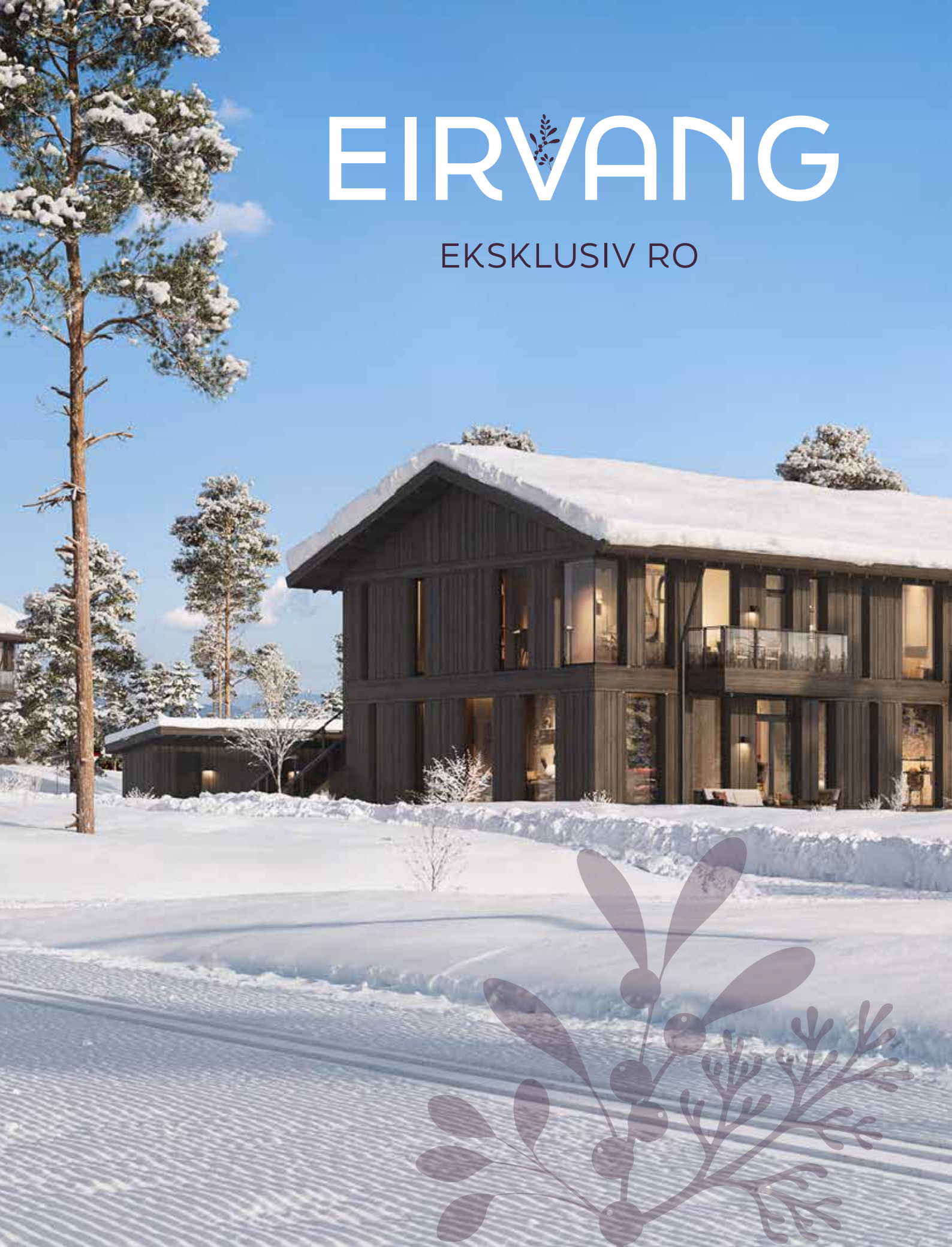


EIRVANG

EKSKLUSIV RO



EIRVANG

Den uanstrengte tilværelsen

Fritid koster ikke noe, men er allikevel det mest verdifulle du har. Du kan ikke eie den, men du kan bruke den. Du kan ikke samle den opp, for så å ødsle med den senere.

Eirvang er bygget for at du og familien enkelt skal få mest mulig ut av nettopp fritiden. Det handler om reisevei, destinasjonens allsidighet og selve boligene vi kaller leiligheter.

Den uanstrengte tilværelsen forsterkes av områdets naturgitte forutsetninger; langstrakte vidder, med slake, tilgivende bakker.

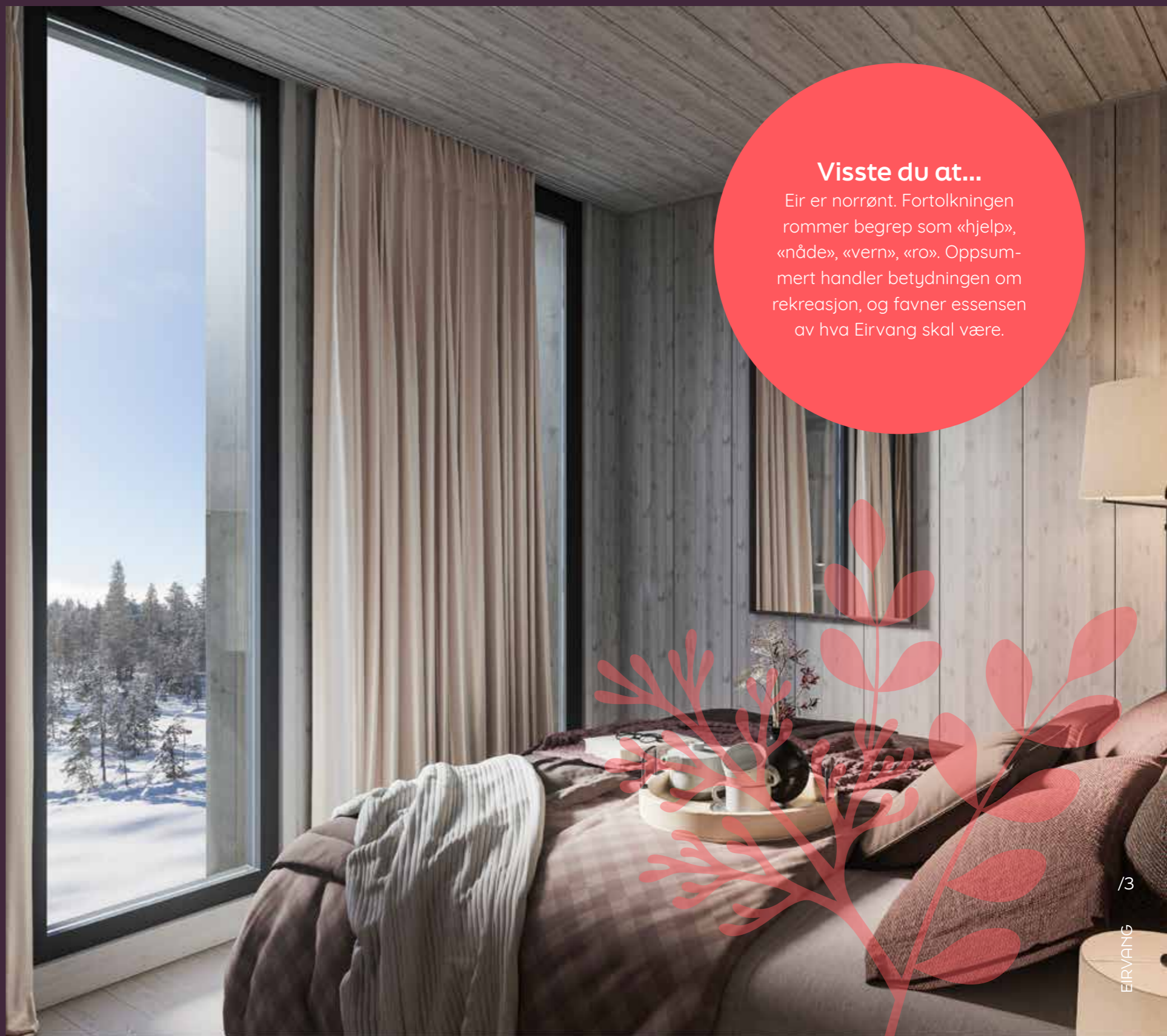
Leilighetene er samlet på en felles veng, et godt fellesskap, hvor vi i dobbelt forstand låner varme fra naboene.

«Leiligheter»

Hva er det beste med leiligheter? Du slipper å måke taket og oppkjørselen, samt at noen andre tenker på vedlikehold. Hva er det beste med hytter? Et fristed der du alene eller sammen med familien finner roen med kringliggende natur som katalysator. Leiligheter er det beste fra to verdener, hvor du kan nyte den uanstrengte tilværelsen.

Visste du at...

Eir er norrønt. Fortolkningen rommer begrep som «hjelp», «nåde», «vern», «ro». Oppsummert handler betydningen om rekreasjon, og favner essensen av hva Eirvang skal være.





BUDOR - din nærmeste vidde

/4

Budor er et koselig hytteområde farget av hedmarkingenes rolige, joviale lynne. Stedet ligger snaue 90 minutter fra Oslo med fire-felts motorvei nesten helt frem, og er i praksis hovedstadens nærmeste vidde.

På Budor kan du spenne på deg langrennsskiene utenfor hyttedøra, og gå hele veien til Rondane om du vil. Destinasjonen har trivelige familieaktiviteter gjennom hele året, om kanskje noe mer lavmælte en det hektiske alpinsteder byr på.

Budor gir en perfekt ramme for både ro og aktivitet. Et sted hvor hele familien kan lade mellom lyngklede vidder.

Hedmarksvidda

Hedmarksvidda rammes inn av Mjøsa i vest og Østerdalen i øst. Fra Budor til Lillehammer-fjellet bølger et lyngkledd viddelandskap, rikt på naturopplevelser. Det er ingen dramatiske topper, men et behagelig, vakkert landskap som duver mellom 600 og 1000 meter over havet. Her finner du fortsatt de gamle koselige stølene som er levninger fra generasjoner med seterdrift.

/5



OM DU ALLTID REKKER EN TUR PÅ HYTTA...

Om hytta bare er 90 minutter unna, rekker du alltid en tur på hytta. Når du først har kommet til hytta, lader du batteriene raskere. Har du først funnet overskuddet, er det fristende å forlate lun hyttekos når det venter en vidde av muligheter på andre siden av dørstokken.



Verdens beste skiløyper

Budor og Hedmarksvidda er gode på langrenn. I den ene retningen kan du gå til Gåsbu, som flere ganger har vært vertskap for NM på ski, hvor kuperte løyper setter blodpumpa på prøve. I den andre retningen flyter du lett av gårde over milde hvitklede vidder hele veien til Sjusjøen, Hafjell og videre til Rondane om du vil.

Skilek og akebakke

Budor har en alpinbakke, men ikke for deg som elsker stupbratte heng og endeløs pudderkjøring. Bakken er derimot super for småtasser som lærer seg å stå på ski, og for de litt større som vil leke seg på hopp og rails. Kjelkenedfarten i anlegget byr på moro for alle aldre.

En by i umiddelbar nærhet

Budor har noe de færreste fjelldestinasjoner kan skilte med; en by i umiddelbar nærhet. Ta en svipptur til Hamar, hopp fra Norges mest berømte stupetårn, nyt middag på en av de nye, hippe restaurantene eller nyt et glass med sand mellom føttene på strandpromenaden.





En egen canyon

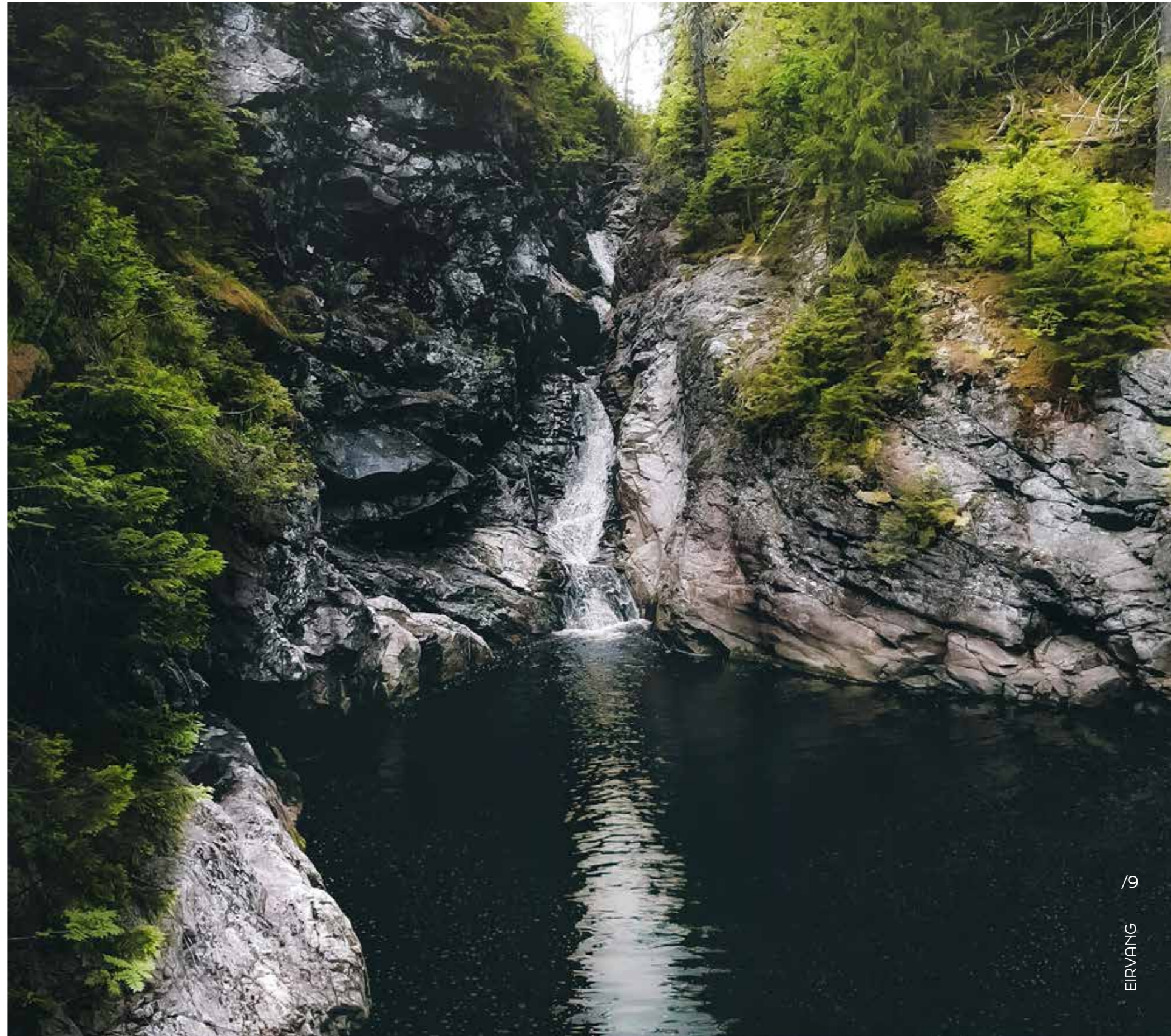
Midt på flate Hedmarken finner du en canyon, Korpreiret canyon. Det er rett og slett dramatisk natur på sitt vakreste og mest spektakulære, og en godt bevart hemmelighet for andre enn de lommekjente. Om sommeren er det et av de råeste naturlige badelandene du kan tenke deg.

Stisykling i kulturlandskap

Budor har en fin og allsidig sykkelmeny. Å leke seg i sykkelparken med hopp, doserte svinger og pumptrack, er kanskje ikke for alle, men de tallrike tilrettelagte stiene, er noe hele familien vil ha glede av. Budors sykkel- og turkart byr på nok av muligheter og utfordringer, enten du vil prøve deg på teknisk stisykling eller vil holde deg til grusvei.

Mer av hva Budor kan by på?

Sjekk visitbudor.no





NÆROMRÅDET

Om veien til hytta er kort, skulle det bare mangle at ikke alt annet lå innen behagelig rekkevidde. Skiløypa er lagt så tett på hytteveggen det er forsvarlig. Det er ikke mange skøytetakene opp til alpinbakken. Og om du vil ha noe «biteti» på Gjestegården eller et glass på Skipøb'n, er begge bare en liten spasertur unna.

Langrennsløyper

Skitrekk

EIRVANG

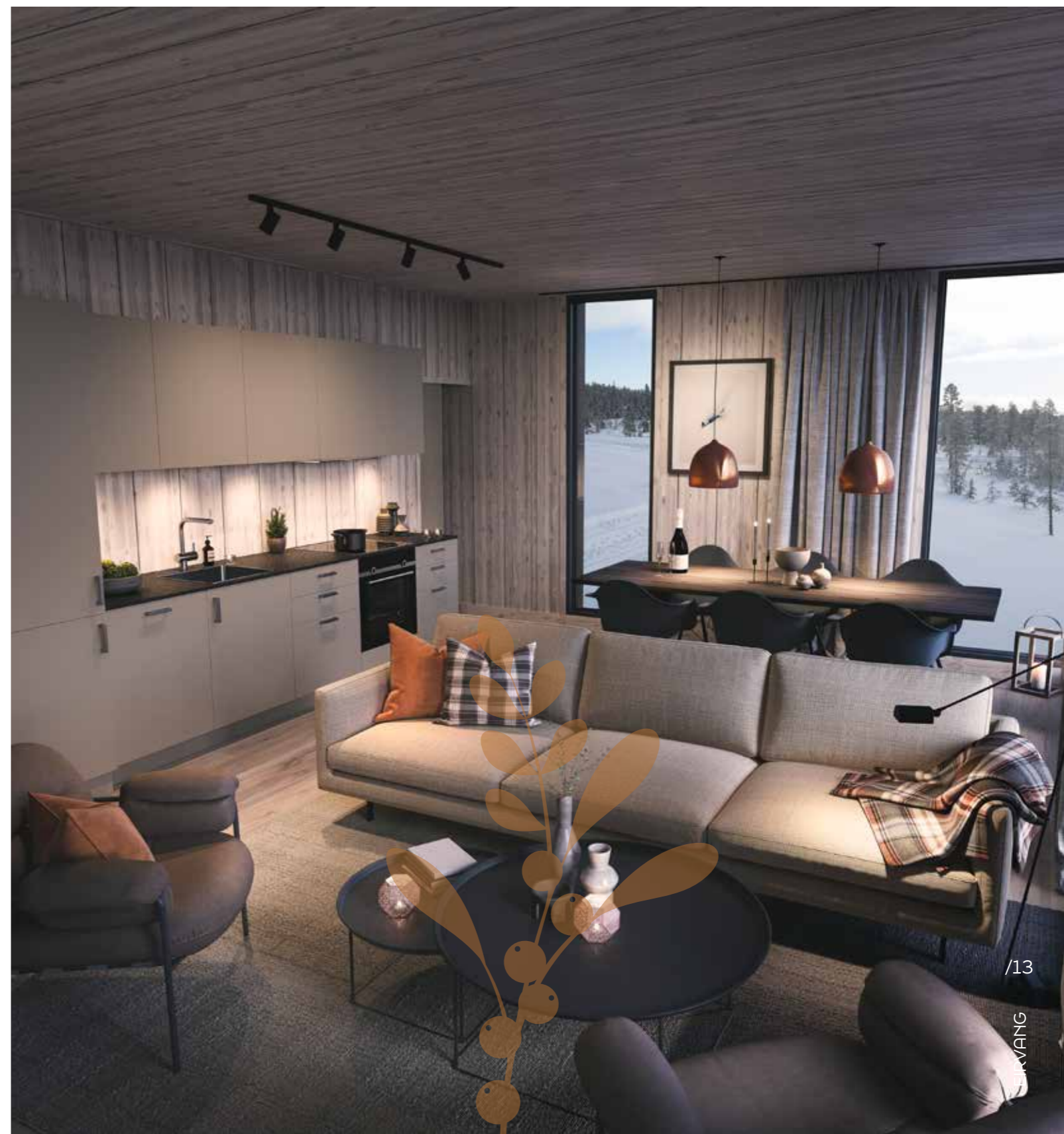
Gjestegården





LEILIGHYTTER

Eirvang leiligheter er utviklet av Leve Leiligheter, en aktør som har mottatt flere priser for arkitektur og gjennomføring. Selskapet har spesialisert seg på fritidsleiligheter som kombinerer estetikk, funksjonalitet og kundetilfredshet. De har et solid rykte og legger sin stolthet i å levere kvalitet.



PRISBELØNNET DESIGN

Arkitekturen preges av store, inntrukne vinduer som inviterer naturen inn, massiv limtre-kledning som gir et moderne og naturlig uttrykk, og markante takutstikk som tilfører byggene et unikt og karakteristisk preg.

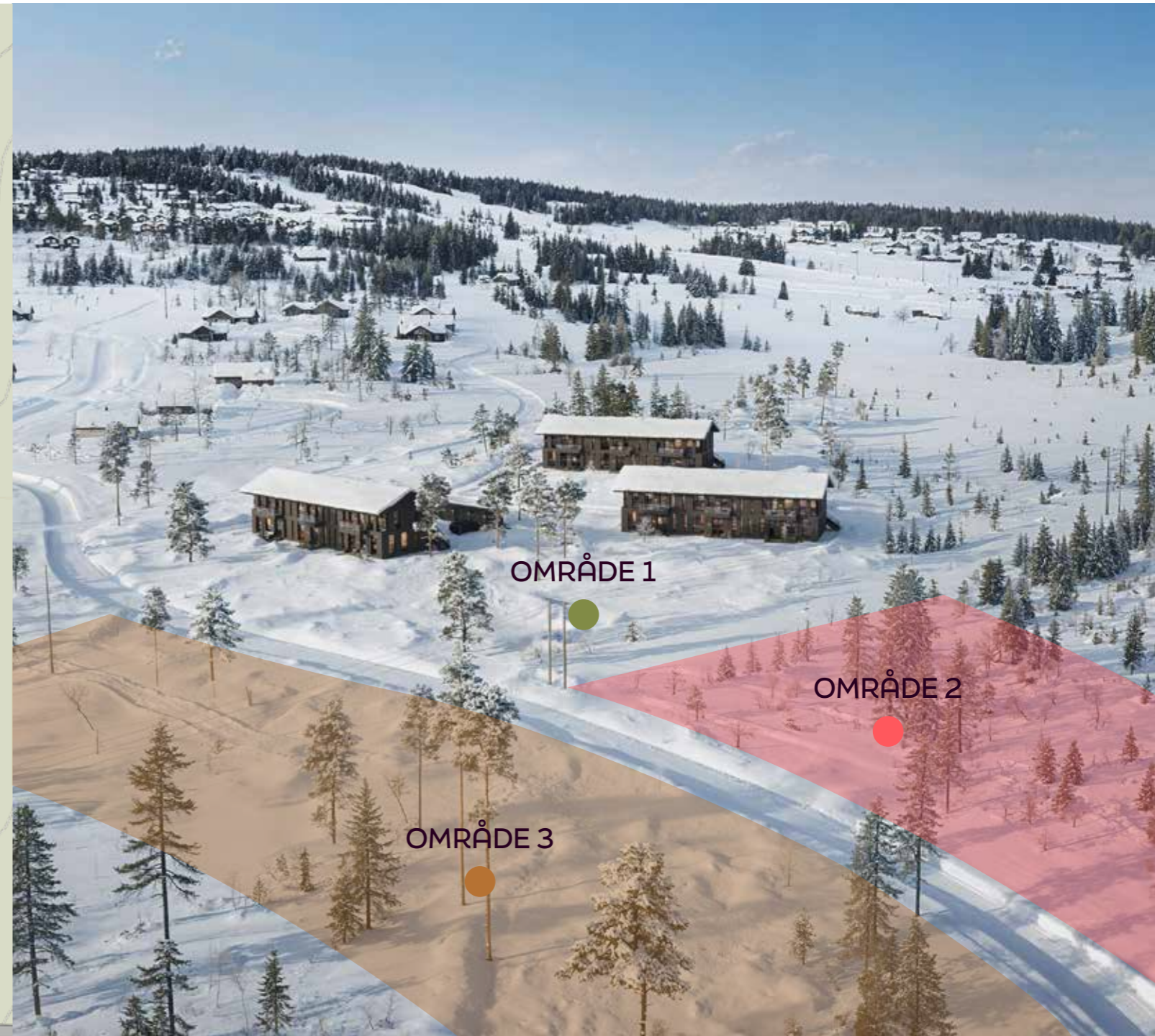
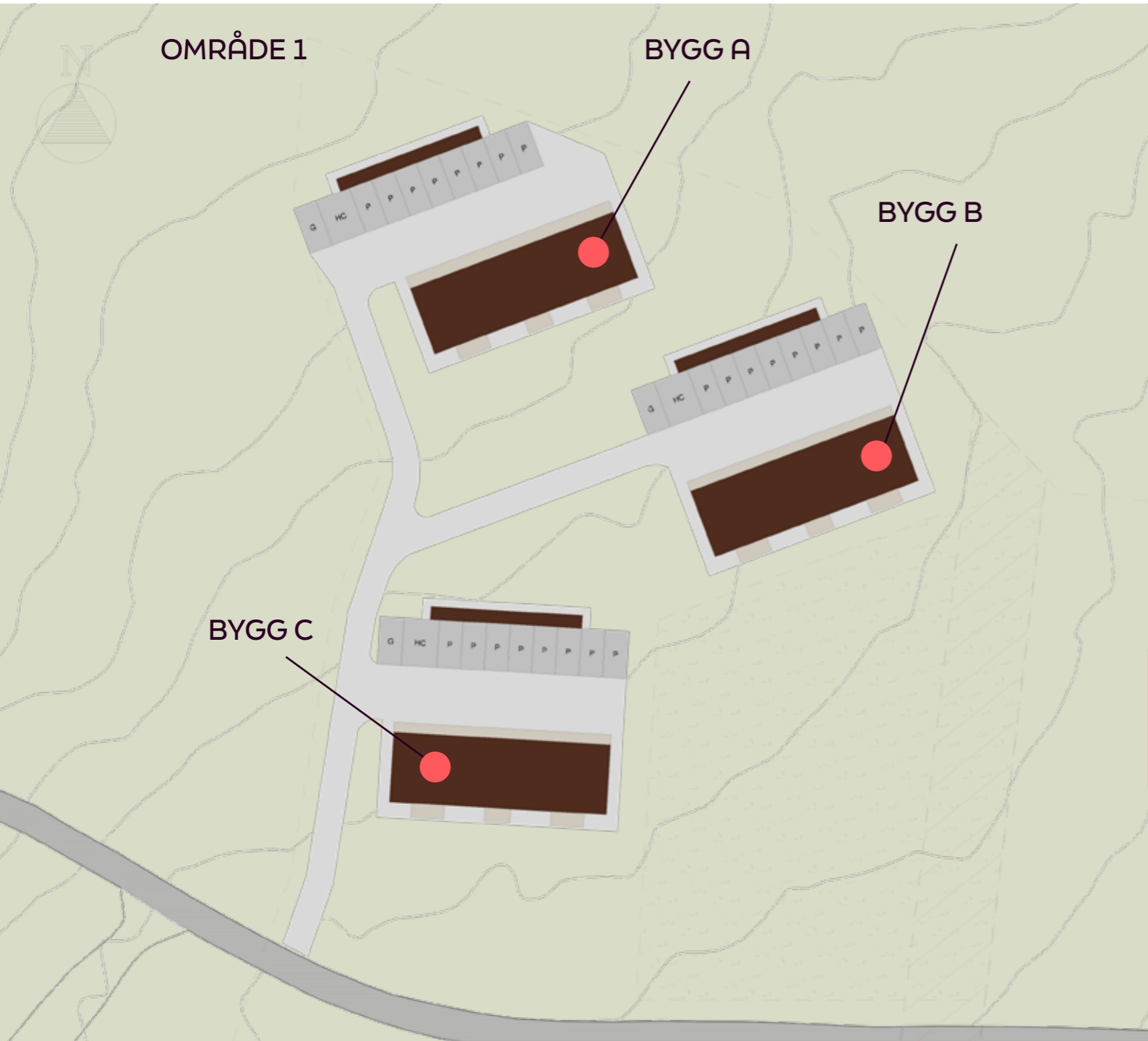
Eirvang leilighytter er den perfekte ramme for både ro og aktivitet.





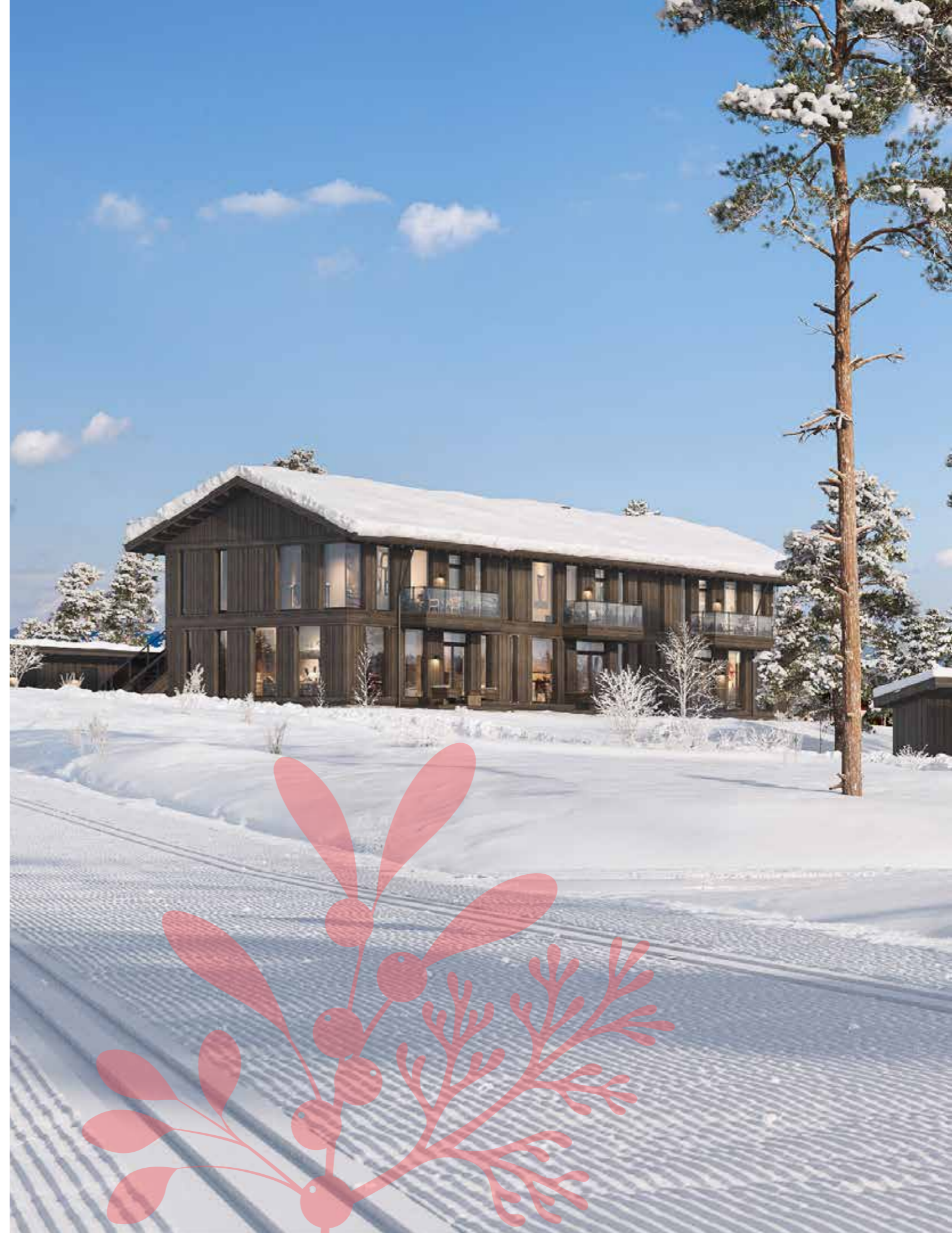
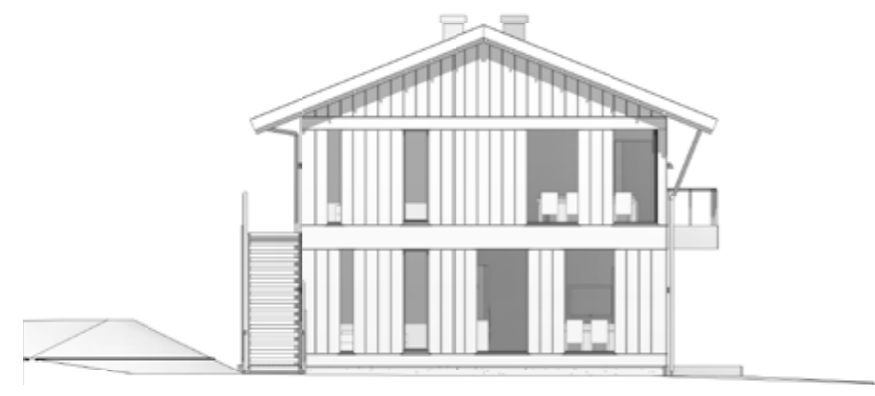
SITUASJONSPLAN

Første område vil bestå av tre leilighetsbygg. Hver leilighet har bod og biloppstillingsplass. Bod og biloppstillingsplasser plasseres i bakant av hvert leilighetsbygg som sikrer enkel adkomst til leilighetene.





FASADETEGNINGER

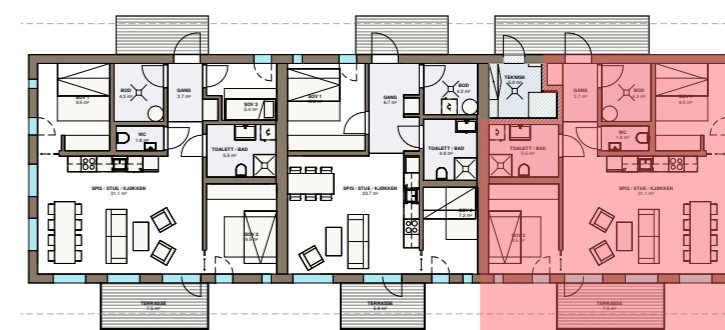
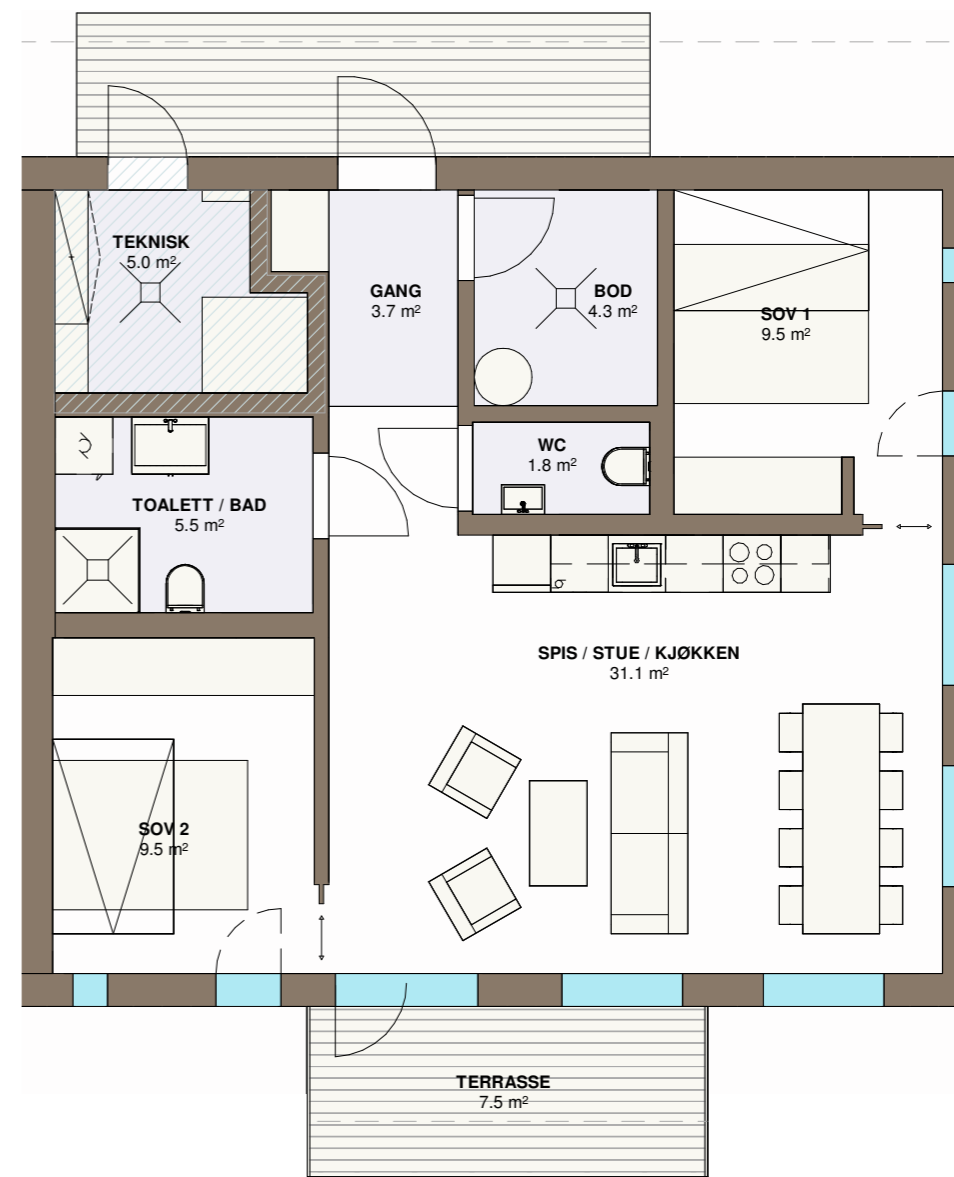




BYGG A/B/C

101

BRA:	73,6 m ²	Etasje:	1
BRA-i:	69,7 m ²	Soverom:	2
BRA-e (bod):	3,9 m ²	Toalett/bad:	1
TBA (terrasse):	7,5 m ²	Gjestetoalett:	1

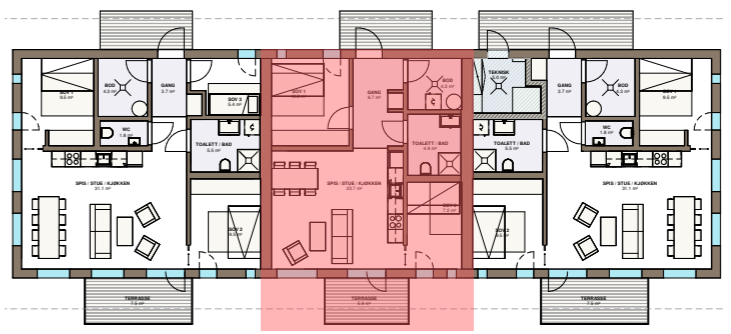
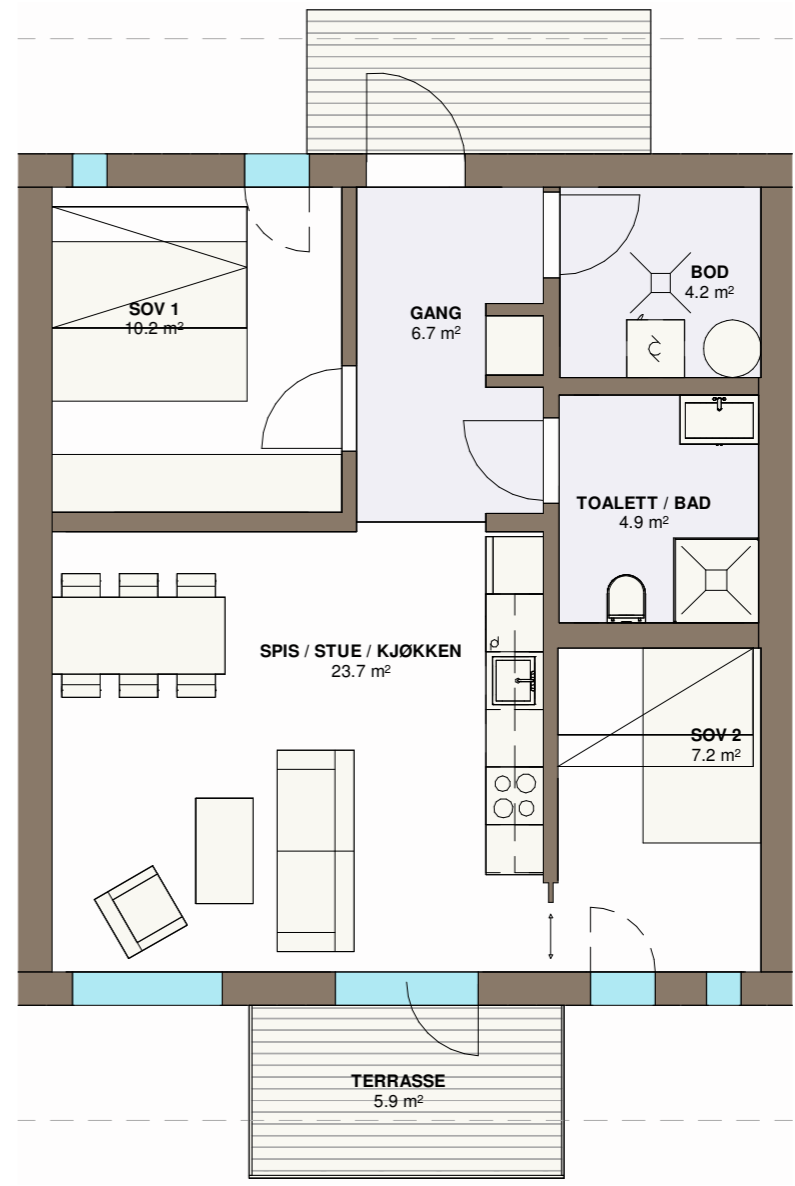




BYGG A/B/C

102

BRA:	64,2 m ²	Etasje:	1
BRA-i:	60,3 m ²	Soverom:	2
BRA-e (bod):	3,9 m ²	Toalett/bad:	1
TBA (terrasse):	5,9 m ²		

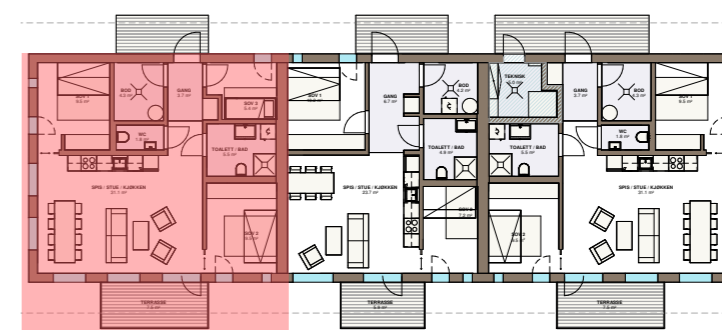
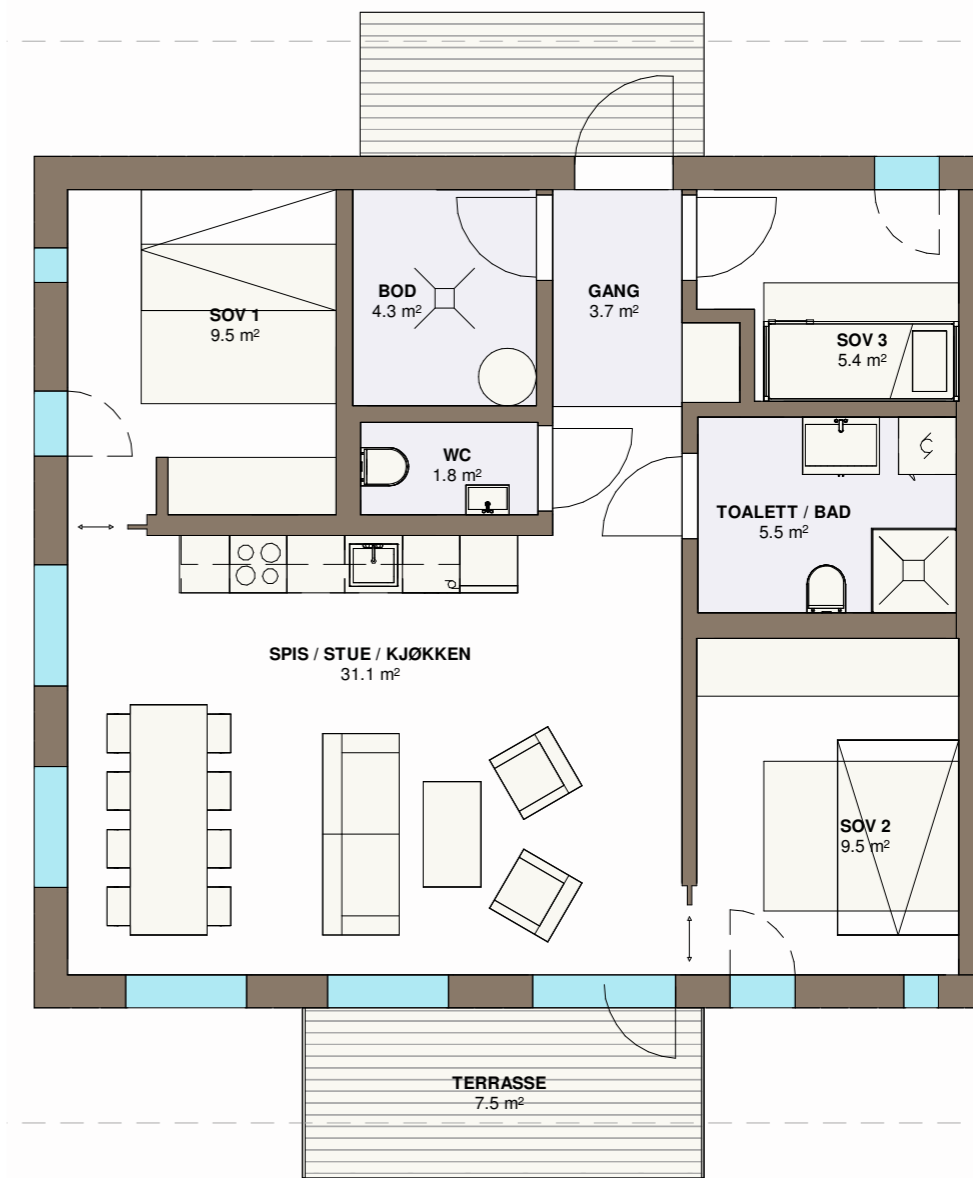




BYGG A/B/C

103

BRA:	79,7 m ²	Etasje:	1
BRA-i:	75,8 m ²	Soverom:	3
BRA-e (bod):	3,9 m ²	Toalett/bad:	1
TBA (terrasse):	7,5 m ²	Gjestetoalett:	1

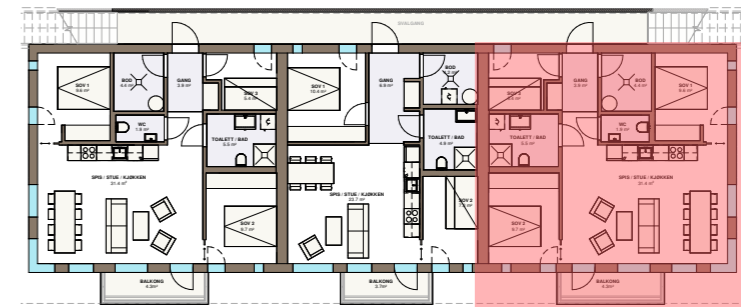
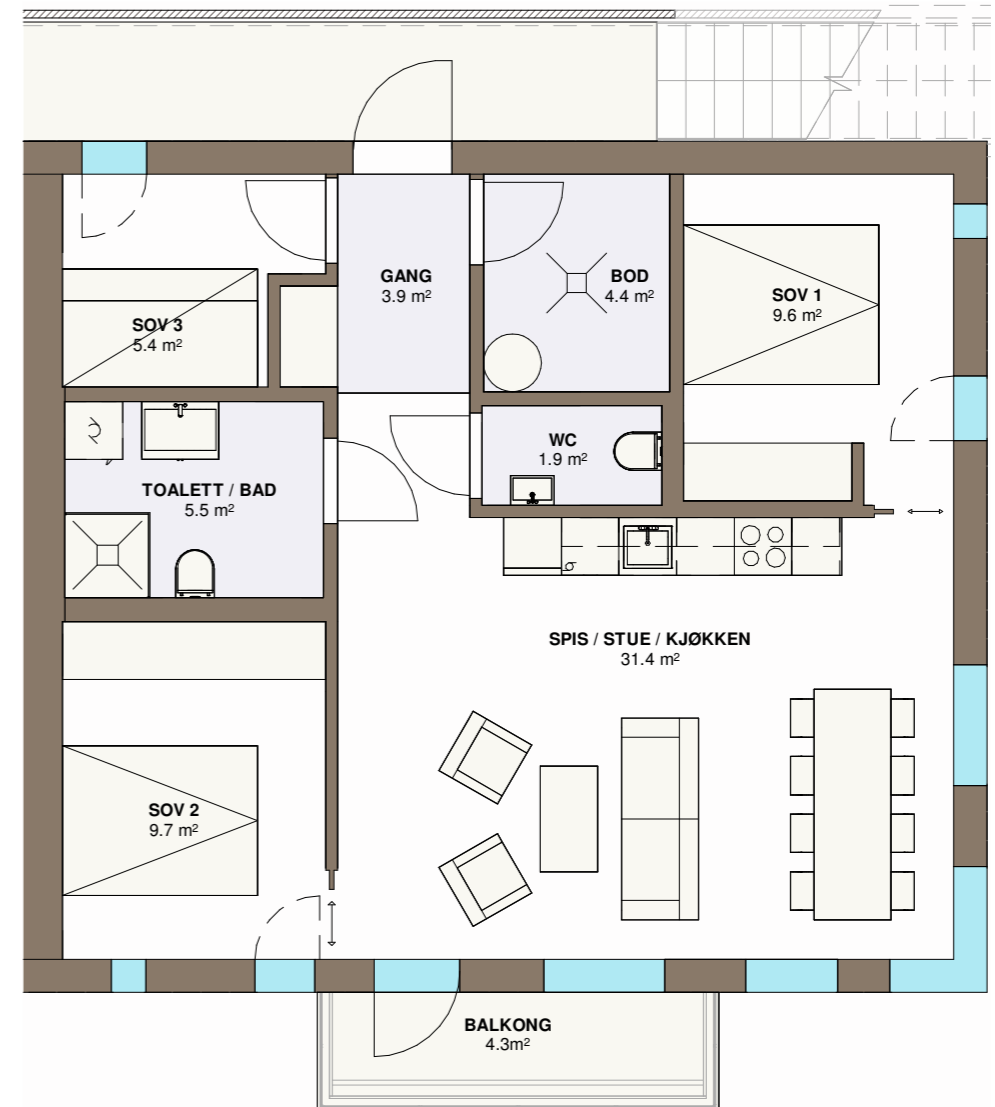




BYGG A/B/C

201

BRA:	79,8 m ²	Etasje:	2
BRA-i:	75,9 m ²	Soverom:	3
BRA-e (bod):	3,9 m ²	Toalett/bad:	1
TBA (balkong):	4,3 m ²	Gjestetoalett:	1

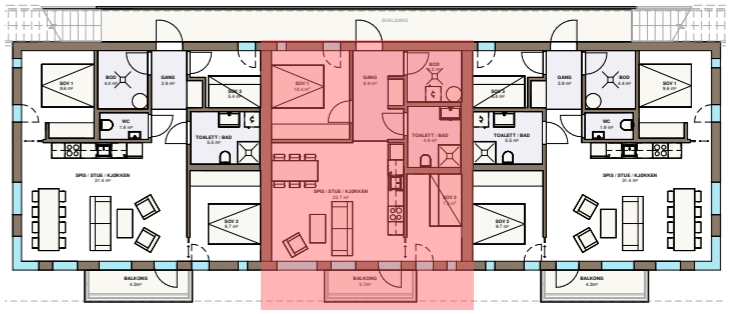
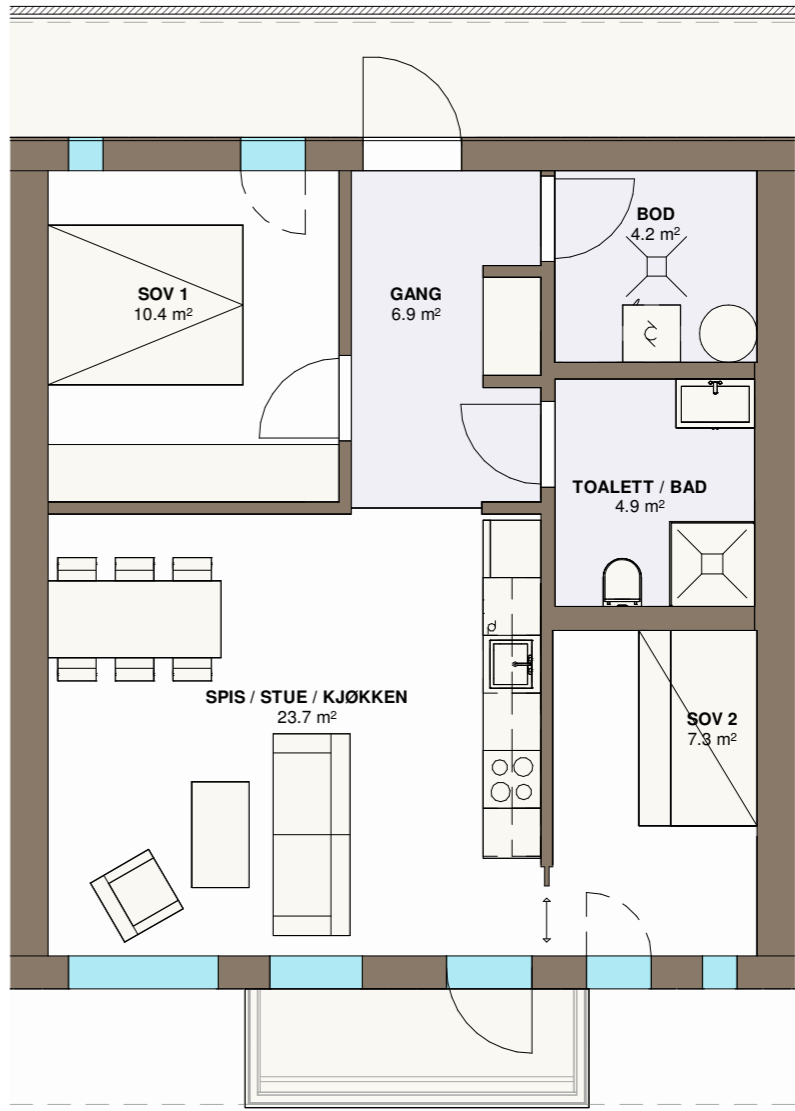




BYGG A/B/C

202

BRA:	64,2 m ²	Etasje:	2
BRA-i:	60,3 m ²	Soverom:	2
BRA-e (bod):	3,9 m ²	Toalett/bad:	1
TBA (balkong):	3,7 m ²		

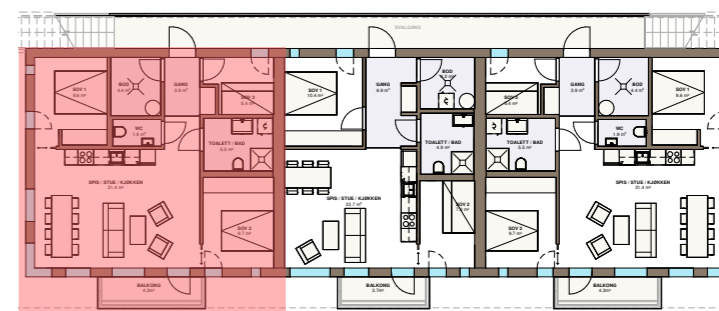




BYGG A/B/C

203

BRA:	79,8 m ²	Etasje:	2
BRA-i:	75,9 m ²	Soverom:	3
BRA-e (bod):	3,9 m ²	Toalett/bad:	1
TBA (balkong):	4,3 m ²	Gjestetoalett:	1





LEVERANSEBESKRIVELSE

Leilighetsbygg

/32

Leilighetsbyggene oppføres på grunnmur og plate på mark.

Byggene har bærekonstruksjon i tre, bestående av precut bindingsverk samt dragere og søyler i limtre. Etasjeskiller i 250 mm plaststøpt betong, bestående av 50 mm forspente plattendecker med 200 mm påstøp. Yttervegger er isolert bindingsverk i tre og kles utvendig med 32x280 mm bred stående furu limtrepanel.

Utvendig kledning leveres med industrielt påført overflatebehandling, bestående av ett strøk beis. Kappender beises på byggeplass.

Takkonstruksjon med takstoler og kaldt-loft. Takteking er torvtaksmembran med naturtorv.

Innvendige vegger i bindingsverk i tre, isolert og kledd med stående limtrepanel.

Innvendig takhøyde er ca. 2,65 meter i spis/stue/ kjøkken og soverom. I gang, bod, WC, toalett/ bad er det nedforet himling for fremføring av ventilasjon. Her er takhøyden ca. 2,3 meter.

Hovedinngangsdør er slett med glassfelt. Dør og evt. sidefelt leveres med standard farge. Dører leveres med låskasse og vridere i stål.

Utvendige trapper i stål. Evt. rekkverk til nederste plan leveres kun som håndløper i metall. Rekkverk til øverste plan leveres i glass og metall, inkl. håndløper i metall.

Svalgang og balkonger leveres med betongdekke. Rekkverk i glass og metall. Dekkeforkant forblendet med treverk utvendig.

På bakkeplan leveres terrasseplattinger med impregneret terrassegulv.

INNVENDIGE OVERFLATER

GULV

Stue/kjøkken og soverom leveres med 1-stavs hardvoksoljet eikeparkett. Valgfri farge fra vår arkitekts fargepalett.

Gulv i gang og bad leveres med Lasselsberger LB Extra flis 30x60 cm. I dusjsone er gulvflisene 10x10 cm. I boden er gulvflisene 30x30 cm. Flisene har 4 valgfrie farger (hvit, lys grå, mørk grå og svart).

Dusjsone er nedsenket. Det leveres Venus designsluk i dusjsonen. Badegulv for øvrig er tilnærmet flatt.

VEGGER

På alle vegger, unntatt på toalett/bad, leveres det 14mm stående furu limtrepanel. Valgfri beisfarge fra vår arkitekts fargepalett.

På vegger på toalett/bad leveres Lasselsberger LB Extra flis 30x60 cm (lagt liggende) i 4 valgfrie farger (hvit, lys grå, mørk grå og svart).

HIMLINGER

Himling leveres i 14 mm furu limtrepanel i farge lik som vegger. I bod leveres standard hvit systemhimling.

LISTVERK

Taklister og karmolister i 12 x 45 mm glattkant furu. Farge lik som vegger. Fotlist i 12 x 110 mm glattkant furu. Farge lik som vegger.

INNVENDIGE DØRER

Slette kompakte innerdører, valgfri NCS farge. Innerdører leveres med flate terskler, vridere i stål og mellomdørlås. Skyvedører er uten terskler, vridere og lås.

Leilighetene i øverste etasje har hver sin kottluke over systemhimling i bod for inspeksjon av loft.



VINDUER /BALKONGDØRER

Vinduer i tre, med 3-lags isolerglass. Balkongdører har stort glassfelt og overlys. Vinduer og balkongdører leveres i fargen brunsvart, RAL 8022.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH. Kjøkkenet leveres med integrerte Electrolux hvitevarer (kjøl/frys kombiskap, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonsplatetopp). Fronter i type Dekorgrå eller Stockholm. 30 mm laminat benkeplate. Nedfelt stålvaske. Skap og skuffer leveres med demping. Røros Hetta kjøkken-ventilator med kullfilter.

Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgs møter med hver enkelt leilighetskjøper. Overskap på kjøkken leveres i standard høyde (noen illustrasjoner viser takhøye skap - dette bestilles som tilvalg).

BADEROM

Baderomsinnredning fra HTH med fronter i type Dekorgrå eller Stockholm m/hvit matt helstøpt servantplate. Speil med belysning, skjult innfesting.

GARDEROBE

Garderobeskap fra HTH i gang og soverom. Fronter i type Dekorgrå eller Stockholm. Innredning i garderobeskap er heng og hyller.

ELEKTROINSTALLASJONER

Inntaksskap med måler, overbelastningsvern og overspenningsvern er plassert utvendig på vegg for hver enkelt enhet.

/33



Sikringskap med jordfeilautomater og kurssikringer samt fiberinntak er plassert i vegg i teknisk rom/bod i hver leilighet. Kabelføringer er lagt i vegger, gulv og himling som skjult installasjon.

Oppvarming av gulv med bergvarme i spis/stue/kjøkken, gang, bod og bad. Oppvarming på soverom med Glamox H40 sorte design panelovner (kan styres over trådløst nett).

Stikkontakter i h.h.t. NEK 400: 2010. Dette betyr bl.a. 2 uttak pr påbegynte 4 m² i spis/stue/ kjøkken og soverom og 2 uttak pr påbegynte 6 m² i gang. Det skal være 2 uttak pr toalett/bad og bod.

I tillegg skal det være 6 uttak i stue i forbindelse med TV, 2 uttak pr 2 m kjøkkenbenk, 4 uttak ved spise plass og uttak for komfyr, kjøleskap, vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøkkenvifte og varmtvannsbereder.

På balkong/ terrasseplattning skal det være to uttak. (En dobbel stikkontakt tilsvarer 2 uttak). Det leveres komfyrvakt på kjøkken.

Lamper som leveres er:

- 2 stk utelamper type NORLYS SKI.
- 1 stk interiør taklampe type Luno i alle rom unntatt stue/kjøkken.
- På stue/kjøkken leveres 2 stk stikkontakter ved tak, koblet over bryter.

- I bod leveres LED armatur i systemhimling 60 x 60.
- På kjøkken leveres LED belysning under overskap.

Brytere og stikkontakter leveres i sort designutførelse type Elko pluss, SG Install eller tilsvarende.



SANITÆRINSTALLASJONER

Varmtvannsbereder og fordelingskap plassert i leilighetens respektive bod.

Utstyr i henhold til plantegning:

- Laufen Pro Rimless vegghengt toalett med softelose lokk og sete.
- Grohe Eurosmart servantarmatur til baderomsinnredning.
- Dusjvegger i herdet glass.
- Grohe Grotherm 800 termostatbatteri til dusj inkl. dusjgarnityr
- Grohe Eurosmart kjøkkenarmatur.
- Vann- og avløp for oppvaskmaskin.
- Kran og avløpstrakt for vaskemaskin. Vaskemaskin er ikke med i leveransen.
- 200 liters varmtvannsbereder, plassert i bod.
- Venus designsluk på bad og i bod.
- Vannledninger leveres som Sanipex rør-i-rør eller tilsvarende.

- Automatisk lekkasjestopp i rom uten sluk som har vanninstallasjon (dvs. kjøkken).

Felles utekran plassert på utvendig vegg i tilknytning til teknisk rom. Vanntåke- og bergvarmeanlegg plassert i felles teknisk rom i plan 1.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i hver leilighet, plassert over himling i bod. Inntaksluft og avkast i fasaden. Avkast over tak for øverste plan.

BRANNSLUKNINGS- OG BRANNVARSLINGSANLEGG

Brannvarslingsanlegg, røykvarslere og brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav. Det leveres vanntåkeanlegg med synlige dyser i himling i alle rom. Avstillingstablå i hver leilighet.

Alle leilighetene leveres med et 6 kg pulverapparat.



KLARGJORT FOR TV/ INTERNETT

Det leveres trekkerør for fiber fra målerkap og inn i bod i hver leilighet. Fra bod leveres data- og telekabel med multime-

diekontakt inn til TV-plassering i stue/ kjøkken. Levering av fiberkabel/aksesspunkt inn i bod, inklusive modem, er ikke medtatt.

UTOMHUS

Se situasjonsplan for adkomstforhold, interne veier, parkering, mm. Utearealer er arrondert med stedlige masser, med pusning av overflater. planeres med stedegen vegetasjon. Veier med hyttevegstandard, og gårdsplasser og gangveier med grus.

Hvis leilighet overleveres utenom sommersesong og utearealer ikke er ferdige, gir det ingen rett til å nekte overtakelse eller holde tilbake betaling, da uteareal vil bli ferdigstilt påfølgende sommersesong.

TILVALG

Det vil bli et forberedelsesmøte med hver kjøper hvor det er mulighet til å gjøre valg av farger, evt. tilvalg og individuelle tilpassninger. Til dette møtet vil det bli presentert en tilvalgsbrosjyre hvor muligheter, priser og tidsfrister er beskrevet.

Konstruksjonsmessige endringer er meget begrenset, det er bl.a. ikke mulig å flytte på vinduer, vegger eller tekniske installasjoner. Det blir heller ikke anledning til å gjøre endringer som ikke er i samsvar med de arkitektoniske prinsippene for planløsningene.

**BRUKSANVISNING/
FDV-DOKUMENTASJON**

Ved overtagelse blir det levert FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for leiligheten.

TOLERANSER

For tillatte avvik av utførelsen av tømmer- og snekkerarbeider gjelder NS 3420-0, toleranseklasse C innvendig og D utvendig. Tre er et levende materiale som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet, og det må påberegnes at det kan oppstå mindre sprekkdannelser på vegg- og takflater, både ute og inne. Innvendig panel og listverk samt utvendig kledning vil kunne bevege seg litt med årstiden, og kuring av innvendig panel og utvendig kledning vil kunne forekomme.

FORBEHOLD

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å informere om byggenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen, herunder tegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Enkelte illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som f.eks. møblering, fargevalg, kjøkken- og garderobe-

løsninger, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, bygningsmessige detaljer, utomhus detaljer mv. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra plantegningene, som følge av bl.a. krav i forbindelse med prosjektering av brann, bæring, isolering og arkitektur. Detaljprosjektering av tekniske føringer og installasjoner kan medføre mindre endringer som utvidelse av vegger og innkassinger.

I leveransebeskrivelsen er det nevnt produkt navn.

Det tas forbehold om at disse produktene er tilgjengelige ved bestilling og utførelse, eller fortsatt er i sortimentet til utførende underentreprenør. Hvis ikke, står selger fritt til å bytte ut disse med produkt av tilsvarende kvalitet.

Endeleiligheter i plan 1 er utarbeidet med krav om tilgjengelighet. Samtlige leiligheter i øverste plan er utarbeidet uten krav om tilgjengelighet.”



BODER

KONSTRUKSJON

Bodene oppføres på grunnmur og plate på mark.

Boden har bærekonstruksjon i tre, bestående av precut bindingsverk. Yttervegger leveres som uisolert bindingsverk i tre og kles utvendig med stående kledning. Takkonstruksjonen er taksperrer med taktro av rupanel. Taket er tekktet med torvtaksmembran og naturtorv.

Utvendig kledning leveres med industrielt påført overflatebehandling, bestående av ett strøk beis. Kappender og trehvite flater beises med ett strøk på byggeplass.

INNVEDIG LEVERANSE

Innvendige delevegger i bindingsverk av tre, uisolert og kledd med OSB-plate på en side. Yttervegger og himling innvendig i boden er ikke kledd. Gulvet er av ubehandlet betong.

YTTERDØR

Inngangsdørene er slett. Dør leveres i samme farge som på leilighetsbygget. Dører leveres med låskasse og vrider i stål.

ELEKTROINSTALLASJON

Elektroinstallasjoner med 1stk utelampe, 1stk taklampe i bod og 1stk dobbel stikkkontakt pr. bod. Bodene er klargjort for montering av elbilladere.

UTOMHUS

Utearealer er arrondert med stedlige masser, med pussing av overflater. Tilsådd med stedegen vegetasjon.

Hvis leilighetsbygg med bod overleveres utenom sommersesong og utearealer ikke er ferdige, gir det ingen rett til å nekte overtakelse eller holde tilbake betaling, da uteareal vil bli ferdigstilt påfølgende sommersesong.

TILVALG

Det vil bli et forberedelsesmøte med hver kjøper hvor det er mulighet til å gjøre valg av farger, evt. tilvalg og individuelle tilpasninger på leiligheten. På dette møtet vil det bli presentert en elbilladerpakke for bodene til hver enkelt kunde.

Utenom dette vil det ikke være anledning til å gjøre endringer for bodrekkene.

TOLERANSER

For tillatte avvik av utførelsen av tømmer- og snekkerarbeider gjelder NS 3420-0, toleranseklasse D. Tre er et levende materiale som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet, og det må påberegnes at det kan oppstå mindre sprekkdannelser på vegg- og takflater, både ute og inne. Utvendig kledning vil kunne bevege seg litt med årstiden. Kuring av utvendig kledning vil kunne forekomme.



FORBEHOLD

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å informere om byggenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen, herunder tegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Enkelte illustrasjoner i salgsmateriellet kan vise forhold som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som f.eks. belysning, fasadedetaljer, bygningsmessige detaljer, utomhus detaljer mv.

VEDTEKTER

Utkast for seksjonssameiet Eirvang A/B/C

1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Eirvang A/B/C.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen. Eiendommen er i samsvar med reguleringsplanen for BFK 2 - Budor Sør regulert til konsentrert fritidsbebyggelse. Tomten er festetomt.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og festetomta gnr. 273 bnr. 220 fnr. x i Løten kommune ligger i sameie mellom eierne av de seks eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp og elektrisitet er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Seksjonseierne skal betale sin forholdsmessige del av festeavgiften på tomta. Løiten Almenning (bortfester) skal i hver

enkelt seksjon ha første prioritets pante rett for forfalt festeavgift for inntil 3 år.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

En utvendig parkeringsplass på terreng tilhører den enkelte leilighet og skal alltid følge den enkelte leilighet ved alle eierskifter. Seksjonseier er ellers forpliktet til å følge sameiets beslutninger hva gjelder parkeringsplasser.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Innenfor disse rammene bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle



installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt 14 nedenfor.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong eller platting og trapp der bruksretten hører til den enkelte leilighet. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og

opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Herunder utvendig vedlikehold av fasader med vinduer, dører, balkonger/platting og trapper. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles med andeler i samsvar med sameiebrøken i tinglyst

eierseksjonering (etter BRA). Sameiebrøkene (og prosentandel) er gjengitt i tabellen under:

Seksjonsnummer	Leilighetsnummerr	Teller/nevner	Prosent
1		736/4413	16,68
2		642/4413	14,55
3		797/4413	18,06
4		798/4413	18,08
5		642/4413	14,55
6		798/4413	18,08

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

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberet-

ning skal stiles til alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjuе dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer og forretningsføreren har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen har plikt til å være til stede.



Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tilatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal stiles til samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i lovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om av-

tale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) behandle forslag fra styret og
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 va-

ramedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene skal være sameiere eller tilhøre en sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

**9.4 Ugildhet ved vedtak i styret**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

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

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjoneringsloven representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet ikke skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

13 Mislighold**13.1 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

14 Enerettsbestemmelser

Alle utvendige areal er fellesarealer, men med enerettsbestemmelser med hensyn til bruk og deler av vedlikehold i samsvar med det som angis her.

Angående adkomstarealer, terrasse, plattinger og uteareal rundt bygget:

- Bruksrett til balkonger for leiligheter på øvre plan hører til den enkelte leilighet på øvre plan.
- Bruksrett for plattinger på bakkeplan.
- Daglig drift og renhold/rydding er ansvaret til seksjonseier med bruksrett, mens alt øvrig vedlikehold er sameiet sitt ansvar.

Angående arealer på kalde loft over øvre plan:

- Alle kalde loft er fellesareal som kun skal brukes for nødvendig ettersyn og vedlikehold.
- Personell som utfører tilsyn eller vedlikehold må for slike arbeider gis adkomst via boder og loftsluke i hver leilighet på det øvre plan.
- Alt vedlikehold på loft er sameiet sitt ansvar.

Angående parkeringsplasser og utebod:

- Til hver seksjon tilhører egen parkeringsplass og utebod.
- Det er gjesteplasser opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.
- Alt vedlikehold av parkeringsplasser og boder utvendig er sameiet sitt ansvar.



INFORMASJON FRA MEGLER:

OPPDRA GSTAKER

EiendomsMegler1 Innlandet AS
Avdeling Nybygg, Hamar
Strandgata 15, 2317 Hamar
Orgnr.: NO 945727306

Ansvarlige meglere

Petter Løvlund
Prosjektmegler / Eiendomsmegler
Tlf.: 416 64 237 | epost: pl@em1innlandet.no
Gro Rakstad
Prosjektmegler / Fagansvarlig MNEF
Tlf.: 971 22 404 | epost: gr@em1innlandet.no

EIERFORHOLD

Selger/utbygger
Kildetunet AS
Kildevegen 14, 2340 Løten
Orgnr. 922 068 429
Grunneier/bortfester
Løiten Almenning
Kildevegen 14, 2340 Løten
Org.nr.: 956 974 615

EIENDOMSBETEGNELSE

Adresse:

Eirvang har en meget fin beliggenhet, ca. 500 meter sør for Budor Gjestegård og Skianlegg. Eiendommen vil være på festet tomt, bli seksjonert og tildelt nye adresser fra Løten Kommune.

Eierform

Eierseksjon på festet tomt. Der hvor det i denne salgsoppgave står bolig, menes fritidsbolig.

Registerbetegnelse

Eiendommen har matrikelnummer Gnr. 273, bnr. 220 i Løten kommune (3412). Ved opprettelse av festetomt vil det tilkomme et festenummer. Registerbetegnelsen kan bli endret i forbindelse med opprettelse av festetomten.

GENERELL INFORMASJON

Eirvang er et nytt og moderne fritidsleilighetsprosjekt på Budor. I Eirvang vil du ha det moderne og bekvemmelig, med frihet til å bruke tiden på det du ønsker. Si farvel til snømåking, vedlikehold både inne og ute, vedinnkjøp og klipp av torvtaket. Nyt heller en skitur i soloppgangen, en rolig fottur i skogen eller en hyggelig kveld med familie eller venner.

For de som verdsetter en aktiv livsstil, er Eirvang et fantastisk utgangspunkt for både vinter- og sommeraktiviteter. Området byr på varierte muligheter for friluftsliv, med alt fra langrenn og alpint til fotturer, sykling og bærplukking i frodig natur. I tillegg ligger Budor Gjestegård innen kort avstand, hvor du kan nyte noe å spise etter en dag ute i frisk luft.

Eirvang er planlagt utbygges i flere trinn. Første salgstrinn omfatter hus A, som ligger tilbaketrukket, samtidig nærmest skiløyper og skianlegget. Bygget vil bestå av moderne fritidsleiligheter i to plan med varierende størrelse fra ca. 60-75 kvm. Dette gir gode muligheter til å finne en leilighet som passer dine behov.

Bygningene er nøye plassert for å utnytte både utsikt og solforhold optimalt. Leilighetene i plan 1 får romslige markterrasser med utgang til naturen, mens leilighetene i plan 2 får private balkonger der den friske luften kan nytes.

Det vil bli behagelig å ha leilighet i Eirvang. Samtlige leiligheter vil få en egen biloppstillingsplass utenfor bygget, med enkel adkomst til leiligheten. En får også en egen sportsbod i tilknytning til parkeringsplassen for oppbevaring av blant annet skiutstyr, samtidig som det tilrettelegges for lading av elbil.

Fasaden vil ha en harmonisk kombinasjon av solid treverk, glass og værbestandige materialer som tåler klimaet på Budor.

Eirvang vil være et kvalitetsprosjekt, hvor god standard på materialvalg, innredning og tekniske løsninger står i fokus. Kjøkkeninnredningen leveres fra HTH med moderne fronter og integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Gulv leveres med slitesterk og stilren 1-stavs eikeparkett, mens badene får fliser på gulv og vegg, veggmontert toalett, pen baderomsinnredning og speil med belysning. Det installeres bergvarme med vannbåren varme i gulvene som gir en behagelig innetem-



peratur, og det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning for et sunt inn klima. I salgs- og byggeprosessen vil kjøpere få mulighet til å påvirke enkelte material- og innredningsvalg. Prosjektet bygges i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.

Eirvang vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Utbygger forbeholder seg retten til å velge en løsning med ett eller flere sameier, for eksempel ett per bygg.

Leilighetene i Eirvang leveres av Leve Leiligheter, som er en del av Faun Gruppen – Norges største leverandør av hytter, med lang erfaring i å bygge kvalitetshytter. Nå samarbeider de med Kildetunet AS for å tilby noe nytt og eksklusivt på Budor.

TOMT OG BELIGGENHET

Beliggenhet

Eirvang ligger på Budor, kun ca. 1,5 time fra Oslo. Med over 300 km preparerte langrennsløyper på Hedmarksvidda rett utenfor døren og Budor Ski- og kjelkeanlegg kun 500 meter unna, er dette et perfekt sted for hele familien. Her får du en fantastisk miks mellom ro og førsteklasses løypeforhold gjennom hele sesongen.

I sommer- og høstsesong er Budor et flott utgangspunkt for sykkel og vandring! Her er det et mangfold av turmål på stier og gode fjell- og seterveger.

Det er enkel reisevei fra omkringliggende steder og byer, og Budor er den første vidda man kommer til på veien nordover fra hovedstaden. Hamar ligger også en kort kjøretur unna og fungerer som en naturlig tilbyder av servicetilbud innen mat og drikke, underholdning og opplevelser året rundt.

Areal og type

Det vil bli opprettet én festetomt pr. bygg. Endelig areal er ikke beregnet da tomten vil oppmåles og registreres i forbindelse med igangsetting av det enkelte bygg.

Tomtens beskaffenhet

Tomten er svakt hellende og ligger i et område med spredt skog. Området er typisk for landskapet, med skog, lyng og utmark. Dette gir en naturlig og harmonisk ramme rundt Eirvang, hvor du kan nyte nærheten til naturen samtidig som du har tilgang til moderne fasiliteter.

Utearealer blir arrondert med stedlige masser og stedegen vegetasjon. Veier med hyttevegstandard og gårdsveger og gangveier med grus. Opparbeidelsen vil skje i takt med utbyggingen og ferdigstilles til overtakelse så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden. Ved

ferdigstillelse utenom sommersesong, vil uteområder bli ferdigstilt påfølgende sommerseong. Se situasjonsplan for nærmere informasjon.

Adkomst

Fra E6 tar du av til fylkesvei 25, Chausseen i Løten. Ved krysset i Brenneriroa kjører du til venstre inn på Budorvegen. Du tar deretter til venstre inn Budeievegen rett før du kommer til skianlegget. Hus A, B og C vil ligge på høyre side.

Bomveg til Budor

Det er bompassering opp til Budor hvor det kan velges flere forskjellige abonnementer i systemet youpark.no.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Veier frem til festetomtens grenser er almenningen sitt ansvar. Området innenfor oppmålt festetomt er sameiets ansvar. Det vil bli opprettet serviceavtaler for brøyting. Videre forvaltning vil være opp til det enkelte styre i sameiet.

Oppvarming/ventilasjon

Oppvarming av gulv med bergvarme i spis/stue/kjøkken, gang, bod og bad. Soverom blir levert med panelovn. Hver leilighet vil ha egen varmtvannsbereder plassert i bod. Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning i hver enkelt leilighet.

Parkering/boder

Det legges opp til parkering på tomten, med enkel adkomst til leilighetene. Det medfølger én uisolert utebod pr. leilighet. Plassering kan ses på situasjonsplanen. I boden vil det være tilrettelagt med strøm, slik at hver seksjonseier selv kan velge å montere en ladeboks til elbil.

Areal

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

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



ØKONOMISKE FORHOLD

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene som eiendomsskatt, renovasjon, vann og kloakk faktureres den enkelte seksjonseier.

Eiendomsskatten og størrelsen på denne blir vedtatt i kommunestyret hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen. Herunder vedtas også neste års skattesats, hvilke eiendommer som skal fritas for eiendomsskatt og hvorvidt kommunen skal ha bunnfradrag. Skattesatsen for 2025 er 3,3 promille. Før eiendomsskatten beregnes, reduseres taksten på fritidsboliger med 30 prosent (obligatorisk reduksjonsfaktor). Ta kontakt med Løten kommune for ytterligere informasjon.

Festekontrakt/festeavgift

Det vil for hver seksjon opprettes en egen festekontrakt. Festekontrakten er tidsubestemt og kan ikke innløses. Festeavgift for den enkelte seksjon fremkommer av prislisen. Festeavgiften betales forskuddsvis for kalenderåret innen 15. mars hvert år eller etter påkrav med tidligere frist. Avgiften reguleres hvert 10. år, fra 1.1 det året kontrakten ble inngått, p.t. i samsvar med endringer i konsumprisindeksen eller indeks som avløser denne. Det benyttes indeks for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni året før avgiften ble fastsatt eller sist ble regulert. Skulle bortfester ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringstid for flere festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette. Se for øvrig festekontrakt som er vedlegg til denne salgsoppgave.

Stipulerte felleskostnader

De ulike kostnadspostene i driftsbudsjettet for sameiet fordeles andelsmessig mellom seksjonene, basert delvis på seksjonens bruksareal og delvis på antall seksjoner.

Fellesutgiftene, som følger av utkast til budsjett, dekker blant annet bygningsforsikring, snørydding, forretningsførsel og regnskap, brannvarsling samt øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kabel-TV og fibernett bestilles individuelt av hver seksjonseier og kommer i tillegg. Seksjonseier er også ansvarlig for utskifting av filter og batterier.

Det er opp til sameiet å beslutte eventuell avsetning til fremtidig vedlikehold, styrehonorar og vaktmestertjenester.

Mindre leiligheter vil ha en høyere stipulert kostnad per kvm BRA sammenlignet med større

leiligheter. De månedlige fellesutgiftene er stipulerte og basert på 2025-priser. Budsjettet tar ikke høyde for eventuelle prisøkninger på varer og tjenester frem mot overtakelse. For detaljert informasjon om felleskostnadene for hver leilighet, henvises det til prislisen og utkast til driftsbudsjett.

Fyringsutgifter

Den årlige kostnaden vil variere etter størrelse og beliggenhet til leilighetene samt eget forbruksmønster. Fyring og varmtvannsforbruk betales separat iht. egen måler pr. seksjon.

Strømutgifter

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

Likningsverdi

Likningsverdi fastsettes etter at bygningen er ferdigstilt.

Bygningsforsikring

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

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

Antall godkjente boenheter/utleieforhold

Hver leilighet vil bli godkjent som egen boenhet. Den enkelte leilighet kan fritt leies ut etter eiers ønske, forutsatt at utleien er i tråd med bestemmelsene i eierseksjonsloven og gjeldende vedtekter for sameiet.

Tinglyste pengeheftelser/heftelser:

Eiendommen selges fri for pengeheftelser, dog med unntak for heftelser som ev. påhviler sameiet. Heftelser som vil følge eiendommen er tinglyst festekontrakt.

Kjøper er forelagt festekontrakten. Bortfesteren har panterrett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de tre siste årene. Se festekontrakten for nærmere informasjon.

Selger forbeholder seg retten til å etablere nødvendige heftelser og erklæringer for gjennomføring av prosjektet, som ved overtakelse vil gjelde sameiet i fellesskap. Alle seksjonseiere har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følge av sameie-



forholdet jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre rettigheter og forpliktelser

Den enkelte sameier plikter seg til å innrette seg etter sameiets vedtekter og gyldige fattede vedtak på årsmøtet for sameiet. Det er utarbeidet et forslag til vedtekter som vil bli endelig vedtatt på stiftelsesmøtet for sameiet. Dette ligger vedlagt prospektet.

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

Offentlige planer

Området vil bli utbygget i henhold til gjeldende bestemmelser i detaljreguleringsplan for BFK 2 Budor sør, planforslag datert 17.12.2021, med ikrafttredelsesdato 25.05.2022.

For kopi av gjeldende reguleringsplan, eller informasjon om øvrige reguleringsplaner i området, ta kontakt med megler. Kjøpere må påregne fremtidige byggeaktiviteter for resten av utviklingsområdet.

Energimerking

Alle leilighetene overleveres ferdig energimerket. Seksjonens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift 2017. Det er ventet at leilighetene vil få en klassifisering i kategori A, B eller C avhengig av plassering og størrelser på vindusflater.

ØVRIGE FORHOLD

Overtakelse

Leilighetene planlegges ferdigstilt i perioden 1. kvartal 2026 til 2. kvartal 2026, under forutsetning av vedtak om igangsetting 2. kvartal 2025. Kjøpere vil bli holdt løpende oppdatert om denne utviklingen, og det tas forbehold om overtagelse i henhold til byggestart, fremdrift, solgte enheter samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig.

Reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og tinglyste servitutter/erklæringer kan fås ved henvendelse til megler.

Visning

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

Boligselgerforsikring

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

Omkostninger kjøper

Kjøpers omkostninger fremkommer av prislisten. Omkostningene inkluderer startkapital til sameiet og tinglysningsgebyr for skjøte. Det tilkommer ingen dokumentavgift.

I tillegg betaler kjøper for tinglysning til egen finansiering med kr 545,- pr. panterettsdokument. For nærmere opplysninger om omkostninger vises det til prisliste og vedlagt utkast til kjøpekontrakt.

Meglernes vederlag

Det er mellom selger og megler avtalt en provisjon på kr 47.750 pr. solgte enhet. Oppgjørshonorar er avtalt til kr. 6.250 pr. enhet. Meglernes vederlag dekkes av oppdragsgiver. I tillegg kommer eventuelle visnings- og markedsføringskostnader.

Tilvalg

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

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

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

Garantier

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper (gjelder kun forbrukerkjøpere). Dette følger av bustadoppføringslova § 12, og slik garanti skal være stilt av selger snarest etter at selger har løftet sine forbehold. Overføring



av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Eventuell transport av avtalen

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Selger kan på fritt grunnlag avslå å gi samtykke til transport. Dersom Selger godtar transport vil de kreve et

transportgebyr på kr. 50.000,- som pliktes innbetalt i sin helhet av Kjøper 1 før Selger signerer nødvendige dokumenter. Megleromkostninger kommer i tillegg.

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

Avbestilling

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

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

Personopplysningsloven

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

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018, nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvas-

kingsloven) er meglerforetaket pliktig til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

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

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

Lov som regulerer salget

Kjøpekontrakter som er inngått før ferdigstillelse av bygget selges etter Bustadsoppføringslovas bestemmelser. For leiligheter som selges etter ferdigstillelse av bygget, vil disse selges etter Avhendingslovas normalbestemmelser. Bustadoppføringslova kommer som utgangspunkt ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor. Selger har likevel anledning til å tegne kjøpekontrakt etter Bustadoppføringslovas bestemmelser.

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Budgivning

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

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

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



Finansiering

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

Verdivurdering/e-takst

Dersom din vurdering av kjøp er avhengig av hva du kan få for din nåværende bolig vil EiendomsMegler 1 være behjelpelig med e-takst. EiendomsMegler 1 er representert i hele landet og kan også gi deg et gunstig tilbud ved senere salg av din eksisterende bolig/fritidsbolig.

FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av det enkelte bygg:

1. Nødvendige offentlige godkjenninger. Dette omfatter også eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Tilfredsstillende forhåndssalg i det enkelte bygg tilsvarende minimum 50 % av antall enheter og/eller leilighetenes totale verdi.
3. Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
4. Vedtak om igangsetting i utbyggingselskapets styre.

Selgers forbehold skal være avklart innen 31.12.2025. Forbehold anses avklart først når selger har avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke er oppfylles eller avklares innen nevnte frist er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår.

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

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

Bortfester forbeholder seg retten til å opprette en samlet festekontrakt for sameiet.

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

Felleskostnader fordeles delvis per kvm BRA, og delvis på antall boliger. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader pr. kvm BRA enn større boliger. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig, som

først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sameiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår.

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

Selger tar videre forbehold om at bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Inntegnede møbler/utstyr/inventar/hvitevarer medfølger nødvendigvis ikke, og det kan forekomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Det kan være avvik mellom salgsmaterialet og den endelige leveransen. Slike mangler utgjør ingen mangel ved selgers leveranse, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Illustrasjoner av kjøkken på tegninger er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Kjøkken leveres iht. nærmere detaljert tegning fra kjøkkenleverandør.

Illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, plantegninger m.m. er presentert for å synliggjøre den ferdige bebyggelsen, men kan ikke anses å inngå i leveransen eller detaljer for utførelse. Det vises til leveransebeskrivelsen inntatt i dette prospektet. Leveransebeskrivelsen er bindende for selger og er en del av kjøpekontrakten.

Selger tar forbehold om at Kjøper godtar at Selger og Megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet/salgsoppgaven.

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgaven:

- Leveransebeskrivelse
- Plantegninger
- Fasadetegninger
- Prisliste
- Situasjonsplan
- Kjøpsbekreftelse
- Standard kjøpekontrakt
- Vedtekter utkast
- Festekontrakt
- Grunnboksutskrift

Hamar, 17.02.2025

Kontrakt

Om rett til Bolig i eierseksjonssameie under oppføring på festetomt



Oppdragsnr: 16249001
 Omsetningsnr:
 Meglerforetakets org.nr: NO 945 727 306

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

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Kan benytte BankID
Kildetunet AS Org.nummer: 922 068 429	Kildevegen 14, 2340 Løten	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Eierandel: 1/1

heretter kalt Selger, og

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

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

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

Boligen vil bli tildelt eget seksjonsnummer og blir en del av Sameie x som fester tomt av Løiten Almenning med festnr. x, i Løten kommune. Adresse og Bolignumner (H-nummer) vil bli tildelt av kommunen.

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

Til Boligen medfølger bruksrett til 1 bod og 1 utendørs parkeringsplass på felles areal. Disposisjonsrett til bod og parkeringsplass søkes tillagt Boligen som tilleggsarealer i seksjoneringsbegjæringen.

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

Betalingsplan:

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

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

2. Omkostninger

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

Tinglysingsgebyr skjøte		545,-
Tinglysingsgebyr festekontrakt	kr	545,-
	kr	
Andel startkapital til sameiet, tilsvarende 4 x stipulerte månedlige fellesutgifter	kr	,-
Til sammen	kr	,-

I tillegg vil det komme tinglysingsgebyr på kr 545,- til Staten for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på denne Boligen i forbindelse med etablering av egne lån.

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

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

3. Oppgjør

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

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøper før den er innkommet på Meglerens klientkonto. Skriftlig bekreftelse fra Kjøpers bank om at slik betaling er overført må sendes EiendomsMegler 1 Innlandet AS på e-post oppgjorhamar@em1innlandet.no.

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

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

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

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

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

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

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

4. Skjøte / tinglysning / sikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Utførelse og bebyggelse

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

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

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

6. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

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

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

Selger skal innkalle til og gjennomføre kundemøter med tanke på tilleggsarbeider/endringsavtaler. Selger skal skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene Kjøper krever. Disse forhold må avtales i egen skriftlig avtale mellom Selger og Kjøper. Megler vil i forbindelse med utsendelse av innbetalingsbrev til Kjøper vedrørende resterende kjøpesum og omkostninger, på vegne av Selger kunne innta i oppstillingen ett samlet beløp omfattende Kjøpers

endringer og tilleggsarbeider. Senest 3 uker før overtagelse skal Megler fra Selger motta kopi av undertegnet endringsavtale.

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

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

7. Ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden 1. kvartal til 2. kvartal år 2026, under forutsetning av vedtak om igangsetting/bortfall av forbehold innen 2. kvartal 2025. Det er beregnet ca. 9 måneders byggetid.

Tidsangivelsen er å forstå som foreløpig og gjelder ikke som en bindende frist for å ha Boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Arbeidet skal utføres med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd.

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

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

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

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

Forut for overtagelse kan Selger innkalle til en forhåndsbesøking hvor protokoll føres på samme måte som ved overtagelse. Dette skjer normalt 2-4 uker før overtagelsesdatoen.

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

Ved forsinket ferdigstillelse som Selger er ansvarlig for, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslovas §18 om dagmulkt (1 promille per dag) og §19 om erstatning.

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

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

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

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

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

8. Overtakelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Garanti / 1-års befaring / reklamasjonsrett

Om lag 1 år etter overtagelse skal Selger uoppfordret innkalle til ettårsbefaring. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtagelsesforretningen. Det vises ellers til bustadoppføringslovas § 16. For sameiets fellesarealer vil Selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befaring.

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

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

- a) Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende, med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- c) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr.
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for

Reklamasjoner i henhold til ovennevnte garanti må meldes skriftlig til Selger med kopi til garantisten. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle Boligene, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

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

10. Risiko - forsikring

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

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring fra og med overtagelsesdato.

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

11. Sameie og vedtekter

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

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

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

Selger vil på vegne av sameiet inngå avtale med forretningsfører om forvaltning av sameiet.

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

Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg 1. prioritets panterett for et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. Eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for sameierens forpliktelser. Der er utarbeidet vedtekter som følger som vedlegg til denne kontrakten. Disse vedtekter gjelder fram til generalforsamlingen vedtar eventuelle endringer.

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

12. Befaring på byggeplassen

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

13. Avbestilling

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før varslet igangsetting skal Kjøper betale en normaltapsersstatning til Selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte kjøpesummen. Ved avbestilling etter varslet igangsetting vil Kjøper holdes ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av Kjøper. Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt. Hvis kontrakten ikke gjennomføres, vil renter på innbetalte forskudd tilfalle Kjøper.

14. Tvister

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

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

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

15. Særskilte bestemmelser - Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold mtp. igangsetting av det enkelte bygg:

1. Nødvendig offentlige godkjenninger. Dette omfatter rammesøknad samt eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Tilfredsstillende forhåndssalg i det enkelte bygg tilsvarende minimum 50 % av antall enheter og/eller leilighetenes totale verdi.
3. Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
4. Vedtak om igangsetting i utbyggingsselskapets styre.

Dersom Selgers forbehold ikke er opphevet og igangsetting ikke vedtas innen 31.12.2025 er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Kjøper får da tilbakebetalt eventuelt forskuddsbetalt beløp inkludert påløpte renter. Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår.

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

Felleskostnader fordeles delvis pr. m2 BRA, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader pr. m2 BRA enn større boliger. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig, som først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sameiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår.

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

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

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

Selger tar videre forbehold om at bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Selger tar forbehold om at Kjøper godtar at Selger og Megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

16. Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

- Prospekt datert xx.xx.202x
- Festekontrakt
- Plantegning av Boligen i målestokk 1:50 eller 1:100
- Leveransebeskrivelse, datert xx.xx.202x
- Utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet x
- Grunnbokskrift for eiendommen (hovedbølet), Gnr. x, bnr. x, i Løten Kommune datert xx.xx.202x
- Reguleringsbestemmelser
- Prisliste, datert xx.xx.202x
- Budsjett felleskostnader for første driftsår
- Kopi av Bustadoppføringslova

Dato/signatur

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

Sted, dato

Sted, dato

Selger

Kjøper

Kildetunet AS

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

Bindende kjøpsbekreftelse

Jeg/vi inngår herved bindende avtale med selger om kjøp av Leilighetsnr.: _____ i bygg: _____ i Eirvang, Budor, i henhold til prisliste datert _____, prospekt med prosjektbeskrivelse og vedlegg datert _____, samt dette kjøpetilbud med informasjon og vilkår

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

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

Ev. forbehold _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja Nei

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

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

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

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

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

Budgiver 1 _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____

Adresse: _____

Postnr/sted: _____

E-post: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2 _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____

Adresse: _____

Postnr/sted: _____

E-post: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

EiendomsMegler 1 Innlandet, avd. Nybygg, Strandgata 15, 2317 Hamar / P.b. 198, 2302 Hamar / eiendomsmegler1.no

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGÅELSE AV KJØPSAVTALE

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

Avtalevilkår:

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

Betalingsbetingelser:

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

Kostnader ved kontraktsbrudd:

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra kjøperens side, vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringsloven § 52-54. Ved avbestilling før varslet igangsetting skal kjøper betale en normaltapserstatning til Selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte kjøpesummen. Ved avbestilling etter varslet igangsetting vil kjøper holdes ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalte forskudd tilfalle kjøper.

Omkostninger:

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

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Alminnelige forbehold:

Selger tar følgende forbehold mtp. igangsetting av prosjektet:

1. Nødvendig offentlige godkjenninger. Dette omfatter rammesøknad samt eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettningstillatelse.
2. Tilfredsstillende forhåndssalg i det enkelte bygg tilsvarende minimum 50 % av antall enheter og/eller leilighetenes totale verdi.
3. Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
4. Vedtak om igangsetting i utbyggingsselskapets styre. Selgers forbehold skal være avklart innen 31.12.2025.

Forbehold anses avklart først når selger har avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke oppfylles eller avklares innen nevnte frist er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt.

Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår. Selger kan velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg enn nevnt i pkt. 2.

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

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

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

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

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Ved transport av kjøpekontrakten vil selger beregne seg et transportgebyr på kr 50.000. Megleromkostninger kommer i tillegg.

Selger tar videre forbehold om at bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Selger tar forbehold om at kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Sted / Dato: _____

Underskrift: _____

Sted / Dato: _____

Underskrift: _____



EIRVANG

KONTAKT OSS:

PETTER LØVLUND

petter.lovlund@em1innlandet.no

416 64 237

GRO RAKSTAD

gro.rakstad@em1innlandet.no

971 22 404

EiendomsMegler **1**

Nybygg

Leve  Leiligheter


BUDOR
STEDET I MITT HJERTE

