



Fabrikken Storgata 37 Lillehammer

Prosjektert - 5 selveierleiligheter

Storgata 37
2609 Lillehammer

Fabrikken - Storgata 37

Her kommer fem nye, moderne leiligheter med en tøff arkitektur, tegnet av LPO Arkitekter.

Fabrikken - Storgata 37 får fem leiligheter fordelt over tre etasjer, med inngangsparti i sokkel. Dette gjør at leilighetene allerede i første boligplan ligger høyt og luftig. Toppleiligheten vil strekke seg over hele fjerde etasje, og er på hele 107 m² BRA. De fire øvrige leilighetene blir nokså like i planløsning, på ca 58 m² BRA. Fire av leilighetene vil få én parkeringsplass i parkeringskjeller og alle vil ha én bod ved inngangspartiet. Det blir heis opp fra parkeringskjelleren.

Fabrikken - Storgata 37 får fin beliggenhet i en rolig bakgård med historie. Den spennende arkitekturen står i tøff kontrast til den gamle teglsteinen i fabrikken som tidligere var i drift her. Sentralt, men samtidig tilbaketrukket - her bor du midt i alt.



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter vi hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har vi full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Vi anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med oss.

Lykke til!



FABRIKKEN

STORGATA 37

Gro Rakstad

Prosjektmegler MNEF - 971 22 404

gro.rakstad@em1innlandet.no

FABRIKKEN

STORGATA 37

Informasjon om eiendommen

Oppdragstaker

EiendomsMegler 1 Innlandet AS
Avdeling Nybygg, Hamar
Strandgata 15
2317 Hamar
Org nr.: NO 945727306

Ansvarlig meglere

Camilla Hveem
Salgsleder nybygg – prosjektmegler MNEF
camilla.hveem@em1innlandet.no

Gro Rakstad
Prosjektmegler MNEF
gro.rakstad@em1innlandet.no
Tlf: 971 22 404

Eierforhold

Utbygger/Eier

Romsås Prosjekt AS

Hjemmelshaver

Romsås Prosjekt AS

Eiendomsbetegnelse

Adresse

Storgata 37, 2609 Lillehammer. Det kan bli tildelt nye adresser fra Lillehammer kommune.

Registerbetegnelse

Gnr 200, bnr 1727, i Lillehammer kommune. Ved seksjonering vil hver enkelt leilighet få eget seksjonsnummer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til i Lillehammer sentrum. Leilighetsbygget vil ligge i en bakkant av den koselige gågata, så her har man gangavstand til alt man trenger av fasiliteter, med hyggelige butikker, spisesteder, nærhet til høgskole og idrettsanlegg. Det er også kort avstand til nydelige tur- og treningsmuligheter i flott natur.

Eiendomstype

Selveier

Organisasjonsform

Boligene vil bli organisert som eierseksjoner i et sameie felles med leilighetene i den gamle fabrikk.

Generell informasjon

Fabrikken - Storgata 37! Her kommer fem nye, moderne leiligheter med en tøff arkitektur, tegnet av LPO Arkitekter.

Beliggenheten er uslåelig - midt i Lillehammer sentrum. Kort avstand til gågata med koselige butikker og kafeer, Søndre Park og et variert kulturtilbud, men likevel tilbaketrukket i en stemningsfull bakgård. Gangavstand til det meste, som for eksempel jernbanestasjonen, sykehuset, høgskolen, treningsanlegg og naturopplevelser.

De fem leilighetene er fordelt over tre etasjer, med inngangsparti og boder i sokkel. Dette gjør at leilighetene i første boligplan ligger høyt og luftig.

Toppleiligheten strekker seg over hele fjerde etasje, og er på hele 107 m2 BRA. Denne leiligheten har to balkonger med nydelig utsikt mot Mjøsa og Lågen, tre soverom og to bad.

Hovedsoverommet er tilknyttet eget bad og balkong på 5 m2. Planløsningen er praktisk og spennende, med soverom/bad på den ene siden og oppholdsrom på den andre. Leiligheten har godt med lys fra store vinduer, et flott kjøkken fra kvalitetsleverandøren Strai Kjøkken, og integrerte hvitevarer fra AEG. Utenfor stuen har leiligheten en romslig sørvest-vendt balkong på 14 m2, med plass til blant annet spisegruppe.

De fire øvrige leilighetene er nokså like i planløsning, på ca 58 m2 BRA. Tre av leilighetene har luftige og solrike balkonger med fin utsikt. De to leilighetene i andre boligplan vil i tillegg se i overkant av foranliggende bebyggelse som gir fin utsikt mot omkringliggende områder og landskap. Store vinduer gir godt med lys, og leilighetene er gjennomgående. Kvalitetskjøkken fra Strai kjøkken med integrerte hvitevarer. Leilighetene har romslig stue/kjøkken-løsning, en-stavs eikeparkett og flislagte, praktiske bad. To fine soverom - det ene med plass for dobbeltseng, og gode muligheter for garderobeplass.

Det følger med en parkeringsplass til fire av leilighetene og en bod til alle leiligheter, og det er heis opp fra parkeringskjelleren til boligplanene. Leilighetene varmes opp med fjernvarme, via vannbåren varme i gulv. Dette gir en lun, god varme i boligen, og gir bedre muligheter for møblering siden man unngår store radiatorer og varmeovner langs veggene.

Fabrikken - Storgata 37 ligger fint til i en rolig bakgård med historie. Den spennende arkitekturen står i tøff kontrast til den gamle teglsteinen i fabrikken som tidligere var i drift her.

Sentralt, men samtidig tilbaketrukket - her bor du midt i alt.

Standard

Fabrikken - Storgata 37 leveres med god standard på overflater og materialvalg.

Kjøkken innredning leveres fra Strai, type Dalen, med moderne fronter og integrerte hvitevarer fra AEG. Det kan velges mellom fire farger på frontene uten tillegg i pris. Utbygger kan velge å levere tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet, vil bli utarbeidet og overlevert på tilvalgs møte.

Bad leveres med klassisk innredning med underskap med glatte dører med tilpassede speil . Topplate med nedsenket hvit servant, ettgreps servantbatteri og lyslist med stikk over speil. Videre leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr og dusjvegger i glass. Vegghengt toalett i hvit porselen. Opplegg til vaskemaskin. Det leveres down-lights på bad.

Gulv i alle rom utenom bad leveres med 1 stavs hvit lasert 14 mm eik lamellparkett som standard. Det vil bli anledning til å velge mellom to alternative parkett typer uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele leiligheten og innen fastsatte frister).

Det leveres ikke garderobeskap, men kan bestilles fra Strai.

I salgs- og byggeprosessen vil kjøper 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 revisjon. Rammetillatelsen foreligger. Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre tilpasninger og/eller endringer i rammetillatelsen, dersom dette skulle være aktuelt eller nødvendig.

Henviser til vedlagt leveransebeskrivelse for nærmere detaljer.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 920 m²

Beskrivelse av tomten

Fellesområder vil bli beplantet og tilsådd med etablerte uteplasser. Adkomst til hovedinngangen vil ha fast dekke. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Opparbeidelse vil skje i takt med utbygging og ferdigstilling til overtagelsen så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden.

Adkomst

Innkjøring til garasjeanlegg vil være fra Bankgata. Inngangsparti vil få adkomst fra Storgata via bakgården forbi den gamle fabrikken.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg, vann og avløp. Interne stikkveger er sameiets fellesansvar.

Oppvarming/ventilasjon

Oppvarming av leilighetene vil bli levert med vannbåren termostatstyrt gulvvarme. Prosjektet vil bli tilknyttet fjernvarmeanlegget.

Det leveres balansert ventilasjon i hver leilighet. Tilluft og avtrekk via kanaler i yttervegg.

Parkering/boder

1 p-plass i felles garasjeanlegg medfølger til 4 av leilighetene. Det leveres 1 stk. portåpner per garasjeplass. Se prisliste for nærmere beskrivelse.

Gjesteparkering i tilstøtende gater og på offentlige parkeringsområder etter gjeldene regler.

1 sportsbod i sokkeletasjen ved inngangspartiet medfølger.

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. P-rom er leilighetens bruksareal fratrukket innvendig bod og vegger til denne.

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.

Vedtekter/husordensregler

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 sameiet, 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, adkomster, ledningsnett og lignende forhold.

Økonomi

Kommunale avgifter / Eiendomsskatt

Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra Lillehammer kommune. 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 2023 er beregnet til 4 promille av formuesverdien.

Vann:

Forbruksgebyr vann pr. m3 kr 26,16

Abonnementsgebyr vann kr 1.867,20

Avløp:

Forbruksgebyr avløp pr. m3 kr 29,80

Abonnementsgebyr pr. m3 kr 1 374,40

Renovasjon 140 l dunk kr 1 976,00

Renovasjon 240 l dunk kr 3 016,00

Det er anlagt molokk-system i bakgården.

Priser er for 2023 og er inkl. mva. Nærmere spesifisering kan sees på www.lillehammer.kommune.no

Stipulerte felleskostnader

Beløpet for felleskostnader er kun et stipulert beløp. Eksakte månedlige beløp for den enkelte seksjon vil ikke før sameiet er opprettet, seksjonert og tatt i bruk. Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, regnskapsføring, revisjonshonorar og strøm fellesarealer. Det henvises til prislisten hvor felleskostnadene for den enkelte leilighet fremkommer.

Fyringsutgifter

Energibehovet til oppvarming dekkes av fjernvarme. Oppvarming i leiligheten vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme i alle rom. Forbruk av fjernvarme vil bli avregnet etter hovedmåler og avregnet etter sameiebrøk.

Strømutgifter

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

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.

Kjøpesum og omkostninger

Det henvises til vedlagt prisliste.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Utbygger vil utstede minimum midlertidig brukstillatelse innen overtagelsen. 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.

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.

På eiendommen er det tinglyst rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Dette gjelder bestemmelse om adkomst, vann, bebyggelse mm.

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.

Offentlige planer

Området vil bli utbygget i henhold til gjeldende kommuneplan Lillehammer by - byplan 2020-2030. Reguleringsplan, 190-Lillehammer sentrum. For kopi av gjeldende reguleringsplan, eller informasjon om øvrige reguleringsplaner i området, ta kontakt med megler. Rammetillatelse datert 08.07.2022.

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, forretning, kontor mv.

Kommunen opplyser: "Forsendelsen fokuserer på sentrumsplanens fellesbestemmelser samt særskilte regler for Kvartal 63, der eiendommen befinner seg. Opplysninger om Sentrumsplanen finnes også på Lillehammer kommunes hjemmeside, www.lillehammer.kommune.no. Eiendommen ligger i kulturmiljø 8 "Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdsbebyggelse(Område)". Se bakerst i Byplanen for nærmere beskrivelse.

På samme "tun" ligger den gamle fabrikken som er verneverdig. De 4 leiligheten i den gamle fabrikken vil bli en del av dette sameiet. Se vedlagt seksjoneringsbegjæring for nærmere beskrivelse av den eldre bebyggelsen.

På naboeiendommen er det også planlagt oppført et bygg mellom Bankgata 11 og Storgata 41. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Energimerking

Alle leilighetene overleveres ferdig energimerket. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift 2017. Det er ventet at leilighetene 201, 202 og 302 får klassifisering i kategori B. Leilighet 301 og 401 vil få en klassifisering i kategori C.

Øvrige forhold

Overtagelse

Antatt ferdigstillelse/innflytting vil være 3-4 kvartal i 2025 under forutsetning av byggestart 1 kvartal 2024.

Kjøpere vil bli holdt løpende oppdatert om denne utviklingen, og det tas forbehold om overtagelse 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 også 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 01.09.2024.

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 bygging 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 forbeholder seg retten til enhver tid 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.

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.

Felleskostnader fordeles delvis pr. m2 BRA, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader pr. m2 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.

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

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.

Meglers vederlag

Megler har fast provisjonssats pr solgte enhet.

Meglernes 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. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger og priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.

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 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 tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne.

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/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. Bustadoppføringslova § 44.

Garantier

For bolig som blir solgt etter Bustadoppføringslova 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.

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. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Ved avbestilling på et senere tidspunkt skal Kjøper betale en normaltaperstatning til Selger minimum tilsvarende 10 % av den avtalte kjøpesummen. 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.

Eventuell transport av kontrakt

Benytt samme tekst som står i kontrakt. Eks: Kjøpekontrakten kan ikke transporteres uten 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,- som pliktes innbetalt i sin helhet av Kjøper 1 før Selger signerer nødvendige dokumenter. Megleromkostninger kommer 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/meglernes samtykke.

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 eiendomsmeglingsforetakene 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 avviking 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 Bustadsoppløpingslovas bestemmelser. For de leilighetene/boligene som selges etter ferdigstillelse av bygget, vil disse selges etter Avhendingslovas normalbestemmelser. Bustadsoppløpingslova 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

Etter salgsstart vil leilighetene i Fabrikken - Storgata 37 selges etter prinsippet førstemann til mølla og iht. den til enhver tid gjeldende prisliste. Bindende kjøpsbekreftelse følger vedlagt dette prospektet.

Ta kontakt med megler for informasjon om gjeldene prisliste og kjøpsbetingelser før innlevering av bindende kjøpsbekreftelse.

Forbehold om illustrasjoner/prospekt

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet/salgsoppgaven.

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. 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.

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

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.

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.

Megler

Oppdragsansvarlig

Camilla Hveem

Salgsleder nybygg – prosjektmegler MNEF

Gro Rakstad

EiendomsMegler MNEF - Prosjektmegler

gro.rakstad@em1innlandet.no

Tlf: 971 22 404



F A B

R I K K

E N







Flott kjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer. Illustrasjon fra toppleiligheten 401 - avvik vil forekomme.



Kjøkkenet på toppleiligheten vender mot vest hvor man kan stå å nyte den flotte utsikten. Illustrasjon - avvik vil forekomme.



Toppleiligheten har et meget godt kjøkken med mye skaplass. Illustrasjon - avvik vil forekomme.



Toppleiligheten vil ha to solrike vestvendte balkonger med flott utsikt mot Lillehammer og Mjøsa med Gudbrandsdalslågen. Illustrasjon - avvik vil forekomme.



Leilighetene vil få gode stueareal med åpen løsning mot kjøkken og godt med innfall av dagslys. Fra stue er det utgang til balkong. Illustrasjon fra leilighet 201 og 301 - avvik vil forekomme.



*Flislagte baderom med varme i gulv.
Dette kun et eksempel på tilsvarende - avvik vil forekomme.*



Leilighet 201 og 301 har god benkeplate med store vinduer mot sør. Illustrasjon - avvik vil forekomme.



Flott kjøkken i leiligheten 201 og 301 med masse innfall av dagslys. Illustrasjon - avvik vil forekomme.



Kjøkkeninnredning fra leilighet 202 og 302 med integrerte hvitevarer. Illustrasjon - avvik vil forekomme.



Leiligheten 202 og 302 har godt med innredning og fint innfall av dagslys. Illustrasjon - avvik vil forekomme.



Fabrikken Storgata 37 ligger tilbaketrukket og skjermet fra den hyggelige Storgata. Illustrasjon -avvik vil forekomme.



Park Cafe'n - Søndre Park ligger et kvartal sør for prosjektet



Sommerstemning i Søndre park



Lillehammer er kjent for sin hyggelige gågate - Storgata - med god variasjon av butikker og spisesteder.



Flere hyggelige uteplasser i sentrum og langs Mesna

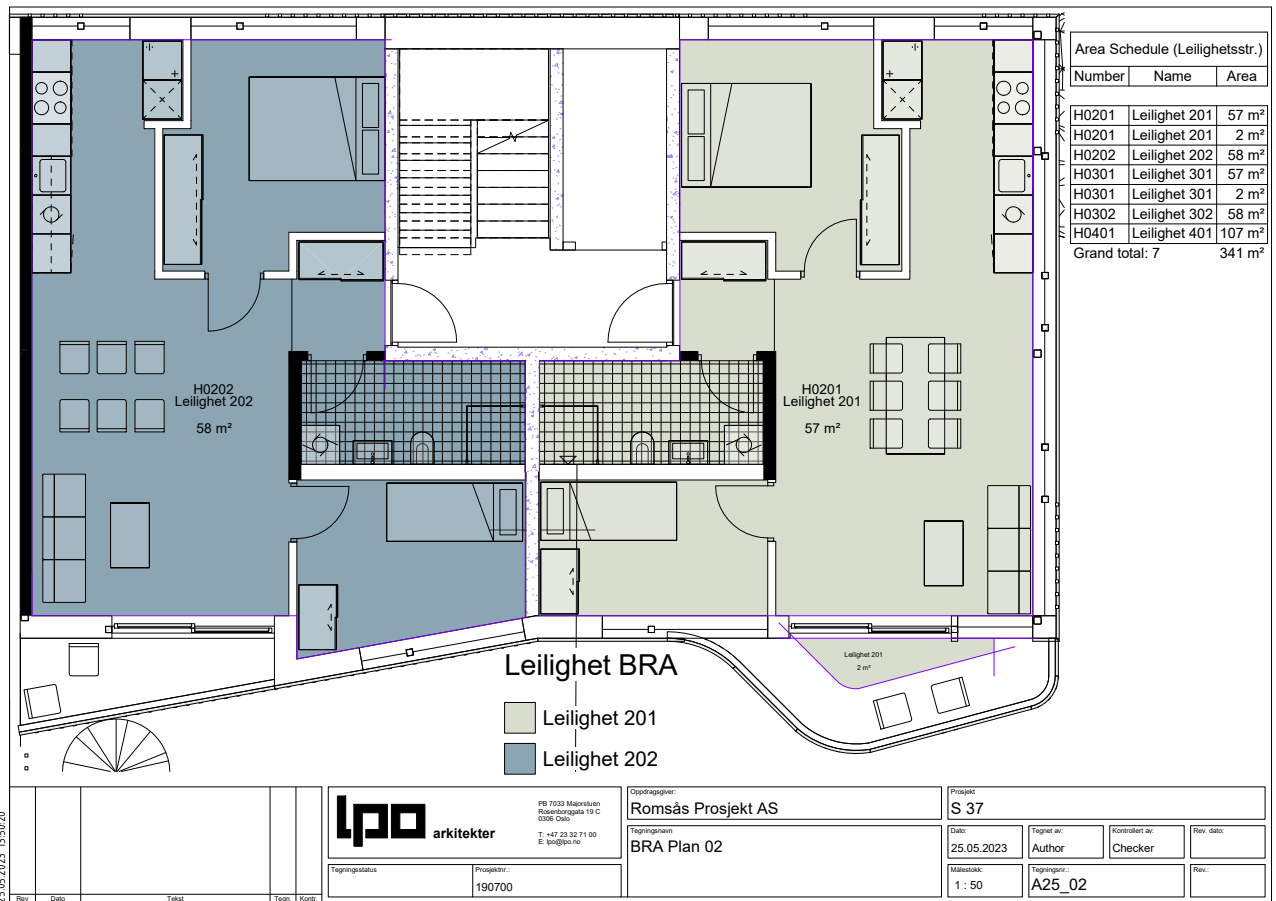


Badedammen langs Mesnaelva som ligger i sentrum av Lillehammer

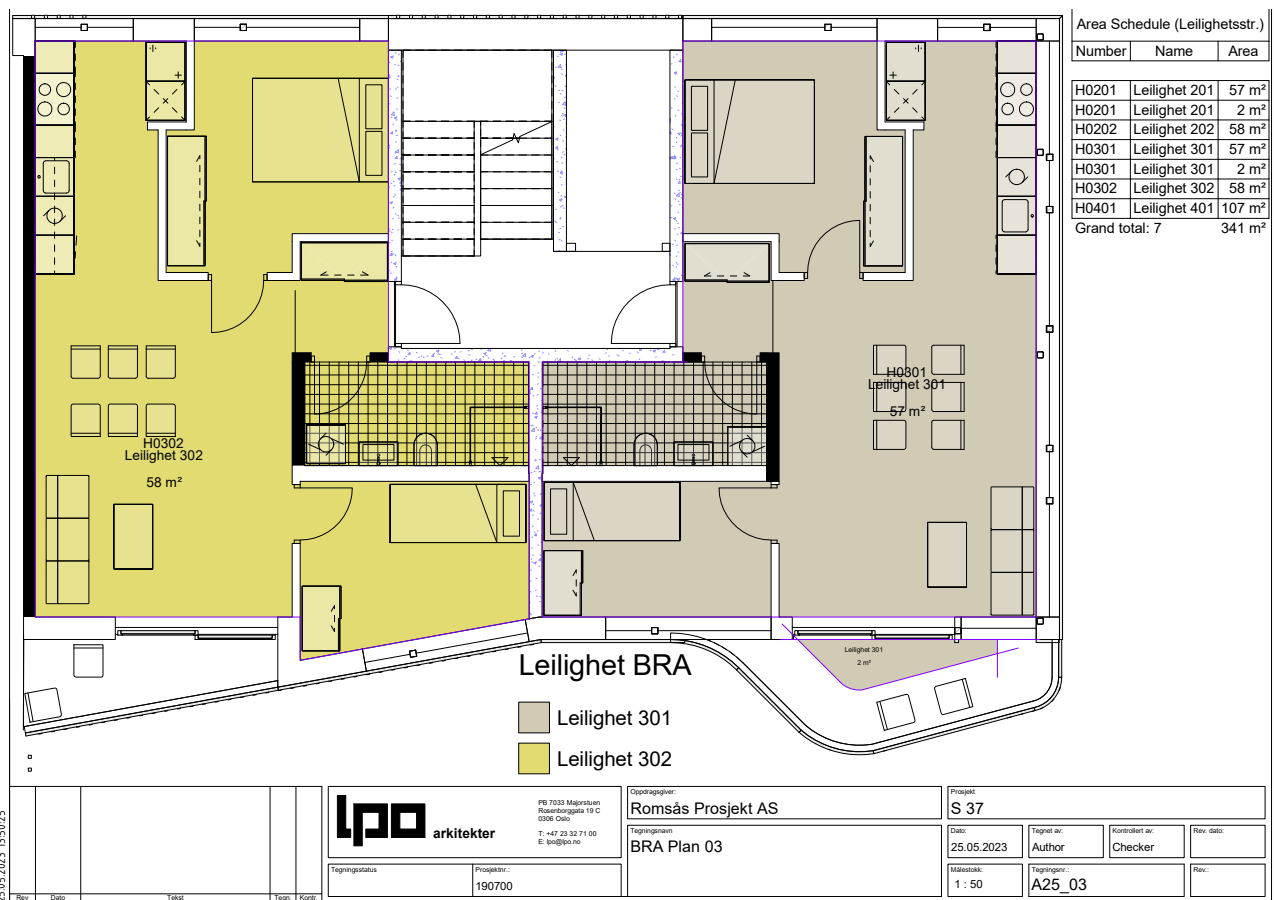


Flott utsikt over sentrum og omgivelsene fra Lyngåsbakkene

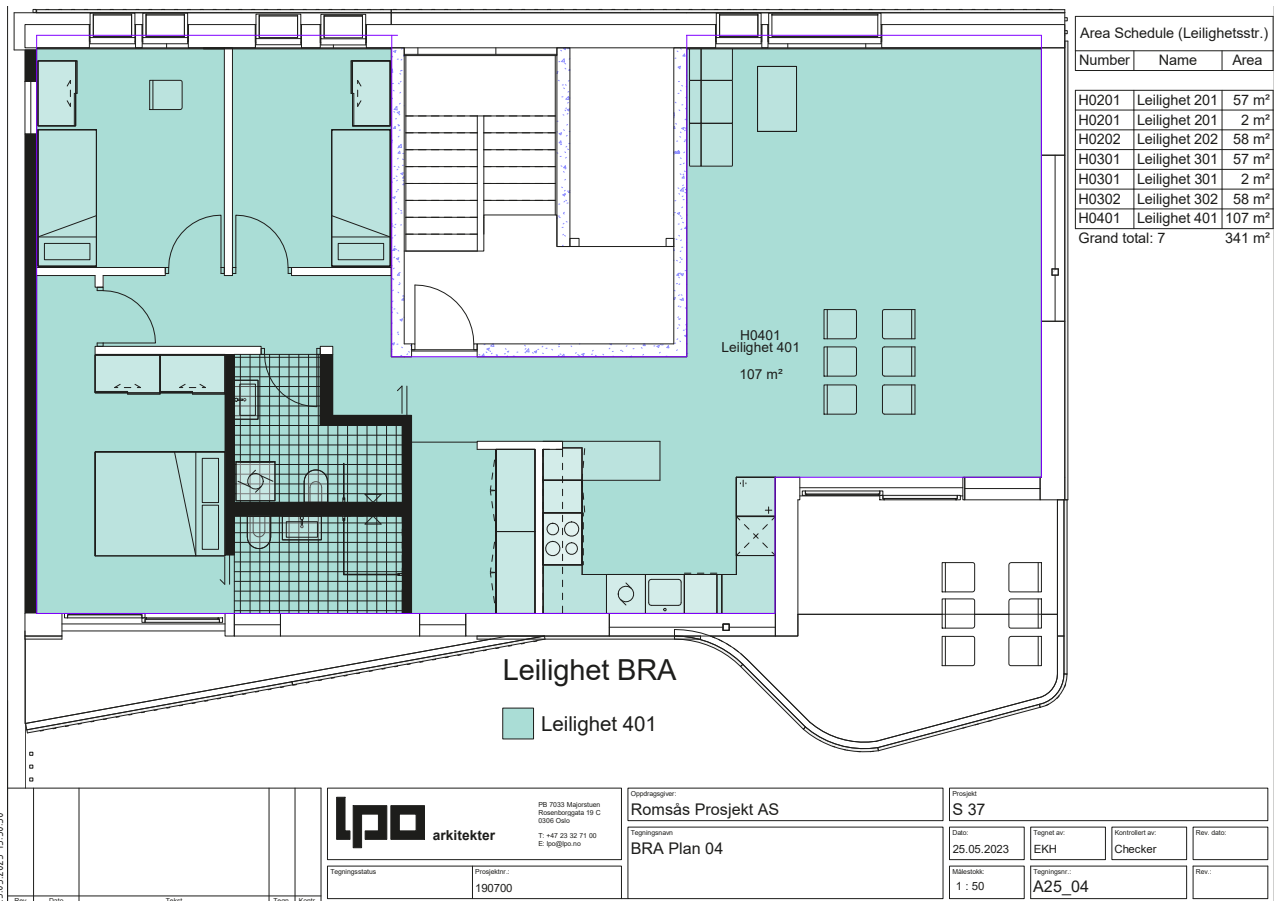
SALGSTEGNINGER



Plan 2. etasje



Plan 3. etasje

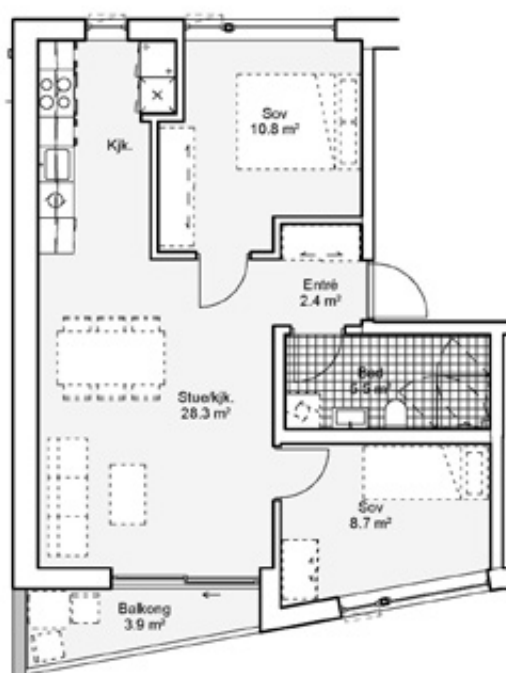


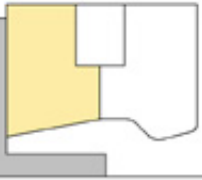
Plan 4. etasje

FABRIKKEN

STORGATA 37

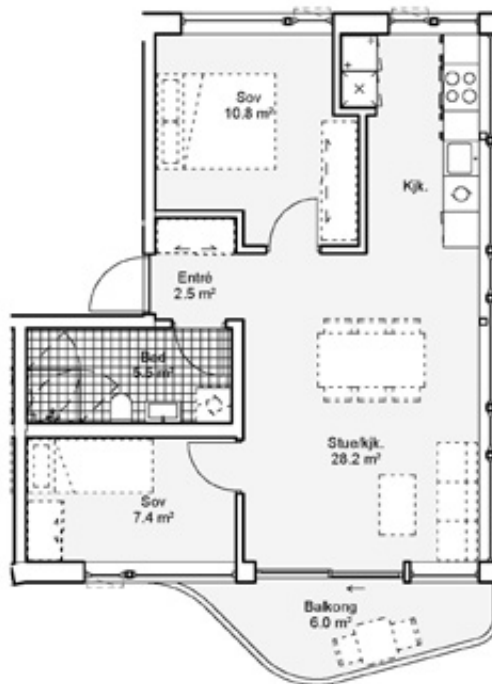
Plantegning - leilighet 202

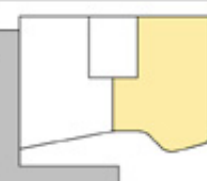


Målestokk 1:100 METER 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10			 2. etasje N	
Leilighet: H0202	BRA m²: 58 m²	P-rom: 58 m²	Tiltakshaver Arkitekt Romås Prosjekt AS lpo	
	Bod m² 1.etg: 5 m²	S-rom: 0 m²		

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

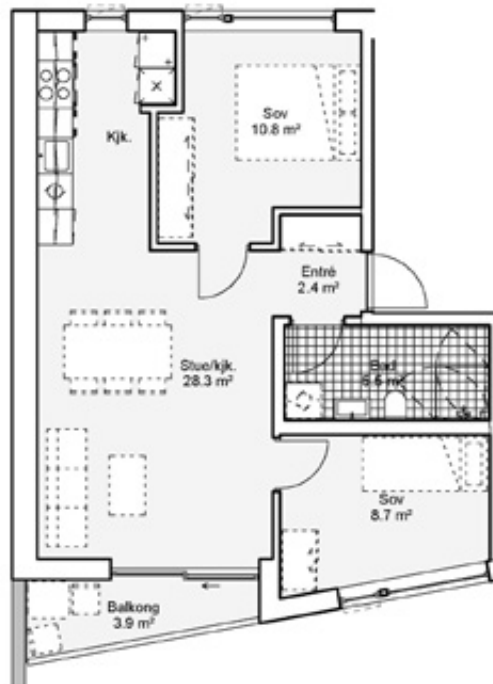
Plantegning - leilighet 201

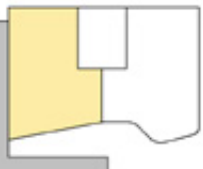


Målestokk 1:100 METER 0 1 2 5 10			 2. etasje N	
Leilighet: H0201	BRA m²: 59 m²	P-rom: 59 m²	Tiltakshaver Arkitekt Romås Prosjekt AS lpo	
	Bod m² 1.etg: 5 m²	S-rom: 0 m²		

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

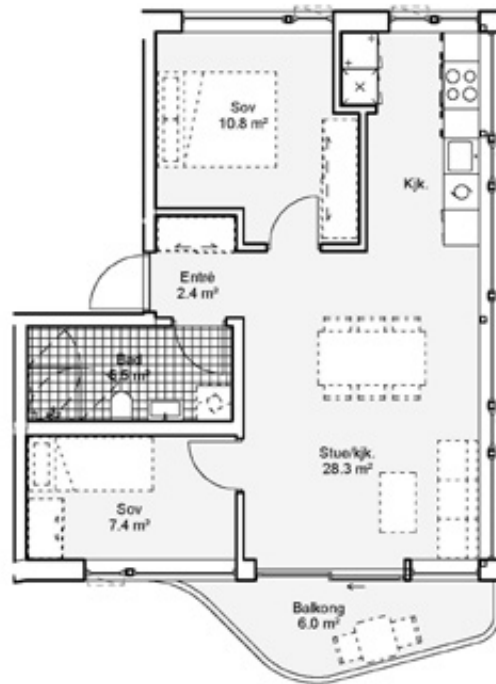
Plantegning - leilighet 302



Målestokk 1:100 METER 0 1 2 5 10			3. etasje	
Leilighet: H0302	BRA m ² : 58 m ²	P-rom: 58 m ²		Tiltakshaver Arkitekt
	Bod m ² 1.etg: 5 m ²	S-rom: 0 m ²		
			Romsås Prosjekt AS lpo	

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

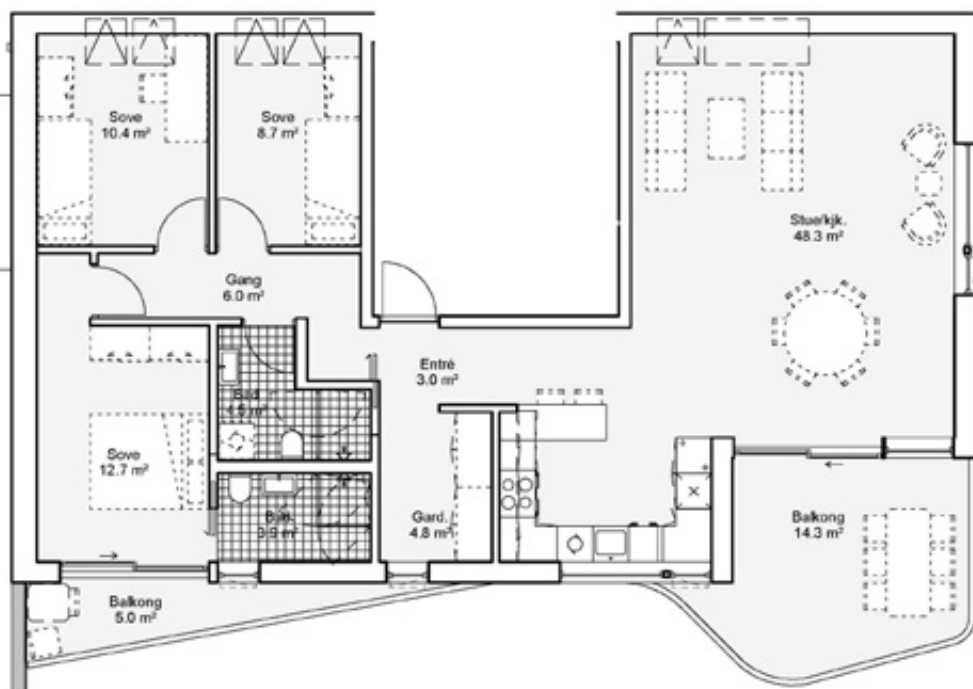
Plantegning - leilighet 301



Målestokk 1:100 METER 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10			3. etasje N	
Leilighet:	BRA m²:	P-rom:	Tiltakshaver Arkitekt Romsås Prosjekt AS lpo	
H0301	59 m²	59 m²		
	Bod m² 1.etg:	S-rom:		
	5 m²	0 m²		

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning - leilighet 401



Målestokk 1:100 METER 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10			4. etasje N	
Leilighet: H0401	BRA m²: 107 m²	P-rom: 102,2 m²	Tiltakshaver Arkitekt Romås Prosjekt AS lpo	
	Bod m² 1.etg: 5 m²	S-rom: 4,8 m²		

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

STORGATA 37A

Nabolaget Lillehammer sentrum - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Søndre park Storgata i Storgata	3 min
Linje B2, B4, B5, B7, 501, 536	0.2 km
Lillehammer stasjon	7 min
Linje F6, RE10, RE11	0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.)	7 min
473 elever, 30 klasser	0.6 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-10... 5 min	
31 elever, 4 klasser	2.5 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.)	5 min
535 elever, 24 klasser	2.6 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.)	19 min
94 elever, 6 klasser	1.6 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
392 elever, 23 klasser	1.6 km
Lillehammer vgs. avd Sør	3 min
635 elever	0.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Petter Nilssens gate, Lillehammer	2 min
Sykehuset Innlandet Lillehammer	3 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100



KVALITET PÅ SKOLENE

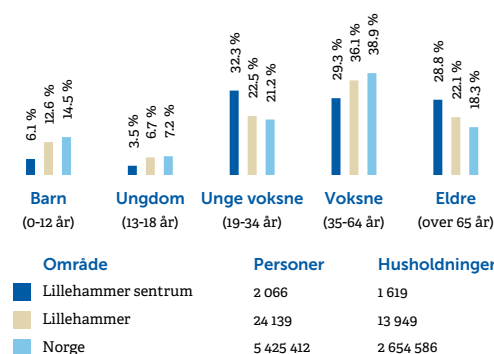
Veldig bra 79/100



NABOSKAPET

Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0-5 ...	6 min
52 barn	0.5 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	9 min
14 barn	0.7 km
Nybu barnehage (1-5 år)	11 min
47 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Storgata	4 min
Joker Kuben	4 min
Søndagsåpent	0.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 85/100

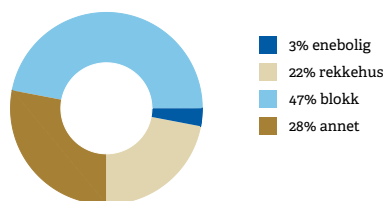
 **VEDLIKEHOLD VEIER**
Godt velholdt 80/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 75/100

SPORT

 Lillehammer videregående	2 min 
Aktivitetsshall	0.2 km
 Lillehammer læringssenter	9 min 
Aktivitetsshall, ballspill	0.7 km
 IXAT Gym Club Lillehammer	7 min 
 Mudo Lillehammer	11 min 

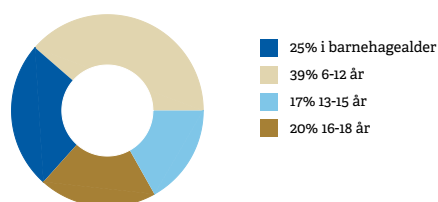
BOLIGMASSE



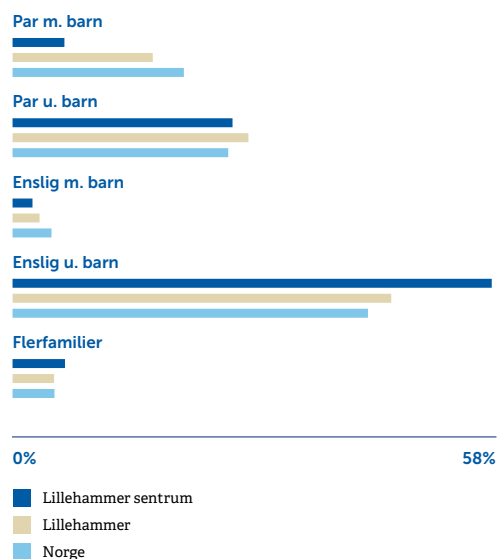
VARER/TJENESTER

 Mesna Senter	8 min 
 Boots apotek Lillehammer	2 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



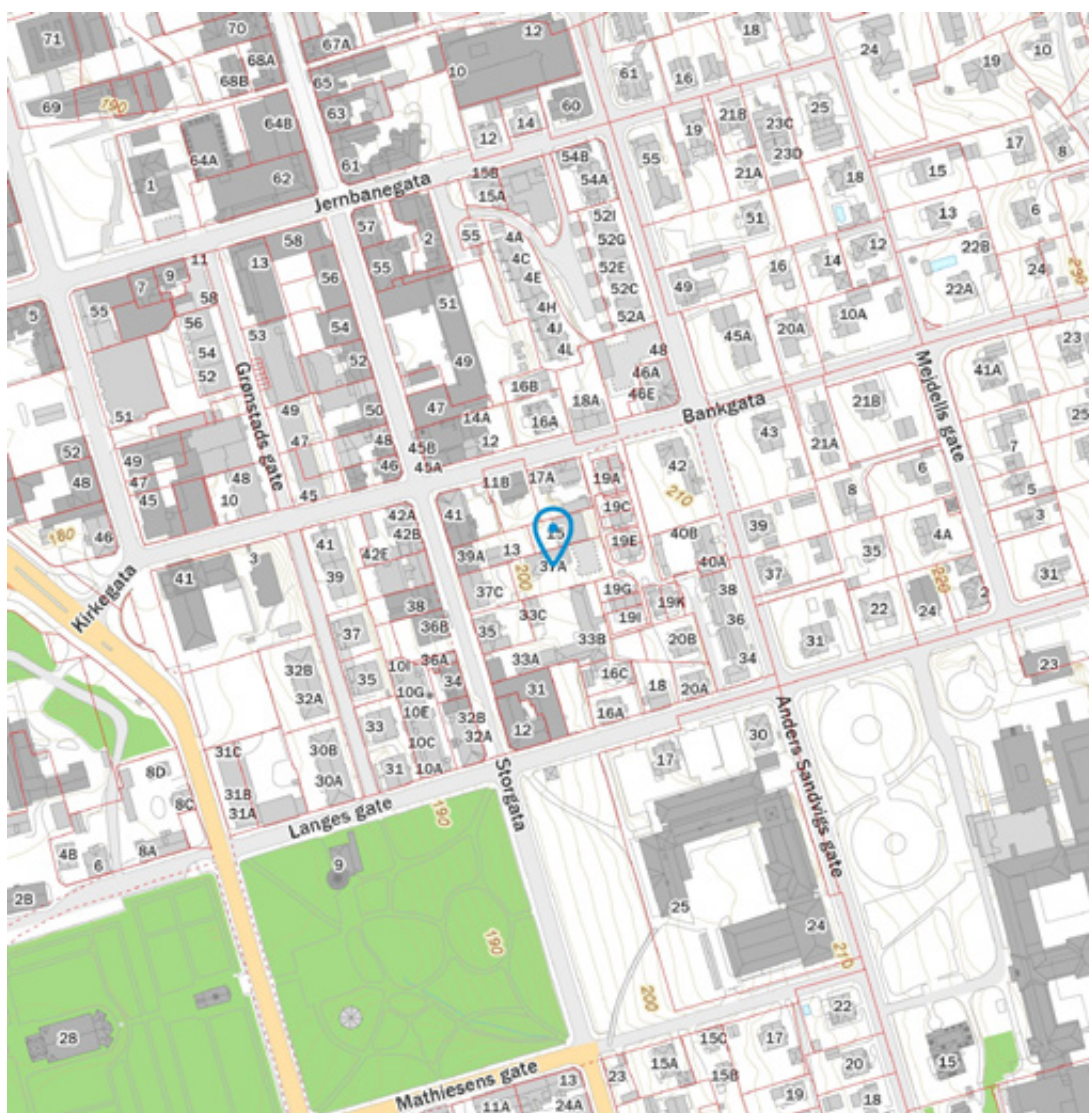
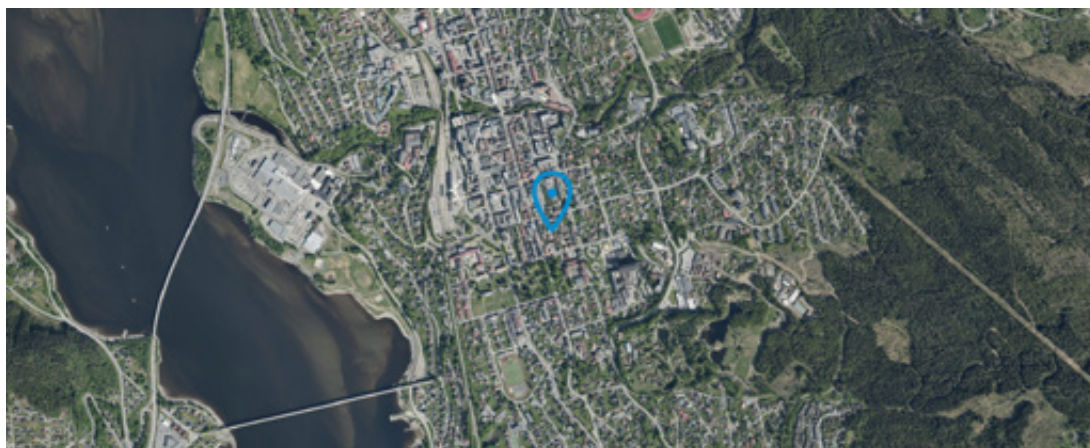
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Innlandet AS avd. Nybygg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

DIVERSE VEDLEGG

BYGGEBSKRIVELSE Storgata 37 FABRIKKEN

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelsen som er retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsgrunnlaget kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform og bygningsmessige detaljer, som for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc.

Videre kan vindusplassering i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget.

Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av kjøkkenleverandør, og i denne prosessen kan det skje en omfordeling av kjøkkenkomponentene.

Leilighetene vil bli fradelt som selveier.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stål og betong. Etasjeskillere utføres i betong/betongelementer.

Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger eller sandwichvegger av betong/leca. Utvendig trepanel som er beiset og i 1 etasje noe pusset å malt betong.

Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Balkonggulv leveres med royal impregnert terrassebord.

Innvendige vegger utføres i stål- eller trestendere, kledd med gipsplater. Leilighetsskillevegger er i hovedsak lydskillevegger av dobbelt stenderverk, isolert og kledd med 2 lag gips på begge sider eller betongvegger. Enkelte andre vegger har overflate i betong, for eksempel mot trapperom.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

Gulv: Alle rom leveres med 1 stavs hvit lasert 14 mm eik lamellparkett som standard. Det vil bli anledning til å velge mellom 2 alternative parkett typer uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele leiligheten og innen fastsatte frister). Det leveres keramiske fliser på badene.

Vegger: Vegger males i lys farge. Det kan velges mellom 3 utvalgte standardfarger. Når standardfarge er valgt, benyttes denne i hele leiligheten. På badene leveres keramiske hvite fliser størrelse 20cm x 40 cm.

Himlinger: Malt betong eventuelt med synlige V-fuger i boligrom. Der himling må fores ned, blir gipsplatehimlingen også malt. I øverste etasje kan himling bli utført i malt gips avhengig av konstruksjonsløsning.

NEDFORET HIMLING/INNKASSING

Rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i entrè, bad og over kjøkkenskap og i soverom. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning type STRAI type Dalen som standard. Det kan velges mellom 4 farger uten tillegg i pris. Med granitt sort laminat benkeplate med underlimt vask. Utbygger kan velge å levere tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet, vil bli utarbeidet og overlevert på tilvalgs møte.

Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag samt avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Hvitevarer leveres slik, stekeovn og koketopp og oppvaskmaskin og kjøll/frys er intrigerte og av type AEG

GARDEROBE

Leveres ikke men kan bestilles fra Strai

INNVEINDIGE DØRER

Innvendige dører type hvite glatte, med hvite karmen og dørvidere i blank eller børstet utførelse.

BAD

Innredning med underskap bredde 60 /100 cm underskap samt 30 cm med glatte dører med tilpassede speil . Topplate med nedsenket hvit servant, ettgreps servantbatteri og lyslist med stikk over speil. Videre leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr og dusjvegger i glass. Vegghengt klosett i hvit porselen.

Det er avsatt plass og leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel). Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom. Det leveres down lights på bad.

VINDUER/VINDUSDØRER

Trevinduer med 2-lags energiglass. Karmen leveres ferdig malt inne og skal tilfredsstillende gjeldende forskrifter.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Hovedinngangsdør i malt utførelse fra fabrikk.

LISTVERK

I rom med parkett leveres det gulvlist i lakkert utførelse. Alle gerikter rundt vinduer og dører leveres i malt utførelse med synlige stifter. Lister på betongvegg skrur. Taklister leveres ikke.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter. 1 stk brannslukningsapparat leveres i hver leilighet. Sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg i alle leiligheter.

VENTILASJON

Det vil bli montert balansert ventilasjon i hver leilighet. Til luft og avtrekk via kanaler til yttervegg.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra betongvegger der det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Lyslister monteres under overskap på kjøkken. Som tilvalg kan det velges ekstra punkt som kan bli trukket åpent. Det vil bli montert 1 stk dobbel stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov. Det leveres belysning under overskap på kjøkken og i bod. Det leveres downlights på bad. Det vil å bli montert en taklampe i soverommene.

På balkong leveres utelys og utekontakt.

PORTÅPNER

Det vil bli montert åpner av inngangsdør nedi 1etg fra hver leilighet med fargekamra.

SANITÆR

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin på bad som vist på tegning.

OPPVARMING

Energibehovet til oppvarming dekkes av fjernvarme. Oppvarming i leiligheten vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme i alle rom. Forbruk av fjernvarme vil bli avregnet etter hovedmåler og avregnet etter sameiebrøk.

TV/DATA

Utbygger vil inngå avtale om tilknytning med signalleverandør for TV/Data. Kjøper må selv bestille abonnement. Det leveres 1 stk TV/data. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV/data. Det leveres ringeknapp ved hver inngangsdør.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg, røranlegg og elektriske føringer.

INNGANGSFORHOLD

Det leveres flis på gulv i innvendig felles adkomstareal frem trapp og heis. Vegger leveres sparklet og malt. Postkasser leveres og plasseres i henhold til postvesenets angivelser.

HEIS

Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer.

PARKERING

Leiligheter får egen parkeringsplass i kjeller. Det leveres 1 stk. port åpner pr garasje plass for automatisk åpning av garasjeport.

Det leveres 1 garasje plass til leilighet 2,3,4 og 5 som er inklusive i prisen.

UTOMHUSARBEIDER

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Fellesområder vil bli beplantet og tilsådd. Adkomst til hovedinnganger vil ha fast dekke. Det vil bli etablert uteplasser. Sjøppel nedkast er plassert i samråd med kommunens renovasjonsetat.

Det leveres ikke utemøbler.

BODER

Hver leilighet får 1 stk sportsbod. Sportsbod plasseres ved siden av heis, i egne rom. Hver bod leveres med nettingvegger og dør som kan låses.

TILVALGSMULIGHETER

Utover de kostnadsfrie valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgs meny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

INNFLYTTING

Antatt ferdigstillelse/innflytting vil være 1/2 kvartal i 2025. Dette under forutsetning av byggestart 3 kvartal 2023

Overtakelsesmåned vil bli varslet kjøper ca 3 måneder før antatt overtakelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato vil bli varslet kjøpere senest 6 uker før overlevering. Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-rapport som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten. I tillegg får de adresselister med oversikt over kontaktperson/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. Byggestart er også avhengig av at tilstrekkelig antall leiligheter er forhåndsolgt. Videre er byggestart avhengig av at igangsettelsestillatelse blir gitt.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følger av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

Datert, 30. mai 2023

VEDTEKTER FOR SAMEIET FABRIKKEN

1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Fabrikken.

Sameiet består av 9 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen GNR 200 BNR 1727 i Lillehammer kommune.

Seksjoner er fordelt på følgende måte;

SNR 1–4 er Boligseksjoner i «Fabrikken»

SNR 5 er Næringsseksjon (Parkeringskjeller) i plan U i «Nybygg»

SNR 6 er Næringsseksjon i Plan 1 i «Nybygg»

SNR 7–11 er Boligseksjoner i «Nybygg»

2 DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Brøker tilsvarer areal i BRA for hver enkelt enhet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene eller tilleggsdel til bruksenhetene, er fellesarealer. Alle boligseksjoner har tilleggsdel til bruksenheten i form av ekstern bod. Det vises i den forbindelse til tinglyst seksjonering med tilhørende plantegninger.

Den bod som er plassert i Plan U i «Nybygg», tilhører SNR 1 i tilstøtende sameie i Bankgata 15. Denne retten er sikret via tinglyst avtale.

Som vedlegg til disse vedtekter følger situasjonsplan som viser inntegning av utvendige parkeringsplasser som skal disponeres av SNR 1, 2 og 3.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter,

forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre, ved styreleder, skal underrettes om alle overdragelser, salg og leieforhold senest på tidspunkt for overdragelse og/eller signering av salgskontrakt/leiekontrakt.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett i å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med den og forholdene.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler dersom dette etableres.

En seksjonseier kan for egen kostnad, etter samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Medfører en anleggelse av ladepunkt et krav om oppgradering av eksisterende el-anlegg, er dette i sin helhet seksjonseiers kostnad.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering og/eller godkjent omregulering i kommunen.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5 Parkering

SNR 7, 9, 10 og 11 eier én garasjeplass i garasjekjeller (SNR 5) i «Nybygg», som består av totalt fem garasjeplasser. Som erstatning for en garasjeplass som bortfaller i tilstøtende eiendom Bankgata 15 når «Nybygget» oppføres, så skal Hans Romsås eller selskap han eier/er tilknyttet eie én garasjeplass i SNR 5.

Eierskap til garasjeplasser til én garasjeplass tilsvarer 20/100 (en femtedel, altså 20%) av SNR 5. Som vedlegg til sameiets vedtekter så følger plantegning for Plan U i «Nybygg», som beskriver plassering av de fem garasjeplassene. Det er kun eiere av SNR 7, 9, 10 og 11 i sameiet samt Hans Romsås eller selskap han eier/er tilknyttet som kan eie andeler i garasjeseksjon SNR 5.

SNR 8 har ikke parkeringsplass på sameiets eiendom.

SNR 1-3 har utvendig parkering, ref vedtektenes punkt 2.1.

En seksjonseier kan for egen kostnad, etter samtykke fra styret, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes

nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til vesentlig sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller arealer omfattet av enerett ihht bruksavtale/tilleggsdel, er felleskostnader.

De to bygninger som til sammen utgjør sameiet, «Fabrikken» og «Nybygg», har ulike behov i forbindelse med drift og vedlikehold. Et eldre bygg (les «Fabrikken») har normalt et større behov for vedlikehold, mens et nybygg (les «Nybygg») normalt har høyere driftskostnader på grunn av heis, større fellesarealer etc. Det er derfor lagt opp til at de ulike behov veier opp hverandre og at alle seksjoner er å anse som ett samlet sameie i forbindelse med beregning av felleskostnader.

Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Ved beregning av felleskostnader som skal deles i henhold til brøk så sees det bort i fra SNR 5, som har teller 100 som brøk (garasjeseksjon). Det trekkes derfor tilsvarende fra 100 i sameiets nevner for å få korrekt grunnlag for beregning av felleskostnader for de øvrige seksjoner.

De elementer av felleskostnadene som skal deles likt mellom seksjonene, og som dermed avviker fra hovedregel nevnt over, er som følger; TV, Internett, forretningsfører, styrehonorar, brannvarslingsanlegg, ringeklokkeanlegg, dørtelefoner, renovasjon (dersom dette faktureres sameiet) samt snøbrøyting og strøing.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første og andre ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et månedlig beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Fastsatte månedlige beløp skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Endring av månedsbeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt for mye i felleskostnader i henhold til bestemmelser nevnt over, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Eventuelle inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4 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 det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring i namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5 VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar og innredninger
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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
- j) utendørs terrasser og balkonger som inngår i seksjonens eksklusive bruksareal

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Dersom en seksjonseier velger å montere varmepumpe, så vil den hele og fulle vedlikeholdsplikten for denne installasjonen ligge på den seksjonseier det gjelder.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av takteking, fasadekledning etc skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding i bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid. Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6 Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gi adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7 Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngå avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6 MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 eller tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2 Ordinært årsmøte

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

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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,

beslattes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Garasjeseksjon (SNR 5) har ingen stemme. Det der derfor totalt 10 stemmer i sameiet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gi samtykke.

8 STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre/Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret velges på årsmøtet og skal bestå av minimum 3 medlemmer inkludert leder. Alle deltagere i styret skal være fysiske personer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styreleder.

Styreleder tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Det kan betales vederlag til styreleder. Det betales ikke vederlag til styremedlemmene eller andre verv i sameiet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.13, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har innsynsrett i styreprotokoller. Ved eventuelle personalsaker så tas det forbehold om at styret har anledning til å redigere før seksjonseier får innsyn.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9 FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å engasjere eventuell forretningsfører, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10 REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11 ENDRINGER I VEDTEKTENE

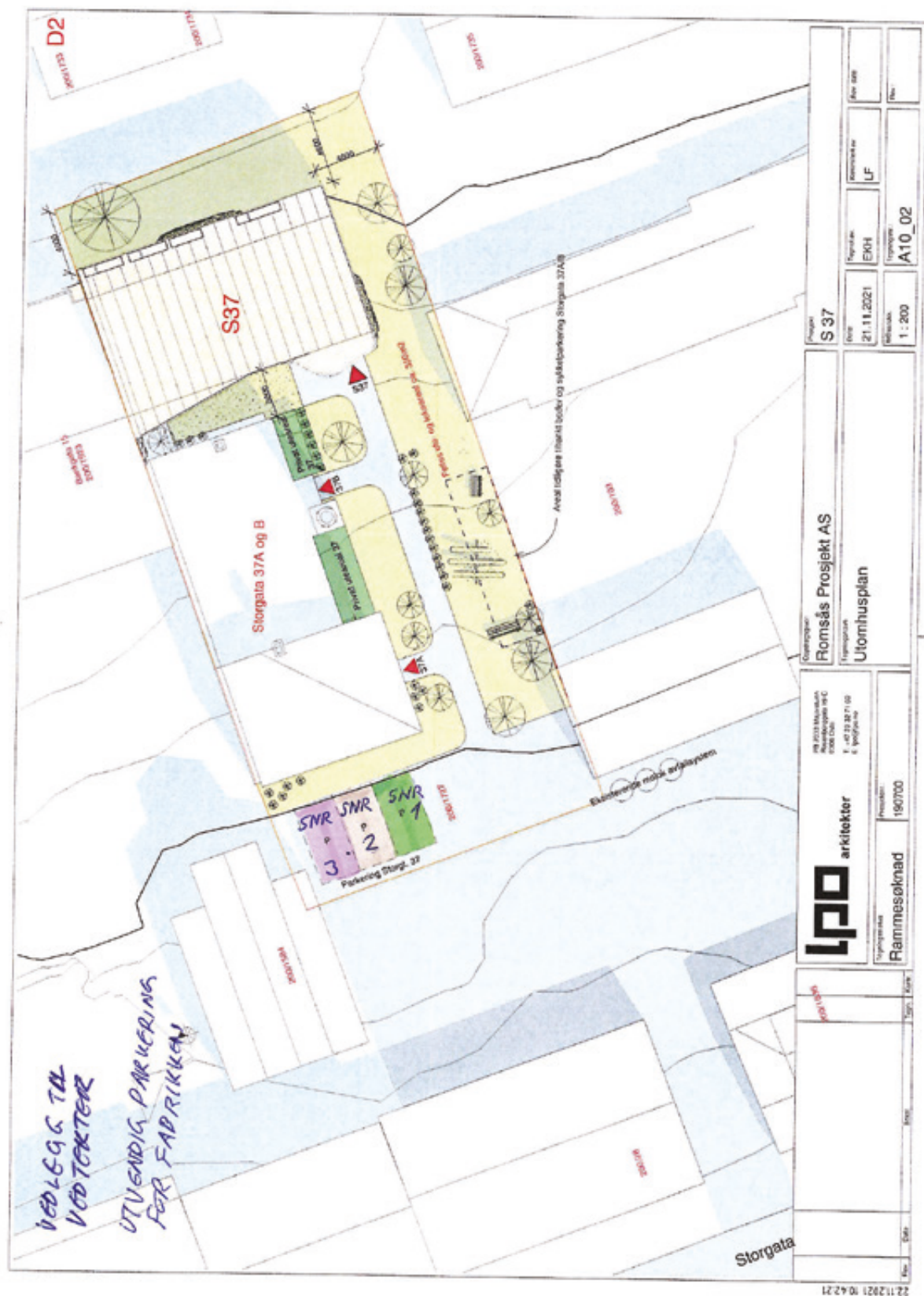
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Garasjc (smr5)
Fellesareal
Bod tilhørende
smr1 i Banigata 15
(tingfest avtale)





Kontrakt

Om rett til Bolig i eierseksjonssameie under oppføring med tomt



Oppdragsnr: 16239008
 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.

1. Partene**Navn**

Romsås Prosjekt AS
 Org.nummer: 987 051 469

Adresse/Kontaktinfo

Storgata 16, 2609 Lillehammer
 Tlf: / E-post:

Kan benytte BankID

☐ Ja ☐ Nei
 Eierandel: 1/1

heretter kalt Selger, og

Partene har inngått avtale om kjøp av ny eierseksjon, Leilighets nr. (heretter kalt Boligen) i henhold til prospekt datert 17.08.23 og leveransebeskrivelse datert 30.05.23.

Med uttrykket «Boligen» menes i denne kjøpekontrakt både den fysiske leilighet med tilleggsareal, den eventuelt ideelle andel av samleseksjon for parkeringsarealet samt den ideelle 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 Fabrikken, gnr. 200, bnr. 1727 (Ideell andel 1/1) i Lillehammer kommune. Adresse og Bolignumner (H-nummer) vil bli tildelt av kommunen.

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

Til Boligen medfølger bruksrett til 1 bod og 1 garasjeplass(er) i eiendommens felles parkeringsanlegg. Disposisjonsrett til bod og garasjeplasser i eiendommens fellesanlegg søkes tillagt Boligen som tilleggsarealer i seksjoneringsbegjæringen, eller som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsarealet.

Kjøpesummen er avtalt til kr. 0,- (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	0,-
5 dager før overtagelsestidspunktet:	kr	0,-

Til sammen kr **0,-**

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

2. 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. garasje plass(-er))	kr	0,-
Tinglysingsgebyr skjøte til Staten	kr	585,-
Andel startkapital til sameiet, tilsvarende 2 x stipulerte månedlige fellesutgifter	kr	0,-
Til sammen	kr	X,-

I tillegg vil det komme tinglysingsgebyr og attestgebyr kr 787,- til Staten for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på denne Boligen i forbindelse med etablering av egne lån.

Selger inngår avtale om tilknytning med signalleverandør for Tv/nett. Kjøper må selv bestille abonnement jf leveransebeskrivelse.

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 Innlandet 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, **klientkonto 1800 60 46580** merket med **KID-nummer 1623900824** 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 Innlandet AS på e-post oppgjorhamar@em1innlandet.no.

Dersom deloppgjør/sluttoppgjør betales senere enn avtalt, påløper forsinkelsesrente av den del av kjøpesummen 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.

Forsinkes 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 forsinkelsesrenter. 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 avvirket et eventuelt inneståelsesansvar overfor Kjøpers bank.

Utbetaling av renter forutsetter at beløpet totalt sett overstiger mer enn 1/2 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/andelsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene Megler fullmakt til å innsette dette i skjøtet/hjemmelsdokumentet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til Megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av Megler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen. 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/frfalt 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. bustadoppføringslova § 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 grunnboksutskrift/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 eiendommen (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 tiliggende 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.

Tomten skal være i henhold til beskrivelsen i prospektet - utomhusplan.

6. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Avtales det endringer eller tilleggsarbeider, skal Selger skriftlig bekrefte for Kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene. Selger kan kreve betaling for tilleggsarbeider når de er utført uavhengig av betalingsplanen 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 gjennomføres 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 tilleggsarbeidene 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 Boligenes 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 2025, under forutsetning av vedtak om igangsetting/bortfall av forbehold innen 1 kvartal 2024. Det er beregnet ca. 18 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 ferdigstillelse 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 forhåndsbefaring 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 ferdigstillelse 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 byggearbeidene 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 overtakelsen tilfalle Selger.

På overtakelsen går partene gjennom Boligen/eiendommen sammen, fyller ut og signerer overtagelsesprotokollen. 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 overtakelse.

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 overtakelse 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 overtakelse av Boligen, men senest innen 1. september påfølgende eller inneværende år, avhengig av forventet ferdigstillelsesdato. Som sikkerhet for ferdigstillelse 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 overtakelsen 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 befarings.

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 sprekkdannelser 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 Fabrikken. 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 Boligenes 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 forretningsfører 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 folketrygdens grunnbeløp, jf. Eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for sameierens forpliktelser. Der er utarbeidet vedtekter som følger som vedlegg til denne kontrakten. Disse vedtekter gjelder fram til generalforsamlingen vedtar eventuelle endringer.

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

12. Befaring på byggeplassen

Ferdsel 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 skal Kjøper betale en normaltaperstatning til Selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte kjøpesummen. 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 forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende 70 % av antall enheter, at byggetillatelse blir gitt samt at Selgers byggelån blir innvilget og åpnet. Dersom Selgers forbehold ikke er opphevet og igangsetting ikke vedtas innen 01.09.2024 er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Kjøper får da tilbakebetalt eventuelt forskuddsbetalt beløp inkludert påløpte renter. Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår.

Selger tar forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger. Dette omfatter også eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

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. m2 BRA, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader pr. m2 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. Selger tar forbehold om at Kjøper godtar at Selger og Megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

16. Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

- Prospekt datert xx.xx.202x
- Plantegning av Boligen i målestokk 1:50 eller 1:100
- Plantegning av parkeringsplan i målestokk 1:50 eller 1:100
- Leveransebeskrivelse, datert xx.xx.202x
- Utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet Fabrikken
- Grunnboksutskrift for eiendommen, gnr. 200, bnr. 1727 i Lillehammer Kommune datert xx.xx.202x
- Reguleringsbestemmelser
- 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 Innlandet AS, avd. Nybygg.

Sted, dato

Selger

Romsås Prosjekt AS

Sted, dato

Kjøper

Sendes til: EiendomsMegler 1, avd. Nybygg, Strandgata 15, 2317 Hamar | e-post: gr@em1innlandet.no

Bindende kjøpsbekreftelse

Jeg/vi inngår herved bindende avtale med selger om kjøp av **Leilighetsnr.:** _____

inkl. eventuell parkeringsplass i **Fabrikken - Storgata 37**, i henhold til prisliste datert _____,

prospekt med prosjektbeskrivelse og vedlegg datert _____, samt dette kjøpetilbud med informasjon og vilkår

til fast pris kr. _____ - kroner _____ 00/100

med tillegg av omkostninger jfr. prislisen. Kjøper bekrefter å ha satt seg inn i ovennevnte dokumenter.

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker E-takst fra EiendomsMegler 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom, og bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort. Kjent for megler på vegne av selger. Undertegnede samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/innngivelse av kjøpsbekreftelse og/eller vilkår.

Budgiver 1 _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____

Adresse _____

Postnr/sted _____

E-post _____

Sted/Dato: _____

Underskrift _____

Budgiver 1: kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2 _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____

Adresse _____

Postnr/sted _____

E-post _____

Sted/Dato: _____

Underskrift _____

Budgiver 2: kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

EiendomsMegler 1 Innlandet, avd. Nybygg, Strandgata 15, 2317 Hamar / eiendomsmegler1.no

Forbrukerinformasjon ved inngåelse av kjøpsavtale:

- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post eller leveres til megler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital.
- Megler bekrefter overfor kjøper at kjøpetilbudet aksepteres.
- Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen form for angrefrist ved kjøp/salg av eiendom.
- Dersom kjøper anses som profesjonell forbeholder selger seg retten til å kreve at avhendingslovens bestemmelser skal komme til anvendelse for avtalen mellom partene.

Avtalevilkår:

Kjøpekontrakt vil bli signert etter at kjøpetilbudet er akseptert av selger. Megler vil innkalle til kontraktssignering.

Betalingsbetingelser:

10% av kjøpesummen betales innen 10 dager etter at selgers forbehold er opphevet og tilfredsstillende garanti fra selger iht buofi § 12 er etablert. Hvis kjøper er å anse som profesjonell skal det innbetales 20% av kjøpesummen. Resterende kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilleggs- eller endringsarbeider betales 5 dager før overtakelse.

Kostnader ved kontraktsbrudd:

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 skal Kjøper betale en normaltaperstatning til Selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte kjøpesummen. 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.

Omkostninger:

Det henvises til prislisten for de stipulerte omkostningene pr. bolig.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Kjøper er innforstått med at grunnlag for beregning av dokumentavgift til staten vil bli justert etter sameiebrøken når denne foreligger med 2,5 % av beregnet andel av tomteverdi.

Alminnelige forbehold:

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

1. Selger tar forbehold om nødvendig offentlige godkjenninger. Dette omfatter også 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 01.09.2024.

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 bygging 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 forbeholder seg retten til enhver tid 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.

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. buofi. § 11 c, uten at det gir Kjøper rett til å kreve dagmulkt.

Felleskostnader fordeles delvis pr. m² BRA, og delvis på antall boligeneheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader pr. m² 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. Selger tar forbehold om at Kjøper godtar at Selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Sted: _____

Dato: _____

Signatur/underskrift

Signatur/underskrift

