Lillehammer

BLOMSTERHAGAN

Vedleggshefte

Salgstrinn 1

KAFÉ
APOTEK

Salgsoppgave

Lovverket

Salg av bolig under oppføring hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker, reguleres av bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nummer 43.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell i henhold til bustadoppføringslova, det vil si foretar kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller av bustadoppføringslova, hvor §§ 12, 18 og 52–54 ikke kommer til anvendelse. Profesjonell kjøper eller investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti.

Kjøpekontrakt vil bli inngått i henhold til standard kjøpekontrakt. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

Selger og eier

Selger er Hagevegen 1 Eiendom AS, organisasjonsnummer 924 015 365. Selskapet eies av Coop Norge Eiendom AS organisasjonsnummer 988 445 177 og Usbl Utbygging AS organisasjonsnummer 982 713 978.

Selger forbeholder seg retten til å transportere avtalen til annet selskap i samme konsern eller til selskap under samme direkte eller indirekte kontroll.

Veidekke Entreprenør AS er per i dag tiltenkt som entreprenør for prosjektet. Det tas forbehold om at annen entreprenør kan bli engasjert dersom forhold tilsier det.

Hagevegen 1 Eiendom AS har hjemmel til alle eiendommene utbyggingen omfatter. Hjemmel til eiendommene vil bli overført til seksjonseierne etter overtakelse.

Eierform

Selveierleiligheter på eiet tomt.

Adresse

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtakelse.

Eiendommen

Eiet tomt. Tomten består i dag av flere eiendommer som skal sammenføyes/grensejusteres og eventuelt fradeles. Prosjektet, som består av boliger med tilhørende uteareal og felles parkeringskjeller, skal oppføres på gårdsnummer 87, bruksnummer 144 og deler av bruksnummer 10 i Lillehammer kommune.

Tomtestørrelsen for hele utbyggingsområdet er i dag cirka 13 705 m². Tomten vil bli oppdelt mellom de 2 til 3 planlagte boligselskapene innenfor utbyggingsområdet. Arealer avsatt til offentlig formål vil ikke inngå i eierseksjonssameiets tomteareal. Dette arealet vil bli fradelt og overtatt av kommunen eller offentlig myndighet. Etter slik fradeling vil tomten utgjøre cirka 6 387 m². Kjøper må akseptere det endelige tomtearealet som bindende for seg, uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Uavhengig av tomtedeling er utomhusarealene, samt tomteareal regulert til blågrønn struktur (Årettadalen), planlagt disponert i fellesskap for alle byggetrinnene i Blomsterhagan. Det vil bli etablert en driftsforening som blant annet får ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av disse arealene.

Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendige sammenføyninger, grensejusteringer et cetera. Det gjøres oppmerksom på at fradeling, sammenslåing og etablering/registrering av eiendommen, som planlegges å tilhøre boligselskapene, kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp, og det vil etableres diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv og eventuelt andre nødvendige ledninger.

Disse ledningene er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger, som vedlikeholdes for boligselskapenes regning frem til påkoblingspunktet.

Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveier og interne gangstier driftes av driftssameiet.

Eierform og organisering

Blomsterhagan vil ferdig utbygget bestå av 5 bygg med totalt 109 leiligheter. Det er i første byggetrinn planlagt 2 blokker (bygg A og B) med 42 leiligheter og tilhørende kjeller.

Bygg C, D og E vil få egne byggetrinn og salgstrinn og vil bestå av totalt 67 leiligheter, fordelt på 40 boliger i bygg C og D, og 27 leiligheter i bygg E. Blokkene vil bli opprettet som egne borettslag eller eierseksjonssameier.

Bygg A og B, som denne salgsoppgaven omhandler, vil bestå av 42 selveierleiligheter, samt egen næringsseksjon eller næringsseksjoner. Eiendommen skal utgjøre et eierseksjonssameie. Det er planlagt etablering av Coop Extra og apotek i næringslokalene. Kafé vil bli etablert i bygg C og vil dermed først bli etablert i forbindelse med byggetrinn 2.

Selger vil forestå sammenføyning, oppdeling og seksjonering av eiendommen. Hver bruksenhet blir tildelt eget seksjonsnummer. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig, samt eventuelle tilleggsdeler og sameiets fellesareal. Som medlem av sameiet og i tråd med vedtektene, vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser.

Bygg C, D og E er planlagt organisert som ett eller to eierseksjonssameier. Det er ikke endelig avklart hvilken organisasjonsform (eierseksjonssameie/borettslag) bygg C, D og E vil få.

To gjesteleiligheter vil bli etablert som fellesareal i bygg A. Leilighetene er planlagt disponert i fellesskap for alle de 109 leilighetene i Blomsterhagan. Det vil også bli etablert 3 utendørs bildelingsplasser som vil bli liggende på fellesarealene til bygg A. Bildelingsplassene skal disponeres av alle beboerne og være tilgjengelige for eksterne brukere utenfor boligselskapene i Blomsterhagan. Gjesteleilighetene og bildelingsplassene vil bli en del av driftsforeningen, som får ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av disse arealene/avtalene. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å bestemme hva som er hensiktsmessig organisering.

Garasjeanlegget blir underjordisk. Selger står fritt til å organisere parkeringsanlegget enten som en egen anleggseiendom eller eget tingsrettslig sameie. I byggetrinn 1 vil det bli etablert cirka 55 parkeringsplasser i garasjekjeller. Det tas forbehold om at garasjeanlegget/anleggseiendommen vil bli utvidet i forbindelse med gjennomføringen av byggetrinn 2. Ved ferdigstilt utbygging vil garasjeanlegget/anleggseiendommen totalt bestå av 95 parkeringsplasser. Bodarealene og enkelte tekniske rom kan også bli en del av denne eiendommen. Det medfølger en sportsbod til hver leilighet som sikres som tilleggsdel til seksjonene. De øvrige bodarealene, sykkelboder og enkelte tekniske rom vil bli en del av fellesarealet eller helt eller delvis bli del av tingsrettslig sameie/anleggseiendommen. Det tas forbehold om annen organisering av garasjeanlegget.

Selger fastsetter enten i boligselskapets vedtekter eller i egne vedtekter for en eventuell garasjeeiendom, bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass, om blant annet at parkeringsplassene ikke kan selges til andre enn boligeiere i det samlede utbyggingsprosjektet.

Selger forbeholder seg retten til å eie, leie ut eller selge usolgte parkeringsplasser og boder til beboere i det samlede utbyggingsprosjektet. Parkeringsplasser som ikke er solgt til kjøpere eller boligselskapet, tilhører selger også etter at boligene er ferdigstilt og overtatt.

Byggetid

Byggetiden for byggetrinn 1 (bygg A og B) er stipulert til cirka 18 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene, forutsatt kontinuerlig bygging. Byggetrinn 2 og 3 (bygg C, D og E) samt komplettering og ferdigstillelse av utomhus er estimert til cirka 24 måneder fra fysisk igangsettelse. Byggetid avhenger av oppstartstidspunkt av byggetrinn 2. Riving av eksisterende bygg og prosjektering inngår ikke i byggetiden på 18

måneder. Det blir etappevis overlevering.
Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold om igangsetting».

Selgers forbehold om igangsetting

Selger tar fram til 01.06.2027 følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger. Rammetillatelse er gitt 27.03.2026, det er gitt en dispensasjon fra reguleringsplanen, se avsnitt om regulering for mer informasjon.
- Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Det betyr at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 50 % av totalverdien og 50 % av antall boliger som er tiltenkt utbygd i byggetrinn 1 (blokk A og B). Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
- At det for selger foreligger tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
- Selger beslutter igangsetting.
- Det foreligger tilfredsstillende entreprise for prosjektet.

Mottar kjøper ikke varsel om igangsetting innen 01.06.2027, vil begge parter være fristilt fra kontrakten.

Dersom selger frafaller forbeholdene, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på fire måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunktet at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. § 12-garantien vil bli kansellert og returnert til garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

Ferdigstillelse og overtakelse

Selger planlegger å ferdigstille første byggetrinn 3. til 4. kvartal 2028. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og dette utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt. Se kapittel om «Selgers forbehold om igangsetting». Selger skal samtidig med varsling om bortfall av forbeholdet om igangsetting gi skriftlig varsel om den bindende fire måneders overtakelsesperioden.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktsbelagte frister.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse fortsatt vil foregå byggearbeider på området i forbindelse med bygging og ferdigstillelse av bygg C, D og E. Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg. Fremdrift for slikt arbeid vil også påvirkes av årstiden.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Boligene skal leveres i byggrengjort stand, og ferdigstilte fellesarealer i ryddet stand.

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leilighetene i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som nettbasert løsning eller annen databasert løsning.

Opplysninger om ulemper i forbindelse med videre bygging

Utbygger har rett til å benytte eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet, inkludert bygg C, D og E. Kjøper er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen, helt fram til utbyggingen står ferdig, vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk med mer.

Det kan også i forbindelse med trinnvis utbygging av byggetrinn 2 og 3, oppstå behov for framføring av infrastruktur, sammenkoblinger og tilpasninger med mer, som også vil berøre det første byggetrinnet etter overtakelse og innflytting. Kjøper kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med «overdra» menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtakelsesdagen. Det er vanlig at overtakelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesarealer utomhus ikke er ferdigstilt. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli gitt før hele utbyggingsområdet, inklusive bygg C, D og E, står ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen inntil ferdigattest foreligger.

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter overtakelse av boligen. Sameiets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter, vil representere hver seksjonseier, på overtakelsesforretning av fellesarealer. Fullmakten omfatter også fremtidig frigivelse av eventuelt tilbakeholdt beløp knyttet til uferdig arbeid på fellesarealene. Overtakelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.

Kjøpesum og omkostninger

Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste.
I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Tinglysing av hjemmel kr 545
- Tinglysing av pant i seksjonen (per pant) kr 545
- Etablering av eierseksjonssameiet, kr 4 375 per seksjon. Etableringsgebyret vil blant annet
- dekke stiftelse av eierseksjonssameiet, gebyrer til registrering av eierseksjonssameiet, seksjonering og administrasjonskostnader til forretningsfører.
- Dokumentavgift 2,5 % av boligens andel av tomteverdi, se prisliste
- Oppstartskapital tilsvarende 3 måneders felleskostnader, dette for å sikre sameiets likviditet.
- Ved kjøp av parkeringsplass, tilkommer 2,5 % dokumentavgift av parkeringsplassens verdi kr 7 500, samt tinglysingsgebyr kr 545, totalt kr 8 045.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

Det medfølger 1 parkeringsplass for 3- og 4-romsleilighetene. Det er mulig å kjøpe ekstra parkeringsplass utover dette, ta kontakt med megler hvis dette er av interesse. Pris per parkeringsplass er kr 300 000. Garasjen vil bli et tingsrettslig sameie. Alle parkeringsplasser som medfølger kjøpet, eller som kjøper parkeringsplass i tillegg til, vil få en tinglyst eierandel i det tingsrettslige sameiet, som gir varig bruksrett i anleggseiendommen.

Selger står fritt til når som helst og uten varsel å endre prisene på usolgte leiligheter og garasjeplasser.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse kreves før avtale om kjøp inngås. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Betalingsbetingelser og garanti

Etter kontraktsignering skal det innbetales forskudd til meglers klientkonto, så fremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12, andre ledd, første setning er stilt av selger. Forskuddet utgjør:

- 2-roms kr 100 000
- 3-roms kr 200 000
- 4-roms kr 300 000

Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen pluss omkostninger og eventuelle endringsbestillinger/tilvalg betales senest tre dager før overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmel til seksjonen eller mot garanti for tilsvarende beløp, jamfør bustadoppføringslova § 47.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47-garanti er stilt eller hjemmel er tinglyst. Renter godskrives bare hvis beløpet overstiger 1/2 R.

Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nummer 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Forsinket betaling av forskuddet med mer enn 6 uker fra garantistillelse og signert kjøpekontrakt har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Forsinket betaling av sluttoppgjør med mer enn 30 dager gir selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger kan nekte kjøper å overta inntil betaling av sluttoppgjør skjer. Denne bestemmelsen gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Felleskostnader

Hver seksjonseier betaler månedlige felleskostnader til sameiet. Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremgår av boligvelger og prisliste.

Felleskostnadene skal dekke sameiets ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til eiendommen, fellesarealer og tekniske anlegg. Det er lagt til grunn at felleskostnadene blant annet skal dekke snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesarealer, forretningsførerhonorar, revisjon, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av tekniske anlegg samt øvrige kostnader knyttet til sameiets drift. Avtale for TV/internett er inngått, og kostnaden inngår i felleskostnadene.

Gjennom medlemskap i Blomsterhagan Driftsforening vil seksjonseierne også være med på å dekke kostnader knyttet til drift og vedlikehold av felles uteområder, arealer regulert til blågrønn struktur, to gjesteleiligheter, bildelingsordning og øvrige fellesfunksjoner som disponeres av alle boligselskapene i Blomsterhagan. Kostnadene inngår i de samlede felleskostnadene.

Boligene blir tilknyttet fjernvarmeanlegget til Eidsiva Bioenergi. Forbruk av fjernvarme til oppvarming og varmtvann måles i hver enkelt leilighet og avregnes etter faktisk forbruk. Det kreves inn et akontobeløp som avregnes mot reelt forbruk. Nærmere informasjon om avregning og fakturering vil bli gitt før overtakelse.

Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon faktureres direkte til den enkelte seksjonseier og inngår ikke i sameiets felleskostnader. Strøm, oppvarming utover innbetalt akonto og innboforsikring for den enkelte bolig kommer i tillegg til felleskostnadene.

De oppgitte kostnadene er basert på foreløpige budsjetter og erfaringstall, og kan bli justert som følge av endringer i sameiets kostnader eller tjenestetilbud. Foreløpig driftsbudsjett følger vedlagt salgsdokumentasjonen.

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiets vedtekter. For boligseksjonene fordeles 60 % av kostnadene etter sameiebrøk og 40 % likt mellom seksjonene. Kostnader til TV og internett fordeles med lik andel per bolig.

For kjøpere av parkeringsplass tilkommer egne kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Kostnaden er foreløpig stipulert til cirka kr 200 per måned per parkeringsplass. Beløpet planlegges fakturert sammen med de ordinære felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter sendes til den enkelte seksjonseier.

Hver seksjon vil få installert egen vannmåler, og kostnaden for vann og avløp vil avhenge av reelt forbruk. Kostnaden er todelt med et fastgebyr på kr 6 399 inkludert leie av vannmåler. Målt etter forbruk kr 58,66 per m^3. Estimert årlig kostnad utgjør kr 14 024. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i årlig forbruk på 130 m^3. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i at boligen har 2 beboere og SSB sitt estimerte forbruk per innbygger. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk per person 65 m^3. Kommunale avgifter faktureres normalt 4 ganger i året.

Årsgebyr for renovasjon vil avhenge av størrelse/omfang. Standard renovasjonsløsning utgjør kr 3 628 for hver seksjon.

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2026. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

Leverandøravtaler

Selger vil på sameiets regning, engasjere Usbl som forretningsfører for sameiet de første 3 driftsårene.

Selger vil også inngå avtale om vaktmestertjenester og viktige/pålagte serviceavtaler som selger anser nødvendige for sameiet. Kostnaden for disse avtalene er tatt inn i budsjettet. Avtalene kan ha ulik bindingstid/oppsigelsestid.

Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/overtakelse.

Det er inngått avtale med TV-/bredbåndsleverandør, selskap for energimåling og elbillading i tillegg til forretningsfører og serviceavtaler før overlevering.

Vedtekter

Det er utarbeidet vedtekter som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Som seksjonseier og i tråd med vedtektene vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Årsmøtet kan vedta husordensregler.

Utleie og overlating av bruk

Det foreligger ingen begrensninger for utleie av leiligheten i sin helhet. Korttidsutleie er imidlertid begrenset til inntil 90 dager jamfør eierseksjonsloven § 24. Se for øvrig sameievedtektene vedlagt i salgsoppgaven. Utleie skal meldes til styret i sameiet.

Arealangivelse

Arealer per bolig fremkommer av prislisten.

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

Arealet av terrasser og åpne balkonger med mer tilknyttet boligen benevnes TBA (terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller liknende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk og liknende.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig og er avrundet i henhold til normale avrundingsregler. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å avvike med inntil 5 % fra markedsført areal.

Regulering

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Hagevegen 1 (plan-ID 2023p031e13, vedtatt 16.09.2024 og sist revidert 06.11.2025). Planen legger til rette for utvikling av planområdet med boliger, dagligvare/forretning, tjenesteyting og bevertning, samt tilhørende friområde, grønnstruktur og samferdselsanlegg. Planen omfatter også Årettadalen, som er regulert til blågrønn struktur og omfattet av hensynssoner for ras-, skred- og flomfare. Hensynssonene stiller krav til gjennomføring av nødvendige sikringstiltak i og langs Årettadalen, som vil bli håndtert av selger i byggesaken før overlevering til kjøper. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen omfattes også av Byplanen 2020-2030 og området er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Rammetillatelse er gitt 27.03.2026, det er gitt en dispensasjon fra reguleringsplanen. Dispensasjonen gjelder ettersendelse av byggeplan ved igangsettingstillatelse, da detaljprosjektering av offentlige samferdselsanlegg utføres etter at rammetillatelse foreligger.

Offentlige planer og andre byggeplaner

Det er ingen andre offentlige planer som berører eiendommen direkte per juli 2026.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av eierseksjonssameiets legalpant i hver seksjon jamfør lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

På eiendommen/prosjektet er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved overskjøting. Bestemmelsene fremkommer av grunnboken for eiendommen til prosjektet og eventuelle avgivereiendommer. Følgende tinglyste bestemmelser vil ligge til grunn for avtalen:

*)09.12.1889 – Dokumentnr. 900039 – Kjøpekontrakt med div. bestemmelser
Overført fra: Knr:0501 Gnr:87 Bnr:7
Det har ikke lykkes med å få tak i dette dokumentet.

25.10.1958 – Dokumentnr. 3027 – Erklæring/avtale.
Heftelsen omhandler rett for kommunen til å anlegge vann og avløp over eiendommen bnr. 140, samt bestemmelse om bebyggelse og festekontrakt for AS Østlandske Stål.
Overført fra: Knr:3405 Gnr:87 Bnr:124

30.01.1974 – Dokumentnr. 899 – Best. om vann og avløpsledn,
Heftelsen omhandler at kommunen skal ha rett til å anlegge vann/avløp til tilstøtende arealer
Overført fra: Knr:0501 Gnr:87 Bnr:189

26.10.1978 – Dokumentnr. 8923 – Best. om gjerde
Heftelsen omhandler at plikten til oppsetting og vedlikehold av gjerde hviler på kjøper av eiendommen gnr. 87, bnr. 203.
Overført fra: Knr:3405 Gnr:87 Bnr:124

31.08.1982 – Dokumentnr. 6557 – Erklæring/avtale.
Heftelsen omhandler bestemmelse om rett for oppføring av trafostasjon.
Overført fra: Knr:0501 Gnr:87 Bnr:189

04.04.1986 – Dokumentnr. 2364 – Erklæring/avtale
Heftelsen omhandler rett til å anlegge kraftlinjer og kabelgrøft for Sør-Gudbrandsdal Elverk.
Overført fra: Knr:3405 Gnr:87 Bnr:144

21.08.2025 – Dokumentnr. 97757 – Best. om adkomstrett
Heftelsen omhandler at gnr. 87, bnr. 148, snr. 1-3 gir adkomstrett over denne eiendommen.

Rettigheter fra gnr. 87 bnr. 148:
09.01.2026 – Dokumentnr. 28572 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: gnr. 87, bnr. 144
Rettigheten omhandler at denne eiendommen har adkomstrett over gnr. 87, bnr. 148.

*) Megler har innhentet kopi av den tinglyste bestemmelsen fra Statsarkivet. Etter foretatte undersøkelser fremstår denne som uklar. Selger har ikke kjennskap til at bestemmelsen kan ha betydning for eiendommen. Kopi av dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Heftelser som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.
Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av sameiet. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler og liknende vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen av prosjektet.

Forsikring

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Se nærmere informasjon på www.skatteetaten.no

Eiendomsskatt

Det er vedtatt eiendomsskatt i Lillehammer kommune. For 2026 er skattesatsen satt til 4 promille. Eiendomsskatten og satsene blir vedtatt i kommunestyret hvert år. Det gjøres oppmerksom på at eiendomsskatt og kommunale avgifter sendes til den enkelte seksjonseier.

Energimerking

Alle boliger leveres med lovpålagt energiattest, som gir en energiklassifisering på en skala fra A til G. For prosjektet utarbeides energiattest for hver leilighetstype ved innflytting. Prosjektet anslås å oppnå et gjennomsnittlig energimerke A-C eller bedre. Energikarakteren kan variere mellom leilighetene, avhengig av plassering i bygget og vindusflater. Selger er ansvarlig for å fremskaffe endelig energiattest ved ferdigstillelse.

Forbehold og generelle forutsetninger

For spesifikke forbehold blant annet om «selgers forbehold vedrørende igangsetting», se egne avsnitt.

Leveransebeskrivelsen/romskjemaer skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Toleransekrav for utførelse er i henhold til normalkrav angitt i NS3420. For lyd/akustiske forhold legges lydklasse C til grunn.

Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping

av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelser i tapet, maling eller liknende.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme. Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Overnevnte gir ikke grunnlag for prisavslagskrav.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader. Inndeling og plassering av vinduer/terrassedør, trappesjakter, veggtykkelser og plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvente til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 %, jamfør bustadoppføringslova § 9. Se avsnitt/kapittel om tilvalg.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle garasjeplasser.

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning og bruk med videre. Selger har dermed ikke mulighet til å garantere for at leiligheten/fellesarealene er frie for skjeggkre.

Forkjøpsrett for Usbl-medlemmer

Ved salgsstart vil alle medlemmer av Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være à jour med kontingentbetalingen ved tildeling. Ved bruk av forkjøpsrett kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunktet Usbl bestemmer.

Kjøpsprosessen og inngivelse av kjøpetilbud

Kjøpetilbud skal inngis skriftlig på DNB Eiendoms budskjema og være signert av budgiver. Budgiver må samtidig legitimere seg med gyldig legitimasjon. Ved elektronisk inngivelse kan legitimasjon dokumenteres ved opplasting av kopi eller ved bruk av BankID. Alternativt kan legitimasjon fremvises direkte til megler, som sørger for kopi. Dersom flere skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere signere kjøpetilbudet og legitimere seg.

Kjøpetilbud kan leveres direkte til megler eller inngis elektronisk via budknappen i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Oversendelse på annen måte, for eksempel via SMS eller e-post, kan innebære risiko for at opplysningene kommer på avveie. Budgiver har selv risikoen for at kjøpetilbudet kommer frem til megler. Megler vil bekrefte mottak skriftlig. Dersom slik bekreftelse ikke mottas, bør budgiver kontakte megler for å avklare om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid, kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Innlevert kjøpetilbud er bindende for budgiver når det har kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Eventuell aksept vil bli meddelt skriftlig av megler.

Kjøpetilbud forutsettes inngitt på grunnlag av denne salgsoppgaven med vedlegg, og eventuell aksept gis på samme grunnlag. Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig, herunder med opplysninger om finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson og andel egenkapital. Budgiver er

innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal fremlegges for megler når avtale om kjøp inngås. Opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank. Kjøpetilbud med forbehold vil normalt ikke bli akseptert før forbeholdet er avklart.

Kontraktsmal kan innhentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets hjemmeside på dnbeiendom.no. Ved inngivelse av kjøpetilbud aksepterer budgiver at avtale inngås på grunnlag av kontraktsmalen og salgsdokumentene.
I henhold til forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Andre som har inngitt kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. Dersom budgiver ønsker å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.
Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, herunder andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere og kan avvise kjøpere som ikke anses kredittverdige på kjøpstidspunktet. Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser og betingelser for usolgte boliger og parkeringsplasser.

Avbestilling

Dersom boligen avbestilles, gjelder reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Selgerens krav på vederlag og erstatning fastsettes i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Dette innebærer at kjøper bærer all risiko ved avbestilling, og bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Transport av kontraktsposisjon

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres uten samtykke fra selger. Videre forutsetter selger at skjøtet tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for eventuelt samtykke, herunder kreve gebyr.

Ved transport av kontrakt forutsettes det at meglers standard transportavtale benyttes.

Signert transportavtale skal overleveres til selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Transport av kontrakt til nær familie og omdisponering av eierbrøk mellom kjøpere krever selgers forutgående samtykke.
Kjøpere som ikke regnes som forbrukere i henhold til loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge i henhold til bustadoppføringslova, med direkteoverskjøting til ny kjøper.

Ved aksept av transport eller direkteoverskjøting i henhold til ovenstående, påløper et gebyr på kr 15 000 til selger. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjøret. Meglerprovisjon i forbindelse med salget kommer i tillegg.

Hvitvasking

I henhold til lov av 1. juni 2018 nummer 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroller. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan ikke megler etablere kundeforhold. Hvis megler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c, kan megler stoppe transaksjonen uten å holdes ansvarlig for konsekvenser av dette.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselska-

pet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

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.

Meglers vederlag og utlegg

Megler har fast provisjon per solgte enhet som utgjør kr 47 500 per enhet samt oppgjørshonorar kr 6 250 per enhet. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

Meglerforetak

DNB Eiendom Nybygg Stor Oslo & Østlandet
Organisasjonsnummer 910 968 955
Besøksadresse Kirkegata 72, 2609 Lillehammer

Ansvarlig megler:
Bente Stubberud
Prosjektmegler
E-post: bente.stubberud@dnbeiendom.no
Telefon: 913 39 949

Ingrid Sunniva Bungum
Daglig leder/Eiendomsmegler
E-post: Ingrid.sunniva.bungum@dnbeiendom.no
Telefon: 976 61 904

Merete Fjeldavlie
Eiendomsmegler
E-post: merete.fjeldavlie@dnbeiendom.no
Telefon: 928 06 303

Oppdragsnummer

912265004

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nåværende dokument, samt følgende:

1. Prisliste
2. Leveransebeskrivelse
3. Romskjema
4. Plantegning
5. Fasade-, snitt- og etasjetegninger
6. Situasjonsplan
7. Landskapsplan
8. Utkast sameiets vedtekter
9. Utkast budsjett
10. Utkast vedtekter driftsforeningen
11. Utkast budsjett garasjesameiet
12. Salgsprospekt
13. Kjøpekontrakt
14. Reguleringsplan med bestemmelser
15. Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser, fås ved henvendelse til megler
16. For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 21.09.2026. Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på blomsterhagan.no

Leveransebeskrivelse fellesarealer

Generell informasjon

Prosjektet er per dags dato ikke ferdig detaljprosjektert. Alle opplysninger om boligene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og boligene.

Beskrivelsen av fellesanlegg og tekniske anlegg er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegningene. I slike tilfeller er denne beskrivelsen og romskjemaet retningsgivende.

Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for oppmåling, da det er de ferdigprosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter.

Blomsterhagan bygges i henhold til byggteknisk forskrift, TEK17. Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420 (per juni 2024). Detaljert informasjon som gjelder toleranseklasser for de enkelte materialer/fag kan fås ved henvendelse til megler.

Inngangsparti

Hus A vil ha hovedinngangsparti ut mot Åretta-dalen, mens hus B vil ha inngangsparti fra Hagevegen. Inngangene vil være i 1. etasje, med innvendig heis og trapperom til alle etasjer. Hus A vil også ha direkte tilgang til det felles gårdsrommet i 3. etasje. Det gjøres oppmerksom på at beboere i hus B må gå rundt blokken eller benytte garasjen og heisen i hus A for å komme til det felles gårdsrommet.

Inngangsområdene vil være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Ved hovedinngangen i 1. etasje leveres det fliser med sokkelflis på gulvet og nedfelt skrapematte innenfor ytterdøren. Fargen tilpasses prosjektets utvendige uttrykk.

Postkasser blir plassert på hensiktsmessig sted ved hovedinngangen.

Trapper leveres som prefabrikkerte trapper i betong. Øvrige korridorer og trappeløp leveres med teppefliser på gulv. Gulv i trapperom i kjelleretasje leveres med behandlet betonggulv.

Farge på teppefliser, rekkverk, malingsbehandling av trappevanger og underside av trapp tilpasses det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Vegger i trapperom og inngangsparti leveres med malte overflater.

Felles korridor får T-profil himling, og trapperom får nødvendig akustisk himling.

Trapperom varmes opp med lavtemperaturkonvektor ved behov.

Vinduer og balkong-/terrassedører

Vinduer leveres som trevinduer med utvendig aluminiumkledning. Det leveres skyvedør ut til balkong der dette er vist på tegning, ellers ordinær balkongdør.

Solskjerming

Omfang for solskjerming fremgår av salgstegningene. Solskjerming leveres som utvendige screens tilpasset omrammingen på vinduene. Farge tilpasses det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Det vil være mulig å bestille ekstra solskjerming gjennom tilvalgsprosessen.

Sportsbod

Det medfølger en sportsbod per leilighet, minimum 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm BRA-i og minimum 5 kvm for leiligheter over 50 kvm BRA-i i henhold til TEK17. Vi gjør oppmerksom på at areal for bod (BRA-e) i prislisten er avrundet til hele tall i henhold til Forbrukertilsynets veiledning for markedsføring av bolig.

Bodveggene utføres i netting, med tett dør og tett vegg mot korridoren opp til dørhøyde. Over dette monteres gitter opp mot betongdekket av hensyn til sprinkling og ventilasjon. Bodene vil være uisolerte, og det kan være synlige rørføringer og annen teknisk infrastruktur i himling og på vegger. Bodene er kun ment for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandringer. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen.

Selger vil foreta fordeling av bodene. Fordelingen gjøres etter leilighetens størrelse og beliggenhet.

Sykkelparkering

Det blir etablert løsning for parkering av sykler i sykkelrom i kjelleretasje.

Parkering/garasjekjeller

Under bygget etableres det en garasjekjeller med cirka 55 parkeringsplasser i byggetrinn 1. Ved ferdigstilt utbygging vil garasjeanlegget totalt bestå av 95 parkeringsplasser. Det er felles biladkomst til garasjekjeller med innkjøring fra Hagevegen.

Det gjøres oppmerksom på at parkeringskjelleren vil bli utbygd i takt med byggetrinnene. Dette innebærer at parkeringskjelleren vil bli utvidet i forbindelse med byggetrinn 2 og 3. Fra garasjeanlegget er det adkomst med heis og trapp til leilighetene i bygget. Garasjegulvet leveres med drensasfalt. Laveste frie etasjehøyde er cirka 2,10 meter. Stedvis langs veggene i kjøresonen og ved deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i garasjekjelleren kan variere i bredde. For å bære byggene over garasjeanlegget må det plasseres søyler. Disse står som regel mellom hver andre eller tredje parkeringsplass.

Det leveres infrastruktur for elbillader, og kjøper må selv inngå avtale om leasing av ladeboks. Det tas forbehold om kapasitet i hovedstrømnettet.

Garasjeanlegget er planlagt skilt ut som en egen næringsseksjon eller skilt ut som en anleggseiendom. Deler av bodarealene, sykkelboder og teknisk rom kan også bli en del av denne parkeringsseksjonen eller anleggseiendommen. Det tas forbehold om endelig organisering.

Selger fastsetter enten i eierseksjonssameiets vedtekter eller i vedtekter for en eventuell garasjeeiendom, bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass. Dette vil blant annet gjelde at parkeringsplassene ikke kan selges til andre enn boligeiere i det samlede utbyggingsprosjektet. Selger forbeholder seg retten til en annen hensiktsmessig organisering av garasjekjelleren.

Det blir avsatt HC-plasser i garasjekjelleren, og disse planlegges tildelt i henhold til vedtektene. I samsvar med offentlige krav tilrettelegges det for HC-plasser i prosjektet. Kjøpere som får tildelt HC-plass uten dokumentert behov, må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger bytte av plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for en slik tilrettelagt plass.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser. Parkeringsplasser og boder som ikke er solgt til kjøpere eller boligselskapet, tilhører selger også etter at boligene er ferdigstilt og overtatt. Selger har rett til å selge parkeringsplasser og boder til eierseksjonssameiere i Blomsterhagan eller til andre rettighetshavere i eierseksjonssameiet.

Utomhus

Utomhusarealer vil bli opparbeidet i henhold til utomhusplan for prosjektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til plassering av tekniske installasjoner, avfallssystemets utforming, type beplantning og materialvalg.

Grøntanlegg vil bli beplantet med «ungplanter» og tilsådd med frø, eventuelt ferdigplen.

Renovasjon

Søppelhåndtering blir i henhold til forskriftskrav. Området etableres med en samlet renovasjonsløsning med nedgravde brønner ved enden av bygg C mot trafobygg, som anvist på utomhusplan.

Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer i detaljprosjektet med hensyn til

plassering av tekniske installasjoner samt avfallssystemets utforming og materialvalg.

Tekniske installasjoner

Ventilasjonssystem

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligene. Det blir installert aggregater i hver enkelt leilighet. Ventilasjonsaggregat blir som hovedregel plassert i himling i entré eller i innvendig bod for de leilighetene som har dette. Friskluft blir hentet i fasade av bygget. Avkastluft blir ført i kanaler i sjakter gjennom bygget og opp over tak eller ut på fasade i kombinasjonshette sammen med tilluft.

Det installeres tilluftsventiler i alle oppholdsrom. Avtrekksventiler på bad, toalett, kjøkken og i bod ved behov. Innerdører utføres med luftspalte slik at brukt luft kan passere ut av oppholdsrommene og frem til rom med avtrekk.

Vannfordelerskap

Eget vannfordelerskap for rør-i-rør-system og vannbåren varme blir plassert innfelt i vegg med luke for inspeksjon og eventuell avlesning av målere. Plassering blir over sisterne på bad.

Oppvarming

Oppvarming i alle oppholdsrom baseres i hovedsak på vannbåren gulvvarme levert fra fjernvarmeleverandør. Det leveres elektriske varmekabler på bad med egen termostat.

Varmtvann oppvarmes med felles varmeanlegg for sameiet. Sentral for anlegget plasseres i teknisk rom i kjeller. Det leveres individuell måling av varme i alle leiligheter. Måler er plassert i fordelerskap.

Leiligheter med innvendig bod leveres uten gulvvarme i bodarealene.

Elektriske anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK400. Skjult anlegg med unntak av installasjoner ved lydvegger/himling. Elektriske ledninger og kontakter blir utenpågående på alle støpte konstruksjoner.

Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer blir plassert i bod eller gang/entré. Det kan forekomme endringer av plassering av elektriske punkter. Elektriske punkter fremkommer i egne elektrotegninger som utleveres sammen med tilvalgsmateriellet. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkter.

Internett

Det leveres fiber frem til eget svakstrømskap i hver leilighet og ender i en trådløs ruter. Dette skapet plasseres på et hensiktsmessig sted i boligen hvor det er tilgjengelig. Det vil bli inngått fellesavtale med internettleverandør med 3 års bindingstid. Ved ønske om TV-pakke eller utvidelse av internettpakke kan kjøper bestille dette fra leverandør etter overtakelse.

Ringeklokke/porttelefon

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti samt porttelefon med kamera og døråpner i hver leilighet.

Tekniske føringer og installasjoner

Generell takhøyde er cirka 240 cm. I entré, gang, bad, kjøkken og innvendig bod blir det nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan det forekomme slike føringer som ikke vil bli nedforet eller innkasset. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelser av sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke endelig er besluttet. Kjøkkentegning vil bli utlevert til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstenging av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker eller inspeksjonsdører, som for eksempel rør-i-rør-system, fordelerskap for vannbåren varme, signal/svakstrøm og sikringsskap. Slike installasjoner/luker/dører vil i størst mulig grad bli plassert i entré, gang, bod eller inne på bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

Brannsikkerhet

Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Dette leveres hovedsakelig i himling eller på vegg. I rom hvor himling ikke er nedsenket, må det påregnes innkassinger for sprinkelanlegg, for eksempel stue, kjøkken og soverom. I fellesarealer legges sprinkelanlegg åpent. Brann- og røykvarslere leveres i alle leiligheter. Varslere er seriekoblet og tilkoblet strømnettet.
Over komfyren er det en komfyrvakt som stenger strømmen til koketoppen/komfyren ved sterk varme og mye damp. Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat) til hver leilighet.

Grunnforhold

Bygningene blir fundamentert til bæredyktige masser.

Konstruksjon

Bygningen oppføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i stål og betong. Etasjeskille og bærende vegger utføres i betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater. Bad leveres i hovedsak som kabiner.

Fasadeveggene utføres med isolert bindingsverk i kombinasjon med trekledning i henhold til arkitektens endelige anvisninger. Innvendige vegger utføres i gips eller betong.

Fasadene blir hovedsakelig bestående av trekledning.

For informasjon om materialiteter for private uteplasser, se romskjema.

Tilvalg og bygningsmessige endringer

Etter igangsetting og innen en gitt frist vil det bli gitt mulighet for å gjøre tilvalg. Usbl vil sammen med entreprenør utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister vil fremkomme.

Blant annet vil det være mulighet for bestilling av alternativer for kjøkken, bad, parkett og elektro.

Badene som er planlagt levert som våtromskabiner vil ha en egen tilvalgsfrist på grunn av produksjonstid av kabinene. Kjøper må være forberedt på at tilvalgsfristen for bad kommer raskt etter igangsetting av byggingen.

Det er viktig å være oppmerksom på at å kjøpe en bolig i et boligprosjekt innebærer standardiserte løsninger, som betyr systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates i forhold til myndighetskrav og at det ikke går ut over prosjektets fremdrift.

Dersom kjøper ønsker endringer i leiligheten, kan dette være en omfattende prosess som kan bety at både myndigheter, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringer kan for eksempel være omlegging av rør, ventilasjon, forandring av planløsning og så videre. Fjerning av lettvegger og endring av slagretning på dører er også å betrakte som en endring. For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, plikter selger å gi skriftlig tilbud som klargjør de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Merk deg at selv små endringer kan skape store kostnader. Administrasjonskostnad for utarbeidelse av endringstilbud vil være avhengig av forespørselens størrelse og antall involverte.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Ved større endringer kan selger kreve en garanti fra kjøper for oppfyllelse av avtalen. Rett til endringer og tilvalg er uansett begrenset til en verdi av 15 % av den totale kjøpesummen for boligen, jamfør bustadoppføringslova § 9.

Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger eller den selger måtte oppnevne vil kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto.

Fullt oppgjør for tilvalg og endringer må være innbetalt på meglers klientkonto før nøkkeloverlevering og tinglysing av hjemmel.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Tak	Innredning / Annet	Sanitær og VVS
Entré	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Fotlist heltre eik. Tilpasset farge på parkett.	Sparklet og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Nedforet himling sparklet og malt gips, med downlights. Antall etter størrelse på entré (minimum 2 stk). Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.	Garderobeløsning leveres ikke. Skap for signal/svakstrøm og sikringsskap. Plassering koblingskap for vann/varme (dersom det ikke er plassert i badekabin).	
Kjøkken			Betonghimling med synlige v-fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. Ett takpunkt eller stikkontakt ved tak for mulighet for taklampe naturlig sted på kjøkken.	Front HTH modell 28 Stockholm - farge lys mokka, eller tilsvarende. Laminat benkeplate: Sandsten, 3 cm rett kant, eller tilsvarende. Kjøkkenforing til tak i samme farge og overflatemateriale som overskap. Nedfelt kjøkkenvask, Franke SRX 210, eller tilsvarende. Integrert LED-list under alle overskap. Grep overskap: Push to open. Grep underskap: Edge Brun 4 cm. Det leveres dempere på alle skuffer og skap. Integrerte hvitevarer: Stekeovn med pyrolyse. Platetopp med induksjon. Kombiskap kjøl/frys, med maks desibel 40. Oppvaskmaskin med maks desibel 45. Slimline ventilator, Crystall 1140 slimline ventilator i stål fra RørosHetta. Kjøkken leveres i omfang slik det fremkommer på salgstegning.	Ettgreps blandebatteri i krom utførsel, Mora INXX Sharp, eller tilsvarende. Aqua-stopp. Avstenging oppvaskmaskin i benkeskap.
Stue			Betonghimling med synlige v-fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. To takpunkt eller 2 stykk stikkontakt ved tak for mulighet for taklampe i forbindelse med spisebord og stuebord. (Ett punkt i leilighet under 45 kvm).		
Soverom			Betonghimling med synlige v-fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. Ett takpunkt eller stikkontakt ved tak for mulighet for taklampe.	Garderobeløsning leveres ikke.	

Rom	Gulv	Vegg	Tak	Innredning / Annet	Sanitær og VVS
Bad	Fliser 30x30 cm. Mosaikk 5x5 cm i nedsenket dusjsone. Nax-b Carnabey farge beige i matt utførelse, eller tilsvarende. Fugfarge tilpasses flisfarge. Slukrist i krom utførsel, Purus Square 148 Tile insert, eller tilsvarende. Flislegges med samme flis som gulvflis.	Fliser 30x60 cm. Nax-b Carnabey farge beige i matt utførelse, eller tilsvarende. Fugfarge tilpasses flisfarge.	Nedforet himling sparklet og malt gips, med downlights. Antall etter størrelse på bad. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.	Ferdig prefabrikkert baderomsmodul. Dersom fordelerskap står i kabin flislegges denne. Dusjvegger i herdet glass med rette svingbare dører. Detaljer i krom. Rundt speil med samme diameter som skuffeseksjon med integrert LED-lys, Nygaard bad earth rundt, eller tilsvarende. Dersom vask og tørk i søyle: Servantskap med skuffer i eik laminatfront, Kame City light oak, eller tilsvarende. Bredde i henhold til plantegning. Rette kanter med demper på skuffer og gripelist. Heldekkende hvit servant. Push-up bunnventil i krom utførsel. Dersom vask og tørk står "side-by-side": Servantskap med skuffer i eik laminatfront, Kame City light oak, eller tilsvarende. Bredde i henhold til plantegning. Rette kanter med demper på skuffer og gripelist. Hvit plate cirka 2 cm, med nedfelt servant. Push-up bunnventil i krom utførsel. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel leveres på bad hvor dette er inntegnet.	Vegghengt WC med innebygget sisterne, Grohe Eurostyle, eller tilsvarende. Soft-close toalettsete. Trykkplate i krom utførsel, Grohe Skate, eller tilsvarende. Ettgreps dusjbatteri og dusjgarnityr i krom utførsel, Mora Inxx II, eller tilsvarende. Ettgreps blandebatteri servant i krom utførsel, Mora Inxx Sharp small, eller tilsvarende.
WC	Fliser 30x30 cm. Nax-b Carnabey farge beige i matt utførelse, eller tilsvarende. Fugfarge tilpasses flisfarge.	Sparklet og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Betonghimling med synlige v-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.	Servantskap med skuffer i eik laminatfront, Kame City, light oak eller tilsvarende. Bredde i henhold til plantegning. Rette kanter med demper på skuffer og gripelist. Heldekkende hvit servant. Push-up bunnventil i krom utførsel. Rundt speil med samme diameter som skuffeseksjon med integrert LED-lys, Nygaard bad earth rundt, eller tilsvarende. Stikkontakt ved speil.	Vegghengt WC med innebygget sisterne, Grohe Eurostyle, eller tilsvarende. Soft-close toalettsete. Trykkplate i krom utførsel, Grohe Skate, eller tilsvarende. Ettgreps blandebatteri i krom utførsel, Mora Inxx Sharp small, eller tilsvarende.
Vaskerom	Fliser 30x30 cm. Nax-b Carnabey farge beige i matt utførelse, eller tilsvarende. Fugfarge tilpasses flisfarge. Slukrist i krom utførsel, Purus Square 148 Tile insert, eller tilsvarende. Flislegges med samme flis som gulvflis.	Sparklet og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Betonghimling med synlige v-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.	Dersom vask og tørk i søyle: Servantskap med dør i eik laminatfront, Kame City light oak, eller tilsvarende. Bredde i henhold til plantegning. Rette kanter med demper og gripelist. Hvit plate cirka 2 cm med nedfelt kum, type: Intra Omnia, eller tilsvarende. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i henhold til salgstegning enten på hver side av servant under benkeplate eller vaskesøyle.	Ettgreps blandebatteri i krom utførsel, Mora INXX Sharp, eller tilsvarende.

Rom	Gulv	Vegg	Tak
Bod	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Fotlist heltre eik. Tilpasset farge på parkett.	Sparklet og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Betonghimling med synlige v-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. Lampe i tak eller på vegg.
Privat balkong Privat markterrasse Privat takterrasse"	Tremmegulv i impregnert treverk.	Spilerekkverk i aluminium eller malt stål. 1 stk LED utelampe, med integrert dobbel stikkontakt.	Under- og overside av balkongplate i malt eller farget slett betong. For toppleilighet leveres glassbaldakin over balkongdør.

Vinduer	Dører
Klassisk hvit på innside. Utvendig aluminiumsbekledd. Farger i henhold til arkitektens beskrivelse. Omfang solskjerming se salgstegning.	Inngangsdør til leilighet i henhold til gjeldende lyd- og brannkrav. Inngangsdører leveres med hvit farge på innside. Farge på utside tilpasset fargesetting av trapperom. Der det kreves av brann- og rømingshensyn, har inngangsdøren dørpumpe. Innvendige lettdører leveres i farge klassisk hvit, glatt utførsel med håndtak i krom. Dør mellom entré og stue/kjøkken leveres med glass i dør. Utførelse med dempelist. Innvendige dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten, med unntak for bod / teknisk rom, slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Det må påregnes terskel-/nivåforskjell mellom bad og tilliggende rom.

Innredning / Annet	Sanitær og VVS
Ventilasjonsaggregat montert på vegg eller i himling fortrinnsvis i teknisk rom i leiligheter eller i bod. I leiligheter uten bod plasseres aggregat integrert i tak enten i entre/gang, eller integrert over kjøkkenhetta i kjøkken.	
	1 stk. utekran leveres på privat takterrasse og privat markterrasse.

Lister/Gerikter	Låsesystem
Gerikter rundt dører med synlige spikerhull. Fotlist heltre eik, farge tilpasset farge på parkett, med synlige stifter. Overgang mellom vegg og tak, samt rundt vinduer leveres listefritt.	Sikkerhetslås, 3 nøkler leveres til hver bolig. Samme nøkkel går til leilighet, felles inngangsdører og dører til fellesarealer.

Kontakt megler

Ingrid Sunniva Bungum
Daglig leder / Senior Eiendomsmegler

tlf: 976 61 904
e-post: ingrid.sunniva.bungum@dnbeiendom.no

Merete Fjeldavlie
Partner / Eiendomsmegler

tlf: 928 06 303
e-post: merete.fjeldavlie@dnbeiendom.no

Bente Stubberud
Prosjektmegler

tlf: 913 39 949
e-post: bente.stubberud@dnbeiendom.no

DNB Eiendom

Lillehammer

BLOMSTERHAGAN

usbl
Boligbyggelaget for deg

coop
Norge Eiendom AS