



Nordviken
Øvre

Nordvikvegen 291-295

2. utgave
Februar 2021



5 **Nordviken** — ditt nye nabolag

11 **Nordviken Øvre** — et hakk opp

15 **Leilighetene** — 35 nye muligheter

23 **Plantegninger**

57 **Leveransebeskrivelse**

69 **Eiendommen fra A til Å**

77 **Vedtekter**

83 **Kjøpekontrakt**

*Øverst i Nordviken skal det nå bygges
35 nye selveierleiligheter, fordelt på
to bygg.*



Fra Nordviken er veien kort
til store og små turopplevelser.



Friluftsmuseet på Domkirkodden

«Jeg elsker alt ved
Nordviken: området,
utsikten, solnedgangene
... også er det utrolig mye
hyggelige folk her.»

Anna Krømcke Overlege og fotograf
Bodd på Nordviken siden februar/2015

Østenfor sol og vestenfor sentrum

På **sjarmerende Nordviken** har det i løpet av noen ganske få år vokst frem et helt nytt nabolag. Et sted der det føles godt å bo og trygt å vokse opp, med utsikt til Mjøsa og gåavstand til det meste du trenger eller ønsker deg i hverdagen.

Den fine utsikten inviterer deg ut – det være seg på en søndagstur til Domkirkeodden, en rusle- eller sykkelstur langs mjøsstranda til Hamar sentrum, eller en løpetur den andre veien – mot Jessnes og Furuberget, med sitt utstrakte nettverk av stier og lysløyper.

Visste du forresten at Furuberget naturreservat ble vernet for å ta vare på en av Nordens største, sammenhengende lågurtfuru-skoger? Her kan du også finne ville orkidéer og en rekke andre planter som trives spesielt godt i den kalkholdige jorda.



På noen få år har Nordviken utviklet seg til å bli en moderne og levende bydel, med både leiligheter og småhusbebyggelse, som tiltrekker seg stadig flere beboere. Ikke bare på grunn av de fine boligene, naturen og friluftsmulighetene, men også på grunn av nærheten til skoler og barnehager, butikker og kafeer, trening, buss, tog og alt det andre som får hverdagskabelen til å gå opp.

Utsikt til Mjøsa og nærhet til naturen betyr ikke at du må gi avkall på bylivets gleder. Torget i Hamar Sentrum ligger under to kilometer unna, og Maxi Storsenter, med sine mange butikker, spisesteder og servicetilbud ligger bare noen hundre meter unna.

Små og store barn trives også på Nordviken, for her er det mange fine lekeplasser og kort vei til både barnehager og skoler. Den nærmeste av de to barnehagene i området ligger rett ved. De seks skolene, som dekker alle trinn fra første klasse i barne-skolen til siste på videregående, ligger innenfor to kilometer og får snittkarakteren «veldig bra» i vår nabolagsprofil.



”Det har vært spennende å følge utbyggingen på Nordviken fra første spadetak til et pulserende nabolag. Nordviken Øvre blir vår avslutning på områdeutbyggingen”

Harald Holtet

Backe Prosjekt AS/Martodden Utbygging KS



Maxi Storsenter, med sine mange butikker, spisesteder og servicetilbud ligger bare noen hundre meter unna.





Transport

Oslo Gardermoen
Hamar stasjon
Kulturhuset



Varer og tjenester

Rema 1000
Maxi Hamar Storsenter
Storhamarsenteret
Boots apotek Hamar
Hamar Vinmonopol



Sport og trening

CC Amfi
Boligpartner Arena
Espern express
Ankerskogen svømme-/treningssenter

91,3 km
2,6 km
1,8 km

Opplevd trygghet



0,7 km
0,4 km
1,2 km
0,4 km
3,5 km

500 m
700 m
500 m
2,3 km

Barnehager

Martodden barnehage	4 avd	0,7 km
Prestrud barnehage	2 avd	1,3 km

Skole

Storhamar skole	1-7 KL	1,1 km
Prestrud skole	1-7 KL	1,9 km
Greveløkka skole	1-7 KL	1,9 km
Ajer ungdomsskole	8-10 KL	1,4 km
Storhamar videregående skole	-	0,2 km
Hamar katedralskole	-	1,3 km

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjøre-/gåavstand. Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller DNB Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: SSB, Statens Kartverk, Nabolag.no, Geodata m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Foto: Pricilla du Preez by Unsplash



Foto: Cherry Laithang by Unsplash

Kvalitet på skolene



Foto: Alexis Brown by Unsplash



Nordviken Øvre – et hakk opp

Litt høyere opp, og noen hundre meter lenger øst på Nordviken, kommer Nordviken Øvre. Første byggetrinn vil bestå av 35 nye to-, tre- og fireroms leiligheter, fordelt på to flotte tre/fire etasjes bygg.

De to leilighetsbyggene bygges i et svakt skrånende terreng, orientert mot sørvest, med romslige terrasser og balkonger som utnytter de gode solforholdene og utsikten til Mjøsa. Bygg B består av fire etasjer, bygg C får tre, og under begge bygg blir det et felles garasjeanlegg.

I utformingen av Nordviken Øvre, har arkitektene lagt vekt på å utnytte den fine beliggenheten og solforholdene best mulig for flest mulig. Det har også vært viktig å skape noe nytt i forlengelsen av det eksisterende, på en god måte.

Ambisjonen har vært å skape et bomiljø tilpasset eksisterende bebyggelse, samtidig som det oppleves som nytt og tidsriktig.

Ola Mowe og Ruth Marie Farnes HRTB I AS Arkitekter MNAL



Nordviken Øvre utgjør siste fase i den vellykkede utbyggingen av Nordviken, som til nå har gitt nærmere 200 boligkjøpere et nytt og moderne hjem, og Hamar en ny og pulserende bydel.

Nordviken har mange fornøyde beboere, og med Nordviken Øvre blir det plass til enda flere. Totalt ser vi for oss at prosjektet vil bestå av rundt 75 boliger når utbyggingen står ferdig, for i tillegg til de to leilighetsbyggene som nå skal bygges, planlegges det et leilighetsbygg i bakkant, mot jernbanen, og to mindre bygg ved innkjøringen til det nye boligfeltet.



Nordviken har blitt et etablert og trivelig boligområde – her fra rekkehusebyggelsen like nedenfor de nye leilighetene.



Oversiktsplan som viser utbyggingen på Nordviken. Det er nå leilighetene i bygg B og C på Nordviken Øvre som legges ut for salg



Leilighetene

Velg mellom to-, tre- eller fireroms leiligheter fra 58 til 112 kvm – alle leiligheter har romslig balkong eller terrasse, og flere med vestvendt utsikt mot Mjøsa.

Hver leilighet får også en egen sportsbod og biloppstillingsplass i garasjekjelleren som er felles for begge bygg. Fra garasjen går det heis opp til alle etasjer.

Oppføringen av nærmere 200 nye boliger bare her på Nordviken har lært oss mye om hva du som boligkøper forventer av oss og din nye bolig. Dette er verdifull kunnskap vi tar med videre inn i det nye prosjektet og sikrer gjennomtenkte og gode løsninger.

Alle de nye leilighetene leveres med gode standardløsninger, men det vil også være mulighet for tilvalg og individuell tilpasning.



Illustrasjon. Endringer vil kunne forekomme da boligene ikke er ferdig prosjektert

Alle leiligheter får romslig balkong eller terrasse, flere med vestvendt utsikt mot Mjøsa.



Illustrasjon. Endringer vil kunne forekomme da boligene ikke er ferdig prosjektert



Foto: Becca Tapert by Unsplash

Åpen kjøkkenløsning med god spiseplass inspirerer til felles måltider.





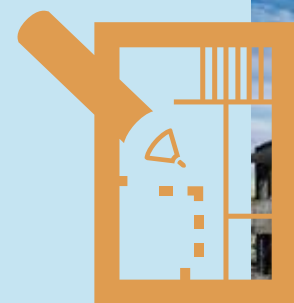
Illustrasjon. Endringer vil kunne forekomme da boligene ikke er ferdig prosjektert



Foto: Photo by Sarah Dorweiler on Unsplash

De største leilighetene har tre soverom, der hovedoverrommet også har eget bad. Garderobeløsning inngår ikke i standard-leveransen men kan bestilles og tilpasses individuelle ønsker.

Illustrasjon. Endringer vil kunne forekomme da boligene ikke er ferdig prosjektert



Plantegninger

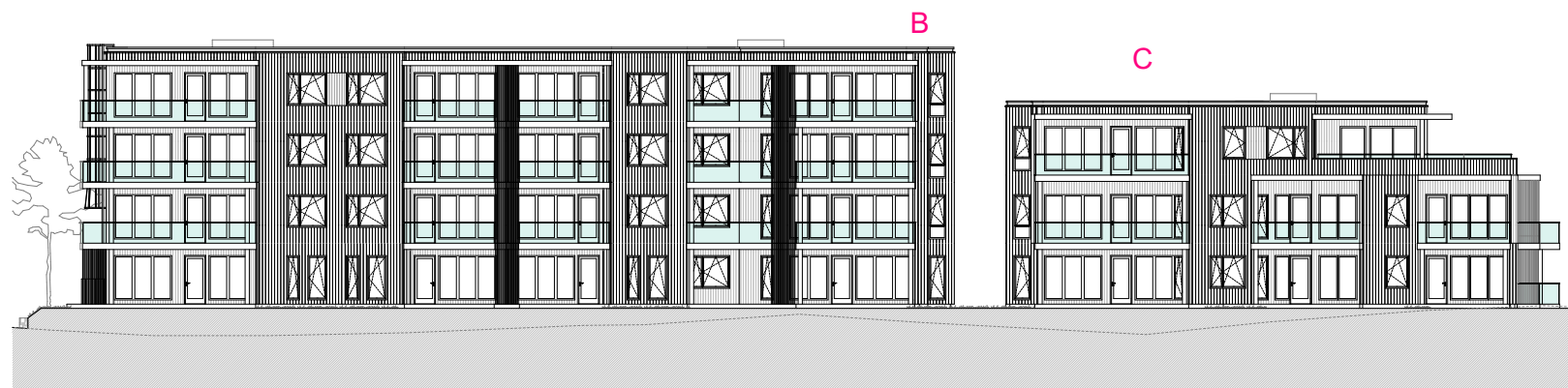


Plantegningene viser plasseringen av byggene

Bygg B har 27 leiligheter
Fordelt på fire etasjer

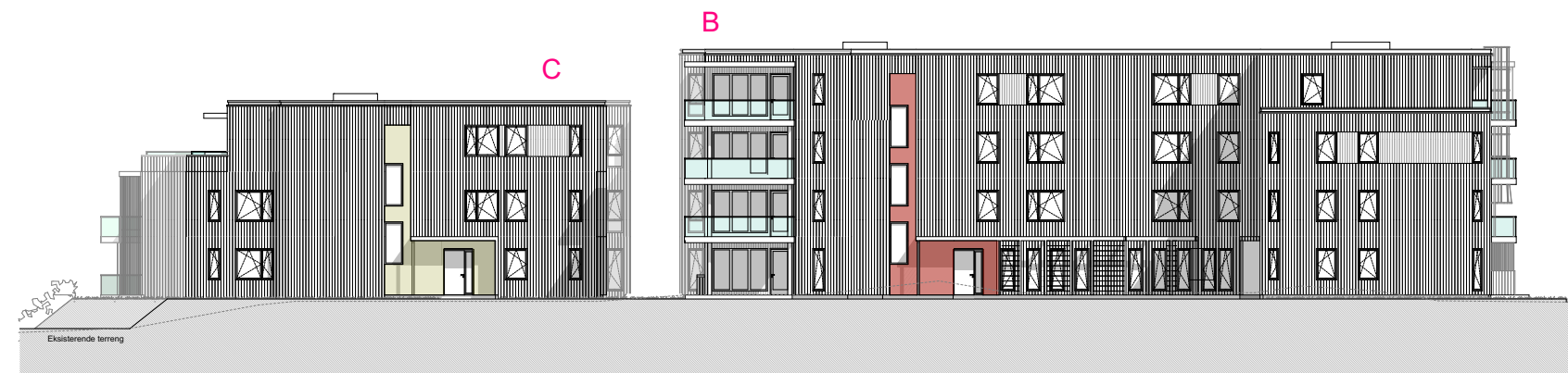
Bygg C har 8 leiligheter
Fordelt på tre etasjer

Bygg B, fasade sør



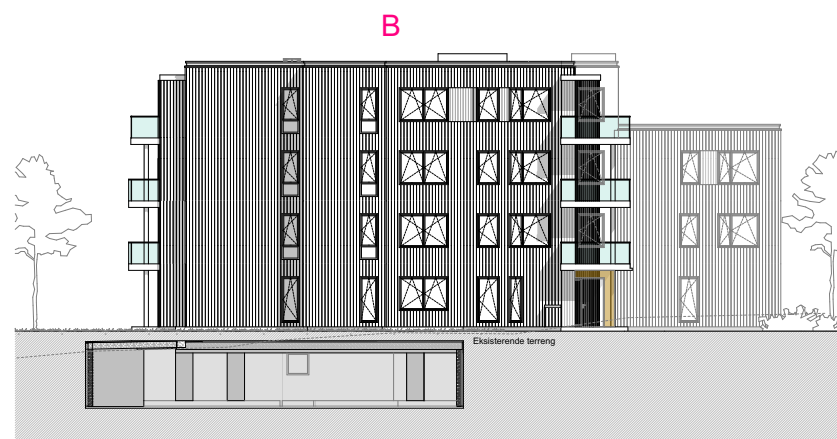
Bygg C, fasade sør

Bygg C, fasade nord

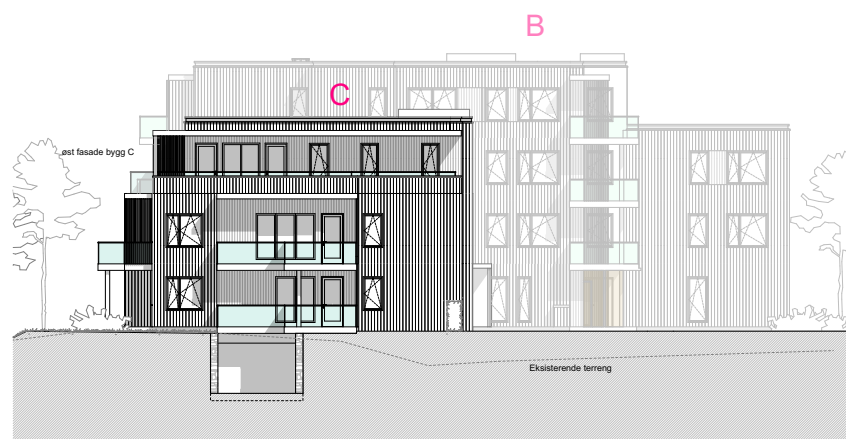


Bygg B, fasade nord

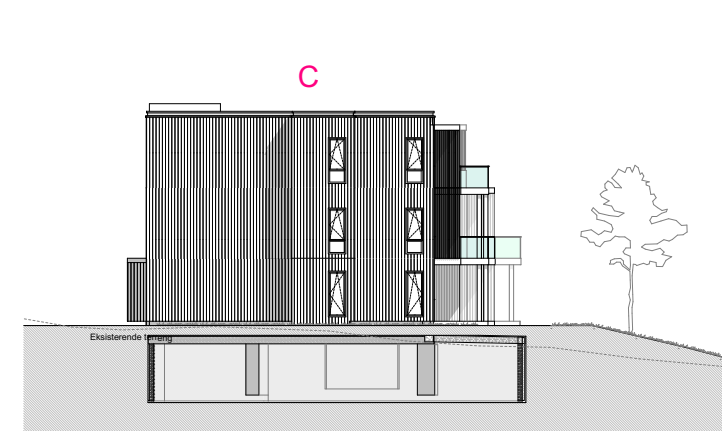
Bygg B, fasade øst



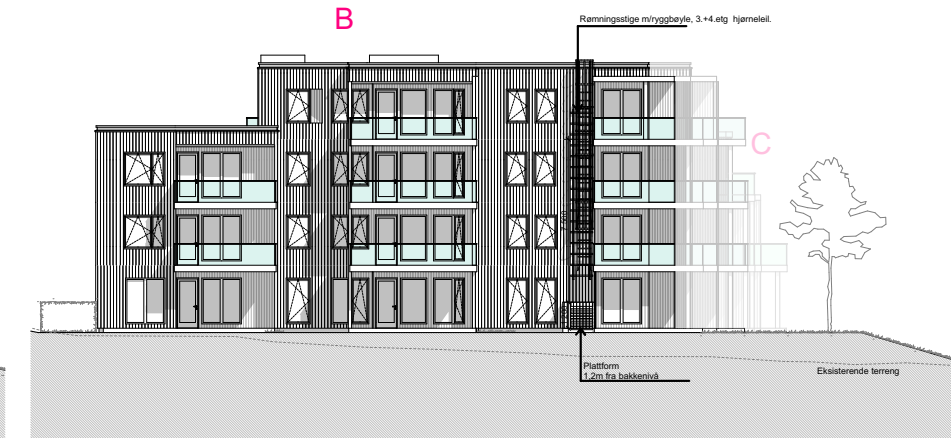
Bygg C, fasade øst

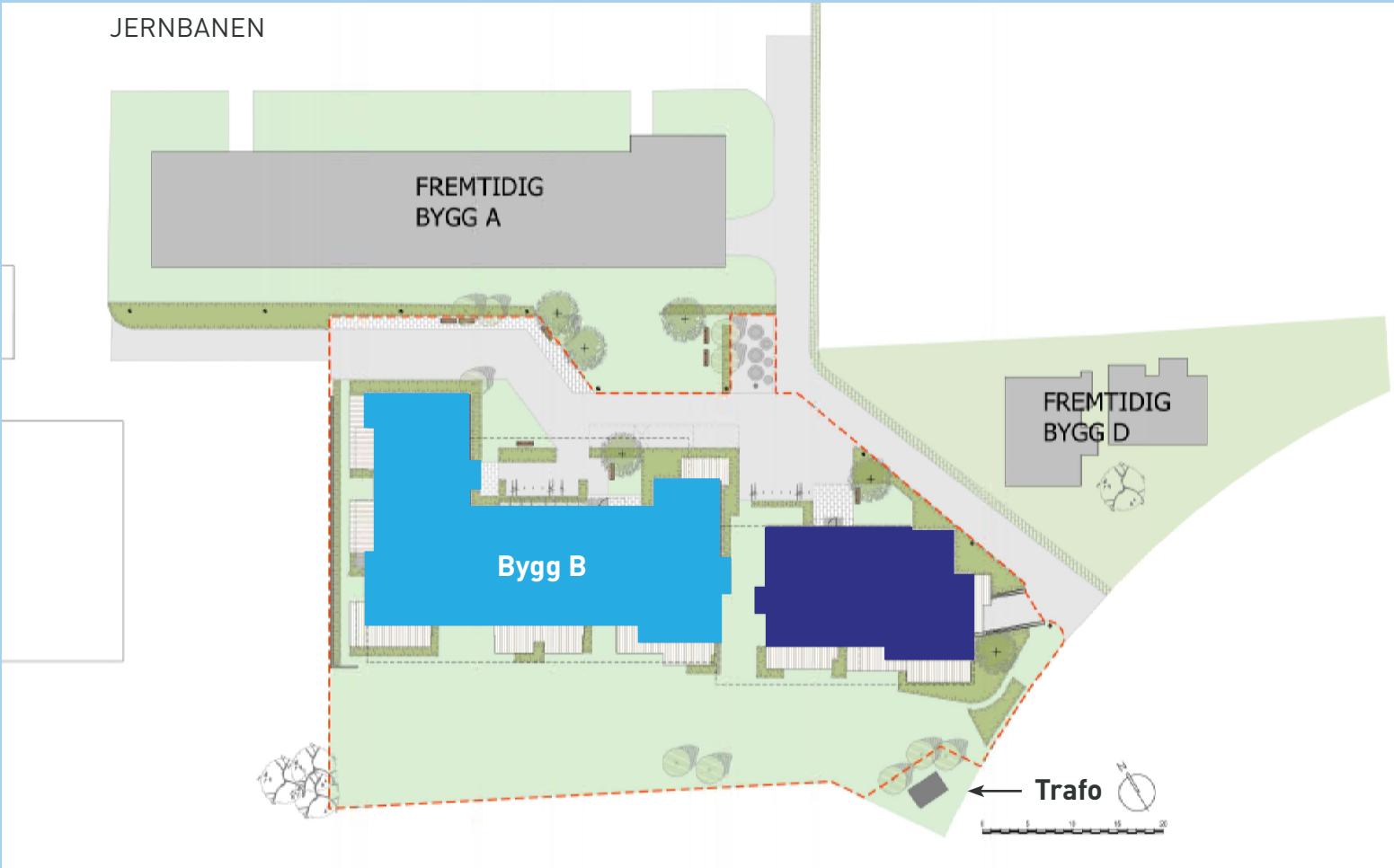


Bygg C, fasade vest



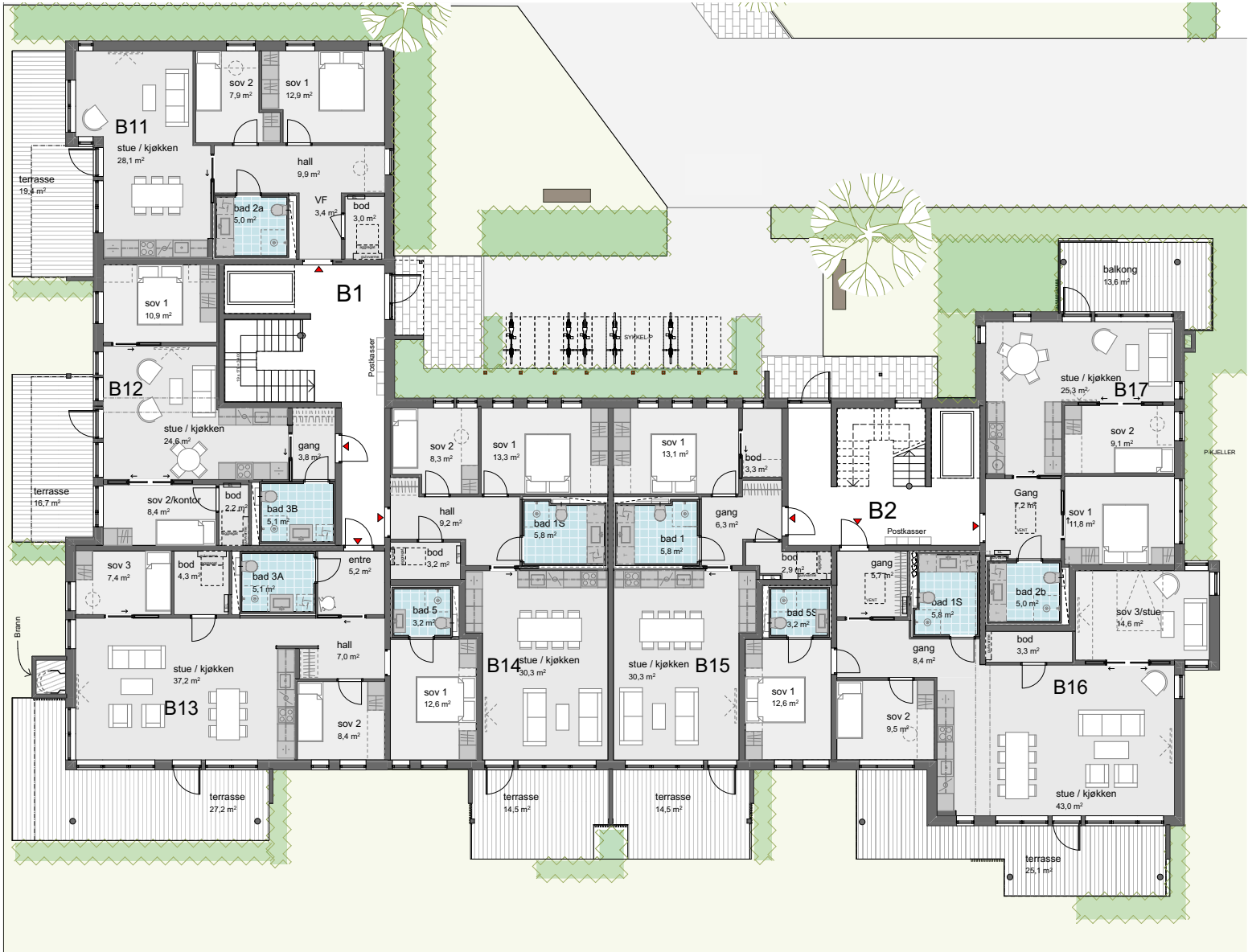
Bygg B, fasade vest





Bygg B har 27 leiligheter
Fordelt på fire etasjer

Bygg B, 1. etasje

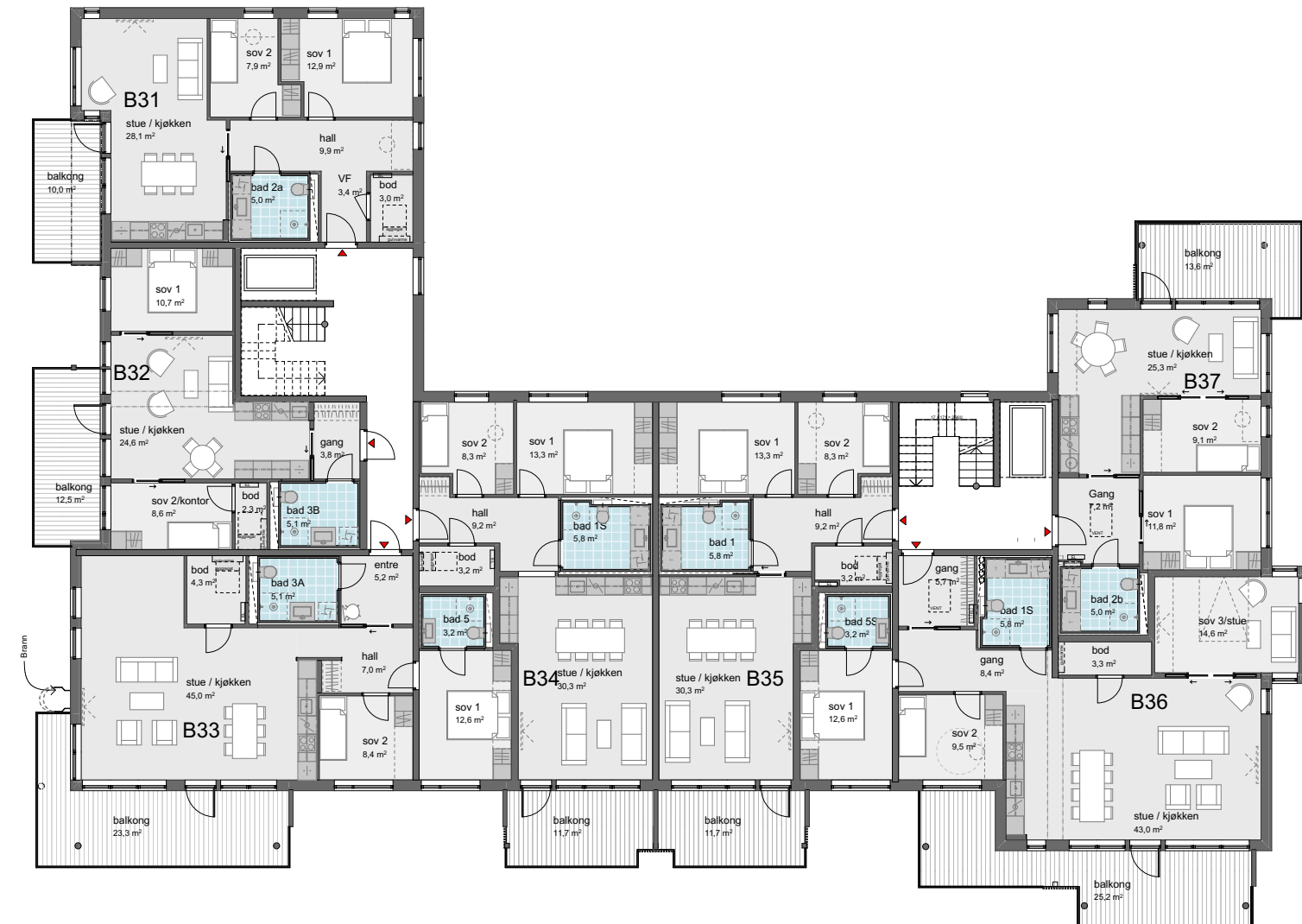


Bygg B, 2. etasje



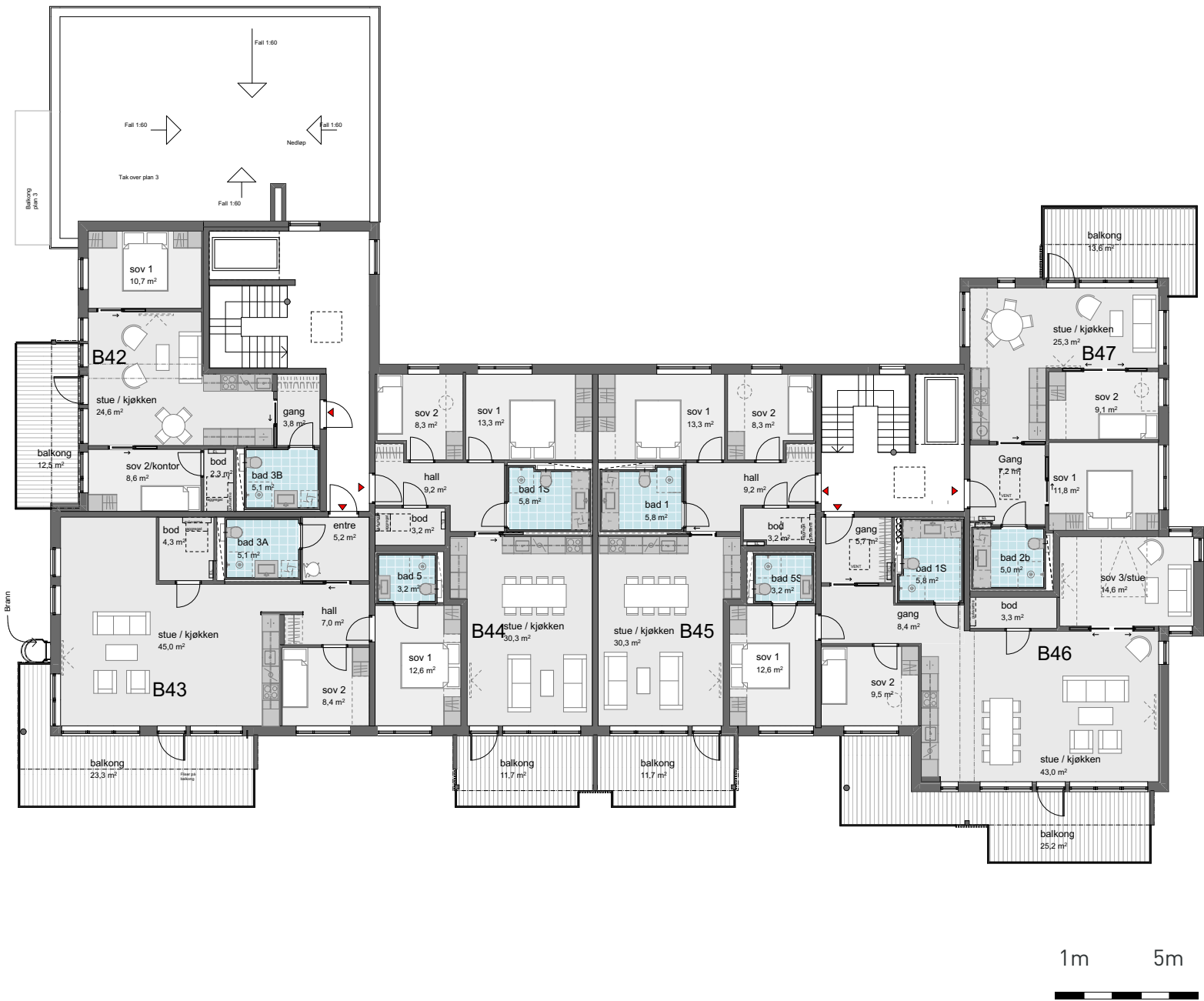
1m 5m

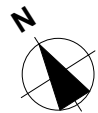
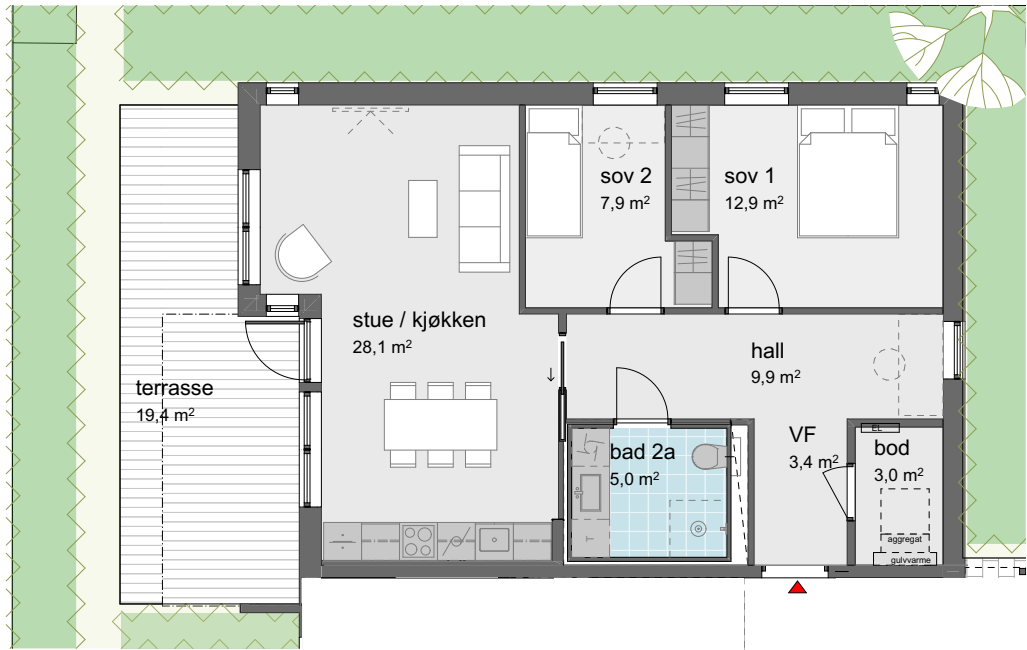
Bygg B, 3. etasje



1m 5m

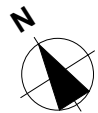
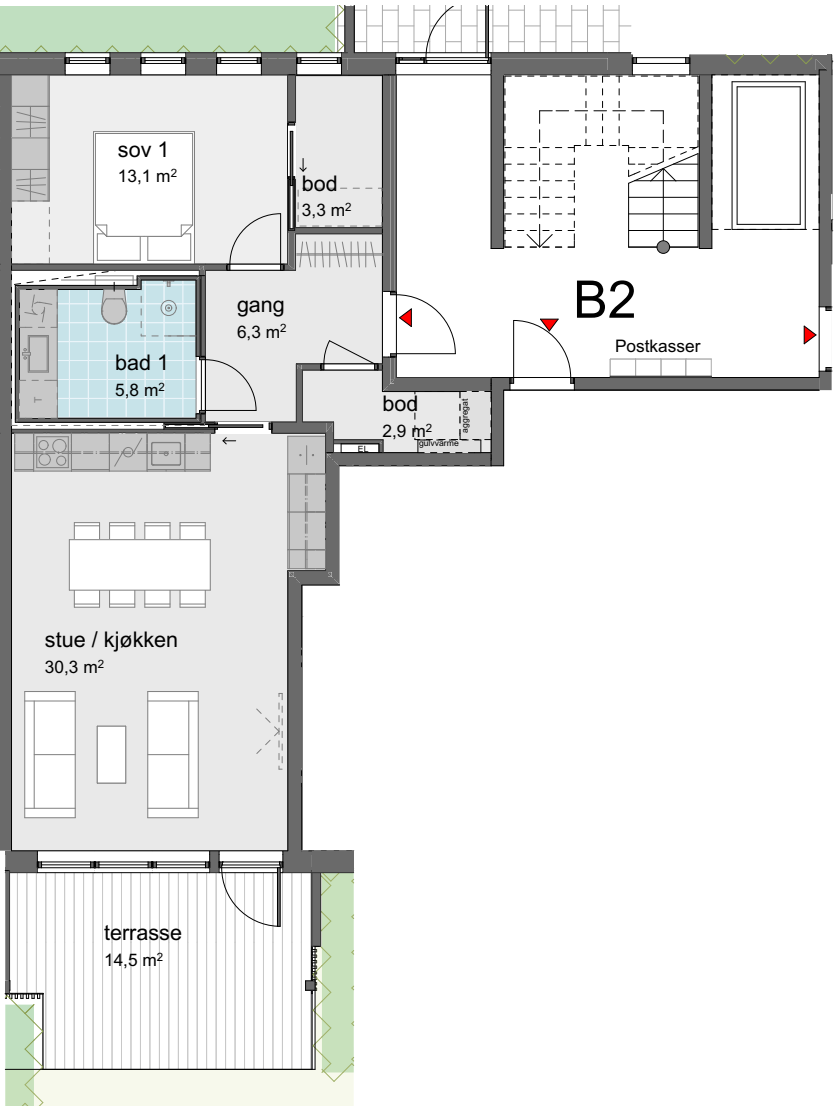
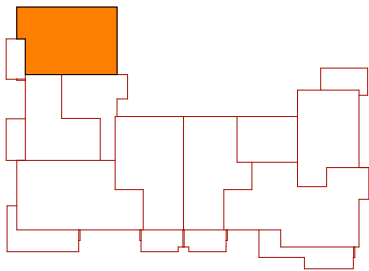
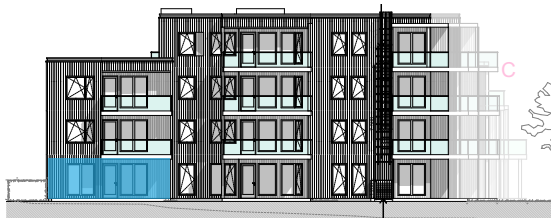
Bygg B, 4. etasje





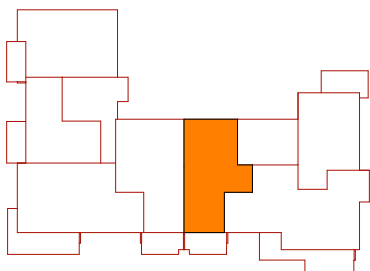
Leilighet B11

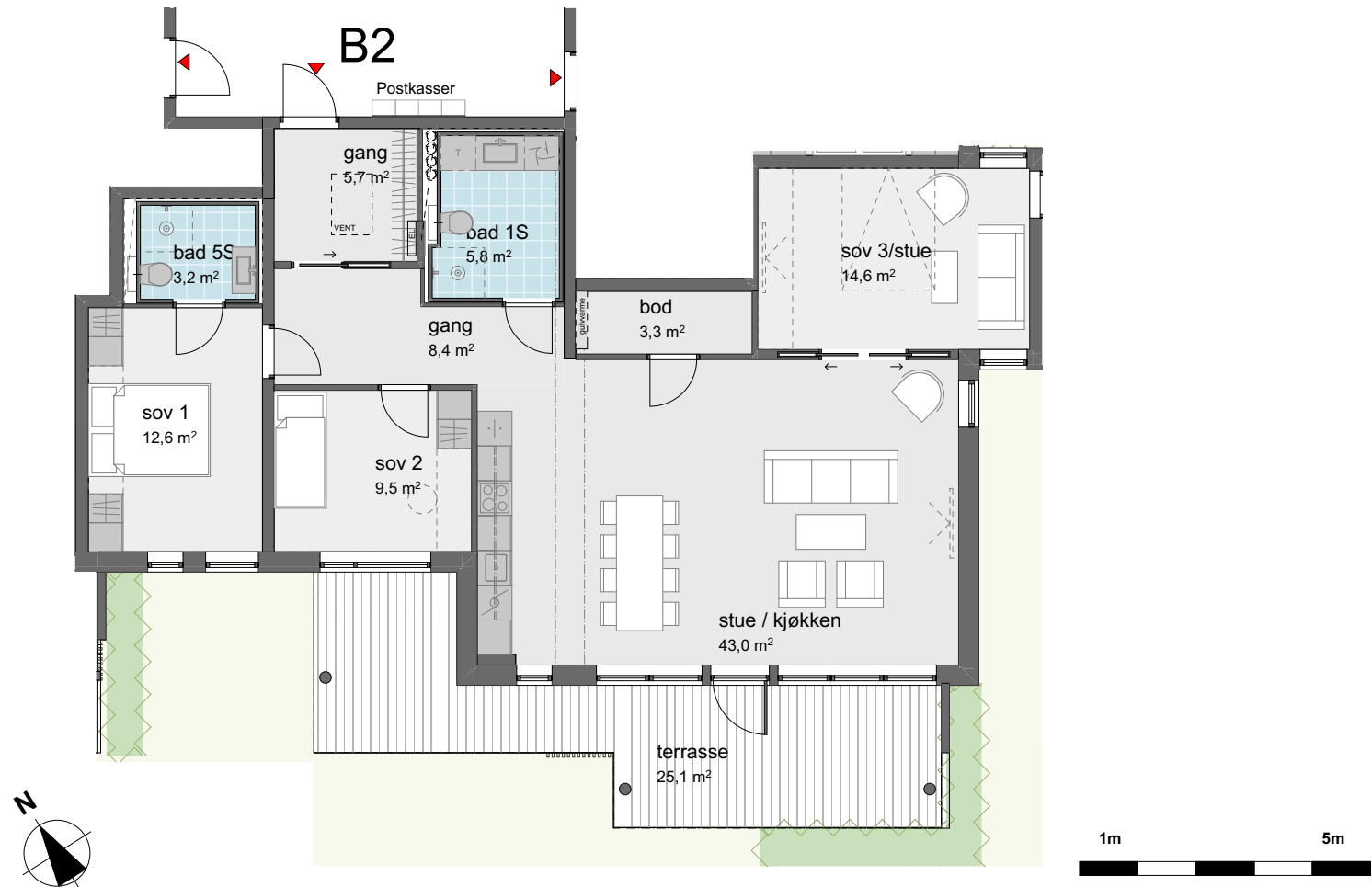
Antall rom 3
BRA 74 m2
P-Rom 71 m2
Plan 1. etasje
Terrasse ca. 19 m2



Leilighet B15

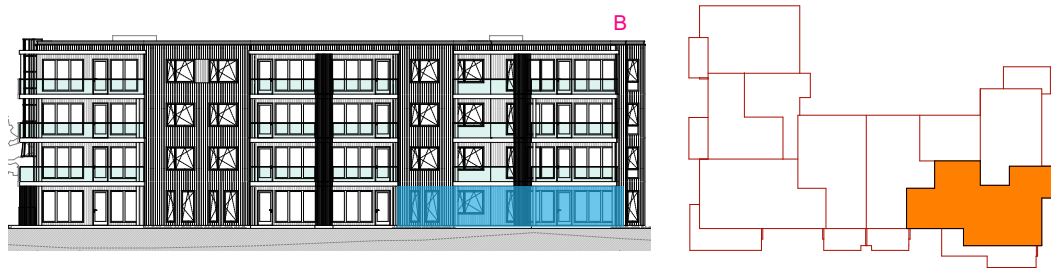
Antall rom 2
BRA 65,5 m2
P-Rom 58 m2
Plan 1. etasje
Terrasse ca. 14 m2



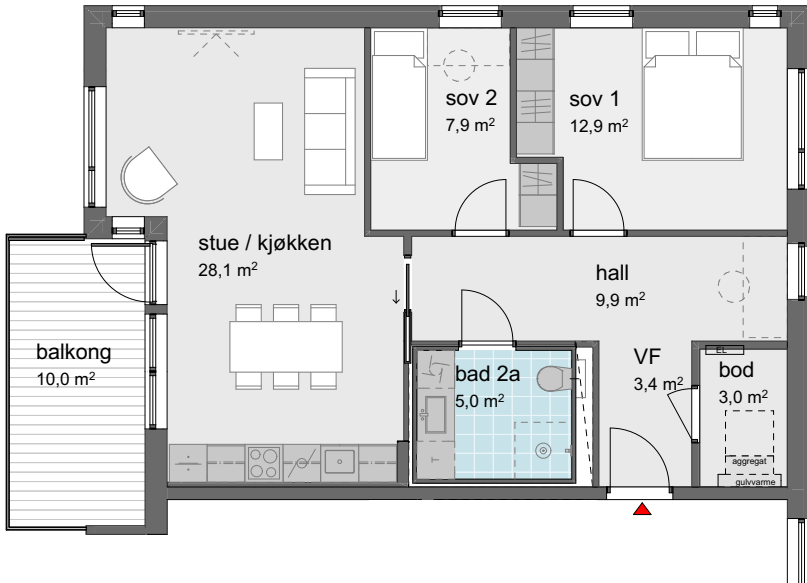


Leilighet B16

Antall rom 4
BRA 112 m2
P-Rom 108 m2
Plan 1. etasje
Terrasse ca. 25 m2

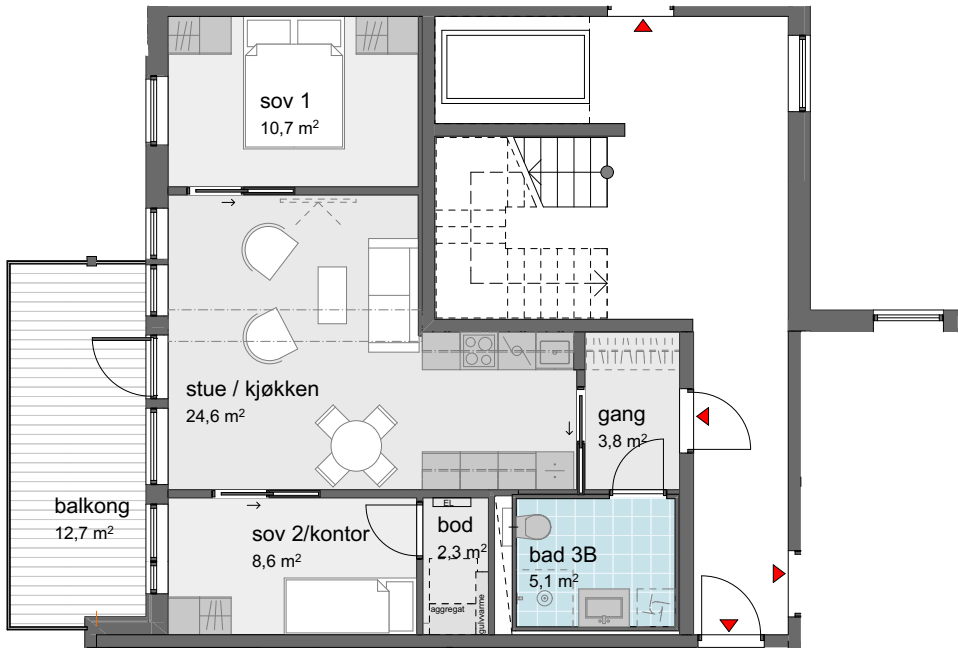
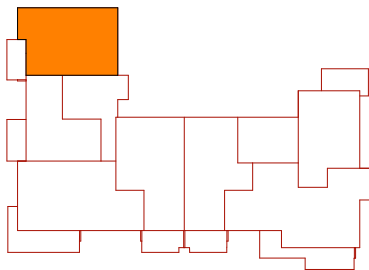
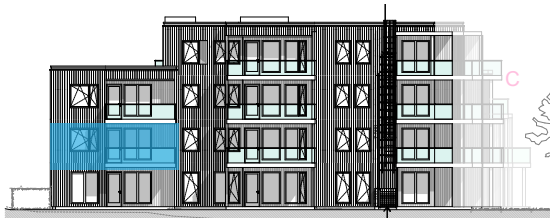


**Alternativ hybelvisning
til leilighet
B16/B26/B36/B46**



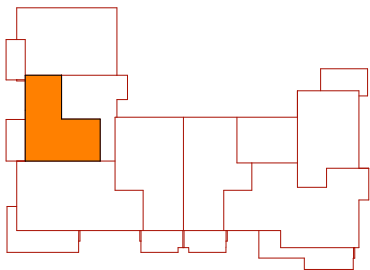
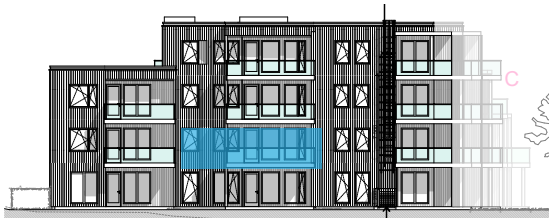
Leilighet B21

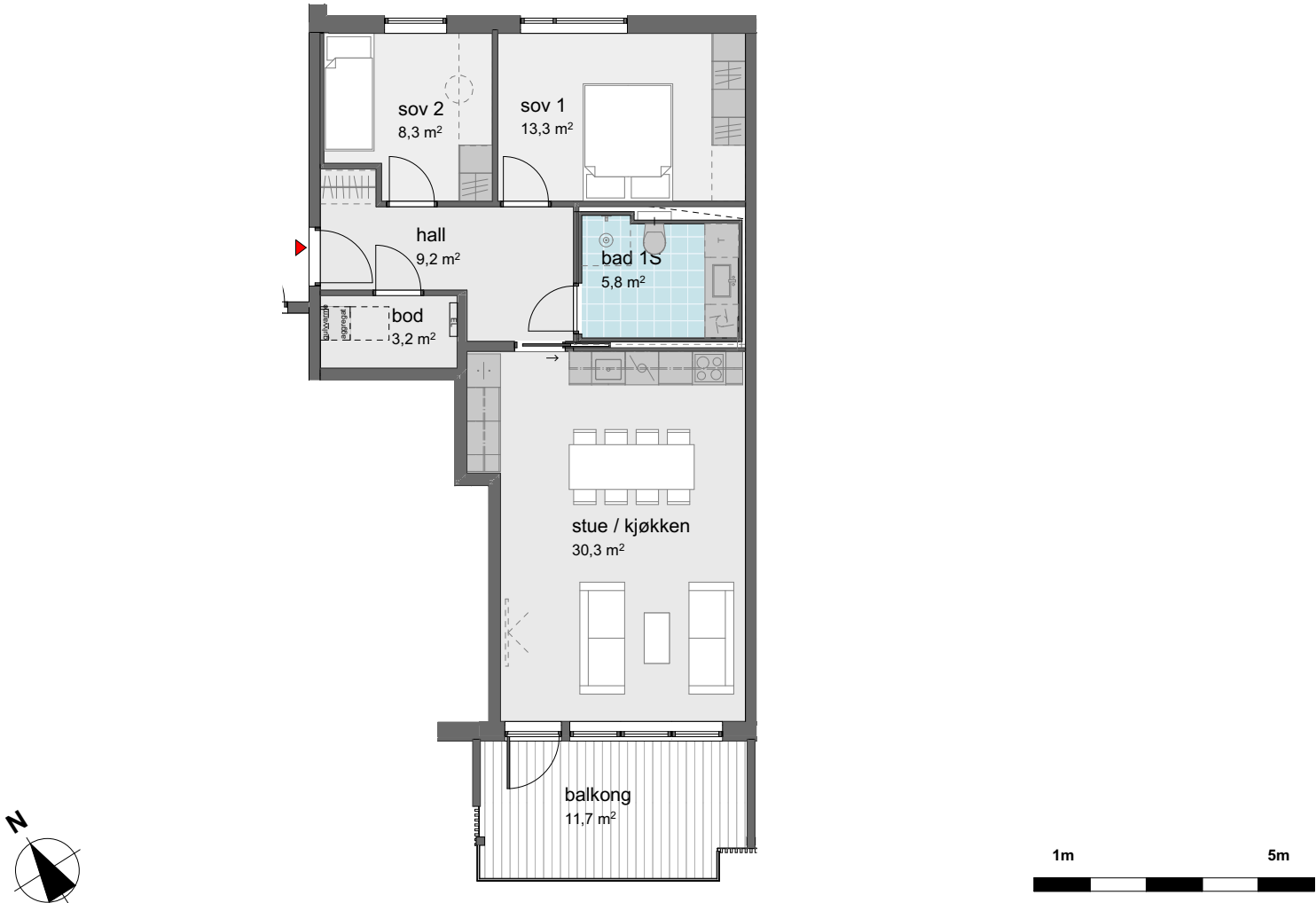
Antall rom 3
BRA 74 m2
P-Rom 71 m2
Plan 2. etasje
Balkong ca. 10 m2



Leilighet B22

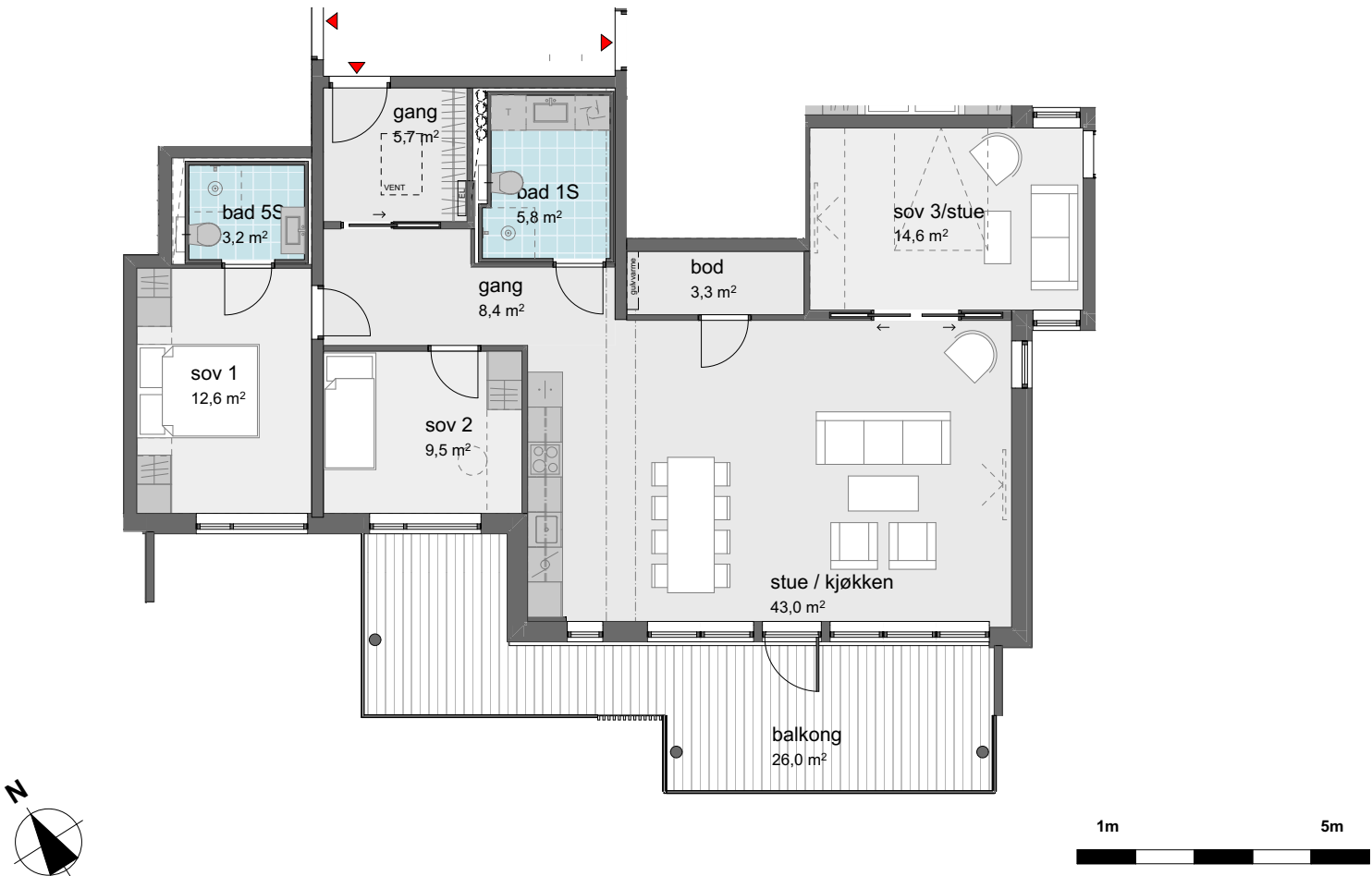
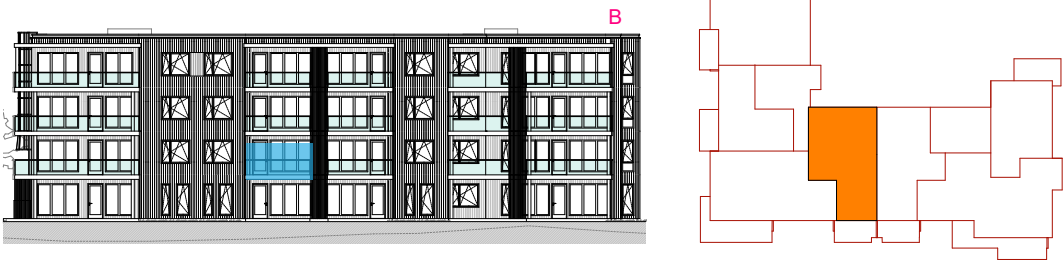
Antall rom 3
BRA 59 m2
P-Rom 56 m2
Plan 2. etasje
Balkong ca. 12 m2





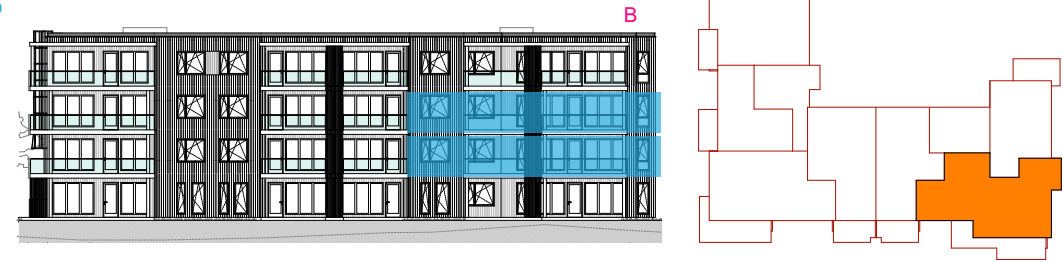
Leilighet B24

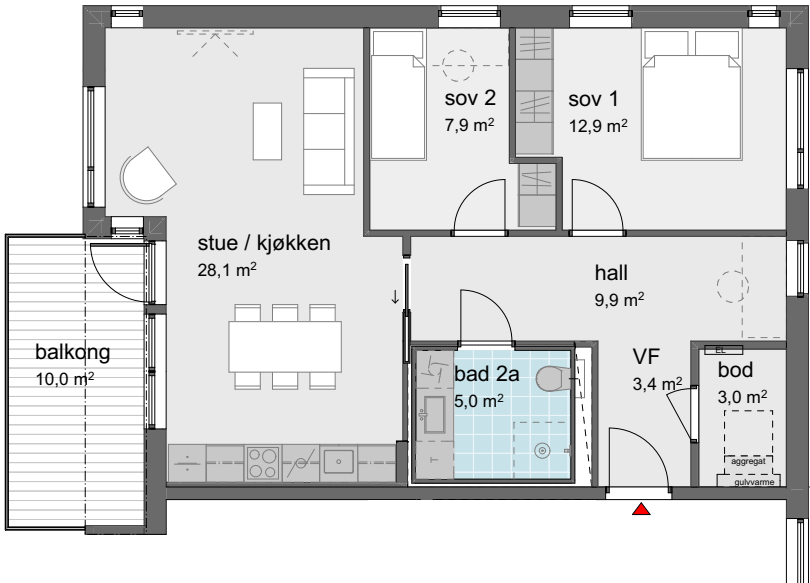
Antall rom 3
BRA 74 m2
P-Rom 70 m2
Plan 2. etasje
Balkong ca. 11 m2



Leilighet B26/B36

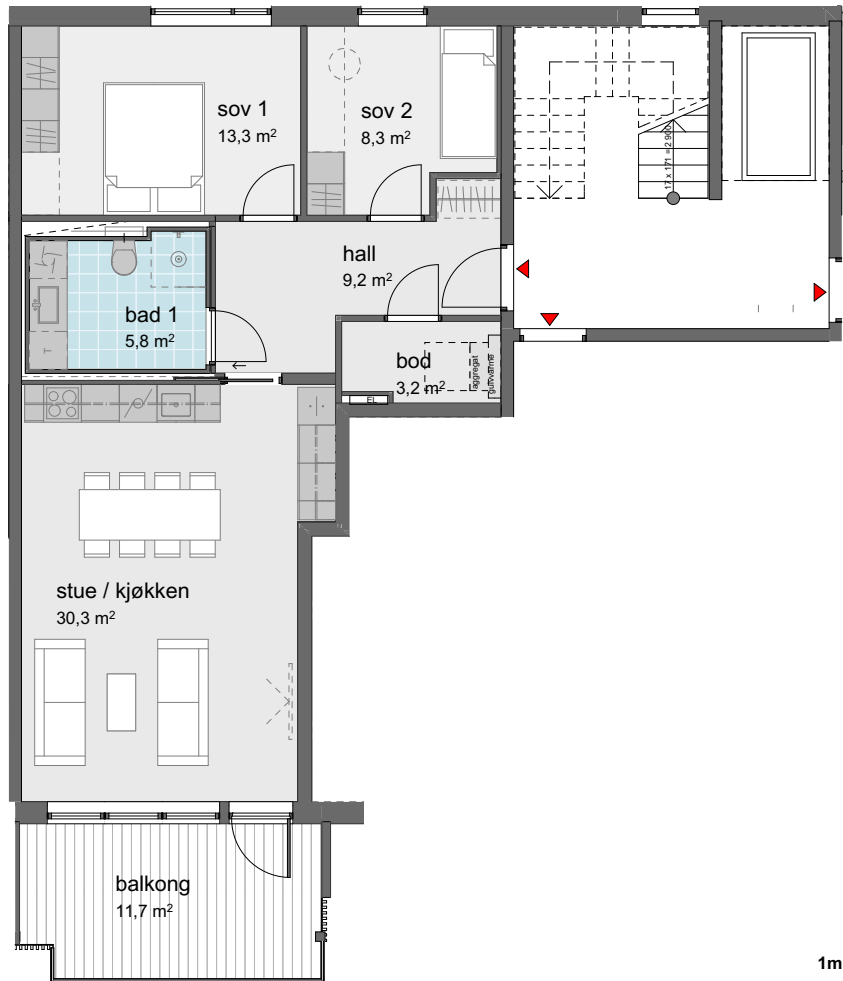
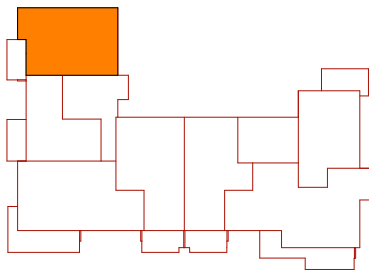
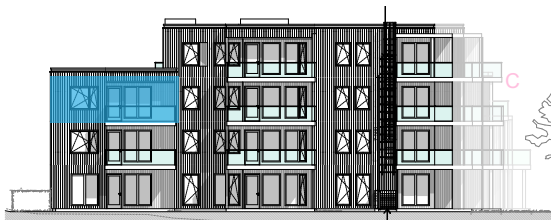
Antall rom 4
BRA 112 m2
P-Rom 108 m2
Plan 2. etasje / 3. etasje
Balkong ca. 25 m2





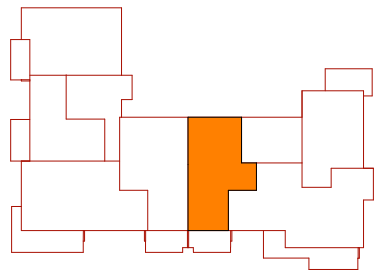
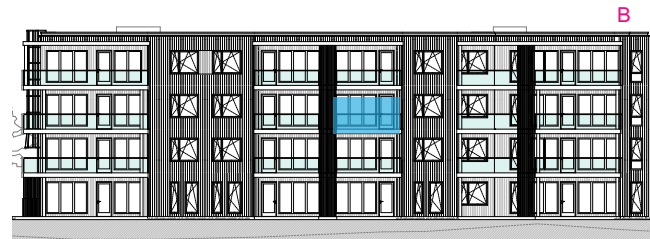
Leilighet B31

Antall rom 3
BRA 74 m2
P-Rom 71 m2
Plan 3. etasje
Balkong ca. 10 m2



Leilighet B35

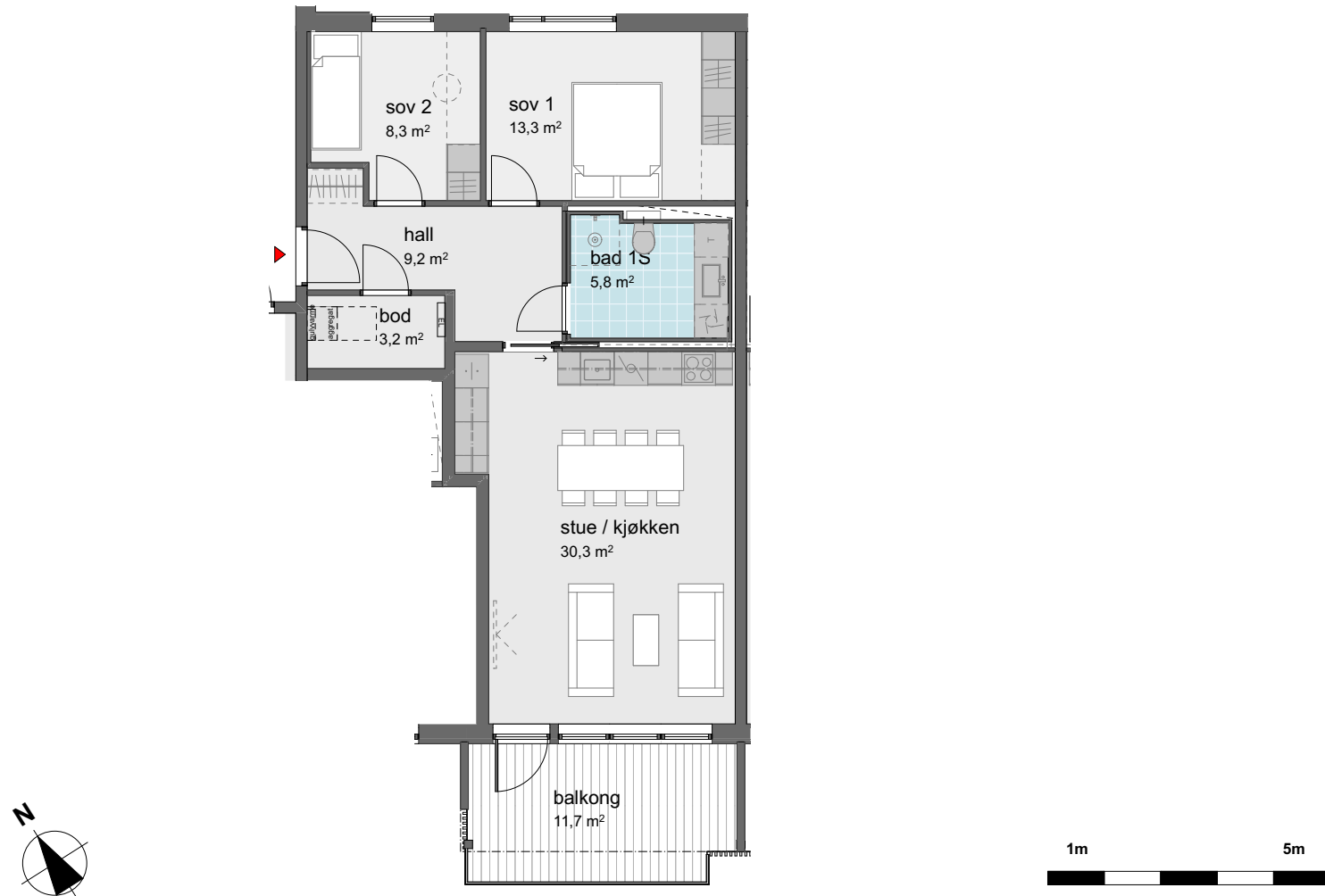
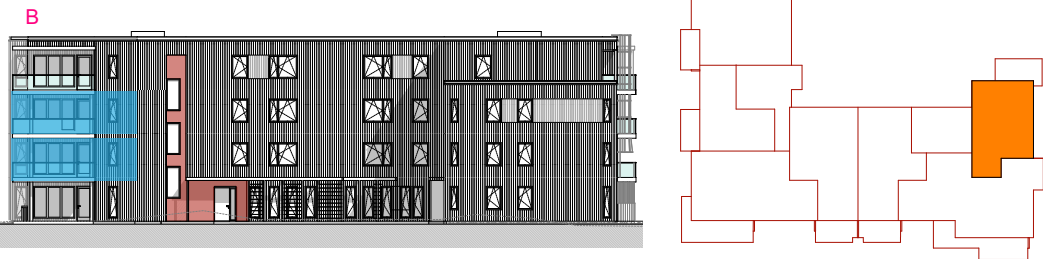
Antall rom 3
BRA 74m2
P-Rom 70,5 m2
Plan 3. etasje
Balkong ca. 11 m2





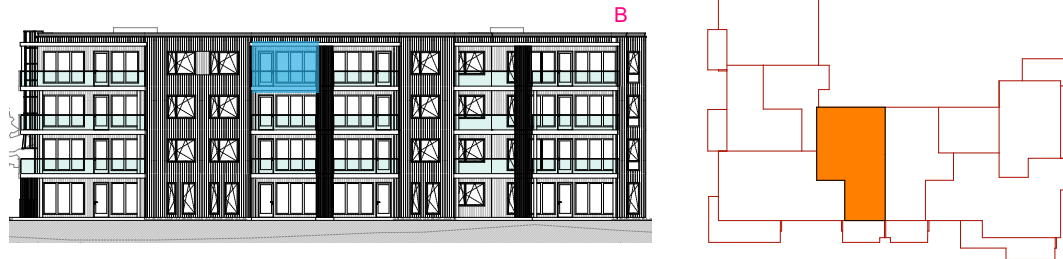
Leilighet B27/B37

Antall rom 3
BRA 62 m2
P-Rom 61 m2
Plan 2. etasje / 3. etasje
Balkong ca. 13 m2



Leilighet B44

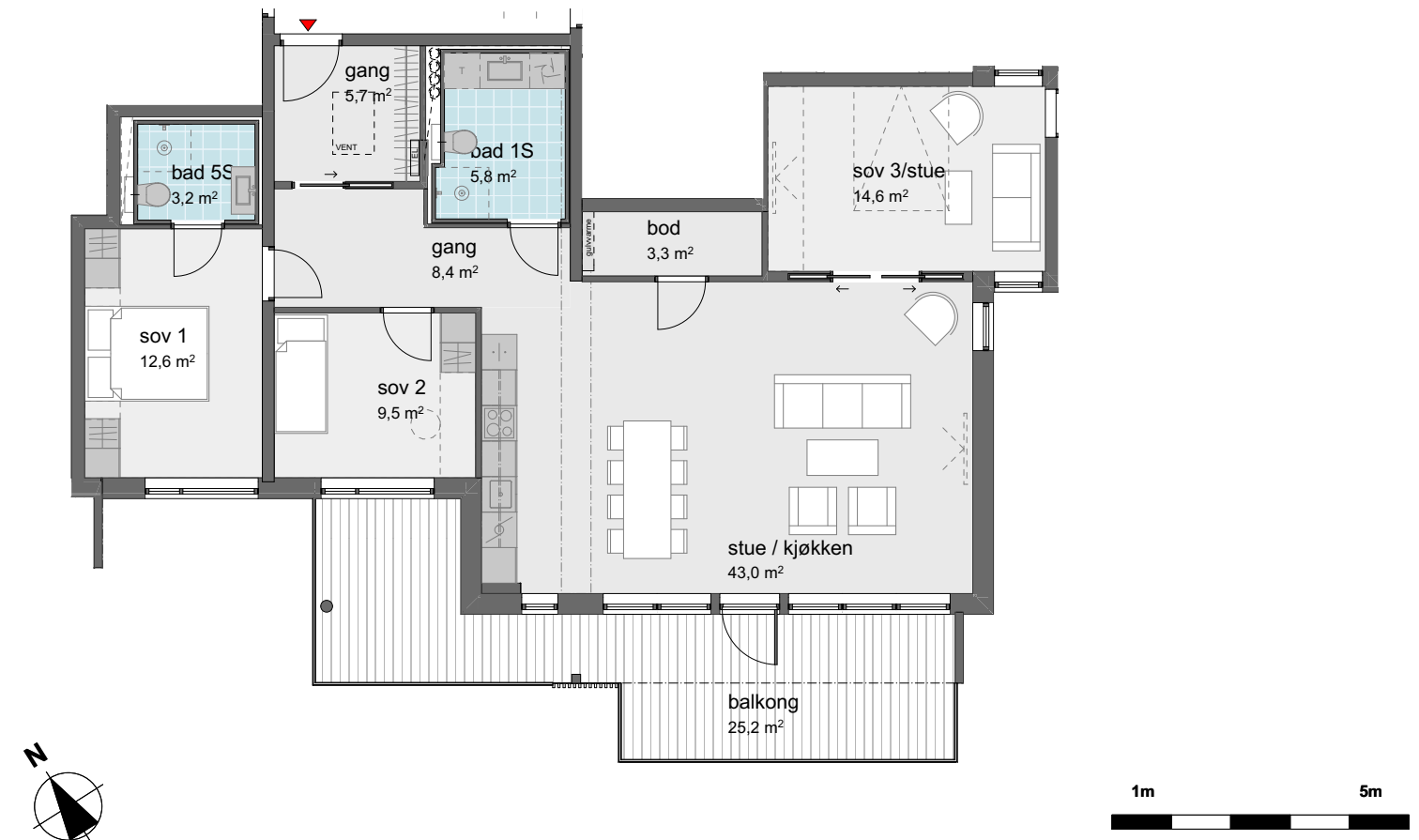
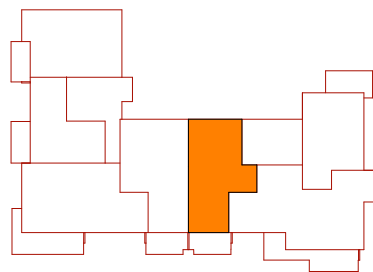
Antall rom 3
BRA 74 m2
P-Rom 70 m2
Plan 4. etasje
Balkong ca. 11 m2





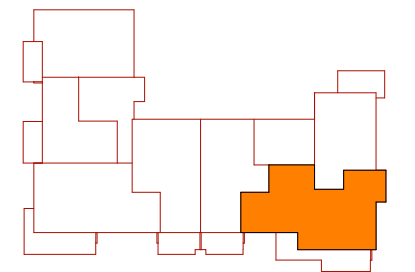
Leilighet B45

Antall rom 3
BRA 74 m²
P-Rom 70,5 m²
Plan 4. etasje
Balkong ca. 11 m²



Leilighet B46

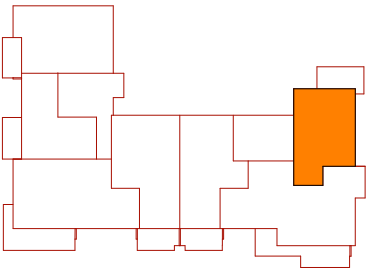
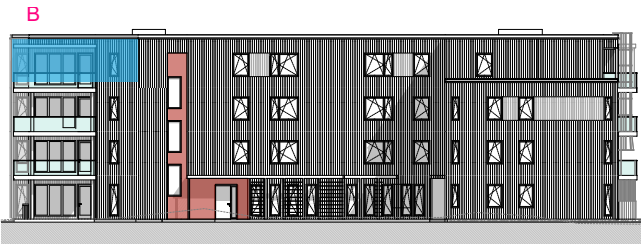
Antall rom 4
BRA 112 m²
P-Rom 108 m²
Plan 4. etasje
Balkong ca. 25 m²

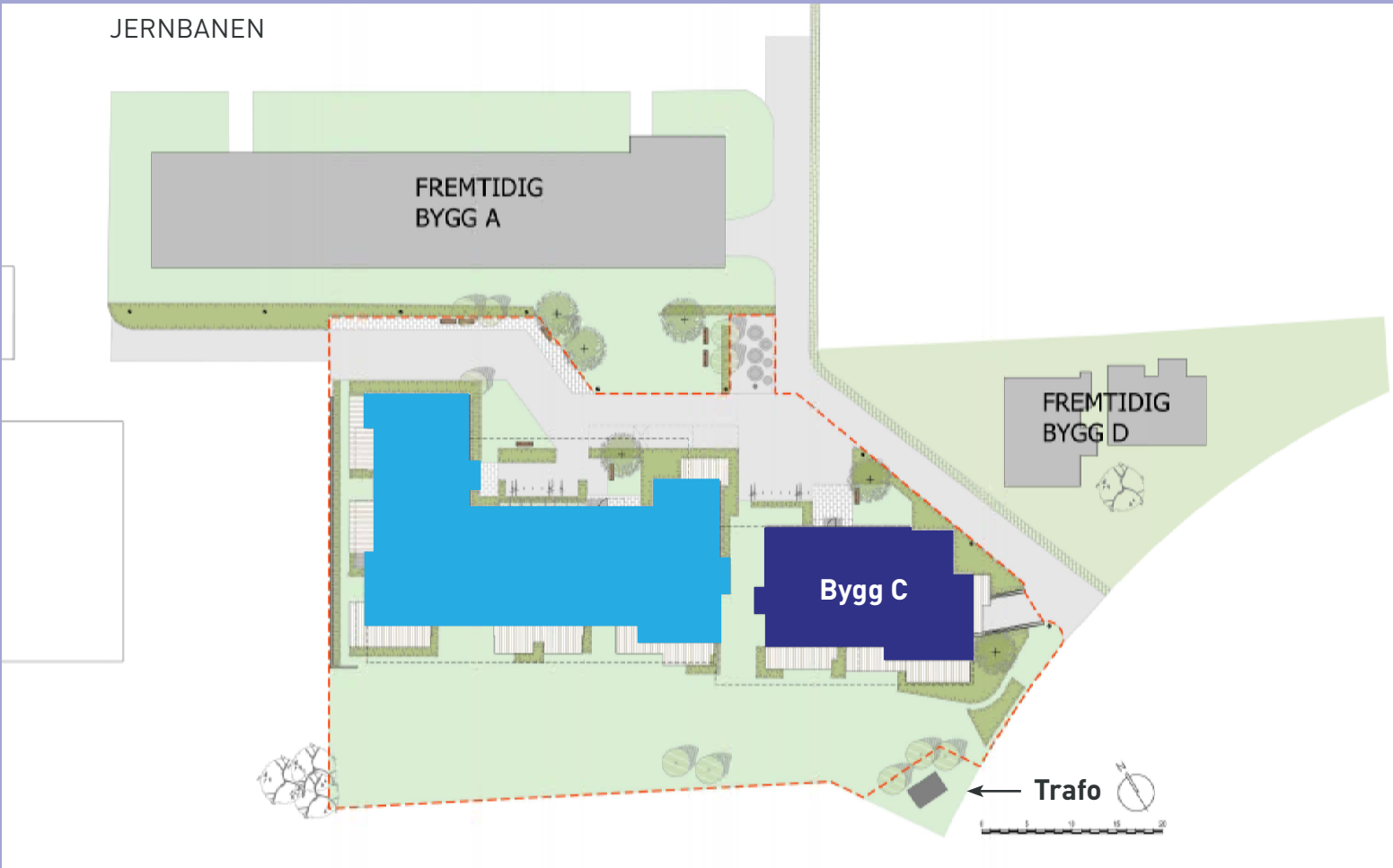




Leilighet B47

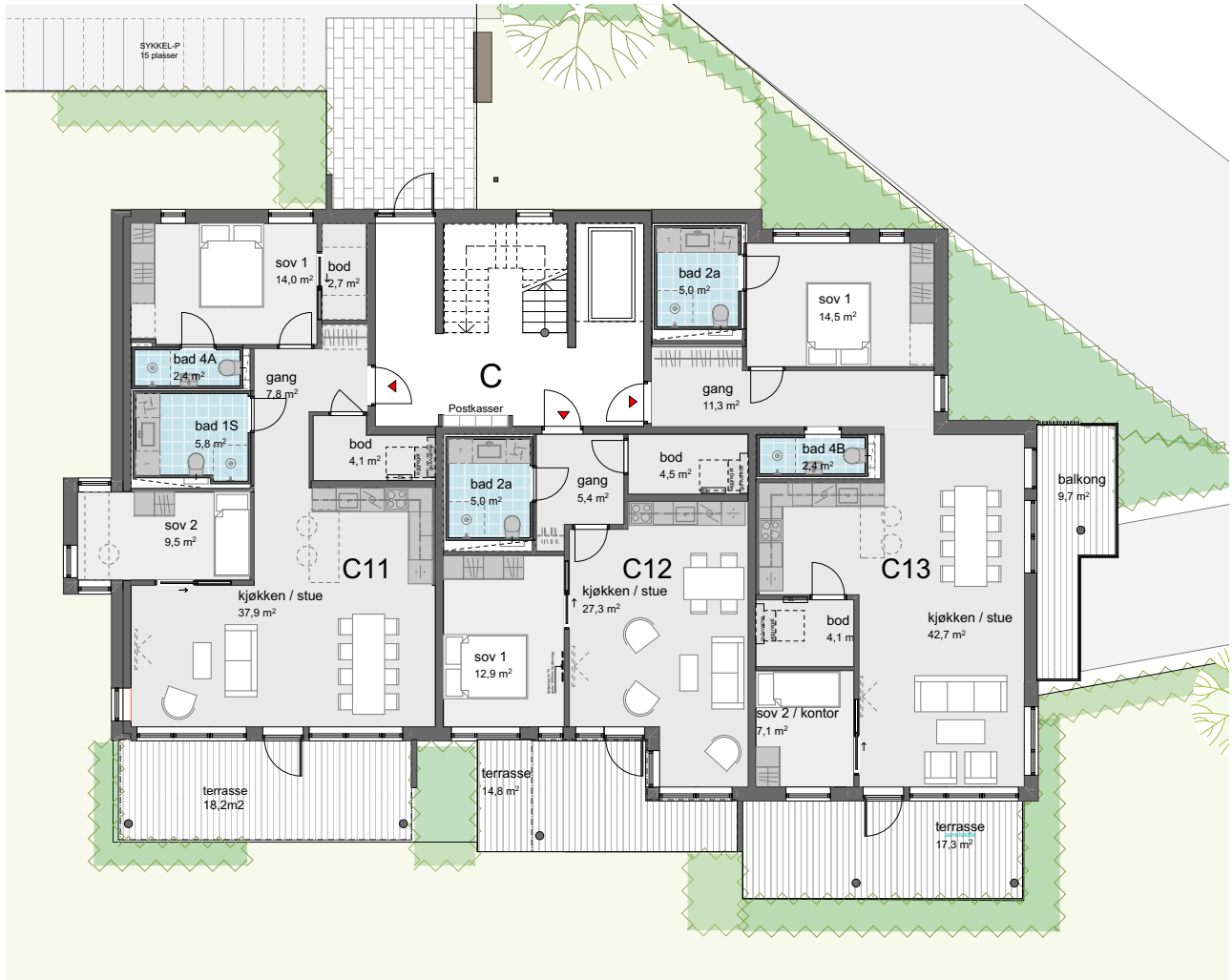
Antall rom 3
BRA 62 m2
P-Rom 61 m2
Plan 4. etasje
Balkong ca. 13 m2





Bygg C har 8 leiligheter
Fordelt på tre etasjer

Bygg C, 1. etasje



1m 5m

Bygg C, 2. etasje



1m 5m



Bygg C, 3. etasje



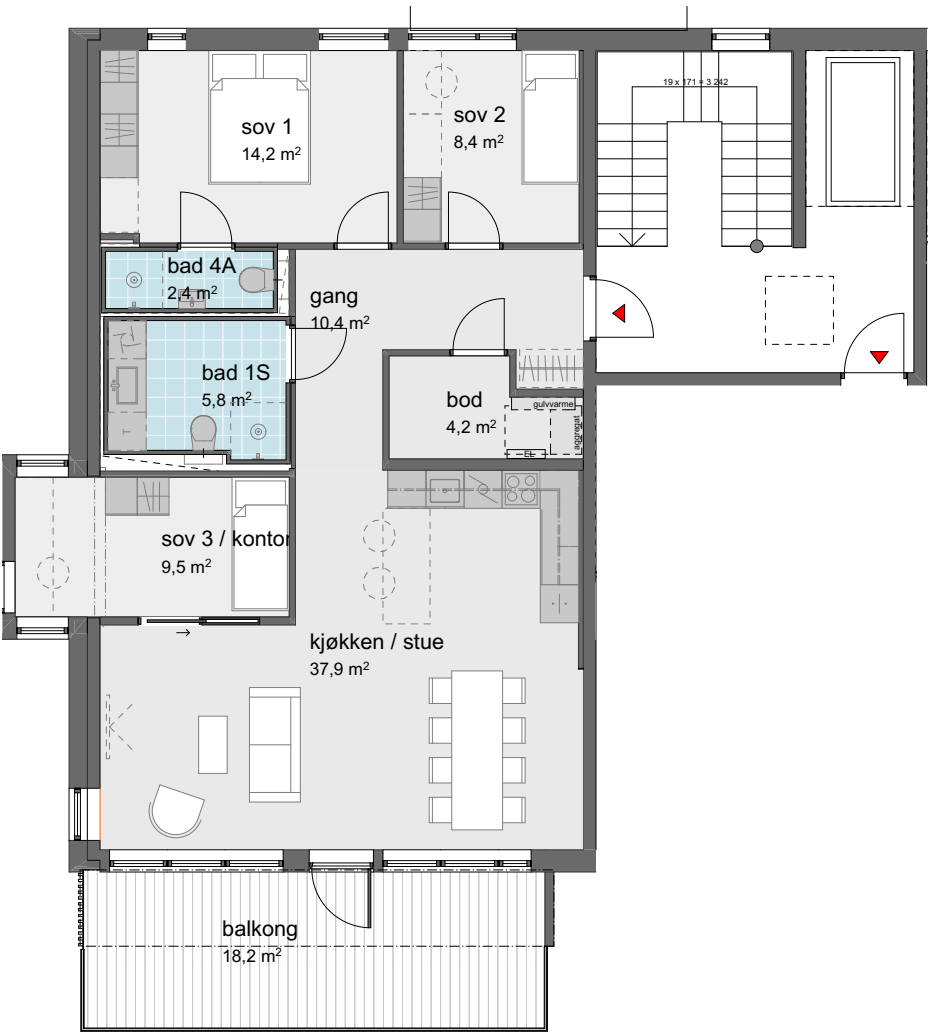
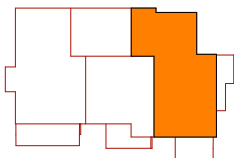
1m 5m





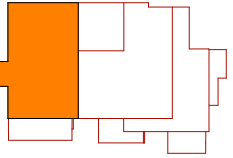
Leilighet C13

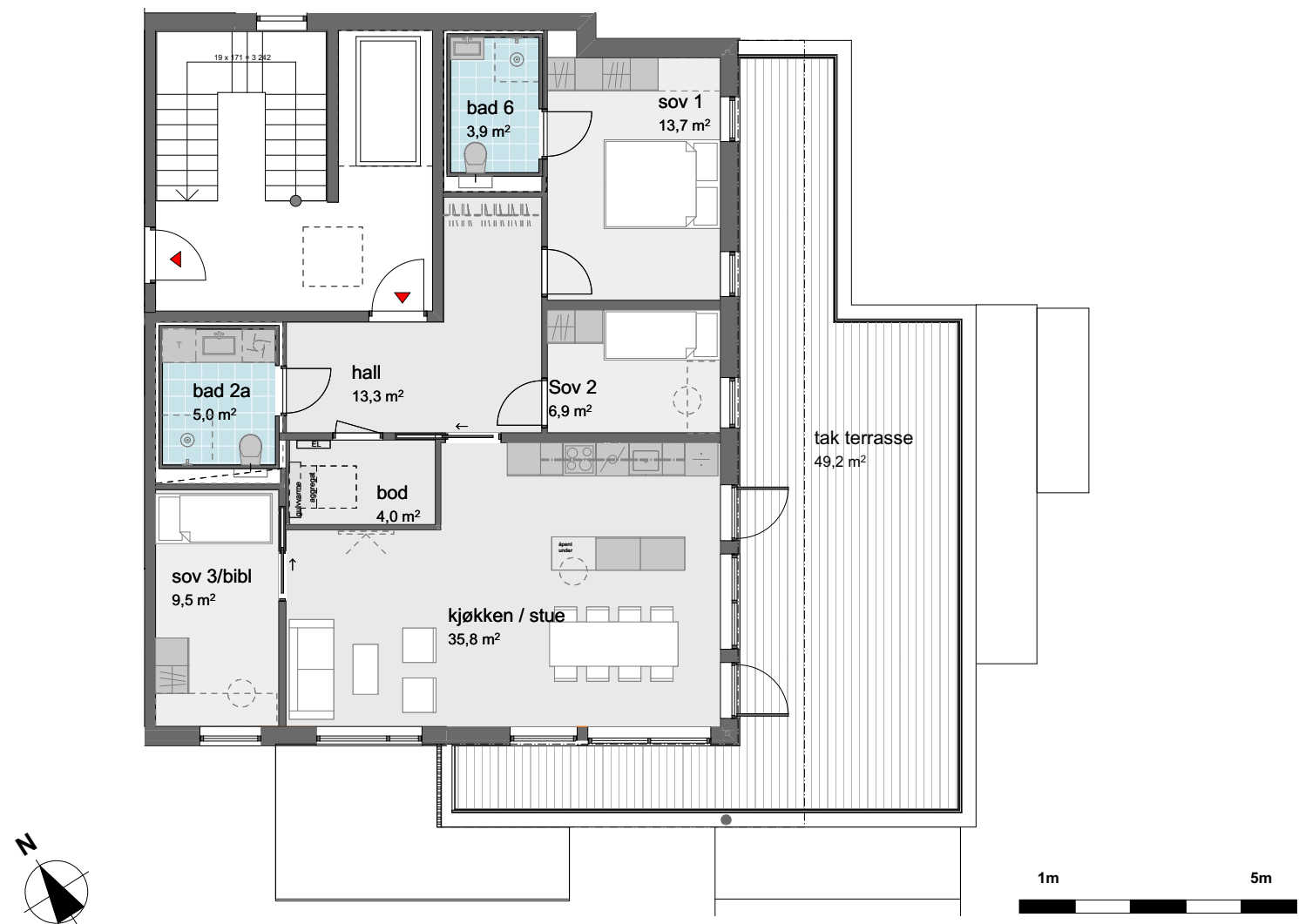
Antall rom 3
BRA 93 m2
P-Rom 88 m2
Plan 1. etasje
Terrasse ca. 27 m2



Leilighet C31

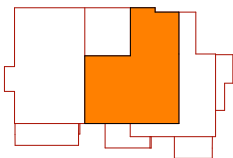
Antall rom 4
BRA 98 m2
P-Rom 92,5 m2
Plan 3. etasje
Balkong ca. 18 m2





Leilighet C32

Antall rom 4
BRA 99 m2
P-Rom 94 m2
Plan 3. etasje
Balkong/ takterrasse ca. 49 m2





Alt om
Nordvikvegen
291-295



Foto: Anna Kramcke

NORDVIKEN ØVRE, BYGG B og C

STANDARD LEVERANSEBESKRIVELSE

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det tas forbehold om evt. feil i teksten.

I teksten henviser vi enkelte steder til leilighetstype med betegnelse som for eksempel BX2. BX2 tilsvarer da alle leilighetene i B-bygget med leilighetstype 2, dvs B12 (første etasje), B22 (andre etasje), B32 (tredje etasje) og B42 (fjerde etasje).

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

Tomta som bygg B og C bygges på har gårdsnummer 1 og bruksnummer 1087 i

Hamar kommune. Tomta er i reguleringsplanen benevnt «Komb 5». Det foreligger rammetillatelse fra Hamar kommune for bygg B/C.

Det arbeides med planer for ytterligere utvikling/utbygging på denne tomta (1/1087). Videre utbygging utover bygg B og C er illustrert ved «bokser» benevnt «A» og «D» på situasjonsplan/utomhusplan som vedlegges salgsmateriellet. Utforming av disse byggetrinnene er ikke endelig avklart. Form og utstrekning på viste bokser (A og D) er kun av illustrativ karakter, og ikke bindende for fremtidig utforming. Tomta (1/1087) vil bli oppdelt/fradelt i hensiktsmessige parseller tilpasset de ulike byggetrinnene.

Leilighetene i bygg B og C er selveierleiligheter, og det vil trolig bli ett felles sameie for begge bygg. Leilighetene i bygg A kan bli organisert i et eget sameie, ev organi-

sert i samme sameiet som bygg B og C.

Alle leilighetene i bygg A, B og C har felles rettigheter til bruk av grøntarealene rundt bygningsmassen til B og C (innenfor tomtegrensen). Avtale om felles bruksrett vil/kan bli tinglyst på sameiets tomt.

I vest/nordvest grenser prosjektet til det gamle «Arcusbygget» som nå gjennomgår en omforming og modernisering fra tidligere industribygg til å romme moderne lokaler for bla kontor/næring/bolig med naturlig tilhørende funksjoner (boder/parkering/avfallsstasjon etc). Flere arealer i bygget er ferdigstilt og tatt i bruk, men det pågår fortsatt utvikling av bygningsmassen. Nord for det gule Arcusbygget ligger et tidligere lagerbygg (rødlig bygg, omtalt som «Spritlageret») fra tiden da Arcus hadde virksomhet på tomten. Dette bygget vil trolig også bli bevart. Også dette bygget vil kunne bli omformet og moder-

nisert, fra tidligere lagerbygg til kombinert formål som bla kan inneholde bla bolig/ næring/parkering med naturlig tilhørende funksjoner (boder/ parkering/avfallsstasjon etc). Arcusbygget med tilhørende lagerbygg har andre eiere enn utviklerne av Nordviken Øvre. Opplysninger gitt foran er hva eier/utviklerav Nordviken Øvre kjenner til av utviklingsplaner for naboeiendommen pr salgstidspunktet for leilighetene i bygg B og C.

All utvikling på tomt 1/1087, Arcusbygget, lagerbygget, samt privateiendom i nord (1/986), vil ha felles adkomst langs vegene som er tegnet inn fra Nordvikvegen. Avtale om adkomstrett vil/kan bli tinglyst, dette gjelder også for vegen som tegnet nord for bygg B/C (mellom B/C og A). Det er naturlig at fremtidige sameier på sikt bør etablere avtaler som definerer ansvar for bla drift/vedlikehold mellom brukere av vegen.

Fremtidige byggarbeider på Nordviken Øvre (1/1087) og nabotomter vil kunne medføre midlertidige tiltak og forstyrrelser som også vil kunne berøre beboere i bygg B og C, som vanlig er når byggarbeider pågår. Ifm utbygging av bygg/område A og D vil det av praktiske og sikkerhetsmessige hensyn måtte påregnes midlertidige byggeplassgjerd/sikringer noe innenfor tomtegrensen til B og C. Det vil også måtte påregnes at det tar noe tid å ferdigstille utomhusareal for bygg B og C i grensen inn mot naboeiendommen mot nord som skal

bli utbygd.

Eksisterende sjaktbygg til det gamle, underjordiske anlegget på tomta vil bli revet, og åpninger gjenstøpt.

Skap, kjøkken- og baderomsinnredning som fremkommer med farge/gråtone på de enkelte møbleringsplanene er med i leveransen. Øvrig møblering (sofaer, senger, spisebord etc) og utstyr vist i hvitt på møbleringsplanene er ikke med i leveransen, disse er medtatt for å vise forslag til plassering av møbler og utstyr. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke i leveransen, men er stiplet på tegning for å vise hvor opplegg for disse er planlagt tilrettelagt.

Planlagt plassering av sikringsskap, fordelingsskap for gulvvarme/fjernvarme og ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon er vist på prospekttegning, men avvik kan forekomme da leilighetene ikke er ferdig prosjektert. Se tekst under «Tekniske anlegg» for nærmere informasjon.

Salgstegninger (prospekt) viser med tekst det omfang som er planlagt levert av skjermvegger. Skjermveggene vil kunne bli bygget som tette vegger, ved bruk av spiler (delvis åpen), eller som kombinasjon av dette. Det kan ikke påregnes tillatelse til etablering av skjermvegger utover det omfang som fremkommer av salgsmateriellet.

Reguleringsbestemmelsene definerer krav til antall parkeringsplasser. Det vil opparbeides parkeringsplasser i parkeringskjeller under bygg B og C, samt noen parkeringsplasser på terreng nord for bygg B/C (som vist på utomhusplanen). ev resterende parkeringsplasser vil bli opparbeidet på arealet bak Spritlageret (opp mot jernbanen), der også beboere/ brukere av Arcusbygget og fremtidige byggetrinn på Nordviken Øvre vil få parkeringsplasser.

Prosjektet byggemeldes i henhold til Plan og Bygningsloven (versjon gjeldende på rammesøknadstidspunkt) og Forskrift om tekniske krav til byggverk – TEK 17.

FELLESANLEGG

Dørtelefon

Det leveres dørtelefon med videokamera ved hovedinngangsdøren til hver oppgang. Dørtelefonen styres fra hver leilighet, og kjøper kan som tilvalg bestille videoskjerm inne i leiligheten.

Garasjekjeller og gjesteparkering

Ved innkjøring til garasjekjeller monteres det garasjeport med motordrift og nøkkelbryter.

1 stk. fjernbetjent portåpner blir levert med hver garasjeplass. Laveste fritakhøyde i kjøresonen i garasjen er 210 cm. Av prislisen fremkommer hvilke leiligheter

som leveres med garasjeplass. Utbygger vil fordele garasjeplassene. Det vil i tillegg bli opparbeidet noen parkeringsplasser på terreng, se tekst under «Generelt» for nærmere orientering.

Sportsboder

Det leveres sportsbod til hver leilighet (ca 5 m2) i tilknytning til garasjekjeller. Utbygger vil fordele bodplassene.

Sykkelparkering

Det blir opparbeidet plass for sykkelparkering på terreng, samt noen plasser for sykkelparkering i kjeller.

Inngangsparti

I felles inngangsparti (1.etg) leveres nedforet himling med downlightbelysning. Postkasser er planlagt plassert i inngangspartiet, mulig plassering er illustrert på prospekttegning (plassering kan bli justert). Gulvet flislegges og får sokkelflis. Det blir nedfelt fotmatte innenfor hovedinngangsdøren.

Trapperom/Trapp

Gulv: Keramiske fliser.
Vegger: Malt (acrylmaling)
Trappevanger: Malt
Opptrinn: Malt, evt. flis
Det blir trolig montert akustiske plater i himling (støydemping).

Heis

Det leveres én heis pr trapperom (dvs to heiser i bygg B, én heis i bygg C). Heisene har forbindelse fra garasjekjeller til øverste

boligetasje. Dette gir trappefri adkomst til alle leilighetsplan.

Renovasjon/søppelhåndtering

Det vil bli etablert felles avfallsstasjon av typen molok eller lignende (dvs. delvis nedgravd) med mulig plassering som vist på utomhusplanen. Plassering kan bli noe justert i detaljprosjektering, og utbygger forbeholder seg retten til å vurdere evt felles avfallsløsning for alle bygg/områder på Nordviken Øvre (A, B, C og D).

UTOMHUS/ UTEAREALER

Generelt

Det må påregnes at utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overlevering dersom denne finner sted sen høst/vinterstid/vår. I så tilfelle vil utomhusarealene bli ferdigstilt så snart som mulig etter overlevering. Utomhusarealene nord for bygg B og C og opp mot neste byggetrinn vil kunne bli senere ferdigstilt dersom det ved overlevering av bygg B og C pågår utbygging av bakenforliggende byggetrinn, eller foreligger planer om snarlig realisering. Grøntarealene vist på utomhusplanen er felles for alle leilighetene i bygg A, B og C.

Balkonger/terrasser/fellesarealer

For leilighetene på plan 1 blir terrassene levert med trykkimpregnerte terrassebord, og plenarealene utenfor terrassen blir med



Foto: Anna Krømcke

gress. Deler av utearealet er beliggende over garasjekjelleren. Kjøper plikter å rette seg etter de forholdsregler som blir satt vedr. beplantning av grøntareal/fellesarealer. Det leveres hagekran til felles bruk, eksakt plassering er ikke avklart. Balkonger/terrasser for leiligheter i plan 2, 3 og 4 leveres med overflate av betong, med unntak av takterrasse på leilighet C32 som leveres med tremmegulv (trykkimpregnerte terrassebord).

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning i forbindelse med terrasser/balkonger til alle leiligheter. Lyspunktene styres via bryter montert på innvendig side i leiligheten.

Ifm detaljprosjektering vil det bli vurdert om det er behov for evt tiltak knyttet til støyskjerming av balkonger (mot jernbanen).

Areal med fast dekke vil i hovedsak bestå av asfalt og belegningsstein. Innslag av andre belegg som fremstår «mykere» enn asfalt (f.eks armert gress) kan bli vurdert. Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning ved inngangspartier, gang- og oppholdsareal, samt nedkjøring til p-kjeller. Disse lyspunktene blir sentralstyrt av ur eller lyssensor. Det leveres én stk frostfri utekran til felles benyttelse ved inngangspartiet til hver blokk.

BYGNINGS- KONSTRUKSJONER

Grunn, fundamenter, bærekonstruksjon og fasade

Byggene skal fundamenteres iht. forskrifter. Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Fasader består i hovedsak av trepanel (sort/mørk i kombinasjon med innslag av farger/lysere kledning). Evt kan det bli vurdert innslag av platekledning e.l. der arkitekten ønsker variasjon i fasaden. Gulv i garasjeanlegg asfalteres. Gulv i bodarealer og øvrige arealer i kjeller utføres med betong.

Tak

Utvendig tak tekkes med takpapp/-belegg. Terrassene/balkongene på øverste leilighetsplan leveres med tak over deler av terrassene/balkongene. Prospekttegninger illustrerer utstrekning av disse takene.

Balkongundersidene (som danner tak for underliggende balkonger) vil være i ubehandlet betong (ikke malt).

Det må påregnes at balkonger/terrasser får søyler for bæring av tak og overliggende balkonger. Eksakt utførelse og detaljprosjektering er ikke endelig avklart, og det vil kunne bli noe tilpasning av søyleplasseringer.

Yttervegger

Yttervegger utføres av isolert bindingsverk (isolasjonstykkelse iht. forskriftskrav og varmetapsberegning), utvendig kledd med panel med mulig innslag av platekledning. Vinduer leveres som aluminiumsbeslåtte trevinduer. Innvendig er vinduene hvitmalt.

Varme, brann og lydisolering

Bygget skal generelt tilfredsstillende gjeldende forskrifter hva angår isolering, brann og lyd (TEK17). Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav. Alle leilighetene får boligsprinkling. I utgangspunktet planlegges boligene uten balkongsprinkling, men det vil måtte påregnes sprinkling av balkonger der prosjektets brannrådgiver beskriver krav til dette. Der det vil bli behov for balkongsprinkling vil det måtte påregnes lokal innkassing av sprinklør der sprinklørret ledes ut gjennom yttervegg.

Rømning utvendig fra leilighetstype Bx3 kan bli via brannstige eller rømningsplattning inn mot Bx2. Disse symbolene er stiptet på tegning, og løsning blir endelig avklart i detaljprosjektering.

Rekkverk

Rekkverk på balkongene vil i hovedsak bli utført av glass, muligens i kombinasjon med spiler av aluminium. Rekkverksbæring og håndløper av aluminium eller stål.

INNENDIG I LEILIGHETENE

Generelt

Boligene leveres med generell takhøyde på ca 250 cm. I områder med nedforet himling pga ventilasjonskanaler vil takhøydene bli lavere. Arealer med nedforet himling er i hovedsak gangareal og baderom (baderom har takhøyde på ca 220 cm). Også øvrige arealer kan få behov for nedføring/evt. lokal innkassing for bla fremføring avventilasjonskanaler. Omfang av dette blir først avklart ifm. detaljprosjektering.

Innvendige boder leveres uten nedforet himling, i dette rommet vil det bli synlige ventilasjonskanaler i taket. Evt. behov for kryssende kanaler kan medføre at fri høyde lokalt i bodene kan bli lavere enn 220 cm. Alle himlinger males hvite. Betonghimling vil ha synlige, langsgående fuger med avstand på ca 1,2 meter eller ca 2,4 meter.

Vinduene leveres med trekarmer ferdig malt fra fabrikk i hvit farge inne. Brede vindusfelt vil kunne bli levert som sammenskrudde vinduer med hvitmalt dekklist. Det leveres hvite (ferdig malt fra fabrikk) vindus- og dørutføringer og listverk rundt disse. Dør-/vinduslister gjæres og males, og blir levert uten synlige spikerhull.

Entredørene til hver leilighet får kikkehull og leveres med FG-godkjent lås og beslag.

Det leveres terrassedør med glass (fremkommer av plantegning).

Innvendige vegger i leilighetene blir malt med to strøk acrylmaling. Innvendige betongvegger vil bli sparklet før maling. Ifm tilvalgsprosessen vil kjøpere bli orientert om to konkrete standardfarger for vegg som kan velges uten omkostning (under forutsetning av at alle vegger males i samme farge). Andre farger på innvendige vegger kan endres som tilvalg innenfor frist.

Som standard leveres tre-stavs eikeparkett. For leiligheter i plan 3 og 4 leveres en-stavs parkett. Type parkett kan endres som tilvalg om ønskelig (innenfor tilvalgsfrist, se informasjon under tilvalg).

Entré

Gulv: 14mm eikeparkett og gulvlist i eik
Vegger: Malt

Kjøkken

Gulv: 14mm eikeparkett og gulvlist i eik.
Vegger: Malt. Veggfelt mellom benkeplate og overskap blir malt.

Kjøkkeninnredning leveres av Sigdal Kjøkken, og i standardleveransen inngår kjøkken av type Line (glatte fronter) med håndtak i stål. Kjøperne kan innenfor tilvalgsfristen velge tre alternative farger på kjøkkenfronter uten omkostning: Klassisk hvit, Line lys grå (NCS S2500-N), Line mellomgrå (NCS S5500-N). Utover dette kan det mot tillegg og innenfor tilvalgsfristen gjøres tilvalg innenfor Sigdals sortiment.. Høyde på

kjøkkeninnredningen er ca 228 cm med foring mot himling. Håndtak i stål og med demping på skuffer og skap. I de leiligheter der himling evt. er nedforet i kjøkkenareal (for fremføring av ventilasjonskanaler) leveres kjøkkeninnredningen med takhøy innredning og foring mot himling. Følgende hvitevarer inngår (Electrolux): Integrert komfyr og koketopp (induksjon), oppvaskmaskin og kjøl-/frysenskap. Det leveres kjøkkenventilator for alle leiligheter.

Benkeplater

Det leveres benkeplate i laminat 30mm med rett forkant.

Stue

Gulv: 14mm eikeparkett og gulvlist i eik.
Vegger: Malt

Soverom

Gulv: 14mm eikeparkett og gulvlist i eik
Vegger: Malt
Innredning: Det leveres garderobeskap i henhold til plantegningene (glatt hvit), høyde ca. 207 cm

Innvendig bod

Gulv: 14 mm eikeparkett og gulvlist i eik.
Tekniske boder leveres med vinyl på gulv, og sluk om det er krav til det.
Vegger: Malt

Bad

Badene vil leveres som fabrikkproduserte (prefabrikerte) baderom. Badene leveres med grå fliser i format 30x60 cm på vegg,



Illustrasjon. Endringer vil kunne forekomme da boligene ikke er ferdig prosjektert

og grå fliser i format 30x30 cm på gulv (grå fliser i format 5x5 cm på gulv i dusjsone).

Badene leveres med hvitt veggmontert toalett og servant med ettgreps blande-ateri. Badersinnredningen leveres i henhold til egne tegninger fra leverandør. For baderomstype 1-3 og 5 leveres hvit badersinnredning med skuffer og speilskap med ledbelysning. I baderomstype 4 (mindre bad) leveres badersinnredning (mål 35 cm (dybde) x 60 cm (bredde)) med hvit servant og grått underskap (dører), samt speil med lys. Det leveres opplegg for tørketrommel og vaskemaskin (kaldt-vannstilførsel og avløp, samt strømuttak for disse) på hovedbad i hver leilighet (som vist med på prospekttegninger med symbol

for vaskemaskin/tørketrommel). I bad 5S (sekundærbad i leilighetstype Bx6) leveres det i tillegg strømuttak i posisjon for mulig plassering av vaskemaskin/tørketrommel. Det er ikke gjort forberedelse for vann/avløp til vaskemaskin i dette badet (5S), dersom det ønskes vaskemaskin på dette badet må tilknytning vann/avløp besørges (ikke med-tatt) fra tilliggende badersinnredning.

Alle bad i type 1 – 3 og 5 leveres med rette dusjvegger i klart glass (som kan slås inn i dusjnisen). Bad 4 leveres med skyvedør inn til dusjsonen.

Alle bad leveres med ettgreps dusjbatteri og himling i lakkerte stålplater.

Sportsbod (kjeller)

Gulv: Stålglatt, støvbundet betong.
Korridorvegg og skillevegger utføres i bindingsverk med ensidig kledning av rupanel eller OSB finerplater. Luftespalte tak (for ventilasjon, lys og brannsprinkling av arealet). Boddør forberedt for hengelås, alternativt med låssylinder.

TEKNISKE ANLEGG

Generell informasjon

Planlagt plassering av sikringsskap, fordelingsskap for fjernvarme og ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon er vist på prospekttegning, men avvik kan forekomme da leilighetene ikke er ferdig prosjektert. I hovedsak planlegges disse installasjonene i de fleste leilighetene å bli plassert i innvendig bod, men enkelte leilighetstyper vil kunne avvike fra dette prinsippet.

Leilighetstype BX6 og BX7 vil bla få takhengt ventilasjonsaggregat i gang (se forøvrig tekst under ventilasjonsanlegg)

Inspeksjonsluker

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i- rør system, fordelskap fjernvarme med måler og veksler for varmt tappevann, ventilasjonsanlegg, sjakter, WC og el-skap m.m. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i teknisk bod og bad, men det kan bli behov for inspek-



Foto: Markus Spiske by Unsplash

Det blir individuell regulering av gulvvarmen i alle rom.

Elektriske anlegg

Elektrisk anlegg leveres etter NEK 400. Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. I leilighetsskillevegg og der det ev er prefabrikerte veggelementer i betong vil det elektriske anlegget ikke være skjult. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet. Plassering av måler og hovedsikring for den enkelte leilighet er ikke endelig prosjektert. EL-måler for de enkelte leilighetene blir enten plassert samlet gruppevis i kjeller, eller i hvert leilighetsplan. Det leveres downlightsbelysning integrert i badromshimling. Det leveres LED-belysning og dobbel stikkontakt under overskap på kjøkken. Dobbelt stikk i kjøkkenbenk for tilkobling av oppvaskmaskin. I innvendige boder og kott leveres lysarmatur fortrinnsvis over dør og dobbel stikkontakt.

På terrasse/balkong leveres utelys med innvendig bryter og dobbel stikkontakt. Det leveres tomrør for evt. ettermontering avmotordrevne utvendige persienner/ screens med innvendig betjening (solskjerming ikke medtatt i leveransen). Det gjøres oppmerksom på at enhver kjøper/leilighets-eier plikter å følge de retningslinjer som gjelder i sameievedtektene vedr. evt. montering av persienner/screens. I sportsbodene (kjeller) blir det levert dobbel stikkontakt i hver sportsbod og generell belysning i

gangarealene. Det leveres stikkontakt i annenhver etasje i trappeoppgangene.

TV/Bredbånd

Det føres fiberkabel inn til EL-skap i hver leilighet. Det leveres to uttak for kabel-TV system, ett i stue og ett i hovedsoverom. Sameiet er bundet til Telenor (tidligere Canal Digital) de første 36 månedene fra overtakelse. Endret programsammensetning og/eller øket båndbredde utover grunnpakke bestilles og bekostes av hver enkelt beboer.

Telefon

IP-telefoni er mulig gjennom Telenor (tidligere Canal Digital). Beboer bekoster og bestiller selv eget abonnement.

Ventilasjonsanlegg

Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegget har ikke kjølefunksjon. For leilighetene i leilighetstype BX1, BX2, BX3, BX4, BX5, CX1, CX2 og CX3 blir ventilasjonsaggregat blir montert på vegg i bod (fortrinnsvis i teknisk bod for de leilighetene som har egen teknisk bod] inne i leilighetene, jmf tekst innledningsvis under «Tekniske anlegg». I leilighetstype BX6 og BX7 blir ventilasjonsaggregatene innfelt i nedsenket himling i gang (entré). Her vil det bli en synlig luke i taket for tilkomst til ventilasjonsaggregatet.

Prospekttegningene angir sannsynlig plassering av ventilasjonsaggregatene, men detaljprosjektering kan medføre at

endelig plassering blir endret. For alle leiligheter foruten BX7 gjelder: Avtrekk og frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedforet himling, og lufttilførsel/luftavkast blir gjennom yttervegg eller over tak. For leiligheter i leilighetstype BX7 gjelder: Frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedforet himling, og lufttilførsel blir gjennom yttervegg. Leilighetene BX7 (dvs B17/B27/B37/B47) får kjøkkenventilator med kullfilter (dvs omluft, ikke avkast over tak). Detaljene omkring nedforinger og innkassinger er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. I bodanlegg i kjeller leveres avtrekksventilasjon.

TILVALGS-
MULIGHETER

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligen innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen. Hver enkelt kjøper får et eget møte med utbygger / totalentreprenør og underleverandører for avklaring av tilvalg. Tilvalg vil primært bli avtalt direkte mellom leilighetskjøper og entreprenør/fagleverandør. Ved tilvalg beregnes det et oppstartsgebyr på kr 3.000.- inkl. mva. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg. Det er lagt opp til tilvalgsmuligheter på følgende områder (tilvalgsmuligheter er bla styrt av prosjektets fremdrift, og tilvalgsmulighetene vil derfor i stor grad avhenge av

- kjøpstidspunkt):
- Innredning på kjøkken og garderobe.
 - Fliser eller Kitchenboard over kjøkkenbenk.
 - Type parkett.
 - Dører og listverk.
 - Endret farger på veggflater
 - Elektroinstallasjoner som belysning,ekstra bokser for telefon og TV-kontakt, ekstra el-punkter, samt alarmanlegg.
 - Tilpasning av lysstyringssystem er mulig, stikkontakter, videoskjerm dørtelefon-m.m. Mulighet for fargevalg på brytere
 - Ladepunkt for EL-bil
 - Det utvises i noen grad fleksibilitet ved endring av boligens planløsning innenfor krav, lover og forskrifter. Dette må avklares i kjøpsfasen. Det åpnes ikke forendringer som påvirker boligens fasader,herunder vinduer, størrelser på markterrasser eller balkonger.

Bestillingsfrister for tilvalg:

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

FORBEHOLD

Det tas forbehold om offentlige godkjenninger/tillatelser.

Utbygger forbeholder seg retten til å definere eksakt tomteareal som vil bli fradelt til sameiet som skal etableres ifm utbyggingsprosjektet (bygg B/C). Sørvest for bygg C er det en trafo som betjener flere bygg enn Nordviken Øvre. Trafosens plassering fremkommer av utomhusplan, og er synlig på dagens tomt. Areal rundt trafoen kan bli fradelt som egen tomt dersom dette synes hensiktsmessig for fremtiden.

Selger forbeholder seg retten til å:

- inngå/tinglyse nødvendige avtaler for etablering av bebyggelsen og sameiet. I dette inngår også tinglysning av adkomstretter og rettigheter knyttet til bruk av felles utomhus-/grøntarealer som nevnt under pkt «generelt».
- avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal.
- fordele boder og parkeringsplasser
- engasjere forretningsfører for sameiet. Dette vil normalt ha bindingstid tilsvarende 3 år for sameiet, deretter er det vanlig med 6 mnd oppsigelse. Etter bindingstiden kan sameiet selv velge forretningsfører.
- Selger tar forbehold om endringer i planlagt organisering og antall leiligheter/seksjoner i sameiet.

Vindusstørrelse/-form og plassering i den

enkelte leilighet kan avvike noe fra plantegningen som følge av tilpasning av tekniske løsninger, offentlige forskriftskrav og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Dersom det er avvik mellom tegninger/ beskrivelser i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasade og utomhusplanen.

Illustrasjoner i prospekt og nettsider har illustrativ karakter, og det tas forbehold om avvik i angitte detaljer. Vist utsikt i illustrasjoner kan avvike noe fra faktiske forhold.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner, tekniske føringsveier og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Det gjøres oppmerksom på at svinnsprekker og riss kan oppstå en tid etter overlevering. Spesielt gjelder dette i overgang mellom yttervegg og himling, og i hjørnet på gerikter. Dette er i utgangspunktet ikke reklamasjonsberettiget, men vil kunne være gjenstand for gjennomgang på ettårsbefaring av boligen.

Alle oppgitte areal er beregnet etter NS3940. Boligens areal er oppgitt i bruksareal (BRA), og måles fra innside omsluttende yttervegg. Romareal (BRA) oppgis som netto gulvareal innenfor omsluttende vegger der alle innvendige sjakter inngår i arealberegningen.

Det planlegges ytterligere byggetrinn på området, og nabo (Arcusgården/ Arcusbygget) har planer om fortsatt utvikling på sin tomt. Se tekst innledningsvis under «Generelt» for nærmere informasjon vedr neste mulige byggetrinn.

Hamar, 26.01.2021. Martodden Utbygging KS

Illustrasjon. Endringer vil kunne forekomme da boligene ikke er ferdig prosjektert





Eiendommen fra A til Å



Hovedoppdragsnummer

52316304

Ansvarlig megler

Navn: Stine Enger Strand

Telefon: 901 44 461

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Vangsvegen 70, 2317 Hamar

org.nr. 910 968 955

Navn: Renate Haga Ommestad

Telefon: 915 82 791

Tittel: Eiendomsmegler

Selger/utbygger

Navn: Martodden utbygging KS

Adresse: c/o Backe Prosjekt AS, PB 365, 2303

Org.nr.: 890 529 402

Entreprenør

Navn: Martin M Bakken

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Hamar kommune gnr. 1 bnr. 1087.

Eiendommen skal fradeles/sammenslås/

grensejusteres, og eiendomsgrensene

NORDVIKEN ØVRE FRA A TIL Å

er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert. Sameiets tomteareal er oppgitt fra selger å bli ca. 3.300 m². Hver seksjon vil bestå av en sameierandel ihht. oppdelingsbegjæringen.

Adresse:

Nordvikvegen 291, 293, 295, 2316 Hamar

Eierforhold

Selveier

Boligtype

Leilighet

Tomtetype

Eiet tomt

Dette prospektet omfatter Bygg B og C. Bygg B består av 27 leiligheter fordelt over 3 og 4 etasjer. Bygg C består av 8 leiligheter over 3 etasjer. I tillegg bygges underjordisk parkeringskjeller som strekker seg under begge byggene. Alle leilighetene får en p-plass og en bodplass i parkeringsanlegget.

De fleste leilighetene har sydvestvendt orientering og gode uteplasser. Det er et godt utvalg av ulike type leiligheter fra 58 til 112 kvm med 1 til 3 soverom. Alle leilighetene leveres med en god standard som for eksempel kjøkken med integrerte hvitevarer og medfølgende garderobeskap på soverom. Se for øvrig plantegninger og leveransebeskrivelse.

Boder og parkeringsplasser

Det medfølger en stk. bod og en stk. parkeringsplass i parkeringskjeller. Ladepunkt for EL-bil kan bestilles som tilvalg.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert

OM PROSJEKTET

Nordviken Øvre (Felt «Komb 5» i reguleringsplanen for Martodden) er regulert til blokkbebyggelse.

Nordviken Øvre vil bestå av Bygg B, C, A og D, se situasjonsplan for plassering.

som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Vei, vann og avløp

Nordviken Øvre vil bli tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei inn fra Nordvikvegen - det vil bli tinglyst adkomst. Drift og vedlikehold av veien må påregnes og dette vil bli tinglyst sammen med adkomst. Det vil bli tinglyst adkomstretter for nabotomter over sameiets tomt.

Diverse

Alle leilighetene i bygg A, B og C har felles rettigheter til bruk av grøntarealene rundt bygningsmassen til B og C (innenfor tomtegrensen). Avtale om felles bruksrett vil bli tinglyst på sameiets tomt.

Eksisterende sjaktbygg på det gamle underjordiske anlegget på tomta vil bli revet, og åpninger gjenstøpt.

Det er planlagt videre utbygging av Arcusbygget hvor deler av bygget i dag er ombygget til leiligheter. Tilhørende lagerbygg til Arcus er planlagt omgjort til bolig, næring, lager, parkering eller en kombinasjon av disse.

Sameiet

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet er planlagt å bestå av totalt 35 stk. boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt.

bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Bygg A som planlegges bygd etter bygg B og C (se situasjonsplan) kan bli en del av sameiet, eller et eget sameie.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det. Se for øvrig leveransebeskrivelse vedr informasjon om planlagt utvikling på området.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærhe-

- ten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Eiendommens faste, løpende kostnader

Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles ihht. vedtektene. Månedelige felleskostnader er stipulert for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at kommunale avgifter (med unntak av eiendomsskatt), forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold, revisor, forretningsførsel styrehonorar, vedlikehold (serviceavtaler), kabel TV/internett (grunnpakke). Se prisliste for månedlig stipulert felleskostnad per leilighet.

Endelig budsjett fastsettes på årsmøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert USBL som forretningsfører for sameiet. Avtalen gjelder for 3 år, og deretter er det 6 måneders oppsigelse. Kostnader



for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Fjernvarme (Oppvarming/tappevann) vil komme i tillegg til felleskostnadene og betales som a konto innbetaling til sameiet hver måned. Beregnet innbetaling a konto utgjør kr 9,- per måned kvm/BRA. Det vil bli installert måler til hver enkelt leilighet og den endelige kostnaden vil være avhengig av forbruk.

Driftskostnader garasjeanlegg er stipulert til kr 200,- pr måned pr garasjeplass for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget.

Info eiendomsskatt

Det er i følge selger eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen. Eiendomsskatt kommer i tillegg til felleskostnader og faktureres direkte til seksjonseier.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden april til juli 2022.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger tar forbehold om endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks større virusutbrudd

Utleie

Boligen har ingen egen utleieenhet. Det er lagt til rette for å kunne velge hybelløsning i noen av leilighetene. Se plantegning for detaljer.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Boligen selges fri for pengeheftelser med

unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

Dagens Heftelser i eiendomsrett: 1930/904332-1/11 02.06.1930 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser

1931/900300-1/11 01.05.1931 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE vedr. benyttelse av sidespor

1950/100812-1/11 31.03.1950 ERKLÆRING/AVTALE Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

1953/102258-2/11 06.08.1953 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE Bestemmelse om veg

1954/904561-1/11 13.04.1954 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1968/102028-2/11 14.05.1968 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0403 GNR: 1 BNR: 3827

1992/4471-1/11 01.04.1992 ERKLÆRING/AVTALE HrE har fått tomt til disposisjon for transformatoriosk og rett til å ha uhindret

adgang til den samt rett til å grave grøfter m.m.

1992/4473-1/11 01.04.1992 ERKLÆRING/AVTALE
HrE har fått tillatelse til å grave kabelgrøft for legging av høyspent jordkabel m.m.

2001/4057-1/11 09.04.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Betalingsutsettelse for 80 % av tilknytningsgebyret for vann og kloakk for bygging av tilbygg til lager. Med flere bestemmelser

2009/607116-1/200 20.08.2009 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 1 BNR: 7444

2015/384518-1/200 04.05.2015 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 1 BNR: 7545

I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Følgende tinglysninger vil/kan bli foretatt (opplistede forhold er ikke uttømmende, øvrige tinglysninger kan bli foretatt):

- om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner, herunder også tillatelse for utbygger til å ha stikkledninger for neste byggetrinn

- liggende over tomta.
- sameiets plikt (gjennom utbyggingsavtalen med Hamar kommune) til deltakelse i velforening(er) felles for Martoddenutbyggingen. Velforeningen(e) skal bl.a. drifte og vedlikeholde arealene lek 3 og lek 4.
- Felles bruksrett for bygg A, B, C til grøn-tarealene rundt bygningsmassene til B og C.
- Adkomstrett for nabobebyggelse over sameiets tomt
- Felles renovasjonsløsning (avfallsstasjon) for bygg A, B, C, D
- Rett til å ha trafo plassert på tomta

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig- og blokkbebyggelse i henhold til Detaljreguleringsplan for Martodden KOMB 5 ikrafttedelse 26.09.2018 med endringer som følger av vedtak fattet av Hamar formannskap av 12.06.2019. Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 20.01.2020.

Skolekrets

Ta kontakt med Skolekontoret i Hamar Kommune.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Se vedlagte prisliste.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi
Tinglysningsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument kr 585,-
Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr 757,-
Startkapital sameiet kr 5 000,-

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingtidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 3000,- pr kvm BRA for boligen.

Det tas forbehold om endring i tomtever-



dien og dokumentavgiften på tinglysnings-tidspunktet.
Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

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

Meglers vederlag og utlegg (betales av selger)

Meglers vederlag er avtalt til kr 37 500,- pr enhet.
Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/ offentlige instanser, : Ca. kr. 3 000,-
Selgers tinglysningskostnader: Kr. 585,-
Grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift
Firmaattest kr 77,- pr utskrift

Kostnader ved bestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom



denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking

Energimerking av boligen skal utføres av selger, og vil bli utført før overtagelse.

Skjeggkre

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, perlekre eller sølvkre i boligen ved overlevering. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Selgers forbehold

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, 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 fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder seg retten til å foreta en reseksjonering av eierseksjonssameiet dersom Bygg A blir en del av sameiet, og dette er nødvendig/hensiktsmessig. Kjøper forplikter seg til å samtykke i reseksjoneringen i den grad Kjøpers samtykke er

nødvendig.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte 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 står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger etter nærmere avtale. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere ihht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videre-selge ihht. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg rettet til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for

mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Salgsvilkår

- Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:
- 1) Prislister
 - 2) Leveransebeskrivelse datert 26.01.2021
 - 3) Plantegning i prospekt
 - 4) Fasade-, snitt- og etasjetegninger i prospekt
 - 5) Utkast sameievedtekter i prospekt
 - 6) Utkast budsjett datert [fås ved henvendelse til megler]
 - 7) Salgsprospekt
 - 8) Situasjonsplan/utomhusplan datert 14.12.2020
 - 9) Utbyggingsavtale datert 12.01.2011 og reguleringsplan/bestemmelser (fås ved henvendelse til megler)
 - 10) Matrikkelbrev (fås ved henvendelse til megler)
 - 11) Grunnboksutskrift og servitutter (fås ved henvendelse til megler)

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: 09.02.2021

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Bebyggelsens arealer

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal(BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser vil inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkere registrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på

bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken

en hurtig behandling av din låneforespørsel. DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er

forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4

vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Foto: Pricilla du Preez by Unsplash



Vedtekter

UTKAST SAMEIEVEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Nordvikvegen 291, 293 og 295, Gnr. 1 Bnr. XXXX i Hamar

§ 1 Sameiets navn

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) sitt navn er Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 291, 293 og 295.

§ 2 Eiendommen

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 1 bnr. XXXX i Hamar kommune

Eiendommen består av 35 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Hver seksjon omfatter enten balkong eller platting på bakkeplan. Til hver seksjon hører også en bod i underetasjen, som tilleggsareal til seksjonen.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA-areal (ekskl. balkong og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i søknad om seksjonering, hvorefter hver seksjons sameiebrøk utgjør telleren i en brøk med

nevner XXX. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhets hovedareal eller tilleggsareal er fellesareal.

§ 3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 4 Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon inkl. tilleggsareal, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Husordensregler kan fastsettes med alminnelig flertall av årsmøtet.

Grøntarealet på fremsiden av bygg B

og C utgjør felles grøntareal for byggene A (neste byggetrinn), B og C. Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 291, 293 og 295 kan ikke motsette seg at seksjonseiere i bygg A benytter felles grøntareal som vist på vedlagt situasjonsplan. Denne paragrafen kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Sameiet Bygg A.

I grenselinjene mellom seksjon og tomt kan det ikke settes opp noe gjerde, hekk e.l., utenom det som eventuelt er levert fra utbyggeren.

§ 5 Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Leietakere skal gis informasjon om husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

De andre seksjonseierne har likevel pantedrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 6 Ordinært årsmøte

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Styret skal på forhånd varsle om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det

er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

På det ordinære årsmøtet skal alltid følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap
2. Valg av styre og varamenn
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

§ 7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8 Årsmøtets vedtak

Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lov, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av seksjonseierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre

en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på minst 3 medlemmer som velges av årsmøtet, med alminnelig flertall. Valgperioden er to år av gangen, med mindre årsmøtet gjør særskilt unntak ved å begrense valgperioden til ett år.

Årsmøtet kan beslutte å velge personlige varamedlemmer for styrets medlemmer. Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 10 Bygningsmessige arbeider

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persiennner og screens, utvendige lamper og parabolantenner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøtet der eierseksjonsloven krever beslutning av årsmøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Sameiet kan inngå avtale med leverandør av solavskjerming, som bl.a. går ut på at bestemte produkter fra vedkommende leverandør forhåndsgodkjennes til bruk uten nærmere søknad. Etablering av leegger eller skjermkonstruksjoner er søknadspliktige fra seksjonseier overfor sameiestyret, og fra sameiestyret overfor Hamar kommune. Søknad sendes sameiestyret, og søker må samtidig varsle naboer og gjenboere som blir berørt av tiltaket. Styret skal vurdere konsekvensene for naboer og gjenboere, og hvis søknaden bifalles av styret videresendes den til kommunen.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 11 Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Vedlikeholdsforpliktelsene til hver enkelt seksjonseier følger av lov om eierseksjoner § 32.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin bruksenhet (seksjon) inklusive tilleggsdel. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmes-

sige hensyn, eller av hensyn til bomiljøet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger/svalganger og inngangsdører til disse er sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsansvar følger av lov om eierseksjoner § 33.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser jf. § 11 og § 12 nedenfor, som fremlegges på årsmøtet for godkjenning.

§ 12 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med revisjon, forretningsførerhonorar, styrehonorar og andre administrasjonskostnader fordeles mellom seksjonene med en lik andel pr seksjon.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon. Kostnader til seksjonenes forbruk av fjern-

varme (oppvarming/tapp vann), vil bli fordelt etter innbyrdes sameiebrøk for de seksjoner som benytter fjernvarme. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akonto-beløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseiers side.

Den enkelte seksjonseier plikter å betale sin forholdsmessige kostnadsandel for vedlikehold av de fellesarealer som gjennom Utbyggingsavtalen med Hamar kommune datert 20.10.2010/12.01.2011 skal driftes av beboerne på Martodden. Dette dreier seg bl.a. om drift og vedlikehold av arealene omtalt som Lek 3 og Lek 4 i vedtatte reguleringsplan for Martodden (vedtatt 05.01.2011 av Hamar kommunestyre). Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres i den utstrekning det er mulig ved overenskomst/tilleggsavtale med de øvrige parter i Utbyggingsavtalen.

§ 13 Parkeringsareal

Hver av seksjonene skal disponere 1 – en – av parkeringsplassene i byggets underetasje. Parkeringsplan blir fastsatt av utbygger og forvaltes senere av sameiets styre. Parkeringsplanen kan ikke endres uten særskilt grunn. Denne vedtektsbestem-

melse kan bare endres ved enstemmighet på årsmøte.

Enkelte seksjoner kan ha ervervet mer enn en parkeringsplass. Slike ekstra parkeringsplasser vil bli forsøkt tillagt de aktuelle seksjonene som tilleggsareal, men kan uavhengig av organisering ikke disponeres over av andre enn seksjonseier.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og innenfor rammen av de plasser som er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne innenfor plan- og bygningsloven.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Samtlige kostnader som oppstår i forbindelse med en slik etablering, herunder også kostnader forbundet med manglende kapasitet på hovedtavlen, må bæres av den/de sameierne som vil anlegge ladepunkt. Det samme gjelder alle drifts- og vedlikeholdskostnader forbundet med

ladepunktet.

___/___-2020

De(n) parkeringsplassen(e) som den enkelte seksjon disponerer kan leies ut, dersom dette skjer som del av utleie av vedkommendes seksjon, eller dersom plassen leies ut for seg til en annen seksjonseier.

§ 14 Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og seksjonseiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §61

§ 16 Mindretallsvern

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

§ 17 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelings-søknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.
Disse vedtekter er fastsatt av utbyggeren, Martodden Utbygging KS.



KJØPEKONTRAKT

Eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr:523160304

Formidlingsnr:

Mellom:

Selger	Adresse
Martodden Utbygging KS v/Harald Holtet	c/o Backe Prosjekt AS PB 365, 2303 Hamar

og

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjon nr. ikke tildelt p.t. på eiendommen gnr 1, bnr 1087 i Hamar kommune. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen.
Eiendommen er bestående av:

- leilighet nr.
- tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- sportsbod
- biloppstillingsplass i garasjekjeller
- felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ovennevnte kontraktsubjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

Selger forbeholder seg retten til å tildele bod- og eventuell biloppstillingsplass ved overtagelse.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt innen overtagelse jf. punkt 9. Utbygger tar forbehold om antall boligseksjoner i sameiet.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

1. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør:	Kr	0,-
***kroner		

Betalingsplan:		
1.1 Delinnbetaling v/utstedt garanti jf. buofl § 12 jf. pkt. 5	Kr	kroner,-
1.2 Kontant innen overtakelse, jf. pkt. 4 og 9	Kr	kroner,-
Til sammen	Kr	kroner,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret.

Totale omkostninger	Kr	0,-
---------------------	----	-----

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 3000,- pr kvm BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 757,- for hvert panterettsdokument kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

3. FORBEHOLD FRA SELGER

Punktet utgår da Selger har vedtatt byggestart.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- * åpning av byggelån
- * salg av minimum 60% av eiendommens salgsverdi iht. prisliste
- * offentlige tillatelser
- * godkjenning i utbyggingsselskapets styre

Selger har rett til å kansellere kontrakten dersom forbeholdene ikke er løftet innen 01.10.20.

Kjøper kan kansellere kontrakten dersom selger ikke har hevet forbeholdene innen ovennevnte dato.

Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på meglers klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene kan fristen forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. IT-avdeling, heretter kalt megler, klientkonto nr. 1503 45 38910, KID: 52316030429

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, avd. Eiendomsoppgjør, 0021 Oslo, faks nr. 22 00 88 64. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger skal fakses til 22 00 88 64 slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Kvittering kan mailles til innbetalinger@dnbeiendom.no. merket med oppdragsnummer 523160304 i mailens emnefelt. Husk i tilfelle å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er inkommet/valutert på meglers klientkonto.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, kan selger kreve at kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 1.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selgeren rett til å heve kjøpet etter Bustadoppføringslova § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Dersom Kjøper avbestiller før vedtatt byggestart er det avtalt at Kjøper betaler et avbestillingsgebyr stort 5 % av kjøpesummen. Etter denne dato gjelder § 53 i buf.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Bestilte endringer/tilvalg kan bli en del av det selger krever dekket. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til kjøper jf. Bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. (Forutsetter at kjøpers bank samtykker).

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger skal stille garanti jf. Bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse. Er det i avtalen tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det allikevel tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er bortfalt. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

Selger skal stille § 12 garanti før hele eller deler av kjøpesummen kan kreves innbetalt.

For krav som Kjøperen fremsetter mot Selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47.

6. HEFTELSE

Selger har utstedt et pantedokument til DNB Eiendom AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgene tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- ◊ om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner, herunder også tillatelse for utbygger til å ha stikkledninger for neste byggetrinn liggende over tomta.
- ◊ sameiets plikt (gjennom utbyggingsavtalen med Hamar kommune) til deltakelse i velforening(er) felles for Martoddenubyggingen. Velforeningen(e) skal bl.a. drifte og vedlikeholde arealene lek 3 og lek 4.

- Felles bruksrett for bygg A, B, C til grøntarealene rundt bygningsmassene til B og C.
- Adkomstrett for nabobebyggelse over sameiets tomt

Listen er ikke uttømmende.

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter og lignende som vedrører eiendommen og som er forfalt før overtagelse.

7. TINGLYSING

Hjemmelshaver til eiendommen er Hjemmel Hamar AS, men Selger har full disposisjonsrett (ugjenkallelig generalfullmakt).

Skjøtet i undertegnet stand oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt 1, 2 og 4).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

9. OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden april - juli 2022.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen jfr. Bustadoppføringslova § 18. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokoll. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter ihht. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket ihht. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Selger tar forbehold om endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks større virusutbrudd.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Kjøperen er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt selgerens standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Forhold Kjøper burde oppdaget på overtakelsesbefaring kan ikke påberopes hvis de ikke påpekes under eller så snart som mulig etter befaringen.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel ihht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En Mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. Bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 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 Kjøperen for beløp som er uberettiget /for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for eiendommens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses eiendommen som godkjent. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, varsler Selger og megler om dette. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1 og 2 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

Risikoen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Kjøpere plikter å gi Selgeren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. Bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

10. FORSIKRING

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli etablert av selger på vegne av sameiet.

11. BOLIGEN

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt med bilag jf. punkt 15.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

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

Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

12. TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

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

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstillet, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av sameiet.

13. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger utkast til vedtekter for sameiet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/felleskostnader overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter. Felleskostnader er ihht. prislister i salgsprospekt stipulert til kr xxxx pr. måned for første driftsår. I tillegg er kostnader for drift av garasjeanlegg stipulert til kr 200,- pr. parkeringsplass pr måned for første driftsår. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre felleskostnadene. Se forøvrig utkast til budsjett vedlagt denne kontrakt.

Når sameiet er etablert innkaller Selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. 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.

Selger kan engasjere forretningsfører for sameiet på sameiets regning.

14. SÆRLIGE BESTEMMELSER

- ◊ Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

- Utbygger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.
- Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.
- Denne kontrakt kan ikke transporteres og gjelder individuelt for Kjøper. Selger forutsetter at skjøtet tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til utbygger etter nærmere avtale. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta en reseksjonering av eierseksjonssameiet dersom Bygg A blir en del av sameiet, og dette er nødvendig/hensiktsmessig. Kjøper forplikter seg til å samtykke i reseksjoneringen i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig.

15. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Prisliste
- Eiendommen fra A-Å datert dato
- Leveransesbeskrivelse datert (i prospekt)
- Plantegning (i prospekt)
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger (i prospekt)
- Situasjonsplan/utomhusplan
- Utkast sameievedtekter
- Utkast budsjett
- Salgsprospekt datert dato
- Utbyggingsavtale / Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelbrev
- Grunnboksutskrift og servitutter
- Bustadoppføringslova

Innholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakt gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler, DNB Eiendom AS.

Sted, dato

Sted, dato

Som selger:

Som kjøper:

Martodden Utbygging KS v/Harald Holtet

Selger

side 9 av 9

Kjøper



Illustrasjon. Endringer vil kunne forekomme da boligene ikke er ferdig prosjektert

Spør oss om nybyggglån!



Ta kontakt for en uforpliktende prat, så forteller vi mer om nybyggglån i DNB.

Å kjøpe nybygg er ikke det samme som å kjøpe en brukt bolig. Så hvordan finansierer du drømmeleiligheten på Nordviken Øvre?

Vi vet at tid er avgjørende, derfor garanterer vi deg rask avklaring på finansiering, slik at du får akkurat den leiligheten du ønsker.

Hos oss får du en spesialisert nybyggrådgiver som finner den løsningen som passer din situasjon best.

Jo lenger det er til ferdigstillelse, jo mer usikkerhet. Vi vet at mye kan skje i din livssituasjon den neste tiden, men de fleste

banker gir deg bare bekreftelse for tre måneder. Hos oss får du finansieringsbevis som er gyldig frem til ferdigstillelse, så du slipper å søke igjen ved overtagelse.

Når lånet utbetales får du meget gunstige betingelser. Skal du selge dagens bolig, ordner selvfølgelig DNB Eiendom en gratis verdivurdering.

Ta kontakt for en uforpliktende prat!

Maria Kulvedrøsten
Finansrådgiver
997 74 467
maria.kulvedrosten@dnb.no

DNB Eiendom

Det siste året har mange spurt om det snart kommer flere nye leiligheter på Nordviken, så det kjennes godt å kunne svare at JA, nå har vi 35 nye selveierleiligheter i Nordviken Øvre.

Stine Enger Strand, Eiendomsmegler, DNB Eiendom Hamar Nybygg



Megler
DNB Eiendom Nybygg Hamar
Stine Enger Strand
Mobil 90 14 44 61
Epost Stine.Enger.Strand@dnbeiendom.no



Megler
DNB Eiendom Hamar
Renate Haga Ommestad
Mobil 91 58 27 91
Epost Renate.Haga.Ommestad@dnbeiendom.no

*Boligene på Nordviken er tegnet av HRTB Arkitekter
som har lang og bred erfaring fra mange boligprosjekter, og
har tegnet flere prisbelønte boliger.*

*Bak utbyggerselskapet, Martodden Utbygging KS, står blant
andre Backe Prosjekt AS, et selskap i BackeGruppen, som har
utviklet og bygget boliger og næringsbygg til privat
og offentlig sektor i mer enn 60 år.*

