

Nordvikvegen

231 - 233 - 235



Nordviken
Øvre



5 **Nordviken** – ditt nye nabolag

11 **Nordviken Øvre** – et hakk opp

15 **Leilighetene**

25 **Plantegninger**

49 **Leveransebeskrivelse** – alle detaljer

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

73 **Vedtekter**

79 **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

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 Domkirkodden, en rusle- eller sykkeltur 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.

«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.*



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 hverdagskabalene 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 barneskolen 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.





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
Espærn express
Ankerskogen svømme-/treningscenter

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

Veldig trygt 8.5

500 m
700 m
500 m
2,3 km

Foto: Cherry Laifhang by Unsplash



Kvalitet på skolene

Barnehager

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

Skole

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

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

Foto: Alexis Brown by Unsplash



Foto: Priscilla du Preez by Unsplash





Nordviken Øvre – aller øverst

Litt høyere opp, og noen hundre meter lenger øst på Nordviken, ligger Nordviken Øvre med til sammen rundt 70 eierleiligheter fordelt på tre moderne leilighetsbygg. Leilighetene i det første byggetrinn (hus B og C) er for lengst overdratt til nye eiere, men like bak og enda litt høyere opp - i Hus A - er det fortsatt noen få lekre leiligheter igjen.

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 i 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 200 boligkjøpere et nytt og moderne hjem – og Hamar en ny og pulserende bydel.

Nordviken har mange fornøyde beboere, og med Nordviken Øvre har det blitt 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. Nordviken Øvre består av totalt 70 leiligheter, fordelt på tre hus. De fire ledige leilighetene er de siste av totalt 36 leiligheter i i Hus A. Illustrasjon, avvik kan forekomme.



Leilighetene

De ledige leilighetene måler alle rett under 70m² og har alle stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til en herlig sørvestvendt balkong. Tre av leilighetene har to soverom, mens den fjerde har tre og litt mindre stue.

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 ledige leilighetene er innflytningsklare og har praktiske og gode standardløsninger.



Alle leiligheter har romslige balkonger med solrik orientering mot sørvest

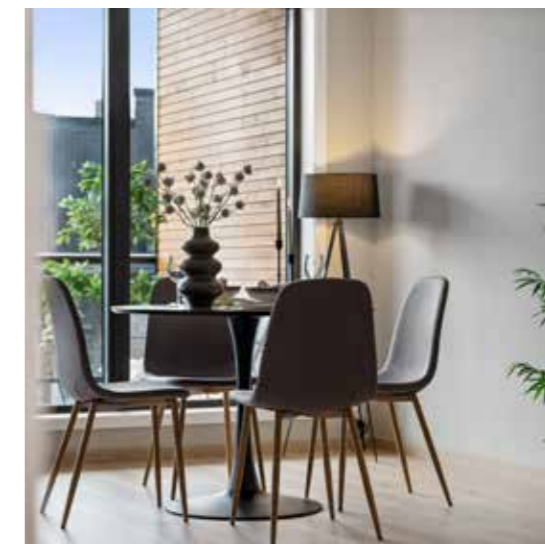


Foto: Becca Tapert by Unsplash

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

Fleksible og gode planløsninger 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.



KJØKKENET FRA SIGDAL har glatte, grå fronter og benkeplate i laminat av typen "lys skimmer". Kommer komplett med integrert stekeovn og koketopp (induksjon), ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Matt svart vask, armaturer og håndtak setter prikken over i-en.



Foto: Photo by Sarah Dorweiler on Unsplash

GULVENE Leilighetene leveres med enstavs eikeparkett som standard.



***BADET** er fllslagt med grå fliser i 60x30 cm. på veggene, 30 x 30 cm på gulvet og 5x5 på gulvet i dusjnisen.*

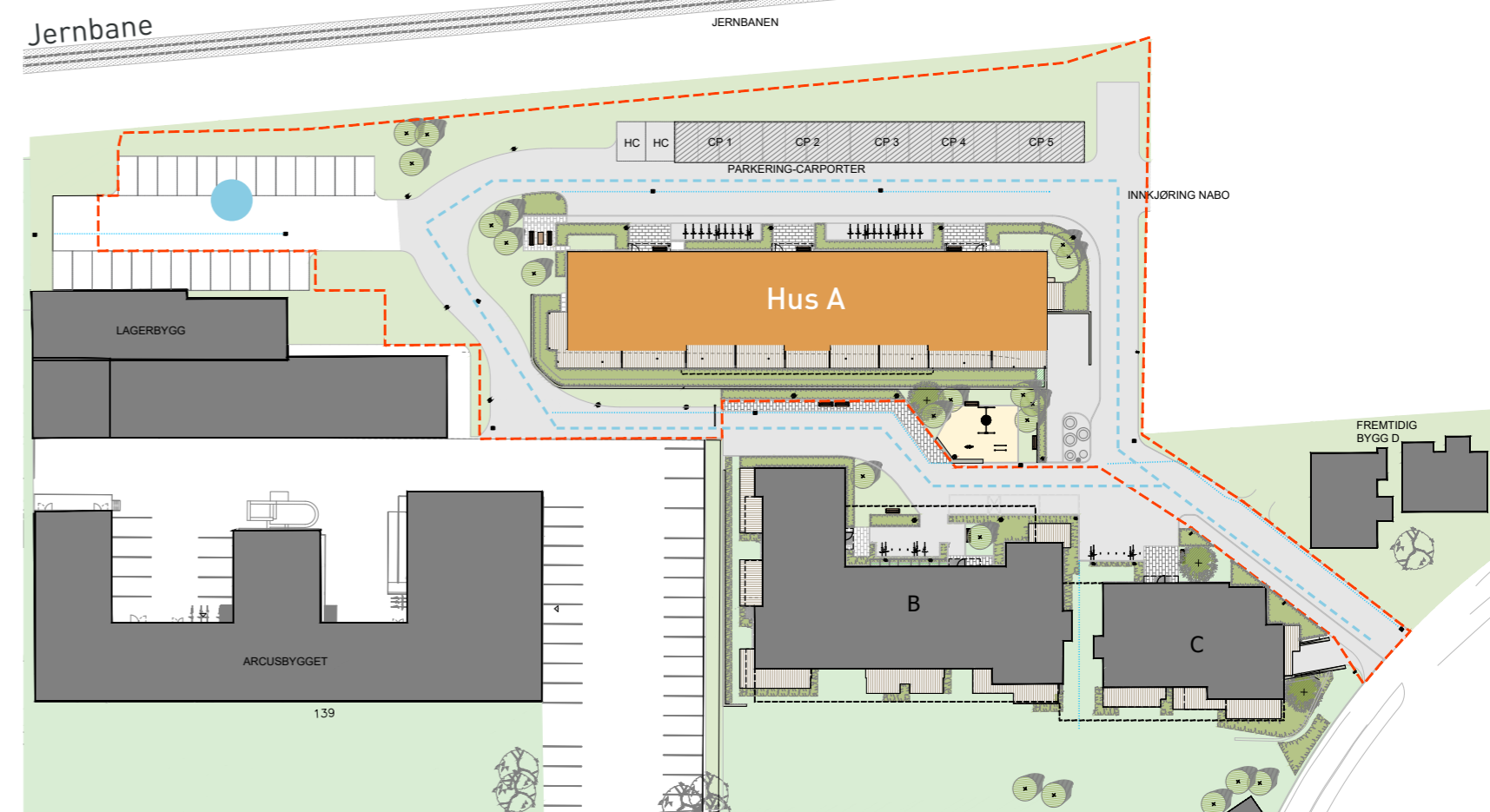
Badet er også utstyrt med vegghengt toalett, baderomsmøbel med integrert servant og dusjvegger i klart glass som kan slås inn i dusjnisen.

Downlights i himlingen og speil med innebygget lys over vasken gir god belysning på badet, og alle bad har opplegg for vask og tørk.

***SOV GODT** og våkn opp til morgensol! Begge soverom vender mot øst og har nydelig eikeparkett med vannbåren varme i gulvet. Garderobeskap med glatte hvite fronter følger også med.*



Plantegninger



Bygg A har 36 leiligheter
fordelt på fem etasjer

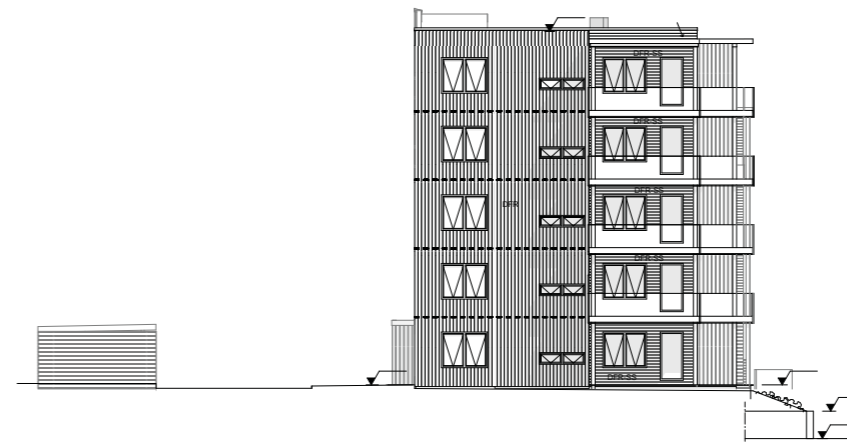
- Parkering Arcus og gjesteparkering hus A, B og C
- - - Ca tomtegrense for den tomte som eies av Eierseksjonssameiet
- - - Adkomstveg for beboere og naboer

Utomhusplan for Nordviken Øvre bygg A. Rødstiplet linje angir ca tomtegrense for den tomte som eies av Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 231, 233 og 235 (deler av tomte er felles adkomstvei for alle naboer jmf tekst i meglers orientering «Eiendommen A-Å»). Det tas forbehold om mindre avvik mellom faktisk opparbeidelse og tegning, samt ev mindre avvik ved angitt tomtegrense. Utomhusplanen viser ikke riktig utførelse/detaljering av nabetomtenes opparbeidelse.

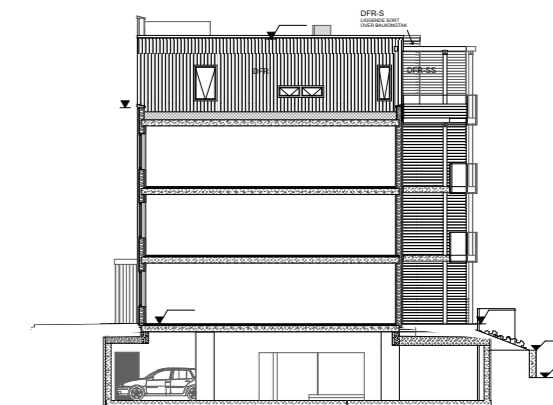
Fasade sør



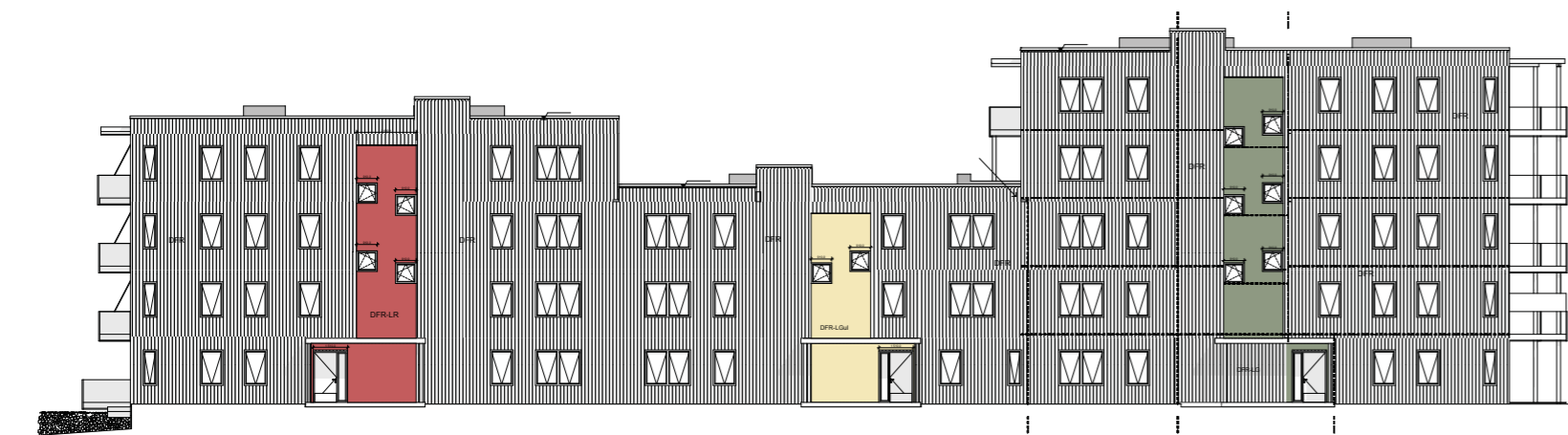
Fasade vest



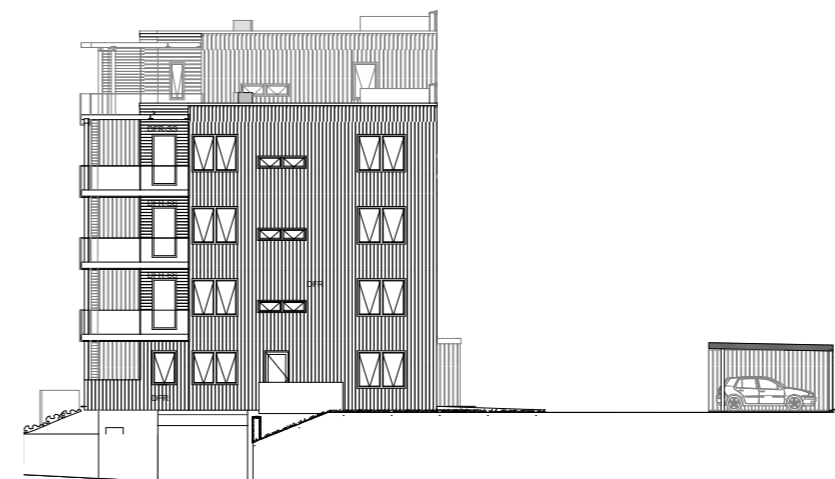
Fasade vest



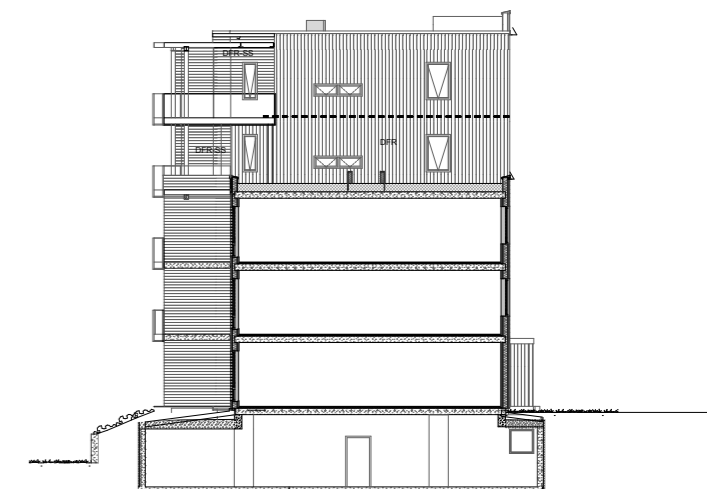
Fasade nord



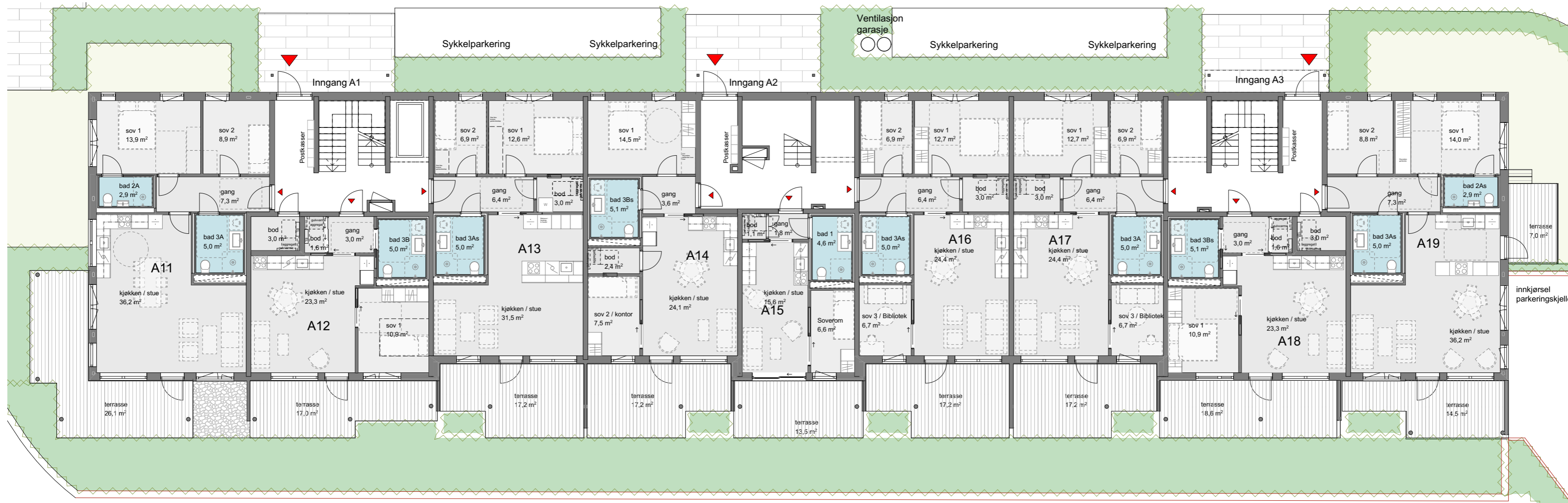
Fasade øst



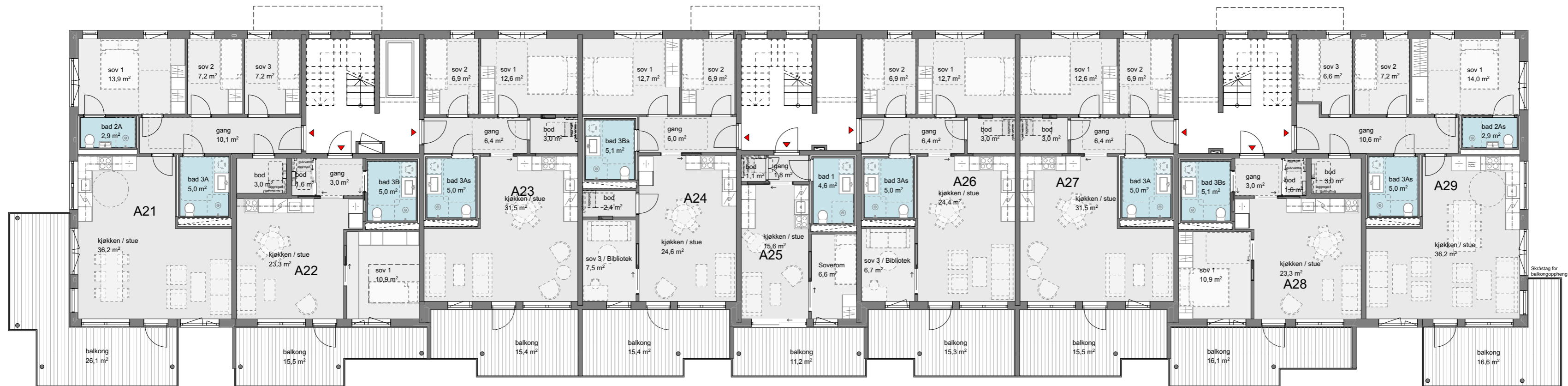
Fasade øst



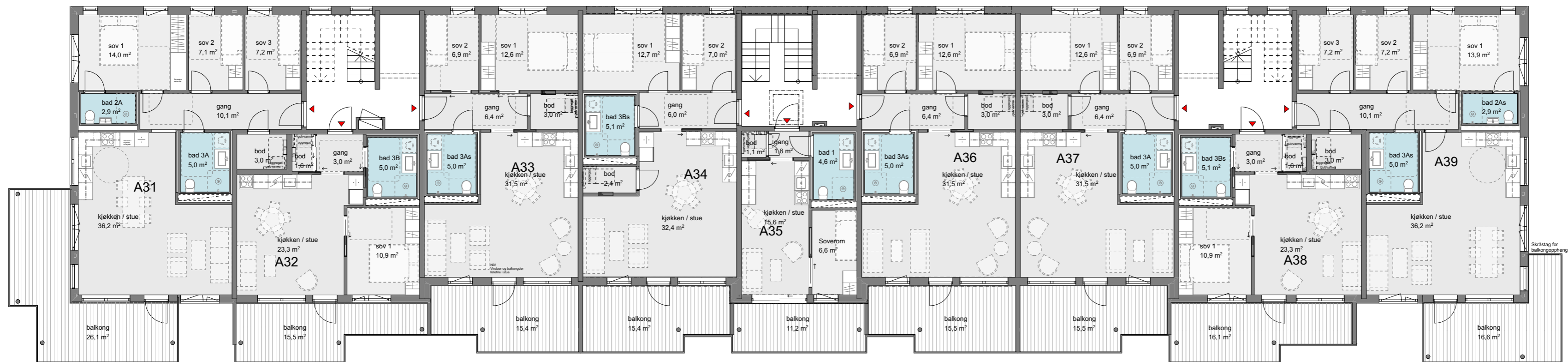
1. etasje



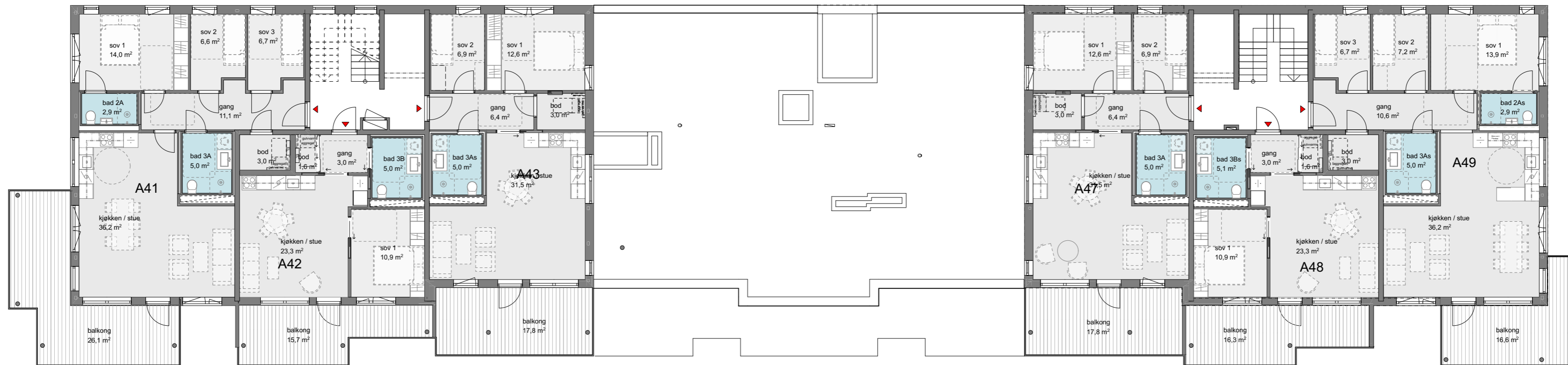
2. etasje



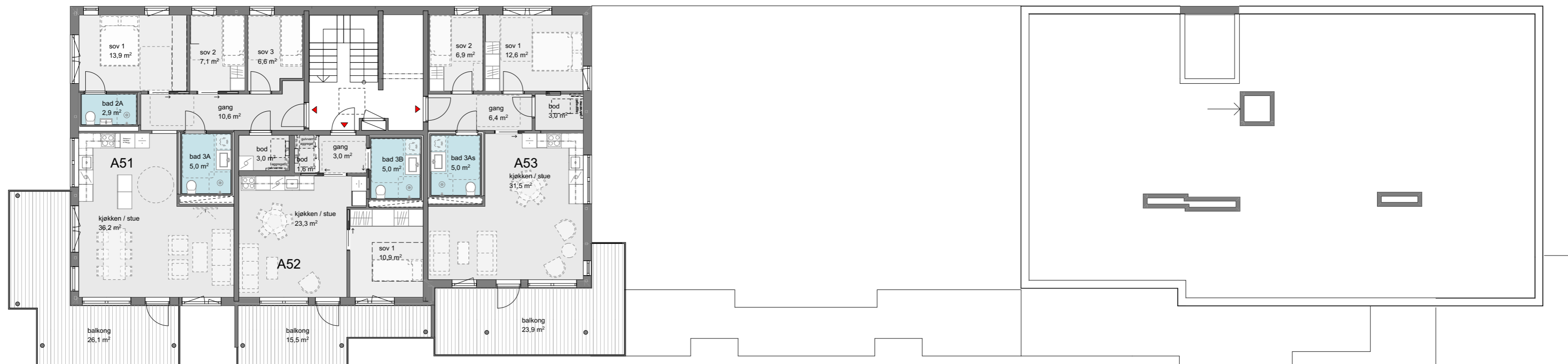
3. etasje



4. etasje



5. etasje



3-roms leiligheter

Plantegninger





Leilighet A27

BRA-i 69 m²
 BRA-e 5 m²
 Total BRA 74 m²
 TBA/Balkong 16 m²
 Plan 2



Leilighet A36

BRA-i 69 m²
 BRA-e 5 m²
 Total BRA 74 m²
 TBA/Balkong 16 m²
 Plan 3





Leilighet A37

BRA-i 69 m²
BRA-e 5 m²
Total BRA 74 m²
TBA/Balkong 16 m²
Plan 3



4-roms leilighet

Plantegninger





Leilighet A26

BRA-i 69 m²
 BRA-e 5 m²
 Total BRA 74 m²
 TBA/Balkong 16 m²
 Plan 2





Alt om
Nordvikvegen
231 - 233 - 235



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.

Tomta som bygg A bygges på har gårdsnummer 1 og bruksnummer 1087 i Hamar kommune. Sameiet er eier av 1/7676 som er felles adkomstvei med naboer.

Tomta er i reguleringsplanen benevnt «Komb 5».

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 salgsmaterialet. 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.

Leilighetene i bygg A er selveierleiligheter organisert i et felles sameie. 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 gjennomgår en omforming og modernisering fra tidligere industribygg til å romme moderne lokaler for bla kontor/næring/

bolig med naturlig tilhørende funksjoner (boder/parkering/avfallsstasjon etc). Flere arealer i bygget er ferdigstilt og tatt i bruk, men pr mars/2024 pågår det fortsatt utvikling av bygningsmassen. Nord for det gule Arcusbygget ligger tidligere lagerbygg (rødtlig bygg, omtalt som «Spritlageret» med et tilliggende 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.

Alle eiendommene på området, herunder bla 1/7677, 1/986, 1/1087, 1/7675, 1/7545,

1/7669 og 1/7726, vil ha felles adkomst fra Nordvikvegen langs vegene som er tegnet inn fra Nordvikvegen. 1/7676 inngår blant felles adkomst. Avtale om adkomstrett er 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 byggearbeider på Nordviken Øvre og nabolomter vil kunne medføre midlertidige tiltak og forstyrrelser som også vil kunne berøre beboere i bygg A, som vanlig er når byggearbeider 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 stiplede 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 stiplede

på tegning for å vise hvor opplegg for disse er planlagt tilrettelagt.

Vist plassering av tekniske installasjoner, som bla sikringsskap, fordelingsskap for fjernvarme og ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon, samsvarer med plassering stipulert på prosjekterings-tidspunktet. Eksakt plassering av tekniske installasjoner vil kunne avvike fra vist posisjon på tegninger i prospektet. 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 salgsmaterialet.

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. 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 ramme-søknadstidspunkt) 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.

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 prislisen frem-

kommer 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 er 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 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 er etablert felles avfallsstasjon av typen molok eller lignende (dvs. delvis nedgravd). Avfallsstasjonen er felles for alle beboere/leiligheter i bygg A, B og C, samt for kommende boenheter som vil bli bygd på felt D. Vist posisjon og løsning for molok kan bli endret(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.



Foto: Anna Kræmcke

UTOMHUS/ UTEAREALER

Generelt

Prosjektets grøntarealer 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 buskbeplanning/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. beplantning 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 lysensor. 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.

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.

Balkongundersidene (som danner tak for underliggende balkonger) vil være i ubehandlet betong (ikke malt). Balkonger/terrasser får søyler for bæring av tak og overliggende balkonger. Prospekttegnene viser ca. angivelse av søyler, men det kan være avvik i antall og posisjon for viste søyler.

Yttervegger

Yttervegger utføres av isolert bindingsverk, 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 røykvarslere 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 sprinklerør der sprinklerøret 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 badrom (baderom har takhøyde på ca 220 cm). Også øvrige arealer kan få behov for nedføring/ev. lokal innkassing for bla fremføring av ventilasjonskanaler. Innvendige boder leveres uten nedforet himling, i dette rommet vil det bli synlige ventilasjonskanaler 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 dørutføringer og listverk rundt disse.

Dør-/vinduslister gjæres og males, og blir levert uten synlige spikerhull. Entredørene til hver leilighet får kikkeshull og leveres med FG-godkjent lås og beslag. Det leveres terrassedør med glass. Innvendige gipsvegger i leilighetene males med to strøk acrylmaling (farge washed linen (NCS 2303-Y14R).

Innvendige betongvegger sparkles og males med acrylmaling (farge washed linen). 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 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 kjøøl-/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

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 badrom 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 ettgrep blandebatteri.

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 dusjvegger i klart glass som kan slås inn i dusjsnisjen, ettgrep 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.



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 sikringskap i hver leilighet.

EL-måler for de enkelte leilighetene blir enten plassert samlet i kjeller/plan 1, ev i hvert leilighetsplan (i trapperrommet). 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 sportsboda-realet blir det levert generell belysning i gangarealene, og stikkontakter for renhold tilgjengelig i fellesareal/gangsoner.

TEKNISKE ANLEGG

Generell informasjon

Planlagt plassering av sikringskap, fordelingskap for fjernvarme og ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon er vist på prospekttegning, men avvik kan forekomme. 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. Det blir



TV/Bredbånd

Det føres fiberkabel inn til EL-skap i hver leilighet. Det leveres uttak for kabel-TV-system i stue med plassering der prospekttegnning 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 bestilles og bekostes av hver enkelt beboer.

Telefon

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

Ventilasjonsanlegg

Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegget har

ikke kjølefunksjon. 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 men avvik fra vist plassering kan forekomme. 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 nedføringer og innkassinger 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 fradelt til sameiet som skal etableres ifm utbyggingsprosjektet (bygg A). Det tas forbehold om at det ev kan bli behov for plassering av trafo ifm byggetrinn.

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 forsøkt 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, mars/2024.

Martodden Utbygging KS





Eiendommen fra A til Å

NORDVIKEN ØVRE HUS A FRA A TIL Å

Hovedoppdragsnummer

523215012

Kontaktperson

Navn: Stine Enger Strand

Telefon: 901 44 461

Tittel: Eiendomsmegler

Navn: Anders Eidissen

Telefon: 977 55 073

Tittel: Eiendomsmegler

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.

Matrikkel/Adresse

Leilighet A26:

Gnr. 1, bnr. 1087, snr. 19 i Hamar kommune

Adresse Nordvikvegen 233, 2316 Hamar.

Leilighet A27:

Gnr. 1, bnr. 1087, snr. 30 i Hamar kommune

Adresse Nordvikvegen 235, 2316 Hamar.

Leilighet A36:

Gnr. 1, bnr. 1087, snr. 22 i Hamar kommune

Adresse Nordvikvegen 233, 2316 Hamar.

Leilighet A37:

Gnr. 1, bnr. 1087, snr. 33 i Hamar kommune

Adresse Nordvikvegen 235, 2316 Hamar.

Eierforhold

Selveier

Boligtype

Leilighet

Tomtetype

Eiet tomt

OM PROSJEKTET

Generelt om prosjektet Nordviken Øvre Trinn II

Boligprosjektet Nordviken Øvre er lokalisert på Martodden, Hamar Vest. Kort vei til Mjøsa, Domkirkeodden, butikker og sentrum. Nærhet til fantastiske turmuligheter langs Mjøsa eller i Furuberget. Prosjektet er utbygget som en trinnvis feltutbygging og Nordviken Øvre vil bestå av Bygg A, B, C og D.

Denne beskrivelsen omhandler 4 leiligheter i Bygg A. Resterende del av dette byggetrinnet er beskrevet i eget salgsmateriell. Bygg A består totalt 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 prislister for oversikt over p-plasser.

Bygg D er vist med bokstav og illustrert

ved «bokser» benevnt på situasjonsplan/ utomhusplan som vedlegges salgsmateriellet. Utforming av dette byggetrinn er ikke endelig avklart. Form og utstrekning og D er kun av illustrativ karakter, og ikke bindende for fremtidig utforming.

Eiendommen

Prosjektet er oppført på eiendommen gnr. 1, bnr. 1087 i Hamar kommune. Tomtearealet for sameiet er registrert i matrikkelen til å være 4 426,9 kvm. Sameiets tomt er opprettet med eget matrikkelnummer og er seksjonert. Hver seksjon består av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen. Sameiet eier i tillegg gnr. 1 bnr. 7676 i Hamar som er felles adkomstvei for flere eiendommer.

Innhold og standard

Hus A tilbyr leiligheter med gode kvaliteter som en generell takhøyde på ca. 260 cm i stue/oppholdsrom, vannbåren gulvvarme, en stavs eikeparkett, fliser i gråtone gulv og vegg bad, mørkegrått kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer og romslig ute-plass. Bad har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

A26 inneholder gang, innvendig bod, bad, 3 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong ca 15 kvm. Det medfølger sportsbod i kjeller samt plass i carportanlegg.

A27, A36 og A37 inneholder gang, bod, bad, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong ca 15 kvm. A27 og

A37 har medfølgende sportsbod i kjeller og en stk p-plass i parkeringskjeller. A36 har medfølgende sportsbod i kjeller og plass i carportanlegg.

Se leveransebeskrivelse for detaljer.

Ferdigstillelse

Boligene er ferdigstilt og overtas etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse om ønsket overtagelse i budskjema.

Boligene leveres i rengjort stand.

Ettårsbefaring

Selger tilbyr ettårsbefaring av boligen. Denne vil bli gjennomført ca. ett år etter ferdigstillelse av boligen.

Tilvalg og endringer

Boligene er ferdigstilt og det er derfor ikke mulig å bestille tilvalg eller endringer.

Bebyggelsens areal

Morten Silkebækken AS har på vegne av Selger den 12.02.24 foretatt kontrollmåling av boligene.

A26:	
BRA-i	69
BRA-e	5
BRA-b	-
Totalt BRA	74
TBA	16

A27:	
BRA-i	69
BRA-e	5
BRA-b	-
Totalt BRA	74
TBA	16

A36:	
BRA-i	69
BRA-e	5
BRA-b	-
Totalt BRA	74
TBA	16

A37:	
BRA-i	69
BRA-e	5
BRA-b	-
Totalt BRA	74
TBA	16

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglas-



sede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

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.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg og parkeringsanlegg i bygget samt balkonger og terrasser mv. er ferdigstilt.

Alle leilighetene i Bygg A, B, C har felles rettigheter til bruk av grøntarealene rundt bygningsmassen til B og C (innenfor tom-

tegrensen). Avtale om felles bruksrett er tinglyst på eiendommen.

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. Sameiet har felles renovasjonsløsning med Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 291, 293 og 295. Fremtidig bebyggelse på 1/7677 har også rett til å bruke renovasjonsløsningen på 1/1087 dersom anlegget har kapasitet til å ivareta renovasjon fra planlagt bebyggelse på 1/7677. Alle som benytter seg av rettighetene til bruk av renovasjonsløsningen skal dekke sine andeler av kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av anlegget med en lik sum pr seksjon.

Sameiet har videre bruksrett til grøntarealet på fremsiden av Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 291, 293 og 295. Arealet utgjør felles grøntareal for flere eiendommer. Sameiet 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.

Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 291, 293 og 295 har rett til å benytte lekeplass beliggende 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 vedlikehold av anlegget sammen med sameiet.

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

Sameiet vil stå som formell eier av og forvalte adkomstveien gnr. 1, bnr. 7676. Adkomsten skal benyttes i fellesskap med flere eiendommer som i medhold av tinglyst erklæring har like rettigheter og plikter i adkomstveien.

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. Vi har inntatt følgende tekst i sameiets vedtekter:

«Sameiets tomt har grense mot jernbanelinjen. Det er begrensninger i adgangen til å utføre tiltak i slike områder og tiltak kan utløse søknadsplikt. Sameiet skal vedlikeholde kjennskap til, og nye seksjonseiere skal

gjøre seg kjent med, «Vedtak om tillatelse etter jernbaneloven §10» datert 16.08.2021 (Bane NORs tillatelse med vilkår til omsøkte tiltak innenfor 30 meter fra jernbanelinjen). Sameiet er ansvarlig 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 og det er ikke tillatt (uten etter ev samtykke fra Bane NOR) å etablere konstruksjoner tett på/i kontakt med gjerdet mot jernbanen. 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.»

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger en sportsbod i parkeringskjeller, og en parkeringsplass i parkeringskjeller eller carportanlegg, se prisliste for oversikt over parkering. Og til hver bolig medfølger i tillegg felles sykkelparkering i garasjeanlegg samt ute ved inngangspartiene.

Parkeringsplassen og boder er organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon. Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. 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.

Det følger av vedtekter at 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. Seksjonseier må forholde seg til den enhver tid gjeldende bestemmelser i regi av sameiet.

For registrering av strømforbruk på el-bil-ladere har sameiet valgt å bruke Elaway. Hver enkelt med ladepunkt registrerer seg hos Elaway, betaler for sitt forbruk og så får sameiet dette betalt fra Elaway. Sameiet har avtalt med Edvardsen Elektro at nye ladere skal installeres av dem.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp. Nordvikvegen er kommunal. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for eier/sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Det er tinglyst adkomst til nabo (Arcusbygget og Nordvikvegen 95) og tomt som er fradelt fra 1/1087 vest for bygg A.

Sameiet

Sameiet består av totalt 36 boligseksjoner. Den daglige driften er organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven. Eierseksjonssameiet sitt

navn er Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 231, 233 og 235. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 1 bnr. 1087 og gnr. 1 bnr. 7676 i Hamar kommune

Hver seksjon 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

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

For leiligheter som disponerer p-plass i carport gjelder bytteretten kun overfor carportplass tilrettelagt til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne innenfor plan- og bygningsloven.

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 foreligger vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

Felleskostnader for leilighet A26 (snr. 19) utgjør: kr 4 271,- per måned
Felleskostnader for leilighet A27 (snr. 30) utgjør: kr 4 371,- per måned
Felleskostnader for leilighet A36 (snr. 22) utgjør: kr 4 271,- per måned
Felleskostnader for leilighet A37 (snr. 33) utgjør: kr 4 371,- per måned

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles ihht. vedtektene. Månedlige fel-

leskostnader er stipulert for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at kommunale avgifter (med unntak av eiendomsskatt), a-konto innbetaling varmtvann/kaldtvann betales etter forbruk, a-konto innbetaling fjernvarme betales etter forbruk, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold, revisor, forretningsfører styrehonorar, vedlikehold (serviceavtaler), kabel TV/internett (grunnpakke).

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.

Sameiet varslar at de på årsmøtet i april 2024 foreslår en samlet økning (for hele sameiet) av fellesutgiftene på kr 75.000,- pr år gjeldende fra 01.01.25 for å etablere et vedlikeholdsfond. . Fordeling ut fra leilighetsstørrelse. Årsmøtet kan årlig endre samlet beløp.

Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som følge av evt. styrevedtak etter at dette dokument er utarbeidet. Konferer megler for oppdatert informasjon.

Driftskostnader garasjeanlegg tilkommer månedlig og er stipulert til kr 250,- pr. måned pr. garasjeplass, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Dette gjelder for leilighet A27 og A37.

I carportanlegg er det stipulert driftskostnader til kr 150,- pr. måned pr. plass i carportanlegg, og skal betales av de som disponerer plass. Dette gjelder for leilighet A26 og A36.

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.

2) Info eiendomsskatt

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

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 korttidsutleie 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.

Energimerking

Selger har foretatt energimerking. Leil. A37, A27 og A26 har gått Grønn A. Leil. A36 har fått Grønn B. Energiattest oversendes på forespørsel og følger som vedlegg til kontrakt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret gjennom

sameiets fellesforsikring i IF med politenr. SP5308678. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser 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 Har 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

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: 1335780 - Erklæring/avtale om benytte avfallsanlegg. Se under. Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7677

26.12.2021 - Dokumentnr: 1616656 –

Bestemmelse om adkomstrett. 1087 gir 7675 /7677

26.12.2021 - Dokumentnr: 1616656 – Bestemmelse om parkering

26.12.2021 - Dokumentnr: 1616656 – Erklæring, avtale Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7677 og Bnr 7675. Gjelder lekeplass

31.05.2023 - Dokumentnr: 553251 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7726 Bestemmelse om infrastruktur Eiendommen gbnr. 1, 7726 gir eiendommene gbnr. 1087, rett til å anlegge og ha liggende infrastruktur i form av rør og ledninger over gbnr. 1 7726 samt å oppgradere/utvidede infrastrukturen etter behov.

Eiendommen gbnr. 1, 1087 gir eiendommene gbnr. 7675 og 7677 rett til å anlegge og ha liggende infrastruktur i form av rør og ledninger over gbnr. 1, 1087 samt å oppgradere/utvidere infrastrukturen etter behov. Kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold skal fordeles med lik andel pr seksjon for de eiendommene som benytter seg av rettighetene og fra det tidspunkt rettighetene tas i bruk av den enkelte eiendom.

Rettigheter tinglyst fra 2021: :

Eiendommen gbnr. 1, 1087 gir eiendommene gbnr.1, 7726, 7675 og 7677, 7545, 7669 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 6 p-plasser på parkering på terreng på gbnr. 1, 1087.

Eiendommen gbnr. 1, 1087 gir eiendommene gbnr.1, 7675 og 7677 rett til å benytte lekeplass med nærliggende areal beliggende på gbnr. 1, 1087.

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

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335780 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7677
Rett til å benytt avfallsanlegget 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 utbygd.

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 vedlikeholde 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):

- Sameiets plikt (gjennom utbyggingsavtalen med Hamar kommune til deltakelse i velforening(er) felles for Martoddenutbyggingen. Velforening(e) skal bl.a. drifte og vedlikeholde arealene lek 3 og lek 4.
- 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.

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 opphever deler av Arealplanplan PlanID 644 Reguleringsplan for Martodden vedtatt 05.01.2011. Området er regulert til bolig-formål og samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur.

Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad. Det er inngått utbyggingsavtale med Hamar kommune som kan fås ved henvendelse til megler. Rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet er mottatt. Kopi av rammetillatelsen/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 bebyggelsen, 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 utbygd småhus på liten tomt ved innkjøring av området (Hus D i salgsmateriale)

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

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside. Det samme gjelder papirutgaver av prospekt ved salg av prosjektet mens det var under oppføring.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prisliste.
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 500,-
Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr 740,-
Oppstartskapital til sameiet kr 5 000,-.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens

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

Betalingsplan

Innbetaling av fullt oppgjør inklusive omkostninger skal skje i forbindelse med overtagelsen. 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.

Meglernes vederlag og utlegg (betales av selger)

Meglernes vederlag er avtalt til kr 37 500,- per enhet.

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i dette dokument følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen innen fem år etter overtagelse. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3 700,- / 5 200,- / 6 500,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

Dobbeltboligforsikring

Boligene i prosjektet selges med dobbeltboligforsikring. Forsikringen gir Kjøper en garanti mot doble bokostnader dersom det tar tid å selge nåværende primærbolig. Det er Selger som har tegnet og betaler for forsikringen.

Forsikringen er tegnet i HDI Global Specialty SE, skadebehandlingselskapet er Claims Link. Forsikringen gjelder fra budaksept og dekker faktiske ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder, dersom Kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtagelse av den nye. Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Forsikringen har ingen egenandel, kun en karenstid på 3 måneder. Den er gyldig i 12 måneder etter overtagelse av ny bolig, og Kjøper må oppfylle forsikringen:
1. Overtatt ny bolig.
2. Forsøkt selge boligen gjennom eien-

domsmegler i minst 3 måneder. Forsikringen opphører en måned etter budaksept, og Kjøper må akseptere bud på sin usolgte bolig innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom bud innenfor denne grensen ikke aksepteres, bortfaller muligheten for erstatning. Ytterligere informasjon følger av produktark vedlagt salgsoppgaven / som fås ved henvendelse til megler.

Selgers forbehold/særskilte bestemmelser

Kjøper gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tilstandsrapport eller egenerklærings skjema ettersom boligen er nyoppført.

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette medfører. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

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

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. Illustrert utsikt er vist etter beste skjønn hvor foranliggende leilighetsbygg er modellert basert på prosjekteringsgrunnlag, 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 oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

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

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering

Salgsvilkår

Kjøp i prospektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

1. Prisliste datert 02.04.2024
2. Eiendommen fra A-Å datert

- 22.03.2024 (i salgsprospekt)
3. Leveransebeskrivelse (i salgsprospekt)
4. Plantegning (i salgsprospekt)
5. Oversikt over løsøre og tilbehør (i salgsprospekt)
6. Utomhusplan/situasjonsplan (i salgsprospekt)
7. Energiattest datert 21.09.2023
8. Ferdigattest datert 01.12.2023
9. Sameievedtekter (i salgsprospekt)
10. Utkast budsjett (fås ved henvendelse til megler)
11. Salgsprospekt datert 02.04.2024
12. Utkast Kjøpekontrakt (i salgsprospekt)
13. Reguleringsplan m/bestemmelser, kommunal info, utbyggingsavtale Hamar kommune (fås ved henvendelse til megler)
14. Matrikelbrev (fås ved henvendelse til megler)
15. Bane Nor sitt samtykke til å bygge innenfor 30 meters sonen. (fås ved henvendelse til megler)
16. Grunnbokskrift og kopi av tinglyste heftelser (fås ved henvendelse til megler)
17. Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre (fås ved henvendelse til megler)
18. Informasjon om boligkjøperforsikring (i salgsprospekt)

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: **22.03.2024**. 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

Loverket

Boligen er nå ferdigstilt og selges etter avhendingslovens normalordning.

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Generelle bestemmelser

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i salgsoppgaven. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsoppgaven, og slike forhold kan ikke påberopes som man-

gler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

Dersom boligen har blitt brukt som visningsleilighet eller på annen måte stilet før visning er kjøper kjent med at det kan ha oppstått noe slitasje eller skader som følge av dette. Slik mindre slitasje må kjøper regne med, og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold overfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhen-

dingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel), bortsett fra hvis eiendommen er solgt som ny.

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Garanti

Eiendommen ble ferdigstilt 12.10.2023 og selges som ledd i næringsvirksomhet (fra utbygger). Hvis eiendommen selges innen 6 mnd. etter ferdigstillelse*, og kjøper er å

anse som forbruker, vil selger stille oppfyllesesgaranti overfor kjøper iht. § 12 i bustadoppføringsloven. Garantien skal være på min. 5 % av kjøpesummen, og vare frem til 5 år etter overtagelse. Garantien skal stilles straks avtale er inngått, dvs. ved budaksept, og det kan ikke kreves at kjøper innbetaler hele eller deler av kjøpesummen før garantien foreligger.

*Boligen anses som ferdigstilt når den faktisk er ferdig (det vil si at alt arbeid er fullført), uansett om det foreligger ferdigattest eller ikke. Aksepteres bud etter 6 mnd. etter ferdigstillelse vil det ikke stilles garanti.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for boligen.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes 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 legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplys-

ningene 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 bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

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

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

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper

og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

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

Vedtekter

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 eien-dommen gnr. 1 bnr. 1087 i Hamar kommune

Eiendommen består av 36 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 2338. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhets hovedareal eller tilleggsareal er fellesareal.

§ 3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens 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 pantrett 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 seksjonseiers 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. Styret

skal ha en leder. Leder velges særskilt av årsmøte. Styreleder velges for 2 år om ikke årsmøte vedtar noe annet.

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

Styret skal føre proto-koll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styre-representanter.

§ 10 Bygningsmessige arbeider

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persienner og screens, utvendige lamper og parabolantennor 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 søknadspiktige 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 forgreiningpunktet 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 trappeopp ganger/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 god-kjennelse.

§ 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 akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Unnløstelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseiers side.

Den enkelte seksjonseier plikter å betale sin forholdsmessige kostnadsandel for vedlikehold av de fellesarealer som gjennom Utbyggingsavtalen med Hamar kommune datert 20.10.2010/12.01.2011 skal driftes av beboerne på Martodden. Dette dreier seg bl.a. om drift og vedlikehold av arealene omtalt som Lek 3 og Lek 4 i vedtatte reguleringsplan for Martodden (vedtatt 05.01.2011 av Hamar kommunestyre).

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres i den utstrekning det er mulig ved overenskomst/tilleggsavtale med de øvrige parter i Utbyggingsavtalen.

§ 13 Parkeringsareal

Hver av seksjonene skal disponere 1 – en – 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. For leiligheter som disponerer p-plass i carport gjelder bytteretten kun overfor carportplass tilrettelagt 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 med Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 291, 293 og 295. Fremtidig bebyggelse på 1/7677 har også rett til å bruke renovasjonsløsningen

på 1/1087 dersom anlegget har kapasitet til å ivareta renovasjon fra planlagt bebyggelse på 1/7677. Alle som benytter seg av rettighetene til bruk av renovasjonsløsningen skal dekke sine andeler av kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av anlegget med en lik sum pr seksjon.

Sameiet har videre bruksrett til grøntarealet på fremsiden av Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 291, 293 og 295. Arealet utgjør felles grøntareal for flere eiendommer. Sameiet 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.

Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 291, 293 og 295 har rett til å benytte lekeplass beliggende 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 vedlikehold av anlegget sammen med sameiet.

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

Sameiet vil stå som formell eier av og forvalte adkomstveien gnr. 1, bnr. 7676. Adkomsten skal benyttes i fellesskap med flere eiendommer som i medhold av tinglyst erklæring har like rettigheter og plikter i

adkomstveien.

Sameiets tomt har grense mot jernbanelinjen. Det er begrensninger i adgangen til å utføre tiltak i slike områder og tiltak kan utløse søknadsplikt. Sameiet skal vedlikeholde kjennskap til, og nye seksjonseiere skal gjøre seg kjent med, «Vedtak om tillatelse etter jernbaneloven §10» datert 16.08.2021 (Bane NORs tillatelse med vilkår til omsøkte tiltak innenfor 30 meter fra jernbanelinjen). Sameiet er ansvarlig 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 og det er ikke tillatt (uten etter ev samtykke fra Bane NOR) å etablere konstruksjoner tett på/i kontakt med gjerdet mot jernbanen. 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 overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsførerens 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 funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §61

§ 17 Mindretallsvern

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

§ 18 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Disse vedtekter er fastsatt av utbyggeren, Martodden Utbygging KS.

___/___-2023



Kjøpekontrakt



KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON Boligprosjektet Nordviken Øvre Trinn II Bygg A

Oppdragsnr: XXXXXXXXXX
Formidlingsnr: XXXXXXXXXX

Mellom:

Selger

Martodden Utbygging KS v/Harald Holtet
Tlf: 452 46 445 / E-post: harald.holtet@backe.no

Adresse

c/o Backe Prosjekt AS PB 358, 1326 Lysaker

og

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selger forplikter seg herved til å overdra til kjøper sin eiendom:

Leil. A37 i Nordvikvegen 235/233, 2316 Hamar, gnr. 1, bnr. 1087, snr. i Hamar kommune.

for en kjøpesum stor: kr _____,- kroner, heretter kalt kjøpesummen som gjøres opp innen overtagelse jfr. pkt 2 og 9.

Tomten er eiet.

Eiendommen er bestående av:

- tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- sportsbod
- biloppstillingsplass i [garasjekjeller/carportanlegg](#)
- felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

2. OMKOSTNINGER

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

Sum omkostninger	kr.	0,-
Kjøpesum	kr.	0,-
Sum kjøpesum og omkostninger	kr.	0,-

Det tas forbehold om endringer i ovennevnte avgifter/gebyrer.

3. BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har fått tilbud om boligkjøperforsikring. Se salgsoppgaven og forsikringsvilkårene for priser og ytterligere informasjon.

Bestilling:

Ja, jeg/vi ønsker boligkjøperforsikring, og er innforstått med at følgende informasjon utleveres fra DNB Eiendom til forsikringsselskapet: navn, fødselsnr., mobilnr., adresse, e-post adresse, adresse på den kjøpte eiendommen, samt kjøpesum

Kommunikasjon vedrørende boligkjøperforsikringen foregår elektronisk til den e-postadressen som er oppgitt i denne avtalen

Nei, jeg/vi ønsker ikke boligkjøperforsikring eller kan ikke tegne boligkjøperforsikring iht. vilkår.

4. OPPGJØR

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, avdeling Eiendomsoppgjør, Pb 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Org.nr.910968955. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avdeling Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger/kvitteringer kan sendes på mail til eiendomsoppgjør@dnbeiendom.no merket med oppdragsnummer 523210112 i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk i tilfelle å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Ved overtagelse går som hovedregel eiendomsretten og rådigheten til eiendommen over fra selger til kjøper, og samtidig går eiendomsretten og rådigheten til kjøpesummen over fra kjøper til selger. Se likevel punkt om oppgjør og avtalt sikkerhet for partenes rettslige posisjoner frem til det er oppnådd rettsvern.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto nr. 1506 72 19020, KID: 52321011224 innen dato for overtagelse, se punkt 8.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtagelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved forsinkelse med innbetaling av kjøpesummen og omkostningene som utgjør vesentlig mislighold, kan selger heve kjøpet, jf. avhendingslova § 5-3 jf. § 5-1.

Kjøper er forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige dokumenter i forbindelse med gjennomføring av handelen, for eksempel å signere på søknad om konsesjon/egenerklæring om konsesjonsfrihet og å signere nødvendige lånedokumenter og pantedokumenter for finansiering av kjøpet. Blir overtagelse og oppgjør forsinket som følge av manglende medvirkning fra kjøper knyttet til slike forhold, vil dette være et mislighold som kan utløse krav fra selger som beskrevet i punkt 10, annet avsnitt.

Fordeling av eiendommens driftskostnader og eventuelle inntekter per overtagelsesdato foretas direkte mellom kjøper og selger.

Den som eier innestående på klientkonto godskrives også rentene. Omkostninger som er innbetalt i henhold til denne kontrakt tilhører kjøper. Selger og kjøper godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Før oppgjør med selger finner sted, forplikter selger seg til å returnere oppgjørsinstruks i utfylt og undertegnet stand til megler.

Overtagelsesprotokoll i undertegnet stand skal sendes megler snarest mulig etter overtagelsen.

5. HEFTELSE

En bekreftet utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Sameiet har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Følgende tinglyste bestemmelser vil følge eiendommen: .

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

Har har fått tomt til disposisjon for transfor- matorkiosk 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

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: 1335780 - Erklæring/avtale om benytte avfallsanlegg. Se under.
Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7677

26.12.2021 - Dokumentnr: 1616656 – Bestemmelse om adkomstrett. 1087 gir 7675 /7677

26.12.2021 - Dokumentnr: 1616656 – Bestemmelse om parkering

26.12.2021 - Dokumentnr: 1616656 – Erklæring, avtale Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7677 og Bnr 7675. Gjelder lekeplass

31.05.2023 - Dokumentnr: 553251 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:7726

Bestemmelse om infrastruktur

Eiendommen gbnr. 1, 7726 gir eiendommene gbnr. 1087, rett til å anlegge og ha liggende infrastruktur i form av rør og ledninger over gbnr. 1 7726 samt å oppgradere/utvidede infrastrukturen etter behov.

Eiendommen gbnr. 1, 1087 gir eiendommene gbnr. 7675 og 7677 rett til å anlegge og ha liggende infrastruktur i form av rør og ledninger over gbnr. 1, 1087 samt å oppgradere/utvidere infrastrukturen etter behov.

Kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold skal fordeles med lik andel pr seksjon for de eiendommene som benytter seg av rettighetene og fra det tidspunkt rettighetene tas i bruk av den enkelte eiendom.

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 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.

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.

6. TINGLYSING OG SIKKERHET

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, er følgende avtalt:

Partene har avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
2. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
3. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst,
4. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
5. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 4 og 5 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 5 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 1 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos megler, som besørger tinglysing av skjøtet så snart overtagelse er gjennomført. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

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

Selger har utstedt et pantedokument – en sikringsobligasjon – til megler pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses av megler for selgers regning. Eiendomsmeglingsforetaket står som panthaver. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørg pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand.

Selger tar forbehold om å heve kjøpet selv om overtagelse og overlevering av skjøtet har funnet sted, jf. avhendingslova § 5-3 fjerde ledd og tinglysingsloven § 21 tredje ledd. Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtagelse, vedtarkjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdsloven § 13-2.

7. TILBEHØR

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen hvis ikke annet fremkommer av salgsvilkårene/salgsoppgaven. Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

8. SELGERS MANGELSANSVAR OG KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Dette innebærer i hovedtrekk at:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1.

Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøperens vurdering, anses som en del av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

I den grad det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6. Som eksempler nevnes:

- Eiendommen har en mangel dersom den ikke svarer til det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf. avhendingsloven § 3-2 (1).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke passer til et særlig formål som selgeren var eller måtte være kjent med da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke når forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det., jf. avhendingsloven § 3-2 (2).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke dersom forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap og vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det, jf. avhendingsloven § 3-2 (3).
- Dersom eiendommens tomt har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).
- Eiendommen har en mangel dersom bygninger på eiendommen har mindre areal enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, dersom avviket er større enn to prosent og utgjør minst én kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Eiendommen har også en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingsloven § 3-7.

Det samme gjelder dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingsloven § 3-8.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) første setning. Kjøper regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av tilstandsrapport som er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingsloven, eller av andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt mulighet til å sette seg inn i, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) andre setning.

Dersom kjøperen før avtalen ble inngått har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge en oppfordring om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som en mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen, jf. avhendingsloven § 3-10 (2). Kjøper er oppfordret til å undersøke eiendommen før avtaleinngåelse.

Bestemmelsene i avhendingsloven § 3-10 (1) og (2) innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter § 3-7.

9. OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøper den **XX.XX.XXXX** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Partene er enig om å møtes på eiendommen kl. **XX.XX** for å gjennomføre overtagelsen og hvor man i fellesskap gjennomgår eiendommen. Kjøper skal straks meddele selger dersom kjøper ikke finner boligen ren- og ryddiggjort. I motsatt fall anses dette forhold for godtatt.

Før overtagelse kan finne sted må hele kjøpesummen og omkostninger være innbetalt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet kjøper kunne ha fått overta bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

10. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, eller eiendommen har en mangel, kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingsloven kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, avvise eiendommen, heve kontrakten og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen, jf. avhendingsloven kapittel 4.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger en mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven §§ 4-19 og 5-7.

Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr.10 000,-, om ikke annet er sagt i loven, jf. avhendingsloven § 3-1 (4). Dette gjelder likevel ikke for avtaler der en bygning er solgt som ny, jf. avhendingsloven § 3-1 (4) andre setning. Partene er innforstått med at beløpet ikke har betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel, men at kr. 10 000,- er kjøpers egenrisiko/egenandel som kommer til fradrag i utmålingen av prisavslag eller erstatning dersom selger er ansvarlig for mangler.

At en mangel medfører et tap eller en kostnad som er lavere enn kjøpers egenrisiko/egenandel innebærer imidlertid ingen unntak fra plikten til å reklamere innen rimelig tid.

Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger, eventuelt til det forsikringssselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

9. OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøper den **XX.XX.XXXX** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Partene er enig om å møtes på eiendommen kl. **XX.XX** for å gjennomføre overtagelsen og hvor man i fellesskap gjennomgår eiendommen. Kjøper skal straks meddele selger dersom kjøper ikke finner boligen ren- og ryddiggjort. I motsatt fall anses dette forhold for godtatt.

Før overtagelse kan finne sted må hele kjøpesummen og omkostninger være innbetalt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet kjøper kunne ha fått overta bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

10. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, eller eiendommen har en mangel, kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingsloven kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, avvise eiendommen, heve kontrakten og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen, jf. avhendingsloven kapittel 4.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger en mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven §§ 4-19 og 5-7.

Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr.10 000,-, om ikke annet er sagt i loven, jf. avhendingsloven § 3-1 (4). Dette gjelder likevel ikke for avtaler der en bygning er solgt som ny, jf. avhendingsloven § 3-1 (4) andre setning. Partene er innforstått med at beløpet ikke har betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel, men at kr. 10 000,- er kjøpers egenrisiko/egenandel som kommer til fradrag i utmålingen av prisavslag eller erstatning dersom selger er ansvarlig for mangler.

At en mangel medfører et tap eller en kostnad som er lavere enn kjøpers egenrisiko/egenandel innebærer imidlertid ingen unntak fra plikten til å reklamere innen rimelig tid.

Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger, eventuelt til det forsikringssselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger, eventuelt til det forsikringsselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

11. FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF, polise nr. SP5308678. Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til og med overtagelsesdagen. Kjøper skal fra overtagelsen tegne egen forsikring.

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

12. SPESIELLE FORHOLD

Eiendommen er solgt fra næringsdrivende til forbruker. Selger er ansvarlig for å stille en garanti overfor kjøper i samsvar med bustadoppføringsloven §12 straks etter avtaleinngåelse.

Alternativ 1:

Kopi av garanti følger vedlagt.

Alternativ 2:

Garanti er p.t. ikke mottatt, og vil ettersendes.

13. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter:

1. Prisliste datert 02.04.2024
2. Eiendommen fra A-Å datert 22.03.2024 (i salgsprospekt)
3. Leveransebeskrivelse datert (i salgsprospekt)
4. Plantegning (i salgsprospekt)
5. Oversikt over løsøre og tilbehør i salgsprospekt)
6. Utomhusplan/situasjonsplan (i salgsprospekt)
7. Energiattest datert 21.09.2023
8. Ferdigattest datert 01.12.2023
9. Sameievedtekter (i salgsprospekt)
10. Utkast budsjett
11. Salgsprospekt datert 22.03.2024
12. Utkast Kjøpekontrakt (i salgsprospekt)
13. Reguleringsplan m/bestemmelser, kommunal info, utbyggingsavtale Hamar kommune
14. Matrikkelbrev
15. Bane Nor sitt samtykke til å bygge innenfor 30 meters sonen

16. Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
17. Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
18. Informasjon om boligkjøperforsikring (i salgsprospekt)

Undertegnes kjøpekontrakten på papir, skal det utstedes 3 eksemplarer, et til hver av partene og et som beror hos megler, DNB Eiendom A/S.

Sted: Dato:

Sted: Dato:

Som selger:

Som kjøper:

.....
Martodden Utbygging KS v/Harald Holtet

Oversikt over løsøre

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varme pumper og panelovner, følger med uansett

festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fast monterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikkemed.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.	Andelsboliger/aksjeleilighet:	Kr 7 700
	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 900

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 700/5 200/6 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller post@help.no


Retts skal være rett. For alle.

Unngå doble boutgifter. Denne boligen kan du trygt kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikret



Dekker ekstra boutgifter

9

Gjelder i inntil 9 mnd

Forsikringen opphører ved budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført pris-antydning.

Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig, og hvor lang tid det vil ta å selge? Denne boligen selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Boligen er dobbeltboligforsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble bo-utgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av selger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).



Dobbeltboligforsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig.
2. Forsøkt å selge nåværende bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Les alt om dobbeltboligforsikring på eiendom.soderbergpartners.no

Spør oss om nybyggglån!



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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt for en uforpliktende prat!

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

DNB Eiendom





Megler
DNB Eiendom Nybygg Hamar
Stine Enger Strand
Mobil 901 44 461
Epost Stine.Enger.Strand@dnbeiendom.no



Megler
DNB Eiendom Hamar
Anders Eidissen
Mobil 977 55 073
Epost Anders.Eidissen@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 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.

