



Granrudmoen, Øyer

Slettmoen Tomannsboliger

November 2024

- Moderne tomannsboliger
- Sentralt på Granrudmoen i Øyer



Innhold

Området	Velkommen til Slettmoen	4
Boligene	Slettmoen tomannsboliger	6
	Kjøkkenleveranse	10
	Omkostninger og avgifter	15
Øvrige dokumenter	Tegningsunderlag	16
	Leveransebeskrivelse	20
	Informasjon fra selger	25
	Reguleringsplankart	27
	Vedtekter	28
	Forbrukerinformasjon	34
	Foreløpig avtale	35

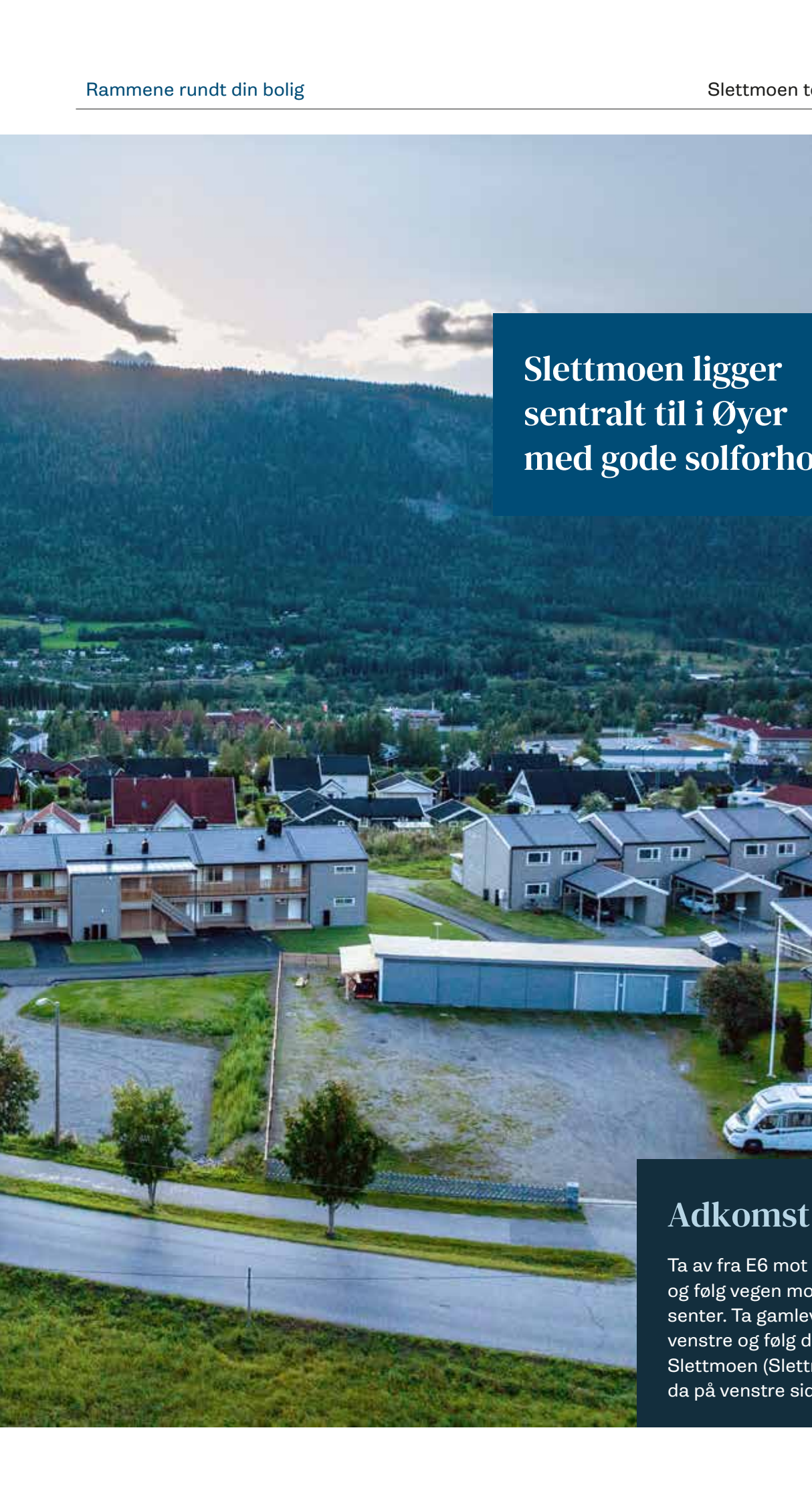
Velkommen til Slettmoen!

Stilrene og arealeffektive tomannsboliger under bygging!. Området fremstår i dag som et av de mest populære områdene i Øyer sentrum.

Dette er et ideelt sted å bo både for barnefamilier og for eldre som ønsker et sted i gangavstand til butikker, skole, barnehage, sportsplassen m.m.

Øyer har mye å by på, både for fastboende og for tilreisende. Kort avstand til Hafjell og Øyer fjellet. Nermo Golf er nærmeste nabo til Slettmoen. Gode bussforbindelser til Lillehammer.





**Slettmoen ligger
sentralt til i Øyer
med gode solforhold!**

Adkomst

Ta av fra E6 mot Øyer sentrum og følg vegen mot Hafjell Alpinsenter. Ta gamlevegen opp til venstre og følg denne i 500m. Slettmoen (Slettmoringen) ligger da på venstre side.



Tomannsboliger på Slettmoen

Moderne boliger over to plan. Inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, bad både oppe og nede, 3 soverom og utvendig bod.

Alle enheter har carport. Terrasse både oppe og nede med god solgang.

Eierform

Seksjonert selveier.

Framdrift

Byggestart høsten 2024.
Ferdigstillelse våren 2025.

Leveransebeskrivelse bolig

Generell utførelse

- Utvendig panel dobbelfals stående som er grunnet + et mellomstrøk, farge Grå.
- Zanda betongtakstein, svart.
- Takrenner og nedløp i sort stål.
- Terrasser som vist på tegning.
- Hvitmalte vinduer/balkongdører og iht. energikrav.
- Ytterdør og boddør hvitmalte.
- Innvendige vegger i tørre rom leveres med panelplater i farge sand NCS S 2502 Y.
- Innvendige vegger i bad leveres med baderomsplater type Fibo Marcato 2094 White.
- Innvendige dører leveres i type Scanflex Trend 1 hvitmalte.
- Listverk rundt dører og vinduer – taklister leveres hvitmalt S0502Y (toppstrøk og flikking/kitting av spikerhull er ikke inkludert).
- Gulvlister i tørre rom leveres i eik lakkert.
- Eik 13 mm Abetone 3-stavs parkett på gulv i alle tørre rom.
- Gulv i sportsbod leveres kun betongplate.
- Fliser 30x60 type Pietra Limestone i gang.
- Fliser 30x60 type Pietra Limestone black med sokkelfliser på gulv i bad.
- Kjøkken i fra Aubo type Unik i grå farge, hvitevarepakke.
- Balansert ventilasjonsanlegg.

Elektroinstallasjoner og utstyr

Elektrikerarbeid med utstyr iht. standard elektrikeroppsett. I utstyrsoversikt kan nevnes:

- Utvendig elskap med inntakskabel mellom inntak og sikringsskap.
- Komplette sikringsskap.
- Varmekabler i gang, bad og vaskerom.
- Panelovner i øvrige rom.
- Utelamper.
- Taklamper type E27 sokkel med ledd lyskilde.
- Downlights på bad og gang/trapp.
- El. punkt iht. NEK400.

Carport

- En carport-plass per enhet.

Murer, flis, pipe og ildsted

- Sort stålpipes.
- Peisovn med glassdør, type Origo med sideglass.
- Fliser 30x60 Pietra Limestone Black i gang.

Rørlegger/innvendig sanitær

Rørleggerarbeid med utstyr iht. standard rørleggeroppsett. I utstyrsoversikt kan nevnes:

- Dusjdører i herdet klart glass 90x90 rett.
- Vegghengt toalett.
- 200 liter varmtvannsbereder.
- Ettgreps blandebatterier på kjøkken og bad.
- 100 cm baderomsinnredning hvit fra Villeroy & Boch.
- Vann og avløp for vaskemaskin.
- 1 stk frostsikker utekran.
- Sensor for vannstoppeventil på kjøkken.

Felles for alle leveranser

- Tinde Hytter har ansvar for byggesøknadsprosessen.
- Utførelse og leveranse i henhold til dagens tekniske krav, Tek 17.
- Garanti: 10 % av kontraktssum i byggeperioden, 5 % i reklamasjonstiden (5 år).
- Kontrakt fra Norsk Standard 3427 (med henvisninger til Bustadoppføringsloven).
- Trykktestet i henhold til Tek 17.

Det tas forbehold om forandringer i leveransebeskrivelsen, samt valg av leverandør. Dette kan selger/megler opplyse mer om.

Byggetillatelsen er gitt og det gjenstår å søke brukstillatelse/ferdigattest før boligene kan tas i bruk.



Ny tomannsbolig



Illustrasjonsfoto.

Lys og moderne tomannsbolig med 3 soverom, 2 bad og romslig bod.

→ BRA totalt: 101,9 m² → GUA: 101,9 m²
 → BRA-i plan 1: 54,4 m² → ALH: 0 m²
 → BRA-i plan 2: 47,5 m² → TBA: 28,9 m²
 → BRA-e: 0 m²
 → Soverom: 3 → Baderom: 2

BRA = BRA-i + BRA-e
 BRA-i = internt bruksareal
 BRA-e = eksternt bruksareal

GUA = BRA + ALH
 ALH = areal med lav himlingshøyde
 TBA = terrasse- og balkongareal

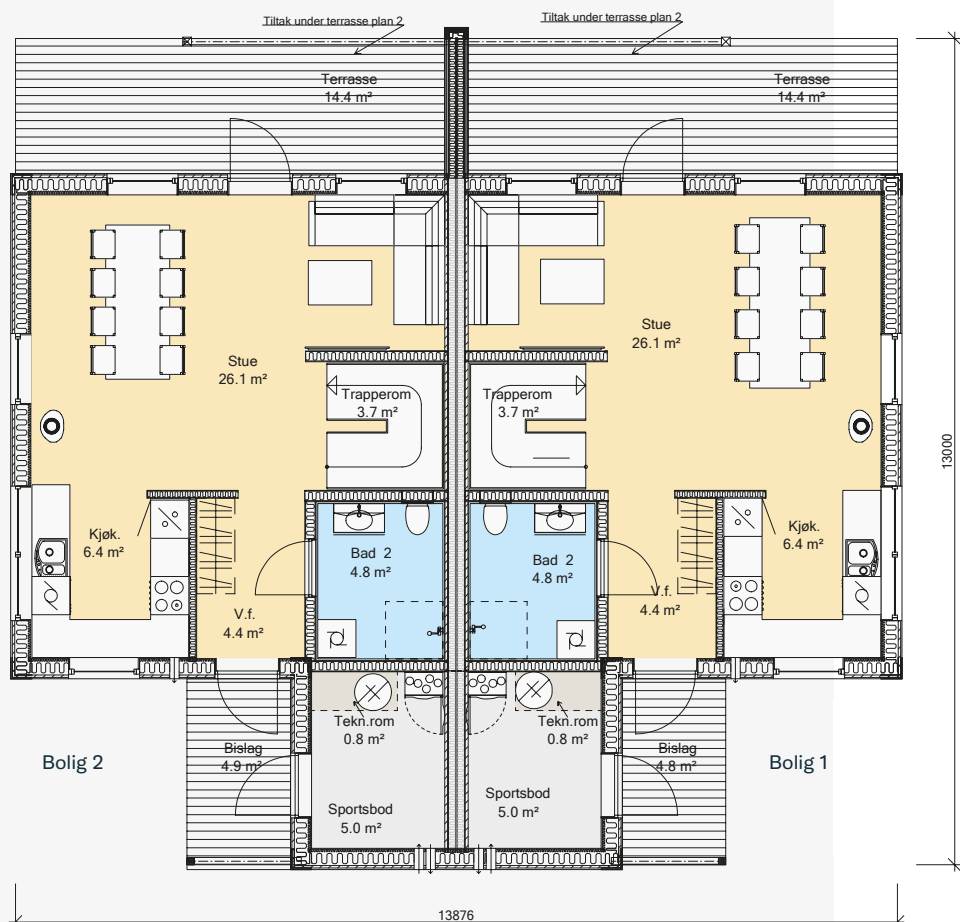
Arealene er oppgitt iht. NS 3940



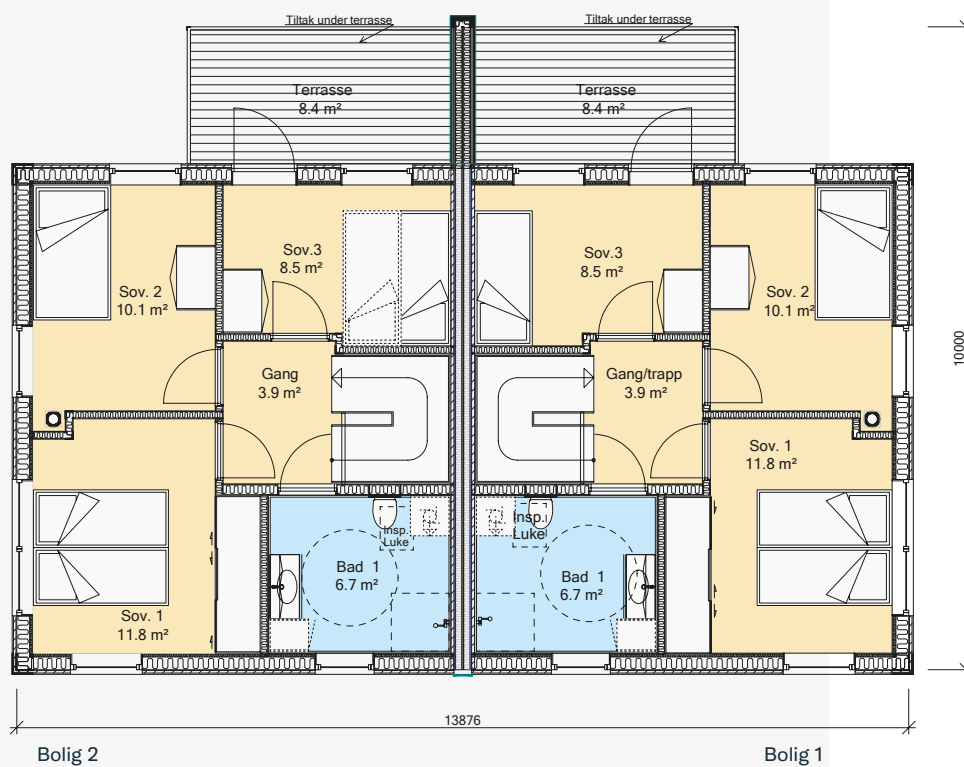
Priser

For mer informasjon, se:
tindehytter.no/tinde-bolig

Omkostninger og avgifter se side 15.



Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje

Kjøkkenleveranse

AUBO



Illustrasjonsfoto – leveransen kan avvike fra bildet

Stilfullt og velutstyrt kvalitetskjøkken fra Aubo. Vårt standard kjøkken har fronter fra serien Unik, i fargen Pebble Grey (NCS 3502Y) og benkeplate i laminat, i en mørk farge med skifer-utseende.

Aubo har vært på markedet i snart 40 år. Her finner du høy kvalitet og gjennomtenkt design. I tillegg er det mange muligheter til å sette sitt personlige preg på kjøkkenet.

Innredningen er gjennomtenkt og effektiv og med mye praktisk skuffeplass. Skuffer og dører leveres med demping. Hvitevarer består av komfyr, induksjonstop, integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

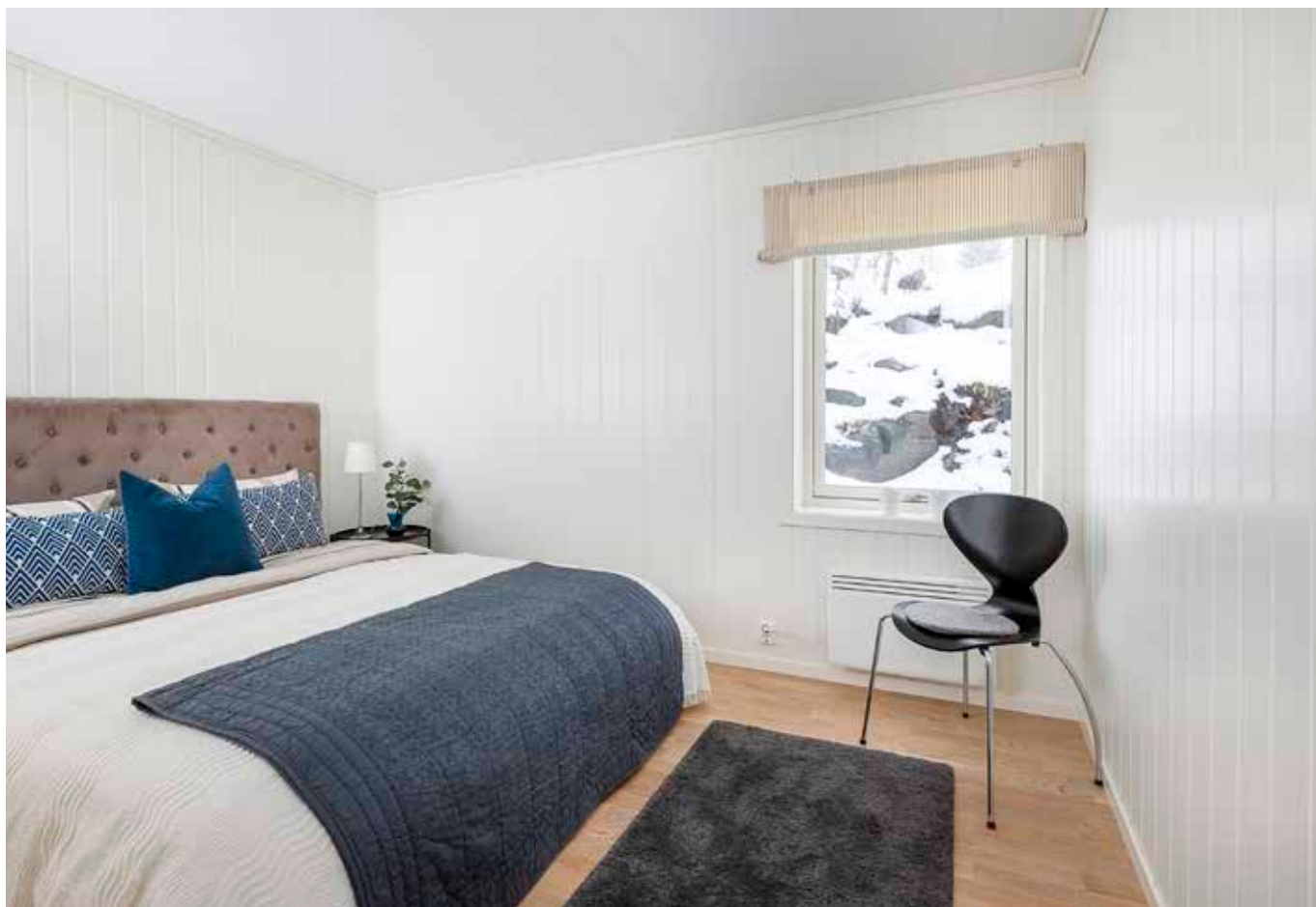
Her ligger alt til rette for sosiale sammenkomster.



Illustrasjonsfoto fra annen tomannsbolig bygget av Tinde Hytter.



Illustrasjonsfoto fra annen tomannsbolig bygget av Tinde Hytter.



Illustrasjonsfoto fra annen tomannsbolig bygget av Tinde Hytter.



Omkostninger og avgifter 2024

Tomtekostnader	Pris
Dokumentavgift (2,5 % av tomteandel på kr 500 000,-)	kr 12 500
Tinglysning av hjemmelsdokument	kr 585
Tinglysning av pantedokument	kr 585
Kostnader nybygg (inkl. mva.)	
Tilkoblingsgebyr vann	kr 25 000
Tilkoblingsgebyr avløp	kr 25 000
Etableringsgebyr GLØR	kr 2 320

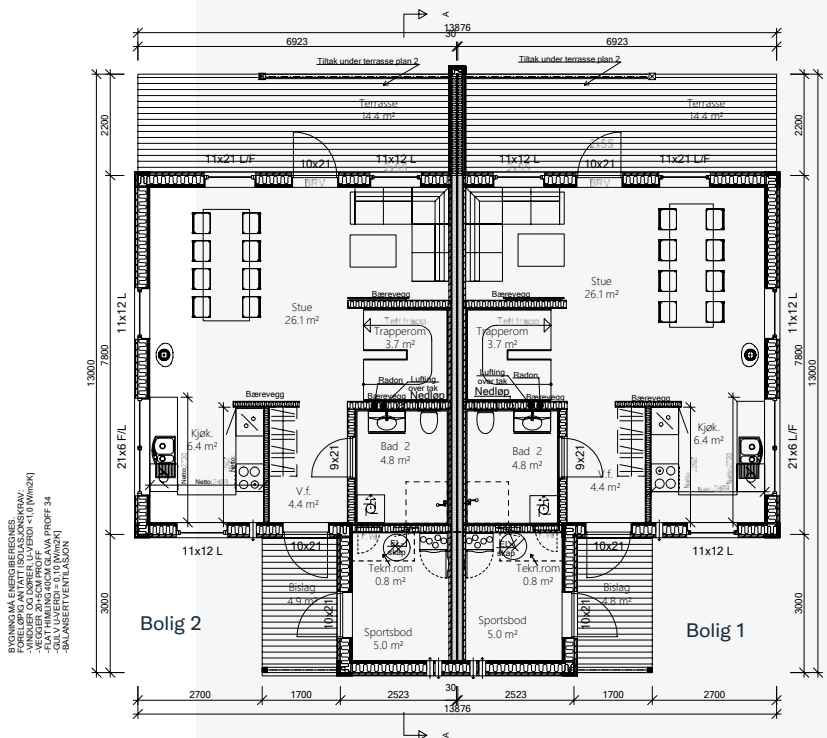
Selger tar forbehold om endringer i omkostninger og avgifter.

Felles for leveransen

- Byggekontrakt etter Norsk Standard 3425 (henvisning til Bustadoppføringsloven)
- Tinde Hytter AS stiller 10 % garanti av kontraktssummen i byggetiden og 5 % i reklamasjonstiden (5 år)
- Forsikring i vår byggeperiode
- Utførelse og leveranse i henhold til dagens tekniske krav (TEK 17)
- Fakturering 10 % ved kontrakt og 90 % ved overtakelse
- Protokollført overlevering
- 1-års befaringsgaranti



Plantegning 1. etasje



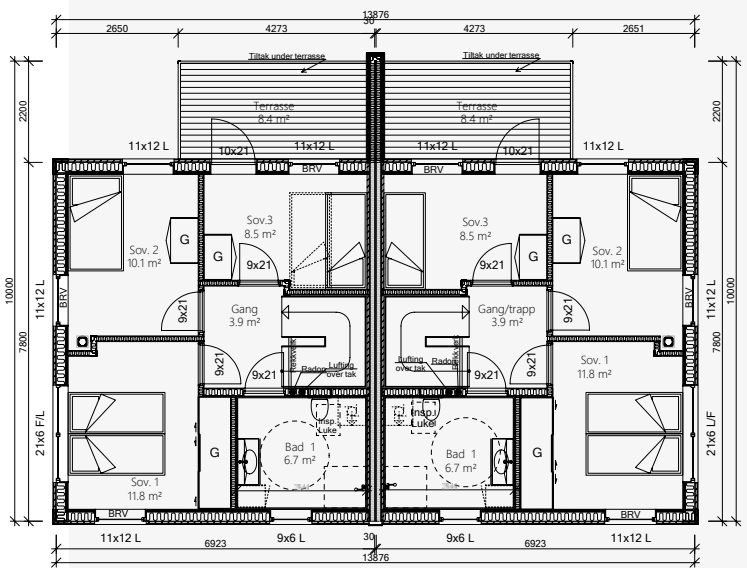
BYGNINGSMALENERGIBEREKNING
- VINDSERT OG KORREKT LØYERD <10 (W/m²K)
- VINDSERT OG KORREKT LØYERD <10 (W/m²K)
- FLAT HÅNDEKORREKT LØYERD <10 (W/m²K)
- FLAT HÅNDEKORREKT LØYERD <10 (W/m²K)
- FLAT HÅNDEKORREKT LØYERD <10 (W/m²K)
- FLAT HÅNDEKORREKT LØYERD <10 (W/m²K)
- FLAT HÅNDEKORREKT LØYERD <10 (W/m²K)

Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.	
MÅLSTAV: 1:100	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
INNHOLD: Hovedplan	BYGGEPASS: Slettmoringen27, tomt 5-1
SIGN: IK	KOMMUNE: Øyer
REV.:	ARK.NR.: 501
TYPE: Tomannsbolig	
Tinde	
TEGNINGSNR: 7042	
PROSJEKTNR: 1908201	



TINDE HYTTES AS
2640 VINSTRÅ
Tlf: 61 28 44 30
E-post: postkasse@tindehytter.no

Plantegning 2. etasje



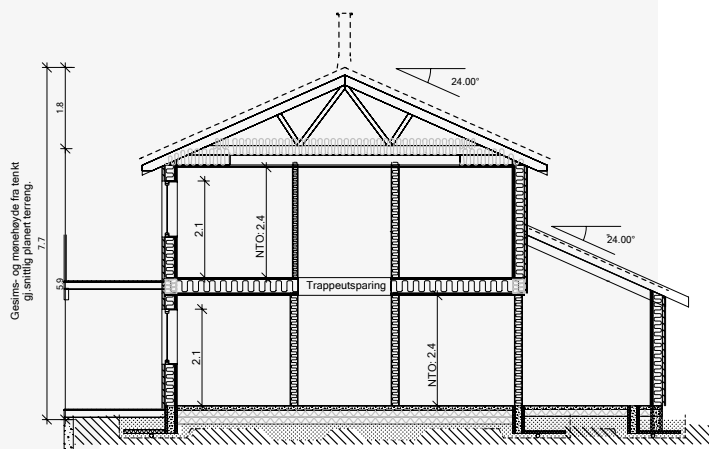
Bolig 2

Bolig 1

Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.	
MÅLSTAV: 1:100	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
INNHOLD: PLAN 2	BYGGEPASS: Slettmoringen27, tomt 5-1
SIGN: IK	KOMMUNE: Øyer
REV.:	ARK.NR.: 502
TYPE: Tomannsbolig	
Tinde	
TEGNINGSNR: 7042	
PROSJEKTNR: 1908201	

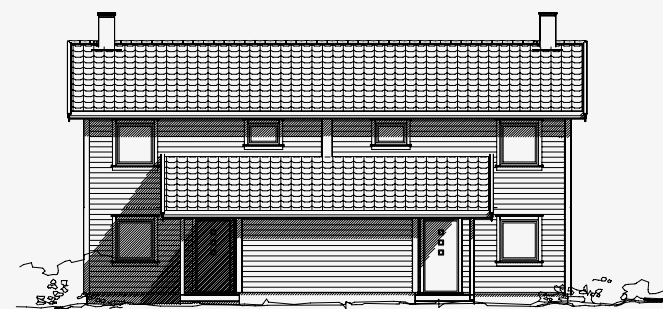


TINDE HYTTES AS
2640 VINSTRÅ
Tlf: 61 28 44 30
E-post: postkasse@tindehytter.no



SNITT A-A

MÅLLINIER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	MÅL: 1:100	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOOLD:	DATO: 12.03.2024	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
SNITT	SIGN: IK	BYGGEPLASS: Slettmoringen 27, tomt 5-1
REV:	ARK NR.: 503	KOMMUNE: Øyer
	TYPE: Tomannsbolig	G.B. NR.: 20/39
	Tinde	
	TEGNINGSNR: 7042	TINDE HYTTER AS
	PROSJEKTNR: 1908201	2640 VINSTRÅ
		Tlf.: 61 28 44 30
		E-post: postkasse@tindehytter.no



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 4



FASADE 3

AREALER				AREALER-NS 3940-2023				MÅLLINIER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL				Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.			
Totalt	LEIL. 1	LEIL. 2		TOTAL BRA	101,9	INNHOOLD	MÅL: 1:100	(A3)	TILTAKSHAVER	Tinde Hytter AS					
BRUKSAREAL TOTAL BRA	226 m²	113,2 m²	113,2 m²	BRA ut/BRA internt (Plan 1)	54,4	FASADER	DATO: 12.03.2024		BYGGEPLASS	Slettmoringen 27, tomt 5-1					
BRA PLAN	201,8 m²	100,9 m²	100,3 m²	BRA ut/BRA internt (Plan 2)	47,5		SIGN: IK		KOMMUNE	Øyer					
BRA ØYERBYGG	24,6 m²	12,3 m²	12,3 m²	BRA ut/BRA eksisterende			REV:	ARK NR.: 504	G.B. NR.	20/39					
P.ROM	189 m²	94,6 m²	94,6 m²	BRA ut/BRA utbygget holk (m.p.)			TYPE: Tomannsbolig								
BEBYGD AREAL BYA	155 m²	77,4 m²	77,4 m²	BRA ut/BRA utbygget holk (m.p.)	28,0		Tinde								
BRUTTOAREAL BTA	239 m²	119,3 m²	119,3 m²	Utbygget holk (m.p.)	101,9		TEGNINGSNR: 7042								
GRUNNAREAL	123 m²	61,7 m²	61,7 m²	Utbygget holk (m.p.)			PROSJEKTNR: 1908201								



Bilder fra feltet tatt i september 2023.



Leveransebeskrivelse

Innledende presiseringer/generelt om leveransen

- Leveransen er i henhold til Byggteknisk Forskrift (TEK17), gjeldende fra 1/1 2019), og fyller gjeldende krav i Plan- og Bygningsloven.
- Leveransen omfatter prosjektering og levering av bygg med grunnmur/fundament/støpt plate.
- Leveransen er å forstå bygg med kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer og innredning på bad. Det bemerkes at innredninger, møbler, beplantninger, osv. som kan komme frem på tegninger ikke er med i leveransen.
- Plassering av teknisk utstyr er standardisert og kan ikke flyttes.
- Tinde Hytter AS har ansvaret for forskriftsmessig rigg av byggeplass, herunder nødvendig mannskapsbrakke, container, stillas, håndtering av bygningsavfall fra arbeider og byggestrøm.

Grunn- og betongarbeider og utvendig VA-anlegg

Leveransen inkluderer grunn, betong-arbeider og VA-anlegg. Alle støpte plater og grunnmursløsninger prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav, med tanke på energikrav, radon og bæresystemer.

Bygg over grunnmur/fundament støpt plate

Yttervegg

- Utvendig panel dobbelfals liggende.
- Utvendig leveres bygget ferdig behandlet med beis i grå farge.

Terrasse

- Terrasse leveres som vist på tegninger.
- Gulv terrasse/bislag: Trykkimpregnerte justerte bjelker, gulv av trykkimpregnerte 28×120 mm terrassebord.

Dragere/stolper

Limtre utvendige dragere iht. beregning og utvendige stolper i tre.

Takrenner og nedløp

Synlige takrenner og nedløp i sort stål.

Tak

Flat himling og W-takstoler for øvrig. jfr. tegning. Takkonstruksjoner beregnes ut fra kommunale krav, stedlige forhold og taktekkning.

Innvendig nettohøyde er ca. 240 cm, med unntak av rom med behov for tekniske føringer som ventilasjon. Dette vil spesielt gjelde 1. etasje hvor vindfang, teknisk rom, WC og deler av stue/kjøkken kan ha nedsenk på ca. 30 cm. Andre nedkassinger kan forekomme for tekniske føringer.

- **Taktekking og gavelutstikk:**
Betongtakstein, sort
- **Taksikring:**
Takstige er med i leveransen.
- **Flat himling:**
Himlinger leveres med 60x120 cm himlingsplater.

Blikkenslager

Alle beslag leveres i plastbelagt stål i sort farge. Luftehatt for kloakk i sort farge.

Vinduer og terrassedører

Hvitmalte vinduer / balkongdører iht. energikrav. Terrassedør har blindskilt utvendig og låseknapp innvendig.

Dører

- **Hoveddør og boddør:** Hvitmalt ytterdør og boddør.
- **Innerdører:** Leveres i formpresset utførelse, hvitmalte. Flat terskel på alle innvendige dører.

Gulv

Etasjeskille leveres med lydhimling og lydgulv.

- Gulv i tørre rom: Eikeparkett av Eik 3-stav. Parkett leveres på alle rom med unntak av våtrom, vindfang/hall og boder. Leggeretning er langs hovedmøneretning.
- Gulv i vindfang leveres med grå 30x60 gjennomfarget flis og varmekabler.
- Gulv på bad leveres med grå 30x60 flis og varmekabler.
- Gulv i bod leveres med støpt plate i 1. etg.

Innvendige vegger

- Delevegger: 36x98 mm bindingsverk, isolasjon og panelplater i farge sand.
- På våtrom monteres det hvite baderomsplater, se forøvrig *Bad/våtrom*.

Listverk og utforinger

Boligene leveres med hvit malt listverk. Gjelder taklist, gulvlist og vindu- og dørlister.

Bad/våtrom

Utføres iht. TEK 17. Bad leveres med grå 30×60 fliser på gulv og hvite baderomsplater på vegger.

Pipe og ildsted

Det leveres sort stålpipeline med utvendig pipeløp over tak med firkantbeslag og Origo peisovn, eller tilsvarendeovn, med glassplate. Plassering er vist på plantegninger.

Rørlegger

Det leveres sanitærutstyr iht. gjeldene krav og som vist på salgstegning. Tekniske rørføringer samles i et fordelerskap, plassert som vist på salgstegning. Hovedavstengningsventiler og lekkasjevarsler er plassert i forbindelse med varmvannsbereder.

Det leveres og monteres følgende utstyr:

Bad

- 100 cm baderomsinnredning hvit på bad/vask.
- 1-greps servant armatur på bad.
- Dusjtermostat og dusjsett.
- Dusjhjørne 90×90cm med rette slagdører.
- 1 stk sluk.
- Vegghengt toalett med innbygd susterne.
- Vann og avløp til vaskemaskin.

Teknisk rom

- Varmtvannsbereder 200 liter.
- Fordelingsskap vann.
- Vannstoppventil.
- Tilbakeslagsventil.
- 1 stk sluk.
- Reduksjonsventil.

Kjøkken

- Kjøkkenarmatur Grohe med uttak til oppvaskbatteri.
- Sensor for vannstoppeventil.
- Frostsikker utekran.

Plassering av teknisk utstyr er standardisert og kan ikke flyttes.

Kjøkkeninnredning

- Det leveres kjøkken fra Aubo med integrerte hvitevarer. Aubo-kjøkkenet er av typen Unik i grå farge. Benkeplate i laminat.
- Hvitevarer inngår som en del av leveransen og består av komfyr, induksjonstopp, integrert kjølfrysenskap og oppvaskmaskin.
- Utforming på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av plantegning.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner leveres med separat aggregat, plassert i teknisk rom.

Elektro

Elektrisk anlegg installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. gjeldende NEK. Det innebærer bl.a. at det monteres jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter, samt komfyrvakt på kjøkken. Alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes det skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. Sikringsskap m/tilhørende svakstrøms del plasseres i vindfang. Antall stikk i hvert enkelt rom leveres etter gjeldene forskrifter for elektrisk installasjon.

- Varmekabler med termostat og føler i vindfang og bad.
- Astrourstyrte utelamper ved inngang og på terrasse.
- Taklamper i soverom og teknisk rom.
- Takpunkt for taklamper i stue og kjøkken.
- Spotter i vindfang og bad.
- Hvite panelovner på soverom og stue/kjøkken.
- Stikkontakter.
- Komfyrvakt.

Det benyttes hvitt standard utstyr på brytere, stikkontakter etc. Eget brannvarslingsanlegg for bygningen med nøkkelboks. 1 stk utvendig brannsentral i et tett klimaskap med varmeelement. Koblet til brannvesenet.

Avsluttende rydding, byggrengjøring m.m.

Boligene overleveres vasket.

Ansvar ovenfor offentlige myndigheter

Tinde Hytter AS er ansvarlig søker og har iht. SAK10 ansvar etter plan og bygningsloven mot offentlig myndighet for de arbeider som omfattes av omsøkt tiltak. Ansvarsforhold mot offentlig myndighet for de arbeider som inngår i Tinde Hytter AS sin leveranse, dekkes av Tinde Hytter AS sin sentrale godkjenning for ansvarsrett, eller ved samarbeidende underentreprenører sin godkjenning for ansvarsrett.

Utførelse og toleranser

- For avvik på ferdige overflater/konstruksjoner for leverandørens leveranser, gjelder NS 3420-0 toleranseklasse C for innvendige og toleranseklasse D for utvendige overflater/konstruksjoner.
- For bygg uten tilfarergulv må støpt plate tilfredsstille NS 3420-0, toleranseklasse B, med avvik max +/- 3 mm.
- Det kan forekomme varierende bredder på stående utvendig kledning pga. tilpasninger.
- Tre er ett levende materiale som påvirkes av luftfuktighet og temperatur. Variasjon i krymp/krympesprekker må påregnes. Særlig vil massive heltrekonstruksjoner i varierende grad påvirkes av vanlig krymp, vridning og sprekker. F.eks. vil bevegelse merkes i gulvbord, avhengig av luftfuktigheten i boligen. Dette vil medføre variasjon i sprekk mellom bordene og at bordene kan troe seg. Gulvvarme vil forsterke variasjonen i krympingen.
- Behandlet kledning medfører risiko for kuling i overflate.
- Farge/blåved kan forekomme i varierende grad, spesielt på massivt virke og utvendig panel.
- Behandlede overflater som paneler, listverk/utføringer etc., leveres med synlig spikring.
- Det må påregnes noe innkassing av ventilasjonsføringer, vann- og avløpsledninger, sanitærutstyr, ståldragere osv. Slik innkassing vil ikke alltid fremgå av salgs- og arbeids-tegninger som følger byggesaken.
- Vinduer får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset. Dette gjør at man av og til kan få utvendig dugg eller rim.

Tegninger og prosjektering

- Leveransen er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17), gjeldende fra 1/1 2019, og fyller gjeldende krav i Plan og Bygningsloven med de forskrifter som er gjeldende.
- Tegningene kan vise innredninger, detaljer og utstyr som ikke er med fra leverandøren. Dette kan være badekar og annet sanitærutstyr, hvitevarer, møbler, pipe, utvendig for blanding, utvendig hellelegging, etc., samt bygningsmessige innredninger som forbruker selv skal utføre, f.eks. innredning av loft.
- Det er avsatt plass til garderobeskap, men er ikke en del av leveransen.
- Dersom det viser seg nødvendig, forbeholder vi oss retten til å foreta endringer i konstruksjoner og til dels endring av materialbruk i forbindelse med detaljprosjektering, under forutsetning av at dette ikke endrer pris, kvalitet og rominndeling.
- Alle mål på tegning er konstruksjonsmål, dersom ikke annet er spesifisert.

Denne leveransebeskrivelsen overstyrer muntlige avtaler.

Informasjon fra selger

Selger

Selger

Tinde Hytter AS

Lomovegen 21

2640 Vinstra

Org.nr. 985 135 282

Tinde Utvikling AS selger tomteandel etter Avhendingsloven. Tinde Hytter AS selger byggleveransen etter Bustadoppføringsloven.

Oppgjør

Advokatfirmaet Thallaug ANS,

2602 Lillehammer

Tomt og beliggenhet

Adresse

Slettmoringen, 2636 Øyer

Eierform

Seksjonerte selveierbolig organisert i sameie.

Tomt

Tomteområdet ligger på gnr./bnr. 20/39 i Øyer kommune.

Uteareal er fellesareal. Uteområdene vil bli tilsådd og får grønne plenarealer.

Gangareal og parkering blir gruslagt. Vegen blir asfaltert ved ferdig utbygging på Slettmoen.

Vei/vann/avløp

- Private veier. Sameie står for vedlikehold.
- Vegrett fra søndre adkomstvei.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Forsikring

Prosjektet vil være forsikret via entreprenørforsikring frem til overtakelse. Sameiet har ansvar for forsikring etter overtakelse. Kjøper har ansvar for innboforsikring.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert under reguleringsplan for **Slettmoen boligfelt**. Planen ble vedtatt 22.02.2007:

<https://glokart.no/planregisterdok/Regplan/Bestemmelser/312.pdf>

Se side 27 for reguleringsplankart.

Ferdigattest

Utbygger vil besørge ferdigattest.

Tinglyste heftelser

Eiendommen skal overføres fri for pengeheftelser til kjøper.

Sameie

Selger sørger for innkalling til stiftelsesmøte for sameiet og avtale med sameiet sin forretningsfører.

Øvrige forhold

Overtagelse

Ferdigstillelse og overtakelse etter nærmere avtale. Byggetid for det konkrete salget vil bli fastsatt ved kontraktinngåelse.

Ved overlevering vil kjøper motta en bruksanvisning (FDV mappe) med informasjon om de produkter som er brukt i fritidsboligen og med tips i forhold til vedlikehold. Kjøper må sette seg inn i denne og etterleve de råd og vedlikeholdsrutiner som er angitt. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk vil bli avvist. Eiendommen overtas i rengjort stand.

Bustadoppføringsloven og garantier

Kjøp selges i henhold til Lov om bustadoppføring, og selger plikter å stille garantier jfr.

Bustadoppføringslova § 12.

Nettside Bustadoppføringslova:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43>

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Selger er etter buofl § 12 pliktig til å stille garantier på 10 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overtakelse.

Arealangivelser

Arealene oppgitt på tegninger og i prislisten er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. Arealene oppgitt som P-rom er bruksareal (BRA) minus innvendig bod.

Avgifter og omkostninger

Avgifter og omkostninger fremgår på side 15.

Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på objekter som ikke er solgt uten foregående varsel. Det tas forbehold om endringer i av de offentlige gebyrene som f.eks. dokumentavgift, tinglysninggebyr og mva.

Ta kontakt med selger for informasjon om gjeldende prisliste og kjøpsbetingelser for innlevering av bindende foreløpig avtale.

Tilvalgsmuligheter

Kjøper gjøres oppmerksom på at dette gjelder konseptboliger og er innforstått med at individuelle tilpasninger er begrenset som det fremgår av tilvalgsliste.

Bygging i store prosjekter med mange enheter krever standardiserte løsninger, og det er viktig å være klar over at selv små endringer kan medføre store kostnader.

I prosjekteringsfasen har vi forhandlet med mange leverandører om prising av leveranser til prosjektet, noe som gjør det mulig å tilby konkurransedyktige priser på hver enkelt bolig. Utvalgte varer kan være kjøpt i store kvanta, noe som igjen gir en gunstig innkjøpspris for entreprenør.

Å endre fra denne standarden kan derfor gi en vesentlig høyere innkjøpspris, samt at fradraget for den opprinnelige varen blir tilsvarende mindre.

Priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir vanskelig å sammenligne, siden montering, tilpasning, transport, vask, emballasje-håndtering, koordinering mellom håndverkere osv. ikke er medregnet i butikkens utsalgspris.

Det åpnes under ingen omstendigheter for endringer som påvirker boligens fasader, samt plassering av våtrom og røropplegg i kjøkken/bad.

Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis nødvendige offentlige pålegg, eller myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Dersom det er avvik mellom tegninger/beskrivelser i prospekt, internettside eller leveransebeskrivelsen, er det leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

De endelige prosjekterte tegninger kan derfor ha mindre avvik fra vedlagte prospekt og plan-skisse, uten at dette skal ha praktisk betydning for kjøpers bruk av boligen.

Bilder og 3D-illustrasjoner er å anse som illustrasjoner. Avvik kan forekomme.

Det tas forbehold om byggetillatelse fra Øyer kommune.



Vedtekter for sameiet

Slettmoen 2

Øyer kommune

1. Navn/formål/eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Slettmoen 2 og omfatter gnr. 20 bnr. 39 i Øyer.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Eiendommen er planlagt å bestå av 30 eierseksjoner, endelig antall er ikke bestemt. Dette antallet vil bli avgjort senere.

Kopi av begjæring om oppdeling i eierseksjoner følger som vedlegg til vedtektene.

Eierne av seksjonene har rett til hver sin carport. Den øvrige del av tomte blir å betrakte som adkomstareal og fellesareal der det vil være opp til sameiet å avtale disponering av arealene.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal og endelig antall seksjonsnumre.

2. Organisering/råderett

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med evt. tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameieandelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet utskilles for særskilt overdragelse eller bruk.

For øvrig har hver eier full disposisjonsrett over sin eierandel/seksjon, herunder rett til salg, framleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lovverk. Ved framleie eller salg skal styret orienteres skriftlig.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i Sameiet Slettmoen 2.

3. Vedlikehold/fellesutgifter m.v.

3.1. Vedlikehold

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon. Dette omfatter også vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger fram til forgreiningpunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger/ installasjoner til og med egen sikringsboks.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevd av grunner som vedrører felles interesser eller som direkte berører en annen sameier.

3.2. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet herunder utgifter til forsikring av bygget, snøbrøyting, evt. vaktmestertjeneste, utvendig vedlikehold av fellesarealer og felles innretninger – inne som ute.

Fellesutgiftene skal fordeles etter eierbrøk for bruksenheter med brukstillatelse når det gjelder forsikring og andel vedlikehold.

Øvrige fellesutgifter fordeles med like store deler på sameiere med brukstillatelse for sine bruksenheter.

3.3. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet skal vedta at det skal innkreves et månedlig, evt. kvartalsvis beløp, fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader m.v.

3.4. Bygningsmessige arbeider, forandringer m.v.

Arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom omsøkte arbeider er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal saken forelegges for sameiermøtet til avgjørelse.

Andre byggearbeider eller utskiftninger skal varsles til styret, og styret kan fatte vedtak.

- Sameiet skal ha et enhetlig preg.
- Evt. markiser/solskjerming skal ha et likt utseende.
- For fargesetting av takstein, vinduskarmer, kledning og takrenner/nedløp gjelder utvendig
- leveransebeskrivelse fra Tinde Hytter AS.
- Individuelle TV-antenner/parabol er ikke tillatt.

Bruk av fellesareal utenfor terrasser: Bruk av fellesarealer er basert på sunn fornuft. Beboere på grunnplanet vil bruke grøntareal utenfor sin terrasse, uten at dette skal være til hinder for at andre seksjonseiere kan gå langs fellesarealet. Det skal ikke settes opp fysiske sperringer eller gjenstander (vegger, gjerder, hekker etc) mellom seksjonene før dette eventuelt er bestemt som en mulighet av sameiet. (Dette punktet er lagt inn av utbygger for å sørge for at sameiet har et enhetlig preg og at fysiske tiltak ikke sklir ut før sameiet har kommet i drift).

4. Ansvar

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til punkt 3. Overfor tredjemann er sameierne ansvarlig i forhold til den enkeltes sameierbrøk, jfr. Eierseksjonslovens § 24.

5. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret sender sameierne varsel med dato for sameiermøtet og fristen for innsending av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet. Innkalling til det ordinære sameiermøtet skjer skriftlig til hver sameier med minimum 2 ukers varsel.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder og referent.
2. Årsmelding fra styret.
3. Gjennomgang av regnskap
4. Valg av styremedlemmer og revisor
5. Fastsettelse av fellesutgifter
6. Andre saker nevnt i innkalling eller etter forslag fra sameierne.

Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen undertegnes av 2 valgte møtedeltagere.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller minst 2 sameiere krever dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel.

6. Stemmevekt/flertallskrav

På sameiermøtet har en andelseier pr. seksjon stemmerett, jfr. Eierseksjonslovens § 37 1. ledd pkt.2. En sameier kan på møtet være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

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

Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

7. Styret

Sameierstyret skal bestå av 4 av seksjonseierne til enhver tid, og velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt i sameiermøtet.

Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer er 2 år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det trengs. Styret skal føre protokoll over styresakene. Styret skal sørge for regnskapsførsel, og regnskap for foregående kalenderår skal framlegges på ordinært sameiermøte.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 er til stede.

8. Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet legalpant i hver enkelt seksjon med et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp til enhver tid, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

9. Forsikring

Sameiet skal ha felles forsikring for hele bygningsmassen. Forsikringspremien skal inngå i fellesutgiftene, jfr. pkt. 3.2.

Innboforsikring besørges av den enkelte sameier.

10. Diverse

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

Vedtektene er skrevet før endelig utbygging er startet/ferdig. Sameiet er innforstått med at ytterligere utbygging vil skje, og har ingen innvendinger så lenge denne følger den til enhver tid gjeldende reguleringsplan for området. Utbygger kan fremme endringer og revisjon av reguleringsplan, inkludert evt. fradeling av tomt for senere utbygging.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr. 31 om ikke annet er bestemt i disse vedtekter. Lovteksten er vedlagt disse vedtekter.

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den XXXXX



Opplev Tindekvaliteten



➡ Veiledning

Vi gjør det enklere å være boligkjøper. Du får en nøkkelferdig bolig klar til innflytting.

➡ Fagfolk

Du får fagfolkene som sikrer boligdrømmen. Våre egne byggeledere og faste snekkere har lang erfaring og utfører kvalitetsarbeid.

➡ Trygghet

Du får garanti på boligen og alle leveranser og tjenester fra underleverandører som er en del av totalleveransen.



Forbrukerinformasjon om inngåelse av kjøpsavtale

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige og skal oversendes signert via e-post eller leveres til selger. Selger bekrefter overfor kjøper at kjøpstilbudet aksepteres. Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen form for angrefrist ved kjøp/salg av eiendom. Dersom kjøper anses som profesjonell forbeholder selger seg retten til å kreve at avhendingslovas bestemmelser skal komme til anvendelse for avtalen mellom partene.

Kontraktsvilkår

Kjøpekontrakt vil bli signert etter at kjøpstilbudet er akseptert av selger. Det vil da skrives en egen kontrakt med Tinde Hytter AS, oppgjør vil utføres av oppgjørsmegler.

Betalingsplan

Det forutsettes av 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til oppgjørsmeglers klientkonto. Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetningen av at det ser stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtakelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktinngåelsen og 30 dager før øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Kostnader ved kontraktsbrudd

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra kjøperens side vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen.

Omkostninger

Det henvises til side 15 for de stipulerte omkostningene per enhet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Alminnelige forbehold

Selger tar forbehold om nødvendig godkjenninger fra kommunen. Det tas forbehold om justering/tilpasninger av situasjonsplan i forbindelse med detaljprosjektering av boligplassering og adkomstveger.

Selger forbeholder seg retten til enhver tid å justere salgspriser på usolgte enheter i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende enheter i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

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

Eiendommen selges fri for pengeheftelser. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameier, nabo-forhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Ved transport av kjøpekontrakten vil selger beregne seg et transportgebyr på kr 50 000.

Denne kontrakt gjelder konseptbolig. Kjøper er innforstått med at individuelle tilpasninger er begrenset som det fremgår av tilvalgsliste.

Kjøper er med dette varslet om at ytterligere bygging innenfor det regulerte området vil skje, og har ingen innvendinger mot bygging så lenge denne følger den til enhver tid gjeldende reguleringsplan for området. Selger kan fremme endringer og revisjon av reguleringsplan.

Selger tar forbehold om prisendringer. Prisen vil reguleres etter SSB's byggekostnadsindeks «einebustad av tre, byggjearbeid unnateke stein-, jord- og sementarbeid» frem til Tinde Hytter AS kan starte sitt arbeid med tømrerarbeid oppå grunnmuren. Tilbudet er beregnet med indekstallet 153,1 som er pr. mai 2024.

Foreløpig avtale

BEKREFTELSE PÅ INNGÅTT AVTALE OM KJØP

mellom:

Tinde Hytter AS, Lomovegen 21, 2640 Vinstra, org.nr. 985 135 282

heretter kalt *selger*, og

Navn: _____ Personnummer: _____

Adresse: _____ Postnummer/sted: _____

Telefon: _____ E-post: _____

Navn 2: _____ Personnummer 2: _____

heretter kalt *kjøper*, er det i dag inngått følgende avtale om

kjøp av bolig

Bolig nr. _____

Kjøpesum kr _____

Alle priser er inkl. tomt, grunnarbeid og støpt plate.

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale omkostninger og andre avgifter som angitt på side 15 i prospekt.

Ferdigstillelse av bolig etter nærmere avtale med Tinde Hytter AS.

Det skrives kontrakt med Tinde Hytter AS.

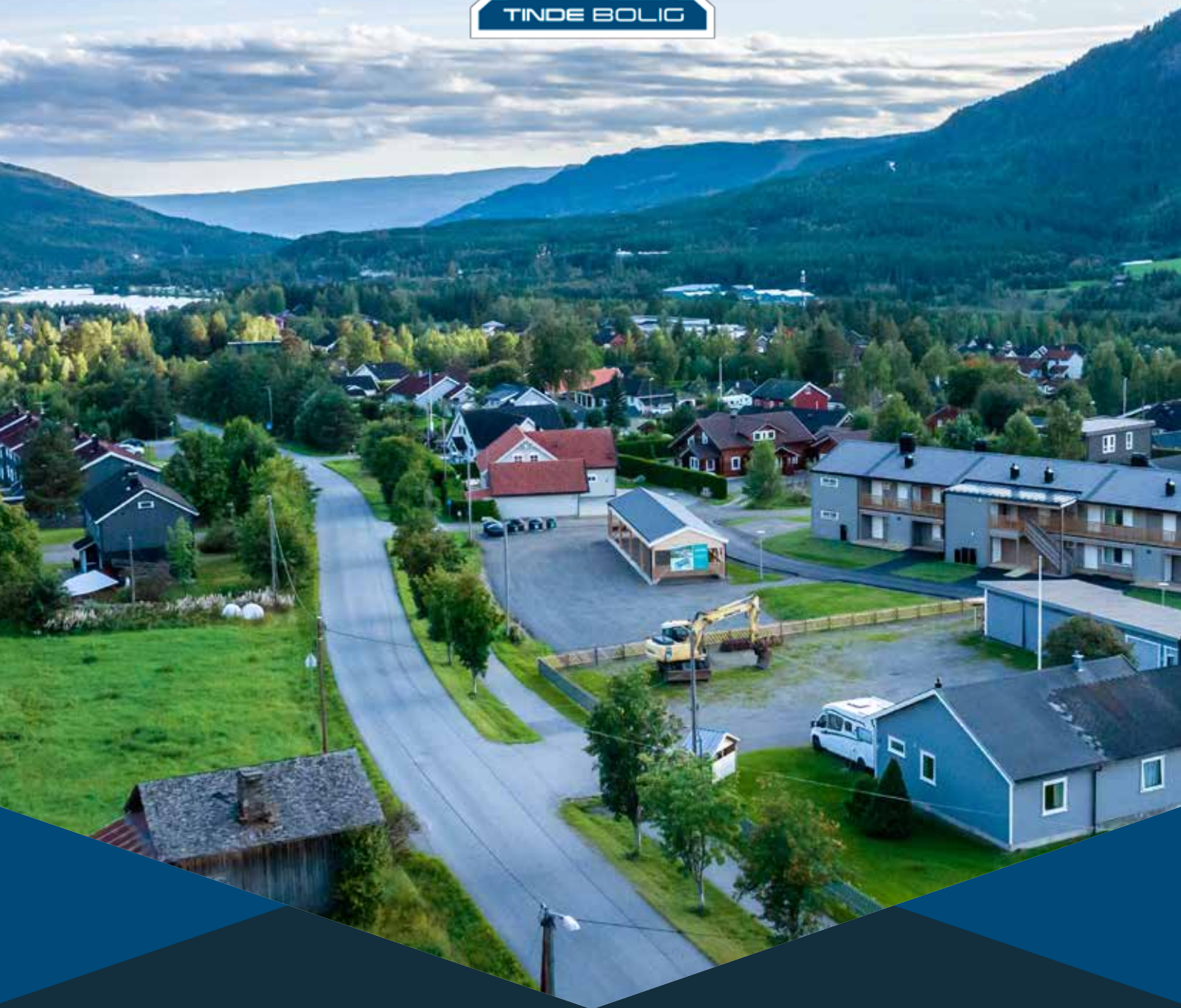
Boligen har leveranse i henhold til salgsprospekt.

Selger tar forbehold om byggetillatelse fra Øyer kommune.

Sted/dato: _____ / _____

Selger(e)
Tinde Hytter AS

Kjøper(e)



Velkommen til Slettmoen!

Tore Rugsveen
Prosjektselger Tinde Utvikling
✉ tore.rugsveen@tindeutvikling.no
☎ +47 457 77 188

Tinde Hytter AS
Lomovegen 21, 2640 Vinstra
tindehytter.no/tinde-bolig