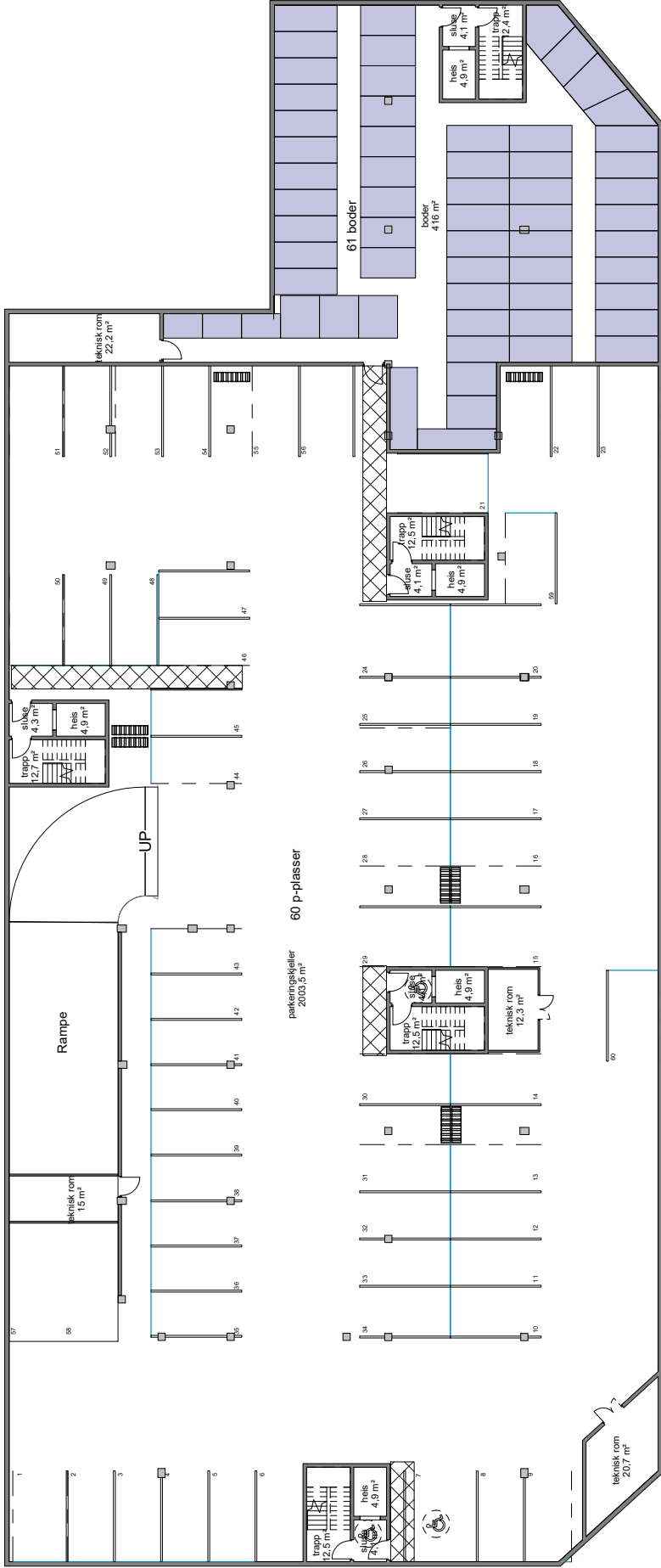




LARS SKREFSRUDS GATE
4/ BRANNSTASJONEN

PRIVATMEGLEREN



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Uttent	Kontnr.	Dato
	Thor Bergsgeng & Co AS	1 : 250	Dato	2024 09 19	
	BRANNSTASJONEN - Gnr 200 / Bnr 264/234		Tegnet	HSFH	
	Lars Skrefsruds gate 4, 2615 LILLEHAMMER		Kontnr.	Checker	
	PLAN K01 - PARKERING OG BODER		Prosjektnr.	2023-07	
			Tegning nr.	APL 295	Rev.



LARKAS
ARKITEKTER

OVERSIKTSPLAN

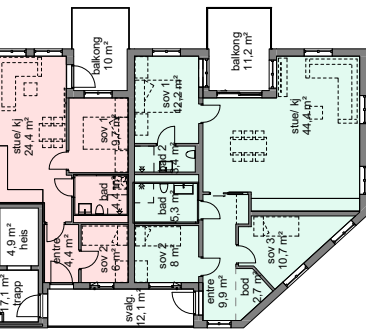
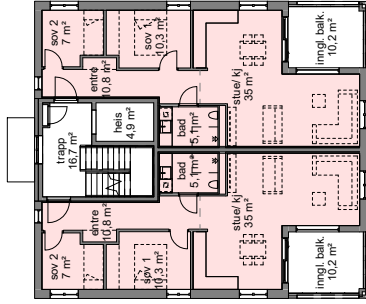
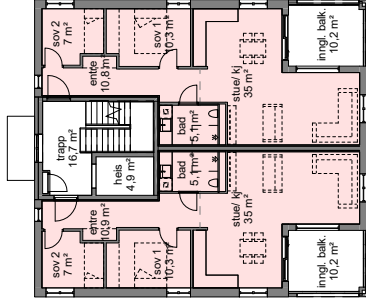
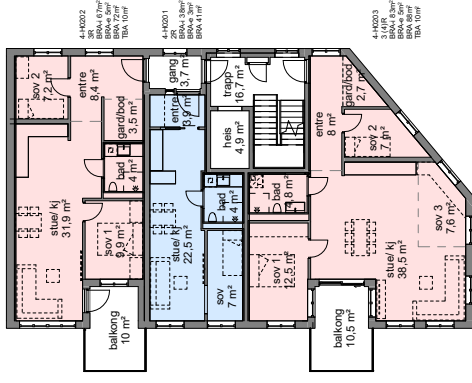
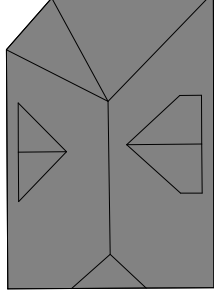
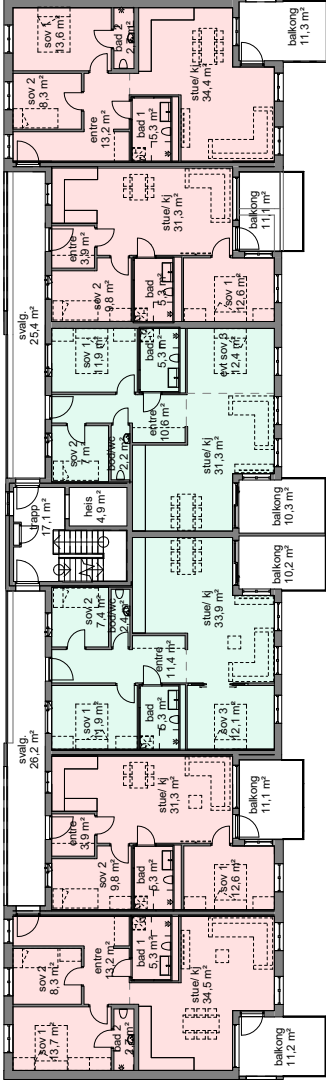
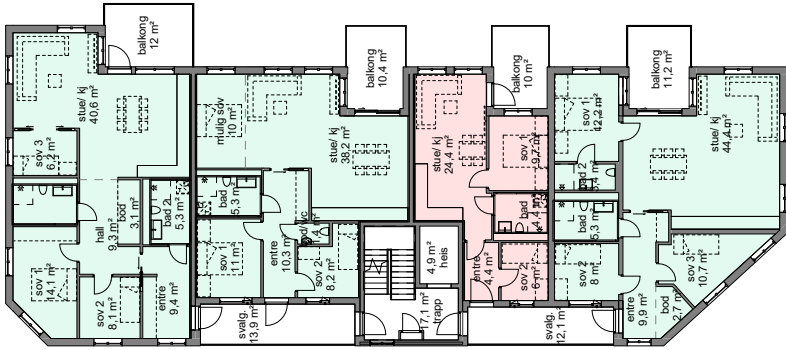


Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Uført	Kontnr.	Dato
	Thor Bergseng & Co AS KVARTAL 10B Gnr 200 / Bnr 264	1 : 250	Dato	Tegnet	2023 12 08
	PLAN H01 - BOLIGER	Arkistørrelse A3	Kontnr.	Checker	
		Tegning nr. APL 210	Prosjektnr.		2023-07
				Rev.	



LARKAS
ARKITEKTER

ETASJEPLAN



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Uført	Kont.	Dato
	Thor Bergseng & Co AS	1 : 250	Dato	2023 12 08	
	KVARTAL 10B Gnr 200 / Bnr 264	Tegnet	Kont.	HSFH	
	PLAN H02 - BOLIGER	Arkistørrelse A3	Prosjekt nr.	2023-07	
			Tegning nr.	Rev.	

ETASJEPLAN

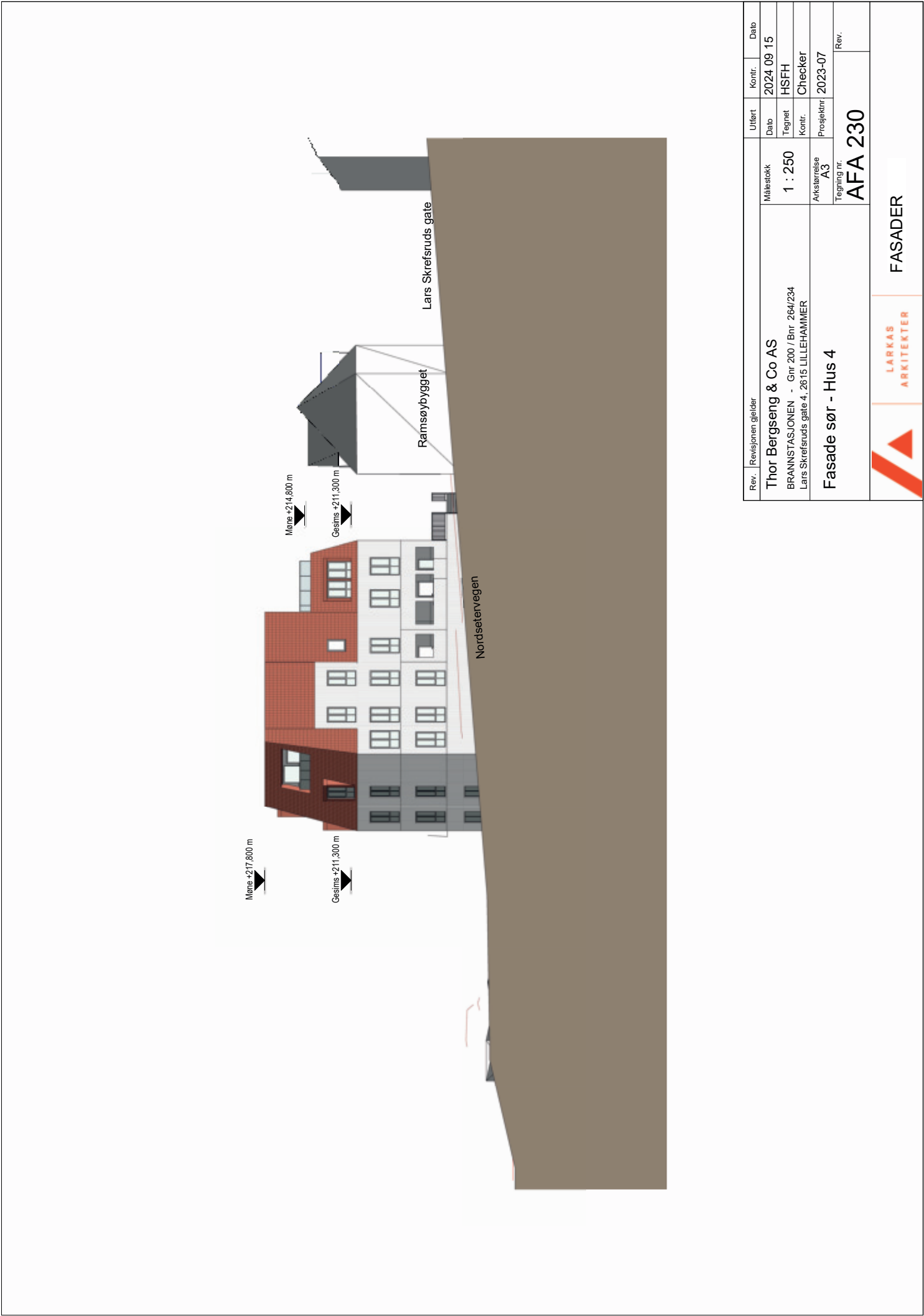


Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	Thor Bergseng & Co AS		Dato	2024 09 15	
	BRANNSTASJONEN - Gnr 200 / Bnr 264/234	1 : 250	Tegnet	HSFH	
	Lars Skrefsruds gate 4, 2615 LILLEHAMMER		Kontr.	Checker	
	Fasade nord - Hus 1	Arkstørrelse A3	Prosjektnr	2023-07	
		Tegning nr.			Rev.



LARKAS
ARKITEKTER

FASADER



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	Thor Bergsgeng & Co AS	1 : 250	Dato	2024 09 15	
	BRANNSTASJONEN - Gnr 200 / Bnr 264/234		Tegnet	HSFH	
	Lars Skrefsruds gate 4, 2615 LILLEHAMMER		Kontr.	Checker	
		Arkstørrelse A3	Prosjektnr	2023-07	
		Tegning nr.			Rev.
	Fasade sør - Hus 4	AFA 230			



LARKAS
ARKITEKTER

FASADER



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utlent	Kont.	Dato
	Thor Bergseng & Co AS	1 : 250	Dato	2024 09 15	
	BRANNSTASJONEN - Gnr 200 / Bnr 264/234		Tegnet	HSFH	
	Lars Skrefsruds gate 4, 2615 LILLEHAMMER		Kont.	TH	
		Akstarmåte	Prosjektør	2023-07	
		A3			
		Tegning nr.			
		AFA 210			
					Rev.



FASADER

Budsjettforslag

Brannstasjonen Kvartal 10B

		Budsjett
INNEKT		
3600	Driftskostnad	565 120
3600	Driftskostnad bolig	1 030 000
3609	Vedlikehold parkering	183 000
3620	TV / Bredbånd	366 000
Sum inntekt		2 144 120
KOSTNAD		
5300	Styrehonorar	-70 000
5400	Arb.avg styrehonorar	-9 870
6200	Strøm- og energikostnader	-230 000
6310	Vaktmester	-115 000
6329	Kommunale avgifter	-10 000
6329	Vann og avløp forbruk	-10 000
6340	Heisalarm	-20 000
6341	Brannalarm	-40 000
6361	Fast renhold	-220 000
6391	Snømåking, strøing, feiing	-50 000
6420	Bevar HMS	-7 500
6540	Inventar	-5 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-5 000
6551	Lås og beslag	-10 000
6601	Vedlikehold	-40 000
6602	VVS anlegg	-25 000
6611	Heis	-150 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-40 000
6617	Brannvernustyr og -varsling	-25 000
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-80 000
6663	Ventilasjon	-20 000
6699	Garasjekostnad	-183 000
6700	Revisjonshonorar	-6 500
6710	Forretningsførerhonorar	-111 250
6714	Andre tjenester	-55 000
6951	TV/Bredbånd	-366 000
7500	Forsikringer	-200 000
Sum kostnad		-2 104 120
Driftsresultat		40 000
FINANSPOSTER		
Netto finansposter		0
Årsresultat		40 000
8980	Overført sameiekapital	40 000
Sum overføringer		40 000
Bedring/bruk av arbeidskapital (+/-)		
1929	Bedring av arbeidskapital	40 000
ARBEIDSKAPITAL		
Årsresultat		40 000
2966	A konto oppvarming	420 756
2967	Kostnad fjernvarme	-420 756
2968	A konto varmtvann	300 540
2969	Kostnad varmtvann	-300 540
2971	Kostnad vann/avløp	-180 324
2972	A konto vann/avløp	180 324
Endring arbeidskapital		40 000

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på boligselskapet herunder oppdeling i antall seksjoner, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for

Sameiet Brannstasjonen

Org.nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet xx.xx.xxxx.

§ 1 Sameiets navn

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Brannstasjonen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx.xx.xxxx.

1.2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 61 boligseksjoner, 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Lillehammer kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- private uteplasser

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

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruks-enhetens hoveddel, mens næringsseksjonene tar utgangspunkt i BTA for bruks-enhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv. Næringsseksjoner som er knyttet til parkeringsplasser kan også få en annenledes brøk.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3.1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene, seksjon 62, kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Seksjon 62 omtales heretter som "Næringsseksjonen".

(2) Eierne av boligseksjonene har enerett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene samt utearealene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonene for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonene.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.
- For næringsseksjonene: Næringsseksjonene må søke styret om rett til å sette opp markiser og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert. Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur. Næringsseksjonen som tiltaket knytter seg til har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Felles hageareal mellom blokkene er taket til parkeringskjelleren, og har en membran som ikke må skades. Man må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på hagearealet. Det må ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

3.2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4 Parkering

4.1 Sameiets parkeringsplasser

Det er totalt 61 ordinære parkeringsplasser i parkeringskjeller. Parkeringsplassene er organisert som en næringsseksjon med tilleggsdeler. Det er også noe areal til seksjonen som ikke er en parkeringsplass fordi den er for smal, men plassen kan brukes til sykkel, motorsykkel, mindre bil eller lignende.

4.2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene er organisert som en egen parkeringsseksjon. Det etableres et realsameie hvor antall sameieandeler tilsvarer antall parkeringsplasser. Det lages egne vedtekter for parkeringsseksjonen.

§ 5 Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6.1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punktet.

(3) Eier av næringsseksjon 62 skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsseksjon
- Vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder sin næringsseksjon
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere seksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av seksjonene ut fra sameiebrøken til seksjonene. Det samme gjelder kostnader som hører under (5).

(4) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen

- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til grøntarealet på toppen av parkeringsanlegget
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøk.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøk.

(6) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Det er vannbåren gulvvarme, oppvarming avregnes etter forbruk.
- Kostnader til TV/bredbånd fordeles med like deler pr boligseksjon
- Ventilasjon er knyttet til seksjonenes egne strømmålere
- Det installeres målere for varmtvann og kaldtvann i hver leilighet, forbruk avregnes.

(7) Følgende gjelder for parkeringsplasser i garasje:

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen, som sameiet har ansvar for:

- vask av garasjekjeller
- ventilasjon
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- vedlikehold av garasjekjelleren

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Det er også en plass i parkeringskjelleren som er smal, se mer over i punkt 4-1. Det skal betales for denne plassen på linje med de andre parkeringsplassene. Kostnadene fordeles dermed med 1/34 på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen.

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye akonto felleskostnader, skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader, skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

6.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

§ 8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8.2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) 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 stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8.3 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.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) 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.
- (2) 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.

8.5 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.

8.6 Styrets representasjonsadgang

- (1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.
- (2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 9 Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9.4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9.6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Snr. 55 og 56, som er bod, har likevel ingen stemme.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på

mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 10 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 10 B/C LILLEHAMMER

Forslagsstiller: Thor Bergseng & CO

SOL- OG SKYGGEANALYSE_2022 02 10



LARKAS
ARKITEKTER

ELVEGATA 19, BYGG 5, 2609 LILLEHAMMER-N
<https://www.larkas.no>

Innhold

1	Sol- og skyggeanalyse 21 mars	2
2	Sol- og skyggeanalyse 21 juni	4

1 Sol- og skyggeanalyse 21 mars



21. mars kl. 09.00



21. mars kl. 12.00



21. mars kl. 15.00



21. mars kl. 17.00

2 Sol- og skyggeanalyse 21 juni



21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 18.00

Detaljreguleringsplan for Kvartal 10B – gamle brannstasjon Reguleringsbestemmelser

Datert 28.03.2022, Revidert 26/8-2022

Tilhørende reguleringsplankart er datert

1) AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er vist på kart med planavgrensning. Det regulerte området kan disponeres til følgende formål (plan- og bygningslovens § 12-5):

§ 12-5. nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

BS: Sentrumsformål

BKB: Bolig/forretning/kontor

BE: Energianlegg

§ 12-5. nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

o_SV: Veg

o_SF: Fortau

o_ST: Torg

o_SVG: Annen veggrunn – grøntareal

o_SPP: Parkering

§ 12-6. Hensynssoner

H140: Sikringssone - frisikt

H370: Faresone - høyspenningsanlegg

H570: Bevaring kulturmiljø

§12-7. Bestemmelsesområder

#1 - #6: Bestemmelsesområde

2) REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Før byggetillatelse:

- a) Detaljutforming av felles uteoppholds- og lekeareal skal utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad.
- b) Støytiltak skal dokumenteres ivaretatt i henhold til kravene i pkt. 3.4 før det kan gis rammetillatelse eller tillatelse for tiltak for støyømfintlig bebyggelse som bolig.
- c) Tiltak mot luftforurensning skal dokumenteres ivaretatt iht. kravene i pkt. 3.5 før det kan gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak for boliger og ny virksomhet.

2.2 Før brukstillatelse/ferdigattest:

- a) Felles uteoppholdsareal og parkeringsareal under terreng som tilhører omsøkt byggetrinn skal etableres og ferdigstilles samtidig med omsøkt byggetrinn. Uteoppholdsareal kan alternativt ferdigstilles senest påfølgende sommer.
- b) Ved nybygg innenfor BS gis det ikke ferdigattest før felles og private uteoppholdsarealer er opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse for nybygg i BS skal det etableres parkering under terreng med et antall parkeringsplasser iht. pkt. 3.3. som dekker behovet til ny og eksisterende bebyggelse.
- d) Nærlekeplass iht. krav skal være ferdig opparbeidet i indre gårdsrom før det gis brukstillatelse til nye boliger i BS.
- e) Kvartalslekeplass iht. til krav i Byplanen skal være etablert eller sikret.
- f) Fortau langs Nordsetervegen, Tomtegata og Lars Skrefsruds veg skal være opparbeidet i henhold til plankartet.

3) FELLESBESTEMMELSER

3.1 Byggesøknad, og krav til illustrasjonsplan:

3.1.1 Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde:

- a) Snitt som viser sammenhengen mellom eksisterende bebyggelse/terreng og ny bebyggelse, herunder behov for støttemurer og gjerder.
- b) Fasadeoppriss av ny bebyggelse sammen med eksisterende bebyggelse på egen og naboers eiendom.
- c) Tredimensjonal framstilling som viser sammenhengen med de nærmeste omgivelsene og viktige byrom.
- d) Vurdering av konsekvenser for nye og eksisterende boliger med tanke på solforhold, uteareal, trafiksikkerhet og støy.

3.1.2 Illustrasjonsplan skal utarbeides i målestokk 1:500, og tydelig vise i den grad det er relevant:

- a) Tomtegrenser.
- b) Bebyggelsens plassering, form og dimensjoner.
- c) Eventuelle overskridelser av maksimalt tillatt byggehøyde.
- d) Utforming av felles arealer og anlegg for lek- og uteopphold, ferdselsårer og areal for gående, syklende og kjørende, med tilrettelegging for universell utforming.
- e) Atkomst og parkering.
- f) Høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, gjerder/skjermbegger og beplantning både av ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- g) Parkeringsplasser, herunder gjesteparkering. Utforming av adkomst til parkeringskjeller.
- h) Tiltak for støyskjerming.
- i) Plassering av avfallshåndtering.
- j) Areal for snøopplag.
- k) Areal for fordrøyning av overvann.
- l) Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning, brøyting og varelevering.
- m) Trafiksikkerhetstiltak.
- n) Eventuell transformator.

3.2 Parkering

- a) Parkeringsdekning: Tabellen angir minimum og maksimum antall parkeringsplasser for bolig kontor og forretning:

Type bygg		Måles pr.	Bil (min)	Bil (maks)	Sykkel (min)
Bolig	1-roms	Boenhet	0,3	0,5	1
	2-roms	Boenhet	0,5	0,7	2
	3-roms	Boenhet	0,7	1	2
	4-roms og større	Boenhet	1	1	3
Kontor		100 m² BRA	0		1
Forretning		100 m² BRA	0	3	0,5

- b) Ev. hoteller, undervisningsanlegg, forsamlingslokale og andre bebyggelsestyper skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser, og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold i henhold til kommunedelplan for Lillehammer by – Byplanen – sine bestemmelser.
- c) Ved utregning av antall parkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall.
- d) Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved nybygg, hovedombygging, tilbygg/påbygg eller ved endret bruk av eksisterende bygninger. 10 % av plassene skal reserveres bevegelsehemmede.
- e) Gjesteparkering og parkering for forretning kan tillates på terreng, i tilgjengelig gateparkering eller parkeringshus.
- f) Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.
- g) 30 % av sykkelplasser skal etableres under tak.
- h) I felles parkeringsanlegg for bolig skal det legges til rette for installasjon av ladestasjoner for el-biler og el-sykler.
- i) Nedkjøring til parkeringskjeller skal anlegges på en trafiksikker måte. Nedkjøringen skal ikke gjøre andre nærliggende adkomster mindre trafiksikre.

3.3 Støy

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021 skal gjelde for planen. Unntak gjøres for fasader med vegtrafikkstøy fra Nordsetervegen og Tomtegata. Her tillates overskridelse av grenseverdiene for vegtrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles:

- a) Nye boenheter i rød og gul støyzone tillates dersom boenhetene har en stille side eller dempet fasade. Maksimalt 10% av boenhetene kan ha dempet fasade istedenfor stille side.
- b) Minst halvparten av rom for varig opphold inkludert ett soverom skal ha vindu med støynivå under gjeldende grenseverdier i T-1442.
- c) I soverom skal innendørs maksimalt støynivå på natten (23-07) ikke overstige 45 dBA.
- d) Alle boliger skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.
- e) Felles lek- og uteoppholdsarealet støyskjermes med tett vegg i inntil 1,2 meters høyde mot Nordsetervegen
- f) Det tillates tiltak på balkonger eller ved fasade for å oppnå stille side/dempet fasade.
- g) Søknad om byggetillatelse skal inneholde beregninger som kvalitetssikrer og dokumenterer avbøtende tiltak for å tilfredsstille kravene til innendørs og utendørs støynivå.
- h) Vinduer i rød og gul støyzone skal ha utvendig solavskjerming.

3.4 Luftkvalitet

I forbindelse med søknad om tiltak i BS skal tilfredsstillende innendørs luftkvalitet dokumenteres iht. retningslinje for vurdering av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 eller senere vedtatt forskrift/retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak for å tilfredsstille kravene til innendørs og utendørs luftkvalitet er tillatt.

3.5 Radon

Radon skal håndteres i henhold til teknisk forskrift på søknadstidspunktet.

3.6 Grunnforurensning

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurensset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7. Opprydding av forurensset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

3.7 Varsel og undersøkelser etter lov om kulturminner

Dersom det gjøres funn av automatisk fredete kulturminner skal byggearbeid stanses umiddelbart i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten skal varsles umiddelbart jf. kulturminneloven § 8.

3.8 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. For nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m² og nye boligprosjekter med mer enn 6 enheter, det skal tilrettelegges for alternativ energiløsning / fjernvarme.

3.9 Overvannshåndtering

Fagrapport utført av Erichsen og Horgen «Overvannshåndtering » datert 21.06.2021, med overordnet overvannsplan, skal legges til grunn for overvannshåndtering i planområdet.

Byggesøknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

Overvannstiltak i Lars Skrefsrudsgate skal vurderes i byggesaken tilpasset gatas funksjon for trafikkavvikling (varelevering og renovasjon) samt fremkommelighet for myke trafikanter.

Overvannet skal ivaretas gjennom et eller flere fordrøyningsmagasin under bakken og/eller andre tiltak over bakken som f.eks blå/grønne tak. Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann og flomveger skal samordnes.

På flate takflater skal det fortrinnsvis benyttes sedum.

3.10 Gjerder og porter

Plankegjerder, hagegjerder og porter skal utformes i samsvar med strøkets tradisjonelle karakter. Kommunen kan kreve at slike tiltak gjennomføres.

3.11 Renovasjon

Renovasjon for BS skal løses med felles renovasjonsløsning og være integrert del av bebyggelsen.

Endelig plassering og utforming av renovasjonsløsning skal etableres i samarbeid med kommunen og lokalt renovasjonsselskap. Det skal legges vekt på god estetisk utforming, arealeffektivitet og trafiksikkerhet ved tømning.

4) BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Formål

Byggeområdene kan i tillegg til bebyggelse opparbeides med tilhørende areal for parkering samt felles leke- og uteoppholdsarealer.

4.1.2 Byggegrenser

Byggegrenser er ikke vist i kartet. Ny bebyggelse kan legges i formålsgrense. Plan -1 kan krages ut under fortau. Konstruksjonen skal dimensjoneres for drift og vedlikehold av fortauet.

4.1.3 Grad av utnyttelse

Grad av utnyttelse styres av krav til felles leke- og uteoppholdsareal.

4.1.4 Felles leke- og uteoppholdsareal

Krav til felles uteoppholdsareal:

- a) Boenhet nr. 1-20: 10 m² pr. boenhet. Boenhet nr. 21-50: 8 m² pr. boenhet
Boenhet nr. 50 og over: 5 m² pr. boenhet
- b) Plasseres i direkte tilknytning til boligprosjektet.
- c) Uteoppholdsarealet skal ha trafiksikker adkomst.
- d) Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan (i gårdsrommet) og skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
- e) Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på tak skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
- f) Arealet skal ikke være brattere enn 1:5 og smalere enn 5 m på det smaleste.
- g) Uteoppholdsarealet skal støyskjermes mot gul eller rød støysone.
- h) Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal plasseres på bakkeplan (gårdsrom). Resten av felles uteoppholdsareal kan plasseres på tak.
- i) Felles uteoppholdsareal, inkludert minst 1 adkomst, skal være universelt utformet.
- j) Felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og mindre trær / hagebusker. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.
- k) Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke, dersom det ikke kan erstattes med andre tiltak for håndtering av overvann.
- l) Det kreves illustrasjonsplan som viser beplantning og møblering.

4.1.5 Lekeplass

Det stilles krav til lekeplass iht. bestemmelser i Byplanen. Lekeplass skal lokaliseres på egen grunn. I BS stilles det følgende krav til nærlekeplass:

- a) Minimum 10 m² nærlekeplass pr. boenhet.
- b) Minimumsstørrelse på nærlekeplass er 200 m².
- c) Maksimum størrelseskrav begrenses til 500 m².
- d) Nærlekeplass plasseres maks. 50 m fra boenheter som betjenes av nærlekeplassen.
- e) Det skal være trafiksikker atkomst mellom nærlekeplass og boliger den skal betjene.
- f) Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
- g) Nærlekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekeapparater tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

4.1.6 Arkitektur, bygningsvolum

- a) Bebyggelsen skal gjennom dimensjonering, formuttrykk, materialbruk og fargevalg, sikre en arkitektonisk god utforming tilpasset omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal ha skråtak mot gate med takvinkel mellom 35 og 75 grader, inne i kvartalet er det fri takform. Takvinkel på hus 5 – mot Lars Skrefsrudsgate – skal ha takvinkel mellom 35 og 65 grader.
- b) Takarker og takopplett kan tillates over gesims på inntil 1/3 av bygningens samlede fasade. Takarker og takopplett skal være tilbaketrukket fra veggliv, ikke overstige 3,5 meter i høyde og 6,5 meter i lengde. Dette gjelder ikke trapperom/heis. Konstruksjoner på takflaten skal ha samme materialbruk som taket.
- c) Materialet i eksteriøret skal ha en uttrykksform tilpasset omkringliggende bebyggelse, som tegl, pusset mur og trekledning. Takmateriale med store flater av reflekterende materialer tillates ikke.
- d) Rekkverk på eventuelle takterrasser tillates over gesims. Rekkverk må ikke fremstå som en ny etasje og skal være tilbaketrukket fra veggliv.
- e) Enkeltstående bygg for heis og trapp opp til takterrasser tillates over maksimal møne-/gesimshøyde. Andre tekniske installasjoner på tak kan tillates inntil 1 meter over maksimalt tillatt møne-/gesimshøyde.
- f) Balkonger tillates innglasset.
- g) Boliger skal ha inngang fra bakkeplan og opparbeidet sone for opphold. Inngangsparti mot offentlig fortau skal ikke være i konflikt med gangbane.
- h) Fasade mot Nordsetervegen og hjørnet Lars Skrefsrudsgate/Nordsetervegen skal være skal det være publikumsrettet virksomhet og aktive fasader på gateplan. Virksomheter skal ha inngang fra gateplan.
- i) Inngangsparti til forretning mot Nordsetervegen skal opparbeides som en møblert møteplass.

4.1.7 Visuell utforming

- a) Ny bebyggelse skal fremtre med en arkitektonisk variasjon som spiller mot det eksisterende bygningsmiljøet og den eldre bygårdsbebyggelsen i sentrum. Bebyggelsen skal forholde seg til eksisterende kvartalsstruktur og skal understreke og forsterke denne.
- b) Bebyggelse skal ha et variert uttrykk gjennom farge- og materialbruk. Fargebruken skal gjenspeile fargebruken i kulturmiljøet med den tradisjonelle trehusbebyggelsen. «Fargeplan for Storgata i Lillehammer» skal legges til grunn.
- c) Fasadene skal brytes opp med åpninger mot indre gårdsrom. Bebyggelse og uteområder skal ha god arkitektonisk kvalitet mht. form, planløsninger, materialer og vegetasjon. Bebyggelse og uteområder skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.
- d) Uterom på tak skal ha god tilgjengelighet. Uterom på tak skal ha varierte oppholdssoner og grønne elementer. Anlegg i tilknytning til felles uteoppholdsareal på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen.

4.1.8 – Utformings og funksjonskrav forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting:

Lokaler for forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting mot sentrale gater og byrom skal ha aktive fasader på gateplan og skal ha inngang fra gateplan.

4.1.9 Størrelse på leiligheter

Det skal være boliger i forskjellige størrelser, med ulike antall soverom.

4.1.10 Energi og bærekraft

Det skal finnes løsninger for gjenbruk av bygningsmaterialer og bygningsmassen. Byggverk skal utformes med hensyn til energibruk og fleksible energiløsninger i henhold til TEK 17 sine krav til energi kap. 14.

I tillegg skal bestemmelsene i TEK 17 § 14-2 (energieffektivitet) vurderes løst i ny bebyggelse. Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres på flate takflater.

4.2 BS: Sentrumsformål

4.2.1 Formål

Området kan benyttes til forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal og parkering til bebyggelsen.

Plan 0 (nivå med Nordsetervegen) tillates ikke benyttet til boligformål.

4.2.2 Høyder

Tillatte høyder er regulert i bestemmelsesområder og skal ikke overstige følgende møne- og gesimshøyder:

Byplansjefens justerte alternativ:			
Bestemmelses-område:	Største tillatte mønehøyde (moh.)	Største tillatte gesimshøyde (moh.)	
#1A	217,8	211,3	

#1B	214,8	211,3	Mot Nordsetervegen
#2	217,8	214,6	
#3	217,8	214,6	
#4A	217,8	211,3	
#4B	214,8	211,3	
#5A og C	217,8	214,6	
#5B	221	217,8	

4.2.3 Varelevering og atkomst

Det skal etableres vareadkomst til ny, og eksisterende bebyggelse i BS fra Lars Skrefsruds gate. Kjøreadkomst til parkering i plan 0 og -1 skal være fra Nordsetervegen.

4.2.4 Kulturmiljø Lars Skrefsruds gate 2

BS er underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hovedbygg i Lars Skrefsruds gate 2 er avsatt med bestemmelseslinje for bevaring, og er omtalt i bestemmelse kap. 6.. Øvrig bebyggelse i BS kan rives/flyttes.

4.3 BKB: Bolig/forretning/kontor

4.3.1 Formål

Området kan benyttes til bolig, forretning og kontor.

4.3.2 Høyder

Gesimshøyde maks 7,5 m, mønehøyde maks 11,5 m.

4.3.3 Takform

Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.

4.3.4 Kulturmiljø

BKB er underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Bebyggelse i Gamlevegen 89A og 89B er avsatt med bestemmelseslinje for bevaring, og er omtalt i bestemmelse kap. 6.

5) SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg – offentlig (o_SV): Nordsetervegen, Tomtegata og Lars Skrefsruds gate

Vegen reguleres til offentlig kjøreveg.

5.2 Fortau - offentlig: (o_SF)

Fortauene er offentlige og skal opparbeides som vist på reguleringsplankart.

5.3 Torg (o_ST)

Inn-/utkjøring til dagens bakkeparkering og varelevering er tillatt. o_ST skal utformes etter prinsippet om «miljøgate» med fokus på opparbeidelse av detaljer som ivaretar sikkerheten for myke trafikanter.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG):

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg og gang- og sykkelveg/fortau. Bredden varierer noe av hensyn til blant annet skjæring - og fyllingsutslag. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med støttemur. Vegskråninger skal sås til og gis en grønn utforming.

6) SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (PBL § 12-6)

6.1 Hensynssoner

6.1.1 H140: Sikringssone – friskt

- I frisksone skal terreng planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, snøopplag og gjenstander (eks: parkering), slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- Gjerde er ikke tillatt i frisksonen.
- Det tillates enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten.

6.1.2 Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

Fareområdet for høyspenningsanlegg er regulert rundt eksisterende og framtidig energianlegg/trafo. Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater.

Innenfor fareområdet kan det bare førest opp bygninger eller anlegg som nettverkseier godkjenner etter forskrift om elektriske forsyningsanlegg.

6.1.3 Bevaring kulturmiljø (H570_1)

- Hensynssone H570_1 omfatter eksisterende bygg med fasader i Lars Skrefrudsgate 2 som integrert del av ny bebyggelse i BS.
- Innenfor avsatt hensynssone skal fasade, tak og arkitektoniske utvendige element i Lars Skrefrudsgate 2 bevares. Eksisterende bebyggelse skal ha fristilte/synlige fasader. Dette gjelder ikke sokkeletasje.
- Ny bebyggelse under terreng (plan -1 og 0) kan etableres i hensynssonen.

6.1.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_2)

- Eksisterende bebyggelse i BKB tillates ikke revet.
- Bygningenes eksteriør og form skal bevares og det tillates ikke fasadeendringer. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, farge, materialbruk og detaljering i fasade opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
- Ved riving og gjenoppbygging etter totalskade kreves redegjørelse av kulturhistoriske verdier. Det skal dokumenteres at kulturhistorisk bygningskompetanse benyttes.
- Ved eventuell ombygging og omdisponering av eldre næringsbebyggelse skal byggets karakter opprettholdes på en slik måte at dens historiske funksjon fortsatt kan leses.
- Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til vernet eller bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse tilpasses på en slik måte at verneverdiene for disse bygningene ikke forringes.

Størrelse, høyde, proporsjoner, form, farge og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen.

- f) Kommunen kan i samråd med regional kulturminnemyndighet tillate mindre avvik fra bestemmelsene til bygningsvern. Dette kan begrunnes med byggets funksjonalitet/anvendelse.

6.1.4 Bevaring av kulturmiljø (H570_3)

- a) H570_3 er hensynssone langs del av Gamlevegen, som er en del av den gamle Trondheimske kongeveg.
- b) Gamlevegen skal holdes åpen for fri ferdsel.
- c) Ev. omlegging eller endringer godkjennes av Nasjonalt pilegrimssenter i Trondheim.
- d) Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktslinjer langs Pilgrimsleden bør opprettholdes.
- e) Skilting og tilrettelegging følger egen mal for Pilgrimsleden.
- f) Planlagt utbygging i BS med rammer gitt i denne reguleringsplanen er tillatt.

6.2 Bestemmelsesområder

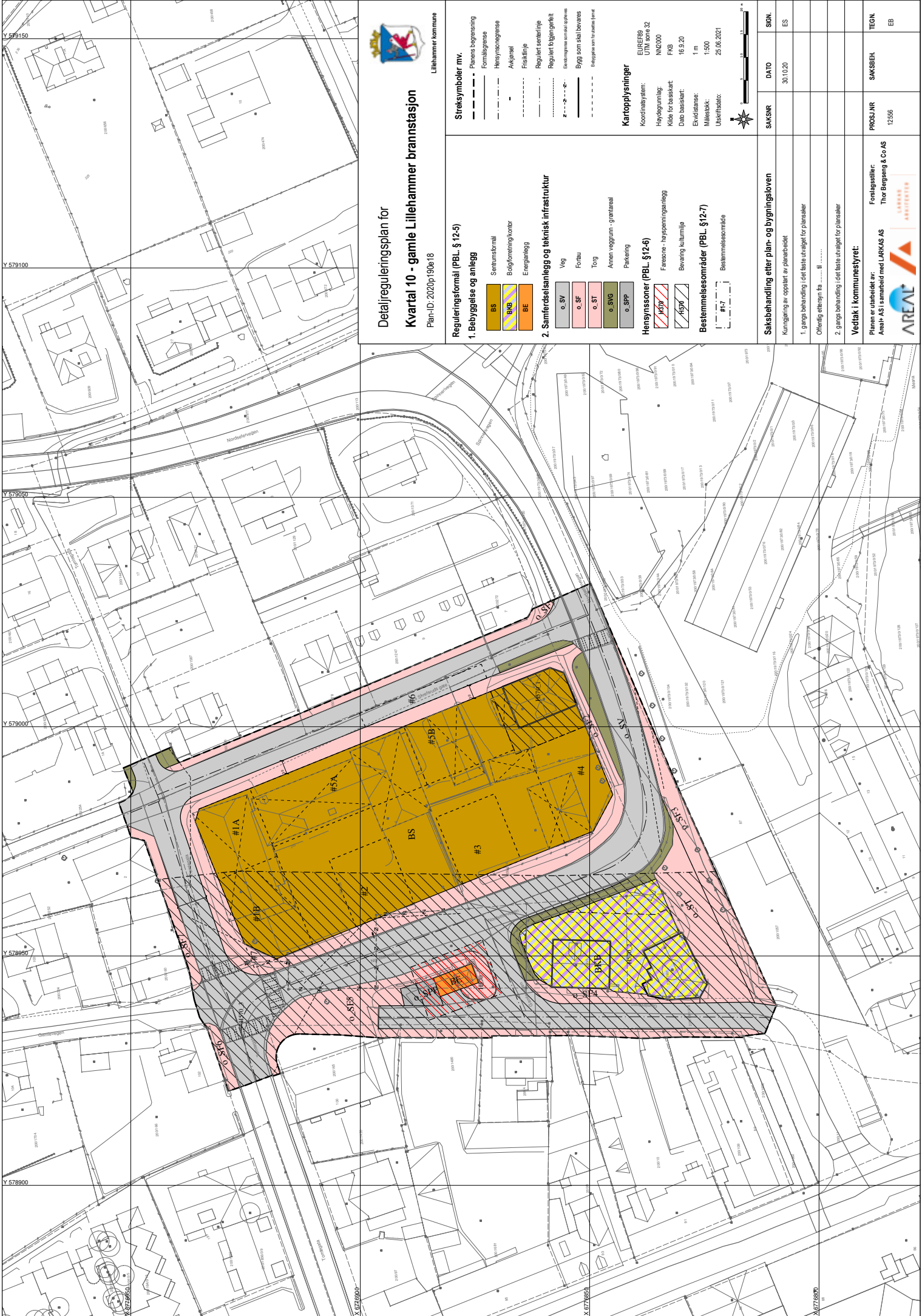
6.2.1 Bestemmelsesområde #1 - #5 (A - C)

For bestemmelse i bestemmelsesområde #1-#5(A - C) henvises til pkt. 4.2.2.

6.2.2 Bestemmelsesområde #6

Varelevering og renovasjon tillates fra oppmerket sone i Lars Skrefsruds gate som vist på plankartet med bestemmelsesområde #6. Sone for varelevering skal utformes med minimum 3 meters bredde og 15 meters lengde.

Sone for varelevering og renovasjon skal være skiltet, markert i dekket, fysisk adskilt fra fortau og ivareta trafikksikkerheten for myke trafikanter.



Detaljreguleringsplan for

Kvartal 10 - gamle Lillehammer brannstasjon

Plan-ID: 2020p190e18



Lillehammer Kommune

Reguleringsformål (PBL § 12-5)
1. Bebyggelse og anlegg

- BS Sentrumsformål
- BK8 Bebyggelse og anlegg
- BE Energianlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg o. SV
- Forbu o. SF
- Torg o. ST
- Annen veggrunn - grenseareal o. SVG
- Parkering o. SPP

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- H37 Farsone- og vakkensoneanlegg
- H38 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- #1-7 Bestemmelsesområde

- Strøksymboler mv.
- Planens begrensning
 - Formålsbegrensning
 - Hensynsbegrensning
 - Avgjørelse
 - Frakkefrie
 - Regulert venterlinje
 - Regulert tolgingsfelt
 - Endringssone ved utbygging
 - Bygg som skal bevares
 - Bebyggelse som skal bevares

Kartopplysninger

Koordinatsystem: EUREF89
UTM zone 32
Høydeangivelse: NN2000
Kilde for basiskart: FKB
Dato basiskart: 16.3.20
Evidensanse: 1 m
Målestokk: 1:500
Utskriftsdato: 25.06.2021



SAKSNR	DATO	SGN.
	30.10.20	ES
1. gangs behandling (det første utvalget for planene)		
Offentlig ettersyn fra til		
2. gangs behandling (det siste utvalget for planene)		
PROSJNR	SAKSBEH.	TEGN.
12556	SAKSBEH.	EB

Fonlagstiller:
Planen er utarbeidet av:
Ansh-AS i samarbeid med LARAS AS
Thor Bergung & Co AS





Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Lillehammer kommune
---------	------------------------------------	----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 Gårdsnr.: 200 Bruksnr.: 264

Adresse: Lars Skrefsruds gate 4, 2615 LILLEHAMMER

Referanse: 120/3002015/55-24-9002 Brannstasjonen

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar
Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann. og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt

Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Brannstasjonen
Lars Skrefsruds gate 4
Leilighet XX

Megler: Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS Foretaksregisteret orgnr.
988526525MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 55-24-9002
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

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.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Thor Bergseng & Co AS
Storgata 62
2609 Lillehammer

Org nr. 910 532 723

heretter kalt selger, og

[navn]
[adresse]
[postnummer]
Mob: [..]
E-post: [..]

F.nr. [..]

heretter kalt kjøper, er i dag inngått følgende avtale

§ 1 SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Selveierleilighet i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 200 Bnr. 264 i Lillehammer kommune
	Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer for boligen tildelt innen overtakelse
Eierform tomt	Felles eiertomt

Boligen som omfattes av denne kontrakten er foreløpig betegnet som leilighet nr. [...], og inngår i prosjektet «Brannstasjonen». Seksjonsnummer vil bli tildelt i forbindelse med seksjonering av eiendommen.

Til boligen medfølger:

- ☐ Parkeringsplass (er), antall Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av parkeringsplasser.
- ☐ Én (1) sportsbod i garasjekjeller. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder.
- ☐ Bruksrett til fellesareal.

Hjemmelshaver til eiendommen er Thor Bergseng & Co AS Org nr. 910 532 723

Det er ikke avgjort hvordan rettighetene til biloppstillingsplass og bod skal sikres. Eiendoms-/bruksretten vil enten sikres ved tinglysning av skjøte, fremgå av vedtektene og/eller ved tinglysning av rettighetene, alternativt fremgå av seksjoneringsbegjæring.

Prosjektet er planlagt med 62 eierseksjoner, hvorav 1 næringsseksjon.

Eiendommen vil bli oppdelt i eierseksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, og boligen inngår dermed i et eierseksjonssameie (jf. § 14). Utkast til vedtekter for sameiet følger som vedlegg til denne kontrakten. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret forut for/i forbindelse med seksjonering og overtagelse av boligen.

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	XXXXXXXXX ,-
Dokumentavgift (2,5 % av andel tomteverdi)	XXXXXXXXX ,-
Tingl.gebyr skjøte	500 ,-
Tingl.gebyr pantedokument	500 ,-
Pantattest kjøper	172 ,-
Oppstartkapital til sameiet	5 000 ,-
Totalt kr.	XXXXXXXXX ,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglese i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen

forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Innbetalingsplan		Beløp
Forskudd	10 % forskudd etter at § 12 garanti er stilt	XXXXXXXXX ,-
Sluttoppgjør	Resterende kjøpesum og omkostninger innen overtagelse	XXXXXXXXX ,-

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Noroppgjør AS
PB 3871 Ullevål Stadion
0805 Oslo.
Orgnr: 986956204
Tlf 22 70 15 80 Fax: 22 70 15 81 / E-post: overtagelse@noroppgjor.no

Bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **61880531629**, og merkes med **KID-kode** _____.

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47. Plikt til å stille garanti utsettes til utbyggers forbehold er avklart, jf. § 4, annet avsnitt og § 16.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

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

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

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

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47.

Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter.

Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSER

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). For øvrig overdras boligen fri for pengeheftelser. Pengeheftelser som ikke skal følge med boligen, skal slettes for selgers regning.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften 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 mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

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

Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på eiendommens grunnboksblad:

1947/990027-1/17, tinglyst 25.08.1947 Elektriske kraftlinjer - Lillehammer El.verks ledninger

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen og boligen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til PrivatMegleren Lillehammer som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

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

Selgers kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

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

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

(5) Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selger komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på boligen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister.

(6) Som et vedlegg til denne kjøpekontrakten er det utarbeidet en tilvalgliste. Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som

forsinker fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

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

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.

Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnene er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Det tas sikte på ferdigstillelse Q3/Q4-2027. Dette basert på byggestart 01.10.2025.

Ferdigstillelse/overtakelse er kun estimert, og det er ikke satt en fast dato. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi overtakelsesmåneden til kjøper, innen den første måneden for tidligere varslet intervall. Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

Selger kan kreve overtagelse inntil 3 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Boligen overtas av kjøper med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

På overtakelsesdagen skal partene sammen gjennomgå boligen. Ved besiktigelse eller så snart som mulig i etterkant av overtakelsen skal kjøperen si ifra om de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende eiendommen og som bygger på mangler han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen. Selger er ansvarlig for at det skrives overtakelsesprotokoll fra overtakelsesforretningen. Eventuelle reklamasjoner og selgers standpunkt til sådanne skal protokolleres og befæringsprotokollen skal signeres av partene.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til boligen ved overtakelsesbefaringen såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer selger selv risikoen og megler er uten ansvar for dette.

Selger skal overlevere boligen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele boligen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

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

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for. Fra overtagelse av boligen svarer kjøper for alle boligens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 10 SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Dersom det foreligger mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan kjøper etter lovens kapitel IV:

- a) holde tilbake vederlag etter bustadoppføringslova § 31,
- b) kreve retting av mangelen etter bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33 eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- c) kreve erstatning etter § 35.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen.

§ 11 SELGERS KONTRAKTSBRUDD - FORSINKELSE

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper etter lovens kapittel III:

- a) kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18. Kjøpers krav på eventuell dagmulkt utgjør 0,75 promille av kjøpesummen pr. dag. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager,
- b) heve kontrakten etter bustadoppføringslova § 20,
- c) kreve erstatning etter bustadoppføringslova § 19 eller § 22,
- d) holde tilbake vederlag etter bustadoppføringslova § 24.

§ 12 FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen/14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

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

§ 13 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på kr 350 000,-.

Ved avbestilling etter selgers beslutning om byggestart og meddelelse av dette til kjøper fastsettes selgers krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling.

§ 14 SAMEIET

Ved ervervet av boligen blir kjøper i henhold til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) sameier i eierseksjonssameiet. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene (innvendig og utomhus) og ellers øvrig felles teknisk utstyr. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter samt å betale sin andel av sameiets samlede drifts og vedlikeholdsutgifter/kostnader (fellesutgifter/felleskostnader). Utkast til vedtekter for sameiet følger vedlagt kontrakten. Selger forbeholder seg rett til å foreta endringer i vedtektene.

Fordeling av fellesutgifter er basert på eierseksjonslovens bestemmelser. Nivået på fellesutgifter vil være avhengig av det servicenivået som seksjonseierne beslutter i fellesskap. Sameiet kan benytte seg av en ekstern forretningsfører, og kontrakt blir inngått på vegne av sameiet etter etablering av dette.

§ 15 TRANSPORT AV KONTRAKT

Kjøper kan ikke uten selgers samtykke videreselge (transportere) kontrakten før overtagelse med virkning overfor selger. Transport før selgers forbehold, jf. § 16, er avklart vil ikke bli akseptert. Etter denne dato vil det, dersom selger samtykker til transport, påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 30 000,- til selger, i tillegg til meglerhonorar.

Dersom kjøper før overtagelse har videresolgt boligen eller av annen årsak ønsker å endre navn på hjemmelshaver til boligen, og trenger samtykke fra hjemmelshaver på skjøte påløper det et administrasjonsgebyr til selger.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for prosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

§ 16 SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Endelige offentlige godkjenninger, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
- At det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg før beslutning om igangsetting, herunder ca. 65 %.
- Åpning av byggelån.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør noen av ovennevnte forbehold for gjennomføring gjeldende ved skriftlig melding senest 01.10.2025. For det tilfellet at forbeholdene ikke vil gjøres gjeldende vil Selger gi Kjøper skriftlig melding om at byggestart er vedtatt.

Dersom Selger gjør gjeldende forbehold ovenfor innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen, har Kjøper rett til å få tilbakebetalt det innbetalte beløp, samt opptjente renter på meglers klientkonto. Utover dette har Kjøper intet krav overfor Selger. Ved enighet mellom partene kan fristen for å påberope forbehold forlenges. Kontraktens betingelser vil for øvrig være de samme.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

§ 17 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- ☐ Meglers salgsoppgave
- ☐ Grunnbokutskrift for eiendommen
- ☐ Bygningstegninger
- ☐ Sameiets vedtekter og budsjett
- ☐ Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- ☐ Opplysninger fra kommunen
- ☐ Målebrev/arealbekreftelse/kart

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Thor Bergseng & Co AS

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Sendes til: Privatmegleren PrivatMegleren Lillehammer v/Pål Thomas Trøseid

Tlf: 95 15 70 8 Mail: ptt@privatmegleren.no / Cato Olsen Tlf: 91 84 65 65 Mail: cato.olsen@privatmegleren.no

For eiendommen: Lars Skrefsrudsgate 4 / Brannstasjonen

Gnr. 200 Bnr. 264 med et fremtidig snr i Lillehammer kommune

Oppdragsnummer: 55-24-9002

Frist for innlevering av kjøpetilbud:

Undertegnede gir herved følgende bud på følgende leiligheter i prioritert rekkefølge:

Førsteprioritet – leilighet _____

Andreprioritet – leilighet _____

Tredjeprioritet – leilighet _____

Kjøper bekrefter å være kjent med at det vil bli avholdt loddrekning og at man ikke er garantert å få tilslag, samt at man heller ikke er garantert å få sin første, andre eller tredjeprioritet. Kjøpetilbudet er bindende for alle leiligheter nevnt i listen over, dette uavhengig av prioritet. Man vil maksimalt få tilslag på 1 av de overnevnte leilighetene.

Kjøpesum: fastpris ihht prisliste i salgsoppgave.

Ved første gangs oversendelse må kopi av leg. for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort).

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Bank/låneinstitusjon:	Referanse & tlf. nr.	
Lån		Kr
Egenkapital		Kr
Totalt		Kr

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Nordea?

☐ * JA ☐ NEI

* Ved ønsket finansieringstilbud fra Nordea, så aksepteres det at megler får informasjon fra Nordea om utfallet av søknadsprosessen.

Ønskes uforpliktende verddivurdering av egen eiendom fra PrivatMegleren

☐ JA ☐ NEI

Overtagelse: ved ferdigstillelse - som angitt i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende til og med den:

Dato: _____ Kl.: _____

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at utbygger/selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Budgiver er kjent med meglers forbrukerinformasjon om budgiving og de forpliktelser som budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett salgsoppgave/eiendomspresentasjon med alle vedlegg samt informasjonsbrosjyren, «til kjøper av nyoppført bolig». Kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til utbyggers/ selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at kjøpetilbud og bud logg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgiving. Budgiver aksepterer at selger/megler kan innhente kredittopplysninger.

Navn:	Navn:
Adr./Postnr.:	Adr./Postnr.:
Fødsels-og personnr.:	Fødsels-og personnr.:
E-post:	E-post:
Tlf./mob.:	Tlf./mob.:
Tlf. arb.:	Tlf. arb.:
Dato:	Dato:
Sign.:	Sign.:



Betalingsplan

10 % ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12 og § 47. Det forutsettes 20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppfl. § 47.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/leveres, sendes på epost eller via **BankID** på hjemmesiden til prosjektmegler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.

Kostnader ved avbestillinger:

Kjøper er ved avbestilling ansvarlig for alle merkostnader ved et videresalg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet av kjøper.

Omkostninger:

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales, tinglysningsgebyr for skjøte med kr 500,-, tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr. 500,- og 2,5 % av andel tomteverdi (se prisliste). Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Arealberegning:

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder.

BRA-i: Bruksarealet for en enkelt enhet eller boenhet. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Formidling:

PrivatMegleren Lillehammer mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken.

Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Endelige offentlige godkjenninger, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
- At det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg før beslutning om igangsetting, herunder ca. 65 %.
- Åpning av byggelån

Selgers frist for løfting av ovennevnte forbehold er 01.10.2025.

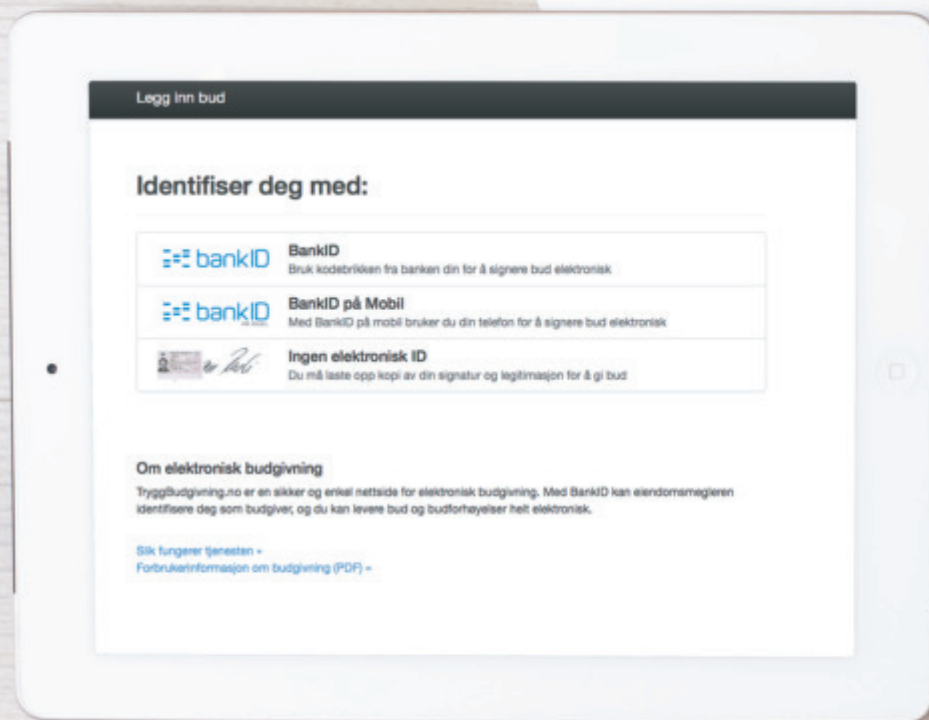
Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger.

Sted/dato

Budgivers signatur

Budgivers signatur

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

