

Nordvikvegen

231 - 233 - 235



Nordviken
Øvre

3. utgave
16.01.2023



5 **Nordviken** – ditt nye nabolag

11 **Nordviken Øvre** – et hakk opp

15 **Leilighetene** – 36 nye muligheter

24 **Plantegninger** – 15 planløsninger

58 **Leveransebeskrivelse** – alle detaljer

68 **Eiendommen fra A til Å** – fra megler

81 **Vedtekter**

87 **Kjøpekontrakt**

*Østenfor sol og vestenfor sentrum, på
sjarmerende Martodden, skal det bygges
36 splitter nye selveierleiligheter på
Nordviken Øvre.*



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 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 utviklingen på Nordviken, fra første spadetak til pulserende nabolag, og med disse 36 leilighetene setter vi stolt punktum for områdeutbyggingen.

Harald Holtet
Backe Prosjekt AS/Martodden Utbygging KS



Bare noen få hundre meter fra Nordviken finner du butikker, spisesteder og servicetilbud.



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



Transport

Oslo Gardermoen
Hamar stasjon
Kulturhuset



Varer og tjenester

Rema 1000
Maxi Hamar Storsenter
Storhamarsenteret
Boots apotek Hamar
Hamar Vinmonopol

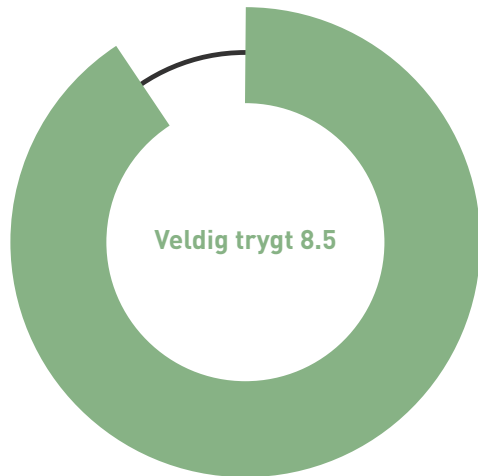


Sport og trening

CC Amfi
Boligpartner Arena
Espern express
Ankerskogen svømme-/treningssenter

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

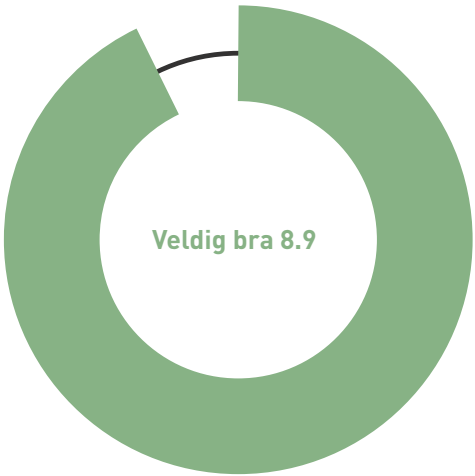
Opplevd trygghet



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

500 m
700 m
500 m
2,3 km

Kvalitet på skolene



Barnehager

Martodden barnehage
Prestrud barnehage

4 avd
2 avd

0,7 km
1,3 km

Skole

Storhamar skole
Prestrud skole
Greveløkka skole
Ajer ungdomsskole
Storhamar videregående skole
Hamar katedralskole

1-7 KL
1-7 KL
1-7 KL
8-10 KL
-
-

1,1 km
1,9 km
1,9 km
1,4 km
0,2 km
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



Foto: Alexis Brown by Unsplash



Nordviken Øvre – aller øverst

Litt høyere opp, og noen hundre meter lenger øst på Nordviken, kommer Nordviken Øvre med til sammen rundt 70 eierleiligheter fordelt på tre moderne leilighetsbygg. Leilighetene i det første byggetrinnet (hus B og C) er ferdigstilt, og like bak og enda litt høyere opp, får glade kjøpere nå 36 nye muligheter.

Men så er det slutt, for med disse leilighetene avsluttes områdeutbyggingen på Nordviken. Kjøper du leilighet i dette siste trinnet kan du flytte rett inn i et etablert nabolag.

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, og det ligger mye omtanke i måten de tre byggene i Nordviken Øvre er plassert på tomte og forhold til hverandre. Mens de to leilighetsbyggene som ligger i forkant har henholdsvis tre og fire etasjer, bygges det nye i tre høyder, med fem etasjer på det høyeste og tre på det laveste.

Nordviken Øvre utgjør siste fase i den vellykkede utbyggingen av Nordviken, som til nå har gitt nærmere 230 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 rundt 70 leiligheter fordelt på tre leilighetsbygg og to byggetrinn, der Hus A med sine 36 leiligheter markerer finalen. I tillegg planlegges det to mindre bygg ved innkjøringen til boligfeltet.



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



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



Oversiktsplan som viser utbyggingen på Nordviken. Det er nå leilighetene i bygg A på Nordviken Øvre som legges ut for salg. Bygg A er her vist som en illustrasjon for å vise plasseringen i terrenget og vist form på bygg A avviker noe fra bygget som nå er i salg.



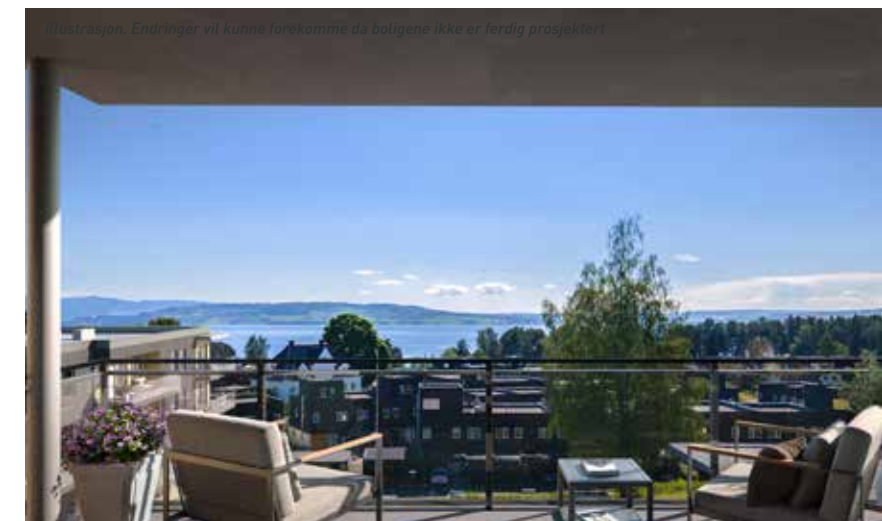
Leilighetene

Velg mellom mange ulike planløsninger fra første til femte etasje, med med ett, to, tre eller fire soverom og areal fra 32 til 91 kvadratmeter. Alle leilighetene får romslig sørvestvendt balkong eller terrasse, mange med nydelig mjøutsikt. Beboerne i hus A har også tilgang til å benytte grøntarealene i tilknytning til hus B og C

Oppføringen av nærmere 230 nye boliger bare her på Nordviken har lært oss mye om hva du som boligkjøper forventer av oss og din nye bolig. Denne kunnskapen kommer godt med i planleggingen og byggingen av de nye leilighetene, og sikrer gjennomtenkte og gode løsninger



De nye leilighetene leveres med gode standardløsninger, men er du tidlig ute, vil det også være mulighet for tilvalg og individuell tilpasning.



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



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



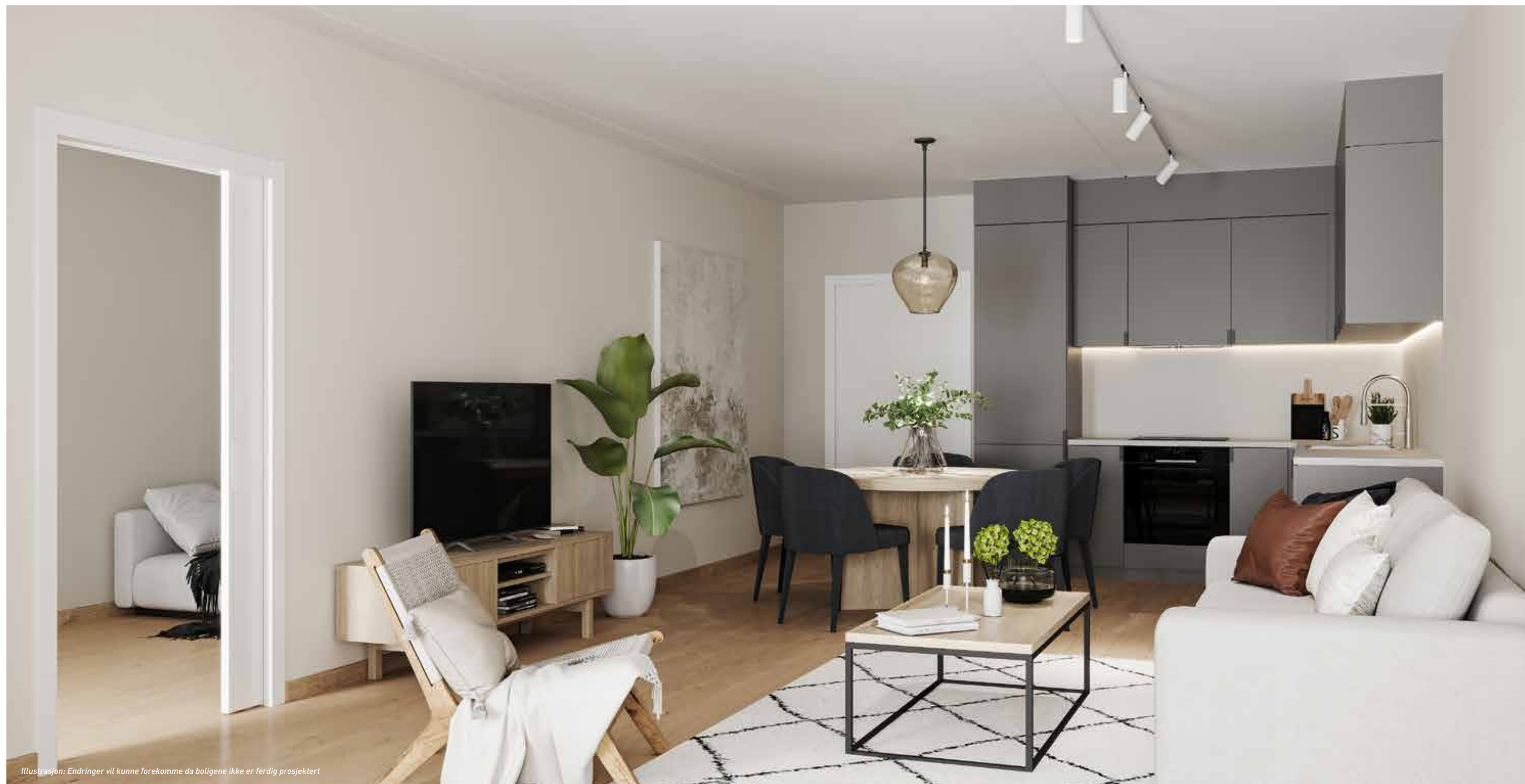
Foto: Becca Tapert by Unsplash

ALLE LEILIGHETENE har lyse og luftige stuer med åpen kjøkkenløsning og utgang til en stor sørvestvendt balkong eller terrasse.

De mange fleksible planløsningene og tilvalgsmulighetene åpner for flere måter å innrede på, med plass til å både spiseplass, sofakrok, lesehjørne – og personlig smak.

Innvendige vegger får fargen washed linen som standard.





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



Foto: Photo by Sarah Dorweiler on Unsplash

GULVENE Leilighetene leveres med enstavs eikeparkett som standard.



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



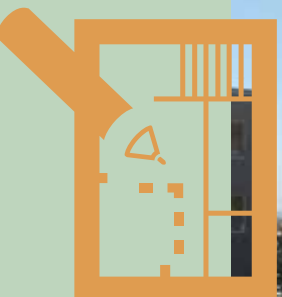
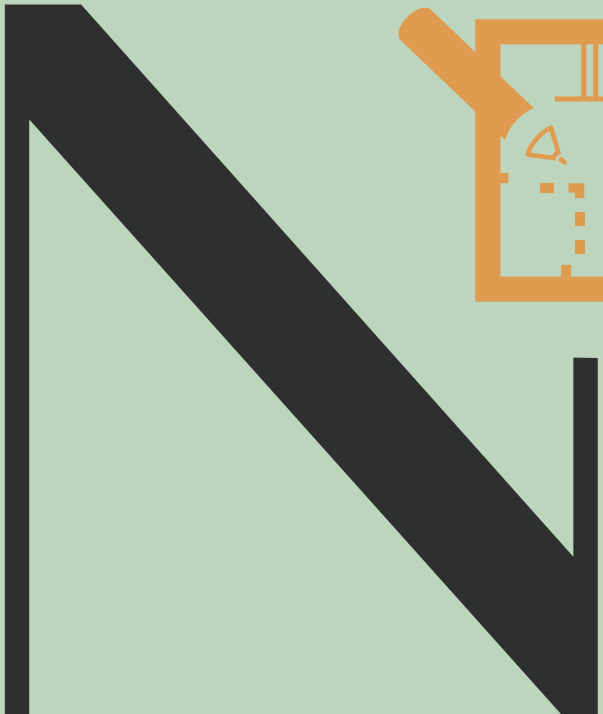
Illustrasjon: Endringer vil kunne forekomme da boligene ikke er ferdig prosjektert

BADENE flislegges med grå fliser; 60x30 cm på vegg, 30x30 cm gulv og 5x5 cm i dusjsonen. Alle bad leveres med dusjvegger i klart glass, som kan slås inn i dusjnisen.

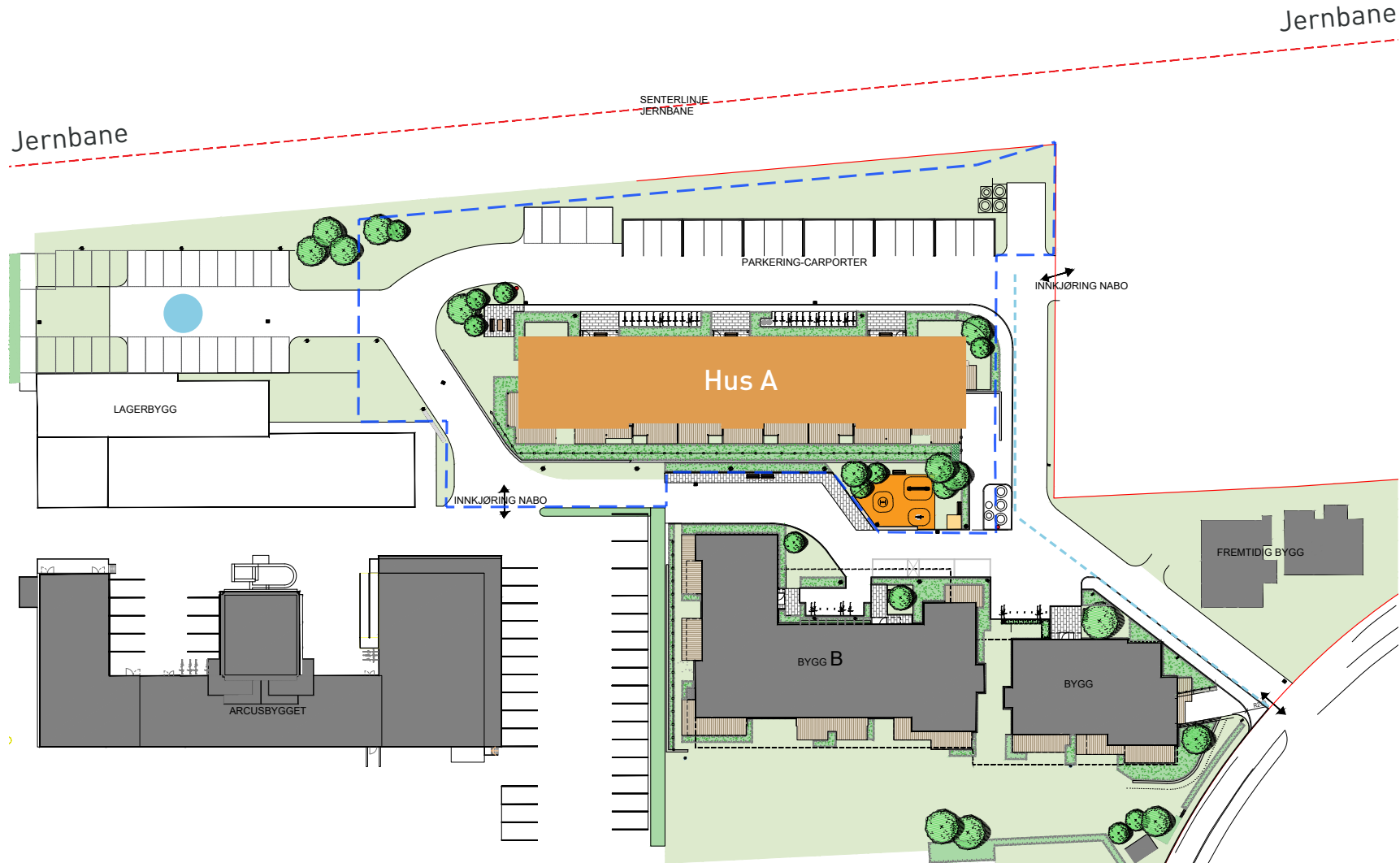
Servantmøbelet leveres i bredde som angitt på salgsteiningene med integerert servant og ettgreps blandebatteri. Hvitt veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel inngår også i standardleveransen.

KJØKKEN leveres av Sigdal som er en anerkjent kjøkkenleverandør. Standardleveransen har grå fronter, lys benkeplate og svart vask/armatur.

Integrert stekeovn og kokeplate (induksjon), oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap inngår i standardleveransen. Det gjør også ventilator og benkeplate i 30 mm laminat.



Plantegninger



Plantegningene viser plasseringen av byggene

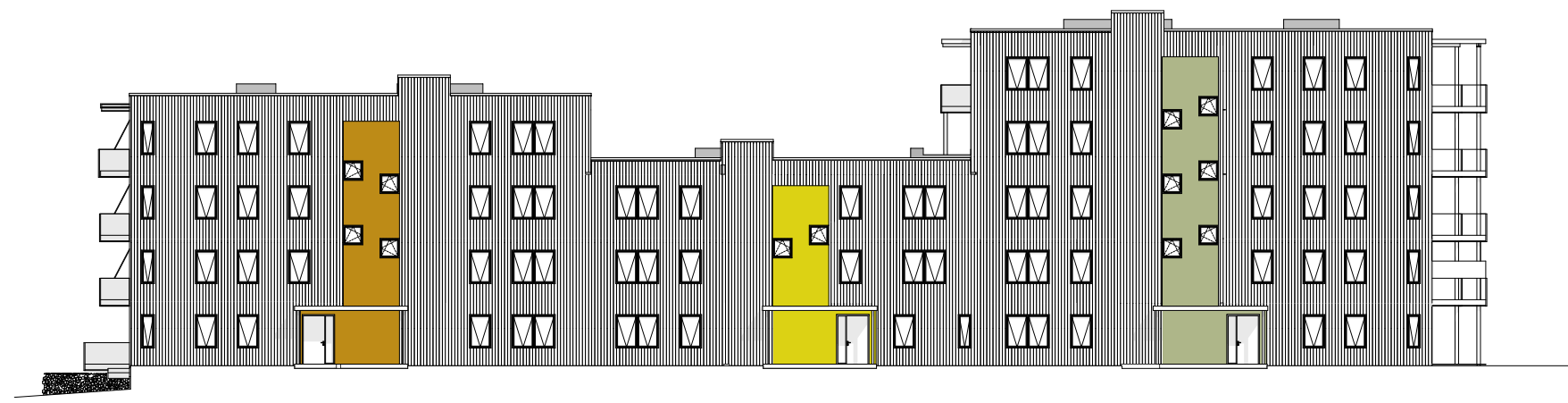
Bygg A har 36 leiligheter
Fordelt på fem etasjer

-  Parkering Arcus og gjesteparkering hus B og C.
-  Senterlinje Jernbane
-  Adkomstveg realsameie
-  Tomt fradelt for sameiet A

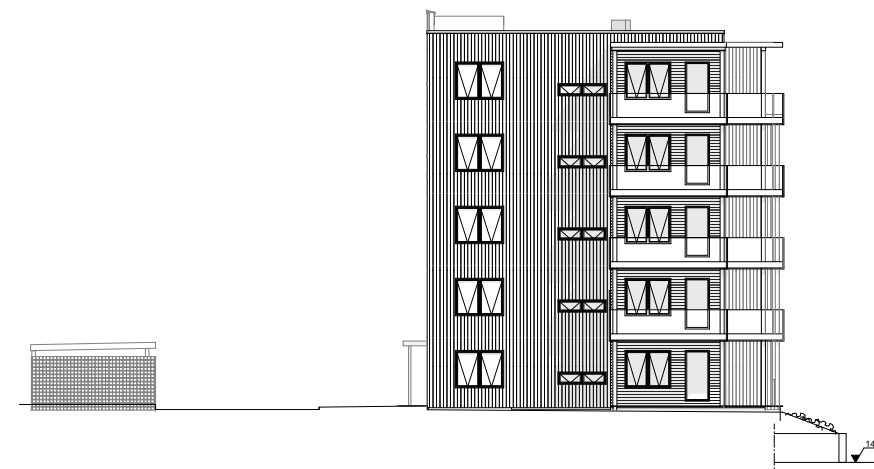
Fasade sør



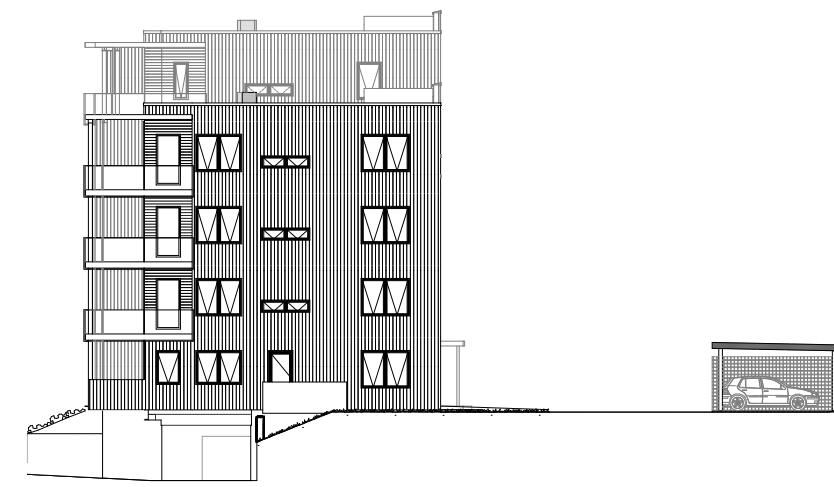
Fasade nord



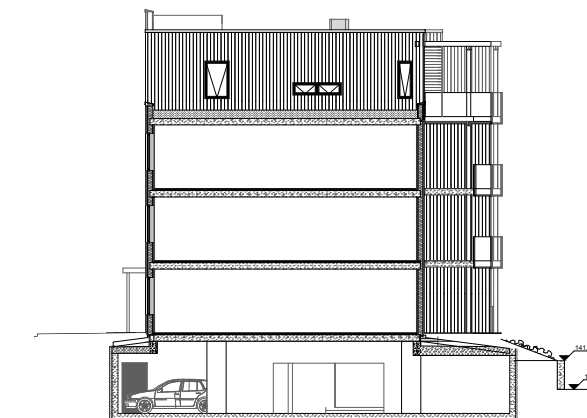
Fasade vest



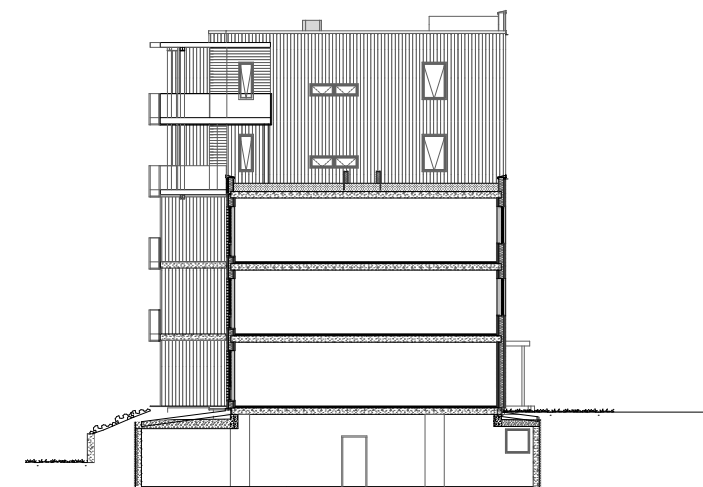
Fasade øst



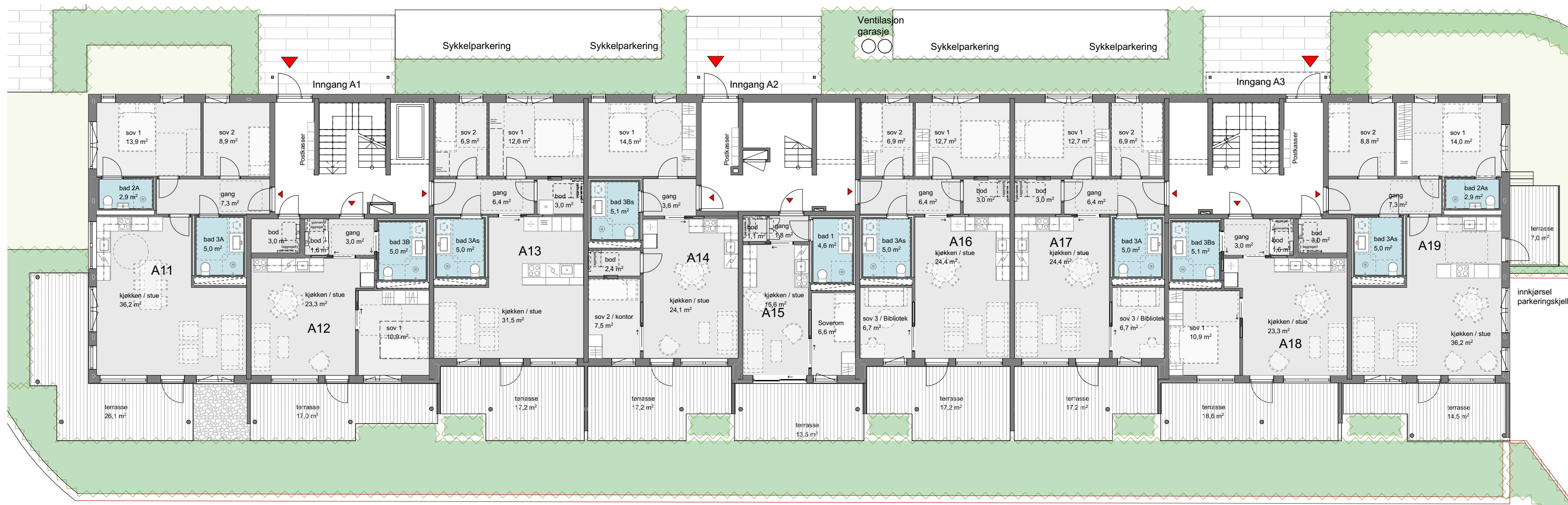
Fasade vest



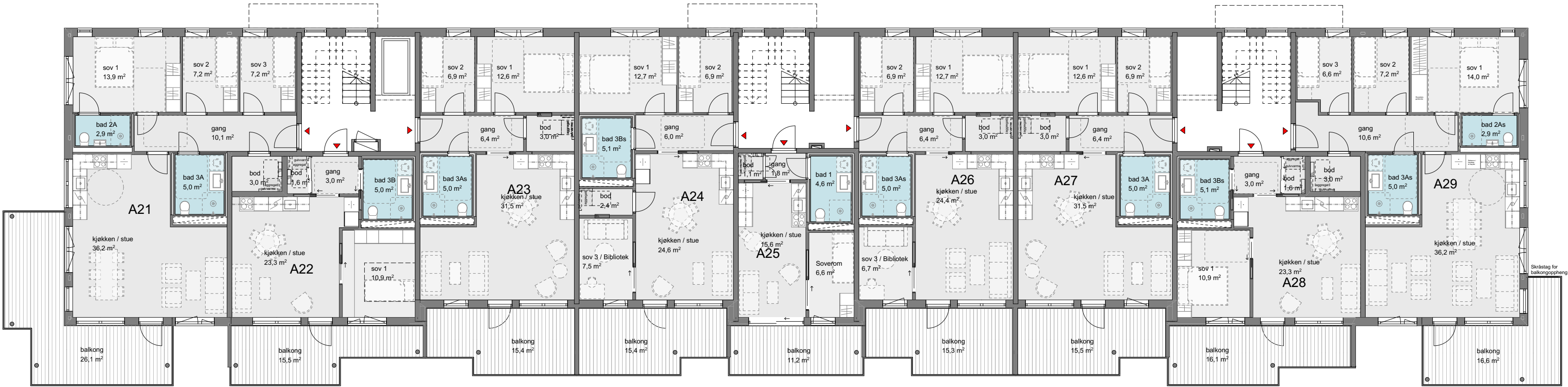
Fasade øst



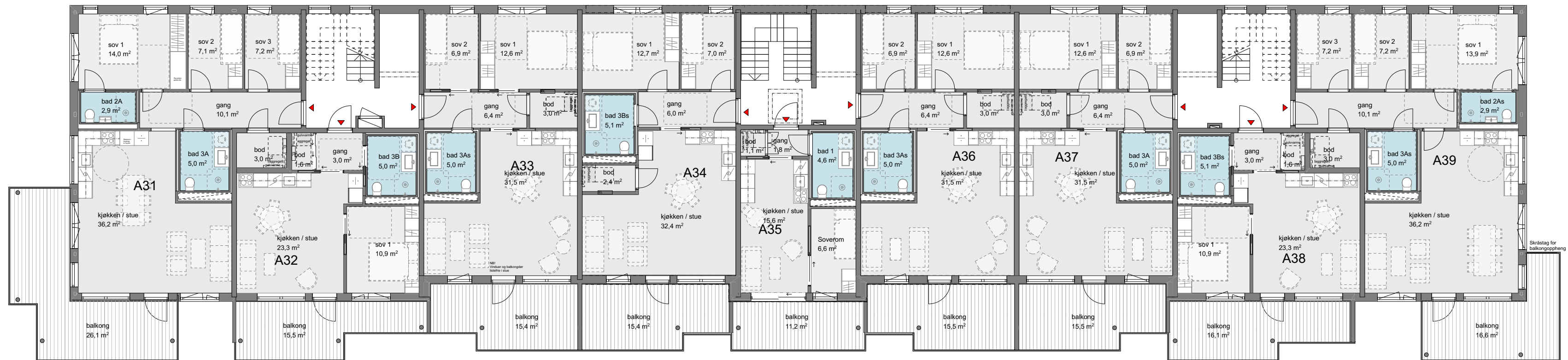
1. etasje



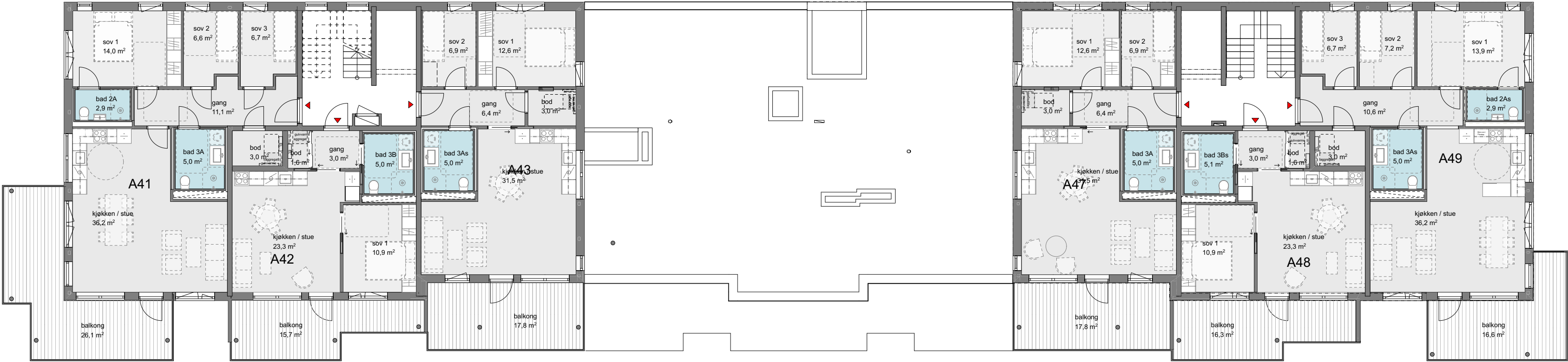
2. etasje



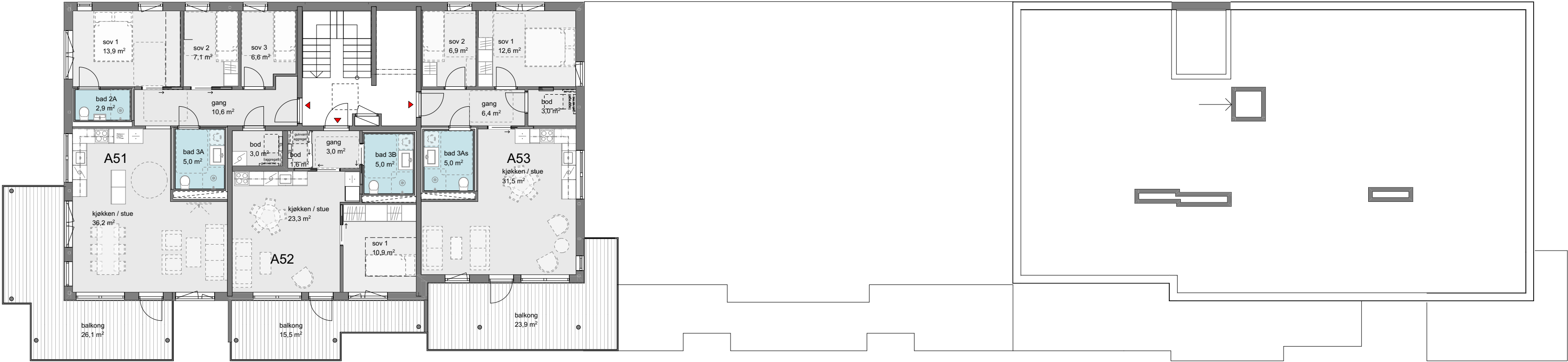
3. etasje



4. etasje



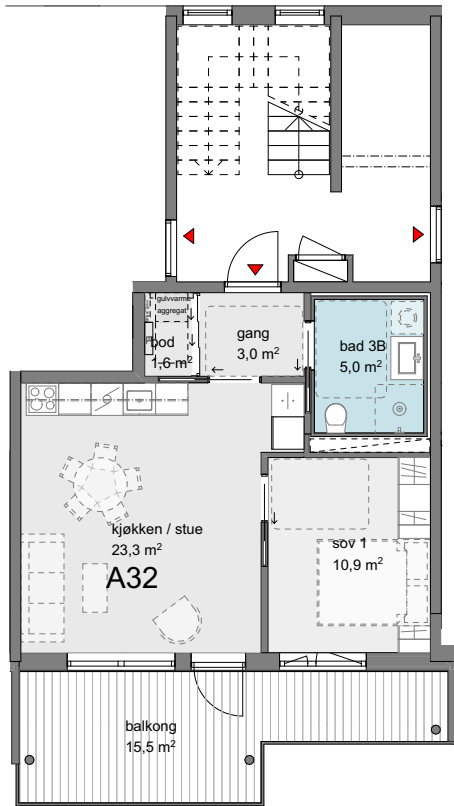
5. etasje



2-roms leiligheter

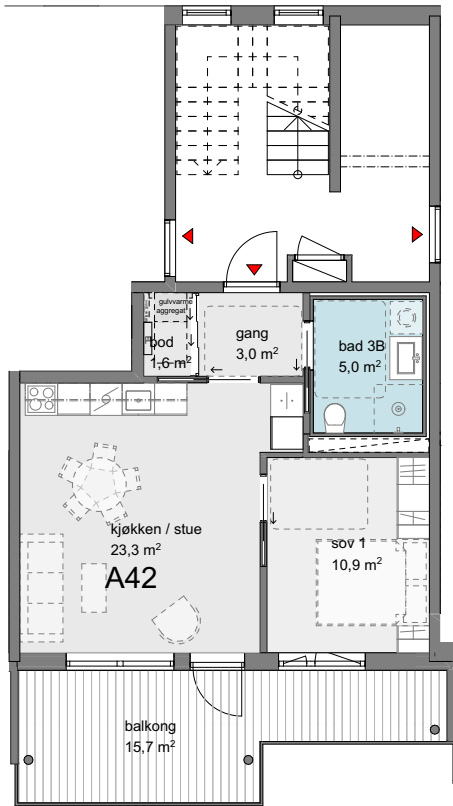
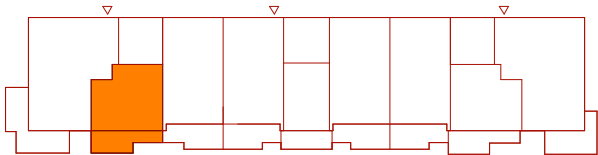
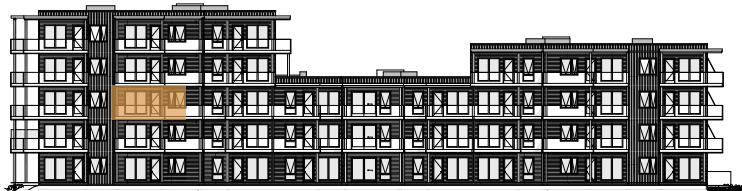
Plantegninger





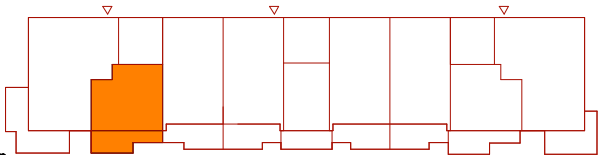
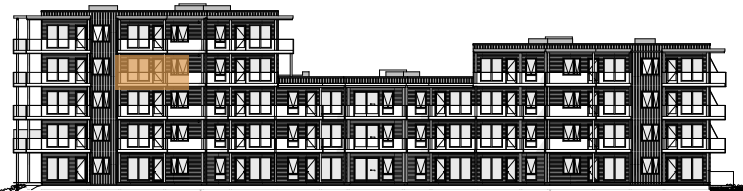
Leilighet A32

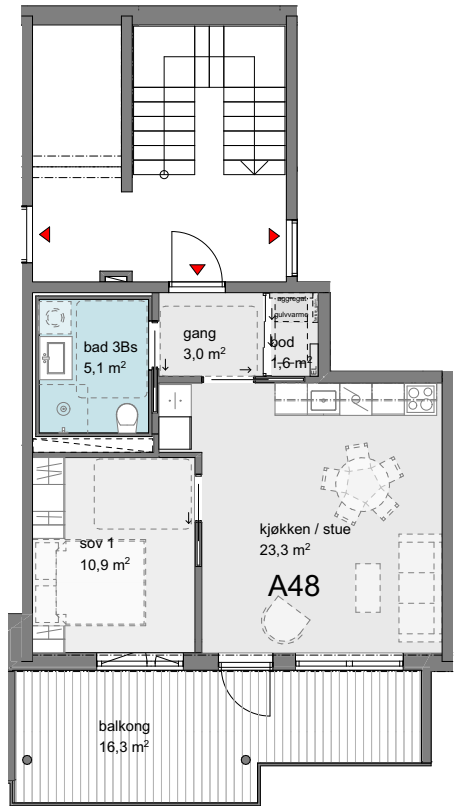
BRA 46,5 m2
P-Rom 45 m2
Plan 3
Balkong ca. 15 m2



Leilighet A42

BRA 46,5 m2
P-Rom 45 m2
Plan 4
Balkong ca. 15 m2





Leilighet A48

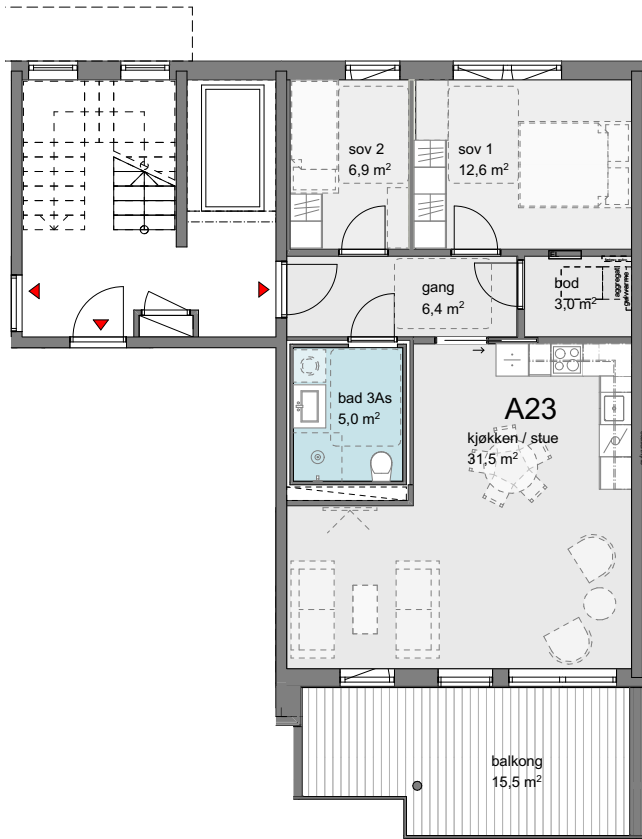
BRA 46,5 m2
P-Rom 45 m2
Plan 4
Balkong ca. 15 m2



3-roms leiligheter

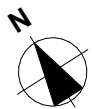
Plantegninger





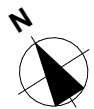
Leilighet A23

BRA 69,5 m2
P-Rom 65,5 m2
Plan 2
Balkong ca. 15 m2



Leilighet A27

BRA 69,5 m2
P-Rom 65,5 m2
Plan 2
Balkong ca. 15 m2





Leilighet A37

BRA 69,5 m2
P-Rom 65,5 m2
Plan 3
Balkong ca. 15 m2



Leilighet A34

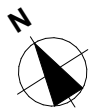
BRA 69,5 m2
P-Rom 67 m2
Plan 3
Balkong ca. 15 m2





Leilighet A36

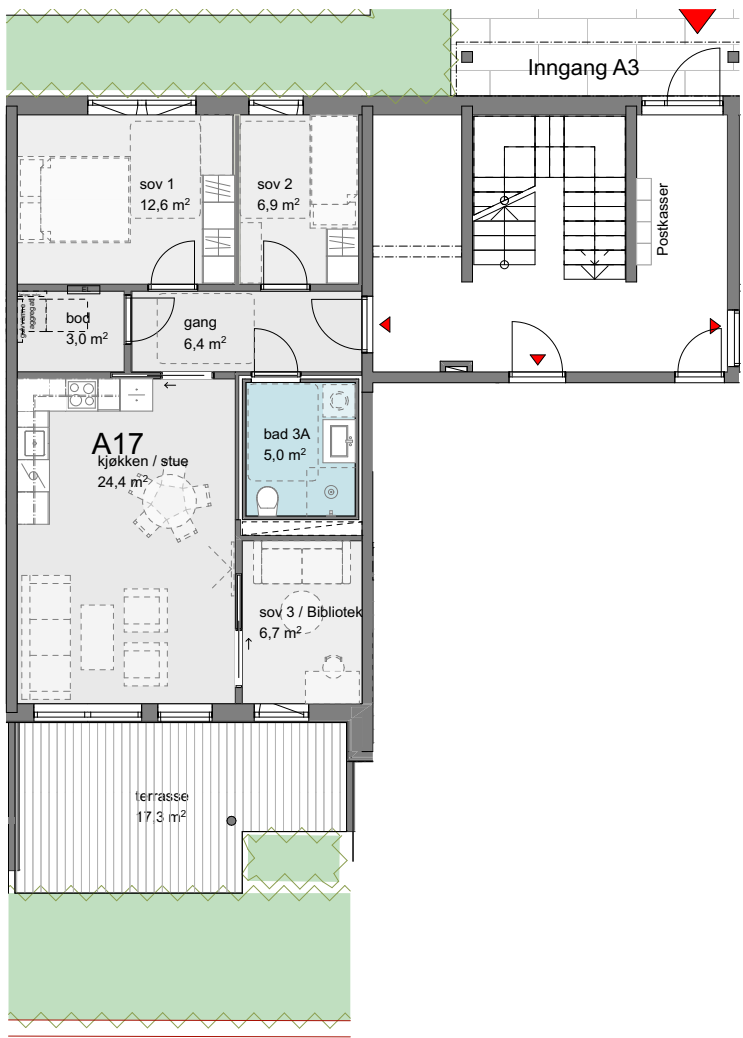
BRA 69,5 m2
P-Rom 65,5 m2
Plan 3
Balkong ca. 15 m2



4-roms leiligheter

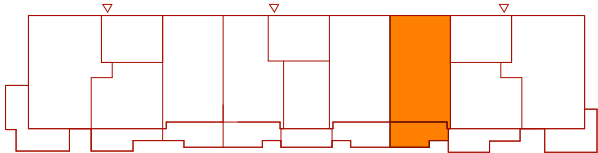
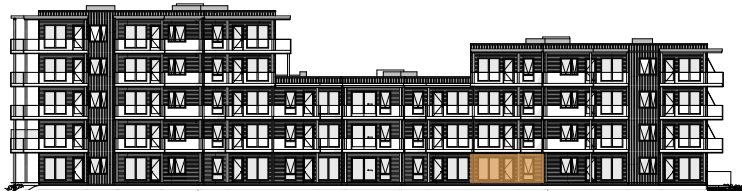
Plantegninger





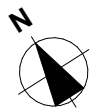
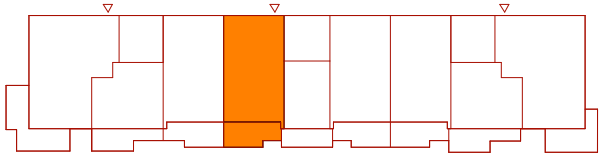
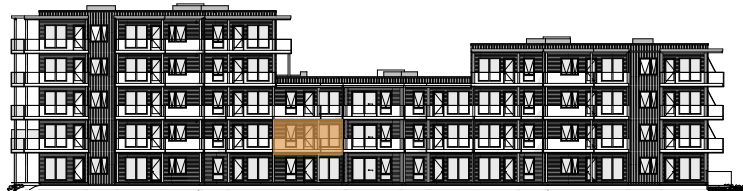
Leilighet A17

BRA 69,5 m2
P-Rom 65,5 m2
Plan 1
Terrasse ca. 17 m2



Leilighet A24

BRA 69,5 m2
P-Rom 67 m2
Plan 2
Balkong ca. 15 m2





Leilighet A26

BRA 69,5 m2
P-Rom 65,5 m2
Plan 2
Balkong ca. 15 m2





*Alt om
Nordvikvegen
231 - 233 - 235*



Foto: Anna Kramcke

NORDVIKEN ØVRE, BYGG A

STANDARD LEVERANSEBESKRIVELSE

Generelt

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

Detaljprosjektering er ikke ikke ferdigstilt, 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 A bygges på har gårdsnummer 1 og bruksnummer 1087 i Hamar kommune. Tomta er i reguleringsplanen benevnt «Komb 5». Rammetillatelse foreligger.

Bygg A grenser i øst mot eksisterende boligbebyggelse, i sør/sørvest mot byggetrinn Nordviken Øvre bygg BC, i vest mot

det gamle Arcusbygget med tilhørende bebyggelse og i nord mot jernbanen. I sør/sørvest for bygg A er utbygging av leilighetsbygg B/C ferdigstilt (2022), illustrasjon av bygg B/C fremkommer på utomhusplan i prospekt.

Det planlegges også for et byggetrinn D på tomt tilstøtende bygg A. Bygg D er vist med bokstav og illustrert ved «bokser» benevnt på situasjonsplan/utomhusplan som vedlegges salgsmateriellet. Utforming av dette byggetrinnet er ikke endelig avklart. Form og utstrekning av bygg D er kun av illustrativ karakter, og ikke bindende for fremtidig utforming. Tomta (1/1087) vil kunne bli oppdelt/fradelt i hensiktsmessige parseller tilpasset prosjektutviklingen.

Leilighetene i bygg A er selveierleiligheter som blir organisert i et felles sameie, men det kan bli vurdert å organisere leilighetene i A i felles sameie med bygg B/C.

Alle leilighetene i bygg A, B og C har felles rettigheter til bruk av grøntarealene rundt bygningsmassen til B og C (innenfor tomtegrensen), og rettighetshaverne deler kostnader for drift og vedlikehold.

I vest/nordvest grenser prosjektet til det gamle «Arcusbygget» som nå gjenomgår 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 pr desember/2022 pågår det fortsatt utvikling av bygningsmassen. Nord for det gule Arcusbygget ligger tidligere lagerbygg (rødlig bygg, omtalt som «Spritlageret» med et tilleggende lagerbygg) fra tiden da Arcus hadde virksomhet på tomten. Det må påregnes utvikling også av denne bebyggelsen, og det kan bli påbygget eller revet

for ny utvikling eller omformet og modernisert, fra tidligere lagerbygg til kombinert formål som bla kan inneholde bla bolig/næring/lagerhotell/parkering med naturlig tilhørende funksjoner (boder/parkering/avfallsstasjon etc). Arcusbygget med tilhørende lagerbygg («spritlageret») har andre eiere enn utviklerne av Nordviken Øvre. Opplysninger gitt foran er hva eier/utvikler av Nordviken Øvre kjenner til av utviklingsplaner for naboeiendommen pr salgstidspunktet for leilighetene i bygg A.

All utvikling på tomt 1/1087 (med ev fradelte parseller), bygg B/C, bygg D, Arcusbygget, spritlageret/lagerbygget, samt privateiendom i nord (1/986), vil ha felles adkomst langs vegene som er tegnet inn fra Nordvikvegen. Avtale om adkomstrett vil bli tinglyst, dette gjelder også for vegen som tegnet nord for bygg A (mellom A og parkering/carport). Den primære adkomsten for all trafikk følger kjørevegene nord for bygg A. Kjøring over «tunarealet» mellom bygg BC og A skal unngås med mindre det er helt nødvendig. Det kan bli montert fleksibel bom for å begrense kjøring over dette tunarealet. Det er naturlig at fremtidige sameier på sikt bør etablere avtaler som definerer ansvar for bla drift/vedlikehold mellom brukere av vegarealene/fellesarealene.

Fremtidige byggarbeider på Nordviken Øvre og nabotomter vil kunne medføre midlertidige tiltak og forstyrrelser som også vil kunne berøre beboere i bygg A,

som vanlig er når byggarbeider pågår.

Under tomte er det et gammelt underjordisk anlegg. Tidligere sjaktbygg er revet og åpninger gjenstøpt.

Skap, kjøkken- og baderomsinnredning som fremkommer med heltrukken strek på prospekttegninger/salgstegninger er med i leveransen. Øvrig møblering (sofaer, senger, spisebord, TV etc) og utstyr vist i stiplet strek 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 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 streker for planlagt omfang 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 opparbeides parkeringsplasser i p-kjeller under bygg A, carporter nord for inngangene i bygg A og åpen overflateparkering (terreng) som illustrert utomhusplanen. Parkeringsplassen som vises nord for lagerbygget rommer parkering også for Arcusbygget (9 p-plasser), bygg BC (6 p-plasser) og område vist som D (trolig 2 p-plasser). Dette parkeringsarealet kan bli utvidet dersom det skulle være behov for økt areal til parkering.

Bygg A har tre trapperom med heis. Det midtre trapperommet føres ikke ned i kjeller. Leilighetene tilhørende det midtre trappeløpet må mao benytte trapp/heis i østre eller vestre trapperom for å komme til kjellerarealene.

Det tas forbehold om at det kan bli endring/justering av utomhusplanen.

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.

Parkeringskjeller, Carporter og gjesteparkering

All adkomst skal primært følge vegarealet som går nord for bygg A. Kjøreadkomst via tunarealet mellom A og B/C skal kun unntaksvis benyttes, og ved ev nødstillfeller. Innkjøring til p-kjeller er i østre del av bygget, som vist på utomhusplan.

Innkjøring til carportene blir fra veg som er felles adkomstveg også for naboeiendommer. Carportene leveres åpne (uten port). Parkeringskjeller vil ha minimumshøyde på 2,1 m i kjøresonen. Av prislisten fremkommer hvilke leiligheter som leveres med kjellerparkering og hvilke leiligheter som leveres med carportplass. Utbygger vil fordele parkeringsplasser. 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 for leiligheter større enn 50 m2, minimum 2,5 m2 for leiligheter mindre enn 50 m2). Sportsbodene blir etablert i kjeller under bygg A. Sportsbodene adskilles av veggssystemer tilpasset bodarealer, type Troax eller lignende (åpne nettingvegger med låsbar dør).

Det midtre trapperommet føres ikke ned til kjeller. Leilighetene tilhørende det midtre trapperommet må benytte østre eller vestre trapperom/heis for å komme til kjeller. Utbygger vil fordele bodplassene.

Sykkelparkering

Det blir opparbeidet plass for sykkelparkering på terreng som vist på utomhusplanen, samt noen plasser for sykkelparkering i kjellerarealet.

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, ev. flis
I himling kan det blir montert nedforet himling og/eller limte akustiske plater

Heis

Det leveres én heis pr trapperom (dvs tre heiser totalt i bygg A). Dette gir trappefri adkomst til alle leilighetsplan. Østre og vestre trapperom har forbindelse (heis og trapp) til kjeller, midtre trapperom føres ikke ned til kjeller.

Renovasjon/søppelhåndtering

Det vil bli etablert felles avfallsstasjon av typen molok eller lignende (dvs. delvis nedgravd). Det planlegges for at leilighetene i bygg A, B, C og D har felles avfallsstasjon (molok) med plassering nord for bygg B/C



Foto: Anna Kræmcke

(dvs mellom B/C og A), som illustrert på utomhusplanen (eksakt plassering kan bli noe justert). Dersom detaljprosjekteringen skulle vise behov for ytterligere en avfallsstasjon vil denne kunne bli plassert nord eller vest for bygg A. Utbygger forbeholder seg retten til å vurdere om avfallsløsningene som planlegges etablert blir felles for alle bygg/områder på Nordviken Øvre (A, B, C og D).

UTOMHUS/ UTEAREALER

Generelt

Ferdigstillelse av utomhusarealer må skje på tid av året da vær/klima tillater slikt arbeid. Det må derfor påregnes at utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overlevering, dette gjelder spesielt dersom overlevering finner sted innenfor perioden oktober – mai/juni. I så tilfelle vil utomhusarealene bli ferdigstilt så snart som mulig etter overlevering. 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. Utenfor plattingene vil det bli opparbeidet areal med buskbeplantning/hekk. Det vil også kunne bli noen innslag av heller/stein der dette vurderes hensiktsmessig. Lysegrønne arealer på utomhusplanen indikerer gressarealer. Kjøper plikter å rette seg etter de forholdsregler som blir satt vedr. beplant-

ning av grøntareal/fellesareal.

Balkonger/terrasser for leiligheter i plan 2, 3, 4 og 5 leveres med overflate av betong. Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning i forbindelse med terrasser/balkonger til alle leiligheter. Lyspunktet styres via bryter montert på innvendig side i leiligheten.

Areal med fast dekke vil i hovedsak bestå av asfalt og belegningsstein/heller. 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 hensiktsmessig fellesbelysning i carporter. 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 er tiltenkt kledning i hovedsak bestående av trepanel (sort/mørk i kombinasjon med innslag av farger/lysere kledning), samt mulig innslag av platekledning e.l. der arkitekten ønsker variasjon i fasaden. Det har i 2021/2022 vært utfordringer med leveranse av ulike materialer, deriblant trelast.

Det kan ifm detaljprosjektering bli vurdert alternativ kledning/alternative materialvalg på bygg A.

Parkeringskjeller og carporter asfalteres. Sportsboder får gulv i 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.

Utførelse av balkongtak øverste leilighetplan vurderes nærmere i detaljprosjekteringen. 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 (se tekst foran). Vinduer leveres som aluminiumsbeslåtte trevinduer. Innvendig har vindusomrammingen farge grå/mørk grå/svart.

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 leilighetsprosjektet 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.

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.

INNVENDIG I LEILIGHETENE

Generelt

Boligene leveres med generell takhøyde på ca 260 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 nedforing/ev. lokal innkassing for bla fremføring av ventilasjonskanaler. Omfang av dette blir først avklart ifm. detaljprosjektering. Innvendige boder leveres uten nedforet himling, i dette rommet vil det bli synlige ventilasjonskana-

ler i taket. Ev. behov for kryssende kanaler kan medføre at fri høyde lokalt i bodene kan bli lavere enn 220 cm.

Alle himlinger males hvite.

Vinduene leveres ferdig malt fra fabrikk i grå/mørk grå/svart farge inne. Brede vindusfelt vil kunne bli levert som sammenskrudde vinduer med dekklist som har farge som øvrige vinduskarmer. Det leveres hvite (ferdig malt fra fabrikk) vindus- og dørutforinger 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 terassedør med glass (fremkommer av plan-tegning). Innvendige gipsvegger i leilighetene blir malt med to strøk acrylmaling (farge washed linen (NCS 2303-Y14R).

Innvendige betongvegger vil bli sparklet og malt med acrylmaling (farge washed linen). Det gjøres oppmerksom på at kjøper bør vurdere om standard fargevalg på innvendige vegger passer til farger på annen innredning som velges i leiligheten.

Leilighetene leveres med en-stavs parkett i tørre rom (stue/kjøkken, soverom, entre). Baderom leveres med flis på gulv/vegg, innvendig bod i leiligheten leveres med gulvbelegg.

Entré

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

Kjøkken

Gulv: 14mm eikeparkett og gulvlist i eik.
Vegger: Malt. Veggfelt mellom benkeplate og overskap blir malt.
Innredning. Det leveres glatt kjøkkeninnredning fra Sigdal (Studio Sigdal Hamar) i farge NCS S7500-N (granitt/mørk grå). Svart vask (Franke Maris sort) med planlimt utførelse. Det leveres sort benkearmatur og kjøkkenarmatur i sort utførelse. Der det på salgstegninger er vist overskap blir det levert foring mot himling. Håndtak/grep av type edge sort matt (200 mm) og med demping på skuffer og skap.

Følgende hvitevarer inngår: Integrert komfyr og koketopp (induksjon), oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Det leveres kjøkkenventilator (slimline) for alle leiligheter med unntak av leilighet A19. I leilighet A19 vil det bli levert induksjonstopp med integrert ventilator (kullfilter).

Benkeplater

Det leveres benkeplate i laminat fra Sigdal, typebetegnelse "lys skimmer.

Stue

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



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

Soverom

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

Innvendig bod

Gulv: Belegg.
Vegger: Malt

Bad

Badene leveres som prefabrikerte baderom fra svenske Tigbro. Badene leveres med 30x60 cm fliser i grå farge på vegg, 30x30 cm fliser i grå farge på gulv og 5x5 cm fliser grå farge på gulv i dusjsone. Badene leveres med hvitt veggmontert toalett og servant

med ettgrepss blandebatteri.

Baderomsinnredningen leveres i henhold til egne tegninger fra leverandør, i bredde som vist på salgstegninger. Det leveres speil med integrert belysning over vasken. Opplegg for tørketrommel og vaskemaskin med kaldtvannstilførsel og avløp, og strømuttak for disse. Alle bad leveres med dusjvegg i klart glass som kan slås inn i dusjsnisjen, ettgrepss dusjbatteri og himling i lakkerte stålplater. Badene leveres med luke for teknisk skap innfelt i taket. Downlightbelysning i himling.

Sportsbod

Gulv: Betong
Sportsbodene blir levert med vegger og

dører i bodsystem (ikke tette vegger). 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.

Inspeksjonsluker

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i- rør system, fordelerskap 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 inspeksjonsluker også i vegger mot andre rom.

Varme

Boligene tilknyttes fjernvarmenettet til Eidsiva Bioenergi som hovedenergikilde for oppvarming og varmt tappevann. Forbruket av varmt vann til oppvarming og tappevann blir individuelt målt for hver leilighet.



Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av bod. Det gjøres oppmerksom på at det går tilførselsrør i gulvet til/fra fordelerskap for fjernvarme og de ulike gulvsonene. I soverom kan det bli vurdert panelovn som varmekilde i stedet for vannbåren gulvvarme. Det blir individuell regulering av gulvvarmen i alle rom

Elektriske anlegg

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 prosjek-

tert. EL-måler for de enkelte leilighetene blir enten plassert samlet i kjeller/plan 1, ev i hvert leilighetsplan (i trapperommet). Det leveres downlightsbelysning integrert i baderomshimling. 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 over dør og dobbel stikkontakt. På terrasse/balkong leveres utelys med innvendig bryter og dobbel stikkontakt. Det leveres tomrør for ev. ettermontering av motordrevne utvendige persienner/screens (solskjerming ikke medtatt i leveransen). Det gjøres oppmerksom på at enhver kjøper/leilighetseier plikter å følge de retningslinjer som gjelder i sameievedtektene vedr. ev. montering av persienner/screens. Det leveres stikkontakt i annenhver etasje i trappeoppgangene. I sportsbodarealet blir det levert generell belysning i gangarealene, og stikkontakter for renhold tilgjengelig i fellesareal/gangsoner.

TV/Bredbånd

Det føres fiberkabel inn til EL-skap i hver leilighet. Det leveres uttak for kabel-TV-system i stue med plassering der prospekttegning viser stiptet plassering av TV. Sameiet er bundet til Telenor (tidligere Canal Digital) de første 36 månedene fra overtakelse. Endret programsammensetning og/eller øket båndbredde utover grunnpakke bestiles 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. Ventilasjonsaggregat blir plassert i bod (fortrinnsvis i teknisk bod for de leilighetene som har egen teknisk bod) inne i leilighetene. Se for øvrig tekst innledningsvis under «Tekniske anlegg». Prospekttegningene angir sannsynlig plassering av ventilasjonsaggregatene, men detaljprosjektering kan medføre at endelig plassering blir endret. Avtrekk og frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedforet himling, og lufttilførsel/luftavkast blir gjennom yttervegg eller over tak. I leilighet A19 bli det bli levert kullfiltervifte på kjøkken (induksjonstopp med integrert ventilator). Detaljene omkring nedforinger og innkasinger er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Sportsbodene blir ventilert i tråd med forskriftskrav.

FORBEHOLD

Utbygger forbeholder seg retten til å definere eksakt tomteareal som vil bli fradelte til sameiet som skal etableres ifm utbyggingsprosjektet (bygg A). Det tas forbehold om at det ev kan bli behov for plassering av trafo ifm byggetrinnet.

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. Foranliggende leilighetsbygg er i illustrasjonene modellert basert på prosjekteringsgrunnlag, og er foresøkt gjengitt så riktig som mulig. 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, i tak der fuger er gjensparklet, og i hjørnet på gerikt. 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 yttervegger. Romareal (BRA) oppgis som netto gulvareal innenfor omsluttende vegger der alle innvendige sjakter inngår i arealberegningen. Det planlegges ytterligere byggetrinn på området (betegnet "D" beliggende sørøst for A, vest for bygg A (ifm gammelt lagerbygg), og nabo (Arcusgården/Arcusbygget) har planer om fortsatt utvikling på sin tomt. Se tekst innledningsvis under «Generelt» for

nærmere informasjon.

Hamar, 16.01.2023

Martodden Utbygging KS



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

Eiendommen fra A til Å

Hovedoppdragsnummer

523215012

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

Selger/utbygger

Navn: Martodden Utbygging KS v/Harald Holtet

Adresse: c/o Backe Prosjekt AS, Pb 358, 1326 Lysaker

Org.nr.: 890 529 402

Hjemmelshaver

Navn: Hjemmel Hamar AS

Org.nr.: 985 073 716

Selger/utbygger råder over eiendommen gjennom en ugjenkallelig generalfullmakt.

Generelt om prosjektet Nordviken Øvre Trinn II

Boligprosjektet Nordviken Øvre er lokali-

NORDVIKEN ØVRE HUS A FRA A TIL Å

sert på Martodden, Hamar Vest. Kort vei til Mjøsa, Domkirkeodden, butikker og sentrum. Nærhet til fantastiske turmuligheter langs Mjøsa eller i Furuberget.

Nordviken Øvre vil bestå av Bygg A, B, C og D.

Dette salgstrinnet omfatter Bygg A og består av 36 leiligheter fordelt over 3, 4 og 5 etasjer med tilhørende parkeringskjeller med 18 p-plasser, bodanlegg i kjeller, og carportanlegg med 18 p-plasser. Se prisliste for oversikt over p-plasser.

Bygg D er vist med bokstav og illustrert ved «bokser» benevnt på situasjonsplan/utomhusplan som vedlegges salgsmaterialet. Utforming av dette byggetrinnet er ikke endelig avklart. Form og utstrekning og D er kun av illustrativ karakter, og ikke bindende for fremtidig utforming.

Eiendommen:

Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr 1, bnr 1087 i Hamar kommune. Eiendommen vil kunne bli fradelt.

Eiendommen vil bli seksjonert. Hver seksjon vil bestå av en sameierandel ihht. Seksjoneringsbegjæringen. Sameiets

tomteareal er oppgitt av selger å bli ca. 3 780 m².

Adresse:

Nordvikvegen 231, 233, 235, 2316 Hamar.

Eierforhold

Selveier

Boligtype

Leilighet

Tomtetype

Eiet tomt

OM PROSJEKTET

Hus A tilbyr leiligheter med gode kvaliteter som en generell takhøyde på ca 260 cm, vannbåren gulvvarme, fliser i gråtone gulv og vegg bad, integrerte hvitevarer, romslig uteplass for å nevne noe. Boligene varierer i størrelse, og er stort sett gjennomgående leiligheter med sydvestvendt orientering. Leilighetene er fra 32 kvm BRA til 91 kvm BRA med 1 til 4 soverom. Leilighetene leveres med

1-stavs eikeparkett.

Se leveransebeskrivelse for detaljer.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg og parkeringsanlegg i bygget samt balkonger og terrasser mv. ferdigstilles samtidig med boligene. Det vil kunne gjenstå noen mindre fasadearbeider på tidspunktet for overlevering, som for eksempel overflatebehandling og andre detaljer.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

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

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje 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 tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen vil også være i sameie med andre tiliggende eiendommer. Kjøper er kjent med

og aksepterer ovennevnte og at tiliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Det er et eldre underjordisk anlegg under tomten til bygg A. Eksisterende sjaktbygg i tilknytning til dette anlegget er revet og åpninger er gjenstøpt. Dette ble utført før bygging av Hus B og C ble påbegynt. Det er foretatt ingeniørgeologiske undersøkelser og utarbeidet en rapport av Sweco.

Deler av prosjektet (så som carportanlegg, parkeringsplasser, kjøreveger og annet uteareal) er innenfor 30-meterssonen mot jernbanen. Bane Nor har tillatt dette under visse vilkår som rett til adkomst til jernbanen for utbedring/vedlikehold, og Bane Nor forbeholder seg retten til å kreve carportanlegg flyttet/tilbakestilt ved en evt fremtidig utvidelse/utbygging av infrastruktur hvor dette er påkrevet. Bane Nor sin godkjennelse til bygging kan fås ved henvendelse til megler. Vilkår kan bli tinglyst som en heftelse på eiendommen.

Det er planlagt etablert Realsameie som et tingsrettslig sameie som vil bli hjemmelshaver til felles vei, se utomhusplan. Realsameiets formål er å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som eiere og å vedlikeholde og forvalte veien. Kostnader knyttet til Realsameiet skal

fordeles mellom sameiene i forhold til antall boliger i hvert boligselskap. Det etableres et styre for Realsameiet som vil bestå av ett medlem fra hver av boligselskapene slik at alle selskaper er representert. Det utarbeides egne vedtekter for Fellessameiet og i vedtektene til hvert boligselskap inntas bestemmelser om Fellessameiet.

Sameiet vil ikke bli etablert og overskjøting vil ikke finne sted før etter at prosjektet i sin helhet er ferdig utbygd og etablert. Alle kostnader med overskjøting herunder også dokumentavgift og tinglysingsgebyrer, dekkes av selger. I påvente av overskjøting vil det enkelte selskap få tinglyst nødvendige adkomst- og bruksrettigheter. Sameiet kan først registreres i Foretaksregisteret etter at alle selskapene er blitt registret i Foretaksregisteret. Selger tar forbehold om en eventuell annen type etablering av vei dersom det er hensiktsmessig.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger en sportsbod i parkeringskjeller, og en parkeringsplass i parkeringskjeller eller carportanlegg, se prislister for oversikt over parkering. Og til hver bolig medfølger i tillegg felles sykkelparkering.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder 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 tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

Ladning for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere.

Vei, vann og avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp. Nordvikvegen er kommunal. Det vil bli etablert realsameie for Hus A, B, C og D for eierskap til adkomstvei over tomt, se situasjonsplan (se for øvrig tekst under «fellesareal/utomhus/infrastruktur»). Det vil bli tinglyst adkomst til nabo (Arcusbygget og Nordvikvegen 95) og tomt som er planlagt fradelt fra 1/1087 vest for bygg A.

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 36 boligseksjoner (antallet seksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom

det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varslings, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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.

Utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

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 nærheten 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.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforeninger for Martodden. Alle seksjonseierne plikter å være medlem og betale sin andel av kontingent som til enhver tid vedtas på årsmøtet.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles ihht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at kommunale avgifter (med unntak av eiendomsskatt), a-konto innbetaling fjernvarme (betales etter forbruk), 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.

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.

Driftskostnader garasjeanlegg tilkommer månedlig og er stipulert til kr 250,- pr måned pr garasjeplass for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. I carportanlegg er det stipulert driftskostnader til kr 150,- pr måned pr plass i carportanlegg, og betales av de som disponerer plass.

2) Info eiendomsskatt

Det er ifølge selger eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligene planlegges ferdigstilt senest desember 2023.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger 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. Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som

vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Per 26.04.2022 pågår det krig i Ukraina og det er innført sanksjoner som kan få konsekvenser for bygg og anleggsbransjen generelt og for prosjektet. I tillegg pågår det fortsatt pandemi med koronaviruset og risiko for at myndigheter kan iverksette nye tiltak for å bekjempe viruset. Krigen, koronapandemien og deres konsekvenser har usikker varighet og kan med medføre blant annet manglende eller forsinkede leveranser av materiell, mangel på nødvendig arbeidskraft m.v., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstillelse av prosjektet.



tet. Per kontraktsinngåelse har ikke selger informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet. Dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen, koronapandemien eller deres konsekvenser, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontraktken, herunder frist for ferdigstillelse av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk. Dette gjelder i tillegg til forbehold fra selger.

Selger tar forbehold om at 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.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdigsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Utleie

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen



på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Forsikring

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

3403/1/1087:

02.06.1930 - Dokumentnr: 904332 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser

13.04.1954 - Dokumentnr: 904561 - Elektriske kraftlinjer

01.04.1992 - Dokumentnr: 4471 - 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.

01.04.1992 - Dokumentnr: 4473 - Erklæring/avtale HrE har fått tillatelse til å grave kabelgrøft for legging av høyspent jordkabel m.m.

20.08.2009 - Dokumentnr: 607116 - Best.

om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7444

15.12.1953 - Dokumentnr: 902957 -
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 1 bnr. 1088, 1029, 1093, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 2584 og 2631

06.10.1966 - Dokumentnr: 104096 –
Grensejustering vedr. NSB

19.01.1968 - Dokumentnr: 100323 -
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0403 Gnr:1 Bnr:3826

19.01.1968 - Dokumentnr: 100324 -
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0403 Gnr:1 Bnr:3825

18.12.2003 - Dokumentnr: 17654 -
Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0403 Gnr:1 Bnr:3827

02.07.2009 - Dokumentnr: 481271 -
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7444

16.04.2012 - Dokumentnr: 291877 -
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7481

16.04.2012 - Dokumentnr: 291880 -
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0403 Gnr:1 Bnr:7482

16.04.2012 - Dokumentnr: 291887 -
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7483

16.04.2012 - Dokumentnr: 291891 -
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7484

04.05.2015 - Dokumentnr: 384518 -
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7545

04.05.2015 - Dokumentnr: 384493 -
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7543

04.05.2015 - Dokumentnr: 384501 -
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7544

04.05.2015 - Dokumentnr: 384505 -
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7545

21.12.2016 - Dokumentnr: 1187280 -
Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:661

21.01.2020 - Dokumentnr: 2008001 -
Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7579

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335614 -
Bestemmelse om adkomstrett, se under.

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335614 -
Bestemmelse om parkering, se under.

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335666 -
Bestemmelse om adkomstrett, se under.

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335666 -
- Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7675
Rett til 5 parkeringsplasser

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335666 -
Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7675
Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7677
Gjelder lekeplass

Rettighetene tinglyst i 2021:
Eiendommen gbnr. 1, 1087 gir eiendom-
mene gbnr.1, 7675 og 7677 rett til adkomst
over gbnr. 1, 1087 frem til gjesteparkering.
Adkomst for kjøring fra gbnr. 1, 7677 skal
fortrinnsvis skje over gbnr. 1, 1087.
Eiendommen gbnr. 1, 1087 gir eiendommen
gbnr.1, 7675 rett til å benytte 5 p-plasser på
parkering på terreng på gbnr. 1, 1087.
Eiendommen gbnr. 1, 1087 gir eiendommen
gnr 1, 7669 rett til å benytte 9 p-plasser på
terreng gbnr 1, 1087.
Eiendommen gbnr. 1, 1087 gir eiendom-

mene gbnr.1, 7675 og 7677 rett til å benytte
lekeplass med nærliggende areal belig-
gende på gbnr. 1, 1087.

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335780 -
Erklæring/avtale Gjensidig rett til å benytte
felles avfallsanlegg Gjelder denne regis-
terenheten med flere

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335780 -
Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3403
Gnr:1 Bnr:7677 Rett til å benytt avfallsan-
legget på nærmere angitte vilkår Gjelder
denne registerenheten med flere.

Rettigheter angitt over, tinglyst 2021:
Eiendommen gbnr. 1, 7675 gir eiendommen
gbnr.1, 1087 rett til å benytte grøntarealer
beliggende på gbnr. 1, 7675.
Eiendommene gbnr. 1, 7675 og gbnr.1, 1087
gir hverandre en gjensidig rett til å benytte
felles avfallsanlegg beliggende delvis på
begge eiendommene.

Eiendommene gbnr. 1, 7675 og gbnr.1,
1087 gir eiendommen gbnr. 1, 7677 rett til å
benytte avfallsanlegget under forutsetning
av at det er kapasitet til slik utvidet bruk på
det tidspunktet eiendommen gbnr. 1, 7677
blir utbyggd.

Eiendommene gbnr.1, 1087 og 7677 gis
videre rett til å anlegge og ha liggende
infrastruktur i form av rør og ledninger over
gbnr. 1, 7675 samt å vedilkeholde og opp-
gradere/utvide infrastrukturen etter behov.

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 utbgings-
avtalen 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
grøntarealene rundt bygningsmassene
til B og C (er tinglyst).
- Adkomstrett for nabobebyggelse og
planlagt tomteparsell vest for bygg
A (fradeles fra 1/1087) over sameiets
tomt (er tinglyst)
- Felles renovasjonsløsning (avfallssta-
sjon) for bygg A, B, C, D. (er tinglyst).
- Rett til å ha trafo plassert på tomta
- Adkomstrett til Bane Nor for drift/vedli-
kehold av sin eiendom
- Bane Nor sin rett til å kreve car-
portanlegg flyttet/tilbakestilt ved en
evt fremtidig utvidelse/utbygging av
infrastruktur hvor dette er påkrevet.
Dette følger av Bane Nor sine vilkår for

bygging innenfor 30 meters sonen fra
jernbanen.

Ovennevnte liste er ikke uttømmende

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område som er
omfattet av detaljreguleringsplan for
Martodden, Felt Komb5 PlanID 073400,
vedtatt 12.06.2019. Detaljregulering opp-
hever deler av Arealplanplan PlanID 644
Reguleringsplan for Martodden vedtatt
05.01.2011. Området er regulert til bolig-
formål og samferdselsanlegg/teknisk
infrastruktur.
Reguleringsplanen inneholder rekkefølge-
bestemmelser og krav til innhold i ram-
mesøknad. Det er inngått utbyggingsavtale
med Hamar kommune som kan fås ved
henvendelse til megler.

Rammetillatelse og igangsettingstillatelse
for prosjektet er mottatt. Kopi av ramme-
tillatelsen/utbyggingsavtalen kan fås ved
henvendelse til megler.

Det er planlagt videre utbygging av
Arcusbygget hvor deler av bygget i dag er
ombygd til leiligheter.. Nord for det gule
Arcusbygget ligger tidligere lagerbygg
(rødlig bygg, omtalt som «Spritlageret»
med et tilliggende lagerbygg) fra tiden da
Arcus hadde virksomhet på tomten. Det må
påregnes utvikling også av denne bebyg-
gelsen, og det kan bli revet for ny utvikling
eller omformet og modernisert, fra tidligere

lagerbygg til kombinert formål som bla kan inneholde bla bolig/næring/lagerhotell/par-
kering med naturlig tilhørende funksjoner
(boder/parkering/avfallsstasjon etc) eller en
kombinasjon av disse.

Det er planlagt videre utvikling og utbygging
av tomten vest for Nordviken.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen
for nærmere informasjon.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Boligene selges til fastpris etter førstemann
til mølla-prinsippet. Se vedlagte prislste.
Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver
av salgsoppgaven kan være redigert etter
utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid
ta utgangspunkt i den digitale utgaven av
både salgsoppgave og prislste som finnes
på dnbeiendom.no og prosjektets hjemme-
side.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales
følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi,
se prislste.
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
Tinglysningsgebyr per panterettsdokument
kr 757,-
Oppstartskapital til sameiet kr 5 000,-.

Kostnader for takstmann ved behov for fast-
settelse av gjenstående arbeider på fellesa-

realer ved overtakelse belastes sameiet.
Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens
salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den
enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å
være NOK 3 000,- per kvm BRA for boligen.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og
dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av omkost-
ningsbeløpene 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 profe-
sjonell.

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. Kjøpere er ansvarlig for å formidle
avtalens forutsetninger som har betydning
for overtagelse og oppgjør til sin bankfor-
bindelse, og påse at banken tilrettelegger

sine forutsetninger til dette
.

Meglers vederlag og utlegg (betales av selger)

Meglers vederlag er avtalt til kr 37 500,-
per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver
kr 5 000,- i oppgjørstjenester.

Selger dekker følgende utlegg til megler:
Innhenting av opplysninger fra kommune/
offentlige instanser, ev. forretningsfører
mv.: ca. kr. 4 500,-. Selgers tinglysningskost-
nader: Kr. 585,-. Grunnboksutskrift kr
172,- per utskrift og firmaattest kr 77,- per
utskrift.

Kostnader ved avbestillinger

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 vedtak om
igangsetting er det avtalt et avbestillingsge-
byr på 5 % av kjøpesummen.
Kontakt megler for nærmere informasjon
dersom avbestilling vurderes. Bestilte
endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del
av det selger krever dekket.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av selger og
skal foreligge før overtagelse.

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 end-
ring 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 forbeholder seg retten til å foreta
nødvendige endringer som følge av offentlige
pålegg eller tilpasninger i forhold til tek-
niske 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
illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne
kontrakt på en slik måte at Boligens stan-
dard objektivt sett forringes eller som objek-
tivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så
langt det er praktisk mulig informere Kjøper
om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndsteg-
ning, perspektiver, utomhusplan, planteg-
ninger 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. Illustrert utsikt er vist
etter beste skjønn hvor foranliggende leilig-
hetsbygg er modellert basert på prosjekte-
ringsgrunnlag, og er forsøkt gjengitt så riktig
som mulig. Avvike kan forekomme, også
mindre avvik på høyde/utstrekning. 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 opp-
følging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

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

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke
kan transporteres uten etter samtykke av
selger. 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 direk-
teoverskjøting, 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 iht. loven vil ikke
ha anledning til å transportere kontrakten,
og vil kun ha anledning til å videreselge iht.
bustadoppføringslova.

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

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

Selger tar forbehold om antall seksjoner
i sameiet. Selger forbeholder seg også
retten til å foreta endringer ved prosjektet
knyttet til en eventuell deling/sammenslå-
ing av usolgte seksjoner. Disse endringene
kan medføre mindre endringer av fasaden
og plassering av balkonger.

Selger kan ikke garantere at det ikke er
skjeggkre eller perlekre i boligen ved
overlevering.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende
dokument, samt følgende:
1) Prislste datert 16.01.2023, rev:
2) Leveransebeskrivelse datert (i
salgsprospekt)
3) Plantegning (i salgsprospekt)
4) Fasade-, snitt- og etasjetegninger (i
salgsprospekt)
5) Utomhusplan/situasjonsplan (i salgs-
prospekt)
6) Utkast sameievedtekter (i salgspro-
spekt)
7) Utkast budsjett
8) Salgsprospekt
9) Kjøpekontrakt (utkast i salgsprospekt)
10) Reguleringsplan m/bestemmelser,
kommunal info, utbyggingsavtale Hamar
kommune
11) Matrikkelbrev (fås ved henvendelse til
megler)
12) Bane Nor sitt samtykke til å bygge
innenfor 30 meters sonen.
13) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste
heftelser (fås ved henvendelse til megler)

14) Informasjonsskriv vedrørende skjeppkre

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: 16.01.2023. Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

VIKTIG INFORMASJON

Lowverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker 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 iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bebyggelsens arealer

Arealet per bolig fremkommer i prislisen. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrullet 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 byggingen 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.

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/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstil-latelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstil-latelse 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 ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert 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 legitima-

sjon 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 oversendelse, 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 bekref-telse, 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.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info. 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.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.



Foto: Pricilla du Preez by Unsplash



UTKAST SAMEIEVEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Nordvikvegen 231-233-235, Gnr. 1 Bnr. 1087 i Hamar

§ 1 Sameiets navn

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) sitt navn er Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 231, 233 og 235.

§ 2 Eiendommen

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 1 bnr. 1087 i Hamar kommune

Eiendommen består av XX 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. Hver seksjon har også enten carport på terreng eller parkeringsplass i underetasjen. Carporter og parkeringsplasser vil bli seksjonert som tilleggsareal eller fellesareal med bruksrett.

Sameiebrøken er basert på den enkelte

bruksenhets BRA-areal (ekskl. balkong og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i søknad om seksjonering, hvoretter 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.

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 varamedlem

§ 7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på stemmer i årsmøte) 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 3-5 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 parabolantennner 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 sek-

sjonseieren. 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 bygningsmessige 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/svalgan-

ger 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.

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 seksjonseierens 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 – parkeringsplass i form av carport eller parkeringsplass i underetasjen. Fordeling av p-plasser som tilleggsareal eller fellesareal med disposisjonsrett, blir fastsatt av utbygger.

For det tilfellet at parkeringsplassene utgjør fellesareal med disposisjonsrett skal plassene senere forvaltes av sameiets styre. Parkeringsplanen kan da ikke endres uten særskilt grunn. Endring av denne vedtektsbestemmelse 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 par-

keringsplass 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. Seksjonseier bærer alle kostnader knyttet til anskaffelse, bruk (strømforbruk/abonnement) og drift av egen ladeboks.

For det tilfellet at seksjonseier som eventuelt blir pålagt å bytte parkeringsplass har etablert ladeboks på den p-plassen som må byttes bort, så skal sameiet bekoste flytting av ladeboks til ny parkeringsplass.

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 Fellesfunksjoner

Sameiet har felles renovasjonsløsning beliggende på eiendommen til Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 291, 293 og 295 og skal dekke sine andeler av kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av anlegget med en lik sum pr seksjon for de eiendommene som benytter seg av rettighetene.

Sameiet har videre bruksrett til grøntare-
alet på fremsiden av Eierseksjonssameiet
Nordvikvegen 291, 293 og 295. Arealet
utgjør felles grøntareal for flere eiendom-
mer. Sameiet skal dekke sine andeler av
kostnader til forvaltning, drift og vedlike-
hold av anlegget med en lik sum pr seksjon
for de eiendommene som benytter seg av
rettighetene.

Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 291, 293
og 295 har rett til å benytte lekeplass belig-
gende på sameiets eiendom. Eiendommen
gnr. 1, bnr. 7677 har tilsvarende rett fra det
tidspunkt eiendommen eventuelt er bygd ut.
Rettighetshaverne skal dekke sine andeler
av kostnader til forvaltning, drift og vedlike-
hold av anlegget sammen med sameiet.

Flere av naboeiendommene har rett til
adkomst over samt parkering og gjestepar-
kering på sameiets eiendom. Rettighetene
er nærmere definert i tinglyste erklæringer.

Sameiets tomt har grense mot jernbane-
linjen. Det er begrensninger i adgangen til
å utføre tiltak i slike områder og tiltak kan
utløse søknadsplikt. Sameiet er ansvar-
lig for å utføre løpende vedlikehold på
egen eiendom som for eksempel klipping
av busker og trær mot jernbanen, slik at
eiendommen ikke utgjør en sikkerhetsrisiko
for jernbanen. Sameiet plikter også å varsle
Bane NOR dersom det oppdages avvik
ved gjerdet. Det er styret i sameiet som er
ansvarlig for å påse at sameiet følger opp
vedlikeholdsplikten i forhold til jernbanen.

Bane NOR har rett til uhindret adkomst over
sameiets eiendom for tilsyn, vedlikehold
mm. av sin infrastruktur.

§ 15 Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter over-
drageren 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.

§ 16 Forretningsfører

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

§ 17 Mindretallsvern

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

§ 18 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestem-
melsene som følger av oppdelingssøkna-
den, lov om eierseksjoner, disse vedtekter
samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Disse vedtekter er fastsatt av utbyggeren,
Martodden Utbygging KS.

___/___-2021

Foto: Alexis Brown by Unsplash



KJØPEKONTRAKT
Eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: 523215012
Formidlingsnr:

Mellom:

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

og

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger overdrar til Kjøper: en eierseksjon på eiendommen gnr 1, bnr 1087 i Hamar kommune.

Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen.
Eiendommen vil bli fradelt, seksjonert og seksjonsnummer tildelt innen overtagelse jf. punkt 9.

Eiendommen er bestående av:

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

Ovennevnte kontraktsubjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

1. KJØPESUM

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

Betalingsplan:		
1.1 Delinnbetaling 10% 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 3.500,- pr. kvm BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Tinglysningsgebyr 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 OM IGANGSETTING

Selger tar ingen forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen.

4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **1503 45 38910, KID: 52321501224**

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, org.nr. 910 968 955, avd. Eiendomsoppgjør, Pb. 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger bes sendt til innbetalinger@dnbeiendom.no. merket med oppdragsnummer **523215012** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk 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.

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt eller til tidspunkt etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

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 vedtak om igangsetting er det avtalt at Kjøper betaler et avbestillingsgebyr stort 5 % av kjøpesummen. Etter denne dato gjelder § 53 i Bustadoppføringslova.

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. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

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.

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 erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

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
- 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 grøntarealene rundt bygningsmassene til B og C (er tinglyst).
- Adkomstrett for nabobebyggelse og planlagt tomteparsell vest for bygg A (fradeles fra 1/1087) over sameiets tomt (er tinglyst)
- Felles renovasjonsløsning (avfallsstasjon) for bygg A, B, C, D. (er tinglyst).
- Rett til å ha trafo plassert på tomta
- Adkomstrett til Bane Nor for drift/vedlikehold av sin eiendom
- Bane Nor sin rett til å kreve carportanlegg flyttet/tilbakestilt ved en evt fremtidig utvidelse/utbygging av infrastruktur hvor dette er påkrevet.Dette følger av Bane Nor sine vilkår for bygging innenfor 30 meters sonen fra jernbanen.

Ovennevnte liste er ikke uttømmende.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Sameiet har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Følgende tinglyste bestemmelser vil følge eiendommen:

3403/1/1087:

02.06.1930 - Dokumentnr: 904332 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser

13.04.1954 - Dokumentnr: 904561 - Elektriske kraftlinjer

01.04.1992 - Dokumentnr: 4471 - 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.

01.04.1992 - Dokumentnr: 4473 - Erklæring/avtale

HrE har fått tillatelse til å grave kabelgrøft for legging av høyspent jordkabel m.m.

20.08.2009 - Dokumentnr: 607116 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7444

15.12.1953 - Dokumentnr: 902957 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr. 1 bnr. 1088, 1029, 1093, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 2584 og 2631

06.10.1966 - Dokumentnr: 104096 – Grensejustering vedr. NSB

19.01.1968 - Dokumentnr: 100323 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0403 Gnr:1 Bnr:3826

19.01.1968 - Dokumentnr: 100324 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0403 Gnr:1 Bnr:3825

18.12.2003 - Dokumentnr: 17654 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0403 Gnr:1 Bnr:3827

02.07.2009 - Dokumentnr: 481271 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7444

16.04.2012 - Dokumentnr: 291877 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7481

16.04.2012 - Dokumentnr: 291880 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0403 Gnr:1 Bnr:7482

16.04.2012 - Dokumentnr: 291887 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7483

16.04.2012 - Dokumentnr: 291891 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7484

04.05.2015 - Dokumentnr: 384518 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7545

04.05.2015 - Dokumentnr: 384493 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7543

04.05.2015 - Dokumentnr: 384501 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7544

04.05.2015 - Dokumentnr: 384505 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7545

21.12.2016 - Dokumentnr: 1187280 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:661

21.01.2020 - Dokumentnr: 2008001 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7579

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335614 - Bestemmelse om adkomstrett,

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335614 - Bestemmelse om parkering.

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335666 - Bestemmelse om adkomstrett.

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335666 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7675 Rett til 5 parkeringsplasser

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335666 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7675 Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7677 Gjelder lekeplass

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsinstruks og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

7. TINGLYSING

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

Skjøtet signeres før overtagelse og 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.

Kjøper vil bli invitert av entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan 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.

9. OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING

Boligen planlegges ferdigstilt desember år 2023. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

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 Bustadoppføringslova § 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 jf. 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 jf. Bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket jf. Bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

På tidspunktet for inngåelse av denne kjøpekontrakt pågår det krig i Ukraina og det er innført sanksjoner som kan få konsekvenser for bygg og anleggsbransjen generelt og for prosjektet. I tillegg pågår det fortsatt pandemi med koronaviruset og risiko for at myndigheter kan iverksette nye tiltak for å bekjempe viruset. Krigen, koronapandemien og deres konsekvenser har usikker varighet og kan med medføre blant annet manglende eller forsinkede leveranser av materiell, mangel på nødvendig arbeidskraft m.v., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstillelse av prosjektet. Per kontraktsinngåelse har ikke selger informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet. Dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen, koronapandemien eller deres konsekvenser, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontraktken, herunder frist for ferdigstillelse av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk. Dette gjelder i tillegg til forbehold fra selger.

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 at 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 jf. 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. Det vises for øvrig til bestemmelsene i Bustadoppføringslova kapittel 4.

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 overtagelse 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 uttørring 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 UTMHUSARBEIDER

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 ferdigstilt, 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 jf. prisliste stipulert til **kr x xxx,- pr. måned** for første driftsår. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre felleskostnadene. Se for øvrig 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 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 tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

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

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 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 illustrasjonsmateriell 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.

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.

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 iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. Bustadoppføringslova.

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

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

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger 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.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

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.

15. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

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

- o Prisliste datert 17.11.2021, rev dato xx
- o Eiendommen fra A-Å/Salgsoppgave datert 26.04.2022.
- o Leveransebeskrivelse (i salgsprospekt)
- o Plantegning (i salgsprospekt) .
- o Fasade-, snitt- og etasjetegninger (i salgsprospekt).
- o Utomhusplan (i salgsprospekt) .
- o Utkast sameievedtekter (i salgsprospekt) .
- o Utkast budsjett .
- o Salgsprospekt datert 26.04.2022.
- o Reguleringsplan m/bestemmelser, kommunal info, utbyggingsavtale Hamar kommune
- o Matrikkelbrev
- o Bane Nor sitt samtykke til å bygge innenfor 30 meters sonen
- o Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- o Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
- o For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Inneholder 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	

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	

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	

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	

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	

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	

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	

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

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!

DNB Eiendom

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

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





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

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 36 nye selveierleiligheter i Nordviken Øvre.

Stine Enger Strand, Eiendomsmegler, DNB Eiendom Hamar Nybygg

*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.*

