 Simuleringsansvarlig: JLK
 Firma: Arkplan AS
 Inndatafil: T:\MESTERHUS\AJ Sandnesbygg AS\2022\Granterveien\Granterveien alle fire.smi
 Prosjekt: Enebolig Granterveien
 Sone: Hele boligen;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	7132 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	4374 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	11506 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	99	
Areal tak [m ²]:	81	
Areal gulv [m ²]:	81	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	24	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	81	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	253	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,16	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,12	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	29,8	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	115	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,80	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	85	



Simuleringsnavn: Energimerke
 Tid/dato simulering: 14:01 10/5-2023
 Programversjon: 6.018
 Simuleringsansvarlig: JLK
 Firma: Arkplan AS
 Inndatafil: T:\MESTERHUS\AJ Sandnesbygg AS\2022\Granterveien\Granterveien alle fire.smi
 Prosjekt: Enebolig Granterveien
 Sone: Hele boligen;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	84,8	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,38	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,75	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,50	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,90/1,00/0,78/0,88	



Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 14:01 10/5-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: JLK
Firma: Arkplan AS
Inndatafil: T:\MESTERHUS\AJ Sandnesbygg AS\2022\Granterveien\Granterveien alle fire.smi
Prosjekt: Enebolig Granterveien
Sone: Hele boligen;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	JLK
Kommentar	

A series of horizontal dotted lines for writing.

Bindende bekreftelse på kjøp - prosjektert bolig

Budgiver har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon og bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave med vedlegg.

Oppdragsnr.: 3230068

Adresse: Granterveien 16 - 22, 7374 Røros

Matrikkel: Gnr. 133. Bnr. 89. Røros kommune.

Kjøpesum kr.: _____

Beløp med bokstaver: _____

+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave

EVENTUELLE FORBEHOLD _____

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt

Finansieringsbevis skal betinge at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser iht. kjøpsbetingelser og Bustadoppføringslova av 13. juni 1997. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og gjelder frem til ferdigstillelse av boligen.

Ved signatur av nærværende bekreftelse på kjøp samtykker kjøperne i at i det tilfelle det er flere kjøpere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av kjøpsbekreftelse, herunder også endringer i forhold til evt. forbehold og frister.

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: _____ kr. _____

Referanse og tlf.nr. _____ kr. _____

Egenkapital: _____ kr. _____

Total: _____ kr. _____

Jeg ønsker:

uforbindtlig prisvurdering av egen bolig uforpliktende finansieringstilbud å tegne HELP boligkjøperforsikring

Kjøper(e)

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /
Avdelingsleder

Mobil 40845408

E-post yama.meskinyar@nylander.no

MEGLERHuset
NYLANDER

NYBYGG

I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

