SALGSTRINN 2

Illustrasjon - Bygg B fasade vendt inn mot det indre gårdsrom med flotte uteoppholdsarealer. Avvik vil kunne forekomme.

VELKOMMEN HJEM TIL BRISKEBYEN

Illustrasjon - Kastanjen grenser mot hhv. Vangsvegen i nord-øst, Skogvegen mot vest og Brugata mot øst, her sett i fugleperspektiv mot sør. Avvik vil kunne forekomme.

Illustrasjonsfoto - En kort spasertur fra Kastanjen ligger naturreservatet Åkersvika med Ramsas-status. Her ligger også nasjonalarenaen Vikingskipet som et landemerke, som huser alt fra messer og konserter til store internasjonale skøytestevner. Foto: Istock.

INNHOLD

13 VELKOMMEN HJEM TIL BRISKEBYEN
44 ARKITEKTENS OMTALE
47 FORDELER VED KJØP AV NY BOLIG
49 NØKKELINFORMASJON OM LEILIGHETENE
50 TILVALG
56 UTOMHUSOMRÅDER
60 TEGNINGER
118 INFORMASJON FRA MEGLER
126 LEVERANSEBESKRIVELSE
134 UTKAST KJØPEKONTRAKT
148 UTKAST VEDTEKTER
165 KJØPSBEKREFTELSE

Kastanjen

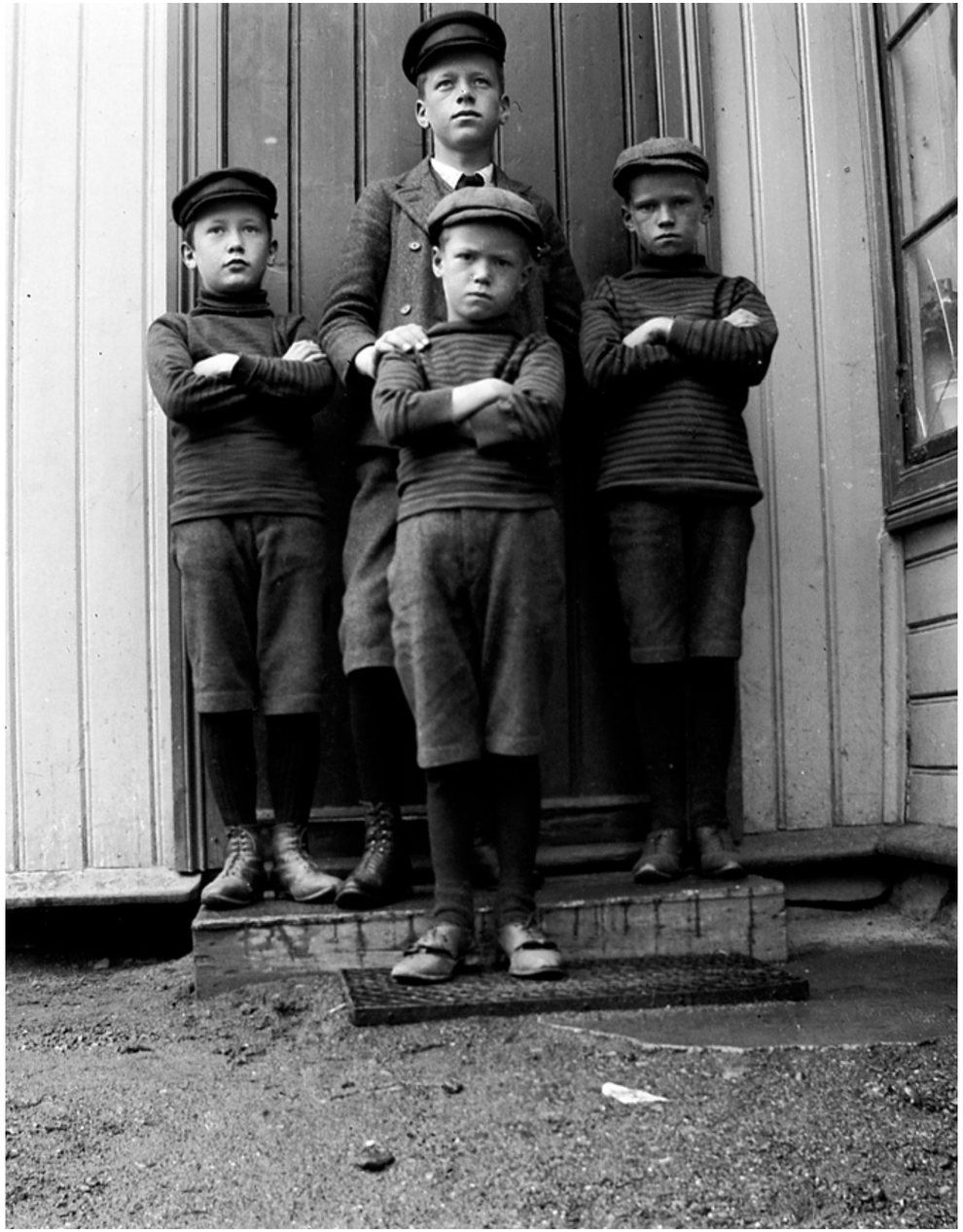
NÆRHET - TIL BYEN, HISTORIEN OG HVERANDRE

Like ved Hamar sentrum ligger Briskebyen. Området har historisk vært et arbeiderstrøk der mange av jernbanens ansatte bodde og levde sine liv. Her var barnehagen med navnet Kastanjen i virksomhet fra 1997 til 2008. Barna i Kastanjen kunne nyte godt av barnehagens fantastiske beliggenhet, både med nærhet til byen og friluftsområder.

I gamle dager eksisterte husmannsplasser og større gårder side om side i Briskebyen og Disen. I våre dager føles avstanden til sentrumskjernen kortere. Fra Briskebyen kan du spasere til CC Hamar - et av Innlandets største kjøpesenter, med et bredt utvalg butikker. Samtidig har du Midtstranda og alle storhandelskonseptene som finnes der i den andre retningen. Vil du oppleve naturen er det kort avstand til rekreasjonsområdene ved Mjøsa, Børstad og Stafsberg. Her får du noe av alt, og nærhet til det meste.

Midt i dette attraktive boligområdet kommer nå Kastanjen. Endelig, vil nok mange si, for det er 20 år siden forrige leilighetsprosjekt av denne størrelsen i området. Moderne, lettstelte leiligheter kombineres med smarte løsninger og et spesielt flott uteområde. Kastanjens beboere kan nyte godt av en stor, ny REMA 1000 i 1. etasjeplan, privat felles parkeringsplan for beboere, parkmessig opparbeidede utearealer, felles selskapslokale og mye mer. Her blir det godt å bo!

Velkommen hjem til Briskebyen!



Fire ukjente gutter ved inngangsdøra på Granberg, Briskebyen i Hamar. Foto: Ragnvald Andersen / Anno Domkirkeodden

Cupfinale mellom Fredrikstad FK og Mjøndalen i 1938. Kampen ble spilt på Briskeby i Hamar. Foto: HamKam

"Hemmat" i andre? Jubel etter scoring på Briskeby Gressbane. Foto: Fredrik Garshol

HJEMMESEIER I LUFTA

Briskebyen er uløselig knyttet til fotballhistorien til Hamar. Her spleiset de første entusiastene på en fotball i 1918 og stiftet «Freidig», men gressbana ble først klar i 1936. Da hadde befolkningen på Hamars østside lagt ned utallige frivillige arbeidstimer her med spade og trillebår, kaffekanner og matbokser. Denne store dugnaden skulle bli det som nå er HamKams hjemmebane – Briskeby Gressbane.

På åpningsdagen 28. juni 1936 var det stor festivitas og 2500 tilskuere hadde tatt turen for å se de lokale heltene spille fotball mot Lyn, Oslo. At det ble tap mot storlaget fra hovedstaden denne dagen la ingen demper på gleden over å ha fått sin egen gressbane i Briskebyen.

Siden har HamKam blitt en av Hamars stoltheter og aktiviteten omfatter en lang rekke idretter. Fotballaget spiller sine hjemmekamper på Briskeby Gressbane, og supporterklubben har navnet Briskebybanden.

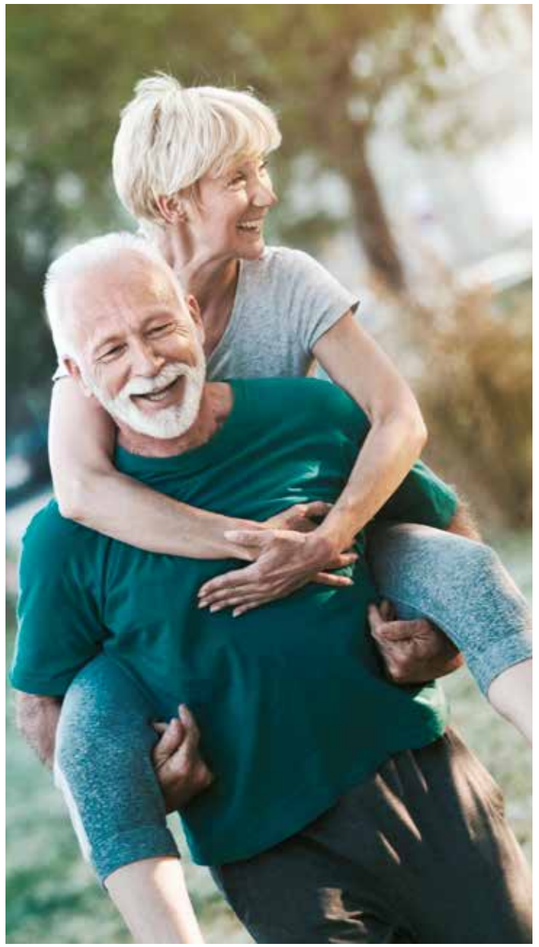
I 1969 rykket klubben for første gang opp til norsk fotballs høyeste nivå, og oppnådde året etter sin hittil største sportslige prestasjon da laget debuterte med bronsemedalje i serien. HamKam er viden kjent som et av «heis-lagene» i landet med gjennom historien et antall opp- og nedrykk mellom de øverste divisjonene. I dag spiller herrenes A-lag på landets nest høyeste nivå, 1. divisjon.

Kastanjen ligger et par steinkast fra Briskeby Gressbane, og når vinden står rett, kan du kjenne draget av hjemmeseier i lufta.

Illustrasjon: Google Maps

Foto: Fredrik Garshol

Foto: Fredrik Garshol



PRAKTISK HVERDAG

Fra Kastanjen er det kort vei til det meste. Hamars allsidige sentrum ligger i gangavstand, med varierte butikker, koselige kafeer og det du trenger av servicetilbud. Kulturtilbudet i Hamar er godt, og bor du i Kastanjen har du det i nærheten. Bilen din står trygt parkert i parkeringshuset, og du tar enkelt og greit heisen opp til din leilighet.

Snømåking, gressklipping og vedlikeholdsarbeid er en saga blott når du bor i et leilighetsbygg. Du kan heller bruke tiden på dem du er glad i, tilbringe tid ute i den flotte bakgårdshagen eller kanskje endelig få dyrke en hobby du brenner for. Rett og slett nyte livet litt mer.

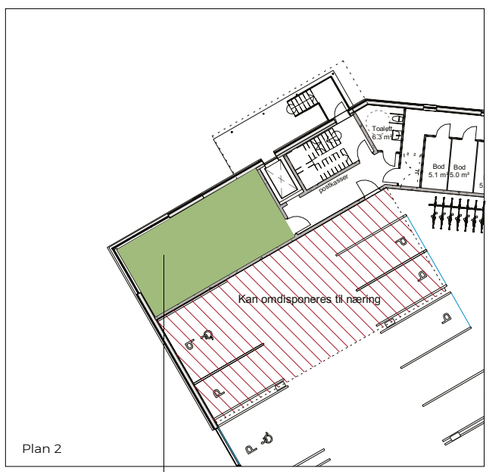
Med en stor og moderne REMA 1000 dagligvarebutikk i nabobygget trenger du ikke reise langt for å handle det du trenger i hverdagen. Det er praktisk og enkelt å bo i Kastanjen.

MED ROM FOR OPPLEVELSER

I Kastanjen blir det bygget et eget felles disponibelt rom som for eksempel kan innredes av sameiet til sykkelverksted eller trimrom. Uteområdene blir ekstra fine, med lekeapparater, benker og bord. Alt dette gjør at du får større plass å leve på og får flere rom for opplevelser med familie, venner og naboer.

Uteområdene innbyr til sosiale møter. Du får din egen lille park utenfor boligen din, der du kan nyte varme sommerkvelder eller krystallklare vintermorgener. Om sommeren byr områdene på blomstrende busker og grønne vekster, og det blir opparbeidet et atrium i gårdsrommet mellom bygningene. Moderne lyssetting vil gjøre dette utendørsområdet til noe å hvile blikket på uansett årstid. Området ligger hevet over gateplan, noe som gjør at det vil oppleves som skjermet og lunt. Det blir tilrettelagt for at du skal trives både ute og inne, og gårdsrommet skal kunne invitere både til sosiale møter og rolig egentid.

FELLES DISPONIBELT ROM



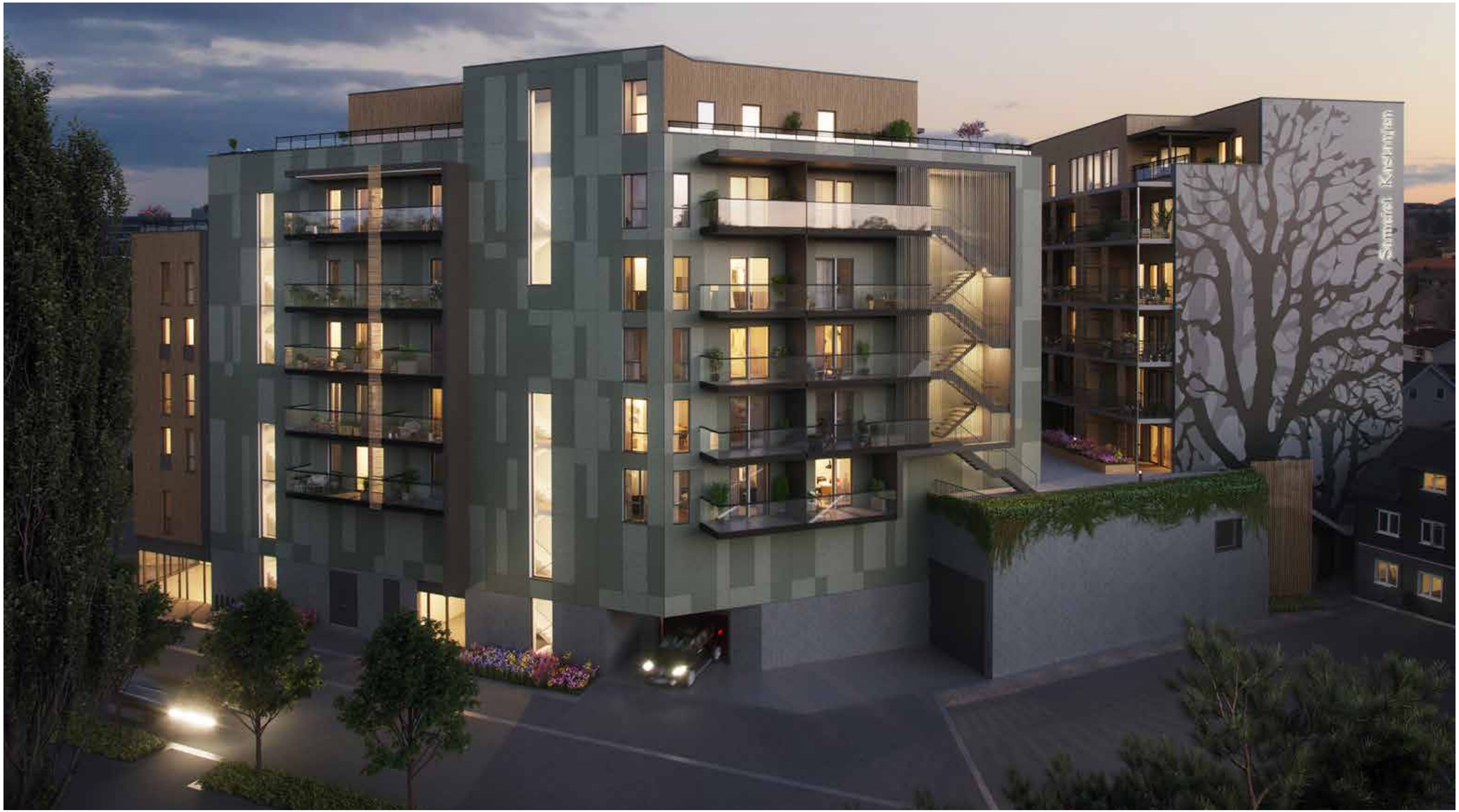
FELLES SELSKAPSLOKALE

ET HJEM SOM PASSER FOR DEG

Med leiligheter fra 27-141 m² BRA er det enkelt for deg å finne en bolig som passer til dine behov. Vil du ha det praktisk og lettstelt, romslig og luftig? Begge deler er mulig. De fleste leilighetene er gjennomgående, og alle har en fin uteplass – enten terrasse på bakkeplan inn mot indre gårdsrom, balkong eller takterrasse. Det indre gårdsrommet er tilgjengelig for alle i Kastanjen, og blir en fin hage å være i, uten at du må vedlikeholde den selv. I stedet for å dytte en gressklipper eller snøfreser kan du heller nyte en kopp kaffe på balkongen, og se ut over Hamar.

Mange av leilighetene i første byggetrinn får fin utsikt over byen, Mjøsa og Vikingskipet. Velger du deg en leilighet med fasade mot vest kan du nyte deilig kveldssol.

Ønsker du deg opp i høyden og en ekstra stor leilighet? Ta en titt på de tre toppleilighetene i Bygg B. Her er standarden høyere, og disse romslige leilighetene har i tillegg luftige, private takterrasser med utsikt og gode solforhold.



Illustrasjon - Kastanjen sett fra øst i retning vest. Her vil gavlfasaden mot øst i Bygg A få et tøft grafisk uttrykk i betongen med illustrasjon av et kastanjetre. I tillegg vil fasaden lyssettes samt preges med navnet til prosjektet - Sameiet Kastanjen. Bygg A har har fasader mot Vangsvegen og Skogvegen, mens Bygg B har fasader mot Skogvegen og Brugata.
Avvik vil kunne forekomme.

Illustrasjon - I standardleveransen på kjøkkeninnredning kan kjøperne velge i mellom frontene glatt klassisk hvit eller glatt grå som her er vist i illustrasjonen fra Leilighet B508. Avvik vil kunne forekomme.

Illustrasjon - I Kastanjen leveres de moderne baderommene med fliser på gulv og vegger.
Se leveransebeskrivelse for ytterligere detaljer om innredninger og utstyr. Avvik vil kunne forekomme.

Illustrasjon - Endeleilighetene mot Blokk A får i stue- og kjøkkendel lys fra to sider, og har utgang til balkong på ca. 15 m2 som vender inn mot den felles indre gårdshagen - her illustrert fra Leilighet B601.
Avvik vil kunne forekomme.

Illustrasjon - Toppleilighetene i Bygg B og Leilighet B801 leveres med forhøyet standard, bl.a. kan det nevnes 1-stavs eike-parkett, massive innerdører og et oppgradert kjøkken med integrerte hvitevarer. Avvik vil kunne forekomme.

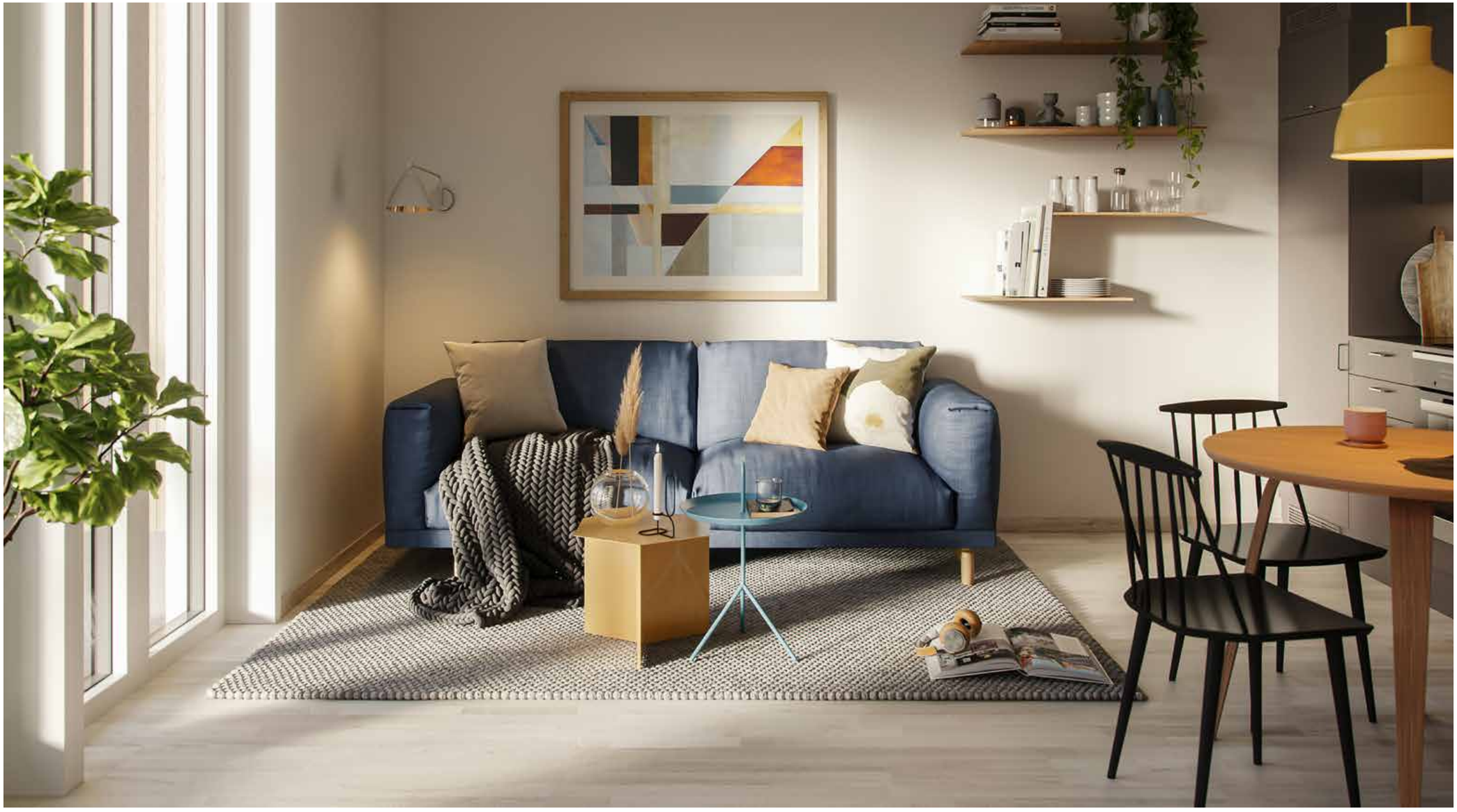
Illustrasjon - Toppleiligheten B801 får en romslig og lys stue / kjøkken, og med utgang til delvis overbygget takterrasse på hele 91 m² med flott utsikt og gode solforhold. Avvik vil kunne forekomme.

Illustrasjon - Leilighet B802 vil ligge høyt og fritt i etasjeplan 8 og får en stor og åpen stue med kjøkkensone for mye lys og god romfølelse. Utgang fra stue til romslig og delvis overbygget takterrasse som er inndelt i to soner på til sammen ca 110 m^2 (81 m^2 + 29 m^2). Flotte utsikts- og solforhold. Avvik vil kunne forekomme.

Illustrasjon - Den som velger seg Leilighet B802 kan vente seg en romslig og delvis overbygget terrassse på tilsammen hele 110 m². Arealet er inndelt i to soner, hvorav sonen på 81 m² er på samme nivå som gulvet i leiligheten, mens arealet på ca. 29 m² er forhøyet med trinn opp til en terrassedel som ligger ca. 60 cm. høyere enn hoveddelen. Avvik vil kunne forekomme.

Illustrasjon - Mye lys og flotte sol- og utsiktsforhold i Leilighet B802. Forhøyet standardleveranse med bl.a. 1-stavs eikeparkett, massive innerdører og et oppgradert kjøkken med integrerte hvitevarer. Avvik vil kunne forekomme.

Illustrasjon - I den største toppleiligheten B706, med sine 141 m² BRA, får man godt med plass. Foruten 3 soverom, TV-stue/soverom 4 og romslig stue med åpen kjøkkenløsning, får leiligheten tilgang til eget hjemmekontor/arbeidsrom fra heis- og trapperommet. Uteplasser er det hele 3 av; 2 balkonger på hhv. 29 m² og 9 m² samt en delvis overbygget takterrasse på hele 86 m². Avvik vil kunne forekomme.



Illustrasjon - I Kastanjen, salgstrinn 2 kan du velge mellom alt fra 1-roms til 6-roms leiligheter. Det er brukt mye tid på å finne de gode og praktiske planløsningene, størrelsen på leiligheten bestemmer du selv. Her vises en illustrasjon av stue- og kjøkkenmiljø til 1-roms leiligheten B403 på 27 m² BRA. Utgang til fra oppholdsdel / stue og ut til balkong på ca. 12 m². Avvik vil kunne forekomme.

ARKITEKTENS OMTALE

Intensjonen har vært å utforme et godt boligmiljø innenfor et område med høy utnyttelse ved innkjøringen til Hamar.

Kastanjen består av to boligbygg som ligger rundt et felles, frodig gårdsrom som åpner mot sør-vest. Byggene er plassert langs Vangsvegen og Brugata og skaper en ny gatesituasjon med skjerming mot gårdsrommet. At gårdsrommet også ligger høyere enn gateplan er med på å skape en lun og avskjermet uteplass for beboerne.

Kastanjen er utformet med variasjon i volum, materialbruk, farger og byggehøyder. Hovedmaterialer i fasader mot gater er betong med matrisetrykk, fasadeplater og trekledning. Mot felles gårdsrom er fasadene kledd med tre. Uttrykket mot gatene varierer, slik at man får variert opplevelse av bygget fra Vangsvegen, Skogvegen og Brugata. Fargevalg er gjort bevisst for å oppfylle Hamars fargepalett i duse fargetoner.

På en gavlvegg av betong mot naboeiendom/innkjøringen til Hamar er bygningen utsmykket med et grafisk trykk av et stilisert Kastanjetre. Treet vil være belyst på kveldstid, og bidra til stedsidentitet.

I Kastanjen er det et stort utvalg av ulike boliger, med hele 37 forskjellige leilighetstyper fordelt på de totalt 87 leilighetene (Bygg A og Bygg B). Dette vil bidra til en bredere sammensatt gruppe av beboere, som igjen kan bidra til et mer interessant bomiljø. Alle leiligheter har private balkonger eller takterrasser i tillegg til tilgang til felles gårdsrom. Det er direkte utgang til gårdsrommet fra alle heis/trapperom på plan 3 (første leilighetsplan).

De fleste leilighetene er gjennomgående med oppholdsrom og balkong som vender mot gårdsrommet. Balkongene er store, og de fleste strekker seg over hele leilighetens bredde. Uteplassen blir dermed en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Store vindusflater og ekstra god takhøyde i leilighetene bidrar til en luftig romfølelse. Balkongrekkverkene leveres hovedsakelig med spiler i metall med skyvesjalusier i tre på innsiden, forøvrig leveres det glassrekkverk for leiligheter med innglassede balkonger. Takterrasser leveres med helt eller delvis glassrekkverk. Mellom balkongene er det spilekledde boder for oppbevaring av utemøbler etc. Boder og skyvbare sjalusier gir fasaden et variert uttrykk og skjermer samtidig for innsyn. Balkongene nærmest Skogvegen er innglasset. Mange av leilighetene ligger høyt og fritt med fin utsikt over byen.

Kastanjen er tegnet med tanke på at beboerne skal ha plass i hverdagen. Mange av leilighetene har flere soverom enn hva som er standard for slike leilighetsbygg i større byer. Det gir rom for både hjemmekontor, hobbyrom og plass til overnattingsbesøk. De gjennomgående leilighetene byr på utsikt til flere situasjoner, både til gårdsrommet på den ene siden og byen på den andre. På denne måten blir Kastanjen et godt sted å bo, både når man søker roen i gårdsrommet eller det urbane livet i byen.

STUDIO**NSW**

Gunn Helen Fuglestad
Faglig leder / Siv.ark MNAL
920 14 462 / gf@studionsw.no

Bojana Barac
Master i arkitektur
948 75 206 / bb@studionsw.no

Tiana Bulajic
Interiørarkitekt
957 57 790 / tib@studionsw.no

HVILKE FORDELER INNEBÆRER DET Å KJØPE HELT NY BOLIG?

Med ny bolig er det ingen fartsdumper i veien. Ingen oppussings- eller reparasjonsbehov. Ingen riper i lakken. Bare rene og pene flater. Det har du fortjent!

Når leiligheten er innflyttingsklar og overleveringen utført, kan flyttelasset komme, bæres inn og få sin plass. Å møblere en helt ny leilighet er ganske morsomt! Se hvordan gode, gamle møbler blir som nye i nye omgivelser.

Ny teknisk standard
Den tekniske standarden i en ny bolig er i henhold til så vel dagens som morgendagens standard. Isoleringen er bedre enn i en brukt bolig. Du får ren og frisk luft med balansert ventilasjon og varme-gjenvinning. Leiligheter som vender ut mot Vangsvegen vil i tillegg få kjøling på ventilasjonsanlegget.

Nytt elektrisk anlegg med flere el-uttak. Moderne brannsikringstiltak. Alle nødvendigheter. Det er godt å ha en bekymringsfri bolighverdag!

Miljø- og energikrav
Myndighetene stiller visse energi- og miljøkrav til alle nye bygg. Nye boliger forbruker derfor mindre energi enn bruktboliger, noe som er bra for både lommeboka og kloden.

Lavere omkostninger
Kjøper du en brukt bolig krever staten dokumentavgift på 2.5 % av hele kjøpesummen. Når du kjøper ny bolig under oppføring beregnes det kun 2.5 % av andel tomteverdi.

For kjøpere i Kastanjen vil dette i tråd med dagens bestemmelser kunne utgjøre et sted mellom kr 40.000 og kr 290.000 i besparelser i dokumentavgift i forhold til det å kjøpe en brukt bolig til samme pris(er). Det tas forbehold om endringer i bestemmelser om dokumentavgift og beregning av dokumentavgiftsgrunnlag for de enkelte leiligheters andel av tomteverdien.

Vær med og bestem
Behov og smak forandrer seg med årene. Du vet hva du liker, og du vet hvordan du vil ha det. Dersom du er tidlig ute kan du påvirke fargevalg og overflatevalg i leiligheten din. Egne priser gjelder for tilvalg, og det vil utarbeides en liste for hvilke tilvalg som er mulig.

Lovfestet garanti
Når du kjøper ny bolig har du en lovfestet garanti på fem år. Dine rettigheter står beskrevet i bustadoppføringslova § 12.

NØKKELINFORMASJON OM LEILIGHETENE

- 1- til 6-romsleiligheter
- 27-141 m² BRA
- Beliggenhet i 3.-8. etasje
- Flesteparten av leilighetene er gjennomgående, enkelte leiligheter har enten fasade inn mot indre gårdshage eller ut mot Brugata (de minste leilighetene)
- Toppleiligheter med privat takterrasse
- Romslige balkonger eller terrasser, enkelte leiligheter får innglasset balkong
- Heis
- God standard med moderne kjøkkeninnredning fra HTH
- Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom
- Innvendig bod i leilighetene og sportsbod i parkeringsetasje
- Praktisk bod på balkong for oppbevaring for mange av leilighetene
- Muligheter for tilvalg

NØKKELINFORMASJON OM UTEOMRÅDENE

- Trygg parkering i eget felles privat parkeringsanlegg for beboere
- Ny REMA 1000-butikk i hovedplan
- Parkmessig opparbeidet uteområde
- Felles selskapslokale
- Felles disponibelt rom til innredning til f.eks. trimrom eller sykkelverksted
- Nærhet til sentrum

TILVALG

Hvordan vil du ha det i den nye boligen din?
Helt nytt – og akkurat sånn du vil ha det. Du har flere muligheter til å påvirke hvordan leiligheten din i Kastanjen skal se ut. Hvis du er tidlig ute kan du bestemme mer.

Møbler, gardiner og interiør er personlig. For at du skal trives i boligen din, må den ha en stil du liker. Hvordan vil du ha kjøkkenet ditt? Du kan velge fronter, benkeplate og hvitevarer etter din egen smak. Gulv, både i oppholdsrom og i bad/våtrom har mye å si for hvordan rommet oppleves. Her er det flere tilvalg-muligheter. Du kan bestemme farge på innervegger, hvor mange kontakter du skal ha i boligen din og flere andre ting. Det er bare å starte planleggingen!

Muligheter for omfang av tilvalg/endringer vil være avhengig av fremdrift i byggeprosessen. Tilvalg/endringer avtales nærmere ifm. «tilvalgsprosess» for den enkelte leilighet som blir styrt av hovedentreprenør, og vil kunne med-føre tilleggskostnader.

GOD GULVVARME OG REN LUFT

Stå opp en vintermorgen og kjenn varmen fra gulvet bre seg i føttene. Vannbåren varme gir en lun følelse, og i Kastanjen får alle oppholdsrom og bad slik oppvarming. Det betyr at du har større frihet til å plassere møblene dine der du vil. Ingen radiatorer eller panelovner er i veien for noe. Soverom får elektrisk oppvarming med panelovn.

Særlig om vinteren tilbringer vi mye tid innendørs, og et godt inneklima er viktig for god trivsel. Leilighetene i Kastanjen får balansert ventilasjon med eget luftbehandlingsanlegg for hver enkelt boenhet.

UTOMHUSOMRÅDER

Utomhusplan

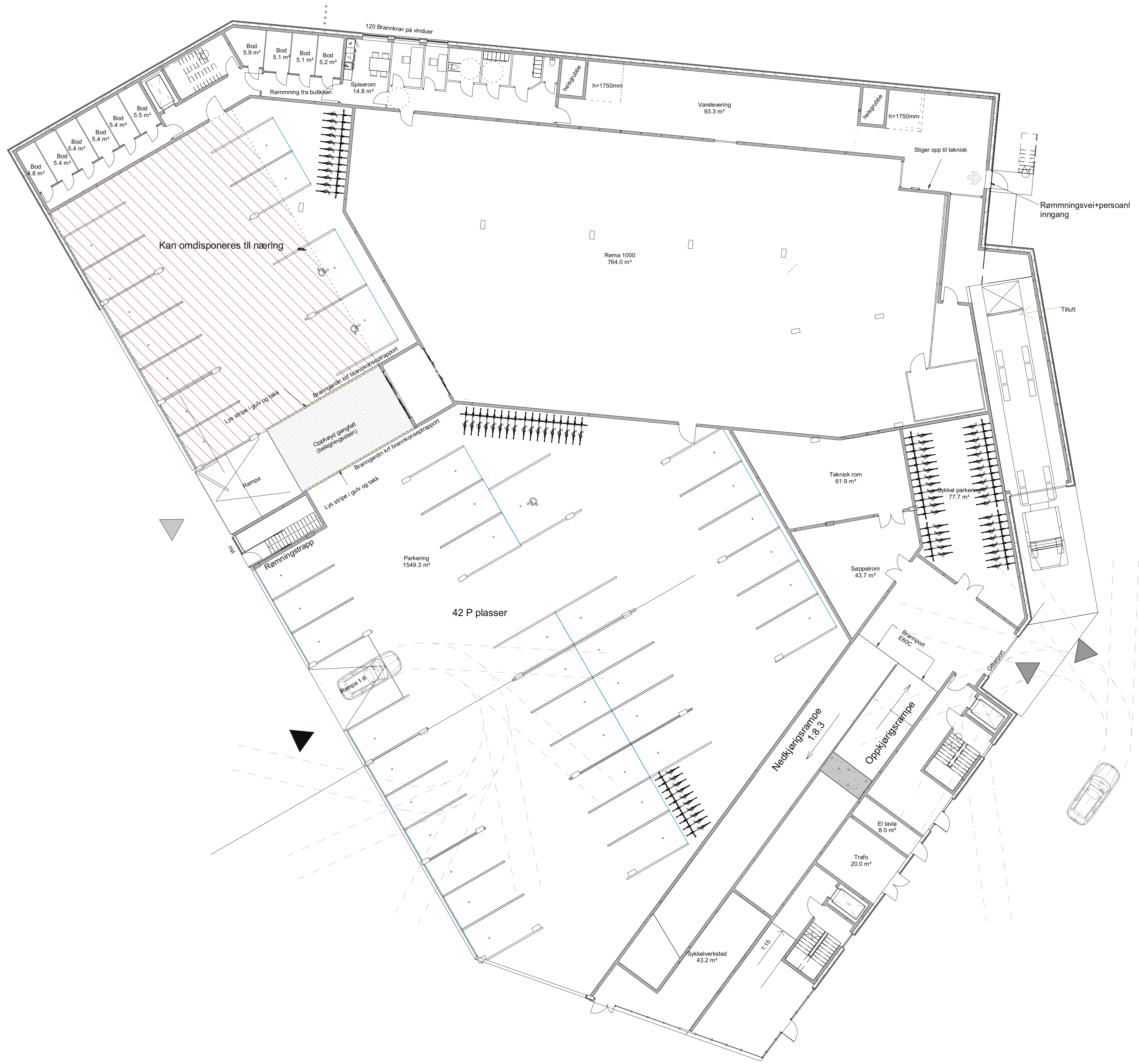
Kastanjen

TEGNINGER

Etasjeplan 0

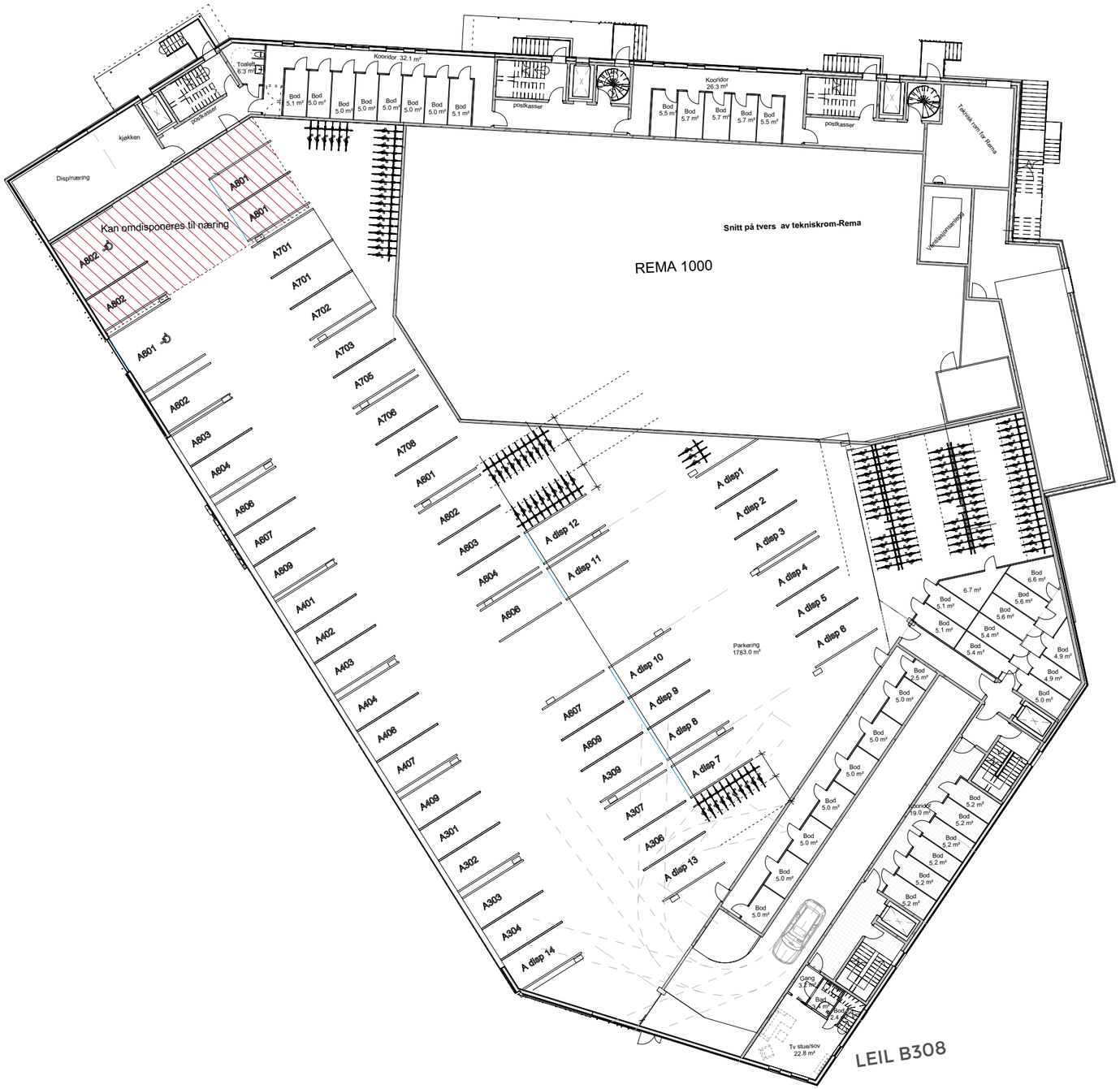
Kastanjen

Etasjeplan 1



Kastanjen

Etasjeplan 2



Kastanjen

Blokk A

Etasjeplan 3

Kastanjen

Blokk A

Etasjeplan 4

Kastanjen

Blokk A

Etasjeplan 5

Kastanjen

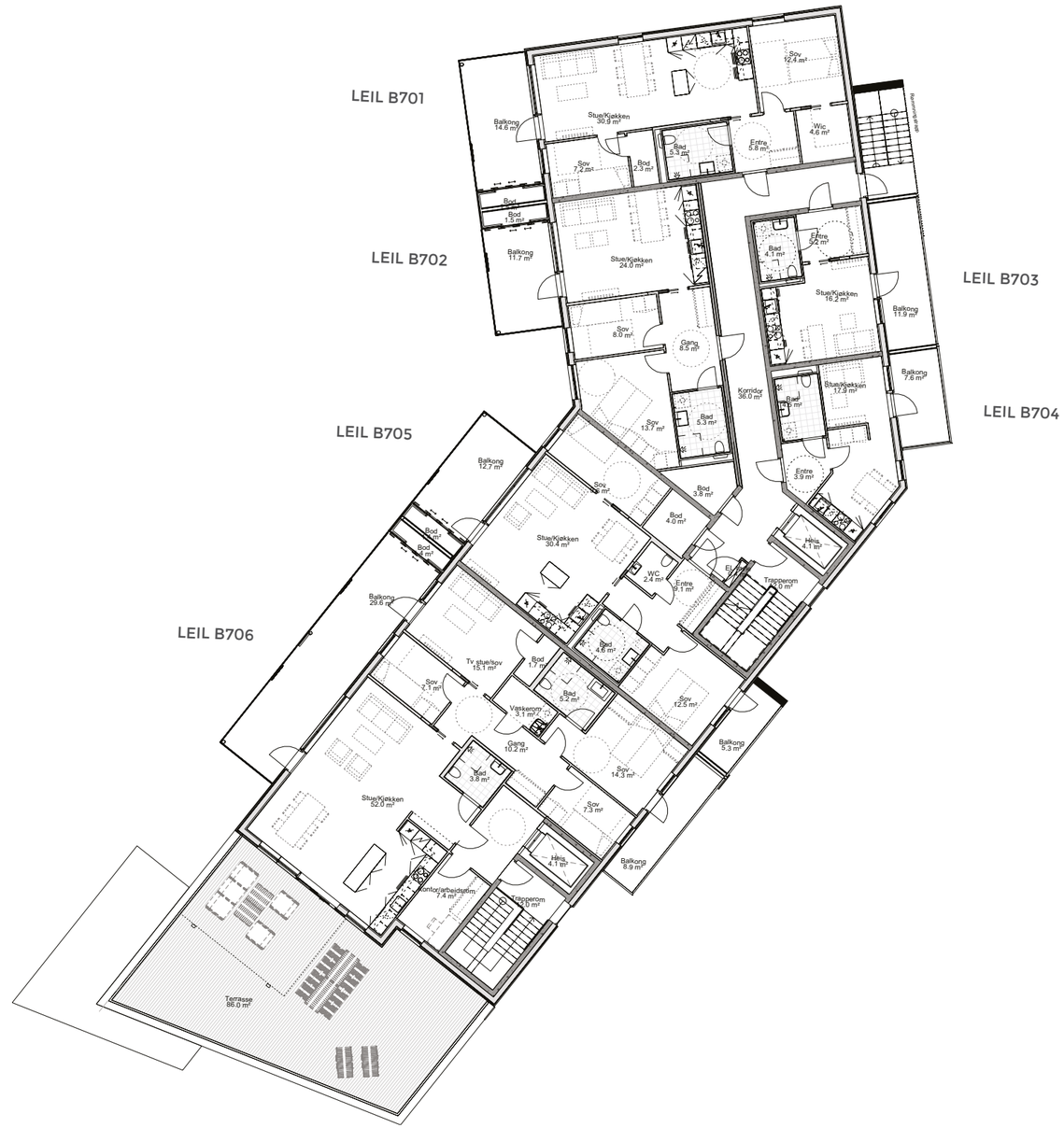
Blokk A

Etasjeplan 6

Kastanjen

Blokk A

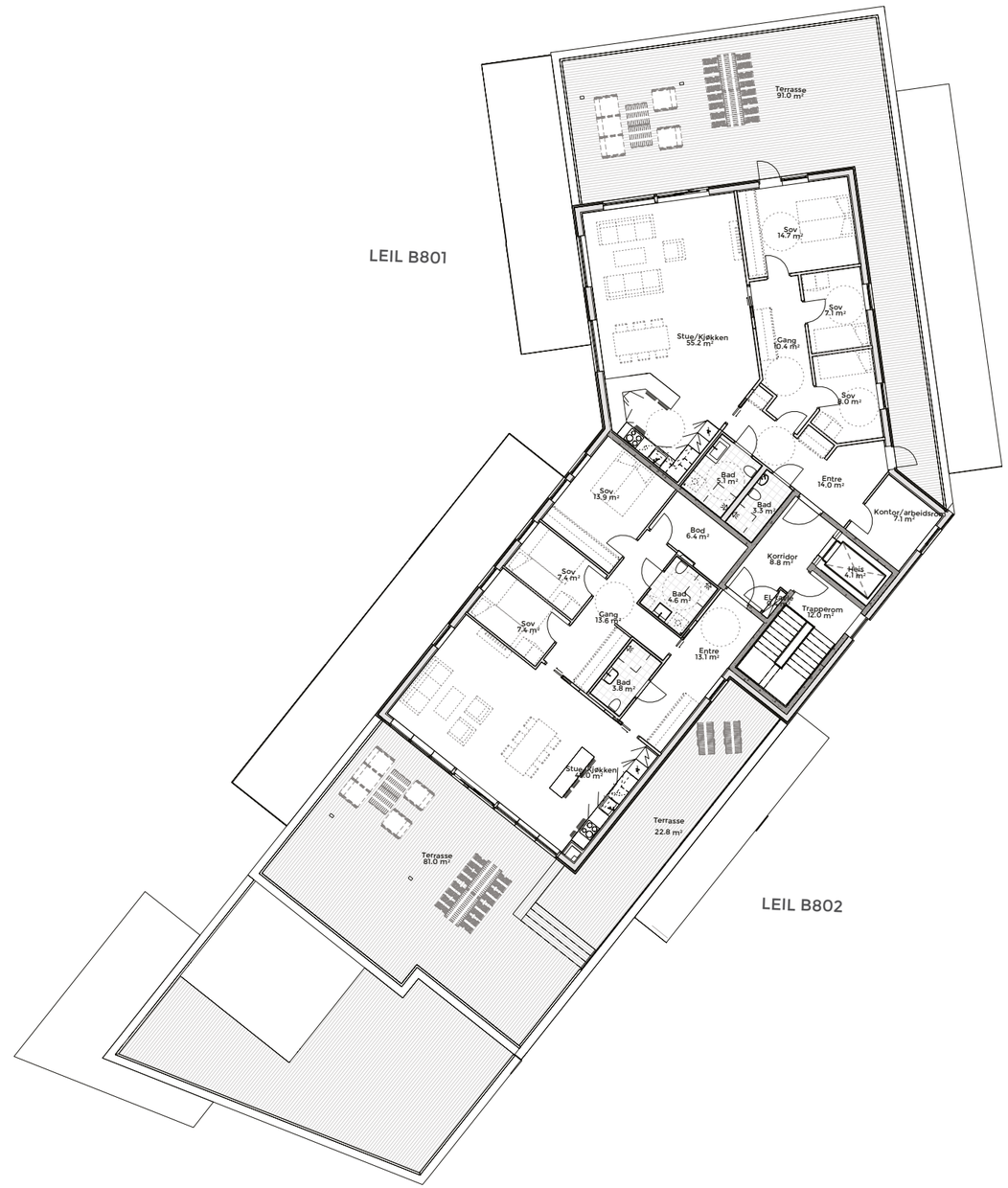
Etasjeplan 7



Kastanjen

Blokk A

Etasjeplan 8

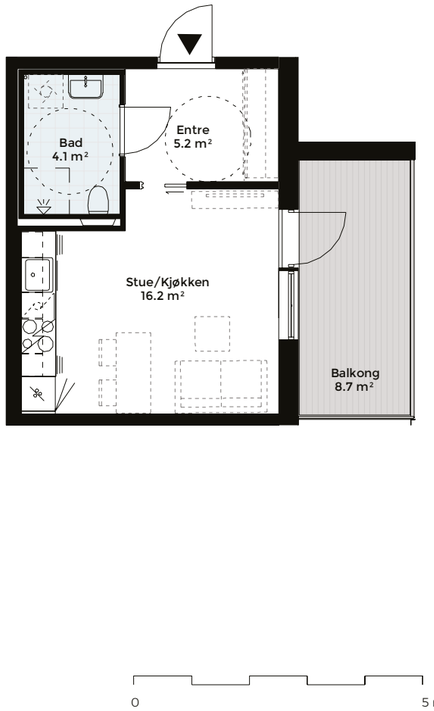


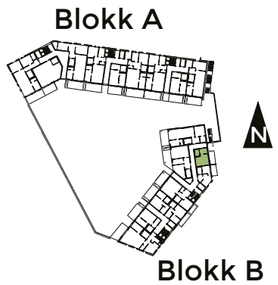
Kastanjen

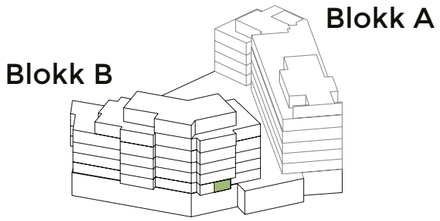
1-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnummer	B303
Etasjeplan	3
BRA	27,0 m²
P-rom	26,5 m²
Soverom	0
Bod	1
Uteplasser	Balkong
Arealer uteplass	8,7 m²
P-plass	-

Effektiv 1-roms leilighet med entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til balkong på ca 9 m2 som vender mot øst.



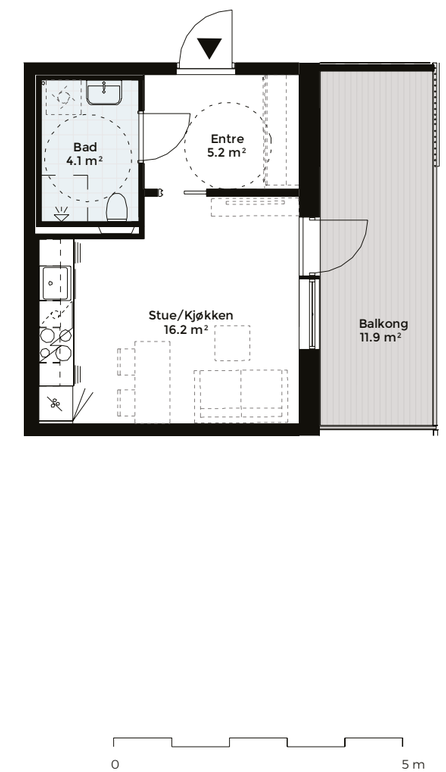


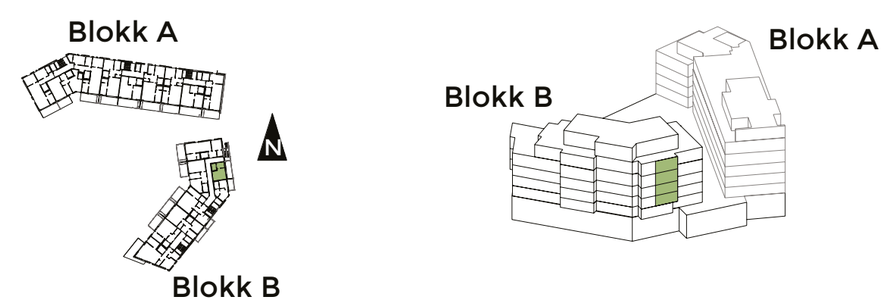


1-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnummer	B403 / B503 / B603 / B703
Etasjeplan	4-7
BRA	27,0 m²
P-rom	26,5 m²
Soverom	0
Bod	1
Uteplasser	Balkong
Arealer uteplass	11,9 m²
P-plass	-

Effektiv 1-roms leilighet med entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til balkong på ca 12 m² som vender mot øst.

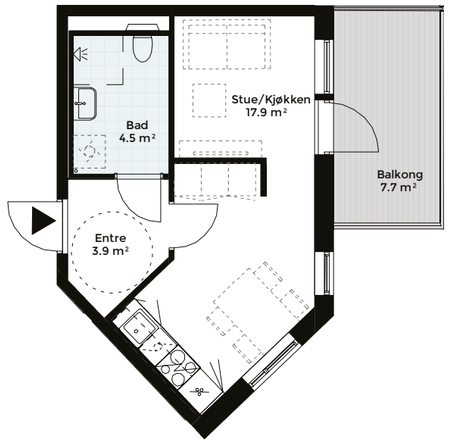




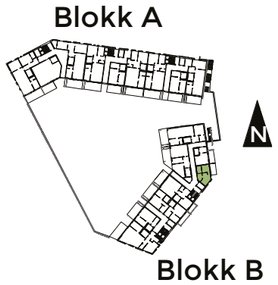
1-ROMS LEILIGHET

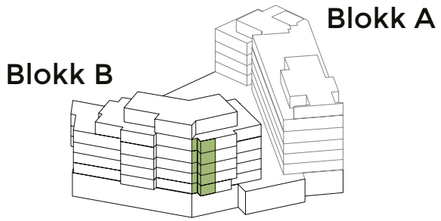
Leilighetsnummer	B304 / B404 / B504 / B604 / B704
Etasjeplan	3-7
BRA	28,1 m²
P-rom	27,4 m²
Soverom	0
Bod	0
Uteplasser	Balkong
Arealer uteplass	7,7 m²
P-plass	-

Effektiv 1-roms leilighet med en spennende planløsning. Entré, bad og adskilt stue og kjøkken-/spisestuesone. Utgang fra kjøkken/stue til balkong på ca 8 m² som vender mot øst.



0 5 m

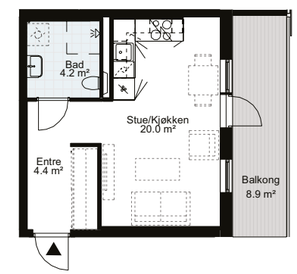




1-ROMS LEILIGHET

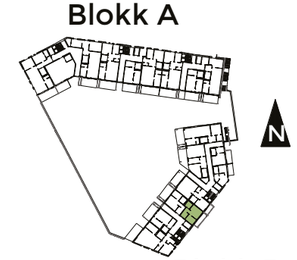
Leilighetsnummer	B306b
Etasjeplan	3
BRA	30,0 m²
P-rom	29,5 m²
Soverom	0
Boder	1
Uteplasser	Balkong
Arealer uteplass	8,9 m²
P-plass	-

Effektiv 1-roms leilighet med entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til balkong på ca 9 m² som vender mot øst.

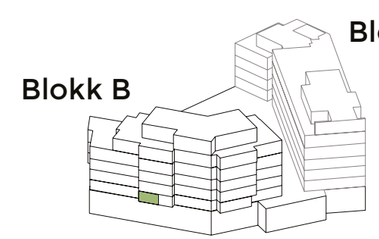


0 5 m

Blokk A



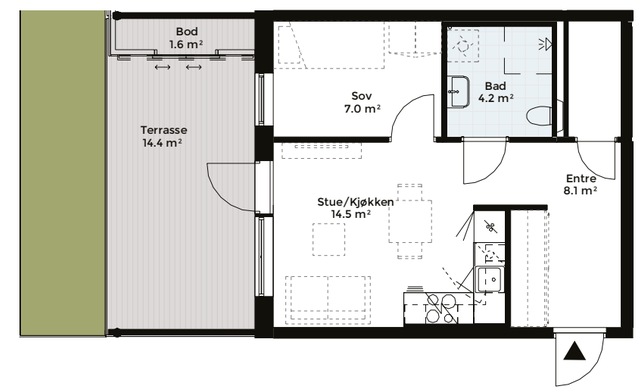
Blokk B



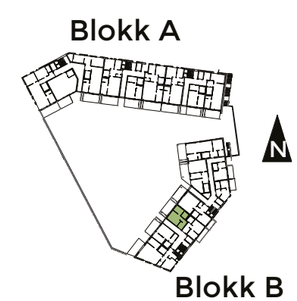
2-ROMS LEILIGHET

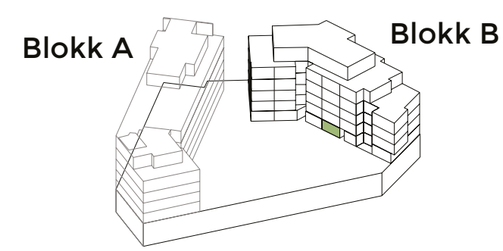
Leilighetsnummer	B306a
Etasjeplan	3
BRA	38,1 m²
P-rom	35,0 m²
Soverom	1
Boder	2
Uteplasser	Terrasse
Arealer uteplass	14,4 m²
P-plass	-

Praktisk 2-roms leilighet med entré, bod, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra kjøkken/stue til vest-vendt terrasse med liten utebod som vender inn mot indre gårdsrom på ca 14 m².



0 5 m

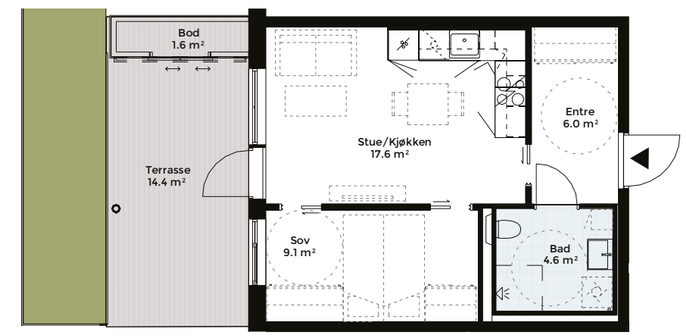




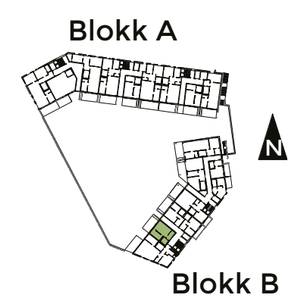
2-ROMS LEILIGHET

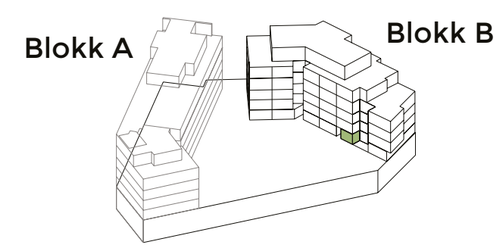
Leilighetsnummer	B307
Etasjeplan	3
BRA	40,1 m²
P-rom	38,8 m²
Soverom	1
Boder	1
Uteplasser	Terrasse
Arealer uteplass	14,4 m²
P-plass	-

Praktisk 2-roms leilighet med entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til vest-vendt terrasse med liten utebod som vender inn mot indre gårdsrom på ca 14 m².



0 5 m

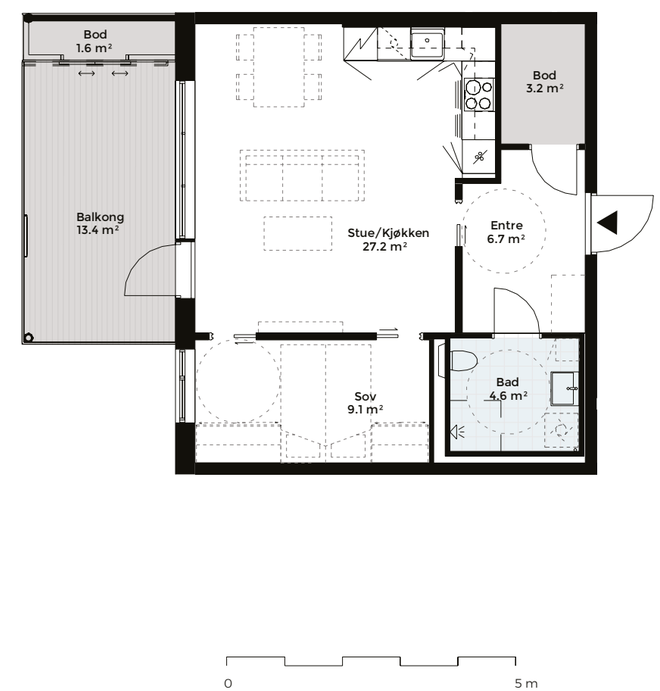


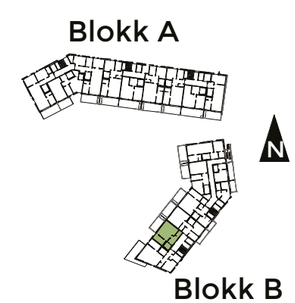


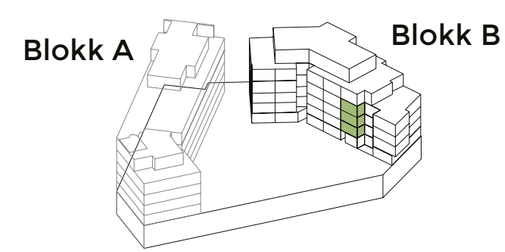
2-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnummer	B407 / B507 / B607
Etasjeplan	4 til 6
BRA	53,9 m²
P-rom	49,2 m²
Soverom	1
Boder	2
Uteplasser	Balkong
Arealer uteplass	13,4 m²
P-plass	-

Romslig 2-roms leilighet med entré, bod, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra kjøkken/stue til vest-vendt balkong med liten utebod som vender inn mot indre gårdsrom på ca 13 m².



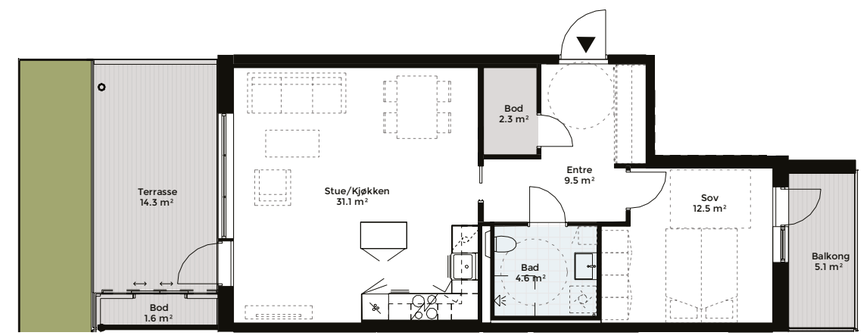




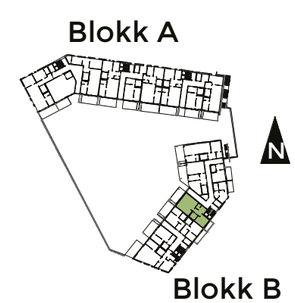
2-ROMS LEILIGHET

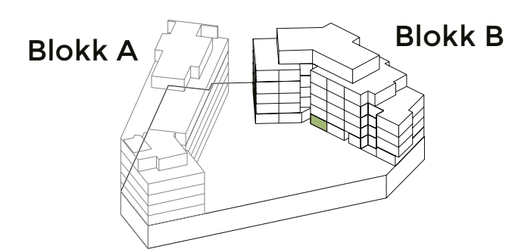
Leilighetsnummer	B305
Etasjeplan	3
BRA	62,7 m²
P-rom	58,9 m²
Soverom	1
Boder	2
Uteplasser	Terrasse
Arealer uteplass	14,3 + 5,1 m²
P-plass	1

Stor 2-roms leilighet med entré, bod, bad, soverom med utgang til balkong på 5 m2 mot sør-vest og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til vest-vendt terrasse med liten utebod som vender inn mot indre gårdsrom på ca 14 m².



0 5 m

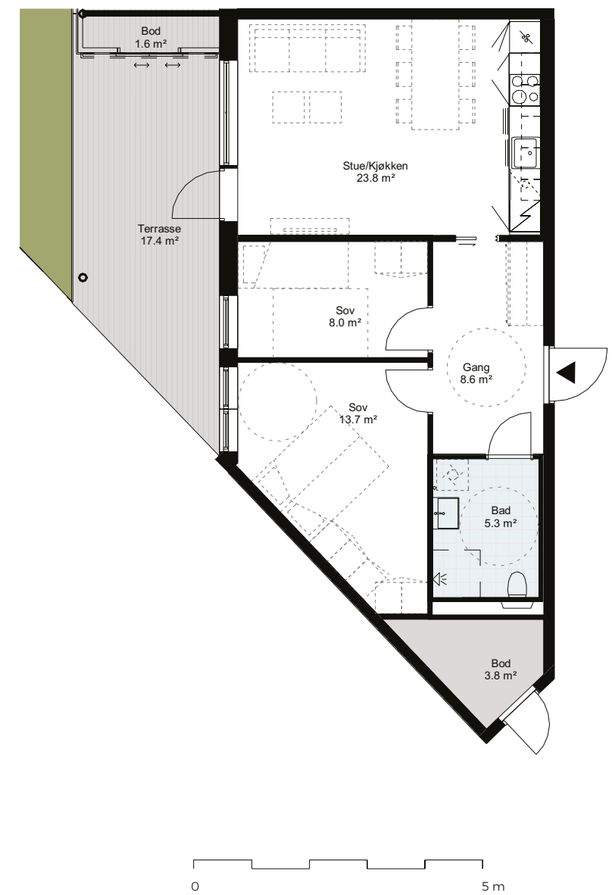


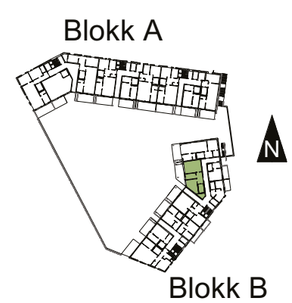


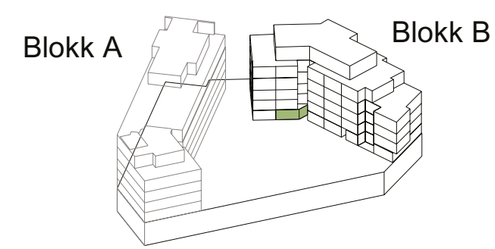
3-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnummer	B302
Etasjeplan	3
BRA	66,3 m²
P-rom	61,8 m²
Soverom	2
Boder	2
Uteplasser	Terrasse
Arealer uteplass	17,4 m²
P-plass	1

Spennende 3-roms leilighet med entré, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til vest-vendt terrasse med liten utebod som vender inn mot indre gårdsrom på ca 17 m². Tilgang til bod fra fellesgang.



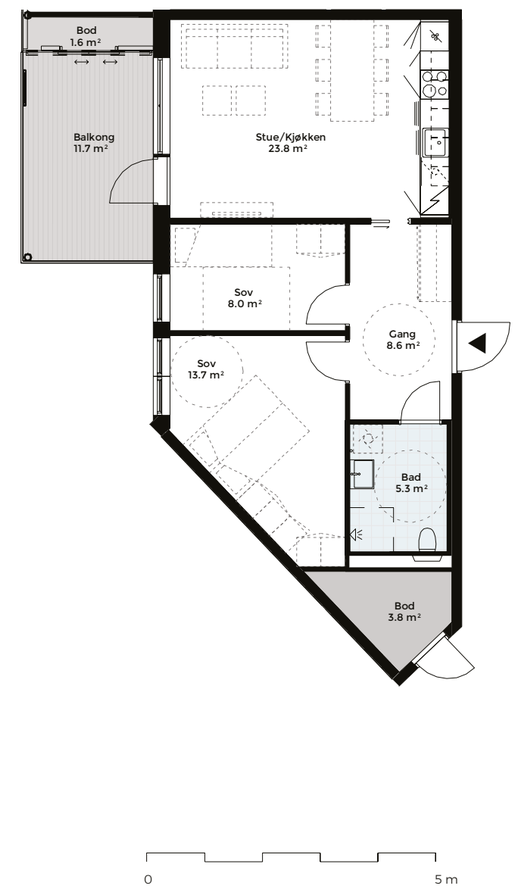


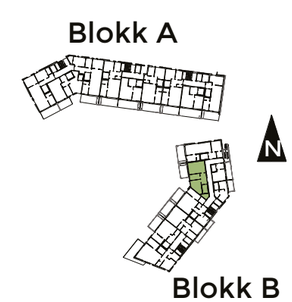


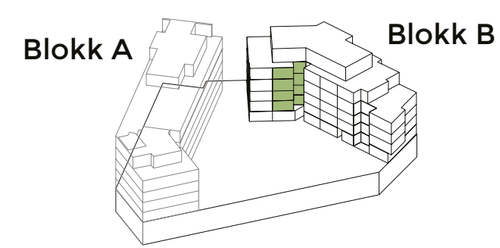
3-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnummer	B402 / B502 /B602 /B702
Etasjeplan	4 til 7
BRA	66,3 m²
P-rom	61,8 m²
Soverom	2
Boder	2
Uteplasser	Balkong
Arealer uteplass	11,7 m²
P-plass	1

Spennende 3-roms leilighet med entré, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til vest-vendt balkong med liten utebod som vender inn mot indre gårdsrom på ca 12 m². Tilgang til bod fra fellesgang.



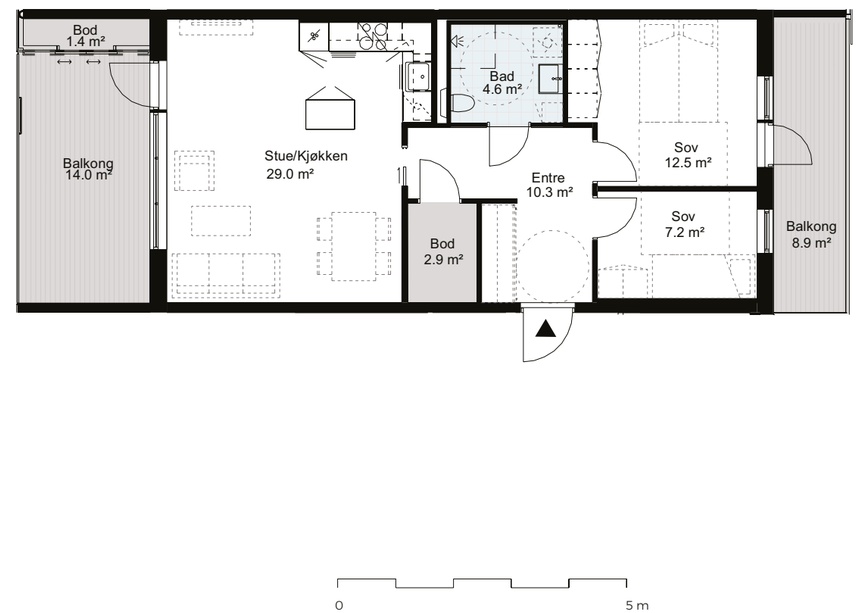


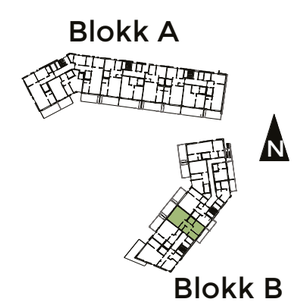


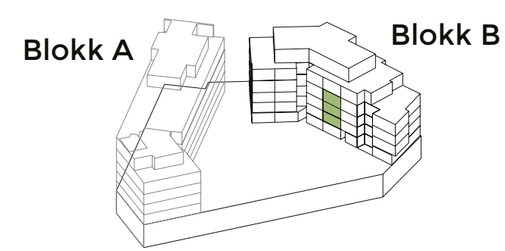
3-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnummer	B406 / B506 / B606
Etasjeplan	4 til 6
BRA	69,6 m²
P-rom	66.0 m²
Soverom	2
Boder	2
Uteplasser	2 balkonger
Arealer uteplass	14,0 + 8,9 m²
P-plass	1

Fin 3-roms leilighet med entré, bad, bod, 2 soverom hvorav ett med utgang til sør-øst vendt balkong og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til vest-vendt balkong med liten utebod som vender inn mot indre gårdsrom på ca 14 m².



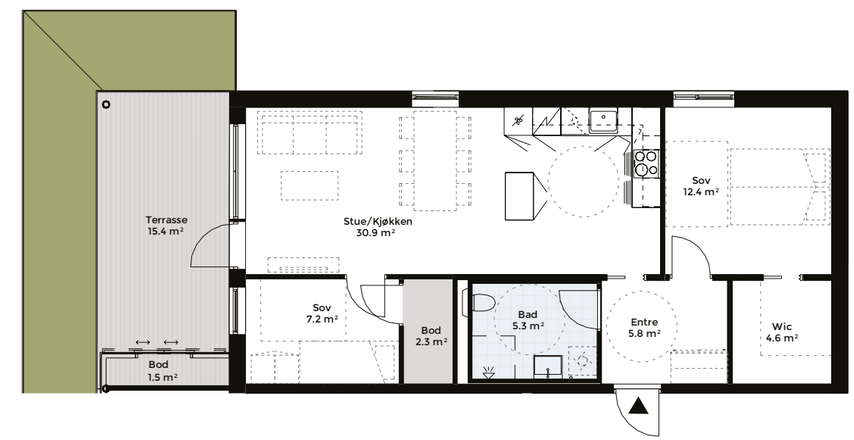




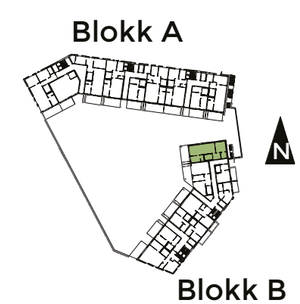
3-ROMS LEILIGHET

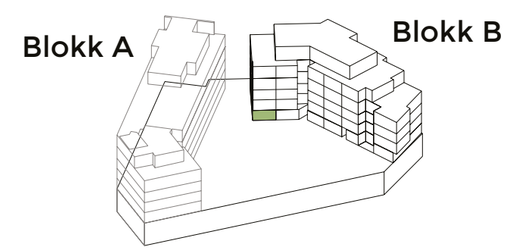
Leilighetsnummer	B301
Etasjeplan	4 til 7
BRA	72,3 m²
P-rom	68,8m²
Soverom	2
Boder	2
Uteplasser	Terrasse
Arealer uteplass	15,4 m²
P-plass	1

Innholdsrik 3-roms endeleilighet med entré, bad, bod, 2 soverom hvorav ett med eget walk-in og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til vest-vendt terrasse med liten utebod som vender inn mot indre gårdsrom på ca 15 m².



0 5 m

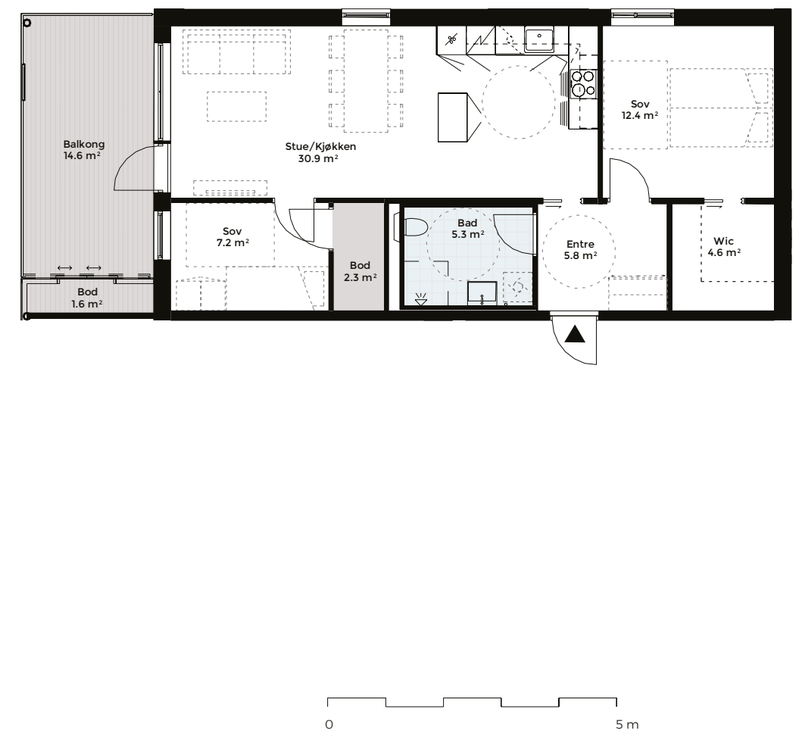


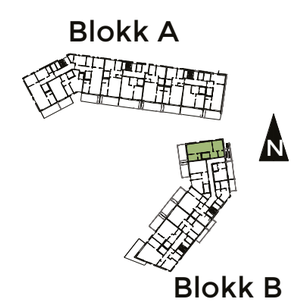


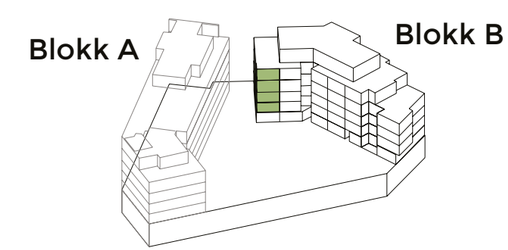
3-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnummer	B401 / B501 / B601 / B701
Etasjeplan	4 til 7
BRA	72,3 m²
P-rom	68,8 m²
Soverom	2
Boder	1
Uteplasser	Balkong
Arealer uteplass	14,6m²
P-plass	1

Innholdsrik 3-roms endeleilighet med entré, bad, bod, 2 soverom hvorav ett med eget walk-in og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til vest-vendt balkong med liten utebod som vender inn mot indre gårdsrom på ca 15 m².



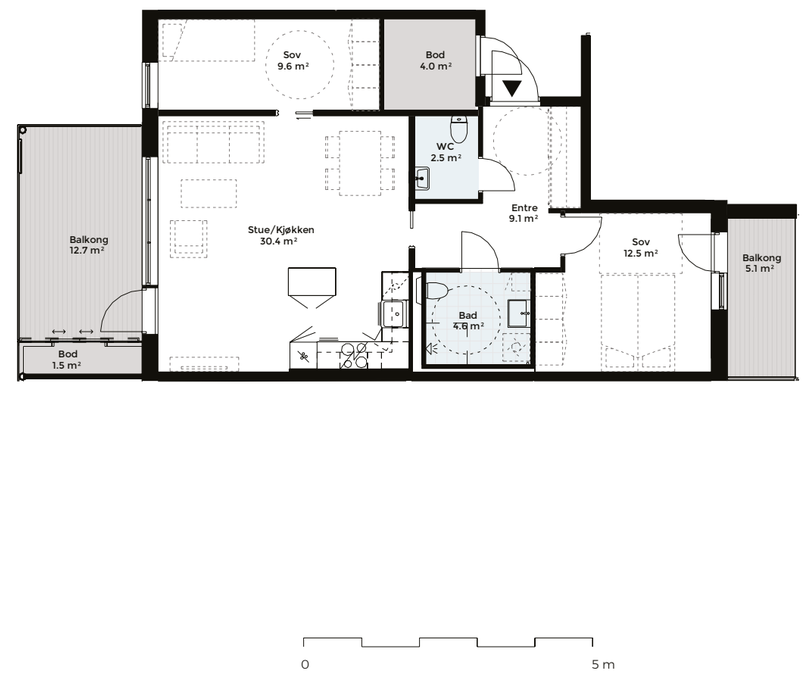


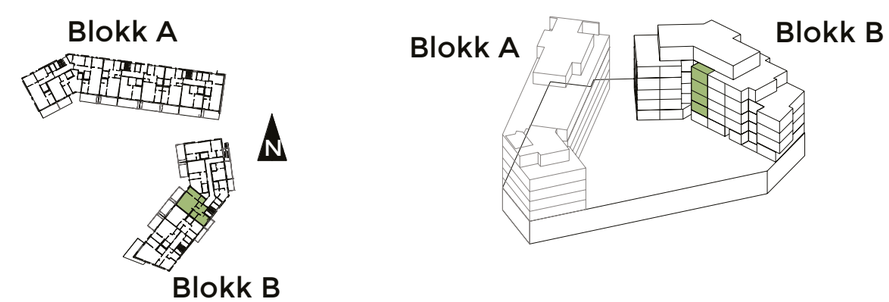


3-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnummer	B405 / B505 / B605 / B705
Etasjeplan	4 til 7
BRA	76,4m²
P-rom	71,3 m²
Soverom	2
Boder	2
Uteplasser	2 balkonger
Arealer uteplass	12,7 + 5,1 m²
P-plass	1

Romslig 3-roms leilighet med entré, gjeste-wc, bad, 2 soverom hvorav ett med utgang til sør-øst vendt balkong på 5 m² og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til vest-vendt balkong med liten utebod som vender inn mot indre gårdsrom på ca 13 m². Tilgang til bod fra fellesgang.

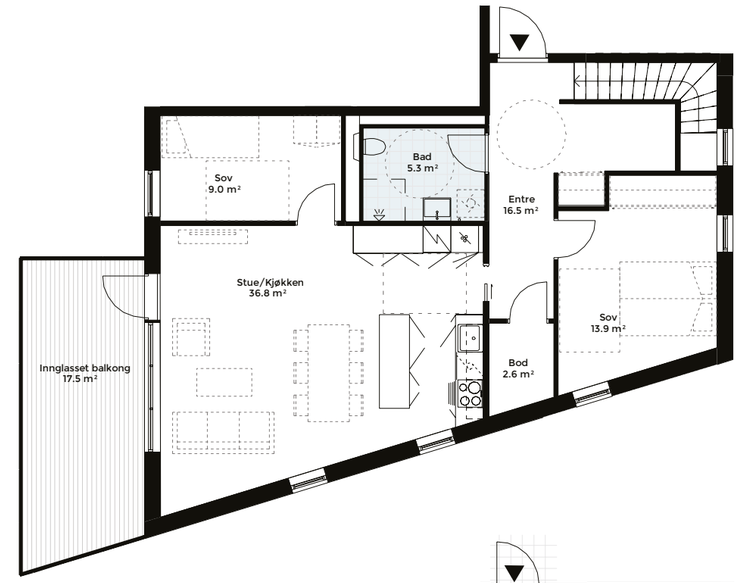




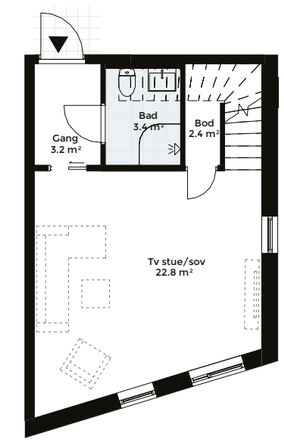
4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnummer	B308
Etasjeplan	3 og 2
BRA	122,9 m² (88,7 + 34,2 m²)
P-rom	115,2 m² (83,9 + 31,3 m²)
Soverom	3 (alt. 2 soverom + tv-stue)
Boder	2
Uteplasser	Innglasset balkong
Arealer uteplass	17,5 m²
P-plass	1

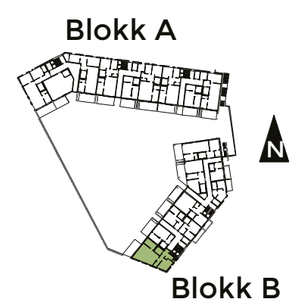
Unik og romslig 4-roms leilighet over 2 plan med entré/trappegang, bod, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning på hovedetasje. Underetasje med separat inngang fra parkeringsplan 2, gang, bad og TV-stue / soverom. Utgang fra kjøkken/stue i hovedetasje til vest-vendt innglasset balkong som vender inn mot indre gårdsrom på ca 18 m².

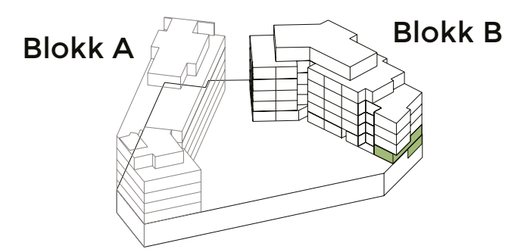


PLAN 3



0 5 m

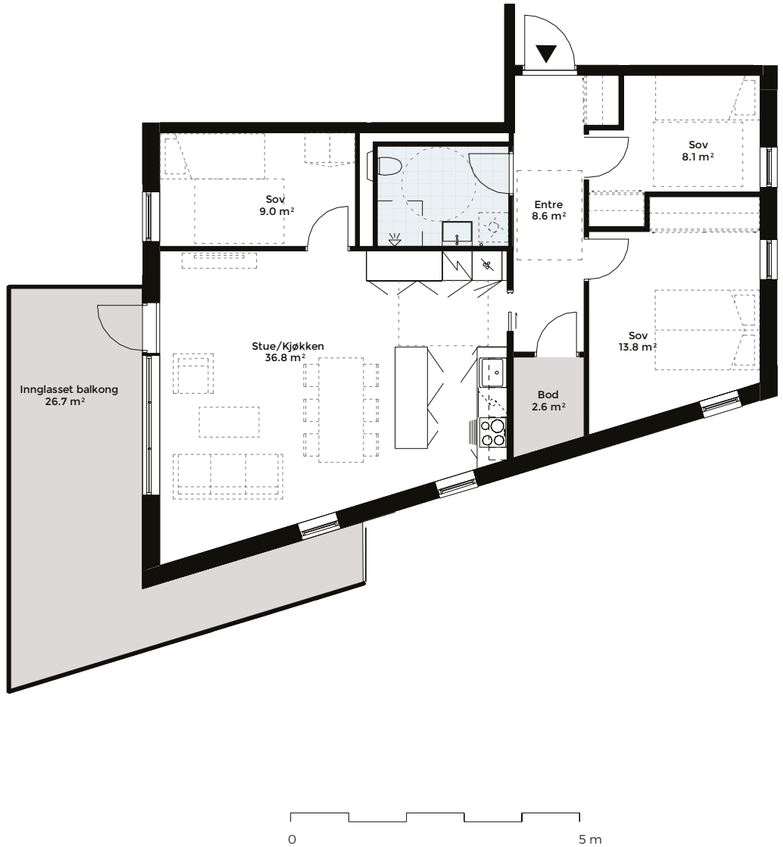


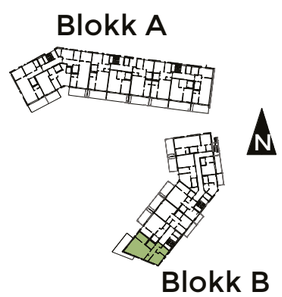


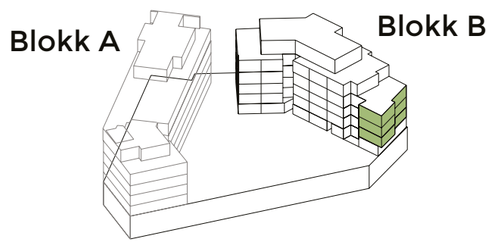
4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnummer	B408 / B508 / B608
Etasjeplan	4 til 6
BRA	88,7 m²
P-rom	83,9 m²
Soverom	3
Boder	2
Uteplasser	Innglasset balkong
Arealer uteplass	26,7 m²
P-plass	1

Effektiv 4-roms endeleilighet med entré, bod, bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra kjøkken/stue i til sør-vest vendt, innglasset hjørnebalkong på ca 27 m².







TOPPLEILIGHETENE I KASTANJEN

Helt på toppen av Kastanjen ligger boligprosjektets toppleiligheter – alle unike på sitt vis. Her er standarden høyere enn i prosjektet for øvrig, blant annet med kjøkkeninnredning fra HTH i en høyere prisgruppe, integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør og balansert ventilasjonsanlegg med kjøling.

Størrelsesmessig er toppleilighetene romsligere enn i de øvrige etasjeplan, og du får god plass og til å ønske velkommen til storfamilien eller gjester som kommer på besøk. Utsikten er upåklagelig både fra leilighet B706 i etasjeplan 7, og leilighetene B801 og B802 helt på toppen i øverste etasjeplan 8.

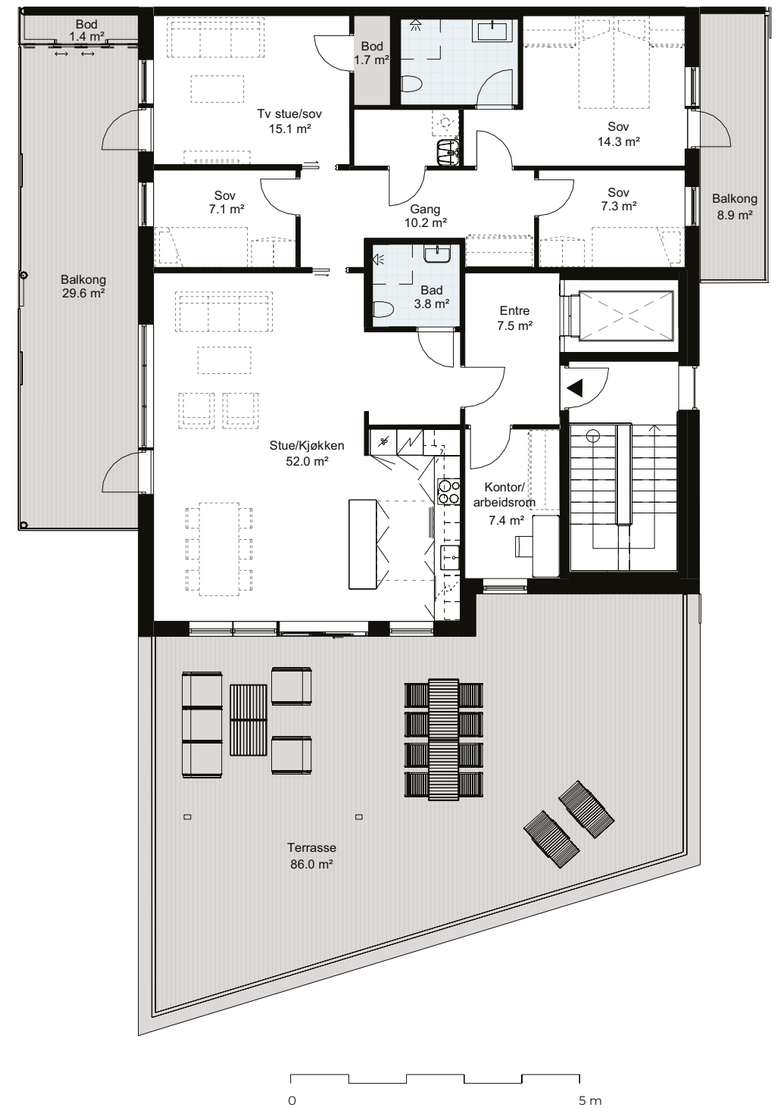
Toppleilighetene har romslige, private og luftige takterrasser der du kan nyte solnedgangen over byen. Eller hva med å starte dagen med en frokost på toppen av Kastanjen? Takterrassen blir som en ekstra stue i sommermånedene som du kan innrede med loungemøbler eller kanskje et ekstra stort spisebord.

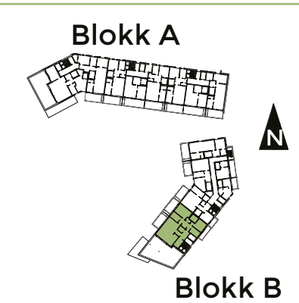
Illustrasjon - På takterrassen til Leilighet B706 kan du virkelig nyte både sol og utsikt - og du kan boltre deg på et terrasseareal på hele 86 m²! Avvik vil kunne forekomme.

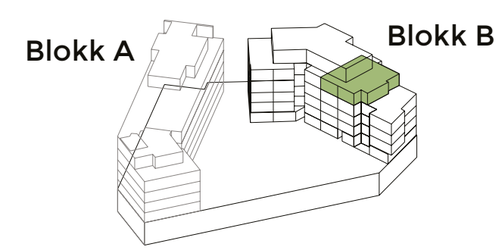
TOPPLEILIGHET 6-ROMS

Leilighetsnummer	B706
Etasjeplan	7
BRA	141,1 m²
P-rom	138,9 m²
Soverom	4
Boder	1
Uteplasser	Privat takterrasse og to balkonger
Arealer uteplass	85,9 + 29,6 + 8,9 m²
P-plass	2

Unik og svært romslig 6-roms toppleilighet med entré, gang, bod, vaskerom, 2 bad, 3 soverom, TV-stue (alt. soverom 4) og stue med åpen kjøkkenløsning. Adkomst til eget bad fra hovedsoverom, som også har utgang til sør-øst vendt balkong på ca 9 m². I fra felles heis/trappegang er det adkomst til eget hjemmekontor/arbeidsrom på 7 m². Utgang fra kjøkken/stue og TV-stue til vest-vendt balkong som vender inn mot indre gårdsrom på ca 30 m². I tillegg venter en stor og delvis overbygget tak-terrasse på hele ca 86 m² med sol i fra 3 himmelretninger.



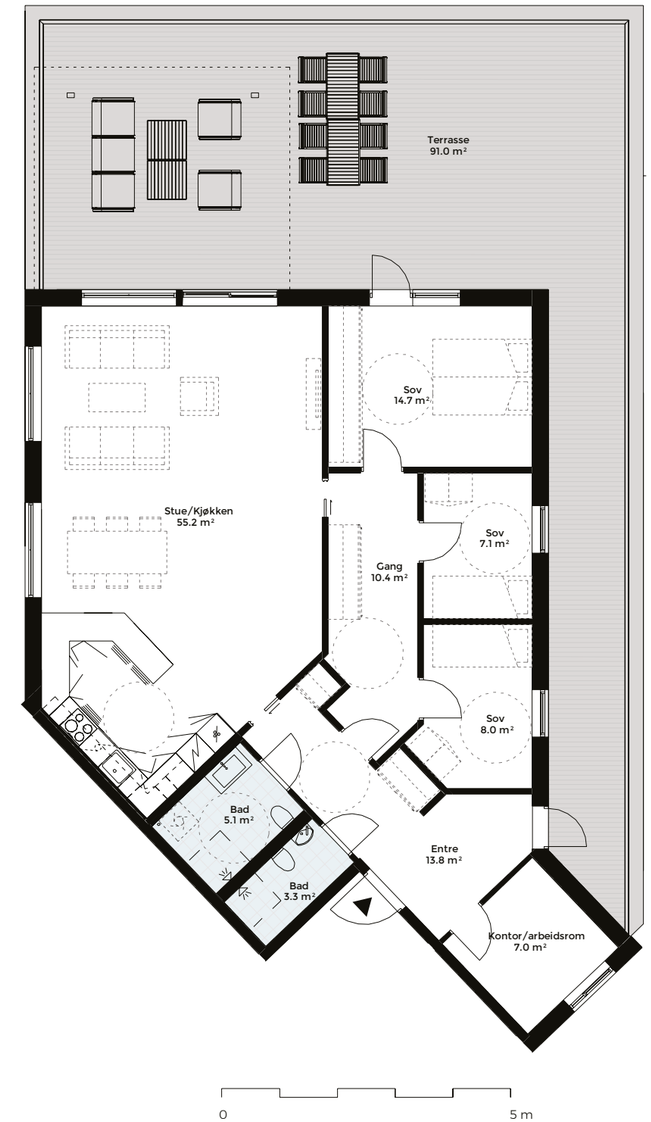


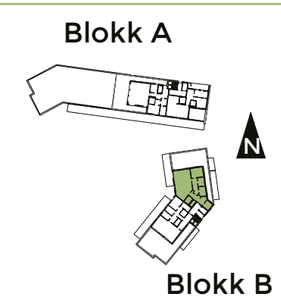


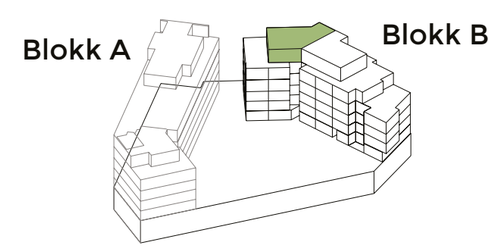
TOPPLEILIGHET 5-ROMS

Leilighetsnummer	B801
Etasjeplan	8
BRA	129,9 m²
P-rom	129,7 m²
Soverom	3/4
Boder	1
Uteplasser	Privat takterrasse
Arealer uteplass	91,0 m²
P-plass	2

Unik og spennende 5-roms toppleilighet med entré, hjemmekontor/arbeidsrom, gang, 2 bad, 3 soverom og romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til stor og delvis overbygget takterrasse på hele ca 91 m² med sol i fra 3 himmelretninger.



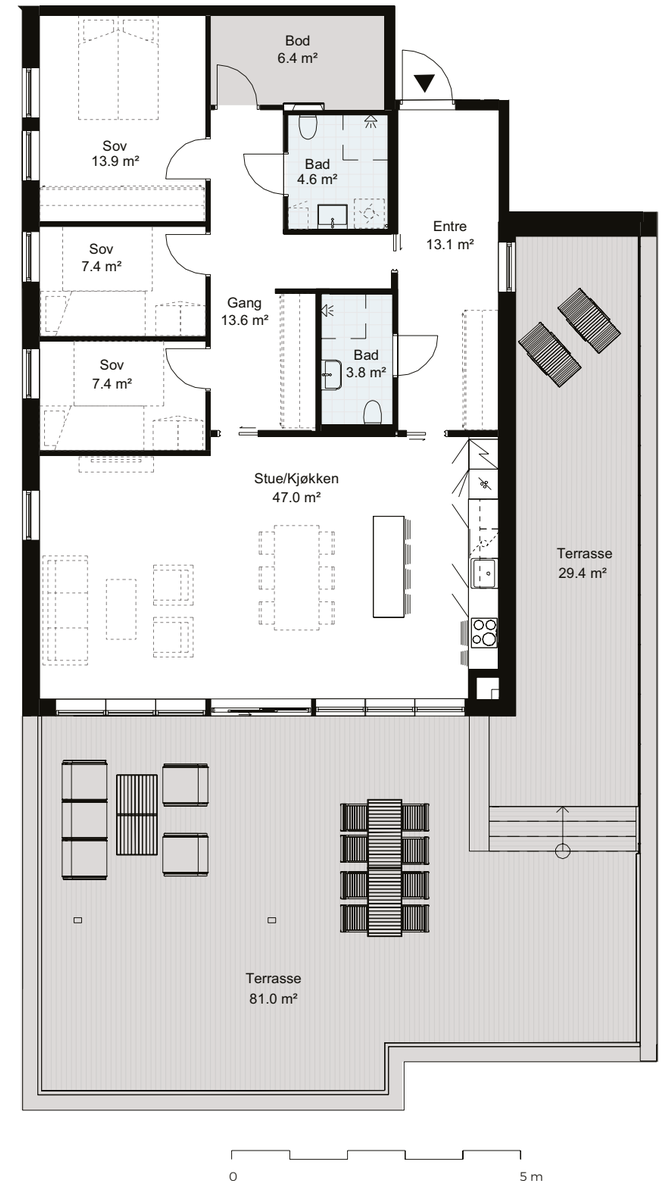


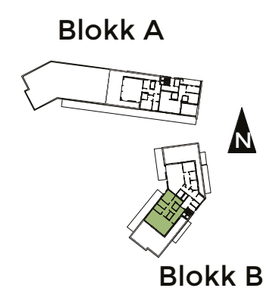


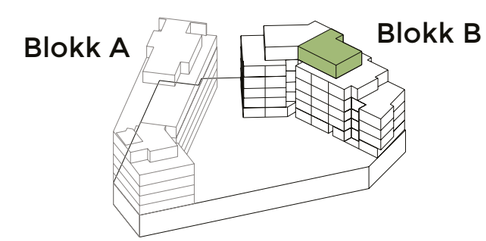
TOPPLEILIGHET 4-ROMS

Leilighetsnummer	B802
Etasjeplan	8
BRA	122,1 m²
P-rom	115,2 m²
Soverom	3
Boder	1
Uteplasser	Privat takterrasse
Arealer uteplass	110,4 m²
P-plass	2

Unik og romslig 4-roms toppleilighet med stor entré, gang, bod, 2 bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkken/stue til enorm og delvis overbygget takterrasse på hele ca 111 m² med sol i fra 3 himmelretninger.







INFORMASJON FRA MEGLER

INFORMASJON FRA MEGLER

OPPDRAGSTAKER
EiendomsMegler 1 Innlandet AS
Avdeling Nybygg – Hamar
Torggata 12/14, 2317 Hamar
Tlf.: 912 49 022 (sentralbord)
Org.nr.: NO 945 727 306

ANSVARLIGE MEGLERE
Terje Hoelseth
Eiendomsmegler MNEF
Tlf.: 905 18 484 | epost: th@em1innlandet.no

Petter Løvlund
Eiendomsmegler
Tlf.: 416 64 237 | epost: pl@em1innlandet.no

EIERFORHOLD
Eier/utbygger
Vangsvegen Bolig AS v/Conseptor Bolig AS
og REMA Etablering Oslo/Østlandet AS

EIENDOMSBETEGNELSE
Adresse
Eiendommen og bygningene har foreløpig ikke fått tildelt nye adresser, men dette byggetrinnet (Bygg A) ligger langs Vangsvegen og vil høyst sannsynlig få adresse tilhørende denne eller Skogvegen.

EIEFORM
Selveier.

REGISTERBETEGNELSE
Per i dag består eiendommen av følgende matrikler: Gnr. 1, bnr. 1354/1556/1559/1565/1566/5060/5845/7613 i Hamar kommune (3403). Registerbetegnelsen vil bli endret i forbindelse med sammenføyning ifm. prosjektutviklingen.

GENERELL INFORMASJON
Kastanjen er et nytt og spennende boligprosjekt, utviklet av Vangsvegen Bolig AS v/Conseptor Bolig AS, med en fin plassering i Briskebyen/Disen og vil fremstå som en ny byport inn til Hamar fra øst langs Vangsvegen. Kastanjen ligger i innfarten til Hamar sentrum rett før CC-Mart'n Hamar med et assortert utvalg av forretninger, deriblant en stor REMA 1000, og nærhet til blant annet Volvat legesenter. Området ligger også i nærhet til Meieriparken og næringsområdet på Midtstranda med et utstrakt tilbud av storhandels- og servicebedrifter.

Eiendommen ligger i Briskebyen i østre del av Hamar med spredt villabebyggelse og vis a vis det etablerte boligområdet på Disen. Dette vil medføre at Kastanjen vil bli et meget attraktivt sted å bosette seg.

Kastanjen vil ha en fin beliggenhet, med tanke på den korte avstand til rekreasjonsområdene ved Mjøsa, Børstad, Stafsberg og nærheten til Hamar sentrum.

Kastanjen er planlagt å omfatte totalt 2 boligblokker, hvor det er Bygg B som nå legges ut for salg. Dette bygget ligger langs Brugata og krysset Skogvegen/Brugata. og vil inneholde 41 moderne leiligheter. Bygget oppføres over totalt 8 plan, der plan 3-8 er avholdt boliger. I plan 1 vil det etableres en moderene Rema 1000 dagligvarebutikk med eget område for kundeparkering. I plan 0 og 2 tilrettelegges det for felles private parkeringsplan for beboere i Bygg A og B.

Kastanjen vil bli utbygget med et parkmessig grønt fellesområde mellom byggene. Tunet mellom byggene opparbeides til en indre gårdshage med varierte grønne vekster, gangstier, lekearealer og flere sosiale møteplasser. Med en vinklet plassering av de to boligbyggene mot sør-vest, så vil det indre gårdsrommet oppleves som åpent for majoriteten av leilighetene. Bygg B vil bli oppført med gode planløsninger i 1- til 5-romsleiligheter med romslige balkonger/terrasser og gode solforhold på for- og ettermiddag, samt tidlig kveldssol. Balkongene vil ha utsikt som utvides i takt med etasjeplanene oppover i bygget. Leilighetene blir for 3-, 4-, 5- og 6-roms leilighetene gjennomgående med lys fra to eller tre sider (ende- og toppleilighetene). Alle leilighetene vil være på ett plan med alle nødvendige funksjoner for en enkel og god bokvalitet, med unntak av leilighet B308 som er en spennende 2-plans leilighet. Alle leiligheter vil få tilgang til heis via felles innvendig trappeopp-ganger. Mange av leilighetene vil ha tilgang til en liten og praktisk bod på balkong eller terrasse, til oppbevaring av puter, krukker, hageredskap, grill o.l.

Generelt vil leilighetene og bygget leveres med god standard på tekniske anlegg, materialvalg og innredninger, som for eksempel: vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom og bad, bortsett fra soverom hvor det blir elektriske panelovner. Kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør med moderne fronter i farge hvit eller grå med laminert benkeplate (HTH Kjøkken eller tilsvarende). Innredning på bad leveres fra leverandør av badaromskabiner. Garderobeskap kan leveres som tilvalg (HTH). 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.

Kastanjen vil bli organisert som eierseksjonssameie. Utbygger forbeholder seg retten til enten å velge en løsning med ett eierseksjonssameie felles for bygg A og B, eller en løsning med to sameier fordelt på byggene inkludert nærings-delen (REMA 1000). Dersom det blir etablert to sameier vil dette kunne medføre justering av arealbrøken for de respektive sameier og leiligheter.

TOMT OG BELIGGENHET
Beliggenhet
Kastanjen ligger på en trekanttomt og grenser mot hhv. Vangsvegen i nord, Brugata i øst og Skogvegen i vest.

Areal og type
Selveiet felles tomt vil bli på ca. 5 daa. Størrelsen på tomten er per dags dato ikke er avklart da kartforretning ikke er avholdt. Dette arealet vil bli hensiktsmessig delt mellom bebyggelsen for de to blokkene og den øvrige bebyggelse i totalprosjektet. Tomtearealet vil kunne bli justert av utbygger i forbindelse med evt. fradeling til til hhv. Bygg A og Bygg B.

Tomtens beskaffenhet
Det blir opparbeidet asfaltert sykkelveg, gangveier/fortau og grønt-rabatter mot tilstøtende gater. Uteoppholdsarealene mellom byggene (Bygg A og B) vil bli opparbeidet i en grønnere linje som et felles atrium mellom byggene med blant annet grøntarealer, belegningsstein/asfalt/ grus, beplantning, benker/sitteplasser, lekeapparater og belysningspunkter. Det vil bli montert moderne og tidsriktig utebelysning ved hovedinnganger, garasjeport, fellesområder og på alle balkonger.

Adkomst
Gangadkomst til eiendommen vil bli fra Vangsvegen og Brugata. Byggene vil også få inngang fra fellesområdet i byggets fasade mot syd. Innkjøring til felles privat garasjeanlegg for boligdelen vil bli fra Brugata, mens innkjøring til kundeparkering for REMA 1000 vil bli fra Skogvegen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Parkering
Det blir beboerparkering i plan 0 og 2. Se prisliste for detaljert informasjon. Gjesteparkering i tilstøtende gater på oppmerkede felt.

ØKONOMISKE FORHOLD

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er delvis inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt kommer i tillegg. Se prisliste og budsjett for felleskostnader for nærmere spesifisering.

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

Ligningsverdi
Ikke beregnet.

Skattetakst
Ikke beregnet.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest
Utbygger vil besørge minimum midlertidig brukstillatelse innen overtagelse. Ferdigattest vil bli utstedt straks alle leiligheter og utomhusarealer er ferdigstilt.

Antall godkjente boenheter/utleieforhold
Hver bolig vil bli godkjent som egen boenhet. Den enkelte boenhet kan fritt leies ut etter eiers ønske, forutsatt at utleien er i tråd med bestemmelser i eierseksjonsloven og gjeldende vedtekter for sameiet.

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. Alle seksjonseiere har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet jf eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre rettigheter og forpliktelser
Den enkelte sameier plikter seg til å innrette seg etter sameiets vedtekter og gyldig fattede vedtak på 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 to sameier, 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 i henhold til gjeldende bestemmelser i detaljreguleringsplan for Vangsvegen 163 m.fl., sist revidert pr. 12.09.2019. For kopi av gjeldende reguleringsplan, eller informasjon om øvrige reguleringsplaner i området, ta kontakt med megler. Kjøpere må påregne fremtidig byggeaktivitet for resten av utviklingsområdet.

Prosjektet eies 100 % av Vangsvegen Bolig AS v/ Conseptor Bolig AS og REMA Etablering Oslo/Østlandet AS.

ØVRIGE FORHOLD

Overtakelse
Planlagt overtagelse er estimert til 3. eller 4. kvartal 2023, forutsatt byggestart i 3. eller 4. kvartal 2021. Kjøpere vil bli holdt løpende oppdatert om denne utvikling og det tas forbehold om overtagelse iht. byggestart, fremdrift, solgte enheter, samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig.

Forbehold
Selger tar forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende 50 % av antall enheter i salgstrinn 2 (Blokk B), at byggetillatelse blir gitt, samt at selgers byggelån blir innvilget og åpnet. Dersom selgers forbehold ikke er opphevet, og igangsetting ikke vedtas innen 01.04.2022, er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig- og næringsseksjoner, samt eierbrøken som følge av dette.

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 35 000 per leilighet. Dette inkluderer dokumentavgift av andel tomteverdi beregnet etter eierbrøk, startkapital til sameiet, tilknytningsgebyr for fjernvarme og kabel-TV/bredbånd samt tinglysingsgebyr for skjøte. I tillegg betaler kjøper for tinglysing til egen finansiering med kr 727 per panterettsdokument. For nærmere opplysninger om omkostninger vises det til prisliste og vedlagte utkast til kjøpekontrakt.

Meglers vederlag
Det er mellom selger og megler inngått avtale om kr 41 250 per solgte leilighet. I tillegg kommer eventuelle visningskostnader og kostnader til markedsføring. Meglers vederlag betales av selger.

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
Offisiell lansering av prosjektet vil være når det foreligger komplett salgsprospekt og prisliste tilgjengelig for interessentene. Dato for offisiell lansering er satt til 21.04 2021, hvor det er planlagt avholdt et informasjonsmøte med presentasjon av prosjektet.

Hver enkelt interessent vil kunne avtale et digitalt møte med megler (telefon, Teams e.l.) eller fysisk møte dersom dette anses som forsvarlig og ikke bryter gjeldende retningslinjer, for en gjennomgang og svar på spørsmål om prosjektet.

Den som ønsker å kjøpe leilighet i prosjektet skal benytte skjemaet *bindende kjøpsbekreftelse* for å levere en forpliktende kjøpsmelding på en

bestemt leilighet i prosjektet, og iht. gjeldende prisliste. Den *bindende kjøpsbekreftelsen* må inneholde finansieringsbekreftelse, eller kontaktinformasjon til en bankkontakt som kan bekrefte finansiering. Skjemaet *bindende kjøpsbekreftelse* følger vedlagt i dette prospekt.

Fra og med offisiell lansering 21.04 2021 og t.om. 28.04 2021 kl. 1200 vil megler kunne motta slike *bindende kjøpsbekreftelser.*

For de leiligheter hvor megler innen fristen 28.04.2021 kun har mottatt én *bindende kjøpsbekreftelse*, og finansiering er bekreftet, vil denne kunne få tilslag på kjøp og dermed være bundet av avtalen. Skulle det vise seg at megler på dette tidspunkt har mottatt flere *bindende kjøpsbekreftelser* på én og samme leilighet, vil de som har ønsket å kjøpe denne leiligheten få anledning til eventuelt 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. Dersom de som sammen med andre har levert *bindende kjøpsbekreftelse* på en og samme leilighet hvor ingen av disse ønsker å forhøye beløpet på sin *bindende kjøpsbekreftelse* (bud), vil leiligheten fordeles etter loddtrekning.

De som har levert *bindende kjøpsbekreftelse* innen fristen 28.04.2021, vil ut denne dagen ha en eksklusiv mulighet til å flytte sin *bindende kjøpsbekreftelse* til ledige leiligheter.

Fra og med 29.04 2021 vil de ledige leilighetene selges etter prinsippet «først til mølla» til den pris som er fastsatt i den til enhver tid gjeldende prisliste.

Forkjøpsrett til usbl-medlemmer
Vi informerer om at medlemmer i USBL har forkjøpsrett. Frist for å levere inn forkjøpsrett er satt til 20.04 2021.

Se **www.usbl.no** for nærmere informasjon. Avklaring av hvilke leiligheter som eventuelt er kjøpt på forkjøpsrett vil bli avklart ila. 20.04.2021.

Interessenter som innleverer en *bindende kjøpsbekreftelse* gjøres spesielt oppmerksom på at vedkommende er bundet av den *bindende kjøpsbekreftelsen* 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.

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

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

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

LEVERANSEBESKRIVELSE

LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om Kastanjen Hamar og bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Denne beskrivelsen omhandler leveranser som gjelder arealer beboerne kan disponere.Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegningene. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

UTVENDIGE/BÆRENDE KONSTRUKSJONER
Råbygget forutsettes på nåværende tidspunkt levert som plasstøpte konstruksjoner i vegger og dekker i kjeller. Videre oppover så leveres det dekker av hulldekke/plattendekke, og prefabrikerte/plasstøpte vegger i betong.
Det er medtatt avrenning av parkeringsdekker, enten ved sluk eller drensasfalt.

Yttertak
Valgte løsninger vil tilfredsstille forskriftenes krav satt til lyd, brann, styrke, tetthet og kuldebroer. Takkonstruksjonene utføres med isolasjonsverdier iht til TEK17 og papp eller folie på oversiden med nødvendig fall til sluk.

Yttervegger
Byggenes fasader består av ulike materialer. Mot gate består fasaden av betong/tegl og cembrit plater. Mot gårdsrom, Skogvegen og store deler av øverste etasje består av royalimpregnert panel. Ytterveggene isoleres iht TEK 17.

Vinduer
Vinduene leveres med energiglass med en U-verdi i henhold til forskriftskrav i TEK 17 og malte karmer av tre innvendig. Det skal forberedes for solavskjerming, for senere montasje i regi av sameiet/hver enkelt beboer.

Balkonger
Balkongdekker utføres som prefabrikerte betongelementer, hvor underside er ubehandlet betong. Det leveres utvendig stikk og lampe med innvendig bryter.

Balkong-/terrassedører
Balkong- og terrassedørene er slagdører med mindre annet fremkommer av tegning.
Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk.

Balkongrekkverk og vinterhager
Rekkverk på balkonger leveres som galvanisert spilerekkverk for balkonger som ikke skal være innglasset grunnet lydkrav fra trafikkstøy. Disse balkongene skal forberedes for senere innglassing med glass fra dekke til dekke i forskriftsmessig kvalitet og utførelse. Det skal monteres enkelte felter av spiler montert i en ramme av galvanisert metall, tilsvarende for prosjekt Vestbyen kvartal i Hamar. For balkonger hvor det er krav til innglassing, skal det leveres glassrekkverk med skyveglass over håndløper, tilsvarende lumon. Takterrasser leveres med helt eller delvis glassrekkverk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Ventilasjonsanlegg
Boligene vil leveres med balansert ventilasjon som «flexit» eller lignende for individuell styring i hver leilighet med avtrekk fra bad, WC og kjøkken samt tilluft i stue og soverom. Leilighetens ventilasjonsaggregat plasseres i overskap kjøkken eller på bod. Det må påregnes synlige kanaler i himling bod.
Leiligheter som vender ut mot Vangsvegen, skal i tillegg har kjøling.

Oppvarming/varmt tappevann
Bygget vil bli tilknyttet Eidsiva Energis fjernvarme og oppvarming vil i hovedsak være med vannbasert gulvvarme. Alle baderom leveres med vannbåren varme. Det skal leveres styring av gulvarme ved bruk av Futurehome, ThermoFloor eller tilsvarende. Det skal medtas nødvendig utstyr i forbindelse med dette, samt legges opp til tilvalg på ytterligere styrings- moduler knyttet til dette systemet.

Energiforbruket avregnes sentralt av energileverandøren, men vil bli fordelt på den enkelte leilighet, med separate målere i leilighetene for varmt forbruksvann og vannbåren varme. Differanse mellom sum separate målere og totalforbruk fordeles pro rata på samtlige leiligheter. Teknisk sentral/inspeksjonsskap for varme og vann (rør-i-rør-skap) plasseres innfelt i vegg i bad eller bod.

Radio/TV/data
Det leveres komplett kursopplegg for ett radio-/TV-/data-uttak i stue. Punkter utover dette kan leveres som tilvalg. Utbygger inngår en kollektiv avtale med anerkjent signalleverandør for tilknytning og leveranse av internett og TV/radio med bindingstid for grunnleveranse inntil 3 år. Avtalen innebærer at kjøper etter innflytting selv kan bestille individuelle tilleggsabonnement utover grunnleveransen.

Telefon
Bredbåndstelefoni kan leveres av signalleverandør av TV/data. Kjøper bestiller og bekoster selv eget abonnement.

Elektrisk anlegg
Det vil bli montert 400V anlegg i bygget iht gjeldene NEK. Det installeres skjult elektrisk anlegg til brytere, lyspunkter i tak, stikkontakter mm. Grunnbelysning leveres på bad, samt i bod og entrè. Det leveres lys under overskap på kjøkken. På bad og i gang benyttes downlights.
Hver leilighet har individuell avregning av strømforbruk. Alle fellesarealer, P-arealer og boder vil bli utstyrt med grunnbelysning.
Strømforbruk i fellesarealer, boder, utearealer etc. registreres på en felles måler og vil fordeles etter en omforent nøkkel i henhold til vedtektene for sameiet. Utgifter for parkeringsarealer vil bli fordelt på eiere av P-plasser. Det skal legges opp til elbil-lading ved bruk av Ohmia charging, som etablerer ladeanlegg i boligparkering. Det skal derfor kun tas med nødvendig effekt og uttak for dette ladeanlegg i hovedtavlen.

Brannsikringsanlegg
Det leveres brannalarmanlegg i henhold til forskriftskrav. Det leveres brannslokkinganlegg for hele bygget, bortsett fra plan 0, 1 og 2 som er en egen branncelle. Dette er nærmere beskrevet i brannrapport utarbeidet av SIMBRA.

FELLESAREALER, INNVENDIG OG ADKOMSTAREALER
Adkomst
Det vil bli etablert inngangspartier med hovedinngangsdører via inngangspartier på gateplan. Her vil det være porttelefonanlegg med tale-, lytte- og kamerafunksjon samt postkasser. Heis og trapp går fra bakkeplan.

Trapperom/Gangarealer
Gulv: Betongoverflate/gulvbelegg.
Vegger: Sparklet og malt betong.
Tak: Sparklet og malt betong, eller nedforet platehimling.
Trapp: Betongoverflate med påmonterte signalfelt i trinn. Rekkverk og håndløper i metall.

Heis
Det installeres maskinromsløs personheis i alle trapperom med heisstolstørrelse ca. 1100 x 2100 mm. som er tilrettelagt for båretransport. Heiser føres fra parkeringskjeller eller gateplan. Heis-

kupeer leveres i en standard utførelse. Heisen er utstyrt med nødtelefonforbindelse og leveres med tale og taktile knapper.

Kjeller/parkeringsetasje
Gulv: Betongdekke behandles med lithurin eller tilsvarende. Oppmerking av plasser skal medtas.
Vegger: Males 2 strøk med hvit maling.
Tak: Males 2 strøk med hvit maling.
Det skal leveres porter ihht ARK sitt underlag.
Tekniske rom males med epoxy på gulv. Vegger og tak males 2 strøk hvit. Det vil ikke legges opp til vaskeplass for biler i parkeringsetasjen.

LEILIGHETENE
Generell takhøyde
Innvendig takhøyde i leilighetene vil være ca. 2700 mm, med unntak av entrè, bad og enkelte andre rom som får lavere takhøyde grunnet tekniske føringer. Innkassinger kan forekomme i alle typer rom.

Tilgjengelighet
Alle leilighetene vil utformes som "tilgjengelige boenheter".

Himling
Himlinger sparkles og males. Ved bruk av plattendekker/hulldekker leveres himling med synlige V-fuger. I enkelte områder av leilighetene vil taket bli foret ned/ innkassinger for å skjule tekniske føringer, nedsenkninger i dekker i forbindelse med inntrukne toppetasjer. Det gjøres oppmerksom på at avstanden mellom topp overskap og himling i kjøkkenet i høy grad vil bli brukt til tekniske føringer som kasses inn.

Innvendige vegger i leilighetene
Lette skillevegger inne i leilighetene utføres generelt med stålstender og gipsplate på hver side. Vegger som skal kles med fliser forsterkes. Leilighetsskillevegger utføres generelt i betong, som sparkles og males. Det vil kunne forekomme leilighetsskillevegger utført med lydisolert stålstendervegg, mineralullisolasjon i hulrommet og gipsplater på hver side. Innvendige vegger isolerer med 50 mm der det ikke er lydkrav.

Gulv
Stue, kjøkken, soverom og entre/hall leveres med tre stavs eikeparkett på lyddempende underlag. Det kan velges mellom klar matt lakk eller hvitpigmentert matt lakk. Annen parkettkvalitet vil bli tilvalg.

Listverk
Det leveres gulvlister i eik. Listverk og/eller foringer rundt dører og vinduer leveres hvitmalt. Det benyttes generelt taklister. Fotlister, listverk og taklister utføres med synlig spikerhull.

Maling
Alle tak/vegger males i hvitt. Andre fargevalg er mulig som tilvalg.

Dører
Inngangsdøren leveres i glatt utførelse etter arkitekts valg. Innvendige dører til hver leilighet leveres som glatte, lette dører ferdig hvitmalt. Beslag av rustfritt stål.

Dørlåser
Det installeres låssystem slik at leilighetseier kun benytter én nøkkel til alle de dører som skal kunne låses. Det leveres 3 nøkler til hver leilighet samt brikke/kort som passer til hovedinngangsdør.

Porttelefonanlegg og dørklokke
Det leveres porttelefonanlegg med tale-, lytte- og kamerafunksjon. Det skal leveres ringeknapp utenfor dør til leilighet.

Postkasser
Det er tilrettelagt for felles skilting og det leveres èn postkasse per leilighet ved den respektive hovedinngang.

Kjøkken
Kjøkken leveres av anerkjent leverandør som HTH eller tilsvarende. Kjøkkeninnredning leveres med over- og underskap. Kjøper vil få valg mellom kjøkken i klassisk stil eller moderne stil. Innredningshøyden for kjøkken utgjør ca. 2100 mm inkl. overskap mot nedforing. Innkassing fra overskap og opp til tak. Benkeplate leveres i laminat med avrundet/rett forkant.

Kjøkkeninnredning utstyres med lys under overskap og stikk i henhold til TEK17.
Kjøkkenvask leveres med ettgreps blandebatteri i krom type. Kjøkken leveres med hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator med kullfilter.

Bad
Bad leveres som ferdig baderomskabiner, bortsett fra ekstra WC/bad som plassbygges. Det legges fliser beregnet for våtrom på gulv og vegger. Veggene flislegges fra gulv til tak.
Baderomskabiner leveres med komplette sanitærinstallasjoner inkludert baderoms garnityr, hvor det er inkludert 900 mm baderomsmøbler med integrert belysning og EL uttak iht. TEK17.

Det leveres vegghengt toalett med innebygd sisterne av type Geberit eller tilsvarende.
Det leveres rettvinklete eller buede dusjvegger i herdet glass som kan slåes inn i dusjen når dusjen ikke er i bruk. Det leveres vegghengt dusj, dusjbatteri med termostat og etthånds blandebatteri.

Det inngår opplegg til vaskemaskin. Bruk av tørketrommel forutsetter kondenserende type. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen. På plassbygde WC/gjestebad leveres det innebygd sisterne av type Geberit eller tilsvarende, samt servant. Innredning på WC/gjestebad kan legges til ifbm tilvalg. På «tørre» bad leveres det malt gipsvegger og parkett. I plassbygde bad med sluk leveres ihht våtromsnormen med fliser på vegg og gulv, dusjvegg i herdet glass med dusjbatteri tilsvarende baderomskabin.

Peis
Det er ikke tilrettelagt for peis i leilighetene.

Bod
Bod i leilighet leveres med parkett og grunnbelysning. Det vil være synlige kanaler i himling bod.

Sportsbod i parkeringsetasje
Sportsboder leveres med nettingvegger og dører. Kjøper skaffer selv hengelås til nettingdør. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte boder kommer tekniske installasjoner som for eksempel ventilasjonskanaler og fjernvarmerør.

Parkering
Opplegg til EL-bil vil være tilvalg. Se for øvrig punkt over.

Illustrasjon - Det grønne, parkmessig opparbeidede indre gårdsrommet blir et hyggelig felles-areal for alle beboere i Kastanjen. Et område som både er hyggelig å bruke og pent å se på - både dag som kveld. Avvik vil kunne forekomme.

UTKAST KJØPEKONTRAKT

Kjøpekontrakt for selveierleilighet under oppføring (utkast)

Oppdragsnummer: _____

Omsetningsnummer: _____

Kontraktsdato: _____

Mellom

Vangsvegen Bolig AS, org.nr. 919 715 723, c/o Conceptor Bolig AS, Billingstadsletta 13, 1396 BILLINGSTAD. Matrikkel: gnr. 1, bnr. x, snr. x / Kommune: Hamar

Tlf.:	E-post:

heretter kalt «selger», og

Navn kjøper 1	F.nr.
Navn kjøper 2	F.nr.
Gatenavn	Postnr/Sted
Tlf 1	E-post 1
Tlf 2	E-post 2

heretter kalt "kjøper",

er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1 Eiendom og kjøpesum

Partene har inngått avtale om kjøp av ny Leilighet, Leilighets nr. x (heretter kalt Leiligheten) i henhold til prospekt og øvrig salgsdokumentasjon. Leiligheten ligger i plan x.

Leilighetens planløsning, standard og utstyr er nærmere angitt i vedlagte prospekt som gjelder som del av denne kontrakt. Det tas forbehold om at det kan foretas mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer Leilighetens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av eventuelt avtalt kjøpesum.

Leiligheten vil bli tildelt eget seksjonsnummer og blir en del av Sameiet Kastanjen, gnr. x, bnr. x i Hamar kommune. Adresse er p.t. ikke fastsatt og vil senere bli tildelt av kommunen.

Eiendommen vil bli oppdelt i leilighetsseksjoner i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Til seksjonen medfølger disposisjonsrett til 1 bod og x biloppstillingsplass(-er) i eiendommens felles parkeringsanlegg (plan 0 el. plan 2). Disposisjonsrett til bod og garasjeplass(er) søkes tillagt seksjonen som tilleggsarealer i seksjoneringsbegjæringen, eller som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsarealet.

Kjøpesummen er avtalt til kr x (kroner x tusen ^{00}/100)

Betalingsplan:

10 % av kjøpesummen innen 10 dager etter at selgers forbeholder opphevet og tilfredsstillende garanti fra selger er etablert, jfr buofl § 12	=	kr
Ved overtakelse	+	kr
Til sammen	=	kr

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, jfr. likevel punkt 2 om gebyrer og avgifter.

§ 2 Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler Kjøper uoppfordret følgende omkostninger samtidig med slutt-oppgjøret, jfr. punkt 1.

Statsavgiftene ved tinglysing av skjøte utgjør:

Dokumentavgift (2,5 % av andel tomteverdi)	kr
Tinglysingsgebyr skjøte	kr 585
Startkapital til sameiet (2 ganger stipulerte månedlige fellesutgifter)	kr
Tilknytningsavgift for kabel-TV/bredbånd	kr 5.000
Tilknytningsgebyr for fjernvarme	kr 9.000,-
Til sammen	= kr

I tillegg vil det komme tinglysingsgebyr og attestgebyr kr 787,- for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på denne Leiligheten i forbindelse av etablering av egne lån.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av endrede gebyrer/ avgifter før overtagelsen.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen er inkludert i kontrakts-summen. Eventuell taksering av Leiligheten står for Kjøpers regning.

§ 3 Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av megleren, EiendomsMegler 1 Innlandet AS. Alle innbetalinger, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, forbundet med denne kontrakt skal innbetales til EiendomsMegler 1, oppgjørsavdelingen, postboks 198, 2302 Hamar, klientkonto **1800.60.46580 merket med KID-nummer xxx** i Sparebank 1 Østlandet. Alle innbetalinger skal merkes med Leilighetens KID-nummer.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøper før den er innkommet på meglerens klientkonto. Skriftlig bekreftelse fra Kjøpers bank om at slik betaling er overført må sendes EiendomsMegler 1 Innlandet AS på e-post **oppgjorhamar@em1innlandet.no.**

Dersom deloppgjør/sluttoppgjør betales senere enn avtalt, påløper for tiden **8,00** % p.a. forsinkelsesrente[1] av den del av kjøpesummen som berøres av forsinkelsen i henhold til enhver tid gjeldende rentesats i 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 tidspunkt beløpet er valutert meglerens 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.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen, jfr bustadoppføringslovens bestemmelser om avbestilling. Påbegynte endringsarbeider må betales i sin helhet. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalte forskudd tilfalle Kjøper.

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.

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.

Tinglysing av skjøtet vil ikke finne sted før Kjøper har foretatt fullt oppgjør, jfr. pkt. 2, inkludert evt. betaling av forsinkelsesrenter. 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 Leiligheten 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 Leiligheten uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte Leiligheten, jf. Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e).

De deler av kjøpesummen som forfaller til betaling før overtagelsen, vil bli innsatt på meglers klientkonto. Beløpet vil bli utbetalt til Selger så snart tilfredsstillende selvskyldnergaranti i henhold til Bustadoppføringslovas § 47 foreligger.

Dersom selvskyldnergaranti ikke fremlegges er innbetalt beløp Kjøpers og kan først overføres Selger etter Kjøpers overtakelse av Leiligheten.

[1] Satsen for forsinkelsesrenten er Norges Banks styringsrente tillagt 8 prosentpoeng. Renten fastsettes hvert halvår, med virkning fra 1. januar og fra 1. juli. Forsinkelsesrenten fastsettes av Finansdepartementet.

§ 4 Skjøte / sikkerhet

Skjøte på Leiligheten utstedes av Selger senest ved overtakelse. 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.

Selger skal stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av avtalen, jfr bustadoppføringslova § 12, så snart selgers forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende 50% av antall enheter, byggetillatelse er gitt samt at selgers byggelån er innvilget og åpnet. 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 Leiligheten overleveres fri for andre heftelser enn dem Kjøper selv påhefter. Kjøper har fått seg forelagt utskrifter fra grunnboken og har gjort seg kjent med disse, jfr. §15. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriftene omfatter alle eiendommene omfattende av prosjektutviklingsområdet Kastanjen (før sammenføyning/deling og seksjonering).

§ 5 Utførelse og bebyggelse

Avtalens omfang fremgår av denne kontrakten og bilag spesifisert i pkt. 15. Selgers ytelser skal være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Ytelsene skal ha god håndverksmessig standard og svare til opplysninger som følger av kontraktsdokumentene eller ved markedsføring, med unntak av markedsføringen på Internett som er omtrentlig. Det vises til bustadoppføringslovas §§ 25, 26 og 27.

Inneholder kontraktsdokumentene 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 leveransebeskrivelsen i prospektet og tegninger, gjelder leveransebeskrivelsen. Prospektets illustrasjonstegninger utgjør ikke en del av kontraktstegningene.

Tomten skal være i henhold til beskrivelsen i prospektet - utomhusplan.

§ 6 Endringer

Avtales det endringer eller tilleggsarbeider, skal Selger skriftlig bekrefte for Kjøper de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene. Selger kan kreve betaling for tilleggsarbeider når de er utført uavhengig av betalingsplanen nevnt i punkt 1. Det vises til bustadoppføringslovas §§ 7 og 8.

Kjøper kan be om endrings- eller tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer Selgers vederlag inntil 15 %. Det vises til bustadoppføringslovas § 9.

Selger kan kreve at bestillinger av tilleggsarbeider skal skje direkte til og avtales med underleverandører og at fakturering skjer direkte til Kjøper fra underleverandørene.

Da prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon, er det ikke mulig å bestille endringer i utførelsen utover det som fremkommer av prospektet.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer Leilighetens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

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

§ 7 Ferdigstillelse

Byggestart er foreløpig anslått til 3. eller 4. kvartal 2021, forutsatt at selger har bortfalt sine forbehold. Med en antatt byggetid på ca. 24 måneder planlegges Leiligheten ferdigstilt 3. eller 4. kvartal 2023. Arbeidet skal utføres med rimelig fremdrift og uten unødig avbrudd.

Selger vil holde Kjøper orientert om fremdriften. Selger plikter, senest 8 uker før ferdigstillelse av Leiligheten, å meddele Kjøper skriftlig om fast overtagelsesdato. Kopi av meddelelsen sendes også til megler. Denne varslede dato gjelder da som bindende overtakelsesdato, er evt. dagmulktsutløsende 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 bustadoppføringslovas §11 er oppfylt og Selger har varslet Kjøper om forsinkelsen.

Selger skal innkalle til overtakelsesbefaring i samsvar med bustadoppføringslovas §15.
Det skal føres protokoll over feil og/ eller mangler som skal rettes av Selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter. Kopi sendes megler.

Forut for overtakelse kan Selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres på samme måte som ved overtakelse. Dette skjer 2-3 uker før overtakelsesdatoen.

Det kan holdes overtakelsesforretning selv om det gjenstår mindre arbeider som ikke er til hinder for at hele Leiligheten kan bebos. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overtakelsen.

Ved forsinket ferdigstillelse som Selger er ansvarlig for, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslovas §18 om dagmulkt (0,75 promille per dag) og §19 om erstatning.

Ved vesentlig forsinkelse, unntatt force majeur, har Kjøper rett til å heve kontrakten, og få tilbakebetalt innbetalt del av kjøpesum inkl. påløpte renter på meglerens konto som følge av innbetalingen.

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

Kjøper plikter å gi Selgers folk adgang til Leiligheten innenfor normal arbeidstid
(kl. 07.00-16.30), slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.

Skulle det forøvrig 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 Leilighetens verdi jf. bustadoppføringslovas §32.

§ 8 Overtakelse

Kjøper har ikke rett til å overta Leiligheten før hele kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er innbetalt. Kjøper har deponeringsrett (holde tilbake penger på meglers konto) til sikkerhet for eventuelle krav mot Selger dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtakelsen, det vises til bustadoppføringslovas §§ 24, 31 og 49.

Når Leiligheten er overtatt, bortfaller Kjøpers instruksjonsrett over kjøpesummen, med mindre eventuelt beløp som skal tilbakeholdes skriftlig framgår av overtakelsesprotokollen. Eventuelt beløp som skal tilbakeholdes deponeres hos megler, og frigivelse av dette beløpet krever begge parters signatur. Beløpet skal stå i rimelig forhold til verdien av de gjenstående arbeid. Renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp i forbindelse med overtakelsen tilfalle Selger.

Synlige skader på overflater, utstyr og lignende kan ikke påberopes etter overtakelse.

Dersom Leiligheten har feil eller mangler som gir Kjøper grunnlag til ikke å overta Leiligheten, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på meglerens klientkonto, inntil Leiligheten kan overtas, jf. bustadoppføringslovas §§ 15 og 31. Renter i forsinkelsesperioden tilfaller Kjøper.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres i byggrengjort 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.

Til Leiligheten hører en andel av fellesarealer. Deler av fellesarealene, herunder utomhusarbeidene kan bli ferdigstilt etter overtakelse av boligen, men senest innen 1. juli i påfølgende eller inneværende år, avhengig av forventet ferdigstillelsesdato. Som sikkerhet for ferdigstillelse av alle fellesarealer vil det på meglerens klientkonto bli holdt tilbake et forholdsmessig beløp felles for alle sameiere tilsvarende verdien på eventuelt gjenstående arbeid.

Kjøper gir sameiets styre, eller den sameiet utpeker, fullmakt til sammen med Selger foreta og undertegne overtakelsesforretningen for fellesarealene. Når protokollen viser at fellesarealene er levert i henhold til kontrakten, vil tilbakeholdt beløp bli utbetalt Selger. Opparbeidede renter tilfaller Selger.

Fra overtagelsen går risikoen for Leiligheten over på Kjøper. Kjøper svarer for påløpte utgifter, samt oppebærer eventuelle inntekter. Dersom sameiet ikke er stiftet når Leiligheten tas i bruk, har Selger rett til å kreve dekket kostnader til fellesutgifter som han betaler på vegne av sameiet.

Når overtakelsesforretningen har funnet sted, anses Kjøper å ha godtatt Leiligheten som kontraktsmessig med eventuelle bemerkninger i overtagelsesprotokollen.

§ 9 Garanti / reklamasjonsrett

Om lag 1 år etter overtakelse skal Selger uoppfordret innkalle til ettårsbefaring. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til bustadoppføringslovas § 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.

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

a) Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende, med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
c) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Leiligheten med utstyr.
d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

Reklamasjoner i henhold til ovennevnte garanti må meldes skriftlig til Selger med kopi til garantisten. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle Leilighetene, så sant ikke normal bruk av Leiligheten krever at en eventuell feil utbedres omgående.

Reklamasjonsretten i henhold til bustadoppføringslovas §30 er begrenset til 5 år etter overtagelsesdato.

§ 10 Risiko - forsikring

Leiligheten står for Selgers regning og risiko frem til overtakelse har funnet sted i henhold til punkt 1 og 7 i kontrakten. Selger er forpliktet til å forsikre eiendommen i byggeperioden i henhold til bustadoppføringslovens bestemmelser. Styret i sameiet plikter å tegne egen forsikring snarest mulig, og melde fra om dette til Selger som da kan slette sin forsikring. Etter dette tidspunkt er sameie ansvarlig for forsikring av bygningen.

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring fra og med overtakelsesdato.

Dersom Leiligheten skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade før overtagelsen, kan denne kontrakt opprettholdes fullt ut dersom Kjøper ønsker det. Skadeerstatning skal i så fall utbetales til 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 à konto i forbindelse med kjøpet.

§ 11 Sameiet og vedtekter

Ved ervervet av Leiligheten blir Kjøper sameier i Sameiet Kastanjen, Leilighetens sameie. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter).

Fellesutgiftene for Leiligheten fastsettes av sameiet i årsmøte, og er for første driftsår stipulert til ca. kr xxx per måned.

Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet jfr. eierseksjonsloven §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Der er utarbeidet vedtekter som følger som vedlegg til denne kontrakten. Disse vedtekter gjelder fram til generalforsamlingen vedtar eventuelle endringer.

§ 12 Befaring på byggeplassen

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

§ 13 Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen 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 det verneting som ligger i det området eiendommen tilhører.

§ 14 Særskilte bestemmelser

Selger tar forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende 50 % av antall enheter, at bygge-tillatelse blir gitt samt at selgers byggelån blir innvilget og åpnet. Dersom selgers forbehold ikke er opphevet og igangsetting ikke vedtas innen 01.12.21 er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Kjøper får da tilbakebetalt eventuelt forskuddsbetalt beløp inkludert påløpte renter.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall boligseksjoner, 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 boliger i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende boliger i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Ved transport av kjøpekontrakten vil megler beregne seg et transportgebyr på kr 50 000.

§ 15 Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

- Prospekt med tegninger og leveransebeskrivelse
- Plantegning av Leiligheten i målestokk 1:50 eller 1:100
- Grunnboksutskrift for gnr. 1, bnr. 1354/1556/1559/1565/1566/5060/5845/7613 i Hamar kommune, datert 29.03.2021
- Plankart detaljreguleringsplan for Vangsvegen 163 m.fl., Plan-ID 077300, datert 23.10.2019
- Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Vangsvegen 163 m.fl., Plan-ID 077300, sist revidert 12.09.2019
- Utkast til vedtekter for Sameiet Kastanjen
- Budsjett for felleskostnader
- Kopi av bustadoppføringslova
- Prisliste

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

Sted, dato _____

_____

Selger
Vangsvegen Bolig AS

_____

Selger
Vangsvegen Bolig AS

Sted, dato _____

_____

Kjøper 1

_____

Kjøper 2

Illustrasjon - Et grønt og frodig felles indre gårdsrom mellom Bygg A og Bygg B som blir et trivelig område å oppholde seg - og fint å se på. Avvik vil kunne forekomme.

UTKAST VEDTEKTER

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v.

Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall eierseksjoner, og organisering av parkerings- og utenomhusarealene. Det tas også forbehold om antall næringsseksjoner. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell.

Endelig vedtekter fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for

Sameiet Kastanjen
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kastanjen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <xx>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av ca. 87 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Hamar kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte:

- bod
- *parkeringsplasser (i garasjekjeller) avhengig av organisering*
- Private markterrasser (evt. takterrasser avhengig av organisering)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Det er ikke endelig avklart hvordan parkeringsplassene blir organisert. Parkeringsplassene kan bli tilleggsdeler, egne seksjoner, en felles seksjon eller organiseres på annen måte som utbygger finner hensiktsmessig. Om det blir en felles parkeringsseksjon så blir det et tingsrettslig sameie med egne vedtekter. På plan 0 og plan 2 blir det boligparkeringsplasser, mens på plan 1 blir det dagligvarebutikk og tilhørende parkeringsplasser.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon så langt eierseksjonsloven gir anledning til dette.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonen skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen planlegges brukt til dagligvarebutikk, men næringsseksjonen kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eier av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonen kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenheten samt at det kan bli nødvendig å ha enkelte typer anlegg på byggets fasade. Slik næringsvirksomhet kan etableres i samsvar med offentlige lover og forskrifter.

(2) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.

- For næringsseksjonen: I tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, har næringsseksjonen rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanli-

ge for den næring som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra styret. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Det er anmerket på tegningen hva som er å anse som byggets næringsfasade, se skisse under dette punktet. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert. Skilt eller reklame på næringsfasaden skal ta hensyn til byggets arkitektur. Næringsseksjonen har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette. Næringsseksjonen må ha styrets samtykke til oppsett av skilt utover byggets næringsfasade.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming og fliser, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Felles uteareal på bakkeplan over plan 2 fungerer som tak for næringsseksjonen og parkeringsplassene, og har en membran som ikke må skades. Sameiet må dermed utvise stor forsiktighet ved tiltak på bakkeplanet. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Styret må undersøke muligheten for skade dersom det skal foretas ytterligere beplantning på området. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

(7) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall skapt i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonen, skal håndteres separat for næringsseksjonen.

(8) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak. Næringsseksjonen får anledning til å installere et skiltgjenkjenningssystem eller lignende registreringssystem i parkeringskjelleren. Det er næringsseksjonen som har ansvar for systemet og for å følge opp personvernregelverket. Næringsseksjonen er behandlingsansvarlig.

(9) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Eksklusiv rett til bruk

Det er avtalt tidsubestemt enerett til bruk av enkelte fellesarealer for bolig iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd. Utearealene er nærmere angitt i utomhusplan vedlagt til disse vedtektene (vedlegg 1).

(1) Boligseksjonen snr- xx-xx har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:
Utearealer, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene. Eierne/brukerne av næringsseksjonen skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt enerett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonen.

Er det et tilsvarende behov for næringsseksjonen?

3-3 Boligseksjonene og næringsseksjonen
Boligseksjonene og næringsseksjonen ønsker i størst mulig grad å ha full råderett over hver sin del av bygningsmassen og tilliggende tomt. Seksjonseierne har som felles målsetning at færrest mulig felleskostnader skal deles mellom nærings- og boligdelen, og at rådigheten over og forpliktelsen til å vedlikeholde, drifte og påkoste bygningstekniske deler knyttet til henholdsvis boligdelen og næringsdelen i minst mulig grad skal innskrenkes.

3-4 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Seksjonseierne disponerer 88 parkeringsplasser i plan 0 og plan 2 i bygget. Av disse ligger
- x som tilleggsareal
- x som egen seksjon

Næringsseksjon har egne parkeringsplasser på plan 1, enten som tilleggsareal, del av egen seksjon eller som egen seksjon.

For boligparkeringsplass kan parkeringsplassen uavhengig av organiseringen bare selges sammen med seksjonen eller til en annen seksjon i sameiet.

4-2 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen på plan 0 og plan 2, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-3 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av boliggarasjekjelleren fordeles mellom boligseksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver boligseksjonseier disponerer. Næringsseksjonen dekker kostnadene med drift av egne parkeringsplasser i plan 1. Dette gjelder også adkomstarealer ol som bare er til parkeringsplasser i plan 1.

Dette punktet vil tilpasses endelig organisering: Boligseksjonseiere som disponerer parkeringsplass i boliggarasjekjeller, enten som tilleggsdel til sin seksjon eller som egen seksjon (parkeringsseksjon snr. xx,xx) skal ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik som følger:

- *vedlikehold og utskiftning av port og dører på plan 1 til boliggarasjekjelleren (plan 0 og plan 2),*
- *vedlikehold av adkomstarealer på plan 0 og plan 2 knyttet til boliggarasjekjelleren,*
- *vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester på plan 0 og plan 2 som gjelder boliggarasjekjelleren,*
- *årlig rengjøring av dekke på plan 0 og plan 2 i boliggarasjekjelleren,*
- *kostnader til oppvarming og belysning på plan 0 og plan 2 i boliggarasjekjelleren,*
- *andre vedlikeholds – og driftskostnader som åpenbart knytter seg til plan 0 og plan 2 i boliggarasjekjelleren.*

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, enten parkeringsplassen disponeres som tilleggsdel til boligseksjon, hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/88 per plass på hver boligseksjonseier som disponerer parkeringsplass i boliggarasjekjelleren.

Eiere av parkeringsplass som disponerer el-uttak for lading av el-bil må også betale for faktisk forbruk

av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv., se punkt 4-4.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, strøm og administrative kostnader dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva sameiet/leverandør bestemmer. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra styret.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er dermed xx HC-plasser på plan 0 og plan 2 som inngår i denne bytteplikordningen.
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass. Næringsseksjonen har likevel ansvar for utskifting av egne vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til felleslednigen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Sameiet har likevel ikke ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører til næringsseksjonen som nøringsseksjonen selv har ansvar for.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Ombygning og endring av egen seksjon
(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer og inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonen, skal eier av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonen og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

” Næringsseksjonen” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som boligdelen.

a) Hver av eierne av næringsseksjonen (snr. xx) skal dekke følgende kostnader til egen seksjon
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
- Snøbrøyting og strøing som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Næringsspesifikt avfall utover normalt restavfall.
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel.
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel (Avgiften kan bli fakturert direkte til næringsseksjonen fra kommunen)
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av parkeringsplasser på plan 1, port til vareleveringen samt innkjøringer til egne parkeringsplasser.

b) Eierne av boligseksjonene (snr. xx-xx) skal dekke følgende kostnader
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og alt grønt vedlikehold av arealer på sameiets grunn som boligdelen har bruksrett til, eller som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken. Kollektiv kabel-tv/bredbånd og evt. internett skal likevel fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med lik andel pr. seksjon.

c) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne
- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner..
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonen

Fordelingen mellom næringsseksjonen og boligseksjonen skjer etter sameiebrøken. Den interne fordelingen mellom boligseksjonseierne skjer deretter iht. brøken omtalt under punkt b.

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-5 medlemmer, hvor en bør være fra næringsseksjonen, og med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggen¬der i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonen har 22 stemmer, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 6.
d) Endring av en etablert enerett som følger av disse vedtektene.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

KJØPSBEKREFTELSE

Foto: istock

RIV AV

Kjøpsbekreftelse

Sendes til:
EiendomsMegler 1 Innlandet avd. Hamar, Torggt. 12/14, 2317 Hamar;
e-post: **terje.hoelseth@em1innlandet.no** / **petter.lovlund@em1innlandet.no**

Navn 1 vil bli benyttet som hovedkontaktperson hvis ikke annet er særskilt avtalt ifm signatur og vedståelse av denne kjøpsbekreftelse.

Navn 1	Personnr.
Navn 2	Personnr.
Gate	Postnr/Sted
Tlf/mobil 1	E-post 1
Tlf/mobil 2	E-post 2

Jeg/vi inngår herved bindende avtale med selger om kjøp av **Leilighetsnr**.: _____
inkl. eventuell garasjeplass (-er) i **Kastanjen Hamar, salgstrinn 2** i henhold til prisliste, prospekt med prosjekt-beskrivelse og vedlegg, samt dette kjøpetilbud med informasjon og vilkår

fastpris kr _____ – kroner _____ 00/100

med tillegg av omkostninger jfr. prislisten for Kastanjen Hamar, salgstrinn 2, datert _____

Kjøper bekrefter å ha satt seg inn i ovennevnte dokumenter.

FINANSIERINGSPLAN

Egenkapital (bankinnskudd, kontanter, eiendom) Kr _____

Lån/mellomfinansiering i _____ Kr _____

Kontaktperson i bank/finansinstitusjon _____

Ev forbehold/forutsetninger _____

_____
Dato/sted

_____ _____
Signatur 1 Signatur 2

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.
- Dersom kjøper anses som profesjonell forbeholder selger seg retten til å kreve at avhendingslovens bestemmelser skal komme til anvendelse for avtalen mellom partene.

AVTALEVILKÅR
Kjøpekontrakt vil bli signert etter at kjøpstilbudet er akseptert av selger. Megler vil innkalle til kontraktssignering.

BETALINGSBETINGELSER
- 10% av kjøpesummen betales innen 10 dager etter at selgers forbehold er opphevet og tilfredsstillende garanti fra selger iht buofl § 12 er etablert.. 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. Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustad-oppføringsloven § 52-54. Ved avbestilling skal kjøper betale en normaltapserstatning til selger som skal tilsvare 10% av den avtalte kjøpesummen. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalte forskudd tilfalle kjøper.

OMKOSTNINGER
Det henvises til prislisten for de stipulerte omkostningene pr. bolig.

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 denne foreligger med 2,5 % av beregnet andel av tomteverdi.

ALMINNELIGE FORBEHOLD
Selger tar forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende 50 % av antall enheter, at byggetillatelse blir gitt samt at selgers byggelån blir innvilget og åpnet. Dersom selgers forbehold ikke er opphevet og igangsetting ikke vedtas innen 01.04.2022 er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Kjøper får da tilbakebetalt eventuelt forskuddsbetalt beløp inkludert påløpte renter.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig-/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 boliger i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende boliger 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 boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader pr. m2 BRA enn større boliger. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig, 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. Ved transport av kjøpekontrakten vil megler beregne seg et transportgebyr på kr 50 000.

Sted, dato _____

Sign. kjøper 1 _____ Sign. kjøper 2 _____

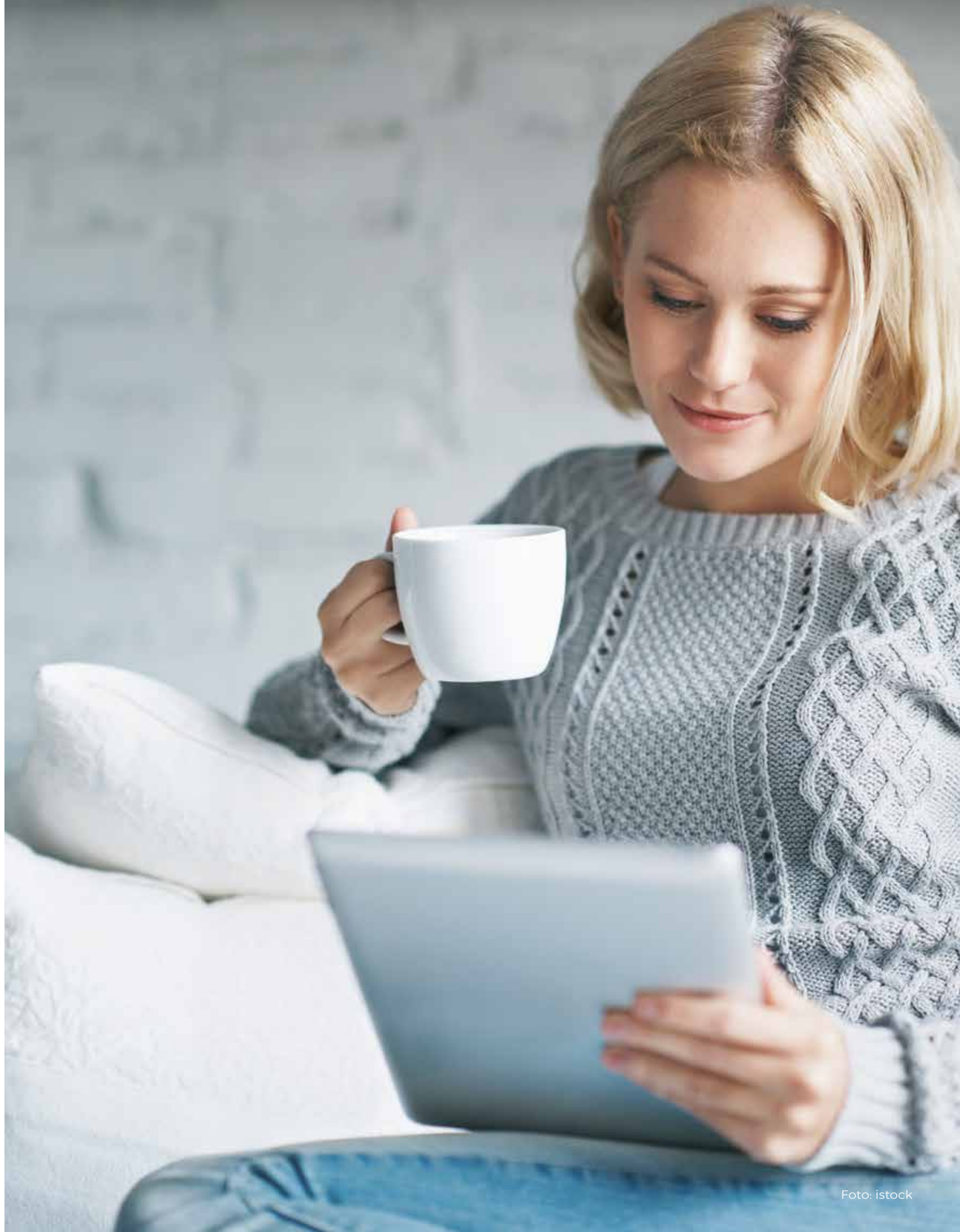


Foto: istock

OM UTBYGGER

Conceptor Bolig AS skal bygge leiligheter og boliger i det indre InterCity-området og har ca. 2.500 leiligheter under utvikling. Målet er å realisere 200 til 500 leiligheter årlig i markedet. Selskapet har fokus på utvikling av leiligheter og småhus i tett/lav bebyggelse i sine satsingsområder. Conceptor Bolig AS ble stiftet i juni 2016. Selskapet har hovedkontor påBillingstadsletta i Asker.

Conceptor Bolig har en verdijustert egenkapital på ca. 400 millioner kroner og er et selskap i Conceptor-konsernet. Conceptor-selskapene har en verdijustert totalbalanse på ca. 1,6 milliarder kroner, hvorav verdijustert egenkapital utgjør ca. 1,2. milliarder.
Lasse Skjelbred er adm. direktør for selskapet som har hovedkontor på Billingstadsletta i Asker.

For mer informasjon se: **www.conceptorbolig.no**

REMA Etablering er et selskap i Reitangruppen som skal sikre attraktive eiendommer og lokaler til REMA 1000, enten det gjelder en nyetablering eller en flytting av eksisterende butikk.

For mer informasjon se: **www.remaetablering.no**

MED USBL PÅ LAGET

Usbl blir forretningsfører for Kastanjen Hamar. Med Usbl får du en samarbeidspartner med solid kompetanse, velprøvde rutiner og ikke minst personlig oppfølging fra ansatte i Usbl, som tar ditt sameiets behov på alvor. Usbl har kontorer over hele Østlandet for å kunne være tett på våre kunder, og forvalter nærmere 60 000 boliger fordelt på mer enn 1600 borettslag og sameier. Vi jobber hver dag for å sikre god drift av våre forvaltede boligselskap, slik at de som sitter i styret får hjelp til å ta gode beslutninger på vegne av alle beboerne.

I tillegg til forretningsførsel har vi også bred teknisk og juridisk kompetanse, hvor vi tilbyr både rådgivning, kurs og opplæring innenfor blant annet HMS, vedlikehold og eiendomsrett. Det at vi har samlet all kompetanse under samme tak, gjør at du kan være trygg på at du får bistand til alt du har behov for gjennom året, både nå og i fremtiden.

OM BETONMAST

Betonmast er en av Norges største byggentreprenører. Virksomheten ble etablert i 2006, og omfatter i dag 16 selskaper lokalisert i de største markedene i Norge og Sverige. Konsernet omsatte i 2019 for ca. 7 milliarder kroner og har rundt 1000 medarbeidere.

Prosjektporteføljen omfatter alt fra større boligprosjekter til nærings- og offentlige bygg. Betonmast er en betydelig aktør innenfor bygging for det offentlige, og besitter spesialkompetanse på prosjektutvikling og samspillskontrakter.

OM BETONMAST INNLANDET

Betonmast Innlandet er en totalleverandør i bygg- og anleggsbransjen, med Hadeland, Eidsvold, Gjøvik, Hamar og Lillehammer som sitt område. Selskapet utfører alle typer byggeoppdrag, som bygging av skoler, næringsbygg, boliger, kjøpesenter og omsorgsboliger.
Virksomheten ble etablert som Toten Bygg og Anlegg i 1977, og er anerkjent i sitt område. Betonmast Innlandet har stor egenproduksjon med egne håndverkere, og alle betong- og tømrerarbeider utføres av høyt kvalifiserte fagfolk. Selskapet er en del av Betonmast-konsernet.

Conceptor BOLIG | REMA ETABLERING | usbl For deg og ditt hjem | BETONMAST

Illustrasjon - Kastanjen sett fra øst i retning vest. Her vil gavlfasaden mot øst i Bygg A få et tøft grafisk uttrykk i betongen med illustrasjon av et kastanjetre. I tillegg vil fasaden lyssettes samt preges med navnet til prosjektet - Sameiet Kastanjen. Bygg A har har fasader mot Vangsvegen og Skogvegen, mens Bygg B har fasader mot Skogvegen og Brugata.
Avvik vil kunne forekomme.