

INFO FRA MEGLER

OPPDRA GSTAKER

EiendomsMegler1 Østlandet AS

Avdeling Nybygg, Hamar
Strandgata 15, 2317 Hamar
Orgnr.: NO 945 727 306

ANSVARLIGE MEGLERE

Gro Rakstad

Prosjektmegler MNEF
Tlf.: 971 22 404 / epost: gro.rakstad@em1ostlandet.no

Petter Løvlund

Prosjektmegler
Tlf.: 416 64 237 / epost: petter.lovlund@em1ostlandet.no

EIERFORHOLD

Utbygger

Langseth Utvikling AS
Elvegata 19, 2609 Lillehammer
Orgnr. 813 456 532

EIENDOMSBETEGNELSE

Adresse:

Langseth har en meget god beliggenhet ca. 2 km sør for Lillehammer sentrum.
Eiendommen vil bli seksjonert og tildelt ny adresse fra Lillehammer kommune.

EIERFORM

Selveier

REGISTERBETEGNELSE

Eiendommen består i dag av: Gnr. 66 bnr. 639 i Lillehammer kommune.

GENERELL INFORMASJON

Velkommen til Langseth – nye, arkitekttegnede leiligheter med sjel og personlighet. Prosjektet får sentral beliggenhet med kort vei til sentrum og med turterreng i umiddelbar nærhet.

Leilighetsprosjektet består av totalt 23 leiligheter i varierende størrelser. 1. etasje består av garasjeanlegg og boder, i tillegg til felles inngangsparti, heis og trapperom. Leilighetene er plassert i 2. til 5. etasje og er

på ett plan og har gode og gjennomtenkte planløsninger.

I 2. etasje finner vi bl.a. 5 effektive 2-roms leiligheter, 3 gode 3-roms leiligheter, hvorav 2 ligger i front og en stor gjennomgående hjørneleilighet med gode terrasser på begge sider.

Oppover i etasjene er de fleste leilighetene gjennomgående og får adkomst via svalgang. Dette er 3- roms eller 4-roms leiligheter med gode balkonger.

I toppetasjen finner vi 2 store 5-roms leiligheter hvorav den ene får en unik takterrasse på over 100 kvm og den andre får stor flott balkong med nydelig utsikt samt to balkonger med morgensol.

Flere av leilighetene har fleksible løsninger hvor gjestestoverommet ligger i tilknytning til stuen, og kan enkelt benyttes som gjesterom, hjemmekontor eller tv- stue. De største leilighetene får 2 bad.

Gode uteplasser med både sol og utsikt er viktig. Derfor får alle leilighetene gode terrasser og/eller balkonger (med unntak av en som får fransk balkong). Mange av terrassene/balkongene er i tillegg delvis overbygget. Ønsker man å forlenge utesesongen kan man velge å innglasse helt eller delvis de aller fleste terrassene/balkongene. Det fremgår av de ulike tegningene hvilke terrasser/balkonger som kan innglasses som tilvalg. Innglassingen består av glassplater fra gulv til himling/skjørt fra himling. Disse kan foldes inn en og en og skyves til hver side.

De fleste av leilighetene har terrasser/balkonger som vender mot sørvest. Utsikten blir fantastisk og solforholdene likeså. Balkongene vil ha utsikt som utvides i takt med etasjeplanene oppover i bygget.

Gode lysforhold er viktige. Leilighetene får derfor store vinduer fra gulv til tak som slipper inn masse lys og samtidig gjør at man kan sitte inne i leiligheten og nyte utsikten.

Siden arkitektene i Larkas er direkte tilknyttet utbyggersiden, kan fleksibiliteten være større i dette prosjektet enn i andre, forutsatt at man kjøper leilighet før tilvalgsfristen går ut. Har du behov for endringer i planløsningen, eller ønsker du deg noe spesielt? På Langseth strekker arkitektene seg langt for å innfri dine personlige ønsker.

Standard:

Langseth vil være et kvalitetsprosjekt og dette kommer ikke bare til uttrykk i utvendig arkitektur, men også innvendig i leilighetene. Både bygget og leilighetene leveres med god og moderne standard på teknisk anlegg, materialvalg og innredninger.

Kjøkkeninnredning leveres fra anerkjent leverandør med moderne fronter og integrerte hvitevarer som stekeovn, nedfelt koketopp i type induksjon, helintegrert oppvaskmaskin og helintegrert kjøl og frys. Det leveres laminert benkeplate med rett kant og rustfri oppvaskkum. Over benkeplate under overskap legges 12 mm laminatplate i samme laminat som benkeplaten. Mange av leilighetene vil få kjøkkenløsning med øy med platetoppventilator.

Med et utvalg av forskjellige farger å velge mellom i fargepaletten til standard sortimentet i samme prisklasse,

kan du skape ditt drømmekjøkken som passer perfekt til din personlige stil.

Gulv leveres med parkett i type matt lakkert 14 mm 1 stavs eikeparkett. Gulvlister leveres i eikefinert furu i samme farge som parkett.

Bad blir levert som prefabrikkerte badekabiner med noen unntak. På bad og andre våtrom leveres keramiske fliser i størrelsen 30x30. Nedsenket grube i dusjonen med mindre fliser. På vegger legges fliser i 60x60. Kjøper kan velge mellom tre farger på flisene.

På bad og gjestebad leveres hvitt veggmontert toalett og heldekkende servant. Baderomsinnredning leveres i henhold til egne tegninger fra leverandør, i varierende bredde, avhengig av leilighetsstørrelse. Over innredning leveres speil tilpasset bredde på vask med innfelt LED-lys.

Bad og gjestebad med dusj leveres med rette dusjvegger i herdet glass.

Det leveres opplegg til vaskemaskin på hovedbad.

Garderobeskap er ikke med i leveransen, men det vil være mulig å bestille skap og garderobeløsninger fra kjøkkenleverandør, eller annen anerkjent leverandør som tilvalg.

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

Himlingene leveres sparklet og malt direkte på betongoverflate, nedforet gips som er sparklet og malt eller en kombinasjon av disse. Synlige v-fuger kan forekomme.

Det leveres LED lys over kjøkkenbenk, integrert lys i speil på bad, taklampe på soverom og i innvendig bod. På bad, wc og i gang leveres LED-downlights innfelt i himling.

Det føres fiberkabel inn til hver leilighet.

Leilighetene leveres med vannbåren varme som oppvarming, med unntak av soverom og bad. Bad leveres med elektriske varmekabler. Leilighetene vil få energimerke B, som tilfredsstiller til grønne boliglån.

Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling for hver enkelt leilighet fra eget luftbehandlingsanlegg. Alle leilighetene får boligsprinkelanlegg. Dette gjelder også alle fellesarealer og de utvendige balkonger der det er relevant.

Bygget fundamenteres iht. forskrifter på faste masser. Vertikale bærekonstruksjoner utføres som kombinasjon av betongvegger, betongsøyler og brannisolerte stålsøyler. Alle horisontale bærekonstruksjoner i boligblokkene utføres i hovedsak av hulldekker eller plattendekker med hovedbæring av brannisolerte stålbjelker og/eller betongbjelker.

Utvendig tak utføres som isolert varmt tak med fall, tekket med takmembran. Yttervegger utføres av isolert bindingsverk, innvendig kledd med diffusjonssperre og 13 mm gipsplate som sparkles og males i standard farge. Utvendig kles bindingsverket med vindsperre, utlekting og malt/beiset panel i kombinasjon med plater eller skjermtegl, eller tilsvarende. Fasadene vil få en fin variasjon og det benyttes solide materialer. Vinduer og balkongdører leveres i tre med aluminiums beslått utside og lakkert innside.

På vinduer i fasader mot syd og vest leveres solavskjerming i form av Screens, i farge valgt av arkitekt. På øvrige

vinduer vil det bli tilrettelagt for montering av Screens som tilvalg.

Balkonger består av betongdekke med terrassefliser eller terrassebord. Himlinger på balkonger i malt betong. Levegger på balkonger, hvor det er ikke-tilgjengelig areal mellom balkongene, utføres i plater av glass. Skillevegg mellom to balkonger isoleres og kles med plater eller panel.

Noen leiligheter vil få tilgang via terrassedør til bakkeplan og uteplass med betongheller eller tilsvarende. Det leveres ett dobbelt el-uttak på terrassen/balkongen.

Rekkverket på balkonger og terrasser leveres som glassrekkverk. Dette gjelder også på svalganger. Svalganger består av betongdekke med fliser. Himlinger på svalganger utføres med himlingsplater for utendørsbruk, eller i malt betong.

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

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

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

TOMT OG BELIGGENHET **Beliggenhet**

Langseth ligger et par kilometer sør for Lillehammer sentrum, høyt og fritt med fantastisk panoramautsikt over Mjøsa og oppover Lågen, Vingnesåsen og omkringliggende områder. Området nedenfor er etablert og regulert for småhusbebyggelse, slik at ingen bygg vil skjærme for utsikten.

Lillehammer sentrum er kjent for sin koselige gågate med yrende liv, mange nisjebutikker og ikke minst hyggelige kafeer og restauranter. Byen har også sitt eget kjøpesenter beliggenhet på Strandtorget. Midt i sentrum ligger skysstasjonen som er knutepunkt for bybuss, regionale bussruter og jernbanen som raskt kan ta deg til Oslo, eller nordover.

Det er kort vei til flotte friluftsmuligheter både sommer og vinter. Det er gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Bussholdeplass finnes rett på nedsiden av prosjektet. Det er også kort vei til bl.a. Sjusjøen, Hafjell og Kvitfjell.

Areal og type

Tomten er en eiendomstomt og er på 1.590 kvm.

Tomten grenser mot Villa Langseth mot vest. Det gamle hotellet ble ombygd til leiligheter i 2007 og vil ha felles innkjøring med Langseth, i tillegg til felles lek- og felles uteoppholdsareal.

Tomtens beskaffenhet

Det foreligger en avtale mellom Villa Langseth og Langseth som sikrer felles innkjøring, felles lek- og uteoppholdsareal, fordeling av innvendig og utvendig parkeringsplasser og felles nedgravd renovasjon. Avtalen er/skal tinglyses. Begge sameiene er forpliktet til å drifte og vedlikeholde fellesarealene samt felles adkomstvei.

Utbygger av Langseth er ansvarlig for å istandsette utomhusarealene. Disse opparbeides med støttemurer, grøntareal for lek og rekreasjon, gangveier, utvendig parkeringsplasser og felles nedgravd renovasjon. TUNET mellom sameiene skal bli et hyggelig møtepunkt for beboerne med lekeplass og sosiale soner.

Opparbeidelsen vil skje i takt med utbyggingen og ferdigstilles til overtakelse så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden. Det henvises til utomhusplan.

Det vil bli montert moderne og tidsriktig utebelysning ved hovedinngang, ved garasjeport, ved avfallsbeholdere og på alle balkonger/terrasser. All utvendig belysning vil være av god kvalitet og design og styres fra felles styringsenhet.

Det vil bli utendørs sykkelparkering flere steder på eiendommen. Det vil også bli et felles rom tiltenkt smørebod, eventuelt sykkelverksted.

Adkomst

Prosjektet vil få adkomst via Bakkalykkja. Alle internveier blir opparbeidet med fast grusdekke. Kjørearealene på eiendommen vil få asfaltdekke, og de utvendige parkeringsplassene blir dekket med gress-armeringsstein.

Vei/vann/avløp/renovasjon

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Interne stikkveier er sameiets fellesansvar. Rettigheter i forbindelse med adkomst og parkering er regulert i avtalen mellom Sameiet Villa Langseth og Sameiet Langseth. Det leveres nedgravde avfallsbeholdere for aktuelle fraksjoner i sørøstlige hjørne av tomten.

Oppvarming/ventilasjon

Oppvarming av leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme med egen romtermostat i hvert rom/sone. Det er ikke medtatt vannbåren gulvarme eller annen oppvarming på soverom. Vannbåren gulvvarme fordeles ut fra teknisk skap til hvert enkelt rom i leilighetene. Bad har elektriske varmekabler.

Fellesareal og trapperom m.m. er oppvarmet av radiatorer.

Til oppvarming av boligene og forbruk av varmt tappevann vil prosjektet bli tilkoblet el-kasset som plasseres i teknisk rom i plan 1.

Leilighetene forsynes med varmtvann fra sentralvarmeanlegget og forbruk på varmtvann og kaldtvann avregnes på egen måler.

Det opplyses om at det for rør med vannbåren varme alltid vil være et varmetap i ledningsnettet fra varmesentral i plan 1 til hver enkelt leilighet, som videre må fordeles på alle leilighetene. Det kan være vanskelig å anslå hvor stort dette varmetapet kan være fra prosjekt til prosjekt, men det ligger i størrelsesorden minimum 20 - 25 %.

Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling i hver enkelt leilighet. Det leveres et eget ventilasjonsanlegg for garasjeanlegg og boder.

Parkering/boder

Det er totalt 33 parkeringsplasser i parkeringsanlegget i 1. etasje. Seksjonseierne som har rett til parkering i garasjeanlegget får rettighetene sikret ved tinglyst realandel i næringsseksjonen.

Villa Langseth skal ha rettighetene til 15 av disse.

To utvendig parkeringsplasser ved innkjøring til garasjeanlegget vil seksjoneres som tilleggsdel til to leiligheter. Sameiet disponerer 4 parkeringsplasser på utendørs areal som eies av Villa Langseth. 3 av leilighetene har fortrinnsrett til å leie hver sin parkeringsplass.

Se prisliste for detaljert informasjon om hvilke leiligheter som har medfølgende garasjeplass(er)/utvendig biloppstillingsplass(er).

Garasjeplassene i garasjeanlegget vil varierer i størrelse i forhold til hvor de er plassert. De følger Byggforsk sine anbefalinger fra mars 2015, som var gyldig da bygget ble prosjektert. Se nærmere forklaring leveransebeskrivelse.

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

I tillegg medfølger det felles smørebod/sykkelverksted i tilknytning til hovedinngang og sportsbodanlegg. Det vil bli utendørs sykkelparkering plassert flere steder på eiendommen.

Areal

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger. Se prisliste eller tegninger for areal pr. leilighet.

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

ØKONOMISKE FORHOLD

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er i stor grad inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt faktureres direkte fra Lillehammer kommune og kommer i tillegg. Eiendomsskatten og størrelsen på denne blir vedtatt i kommunestyret hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen. Herunder vedtas også neste års skattesats, hvilke eiendommer som skal fritas for eiendomsskatt og hvorvidt kommunen skal ha bunnfradrag. Skattesatsen for 2024 er 4 promille.

Stipulerte felleskostnader

De ulike kostnadspostene i driftsbudsjettet for sameiet vil bli fordelt andelsmessig mellom seksjonene, beregnes delvis etter seksjonens bruksareal og delvis på antall seksjoner.

Fellesutgiftene er iht. budsjett og dekker; forretningsførsel, revisjon, styrehonorarer, arbeidsgiveravgift, innleid vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, service/ drift/vedlikehold av tekniske anlegg, bygningsmessig forsikring, kommunale avgifter som renovasjon og vann/avløp, strøm/energi fellesarealer, å-konto varme leiligheter, grunnpakke kabel-TV/internett, brøyting/strøing, drift/vedlikehold av utomhusanlegg og anlegg/bygninger for felles benyttelse, felles garasjeanlegg og andre driftskostnader.

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

Det henvises til prislisten hvor felleskostnadene for den enkelte leilighet fremkommer.

Fyringsutgifter

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

Strømutgifter

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

Likningsverdi

Likningsverdi fastsettes etter at boligen er ferdigstilt

Bygningsforsikring

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest**

Utbygger vil utstede minimum midlertidig brukstillatelse innen overtagelse. Ferdigattest vil bli utstedt når alle leilighetene og utomhusarealer er ferdigstilt.

Antall godkjente boenheter/utleieforhold

Hver leilighet vil bli godkjent som egen boenhet. Den enkelte leilighet kan fritt leies ut etter eiers ønske, forutsatt at utleien er i tråd med bestemmelsene i eierseksjonsloven og gjeldende vedtekter for sameiet. En evt. leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje med eier.

Tinglyste pengeheftelser

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

Andre rettigheter og forpliktelser

Den enkeltes sameier plikter seg til å innrette seg etter sameiets vedtekter og gyldige fattede vedtak på generalforsamling/årsmøtet for sameiet. Det er utarbeidet et forslag til vedtekter som vil bli endelig vedtatt på stiftelsesmøtet for sameiet, se vedlegg.

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

Offentlige planer

Området vil bli utbygget i henhold til gjeldende bestemmelser i detaljreguleringsplan for Langseth-tunet, plan-ID: 2018p032e19. For kopi av gjeldende reguleringsplan, eller informasjon om øvrige reguleringsplaner i området, ta kontakt med megler. Utbygger vil søke om rammetillatelse som trolig vil foreligge vår 2025. Det tas derfor forbehold om forhold som p.t. ikke er kjent.

Energimerking

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

ØVRIGE FORHOLD**Overtakelse**

Planlagt overtakelse er estimert til 3. kvartal eller 4. kvartal 2027, forutsatt en byggestart 2. kvartal eller 3. kvartal 2026. Kjøpere vil bli holdt løpende oppdatert om denne utviklingen, og det tas forbehold om over-tagelse i henhold til byggestart, fremdrift, solgte enheter samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

1. Selger tar forbehold om nødvendig offentlige godkjenninger. Dette omfatter rammesøknad samt eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende 70 % av antall enheter og/eller boligenes totale verdi.
3. Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
Selgers forbehold skal være avklart innen 01.02.2027.

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

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

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

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

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

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

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

Selger tar videre forbehold om at bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

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

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

Det vises til leveransebeskrivelsen inntatt i dette prospektet. Leveransebeskrivelsen er bindende for selger og er en del av kjøpekontrakten på boligen.

Selger tar forbehold om at Kjøper godtar at Selger og Megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet/salgsoppgaven.

Visning

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

Boligselgerforsikring

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

Dobbelboligforsikring

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

Omkostninger kjøper

Kjøpers omkostninger er stipulert til ca. kr 25.000, - per leilighet.

Dette inkluderer startkapital til sameiet, etableringsgebyr for sameiet, dokumentavgift av andel tomteverdi beregnet etter eierbrøk og tinglysingsgebyr for skjøte.

I tillegg betaler kjøper for tinglysing til egen finansiering med kr 500,- pr. panterettsdokument. For nærmere opplysninger om omkostninger vises det til prisliste og vedlagt utkast til kjøpekontrakt.

Meglers vederlag

Det er mellom selger og megler avtalt en provisjon på kr 46 875,- pr. solgte enhet. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver. I tillegg kommer eventuelle visningskostnader og kostnader til markedsføring.

Tilvalg

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

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

Alle tilleggs bestillinger/endringer skal faktureres av megler. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslova §44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggs bestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Garantier

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

Eventuell transport av avtalen

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

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

Avbestilling

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

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

Personopplysningsloven

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

Lov som regulerer salget

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Budgivning

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

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

Bindende kjøpsbekreftelse følger vedlagt dette prospektet. Skjemaet kan også lastes ned fra prosjektets hjemmeside: langseth-lillehammer.no

Finansiering

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

Verdivurdering/e-takst

Dersom din vurdering av kjøp er avhengig av hva du kan få for din nåværende bolig vil EiendomsMegler1 være behjelpelig med gratis e-takst. EiendomsMegler1 er representert i hele fylket og kan også gi deg et gunstig tilbud ved senere salg av din eksisterende bolig.

LANGSETH LILLEHAMMER SALGSDOKUMENTER

LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om de til nå planlagte bygnings- og installasjonstekniske kvalitetene som er innarbeidet i prosjektet LANGSETH, og hva som inngår i selgers leveranse. Det tas forbehold om eventuelle feil i teksten.

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

Det kan forekomme avvik mellom teknisk beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller vil denne beskrivelsen være førende for leveransen. Mindre endringer som følge av detaljprosjekteringen og dialog med planmyndigheter må påregnes.

GENERELT

Prosjektet vil bli prosjektert og bygget i henhold til Teknisk forskrift av 2017 (TEK17), med gjeldende revisjoner på det tidspunktet rammetillatelsen ble gitt. Alle leilighetene er iht. TEK17 sine krav til tilgjengelighet.

Det tas forbehold om å foreta nødvendige endringer av standard og utførelse, herunder mindre vesentlige endringer i boligens areal, samt utomhusanlegg, forutsatt at dette ikke medfører at boligen blir vesentlig endret i forhold til prospektet.

Boligbygget ligger på samme regulerte område som tidligere Langseth Hotell, nå Sameiet Villa Langseth (SVL). Anlegget består av boliger og parkering, og får adkomst fra Bakkalykkja.

Med forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg for utbygger, vil prosjektet kunne bli igangsatt i tidsrommet 2. kvartal 2026 eller 3. kvartal 2026. Med en stipulert byggetid på ca. 15 måneder vil dette bety en planlagt overtakelse 3. kvartal 2027 eller 4. kvartal 2027. Oppstart og / eller ferdigstillelse kan bli endret.

UTOMHUS

Utomhusområder og grøntanlegg

Felles utomhusområder opparbeides med støttemurer, grøntarealer for lek og rekreasjon, gangveier, parkeringsplasser (6 plasser for SVL og 6 plasser for Langseth), og felles nedgravd renovasjon plassert på sydsiden av disse. Lek og felles uteoppholdsarealet blir felles for SVL (eksisterende bygg) og Langseth.

Opparbeidelsen av utomhusområdet vil skje mot slutten av byggeperioden, med slutføring hensyntatt årstiden. Generelt må det påregnes at utomhusarealene ikke vil bli ferdigstilt dersom overlevering skjer i vinterhalvåret. Da vil planting, asfaltering og avsluttende arbeider bli utført så fort vær og temperatur tillater det.

Eierseksjonssameierne står ansvarlig for driftsutgifter av fellesarealer og utomhusarealer inkl. brøyting av intern- og adkomstveier. Selger forbeholder seg retten til å foreta

tilpasninger og / eller endringer i forhold til det som er gitt i byggetillatelsen på utomhusarealene.

Internveier og veier

Alle internveger blir opparbeidet med fastgrus-dekke. Kjøreadkomst til eiendommen skjer fra Bakkalykkja. Kjørearealer på eiendommen vil få asfaltdekke, og parkeringsplassene utendørs blir dekket med gressarmeringsstein eller asfalt.

Terrasser

Noen leiligheter vil få tilgang via terrassedør til bakkeplan og uteplass med betongheller, eller tilsvarende.

Utekraner

Det monteres frostfri utekran ved sykkelvaskeplass utenfor sykkelverksted / smørebod og ved innkjøring til parkering, til sameiets felles benyttelse.

Elektro

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning ved hovedinngang, garasjeport og på terrasser og balkonger.

All utvending belysning vil være av god kvalitet og design, og styres fra felles styringsenhet. Det leveres ett dobbelt el-uttak på terrassen / balkongen.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Grunn- og fundamenter

Bygget fundamenteres iht. forskrifter.

Bærende konstruksjoner og dekker

Vertikale bærekonstruksjoner utføres som kombinasjon av betongvegger, betongsøyler og brannisolerte stålsøyler. Alle horisontale bærekonstruksjoner i boligblokkene utføres i hovedsak av hulldekker eller plattendekker med hovedbæring av brannisolerte stålbjelker og / eller betongbjelker.

Dekker og himlinger

Dekker leveres som hulldekkeelementer/plattendekker og evt. massive betongdekker dersom relevant. Himlinger i leiligheter leveres som en kombinasjon av sparklet og malt betong med synlige v-fuger, og nedforet gipshimling.

Avstanden mellom v-fugene vil kunne variere. Innkassing av forskjellige tekniske føringer eller underliggende bærekonstruksjoner utføres i gips. I fellesareal leveres det systemhimling i kombinasjon med betong. Utvendig tak utføres som isolert varmt tak med fall, tekket med takmembran.

Yttervegger

Yttervegger (klimavegger) utføres av isolert bindingsverk, innvending kledd med diffusjonssperre og gipsplater som sparkles og males med maling i standard farge iht. arkitekt (oppgis senere).

Utvendig kles bindingsverket med vindsperre, utlekting og malt / beiset panel, i kombinasjon med plater eller skjermtegl, eller tilsvarende.

Innervegger

Bærende innervegger utføres i betong, eller med stålsøyler og isolerte tre- eller stål-stendere kledd med to lag gips. Trapperoms vegger og heissjakt utføres i betong. Øvrige vegger bygges opp av isolerte tre- eller stålstendere kledd med gipsplater som sparkles og males med maling i standard farge iht. arkitekt (oppgis senere).

Varme, brann og lydisolering

Bygget vil tilfredsstille gjeldende forskrifter hva angår varmeisolering, brann og lyd (TEK17). Lyddemping i henhold til forskriftskrav lydklasse C iht. NS8175.

Balkonger

Balkonger består av betongdekke med terrassefliser eller terrassebord. Himlinger på balkonger i malt betong. Levegger på balkonger, hvor det er ikke-tilgjengelig areal mellom balkongene, utføres i plater av glass. Skillevegg mellom to balkonger isoleres og kles med plater eller panel.

Rekkverk

Rekkverket på balkonger og terrasser leveres som glassrekkverk.

Innglassing

Som tilvalg vil det bli mulig å bestille innglassing av balkonger, eller deler av balkonger, for de fleste av leilighetene, se egen beskrivelse for hver leilighet. Innglassingen består av glassplater fra gulv til himling/skjørt fra himling. Disse kan foldes inn en og en, og skyves til hver sin side.

FELLESAREALER

Generelt

Boligblokken har felles trapper, heis og inngangsparti. Overdekket hovedinngangsdør fører rett inn i trapperommet, som ligger midt på langsiden av bygget, mot øst. Fra trapperommet er det i plan 2 dør til en innvendig korridor som distribuerer leilighetene i denne etasjen. Det er også dør som fører ut på areal som ligger over inngangspartiet. Her får man tilgang til sportsboder for 6 av leilighetene på plan 2. Fra trapperommet i plan 3 og 4 er det dører ut på to korte svalganger som hver har tilgang til 3 leiligheter. I plan 5 er det en svalgang, med tilgang til de to toppleilighetene.

Gjestehybel i sameiet

Alle leilighetskjøpere får fri tilgang til en gjestehybel, en attraktiv fellesskapsordning som gir fleksibilitet.

Gjestehybelen er plassert i direkte tilknytting til hovedinngang på plan 2. Den er på 18 kvadratmeter, med mini kjøkken og eget bad, og gir både privatliv og komfort for gjestene dine.

Sameiestyret kan fastsette en leiesum for bruken og vedlikeholdet av gjesteleiligheten, og skal sørge for at sameiet har ett fungerende system for håndtering av booking / reservasjon.

Svalganger

Svalganger består av betongdekke med fliser. Himlinger på svalganger utføres med himlingsplater for utendørs bruk, eller i malt betong.

Gulv

På innvendige gulv og i trapper legges keramiske fliser. Inngangspartiet får nedfelt innvendig skrapematte ved inngang. Gulv i bod-arealer og i smørebod / sykkelverksted utføres av stålglattet betong, eller solid vinylbelegg egnet for slike lokaler.

Vegger

Vegger i trapperom utføres som en kombinasjon av gips, som sparkles og males, og synlig betong av høy kvalitet. Vegger i smørebod / sykkelverksted og omsluttende vegger i sportsbod-arealet på plan 1 i betong.

Dører/porter

Hovedinngangsdør leveres i aluminium og glass. I plan 1 leveres det malte ståldører eller aluminiumsdører. Dører til boder i plan 1 leveres som enkle platedører med hengelås. Hovedinngangsdør, dører til trappegang fra parkering, samt dør til felles sportsbodanlegg blir levert med motoriserte døråpnere i den grad det er krav iht. TEK17.

Himlinger i trapperom og fellesarealer

For hvert etasjeplan monteres det systemhimling i trapperom. I korridor på plan 2 monteres systemhimling. I parkeringsanlegg, sportsbodanlegg på plan 1 og i smørebod / sykkelverksted leveres betonghimling.

Rekkverk i trapperom

Rekkverk i trapperom leveres som spilerekkverk, eller med malte plater i ubrennbart materiale og håndløper i tre. Rekkverk males med maling i standard farge iht. arkitekt (oppgis senere).

Garasje/parkering

Høyder i garasjeanlegget er minimum 210cm – også gjennom garasjeport. Det vil bli oppmerket garasjeplasser på asfalt og montert plassnummer på vegg eller søyler. Garasjeplasser leveres med 1 stk. portåpner pr. plass. P-plassene varierer i størrelse i forhold til hvor de er plassert.

Sintef sine anbefalinger:

Det er viktig å understreke at ved oppstarten av studiene var disse anbefalingene, (Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg, 312.130 Byggforsk, oktober 2023), ennå ikke publisert. Derfor kan parkeringsplassene avvike fra disse anbefalingene.

Men parkeringsplassene følger Byggforsk sine anbefalinger fra mars 2015, som var gyldige da bygget ble prosjektert.

Det må også presiseres at det dreier seg om anbefalinger, og ikke om krav i henhold til regelverket TEK17.

Parkeringsplasser og manøvreringsarealer:

For både ordinære parkeringsplasser og plasser for personer med nedsatt funksjonsevne, er enkelte av de foreslåtte dimensjonene – særlig de som gjelder manøvrering (og for eks. plass for å manøvrere med rullestol ved siden eller bak/foran bilen) – basert på bruk av

kjørefelt og gangareal, eller lignende arealer. Det betyr i praksis at man ikke kan beregne å plassere faste ting på disse områdene og at de ikke direkte tilhører selve parkeringsplassen, men kan kun brukes midlertidig for å manøvrere. Dette har vært en del av vurderingsgrunnlaget i prosjektet. Det kan også nevnes at kjørefeltet er bredere enn anbefalingen sier (6,3 meter), noe som også gjør manøvrering til plassene enklere.

Gyldighet:

Opplysningene i dette dokumentet som er gitt om plassdimensjoner og deres samsvar med anbefalingene, er basert på prosjektets status på tidspunktet for oppstart av salg av leilighetene.

Sykkelparkering

Det vil bli utendørs sykkelparkering plassert flere steder på eiendommen. Det vil også bli et eget sykkelverksted / smørebod og sykkelvaskeplass i tilknytning til hovedinngang og sportsbodanlegg.

Det er definert minimum antall parkeringsplasser for hele prosjektet (krav fra kommunen), men det er ikke avsatt dedikerte plasser (antall eller plassering) for hver leilighet.

Postkasser

Postkasser / postkassestativ for brev plasseres i trapperommet i inngangsetasjen. Det tas forbehold om postvesenets godkjenning av endelig plassering.

Avfallshåndtering

Det leveres nedgravde avfallsbeholdere for aktuelle fraksjoner i sørøstlig hjørne av tomten. Hver beboer bringer selv sitt søppel til et antall nødvendige fraksjoner.

Ventilasjon

Det leveres et eget ventilasjonsanlegg for garasjeanlegget og i sportsboder iht. forskrifter. Utvendige sportsboder får lufteventil i vegg.

Elektro

Belysning i trappeoppganger og garasjeanlegg leveres med bevegelsessensorer.

Tidsmessige, utenpåliggende og innfelte armaturer i fellesarealer. I garasjeanlegg leveres belysning i henhold til gjeldende anbefalinger for private garasjeanlegg.

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

Heis

Det er heis fra nederste til øverste plan iht. plantegninger. Heisen leveres med overflater av børstet rustfritt stål eller laminat i valgfri farge, med speil og LED-lys på vegg eller himling.

Gulv leveres med beleg. Takplater med downlights.

Heisene tilknyttes alarm etter gjeldende forskrifter.

ROMBESKRIVELSE BOLIGER

Generelt

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

Romhøyde

Netto innvendig etasjehøyde er ca. 250 cm. Bad/WC, entré/korridor, gjeste-WC/-bad og kjøkken vil leveres med delvis eller hel nedforet gipshimling, sparklet og malt, for nødvendig fremføring av tekniske anlegg, høyde min. 220 cm. Ved eventuelt behov for nødvendig fremføring av tekniske anlegg i stuer og øvrige rom, kan nedforet himling også forekomme i disse arealer. Nærmere informasjon om prosjektert himlingsplan for den enkelte bolig opplyses på forespørsel.

Gulv

Gulv i alle tørre oppholdsrom leveres med parkett i type matt-lakkert 14mm 1-stavs eikeparkett.

Bad er planlagt levert som prefabrikkerte badekabiner, med noen unntak. På badene og andre våtrom legges keramiske fliser i størrelse 300x300 mm med lokalt fall mot sluk. Kjøper kan velge mellom tre farger. Nedsenket grube 3-5 mm i dusj-sone med mindre flis-størrelse. Generelt vil badene bygges etter krav i TEK17.

Vegger

I boligene leveres innervegger av gips som blir sparklet og malt med maling i en standard farge. Ujevnheter ved slepelys vil kunne forekomme.

På våtrom flislegges vegger med fliser i størrelse 600x600 mm, og kjøper kan velge mellom tre farger.

På kjøkken, over benkeplate under overskap legges 12mm laminatplate i samme laminat som benkeplate.

Himlinger

Himlingene (innvendig tak i leilighetene) leveres sparklet og malt direkte på betongoverflate, nedforet gips som er sparklet og malt, eller en kombinasjon av disse for fremføring av tekniske anlegg. Nedforet himling i overgang mellom stue og kjøkken vil være nødvendig stedvis for fremføring av tekniske anlegg. I entre og bad blir det nedsenket himling for tekniske installasjoner. Fri høyde blir min. 220 cm. Synlige v-fuger mellom betongelementene kan forekomme.

Vinduer

Vinduer og balkongdører leveres i tre med aluminiums beslått utside og lakkert innside. U-verdi iht. krav i TEK17. Glass som leveres er ikke selvrensende. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene vil det i perioder kunne oppstå kondens på glassets utside. Farge på vinduskarmens innside iht. arkitekt, som vil være lik for alle leiligheter. For store skyvedører til balkong, eller andre dører som ikke er i rømningsvei, vil åpningskraft kunne bli mer enn 30N.

Det leveres spesielle, brannklassifiserte vinduer for de boligene som har vinduer mot svalgang. Vinduer i soverom mot svalgang vil få en lufteluke, som også tilfredsstiller gjeldende brannkrav.

Dører

Hovedinngangsdør til boligene leveres utført i laminert furu som vacuum-impregneres og gis komplett overflatebehandling på fabrikk, i farge som bestemmes av arkitekt. Innvendige dører leveres som massive laminatdører i glatt utførelse.

Listverk

Gulvlist leveres i eikefinert furu i samme farge som parkett. Innvendig listverk og gerikter leveres i hvit glatt utførelse. Spikerhull i hvitmalt listverk og gerikter leveres sparklet og overmalt. Overgangen mellom vegg / himling fuges.

Lås og beslag

Hver bolig får 3 stk. systemnøkler, som foruten til egen bolig vil passe til alle ytterdører, felles smørebod / sykkelverksted, felles sportsbod-anlegg på plan 1 og port til garasjeanlegget. Ytterligere inntil 3 systemsylindere som tilvalg. Vridere og skilt leveres i børstet rustfritt stål. De utvendige sportsbodene i plan 2 vil få sylindrelås, og sportsbodene i plan 1 vil få hengelås.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkken fra anerkjent kjøkkenleverandør, høyde min. 210cm. Laminert benkeplate med rett kant.

Endelig utførelse, antall skap og skuffeseksjoner leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Plantegning i prospekt er veiledende og egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet overleveres i forbindelse med tilvalgs-møtet. Det leveres rustfri oppvaskkum.

Følgende hvitevarer leveres:

- Stekeovn plassert i høyskap eller i benkeskap under koketopp.
- Nedfelt induksjonstopp. Der hvor denne er vist i kjøkkenøy, leveres induksjonstopp med integrert kullfilteravtrekk.
- Avtrekkshette med kullfilter, eller tilsvarende.
- Helintegrert oppvaskmaskin med kjøkkenfront.
- Helintegrert kjøøl og frys med kjøkkenfront.

Baderomsinnredning

På bad og gjestebad leveres hvitt, veggmontert toalett og heldekkende servant, med ettgreps blandebatteri. Baderomsinnredningen leveres i henhold til egne tegninger fra leverandør, i varierende bredde avhengig av leilighetsstørrelse. Over innredning leveres speil tilpasset bredde på vask med innfelt LED-lys.

Bad og gjestebad med dusj leveres med rette dusjvegger i herdet glass og ettgreps dusjbatteri. Det leveres opplegg for vaskemaskin på hovedbad med kaldtvannstilførsel og avløp, samt strømuttak for denne.

Garderobeskap

Plassering av mulige skap og skyvedørsgarderober er indikert på tegningene med stiplet linje, men er ikke med i leveransen. Det vil derimot være mulig å bestille skap og garderobeløsninger fra kjøkkenleverandøren, eller en annen anerkjent leverandør, som tilvalg.

Tekniske installasjoner

Ventilasjons-aggregat for balansert ventilasjon plasseres i himling i entre. Rør-i-rør skap plasseres i himling og VVS-skap i vegg på bad. EL-tavle og svakstrøms-utstyr plasseres i entre eller i innvendig bod, i leiligheter der dette finnes.

Energimerking

Alle leilighetene overleveres ferdig energimerket. Boligens varmetap og energibehov er i utgangspunktet dimensjonert iht. TEK17. Selger har valgt å dimensjonere varmetap og oppvarmingsmåte for leilighetene slik at de minimum vil få en klassifisering i energiklasse B, som for noen leiligheter er bedre enn krav i TEK17.

Porttelefon

Det leveres komplett anlegg med felles tablå ved hovedinngang og eget tablå i leilighet for samtale- og bildeforbindelse. Fjernåpning av ytterdør. Egen ringeknapp monteres i tillegg utenfor hver leilighet i korridor eller på svalgang.

Inspeksjonsluker

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i-rør system, bad, fordelerskap fjernvarme med måler og veksler for varmt tappevann, ventilasjonsanlegg, sjakter og el-skap m.m. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i teknisk bod og gang, i garderobeskap og på bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom, hvor disse vil kunne bli synlige.

Solavskjerming

På vinduer i fasader mot syd og vest, leveres solavskjerming i form av Screen, i farge valgt av arkitekt. På øvrige vinduer vil det bli tilrettelagt for montering av Screen som tilvalg.

Boder/ sportsboder

Sportsboder for 6 av leilighetene på plan 2 (leilighet H0204-H0209) blir utvendige boder som vil ligge på plan 2, med adkomst direkte via dør fra trapperom. Bodene vil bli isolert og veggene kledd med sponplater, og de vil bli utstyrt med varmekilde som sikrer min 5 grader i den kalde årstiden, og hver bod får lys og stikkontakt.

Øvrige boder blir på plan 1, med adkomst via dør inn ved siden av hovedinngangen. I disse sportsbodene vil vegg mot korridor utføres i tett platevegg, med tett platedør med hengelås. Mellom bodene bli det nettingvegger. Sportsbodområdet ventileres med ventilasjonsanlegg. Alle boder belyses, og det blir el-uttak til felles bruk på felles måler plassert i korridor. Stikk inne i sportsbod er tilvalg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Inne i hver leilighet leveres vannbåren gulvvarme som oppvarming med egen trådløs måler på forbruk. Romtermostat i hvert rom/sone.

Det er ikke medtatt vannbåren gulvvarme på soverom, da dette erfaringsmessig ikke er nødvendig i nybygg som er bygget etter dagens krav til isolasjon. Det er likevel planlagt stikkontakt for mulig kobling av ekstra elektrisk ovn, ved behov.

Vannbåren gulvvarme fordeles ut fra teknisk skap til hvert enkelt rom i leilighetene.

Fellesareal og trapperom m.m. er oppvarmet av radiatorer.

Til oppvarming av boligene og forbruk av varmt tappevann vil boligene bli tilkoblet el-kasset plassert i teknisk rom i plan 1. Forbruk av oppvarming måles separat i hver enkelt leilighet som senere avregnes i sameiet.

Det opplyses om at det for rør med vannbåren varme alltid vil være et varmetap i ledningsnett fra varmesentral i plan 1 til hver enkelt leilighet, som videre må fordeles på alle leilighetene. Det kan være vanskelig å anslå hvor stort dette varmetapet kan være fra prosjekt til prosjekt, men det ligger i størrelsesorden min. 20-25%.

Varmtvann

Boligene forsynes med varmtvann fra sentralvarmeanlegget plassert i teknisk rom i plan 1. Forbruk på varmtvann og kaldtvann avregnes på egen måler.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling for hver enkelt leilighet fra eget luftbehandlingsanlegg plassert i himling i entre eller annet egnet sted i leiligheten. Inntaks- og avkastluft fra fasade eller over tak. Luftbehandlingsanlegget har varmegjenvinning og elektrisk ettervarme-batteri. Behandlet friskluft tilføres i stue, kjøkken, soverom, avtrekk fra bad, WC, boder og stue/kjøkken. Tilluft- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg. På kjøkken leveres hette med kullfilter fra kjøkkenleverandør uten tilkobling til ventilasjonsaggregatet. Lokal platetoppventilator der koketopp er plassert i kjøkkenøy.

Brannsikring/sprinkleranlegg

Branneteksjon iht. TEK17 inne i hver leilighet og i fellesarealer. Det leveres boligsprinkleranlegg i leiligheter iht. brannrapport. Alle fellesarealer, inklusive trapper, skal full-sprinkles. Det må påregnes fremføring til og sprinklerhoder på balkonger der det er relevant. Sprinklerhoder i leiligheten plassert i skjørt og himlinger blir for det meste skjult bak et fjærbelastet lokk. Pulverapparat monteres i bod eller entre i hver leilighet. Alle balkonger hvor leilighetskjøper bestiller innglassing, skal sprinkles.

Elektro

Det leveres LED-lys over kjøkkenbenk, integrert lys i speil på bad, taklampe på soverom og i innvendig bod. På bad / wc og i entre leveres LED-downlight innfelt i himling, antall avhengig av himlingens og rommet / boligens størrelse iht. tegning fra EI-entreprenør. Øvrig belysningsutstyr er tilvalg. Antall uttak leveres iht. normen for elektriske installasjoner i boliger NEK 400-8-823:2018. Konferer detaljtegning hos el-entreprenør for plassering av ulike el-punkter og detaljer rundt medtatt belysning.

TV, bredbånd

Det føres fiberkabel inn til hver leilighet. Det leveres ett svakstrøms-uttak for kabel-TV-system i stue. Sameiet blir bundet til Eidsiva, eller annen tilsvarende leverandør, i en viss periode fra overtakelsen, etter en avtale utbygger vil inngå for sameiet. Etter bindingstiden vil infrastrukturen tilhøre sameiet. Dette vil inneholde grunnpakke, bredbånd og trådløs ruter. Endret programsammensetning og bredbånd utover grunnpakke bestilles og bekostes av hver enkelt beboer.

BYGGESAK

Prosjektet vil bli prosjektert og bygget i henhold til TEK17. Byggetillatelse er i skrivende stund ikke gitt, men det ventes at den vil foreligge etter sommerferien 2026. Det tas derfor forbehold om forhold som p.t. ikke er kjent. Bygningen skal oppføres på gårdsnummer 66 og bruksnummer 639 i Lillehammer kommune. Reguleringsplanen for området er godkjent. Utbygger må rette seg etter offentlige myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Dette omfatter også evt. pålegg og endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av byggetillatelse og igangsettingstillatelse.

TILVALG

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligen innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen. Hver enkelt kjøper får et eget møte med totalentreprenør og

underleverandører for avklaring av sine tilvalg. Tilvalg vil primært bli avtalt direkte mellom leilighetskjøper og entreprenør og underleverandør. Ved tilvalg beregnes det et oppstartgebyr på kr. 5000 inkl. mva. fra entreprenør. Det gjøres en egen avtale med en prisendring. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg.

Det er lagt opp til tilvalgs-muligheter på blant annet følgende områder:

- Innredning på kjøkken, bad og garderobe.
- Alternative flisløsninger på våtrom og over kjøkkenbenk.
- Type parkett.
- Dører og listverk.
- Innglassing av balkong eller deler av balkong.
- El-billading.
- Flere systemnøkler.
- Elektroinstallasjoner som belysning, ekstra bokser for telefon og TV-kontakt, ekstra el-punkter, samt alarmanlegg. Tilpasning av styringssystem for lys og stikkontakter er mulig. Mulighet for fargevalg på brytere m.m. Stikk i sportsbod i kjeller på egen kurs.

Det utvises i stor grad fleksibilitet ved endring av boligens planløsning innenfor krav, lover og forskrifter. Dette må avklares i kjøpsfasen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker boligens fasader, herunder vinduer og størrelse på balkonger, eller plassering av tekniske sjakter.

Bestillingsfrister for tilvalg:

Kjøperne vil motta et informasjonsbrev fra totalentreprenøren hvor tilvalgsskjema for bestilling av tilvalg er vedlagt. Det informeres i brevet om når fristen for tilvalgene går ut. Dersom kjøp av leilighet foretas etter vedtatt igangsetting er kjøper innforstått med at fristen for tilvalg kan være utløpt.

FORBEHOLD

Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveranser. Illustrasjoner i prospekt og nettsider har illustrativ karakter, og det tas forbehold om avvik i angitte detaljer. Utsikt fra illustrasjoner kan avvike fra faktiske forhold. Perspektivtegninger i 3D-presentasjoner fremstår veldig detaljerte og er illustrasjoner som kan avvike fra den endelige leveransen. Tekniske fag er ikke endelig prosjektert, og endringer som følge av dette kan forekomme. Utbygger tar forbehold om eventuelle avvik i plantegningene og mulige endringer.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av sportsboder og garasje plasser, samt plasseringen av disse. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått.

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

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

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

Felles garasjeanlegg i plan 1, er tenkt organisert som to næringsseksjoner, en for Sameiet Villa Langseth (SVL), og en for Sameiet Langseth. Det tas forbehold om endringer i planlagt organisering og antall leiligheter/ seksjoner i boligbygget.

Selger vil ikke levere innredninger, lamper, løst belysningsutstyr, solavskjerming, tepper, møbler og tilbehør med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelsen. Innredninger er definert i egen beskrivelse. Mer detaljert dokumentasjon av innredninger i kjøkken og bad vil bli fremlagt på forespørsel. Siden detaljplanlegging ikke er utført på det tidspunkt når denne beskrivelsen er utarbeidet, tas det forbehold om endringer i fasade-utforminger / uttrykk og at veggtykkelser kan bli endret for å tilpasse seg nødvendige fremføringer av sjakter og tekniske anlegg. I tillegg kan det vise seg nødvendig og kasse inn mindre vertikale og/eller horisontale tekniske føringer for fremføring av tekniske anlegg. Tekniske anlegg vil primært bli plassert i teknisk bod, men detaljprosjekteringen kan medføre at plasseringen vil måtte justeres noe.

Lillehammer, 17.12.2025

LANGSETH UTVIKLING AS

(Sign)

VEDTEKTER

for

Langseth Sameie (org. nr.)

Vedtektene fastsettes i forbindelse med stiftelsen av sameiet. Vedtektene ble sist endret

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Langseth Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 66 bnr. 639 i Lillehammer kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte:

- bod
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel, mens næringsseksjonene tar utgangspunkt i BTA for bruksenhetens hoveddel.

I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv. Næringsseksjoner som er knyttet til parkeringsplasser kan også få en annerledes brøk.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere som brukere av seksjonene.

2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv

for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Seksjonseier har adgang til å leie ut sin seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonene i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt jfr. Eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (4) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av varmepumpe, markise o.l.
Det er forbud mot oppsetting av parabolantennar i sameiet.
- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.
- (7) Alle seksjonseiere har rett til å benytte gjesteleiligheten i sameiet. Det fastsettes egne husordensregler og rutiner for gjesteleiligheten av årsmøtet. Husordensregler, rutiner eller endringer av disse vedtas med to tredjedelsflertall av fremmøtte på årsmøte. Styret kan fastsette en leiesum for bruken og vedlikeholdet av gjesteleiligheten. Styret skal også håndtere booking/reservasjon eller sørge for at sameiet har ett fungerende system for håndtering av booking/reservasjon.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødig ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Parkering og boder

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

(1) Det er totalt 33 ordinære parkeringsplasser i parkeringsanlegget, hvorav 1 regulert HC-plasser (kalt «ordinær» parkeringsplass). Det er 23 boder i sameiet.
I sameiet er det totalt 23 boder. Bodene vil bli tinglyst som tilleggsareal til seksjonene. 6 av bodene er i eget bodanlegg ute, mens resterende boder er innendørs i tilknytning til parkeringsanlegget.

(2) Seksjonseiere som har rett til parkeringsplass i parkeringseiendommen får rettighetene sikret ved tinglyst realandel i næringsseksjonen.

(3) Sameiet disponerer 4 parkeringsplasser på utendørs areal tilhørende gnr. 66, bnr. 14 i Lillehammer kommune. Seksjonene 4,5 og 6 har fortrinnsrett til å leie hver sin parkeringsplass på dette utendørs arealet. Denne fortrinnsretten kan ikke bortfalle uten samtykke fra seksjonseierne. Styret står for øvrig fritt til å inngå avtale med seksjonseiere om fast bruk av disse plassene.

(4) To parkeringsplasser på egen grunn er seksjonert som tilleggsdel til seksjon 22 og 23.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er organisert som en egen næringsseksjon. Fordelingen fremkommer av vedlegg til vedtektene.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av utvendige boder.

4-4 Kostnader

(1) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjelegget samt utvendige parkeringsplasser fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplasser etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Kostnadene inkluderer følgende:

- vedlikehold og utskiftning av port og dører til garasjelegget,
- vedlikehold av adkomstarealer til garasjelegget,
- vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester som gjelder garasjelegget,
- årlig rengjøring av dekke i garasjelegget,
- kostnader til oppvarming og belysning i garasjelegget,
- andre vedlikeholds – og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjelegget.

(2) Styret i Sameiet skal fastsette et fast månedlig akontobeløp per parkeringsplass som skal dekke kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget innvendig, så vel som utvendig. Størrelsen på akontobeløpet kan differensieres for henholdsvis innvendig og utvendige parkeringsplasser.

(3) Eiere av parkeringsplass som disponerer el-uttak for lading av el-bil må også betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv., se punkt 4-5.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, strøm og administrative kostnader dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av

hva sameiet/leverandør bestemmer. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra styret.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- (1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- (2) Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
- (3) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.
- (4) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

- (7) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer (kun for boligseksjonene), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kun for boligseksjonene), og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. Eierseksjonsloven § 35.

5-3 Ombygning og endring av egen seksjon

- (1) Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.
- (2) Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra styret i sameiet.
- (3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta resekjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

6. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).
- (3) Forbruk av varme, varmtvann og kaldtvann blir målt med individuelle målere og fordeles internt i sameiet etter faktisk forbruk. Avregning mot innbetalt a konto beløp fra seksjonseierne gjøre en gang i året. Kostnader for varme til fellesarealer, rørtap frem til den enkelte leilighet etc. blir belastet boligsameiets felleskostnader og fordelt

mellom boligene etter den ordinære sameiebrøken. Styret i sameiet kan beslutte nærmere hvor ofte avlesning skal skje.

(4) Kostnader til styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, andre administrative kostnader og kabel-TV/bredbånd fordeles likt på hver seksjonseier. Avtaler med leverandører angående utvidede leveranser dekkes av den enkelte seksjonseier.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et beløp fastsatt av sameierne på sameiermøte eller av styret. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1-4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Styret kan kun bestå av fysiske personer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Medlemmene i styret kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

- (3) Regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet (1)

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken.
- (11) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektene

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10. Forsikring

Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. Drift av utomhus fellesarealer og felles anliggende med gnr. 66, bnr. 14.

(1) Utomhusområdet mellom Sameiet Villa Langseth, gnr. 66, bnr. 14 og Langseth Sameie gnr. 66, bnr. 639, begge i Lillehammer Kommune, er å anse som fellesarealer. Rettighetene er sikret og regulert i tinglyst avtale/erklæring.

(2) Formålet med fellesarealene er å sikre felles utomhus områder for sameiene som skal komme begge sameiene til gode. Fellesarealene skal driftes i fellesskap og forvaltes til det beste for beboere i Sameiet Villa Langseth og Langseth Sameie.

Sameiene har gjensidig rett til bruk av alt utvendig fellesareal til opphold, rekreasjon, lek, brann- og renovasjonstilkøst, parkering o.l. Sameiene har også felles infrastruktur på renovasjon.

(3) Fordeling av kostnader til drift og vedlikehold skal skje med 15 deler til Sameiet Villa Langseth og 23 deler til Sameiet Langseth.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

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

UTKAST TIL KJØPEKONTRAKT

Om rett til Bolig i eierseksjonssameie under oppføring med tomt

Oppdragsnr: 16239010

Omsetningsnr:

Meglerforetakets org.nr: NO 945 727 306

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

Mellom

Selger

Langseth Utvikling AS

Elvegata 19, 2609 Lillehammer

Org.nummer: 813 456 532

heretter kalt *Selger*, og

Kjøper

Adresse/postnr./sted

Mobil/epostadresse

Pnr.

heretter kalt *Kjøper*,

1. Eiendom og kjøpesum

Partene har inngått avtale om kjøp av ny eierseksjon, Leilighets nr. (heretter kalt Boligen) i henhold til prospekt og leveransebeskrivelse datert xx.xx.202x.

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

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

Boligen vil bli tildelt eget seksjonsnummer og blir en del av Sameiet Langseth, gnr. 66, bnr. 639 i Lillehammer kommune. Adresse og Bolignumner (H-nummer) vil bli tildelt av kommunen.

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

Til Boligen medfølger 1 bod (innvendig/utvendig) og 0/1/2 garasjeplass(er). Disposisjonsrett til bod søkes tillagt Boligen som tilleggsarealer i seksjoneringsbegjæringen. Seksjonseiere som har rett til parkeringsplass i parke-ringsanlegget får rettighetene sikret ved tinglyst realandel i næringsseksjonen. To utvendig parkeringsplasser blir seksjonert som tilleggsdel. 3 utvendig plasser får fortrinnsrett til å leie parke-ringsplass på felles utendørsareal.

Kjøpesummen er avtalt til kr. x,- (kroner)

Betalingsplan:

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

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

Omkostninger

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

Dokumentavgift til Staten (2,5 % av andel tomteverdi inkl. evt. garasjeplass/biloppstillingsplass)	kr	,-
Tinglysingsgebyr skjøte til Staten	kr	500,-
Andel startkapital til sameiet, tilsvarende 2 x stipulerte månedlige fellesutgifter	kr	,-
Etableringsgebyr for sameie	kr	1.000,-
Til sammen	kr x	,-

I tillegg vil det komme tinglysingsgebyr på kr 500,- til Staten for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på denne Boligen i forbindelse med etablering av egne lån.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene til Staten som følge av endrede gebyrer/ avgifter før overtagelsen.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen er inkludert i kontraktssummen. Eventuell taksering av Boligen står for Kjøpers regning.

3. Oppgjør

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

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

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

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

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

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

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

ståelsesansvar overfor Kjøpers bank.

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

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

4. Skjøte / tinglysing / sikkerhet

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

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

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

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

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

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

For krav som fremsettes innen 5 år fra overtagelse, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for Selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

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

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

5. Utførelse og bebyggelse

Avtalens omfang fremgår av denne kontrakten og bilag spesifisert i pkt. 16. Selgers ytelser skal være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Ytelsene skal ha god håndverksmessig standard og svare til opplysninger som følger av kontraktsdokumentene eller ved markedsføring, med unntak av markedsføringen på Internett som er omtrentlig. Det vises til bustadoppføringslovas §§ 25, 26 og 27

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen foran standardiserte bestemmelser.

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelsen i prospektet og tegninger, gjelder leveransebeskrivelsen. Prospektets illustrasjonstegninger utgjør ikke en del av kontraktstegningene.

Selger har rett til å foreta endringer som ikke vesentlig reduserer den generelle standarden på utførelse og bebyggelse herunder utomhus.
”

6. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

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

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

Selger skal innkalle til og gjennomføre kundemøter med tanke på tilleggsarbeider/endringsavtaler. Selger skal skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggs-arbeidene Kjøper krever. Disse forhold må avtales i egen skriftlig avtale mellom Selger og Kjøper. Megler vil i forbindelse med utsendelse av innbetalingsbrev til Kjøper vedrørende resterende kjøpesum og omkostninger, på vegne av Selger kunne innta i oppstillingen ett samlet beløp omfattende Kjøpers endringer og tilleggsarbeider. Senest 3 uker før overtagelse skal Megler fra Selger motta kopi av undertegnet endringsavtale.

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

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

7. Ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden 3. kvartal til 4. kvartal år 2027, under forutsetning av vedtak om igangsetting/bortfall av forbehold innen 2. kvartal eller 3. kvartal 2026. Det er beregnet ca. 15 måneders byggetid. Tidsangivelsen er å forstå som foreløpig og gjelder ikke som en bindende frist for å ha Boligen klar for

overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Arbeidet skal utføres med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd.

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

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

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

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som knyttes til produksjon, leveranse og frakt av bygningselementer/byggevarer som følge av krigen i Europa, gir Selger rett til å forlenge fristen for overtagelse, jf. buofl. § 11 c, uten at det gir Kjøper rett til å kreve dagmulkt.

Selger skal innkalle til overtagelsesbefaring i samsvar med bustadoppføringslovas § 15. Det skal føres protokoll over feil og/ eller mangler som skal rettes av Selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter. Kopi sendes Megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Overtakelse

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

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

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

Dersom Boligen har feil eller mangler som gir Kjøper grunnlag til ikke å overta Boligen, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglerens klientkonto, inntil Boligen kan overtas, jf. bustadoppføringslovas §§ 15 og 31. Renter i forsinkelsesperioden tilfaller Kjøper.

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

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

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

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

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

9. Garanti / 1-års befarings / reklamasjonsrett

Om lag 1 år etter overtagelse skal Selger uoppfordret innkalle til ettårsbefaring. Selger skal føre protokoll på

samme måte som ved overtagelsesforretningen. Det vises ellers til bustadoppføringslovas § 16. For sameiets fellesarealer vil Selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befarung.

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

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

a) Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende, med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.

b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.

c) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr.

d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for Reklamasjoner i henhold til ovennevnte garanti må meldes skriftlig til Selger med kopi til garantisten. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle Boligene, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

Reklamasjonsretten i henhold til bustadoppføringslovas §30 er begrenset til 5 år etter overtagelsesdato.

10. Risiko - forsikring

Boligen er Selgers risiko frem til overtagelse har funnet sted i henhold til punkt 1 og 8 i kontrakten. Selger er forpliktet til å forsikre eiendommen i byggeperioden i henhold til bustadoppføringslovens bestemmelser. Styret i sameiet plikter å tegne egen forsikring snarest mulig, og melde fra om dette til Selger som da kan slette sin forsikring. Etter dette tidspunkt er sameiet ansvarlig for forsikring av bygningen.

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring fra og med overtagelsesdato.

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

11. Sameie og vedtekter

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

Budsjett for fellesutgifter for sameiet fastsettes av vedtak i sameiet på årsmøtet. På bakgrunn av erfaringstall

fra sammenlignbare sameier og estimerte kostnader for første driftsår, så er Boligens andel av sameiets felleskostnader stipulert til ca. kr x,- pr. måned. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at Selger kan justere stipulerte felleskostnader som følge av endringer i budsjettpostene. Ved tilleggskjøp av garasjeplasser vil det påløpe ytterligere felleskostnader.

Selger står ansvarlig for å dekke fellesutgifter for Boliger som ikke er solgt og overlevert til ny eier.

Selger har inngått avtale med USBL om forvaltning av sameiet.

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

Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg 1. prioritets panterett for et beløp tilsvarende 2 ganger folke-trygdens grunnbeløp, jf. Eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for sameierens forpliktelser.

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

12. Befaring på byggeplassen

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

13. Avbestilling

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

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

14. Tvister

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

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

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

15. Særskilte bestemmelser - Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet;

1. Selger tar forbehold om nødvendig offentlige godkjenninger. Dette omfatter rammesøknad samt eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

2. Tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende 70 % av antall enheter og/eller boligenes totale verdi.

3. Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.02.2027.

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

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

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

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

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

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

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

Selger tar videre forbehold om at bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

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

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

Selger tar forbehold om at Kjøper godtar at Selger og Megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

- Prospekt datert xx.xx.xxxx
- Plantegning av Boligen i målestokk 1:50
- Plantegning av parkeringsanlegg i målestokk 1:200
- Leveransebeskrivelse, datert 17.12.2025
- Utkast til vedtekter for Sameiet Langseth
- Kopi av tinglyst avtale mellom Sameiet Villa Langseth og Sameiet Langseth
- Grunnboksutskrift for eiendommen, gnr. 66, bnr. 639 i Lillehammer kommune datert 20.05.2024
- Detaljreguleringsplan for Langseth-tunet, Bakkalykkja 11-13, plan-id: 2018p032e19
- Prisliste, datert xx.xx.xxxx
- Budsjett felleskostnader for første driftsår
- Kopi av bustadoppføringslova

Dato/signatur

Denne kontrakt er opprettet i 3 likelydende eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar hver, og ett beror hos Megler, EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Nybygg.

Sted, dato _____ Sted, dato _____

Selger _____ Kjøper _____

Langseth Utvikling AS