

# Info fra megler

## OPPDRAKSTAKER

EiendomsMegler 1  
Hedmark Eiendom AS,  
Avdeling Hamar  
Torggata 12/14  
2317 Hamar  
Tlf.: 912 49 022  
Org.nr.: NO 945 727 306

## Ansvarlig meglere

Terje Hoelseth,  
Eiendomsmegler MNEF

Gunvor Lien Nyhus,  
Faglig leder,  
Eiendomsmegler MNEF

Line Halseth,  
Megler MNEF

## EIERFORHOLD

Eier/Utbygger  
Storhamargata 43 AS v/Utstillingsplassen Eiendom AS

## EIENDOMSBETEGNELSE

### Adresse

Eiendommen og bygningen i dette byggetrinn 3 (blokk 4) som ligger langs Sangenvegen har inngang i fra det indre gårdsrommet og fått tildelt adressene Torggata 108 (oppgang H) og Torggata 110 (oppgang G).

### Eieform

Selveier.

### Registerbetegnelse

Gnr. 1, bnr. 51 i Hamar kommune.  
Registerbetegnelsen kan bli endret i forbindelse med fradeling av tomtearealer til hhv. byggetrinn 1 (blokk 1 og 2), byggetrinn 2 (blokk 3) og byggetrinn 3 (blokk 4).

## GENERELL INFORMASJON

Vestbyen Kvartal er et nytt og spennende boligprosjekt, utviklet av Utstillingsplassen Eiendom AS, med en sentral plassering i Vestbyens kvartalsstruktur nordøst for kvartalet som omfatter

Melkefabrikken til tidligere Nestlé og øst for tidligere Hamar Bryggeri. Vestbyen Kvartal er nærmeste nabo til Teglgaarden I og II, samt den nye parken på Vestre torg, og sammen med disse danner Vestbyen Kvartal den nye og flotte kvartalsstrukturen i Hamars vestre bysentrum. Teglgaarden I og II er ferdigstilt hvor kjøpere er innflyttet og trives meget godt i denne nye bydelen.

Melkefabrikken (tidligere fabrikkområde til Nestlé) er tilnærmet totalrehabilitert og fremstår i dag som en moderne næringseiendom bestående av forskjellige kontor- og forretningsvirksomheter.

Eiendommen ligger i et område hvor tidligere boligprosjekter som Bryggeriet 1 til 6, Tårnhaven, Atriumshaven, og Teglgaarden I og II setter et urbant boligpreg i denne delen av Hamar sentrum vest. Videre utvikling av den historisk opprinnelige kvartalstrukturen som er på god vei til å bli reetablert i området, bekrefter allerede nå at Vestbyen er et meget attraktivt sted å bosette seg.

Vestbyen Kvartal ligger på en tomt som i kommuneplan er omtalt som Kvartal 13. Prosjektet Vestbyen kvartal vil bestå av 4 bygg. Bygg 1 vil ha næringslokaler i 2 plan og leiligheter i de 2 øverste plan. Bygg 2 til 4 vil kun bestå av leiligheter.

Det er bygg 4 som i dette prosjektet legges ut for salg.

Bygg 4, som vil ligge langs Sangenvegen, vil inneholde 28 leiligheter og oppføres i 4 etasjer over kjellerplan.

Vestbyen Kvartal vil ha den samme kvalitet på beliggenhet som Teglgaarden, med tanke på den korte avstanden til rekreasjonsområdene ved Mjøsa og Koigen/Ridehusstranda, og ikke minst Skibladnerbrygga og Hamar sentrum.

Totalt er kvartalsprosjektet Vestbyen Kvartal planlagt å omfatte 87 leiligheter og 2 næringsdeler. Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter og næringsdeler, samt eierbrøken som følge av dette. Vestbyen Kvartal vil bli utbygget med en mer

sentrumstypisk fortetting enn i tradisjonell kvartalsform. Likevel vil grønne fellesarealer i indre gårdsrom bli parkmessig opparbeidet og bringe lys og luft til leilighetene. Det vil bli brudd/åpning i fasadene mellom de 4 byggene, noe som medfører at "bakgårdsfølelsen" som kan oppleves i ordinær karébebyggelse blir redusert.

Vestbyen Kvartal vil bestå av et bredt mangfold hva gjelder størrelse, type og pris på leilighetene. Alt fra 1- og 2-roms til romslige 4-roms toppleiligheter.

Arkitektonisk vil Vestbyen Kvartal fremstå godt tilpasset den struktur som er valgt i Vestbyen gjennom rehabiliteringen av Melkefabrikken og oppføringen av Teglgårdens kvartalsbebyggelse.

Mange av leilighetene i Vestbyen Kvartal vil ha innholdsrike og romslige løsninger på ett plan, med alle nødvendige funksjoner for en god bokvalitet.

Majoriteten av leilighetene vil få romslige balkonger, hvor noen av leilighetene i de øverste etasjene kan få utsyn mot sør. De fleste leilighetene i 5. etasje (gjelder blokk 2 og 3) vil få fin utsikt over bygg 1 og 4 mot Tingnes, Helgøya, og en mulighet for å se Mjøsa. De fleste av leilighetene i bygg 4 vil kunne stå langs balkongrekkeverket å se nedover Sangenvegen mot Koigen.

Noen leiligheter på bakkeplan vil få markterrasser innrammet med betongkasser og/eller beplantning.

Generelt vil leilighetene få gode planløsninger med en høy standard på tekniske anlegg, materialvalg og innredninger, som for eksempel: vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom, varmekabler på bad, garderobe-/bad-/kjøkkeninnredninger fra anerkjent leverandør, lydklasse B i etasjeskiller og mellom leilighetene ( bedre enn forskriftskrav), balansert ventilasjon med eget luftbehandlingsanlegg for hver enkelt leilighet. Innenfor gitte tidsfrister i salgs- og byggeprosessen vil kjøpere få anledning til å påvirke enkelte material- og innredningsvalg. Prosjektet vil bli bygget i henhold til Teknisk forskrift

av 2010, med siste gjeldende revisjon. Vestbyen Kvartal vil bli organisert som eierseksjonssameie. Utbygger forbeholder seg retten til enten å velge en løsning med ett eierseksjonssameie felles for Vestbyen Kvartal I, II og III, eller en løsning med 2 eller 3 sameier; eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal I, Vestbyen Kvartal II og Vestbyen Kvartal III. Dersom det blir etablert 2 eller 3 sameier vil dette kunne medføre justering av arealet for de respektive sameier.

## **TOMT OG BELIGGENHET**

### **Beliggenhet**

Vestbyen Kvartal grenser mot Storhamargata i syd, Høyensalgata i øst, Torggata i nord, og en reetablert Sangenvegen i vest. Eiendommen får en sentrumsnær beliggenhet med noen få minutters gange til hhv. Hamar sentrum, samt til de flotte rekreasjonsområdene langs Mjøskanten.

### **Areal og type**

Selveiet felles tomt pr. d.d. på ca. 3,8 da. Dette arealet vil bli hensiktsmessig delt mellom bebyggelsen for de 4 byggene, og tomtearealet vil dermed bli justert av utbygger i forbindelse med fradeling til byggetrinn 2 (bygg 3) og eventuelt byggetrinn 3 (bygg 4). Dersom det blir etablert som ett sameie vil justering av tomtearealet ikke bli nødvendig.

### **Tomtens beskaffenhet**

Bebyggelsen vil få en typisk kvartalsbebyggelse med fortau mot de tilstøtende gater. Indre gårdsrom vil bli opparbeidet i en grønnere linje, som et felles atrium mellom byggene, med parkanlegg med bl.a. grøntarealer, belegningstein, beplantning, benker/ sitteplasser, boulebane og belysningspunkter. Det vil bli montert moderne og tidsriktig utebelysning ved hovedinnganger, garasjeport, i atrium og på alle terrasser/balkonger.

### **Adkomst**

Adkomst til eiendommen vil bli fra Storhamargata mot syd, fra Høyensalgata i øst, og Torggata i nord. Næringsdelen i de to nedre plan i Bygg 1 vil få inngang mot vest fra hjørnet Sangenvegen/Storhamargata og innvendig fra atriet i byggets fasade mot nord. Innkjøring til garasjeanlegg vil bli fra Sangenvegen.

### **Vei/vann/avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Parkering**

Se prisliste for detaljert informasjon om garasjeplasser.

Gjesteparkering i tilstøtende gater og på offentlig parkeringsområde, etter gjeldende regler. Det er etablert et nytt parkeringshus under bakken på Vestre torg med mulighet for beboere i området å tegne kort- og langtidsleie gjennom Hamar kommune. Det er anlagt et populært parkanlegg med lekeapparater på toppen av dette.

## **ØKONOMISKE FORHOLD**

### **Kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er delvis inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt kommer i tillegg.

### **Fyrings- og strømavgifter**

Den årlige kostnaden vil variere etter størrelse og beliggenhet til leilighet samt eget forbruksmønster. For fyring og varmtvannsforbruk er et á-konto beløp inkludert i de månedlige felleskostnadene.

### **Ligningsverdi**

Ikke beregnet.

### **Skattetakst**

Ikke beregnet.

### **Bygningsforsikring**

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

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest**

Utbygger vil besørge ferdigattest.

### **Antall godkjente boenheter/utleieforhold**

Hver leilighet vil bli godkjent som en egen boenhet. Den enkelte leilighet kan fritt leies ut etter eiers eget ønske.

### **Tinglyste heftelser**

Det er ingen tinglyste heftelser (pengeheftelser) notert på eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å etablere nødvendige heftelser og erklæringer for gjennomføring av prosjektet, som ved overtakelse vil gjelde sameiet i fellesskap. Det vil bli tinglyst avtale om etablering av felles teknisk rom i Blokk 1 gjeldende for Blokk 1-4 og kontorarealene i plan 1 i Blokk 1 i næringsdelen. Næringsdelen i plan U i Blokk 1 vil få eget teknisk rom.

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Den enkelte sameier plikter seg til å innrette seg etter sameiets vedtekter og gyldig fattede vedtak på generalforsamling/årsmøte for sameiet. Det er utarbeidet et forslag til vedtekter som vil bli endelig vedtatt på stiftelses-møtet for sameiet, se vedlegg. Dersom det blir etablert 3 sameier, Vestbyen Kvartal I, Vestbyen Kvartal II og Vestbyen Kvartal III, vil dette kunne medføre at det vil bli tinglyst rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk, drift og vedlikehold/ utskifting i tilknytning til fellesområder som uteområder, adkomster, ledningsnett og lignende forhold.

### **Offentlige planer**

Området vil bli utbygget iht. gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan. Vestbyen Kvartal er benevnt som kvartal 13 i gjeldende reguleringsplan for området "Vestbyen 2", datert 28.11.2012. For kopi av gjeldende reguleringsplan for Vestbyen 2 eller informasjon om øvrige reguleringsplaner i området, ta kontakt med megler. Kjøper må påregne fremtidig byggeaktivitet i de sentrumsnære nabokvartaler iht. til de enhver tid gjeldende reguleringsplaner. Utstillingsplassen Eiendom AS er eier eller medeier av de tilstøtende kvartaler, og vil forestå utvikling av nabokvartalet vest for kvartal 13/

Storhamargata. UPL ønsker en omregulering av dette kvartalet og det er ønsket situasjon som er forsøkt vist i prospektets illustrasjoner. Det tas forbehold om illustrasjonenes korrekthet. Garasjeanlegget som utgjør kvartalsområdet Vestbyen Kvartal vil bli oppført trinnvis ifm. utviklingen av Vestbyen Kvartals byggetrinn 1 til 3.

## **ØVRIGE FORHOLD**

### **Overtakelse**

Planlagt overtagelse er estimert til 4. kvartal 2019/1. kvartal 2020, forutsatt en byggestart i 3. eller 4. kvartal 2018. Kjøpere vil bli holdt løpende oppdatert om denne utvikling, og det tas forbehold om overtagelse i henhold til byggestart, fremdrift, solgte enheter, samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig.

### **Visning**

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

### **Eierskifteforsikring**

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.

### **Omkostninger for kjøper**

Kjøpers omkostninger er stipulert til ca. kr 25.000,- pr. leilighet. Dette inkluderer startkapital til sameiet, dokumentavgift av andel tomteverdi beregnet etter eierbrøk og tinglysingsgebyr for skjøte. For nærmere opplysninger, se vedlagte utkast til kjøpekontrakt.

I tillegg betaler kjøper for tinglysing til egen finansiering med kr 727,- pr. panterettsdokument.

### **Meglere vederlag (betales av selger)**

Det er mellom selger og megler inngått avtale om kr 38.500,- pr. solgte leilighet. I tillegg kommer eventuelle visningskostnader og kostnader til markedsføring.

### **Lov om hvitvasking**

Megler er etter denne lov forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Kjøper må fremlegge godkjent legitimasjon for å kunne erverve leilighet (identitetskontroll).

### **Lov som regulerer salget**

Kjøpekontrakter som er inngått før ferdigstilling av bygget selges etter Bustadoppføringslovas bestemmelser. For de leiligheter som selges etter ferdigstilling av bygget, vil disse selges etter Avhendingslovas normalbestemmelser.

### **Budgivning**

Salgsstart for prosjektet vil være i forbindelse med salgs- og informasjonsmøte som avholdes torsdag 26. april 2018 i Sparebank 1 Østlandet sine lokaler med inngang fra hjørnet Strandgata/Enggata. Det vil bli skiltet inngang til salgsmøtet. Etter dette møtet kan den som ønsker å kjøpe leilighet i dette prosjektet benytte skjemaet "Bindende kjøpsbekreftelse" for å levere en forpliktende kjøpsmelding på en bestemt leilighet i prosjektet, og i henhold til gjeldende prisliste.

Kjøpsbekreftelsen må inneholde en finansieringsbekreftelse, eller kontaklinformasjon til en bankkontakt som kan bekrefte finansiering. Skjemaet "Bindende kjøpsbekreftelse" følger vedlagt dette prospektvedlegget.

F.o.m. salgsstart torsdag 26. april t.o.m. torsdag 3. mai kl. 12.00, vil megler kunne motta slike "Bindende kjøpsbekreftelser". Skulle det vise seg at megler har mottatt flere "Bindende kjøpsbekreftelser" på én og samme leilighet, vil de som har ønsket å kjøpe denne leiligheten få anledning til evt. å forhøye sitt bud/kjøpesum i "Bindende kjøpsbekreftelse" eller velge å inngi en "Bindende kjøpsbekreftelse" på en annen leilighet i prosjektet som ikke har mottatt dette. For de leiligheter hvor megler innen fristen onsdag 3. mai kun har mottatt én "Bindende kjøpsbekreftelse", vil denne kunne få tilslag på kjøp og dermed være bundet av avtalen.

Interessenter som innleverer en "Bindende kjøpsbekreftelse" gjøres spesielt oppmerksom på at vedkommende er bundet av denne "Bindende kjøpsbekreftelse" inntil megler har bekreftet at vedkommende interessent er løst fra videre binding og vedståelse av den "Bindende kjøpsbekreftelsen" som følge av aksept eller avslag på denne.

F.o.m. fredag 4. mai vil de ledige leilighetene selges etter prinsippet "først til mølla", til den pris som er fastsatt i den til enhver tid gjeldende prisliste.

Ta kontakt med megler for informasjon om gjeldende prisliste og kjøpsbetingelser før innlevering av "Bindende kjøpsbekreftelse".

### **Finansiering**

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

### **Verdivurdering av nåværende bolig**

Dersom din vurdering av kjøp er avhengig av hva du kan få for din nåværende bolig vil EiendomsMegler 1 være behjelpelig med gratis verdivurdering. EiendomsMegler 1 er representert i hele fylket og kan også gi deg et gunstig tilbud ved senere salg av din eksisterende bolig.