



Ankerløkka Park

BYGG 1

PLANTEGNINGER
VEDLEGG



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

Innhold

6

**Forklaring av
arealbegrepene**

10

Etasjeplaner

16

Plantegninger

66

Prosjektinfo

66 Leveransebeskrivelse
68 Tekniske installasjoner
69 Fellesarealer
71 Tilvalg og bygningsmessige endringer
72 Salgsoppgave
82 Kontrakt - utkast
90 Vedlegg

Forklaring av arealbegrepene

- **BRA:** Bruksareal for hele boligen. Er boligens areal innenfor ytterveggene.

BRA deles opp i ulike kategorier:

- **BRA-i:** Internt bruksareal - arealet innenfor boenhetens omsluttende vegger, inkludert sjakter, innervegger med mer.
- **BRA-e:** Eksternt bruksareal - alle rom utenfor boenheten, og som tilhører denne. For eksempel boder.
- **BRA-b:** Innglasset balkong - areal av innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boenheten.

Det er også noen andre begrep du bør være oppmerksom på:

- **ALH:** Areal med lav himlingshøyde - areal der himlingshøyden er for lav til at arealet kan måles som BRA.
- **GUA:** Gulvareal - det totale gulvarealet til boenheten, uavhengig av himlingshøyde. GUA er summen av BRA og ALH.
- **TBA:** Terrasse- og balkongareal - gjelder kun åpne areal, altså ikke innglassede balkonger med mer.
- **NTA:** På plantegningen er det oppgitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.

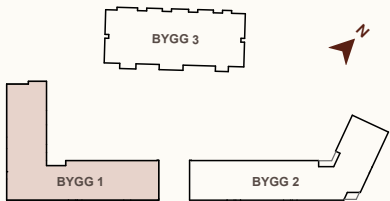


- **BRA-i:** Internt bruksareal
- **BRA-b:** Innglasset balkong
- **BRA-e:** Eksternt bruksareal
- **TBA:** Terrasse- og balkongareal

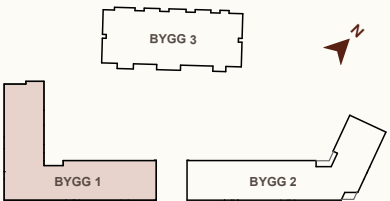


Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

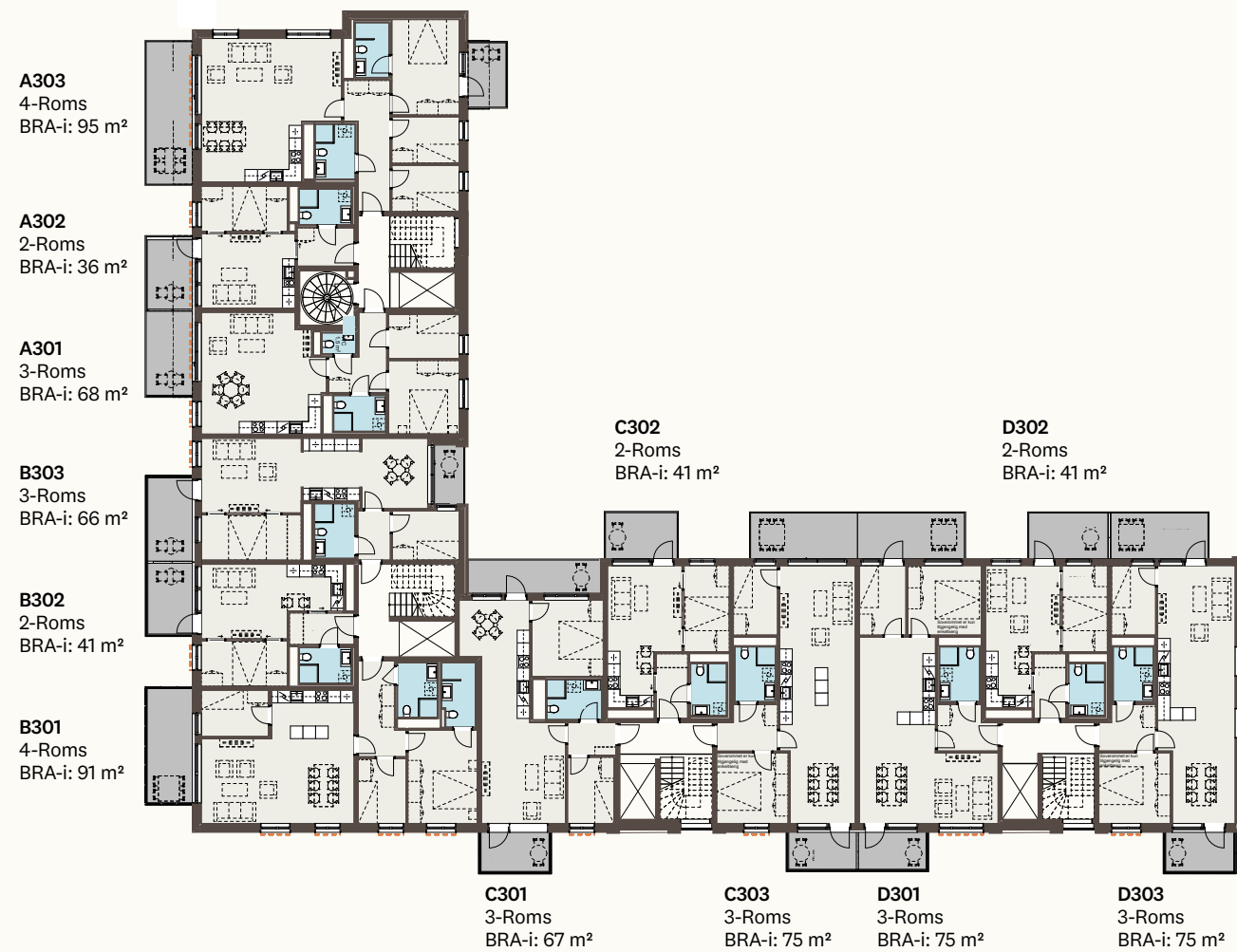
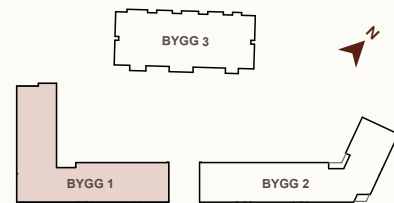
1. Etasje



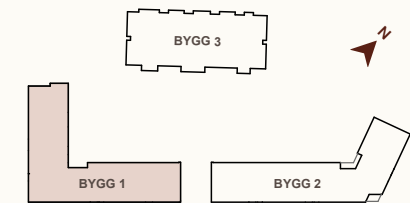
2. Etasje



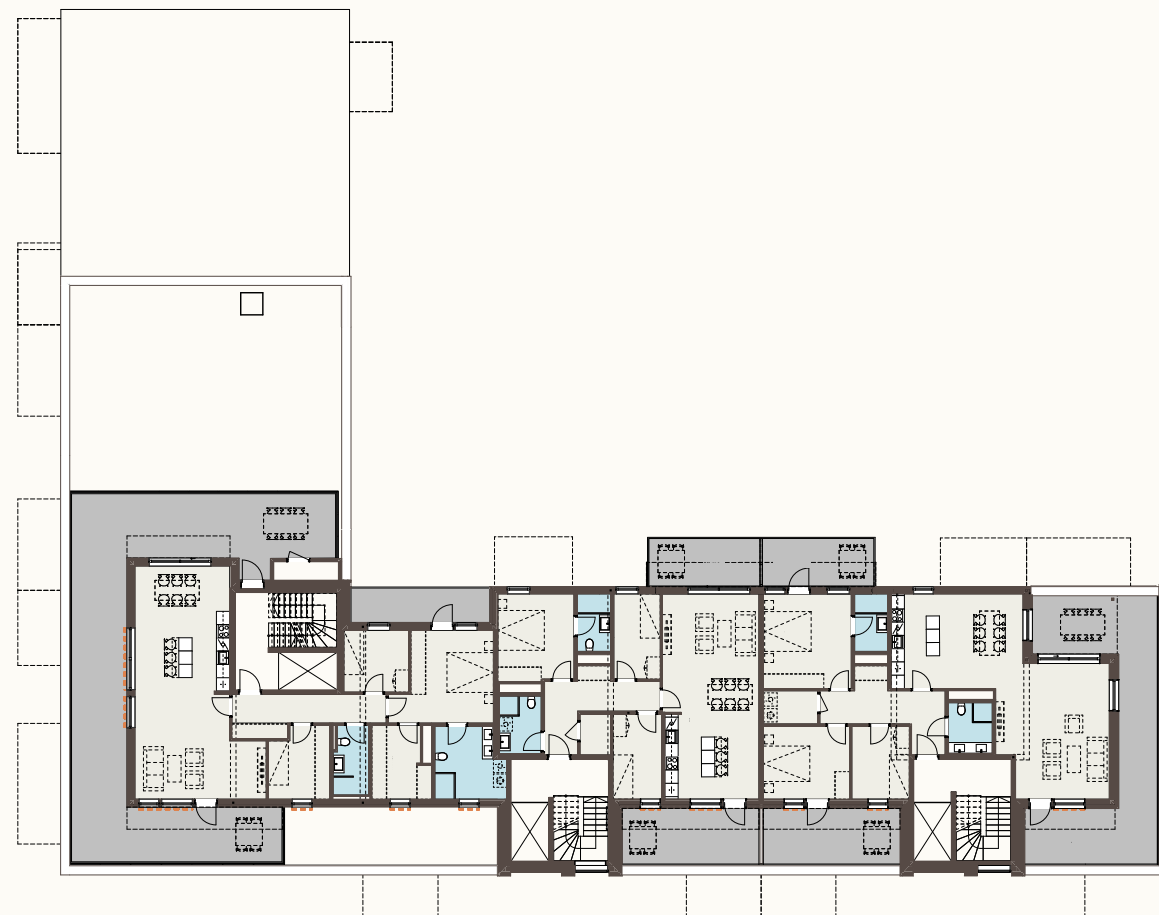
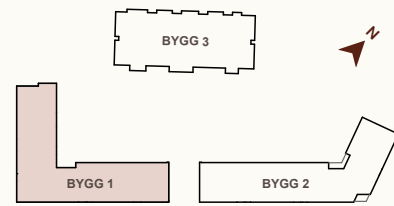
3. Etasje



4. Etasje



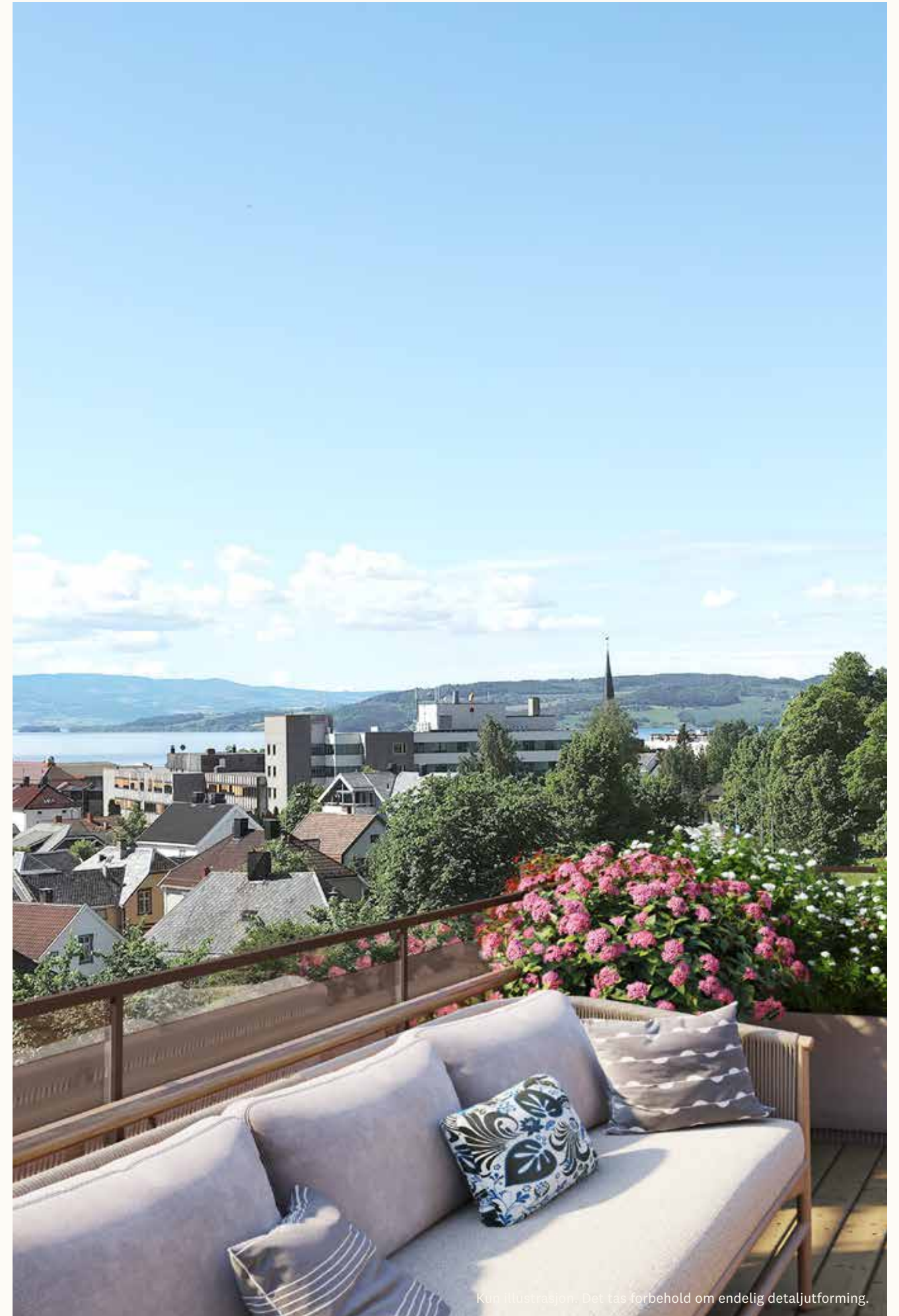
5. Etasje



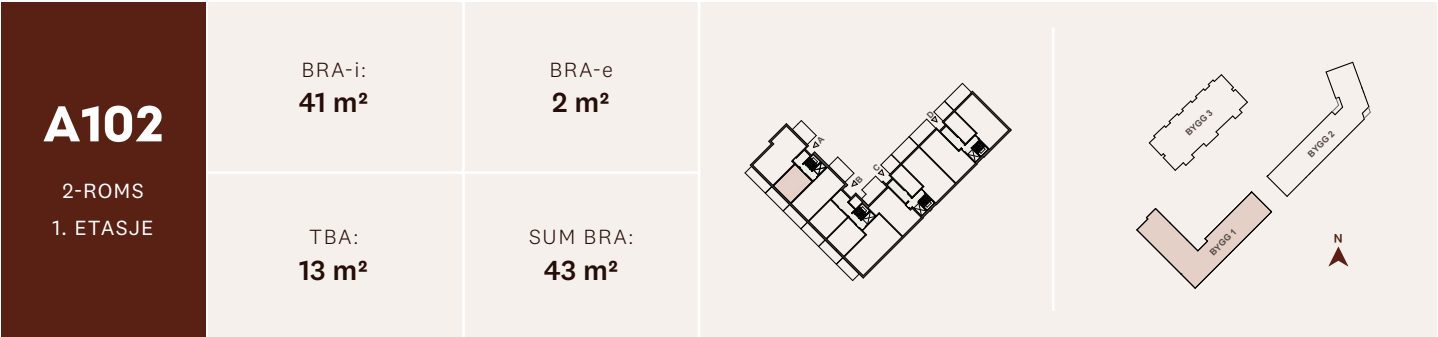
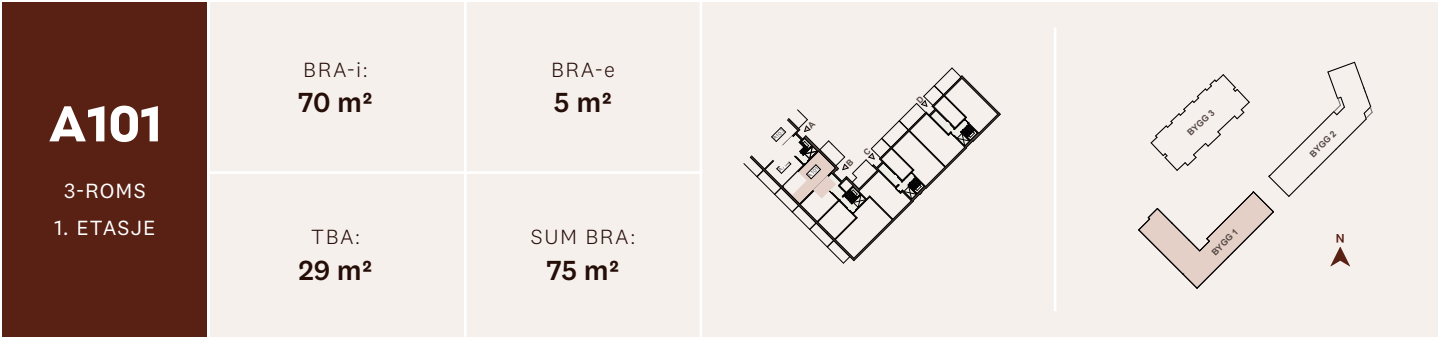
B501
4-Roms
BRA-i: 122 m²

C501
4-Roms
BRA-i: 99 m²

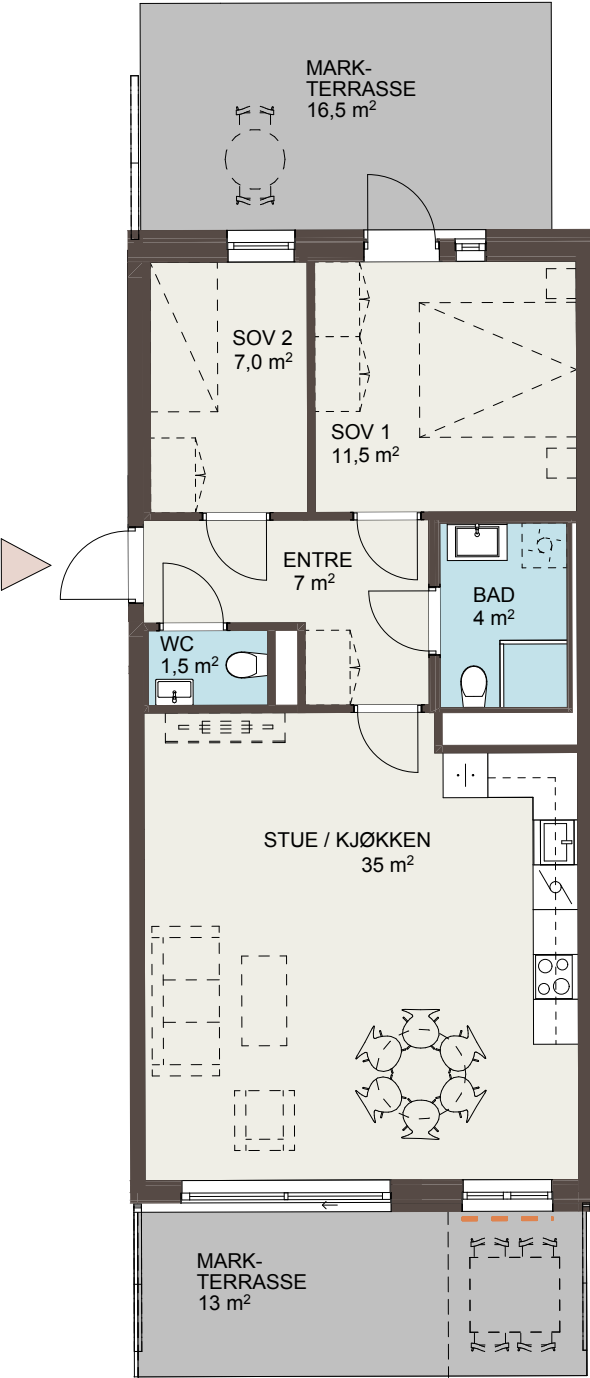
D501
4-Roms
BRA-i: 123 m²



Kup illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

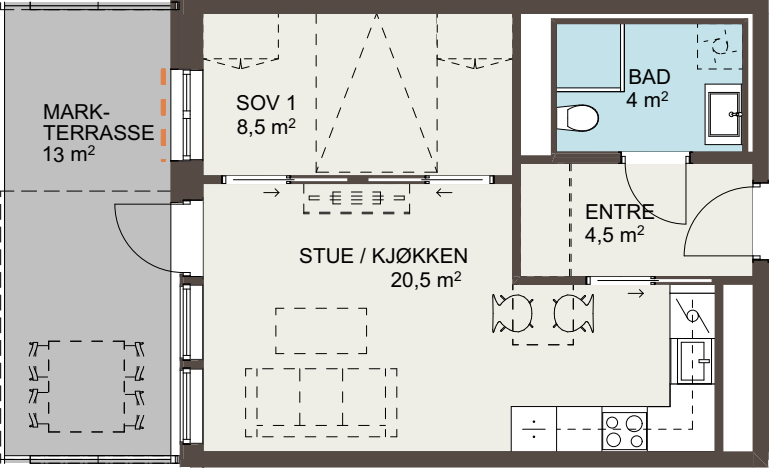


Solskjerming

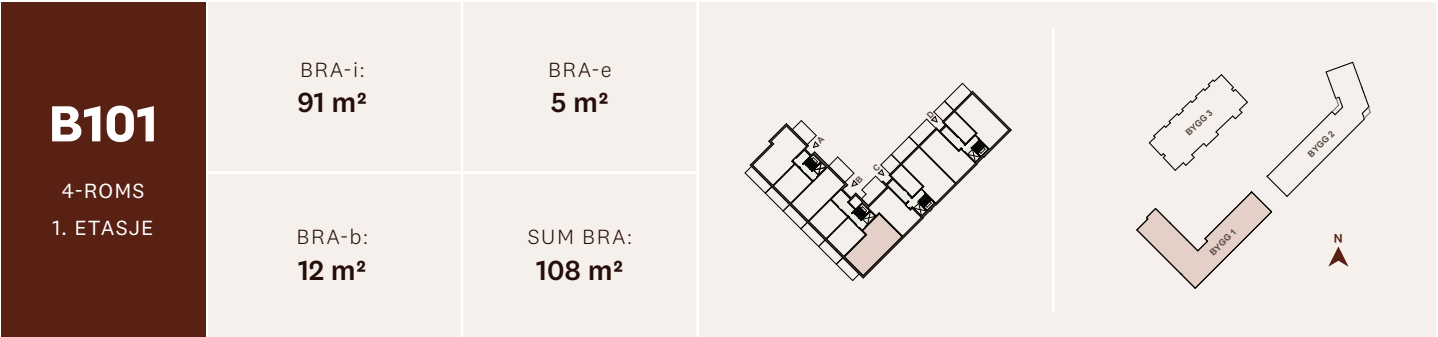
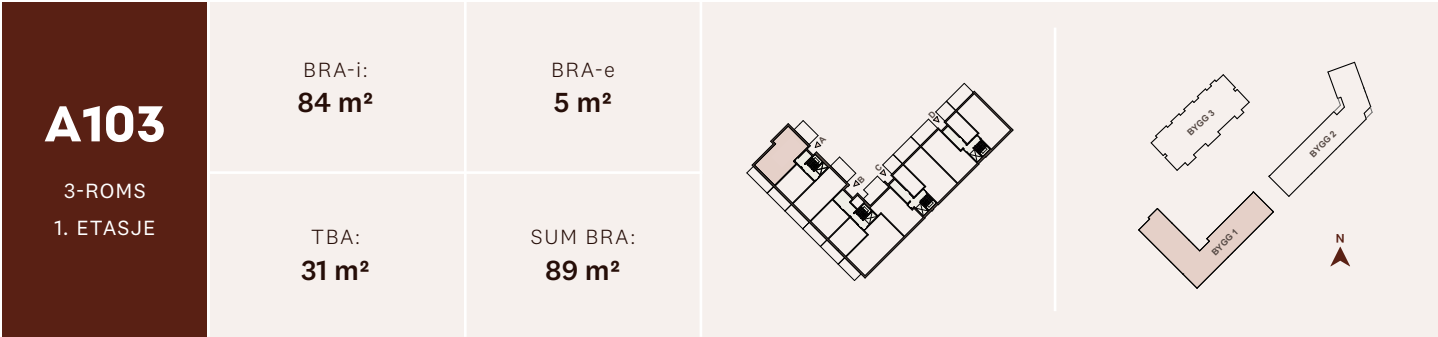


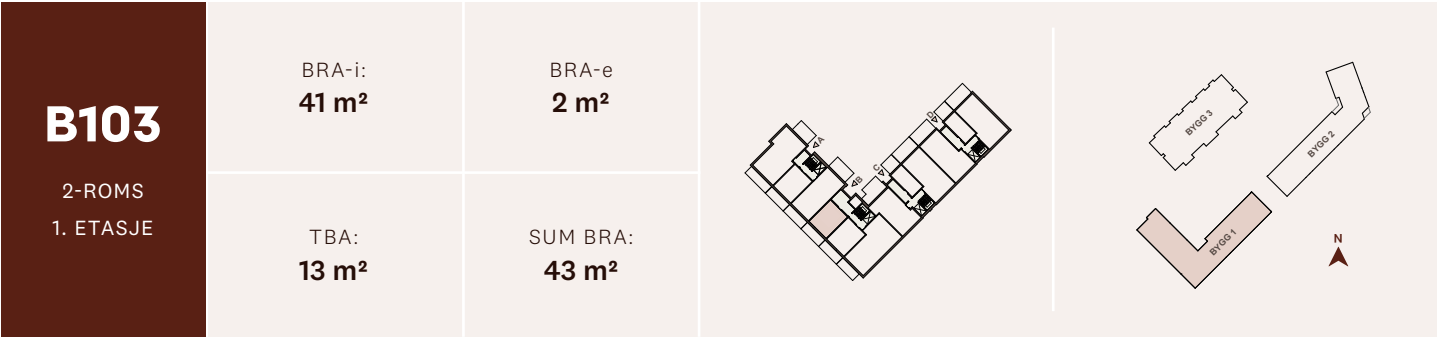
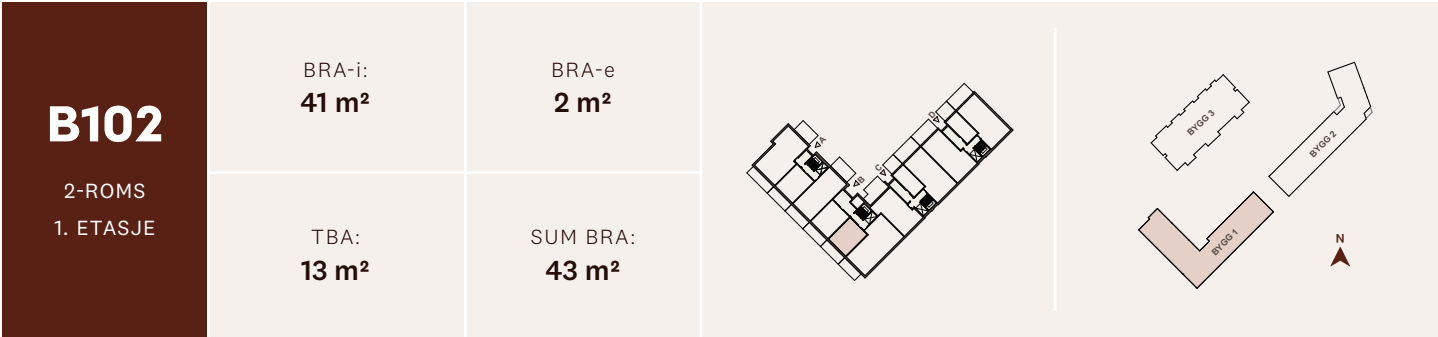
0 m 5 m

Solskjerming

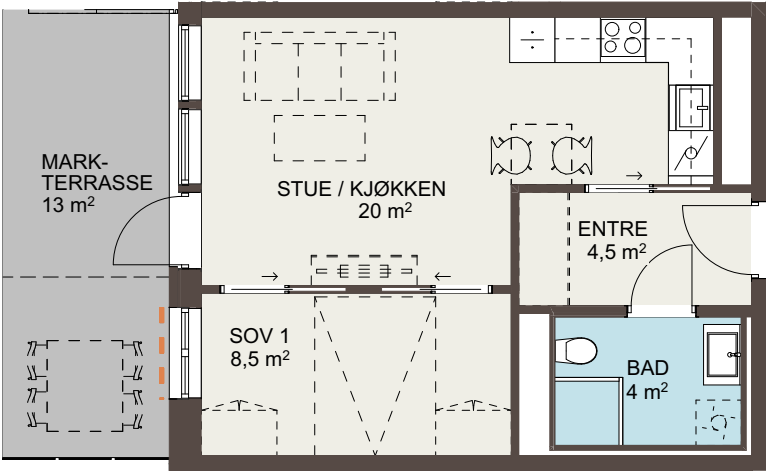


0 m 5 m



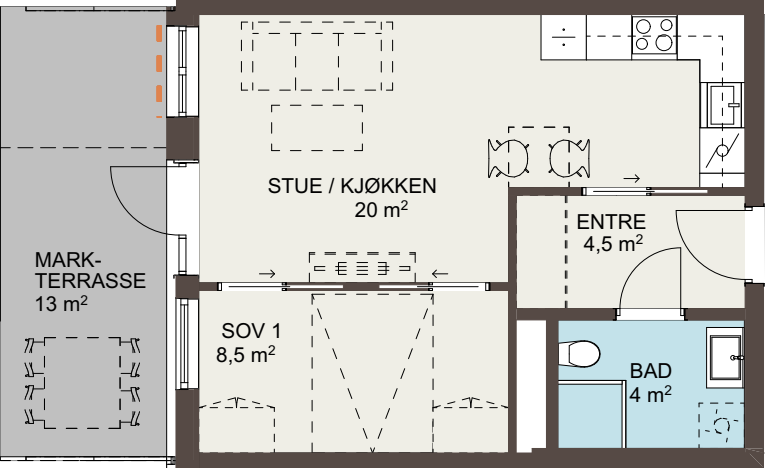


Solskjerming

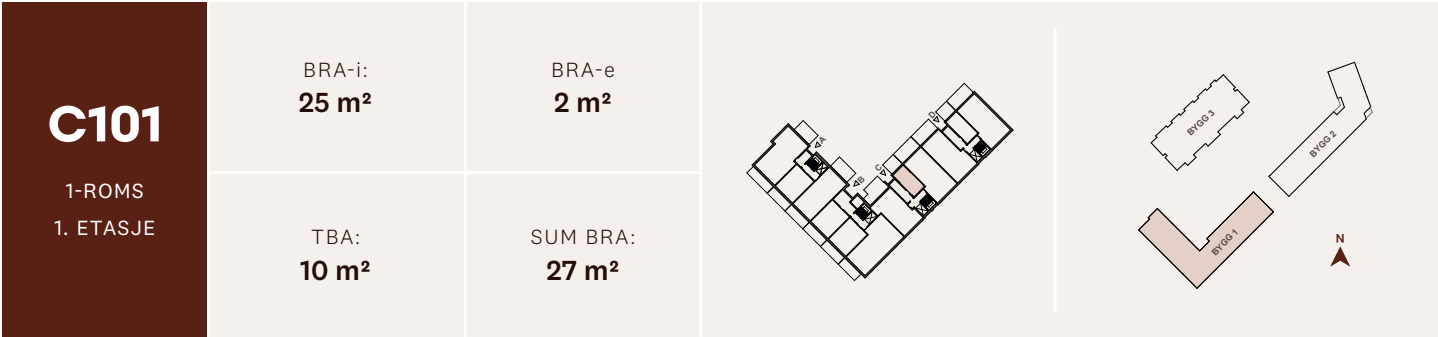


0 m 5 m

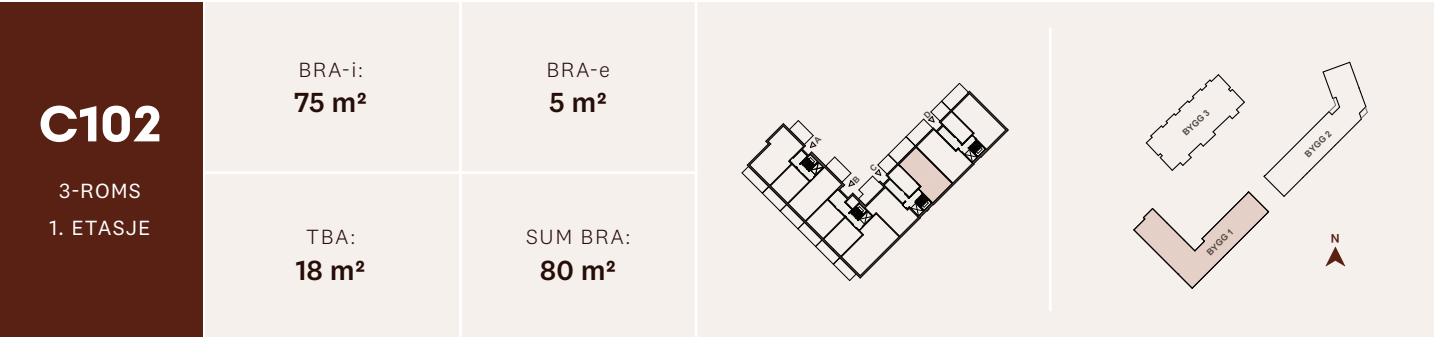
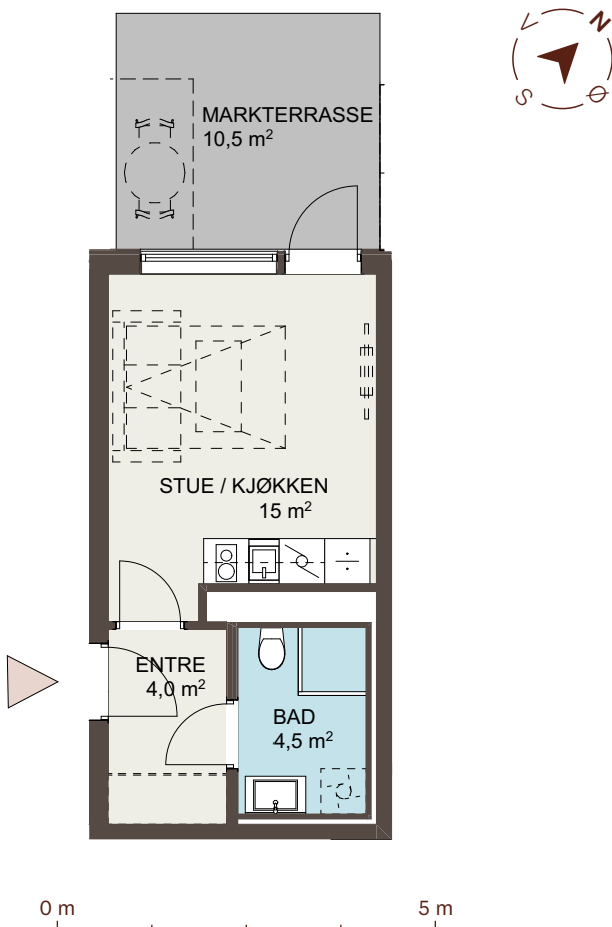
Solskjerming



0 m 5 m

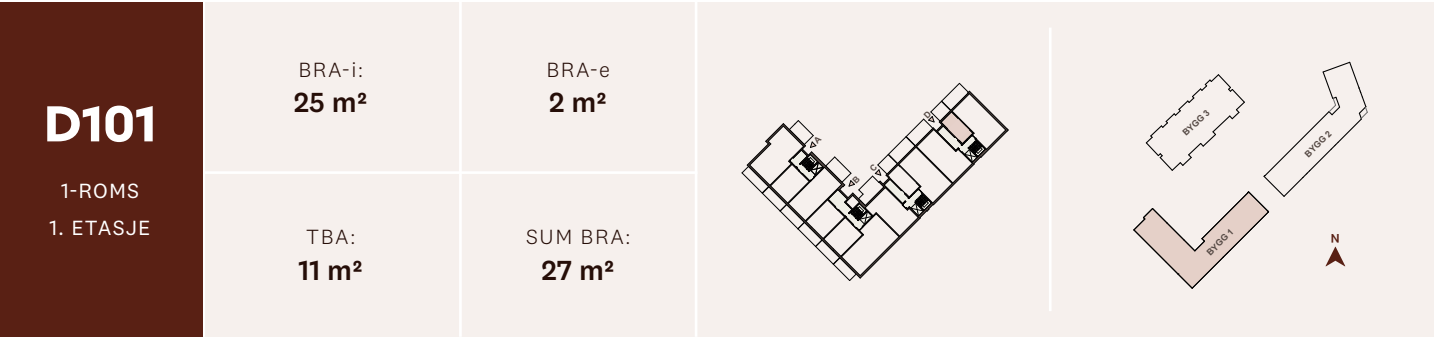
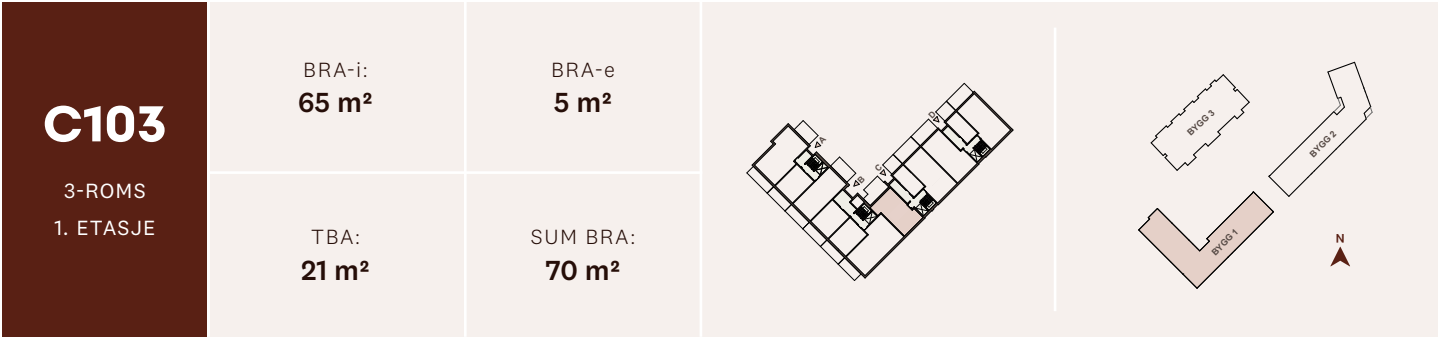


Denne leilighetstypen er i henhold til TEK17 unntatt regelen om tilgjengelighetskrav.
OBS! Avvikende leveranse hvitevarer på kjøkken.



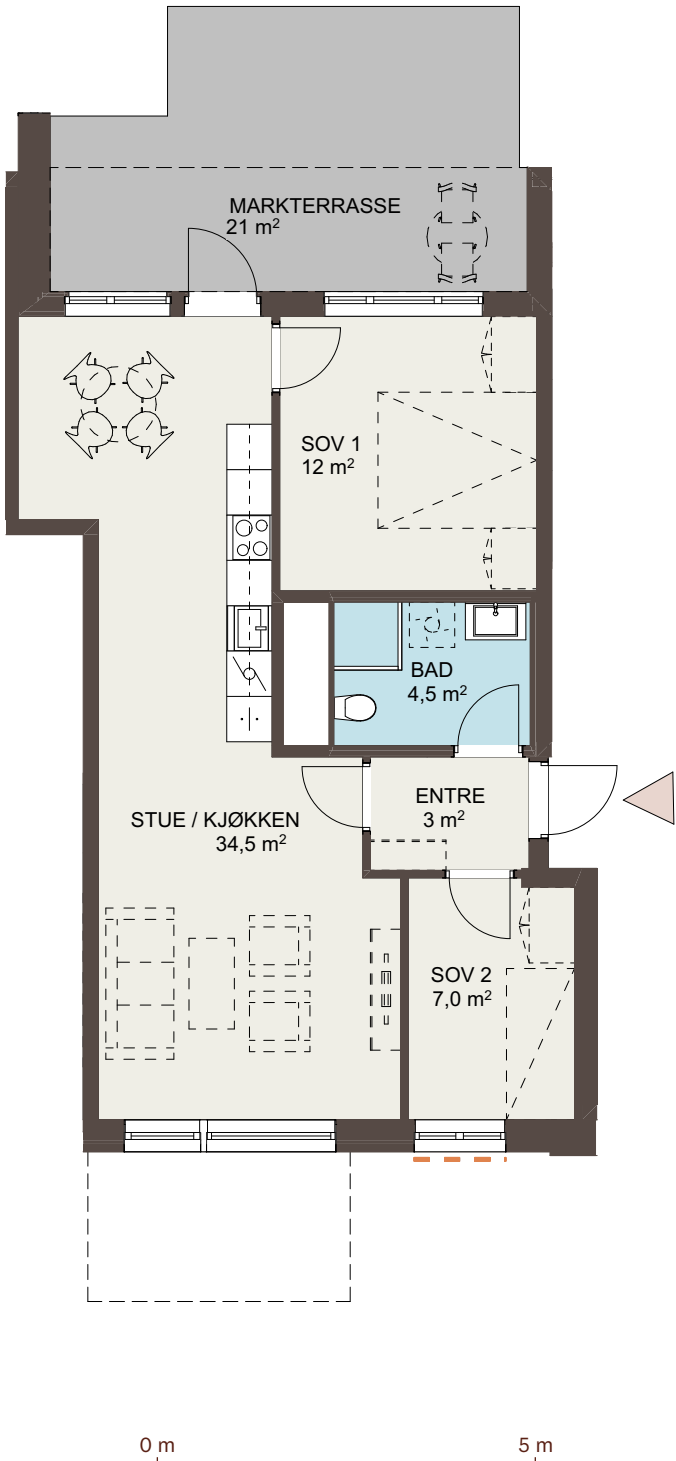
Solskjerming



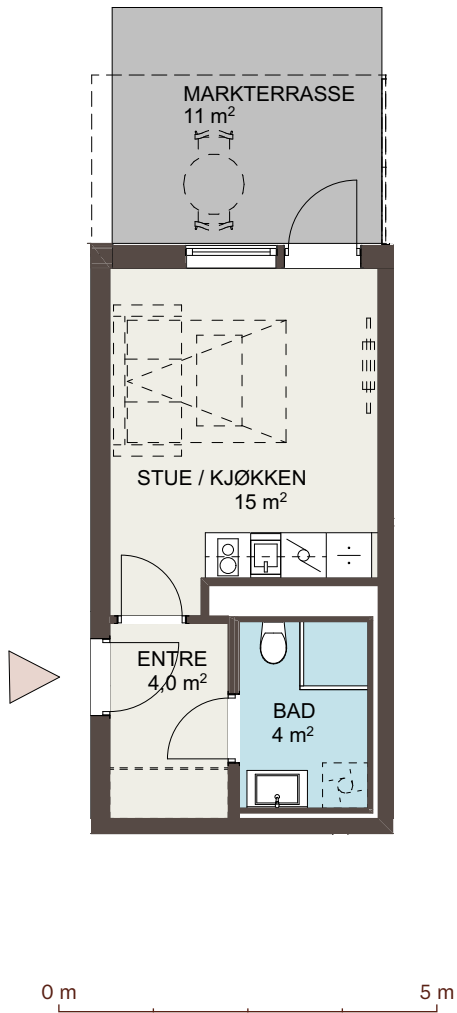


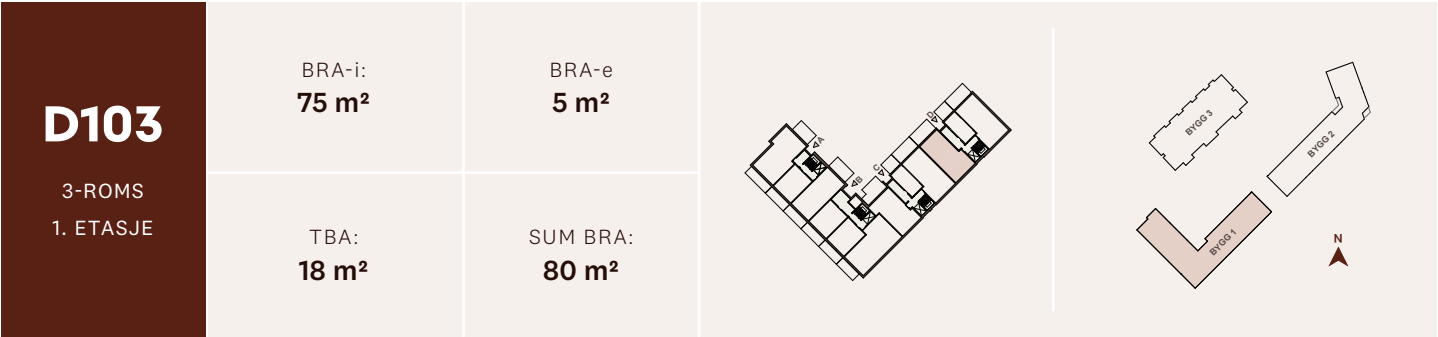
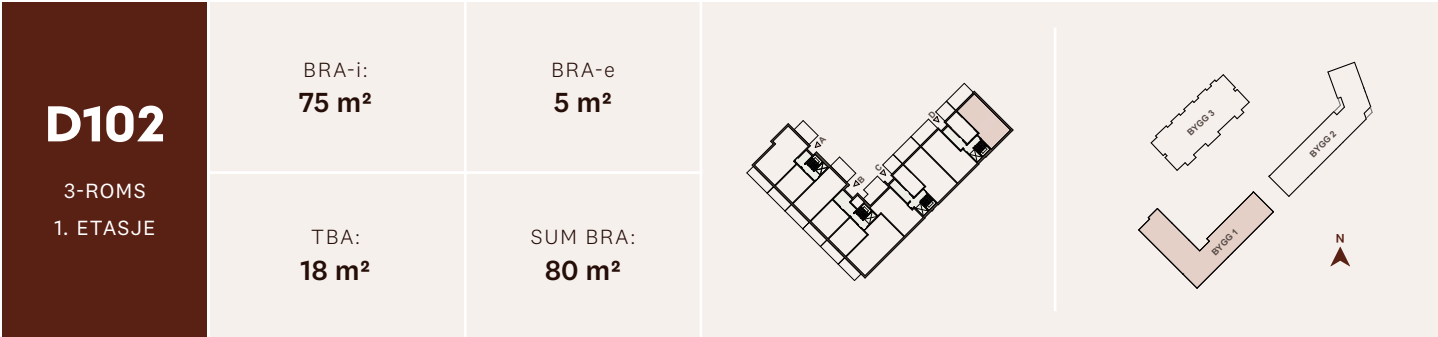
Denne leilighetstypen er i henhold til TEK17 unntatt regelen om tilgjengelighetskrav.
OBS! Avvikende leveranse hvitevarer på kjøkken.

Solskjerming

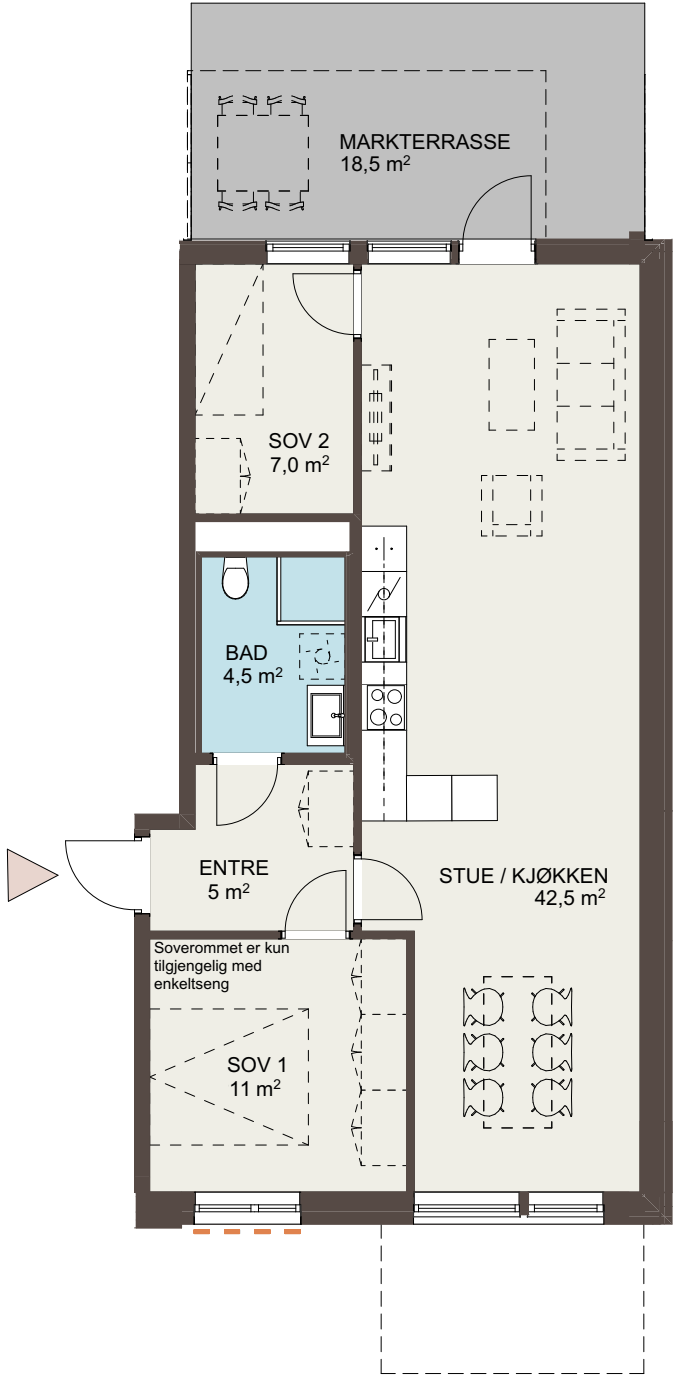


Solskjerming

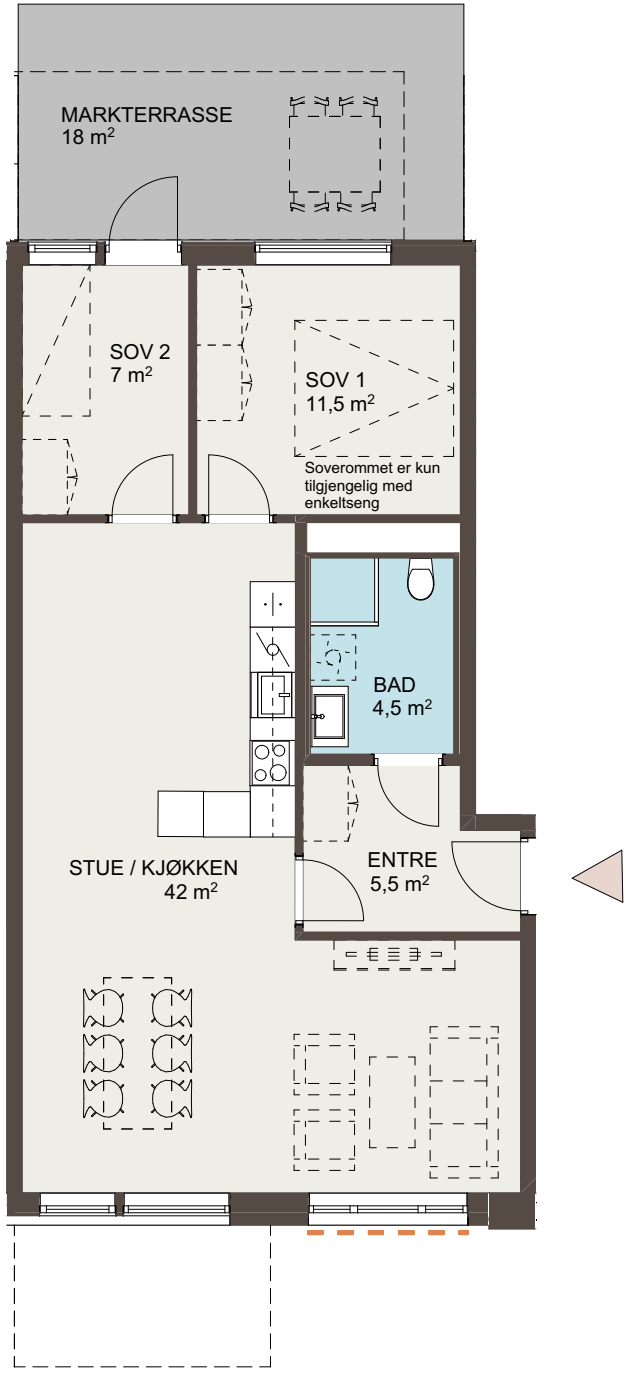




Solskjerming



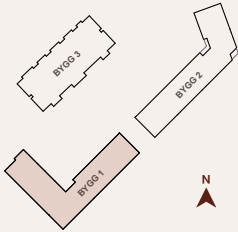
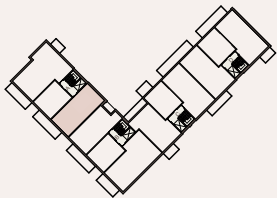
Solskjerming



A201

3-ROMS
2. ETASJE

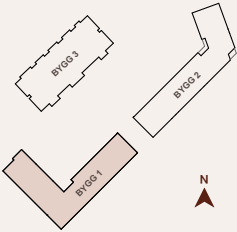
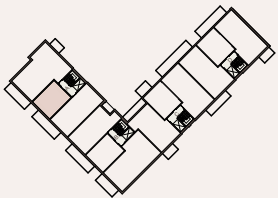
BRA-i: 71 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 9 m ²	SUM BRA: 76 m ²



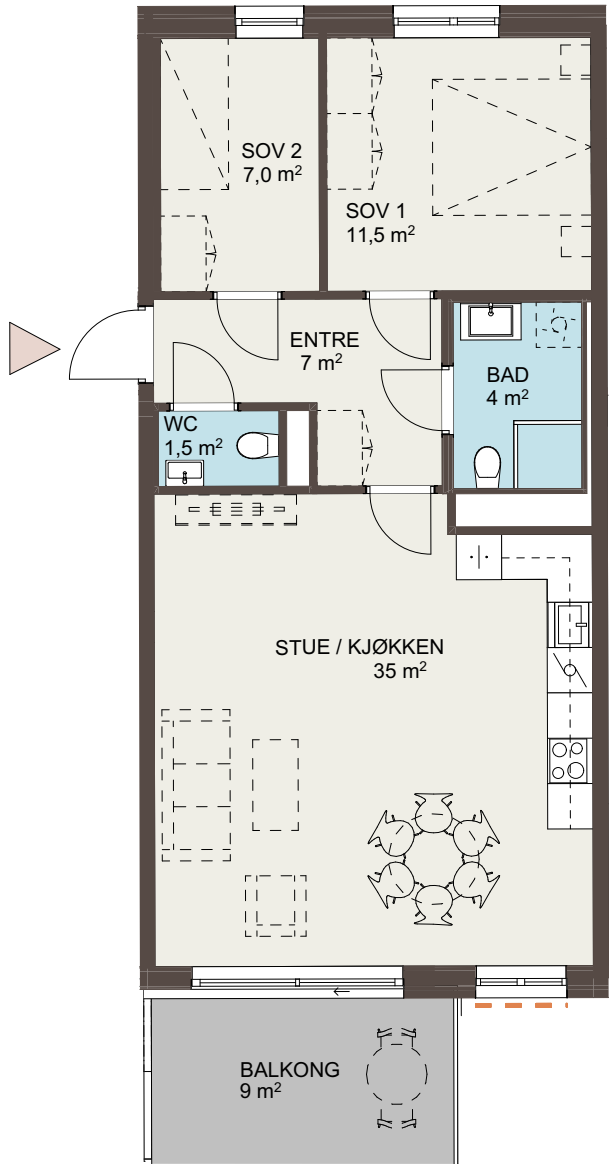
A202

2-ROMS
2. ETASJE

BRA-i: 41 m ²	BRA-e 2 m ²
TBA: 7 m ²	SUM BRA: 43 m ²

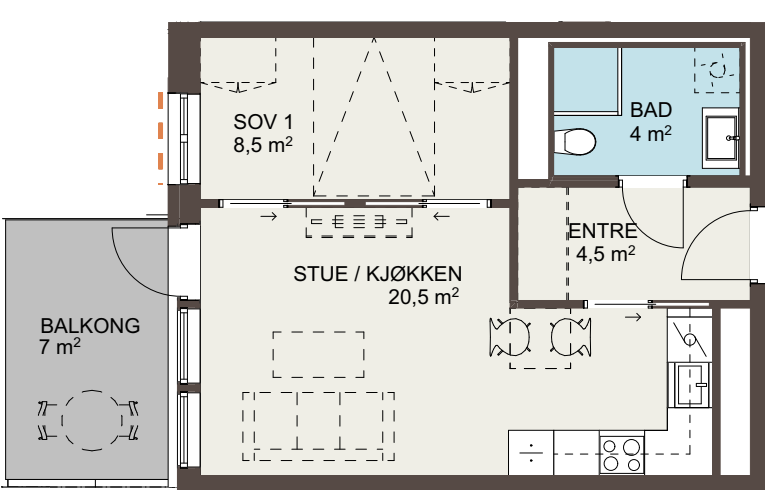


Solskjerming



0 m 5 m

Solskjerming



0 m 5 m

A203

4-ROMS
2. ETASJE

BRA-i: 95 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 21 m ²	SUM BRA: 100 m ²

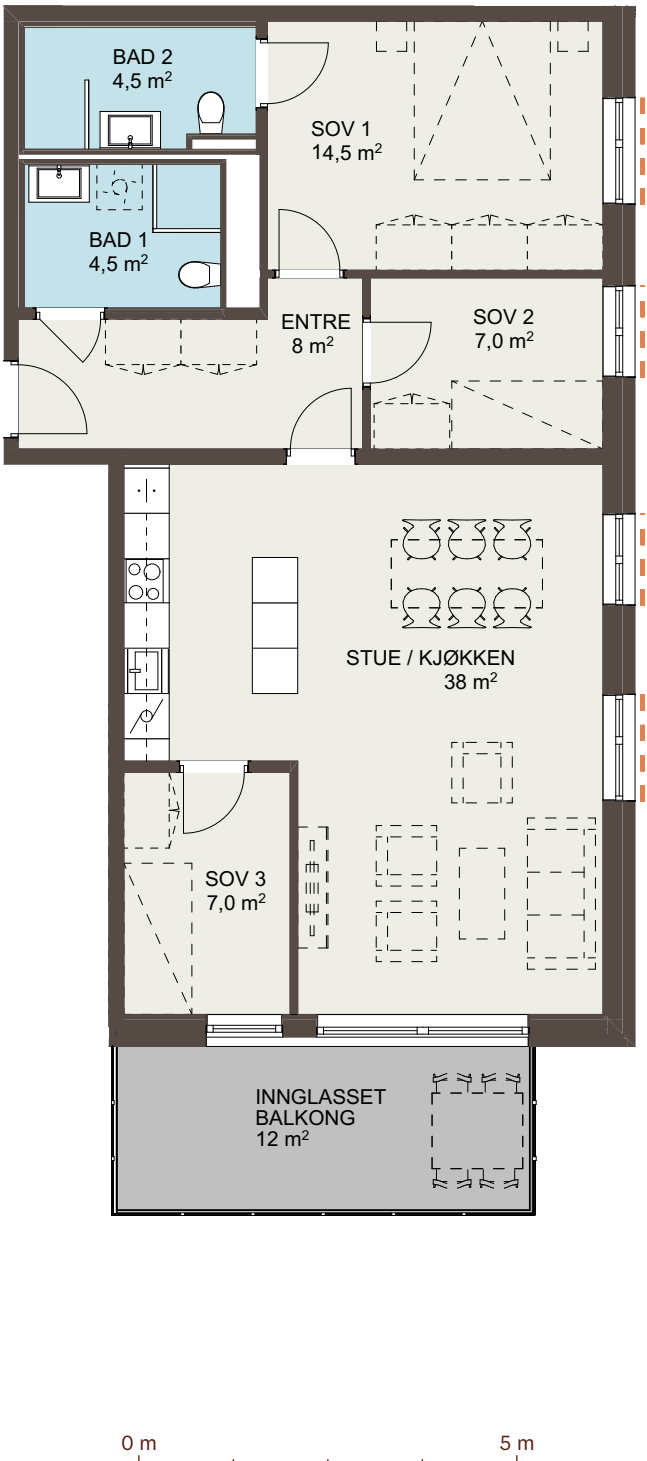
B201

4-ROMS
2. ETASJE

BRA-i: 91 m ²	BRA-e 5 m ²
BRA-b: 12 m ²	SUM BRA: 108 m ²



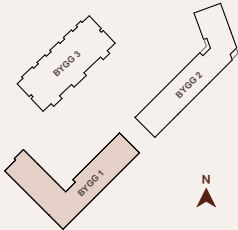
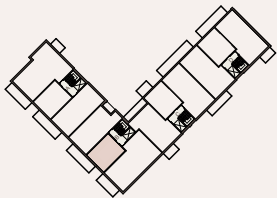
Solskjerming



B202

2-ROMS
2. ETASJE

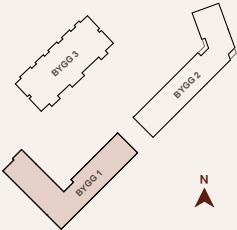
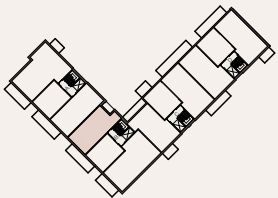
BRA-i: 41 m ²	BRA-e 2 m ²
TBA: 8 m ²	SUM BRA: 43 m ²



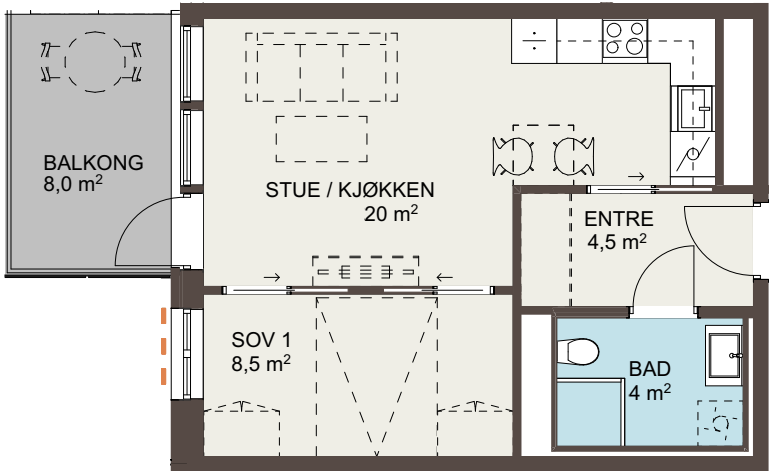
B203

3-ROMS
2. ETASJE

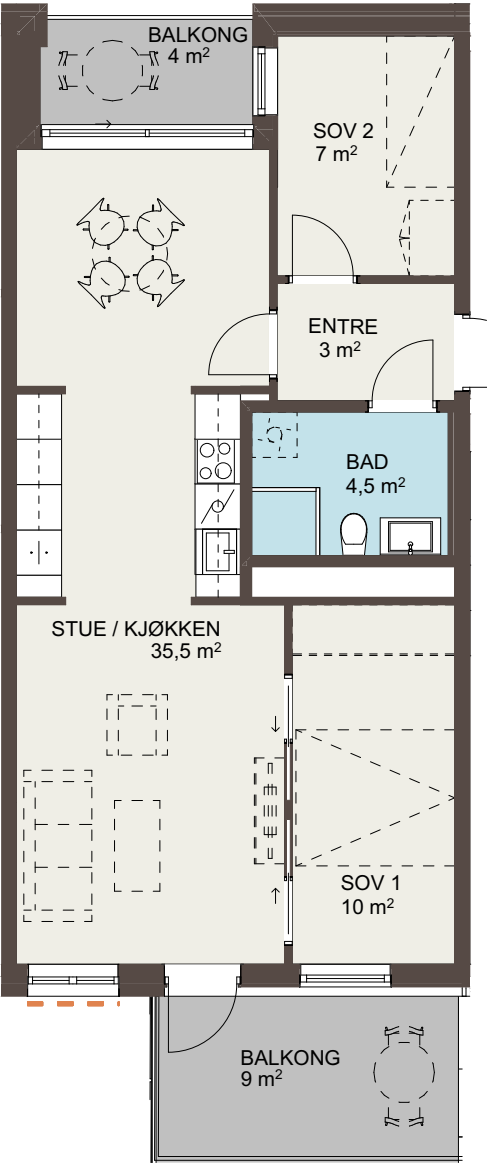
BRA-i: 66 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 13 m ²	SUM BRA: 71 m ²

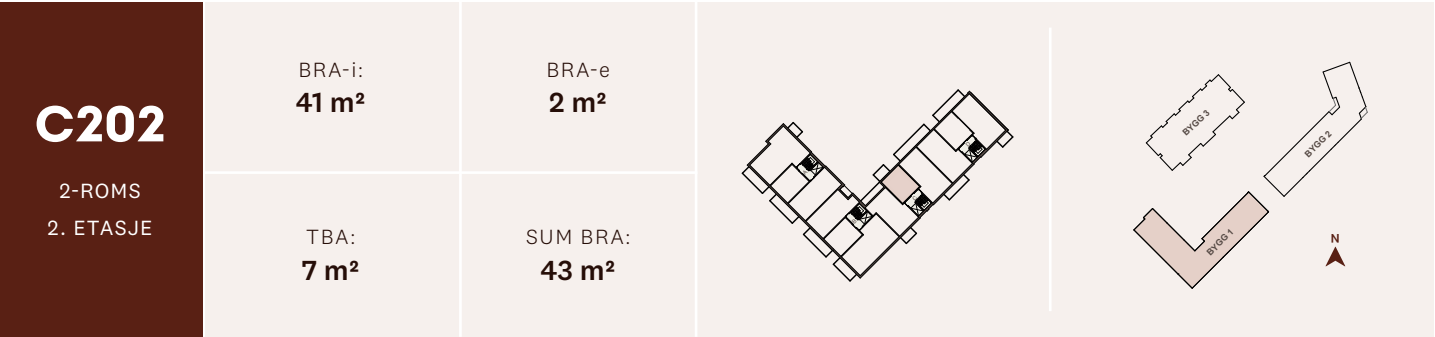
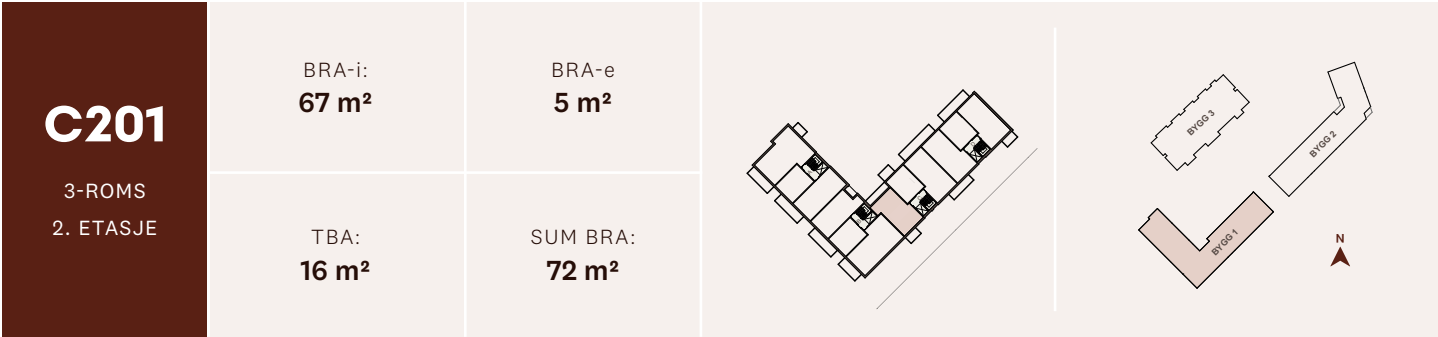


Solskjerming

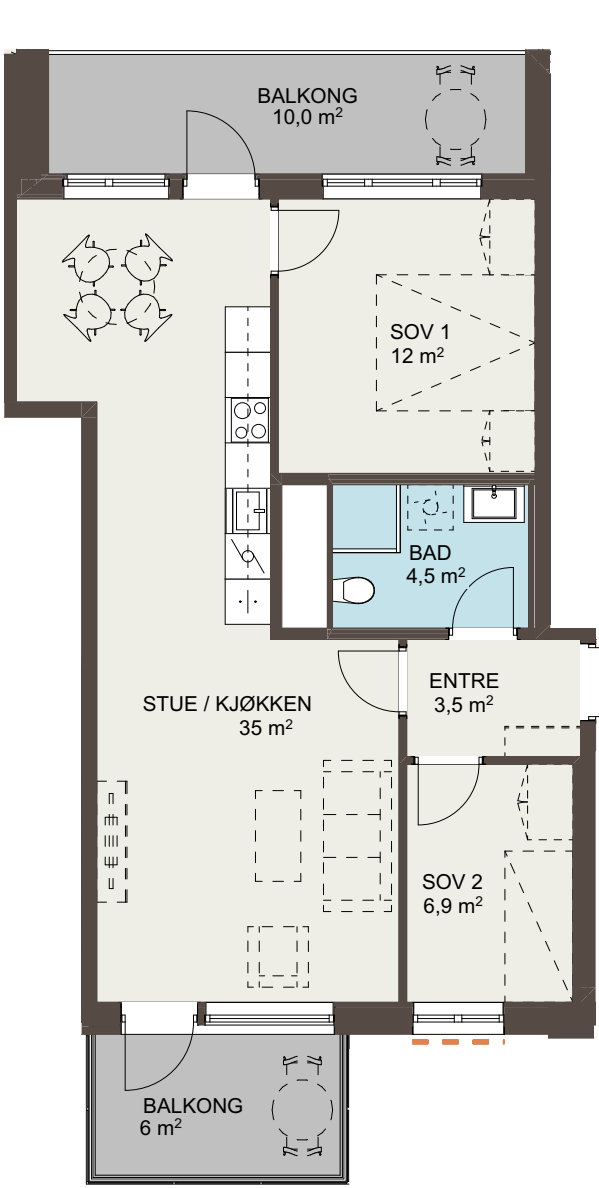


Solskjerming





Solskjerming



0 m 5 m



0 m 5 m

C203

3-ROMS
2. ETASJE

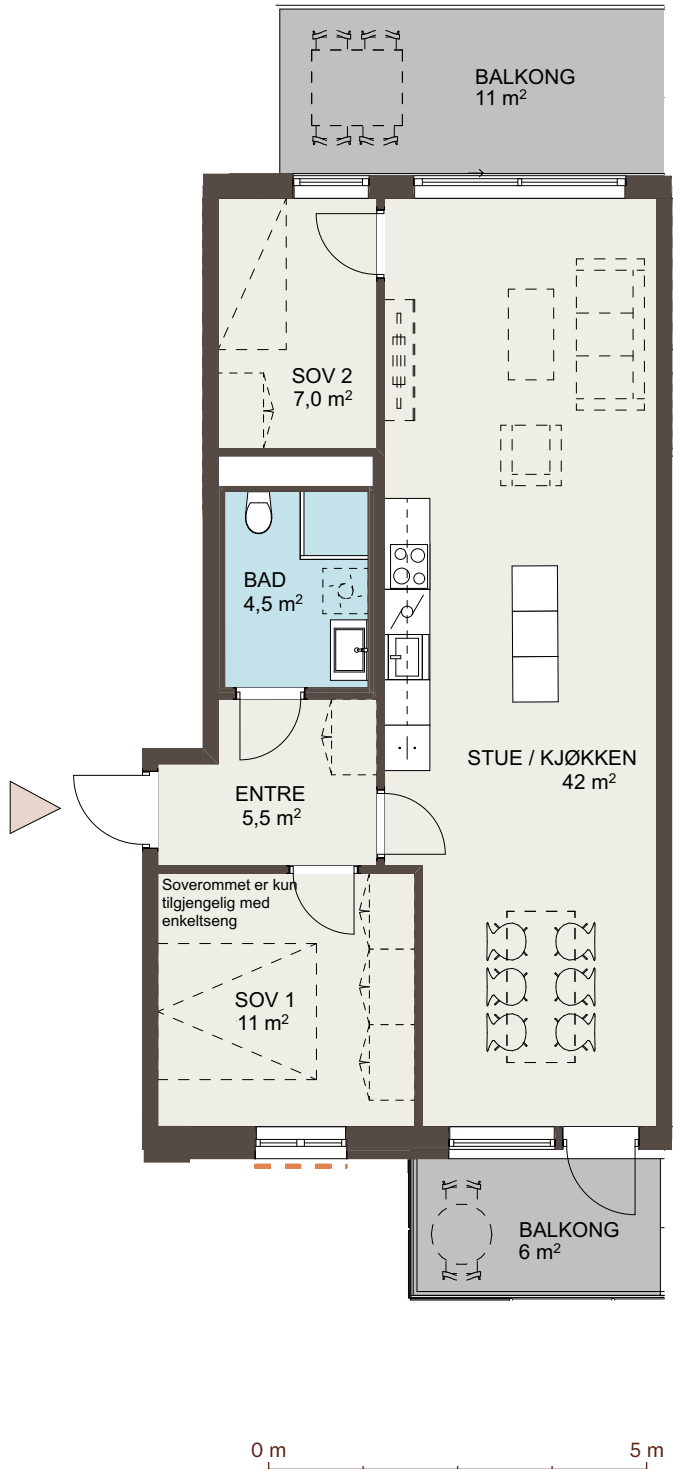
BRA-i: 75 m ²	BRA-e 5 m ²	
TBA: 17 m ²	SUM BRA: 80 m ²	

D201

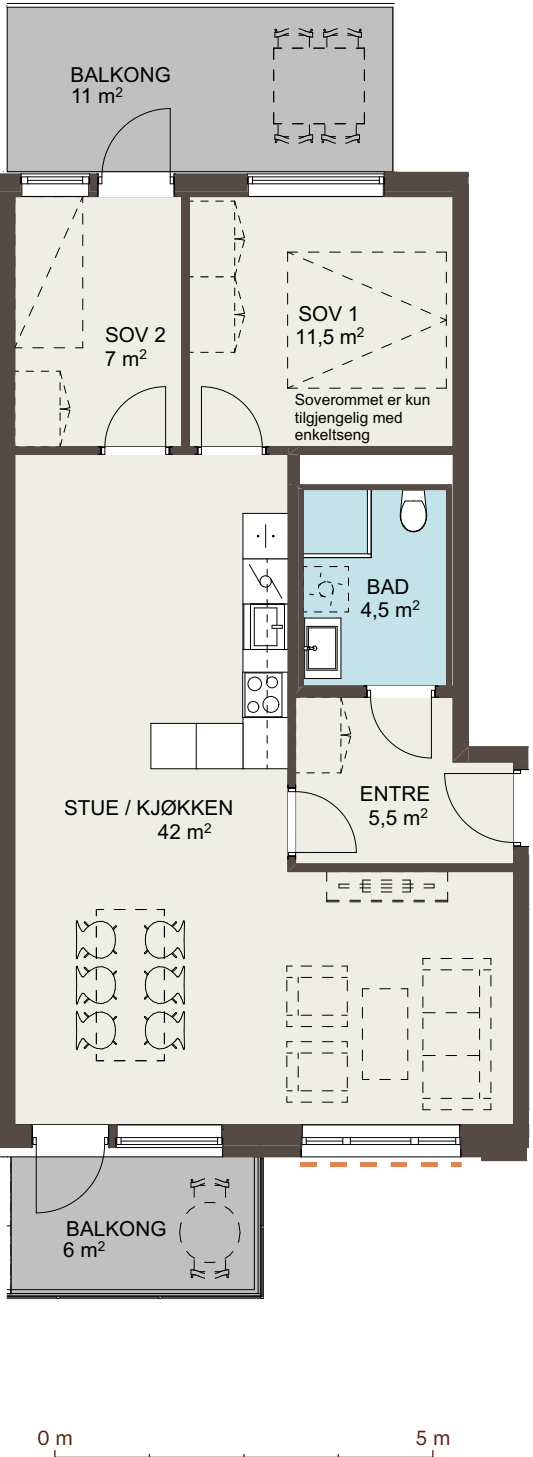
3-ROMS
2. ETASJE

BRA-i: 75 m ²	BRA-e 5 m ²	
TBA: 17 m ²	SUM BRA: 80 m ²	

Solskjerming



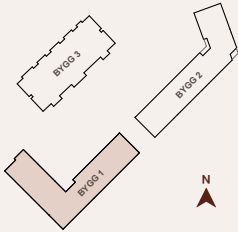
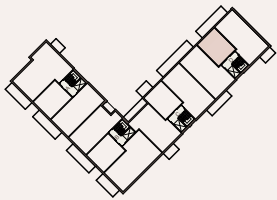
Solskjerming



D202

2-ROMS
2. ETASJE

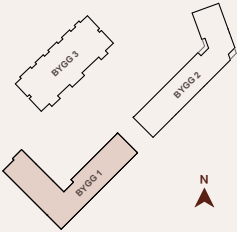
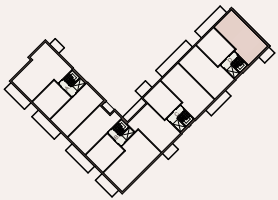
BRA-i: 41 m ²	BRA-e 2 m ²
TBA: 8 m ²	SUM BRA: 43 m ²



D203

4-ROMS
2. ETASJE

BRA-i: 75 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 16 m ²	SUM BRA: 80 m ²





Solskjerming



A301

3-ROMS
3. ETASJE

BRA-i: 68 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 9 m ²	SUM BRA: 73 m ²

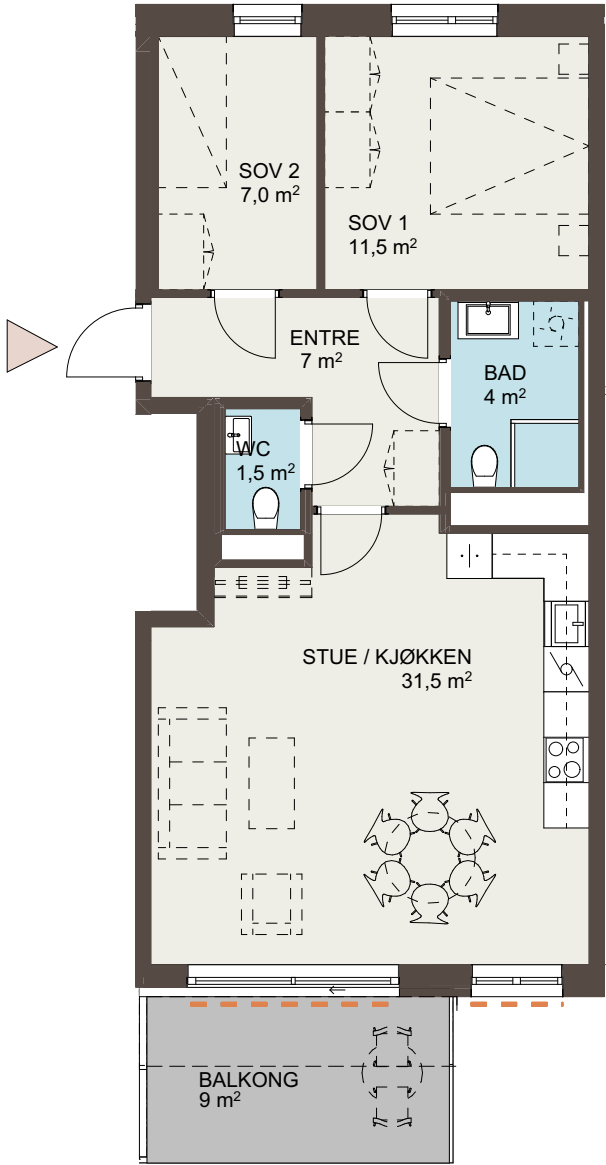
A302

2-ROMS
3. ETASJE

BRA-i: 36 m ²	BRA-e 2 m ²
TBA: 7 m ²	SUM BRA: 38 m ²

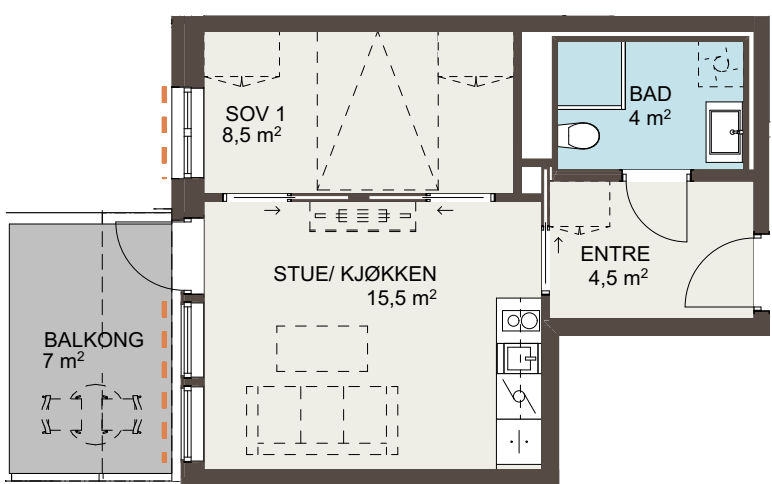
OBS! Avvikende leveranse hvitevarer på kjøkken.

Solskjerming



0 m 5 m

Solskjerming



0 m 5 m

A303

4-ROMS
3. ETASJE

BRA-i: 95 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 21 m ²	SUM BRA: 100 m ²

B301

4-ROMS
3. ETASJE

BRA-i: 91 m ²	BRA-e 5 m ²
BRA-b: 12 m ²	SUM BRA: 108 m ²

Solskjerming



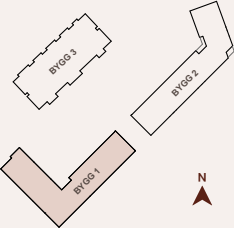
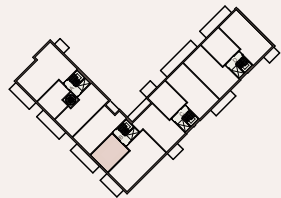
Solskjerming



B302

2-ROMS
3. ETASJE

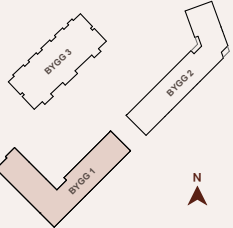
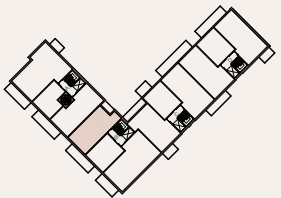
BRA-i: 41 m ²	BRA-e 2 m ²
TBA: 8 m ²	SUM BRA: 43 m ²



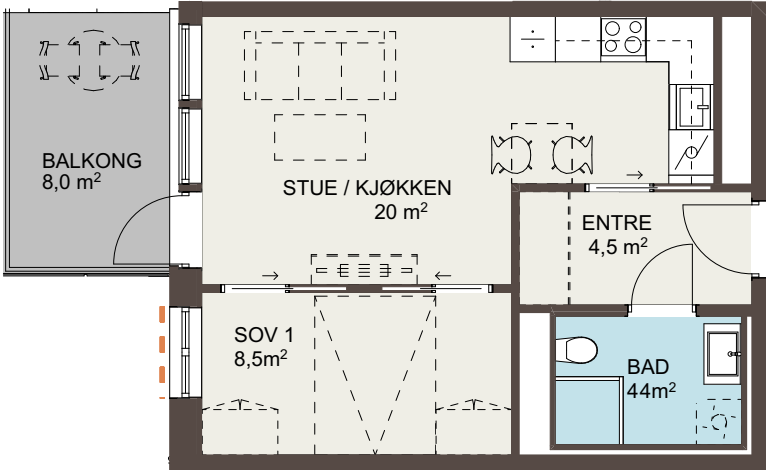
B303

3-ROMS
3. ETASJE

BRA-i: 66 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 13 m ²	SUM BRA: 71 m ²



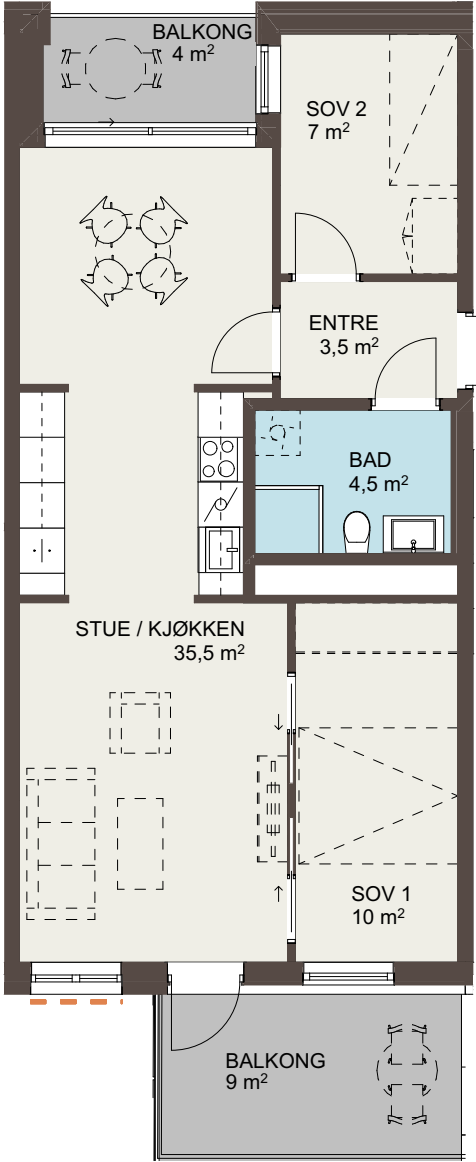
Solskjerming



0 m 5 m



Solskjerming



0 m 5 m



C301

3-ROMS
3. ETASJE

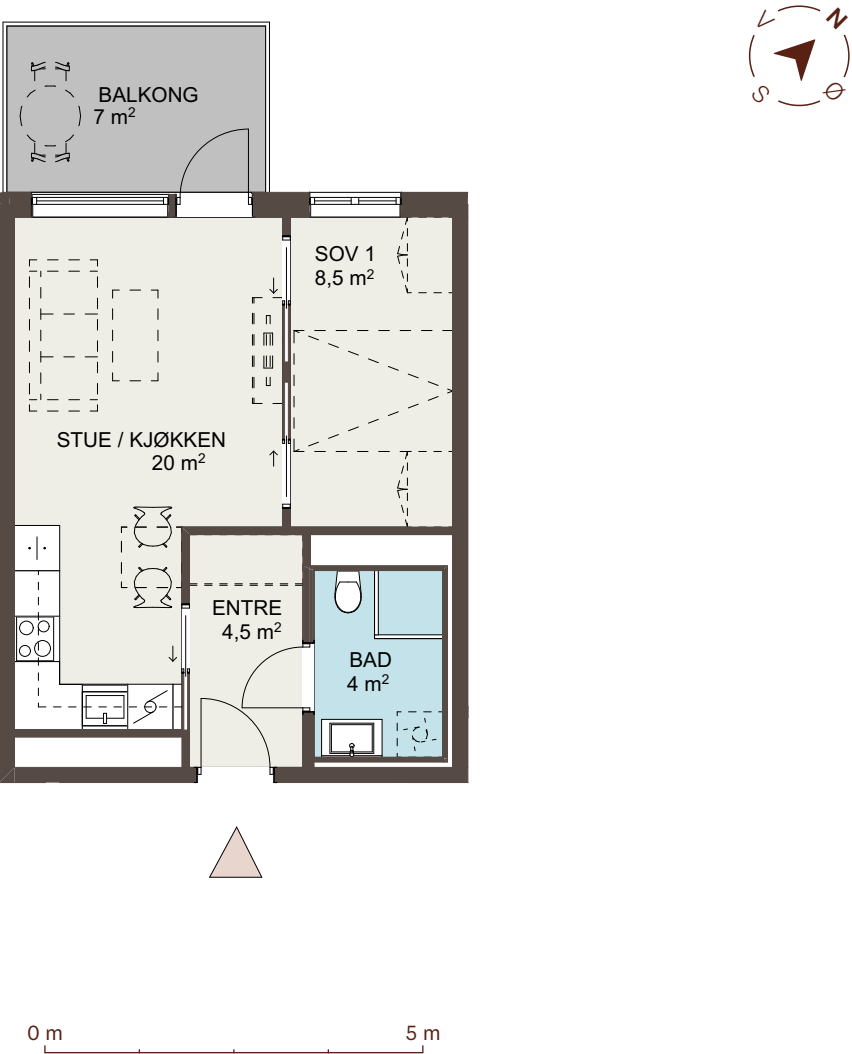
BRA-i: 67 m ²	BRA-e 5 m ²		
TBA: 16 m ²	SUM BRA: 72 m ²		

C302

2-ROMS
3. ETASJE

BRA-i: 41 m ²	BRA-e 2 m ²		
TBA: 7 m ²	SUM BRA: 43 m ²		

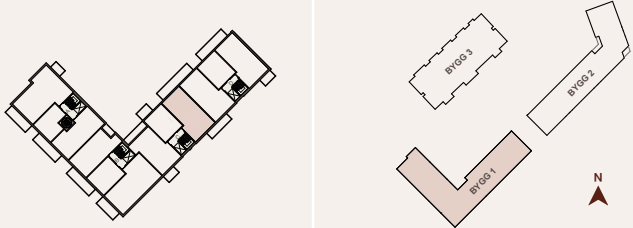
Solskjerming



C303

3-ROMS
3. ETASJE

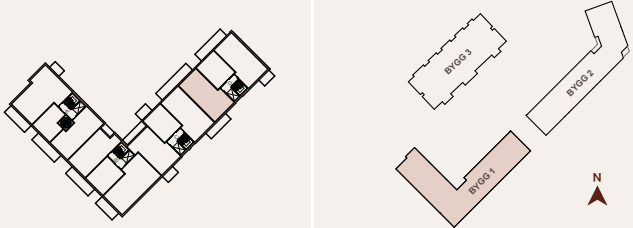
BRA-i: 75 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 17 m ²	SUM BRA: 80 m ²



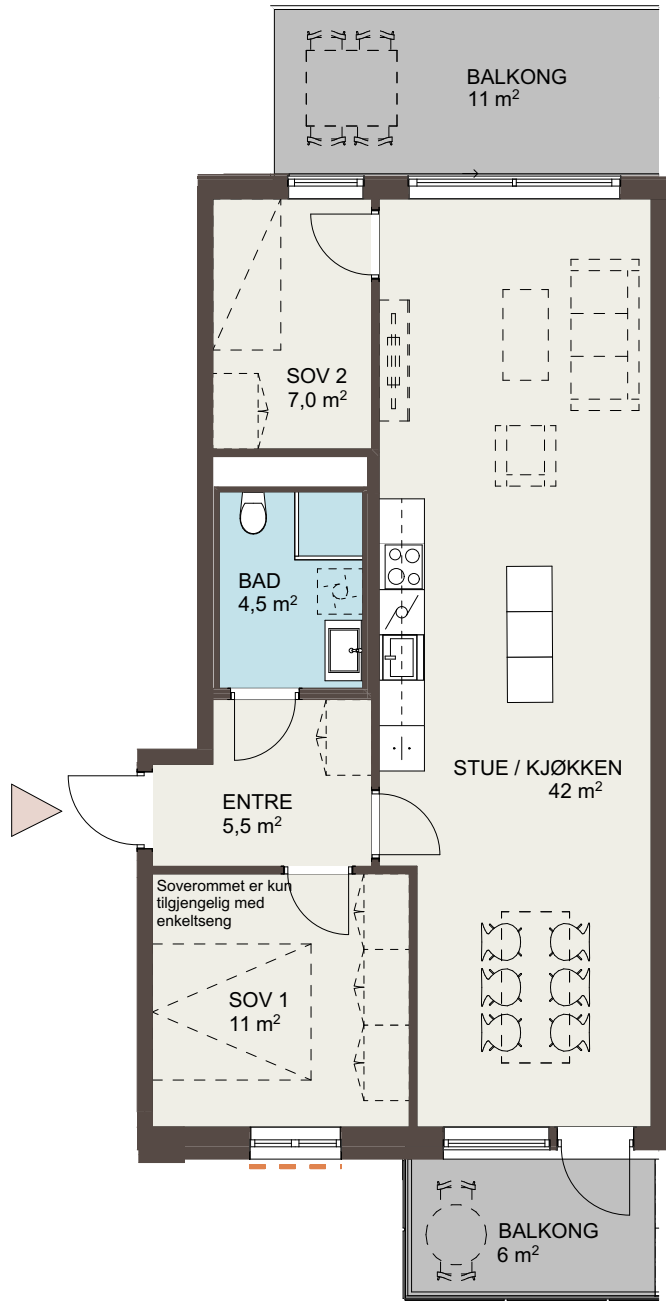
D301

3-ROMS
3. ETASJE

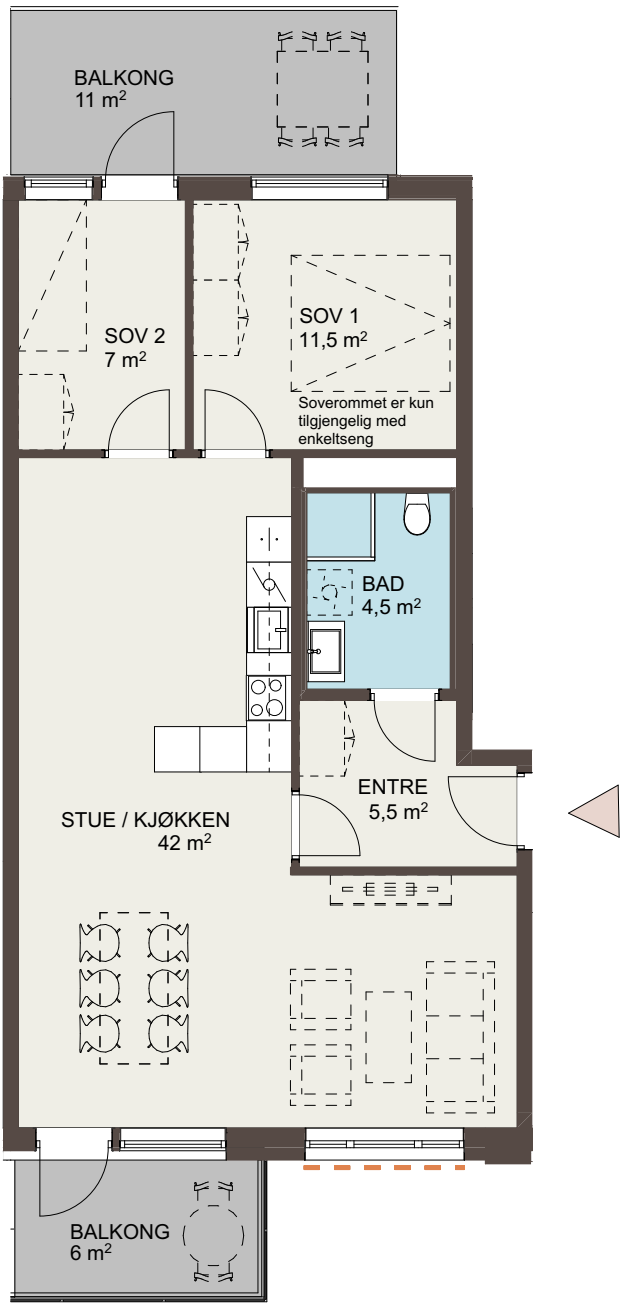
BRA-i: 75 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 17 m ²	SUM BRA: 80 m ²



Solskjerming



Solskjerming



D302

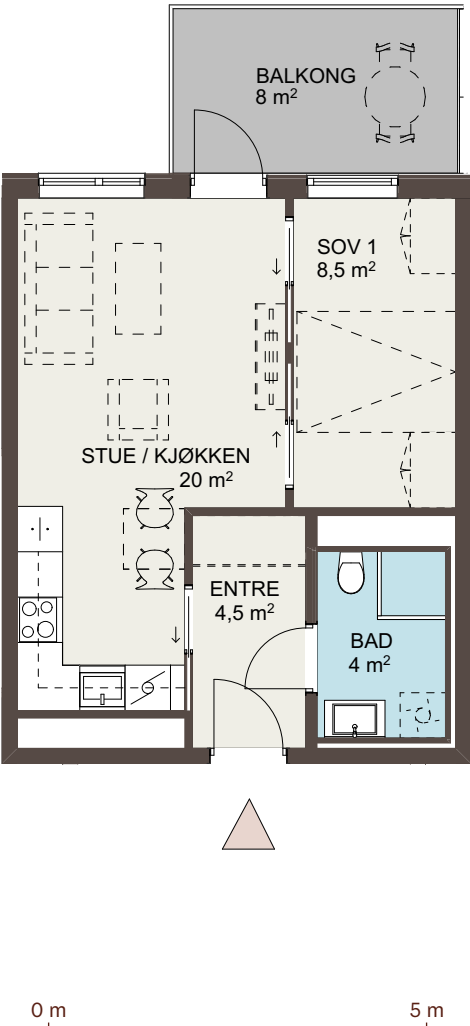
2-ROMS
3. ETASJE

BRA-i: 41 m ²	BRA-e 2 m ²		
TBA: 8 m ²	SUM BRA: 43 m ²		

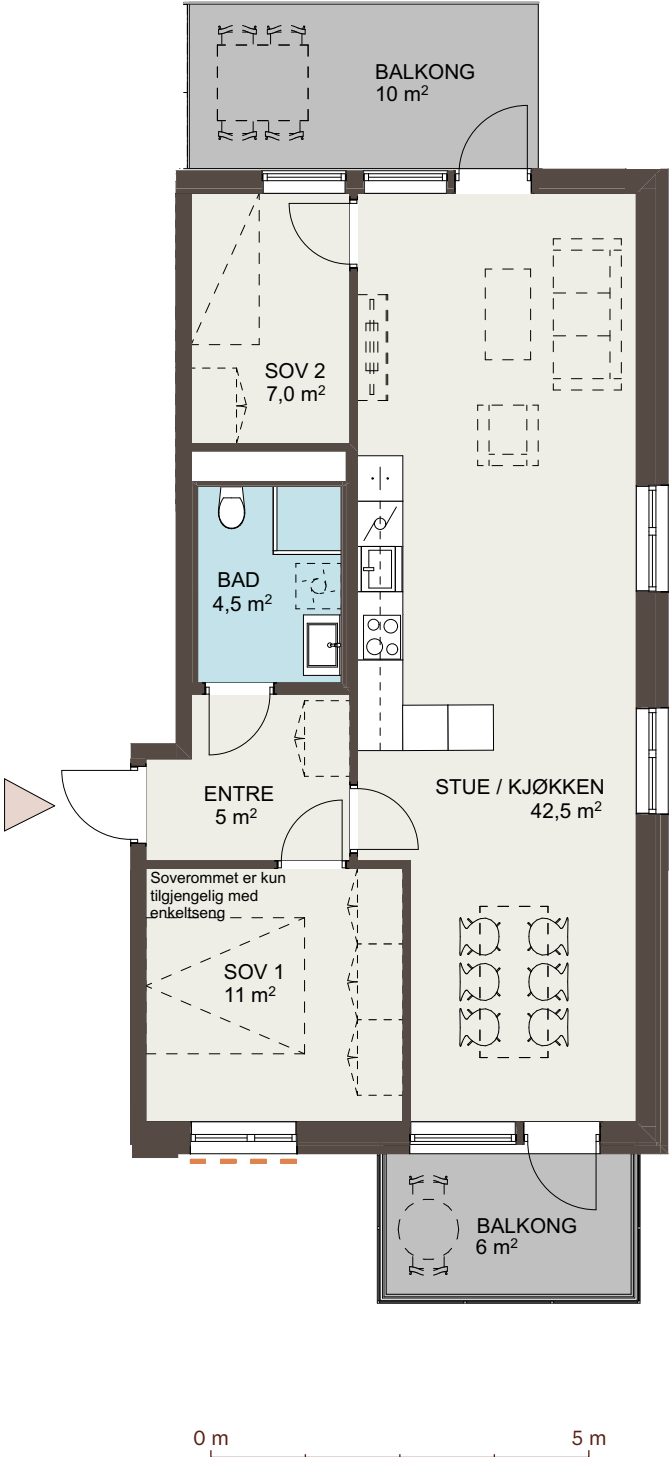
D303

3-ROMS
3. ETASJE

BRA-i: 75 m ²	BRA-e 5 m ²		
TBA: 16 m ²	SUM BRA: 80 m ²		



Solskjerming



A401

3-ROMS
4. ETASJE

BRA-i: 77 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 26 m ²	SUM BRA: 82 m ²

B401

4-ROMS
4. ETASJE

BRA-i: 91 m ²	BRA-e 5 m ²
BRA-b: 12 m ²	SUM BRA: 108 m ²

Solskjerming



Solskjerming



B402

2-ROMS
4. ETASJE

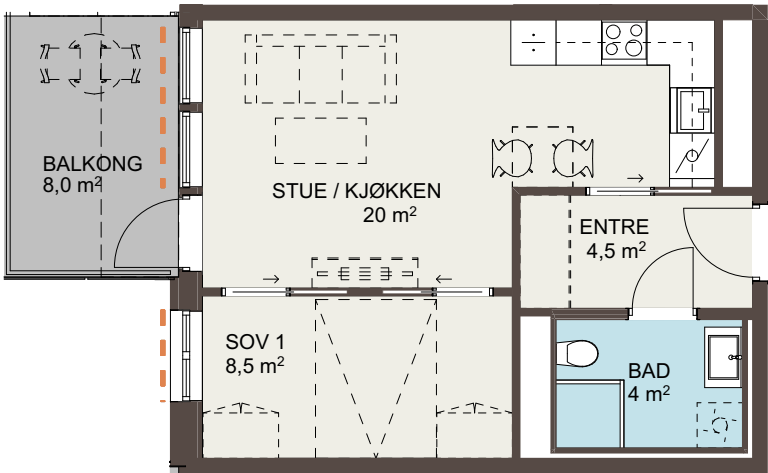
BRA-i: 41 m ²	BRA-e 2 m ²		
TBA: 8 m ²	SUM BRA: 43 m ²		

B403

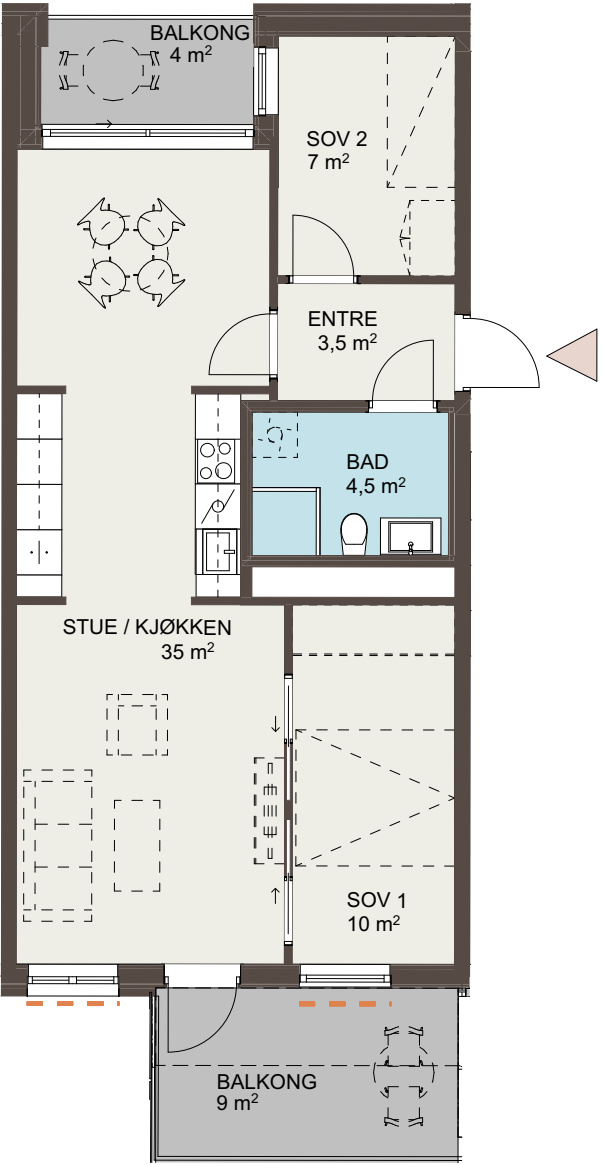
3-ROMS
4. ETASJE

BRA-i: 66 m ²	BRA-e 5 m ²		
TBA: 13 m ²	SUM BRA: 71 m ²		

Solskjerming



Solskjerming



C401

3-ROMS
4. ETASJE

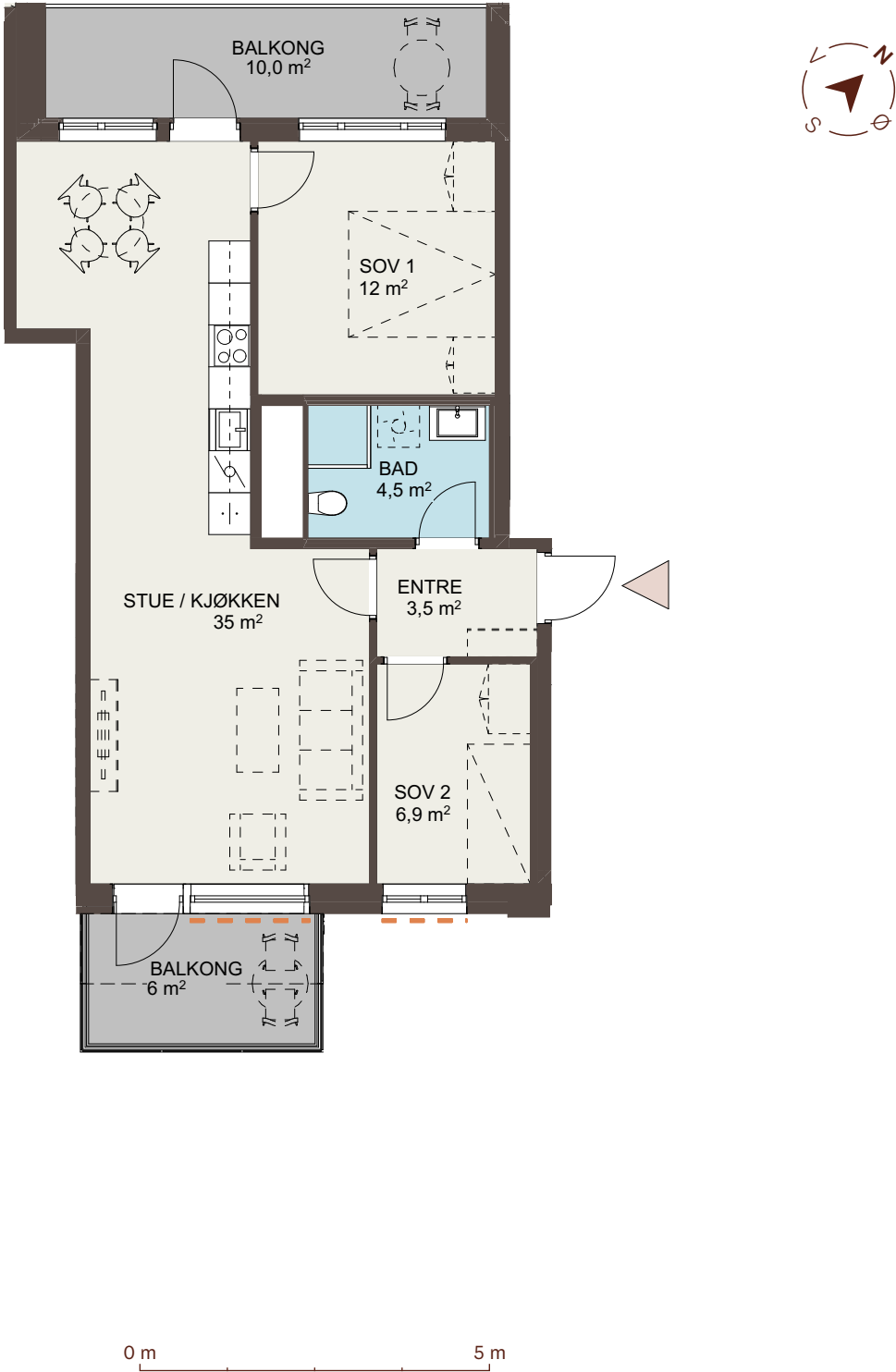
BRA-i: 67 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 16 m ²	SUM BRA: 72 m ²

C402

2-ROMS
4. ETASJE

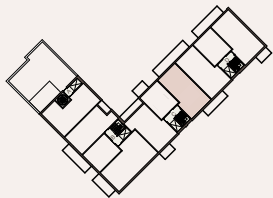
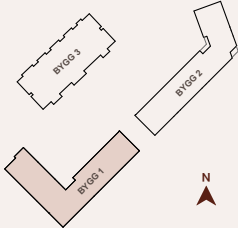
BRA-i: 41 m ²	BRA-e 2 m ²
TBA: 7 m ²	SUM BRA: 43 m ²

Solskjerming



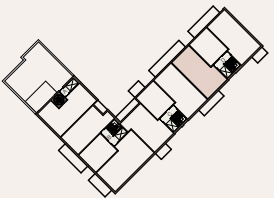
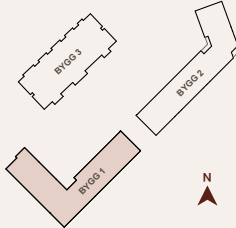
C403

3-ROMS
4. ETASJE

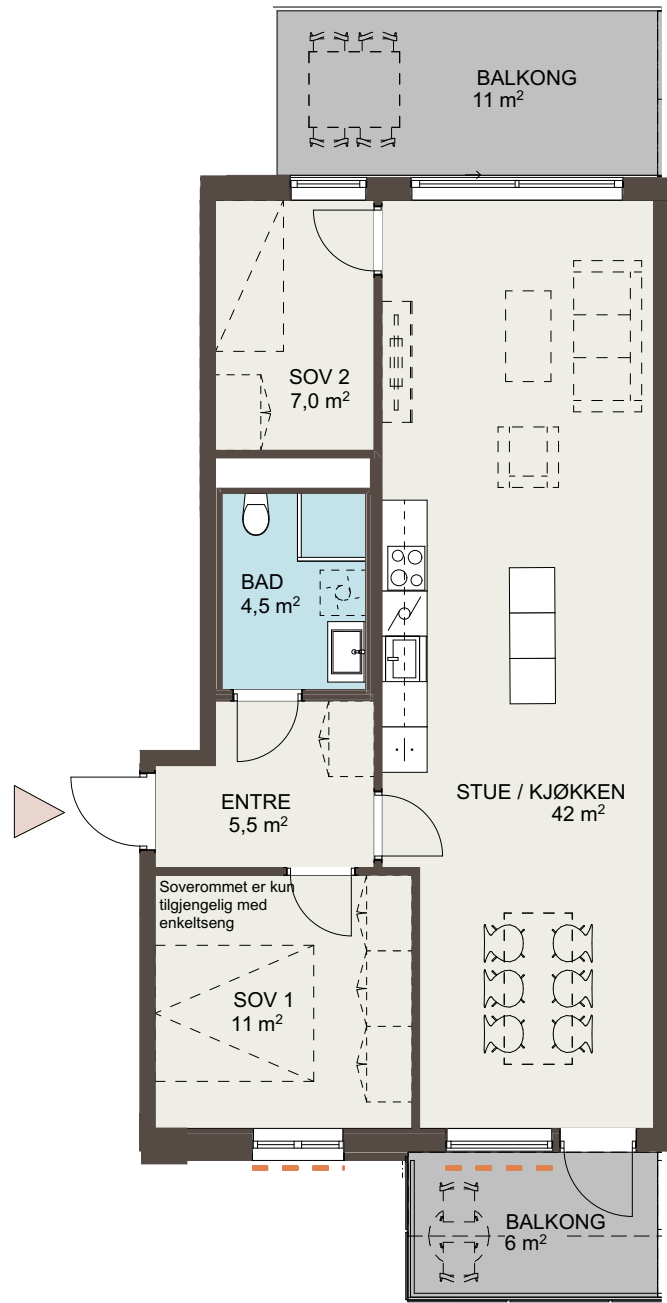
BRA-i: 75 m ²	BRA-e 5 m ²		
TBA: 17 m ²	SUM BRA: 80 m ²		

D401

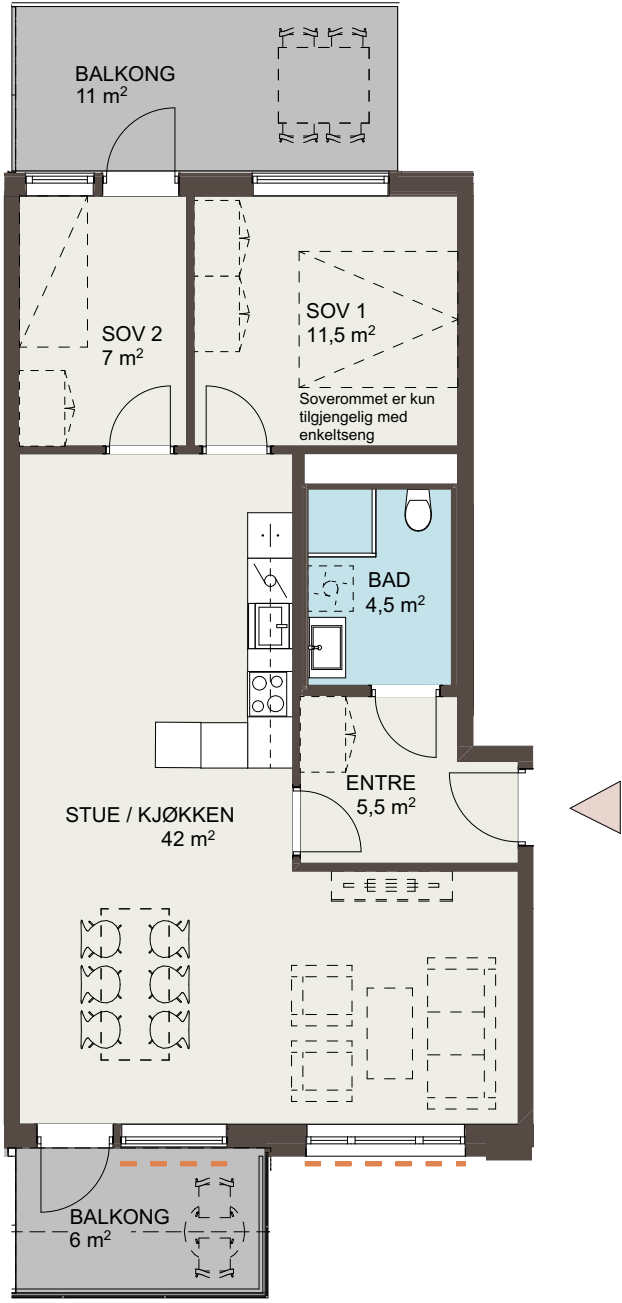
3-ROMS
4. ETASJE

BRA-i: 75 m ²	BRA-e 5 m ²		
TBA: 17 m ²	SUM BRA: 80 m ²		

Solskjerming



Solskjerming



D402

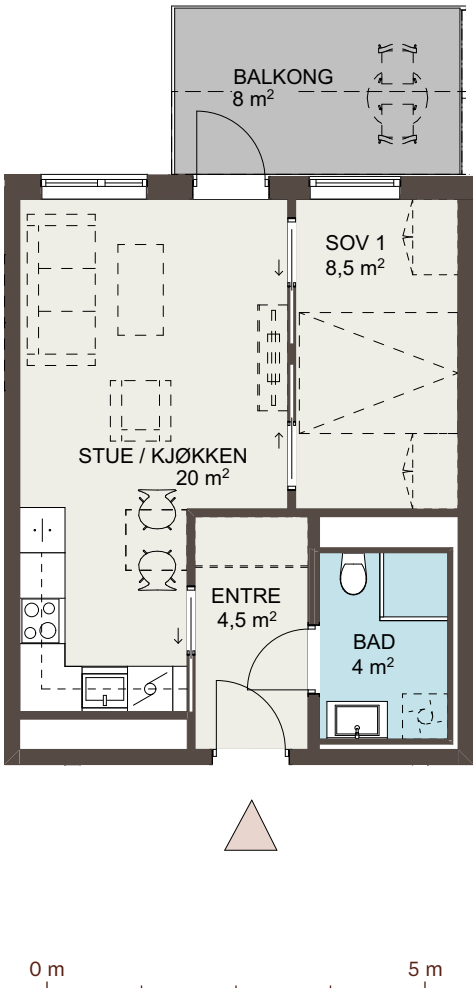
2-ROMS
4. ETASJE

BRA-i: 41 m ²	BRA-e 2 m ²		
TBA: 8 m ²	SUM BRA: 43 m ²		

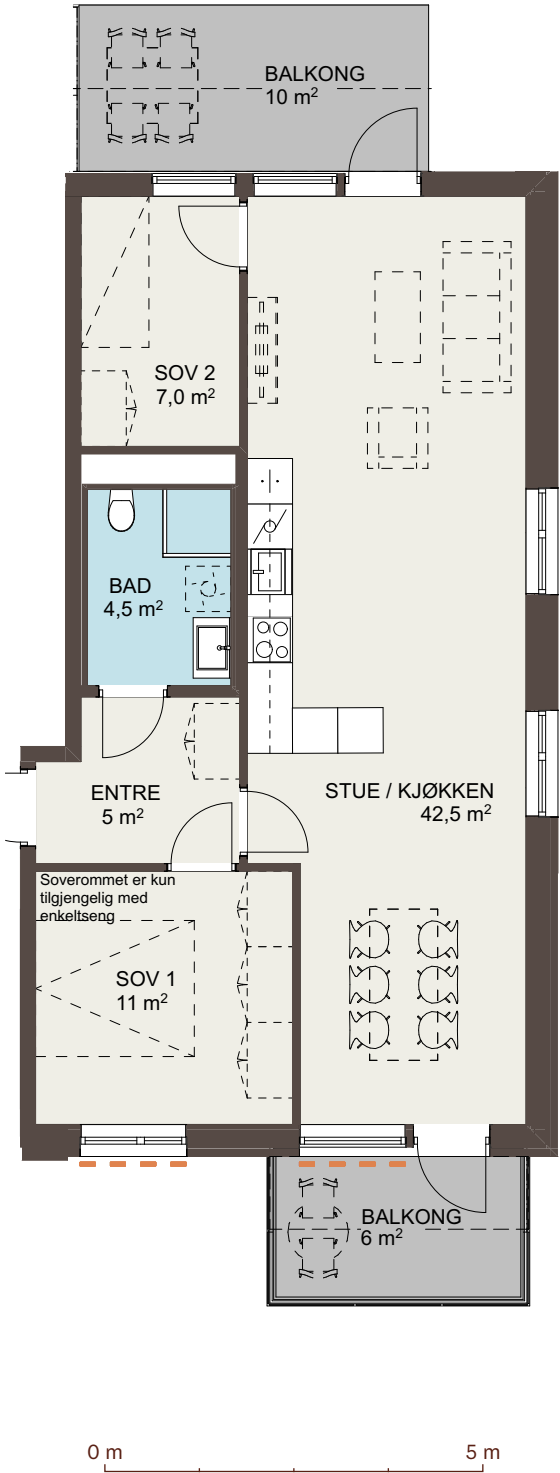
D403

3-ROMS
4. ETASJE

BRA-i: 75 m ²	BRA-e 5 m ²		
TBA: 16 m ²	SUM BRA: 80 m ²		



Solskjerming



B501

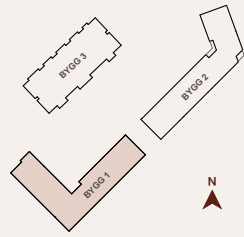
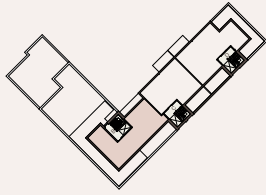
4-ROMS
5. ETASJE

BRA-i:
122 m²

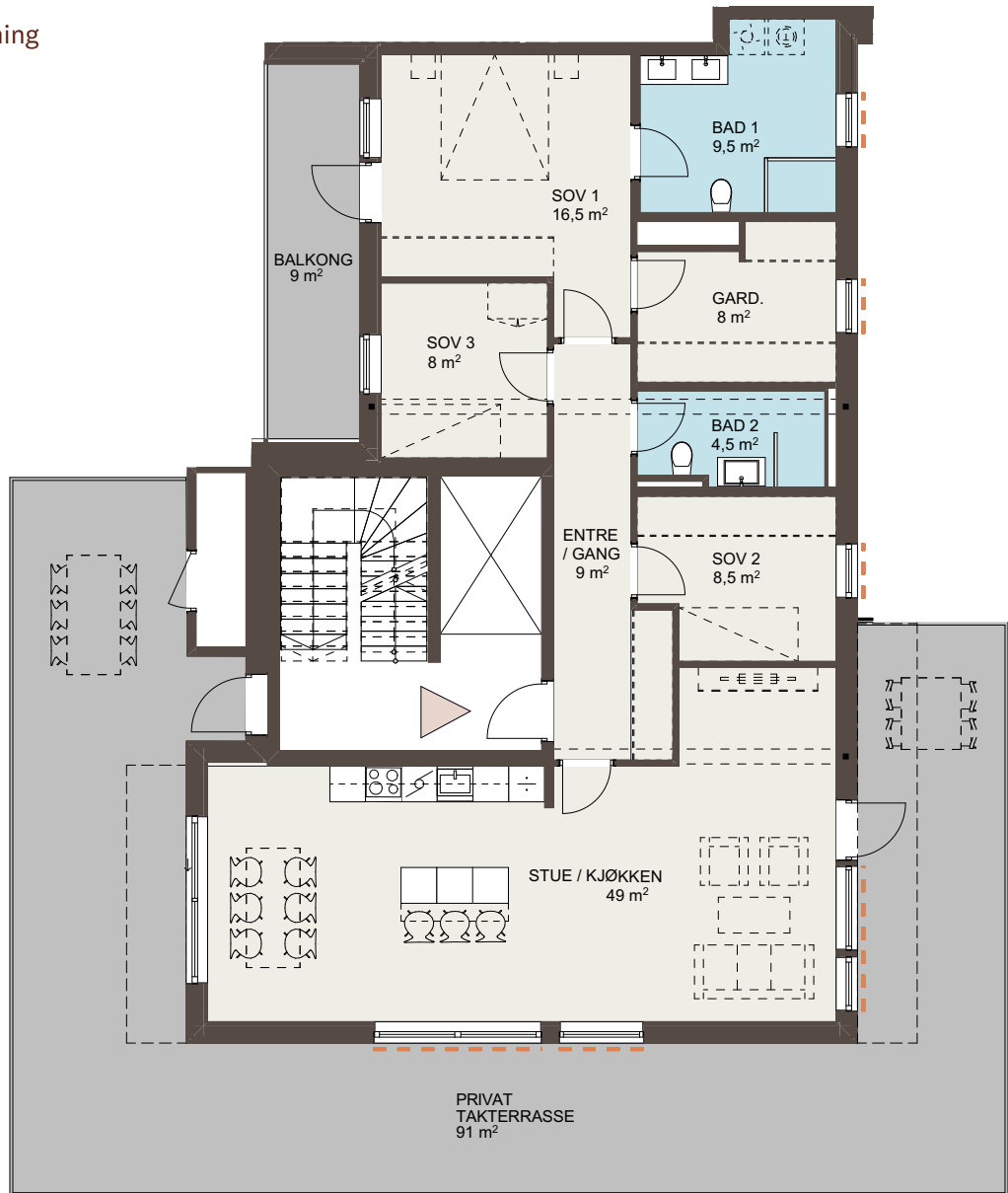
TBA:
100 m²

BRA-e
5 m²

SUM BRA:
127 m²



Solskjerming



Oppgradert standard



Leilighet B501
Toppleilighetene i bygg 1 får oppgradert standard.
Se leveransebeskrivelse.

C501

4-ROMS
5. ETASJE

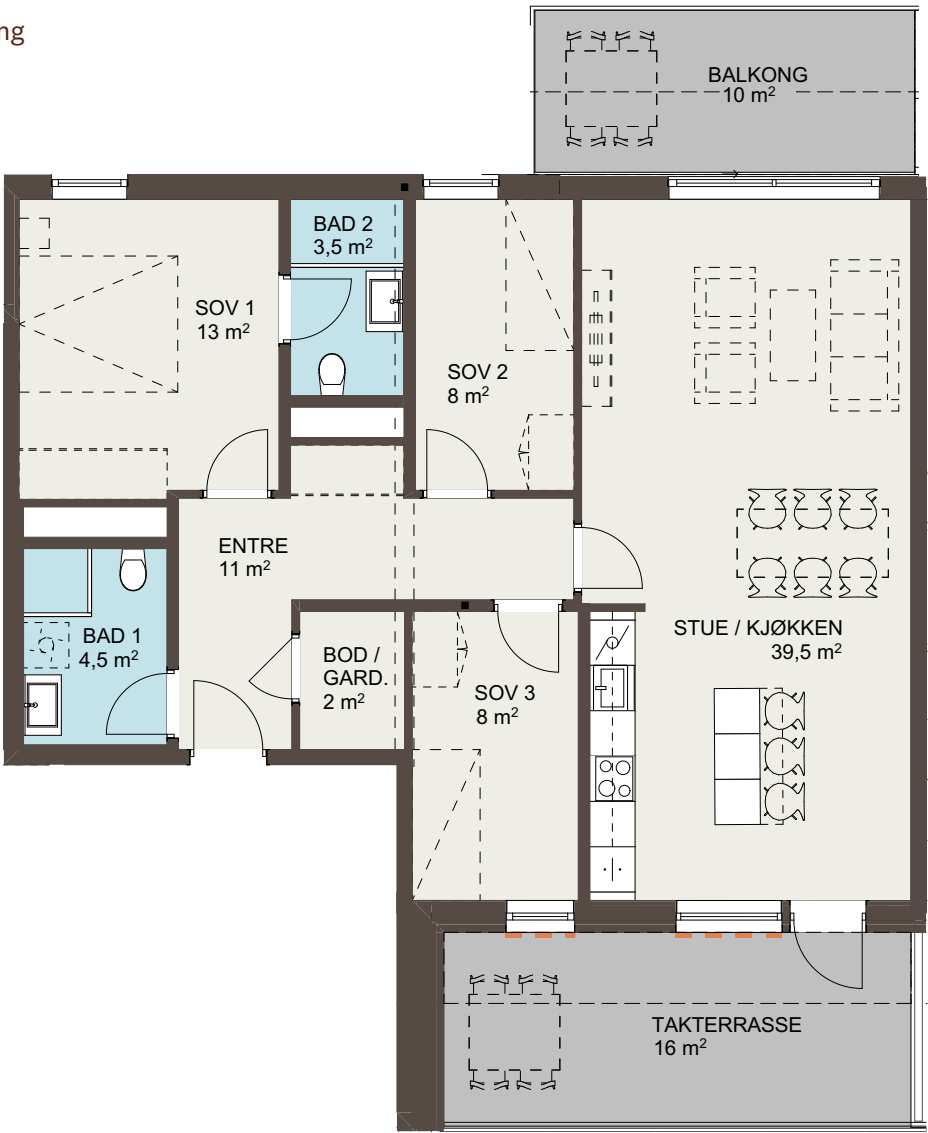
BRA-i: 99 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 26 m ²	SUM BRA: 104 m ²

D501

4-ROMS
5. ETASJE

BRA-i: 123 m ²	BRA-e 5 m ²
TBA: 69 m ²	SUM BRA: 128 m ²

Solskjerming



0 m 5 m

Solskjerming



0 m 5 m

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

Leveransebeskrivelse

Generell informasjon

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, illustrasjonene i prospektet og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Stiplet innredning som eksempelvis møbler, garderobe-skap og innredning i garderober medfølger ikke i standard-leveransen. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning, som vil bli utlevert i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeids-tegninger det bygges etter.

Boligprosjektet er rammesøkt og vil bli oppført i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

Byggemetode

Bygget blir direktefundamentert med hel bunnplate eller på stripefundamenter. Parkeringskjeller utføres i plasstøpt betong eller prefabrikkerte betongelementer. Parkerings-dekke med fast dekke av asfalt, betong eller belegnings-stein.

Bæresystemet blir basert på en kombinasjon av betong / prefabrikkerte betongelementer og bærende stålkonstruksjoner. Alle etasjeskillere utføres i betong / prefabrikkerte betongelementer. Leilighetsskillende vegger utføres i hovedsak som betongvegger. Det tas forbehold om at enkelte leilighetsomsluttende vegger kan bli utført som isolerte lyd- og brannvegger i lette konstruksjoner med skilte stålstendere og kledning i gips, eller med bærende stålkonstruksjoner kledd med gips.

Innvendige vegger i leiligheter utføres som lette stender-verksvegger med gipsplater.

Fasader utføres som tradisjonelle isolerte trestender-vegger. Av konstruktive årsaker vil enkelte veggpartier kunne bli utført av betong/prefabrikkerte betong-elementer. Fasademateriale i tegl og tre.

Tak utføres som flate kompakte tak med innvendig nedløp. Endelig valg av løsning for tak for byggetrinn 2 (bygg 3) er foreløpig ikke avklart.

Balkonger leveres som utenpåliggende prefabrikkerte stålelementer med tremmegulv i impregnert treverk. Rekkverk på balkonger inn mot det indre gårdsrommet utføres som spilerekverk i stål eller aluminium. Rekkverk mot trafikkerte gater (Furnesvegen, Jens Jensens gate og Rektor Jørgensens gate) får glassrekkverk med synlige stolper og håndløper. Enkelte vil bli innglasset, se salgs-tegning for hvilke boliger dette gjelder. Skillevegger mellom balkonger leveres som tett trevegg og/eller prefabrikkerte elementvegger med frostet/farget glass og synlige stolper i stål/aluminium.

Balkonger bæres i hovedsak med strekkstag. Enkelte balkonger vil kunne få stålsøyler som bæring.

INNVENDIG LEILIGHETER

Det tilbys tre interiørkonsepter i prosjektet. Leveranse-beskrivelse under gjelder standard leveranse for prosjektet, konsept Naturlig harmoni.

Leveransebeskrivelse for interiørkonsept Tidløs harmoni og Mørk harmoni vil fremkomme av tilvalgsportalen når denne gjøres tilgjengelig for kjøperne. Man kan bytte mellom interiørkonseptene kostnadsfritt. Det vil være tids-begrensning på bytte av interiørkonsepter, av hensyn til produksjonen på byggeplass. Se kapittel om tilvalg.

Overflater

Gulv i tørre rom leveres med 3-stavs eikeparkett hvit-pigmentert. Det leveres folierte gulvlister med overflate til-passet parkettgulv. Det vil gjennom tilvalgsprosessen være mulig å velge mellom flere andre alternative parkett- eller laminattyper med tilhørende fotlister.

Leilighet B501, C501 og D501 vil bli levert med 1-stavs eikeparkett. Gulvlister tilpasset parkettgulv.

Våtrom leveres som standard med keramiske fliser på gulv i type Pavigres Antica hvit eller tilsvarende. Flisformat 30x30 cm. Nedsenket område i dusj med mindre flisformat 5x5 eller 10x10 cm. Vegger i våtrom leveres som standard med keramiske fliser, samme farge/type som for gulv. Flisformat 30x60 cm.

Ikke bærende vegger i tørre rom leveres med gips som er strimlet, sparklet og malt i klasse K2. Bærende betong-vegger leveres sparklet og malt. Vegger leveres standard med farge «Pale Linden» NCS 2005-G70Y, samme farge i alle rom.

Leilighet B501, C501 og D501 vil bli levert med standard-farge Kalk NCS 1603-Y31R.

Tilnærmet fritt tilvalg innenfor standard NCS-farger mot tillegg i pris. Dempet sort, Saint paul blue og tilsvarende leveres ikke.

Himlinger i oppholdsrom vil i hovedsak bli utført som malt betonghimling med synlig v-fuge. Sprinkleranlegg vil bli levert med standard himlingsmonterte sprinklerhoder i de delene av leiligheten som har nedforet himling eller med standard veggspinklerhoder plassert i innkassing langs vegg eller i vegg. Der det er nødvendig av hensyn til føringer av rør, ventilasjon et cetera, blir det levert nedforet himling eller innkassinger. Nedforet himling, innkassinger og himlingsskjørt utføres som glatt gips-himling som strimles, sparkles og males i klasse K2. Generell takhøyde i oppholdsrom vil være cirka 2,6 meter. I sekundære rom som bod og entre må det påregnes lavere takhøyde. Tilsvarende vil også gjelde i bad hvor himling vil være senket i forhold til øvrige rom.

Kjøkkeninnredning og hvitevarer

Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal eller annen aner-kjent kjøkkenleverandør med tilsvarende kvalitet. Omfang av kjøkkeninnredning som på plantegninger. Endelig inn-deling og plassering av moduler på kjøkken er ikke avklart og vil bli nærmere presentert på egne tegninger i forkant av tilvalgsprosessen.

Kjøkkeninnredning type Sigdal Vidde eller tilsvarende. Glatt front med «edge» eller tilsvarende grep på over- og underskap. Standard farge på front vil være hvit. Benke-plate leveres som standard i laminat lys farge, type Duo Lys Shimmer 20 mm eller tilsvarende.

Leilighet B501, C501 og D501 vil bli levert med Eikeli fronter med farge «Kongle» på underskap, og overskap med Favn fronter med farge «Kongle». Det leveres laminat benke-plate, Delaware stone eller tilsvarende.

Integrerte hvitevarer fra Electrolux med «normal» prosjektstandard. Oppvaskmaskin desibel 49, komfyr uten pyrolyse, induksjonsplatetopp samt kjøleskap med frysedel. Mot tillegg i pris kan kjøkkenets hvitevarer fra Electrolux leveres oppgradert med oppvaskmaskin med lavere støynivå på desibel 46 og komfyr inkludert pyrolyse. Det tas forbehold om avvikende plassering og leveranse av hvitevarer på salgstegning.

Det leveres avtrekk over platetopp med uttrekkbar slimlineventilator med avkast ut i det fri.

Led lysarmatur under benkeskap. Stålvask type Intra Omnia eller tilsvarende med 1 kum standard montering. Kjøkkenkran med ettgreps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

Det blir gode muligheter for den enkelte kjøper å gjøre tilpasninger til sitt kjøkken gjennom prosjektets kjøkken-leverandør mot tillegg i pris. Egen kjøkkentegning blir utlevert for den enkelte leilighet i forbindelse med oppstart av tilvalgsprosessen. Det blir ikke anledning til å flytte tekniske installasjoner som ventilasjon, elektropunkter (herunder punkter for koketopp og eller / stekeovn) og tilkoblinger for vann og avløp.

Mulig møblering av garderobeskap er vist med stiplet strek på tegning. Garderobe følger ikke med som en del av standardleveransen. Garderobeskap og / eller skyvedørs-garderober av ulike typer kan bestilles som tilvalg gjennom prosjektets leverandør av kjøkken og garderobe.

Våtrom

Våtrom leveres hovedsakelig i form av prefabrikkerte badekabiner. Bad leveres med vannbåren varme i gulv. Bad leveres med innfelte downlights med LED lyskilde og dimmer. Baderomsinnredning leveres med fronter i hvit utførelse med grep eller grepsløse skuffer. Omfang av innredning som vist på kontraktstegning. Det leveres ettgreps servantbatteri. Speil over servant med integrert belysning. Det leveres standard dusjhjørne i glass med innfellbare dører, ettgreps blandebatteri med termostat og dusjgarnityr. Det leveres fast «takdusj» på bad. Det leveres

opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med strøm, vann og avløp på hovedbad.

Himling i hvit glatt utførelse av betong / gips. Skap med vannmåler, avstengningsventiler et cetera, plassert i vegg eller i himling i badekabin eventuelt annen hensikts-messig plassering.

Vinduer og vindusdører

Vinduer leveres som trevinduer med utvendig aluminiums-kledning. Det leveres skyvedør ut til balkong der dette er vist på tegning, ellers ordinær balkongdør.

Solskjerming

Omfang solskjerming fremgår av salgstegningene. Sol-skjerming leveres som utvendige screens tilpasset om-rammingen på vinduene. Farge tilpasses det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Det vil være mulig å bestille ekstra solskjerming gjennom tilvalgsprosessen.

Innerdører

Det leveres lett innerdører i klassisk hvit glatt utførelse med dempelist og vridere i børstet utførelse. Samtlige inn-vendige dører leveres med nødvendig luftspalte under for ventilasjon. Dør til toalett med toalettvrider.

Leilighet B501, C501 og D501 vil bli levert med glassdør mellom stue og gang/entré.

Det er mulighet for å gjøre tilvalg på et utvalg alternative innerdører gjennom prosjektets leverandør.

Inngangsdør til leilighet

Inngangsdøren til leiligheten holder lyd- og brannkrav og leveres med FG-godkjent lås og kikkehull. Der det kreves av brann- og rømningshensyn, har inngangsdøren dørpumpe.

Inngangsdører får farge tilpasset fargesetting av trapperom.

Det leveres systemlås til hver leilighet. Samme nøkkel går til leilighet, felles inngangsdører, postkasse og dører til fellesarealer.

Listverk

I alle tørre rom leveres det folierte gulvlister med overflate tilpasset parketten. Gulvlister leveres med synlige innfest-inger. Det leveres ikke lister i overgang mellom tak og vegg, men fuges og males. Foringer og gerikter leveres ferdig malt fra fabrikk med farge klassisk hvit og utførelse med synlig stifting.

Sprekker og riss

Setningssprekker / bevegelesssprekker kommer som oftest av ytre årsaker som naturpåvirkning, klimavariasjoner og naturgitte bevegelser i bygningsmaterialer og er derfor ikke å anse som reklamasjonsberettiget.

Tekniske installasjoner

Brannsikkerhet

Boligene leveres fullsprinklet med boligsprinkleranlegg i henhold til gjeldende regler. Sprinkleranlegget dekker alle rom (eventuelt unntatt små ekstrabad / toalett uten tilkobling for vaskemaskin eller tørketrommel). Sprinkler-anlegg vil bli levert med standard himlingsmonterte hoder i de delene av leiligheten som har nedforet himling eller med standard veggspinklerhoder plassert i innkassing langs vegg eller i vegg. Omfang og plassering av sprinklerhoder tilpasses forskriftskrav og gjeldende sprinklerregelverk.

Fellesområder i boligetasjene og trapperom sprinkles med boligsprinkleranlegg der regelverket legger til rette for det. Parkeringsanlegg leveres med konvensjonelt sprinkler-anlegg.

Det leveres fulldekkende brannalarmanlegg. Antall og plassering av røykdetektorer et cetera i den enkelte leilighet tilpasset størrelse og utforming av leiligheten i henhold til forskriftskrav og gjeldende standarder for brannalarmanlegg. Avstillingsknapp for brannalarm i hver etasje i felles trapperom utenfor inngangsdør.

Utstyr for manuell brannslukking leveres som godkjent brannslukkingsapparat i hver leilighet.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligene. Det blir installert aggregater i hver enkelt leilighet. Ventilasjonsaggregat blir som hovedregel plassert i himling i entre. Friskluft blir hentet i fasade av bygget. Avkastluft blir ført i kanaler i sjakter gjennom bygget og opp over tak eller ut på fasade i kombihette sammen med tilluft.

Det installeres tilluftsventiler i alle oppholdsrom. Mekanisk avtrekk i bad, toalett og kjøkken og i bod ved behov. Innerdører utføres med luftspalte slik at brukt luft kan passere ut av oppholdsrommene og frem til rom med avtrekk.

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget utføres som hovedregel som skjult anlegg. I forbindelse med bærende betongvegger, brann- og lydvegger kan det bli levert åpent anlegg.

Belysning

I bad og entre leveres det innfelte dimbare downlights med LED lyskilde (dim to warm) i tak. I kjøkken leveres belysning under benkeskap som standard med LED-armatur. Antall og plassering av downlights og armaturer tilpasset utform-ing og omfang på bad og kjøkkeninnredning. For lys i opp-holdsrom leveres det som standard enkle stikk i overgang tak/vegg. Dette takpunktet styres av egen bryter plassert hensiktsmessig på vegg. Det leveres enkelt LED takarmatur med integrert bevegelsessensor i eventuell innvendig bod. Det leveres 1 stykk utelampe med LED lyskilde og stikk på hver balkong. I garasje leveres LED-belysning med bevegelses-sensor. I trappeoppgang og innvendig korridor med mer leveres LED-belysning fra anerkjent leverandør og tilpasses det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

Stikkontakter og brytere

Omfang av stikkontakter tilpasset kravene i aktuell NEK. Det utarbeides egen elektrotegning for hver leilighet i forbindelse med tilvalg. Det blir anledning til å tilleggs-bestille ekstra elektropunkter, men ikke anledning til å fjerne eller flytte installasjoner som inngår i standard-leveransen.

Svakstrøm

Det leveres kombiskap for sterkstrøm og svakstrøm. Skap plasseres fortrinnsvis i entre eller annen hensikts-messig plassering. Det leveres trekkerør for tv og bredbånd fra skap til hensiktsmessig plassert punkt i stue. Signal-leveranse fraviker fra NEK 700 ved at det leveres trekkerør til kun 1 punkt per bolig for TV og data (med tilhørende stikk). Ekstra punkt for TV og data kan bestilles gjennom tilvalgsprosessen. Signalkabel trekkes av signalleverandør.

Sameiet har tegnet kollektiv avtale for TV og bredbånd med signalleverandøren Telenor med 5 års bindingstid (3+2 år) for alle leiligheter. Utvidede TV-pakker og internett må hver enkelt kjøper selv bestille og bekoste fra leverandøren etter overtagelse.

Parabolantenne tillates ikke. Tilkobling til signalleverandør belastes boligkjøperne som en del av omkostningene ved boligen. Det blir lagt til rette for bredbåndstelefoni – ikke ordinært analogt telefonsignal.

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten baseres i hovedsak på vannbåren gulvvarme levert fra fjernvarmeleverandør. Sentral for fjernvarmeanlegget plasseres i tekniske rom i forbindelse med felles parkeringskjeller og i bygg 3. Leiligheter med innvendig bod leveres uten gulvvarme i disse arealene.

Sameiet vil bli tilknyttet fjernvarmeanlegg til Eidsiva Bio-energi. Det blir inngått en felles avtale for hele sameiet før overlevering. Det betales et månedlig a-kontobeløp for varme og varmtvann. Det foretas en avregning av hver enkelt leilighets forbruk via individuelle målere en gang i året.

Kostnader for varme til fellesarealer, rørtap frem til den enkelte leilighet blir belastet sameiets felleskostnader og fordelt mellom boligene etter den ordinære felles-kostnadsbrøken.

Tegninger av tekniske anlegg og inspeksjonsluker/-dører

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inn-tegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro- og signalanlegg i ettertid. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for tekniske føringer.

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjons-luker eller inspeksjonsdører, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap for vannbåren varme og sikringsskap. Slike installasjoner/luker/dører vil i størst mulig grad bli plassert i entré/gang, bod eller inne på bad. I enkelte til-feller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

Fellesarealer

Inngangsparti, trapper og trapperom

Inngangspartiene leveres med nedfelt skrapematte innenfor ytterdør og gulv i terrazzoflis inkludert sokkel-flis. Farge tilpasset det utvendige preget i prosjektet.

Postkasser leveres lakkert, innfelt i vegg. Trespiler som kledning på vegger ved inngangene tilpasset farge/type som på utvendig side. Infotavle felles inn i spilevegg.

Gulv i trapperom og korridorer leveres med fliser og sokkelflis, farge/type flis tilpasset det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

Trapper leveres som prefabrikkerte trapper i betong med flislagte inntrinn uten sokkelflis. Farge og type fliser, rekkverk, malingsbehandling av trappevanger og underside trapp, tilpasses det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Vegger i trapperom og inngangsparti leveres med malte overflater.

Felles korridor får T-profil himling og trapperom får nødvendig akustisk himling.

Varme i trapperom med radiator ved behov.

Heis

Alle oppganger får direkteadkomst til garasje med heis.

Vinterhage/felleshus

Inne i det felles gårdsrommet er det satt av plass til en delvis innglasset paviljong, som kan brukes av alle beboere på Ankerløkka Park.

Huset er tenkt som et ikke-isolert rom, som kan være ly for vær og vind i sommerhalvåret - og som kan forlenge utesesongen både vår og høst.

Konstruksjonen blir med stolper og tett tak i malt stål/aluminium eller i behandlet treverk, med skjermvegger som vil være delvis tette mot vind og regn.

Det blir levert strålevarmere for oppvarming og belysning i felleshuset.

Parkeringsanlegg

Det etableres felles parkeringsanlegg i underetasjen for hele Ankerløkka Park med innkjøring fra gatenivå ved Jens Jensens gate med rampe inn til parkeringsarealet. Det blir totalt cirka 91 parkeringsplasser i kjelleren, hvorav 4 er avsatt til bildelingsordning.

Parkeringskjelleren blir ventilert og oppvarmet, slik at det til enhver tid er minimum +5 Cº. Fra anlegget er det adkomst med heis/trapp til leilighetene for alle bygg. Det etableres også en utvendig trapp for tilgang fra gårdsrom direkte ned til parkeringskjelleren.

Garasjegulv leveres som fast dekke med asfalt, belegningsstein eller betong. Vegger og himlinger leveres i betong som leveres støvbundet i lys farge. Minste fri kjørehøyde vil være 2,1 meter. Lokale nedforinger for tekniske installasjoner vil forekomme, spesielt mot yttervegger.

Garasjedekke leveres med avrenning til sluk eller direkte ut i grunn via renner.

For parkeringsdekket må det til tider påregnes at det kan dannes små vannansamlinger grunnet toleranseklasser for betongoverflater.

Det etableres ikke oljeutskiller.

Det vil bli tilrettelagt for lading av el-/hybridbil på alle biloppstillingsplassene gjennom ekstern leverandør av ladetjenester. Kjøper må selv tegne avtale med prosjektets valgte leverandør av ladetjenester som fakturerer den enkelte kjøper for tjenesten. Nærmere informasjon om valgt leverandør og bestillingsprosess blir gitt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det er avsatt 4 parkeringsplasser i parkeringsanlegget til en bildelingsordning. Bildelingsordningen vil starte opp med en bil i forbindelse med innflytting av bygg 1, og deretter utvides etterhvert som de øvrige byggene ferdigstilles. Samtlige eiere i Ankerløkka Park får rett til å benytte seg av bildelingsordningen og er med på å dekke kostnadene med ordningen. Ytterligere opp-lysninger om dette gis av megler.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leiligheten. Disse selges separat, 3- og 4-roms leiligheter vil bli prioritert. Se boligvelger for hvilke leiligheter dette gjelder. Parkeringsplass koster kr 350 000. Selger forbeholder seg retten til å regulere pris på parkerings-plass underveis i salgsprosessen. Til hver biloppstillings-plass leveres 1 stykk portåpner eller annet system for automatisk åpning av garasjeport. Opplysninger om til-gjengelige parkeringsplasser for salg gis av megler. Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser.

Boder

Det leveres 1 sportsbod per bolig. Sportsbod plasseres i felles bodområde i forbindelse med parkeringsanlegget. Leiligheter under 50 m² får minimum sportsbod på 2,5 m² og leiligheter over 51 m² får minimum sportsbod på 5 m².

Selger vil forestå fordeling av sportsbodene. Boder utføres som nettingboder type «Troax» eller tilsvarende. Dør kan låses med hengelås. Sportsbod er ment å dekke det samme behovet som en utebod og er dermed ikke tilrettelagt for oppbevaring av bøker, klær og lignende som krever tilnærmet samme temperatur-forhold og luftfuktighet som i en bolig.

Porttelefon

Det leveres porttelefonianlegg med ringetablå med kamera ved hovedinngangsparti. I hver leilighet installeres svarapparat med video og låsåpner. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighetsdør.

Sykkelparkering

Det blir etablert løsning for parkering av sykler i avsatte sykkelrom i felles parkeringsanlegg i kjeller og i første plan i bygg 3. Det vil også være egne avsatte plasser for parkering av sykler ute i henhold til utomhusplan.

Utomhus/avfallssystem

Utomhusarealer vil bli opparbeidet i henhold til utomhusplan for prosjektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til plassering av

tekniske installasjoner, avfallssystem utforming, type beplantning og materialvalg.

Grøntanlegg vil bli beplantet med «ung-planter» og tilsådd med frø, eventuelt ferdigplen.

Området etableres med en samlet renovasjonsløsning ved nedgravde brønner plassert i forbindelse med innkjøring til parkeringskjeller mot Jens Jensens gate som anvist på utomhusplan.

Selger forbeholder seg imidlertid retten til å kunne foreta endringer med hensyn til plassering av tekniske installasjoner, avfallssystem, utforming og materialvalg i detaljprosjektet.

Tilvalg og bygningsmessige endringer

Utover valgalternativene for interiørkonseptene, som er beskrevet i prospektet, vil det etter igangsetting bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger og endringer mot et tillegg i pris.

Selger vil sammen med entreprenør utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister vil fremkomme. Det kan ikke påregnes tilvalg eller endringer etter utløp av angitte frister.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Bad er i hovedsak planlagt levert som våtromskabiner og vil ha egen kortere tilvalsfrist på grunn av produksjonstid. Kjøper må være forberedt på at tilvalsfristen for bad kommer raskt etter igangsetting.

Selger vil beregne et påslag som skal dekke kostnadene for administrasjon tilknyttet tilvalg og endringer.

Det er viktig å være oppmerksom på at å kjøpe en bolig i et boligprosjekt innebærer standardiserte løsninger, som betyr systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates i forhold til myndighetskrav og at det ikke går ut over prosjektets fremdrift.

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, ventilasjon eller avløp og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade, balkonger / terrasser eller vindusform.

Hvis man ønsker endringer i leiligheten, kan dette være en omfattende prosess som kan bety at både myndigheter, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringer kan for eksempel være omlegging av rør, ventilasjon, forandring av planløsning og så videre. Fjerning av lettvegger og endre slagretning på dører er også å betrakte som en endring.

For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, plikter selger å gi skriftlig tilbud som klargjør de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Merk deg at selv små endringer kan skape store kostnader.

Ved større endringer kan selger kreve en garanti fra kjøper for oppfyllelse av avtalen.

Kjøperen kan i henhold til bustadoppføringslova § 9 ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som; (a) vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer, (b) ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller (c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger eller den selger måtte oppnevne vil kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto.

Fullt oppgjør for tilvalg og endringer må være innbetalt på meglers klientkonto før nøkkeloverlevering og tinglysing av hjemmel.

Salgsoppgave

Lovverket

Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nummer 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse dersom boligen er ferdigstilt (når brukstillatelse foreligger). Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell i henhold til bustadoppføringslova, det vil si gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§ 12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse. Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti.

Kjøpekontrakt vil bli inngått i henhold til standard kjøpekontrakt. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

Selger/eier

Selger er Øvre Ankerløkka Utvikling, organisasjonsnummer 929 651 863. Selskapet eies av Boligbyggelaget Usbl organisasjonsnummer 950 285 680 og Ø.M. Fjeld Utvikling AS organisasjonsnummer 979 409 567.

Entreprenør for utbyggingen er ØM Fjeld Hamar AS.

Øvre Ankerløkka Utvikling AS har hjemmel til alle eiendommer utbyggingen omfatter. Hjemmel til eiendommen vil bli overført til sameierne etter overtakelse.

Eierform

Selveierleiligheter på eiet tomt.

Adresse

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eiendommen

Eiet tomt. Tomten består i dag av flere eiendommer som skal sammenføres / grensejusteres og eventuelt fradeles. Prosjektet som består av boliger med tilhørende uteareal og felles parkeringskjeller skal oppføres på følgende gårdsnummer 1 og bruksnummer 811, 825, 834, 884, 958, 959, 1177, 1227 og 7701 i Hamar kommune.

Tomtestørrelsen er i dag cirka 6 842 m². Det gjøres oppmerksom på at deler av tomtearealer er regulert til offentlig gang- og sykkelvei. Se avsnitt om regulering. Det tas forbehold om at gang- og sykkelvei ikke vil være del av den eide tomten. Disse arealene vil bli fradelte og overtatt av kommunen / offentlig myndighet. Tomten vil bli justert i fremtidig grensejustering. Tomten vil bli justert, sammenslått og delt i forbindelse med ut-

byggingen. Det tas forbehold om endelig tomtestørrelse. Uavhengig av tomtedelingen, vil tomtene bli et felles-areal for boligselskapene, slik at utomhusarealene planlegges disponert i fellesskap av alle byggetrinnene i Ankerløkka Park.

Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendige sammenføringer, grensejusteringer et cetera Det gjøres oppmerksom på at fradeling, sammenslåing og etablering / registrering av eiendommen som planlegges å tilhøre boligselskapene, kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp, og det vil bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og eventuelt andre ledninger. Disse ledningene er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger, som vedlikeholdes for boligselskapenes regning frem til påkoblingstidspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveier/gangstier driftes av sameiet.

Eierform / organisering

Ankerløkka Park vil ferdig utbygget bestå av 3 bygg med totalt 132 leiligheter. Det er i første byggetrinn planlagt 2 blokker (bygg 1 og 2) med 94 leiligheter og tilhørende kjeller. Bygg 3 vil få eget byggetrinn og salgstrinn og vil bestå av 38 leiligheter.

Bygg 1, som denne salgsoppgave omhandler, vil bestå av 49 selveierleiligheter. Eiendommen skal utgjøre et eierseksjonssameie. Selger vil forestå sammenføring, oppdeling og seksjonering av eiendommen. Hver bruksenhet blir tildelt eget seksjonsnummer. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig, samt eventuelle tilleggsdeler og sameiets fellesareal. Som medlem av sameiet og i tråd med vedtektene, vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Det tas forbehold om at bygg 1 og 2 kan bli ett eierseksjonssameie.

Det er ikke avklart hvordan organisasjonsform (eierseksjonssameie/borettslag) bygg 2 og 3 vil få.

Selger vil forestå sammenføring og oppdeling av eiendommen, og oppretting av sameiene eller borettslagene med tilhørende seksjoner eller andeler. Utearealene er planlagt disponert i fellesskap for alle de 132 leilighetene i Ankerløkka Park. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å bestemme hva som er hensiktsmessig organisering.

Selger planlegger å skille ut garasjeanlegget som ligger under prosjektet som en egen underjordisk anleggseiendom. Bodarealene og enkelte tekniske rom kan også bli en del av denne eiendommen. Selger forbeholder seg retten til en annen hensiktsmessig organisering av garasjeanlegget. For

eksempel etablering av egen nærings-/parkeringsseksjon. Selger fastsetter enten i boligselskapets vedtekter eller i egne vedtekter for en eventuell garasjeeiendom, bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass, om blant annet at parkeringsplassene ikke kan selges til andre enn bolig-eiere i det samlede utbyggingsprosjektet.

Selger forbeholder seg retten til å eie eller leie ut/selge usolgte parkeringsplasser og boder, herunder bildelingsplasser til beboere i det samlede utbyggingsprosjektet. Parkeringsplasser som ikke er solgt til kjøpere eller boligselskapet tilhører selger også etter at boligene er ferdigstilt og overtatt.

Byggetid

Byggetiden for byggetrinn 1 (bygg 1 og 2) er stipulert til cirka 24 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene, forutsatt kontinuerlig bygging. Riving av eksisterende bygg og prosjektering inngår ikke i byggetiden på 24 måneder. Det blir etappevis overlevering, og det gjøres oppmerksom på at overtakelse av bygg 2 vil skje før overtakelse av bygg 1. Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold om igangsetting».

Selgers forbehold om igangsetting

Selger tar fram til 01.08.2026 følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger. Rammetillatelse er gitt 02.07.2024.
- Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Det betyr at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 60 % av totalverdien og 60 % av antall boliger som er tiltenkt utbygd i byggetrinn 1 (blokk 1 og 2). Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
- At det for selger foreligger tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
- Selger beslutter igangsetting.
- Det foreligger tilfredsstillende entreprise for prosjektet.

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.08.2026 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. \$12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Ved enighet mellom partene, kan fristene for

å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

Ferdigstillelse/overtagelse

Selger planlegger å ferdigstille første byggetrinn 1. til 2. kvartal 2027. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og dette utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggarbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt. Se kapittel om «Selgers forbehold om igangsetting».

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktsbelagte frister.

Forretningsfører vil innkalle sameierne og avholde et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med bygging og ferdigstillelse av bygg 3. Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg. Fremdrift for slikt arbeid vil også påvirkes av årstiden. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Boligene skal leveres i byggerengjort stand, og ferdigstilte fellesareal i ryddet stand.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som nettbasert løsning eller annen databasert løsning.

Opplysninger om ulemper i forbindelse med videre bygging

Utbygger har rett til å benytte eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet, inkludert bygg 2 og 3. Kjøper er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen står ferdig vil foregå byggarbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk med mer. Det kan også i forbindelse med trinnvis utbygging av byggetrinn 2, oppstå behov for framføring av infrastruktur, sammenkoblinger og tilpasninger med mer, som også vil berøre det første byggetrinnet etter overtakelse og innflytting. Kjøper kan ikke kreve noen

form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger. Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det er vanlig at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesarealer utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Sameiets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter, vil representere hver sameier på overtagelsesforretning av fellesarealer. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggarbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.

Kjøpesum og omkostninger

Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Tinglysing av hjemmel kr 500
- Tinglysing av pant i seksjonen (per pant) kr 500
- Etablering eierseksjonssameiet, kr 10 000 per seksjon.
- Dokumentavgift 2,5 % av boligens andel av tomteverdi, se prisliste
- Oppstartskapital tilsvarende 3 måneders felleskostnader, dette for å sikre sameiets likviditet.
- Ved kjøp av parkeringsplass, tilkommer 2,5 % dokumentavgift av parkeringsplassens verdi kr 9 250.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer

og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted. Garasjeplassene kan kjøpes separat mot vederlag. Se boligvelger for hvilke leiligheter som har mulighet til å kjøpe garasjeplass, samt pris på garasjeplass.

Selger står fritt til - når som helst og uten varsel - å endre prisene på usolgte leiligheter og garasjeplasser. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse kreves før avtale om kjøp inngås. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Betalingsbetingelser / garanti

Etter kontraktsignering skal det innbetales kr 100 000 i forskudd, så fremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12, andre ledd, første setning er stilt av selger. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen pluss omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmel til seksjonen eller mot garanti for tilsvarende beløp jamfør bustadoppføringslova § 47.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47-garanti er stilt eller hjemmel er tinglyst. Renter godskrives bare hvis beløpet overstiger 1/2 R.

Felleskostnader

Hver sameier betaler månedlige felleskostnader til sameiet. Felleskostnader skal dekke drift- og vedlikeholdskostnadene i sameiet. Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremgår av prislisten.

Felleskostnadene avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på felleskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som sameiet har. Sameiet vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Det tas forbehold om endringer i stipulert beløp da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Se budsjett som er en del av prospekt for hvilke poster felleskostnader dekker.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter. Kostnadene fordeles slik at 70 % av kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 30 % av kostnadene fordeles likt. Dette med unntak av kostnad til TV/internett som fordeles flatt mellom seksjonene. Utgifter i hver leilighet for strøm, oppvarming, telefon og innboforsikring kommer i tillegg til felleskostnadene.

Boligene blir tilknyttet fjernvarmeanlegget til Eidsiva Bioenergi som har konsesjon for levering av fjernvarme i området. Forbruk av fjernvarme til oppvarming og varmtvann blir målt i hver enkelt leilighet og den enkelte seksjon blir avregnet for eget forbruk. For energikostnader til oppvarming og varmtvann kreves det inn et akontobeløp som skal avregnes mot det reelle forbruket

i hver enkelt leilighet. Etter avregning er foretatt vil sameierne få kreditnota eller faktura. Det foretas kun 1 avregning per år, og det foretas ikke avregning ved eierskifte.

For de som kjøper garasjeplass vil det tilkomme drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeplass stipulert til cirka kr 200 per måned per plass. Felleskostnad for garasjeplass planlegges fakturert månedlig sammen med felleskostnaden for leiligheten.

Alle parkeringsplasser i parkeringskjelleren vil ved overlevering være forberedt for elbillading.

Selger har inngått avtale om elbillading som tjeneste med selskapet Aneo. Aneo klargjør, forvalter og drifter anlegget over en 10-årsperiode. Aneo fakturerer forbruk direkte til den enkelte sameier gjennom et eget abonnement. Mer informasjon om dette vil tildeles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Leverandøravtaler

Selger vil på sameiets regning, engasjere Usbl som forretningsfører for sameiet de første 3 driftsårene. Selger vil også inngå avtale om vaktmestertjenester, viktige/pålagte serviceavtaler med det som selger anser nødvendig for sameiet. Kostnaden for disse avtalene er tatt inn i budsjettet.

Avtalene kan ha ulik bindingstid/oppsigelsestid.

Forretningsfører vil innkalle sameierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/ overtakelse.

Det er inngått avtale med TV-/bredbåndslleverandør, selskap for energimåling og elbillading i tillegg til forretningsfører og serviceavtaler før overlevering.

Vedtekter

Det er utarbeidet vedtekter som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Som sameier og i tråd med vedtektene vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Årsmøtet kan vedta husordensregler.

Utleie / overlating av bruk

Det foreligger ingen begrensninger for utleie av leiligheten i sin helhet. Kortidsutleie er imidlertid begrenset til inntil 90 dager jamfør eierseksjonsloven § 24. Se forøvrig sameievedtektene vedlagt i salgsoppgaven. Utleie skal meldes til styret i sameiet.

Arealangivelse

Arealer per bolig fremkommer av prislisten. Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b). BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter

og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong og lignende tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong og lignende og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. Arealet av terrasser og åpne balkonger med mer tilknyttet boligen benevnes TBA (terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk og lignende.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for Øvre Ankerløkka, plan nr. 083800 vedtatt 21.12.22. Området er regulert til bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse – blokker og uteoppholdsareal. Deler av tomten er regulert til gang- og sykkelsti. Under bakken er eiendommen regulert til parkeringshus/-anlegg. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018-2030, planid. 20170001. Eiendommen ligger innenfor plangrensen for Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, planid. 20110002. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med bestemmelser kan fås hos megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Rammetillatelse foreligger og er utformet i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Offentlige planer / andre byggeplaner

Det er ingen offentlige planer som berører eiendommen direkte per september 2024. Det jobbes med regulering av tomtene over veien for prosjektet («Circle K tomtene»), men regulering vil ta flere år. Hamar er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i området og i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommene selges fri for pengeheftelser. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Gnr. 1 bnr. 811

1989/108427-1/11 Erklæring/Avtale

07.11.1989 Kartforretning

Gnr. 1 bnr. 825 : Ingen heftelser

Gnr. 1 bnr. 834

1904/9000191-1/11 Rettigheter ifgl. skjøte

10.03.1904 Bestemmelse om gjerde

1926/900147-1/11 Best. om vann-/kloakkledning

07.05.1926

Gnr. 1 Bnr. 884

1926/900147-1/11 Best. om vann-/kloakkledning

07.05.1926

1930/904321-1/11 Erklæring/avtale

15.03.1930 Rettighetshaver: Knr. 3403 Gnr. 1 bnr. 336

Bestemmelse om kloakkledning

Gnr. 1 Bnr. 958

1926/900151-1/11 Best. om vann-/kloakkledning

07.05.1926

Gnr. 1 Bnr. 959

1926/900152-1/11 Best. om vann-/kloakkledning

07.05.1926

Gnr. 1 Bnr. 1177: Ingen heftelser

Gnr. 1 Bnr. 1227

1934/900227-1/11 Erklæring/avtale

07.08.1924 Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

1926/900153-1/11 Best. om vann-/kloakkledning

07.05.1926

Gnr. 1 Bnr. 1227

1926/900153-1/11 Best. om vann-/kloakkledning

07.05.1926 Overført fra: Knr. 3403 gnr. 1 bnr 959

Gjelder denne registerenheten med flere

Det er ikke tinglyst noen rettigheter i eiendommene.

Heftelser som ikke slettes følger eiendommen. Fra

hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av sameiet. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.

Det vil bli tinglyst en heftelse som sikrer Usbl's

medlemmer forkjøpsrett i sameiet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler og lignende vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Sameiet har imidlertid legalpant på 2G i hver enkelt seksjon som sikkerhet for eventuelle fordringer mellom seksjonseier og sameiet.

Forsikring

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien er 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner for primærbolig (bolig du eier og bruker som din faste bolig). Formuesverdien er 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi for sekundærbolig (bolig som du eier og som ikke er din faste bolig ved inntektsårets utgang).

For mer informasjon, se skatteetatens hjemmesider.

Eiendomsskatt

Det er vedtatt eiendomsskatt i Hamar kommune. For 2024 er skattesatsen satt til 4 promille. Eiendoms-skatten og satser blir vedtatt i kommunestyret hvert år. Det gjøres oppmerksom på at eiendomsskatt sendes til den enkelte sameier.

Energimerking

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A til G. Det utarbeides energiattest for hver leilighetstype ved innflytting. Boligene skal ha energimerke på B

eller bedre. Energikarakteren vil endre seg fra leilighet til leilighet, avhengig av plassering i bygget og vindusflater.

Forbehold og generelle forutsetninger

For spesifikke forbehold blant annet om «selgers forbehold vedrørende igangsetting», se egne avsnitt.

Leveransebeskrivelsen/romskjemaer skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Toleransekrav for utførelse er i henhold til normalkrav angitt i NS3420. For lyd/akustiske forhold legges lydklasse C til grunn. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelser i tapet, maling eller lignende.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Overnevnte gir ikke grunnlag for prisavslagskrav. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader. Inndeling og plassering av vinduer/terrassedør, trappesjakter, veggtykkelser og plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav

til bæring, isolasjonskrav og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvente til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 %, jamfør bustadoppføringslova § 9. Se avsnitt/kapittel om tilvalg.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og

eventuelle garasjeplasser.

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning og bruk med videre. Selger har dermed ikke mulighet til å garantere for at leiligheten/fellesarealene er frie for skjeggkre.

Forkjøpsrett for Usbl-medlemmer

Ved salgsstart vil alle medlemmer av Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være à jour med kontingentbetalingen ved tildeling.

Ved bruk av forkjøpsrett kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer.

Sameiet vil være tilknyttet Usbl, og det vil være for-

kjøpsrett til Usbl's medlemmer ved fremtidige salg.

Kjøpsprosessen / inngivelse av kjøpetilbud

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på leilighet og eventuell parkeringsplass oversendes som budskjema via e- post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skrift-

lig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmegler-forskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jamfør forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Krav om innsyn må innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon.

Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper når det har kommet til selgers kunnskap. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil med-dele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne salg-soppgaven, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen innhentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets hjemmeside ankerløkkapark.no. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansierings-bekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysnin-gene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Kjøpetilbudet skal inngis på Sem & Johnsen sitt kjøpe-tilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på www.sem-johnsen.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, for eksempel sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysnin-gene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere under-tegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til Sem & Johnsen som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på www.sem-johnsen.no. Annen oversendelse, for eksem-pel sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem

til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kreditt-vurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Avbestilling

Dersom boligen avbestilles, kommer reglene i bust-adoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstil-latelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jamfør bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret er 5 % av total kontraktssum.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstil-latelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 52 og § 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggs-arbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Transport av kontraktposisjon

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres, uten samtykke fra selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag, og sel-ger kan også stille betingelser for eventuelt samtykke, herunder kreve gebyr. Transport av kontrakt forutsettes det at meglers standard transportavtale benyttes. Signert transportavtale skal overleveres til selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Transport av kontrakt til nær familie og omdisponering av eierbrøk mellom kjøpere krever selgers forutgående samtykke.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere i henhold til loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge i henhold til bustadoppføringslova, med direkteoverskjøting til ny kjøper.

Ved aksept av transport eller direkteoverskjøting i henhold til overstående, påløper et gebyr på kr 50 000 til selger. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjøret. Meglerprovisjon i forbindelse med salget kommer i tillegg.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle

reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetal-ing fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskings[1]reglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jamfør hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpe-summen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt-saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låne-institusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi infor-masjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Meglern vederlag og utlegg

Megler har fast provisjon per solgte enhet. Fast provisjon kr 47 500 inkludert tilretteleggings- og oppgjørshonorar. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhentning av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, cirka kr 2 000. Selgers tinglysingskostnader: Kr 500. Grunnboksutskrift kr 124 per utskrift.

Meglerforetak

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, org. nr. 998 387 361
Postboks 1613 Vika
0119 Oslo
Besøksadresse: Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo

Ansvarlig megler

Tom Bliksmark
Eiendomsmegler/Partner
Telefon: 90 92 59 04
E-post: tzb@sem-johnsen.no

Lene Markegård
Eiendomsmegler/Partner
Telefon: 91 82 39 23
E-post: lhm@sem-johnsen.no

Oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper: Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Pb 1613 Vika
0119 Oslo
Tlf: 22 83 22 00, E-post: oppgjor@sem-johnsen.no
Fax: 21 03 01 40

Oppdragsnummer

21-24-5024

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nåværende dokument, samt følgende:

1. Prislister datert
2. Leveransebeskrivelse
3. Plantegning
4. Fasade-, snitt- og etasjetegninger
5. Situasjonsplan
6. Landskapsplan
7. Utkast sameiets vedtekter
8. Utkast budsjett
9. Utkast vedtekter Fellessameie (gjelder v/trinnvis utbygging)
10. Utkast budsjett Fellessameie (gjelder v/trinnvis utbygging)
11. Salgsprospekt
12. Kjøpekontrakt
13. Reguleringsplan m/bestemmelser G
14. Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser, fås ved henvendelse til megler
15. For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opp-lysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 4.4.2025.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgs-oppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prislister som finnes på www.sem-johnsen.no og prosjektets hjemmeside.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

Megler: [[meglerkontor.navn]] Foretaksregisteret org.nr. [[meglerkontor.orgnr]]

Type Oppdrag: [[oppdrag.hovedtype]]

Eieform: [[eiendom.eieform]] / [[eiendom.tomtetype]]

Oppdragsnr: [[oppdrag.nr]]

Omsetningsnr: [[kontrakt.iformidling.nr]]

KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING
ANKERLØKKA PARK, HAMAR

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Mellom Øvre Ankerløkka Utvikling AS, org.nr. 929651863

Heretter kalt **selgeren**, og

[[*kjooper.navn]] Fødselsdato:Org.nr. [[*kjooper.fdato.orgnr]]

[[*kjooper.gatenavnogrnr]], [[*kjooper.postnr]], [[*kjooper.poststed]]

Mob: [[*kjooper.tlf]], E-post: [[*kjooper.emailadresse]]

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.

1. Bakgrunn

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kontrakt med bilag og salgsprospekt. Selgeren har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr 43 (Bustadoppføringslova).

Kjøperen har gjennomgått kjøpekontrakten grundlig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, alternativer, muligheter mv. vedrørende seksjonen som ikke er uttrykkelig innført i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres skriftlig ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

2. Kontraktens objekt

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie.

Boligene blir tilknyttet fjernvarmeanlegget til Eldsiva Bioenergi som har konsesjon for levering av fjernvarme i området. Forbruk av fjernvarme til oppvarming og varmtvann blir målt i hver enkelt leilighet og den enkelte blir avregnet for eget forbruk. For energikostnader til oppvarming og varmtvann kreves det inn et akontobeløp som skal avregnes mot det reelle forbruket i hver enkelt leilighet. Etter avregning er forrettet vi sameierne få kreditnota eller faktura. Det foretas kun 1 avregning per år, og det foretas ikke avregning ved eierskifte.

For de som kjøper garasjeplass vil det tilkomme drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeplass stipulert til ca. kr 200 per måned per plass. Felleskostnad for garasjeplass planlegges fakturert månedlig sammen med felleskostnaden for leiligheten.

Selgeren forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder og utearealer på den måte som anses hensiktsmessig, f.eks. som realsamei/leidd av sameiets fellesareal, som tilleggsdel til seksjonene, bruksrett eller som en særskilt seksjon eller anleggsleiidom.

Selgeren forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av eiendommen som selger finner hensiktsmessige.

Kjøperen har fått seg forelagt leveransbeskrivelse og tegninger i prospektet og overtar boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selgeren, eller den selgeren har utnevnt, og kjøperen.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransbeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Selgeren har videre rett til, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialevalg og fargevalg på bygningene samt utvendige fellesarealer, uten at kjøperen kan kreve endringer i pris.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3. 1 Kjøpesummen

Kjøpesummen for boligen utgjør kr. [[kontrakt.kjopesum]] + p-plass kr 350 000,00

Totalt kr .00 + omkostninger.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

- Etter kontraktsinngåelse og så snart selger har sittt garanti iht §12 i bustadoppføringsloven skal kjøper innbetale et forskudd på kr. 100.000,-.

- Den resterende del av kjøpesum og omkostninger innbetales senest tre - 3 - virekledager før overtagelse.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Eiendommen/prosjektet ligger langs Furnesvegen, 2318 Hamar og utgjør i dag en del av Gnr 1 bnr 959 m.fl. i Hamar Kommune. Eiendommen har i dag adresser. Selgeren har i dag adresser. Endelige adresser for Eiendommen blir avklart gjennom adressavektak fra kommunen i den videre utviklingen.

Prosjektet omfatter totalt 132 leiligheter fordelt på 3 leilighetsbygg.

Eiendommen har et areal på ca. 6 842 kvm.

Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter fradeling og oppmåling.

Selgeren overdrar til kjøperen eierseksjon bestående av bolig og eventuelle tilleggsdel(er) i grunn/ bygg iht. endelig seksjoneringsbegjæring, og ideell andel av sameiets fellesareal.

Selger besørger og bekoster seksjonering.

Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr [[eiendom.alfanavn]]

Til boligen medfølger:

- Blioppstillingsplaster) i garasjeanlegg forberedt for installasjon av ladepunkt for el-bil, antall: stk

- Bruksrett til fellesareal, se vedlegg

- Tilleggsareal, se vedlegg

- 1 sportsbod

Hjemmel til Eiendommen vil bli overført til Øvre Ankerløkka Utvikling før overtagelse.

Prosjektet vil bestå av ett eller flere sameier eller borettslag. Bygg 1, som denne salgsoppgave omhandler, vil bestå av 49 selveierleiligheter. Eiendommen skal utgjøre et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdel(er). Som medlem av eierseksjonssameiet og i råd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser, herunder blant annet et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Hver sameier betaler månedlige felleskostnader til sameiet. Felleskostnader skal dekke drift- og vedlikeholdskostnadene i sameiet. Stipulerte månedlig kostnader for første driftsår fremgår av prislsten.

Fellesskostnadene avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på felleskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som sameiet har. Sameiet vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Det tas forbehold om endringer i stipulert beløp da dette er basert på erfaringsdata og budsjett fra foreningssfører. Se budsjett som er en del av prospekt for hvilke poster felleskostnader dekker.

Fordelingsskillet for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter. Kostnadene fordeles slik at 70 % av kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 30 % av kostnadene fordeles likt. Dette med unntak av kostnad til TV/Internett som fordeles flatt mellom seksjonene. Utgifter i hvor leilighet for strøm, oppvarming, telefon og innbudsstrøking kommer i tillegg til felleskostnadene.

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	500,00
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/veftelse	kr	500,00
Etableringsgebyr sameie	kr	10 000,00
Dokumentavgift (2,5 % andel (tomteverdi)	kr	[[eiendom.dokumentavgift]]
Ved kjøp p-pass dokumentavgift tinglysingsgebyr	kr	9 250,00
Til sammen	kr	.00

Omkostningene forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i tomteverdien og dokumentavgiften, offentlige avgifter og gebyrer på tinglysingsstidspunktet. Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto tre virekledager før overtagelsen finner sted.

Det blir innkrevd 3 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtagelse.

Innbetalingen er å anse som oppstartskapital for sameiet. Foretningsfører vil innkalle beløpet. Oppstartskapitalen for sameiet må ikke forveksles med «Etableringsavgift for sameiet» under omkostninger (som dekker utbygger's arbeid og kostnader med etablering av sameiet), men kommer i tillegg til denne.

Dersom kjøper skal ha pantdokumenter tinglyst på eiendommen i forbindelse med sluttoppløst/overtagelsen, skal disse leveres megler i signert og bevitnet stand senest en uke før overtagelsen skal finne sted.

Meglerprovisjon betales av selgeren.

4. Selger plikt til å stille garantier

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, jf. burl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått. Et det tatt forbehold om åpning av byggelein, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelse, er det likevel tilstrekkelig at garantien stilles straks etter forbeholdene har fått bort. Det skal i alle tilfeller stilles garanti før byggearbeidene igangsettes.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpsum for hjemmelsavgang, stilles det garanti etter burl. 47 for innbetalingen. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stiller sikketnet for kan utbetales til selger. Godskrivning av renter tilfaller ved stilling av § 47 garanti til selger.

5. OPPGJØR

Eiendommen er formidlet gjennom [[meglerkontor.markedstforingnavn]] heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmeglerher:

[[oppgjor.kontonavn]]Org.nr: [[oppgjor.orgnr]]

[[oppgjor.postadresse]] [[oppgjor.postnr]] [[oppgjor.poststed]]

Tlf: [[oppgjor.kontortlf]] E-post: [[oppgjor.kontorepost]]

heretter kalt "Oppgjør."

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger. Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **9380088693** og merkes med KID **[[kontrakt.kid]]**. Innbetalinger regnes ikke som betalt med berfrende avralt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. buoif. § 12, andre ledd, første setning. Kjøperen må innbetale sluttoppgjøret fullt ut før kjøperen kan få tilgang til bygget eller nøkter blir overført.

Kjøpesum og omkostninger kan kun innbetales fra bankkonto hvor kjøperen er kontonnehaver, i tillegg kan også finansinstitusjoner/banker som er långiver for kjøperen innbetale.

Beregning av klientrenter

Rentene av investierende på klientkonto tiltales som hovedregel kjøper frem til kjøper har fått tinglyst hjemmel.

Når det er avralt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt, det vil si når § 47 garanti foreligger. Når selger har opplykt vilkårene om å stille garantier etter buoif. §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av investierende på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tiltales kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsreglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Forsinnet innbetaling fra Kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglere i rett tid, betaler kjøperen forsinkelsesrente etter forsinkelsesrammeloventil selgeren. Denne bestemmelse gir dog ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avralt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selgeren også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen tre uker etter forfall, regnes dette som et vesentlig mislighold som gir selgeren rett til å heve kontrakten med en ukas skriftlig varsel. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsumlegg, jf. tvangstilbyddesloven.

6. Heftefser

Kjøperen er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommene, datert xx.xx.2024 og har gjort seg kjent med denne.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servituten). Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privateistlige eller offentlige rettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energiforverk, vann- og avløpsnett e.l.

Det vil bli tinglyst en heftelse som sikrer Usb's medlemmer forkjøpsett i sameiet.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen, og skal følge ved overtagelsen (se vedlegg til kjøpekontrakten).

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. lov om eierseksjoner § 31.

For øvrig overdras boligen frit for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen. Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforrentninger, utover det grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forrentninger blir anholdt innen tinglysing av skjøtet

skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Meglere skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på eiendommen. Selgeren gir ved denne kontrakts underskrift meglere ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøperen ikke skal overta.

7. Tinglysing og sikkerhet

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en utadignetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

Selgeren utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos meglere i innlitt tinglysing finner sted. Tinglysing vil først finne sted når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle renter og overratt boligen.

In-bianco skjøte (åpent skjøte) aksepteres ikke av selger. Kjøper må godgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overføres eiendomsmegler i underregnet og tinglysingsklar stand.

Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at tadeling/sammenføring av eventuelle tomteparceller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må garanti iht. buoif. § 47 stilles, jf. pkt. 4.

8. Endringsarbeider, tilleggssarbeider og tilvalg

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsskyskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det uskyr mv. som følger prospektet.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (=Endringer), til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, og tilgjende ford totalentreprenøren må vente på leveranser og tilgjende som kjøperen har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter, se buoif. § 7 og § 8. Selgeren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. buoif. § 44.

Selgeren er uansett ikke forpliktet til å utføre tilleggss eller endringsarbeider som:

- oversviger 15 % av kjøpesummen
- ikke står i sammenheng med ytelsen som er avralt,
- i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avralte ytelsen,
- er til hinder for rasjonal fremdrift, eller
- vil føre til utlempe for selgeren som ikke står i forhold til kjøperens interesse i å kreve arbeidet utført.

Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggssarbeider når arbeidene er utført. Ved for sen betaling påløper lovens forsinkelsesrente. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggssarbeider for arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for endrings-/tilleggssarbeider ikke er betalt av kjøper senest syv virkedager før overtagelse, har ikke kjøperen rett til å flytte inn i Boligen før fakturaene, med eventuelt tillegg av renter, er valuert på meglers klientkonto.

Betalinger fra kjøperen skal bli stående på meglers klientkonto inntil overtagelse finner sted og skjøtet er tinglyst, alternativt kan beløpet utbetales til entreprenøren mot at det stilles sikkerhet i samsvar med buoif. § 47.

Når det gjelder garantien som skal stilles etter bustadoppføringslova § 12, er utgangspunktet at denne beregnes av det vederlag som er avralt i kontrakten. Som regel avtales endringer og tilleggstilvalg etter at kontrakt er skrevet. Slike endringer fører til en justering av det avralte vederlaget, men en slik senere justering av vederlaget medfører ikke at § 12 garantien økes.

9. Sameiet

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Boligsameiet. Boligsameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt fra overtagelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. Budsjett over driftsutgiftene stadfesteres av Boligsameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av Boligsameiet følger av eierseksjonsloven.

Kjøperen er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av sameiet, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptrente renter på meglers klientkonto. Garanter vil bli kansellert og returret garantistien. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Det tas forbehold om at endringer i utforming av byggringsprosjektets eiendommer og påfølgende seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters sakbehandlingstid. Såfremt tomtearordningen, fadelingen og seksjoneringen av sameiets eiendom ikke er gjennomført ved overtagelse, vil overkjøping av hjemmel skje så snart dette praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir kjøper på misligholdsbetøvelser

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedtørende antatt overtagestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppløpsslova §10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagestedsdato vil bli a. avhenge av kommunal behandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt og byggeplansavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Kjøper må være imforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagestidspunkt som avtalt frist for ferdigstillelse/overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmukt eller annen erstatning.

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger med mer er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige byggeelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/møbler/ kjøkkenløsning/hvitevarer medfølger ikke, så som f.eks. skap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøkken vil bli levert iht. egne kjøkkentegninger. Slakter, VVS-føringer og innkassinger er ikke nødvendigvis inntegnet.

Generelle beskrivelser av prosjekter i salgs- og markedsføringsmaterieil vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Interessent oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (soforhold, usikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse med videre) før budgivning.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialevalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Det kan være avvik mellom de plantegninger og skisser som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å hve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/interntside og leveransbeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransbeskrivelsen ha forrang og omfangt av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Meglereu skal kunne foreta utbetalinger fra kontoen i samsva med avtale mellom partene, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har deponeringsrett for omhyvret beløp, jf. buoif. § 49, og kan iht. 1. ledd likevel kreve overtageelse og hjemmelsoverføring. Deponeriug skal skje til godkjent finansinstitusjon. Selger har krav på forsikelseserente for beløp som er ubereitiget deponert.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk. Dersom en av partene umlærer å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avnolde denne alene, herunder undertegne protokollen. Umlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

14. Ferdigstest/ Midlertidig bruksstillatelse

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigstest på boligen senest på overtakesesdagen.

Det kan imidlertid bli aktuelt at overtageelse skjer på bakgrunn av midlertidig bruksstillatelse fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig bruksstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigstest kan gis. For å sikre ferdigstillelse av gjensidende arbeid har kjøper rett til å deponere en tilpasset andel av kjøpesummen på meglers klientkonto inntil ferdigstest foreligger.

Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigstest/midlertidig bruksstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtageelse frem til den er utstedt.

Risikoen for boligen går over på kjøper ved overtakelse. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt boligen.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for. Overtar ikke kjøperen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

15. Overtagelse av fellesarealene

Eter at sameiet er etablert, skal Selger innkalle styret til overtageelsestforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper aksepterer at eierskapsjonssameliets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kjøpekontrakten styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for

styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponeering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsestforretning for fellesarealene kan gjennomføres for overtakelsestforretning for de enkelte seksjoner.

Selger kan beslutte at overtageelsen gjennomføres tinnvis. Det føres protokoll fra overtageelsesbefaringen og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Fremdriften og ferdigstillelsen av disse arbeider skal også protokolleres. Som sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som skal tilbakeholdes på meglers klientkonto. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Av praktiske grunner avtales det et samlebeløp for hele byggetrinnet eller prosjektet. Styret plikter å kvittere ut fortpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilbakeholdt beløp kan nedskrives tilsvarende. Kjøper gir ved underskrift på denne kjøpekontrakt fullmakt til styret til å overta fellesarealene og fortpende nedskrivte evt. tilbakeholdt beløp med bindende virkning.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser.

Det utarealeet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosmetr, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Det tas forbehold om trykkeitil i prospekt og selgesoppgave.

Selger tar videre forbehold om at insekter/semådyr som maur og skleggjøre kan forekomme i Leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

12. Overtagelestforretning

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefering ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger (eller den selger måtte oppnevne i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbeferingen.

Overtakelsestforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.

På overtakelsestforretningen skal selger og kjøper foreta en ferdigbefering hvor boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beferingen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter. Overtakelsesprotokollen skal sendes til meglereu pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Meglereu foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Kjøper svarer fra overtageelsen for alle eiendommens utgifter og opparbeider eventuelle inntekter. Boligen overtas i byggeferdig stand.

Overtakelsestforretning kan gjennomføres selv om det gjensstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjensidende arbeid skal utføres innen imelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremfrit.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører eiendommen, skal selger snarest utbedre for egen regning.

13. Mangler ved overtagelse

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlingar kan ikke påberopes av kjøperen etter overtakelsen. Selgeren plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selgeren har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øving henvises det til buoif. §§ 10 og 11. Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse, har kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buoif § 31. Dette må protokolleres i overtagelesprotokollen og samtidig meddeles meglers skriftlig, eller gis som instruks før hjemmelsoverføring. Med mindre annet er avtalt, vil rentene på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilhale den av partene som får utbetalt beløpet.

16. Forsikring

Frem til overtageelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtageelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget imbo og løsøre samt forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

17. Selgers mangelsansvar / Kjøpers reklamsjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt yrelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i buoif. § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av buoif. §§ 29 fig., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppløpsslova. Ved eventuelle mangler på fellesareal varises dette sameiets styre som videre gjør gjeldende krav.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med buoif. § 30.

Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfangen av eventuelle skader som følge av mangelen.

Aksepterer mangel som er påberopt i rett tid, vil selger utbedre vederlagsfritt for kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

Cirka 1 år etter overtakelsen skal selger innkalle til en kontrollbefering av boligen, jf. Buoif § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbeferingen.

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skutte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkadannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarelig fra selgers side. Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfældige begivenheter eller overtakelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

For utbedring av eventuelle mangler er kjøper forpliktet til å gi selger og dennes representanter adgang til boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom

selger etter 2 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid miste kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger umiddelbar etter mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

18. Selgers kontraktsbrudd

Et selgers yteelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med buofl. § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i buofl. §§ 18 fig. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmukt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadopplæringslova.

19. Kjøpers kontraktsbrudd / avbestilling

Et kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter buofl. §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i buofl. §§ 56 fig. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggss vederlag, kreve rannte og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadopplæringslova.

Kapittel VI i Bustadopplæringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

Kjøpers erstatningsansvar er frem til 6 mnd. før endelig overtagelse regulert gjennom en normaltaleserstatning ift bustadopplæringslova §54. Normaltaleserstatningen er fastsat til 5% av kjøpesummen frem til selgers forbehold er fratreit og 10% av kjøpesummen fra det tidspunkt selgers forbehold er fratreit. Bestille tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, lansett betales av kjøper.

Ved avbestilling senere enn 6 mnd. før endelig overtagelse reguleres erstatningen av buofl. §§ 52 og 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og dermed kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten.

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delimbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at kjøpe er gitt forbrukeren, ift. buofl. § 57 andre ledd.

Selgeren har ved vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsvalg.

Dersom kjøperen har overtatt og/eller flyttet inn i boligen og kjøperen misligholder betaling av kjøpesummen som nevnt, vedtar kjøperen direkte tvangsfravikelse fra boligen, idet han da ikke har rett til å besitte boligen og misligholder skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13 2, 3. ledd bokstav e).

20. Særskilte bestemmelser

Kjøpers overtakelse av kjøpekontrakten før overtakelse av leiligheten (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke. Selger vil lansett kreve at transport av gjenstander som selger har stilt overfor kjøper, godkjennes av garantisten.

Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler (inkl. bestille tilvalg/endinger) som er inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med kjøpekontrakten.

Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales meglers klientkonto i samsvar med avhengingslova § 1-1 fjerde ledd.

Dersom samtykke til salg av kontraktsposisjon gis, skal kjøper betale kr 50 000,- i transportgebyr til selger. Dette beløpet kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger på meglers klientkonto. Sliert transportavtale skal overleveres til selger omgående etter at transportavtale er inngått. Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelserne under kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper har innbetalt i henhold til kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Det forutsettes at hjemmelsdokumentet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eiendomsforhold, ondisponeres eiendoms mellom kjøpere, inkluderes nye kjøpere blant kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak kjøper disponerer, påløper et dokument-behandlingsgebyr til selger på kr. 25 000,-. Dette gebyr for ending av kjøper gjelder også om salg av kontraktsposisjon går gjennom annen megler enn Seim & Johnsen Nye Boliger.

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha vesentlig innvirkning på forutsatt standard.

I byggeperioden er ferdseil på byggeplassen behøvet med høy grad av risiko og adgang til berøring vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

Partene har ved signatur av denne kontrakt akseptert at all kommunikasjon rundt kjøp, tilvalg og annen informasjon som nyhetsbrev sendes elektronisk på epost, evt. signeres med BankID, og at epost-kommunikasjon regnes som skriftlig kommunikasjon ift. Bugl. § 6a.

Kjøper aksepterer at nødvendige opplysninger som navn, adresse, epost og tit. deles med de underleverandører og andre som har behov for slike opplysninger i sin kontakt med kjøper.

21. Tvister

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved eiendommens verneeting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

22. Vedlegg

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av boligen med tillegg av følgende vedlegg:

- Prospekt
- Salgsoppdave inkl. leveransbeskrivelse
- Reguleringskart
- Grunnbokskrift inkl. servitutter
- Reguleringsbestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett
- Utkast til vedtekter
- Utkast til vedtekter for Garasjesameie
- Foreløpig situasjonsplan
- Kopi av tinglyste servitutter
- Bustadopplæringslova
- Planegning

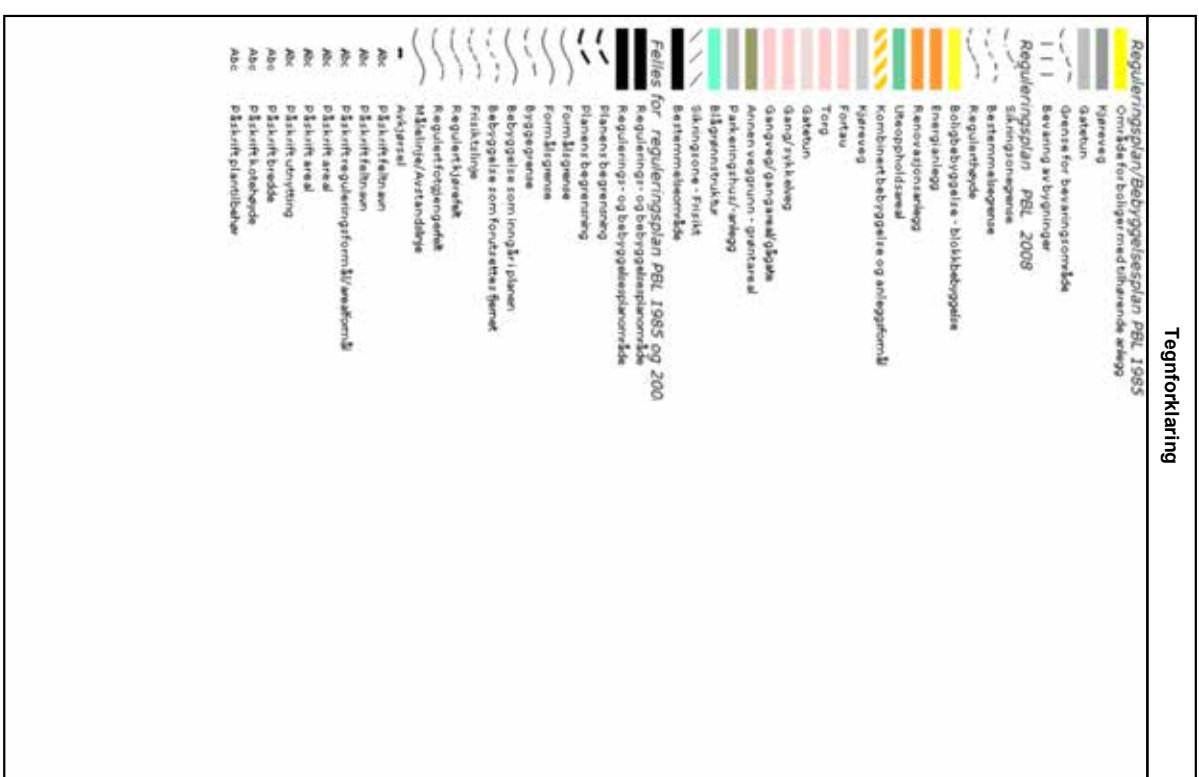
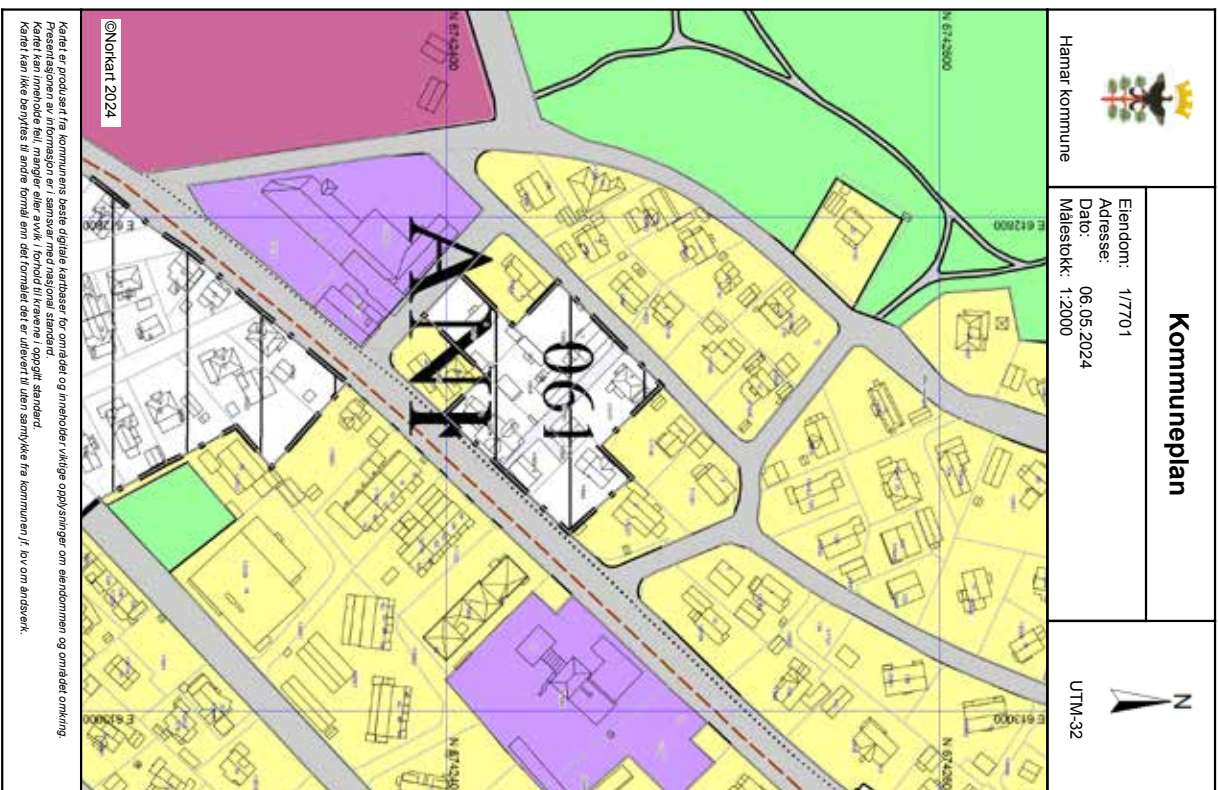
Dersom det er motstrid mellom romskema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

23. Underskrifter

Denne kontrakt med bilag er signert elektronisk av partene ved bruk av BankID.

[[meglerkontor,poststed]], den [[kontrakt,datu]]

Selger	Kjøper
Ankerlæka Utvikling AS	[[*kjoper,navn]]
v. iht. fullmakt	





Hamar kommune
Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR
Telefon: 62 56 30 00

Utskriftsdato: 06.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hamar kommune

Kommunenumr.	3403	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	7701	Festent.		Seksjonsnr.	
--------------	------	----------	---	----------	------	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|--------------------------------|
| 1 | Kommunaleplaner under arbeid | 4 | Kommunaleplaner under arbeid |
| 2 | Reguleringsplaner over bakken | 5 | Reguleringsplaner under arbeid |
| 3 | Reguleringsplaner bunn | 6 | Reguleringsplaner over bakken |
| 7 | Betongstøpsplaner | 8 | Midlertidige inndamp |
| 9 | Betongstøpsplaner under bakken | | |

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001 (http://www.webdms.no/utvalg/Planovergrip/170001-20170001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (del av Planområdet eristates av ny sektorsplan)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.2018
Bestemmelser	- https://www.aarealover.no/2103/objektnavn/8471196/Kommuneplan_2018_2030_Arealdel_p171218.pdf
Delarealer	Delareal 409 m² KPHensonsenavn1H810_14 KPHensonsomtoring Krav om teiles planlegging
	Delareal 409 m² KPHensonsenavn1G1000 KPHedaltelling Reguleringsplan skal fortsett gjelde
	Delareal 409 m² KPHensonsenavn1H410_ KPHinaststruktur Krav vedtorende infrastruktur

Side 1 av 3

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

Navn	Detailreguleringssplan Øvre Ankerløkka
Planstype	Detailregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/2020/buenummer/1261115920P-AKERSTEDTANLEN.pdf
Delarealer	Datalenei 409 m ² Formål Parkeringshus - anlegg Fetnavn SPH1

Delaréal	20 m ²
KPhensynsonenavn H20_KPSløy	Rød some iht. T-1442
Delaréal	24 m ²
KPhensynsonenavn H20_KPSløy	Gul some iht. T-1442
Delaréal	409 m ²
KPhensynsonenavn H330_KPfare	Rødt some iht. T-1442

Kommunedelplanen

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110002 (http://www.vestlender.no/om-oss/Pages/ny%20plan%2010002)
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER INNENFOR BYEKSTREKSEN (del av planområdet erstattes av ny seentransplan)
Plantype	Kommuneplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.2011
Bestemmelser	http://www.vestlender.no/2002/04/om-oss/7254/Kommuneplan%20arealplan%20vedtatt.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	083800 (http://www.vestfold.no/kart/feltnavn/feltnav-083800/)
Navn	Detaljreguleringsplan Øvre Ankerfokka
Planstype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	* https://www.vestfold.no/2020/04/energi/12611755290_LANESTEMALLEN.pdf
Delearealer	Deleareal 15 m ² Bestemmelsesområde vilkårlig for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Deleareal 159 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn BB53
	Deleareal 201 m ² Formål Uteoppholdsareal Feltnavn L_BUT1
	Deleareal 50 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn BB52

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 083800 (<http://tema.webbplats.no/hamar/Paninnsyn?panelid=083800>)

Side 2 av 3

 Hamar kommune	Plan og byggesak
Planbestemmelser 083800 Detaljregulering Øvre Ankerløkka	
PlanID: 083800 Arkivsak: 20/6713-92 j.nr.470/23 Arkivkode: PLN 083800	
Bestemmelserne er datert: 10.11.2021	Sist revidert/endret: 28.10.2022
Plankart er datert: 10.11.2021	Sist revidert: 28.10.2022
Kommunestyrets vedtak	Saksnr.: 129/22 Møtedato: 21.12.2022
Hamar kommunestyre vedtar detaljreguleringsplan Øvre Ankerløkka med planID 083800. Planen opphever detaljreguleringsplan Hammersborg med planID 061000. Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12	
Planen opphever deler av plan nr.: Hammersborg 061000 Vedtatt: 21.05.2014	
Kommunestyrets vedtak bekreftes:	
ordfører _____	

Bestandstese: Postboks 4063 Telefon: 62 56 30 00 E-post: postmakt@hamar.kommune.no Bankgrnc: 1600 16 70723
Postadresse: Postboks 4063, 206 Hamar Web: www.hamar.kommune.no Foretaksnr: 970 540 008

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

PLANBESTEMMELSER

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

1.2 Universell utforming

Anlegget skal utformes etter prinsipper om universell utforming. Anlegget skal tilrettelegges for alle mennesker på en likesittl måte, også de med nedsett bevegelsesevne, orienteringsevne eller miljøhemning.

1.3 Støy (§12-7 nr. 3)

Boligene skal ha innersøysnivå som oppfyller gjeldende forskriftskrav og tilgang til uteoppholdsarea der søysnivået tilfredsstiller krav i retningslinje for støy i arealplanlegging T- 1442/21. Oppføring av søysnivåsom bebyggelse innenfor søysvate områder tillates hvis følgende krav til bokvalitet er oppfylt:

- Alle boenhetene skal ha minst én fasade med søysnivå som tilfredsstiller nedre grenseverdi for gul sone (stille side).
- Halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom i hver boenhet skal vende mot stille side dersom boliger ligger innenfor rød søysone, og minst et soverom skal vende ut mot stille side dersom boliger ligger innenfor gul søysone.
- Soverom med utendørs søysnivå som overskrider nedre grenseverdi for rød søysone skal ha ventilasjonsanlegg med kjøling eller mulighet til å øke luftmengden/luftfashigheten manuelt.
- Soverom på søysvatsatt side i gul eller rød søysone skal ha utvendig soiskjermning dersom de er eksponert for sol.
- Disse kravene skal dokumenteres og ivaretas i søknad om byggetillatelse.
- Det kan tillates at en liten andel av boenhetene, som kun utgjør hjørneliighetene innenfor BBB1 og BBB2, får tilfredsstillende søyforhold med dempet fasade som erstating for stille side, dersom det ikke er mulig å legge til rette med stille side. Dette kan tillates for maks. 20% av alle leiligheter innenfor BBB1 og BBB2. Det tillates ikke at ettrons leiligheter får dempet fasade som erstating for stille side.

1.4 Energi

Området inngår i konsesjonsområde for fjernvarme. Nybygg eller hovedombygging på mer enn 500 m² BRA skal knyttes til fjernvarmenettet.

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det bygges med fleksible energiløsninger og vannbåren varme. Mulighet for utnyttelse av solvarme. Alternativ energiforsyning som dokumenteres dekket ved miljømessig bedre energiløsning enn fjernvarme kan tillates.

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

INNLEDNING

Hensikten med reguleringsplanen

Dette planforslaget skal tilrettelegge for forfetting og utvikling av området mellom Furnesvegen, Rektor Jørgensens gate, Brennbakkvegen og Jens Jensens gate i Hamar. Området er en del av Ankerløkka. Planforslaget legger til rette for økt forfetting av boliger i planområdet. Det legges til rette for felles parkeringskeller under store deler av planområdet og etablering av store felles uteområder inne i kvartalet.

Forholdet til tidligere planvedtak og overordnede planer

Denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte overordnede arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbL). I tillegg til denne reguleringsplanens bestemmelser gjelder kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser som bl.a. beskriver krav til arkitektur, estetikk og byform, krav til boligbebyggelse og arealer for lek og rekreasjon.

Henviisning til aktuell lov og forskrift

I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringssone på 5 meter og varsle kulturinnemnyndigheten.

Forurensningsforskriftens kap. 2, klangjør krav til undersøkelser og tiltak ved opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Tilaksnaver plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet og fjernvarme for å avklare tilknytning til distribusjonsnett.

Det er avsatt eget areal for ny trafo.

1.5 Byggegrenser

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke vises i kart gjelder formålsgrenser som byggegrense.

1.6 Folgtengerfelt

Folgtengerfelt opparbeides som markert i plankartet ved kryssing av veg, kjøreveg og sykkelanlegg.

1.7 Sykkelkryssing

Kryssing av kjøreveg med sykkelanlegg skal markeres i henhold til Statens vegvesens håndbok v122.

1.8 Uteområder

Det skal foreligge en felles, helhellig plan for utforming av uteområder innenfor f.BUT1 for det gis rammetillatelse til utbygging innenfor planområdet i samsvar med § 3.4. Planen skal vise beplantning, terreng, åpen overvannshåndtering, flomveier, infiltrasjonsevne, jorddybde/mulighet for større trær, stier gjennom området, eventuelle mindre bygg/overbygg, lekeapparater, ballspill, konstruksjoner for klatterplanter etc. Det forutsettes at planen ivaretar hensyn til universell utforming, herunder miljøhemninger, allergi etc. f.BUT1 skal opparbeides med gras, busker og trær i tillegg gangarealer, plasser, leke- og oppholdsarealer mm., slik at området fransstår som grønt og frodig. Illustrasjonsplan datert 27.10.2022, arbeidet av TAG Arkitekter as, skal være retningsgivende for utforming av uteområdene. Jorddybde/forordnende skal være tilstrekkelig for å gi gode vekstivkar for vegetasjonen som brukes. Vegetasjon kan også plasseres på oppbygde terrengformasjoner og i plantekasser.

Felles plan må sikre tilkomst for stigeblil/høyderedskap for brannvesenet.

Utomhusplan for det enkelte prosjekt skal vise tilkomst og oppstillingsplasser for stigeblil. Kjøretilgang inn i f.BUT1 for nødetater, lastebil og annen nyttrafikk må ikke komme i konflikt med annen opparbeiding, beplantning og møblering.

Det skal ikke oppføres gjerder eller andre hindre innad i uteområdene annet enn for å avgrense private uteoppholdsarealer på bakkeplan, eller skape lokal skjerming/levegg/rominndeling o.l.

Det skal etableres minimum uteoppholdsareal på 20 m² pr boenhet (MUA). Herav skal det etableres minimum 5 m² privat uteoppholdsareal per boenhet på terreng, balkong eller takterrasse. For boenheter mindre enn 55 m² BRA kreves ikke privat uteoppholdsareal. Kun felles uteoppholdsareal. Arealet kan fordeles mellom felles gårdsplass/lekeområde på bakkeplan, felles takterasser og private terrasser/balkonger/takterrasser.

Det skal etableres avgrensning mellom private uteoppholdsarealer på bakkeplan og mot offentlige arealer. Dette skal utføres med hekk eller felt med vegetasjon, eventuelt i kombinasjon med gjerde og plantekasser med maks høyde 1,0 m.

Utearealene kan bygges ut etappevis samtidig med tilliggende ny bebyggelse. Jfr. § 4.1.

1.9 Parkering og sykkelparkering

Det skal etableres min. 0,8 parkeringsplasser pr. boenhet. Deler av parkeringskravet kan løses ved etablering av bildelingsordning. Ved etablering av profesjonell bildelingsordning kan 1 parkeringsplass for bildelingsordning erstatte 5 ordinære parkeringsplasser. Parkeringsplasser avsatt til bildeling må fastsettes og skal vises i søknad om rammeilatløse.

Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede og plasseres nær hovedinngang/målpunkt/innganger/heisrom.

Minimum 40 % av bilparkeringsplassene skal tilrettelegges for ladbare biler.

For BBB1-3 skal nye parkeringsplasser i all hovedsak legges i parkeringsanlegg under terreng.

For BBBA-5 kan nye parkeringsplasser legges på bakkeplan eller i garasjeanlegg under terreng.

Nedkjøring til garasjeanlegg under terreng skal være fra fortinnsvis være fra Jens Jensens gate, men kan alternativt også være fra Rektor Jørgensens gate.

Sykel:

Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Minimum 60 % av sykkelplassene skal plasseres i parkeringsanlegg under terreng eller i låsbar bod. Minimum 20 % av plassene skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier i den enkelte bygning. Minimum 80 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket. Minimum 10 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for lastesykkel/spesialsykel/sykkel med vogn.

1.10Avkjørsler

Avkjørsler plasseres som vist i plankart. Avkjørsler kan forskyves med inntil 5,0 m til hver side.

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

PLANBESTEMMELSER

- i. Fasadur skal hovedsakelig bestå av en variasjon av tegl og trekledning, men mindre innslag av andre materialer kan tillates.
- j. Svalgangsløsninger tillates ikke.
- k. Støyskjermer/levegger mot gate tillates ikke. Mot offentlig veg skal det etableres et fysisk skille. Dette kan utføres med hekk eller felt med vegetasjon, eventuelt i kombinasjon med gjerde med maks høyde 1,0 m. Bruk av mur høyere enn 0,5 m tillates ikke mot offentlig trafikkområde.
- l. Det skal etableres hekk eller plantekasser mot private uteoppholdsarealer og offentlig felles-arealer.
- m. Forhagebelle mot offentlig veg skal framså som grønne flater, beplantes og gis en tilfyllende utforming.

2.1.1 BBB boligbyggelse- blokkbebyggelse

Innenfor område for boligbyggelse – blokkbebyggelse skal det sikres variasjon i boligstørrelser. Ved bygging av mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av boenheterne være under 50 m2 BRA og min. 30 % av boenheterne over 75 m2 BRA.

BBB1-BBB2

Innenfor BBB1 og BBB2 tillates boligblokkbebyggelse med maksimalt 5 etasjer innenfor maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Øverste etasje skal være tilbaketrukket 3,0 meter fra fasadeliv mot offentlig veg dersom byggingen har flatt tak. Krav om tilbaketrekking gjelder ikke heishus. Bygginge kan alternativt utformes med saltak om tilgatareal i loftsetasjen. For bygg med saltak er mønehøyde tilsvarende maksimal kotehøyde, takvinkel skal være 20-35 grader, samt at det tillates takoppsett, arker og inntrukne balkonger på tak.

Overkant gulv ferdig gulv i første etasje skal ligge minst 1,0 m høyere enn høyeste nivå på fortau i Furnesvegen.

BBB3-BBB5

Innenfor BBB3-BBB5 tillates boligbyggelse maksimalt opp til kotehøyde +166 moh., i maksimalt 3 etasjer mot Brennbakkevegen. Øverste etasje skal være tilbaketrukket 3,0 meter fra fasadeliv mot offentlig veg dersom byggingen har flatt tak. Bygginge kan alternativt utformes med saltak og tilgatareal i loftsetasjen. For bygg med saltak er mønehøyde tilsvarende maksimal kotehøyde, takvinkel skal være 20-35 grader, samt at det tillates takoppsett, arker og inntrukne balkonger på tak. Carporter/garasjer og boder skal tilpasses øvrig bebyggelse i form, takform, materialbruk og farge.

BBB4-BBB5

2 AREALFORMAL (PBL § 12-5)

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5-2. ledd nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

- a. Bebyggelsens høyder er angitt med tillatt kotehøyde på plankartet og supplert med bestemmelser om antall etasjer.
- b. Tekniske installasjoner og heishus på tak tillates etablert inntil 1 meter over regulert høyde. Tekniske installasjoner skal tilpasses byggets og takets arkitektoniske uttrykk.
- c. Bebyggelsen skal ha volumer og fasader som bidrar til å skape tydelige byrom. Innenfor hvert delområde skal det være variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Ny bebyggelse skal ha en detaljert, materialbruk og fargevalg som bidrar til at området samlet fremstår med et helhetlig preg med høy arkitektonisk kvalitet.
- d. Bebyggelsen skal utformes med variasjon i volum og byggehøyder. Det skal sikres en tydelig vertikal oppdeling innenfor alle fasadestrukturer, med brudd i fasader i form av volumer, materialer og farge for minimum hver 25. meter, slik at bebyggelsen oppfattes som flere bygninger satt inntil hverandre.
- e. Balkonger skal styrke det helhetlige arkitektoniske uttrykket, bidra til å skape et varierende fasadeuttrykk og ikke framså som dominerende. Balkongene skal utformes slik at det er mulig for privat skjermte uteareal. 3D-illustrasjoner utarbeidet av 3D Estate AS datert 09.09.2022 skal være retningsgivende for utforming av bebyggelsen. Mot offentlig gate og offentlig fortau tillates utragede balkonger utenfor byggegrenser, men ikke utenfor formålsgrænse for boligformål. Mot grønne fellesarealer og gangveger tillates utragede balkonger og private markertasser inntil 2 m utenfor formålsgrænse for boligformål inn i f_BUT1.
- f. Fargevalg skal gjøres bevisst for å opprettholde byens fargeidentitet. Det skal benyttes farger på fasader med minimum 5-10% kulørthet, jf. Hamar kommunes fargeveileder. Det tillates ikke nøytrale grå eller hvite fasader. For detaljer som vinduer, vindusinnramninger og dører tillates stekere og mørkere fargevarianter og skal bygge oppunder hovedfargen. Det skal utarbeides og vedlegges en helhetlig fargeplan i byggesøknaden.
- g. Nedkjøring til parkeringskjeller skal være inntrukket i fasaden og skal utformes i sammenheng med det totale fasadeuttrykket. Illustrasjonsplan datert 27.10.2022 og illustrasjonsnitt datert 28.09.2022, utarbeidet av TAG Arkitektur as, samt 3D-illustrasjoner utarbeidet av 3D Estate AS datert 09.09.2022 skal være retningsgivende for plassering og utforming av bebyggelsen.
- h. Røtverk på takterasser skal utformes i transparent materiale.

Krav til felles og privat uteoppholdsareal og parkering for ny bebyggelse innenfor felt BBBA og BBB5 må tilfredsstilles innenfor det enkelte delfelt dersom disse ikke skal bygges ut i sammenheng med BBB1 – BBB3.

2.1.2 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

f_BRE1-2 er areal for felles renovasjonsanlegg for BBB1-3. f_BRE2 skal fortinnsvis benyttes til felles renovasjon for BBB1, BBB2 og BBB3. f_BRE1 kan også benyttes ved behov. Renovasjonsanlegg skal utføres som nedgravet avfallsøsning med tilgangskontroll og innkassideler av liten størrelse. Containeren skal i sin helhet befinne seg under bakkenivå. Avfallsbil skal ha tilgang fra gateplan i Rektor Jørgensens gate og Jens Jensens gate.

Det sikres tilkomst for avfallsbil fra tilstøtende veg. Det tillates at renovasjonsbil står langs vegen/på fortau ved tømming, forutsatt at det blir forsvarlig å befinne renovasjonsbil og kran.

Renovasjonsanlegg skal skjermes fra bebyggelsen.

2.1.3 Felles uteoppholdsarealer (f_BUT1)

Det skal foreligge en felles samlet plan for alle felles uteoppholdsarealer f_BUT1 for det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet. Illustrasjonsplan datert 27.10.2022, utarbeidet av TAG Arkitektur as, skal være retningsgivende for utforming av uteområdene, jfr. § 1.8.

Utearealene kan bygges ut etappevis samtidig med tilliggende ny bebyggelse.

Ubebygde områder skal gis en estetisk tilfyllende form og behandling.

Uteoppholdsarealene skal ha ulike soner med skjermede møteplasser, lekearealer og vegetasjon som gir et grønt preg, med både vertikale og horisontale grønne flater og volumer. Uteoppholdsarealene skal opparbeides med nødvendig utstyr til lek for barn og unge, sittegrupper og beplantning. Arealene skal gi rom for både rolig opphold og fysisk aktivitet. Ulike soner skal markeres eller skjermes med variasjoner i dekke, beplantning, møblering eller annet slik at samtidige aktiviteter skienes hverandre i mindre grad.

f_BUT1 skal etableres som et felles uteareal for lek og opphold. Innenfor området skal det etableres minimum to nærlekeklasser, hver med et sammenhengende areal på bakkeplan på min. 250 m², der nærlekeplass for de minste også inngår. Størrelse og opparbeidning i henhold til kommunale og nasjonale retningslinjer og veiledere. Lekeplassene skal være tilrettelagt for lek med min. 2 aktiviteter som f.eks. hinderløype, klatrestativ, husker, lekehytte, samt arealer med fast dekke for sykling og balllek. Det skal være sittegrupper og beplantning, og arealene skal ha gode solforhold.

Det tillates etablert bebyggelse som inngår i den landskapelege utformingen og som understøtter arealenes rekreative bruk –som for eksempel lekehuss, overdekkede sitteplasser, paviljonger og mindre redskapsboder innenfor f_BUT1.

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

f_BUT1 skal være offentlig tilgjengelig og være felles for BBB1-5.

Det tilates innsatsveg for utrykningskjøretøy gjennom f_BUT1.

f_SKV5

f_SKV5 skal fungere som tilkomstveg for f_BUT1.

2.1.4 Bestemmelsesarealer

- #1 Innenfor sonene #1a og #1b skal det etableres en passasje for myke trafikanter gjennom kvartalet fra Brennbakkvegen til Furnesvegen. Annen opparbeiding, beplantning og møblering tilates, så lenge dette ikke kommer i konflikt med passasjen. Passasjen kan forskyves og plassering skal vises i utomhusplanen med min. gangveibredde på 2,5m.

- #2 Innenfor sonen skal det etableres en passasje for myke trafikanter gjennom kvartalet fra Rektor Jørgensens gate til Jens Jensens gate. Annen opparbeiding, beplantning og møblering tilates, så lenge dette ikke kommer i konflikt med passasjen. Passasjen kan forskyves og plassering skal vises i utomhusplanen med min. gangveibredde på 2,5m.

2.1.5 Energianlegg (BE)

Innenfor området kan det plasseres netstasjon. Netstasjonen kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgranse og inntil 5 meter fra bebyggelse med brennbare overflater.

2.2 Sanferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(pbl § 12-5 2. ledd nr. 2)

2.2.1 Kjøreveg (SKV)

Kjøreveger SKV1-5 opparbeides som vist i plankartet.

Anlegg skal utformes og anlegges med god teknisk og estetisk kvalitet.

2.2.2 Fortau (SF)

o_SF1-7 opparbeides som vist i plankartet.

2.2.3 Sykkelanlegg (SS)

o_SS1 opparbeides som vist i plankartet.

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

PLANBESTEMMELSER

passasjer gjennom område fra Brennbakkvegen til Furnesvegen og fra Rektor Jørgensens gate til Jens Jensens gate. Illustrasjonsplan datert 27.10.2022, utarbeidet av TAG Arkitekter as, skal være retningsgivende for utforming av uteområdene.

Før det kan gis igangsettingsstillatelse innenfor angitte byggeområder skal det foreligge en plan for opparbeidelse av angitte uteområder i målestokk 1:200, som viser og redegjør for:

- Gangarealer
- Overvannshandtering
- Belysning
- Beplantning
- Sosiale møteplasser med møblering for opphold og lek
- Sykkelparkering
- Stigningsforhold og høyder - eksisterende og framtidig terreng
- Mur med høyde over 0,5 m
- Tilgjengelighet for brannvesen (ihtl. veileder Hedmarken brannvesen)
- Universell utforming: lederlinjer, terskelfri adkomst, farger og beplantning osv.
- Plass for nedgravd avfallsøsning tilgjengelig fra tilliggende gate. Endelig plassering og utforming av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplaner.
- Snøopplagringsplass
- Evt. støvskjerming

3.5 Utomhusarealer og dokumentasjon av blågrønn faktor

Midlertidig bruksstillatelse kan gis før utomhusområder er ferdig opparbeidet. Det gis ikke ferdigattest før opparbeidelsen er i samsvar med godkjent utomhusplan for de enkelte delområdene. Til rammetillatelse skal det foreligge utfyllt skema for beregning av blå-grønn faktor ihtl. nasjonal standard.

3.6 Krav om undersøkelser - fremmede arter (§12-7 nr. 12)

Før det settes i verk tiltak som medfører flytting av masser fra områder der det er registrert fremmede, skadelige arter, skal det utarbeides en vurdering av risiko for spredning av de aktuelle arter og lages en plan for håndtering av massene slik at spredning av fremmede, skadelige arter unngås. Tiltaksplanen skal bygge på kjent kunnskap og kartlegging av fremmede skadelige arter i berørte areal (ikke eldre enn 1 år). Eventuelle tilkjørte masser skal være fri for fremmede arter.

3.7 Overvann

Krav til maksimal påslipp til overvannssystem (liter/s) settes av kommunen inkludert håndtering av flomveier. Øvrig overvann håndteres (fordrøyes og infiltreres) i grønsstruktur/felles lekeplass/uteområde. Overvann skal håndteres (fordrøyes og infiltreres) innenfor arealet av f_BUT1.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

2.2.4 Annen vegggrunn – grøntareal (SVG)

o_SVG1-2 opparbeides som vist i plankartet og være beplantet med allétrær.

2.2.5 Parkeringshus/-anlegg (SPH)

Det tilates etablert parkeringshus i planområdet under alt av boligarealer og fellesarealer. Ved behov kan parkering etableres i mer enn 1 etasje under bakken. Parkeringsarealet kan inndeles i ulike deler for ulike brukergupper med adkomstkontroll etter behov.

Det tilates etablert sportsboder og andre lagerrom. Det skal etableres sluse med adkomstkontroll mellom parkeringsanlegg, sportsboder og andre lagerrom.

Det skal etableres minst 1 direkte adkomst opp til f_BUT1 fra SPH med trapp og heis.

2.2.6 Frisikt (H140)

Innenfor frisksonen skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 m over kjørebane. Det tilates enkeltstående master, støper og oppstammede trær.

3 KRAV TIL DOKUMENTASJON

3.1 Grunntorhold og forurensning (§12-7 nr. 3)

Før det kan gis igangsettesstillatelse skal det utføres grunnundersøkelser, samt en tiltaksplan for eventuelle påviste forurensende masser. Tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensete masser skal utarbeides og godkjennes av kommunen før gravng kan starte.

3.2 Plan for kommunalteknisk anlegg

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge planer for vann, avløp og overvann. Planen skal godkjennes av VA-avdelingen i kommunen før det kan gis rammetillatelse.

3.3 Plan for offentlig trafikkområder

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge planer for opparbeidelse av offentlige trafikkområder: kjøreveg, fortau, sykkelanlegg, park, annen vegggrunn - tekniske anlegg og annen vegggrunn -grøntareal. Vegeter dvs. Hønnar kommune og Innlandet fylkeskommune skal godkjenne planene.

3.4 Plan for utomhus

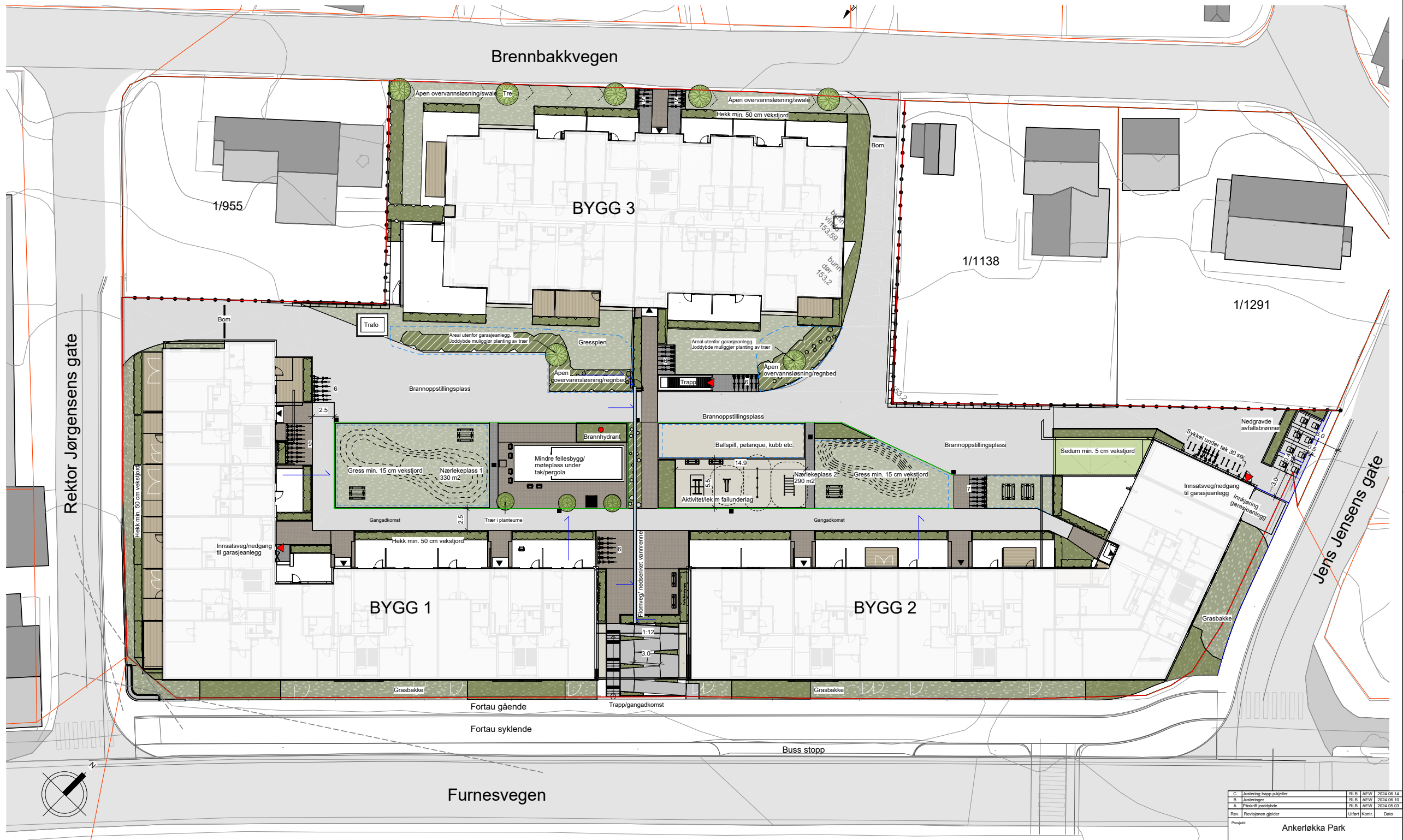
Overordnet utomhusplan for hele område må være godkjent av kommunen før igangsettingsstillatelse kan gis. Denne skal vise en helhetlig og sammenhengende

4.1 Før midlertidig bruksstillatelse

- BBB1: Før det kan gis midlertidig bruksstillatelse for ny bebyggelse innenfor BBB1 skal følgende tiltak være opparbeidet:
 - del av felles uteoppholdsareal f_BUT1 som er tilgrensende til delfelt BBB1.
 - fortau o_SF4
 - fortau o_SF1 og sykkelveg o_SS1 på strekningen langs delfelt BBB1 og f_BUT1.
 - annen vegggrunn o_SVG2
 - renovasjon for boligene innenfor BBB2.
- BBB2: Før det kan gis midlertidig bruksstillatelse for ny bebyggelse innenfor BBB2 skal følgende tiltak være opparbeidet:
 - del av felles uteoppholdsareal f_BUT1 som er tilgrensende til delfelt BBB2.
 - fortau o_SF2, o_SF3 og o_SF6.
 - fortau o_SF1 og sykkelveg o_SS1 på strekningen langs delfelt BBB2 og f_BUT1.
 - annen vegggrunn o_SVG2
 - renovasjon for boligene innenfor BBB2.
- BBB3: Før det kan gis midlertidig bruksstillatelse for ny bebyggelse innenfor BBB3 skal følgende tiltak være opparbeidet:
 - del av felles uteoppholdsareal f_BUT1 som er tilgrensende til delfelt BBB3.
 - kjøreveg f_SKV5
 - renovasjon for boligene innenfor BBB3.

- BBB4: Før det kan gis midlertidig bruksstillatelse for ny bebyggelse innenfor BBB4 skal følgende tiltak være opparbeidet:
 - felles uteoppholdsareal for boligene innenfor BBB4.
 - fortau o_SF5
 - renovasjon for boligene innenfor BBB4.
- BBB5: Før det kan gis midlertidig bruksstillatelse for ny bebyggelse innenfor BBB5 skal følgende tiltak være opparbeidet:
 - felles uteoppholdsareal for boligene innenfor BBB5.
 - fortau o_SF7.
 - renovasjon for boligene innenfor BBB5.

Dersom byggene tas i bruk vinterstid skal uteoppholdsarealer og lekearealer være ferdig opparbeidet senest påfølgende 1. juni etter at bruksstillatelse er gitt.



Tegnforklaring

- | | | | | |
|------------|------------------------------------|--|----------------|----------------------------|
| Gress | Apen overvannshåndtering / regnbed | Asfalt | Eiendomsgrense | Overvann - fall |
| Gressbakke | Markterrasser | Fast dekke, gangforbindelser til innganger | Nærlekeplass | Mulig snøopplag |
| Plantefelt | | Fast dekke - rullbart UU | Støttemur | Sluk, foreløpig plassering |
| Sedum | | Subbus/fallunderlag sand | Gjerde | |

C	Justering trapp-plyller	RLB	AEW	2024.06.14
B	Justeringer	RLB	AEW	2024.06.10
A	Prøvetegning	RLB	AEW	2024.05.03
Rev.	Revisjonen gjelder	Litter	Kontroll	Dato
Prosjekt: Ankerløkka Park				
Tilskudd: Øvre Ankerløkka Utvikling AS				
STUDIONSW				
Ankerløkka Park				
Fase: RAMMESØKNAD				
Prosjekt nr: 1710		Dato: 20/12/2023		Målestokk: 1:200
Landskapsplan		Format: A1		Tegning nr: L-10-00-02
Tegning nr: L-10-00-02		Rev: C		C

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjekter. 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 seksjoneringsøsknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

V E D T E K T E R
for

Ankerløkka 1 Bollsamsameie.

(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 Ankerløkka 1 bollsamsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 49 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Hamar kommune.

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

- bod
- private uteplasser
- annet

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

1-3 Utearealer, fellesrom og gjesteliligheter

Utbygger planlegger at utearealene, fellesrom og gjesteliligheter disponeres, driftes og vedlikeholdes av samtlige boligseiskaper i Ankerløkka park som inngår i utbyggingen. Dette er planlagt organisert som en driftsforening med egne vedtekter. Dette gjelder uavhengig av om arealene inngår i sameiets arealer eller om arealene er del av annen eiendom. Det kan bli tinglyst en eller flere erklæringer om dette. Utbygger står imidlertid fritt til annen organisering og strukturenngen av utearealene om utbygger anser det hensiktsmessig.

1-4 Parkering

Det er xx parkeringsplasser i parkeringskjeller som planlegges organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter. Anleggseiendommen kan også bli utvidet/sammenføyd med tilgrensende anleggseiendommer/parkeringskjellere.

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

VEDTEKTER - BOLLIGSAMEIET - UTKAST

(2) Det er bare sameiet som kan gjøre kjøpsretten gjeldende på vegne av de kjøpsberettigede.

(3) Kjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellets slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Kjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(5) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre kjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 2-3.

2-4 Fristen for å gjøre kjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot

(1) Fristen for å gjøre kjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(2) Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

(3) Krav om å gjøre kjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er kjøpsretten utløst ved tvangs salg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.

2-5 Nærmere om kjøpsretten

Ansienitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansienitet, går den med lengst ansienitet i boligbyggelaget Uslb foran.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urmelig eller unødvendig måte.

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder opsetting/montering av parabolantenne, varmempumpe, markise o.l.

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

Sameiet kan bli registrert som eier av anleggseiendommen tilsvarende det antall parkeringsplasser som erverves i sameiet, men slik at det er bestemt i vedtektene hvilke seksjoner som disponerer over parkerings- plassene. Selger står imidlertid fritt til å organisere parkeringsplassene på den måten som selger anser hensiktsmessig.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameielforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonsameiet. 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.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av frittsboliger, 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.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer::

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stifelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stifelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-3 Kjøpsrett

(1) Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dermed andelseiere i boligbyggelaget Uslb, kjøpsrett.

3-2 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

(1) Det er xx parkeringsplasser i parkeringskjeller som planlegges organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter. Anleggseiendommen kan også bli utvidet/sammenføyd med tilgrensende anleggseiendommer/parkeringskjellere. Sameiet kan bli registrert som eier av anleggseiendommen tilsvarende det antall parkeringsplasser som erverves i sameiet, men slik at det er bestemt i vedtektene hvilke seksjoner som disponerer over parkerings- plassene. Selger står imidlertid fritt til å organisere parkeringsplassene på den måten som selger anser hensiktsmessig. Dette vil også avhenge av hvilke krav som kommunen stiller ved fradeling av eiendommer. Dette punktet er ikke endelig fastsatt, så det kan bli betydelig endringer.

4-1 Bildeing

Det er avsatt x parkeringsplasser til en bildeingsordning. Samtlige eierseksjonsameiere/andelseiere i Ankerhagen får rett til å benytte seg av bildeingsordningen og er med på å dekke kostnadene med ordningen.

Utbygger vil inngå en bindende avtale med bilutleiefirma og avtalen vil bli tiltransportert til sameiet/sameiene/borettslagene. Avtalen med bilutleiefirmaet kan ikke sies opp før etter ett år etter at utbyggingen av sameiet er ferdig.

Formålet med bildeing er at seksjonseiere skal ha lett tilgang til leie av bil ved behov. Kostnadene med bildeingsordningen inngår i felleskostnadene for samtlige seksjonsameier og borettslag i Ankerløkka Park og fordeles på sameiene/borettslagene etter antall seksjonseiere/andelseiere i sameiet/borettslaget. Seksjonssameiene og borettslagene er med på dekke sin andel av kostnadene fra byggetrinnet er ferdig.

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 tilleggseier. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

- 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. 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 utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

(9) 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, forvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseiere slipper utenper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

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

(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, slik, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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 varises i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

8-3 Fravikelse

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret kan ha inntil 5 medlemmer og 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.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller foretningfører 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 møtleder.

(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. Står stemmene likt, gjør møtlederens stemme utslaget. 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.

9-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 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 urimeelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Innhillett

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.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader til eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseiere etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nyften for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseiere som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Forbruk av varme, varmtvann og kaldtvann blir målt med individuelle målere og fordeles internt i sameiet etter faktisk forbruk. Avregning mot inbetalt a konto beløp fra seksjonseiere gjøre en gang i året. Kostnader for varme til fellesarealer, rørtap frem til den enkelte leilighet etc. blir belastet boligsameiets felleskostnader og fordelt mellom boligene etter den ordinære sameiebrøken.

(4) Kostnader til styrehonorar, forretningsfører, revisjon og kabel-TV/bredbånd fordeles likt på hver seksjonseier. Avtaler med leverandører angående utvidede leveranser dekkes av den enkelte seksjonseier.

7-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseiere 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 fellesuttak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Panterkravet 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.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier henter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 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.

8-2 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge

9-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseiere forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseiere og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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.

10. Årsmøtet

10-1 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 urimeelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere 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.

10-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tiue 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 foretningfører.

(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 modatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

10-4 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 eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

(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.

10-5 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 angå hva fullmektigen skal stemme.

10-6 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 seksjonseiene.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har boligseksjonene én stemme for hver boligseksjon de eier. Næringsseksjonen har 5 stemmer og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

10-8 Flertalskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertalskrav 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 flertalskrav 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 går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

- 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.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Budsjettforslag

Ankerløkka Park

INNTÆKT		Budsjett	kommentar
3600	Driftskostnad	1.314,000	
3609	Vedlikehold parkering	60,000	
3620	TV / Breddband	194,000	
Sum inntekt		1,568,000	
KOSTNAD			
5330	Styreonorar	-50,000	Ca kr 1.000 - 1.500 pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift styreonorar	-7,000	
6310	Vaktemester	-60,000	
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-140,000	
6329	Vann og avløp årsgebyr	-79,000	
6329	Vann og avløp forbruk	-8,000	
6340	Helsjarm	-15,000	
6341	Brennalarm	-25,000	
6361	Fast renhold	-60,000	
6364	Matteleie	-35,000	
6390	Andre driftskostnader	-5,000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391	Sjømåking, strømg, feiling	-25,000	
6420	Bevar HMS	-6,500	Internkontrollsystem for lovliglagt HMS, Pr 2022: kr 6 500 lisens første år, deretter kr
6490	Andre leiekostnader	-150,000	Bildegjenordning
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-5,000	
6551	Lis og beslag	-10,000	
6601	Vedlikehold	-20,000	
6602	VVS anlegg	-25,000	
6611	Hels	-35,000	
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-35,000	
6617	Brennversustyr og varsling	-35,000	
6660	Asering fremtidig vedlikehold	-80,000	
6663	Ventilsg	-96,000	
6699	Gassjekostnad	-60,000	
6700	Revisjonsonorar	-7,500	
6710	Forretningsforretnonorar	-105,000	I henhold til avtale med revisor KPMG
6714	Andre tjenester	-30,000	
6951	TV/Breddband	-194,000	
7500	Forsikringer	-135,000	Bygningsforsikring
Sum kostnad		-1,538,000	
Driftsresultat		30,000	
FINANSPOSTER			
Netto finansposter		0	
Agresultat		30,000	
8980	Overført sameiekapital	30,000	
Sum overføringer		30,000	
Bedrning/bruk av arbeidskapital (+/-)			
1929	Bedrning av arbeidskapital	30,000	
ARBETDSKAPITAL			
Agresultat		30,000	
2966	A konto oppvarming	273,084	
2967	Kortrad oppvarming	-273,084	Oppvarming som avregnes
2968	A konto varm vann	195,060	
2969	Kortrad varm vann	-195,060	Varmtvann som avregnes
2973	A konto kaldivann	117,036	
2974	Kortrad kaldivann	-117,036	Kaldivann som avregnes
Endring arbeidskapital		30,000	

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år. Budsjettet er et arbeidskapitalbudsjett på opplysninger om endringene gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendomsforvaltere. Usi! Det tr forbehold om endringer i priser og muligheter i innleier og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

10-9 Flertalskrav 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, beslutes 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 beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 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 seksjonseierens 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.
- 10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
- at eiene av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

10-12 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

Vedtekter

for

Ankerløkka Park Driftsforening

Vedtatt på årsmøte

§ 1 Navn

Foreningens navn er Ankerløkka Park Driftsforening («**Driftsforeningen**»).

§ 2 Formål og ansvarsområde

2.1 Driftsforeningens formål er å forvalte felles uteoppholdsareal, sykkelparkering, adkomstarealer, felles renovasjonsløsning, felles utomhusbelysning og andre fellesfunksjoner på utearealene som gjelder eielseksjonssameiene i Ankerløkka Park, **vedlegg 1** kart over området. Utearealene og funksjonene på utearealene skal ivareta behovene til boligeneleie i Ankerløkka Park. (Utbyggerselskapet) har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til Driftsforeningen overtar ansvaret for arealet. Fra tidspunktet Driftsforeningens medlemmer har brukrett til utearealene, tar Driftsforeningen over drift- og vedlikeholdsansvaret for disse områdene.

2.2 Driftsforeningens styre skal samarbeide med de øvrige boligelskapsene og parkeringssameiene i Ankerløkka Park, i saker av felles interesse.

§ 3 Medlemskap

Samtlige elere av eiendommer i Driftsforeningens ansvarsområde er pliktige medlemmer i Driftsforeningen. Plikten til å være medlem følger også av tinglyst erklæring. Medlemmene har ikke anledning til å melde seg ut av Driftsforeningen så lenge eler eiendom i Driftsforeningens ansvarsområde.

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Driftsforeningens vedtekter og formål, vedtak fattet av årsmøtet og styret, samt er forpliktet til å betale det til enhver tid fastsatte akontobeløpet til dekning av Driftsforeningens kostnader.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Denne meldeplikten kan ivaretas av styret i eielseksjonssameiene i Ankerløkka park. Den nye eiers plikter til å betale kontingent fra og med overtagelse av eiendommen.

§ 4 Medlemmenes bruk av området

Medlemmene har rett til å benytte området til det disse er beregnet og vanlig benyttet til. Det samme gjelder for felles installasjoner, fellesfunksjoner og innretninger. Styret i Driftsforeningen kan gi ordensregler for bruk av arealene.

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

VEDTEKTER - DRIFT - UTKAST

på årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert på møtet. Reprerstantene for eielseksjonssameie/borettslaget under etablering har samme antall stemmer som antall boliger i eielseksjonssameie/borettslaget under etablering. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.4 Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Styret kan beslutte å holde årsmøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt årsmøte gjelder følgende:

1. Samtlige medlemmer skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

2. Forrettingsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

3. Styreleder, eller annen møteleder som årsmøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

7.5 Årsmøtet ledes av Driftsforeningens leder eller en møteleder valgt av årsmøtet. Møtelederen behøver ikke være medlem i Driftsforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert nedføres i protokoll. Årsmøtet skal behandle følgende saker:

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder og to til å undertegne protokollen
- Styrets beretning
- Årsregnskap med revisjonsberetning
- Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
- Styrevalgjourneise
- Innkonne forslag
- Valg av
 - Styremedlemmer
 - Varamedlemmer
 - Revisorer for 1 år
 - Valgkomitee med 3 medlemmer for 2 år

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer og revisorer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges, se mer om styrevalget under punkt 9. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

7.6 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under Driftsforeningens normale formål.

Følgende vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer med mindre annet følger av vedtektene:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner og innretninger på Driftsforeningens ansvarsområde som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres

Under utearealene er det en garasjeleller. Garasjelelleren har en membran som ikke må skades ved medlemmenes bruk av området. Medlemmene må derfor ikke foreta tiltak på utearealene som kan skade membranen. Membranen må derfor hensynstas ved oppsett av nye innretninger, ved beplantning eller kjøring på arealet mv. Det er også vektbegrensninger som innebærer at brembler og andre kjøretøyer ikke kan kjøre over hele utearealet

§ 5 Felleskostnader/Medlemskontingent

Driftsforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av uteområdet som gjelder felles for boligene i Ankerløkka park. Dette er kostnader til slik som felles uteoppholdsareal med grønntarealer, utvendig sykkelparkering, adkomstarealer og vaktmestertjenester som snørydding og strøing, mv. på utearealene. Kostnadene skal fordeles på elerne av boligene i Ankerløkka Park.

Kostnadene fordeles på medlemmene med boliger i Ankerløkka Park (medlemskontingent) ut fra følgende prinsipper:

- Kostnader som direkte kan henføres til et medlems bruk, belastes medlemmet etter forbruk.
- Kostnader til serviceavtaler mv, hvor leverandøren har gitt en pris per medlem (forutsatt fellesfaktura) fordeles i tråd med leverandørens fordeling.
- Dersom ovennevnte prinsipper (punkt 1-2) ikke kan legges til grunn, skal kostnader som gjelder medlemmene fordeles på grunnlag av kvadratmeter (BRA/eksjoneringsbrøken) til boligeksjonene.

Dersom de medlemmene som berøres uttrykkelig samtykker, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som er fastsatt her i punkt 5.

Til dekning av felleskostnadene betaler medlemmene med bolig i Ankerløkka Park en kontingent fastsatt ut fra ovennevnte prinsipper. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Medlemskontingenten sendes til borettslagene/eielseksjonssameierne der det er aktuelt. Borettslagene/eielseksjonssameiene sørger for innbetaling av medlemskontingenten. Medlemmene skal ikke betale medlemskontingent før det er gitt midlertidig brukstillatelse for medlemnets eiendom.

Umlatelse av å betale medlemskontingent anses som mislighold fra medlemmenes side og kan indrives av styret eller den styret bermyndiger.

§ 6 Vedlikehold av fellesareal

Driftsforeningen skal holde Ankerløkka Park forsvartlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer som skal fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjenneise.

§ 7 Ordinært årsmøte

7.1 Driftsforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

7.2 Styret i det enkelte eielseksjonssameie/borettslag representerer sine medlemmer (og får én stemme *per bolig* i eielseksjonssameiet/borettslaget styret representerer) og har adgang til å stille

bruk.

- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av medlemmene som har stemmerett på årsmøte, kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Styre

9.1 Driftsforeningen skal ha et styre bestående av en leder og 2-7 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra hvert av styrene i eielseksjonssameier/ borettslag i Ankerløkka Park. Frem til ferdigstillelse av området som foreningen får ansvar for sitter minst én representant for (utbyggerselskapet) i styret. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

9.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sameie/borettslag, må vedkommende også fratre sitt verv i Driftsforeningen. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3 Styret skal sørge for den alminnelige forvaltning av Driftsforeningen og skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for Driftsforeningens daglige ledelse og ivareta foreningens interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med foretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representerer foreningen utad.

9.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6 Styret har disposisjonsrett over Driftsforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av foretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

9.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede.

Styrebslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelt-stemme. Et styremedlem kan ikke stemme i saker hvor dette har personlige særinteresser.

9.8 Styret representerer foreningen og forplikter foreningen med underskrift av to styremedlemmer.

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

§ 10
Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for bruken av eiendom som disponeres av Driftsforeningens medlemmer innenfor rammen av Driftsforeningens formål.

§ 11
Diverse bestemmelser

Ved salg av eierskapsjoner/borettslagsandeler i Ankerløkka Park plikter selger å informere kjøper om disse vedtektene.

§ 12
Oppøsning

Driftsforeningen kan ikke oppløses.

§ 13
Særlige bestemmelser i utbyggingsperioden

Styret: Representanter fra utbygger, (utbyggersekskapet), har rett til minst et styreverv frem til ferdigstillelse av Ankerløkka Park.

1. Utbyggersekskapet har det antallet stemmer i Driftsforeningen som svarer til antallet boliger som ikke er overtatt av boligsekskaper.
2. Driftsforeningen er kjent med at utbyggersekskapet eller utarealene (som utgjør deler av gbnr. _____) og vil eie utarealene imtil prosjektet er ferdigstilt. Deler av arealene skal også overdras til Oslo kommune iht. utbyggingsavtalen. Utbyggersekskapet har rett til å innvilge nye rettigheter mv. som utbyggersekskapet anser nødvendig i forbindelse med prosjekutviklingen på arealene. Når prosjektet er ferdigstilt står utbyggersekskapet fritt til å bestemme om Driftsforeningen eller de ulike borettslagene/eierskapsjonsasemeiene skal overta eiendomsretten til utarealene.
3. Driftsforeningen overtar bruksrett til utarealer før hele prosjektet er ferdigstilt. Det skal normalt gås en befring mellom styret i Driftsforeningen, utbygger og entreprenør før overtakelse av bruksretten. Fra tidspunkt for overtakelse av bruksretten tar Driftsforeningen over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte seksjonsameier/borettslag/eiendommene.
4. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm for arealer hvor Driftsforeningen har bruksrett har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

VEDTEKTER - GARASJE - UTKAST

Nedensående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av parkeringsplasser i prosjektet. Utkastet må således opptas som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av fradelingsskrnad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt. Det vises ellers til de forhold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

Disse vedtektene forutsetter at parkeringsfjelleren organiseres som anleggseiendom. Det er ikke endelig fastsett så det kan bli betydelig endringer. Selger står fritt til å organisere parkeringsplassene på den måten som selger anser hensiktsmessig, se mer i prospekt mv.

Vedtekter
for
Ankerløkka garasjeameie
Org. nr.: (xxxxxxxxxx)

Vedtektene er fastsett i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

§ 1 Navn og formål
Sameiets navn er Ankerløkka Garasjesameie («Garasjesameiet»).

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte garasjeeiendommen gnr. xx bnr. xx i Hamar kommune («Garasjeeiendommen») til det beste for sameierne. Garasjesameiets anlegg skal hovedsakelig nyttes til parkeringsformål. Det er også sykkelparkering og noen tekniske rom i garasjeeiendommen som kan brukes til sitt tiltenkte formål.

§ 2 Hva Garasjesameiet omfatter
Garasjesameiet er et tingsrettlig sameie.

Sameiet består av xxx parkeringsplasser til bil. Til hver parkeringsplass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett, og det er tildelt spesielle rettigheter og plikter i vedtektene. Det er også tekniske rom, sykkelparkering, boder og adkomst til eiendommene i Garasjeeiendommen.

Som vedlegg 1 følger en bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og hvem/hvilken seksjon/andel som disponerer hvilken parkeringsplass.

Som vedlegg 2 følger en bruksrettsplan over arealer som disponeres som teknisk rom og til sykkelparkering og bod.

§ 3 Sameieandeler

Sameiet består av sameieandeler som baserer seg på at én parkeringsplass til bil gir en eierandel på 1/xxx og at én parkeringsplass. Det er til sammen xxx eierandeler i Garasjeeiendommen.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det er nærmere bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en ufornelig eller unødvendig måte være til skade eller utempe for andre sameierne eller andre rettighetshavere. All ferdsl i Garasjeeiendommen skal skje hensynfullt og slik at annen ferdsl ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bliask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5-3 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsett av styret iht. § 10.

§ 5 Disposisjonsrett over sameieandel i Garasjeeiendommen

5-1 Salg, pantsettelse, mv.

Parkerngsandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende seksjon i sameiet med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5-2 Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene.

(1) Styret/forneingsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer og gis fullmakt til å endre vedlegg 1 (parkerngsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

(2) Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor.

5-3 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av parkerngsandel iht. § 6 under.

5-4 Utleie av parkering

Parkerngslassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i boligsekskapene i Ankerløkka Park. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn. Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidansk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameiers eiendom i garasjeanlegget.

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

5-5 Plikt til å orientere styret/forrettingsfører om endringer mv.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av parkeringsandel skal uten opprullet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forrettingsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameiendel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameiendel med rett til parkeringsplass som eies av borettslaget sammen med leiligheten/andelen.

§ 6 Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere, de tekniske rommene, sykkelbodene, adkomst til bodområder o.l., som følge av bruk av garasjen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljefal og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å foreslå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med Garasjeleendommen skal fordeles mellom sameierne. Dette gjelder utgifter til:

- a. Elendomsforikring
- b. Kostnader til vedlikehold som gjelder den delen av Garasjeleendommen som hovedsakelig brukes av sameierne/brukerne av parkeringsplass til bil eller MC.
- c. Energikostnader til lys
- d. Kostnader til sprinkling
- f. Elendomsskatt
- j. Feiling og rengjøring av Garasjeleendommen
- k. Oppmerking av parkeringsplasser
- l. Andre kostnader som hovedsakelig kan henføres til parkeringsplassene eller bruken av disse.

Kostnader til garasjeport, portåpner/GSM Key eller tilsvarende, og kostnader til drift og vedlikehold av nedkjøringsrampe skal fordeles på rettighetshaverne som har tilgang til Garasjeleendommen. Rettighetshaverne har tilgang til sykkelboder, inngangspartier, tekniske rom mm. Den innbyrdes fordeling mellom rettighetshavere fordeles ut fra sameiebrøk i hver elendom/rettighetshaver (Sameiebrøk iht. seksjoneringsbegjæring). Den interne fordelingen i hver elendom følger av vedtektenes i eielseksjonsanmeldene.

Forordelingen mellom sameierne skjer slik at en sameiendel som gir rett til parkeringsplass til bil.

Det skal innbetales et akontobeløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av de årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene. Kostnadene faktureres fra Garasjesameiet enten til de respektive sameieme/rettighetshaverne, eller til dets boligselskap. Dersom det faktureres via eielseksjonsanmeldene eller borettslagene, skal eielseksjonsanmeldene/borettslagene kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

For kostnader som ikke blir betalt ved forfall betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Sameiere som disponerer ei-uttak for lading av ei-bil må betale for faktisk forbruk av strøm samt administrasjonskostnader med systemet. Styret avgjør forbruk hvert

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå til styremedlemmer (styreleder og et ordinært styremedlem) fra hvert av de boligselskapene i, gnr. xx bnr. xx, xx, xx, xx og xx Ankerløkka som har eierandel i garasjesameiet.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sameiet/borettslag, må vedkommende også fratre sitt verv i Driftsforeningen. Fungierende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

Garasjestyret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets elendom, og ellers sørge for forvaltning av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder i Garasjestyret, eller den styret utpeker, skal også representere Garasjesameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de fram møtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede.

Styret krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektenes.

§ 10 Ordensregler

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeleendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 11 Mislighold

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av sameiendelen. Slikt krav om salg og eventuelt salg skal følge prinsippene i eielseksjonsloven § 38.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eielseksjon/andel med sameiendel i Garasjesameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Ladepunkt for ei-bil og ladbare hybrider

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladeboks for ei-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret vil kunne stille krav om bruk av en bestemt type ladeboks eller bruk av en bestemt elektriker til å utføre arbeidet.

Kostnader til etablering av ladeboks, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier, se § 7.

§ 14 HC-plasser

kvarteral, hvert halvår eller en gang i året avhengig av hva sameiet bestemmer. Styret kan også inngå avtale om at andre avviser og krever inn kostnadene med ei-lading.

§ 8 Sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere i Garasjesameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslag-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. To representanter for rettighetshaverne har også rett til å være tilstede på sameiermøte.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandle.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal anggi tid og sted for møtet samt bestemt antall de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektenes må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

Hver sameiendel gir rett til 1 stemme per andel. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Bestutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektenes.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

- 1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tilate bruk av forhåndsstemme.
- 2. Forrettingsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle sa
- 3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll undertegnes elektronisk.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

- 1. endring i vedtektenes
 - 2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
 - 3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
 - 4. tiltak som har sammenheng med sameiets bruksrettsesser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.
- Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- 1. endring av §§ 3, 5 og 7.
 - 2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektenes, eller
 - 3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

xx parkeringsplasser i Garasjeleendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det fremgår av **vedlegg 1**. Sameierne er kjent med at dersom en sameier i Garasjesameiet med sameiendel som gir disposisjonsrett til parkeringsplass til bil har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret pålegge en annen sameier med HC-plass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoveratningen skal skje ved at sameier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne, har HC-bevis fra kommunen eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Garasjesameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelegde parkeringsplass med etablert ladestasjon for ei-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.

Tildeling av HC-plass skjer etter anslennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er anslenniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enge.

§ 15 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 16 Forsikring

Garasjeleendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret av forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

§ 17 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses, og sameieme kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 18 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19 Felles installasjoner m.m.

Gnr. xx bnr. xx, xx, xx, xx og xx har adkomst og bruksrett til fjernevarmeron i Garasjeleendommen. Gnr. xx bnr. xx, xx bnr. xx, xx og xx har adkomst og bruksrett til sykkelparkeringer som ligger på gnr. xx bnr. xx og i flere av bygdene. Etene i Bygdene har også adkomst til eget bygg gjennom kjelleren. Sameierne er derfor forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene knyttet til Garasjeleendommen, se mer i § 7.

§20 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet

Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle sameierne har overtatt og grunnbokstjenmel er tinglyst.

1. Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra sameiendelen knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet eller andre kjøpere uten tilknytning til Ankerløkka. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i Ankerløkka.
2. Dersom det viser seg å være flere parkeringsplasser/boder/MC-plasser eller andre salgbare arealer som er del av anleggsleiidommen, så eier og disponerer utbygger fritt over disse arealene, og vil endre vedtektene for å tilrettelegge for salg av disse arealene. For ikke overleverte arealer, kan utbygger endre på plasseringen av parkeringsplassene.
3. Kostnader som direkte knytter seg til Garasjeleiidommens drift, herunder eiendoms-skatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm, har utbygger rett til å viderefakturere sameierne iht pro & contra avregning.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

TINGLYSTE SERVITUTTER



SEM & JOHNSEN EIENDOMSMEGLING AS
V/HELENE RØGLER
POSTBOKS 1613 VIKÅ
0119 OSLO

Bestiller: info@ambha.com
Deres referanse: 2024-09-19
Våre referanse: 58737672048791
Bestilling: C3 2024-09-19 (7) 5

Dato
19.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 102180 Embete: 11 Registrert: 28.5.1965 Rettssifre: BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gar.	Bnr.	For.	Sur.
3403 HAMMAR	1	1291	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seivendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

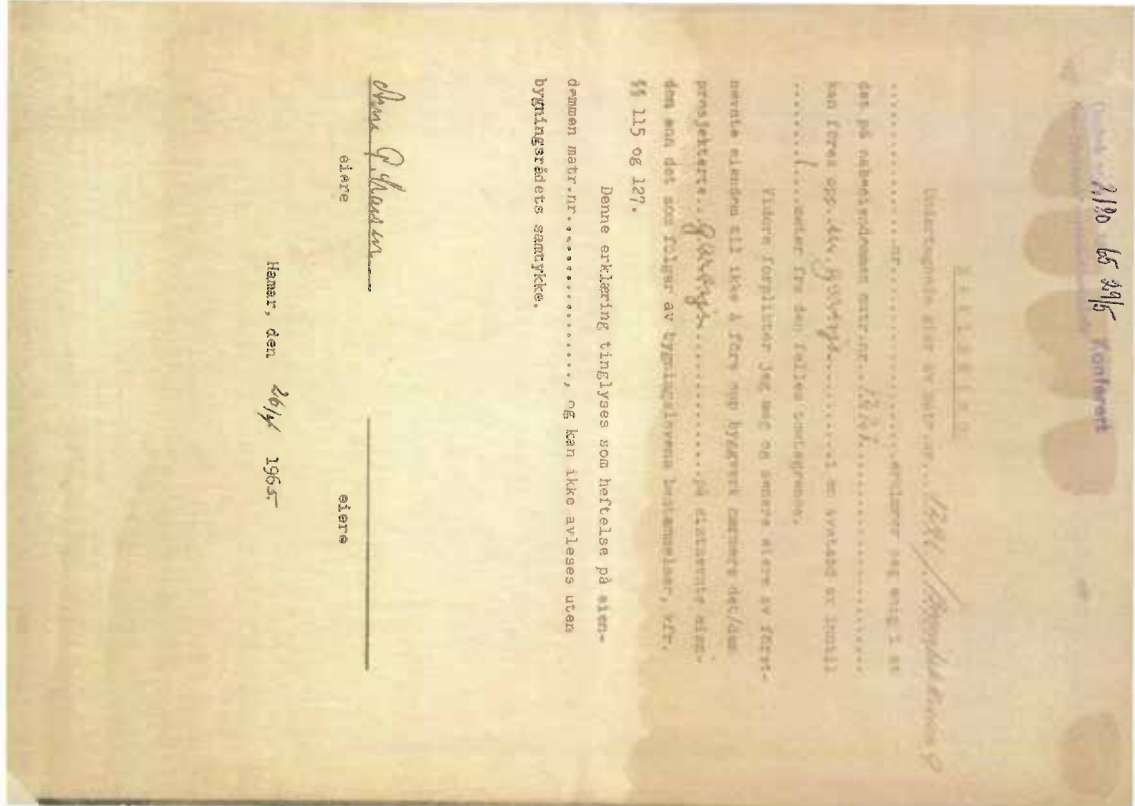
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1965/102180/11
Utbrent: 2024-09-19 08:23

Side 1 av 2



[illegible]



Kartverket

SEM & JOHNSEN EIENDOMSMEGLING AS

V/HELENE RØGGER

POSTBOKS 1613 VIKÅ

0119 OSLO

Bestillert: info@semhus.com

Dato: 19.09.2024

Værs telefon: 21 234 5024

Værs epost: 35873762848776

Bestilling: C3 2024-09-19 (7) 4

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dokument nr: 102741

Embet: 11

Registrert: 24.5.1991

Rettsnr/fele: MALEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3403 HAMAR	1	809	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.inglysing.no. På <https://seetendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen

Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing, -tast eiendom

Besøksadresse: Kartverketveien 21 Hønefoss, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Telefon: 32 11 80 00 Utdelt: 32 01 88 01

E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238


Kartverket

SEM & JOHNSEN EIENDOMSMEGLING AS
V/HELENE RØGGER
POSTBOKS 1613 VIKÅ
0119 OSLO

Bestiller: info@ambia.no
 Deres referanse: 2024-09-19 19:00:04
 Vår referanse: 585738/22048801
 Bestilling: C3 2024-09-19 (7) 3

Dato
 19.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dokument:	Emne:	Registrert:	Rettsstiftelse:
105570	11	20.8.1981	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Kart:	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3403 HAMAR	1	1291	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.linglysing.no. På <https://seicendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er inngylt i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing - fast eiendom
 Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
 Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
 E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238


Kartverket

SEM & JOHNSEN EIENDOMSMEGLING AS
V/HELENE RØGGER
POSTBOKS 1613 VIKÅ
0119 OSLO

Besøllert: info@anbia.com
 Deres referans: 31235024
 Vår referans: 5813722048756
 Besølling: C3 2024-09-19 (7) 2

Dato
 19.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embetet:	Registrert:	Rettsstiftelse:
108427	11	7.11.1989	ERKLÆRING/A.VTAL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3403 HAM/MAR	1	811	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.inglysing.no. På <https://seidendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er inngyft i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing - fast eiendom
 Besøksadresse: Kartverket 21 Hørnesst. Postadresse: Postboks 800 Sentrum, 5507 Hørnesst
 Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 07
 E-post: inglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Attestert kopi av dok.nr. 1981/105570/11
Uttrent 2024-09-19 08:21

Side 1 av 2

Kartverket

AVSTANDSERKLÆRING
81 5270
22.09.2024 10:53:10
SV: 1981/105570/11
Dokumentnr. 1981

(Krt. bygningslovens § 70.2)

Navn.....Arne Larsen, Brennbekevegen 9, f.nr:1/1291
Født(dato/måned/år).....25/5-1917.....
Hamar
.....(kommune) erklærer for seg og etterfølgende
elever/estere å være forpliktet til å opprettholde lovlig
avstand til egen bygning sålt fra planlagt, bygg, oppf.....
på naboelendommen Puvessveien 69, p.nr:1/1227 som skal ligge
.....0,90.....m fra vår felles grense.

Denne erklæring følger av bestemmelse i bygningslovens § 70 nr. 2.
Erklæringen tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke av
bygningseieren i Hamar.

Sted.....Hamar.....Dato..27/7.....1991

.....Arne Larsen (s.lgn.
underskrift:leier/.....

Rett avskrift bevilnes:

Bekreftes å være overensstemmende med originalen.

Arne Larsen
Kartverket

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1989/108427/11
Uttrent 2024-09-19 08:21

Side 1 av 2

Kommune		MÅLEBREV	uten gransjering med gransjingsting
J.nr.		Målebrev nr.	
Bet. mott. foretning, dato, ref.nr.			
09 03 1989			

Målebrev over		
Gnr.	Bnr.	Fasam.
1		
Eiendom		
Bruksnavn/kort navn		
Areal	7... .. 2	

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende foretning	
Dato for foretningen	
Røkkent	
Bestyrt	
Foretning	FOREDELING OVER 1/011.

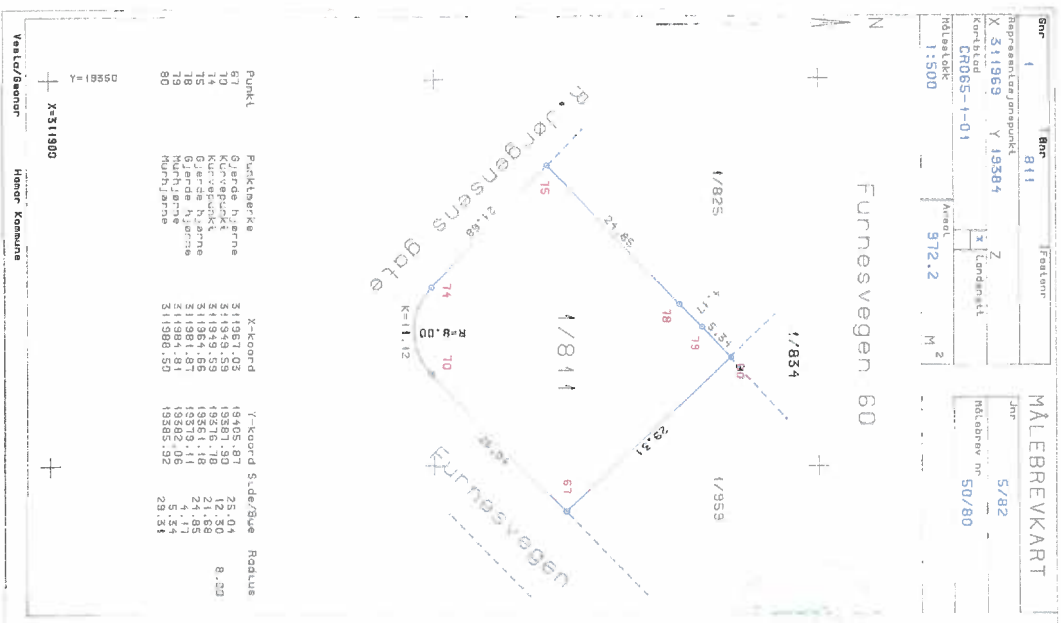
Underskrift	Dato	Underskrift	Underskrift
	03 03 1989	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

Tinglysing	Tingfestningsgebel
Dagstempel	
Dokumentnummer: 011-1989-BNH-011 SINIS/KARTENR/MÅLEBREV	

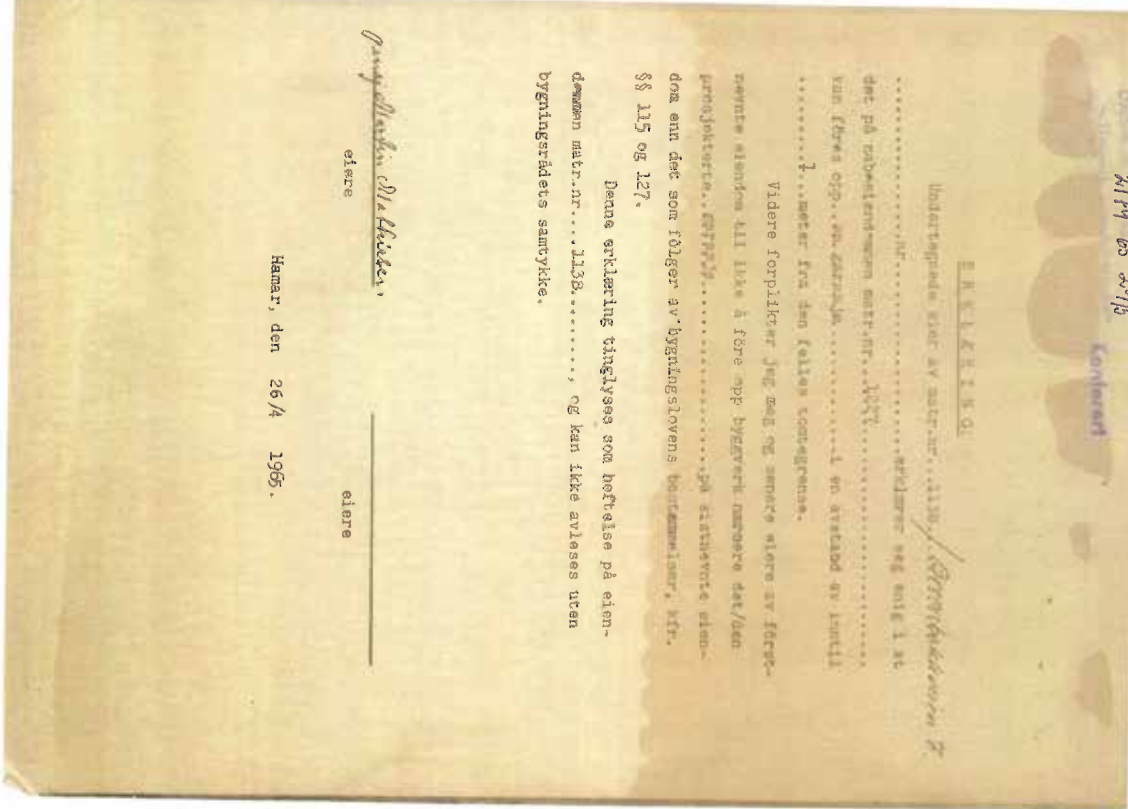
Påtegninger (rettelser o.l.)

© Skinken SS14 - Fotlag Sam & Sivertsen AS, Oslo 2-87

Kommunens arkivskatt: 59



Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.



Vedlegg kan utleveres i original størrelse på forespørsel.

SEM & JOHNSEN EIENDOMSMEGLING AS
V/HELENE RØGLER
POSTBOKS 1613 VIKÅ
0119 OSLO

Bestiller: info@ambia.com
Deres referanse: 21-24-5024
Vår referanse: 358/3/8/29945/86
Bestilling: C3 2024-09-19 (7) 1

Dato
19.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 102179 Embete: 11 Registrert: 28.5.1965 Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3403 HAM/MAR Gnr. 1 Bnr. 1138 Fnr. 0 Sur. 0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seccendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing, Postboks 800 Sentrum, 5007 Hamar
Besøksadresse: Kartveien 21 Haneloss Postadresse: Postboks 800 Sentrum, 5007 Hamar
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Megler

Vi tilpasser prosessen til deg, og ikke motsatt, og målet vårt er å gi deg ro til å fokusere på å finne nettopp din drømmebolig.



Lene Markegård
Eiendomsmegler/ Partner
lhm@sem-johnsen.no
91 82 39 23



Tom Z. Bliksmark
Eiendomsmegler / Partner
tzb@sem-johnsen.no
90 92 59 04



SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEDLING

Det lønner seg å være medlem i Usbl



Det er mye penger å spare ved å benytte seg av medlemsfordelene til Usbl. Bruk de - spar penger.

Full oversikt over alle fordelene finner du på usbl.no.

usbl



