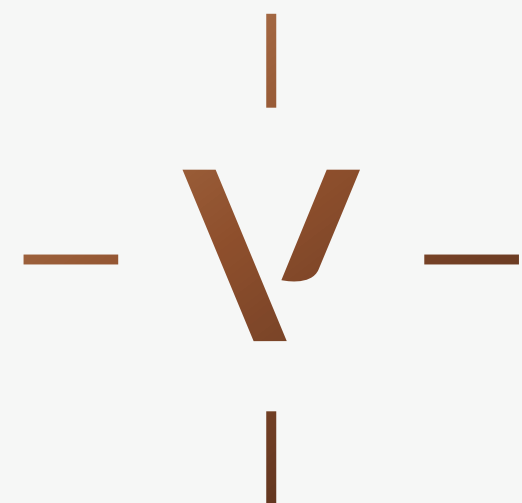






Nå legges en av de siste brikkene i Vestbyen

Vestbyen Kvartal er navnet på Vestbyens nye boligkompleks. Et kvartal som blir selve kjernen i et av Hamars mest historiske områder.

I de siste hundre år har selve tomten, der Vestbyen Kvartal blir reist, blitt benyttet som sted for læring og arbeidsplass for Hamars beboere. I dag er det regulert om til boliger og næring, lik de fleste andre tilstøtende byggene i området. Når Vestbyen Kvartal står ferdig har området fått en ny vår, med historiske og moderne bygg hånd i hånd.

I år 2001 startet planene om å restaurere det gamle fabrikkområdet til det de fleste i Hamar refererte til som Nestlé fabrikk og Hamar Bryggeri. Nå, over 15 år seinere, er vi i gang med de siste brikkene før Vestbyen i Hamar er komplett igjen.

Vestbyen Kvartal vil bestå av i alt 4 boligblokker med felles underliggende kjeller. Det første salgstrinnet innbefatter bygg 1 og 2 av i alt fire bygg. Utstillingsplassen Eiendom er stolte av å nærme seg slutten av det som ser ut som blir Hamars kanskje triveligste og mest sosiale nabolag.

I de 11 forskjellige byggeprosjektene vi har oppført i området, er hele 10 av de boligbygg. Med alt som finnes av tilbud og muligheter i nærområdet, er det nok Vestbyen Kvartal som ligger i sentrum av alt.



Tron Sanderud
adm. dir. Utstillingsplassen Eiendom AS



Nærmeste nabo til :

Som beboer i Vestbyen Kvartal, kan du enkelt ta for deg alt Hamar har å by på. Du har gåavstand til det som skjer, og der det skjer, i byen. Bor du i Vestbyen Kvartal er bilen stort sett bare praktisk for helger på hytta, eller om du skal utforske steder utenfor bykjernen. Har du smått med tid og vil raskere frem i nærområdet, er sykkel et enkelt og godt alternativ.

Øst

Går du østover gjennom parken på Vestre Torg, er du raskt i Hamar sentrum med Kulturhuset som en stor imponerende portal til Stortorget og sentrumskjernen. Et sentrum med kino, bibliotek, kaféer og et stort antall spisesteder som har kommet til de siste årene. Og om du skal ut å reise, er avstanden ikke lenger enn at du kan spasere bort til jernbanestasjonen.

Vest

Vestover går ferden om du vil gå eller sykle langs Mjøsa. På den hyggelige promenaden kan du komme deg hele veien til Domkirkeodden. Eller helt til Jernbanemuseet og videre til Fiskehytta, om du tar deg tid til det.

Nord

Rusler du nordover kommer du fort til Greveløkka, med den populære akebakken på vinterstid. Går du noen meter til ankommer du Ankerskogen svømmehall, samt alle de etablerte stiene i selve Ankerskogen.

Sør

Vandrer du sør for Vestbyen Kvartal, finner du Brygga full av båtliv, sandvolleyball-baner, et skate-anlegg, basketballbane, utendørs trimapparater, store åpne gressletter, lekeplass, sandstrand og Norges kanskje mest kjente stupetårn. Koigen, der det meste ligger, fremstår i dag som et flott rekreasjonsområde.

Vestbyen Kvartal er ”nærmeste nabo” til alt du kan ønske deg. For Vestbyen Kvartal er i sentrum av hele det nyrenovertede området i bydelen Vestbyen.





Ditt nye nærmiljø

REISEMULIGHETER		AVSTAND
	Oslo lufthavn	8,9 mil
	Buss	0 m
	Tog	1000 m
	Parkering	0 m

SEVERDIGHETER		AVSTAND
	Domkirkeodden	1400 m
	Strandpromenaden	150 m
	Bibliotek	200 m
	Park	10 m
	Lekeplass	10 m
	Vann/strand	150 m
	Stupetårn	150 m
	Tursti	150 m
	Skatepark	150 m
	Kaffe	200 m
	Basarene	220 m
	Matbutikk	200 m
	Kino	200 m
	Brygga	350 m
	Kulturhuset	200 m
	Ankerskogen svømmehall	1200 m
	Skibladnerbrygga	300 m





Jeg som fremdeles er
i jobb, har 5 minutter å gå
på jobb. Ikke avhengig av
parkering, helt perfekt.

Torbjørn Simensen - Tårnhaven

Det er helt fantastisk å bo så sentralt, med gangavstand til bylivet, den flotte stranden og turmulighetene langs Mjøsa. Leiligheten føles likevel som en veldig privat luksusboble med god støyskjerming og den holder en høy kvalitet. Utbyggerne har vært dyktige.

Ingeborg Hopen - Teglgaarden





Når en drar på åra, og hus
begynner å bli en belastning,
var det den beste løsningen for
oss å flytte til dette området.
Gangavstand til alle fasiliteter,
sentrum og strandområdet.
Vi storrives her.

Tor Egil Simensen - Tårnhaven



Bygget på tradisjoner og kvalitet

Moderne arkitektur og god estetikk er viktig for alle nybygg. I tillegg er det vesentlig med en tilpasning til den eksisterende bebyggelsen. Vestbyen Kvartal vil med sitt arkitektoniske uttrykk passe godt inn i bymiljøet og på samme tid fremstå som fremtidsrettet og moderne.

Uttrykket man velger på et helt kvartal kan vanskelig byttes ut når trender forandrer seg. Bebyggelsen skal bestå i lang tid, til glede for både beboere og besøkende i flere generasjoner.

Fasaden til bebyggelsen i Vestbyen Kvartal vil fremstå som solid med teglstein som hovedmaterialet – med innslag av treverk, glass og metall. Kvartalet vil derfor i stor grad speile sine nabokvartal, men samtidig få sin egen identitet.

Bebyggelsens utforming og praktiske løsninger er utarbeidet med tanke på et godt og enkelt liv i sentrum av Hamar.







Din egen private kjerne

Det mest vesentlige når man kjøper ny bolig, er hvor høy trivselsfaktor man oppnår inne i sin egen nye leilighet. Også når leiligheten er full av venner, familie og barnebarn. For i en leilighet det er godt å oppholde seg i trives alle.

I Vestbyen Kvartal kan du velge mellom 1 - 4 roms og fra 34 til 108 kvadratmeter store leiligheter. Alle de 34 leilighetene i salgstrinn 1 har smarte løsninger i tråd med dagens forventninger. Med fokus på de praktiske og estetiske kravene folk trenger for å trives i dag.

Vestbyen Kvartal er gjennomgående leiligheter med gode romløsninger og høy standard på byggematerialer. I tillegg til store vinduer, mye

lys og luft, vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon – er også de mindre tingene som lister, lamper og innvendige vegger i høy kvalitet. Sånn sett er alle leilighetene hevet over standarden du finner i de fleste nybygg som selges nå for tiden.

De fleste leilighetene har også balkong, som er store nok til at flere i fellesskap kan nyte sene sommerkvelder sammen.



Kvalitet

Kjøkken

Hvilken stil kjøkkenet skal ha er helt opp til hver enkelt. Her er det en rekke fronter å velge mellom, uten tillegg i prisen. Integrerte hvitevarer i god kvalitet følger også med.

Belysning

Lys er viktigere enn man ofte tror. I Vestbyen Kvartal er det belysning i alle rom. Downlights er benyttet i områder som kjøkken, gang og bad, der det er nedforet himling. All belysning som følger med leiligheten er av god kvalitet.

Smarte løsninger

De mindre leilighetene blir levert med uttrekkbar benk eller nedfellbart bord. Resultatet er det samme; bedre utnyttet kjøkkenområde.

De største leilighetene har eget bad for gjester. Praktisk når man får besøk av venner og familie. Enkelte leiligheter har mulighet for opplegg for vaskemaskin i bod.







Kvalitet

Gulv

Gulv leveres med en hvitlasert mattlakkert 3-stavs eikeparkett. Dette er et kvalitetsgulv som er behagelig å gå på og som gjør leiligheten lys og trivelig.

Lyddemping

Leilighetene leveres med god lyddemping som gir bokvalitet mtp. lyd fra både gjenboere og utemiljø.

Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme gjør leiligheten behagelig å oppholde seg i, med et lunere inneklima. Panelovner/radiatorer er da overflødig, og leiligheten blir derfor enklere å møblere.





Uteområde

Egen landskapsarkitekt er benyttet for utforming av utendørsområde i og rundt kvartalet. Kvartalets sentrum har fokus på det sosiale for kvartalets beboere.

Det indre gårdsrom i Vestbyen kvartal blir et åpent felles uterom. Det skal invitere til sosialt samspill med andre i kvartalet, og et sted man kan ta med seg venner eller familie som kommer på besøk. En egen petanque-bane bygges som en sosial aktivitet alle kan delta i. En stor utepeis blir satt inn for Marshmallows-grilling med barnebarn eller grilling på sene sommerdager. I tillegg blir det gode uteplasser og parkmessig opparbeidelse av det indre gårdsrom. Alt dette er med å gi beboere en grunn til å delta sosialt i den grad man selv ønsker.

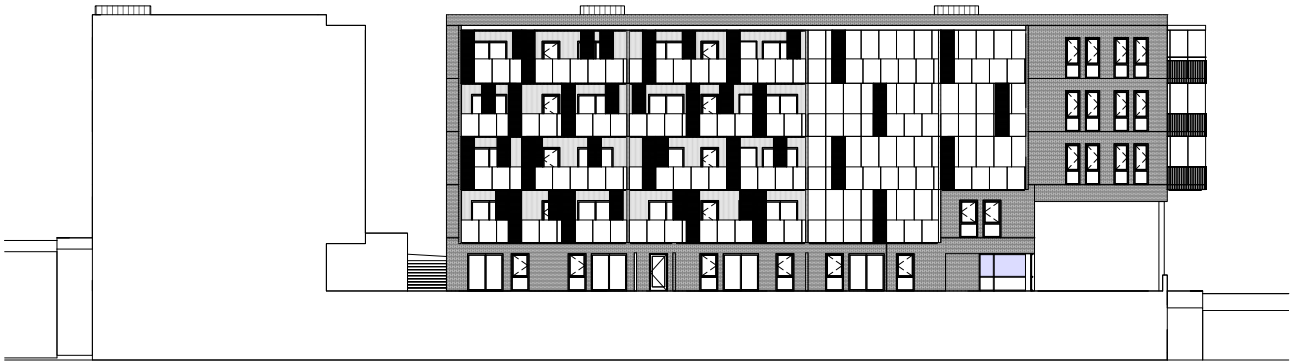


Fasadetegning

SNITT C-C
FASADE BLOKK 1 INDRE GÅRD



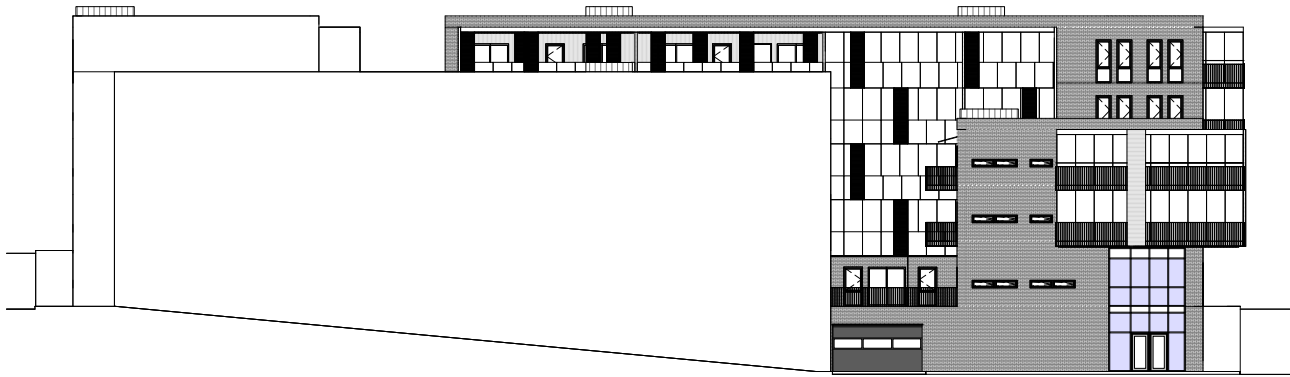
SNITT B-B
FASADE BLOKK 2 INDRE GÅRD



SNITT D-D
FASADE BLOKK 1 INDRE GÅRD



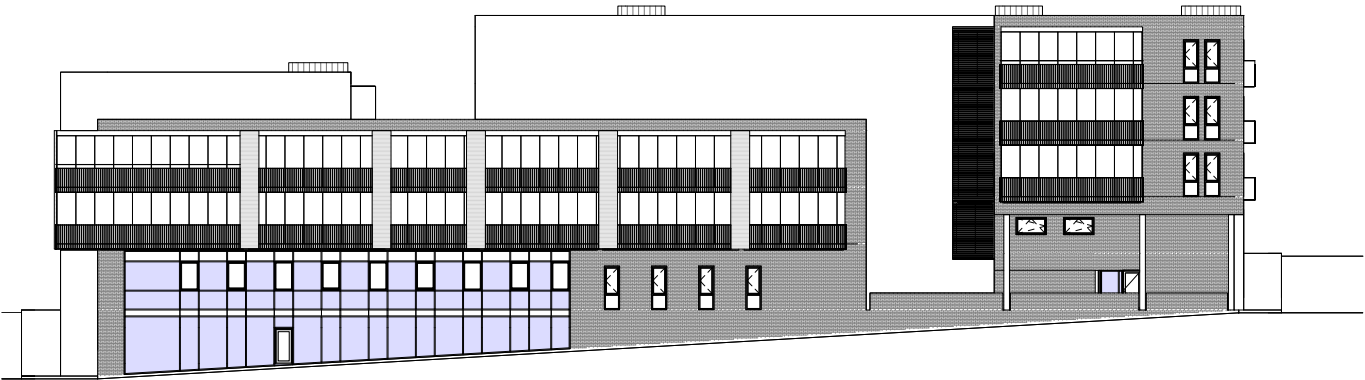
FASADE SANGENVEGEN



FASADE HØYENSALGATA



FASADE STORHAMARGATA

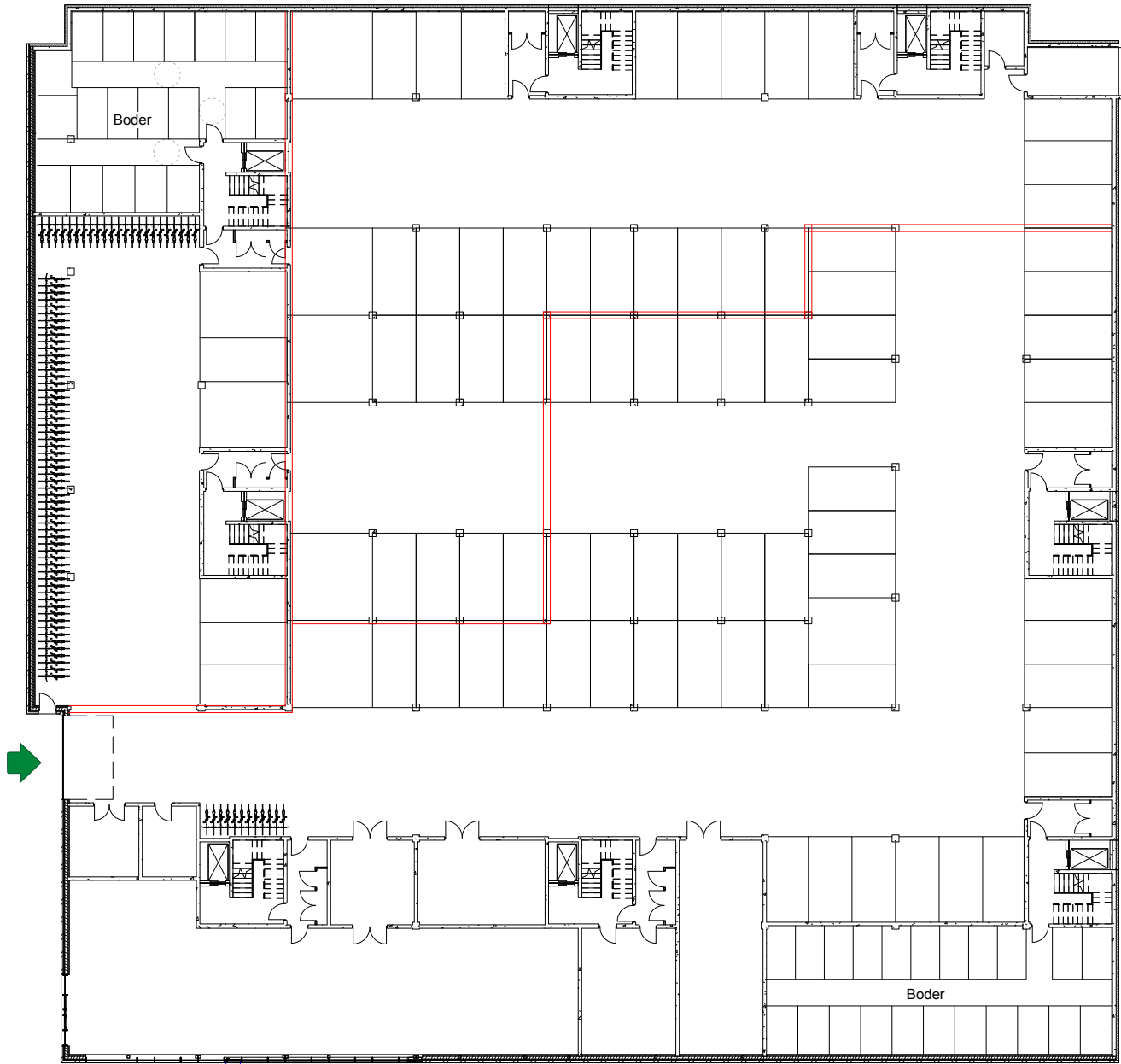


OPPRISS BAK INNGLASSING



Plantegninger

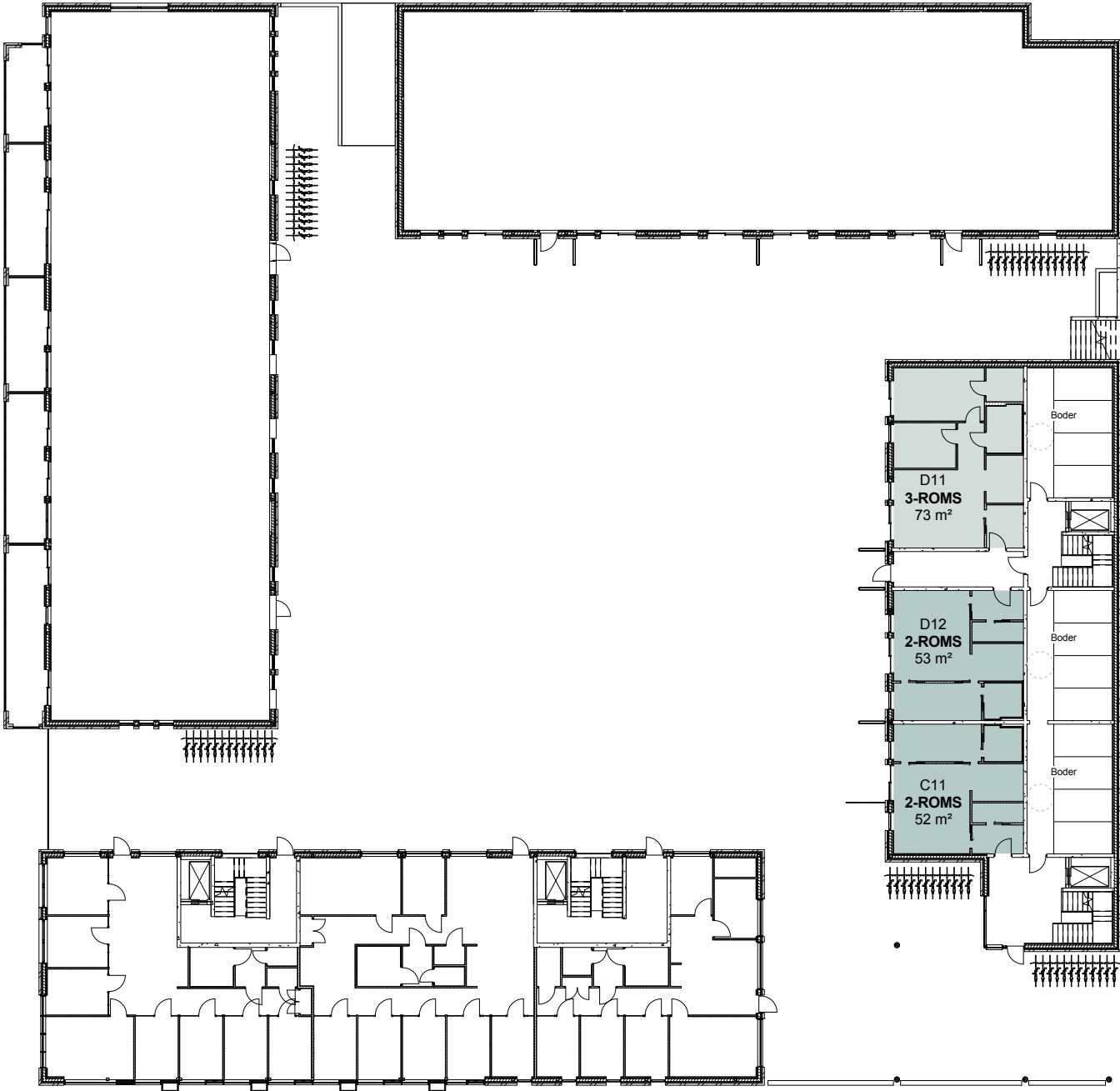
Plan 0



Plan 1

LEILIGHET	KATEGORI	BRA	MARKTERRASSE
C11	2-ROMS	52 M ²	10 M ²
D11	3-ROMS	73 M ²	21 M ²
D12	2-ROMS	53 M ²	16 M ²

- 2-roms
- 3-roms



Plan 2

LEILIGHET	KATEGORI	BRA	BALKONG	BALKONG 2
A21	3-ROMS	71 M ²	11 M ²	9 M ²
A22	2-ROMS	53 M ²	17 M ²	
A23	4-ROMS	89 M ²	40 M ²	9 M ²
B21	3-ROMS	80 M ²	12 M ²	9 M ²
B22	2-ROMS	53 M ²	17 M ²	
B23	3-ROMS	80 M ²	14 M ²	8 M ²
C21	1-ROMS	34 M ²		
C22	4-ROMS	89 M ²	17 M ²	
D21	4-ROMS	108 M ²	23 M ²	
D22	4-ROMS	106 M ²	21 M ²	

- 1-roms
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms



Plan 3

LEILIGHET	KATEGORI	BRA	BALKONG	BALKONG 2
A31	3-ROMS	71 M ²	11 M ²	9 M ²
A32	2-ROMS	53 M ²	17 M ²	
A33	4-ROMS	89 M ²	40 M ²	9 M ²
B31	3-ROMS	80 M ²	12 M ²	9 M ²
B32	2-ROMS	53 M ²	17 M ²	
B33	3-ROMS	80 M ²	14 M ²	8 M ²
C31	3-ROMS	82 M ²	17 M ²	
C32	2-ROMS	42 M ²	11 M ²	
C33	4-ROMS	89 M ²	17 M ²	1 M ²
D31	4-ROMS	108 M ²	23 M ²	1 M ²
D32	4-ROMS	106 M ²	21 M ²	

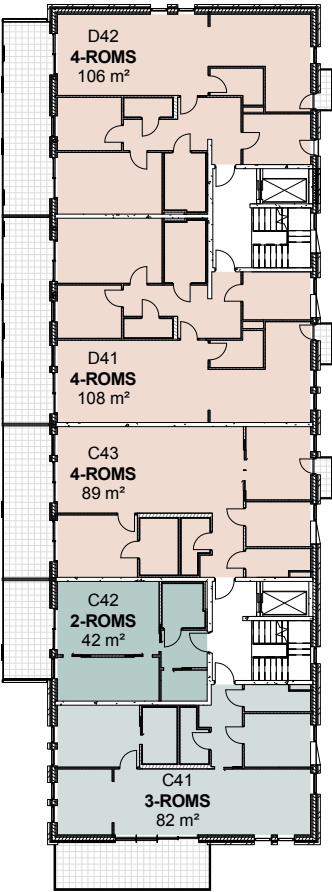
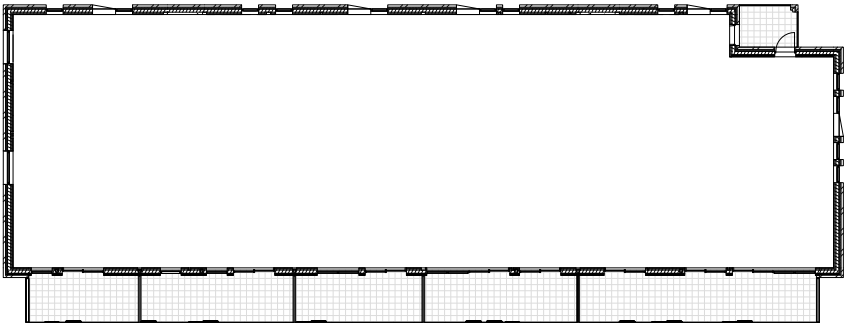
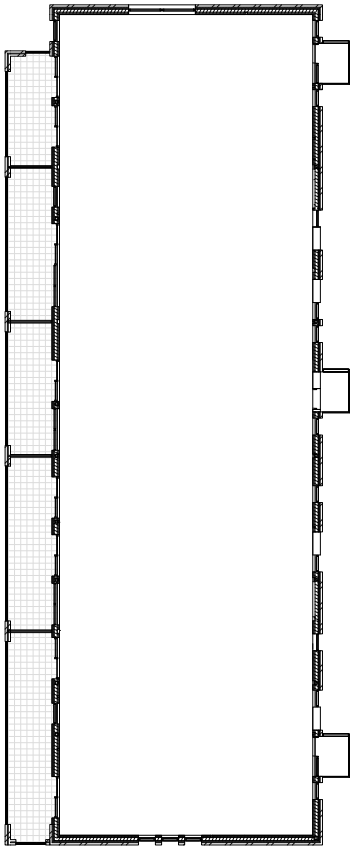
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms



Plan 4

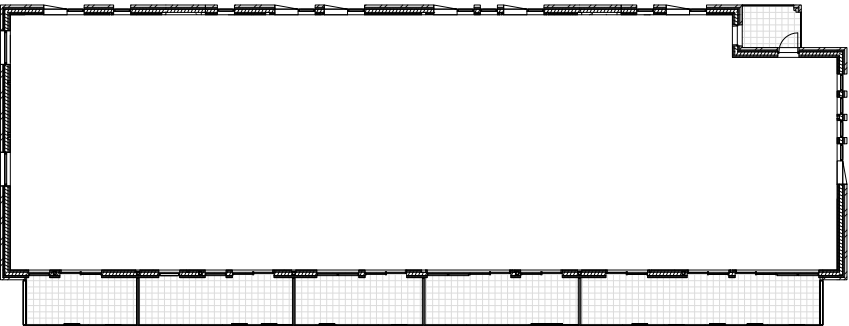
LEILIGHET	KATEGORI	BRA	BALKONG	BALKONG 2
C41	3-ROMS	82 M ²	17 M ²	
C42	2-ROMS	42 M ²	11 M ²	
C43	4-ROMS	89 M ²	17 M ²	1 M ²
D41	4-ROMS	108 M ²	23 M ²	1 M ²
D42	4-ROMS	106 M ²	21 M ²	1 M ²

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

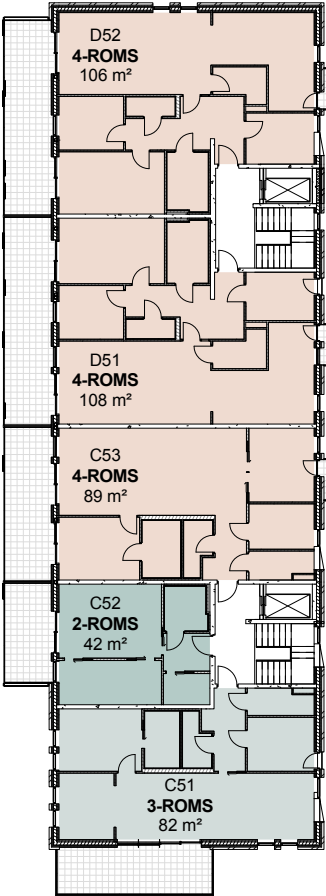


Plan 5

LEILIGHET	KATEGORI	BRA	BALKONG	BALKONG 2
C51	3-ROMS	82 M ²	17 M ²	
C52	2-ROMS	42 M ²	11 M ²	
C53	4-ROMS	89 M ²	17 M ²	1 M ²
D51	4-ROMS	108 M ²	23 M ²	1 M ²
D52	4-ROMS	106 M ²	21 M ²	1 M ²



- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms



Leilighetstyper



1-roms leilighet

Leilighet C21
BRA 34 m²

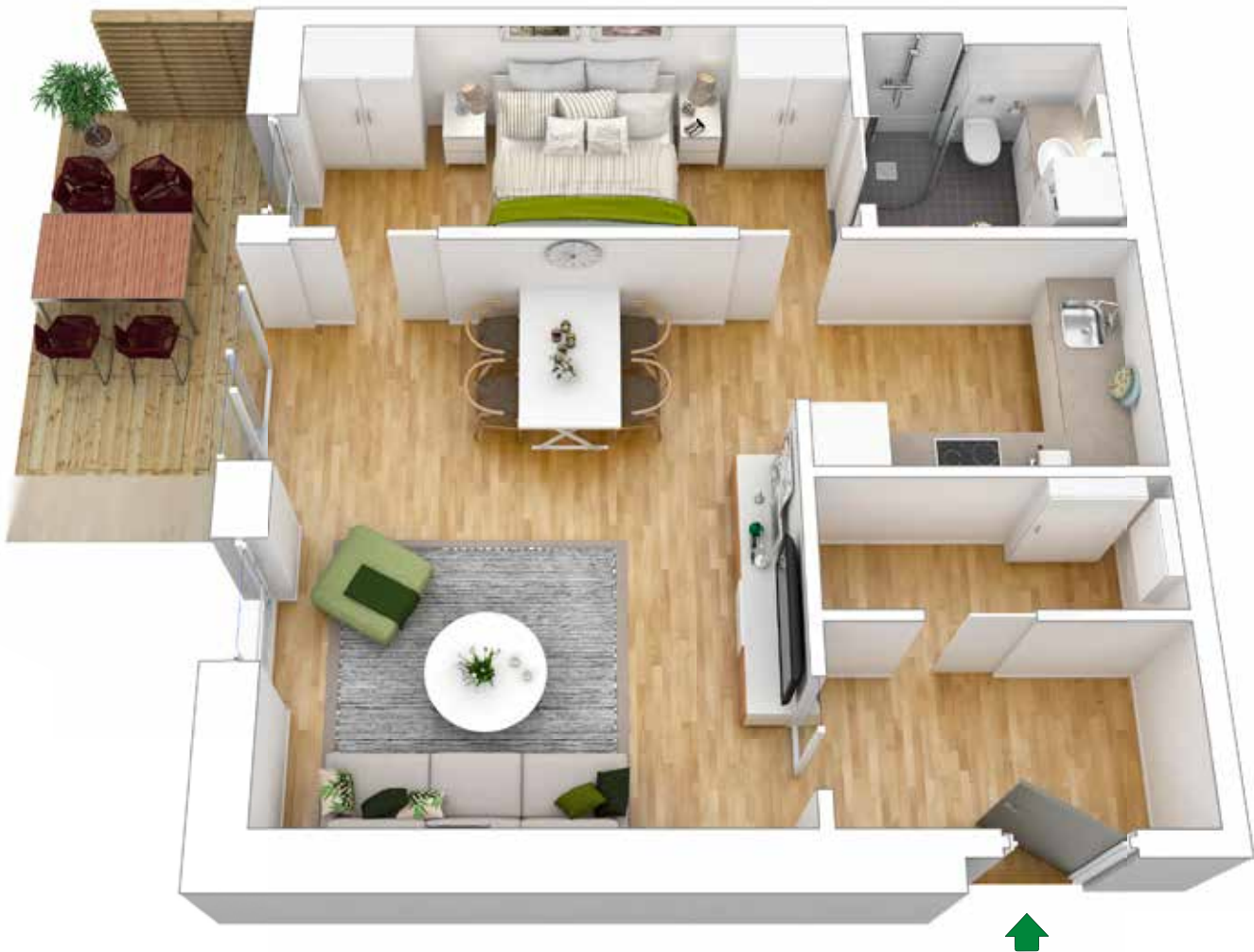
Denne 3D plantegningen er kun ment som et eksempel på leilighetstypen. Enkelte ulikheter vil forekomme innenfor samme leilighetstype. For nøyaktig plantegning se 2D plantegning på prosjektets hjemmeside eller kontakt megler.

2-roms leilighet

Leilighet C32, C42, C52
BRA 42 m²

Denne 3D plantegningen er kun ment som et eksempel på leilighetstypen. Enkelte ulikheter vil forekomme innenfor samme leilighetstype. For nøyaktig plantegning se 2D plantegning på prosjektets hjemmeside eller kontakt megler.





2-roms leilighet

Leilighet A22, A32, B22, B32

BRA 53 m²

Denne 3D plantegningen er kun ment som et eksempel på leilighetstypen. Enkelte ulikheter vil forekomme innenfor samme leilighetstype. For nøyaktig plantegning se 2D plantegning på prosjektets hjemmeside eller kontakt megler.

2-roms leilighet

Leilighet C11, D12

BRA 53 m²

Denne 3D plantegningen er kun ment som et eksempel på leilighetstypen. Enkelte ulikheter vil forekomme innenfor samme leilighetstype. For nøyaktig plantegning se 2D plantegning på prosjektets hjemmeside eller kontakt megler.





3-roms leilighet

Leilighet C31, C41, C51
BRA 82 m²

Denne 3D plantegningen er kun ment som et eksempel på leilighetstypen. Enkelte ulikheter vil forekomme innenfor samme leilighetstype. For nøyaktig plantegning se 2D plantegning på prosjektets hjemmeside eller kontakt megler.



3-roms leilighet

Leilighet B21, B23, B31, B33
BRA 80 m²

Denne 3D plantegningen er kun ment som et eksempel på leilighetstypen. Enkelte ulikheter vil forekomme innenfor samme leilighetstype. For nøyaktig plantegning se 2D plantegning på prosjektets hjemmeside eller kontakt megler.



3-roms leilighet

Leilighet A21, A31
BRA 71 m²

Denne 3D plantegningen er kun ment som et eksempel på leilighetstypen. Enkelte ulikheter vil forekomme innenfor samme leilighetstype. For nøyaktig plantegning se 2D plantegning på prosjektets hjemmeside eller kontakt megler.



3-roms leilighet

Leilighet D11
BRA 73 m²

Denne 3D plantegningen er kun ment som et eksempel på leilighetstypen. Enkelte ulikheter vil forekomme innenfor samme leilighetstype. For nøyaktig plantegning se 2D plantegning på prosjektets hjemmeside eller kontakt megler.

4-roms leilighet

Leilighet C22, C33, C43, C53
BRA 89 m²

Denne 3D plantegningen er kun ment som et eksempel på leilighetstypen. Enkelte ulikheter vil forekomme innenfor samme leilighetstype. For nøyaktig plantegning se 2D plantegning på prosjektets hjemmeside eller kontakt megler.



4-roms leilighet

Leilighet D21, D31, D41, D51
BRA 108 m²

Denne 3D plantegningen er kun ment som et eksempel på leilighetstypen. Enkelte ulikheter vil forekomme innenfor samme leilighetstype. For nøyaktig plantegning se 2D plantegning på prosjektets hjemmeside eller kontakt megler.



4-rooms leilighet

Leilighet A23, A33
BRA 89 m²

Denne 3D plantegningen er kun ment som et eksempel på leilighetstypen. Enkelte ulikheter vil forekomme innenfor samme leilighetstype. For nøyaktig plantegning se 2D plantegning på prosjektets hjemmeside eller kontakt megler.



4-rooms leilighet

Leilighet D22, D32, D42, D52
BRA 106 m²

Denne 3D plantegningen er kun ment som et eksempel på leilighetstypen. Enkelte ulikheter vil forekomme innenfor samme leilighetstype. For nøyaktig plantegning se 2D plantegning på prosjektets hjemmeside eller kontakt megler.

Landskapsplan

Tegnforklaring

(Det vises til element-og materialliste for foto av elementene)

- 

Byggegrense, trinn 1 (grense for opparbeidelse av p-kjeller)
- 

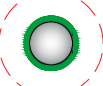
Grense for gårdsromsopparbeidelse mellom byggetrinn 1-2 og 3
- 

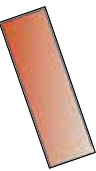
Grense for gårdsromsopparbeidelse mellom byggetrinn 3 og 4
- 

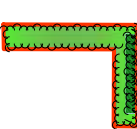
Fast belegg. Betong og smågatestein (grå type) (jf. beskrivelse)
- 

Gress (ferdiggress)
- 

Tredekke. Kebony, furu
- 

Planteurne med lite tre/ stor busk (jf. planteplan, L02)
- 

Lekeskulptur. "Fjellet" fra Elverdal. Ø=200/ Ø=300. Krøllgress rundt (jf. beskrivelse)
- 

Boulebane med grus (jf. beskrivelse). 10 x 3 m
- 

Plantebed med busker og stauder. Jorddybde 40 cm.
- 

Avgrenset av cortenstål kant, vis 20 cm
- 

Ferdighekk av alperips (jf. planteplan, L02)
- 

Stauder (jf. planteplan, L02)
- 

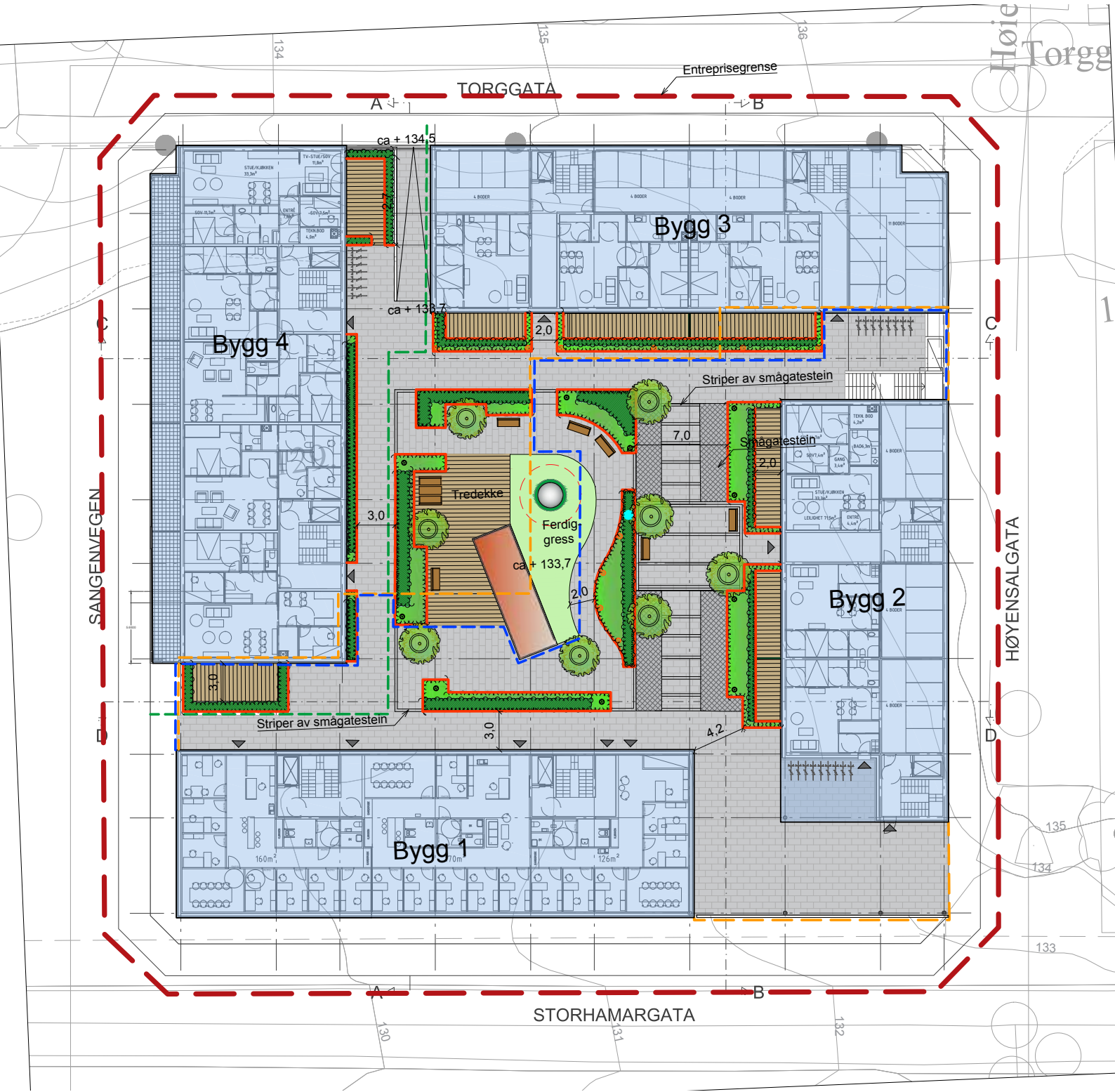
Sykkelparkering (jf. beskrivelse)
- 

Inngang
- 

Benk/ bord (jf. beskrivelse)
- 

Belysning, pullert (jf. beskrivelse) Høy/ lav type
- 

Belysning, mast.



Dokumente

Info fra megler

OPPDRA GSTAKER

EiendomsMegler 1
Hedmark Eiendom AS,
Avdeling Hamar
Torggata 12/14
2317 Hamar
Tlf.: 02998 (tastevalg 1)
Org.nr.: NO 945 727 306

Ansvarlig meglere

Terje Hoelseth
Eiendomsmegler MNEF

Gunvor Lien Nyhus
Faglig leder
Eiendomsmegler MNEF

Eiendomsrådgiver

Line Halseth
Megler MNEF

EIERFORHOLD

Eier/Utbygger
Storhamargata 43 AS v/Utstillingsplassen Eiendom AS

EIENDOMSBETEGNELSE

Adresse
Eiendommen og bygningene vil av Hamar kommune få tildelt nye adresser. Dagens adresse er Storhamargata 43, men adresser for prosjektets bygninger forligger p.t. ikke.

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 på dette kvartalet i Vestbyen.

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 1 og 2 som i dette prosjektet legges ut for salg.

Bygg 1, som vil ligge langs Storhamargata mellom Høyensalgata og Sangenvegen, vil inneholde kombinasjonsbygg hvor det i sokkelplan 0 og 1 vil bygges næringslokaler og i plan 2 og 3 vil oppføres 12 leiligheter.

Bygg 2, som vil ligge langs Høyensalgata mellom Storhamargata og Torggata, vil inneholde 22 leiligheter og er prosjektert med 5 plan over kjeller.

Vestbyen Kvartal vil ha den samme kvalitet på beliggenhet som Teglgaarden, med tanke på den korte

avstand til rekreasjonsområdene ved Mjøsa og Koigen/ Ridehusstranda, og ikke minst Skibladnerbrygga og Hamar sentrum.

Totalt er kvartalsprosjektet Vestbyen Kvartal planlagt å omfatte 77 leiligheter og 1 næringsdel. 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. Enkelte leiligheter, spesielt i bygg 1, vil få balkonger på begge sider av bygget.

Arkitektonisk vil Vestbyen Kvartal fremstå godt tilpasset den struktur som er valgt i Vestbyen gjennom rehabiliteringen av Melkefabrikken og oppføringen av Teglgaardens 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 hjørneleilighetene kan få utsyn mot syd. Enkelte av balkongene vil bli innglasset av hensyn til støyskjerming mot omliggende gater iht. krav til uteoppholdsarealer.

Leilighetene som ligger i de øverste etasjene i Bygg 2 vil få kveldssol, og de 2 øverste etasjene kan oppleve utsikt sydover og vestover mot Furuberget, Neslandet og noen av Mjøsa.

De fleste av leilighetene som ligger innover bygget med

balkonger inn mot bakgård/atrium er gjennomgående, og vil med dette også oppleve miljøet utenfor kvartalet. Spesielt Bygg 2 hvor de fleste leiligheter vil ha soverom, og enkelte leiligheter oppholdsrom, mot Vestre torg.

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 eller vannbåren gulvvarme 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 Mjøsanten.

Areal og type

Selveiet felles tomt pr. d.d. på ca. 4612m² inkludert fortau. 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 og eventuelt byggetrinn 3. 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 atriets fasade mot nord. Innkjøring til garasjeanlegg vil bli fra Sangenvegen.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Parkering

Se prislister 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 strømudgifter

Den årlige kostnaden vil variere etter størrelse og beliggenhet til leilighet samt eget forbruksmønster. For fyring og varmtvannsforbruk er et å-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.

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 stiftelsesmøtet 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. Kjøpere 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. 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 2. kvartal eller 3. kvartal 2018, forutsatt en byggestart i 1. eller 2. kvartal 2017. 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.

Meglers 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 ferdigstillelse av bygget selges etter Bustadoppføringslovas bestemmelser. For de leiligheter som selges etter ferdigstillelse av bygget, vil disse selges etter Avhendingslovas normalbestemmelser.

Budgivning

Salgsstart for prosjektet vil være i forbindelse med salgs- og informasjonsmøte som avholdes onsdag 21. september 2016 i Sparebanken Hedmarks 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 prislister. 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 onsdag 21. september t.o.m. tirsdag 27. september kl. 1400, 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 tirsdag 27. september 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. onsdag 28. september 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 Sparebanken Hedmark hjelpe deg med finansieringen. Sparebanken Hedmark 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.

Leveransebeskrivelse salgstrinn 1

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om de til nå planlagte bygnings- og installasjonstekniske kvalitetene som er innarbeidet i prosjektet Vestbyen Kvartal (byggetrinn 1, blokk 1 og 2), og hva som inngår i selgers leveranse. Det tas forbehold om eventuelle feil i teksten.

Det kan forekomme avvik mellom teknisk beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller vil denne beskrivelsen være førende for leveransen. Mindre endringer som følge av detaljprosjekteringen og dialog med planmyndigheter må påregnes.

GENERELT

Bygningene i kvartal 13, med adresse Storhamargata 43, er prosjektert med totalt 77 leiligheter fordelt på fire blokker og to eller flere næringsareal i blokk 1. Det er planlagt oppført fire boligblokker (blokk 1 – 4) fordelt på tre byggetrinn på en felles underliggende kjeller. Salgstrinn 1 utgjør blokk 1 og 2 med et samlet antall på 34 leiligheter.

Boligblokk 1 med 12 leiligheter i plan 2 og 3 ligger parallelt med Storhamargata med et næringsareal i plan 0 mot krysset Sangenvegen / Storhamargata og ett næringsareal i plan 1 i samme nivå som gårdsrommet. Boligblokk 2 med 22 leiligheter ligger inntil Høyensalgata mot Vestre torg. Begge blokkene har felles underliggende kjellerplan/sokkelplan som inneholder tekniske rom, sportsboder, søppelrom og parkering. Det er i byggetrinn 3 under boligblokk 4 planlagt felles innendørs sykkelparkering i kjeller med adkomst fra Sangenvegen, for øvrig utendørs sykkelparkering. Byggetrinn 1, blokk 1 vil bli oppført over 4 etasjer inkludert plan 0 delvis utført med næringsareal og kjellerarealer. Byggetrinn 1, blokk 2 er prosjektert med 5 etasjer over kjeller. Videre er blokk 3 (byggetrinn 2) planlagt i 5 etasjer over kjeller og blokk 4 (byggetrinn 3) planlagt i 4 etasjer over kjeller. Nødvendig riving av eksisterende bygningsmasse vil starte når prosjektet er besluttet igangsatt.

Prosjektet vil bli prosjektert og bygget i henhold til Teknisk forskrift av 2010 med gjeldende revisjoner på det tidspunktet når rammetillatelsen gis.

Det tas forbehold om å foreta nødvendige endringer av standard og utførelse, herunder mindre vesentlige endringer i boligens areal, samt utomhusanlegg, forutsatt at dette ikke medfører at boligen blir vesentlig endret i forhold til prospektet.

Med forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg for utbygger, vil byggetrinn 1 kunne bli igangsatt i tidsrommet 1. eller 2. kvartal 2017. Med en antatt byggetid inkludert riving på ca. 17-19 måneder gir dette en mulig ferdigstillelse 3. eller 4. kvartal 2018. Oppstart og/eller ferdigstillelse kan bli endret.

UTOMHUS

Grøntanlegg

Felles gårdsrom opparbeides med grøntarealer, belegningsstein, områder for lek, beplantringer og benker. Opparbeidelsen vil bli fordelt felles for alle byggetrinnene og vil skje trinnavis i takt med utbyggingen, jmf. utomhusplanen. Snøsmelteanlegg ved innganger til boligblokk ved garasjeinnkjøring. Adkomst til gårdsrom fra omkringliggende gater skjer mellom byggene, men unntak av arealet mellom blokk 1 og 4.

Eierseksjonssameiet(-ene) står ansvarlig for driftsutgifter av fellesarealer og utomhusarealer inkl. brøyting av fortau. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger og/eller endringer i forhold til det som er gitt i rammetillatelsen på utomhusarealene, dersom dette skulle være aktuelt. Det må påregnes at utomhusarealene og fortau ikke er ferdigstilt dersom overlevering skjer vinter eller vår.

Gater

Alle omsluttende gater og fortau blir asfaltert med ny kantstein. Eiendommen grenser mot offentlige arealer som Storhamargata mot sør, Høyensalgata mot øst, Sangenvegen mot vest og Torggata mot nord. Kjøreadkomst til eiendommen skjer fra Sangenvegen, jmf. situasjonsplan. Opparbeidelse av fortau og nye veier inntil fylkes- og kommunale veier skjer i tråd med egnet fremdrift. Det er planlagt at Sangenvegen skal videreføres fra Storhamargata og opp til Torggata for å reetablere kvartalsstrukturen i området. Dette skjer

i forbindelse med oppføring av byggetrinn 3 (blokk 4) og slutføringen av prosjektet.

Terrasser

Alle leiligheter med utgang via terrassedør til bakkeplan får egen uteplass med treplattung. Skillevegger i panel mellom hver leilighet som vist på plan.

Utekraner

Det monteres frostfrie utekraner ved innganger hvor mulig til sameiets felles benyttelse.

Elektro

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning ved hovedinnganger, garasjeporter, i gårdsrom og på alle terrasser og balkonger.

All utvending belysning vil være av god kvalitet og design, og styres fra felles styringsenhet inklusive belysning på terrasser og balkonger. Det leveres ett dobbelt el-uttak på terrassen / balkongen.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Grunn- og fundamenter

Byggene fundamenteres iht. forskrifter.

Bærende konstruksjoner og dekker

Vertikale bærekonstruksjoner utføres som kombinasjon av betongvegger, betongsøyler, brannisolerte stålsøyler fra plan 0/kjeller til og med 5. etasje. Alle horisontale bærekonstruksjoner i boligblokk utføres av betongdekker med hovedbæring av brannisolerte stålbjelker og/eller betongbjelker.

Dekker og himlinger

Dekker leveres i betong. Himlinger i leiligheter leveres som en kombinasjon av sparklet og malt betong (det må påregnes synlige V-fuger), og nedforet gipshimling. Eventuelle innkassinger utføres i gips. I fellesareal leveres det systemhimling og noe malt betong med opplimte akustiske plater. Utvendig tak utføres som isolert varmt tak med fall, tekket med 2 lag takpapp.

Yttervegger

Yttervegger utføres av isolert bindingsverk, innvending

kledd med diffusjonssperre, 13 mm gipsplater, sparklet, pålagt slett duk og malt 2 strøk med akrylmaling i standard farge (se innervegg). Utvendig kles bindingsverket med vindsperre av GUX-plater forblendet med teglstein kombinert med panel i royalimpregnert trevirke i forskjellige dimensjoner.

Innervegger

Bærende innervegger, trapperoms vegger og heissjakt utføres i plasstøpt betong. Øvrige vegger av stålstendere, isolert og kledd med gipsplater.

Varme, brann og lydisolering

Bygget skal generelt minimum tilfredsstille gjeldende forskrifter hva angår varmeisolering, brann og lyd (TEK10). Trinnyld mellom leilighetene vil være bygget med dekkekonstruksjoner som tilfredsstiller lydklasse B, noe som er bedre enn det minimumskrav som fremkommer av byggeforskrifter som er klasse C iht. NS8175. Øvrig lyddemping iht. kl. C.

Balkonger

Balkonger i betong er utkraget over bakken fra 2. til 4./5. etasje og leveres med flis 30x30 cm. Fall på dekket fra yttervegg mot rekkverk med renne og nedløp i fremkant som en del av rekkverket. Balkonger i blokk 1 mot bakgård har fall mot dekkkant med fall mot utenforliggende U-profil til utspyler. Himlinger på balkonger leveres som en kombinasjon av støvbundet betong og underliggende royalimpregnerte trespiler. Tette skillevegger mellom leilighetene utført av royalimpregnert panel.

Rekkverk

Rekkverket har varierende utforming. Noen rekkverk utføres av herdet glass med bæring av galvanisert stål og andre rekkverk med spiler av galvanisert flattstål satt sammen i rammer uten glass.

Innglassing

For å tilfredsstille byggeforskriftenes krav om maksimale støygrenser på balkonger og terrasser vil noen leiligheter være glasset inn med glassplater fra gulv til tak som kan slås inn og skyves til siden (Lumon eller tilsvarende). Dette gjelder alle leiligheter i blokk 1, plan 3

og 4 mot Storhamargata. De balkonger som er vendt inn mot gårdsrom i samme blokk er ikke innglasset.

For blokk 2 gjelder det delvis innglassing av leilighet C11 samt hel innglassing av leilighetene C21, C22, C31, C32, C41, C42, C51 og C52.

FELLESAREALER

Generelt

Boligblokkene leveres med innvendige felles etasjeganger, trapper, repos, heis og inngangsparti. Blokk 1 vil få 2 innganger (A og B) fra gårdsrom. Blokk 2 vil få to innganger fra hhv. Storhamargata (C) og gårdsrom (D).

Gulv

Det legges 30x30 cm keramiske fliser på gulv og i trapper, med sokkelflis på vegg. Inngangsparti får nedfelt slitesterk matte ved inngang. Gulvet i parkeringskjelleren leveres asfaltert uten fall eller sluk og med oppmerkede biloppstillingsplasser. Gulv i bodarealer og øvrige arealer i kjeller utføres med stålglattet betong.

Vegger

I felleskorridorer er gips- og betongvegger sparklet og malt. I kjellerarealer utføres yttervegger av sprøytemalt betong.

Dører/porter

Hovedinngangsdører til oppganger leveres i aluminium og glass med langt grep. I kjeller unntatt boder leveres malte eller galvaniserte ståldører. Utkjøring fra garasje leveres med isolert leddheisport som betjenes med fjernstyrt portåpner til hver p-plass. Hovedinngangsdører, dører til trappegang fra parkeringskjeller samt dører til felles bodanlegg blir levert med motorisert døråpner i den grad det er krav iht. TEK10.

Himlinger i trapperom og kjeller

Trappeløp og reposer sparkles og males på underside, og det monteres opplimte himlingsplater. For hvert etasjeplan foran heis monteres systemhimling av akustiske himlingsplater. I garasjeanlegg er utførelsen

en kombinasjon av garasjehimling med duk og sprøytemalt betongdekke.

Rekkverk i trapperom

Trapper leveres med håndlister av rustfritt stål eller oljet eik, og lakkert stål rekkverk med perforert plate.

Postkasser

Postkasser for brev plasseres utenpåliggende på vegg ved inngangsplan. Det tas forbehold om postvesenets godkjenning av endelig plassering. Det monteres en ramme for oppbevaring av aviser under postkassene.

Avfallshåndtering

Felles avfallsrom med søppel-sorteringsanlegg plasseres i kjeller. Hver beboer bringer selv sitt søppel til et antall nødvendige fraksjoner.

Sykkelparkering

Dersom det er plass til det i kjeller etableres det et eget område for sykkelparkering i siste byggetrinn i kjeller til felles benyttelse. For øvrig parkering utomhus ved sykkelpullerter.

Ventilasjon

Det leveres et eget ventilasjonsanlegg for garasjeanlegget iht. forskrifter.

Elektro

Belysning i trappeoppganger og garasjeanlegg leveres med bevegelsessensorer. Tidsmessige, utenpåliggende og innfelte armaturer i fellesarealer. I garasjeanlegg leveres belysning i henhold til gjeldende anbefalinger for private garasjeanlegg.

Strømforbruk i fellesarealer og utomhusarealer, registreres på felles måler for hvert boligblokk/sameie. Tilknytningspunkt med måler for den enkelte leilighet blir plassert i fordeling i nederste plan i det trappeløpet som den enkelte leilighet tilhører. Fordelingen er tilgjengelig for både leilighetseier og Eidsiva Nett AS. Dette er et avvik fra NEK 399-1:2014. Alle målere vil kunne fjernavleses så snart dette er aktuelt hos Eidsiva Nett AS. Det vil ved tilvalg hos El-entreprenør være mulig å bestille en låsbar 2/16A ved p-plass i kjeller for lading av el-bil.

Heis

Det er heis i alle oppganger fra kjeller til øverste plan iht. plantegninger. Heisene leveres med overflater av børstet rustfritt stål eller lakkerte plater, med speil og lys på vegg og hvit himling med LED-lys. Gulv leveres med slitesterkt belegg. Heisene tilknyttes alarm etter gjeldende forskrifter.

ROMBESKRIVELSE LEILIGHETER

Generelt

Leilighetene vil fremstå med god håndverksmessig kvalitet, og det er lagt vekt på gode kvaliteter på overflater og materialvalg. Detaljer rundt omfang av leveranse på innredning, fliser m.m. opplyses på forespørsel.

Romhøyde

Netto innvendig etasjehøyde er ca. 250 cm. Bad/WC/ vaskerom, entré/korridor, gjesteWC/-bad, kjøkken og soverom vil leveres med helt eller delvis nedforet himling av gips, sparklet og malt for nødvendig fremføring av tekniske anlegg, høyde ca. 225 cm. Ved eventuelt behov for nødvendig fremføring av tekniske anlegg i stuer og øvrige rom, kan nedforet himling også forekomme i disse arealer. Nærmere informasjon om prosjektert himlingsplan for de enkelte leilighet opplyses på forespørsel.

Gulv

Gulv i alle tørre oppholdsrom leveres med mattlakkert 14 mm 3-stavs eikeparkett overflatebehandlet fra fabrikk med gråhvit pigmentering.

På våtrom legges grå 20x20 cm keramiske fliser med lokalt fall mot sluk. Nedsenket grube 3-5 mm i dusjsone med flisstørrelse 10x10 cm. På tekniske boder i leiligheter leveres vinyl gulvbelegg.

Vegger

I leiligheter leveres innervegger av gips som blir skjøtesparklet, pålagt slett duk og malt 2 strøk med akrylmaling i en valgfri standard farge, NCS S 0500N eller NCS S 1002-Y50R. Ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme. På våtrom leveres vegger med hvite blanke fliser i størrelse 30x60 cm.

På kjøkken, over benkeplate under overskap legges hvite blanke fliser med størrelse 10x30 cm i ½ forbant.

Himlinger

Himlingene (innvendig tak i leilighetene) leveres sparklet og malt direkte på betongoverflate, og nedføring med fast gips for fremføring av tekniske anlegg. Det gjøres oppmerksom på at volumet mellom topp overskap og himling i kjøkken i stor grad vil bli benyttet til fremføring av ventilasjonskanaler / sprinklerrør, som innkasses. Nedforet himling i overgang mellom stue og kjøkken vil være nødvendig stedvis for fremføring av tekniske anlegg.

Vinduer

Vinduer og balkongdører leveres i tre med aluminiumsbeslått utside og hvitmalt innside. U-verdi iht. krav i TEK10. Glass er ikke selvrensende. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene vil det i perioder kunne oppstå kondens på glasset.

Innerdører

Hovedinngangsdør til leilighetene fra trapperom leveres massive i laminat med kikkehull. Innvendige dører leveres hvite massive og slette med ett rektangulært dørspeil og flat eik terskel med spalteåpning. Der det på tegning er vist dør eller skyvedør mellom gang og stue/ kjøkken, leveres denne som glassdør.

Listverk

Gulvlist leveres i mattlakkert eik / eikefiner som er overflatebehandlet fra fabrikk med gråhvit pigmentering. Innvendig listverk og gerikter leveres i hvit glatt utførelse. Spikerhull i hvitmalt listverk og gerikter leveres sparklet og overmalt. Overgangen mellom vegg/himling fuges.

Lås og beslag

Hver leilighet får 3 stk. systemnøkler, som foruten til egen leilighet vil passe til alle ytterdører, egen kjellerbod, egen postkasse, avfallsrom, felles sykkelrom og port til garasjeanlegget. Vrider og skilt leveres i børstet rustfritt stål.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkken fra anerkjent kjøkkenleverandør, høyde ca. 228cm. Mellom overskap og himling brukes kjøkkenforing eller nedkassing med gips. Laminert benkeplate med rett kant. Utførelse, antall skap og skuffeseksjoner leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den respektive leilighet, som utleveres på forespørsel. Det leveres rustfri oppvaskkum og avtrekkshette.

Følgende hvitevarer leveres i rustfritt stål:

- Stekeovn plasseres primært i høyskap, evt. i benkeskap under keramisk koketopp
- Nedfelt keramisk koketopp, type induksjon
- Helintegrt oppvaskmaskin med møbelfront
- Kombiskap kjøl og frys, høyde = 186 cm

Baderomsinnredning

På bad og evt. gjesteWC/-bad leveres hvitt, veggmontert toalett og heldekkende servant, med ettgreps blandebatteri. Baderomsinnredningen leveres i henhold til egne tegninger fra leverandør, i varierende bredde avhengig av leilighetsstørrelse, normalt 100 cm. Mindre gjestebad har smal vask 50cm. Over innredning leveres speil med LED-lyskilder.

Bad/WC og gjestebad med dusj leveres med buede dusjvegger type slagdører i herdet glass og ettgreps dusjbatteri. På gjestebad kan skyvedør i herdet glass bli nødvendig på grunn av plass. Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med kaldtvannstilførsel og avløp, samt strømuttak for disse.

Garderobeskap

Garderobeskap leveres fra anerkjent leverandør som angitt på tegning. Skap er oppforet mot himling i en kombinasjon av moduler på 40 og 50 cm. Det leveres normalt 1 meter skap pr. sengeplass dersom ikke tegningene angir noe annet. Mengde og innhold i skap i henhold til egne tegninger. Det leveres ikke skap eller annen innredning i entré/gang eller bod.

Teknisk bod

Teknisk bod vil inneholde VVS-skap for forbruksvann og vannbåren oppvarming, ventilasjonsanlegg og EL-

tavle samt, evt. annet teknisk utstyr som bla. automatisk vannstoppeventil (lekkasjesikring).

Porttelefon

Det leveres komplett anlegg med felles tablå ved hovedinngang og eget tablå i leilighet for duplex (toveis) samtaleforbindelse med bildeoverføring. Fjernåpning av ytterdør. Egen ringeknapp monteres i tillegg utenfor hver leilighet i trapperom.

Energimerking

Før overtakelse vil alle leilighetene bli energimerket. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. Teknisk forskrift av 2010. Det er ventet at leilighetene vil bli klassifisert i kategori C, men plassering og størrelse på vindusflater kan medføre individuelle forskjeller og en annen klassifisering enn kategori C.

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 gang, i garderobeskap og på bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom, hvor disse vil kunne bli synlige.

Garasje/parkering

Høyder i garasjeanlegget er minimum 220 cm – også gjennom garasjeport. Det vil bli oppmerket garasjeplasser på asfalt og montert plassnummer på vegg eller søyler. Lysanlegg ved innkjøring for enkel trafikkavvikling. Garasjeplasser leveres med 1 stk. port-åpner pr. plass. Minimum størrelse på p-plass blir 2,3 x 5,0m.

Boder/sportsboder

Korridorvegg i gang og skillevegger utføres i bindingsverk og kles med OSB finerplater. Luftespalte mellom tak og øvre del av vegg som påmonteres netting for fri ventilasjon og fremføring av sprinkleranlegg. Det leveres glatte hvitmalte dører, med ubehandlede karmen og gerikter. Ventilasjonsanlegg for

boder samordnes med ventilasjonsanlegget i garasjen. Alle boder utstyres med ett lys og én stk. dobbel stikkontakt som tilkobles strømmåler til den enkelte leilighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Inne i hver leilighet benyttes vannbåren termostatstyrt gulvvarme med egen måler på forbruk. Baderom blir trolig levert med elektrisk gulvvarme, alternativt vannbåren gulvvarme.

Vannbåren gulvvarme fordeles ut fra teknisk skap til hvert enkelt rom. Til oppvarming av leilighetene, fellesarealer og forbruk av varmt tappevann vil byggene bli tilkoblet fjernvarmenettet i Hamar, med én måler på inntaksledning i teknisk rom. Forbruk av oppvarming måles separat i hver enkelt leilighet og avregnes. Etablering av vedovn eller gasspeis vil ikke være mulig.

Varmtvann

Leilighetene forsynes med varmtvann fra felles veksler plassert sentralt i teknisk rom. Forbruk på varmtvann og kaldtvann avregnes på egen måler.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling for hver enkelt leilighet fra eget luftbehandlingsanlegg plassert i teknisk bod. Luftbehandlingsanlegget har god varmegjenvinning og elektrisk ettervarmebatteri. Behandlet friskluft tilføres i stue/kjøkken, soverom, avtrekk fra bad/WC, boder og kjøkken. Tilluft- og avtrekksventiler plasseres i himling eller yttervegg. Ventilasjonsanlegget vil så langt det er mulig bli plassert i teknisk bod med synlige kanaler i dette rommet. Inntak tas over tak eller i fasaden. Avkast føres over tak i ventilasjonstårn. Standard volumhette på kjøkken er tilpasset styring av aggregat.

Brannsikring/sprinkleranlegg

Brannvarsling deles inn i to deler, egen sikring i boenheten og egen i fellesareal. Branndeteksjon iht. TEK10 inne i hver leilighet med avstillingsmulighet. Det leveres boligsprinkleranlegg i leiligheter. Kjelleretasje, næringsarealer og fellesareal inklusive trapper skal

fullsprinkles. Det må påregnes sprinklerhoder og fremføring til balkonger. Sprinklerhoder blir synlige i skjørt og himlinger. Husbrannslange til erstatning for pulverapparat monteres i teknisk bod i hver leilighet.

Elektro

Det leveres lys over kjøkkenbenk, integrert lys i speil på bad, taklampe på soverom og i innvendig bod. På bad, dusj/WC og andre nedforede arealer leveres LED-downlights innfelt i himling, antall avhengig av himlingens og leilighetens størrelse iht. tegning fra El-entreprenør. Antall uttak leveres iht. normen for elektriske installasjoner i boliger NEK 400-8-823:2014. Konferer tegning hos el-entreprenør for plassering og antall punkter og belysningsutstyr.

Kabel-TV

Det føres fiberkabel inn til teknisk rom i hver leilighet. Det leveres to uttak for kabel-TV-system, hhv. ett i stue og ett i hovedsoverom. Sameiet er bundet til Canal Digital pakken komplett Mini de første 36 måneder fra overtakelsen av hver blokk. Etter dette tilhører infrastrukturen sameiet. Dette inneholder grunnpakke, bredbånd Komplet 5 og PVR-dekoder. Endret programsammensetning utover grunnpakke bestilles og bekostes av hver enkelt beboer.

Telefon

IP-telefoni er mulig gjennom Canal Digital. Beboer bekoster og bestiller selv eget abonnement. Analog linje leveres ikke lenger fra Telenor og kan ikke etableres.

Bredbånd

Det leveres ved overtakelse bredbånd fra Canal Digital type Komplet 5 (5/5 Mbps). Økt båndbredde utover dette bestilles og bekostes av den enkelte beboer.

BYGGESAK

Bygningene skal oppføres på gårdsnummer 1 og bruksnummer 51 i Hamar Kommune. Eiendommen er benevnt som kvartal 13 i gjeldende områdereguleringsplan for området «Vestbyen 2». Denne setter krav om detaljregulering før utbygging. Detaljreguleringsplan for kvartal 13 er under

behandling, men den er i skrivende stund ikke endelig godkjent av Hamar Kommune. Parallelt er søknad om rammetillatelse innsendt. Tiltakshaver forventer at denne søknaden godkjennes slik den foreligger, men tar forbehold om dens endelige godkjenning.

TILVALG

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligen innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen. Hver enkelt kjøper får et eget møte med utbygger / totalentreprenør og underleverandører for avklaring av tilvalg. Tilvalg vil primært bli avtalt direkte mellom leilighetskjøper og entreprenør/fagleverandør. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg.

Det er lagt opp til tilvalgsmuligheter på følgende områder:

- Innredning på kjøkken, bad, dusj/WC, garderobe.
- Alternative flisløsninger på våtrom og fliser over kjøkkenbenk.
- Type parkett.
- Dører og listverk.
- Elektroinstallasjoner som belysning, ekstra bokser for telefon og TV-kontakt, ekstra el-punkter, samt alarmanlegg. Tilpasning av lysstyringssystem er mulig, så som markiser, stikkontakter m.m. Mulighet for fargevalg på brytere m.m.

Ved ønske om badekar vil det måtte påregnes separat bereder i tillegg for varmt tappevann. Det utvises i noen grad fleksibilitet ved endring av boligens planløsning innenfor krav, lover og forskrifter. Dette må avklares i kjøpsfasen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker boligens fasader, herunder vinduer, størrelser på markterrasser eller balkonger.

FORBEHOLD

Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveranser. Perspektivtegninger i 3D og VR presentasjoner er illustrasjoner, og kan avvike fra leveransen. Tekniske fag er ikke ferdig prosjektert, og endringer som følge av dette kan forekomme. Utbygger tar forbehold om eventuelle avvik i plantegningen og potensielle endringer.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av sportsboder og garasjeplasser, samt plasseringen av disse. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått.

Det gjøres oppmerksom på at svinnsprekker og riss kan oppstå en tid etter overlevering. Spesielt gjelder dette i overgang mellom yttervegg og himling, og i gjæring av gerikter. Dette er i utgangspunktet ikke reklamasjonsberettiget. Dette vil bli befart i forbindelse med ettårs befaring, hvor det gjøres avtale om en eventuell utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at sportsboder ikke er egnet for oppbevaring av klesplagg og fuktighetsømfintlige gjenstander.

Det forutsettes at utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget bæres av de sameierne som har rettighetene til garasjeplassene.

Prosjektet er i kvartal 13 planlagt å omfatte i alt 77 eierleiligheter (boligseksjoner) og 2 eller flere næringsseksjoner. Det er ikke avklart hvor mange sameier boligdelen vil utgjøre, men det søkes gjennomført som ett sameie. Næringsarealene bygges i byggetrinn 1, hvor utbygger/selger vil stå som eier av disse med den fulle disposisjons- og råderett.

I tillegg er felles garasjekjeller tenkt organisert som næringsareal (næringsseksjon(-er)). Garasjekjeller / plan 0 vil bli oppført i to eller tre etapper, dog med nødvendig innhold for respektive byggetrinn, se for øvrig planlagt deling på plantegninger. Det tas forbehold om endringer i planlagt organisering og antall leiligheter/seksjoner i de respektive byggetrinn.

Selger skal ikke levere innredninger, lamper, løst belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og tilbehør med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse. Innredninger er definert i egen beskrivelse. Mer detaljert dokumentasjon av innredninger i kjøkken, bad og garderobe vil bli fremlagt på forespørsel. Siden detaljplanlegging ikke er utført på det tidspunkt når denne beskrivelse er utarbeidet,

tas det forbehold om dispensasjonsmessige endringer i fasadeutforminger/-uttrykk og at veggtykkelser kan bli endret for å tilpasse seg nødvendige fremføringer av sjakter og tekniske anlegg. I tillegg kan det vise seg nødvendig og kasse inn mindre vertikale og/eller horisontale tekniske føringer for fremføring av tekniske anlegg. Plassering av tekniske anlegg vil primært bli plassert i teknisk bod, men detaljprosjekteringen kan medføre at plasseringen vil måtte justeres noe.

Hamar, 05. september 2016
Utstillingsplassen Eiendom AS
(Sign)

Kjøpekontrakt

OPPDRAGSNR: _____

OM RETT TIL BOLIG I EIERSEKSJONSSAMEIE UNDER OPPFØRING MED TOMT

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens §1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

MELLOM

Storhamargata 43 AS
Postboks 403
2303 Hamar

Org.nr.: 996 096 165

Tlf.nr.: 62 54 00 50

E-post: post@upl.no

HERETTER KALT «SELGER», OG

Navn kjøper 1 : _____ F.nr.: _____

Navn kjøper 2: _____ F.nr.: _____

Adresse: _____ Tlf: _____

Postnr./poststed: _____ E-post: _____

HERETTER KALT «KJØPER», ER I DAG INNGÅTT FØLGENDE KJØPEKONTRAKT:

1. EIENDOMMEN

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie, gnr. 1, bnr. 51, leil.nr. _____ , i Hamar kommune, heretter kalt «Seksjonen». Eiendomsbetegnelsen kan endres i forbindelse med byggetrinn I, II og II, slik at hvert byggetrinn får egen eiendomsbetegnelse.

Til Seksjonen medfølger 1 bod og _____ garasjeplasser(er) i eiendommens fellesanlegg i kjeller.

Seksjonens adresse er: Hamar kommune vil tildele nye adresser. Disse foreligger p.t. ikke.
Bolignummer foreligger p.t. ikke.

Selger vil besørge og bekoste seksjonering, i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført.

Disposisjonsrett til bod og garasjeplasser søkes tillagt Seksjonen som tilleggsarealer i seksjoneringsbegjæringen, eller som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsarealet. Med uttrykket ”Seksjonen” menes i denne kjøpekontrakt både den fysiske leilighet med tilleggsareal, den eventuelt idéelle andel av samleseksjon for parkeringsarealet samt den idéelle andel av hele eiendommen med inn og utvendige fellesarealer.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen er avtalt til
kr _____,- (kroner _____ oo/100) for Seksjonen

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

Betalingsplan:

- a) 10 % av kjøpesummen senest 10 dager etter kontraktsinngåelse _____ kr
- b) sluttoppgjør innen dato for overtakelse _____ kr
- Sum kjøpesum _____ kr

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper uoppfordret følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret, jfr. punkt 1:

- c) Dokumentavgift til staten (grunnlaget vil bli justert etter sameiebrøken når denne foreligger)
2,5 % av andel av tomteverdi kr _____ kr
- d) Tinglysingsgebyr av skjøte _____ kr
- e) Tinglysings- og attestgebyr pantedokument (pr. stk.) _____ kr
- f) Andel startkapital til sameiet, 2 x stipulert månedlige fellesutgifter _____ kr
- g) Andel tilknytning for kabel-TV/bredbånd _____ kr

Sum omkostninger _____ kr

Kjøpesum og omkostninger i alt _____ kr

Sameiet og eierseksjonssameierne er fritatt for betaling av andel tilknytningsgebyr for kabel-TV/bredbånd. Dette som følge av en 36 mnd. bindende abonnementsavtale som er inngått av selger med leverandør Canal Digital på vegne av sameiet i forbindelse med prosjektering og installering av teknisk infrastruktur i bygningene. Månedlige abonnementskostnader og hovedbestemmelser i avtalen fremgår av hhv. budsjett felleskostnader for sameiet og leveransebeskrivelse, jfr. punkt 13.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene og grunnlag for beregning av dokumentavgift av andel tomteverdi, som følge av endringer i organisering i ett eller flere sameier og endringer i offentlige avgifter eller gebyrer.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med seksjonering og utbyggingen er inkludert i kontraktssummen. Eventuell taksering av Seksjonen står for kjøpers regning.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av EiendomsMegler 1 Hedmark Eiendom AS. Kjøper betaler kjøpesum, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto 2 virkedager før overtakelsesdato, jfr. § 7. All innbetaling skal skje til EiendomsMegler 1, Oppgjørsavdelingen, Postboks 198, 2302 Hamar, klientkonto 1800.60.46580 merket med KID-nummer _____.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før den er innkommet meglers klientkonto. Skriftlig bekreftelse fra kjøpers bank om at slik betaling er overført må sendes e-post: oppgjorhamar@em1.no.

Dersom deloppgjør/sluttoppgjør betales senere enn avtalt, påløper p.t. 8,50 % forsinkelsesrente av den del av kjøpesummen som berøres av forsinkelsen i henhold til enhver tid gjeldende rentesats iht. Lov om forsinkelsesrenter. Forrentning av en eventuelt innbetalt del av kjøpesum, beregnet fra overtakelse, går til fratrekk i beregning av forsinkelsesrenter ved sluttoppgjør. Oppgjør betraktes å ha funnet sted på det tidspunktet beløpet er valutert meglers konto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i kontrakten med mindre forsinkelse er varslet fra selger.

Forsinkes innbetaling av kjøpesummen, samt betaling for alle tilleggsarbeider/endringer som kjøper måtte ha bestilt, med mer enn 14 dager for beløp som forfaller 10 dager etter kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, regnes dette som vesentlig mislighold, og selger har rett til å heve kjøpet umiddelbart etter Bustadoppføringslova § 57.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra kjøpers side, vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Avbestillingsgebyret vil minimum utgjøre 10 % av total salgssum. Påbegynte tilleggs- og endringsarbeider bestilt av kjøper må i tillegg betales i sin helhet. Hvis

kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalte forskudd tilfalle kjøper.

Tinglysing av skjøte vil ikke finne sted før kjøper har foretatt fullt oppgjør inkludert betaling for alle tilleggs- og endringsarbeider, inkludert eventuell betaling av forsinkelsesrenter.

Kjøper har jfr. Bustadoppføringslova § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av kjøper for beløp som er uberettiget/for mye deponert.

Eventuelle forsinkelser med tinglysing som er begrunnet i forsinket oppgjør fra kjøpers side er kjøpers ansvar. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Seksjonen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar kjøper utkastelse fra Seksjonen uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte Seksjonen, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e). De deler av kjøpesummen som forfaller til betaling før overtakelsen, vil bli innsatt til meglers klientkonto. Beløpet kan kun utbetales til selger dersom tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. Bustadoppføringslova § 47 foreligger.

Dersom selvskyldnergaranti ikke fremlegges vil oppgjør med selger først finne sted i forbindelse med kjøpers overtakelse av Seksjonen.

4. TINGLYSING/SIKKERHET

Skjøte på Seksjonen utstedes av selger ved denne kontrakts inngåelse eller senest ved overtakelse og oppbevares i depot hos megler inntil overtakelse og fullt oppgjør har funnet sted. Tinglysing kan ikke finne sted før fullt oppgjør med tilleggsarbeider og omkostninger er betalt.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet

inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av megler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

Senest innen 10 dager etter kontraktsinngåelse skal selger stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av avtalen, jfr. Bustadoppføringslova § 12. Garantien skal fremlegges for kjøper før hele eller deler av kjøpesummen innbetales. Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noen del av vederlaget før selger har stilt garanti, jfr. Bustadoppføringslova § 12 siste ledd. For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtakelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum.

For krav som fremsettes innen 5 år fra overtakelse, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum.

Selger garanterer at Seksjonen overleveres fri for andre pengeheftelser enn dem kjøper selv påhefter. Dersom det blir to eller flere sameier vil det kunne bli tinglyst forpliktelser til felles ansvar for drift, vedlikehold m.v. på nabosameiet til dette sameiet. Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen (før seksjoneringen).

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres megler i undertegnet og tinglygingsklar stand.

5. UTFØRELSE OG BEBYGGELSE

Avtalens omfang fremgår av de nedenstående kontraktsdokumenter og bilag spesifisert i pkt. 13. Selgers ytelser skal være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Ytelsene skal ha god håndverksmessig standard og svare til opplysninger om egenskaper eller bruk som er gitt i samsvar med avtaleinngåelsen eller ved markedsføring,

med unntak av markedsføringen på internett som er omtrentlig. Det vises til Bustadoppføringslova § 25, 26 og 27.

Inneholder kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen foran standardiserte bestemmelser.

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger, gjelder leveransebeskrivelsen.

Prosjektets illustrasjoner utgjør ikke en del av disse tegninger og er heller ikke et kontraktsdokument.

Tomten skal være i henhold til leveransebeskrivelsen.

6. ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Avtale om endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg skal avtales direkte mellom kjøper og entreprenøren, med tillegg av eventuell lovpålagt medvirkning fra selger. Avtalen skal være skriftlig og klargjøre for kjøper de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvenser endringen/tillegget innebærer. Det vises til Bustadoppføringslova §§ 7 og 8.

Ved endringer eller tilleggsarbeider skal det opprettes en skriftlig avtale med angivelse av hva endringen innebærer for vederlag og eventuell tilleggsfrist. Ovennevnte endrings-/tilleggsarbeid skal faktureres direkte fra entreprenør til kjøper, med eventuell lovpålagt garantistillelse fra selger. Generelt vil endrings- og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og entreprenør ikke bli omfattet av selgers garantiansvar, men være et garantiansvarsforhold som reguleres direkte mellom entreprenør/underentreprenør.

Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %. Det vises til Bustadoppføringslova § 9.

Da prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt, vil muligheten for å bestille endringer i utførelsen begrenses etter hvert som byggingen foregår.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer. Leveransebeskrivelsene som er angitt i prospektet regulerer innredning i den enkelte seksjon. Entreprenør vil overfor kjøper også fremlegge mulighet for valg av alternative leverandører.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysinger av nødvendig erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Eventuelle tinglysingsomkostninger dekkes av selger.

Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre avvik i forhold til vedlagte tegninger.

7. FERDIGSTILLELSE

Forventet ferdigstillelse er estimert til 3. eller 4. kvartal 2018, basert på en planlagt byggestart i 1. eller 2. kvartal 2017 og med ca. 17-19 måneders byggetid. Tidspunktet er å forstå som foreløpig, ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Arbeidet skal utføres med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd.

Når selger har opphevet forbehold stilt i avtalen, vil selger fastsette en overtakelsesperiode med inntil 3 mnd. intervall. Selger vil holde kjøper orientert om fremdriften. Selger plikter, senest 2 måneder før ferdigstillelse av Seksjonen, å meddele kjøper skriftlig om fast overtakelsesdato. Kopi av meddelelsen sendes også til megler. Denne varslede dato gjelder da som bindende overtakelsesdato, er evt. dagmulksutløsende og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Kjøper kan ikke motsette seg en tidligere overtakelse enn det selger har estimert i dette punkts 1. avsnitt.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger skal innkalle til overtakelsesbefaring i samsvar med Bustadoppføringslova § 15. Ved befaringen skal det føres protokoll over feil og/eller mangler som skal rettes av selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter, og kopi skal sendes megler. Forut for overtakelse kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres på samme måte som ved overtakelse. Dette skjer eventuelt 2-3 uker før overtakelsesdatoen.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Seksjonen kan bebos. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge ved overtakelsen.

Ved forsinket overtakelse som skyldes forhold på selgers side, gjelder bestemmelsene i Bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt (0,75 promille per dag) og § 19 om erstatning. Eventuelt krav om dagmulkt oppfordres påført protokoll på overtakelsesbefaring. Kjøper har allikevel krav på dagmulkt i henhold til Bustadoppføringslova § 18, selv om kravet ikke påføres protokollen.

Ved vesentlig forsinkelse, unntatt force majeure, har kjøper rett til å heve kontrakten, og få tilbakebetalt innbetalt del av kjøpesum inkludert påløpte renter på meglers konto som følge av innbetalingen.

Selger plikter å rette feil/mangler som inngår i protokollen uten unødig opphold og i henhold til overtakelsesprotokoll. Utvendig arbeid gjøres i henhold til årstidene, for øvrig henvises det til Bustadoppføringslova §§ 10 og 11. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på avtalt leveranse.

Kjøper plikter uten kompensasjon eller vederlag å gi selgers folk adgang til Seksjonen innenfor normal arbeidstid (kl 07.00-16.30), slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.

Skulle det for øvrig være feil/mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har selger rett til å gi kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer Seksjonens verdi jfr. Bustadoppføringslova § 32.

8. OVERTAKELSE

Kjøper har ikke rett til å overta Seksjonen før hele kjøpesummen med endrings-/tilleggsarbeider, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter i henhold til punkt 2 og 3, er innbetalt. Kjøper har deponeringsrett til sikkerhet for eventuelle krav mot selger dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtakelsen, det vises til Bustadoppføringslova §§ 24, 31 og 49.

Når Seksjonen er overtatt bortfaller kjøpers instruksjonsrett over kjøpesummen, med mindre annet er avtalt på overtakelsesbefaringen mellom kjøper og selger. Slik avtale skal inngå i protokollen ved overtakelsesforretningen, og inneholde bestemmelse om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes. Beløpet deponeres hos megler, og frigivelse av dette beløpet krever begge parters signatur. Beløpet skal stå i rimelig forhold til verdien av de gjenstående arbeider. Med mindre annet er avtalt vil renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp i forbindelse med overtakelsen tilfalle selger.

Synlige feil og mangler må påberopes ved overtakelsesbefaringen. Slike feil og mangler kan ikke påberopes av kjøper etter overtakelse.

Dersom Seksjonen har feil/mangler som gir kjøper grunnlag til å ikke overta Seksjonen, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på meglers klientkonto, inntil Seksjonen kan overtas, jfr. Bustadoppføringslova §§ 15 og 31. Renter i forsinkelsesperioden tilfaller kjøper.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres i byggrensjort stand. Dette innebærer at kjøper må akseptere begrensede tilfeller av byggestøv på enkelte overflater, samt at gulvflater generelt kan inneha begrensede tråkkmerker og/eller vaskestriper ved slepelys fra vinduer.

Fellesarealer er ferdigstilt ved overtakelse. Andel av hageanlegg og øvrige utomhusarealer vil bli ferdigstilt ved overtakelse, eller så snart dette er gjennomførbart iht. temperatur og årstid etter overtakelse av seksjonen. Overtakelse av alle fellesareal ivaretas av Sameiets styre. Ved overtakelse av utomhusarealet frigis garantien/deponert beløp som eventuelt er avsatt til dette formål hos megler. Det tas forbehold om at hele fellesarealet som gårdsrom og alle adkomster først ferdigstilles med byggetrinn II og III. For nærmere opplysninger, se utomhusplan i prospekt, jfr. pkt. 13.

Fra overtakelse går risikoen for Seksjonen over på kjøper. Kjøper svarer for påløpte utgifter samt oppebærer eventuelle inntekter.

Når overtakelsesforretning har funnet sted, anses kjøper i hvert tilfelle å ha godtatt Seksjonen som kontraktsmessig, dog med forbehold om eventuelle bemerkninger i overtakelsesprotokollen.

Kjøper er oppmerksom på at det vil kunne bli anleggsvirksomhet og byggearbeider på naboeiendommer ved utvikling av de nærmeste kvartalene og området ved Melkefabrikken. Kjøper er kjent med at detaljreguleringen av kvartal 9 er under bearbeiding. Videre er kjøper kjent med de reguleringsforhold som er gjeldende for kvartal 14, samt de nærliggende kvartaler og områder, og anmodes om å gjøre seg kjent med eventuelle fremtidige endringer i disse.

9. GARANTI OG REKLAMASJONSRETT

Selger skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Seksjonen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til Bustadoppføringslova § 16. For Sameiets fellesarealer vil selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befaring.

Selger gir 5 års garanti for Seksjonen som er omhandlet i kontrakten, regnet fra overtakelsesdato. Garantien dekker et beløp som tilsvarer 5 % av kjøpesummen. Garantien skal utstedes direkte til kjøper, eventuelt kan 3 % garantien opptrappes innen betalingsforfall for

sluttoppgjør. Original garanti overleveres megler, og oversendes så kjøper etter at overtakelsen har funnet sted.

Kjøper er spesielt gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Seksjonen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- a) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- b) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller feilaktig bruk av Seksjonen med utstyr.
- c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

Reklamasjoner i henhold til ovennevnte garanti må meldes skriftlig til selger med kopi til garantisten jfr. Bustadoppføringslova § 30. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle leilighetene, så sant ikke normal bruk av Seksjonen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

Reklamasjonsretten i henhold til Bustadoppføringslova § 30 er begrenset til 5 år etter overtakelsesdato.

10. RISIKO – FORSIKRING

Seksjonen står for selgers regning og risiko frem til overtakelse har funnet sted i henhold til punkt 1 og 7 i kontrakten.

I byggetiden, og frem til overlevering, holdes Seksjonen særskilt forsikret av selger. Styret i sameiet plikter å tegne egen forsikring ved overlevering, og melde fra om dette til selger som da kan slette sin forsikring. Etter dette tidspunkt er sameiet ansvarlig for forsikring.

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring fra og med overtakelsesdato.

Dersom Seksjonen skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade før overtakelsen, kan

denne kontrakt opprettholdes fullt ut dersom kjøper ønsker det. Skadeserstatning skal i så fall utbetales selger/selgers byggelånsbank, som har plikt til å foreta gjenoppbygging/utbedring av bygget på kortest mulig tid uten pristillegg eller forrentning av den kapital som er innbetalt á konto i forbindelse med kjøpet.

11. SAMEIET

Ved ervervet av Seksjonen blir kjøper sameier i eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal. Selger forbeholder seg retten til enten å velge en løsning med ett eierseksjonssameie felles for Vestbyen Kvartal I (blokk 1 og 2), II (blokk 3) og III (blokk 4), eller en løsning med 2 eller flere sameier.

Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtak og vedtekter, samt betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter). De ulike kostnadspostene i fellesutgifter for sameiet vil bli fordelt andelsvis mellom seksjonene, og beregnes delvis etter seksjonens bruksareal, delvis på antallet seksjoner og delvis på basis av antall garasjeplasser for den enkelte seksjon. Det er utarbeidet et utkast til budsjett for felleskostnader fordelt på de respektive seksjoner i sameiet, se vedlegg jfr. pkt. 13.

Budsjett for fellesutgifter for sameiet fastsettes av vedtak i sameiet på årsmøtet. På bakgrunn av erfaringstall fra sammenlignbare sameier og estimerte kostnader for første driftsår, så er Seksjonens andel av sameiets felleskostnader stipulert til ca. kr _____,- pr. måned. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere stipulerte felleskostnader som følge av endringer i budsjettpostene.

Selger har rett, men ikke plikt, til å engasjere forretningsfører de første 2 driftsår. Sameiet kan fritt velge å skifte forretningsfører fra 3. driftsår. Leverandør av fiberoptikk er valgt for de første 3 driftsår, jfr. punkt 2. Selger, eller selgers representant, har som eier av

usolgte seksjoner møterett i styremøter uavhengig om vedkommende er valgt som styremedlem i sameiet.

Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg 1. prioritets panterett for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for sameierens forpliktelser ovenfor sameiet.

Kjøper er kjent med at det ifm. oppføring av byggetrinn 1 vil bli oppført næringsseksjon(-er) i plan 1 og 2 (1. og 2. etasje) mot sør-vest i krysset Sangenvegen/Storhamargata. Selger vil stå som eier av denne næringsseksjonen(-e), og har den fulle disposisjons- og råderett over denne.

12. BEFARING PÅ BYGGEPLASS

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med entreprenør og/eller selger.

13. BILAG

Eiendommen overleveres i henhold til følgende kontraktsdokumenter som er forelagt kjøper:

Plantegning av Seksjonen i målestokk 1:50

Grunnboksutskrift for eiendommen, datert _____

Planbestemmelser for Kvartal 13 – Vestbyen, datert _____

Områderegeringsplan for Vestbyen 2, godkjent 31.08.2011

Detaljreguleringsplan for kvartal 14, datert 28.11.2012

Detaljreguleringsplan for kvartal 9, datert 12.07.2014

Prospekt med planskisse

Prisliste, datert _____

Leveransebeskrivelse, datert _____

Budsjett felleskostnader, datert _____

Utkast til vedtekter for sameiet, datert _____

Kopi av Bustadoppføringslova

14. TVISTER

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller av gjennomføring av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet.

Dersom kjøper tar rettslige skritt med påstand om at kjøpet ikke er kontraktsmessig, er kjøper likevel forpliktet til å foreta oppgjør overfor megler som bestemt i denne kontrakt. Eventuelle tvister blir å føre i Seksjonens verneting.

15. SPESIELLE FORHOLD/FORBEHOLD

Kjøper er kjent med at Seksjonen er under prosjektering. De endelige prosjekterte tegninger kan derfor ha mindre avvik fra vedlagte prospekt og planskisse, uten at dette skal ha praktisk betydning for kjøpers bruk av Seksjonen.

Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at dersom kjøper overtar seksjonen og leier ut denne før fullført seksjonering er gjennomført, så vil kjøper kunne risikere å motta krav fra leietaker om å overta seksjonen til 80% av markedsverdi, jfr. Eierseksjonslovens kapittel III.

Selger tar forbehold om nødvendige privat/offentligrettslige tillatelser og om eventuelle endringer i prosjekteringen etter krav fra myndighetene, entreprenør eller underentreprenør. Det tas videre forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg, samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig. Dersom selger innen 01.06.2017 ikke har opphevet forbehold stilt i kontraktsdokumentene, kan hver av partene heve denne bindende avtale og evt. inngått kjøpekontrakt uten forpliktelser ovenfor den annen part. Kjøper får da tilbakebetalt eventuelt forskuddsbetalt beløp inkludert påløpte renter. Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig- og næringsseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sameiets felleskostnader som følge av dette. Selger forbeholder seg retten til å transportere kjøpekontrakt fra selger til et annet selskap uten samtykke fra kjøper. Selger forbeholder seg retten til enhver tid å justere salgspriser på usolgte leiligheter i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende leiligheter i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Denne kontrakt er opprettet i 3 likelydende eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar hver, og ett eksemplar beror hos megler, EiendomsMegler 1 Hedmark Eiendom AS.

Hamar, _____

Som selger:

TRON SANDERUD
for Storhamargata 43 AS

TERJE HAUGAN
for Storhamargata 43 AS

Som kjøper:

NAVN I BLOKKBOKSTAVER

NAVN I BLOKKBOKSTAVER

Vedtekter for eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal

Utbygger forbehold seg retten til enten å velge en løsning med ett eierseksjonssameie felles for Vestbyen Kvartal I, II og III (Alt. 1: Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal) eller en løsning med to eller flere sameier (Alt. 2: Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal I og Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal II eller Alt. 3: Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal I, Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal II og Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal III). Antallet bolig- og næringsseksjoner samt den eierbrøk som følger av dette vil variere avhengig av endelig valgt løsning med ett eller flere eierseksjonssameier. Ved valg av to eller flere eierseksjonssameier vil parsell(-er) fra hovedeiendommen gnr. 1, bnr. 51 bli fradelt og ny(-e) eiendomsbetegnelser vil bli gitt til de respektive øvrige sameier. Det forutsettes at det etableres nødvendige avtaler for bruk av felles uteareal, adkomster, ledningsnett mv. I dette utkast til vedtekter er det vist en løsning med ett eierseksjonssameie felles for Vestbyen Kvartal I, II og III (Alt. 1).

Vedtatt i sameiermøte den xx.xx.201x i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal, (heretter kalt Sameiet) har forretningskontor i Hamar kommune.

Eiendommen består av eiendommen gnr. 1, bnr. 51 i Hamar kommune med bebyggelse, fordelt på 77 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Totalt omfatter Sameiet 78 seksjoner som gir en sameiebrøk på xx/xx.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Næringsseksjonen og delen med boligseksjoner med tilhørende tilleggsdeler som utgjør garasjeplasser skal i størst mulig grad disponeres atskilt, både praktisk, økonomisk og driftsmessig.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT, DISPONERING AV GARASJEPLASSER

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og har eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, nærværende vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bygningsmessige arbeider på de respektive seksjoner søkes utført innenfor normal arbeidstid, såfremt det ikke foreligger særegne forhold som gjør at annet tidspunkt er nødvendig. De øvrige sameierne skal under enhver omstendighet varsles i god tid før slike arbeider igangsettes.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene, som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal godkjennes av styret.

Sameiet skal forsikres samlet.

Det skal ikke være tillatt å henge klesvask eller annet som er synlig utenfor fasaden.

Markiser/persienner skal være ensartet hvor den enkelte sameier skal søke styret for godkjennelse før montering, hvis ikke annet felles vedtak er fattet av styret eller i sameiermøtet.

Næringsseksjonen (snr. x) har adgang til å skifte, samt skilte og profilere virksomhetene som drives fra disse arealene innenfor rammen av offentlige krav. Enhver annen endring skal på forhånd forelegges sameiestyret for godkjenning.

Disponering av garasjeplasser.

Garasjeplassene er lagt som tilleggsdel til den enkelte seksjon som disponerer garasjeplass(er) etter vedlagte plantegning over garasjekjelleren. Alternativt blir garasjeplassene organisert som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsarealet.

Det er x handikapplasser som innebærer ekstra bredde på plassene. De som har fått tildelt disse plassene må akseptere uten ugrunnet opphold å bytte plass med andre faste beboere som disponerer garasjeplass dersom de kan dokumentere behov for handikapplass, selv om dette medfører lenger avstand til inngang. Søknad med godkjent handikappbevis sendes styret som bestemmer slik bytting og tilbakebytting ved opphør av behovet.

Eierforholdet og bruksrett til tildelt parkeringsplass kan ikke skilles ad, dog slik at eier har adgang til utleie av sin parkeringsplass kun til beboere i sameiet.

Ved salg av boligseksjon utløser dette automatisk salg av garasjeplass(er).

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne delvis etter størrelsen på sameiebrøkene og delvis etter antall seksjoner, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Fellesutgiftene som kan henføres til næringsseksjonen i størst mulig grad, samt til areal og bygningsdel som kan henføres til næringsseksjonen, skilles fra de øvrige seksjoner og belastes direkte næringsseksjonen.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i henhold til eierseksjonslovens § 25 i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre

rom/areal som hører under seksjonen inkludert overflate på takterrasser og balkonger, samt egne markterrasser, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller fremtidige seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Alle kostnader som kan henføres til næringsseksjonen, samt til areal og bygningsdel som kan henføres til næringsseksjonen bæres av denne alene.

All drift- og vedlikehold av fellesareal bekostes av alle seksjoner delvis etter sameiebrøk og delvis etter antall seksjoner, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall, avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Fondets konto disponeres av forretningsfører.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ved ethvert eierskifte skal kjøperen motta og signere på et eksemplar av sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Eierskiftet skal skriftlig meddeles styret ved forretningsfører.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 personer med 1 varamedlem, hvorav Storhamargata 43 AS v/ Utstillingsplassen Eiendom AS forbeholder seg retten til å være representert med 3 av styremedlemmene i byggeperioden for byggetrinn 1 (blokk 1 og 2), 2 (blokk 3) og 3 (blokk 4) helt fram til ferdigattest for siste prosjekterte blokk i kvartal 13 er utstedt.

Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Medlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt for ett år. Øvrige styremedlemmer velges for eventuelt ett og to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommens fellesareal, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan fatte vedtak når det gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 15. juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av

stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon har én stemme og flertallet regnes av de seksjoner som er representert på sameiermøtet. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon og styremedlemmer har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og på sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett for inneværende år
- Utpeking/valg av styremedlemmer
- Andre saker som er meldt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Tiltak og endring av vedtekter som vedrører næringsseksjonene krever deres samtykke.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

OBOS Innlandet skal fra starten være sameiets forretningsfører.

Det hører inn under styret å velge ny forretningsfører eller funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år av gangen.

§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 17 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31.

Kjøpsbekreftelse

Sendes til:

Eiendomsmegler 1 Hamar
Postboks 198
2302 Hamar

Epost: hamar@em1.no

Navn 1: Pnr.:

Navn 2: Pnr.:

Adresse:

Postnr.: Poststed:

Tlf. arbeid 1: Tlf. privat 1:

Mobil 1: E-mail 1:

Tlf. arbeid 2: Tlf. privat 2:

Mobil 2: E-mail 2:

Navn (1) vil bli benyttet som hovedkontaktperson, hvis ikke annet er særskilt avtalt ifm. signatur og vedståelse av denne kjøpsbekreftelse. Jeg/vi inngår herved bindende avtale med selger om kjøp av Leilighet nr inkl. eventuell garasje plass (-er) i Vestbyen Kvartal i henhold til prisliste, prospekt med prosjektbeskrivelse og

vedlegg, samt dette kjøpetilbud med informasjon og vilkår til

fast pris kr. - kroner 00/100

med tillegg av omkostninger jfr. prislisen for Vestbyen Kvartal, datert

Finansieringsplan:

Egenkapital (bankinnskudd, kontanter, eiendom) Kr.

Lån/mellomfinansiering i Kr.

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Sted: Dato:

Signatur/underskrift Signatur/underskrift



Eiendomsmegler 1

Postboks 198,
2302 Hamar

Ansvarlig megler:

Terje Hoelseth
Eiendomsmegler MNEF

Gunvor Lien Nyhus

Besøksadresse: Torgata 12/14

Telefon: 02998

eiendomsmegler1.no

vestbyenkvartal.no

E-post: terje.hoelseth@em1.no

Mobil: 905 18 484

E-post: gunvor.nyhus@em1.no

Mobil: 901 66 425

Forbrukerinformasjon ved inngåelse av kjøpsavtale:

- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post eller leveres til megler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital.
- Megler bekrefter overfor kjøper at kjøpetilbudet aksepteres.
- Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen form for angrefrist ved kjøp/salg av eiendom.

Avtalevilkår:

- Kjøpekontrakt vil bli signert etter at kjøpetilbudet er akseptert av selger.
- Megler vil innkalle til kontraktssignering.

Betalingsbetingelser:

- 10 % av kjøpesummen betales senest 10 dager etter at kjøpekontrakt er undertegnet. Resterende kjøpesum og omkostninger betales ved overtakelse.
- Eventuelle tilleggs- eller endringsarbeider skal betales og avtales direkte med utførende entreprenør i sin helhet før de påbegynnes.

Kostnader ved kontraktsbrudd:

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra kjøperens side, vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Avbestillingsgebyret vil minimum utgjøre 10 % av total salgssum. Påbegynte tilleggs- og endringsarbeider må i tillegg betales i sin helhet. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalte forskudd tilfalle kjøper.

Omkostninger:

Det henvises til prislisten for de stipulerte omkostningene pr. leilighet.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Kjøper er innforstått med at grunnlag for beregning av dokumentavgift til staten vil bli justert etter sameiebrøken når disse foreligger med 2,5 % av beregnet andel av tomteverdi.

Alminnelige forbehold:

Selger tar forbehold om nødvendige privat/ offentligrettslige tillatelser og om eventuelle endringer i prosjekteringen etter krav fra myndighetene, entreprenør eller underentreprenør. Det tas videre forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg, samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig. Dersom selger innen

01.06.2017 ikke har opphevet forbehold stilt i kontraktsdokumentene, kan hver av partene heve denne bindende avtale og evt. inngått kjøpekontrakt uten forpliktelser ovenfor den annen part. Kjøper får da tilbakebetalt eventuelt forskuddsbetalt beløp inkludert påløpte renter. Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig- og næringsseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sameiets felleskostnader som følge av dette. Selger forbeholder seg retten til å transportere kjøpekontrakt fra selger til et annet selskap uten samtykke fra kjøper. Selger forbeholder seg retten til enhver tid å justere salgspriser på usolgte leiligheter i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende leiligheter i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Felleskostnader fordeles delvis pr. m2 BRA, og delvis på antall enheter. Dette medfører at mindre leiligheter får høyere felleskostnader pr. m2 BRA enn større leiligheter. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte leilighet, som først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sameiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår.

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

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

Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser, dog med unntak for heftelser som påhviler sameiet. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Garantier kan ikke transporteres uten etter samtykke fra både selger og garantist.

Sted: _____ Dato: _____

Signatur/underskrift: _____

Signatur/underskrift: _____