



FARVERIKVARTALET



Illustrasjon — avvik kan forekomme.

10	Velkommen til Farverikvartalet
18	Arkitekten har ordet
26	Situasjonsplan
58	Fordeler ved å kjøpe ny bolig
72	Tegninger hus A
148	Tegninger hus B
204	Informasjon fra megler
212	Leveransebeskrivelse
222	Utkast vedtekter
236	Utkast kjøpekontrakt
252	Kjøpsbekreftelse



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

VELKOMMEN TIL
FARVERIKVARTALET

Midt i byen, og fortsatt tett på naturen.

Urbant, og likevel fredelig og tilbaketrukket.

Moderne, men med lang historie i grunnmuren.

Dette er Farverikvartalet i Gjøvik.

Det er med stor glede og entusiasme at vi får ta del i utviklingen og salget av Farverikvartalet – et boligprosjekt som spesielt innbyggerne i Gjøvik og omegn har ventet på i en årrekke. Endelig skal Farverikvartalet realiseres.

Først ute er salgstrinn 1 med 52 leiligheter fordelt over bygg A og bygg B. Totalt skal Farverikvartalet bestå av ca 130 leiligheter.

Dette prospektet vil gi deg god informasjon om Farverikvartalet og alle leilighetene. Ikke nøl med å kontakt oss om du har spørsmål til prosjektet. Vi gleder oss til å høre fra deg.



Camilla Hveem

CAMILLA HVEEM

913 32 494

ch@em1innlandet.no



Nina Sormo

NINA SØRMO

482 17 478

nina.sormo@em1innlandet.no

Utstillingsplassen Eiendom – lokal og erfaren

Du kan være trygg på at Farverikvartalet er i gode hender. Utstillingsplassen Eiendom er en nasjonal aktør innen eiendomsutvikling, eiendomsforvaltning og boligutvikling, med Hamar og indre Østlandet som nedslagsfelt.

Innen boligutvikling er det fremdeles en trend i tiden å flytte fra enebolig til sentrumsnær leilighet. Kvalitet, tilgjengelighet og bovennlige løsninger er en viktig tredeling i et boligprosjekt – komponenter som er viktige hver for seg og i en helhet. Alt dette har Utstillingsplassen Eiendom hensyntatt i utviklingen av Farverikvartalet.

Utstillingsplassen Eiendom er Innlandets største eiendomsselskap, med røtter tilbake til 1852. Utbyggeren har i tillegg til leilighetsbygg i mange år satset stort på hotell og kan vise til flere fremtredende hoteller i Oslo-regionen, Trøndelag, Elverum og Hamar. Å kjøpe ny bolig er en av de største investeringene man gjør i livet. Da gir det trygghet å handle av en stor, lokal og seriøs aktør med et godt renommé og gjennomføringsevne.

Farverikvartalet AS eies av Utstillingsplassen AS (50 %), Industribygg eiendomsutvikling AS (31,5 %), Gjøvik eiendomsselskap AS (11 %) og Agri Eiendom AS (7,5 %).



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Storgata og området rundt Farverikvartalet har i lange tider vært fylt med mennesker og handel. Her fikk du alt du trengte, noe du fortsatt gjør. Andresens bakerforretning i Storgata var distriktets største. Alle foto: Mjøsmuseet.



Et lite tilbakeblikk

Gjøvik by ble bygget blant annet omkring Hunnselvas nedre løp, hvor fallene ga grunnlaget for tidlig industri. Store bedrifter vokste opp langs Hunnselva, som Mustad og Hunton, og Farverikvartalet skal ta sitt utgangspunkt i denne industriarven. Tomten er nettopp i overgangen mellom de historiske industrivirksomhetene langs elv og sjø og Gjøviks gateliv omkring Storgata. På kanten av Hunnselva, med historisk sus fra alle aktiviteter knyttet til byen, elva og Gjøvik Gård.

Farverikvartalet har fått sitt navn fra virksomheten ved Hunnselva i gamle tider. I 1840-årene, før Gjøvik ble by, etablerte Peder Pedersen farveri akkurat her. Arbeidet krevde tilgang på mye vann, og derfor ble det naturlig å legge farveriet ved elva. Og her kom også en av Gjøviks første spesialforretninger: Søstrene Marie, Agnethe og Sedsel Kolberg drev motehandel for byens trendbevisste fruer.

Det var den gang, nå er det nyere tider.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Flyt i hverdagen

Tidene forandrer seg, men elva renner fortsatt. Hunnselva, som har gitt vann og liv til folk og næring på Gjøvik i flere hundre år, blir nå en sentral del av rammen rundt Farverikvartalet.

Det nye kvartalet tar utgangspunkt i bygningene rundt og Storgatas retninger. Arkitektene har valgt å la bygningene forenes med områdets form, følge terrenget langs elva og opp til Storgatas bakerste bygninger.

Promenaden, i forkant av Farverikvartalets fasade mot elva, oppgraderes til en miljøgate. Promenaden blir en forlengelse av sentrum som knytter sentrum tettere på de vakre omgivelsene rundt Gjøvik Gård og Hunnselva.

En spasertur langs elva og den nye miljøgaten gir velvære. Forskere har funnet ut at nærhet til vann, enten det er i form av hav, elv eller bare en fontene, har positiv innvirkning på mennesker. De kaller det blå helse. Kontakt med naturlige elementer er viktig for oss – kanskje spesielt viktig for mennesker som bor urbant. I Farverikvartalet bor du ikke bare tett på elva, men også vakre Gjøvik Gård med sine fine, grønne utearealer. Pakk en kurv med niste og dra på tur i nabolaget. Vi kaller det flyt i hverdagen.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Et realt sentrumsløft

Farverikvartalet vil tilføre mer liv til byen, og prosjektet er omtalt som det største og mest spennende boligprosjektet i Gjøvik på lang tid. Det nye kvartalet vil gi området et etterlenget ansiktsløft og bebyggelsen vil bidra til å knytte sentrum bedre sammen med elvefronten og Gjøvik Gård.

Kornsiloen i Brenneribakken og dagens parkeringshus ved Brennerigata skal rives. Opp kommer nye og moderne bygg med en unik identitet og fasadefarger hentet fra nærområdet. Vi håper at oppgraderingen av kvartalet tilfører Gjøvik sentrum nytt liv og gode vekstimpulser.

Farverikvartalet blir bygget i flere etapper, og består av i alt 5 bygg. Blokk A og blokk B i første salgstrinn er først ut i byggeprosessen. Velg blant flere leilighetstyper, alt fra effektive 1-roms til toppleilighet med takterrasse.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Arkitekten har ordet

En ny fasade mot Hunnselva

Farverikvartalet tar utgangspunkt i industriarven i Gjøvik. Området og tomten ligger i overgangen mellom de historiske virksomhetene langs elv og innsjø, i tillegg til Gjøvik sentrums gateliv omkring Storgata. Beliggenheten er spesielt god, på kanten av Hunnselva, og parken ved Gjøvik Gård. Dette har gitt oss et helt unikt utgangspunkt for utviklingen av Farverikvartalet.

Bakside blir forside

Farverikvartalet handler ikke bare om å skape gode boliger, men også om å tilføre noe nytt til Gjøvik som by. Området kan bidra til å vende byen ytterligere i retning elva, og skape attraktive oppholdsområder langs vannet rundt rådhusets grønne omgivelser.

Kvartalsfornyelse

Farverikvartalet blir et nytt kvartal som tar opp i seg arven fra markante tidligere bygg i området; siloen, som skal rives, og parkeringen som står der i dag. Dette erstattes med nye bygg med helt ny identitet, men med samme markante trekk og skala – nå fylt med liv og aktivitet, og med parkeringsanlegget integrert i konstruksjonen. Det nye boligområdet tar utgangspunkt i situasjonen og arven, og bruker dette som inspirasjon for arkitektur og identitet. Prosjektet har bygg i ulike volum, høyde og tone. Inspirert av rådhusets nedskalering mot elva, siloens

sammensatte volum og forskjell i karakter og høyde. Farverikvartalet danner en karré-bebyggelse som skaper bokvalitet oppe, og et skjermet gårdsrom nede.

Byen vendes mot elva med dette nye kvartalet, i en fasade som både er utadvendt og variert i materialer, uttrykk og byliv.

Om arkitektene

Farverikvartalet er et samarbeid mellom mellom danske Sleth arkitekter, Kontur arkitekter på Gjøvik, Studio NSW fra Hamar og Feste som landskapsarkitekter.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Nye sosiale møterom

En åpen gårdshage med liv, plasser for de gode møtene og barn som leker. Farverikvartalets gårdshage blir et stort og luftig uteområde som alle beboere i kvartalet vil nyte godt av.

Fra Storgata kan du gå via den åpne gårds- hagen og ned mot Hunnselva. Tanken er at Gjøvik Gård og Hunnselva på denne måten visuelt blir tilgjengelig for alle, ikke bare de som bor i bolig- kvartalet.

Det er Feste Landskap/Arkitektur som har utformet planen for gårdsrommet og utearealene i Farverikvartalet. Hovedtanken er et helhetlig gårdsrom med varierte elementer, myke og harde flater og ulik vegetasjon. Mellomrom mellom byggene, i tillegg til en åpen akse mellom Stor- gata og Hunnselva, skaper ulike utsyn til byen omkring, og spesielt til Gjøvik Gård.

Langs Hunnselva etableres en promenade av en mer offentlig karakter. Det skal etableres et helhetlig gulv mellom elvekant og fasade hvor tanken er å skape et levende byrom med mulig- het for f.eks uteservering på bakkeplan. Prome- naden skal i all hovedsak holdes fri for alminnelig trafikk, men med mulighet for kjørsel for eksempel ved varelevering.

De av leilighetene som ligger på bakkeplan får sine egne private terrasser og hager ut mot gårdsrommet.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Foto: Jan Tore Øverstad

Uunnværlig – en optimal balkong eller terrasse

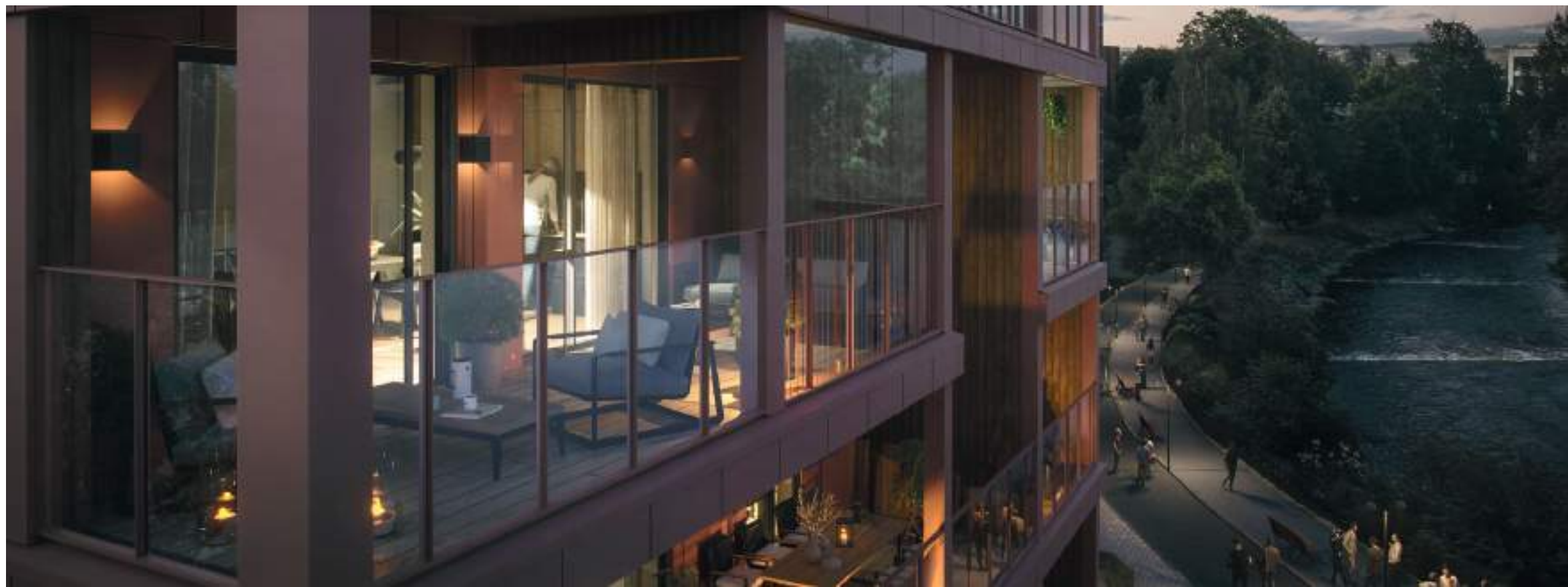
Vi trenger luft. Og sol. Vi trenger å kjenne vinden i håret og høre fuglene kvitre – også i byen.

Alle leilighetene i Farverikvartalet får optimale og private uteplasser.

Her finnes leiligheter med markterrasse, balkong eller takterrasse. Flere leiligheter får dessuten både to og tre uteplasser, samt at det finnes felles takterrasse til benyttelse for alle beboere. De gjennomgående leilighetene har uteplass på begge sider. En del av balkongene har både en åpen og en inn-glasset del. Dette gjør at sesongen på balkongen blir enda lenger. Ta med deg et teppe og en kopp kakao en kald høstmorgen og nyt utsynet. Eller kjenn sola varme en herlig vårdag mens du steller med blomsterkrukkene dine.

To av leilighetene i 5. etasje i blokk A får private takterrasser, begge i underkant av 50 m². Takterrassene er begge delvis overbygget med perogola og omkranset av et fargerikt sedumtak. Arkitektene kaller det «aktive og grønne tak». Med herlig utsikt, høyt og luftig over Gjøvik.

Toppleiligheten i blokk B har en gedigen privat takterrasse på hele 108 m², med flotte solforhold og spektakulær byutsikt.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Leiligheter for alle livsfaser

Hjemmet ditt. Veggene som rammer inn livet og hverdagene. Men også redet som tar i mot deg, passer på deg og lar deg puste ut. Kanskje er hjemme også stedet du jobber fra.

En praktisk og enkel hverdag er viktig. I Farverikvartalet får du praktiske og moderne løsninger som heis, innendørs parkering, sykkelparkering og smart sportsbod.

Parkeringsplassene har mulighet for ladepunkt for el-bil, og heisen gjør livet enklere om du enn er dårlig til bens, har tunge handleposer eller må ha med deg en barnevogn.

Lys, luft og utsikt er stikkord for leilighetene. Arkitektene har lagt vekt på funksjonelle løsninger som gjør leilighetene enklere å innrede. Vannbåren gulvvarme gir komfort og møbleringsfrihet.

Unikt i sentrum

Leilighetene i blokk A som vender mot Hunnselva og Gjøvik Gård har en unik og sjelden bokvalitet. Hvor i sentrum kan du bo så privat, uten innsyn og med vakker vakker natur utenfor stuevinduet?

Leilighetene i blokk B som vender ut mot Brenneribakken har balkonger med meget gode solforhold. Også noen av disse leilighetene får noe utsyn mot Hunnselva og området rundt Gjøvik Gård.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Små og smarte 1- og 2-roms leiligheter

Farverikvartalets 1- og 2-roms leiligheter passer for deg som vil ha en praktisk, smart og arealeffektiv leilighet. En liten leilighet kan passe godt for deg som vil bo på et mindre areal, med kort vei til alt.

Små leiligheter er også en god investering med tanke på utleie til studenter, par i etableringsfasen eller som bolig til barna når de flytter hjemmefra.

I dag er Gjøvik en attraktiv by for universitetsutdannelse. Etter etableringen av NTNU har byen fått mange flere studenter.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Mellomstore og arealeffektive 3-roms leiligheter

3-roms leilighetene i Farverikvartalet er lettstelte og har gjennomtenkte planløsninger, slik at du får mest mulig ut av leiligheten din. Med et ekstra soverom har du plass til gjester og barnebarn – eller du kan innrede et praktisk hjemmekontor eller hobbyrom.

De to neste oppslagene viser en av våre 3(4)-roms som kan leveres med stor stue, eller mindre stue og plass for gjesterom eller kontor, eller en kombinasjon av begge.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Urbant på toppen – vidstrakt utsikt

Helt øverst, og med fantastisk utsikt. Farverikvartalets største leiligheter har god plass til det du trenger.

Toppleilighetene ligger i de øverste etasjene, 5. og 6. etasje. Leilighetene er store og har åpne allrom, to bad og master bedroom med walk in garderobe og balkong. Alle leilighetene får store balkonger/terrasser – helt opptil 108 m²!

Detaljene bestemmer du selv, så sant du er ute i god nok tid.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Salt og pepper!

Kjøkkenet er hjemmets hjerte. Her møtes vi til måltider og en kaffekopp, her starter dagen og her kan den kreative utfolde seg i de kulinariske kunster.

Farverikvartalets leiligheter får kvalitetskjøkken fra den danske leverandøren HTH, eller tilsvarende. Standardleveransen tar utgangspunkt i modellen Focus grå fra HTH, som preges av et stilrent og moderne uttrykk. Fronten kommer i mange ulike farger innenfor samme priskategori som gir mulighet for spennende løsninger. Hva med en farge på underskap og en annen på overskapene? Eller en farge på den veggmonterte innredningen og en annen på kjøkkenøya? Her ligger det meste til rette for at kjøkkenet kan bli akkurat slik du vil ha det.

Benkeplaten leveres i grå laminat. Hvitevarene er alle integrerte og leveres av anerkjent leverandør. Kjøkken med inntegnet øy leveres i hovedsak med induksjonstopp med integrert ventilator. Tøft!

Ned til hver minste detalj

Er du tidlig ute kan du sette ditt personlige preg på kjøkkenet. Da er sortimentet til leverandøren åpent og du får mulighet til å velge både innredning, benkeplater, kum, hvitevarer, armaturer og så videre.



Illustrasjon – avvik kan forekomme



Illustrasjon – avvik kan forekomme

Lyst og høyt - opptil 3 meter takhøyde

Farverikvartalets plassering gir beboerne en sjeldent god bokvalitet. Det finnes ikke mange boliger i Gjøvik sentrum som kan tilby tilsvarende omgivelser rett utenfor stuevinduet. Ikke bare er omgivelsene vakre å hvile blikket på, her blir det fredelig å bo med lite trafikkstøy. Bakgrunnsmusikken blir hovedsakelig den beroligende lyden av elva som renner forbi utenfor stuevinduet ditt.

Arkitektene har hatt fokus på disse bokvalitetene og de har utført noen smarte grep for å bringe det beste av omgivelsene inn i leilighetene. Vinduene i leilighetene er derfor flere og større enn det som er vanlig, og takhøyden for mange av leilighetene strekker seg opp til 3 meter. I Farverikvartalet bor du midt i byen, med begrenset innsyn, og med vakker natur rett utenfor vinduene dine.

Følgende leiligheter får økt takhøyde:

Bygg A

Plan 1: A-11, A-12, A-13, A-14

Plan 4: A-41, A-42, A-43, A-46, A-47

Plan 5: A-51, A-52

Plan 6: A-61, A-62

Bygg B

Plan 4: B-41, B-42, B-43, B-44, B-45

Plan 5: B-51, B-52, B-53

Plan 6: B-61, B-62





Dine personlige detaljer

De største beslutningene om bygget har utbygger tatt, basert på solid kunnskap og erfaring. Leilighetene har alle fått et moderne men varig utgangspunkt. Detaljene derimot, kan du være med å påvirke. Sett ditt personlige preg, slik at leiligheten får det uttrykket du trives best med.

Benkeplaten og hvitevarene har du også kanskje noen tanker rundt? Og fargen på veggene. I tillegg får du mulighet til å velge mellom ulike typer parkett i de rom som har dette.

Dette er eksempler på tilvalgsmuligheter. Med god planlegging har du stor innflytelse på ditt nye hjem. Imidlertid gjør vi deg oppmerksom på at tilvalgsmulighetene vil være tidsbegrenset. Begrensningen er satt for at byggeprosessen ikke skal bli forsinket og at utbygger kan ferdigstille leilighetene innenfor den tidsrammen som er satt.

Informasjon om tilvalg vil vi sende deg i god tid før denne prosessen starter.



Illustrasjon – avvik kan forekomme

Gode løsninger – påkostet standard

En helt ny leilighet er tegnet og bygget etter moderne prinsipper. Farverikvartalet får god standard med kvalitetsmaterialer, tidsriktige løsninger og praktiske innretninger som for eksempel heis opp fra parkeringen. Du kan forvente litt mer av en helt ny leilighet:

- Meget flotte og romslige balkonger/markterrasser
- Toppleiligheter med privat takterrasse
- Felles takterrasse i bygg A
- Fleksible planløsninger på større leiligheter – du velger det som passer for deg
- Balansert ventilasjon og god isolering
- Vannbåren gulvvarme
- 1-stavs lys eikeparkett
- Listefrie vinduer og balkongdører mot yttervegg
- Store vinduer med godt innslipp av lys
- Moderne kjøkkenløsninger fra anerkjent leverandør. Flere får kjøkkenøy, mange av dem med induksjonstopp med innebygget ventilator
- Integrerte hvitevarer av god kvalitet
- 60 x 60 cm fliser på bad
- Garderobeskap/skyvedørsgarderober fra anerkjent leverandør
- Innendørs parkering
- Heis, sykkelparkering og sportsboder



HVILKE FORDELER INNEBÆRER DET Å KJØPE NY BOLIG?

Med ny bolig er det ingen fartsdumper i veien. Ingen oppussings- eller reparasjonsbehov. Ingen riper i lakken. En ny leilighet i Farverikvartalet har bedre arealutnyttelse, alt på en flate slik at du kan bo lenger i hjemmet ditt, og ikke minst nøye planlagte uteområder med garasje og sosiale soner.

Når leiligheten er innflyttingsklar og overleveringen utført, kan flyttelasset komme, bæres inn og få sin plass. Se hvordan gode, gamle møbler blir som nye i nye omgivelser. I forkant av overtagelsen har du god tid til å planlegge det nye hjemmet ditt, og bestemme deg for hva som skal bli med videre inn i den nye hverdagen.

Ny, teknisk standard

Den tekniske standarden i en ny bolig er i henhold til så vel dagens som morgendagens standard. Bedre isolering enn i en brukt bolig. Ren og frisk luft med balansert ventilasjon. Nytt elektrisk anlegg med flere el-uttak. Moderne brannsikringstiltak. Alle nødvendigheter som må fungere er på topp. Du slipper å pusse opp, og du slipper å måtte rette opp i gamle estetiske synder fra tidligere beboere.

Miljø- og energikrav

Myndighetene stiller visse energi- og miljøkrav til alle nye bygg. Nye boliger forbruker derfor mindre energi enn bruktboliger – bra for både lommeboken og kloden!

Lavere omkostninger

Kjøper du en brukt bolig krever staten dokumentavgift på 2.5 % av hele kjøpesummen. Når du kjøper ny bolig under oppføring beregnes det kun 2.5 % av andel tomteverdi. For kjøpere i Farverikvartalet vil dette i tråd med dagens bestemmelser kunne utgjøre et sted mellom kr 35.000 og kr 290.000 i besparelser i dokumentavgift i forhold til det å kjøpe en brukt bolig til samme pris(er). Det tas forbehold om endringer i bestemmelser om dokumentavgift og beregning av grunnlag for de enkelte leiligheters andel av tomteverdien.

Vær med og bestem

Behov og smak forandrer seg med årene. Men mange års erfaring fra en eller flere boliger har du god kunnskap om hva som er viktig for deg i hjemmet ditt, hva du trives med. Både av praktisk art, farger, materialer og det stilistiske. Din boerfaring og god planlegging gjør at du kan få det ganske så akkurat slik du vil i Farverikvartalet.

Lovfestet garanti

Det er trygghet å ta med seg inn i ny bolig at du har en lovfestet garanti på 5 år når du kjøper ny bolig. Dine rettigheter står beskrevet i bustadoppføringslova § 12.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Foto: Jan Tore Øverstad



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



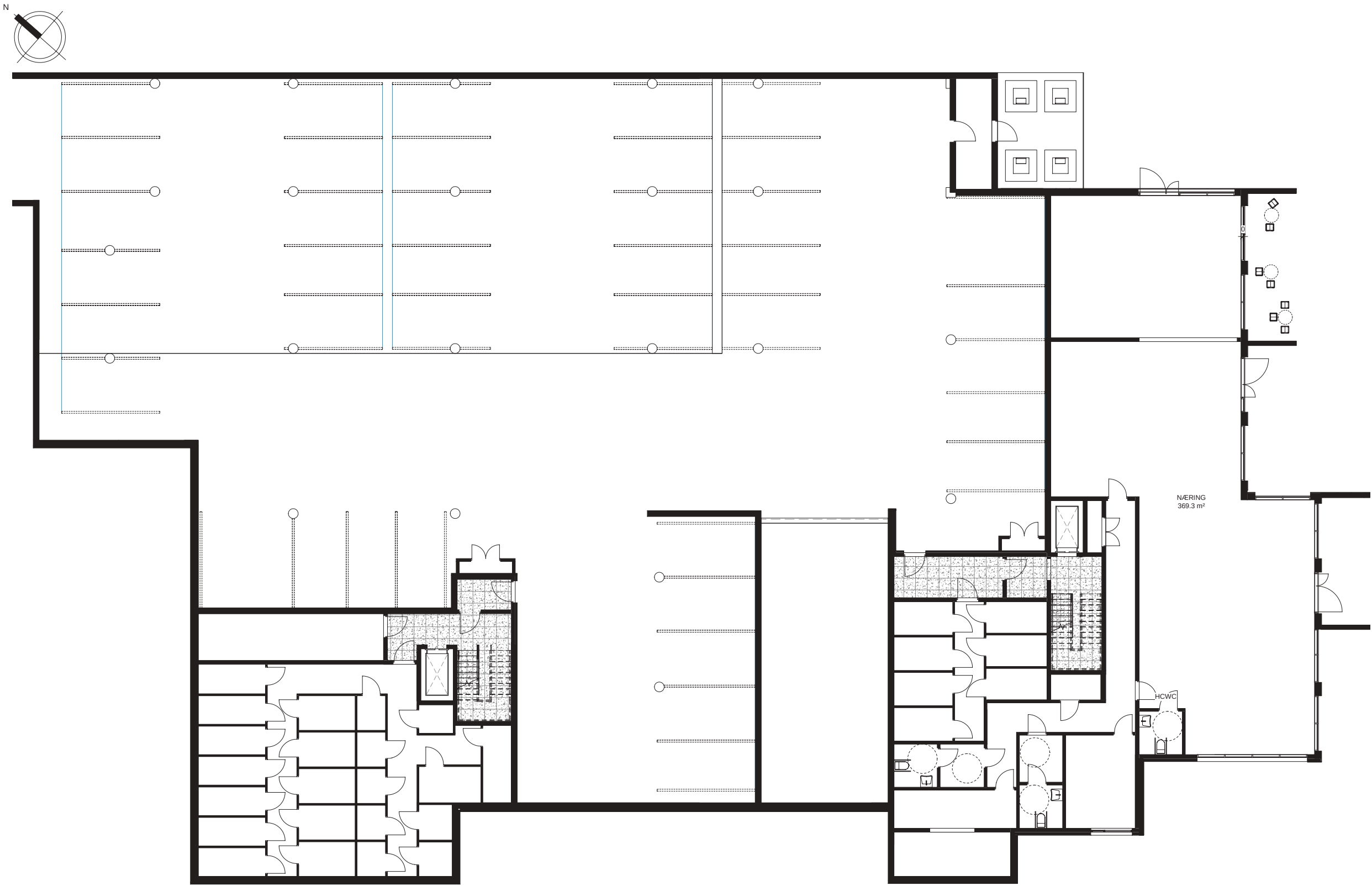
Illustrasjon – avvik kan forekomme.

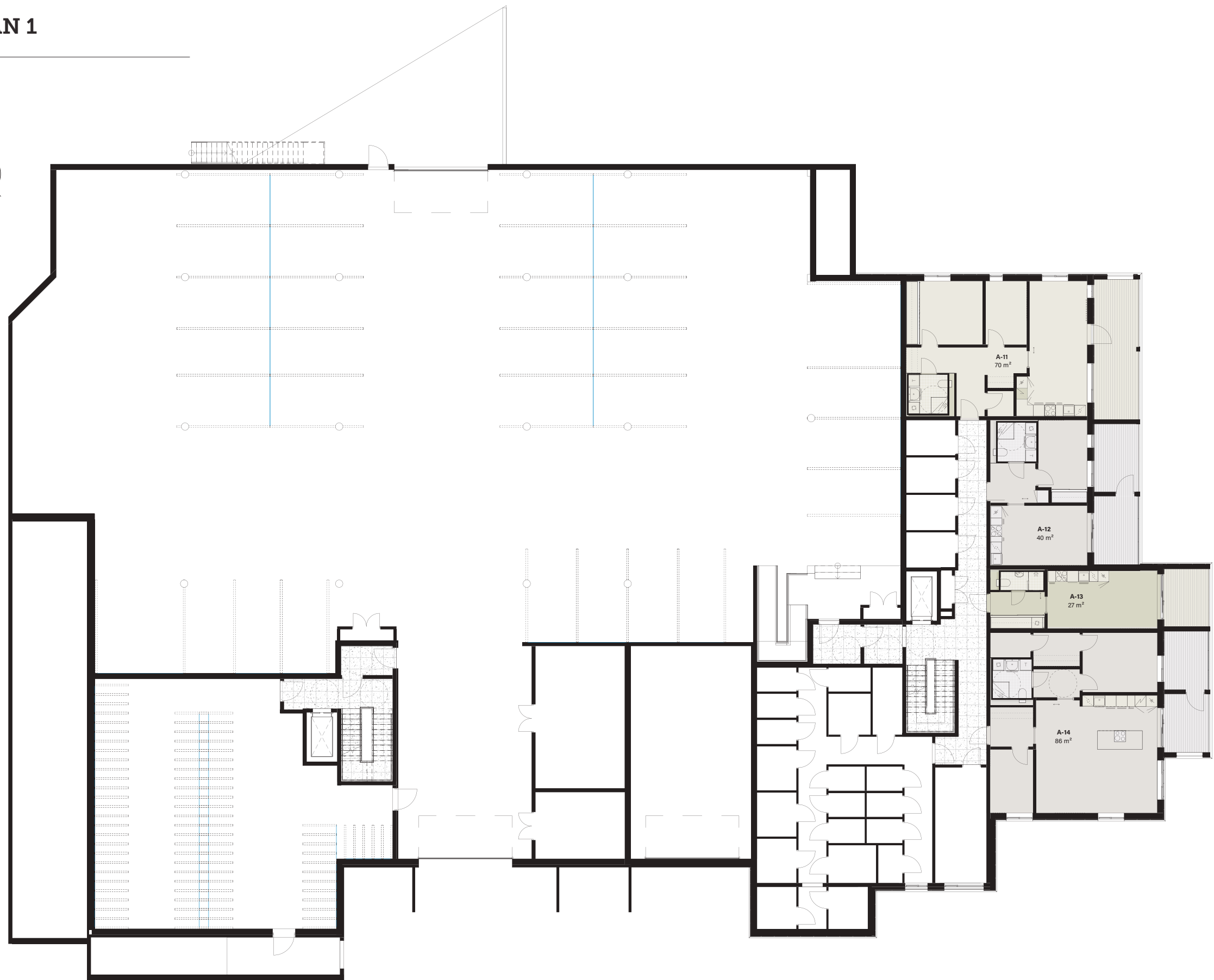
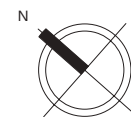


Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



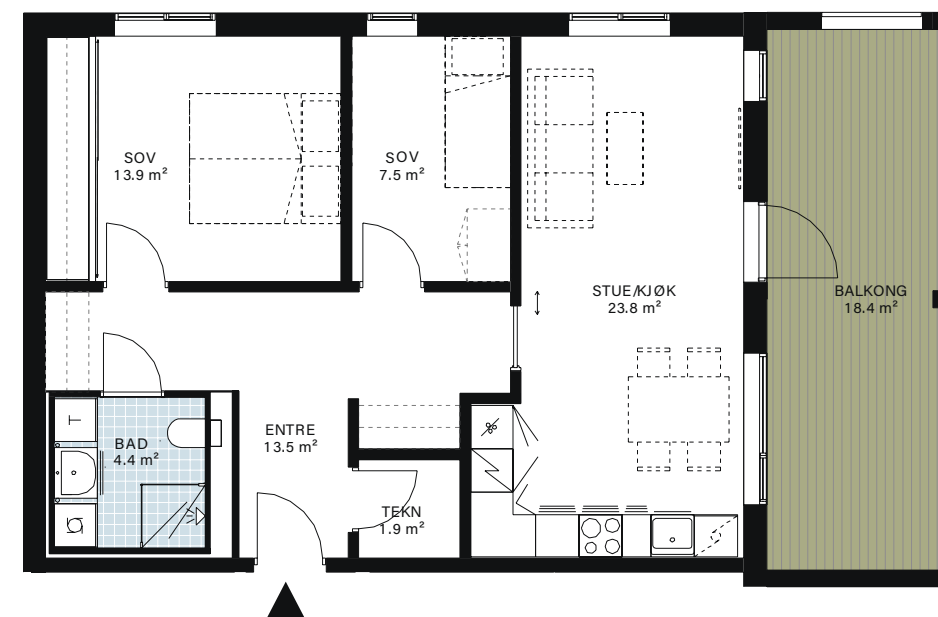
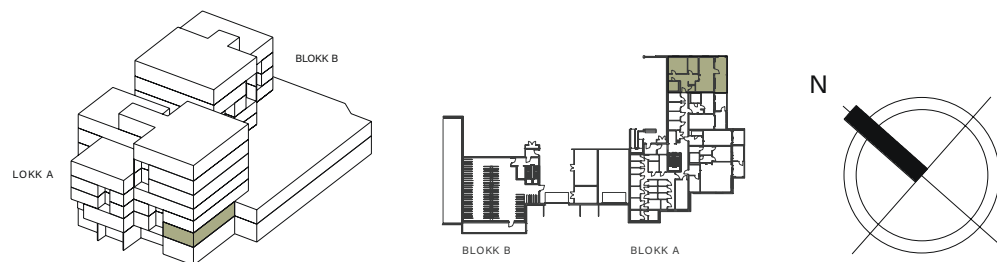


A-11

3-roms

Fin 3-roms leilighet med stor, overbygd balkong på ca. 19 kvm. Leiligheten ligger på hjørnet mot nordøst og får fin lysinnslipp i stue og hyggelig utsyn mot elva og Gjøvik Gård. Stue og kjøkken har åpen løsning med utgang balkong. Leiligheten har 2 soverom, hvorav hovedsoverommet er på nesten 14 kvm. Badet ligger praktisk til rett over gangen for hovedsoverommet. Romslig entre/gang med bl.a. skyvedør mot stue.

BRA	70 m ²	Soverom	2
P-rom	68 m ²	Balkong	18 m ²
P-plass	1		

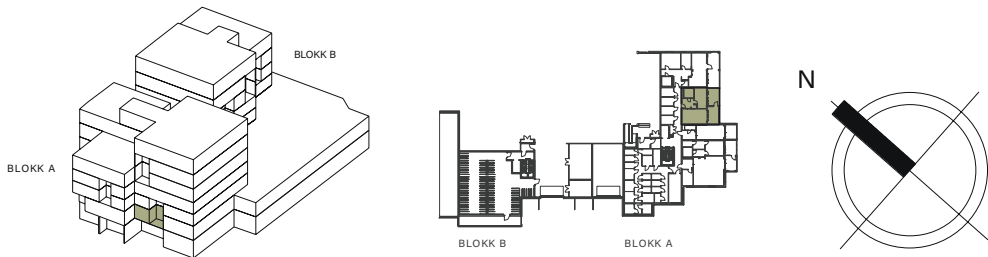


A-12

2-roms

Smart 2-roms leilighet som vender ut mot Gjøvik Gård og elvepromenaden. Leiligheten har stor balkong på 18 kvm, hvorav 9 kvm er innglasset, og vil kunne fungere som en ekstra stue gjennom deler av våren, sommeren og høsten. Soverommet har god størrelse. Stue og kjøkkener har åpen, luftig løsning og har utgang til innglasset balkong. Entre med adkomst bad og skyvedør mot stue.

BRA	40 m ²	Soverom	1
P-rom	40 m ²	Balkong	9 m ²
P-plass	0	Innglasset balkong	9 m ²

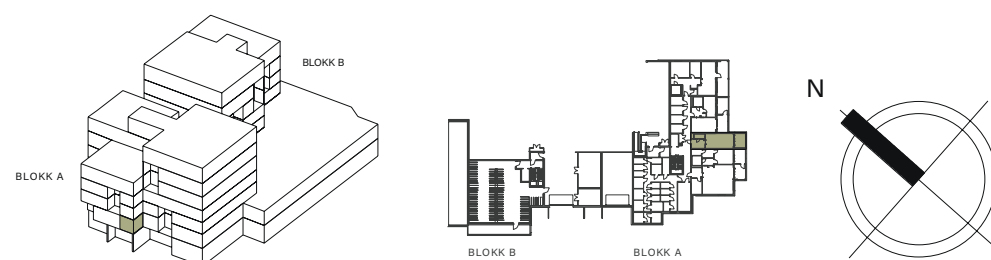
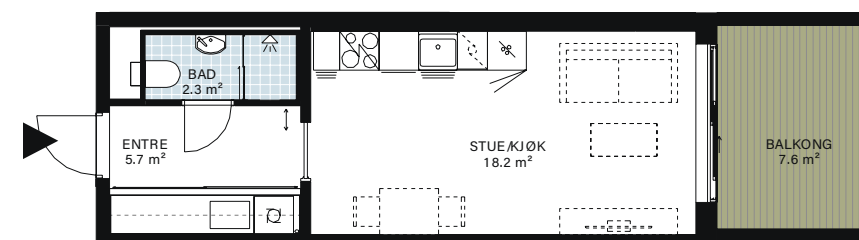


A-13

1-roms

Effektiv 1-roms leilighet med god planløsning. Entre med gode oppbevaringsmuligheter og nisje for vaskemaskin. Praktisk bad. Stue og kjøkken er i åpen løsning og har adkomst til overbygd balkong på ca. 8 kvm. Leiligheten vender mot Gjøvik Gård og elvepromenaden.

BRA	27 m ²	Soverom	0
P-rom	27 m ²	Balkong	8 m ²
P-plass	0		

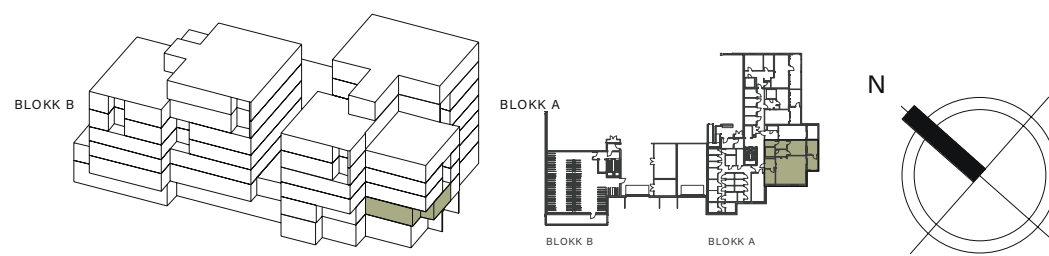
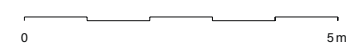


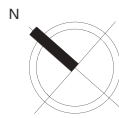
A-14

3-roms

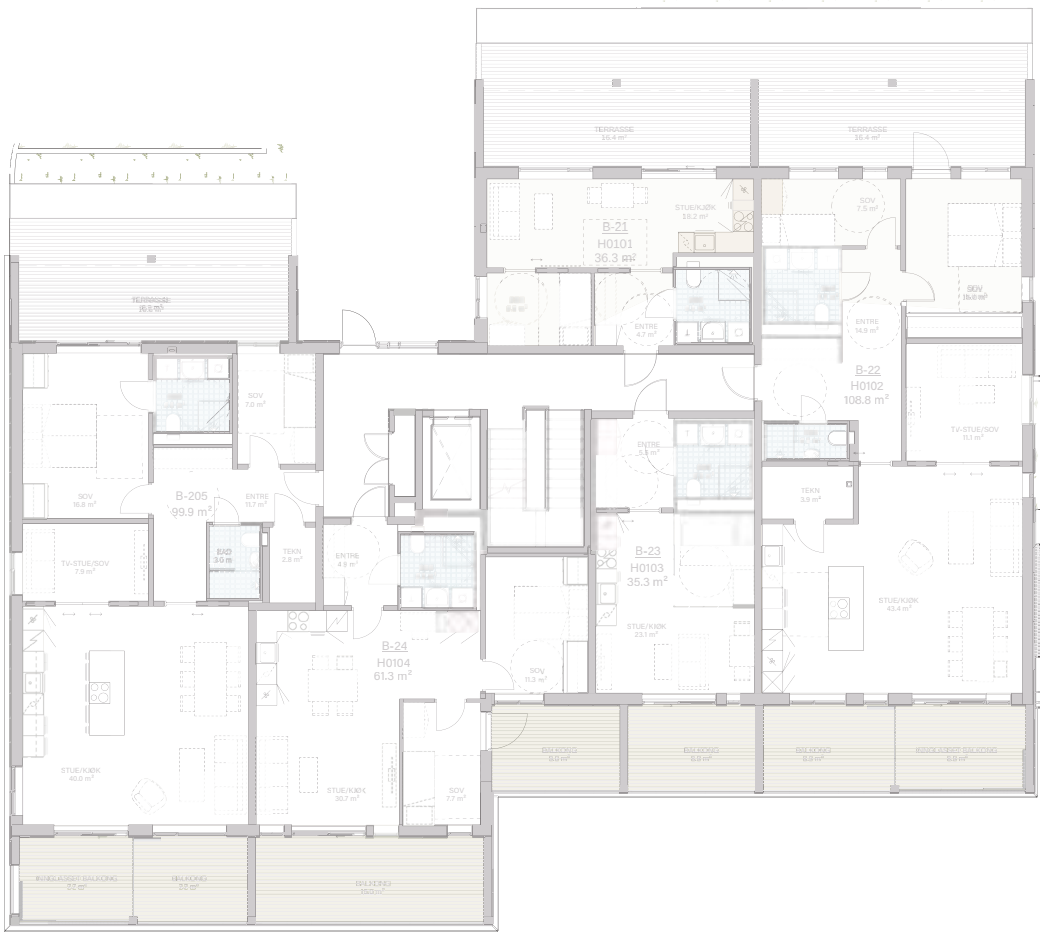
Romslig 3-roms hjørneleilighet med gode lysforhold. Leiligheten ligger på hjørnet mot sørøst og balkongene vender mot elvepromenaden og Gjøvik Gård. Balkongene er på tilsammen 16 kvm hvorav ca. 8 kvm er innglasset. Romslig kjøkken og stueløsning på ca. 40 kvm. Praktisk kjøkkenøy med induksjonstopp og platetoppventilator. Romslig hovedsoverom med eget walk in closet. Bad med adkomst fra mellomgang fra stue og soverom. Det andre soverommet har adkomst fra entre.

BRA	86 m ²	Soverom	2
P-rom	83 m ²	Balkong	8 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	8 m ²





BLOKK B



BLOKK A

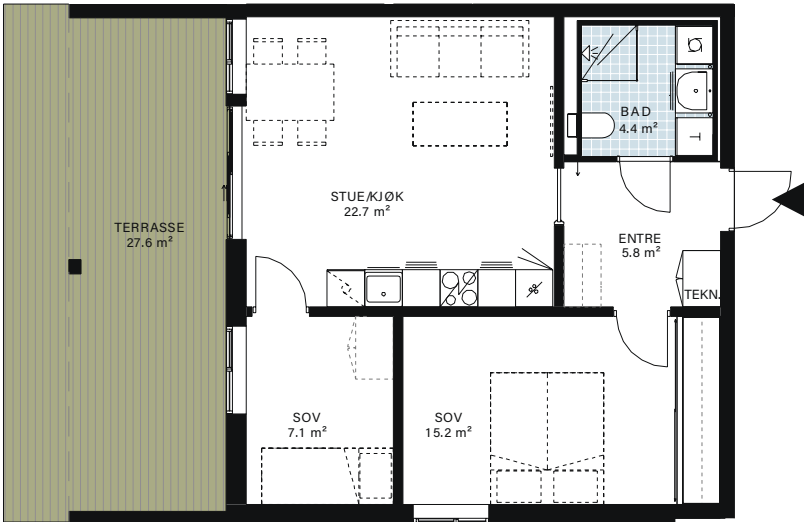
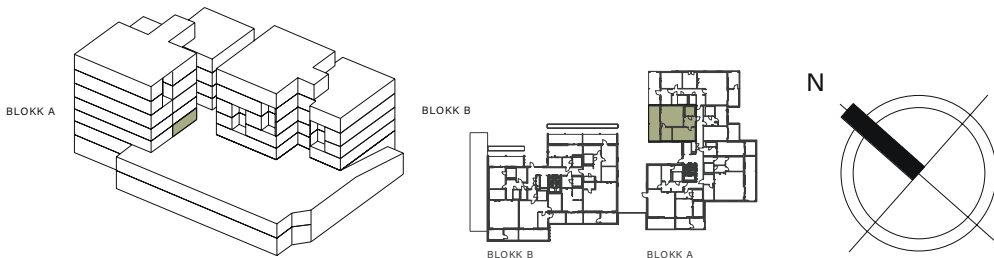


A-21

3-roms

Hyggelig 3-roms leilighet som vender inn mot gårdshagen. Leiligheten får stor overbygd terrasse på ca. 27 kvm med adkomst fra stue. 2 soverom, hvorav det største er på ca. 15 kvm. Åpen stue/kjøkken-løsning gir en luftig leilighet. Praktisk skyvedør skiller entre og bad fra stuen.

BRA	59 m ²	Soverom	2
P-rom	59 m ²	Balkong	-
P-plass	1	Terrasse	27 m ²

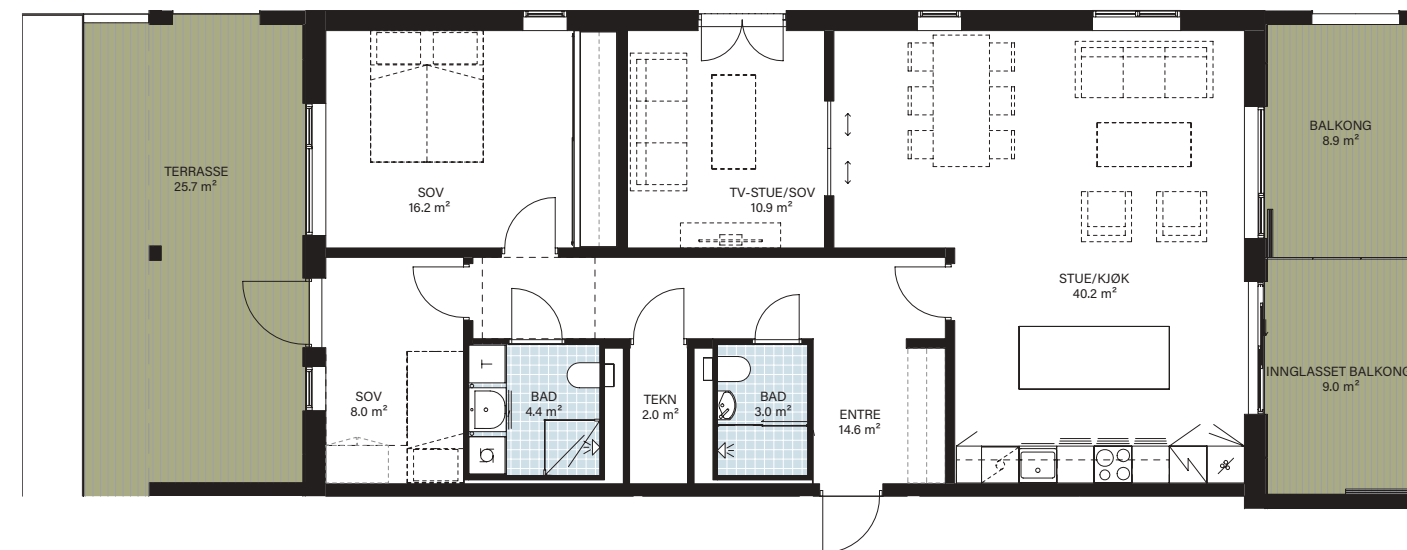
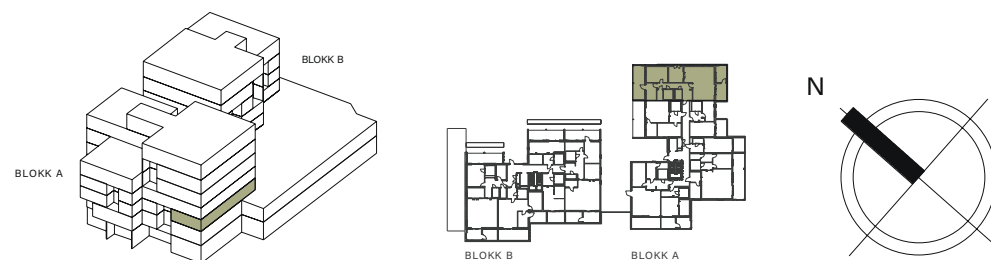


A-22

3/4-roms

Stor og gjennomgående 3/4-roms hjørneleilighet med balkong/terrasse på begge sider. Romslig og lys stue med utgang til balkong på tilsammen 18 kvm hvorav 9 kvm er innglasset. Balkongen vender mot elvepromenaden og Gjøvik Gård. Kjøkken med kjøkkenøy i åpen løsning mot stue. Flott hovedsoverom på hele 16 kvm. To av soverommene vender mot gårdshagen, hvorav ett har utgang til en stor overbygd terrasse på ca 26 kvm. Fra stue er det adkomst til det tredje soverommet med skyvedører. Rommet kan egne seg som gjesterom, hjemmekontor eller tv-stue, alt etter behov. Leiligheten har 2 bad.

BRA	106 m ²	Soverom	2/3
P-rom	103 m ²	Balkong/inngl. balkong	9 + 9 m ²
P-plass	1	Terrasse	26 m ²

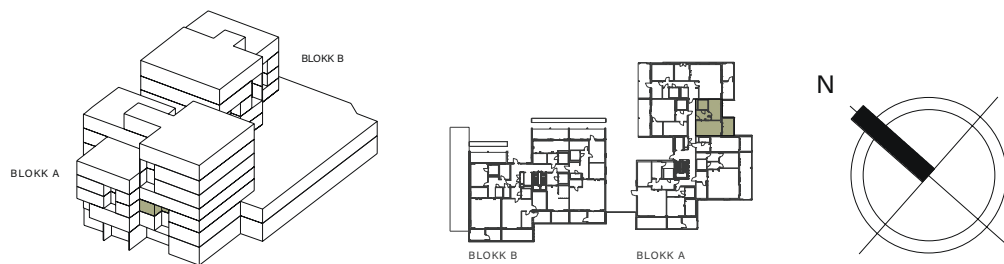


A-23

2-roms

Fin 2-roms leilighet med flott overbygget balkong på 9 kvm mot elvepromenaden og Gjøvik Gård. Stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong. Godt soverom på 11 kvm. Entré med adkomst til bad og skyvedør mot stue.

BRA	40 m ²	Soverom	1
P-rom	40 m ²	Balkong	9 m ²
P-plass	0		



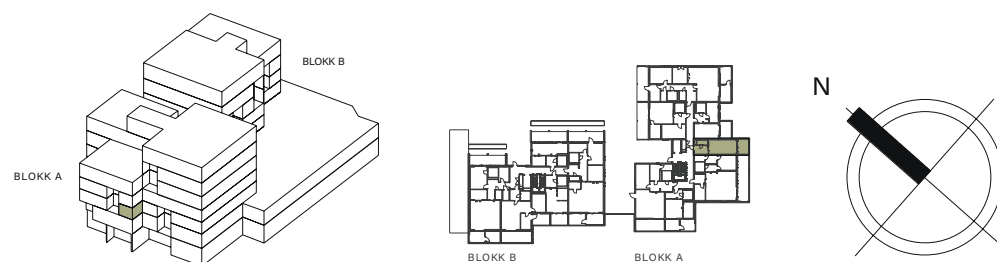
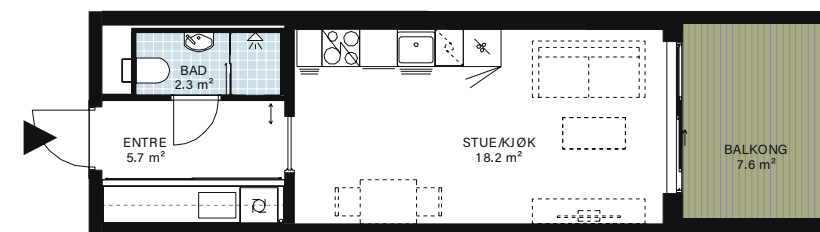
0 5m

A-24

1-roms

Effektiv 1-roms leilighet med bad og entre med skaplass/oppbevaringsmuligheter. Smart skyvedør til stue med åpen kjøkkenløsning, og utgang til balkong på ca. 8 m². Balkongen vender mot Gjøvik Gård. Plass til vaskemaskin i skap i entre.

BRA	27 m ²	Soverom	0
P-rom	27 m ²	Balkong	8 m ²
P-plass	0		

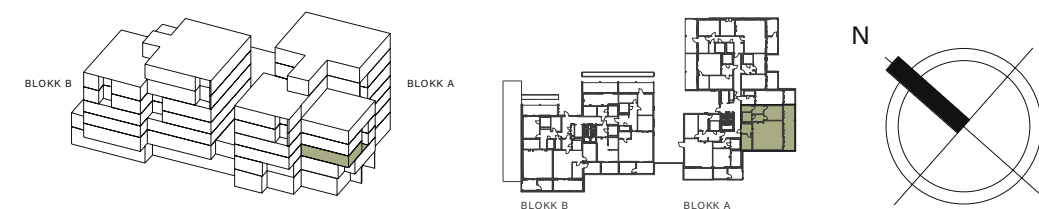


A-25

3-roms

Romslig 3-roms hjørneleilighet med gode lysforhold. Leiligheten ligger med hjørnet mot sør og balkongen vender mot elvepromenaden og Gjøvik Gård. Balkongen er overbygget og på ca 24 kvm. Romslig kjøkken og stueløsning på ca. 40 kvm. Praktisk kjøkkenøy med induksjonstopp og platetopp-ventilator. Romslig hovedsoverom med eget walk in closet. Bad med adkomst fra mellomgang fra stue og soverom. Det andre soverommet har adkomst fra entré.

BRA	86 m ²	Soverom	2
P-rom	86 m ²	Balkong	24 m ²
P-plass	1		

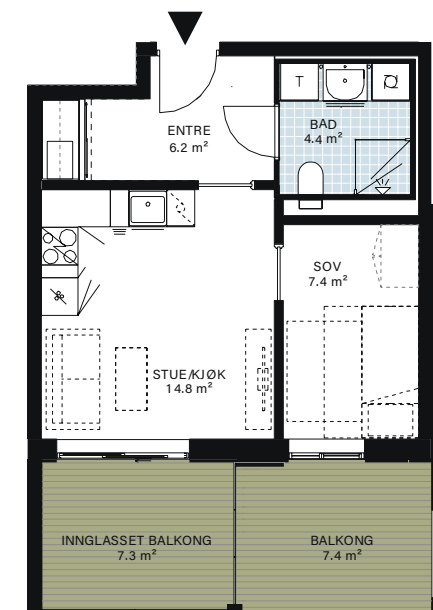
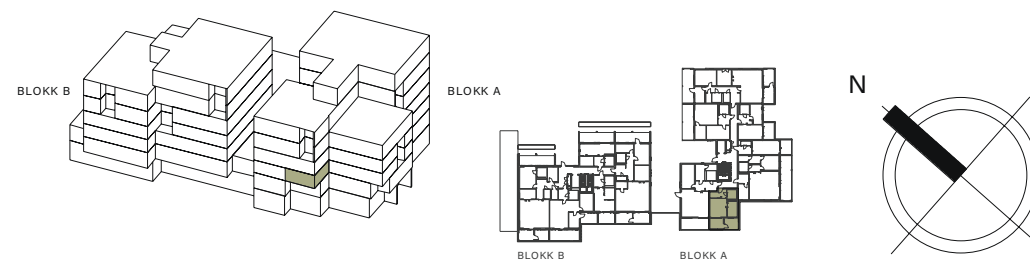


A-26

2-roms

Smart 2-roms med stue og kjøkken i åpen løsning. Fra stue er det utgang til balkong på ca 14 kvm, hvorav 7 kvm er innglasset og vil kunne fungere som en ekstra stue gjennom deler av våren, sommeren og høsten. Soverom, bad og entre.

BRA	36 m ²	Soverom	1
P-rom	36 m ²	Balkong	7 m ²
P-plass	0	Innglasset balkong	7 m ²

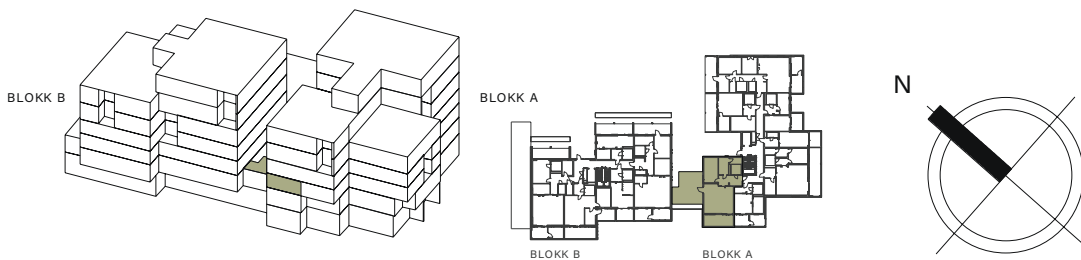


A-27

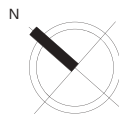
3-roms

Spennende 3- roms leilighet med stor terrasse på 30 kvm med utgang fra kjøkken og sørvendt balkong med utgang fra stue. Stue og kjøkken i åpen løsning. Praktisk kjøkkenøy med induksjonstopp og platetoppventilator. 2 soverom hvorav hovedsoverom er på ca 15 kvm. Bad og romslig entre.

BRA	80 m ²	Soverom	2
P-rom	76 m ²	Balkong	15 m ²
P-plass	1	Terrasse	30 m ²



0 5m



BLOKK B



BLOKK A

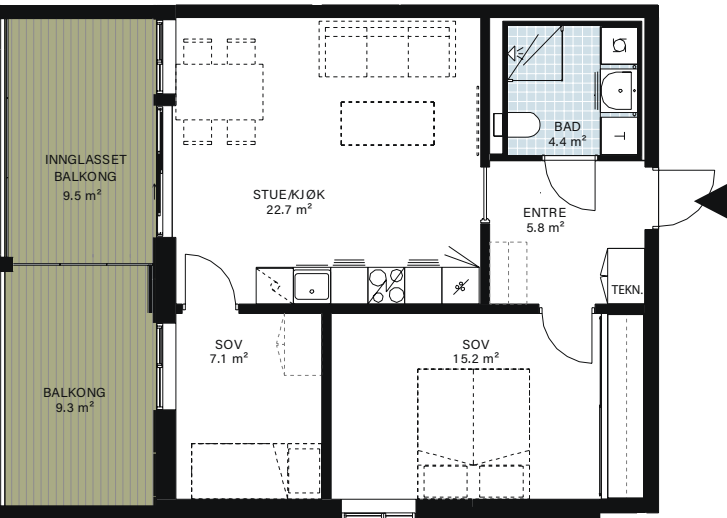
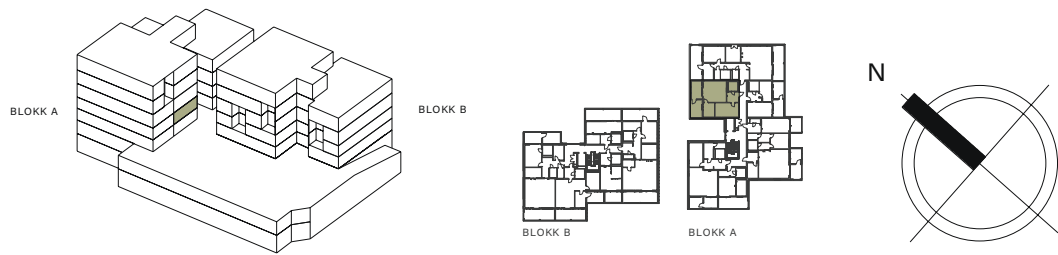


A-31

3-roms

Effektiv 3-roms leilighet som vender inn mot gårdshagen. Stue og kjøkken i åpen løsning. Fra stue er det adkomst til balkong på ca. 18 kvm hvorav 9 kvm er innglasset. 2 soverom, hvorav det største er på ca 15 kvm. Praktisk skyvedør skiller entre og bad fra stuen.

BRA	59 m ²	Soverom	2
P-rom	59 m ²	Balkong	9 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	9 m ²

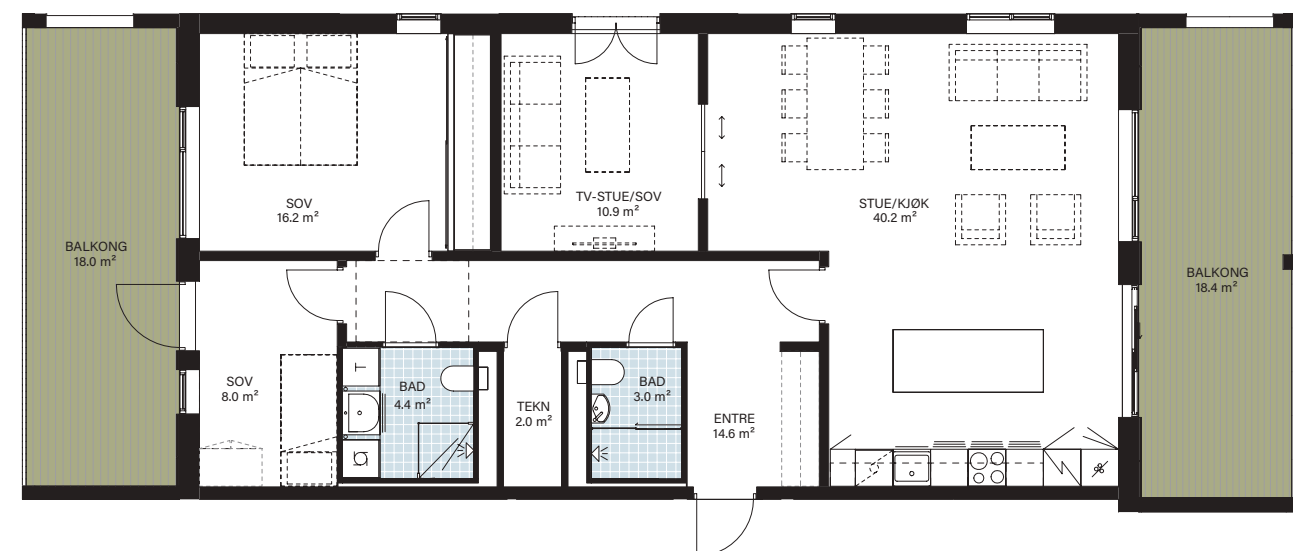
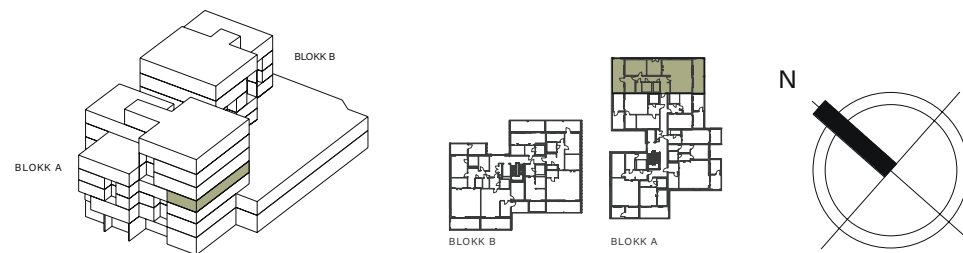


A-32

3/4-roms

Stor og gjennomgående 3/4 roms hjørneleilighet med store balkonger på ca. 18 kvm på begge sider. Romslig og lys stue og kjøkken med kjøkkenøy i åpen løsning. Flott hovedsoverom på hele 16 kvm. To av soverommene vender ut mot gårdshagen, hvorav ett har adkomst til balkongen. Fra stue er det adkomst til det tredje soverommet med skyvedører. Rommet kan egne seg som gjesterom, hjemme-kontor eller tv-stue, alt etter behov. Leiligheten har 2 bad.

BRA	106 m ²	Soverom	2/3
P-rom	103 m ²	Balkong	18 m ²
P-plass	1	Balkong	18 m ²

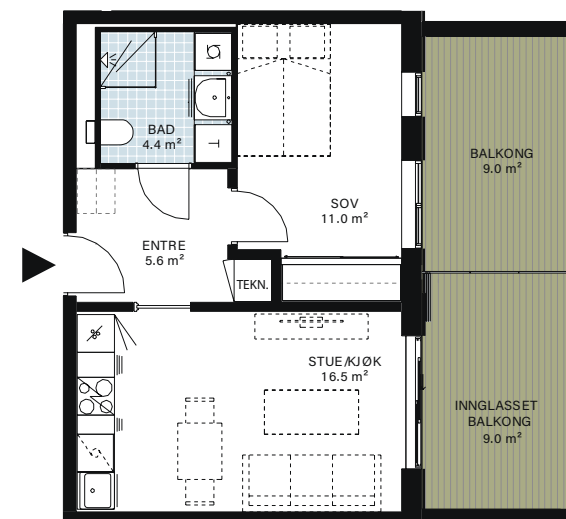
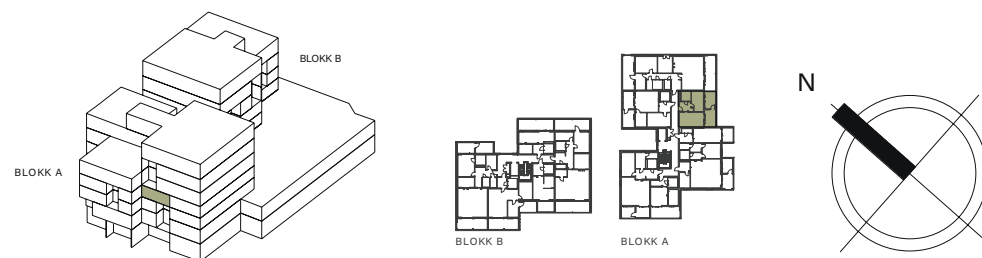


A-33

2-roms

Smart 2-roms leilighet med flott balkong på ca. 18 kvm hvorav 9 kvm er innglasset. Leiligheten vender ut mot Gjøvik Gård og elvepromenaden. Stue og kjøkken i åpen løsning. Godt soverom på ca. 11 kvm. Entre med adkomst bad og skyvedør mot stue.

BRA	40 m ²	Soverom	1
P-rom	40 m ²	Balkong	9 m ²
P-plass	0	Innglasset balkong	9 m ²

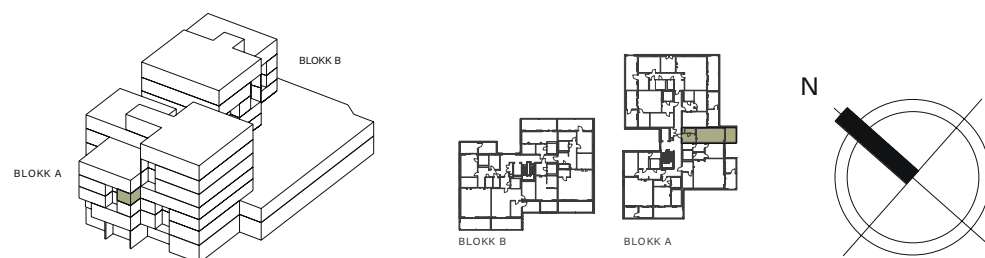
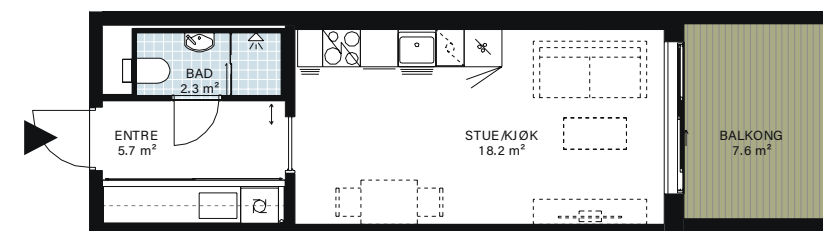


A-34

1-roms

Effektiv 1-roms leilighet med bad og entre med skaplass/oppbevaringsmuligheter. Smart skyvedør til stue med åpen kjøkkenløsning, og utgang til balkong på ca. 8 m². Balkongen vender mot Gjøvik Gård. Plass til vaskemaskin i skap i entre.

BRA	27 m ²	Soverom	0
P-rom	27 m ²	Balkong	8 m ²
P-plass	0		

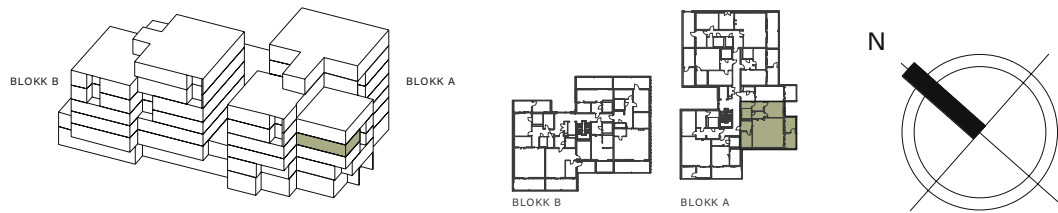


A-35

3-roms

Romslig 3-roms hjørneleilighet med gode lysforhold. Leiligheten ligger med hjørnet mot sør og balkongen vender mot elvepromenaden og Gjøvik Gård. Balkongen er på tilsammen 16 kvm hvorav ca 8 kvm er innglasset. Romslig kjøkken og stue løsning på ca 40 kvm. Praktisk kjøkkenøy med induksjonstopp og platetoppventilator. Romslig hovedsoverom med eget walk in closet. Bad med adkomst fra mellomgang fra stue og soverom. Det andre soverommet har adkomst fra entre.

BRA	86 m ²	Soverom	2
P-rom	83 m ²	Balkong	8 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	8 m ²

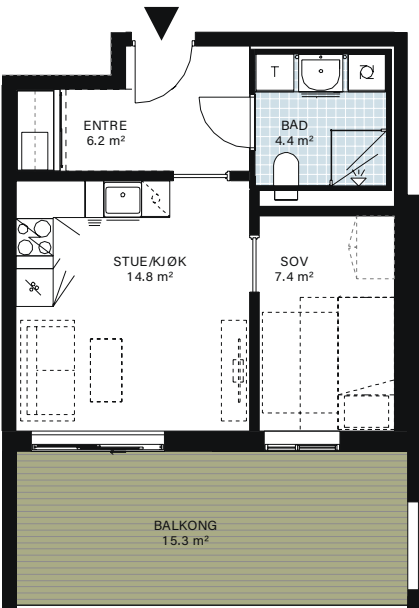
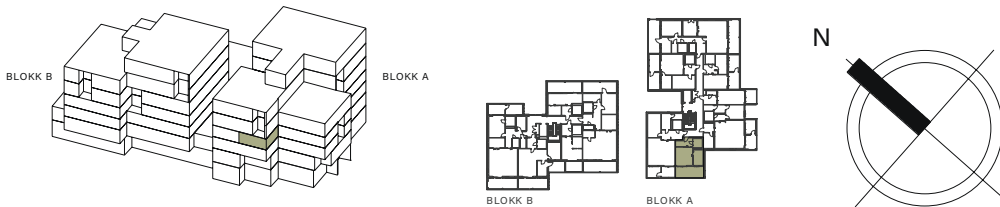


A-36

2-roms

Smart 2-roms leilighet med entre, bad og ett soverom. Stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til overbygget balkong på hele 15 m². Balkongen vender sørvest. Badet har plass til vaskemaskin, og entréen har oppbevaringsplass.

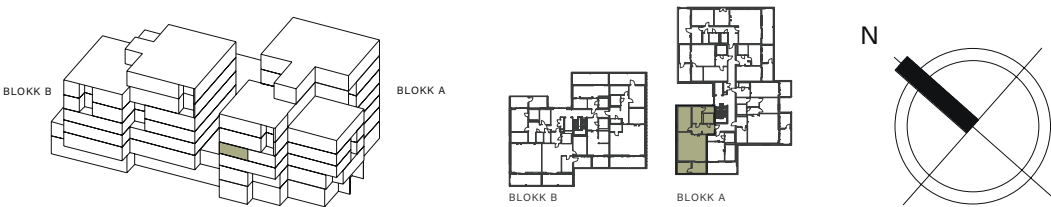
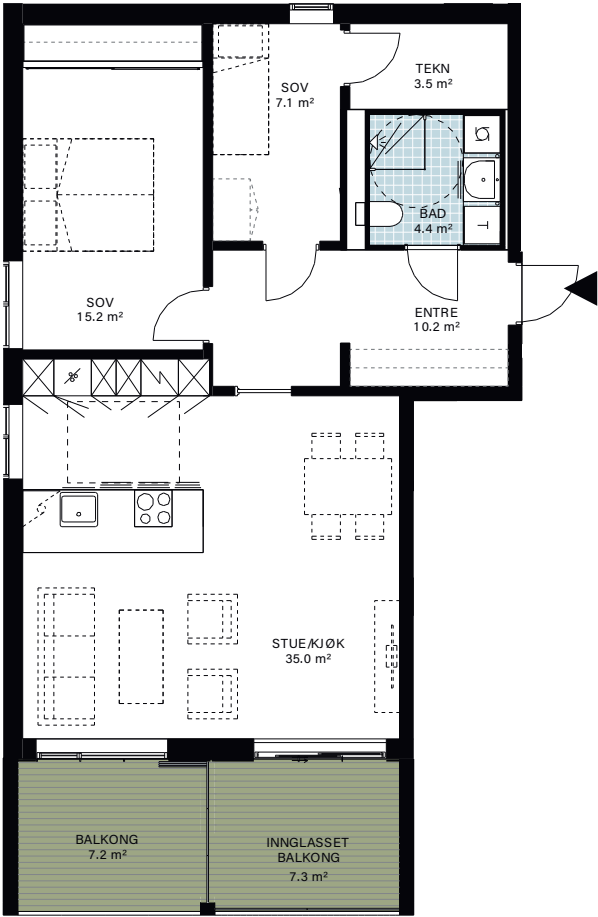
BRA	37 m ²	Soverom	1
P-rom	37 m ²	Balkong	15 m ²
P-plass	0		

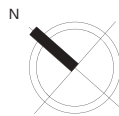


A-37
3-roms

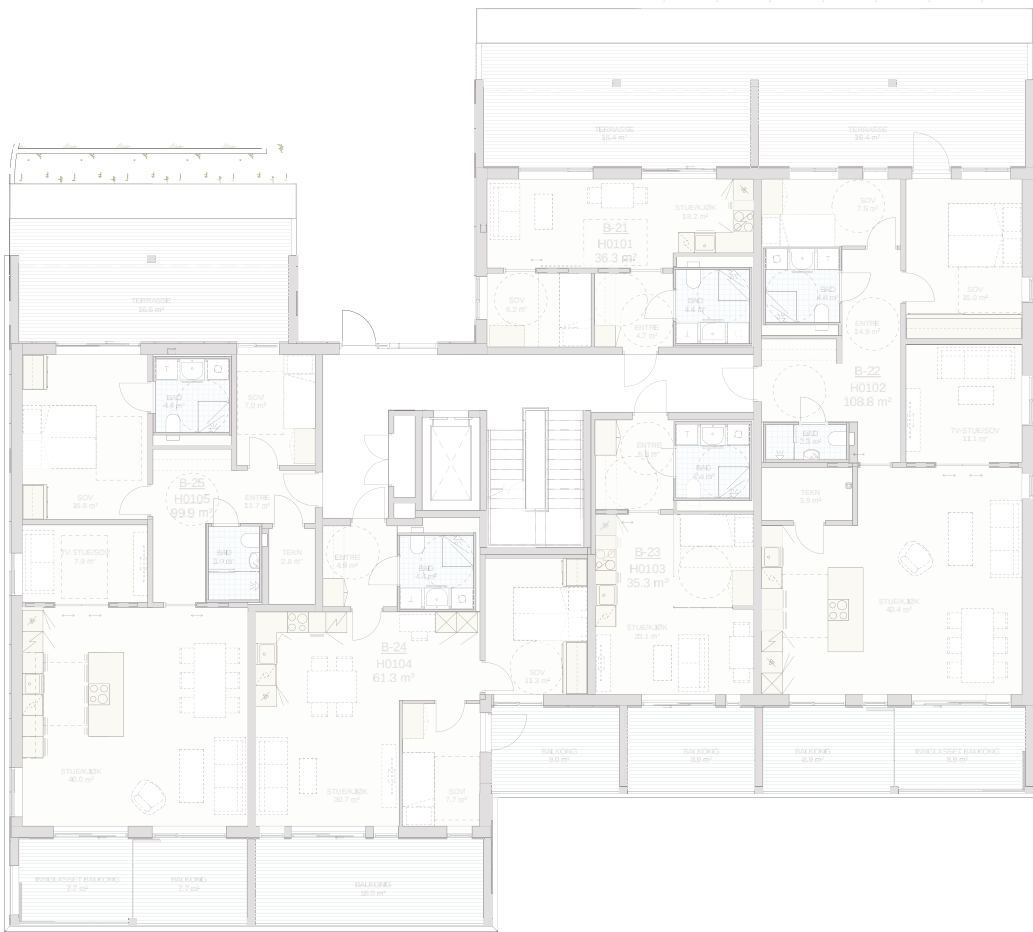
Lys og innbydende hjørneleilighet med balkong på ca. 14 kvm, hvorav 7 kvm er innglasset. Balkongen ligger sørvest og får gode solforhold. Stue og kjøkken i åpen løsning. Praktisk kjøkkenøy med induksjonstopp med platetoppventilator. 2 soverom hvorav hovedsoverom er på ca 15 kvm. Bad og romslig entre.

BRA	80 m ²	Soverom	2
P-rom	76 m ²	Balkong	7 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	7 m ²





BLOKK B



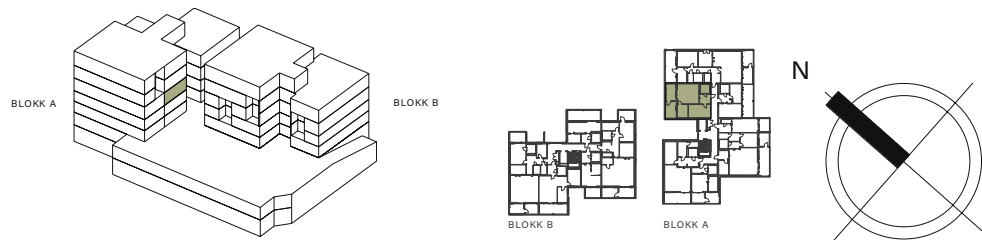
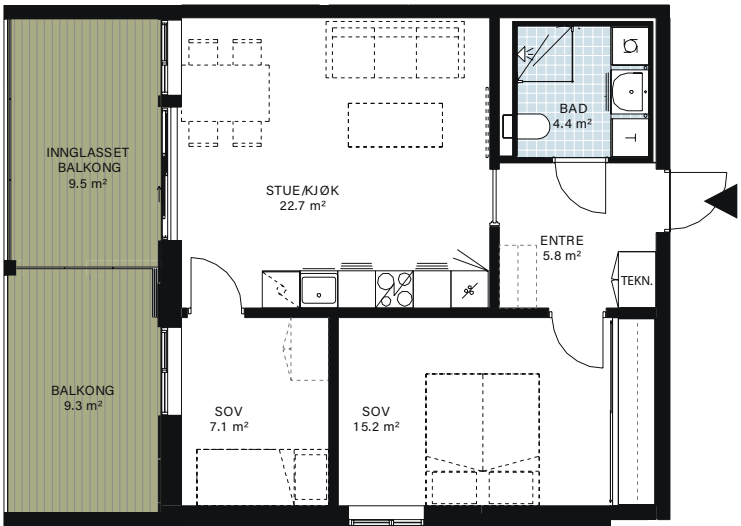
BLOKK A



A-41
3-roms

Fin 3-roms leilighet som vender inn mot gårdshagen. Stue og kjøkken er i åpen løsning og har utgang til balkongen. Balkongen er totalt på 19 kvm hvorav 10 kvm er innglasset og utgjør et ekstra oppholdsrom når årstiden tillater det. Leiligheten har 2 soverom hvorav det største er på 15 kvm. Praktisk skyvedør skiller entre og bad fra stue.

BRA	59 m ²	Soverom	2
P-rom	59 m ²	Balkong	9 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	10 m ²

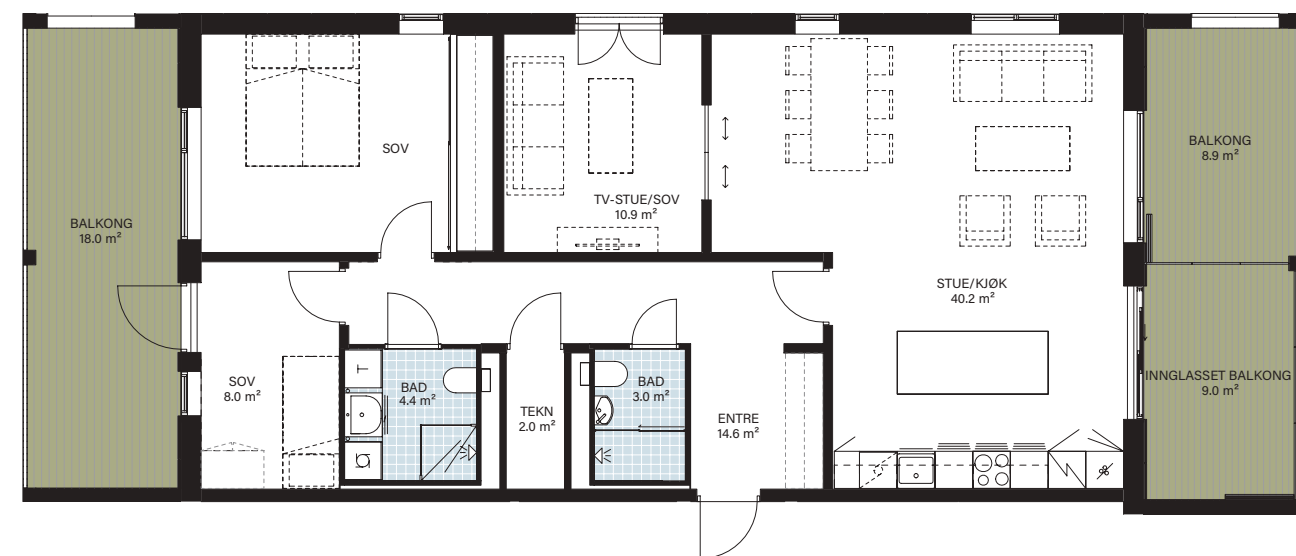
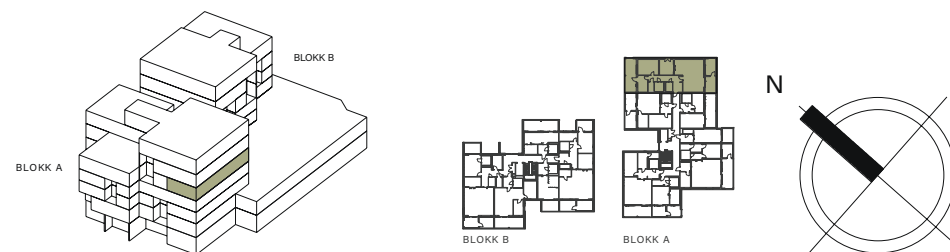


A-42

3/4-roms

Gjennomgående og flott 3/4 roms leilighet med store balkonger på begge sider. Romslig og lys stue og kjøkken med øy i åpen løsning. Flott hovedsoverom på hele 16 kvm. To av soverommene vender ut mot gårdshagen, hvorav ett har adkomst til balkongen. Fra stue er det adkomst til det tredje soverommet med skyvedører. Rommet kan egne seg som gjesterom, hjemmekontor eller tv-stue, alt etter behov. Leiligheten har 2 bad.

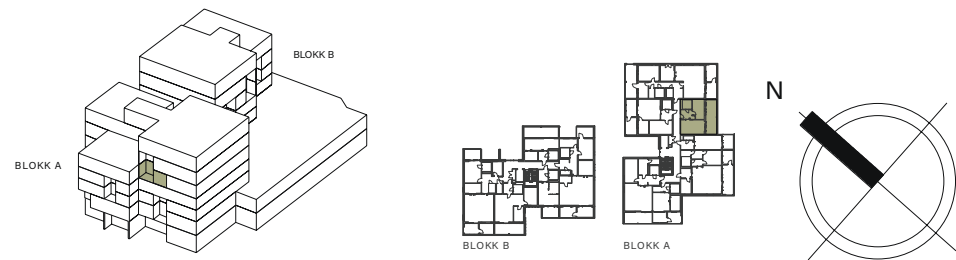
BRA	106 m ²	Soverom	2/3
P-rom	103 m ²	Balkong	9 + 18 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	9 m ²



A-43
2-roms

Innbydende 2-roms leilighet med flott balkong på 19 kvm, Balkongen vender ut mot Gjøvik Gård. Stue og kjøkken i åpen løsning. Godt soverom på ca 11 kvm. Entré med adkomst til bad og skyvedør mot stue.

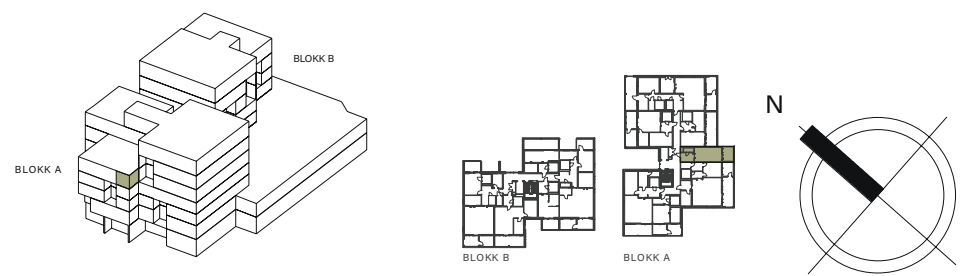
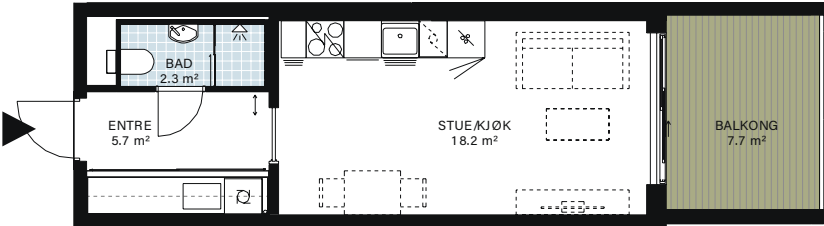
BRA	40 m ²	Soverom	1
P-rom	40 m ²	Balkong	19 m ²
P-plass	1		



A-44
1-roms

Effektiv 1-roms leilighet med bad og entre med skaplass/oppbevaringsmuligheter. Smart skyvedør til stue med åpen kjøkkenløsning, og utgang til balkong på ca. 8 m2. Balkongen vender mot Gjøvik Gård. Plass til vaskemaskin i skap i entre.

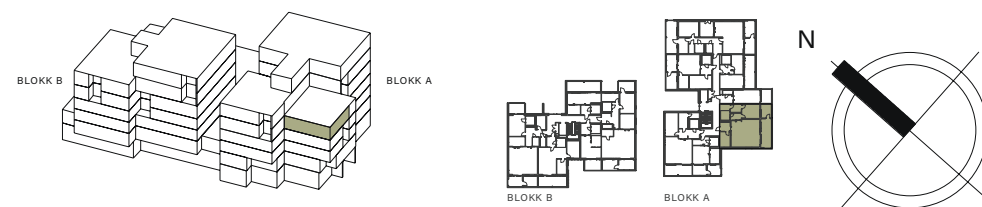
BRA	27 m ²	Soverom	0
P-rom	27 m ²	Balkong	8 m ²
P-plass	0		



A-45
3-roms

Romslig 3-roms hjørneleilighet med gode lysforhold. Leiligheten ligger med hjørnet mot sør og balkongen vender mot elvepromenaden og Gjøvik Gård. Balkongen er på tilsammen 16 kvm hvorav ca 8 kvm er innglasset. Romslig kjøkken og stue løsning på ca 40 kvm. Praktisk kjøkkenøy med induksjonstopp og platetoppventilator. Romslig hovedsoverom med eget walk in closet. Bad med adkomst fra mellomgang fra stue og soverom. Det andre soverommet har adkomst fra entre.

BRA	86 m ²	Soverom	2
P-rom	83 m ²	Balkong	16 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	8 m ²

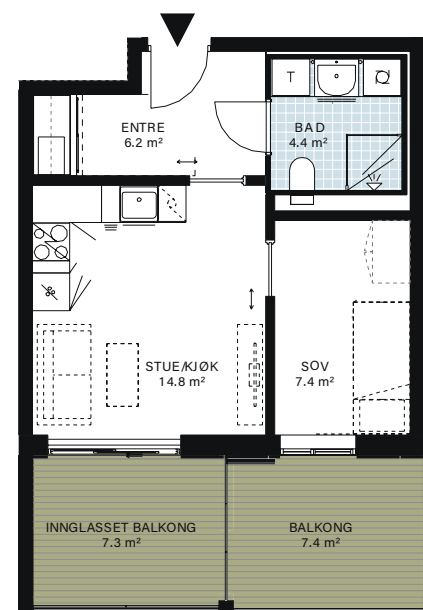
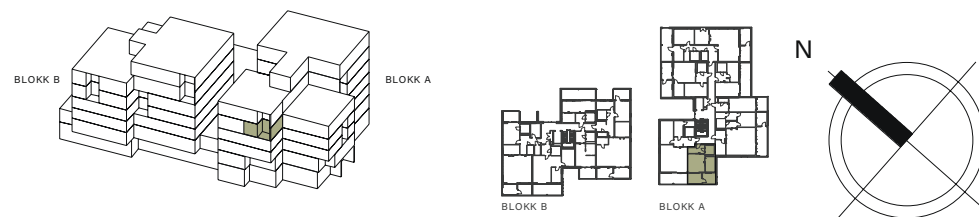


A-46

2-roms

Smart 2-roms med stue og kjøkken i åpen løsning. Fra stue er det utgang til balkong på ca 14 kvm, hvorav 7 kvm er innglasset og vil kunne fungere som en ekstra stue gjennom deler av våren, sommeren og høsten. Soverom, bad og entre.

BRA	36 m ²	Soverom	1
P-rom	36 m ²	Balkong	7 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	7 m ²

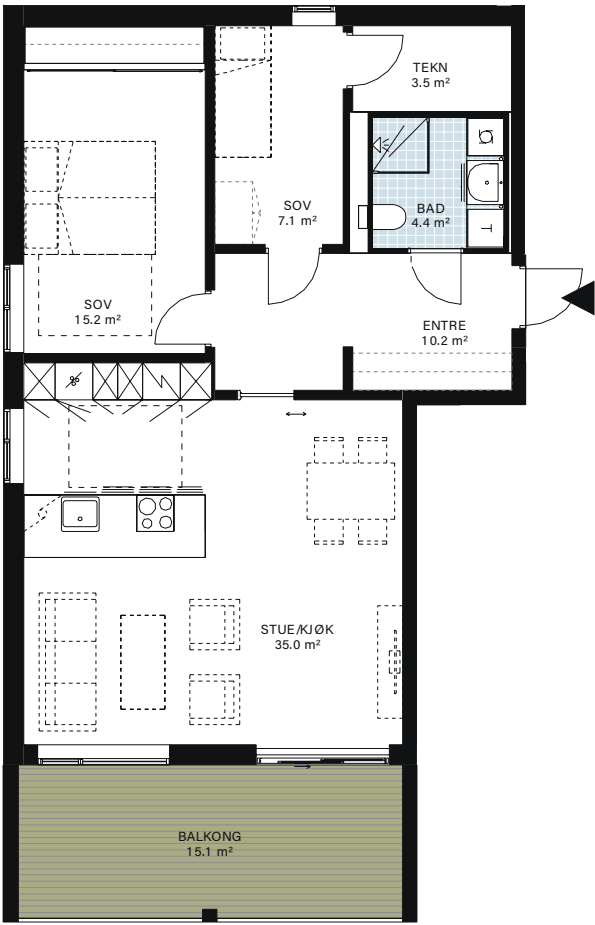
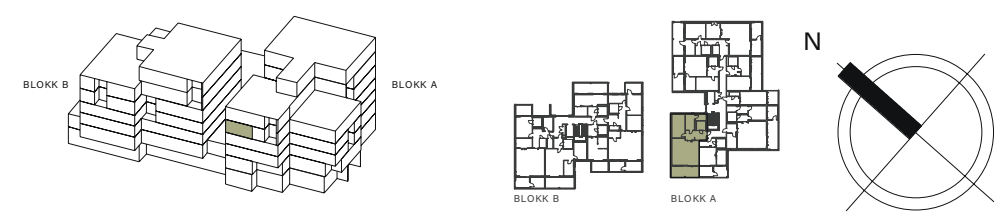


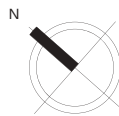
A-47

3-roms

Lys og innbydende hjørneleilighet med stor, solrik balkong på ca. 15 kvm. Balkongen ligger mot sør-vest og vil få fint utsyn. Stue og kjøkken i åpen løsning. Praktisk kjøkkenøy med induksjonstopp med platetoppventilator. 2 soverom hvorav hovedsoverom er på ca 15 kvm. Bad og romslig entre.

BRA	80 m ²	Soverom	2
P-rom	76 m ²	Balkong	15 m ²
P-plass	1		





BLOKK B



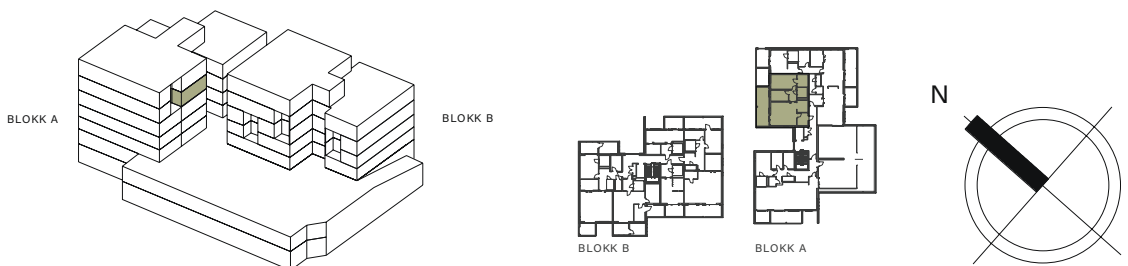
BLOKK A



A-51
3-roms

Romslig 3-roms med stor overbygget balkong på ca 19 kvm mot nordvest. Fin stue med kjøkken-løsning i U-form, skjermet fra stue. Leiligheten inneholder 2 soverom hvorav det største er romslig og har adkomst stor bod/teknisk rom.

BRA	78 m ²	Soverom	2
P-rom	72 m ²	Balkong	19 m ²
P-plass	1		

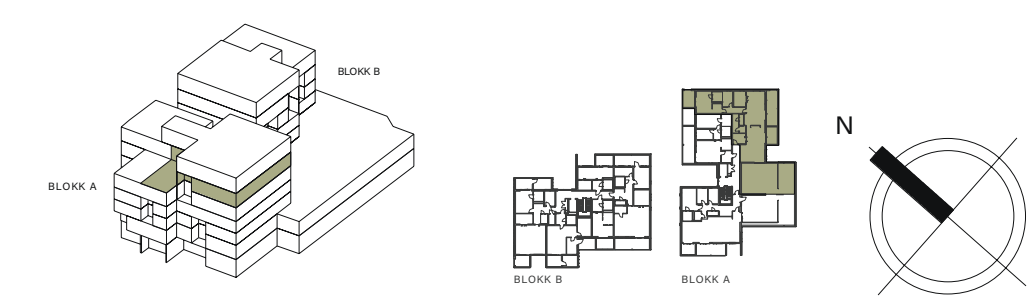


A-52

3/4-roms

Innholdsrik og flott hjørneleilighet med meget god planløsning og stor privat takterrasse på nesten 50 kvm. Stort hovedsoverom med adkomst eget bad, god garderobeløsning og utgang til egen balkong på ca 9 kvm. Soverom nummer 2 ligger vegg i vegg og har adkomst bad i gang. Leiligheten får en meget stor og lys stue med adkomst både overbygget balkong på 18 kvm og innglasset balkong på 9 kvm. Nydelig utsyn og ingen innsyn. Det er etablert en romdeler mellom stue og kjøkken, som gir en fin markering av de forskjellige sonene. Kjøkkenet får øy med induksjonstopp og platetoppventilator og god plass til spisestue. I tillegg er det utgang til stor privat takterrasse med pergola som har plass til både spiseplass og sittegrupper. Fra stue er det adkomst til det tredje soverommet via skyvedører. Rommet kan benyttes som gjesterom, hjemmekontor og tv- stue, alt etter eget ønske.

BRA	134 m²	Soverom	2/3
P-rom	131 m²	Balkong/Inngl. balkong	9 + 18 + 9 m²
P-plass	2	Privat takterrasse	48 m²

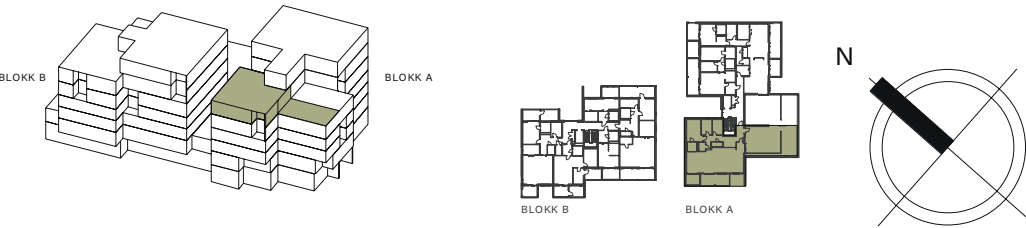


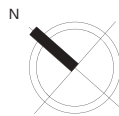
A-53

4-roms

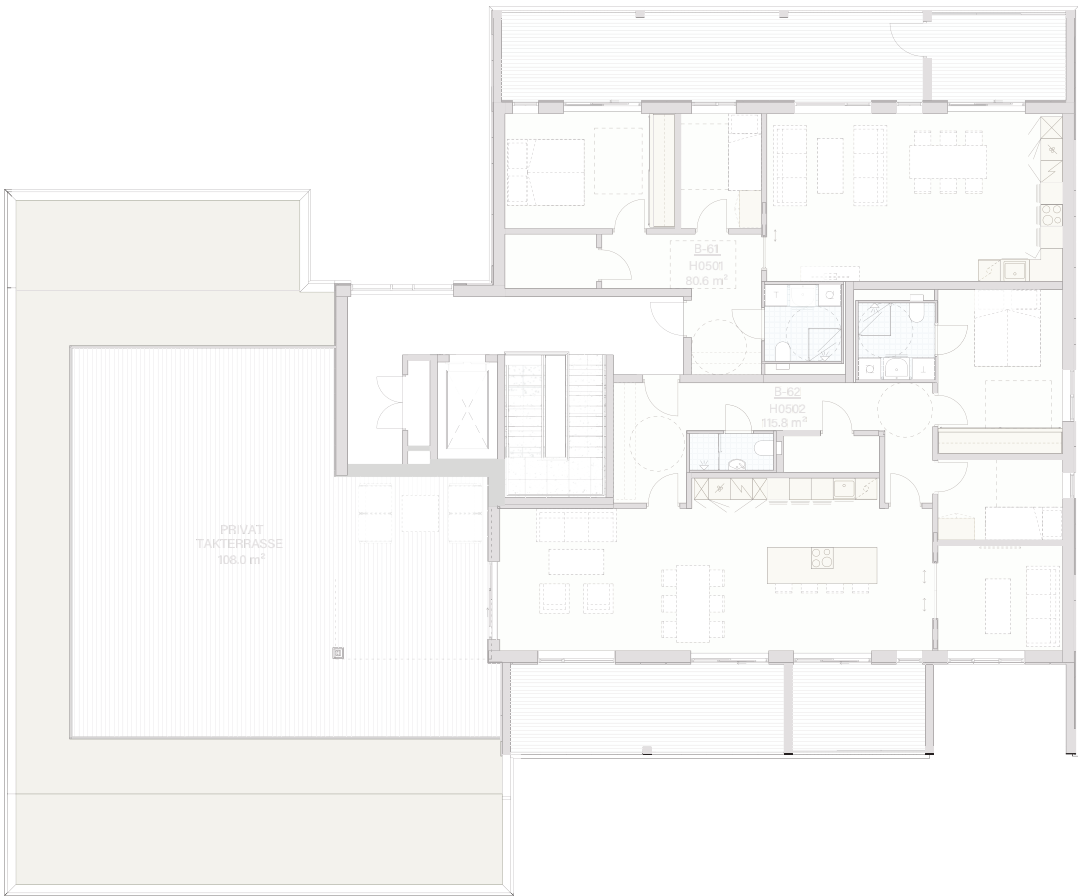
Innholdsrik og stor leilighet med meget god planløsning, privat takterasse på 43 kvm og solrike balkonger mot sørvest. Leiligheten har 3 soverom hvorav hovedsoverom har adkomst eget bad. Den åpne og luftige stue/kjøkken løsningen er på hele 64 kvm. Kjøkkenen får en romslig kjøkkenøy med induksjontopp , platetoppventilator og spiseplass. Stuen har skyvedører til både overbygget balkong og innglasset balkong. Romslig gang/entre med adkomst bod og gjestebad. Takterrassen får fin utsikt mot Gjøvik Gård og deler av terrasse får pergola.

BRA	128 m²	Soverom	3
P-rom	124 m²	Balkong/Inngl. balkong	15 + 7 m²
P-plass	2	Privat takterasse	43 m²





BLOKK B



BLOKK A

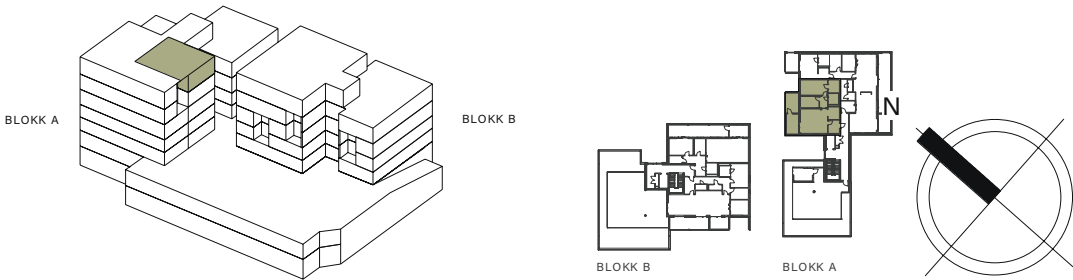


A-61

3-roms

Romslig 3-roms toppleilighet med over 18 m² balkongplass. Leiligheten har to soverom, hvorav hovedsoverommet på nesten 16 m² har vindu mot indre gårdsrom. Stua er stor og lys og har kjøkken i U-form som ligger skjermet fra resten av rommet. Fra stua er det skyvedører som kan åpnes mot en innglasset balkong, med videre utgang til en overbygget balkongdel. Balkongene vender inn mot gårdsrommet. Leiligheten har enkel adkomst til en flott, felles takterrasse.

BRA	78 m ²	Soverom	2
P-rom	72 m ²	Balkong	10 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	9 m ²

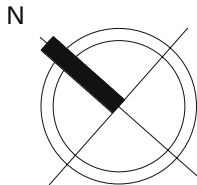
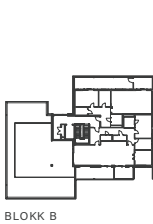
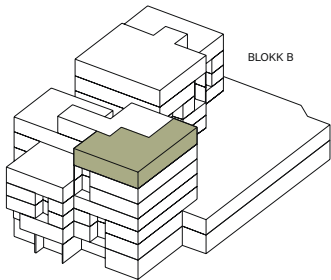


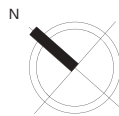
A-62

3/4-roms

Den største toppleiligheten har gode lysforhold og stue/kjøkken-løsningen har vinduer på tre sider. Kjøkkendelen har øy med induksjonstopp og platetoppventilator. Det er god plass til spise-stue og det er utgang til innglasset balkong på 9 kvm. Stuen og kjøkken er i åpen løsning med smart romdeler. Fra stuen er det utgang til stor balkong på ca 28 kvm med flott utsikt mot Gjøvik Gård og Mjøsa. Hovedsoverommet er romslig, har adkomst eget bad og balkong på ca 9 kvm. Soverom nummer to ligger vegg i vegg og har adkomst bad i gang. Fra stue er det adkomst til leilighetens tredje sove-rom via skyvedører. Rommet kan benyttes som gjesterom, hjemmekontor eller tv-stue, alt etter eget ønske. Hyggelig entre og gang.

BRA	134 m ²	Soverom	2/3
P-rom	131 m ²	Balkong	9 + 28 m ²
P-plass	2	Innglasset balkong	9 m ²

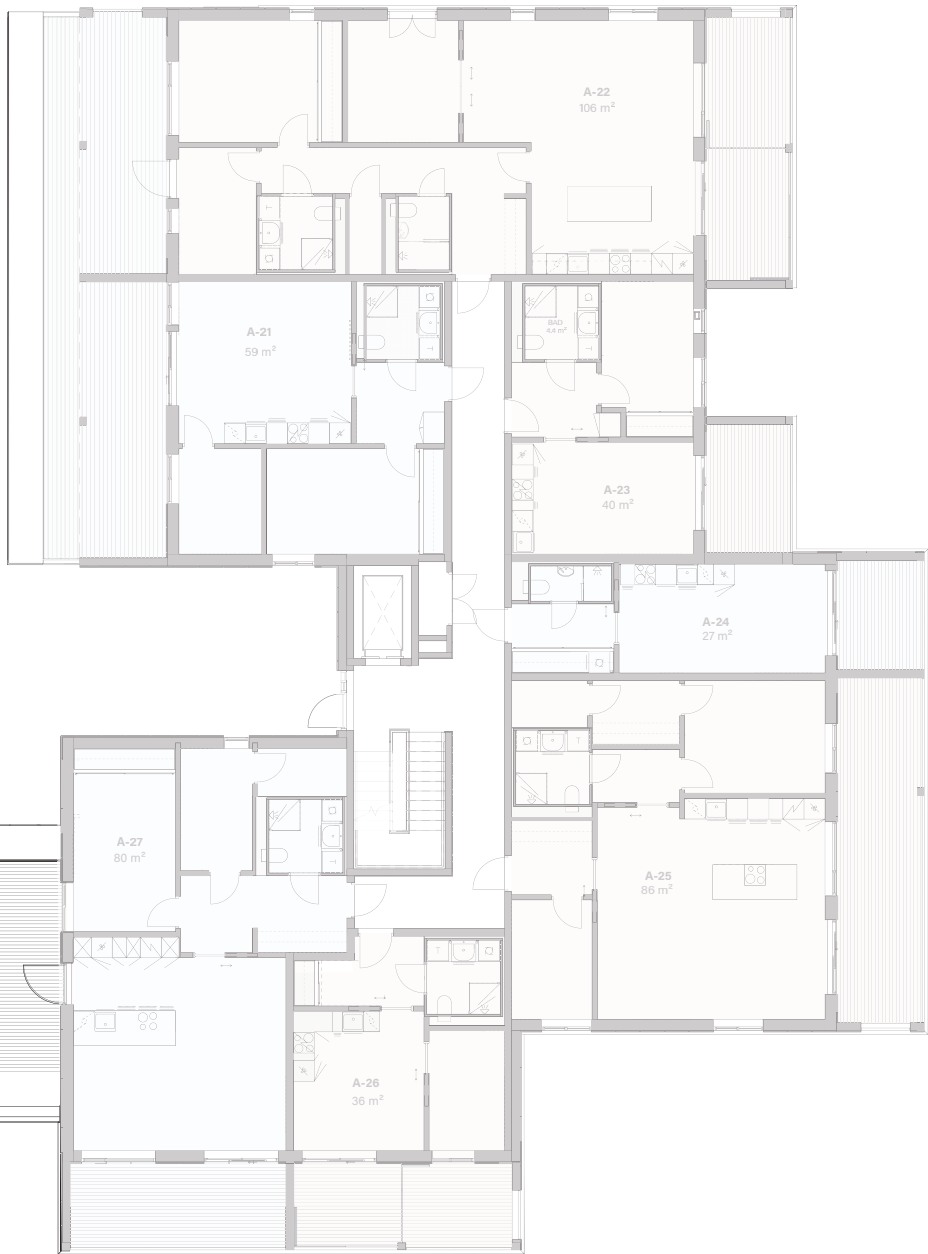




BLOKK B



BLOKK A

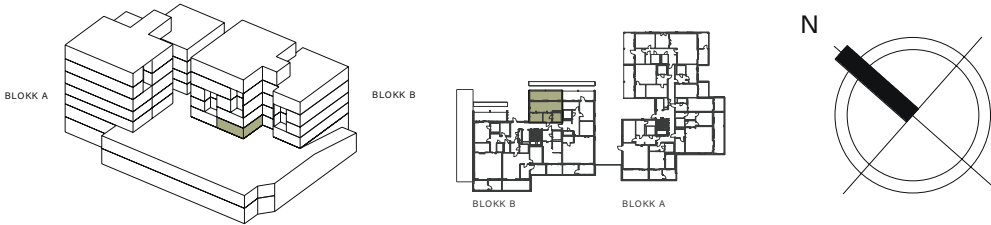


B-21

2-roms

Smart 2-roms leilighet som vender inn mot gårdshagen. Leiligheten får stor overbygd terrasse på 27 m². Stue og kjøkken har åpen løsning med utgang til terrasse. Fra stua er det skyvedør til soverom. Entré med adkomst bad og skyvedør mot stue.

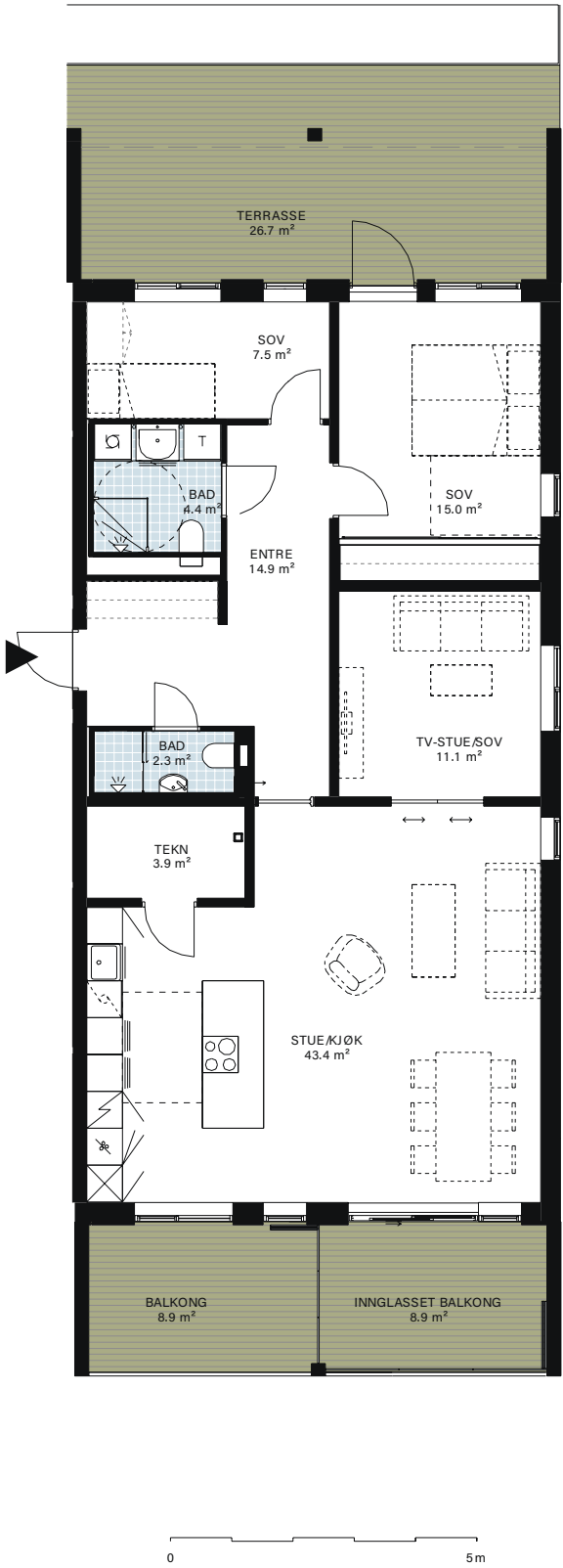
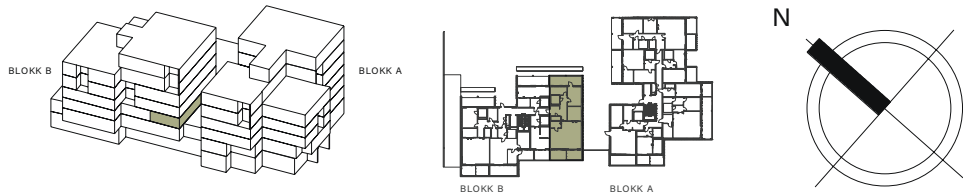
BRA	36 m ²	Soverom	1
P-rom	36 m ²	Terrasse	27 m ²
P-plass	0		



B-22
3/4-roms

Stor og gjennomgående 3- eller 4-roms hjørneleilighet med balkong/terrasse på begge sider. Romslig balkong mot sørvest på til sammen 18 m², hvorav halvparten er innglasset. Fint kjøkken med praktisk kjøkkenøy med induksjonstopp og platetoppventilator. Stort hovedsoverom på 15 m². To av soverommene vender mot gårdshagen, hvorav det ene har utgang til en stor overbygd terrasse på ca 27 m². Fra stua er det adkomst til det tredje soverommet med skyvedører. Rommet kan egne seg som gjesterom, hjemmekontor eller tv- stue, alt etter behov. Leiligheten har to bad, stor entré på nesten 15 m² og teknisk rom/bod.

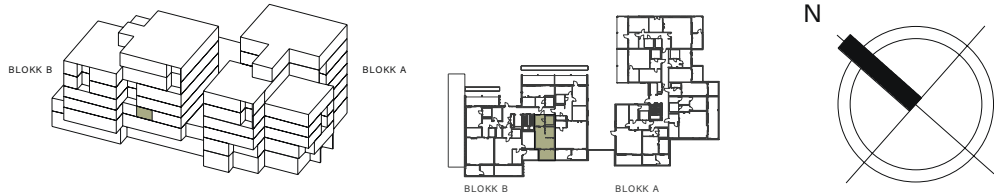
BRA	109 m ²	Soverom	2/3
P-rom	104 m ²	Terrasse	27 m ²
P-plass	1	Balkong + inngl. balkong	9 + 9 m ²



B-23
1-roms

Effektiv 1-roms leilighet med god planløsning og solrik balkong på ca. 9 m². Stue og kjøkken i åpen løsning og smart sovealkove. Entré med skaplass og adkomst til bad samt skyvedør mot stue/kjøkken.

BRA	35 m ²	Soverom	Sovealkove
P-rom	35 m ²	Balkong	9 m ²
P-plass	0		

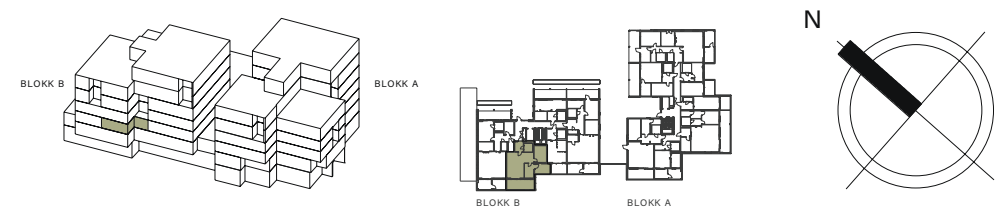
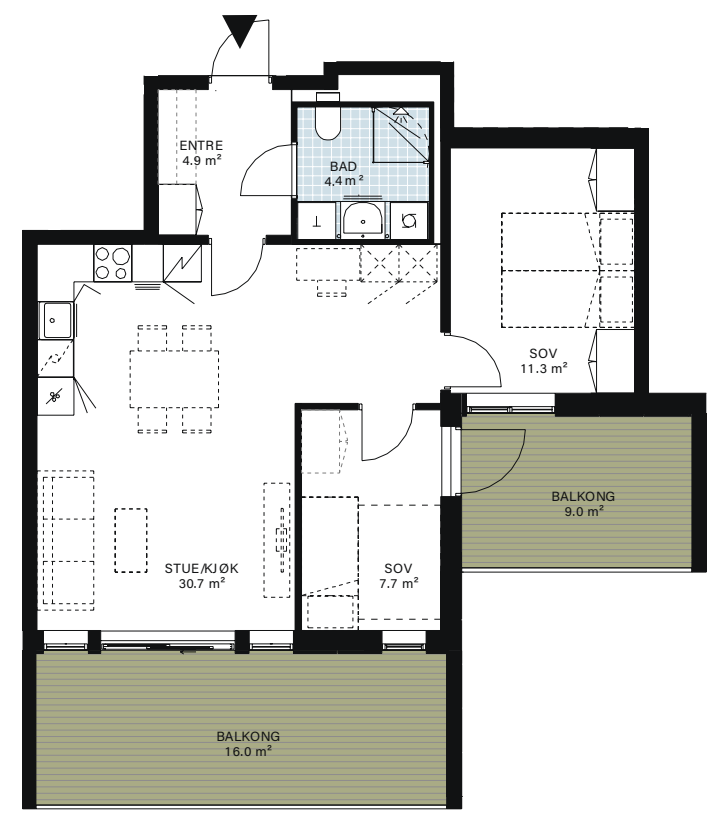


B-24

3-roms

Hyggelig 3-roms leilighet med flotte balkonger. Stue og kjøkken har åpen løsning og utgang til en stor overbygd balkong mot sørvest. Balkongen er på 16 m². Denne leiligheten har smart hjemmekontorløsning. Her finnes to soverom, hvorav det ene har adkomst til en balkong på ca. 9 m². Badet har adkomst fra entreen.

BRA	61 m ²	Soverom	2
P-rom	61 m ²	Balkong	16 + 9 m ²
P-plass	1		

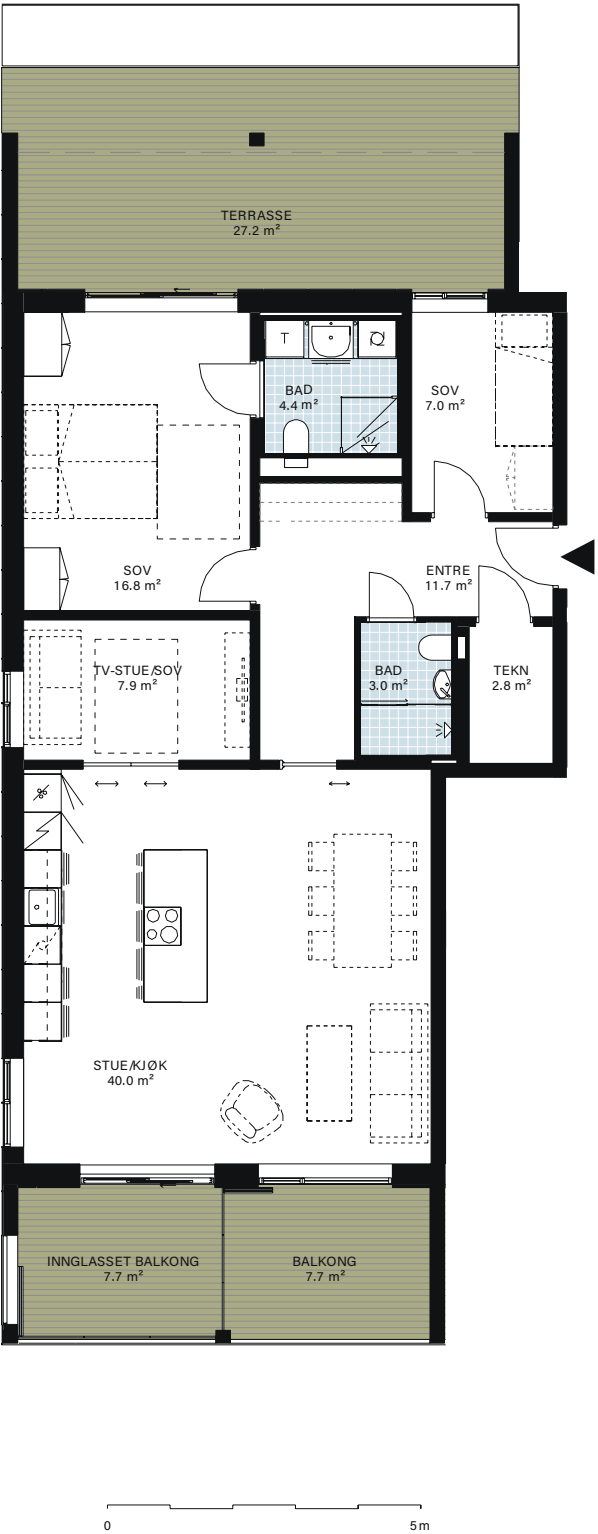
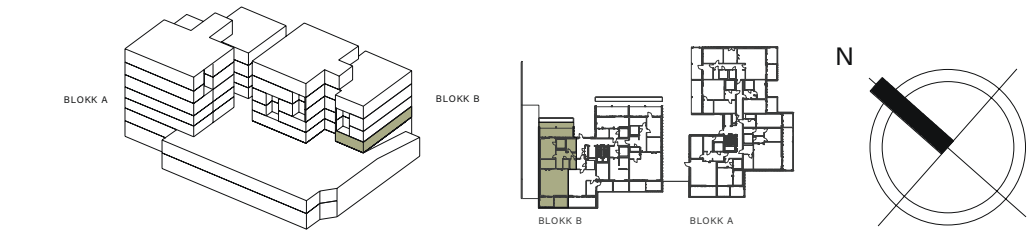


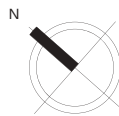
B-25

3/4-roms

Dette er en gjennomgående, lys og fin 3/4-roms hjørneleilighet som vender mot vest. Den har balkong på den ene siden og terrasse på den andre. Stor balkong mot sørvest på 16 m², hvorav halvparten er innglasset. Romslig og åpen stue/kjøkkenløsning på hele 40 m², kjøkkenøy med induksjonstopp og platetoppventilator, som betyr at du slipper å ha ventilator hengende ned fra taket. Stort hovedsoverom på nesten 17 m² med adkomst til eget bad, og utgang til overbygd terrasse på ca 27 m². De to øvrige soverommene vender ut mot gårdshagen. Fra stue/kjøkken er det adkomst til det tredje soverommet med skyvedører. Rommet kan egne seg som gjesterom, hjemmekontor eller tv-stue, alt etter behov.

BRA	100 m ²	Soverom	2/3
P-rom	96 m ²	Terrasse	27 m ²
P-plass	1	Balkong + Inngl. balkong	8 + 8 m ²





BLOKK B



BLOKK A

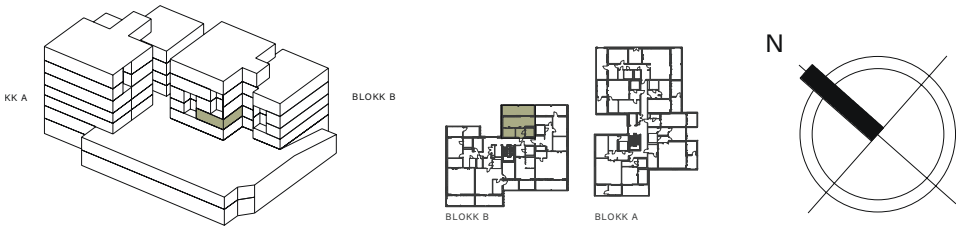


B-31

2-roms

Smart og effektiv 2-roms leilighet som vender inn mot gårdshagen. Fra den åpne stue/kjøkken-løsningen har du utgang til en stor og luftig balkong på hele 19 m². Fra stua er det plassbesparende skyvedør til soverommet. Entreen har adkomst til badet, og skyvedør inn mot stue/kjøkken.

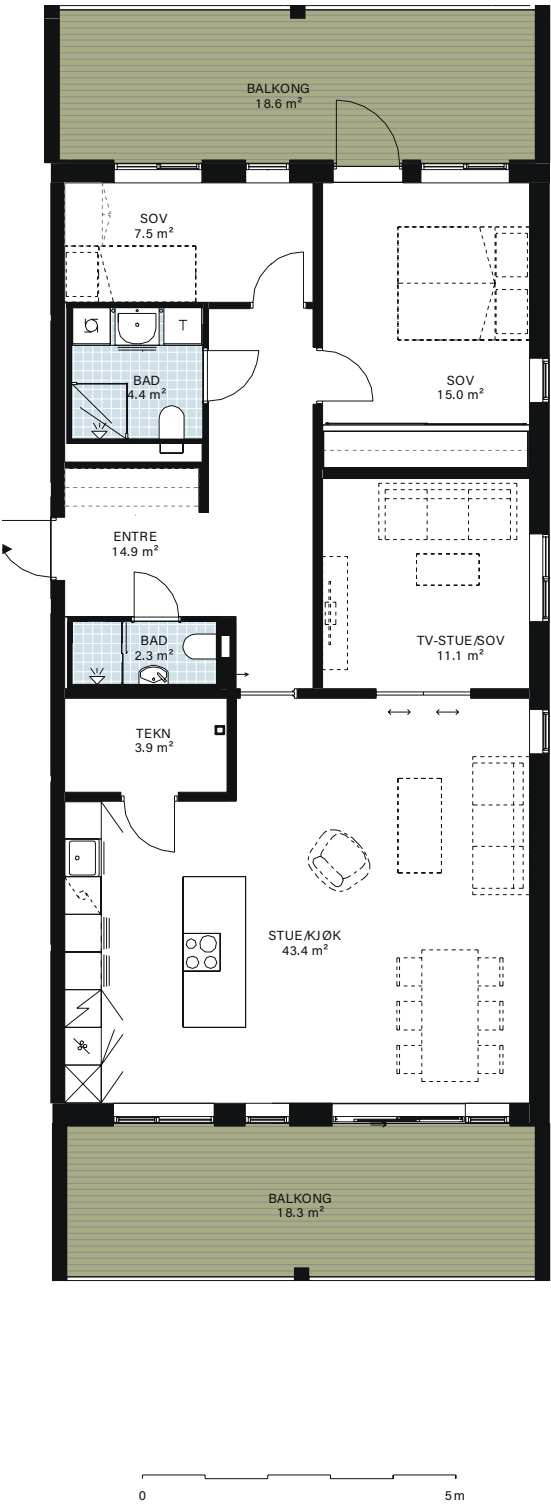
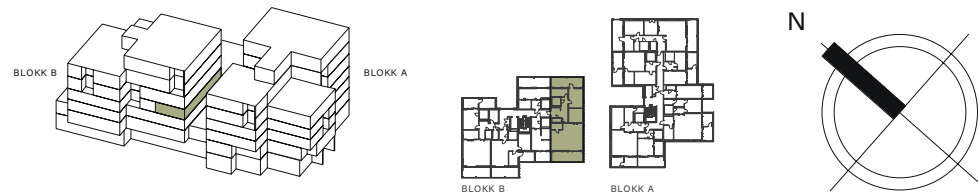
BRA	36 m ²	Soverom	1
P-rom	36 m ²	Balkong	19 m ²
P-plass	0		



B-32
3/4-roms

Dette er en romslig og gjennomgående 3- eller 4-roms hjørneleilighet med store balkonger på hver side av leiligheten. Balkongen som vender mot sørvest er på ca. 18 m², er solrik og har adkomst fra stue/kjøkken. Kjøkkenløsningen har øy med induksjonstopp og platetoppventilator slik at du slipper å ha ventilator i taket. To av soverommene vender ut mot gårdshagen, og hovedsoverommet på 15 m² har utgang til en overbygget balkong på 19 m². Fra stua er det adkomst til det tredje soverommet med skyvedører. Rommet kan egne seg som gjesterom, hjemmekontor eller tv- stue, alt etter behov. Leiligheten har to bad, stor entré på nesten 15 kvm og teknisk rom/bod.

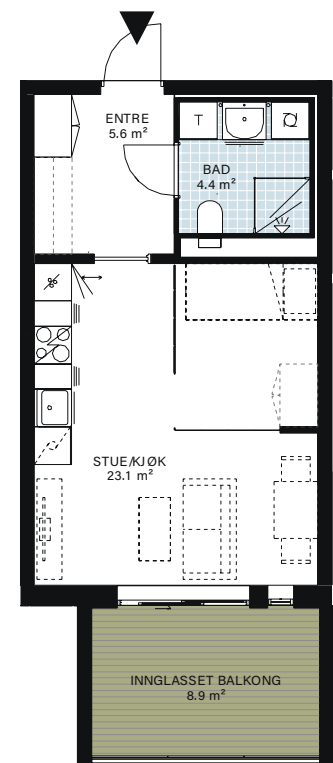
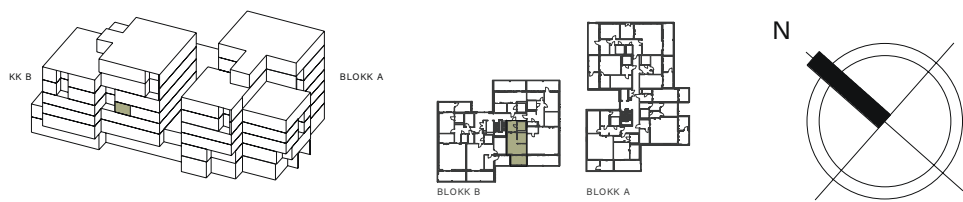
BRA	109 m ²	Soverom	2/3
P-rom	104 m ²	Balkong	19 + 18 m ²
P-plass	1		



B-33
1-roms

Smart og arealeffektiv 1-roms leilighet med gode løsninger. Leiligheten har en flott og innglasset balkong på ca. 9 m² som vil fungere som ekstra stue gjennom deler av våren, sommeren og høsten. Stue og kjøkken i åpen løsning, og smart sovealkove. Entreen har adkomst til bad, og skyvedør mot stue/kjøkken.

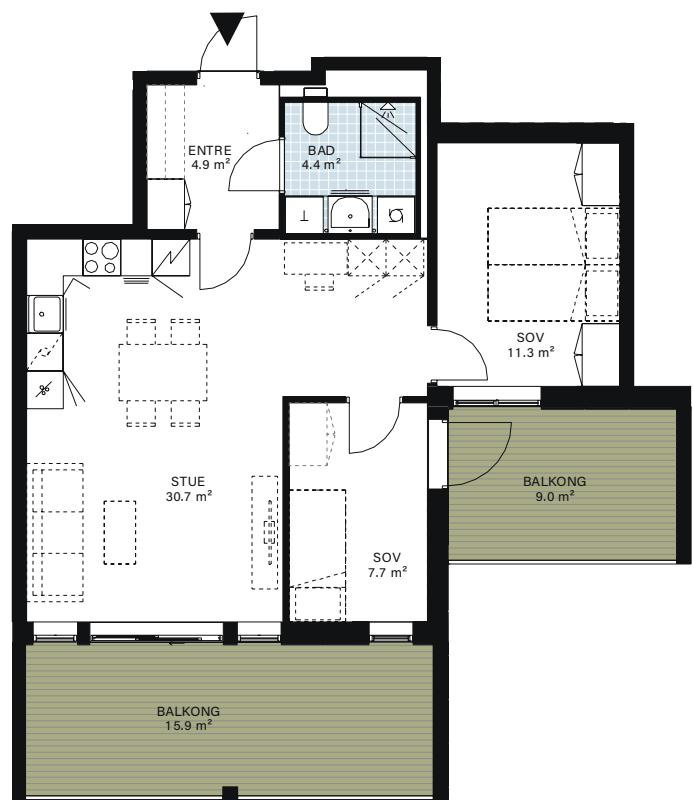
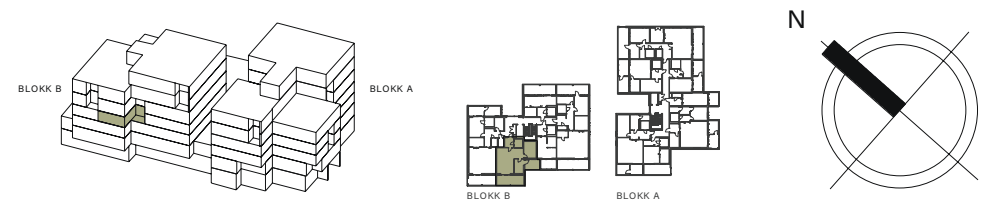
BRA	35 m ²	Soverom	Sovealkove
P-rom	35 m ²	Innglasset balkong	9 m ²
P-plass	0		



B-34
3-roms

Hyggelig 3- roms leilighet med flotte balkonger. Stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til stor overbygd balkong mot sørvest på 16 kvm samt smart hjemmekontorløsning. 2 soverom hvorav ett soverom har adkomst balkong på ca. 9 kvm. Entre med adkomst bad og dør inn til stue/kjøkken.

BRA	61 m ²	Soverom	2
P-rom	61 m ²	Balkong	9 + 16 m ²
P-plass	1		

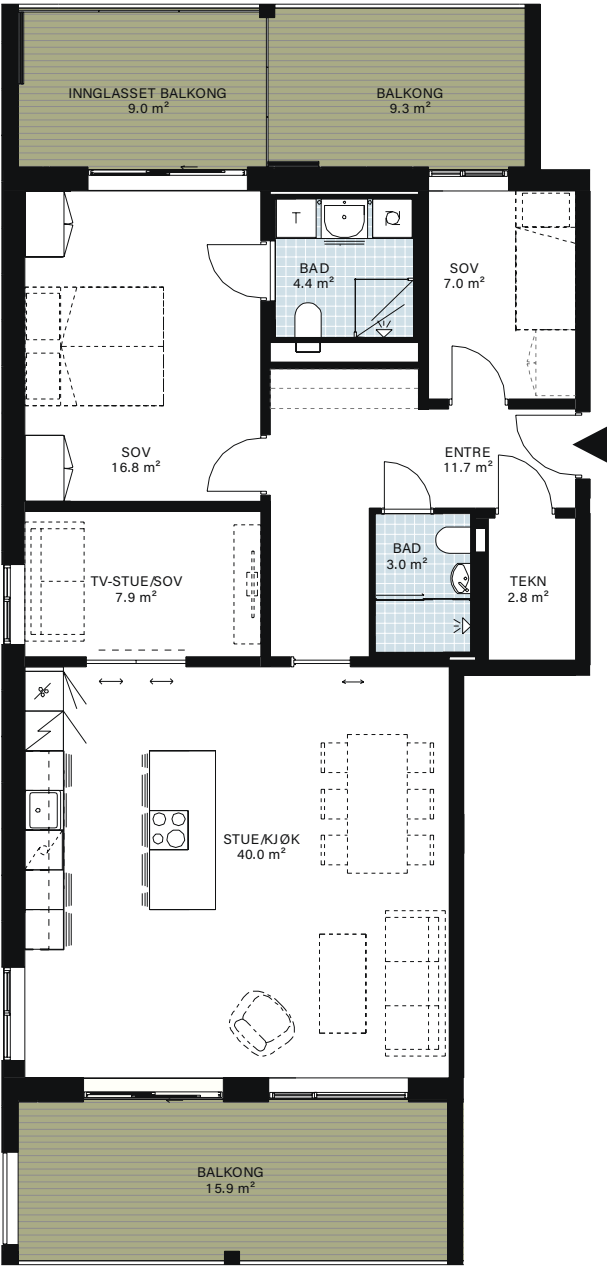
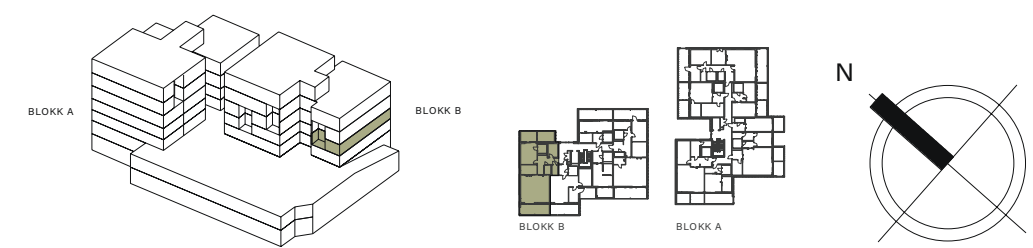


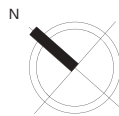
B-35

3/4-roms

Lys og gjennomgående 3- eller 4-roms leilighet på hjørne mot vest, med balkonger på begge sider. Balkongen på sørvestlig side er på 16 m². Leiligheten har en romslig, åpen stue/kjøkkenløsning på ca. 40 m² med kjøkkenøy og platetoppventilator, slik at du slipper å ha ventilator i taket. Hovedsoverommet er romslig, nesten 17 m², og har eget bad. Fra dette soverommet kan du åpne skyvedørene ut på den innglassede delen av en flott balkong på totalt 18 m². Entreen har god størrelse, og herfra er det også adkomst til leilighetens andre bad og teknisk rom/bod. Soverom nummer to vender inn mot gårdshagen. Fra stue/kjøkken er det adkomst til det tredje soverommet via skyvedører. Rommet kan egne seg som gjesterom, hjemmekontor eller tv- stue, alt etter behov.

BRA	100 m²	Soverom	2/3
P-rom	96 m²	Balkong	9 + 16 m²
P-plass	1	Innglasset balkong	9 m²



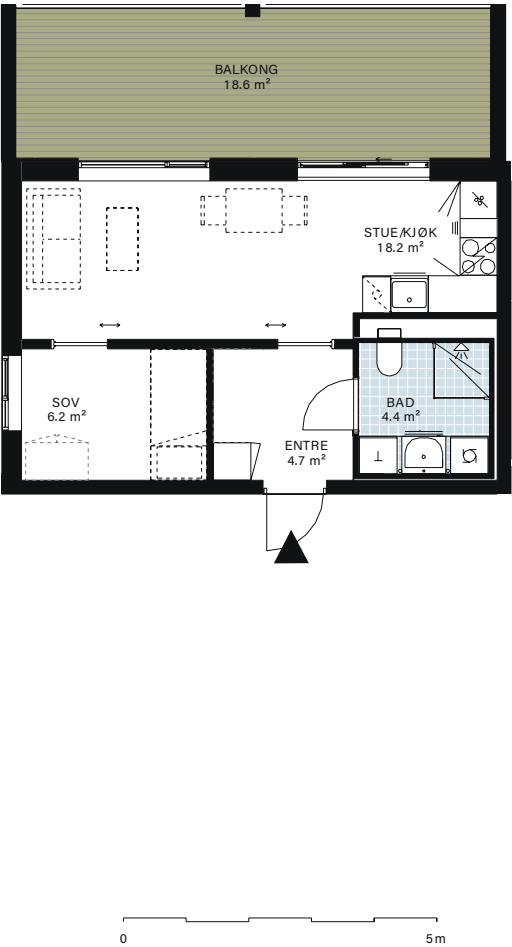


B-41

2-roms

Dette er en smart 2-roms leilighet med god planløsning. Den romslige balkongen på 19 m² vender inn mot gårdshagen og gir leiligheten en følelse av å virke større. Stue og kjøkken har åpen løsning med utgang til balkongen via skyvedører. Fra stue er det skyvedør til soverom. Entreen har adkomst til badet, og skyvedør mot stue.

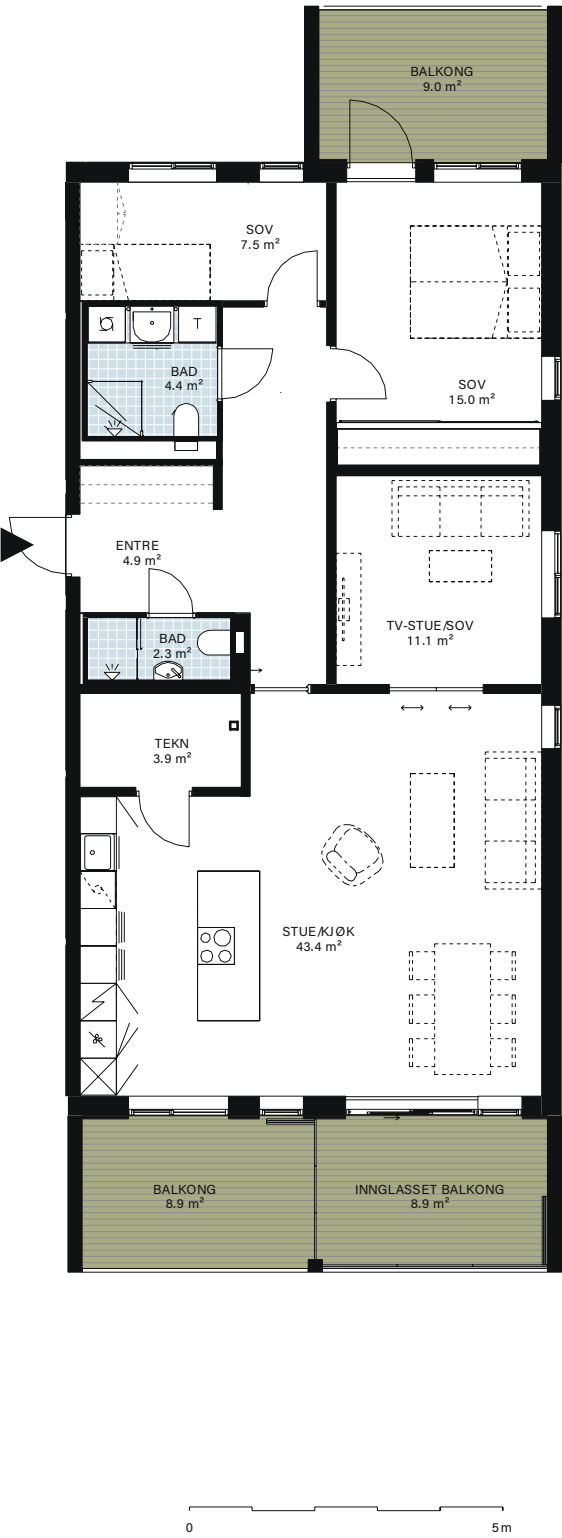
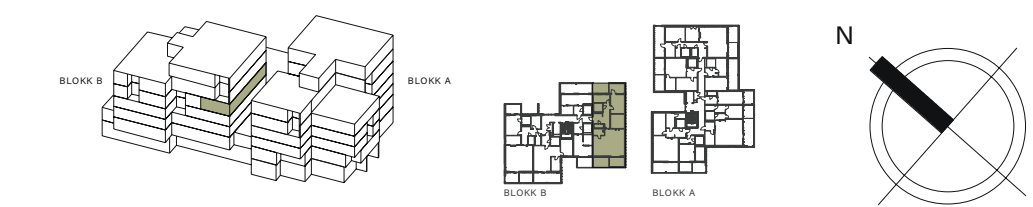
BRA	36 m ²	Soverom	1
P-rom	36 m ²	Balkong	19 m ²
P-plass	0		



B-42
3/4-roms

Dette er en stor og gjennomgående 3- eller 4-roms hjørneleilighet med balkonger på begge sider. Balkongen på sørvestlig side er solrik, og er på totalt 18 m² hvorav halvparten er innglasset. Dette forlenger balkongsesongen betraktelig. Kjøkken og stue har åpen løsning. Kjøkkenøya har induksjonstopp og platetoppventilator. Hovedsoverommet er romslig og har egen balkong, og vender inn mot gårdshagen. Fra stua er det adkomst til det tredje soverommet via skyvedører, noe som betyr at dette rommet enkelt kan fungere som ekstra stue, hjemmekontor, gjesterom eller hobbyrom. Leiligheten har to bad, stor entré på nesten 15 m², og teknisk rom/bod.

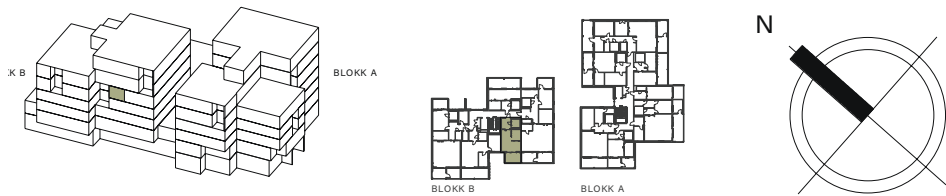
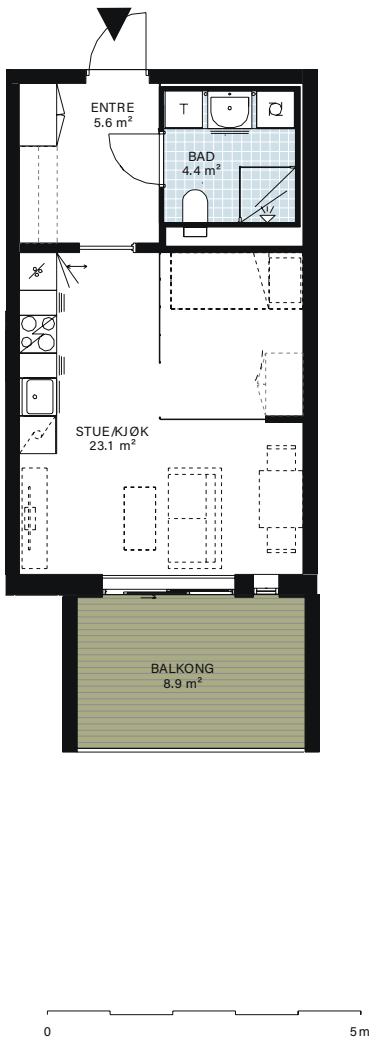
BRA	109 m ²	Soverom	2/3
P-rom	104 m ²	Balkong	9 + 9 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	9 m ²



B-43
1-roms

Smart 1-roms leilighet med god planløsning og solrik balkong på ca. 9 m². Leiligheten har stue og kjøkken i åpen løsning, og praktisk sovealkove. Entré med adkomst til bad, og skyvedør mot stue/kjøkken.

BRA	35 m ²	Soverom	Sovealkove
P-rom	35 m ²	Balkong	9 m ²
P-plass	0		

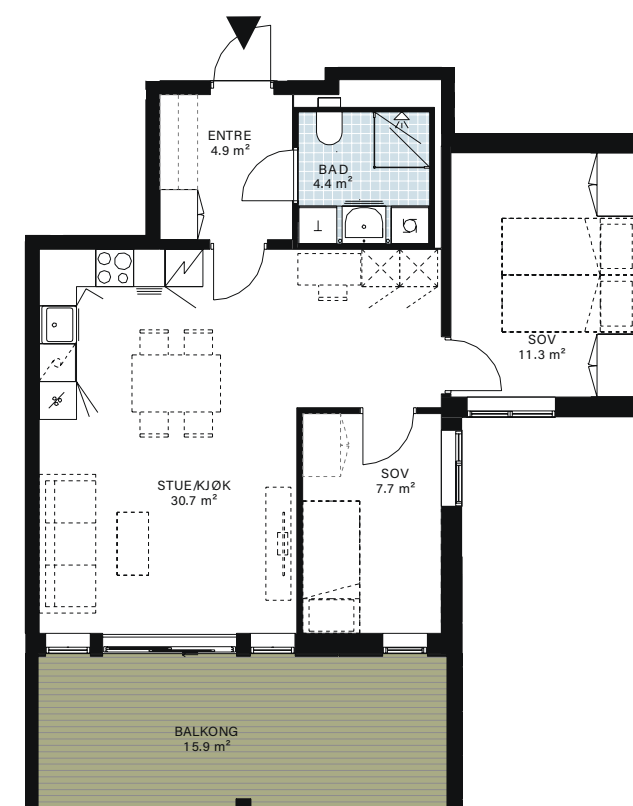
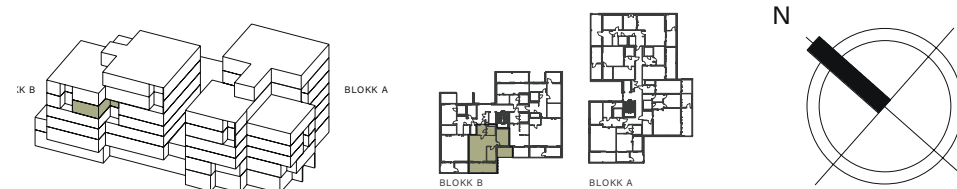


B-44

3-roms

Fin 3- roms leilighet med flott beliggenhet mot sørvest. Leiligheten har stue og kjøkken i åpen løsning med skyvedører ut til en stor overbygd balkong. Denne vender mot sørvest og er på 16 m². Stua har en smart hjemmekontorløsning. Leiligheten har to soverom på henholdsvis ca. 11 m² og 8 m². Entré med adkomst bad og dør inn til stue/kjøkken.

BRA	61 m ²	Soverom	2
P-rom	61 m ²	Balkong	16 m ²
P-plass	1		

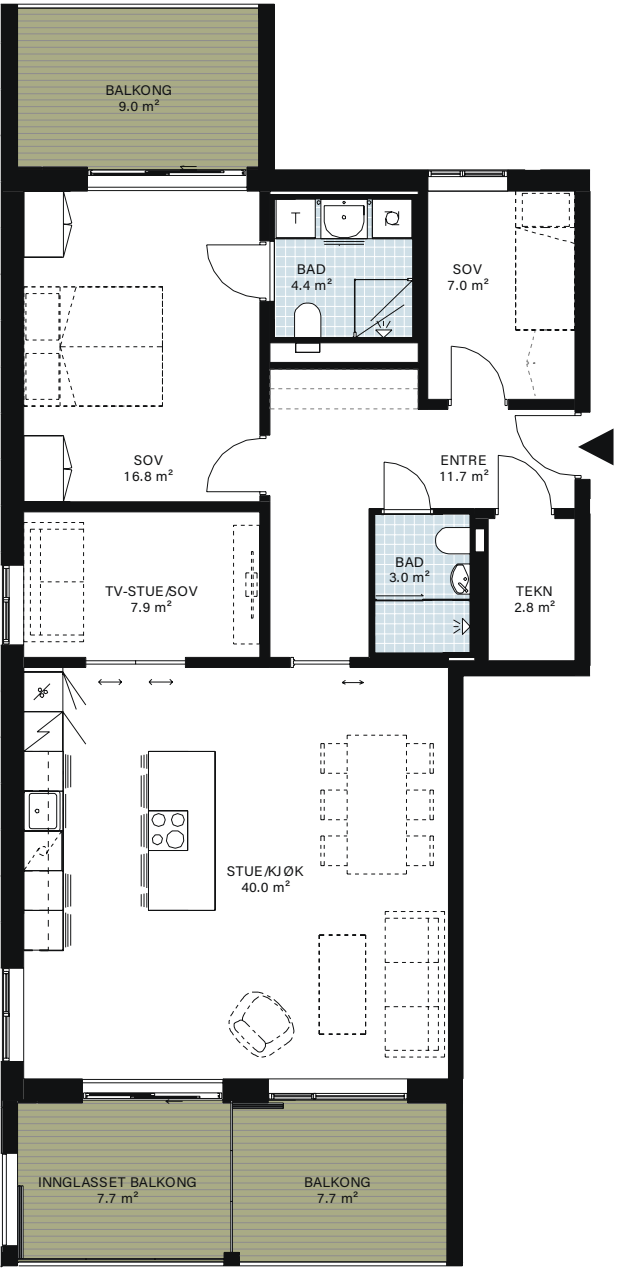
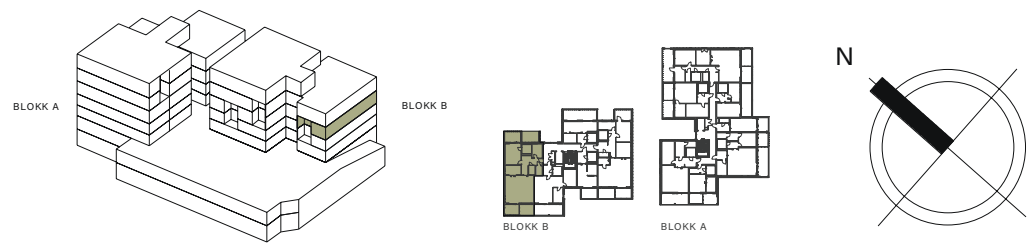


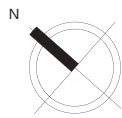
B-45

3/4-roms

Romslig, lys og gjennomgående 3- eller 4-roms hjørneleilighet med balkonger på begge sider. Leiligheten vender mot vest, og har balkong på 16 m² mot sørvest, der halvparten er innglasset. God plass i stue/kjøkken i åpen løsning på 40 m². Kjøkkenet har øy med induksjonstopp og platetoppventilator, som gjør at rommet virker mer åpent. Stort hovedsoverom på nesten 17 m² med adkomst til eget bad, og utgang til balkong på ca. 9 m². I entreen er det god plass, samt adkomst til det andre badet og teknisk rom. Fra stue/kjøkken er det adkomst til det tredje soverommet med skyvedører. Rommet kan egne seg som gjesterom, hjemmekontor eller tv- stue, alt etter behov.

BRA	100 m ²	Soverom	2/3
P-rom	96 m ²	Balkong	9 + 8 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	8 m ²





BLOKK B



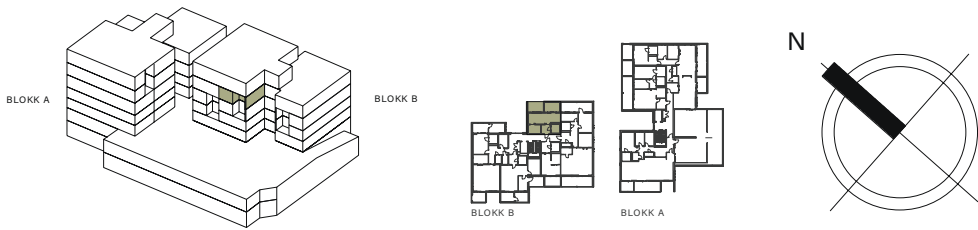
BLOKK A



B-51
2-roms

Smart og effektiv 2-roms leilighet som vender inn mot gårdshagen. Leiligheten får en stor innglasset balkong på ca. 9 m², noe som gjør at stua virker større. Åpen løsning for stue og kjøkken og utgang via skyvedører til balkongen. Soverommet har skyvedør ut mot stue/kjøkken, og entreen har adkomst til badet.

BRA	36 m ²	Soverom	1
P-rom	36 m ²	Innglasset Balkong	9 m ²
P-plass	0		

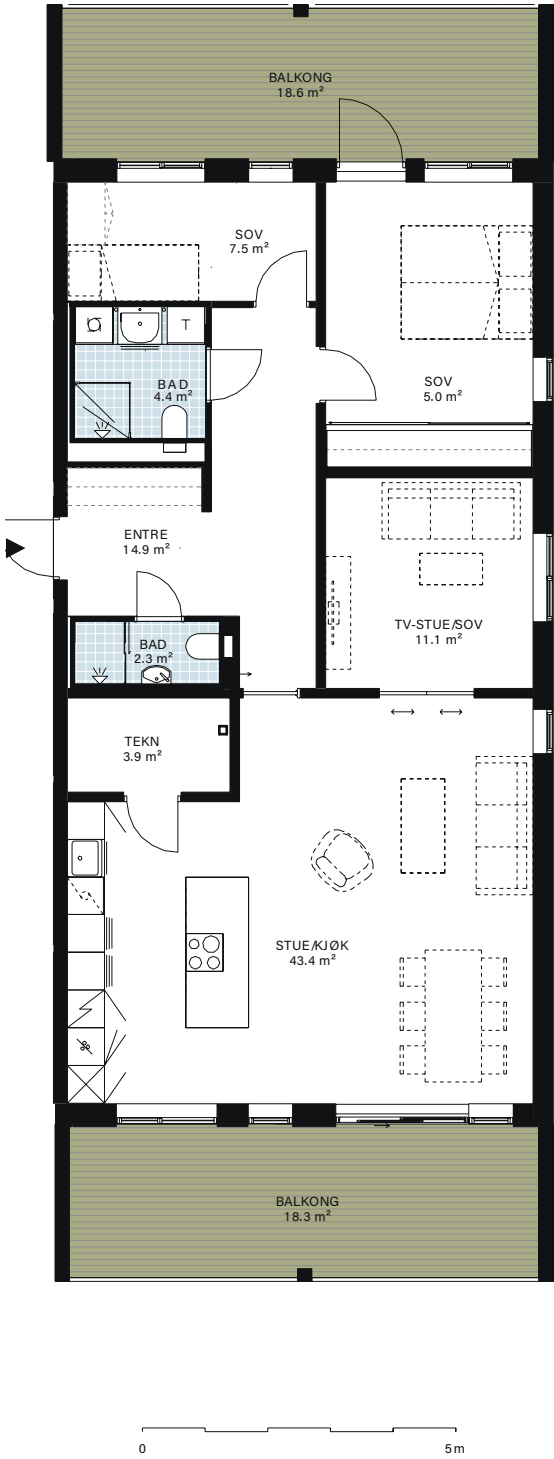
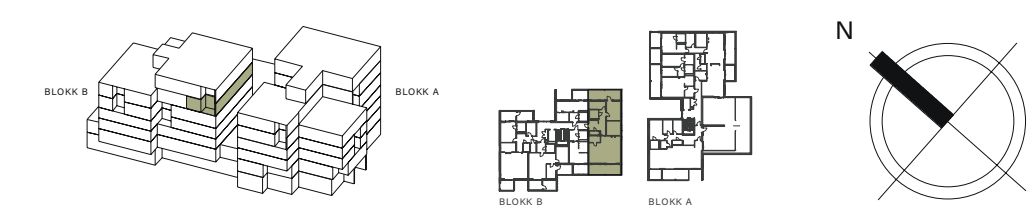


B-52

3/4-roms

Stor og tiltalende 3- eller 4-roms gjennomgående hjørneleilighet med god plass og balkonger på begge sider. Den sørvestlige balkongen er solrik, og er på 18 m². Det romslige kjøkkenet har åpen løsning mot stua, og praktisk kjøkkenøy med induksjonstopp og platetoppventilator. Stort hovedsoverom med egen utgang til balkongen som vender inn mot gårdshagen. Balkongen er på ca. 19 m². Fra stua er det adkomst til det tredje soverommet via skyvedører. Rommet kan egne seg som gjesterom, hjemmekontor eller tv- stue, alt etter behov. Leiligheten har to bad, stor entré på nesten 15 m² og teknisk rom/bod.

BRA	109 m²	Soverom	2/3
P-rom	104 m²	Balkong	19 + 18 m²
P-plass	1		

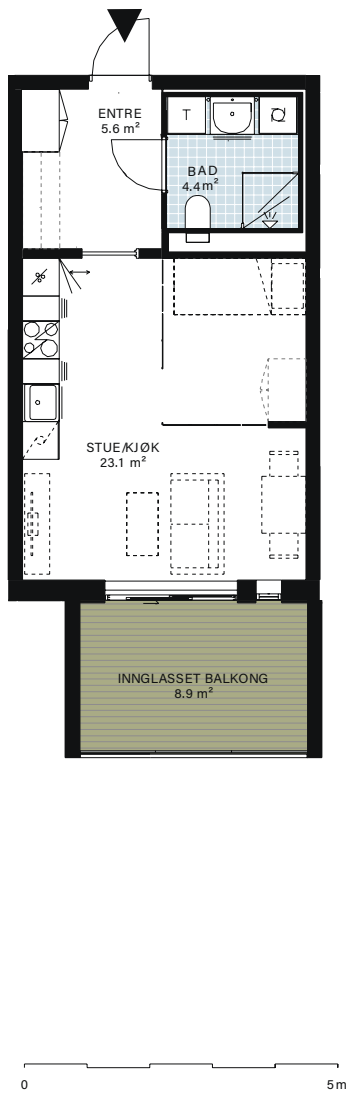
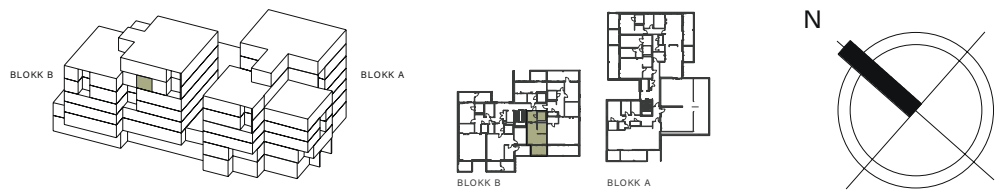


B-53

1-roms

Effektiv 1-roms leilighet med god planløsning og innglasset balkong på ca. 9 m². Balkongen vil fungere som en ekstra stue gjennom deler av våren, sommeren og høsten. Kjøkken og stue har åpen løsning, og her finnes også en smart sovealkove. I entreen er det adkomst til badet, og skyvedør inn mot stue/kjøkken.

BRA	35 m ²	Soverom	Sovealkove
P-rom	35 m ²	Innglasset Balkong	9 m ²
P-plass	0		

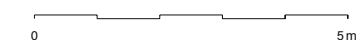
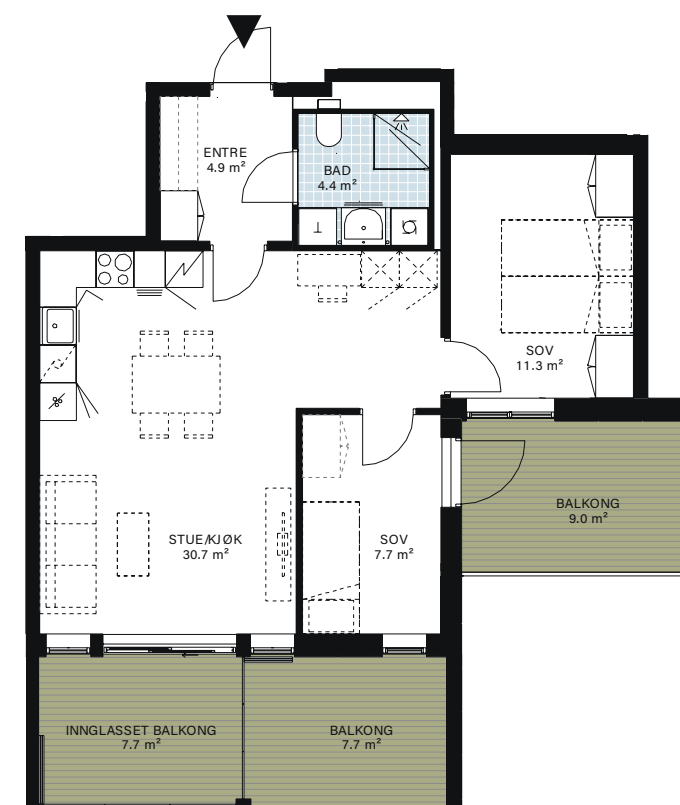
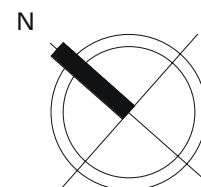
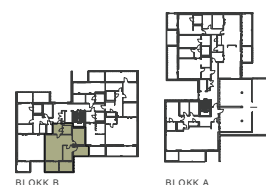
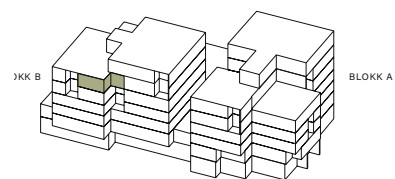


B-54

3-roms

Fin 3-roms leilighet med flott beliggenhet mot sørvest. Leiligheten har stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til en stor overbygd balkong på 16 m². Halvparten av balkongen er innglasset, noe som forlenger utesesongen betraktelig. Smart hjemmekontorløsning i stuen. Denne leiligheten har to soverom, hvorav det ene har egen balkong på ca. 9 m². Entré med adkomst til badet, og dør inn til stue/kjøkken.n

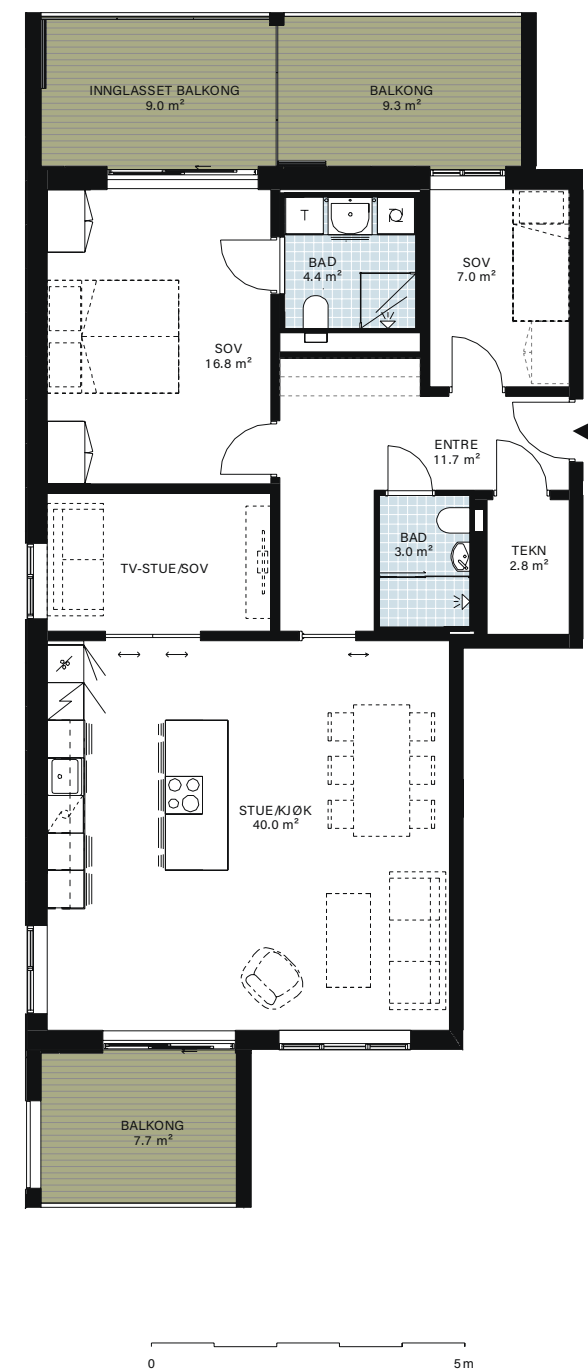
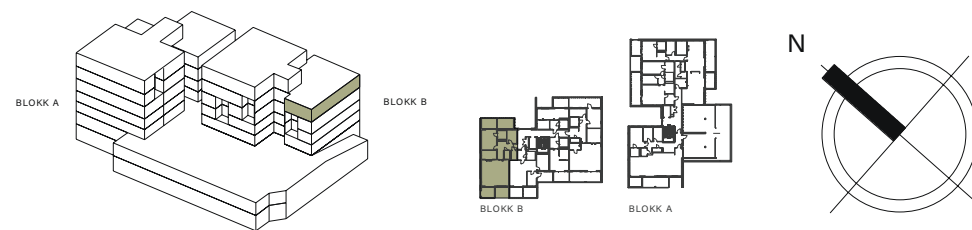
BRA	61 m ²	Soverom	2
P-rom	61 m ²	Balkong	9 + 8 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	8 m ²

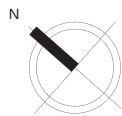


B-55
3/4-roms

Gjennomgående, lys og fin 3- eller 4-roms hjørneleilighet mot vest med balkonger på begge sider. Balkongen som vender mot sørvest er på 8 m². Stue og kjøkken har åpen løsning og er på ca 40 m², og har øy med induksjonstopp og platetoppventilator. Det største soverommet er på ca 17 m², og har skyvedører ut til en stor balkong der halvparten er innglasset. Dette soverommet har også eget bad. Det er god plass i entreen, her finnes adkomst til bad nummer to og teknisk rom. Fra stue/kjøkken er det adkomst til det tredje soverommet via skyvedører. Rommet kan egne seg som gjesterom, hjemme-kontor eller tv- stue, alt etter behov.

BRA	100 m ²	Soverom	2/3
P-rom	96 m ²	Balkong	9 + 8 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	9 m ²

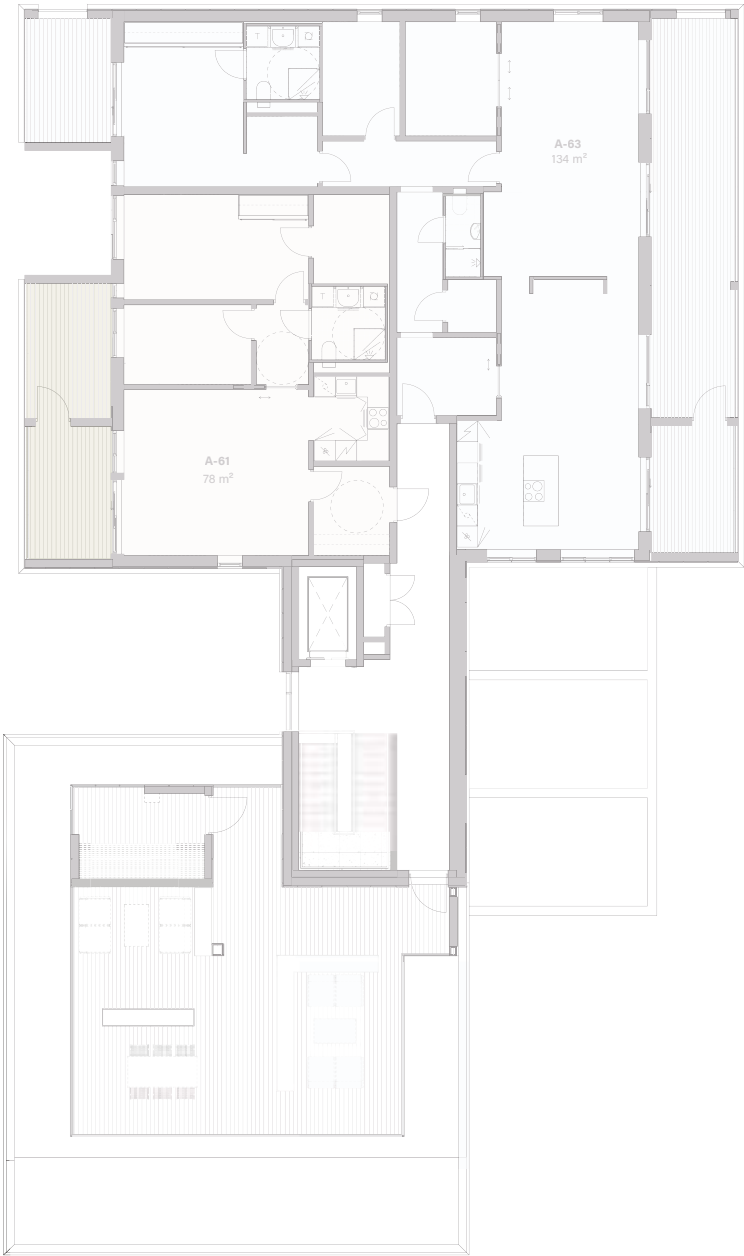




BLOKK B



BLOKK A

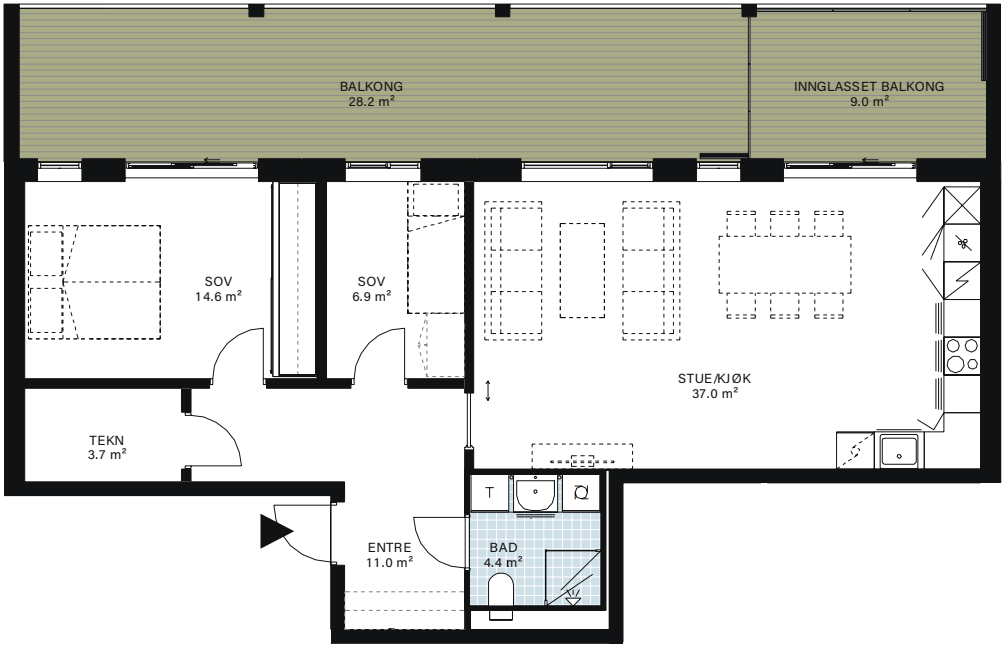


B-61

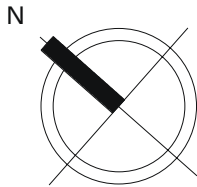
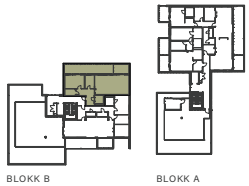
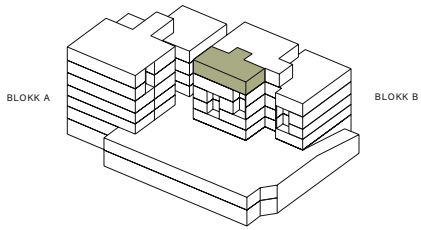
3-roms

Stor og flott 3-roms leilighet i øverste etasje med stor balkong på hele 28 m², og innglasset balkong på 9 m². Stue og kjøkken er lyst og åpent og har god plass til spisestuemøbler. Leiligheten har to soverom som ligger skjermet fra stue/kjøkken, en romslig entré, bad og teknisk rom/bod.

BRA	81 m ²	Soverom	2
P-rom	77 m ²	Balkong	28 m ²
P-plass	1	Innglasset balkong	9 m ²



0 5m

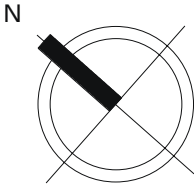
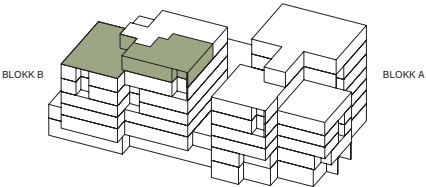


B-62
4-roms



BRA	116 m ²	Soverom	2/3
P-rom	113 m ²	Balkong + Inngl. balkong	18 + 9 m ²
P-plass	2	Privat takterrasse	108 m ²

Praktfull toppleilighet med to til tre soverom, samt en fantastisk takterrasse på 108 m² – med jacuzzi. Leiligheten har en svært god planløsning med stort kjøkken og stue i åpen løsning. Herfra er det utgang til både overbygd balkong på 18 m² samt innglasset balkong på 9 m². Hovedsoverommet er romslig, og har eget bad. Fra entreen er det adgang til gjestebad og soverom. Denne leiligheten har et smart tredje soverom som har skyvedører ut mot stue/kjøkken. Rommet kan derfor benyttes til gjesterom, hjemmekontor eller tv- stue, alt etter behov.



INFORMASJON FRA
MEGLER

INFORMASJON FRA MEGLER

OPPDRA GSTAKER

EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Avdeling nybygg - Gjøvik
Trondhjemsvegen 3
2821 Gjøvik
Orgnr.: NO 945727306

Ansvarlige meglere

Camilla Hveem

Eiendomsmegler MNEF
Tlf.: 913 32 494
epost: ch@em1innlandet.no

Nina Sørmo

Eiendomsmegler
Tlf.: 482 17 478
epost: nina.sormo@em1innlandet.no

EIERFORHOLD

Utbygger

Farverikvartalet AS
Vangsveien 111
2303 Hamar
Orgnr. 993470198

EIENDOMSBETEGNELSE

Adresse:

Farverikvartalet har en meget sentral beliggenhet i Gjøvik sentrum. Eiendommen vil bli sammenføyd, seksjonert og tildelt nye adresser fra Gjøvik kommune.

Eierform

Selveier.

Registerbetegnelse:

Eiendommen består i dag av følgende matrikler: Gnr. 67 bnr. 655/669/708 i Gjøvik kommune (3407) Registerbetegnelsen vil bli endret i forbindelse med sammenføring ifm. prosjektutviklingen.

GENERELL INFORMASJON

Farverikvartalet er et nytt og moderne boligprosjekt midt i Gjøvik sentrum. Prosjektet får en unik beliggenhet i forkant av Hunnselva og Gjøvik Gård. Langs elva defineres et helt nytt byrom for Gjøvik som gir byens grønne hjerte fornyet styrke. Dermed gjenetableres elvens samhörighet med byen, slik at det strømmende vannet og Gjøvik Gård blir mer synlige, nærværende og attraktive elementer i bybildet.

Gjøvik by ble bygd omkring Hunnselvas nedre løp, hvor fallene ga grunnlaget for tidlig industri. Også store bedrifter vokste opp langs Hunnselva, som Mustad og Hunton. Farverikvartalet skal ta sitt utgangspunkt i industriarven i Gjøvik. Beliggenheten er nettopp i overgangen mellom de historiske industrivirksomhetene langs elv og sjø og Gjøviks gateliv omkring Storgata. På kanten av Hunnselva med historisk sus fra alle aktiviteter knyttet til byen, elva og Gjøvik Gård.

Farverikvartalet skal også ta opp Gjøviks arv som en by hovedsakelig bestående av trehus på grunnmur av stein. Uttrykket man ønsker å fremheve er en moderne kombinasjon av flere tradisjoner. Først har man arven fra industrikulturen i området med sine rustrøde teglbygninger, stål og støpejern samt enklere plankebygg. Så kommer siloens lyse og mer moderne betongarkitektur. Og til slutt rådhusets modernistiske arkitektur med mineralske overflater. Ved å kombinere disse tre tradisjonene, og dagens teknologi og former, får man en samlet men variert bebyggelse.

Det er lagt vekt på bruk av materialer med farger og toner som harmonerer mot omkringliggende bygg i området. Fargepaletten i fasadene kan ha variasjoner med utgangspunkt i et felles grunntema.

Fargepaletten skal utvides med variasjoner fra det rødlig, rustaktige og brunlige, til nyanser av grått og grønt. Farverikvartalet skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk, som spiller opp mot bebyggelsen rundt. Byggene plasseres i en struktur som følger landskapet ved elva, samtidig som de følger kvartalets retning i en avtrappet rytme som danner oppholdsrom med utsikt og kontakt med aktivitetene rundt. Bebyggelsen er inspirert av rådhusets arkitektoniske ambisjoner, og trappes langs elva og parken på samme måte som rådhuset.

Anlegget får to hovednivåer. Det øvre nivået ligger i høyde med Storgata som stiger i rett i linje fra nord/øst til sør/vest. På begge sider av Storgata ligger bebyggelsen med store forskjeller i høyder, volum og fotavtrykk. Prosjektet retter seg inn etter bystrukturen og retningen på Storgata. Det nedre nivået er på høyde med elva hvor anlegget former seg etter elvas krumme linje. I dette store mellomrommet mellom sentrumsgatene og elvebredden vil prosjektet fylle ut arealet og formidle høydeforskjellene.

På det øvre nivået ligger det indre gårdsrommet som et lokk over parkeringsanlegget. Arealet blir stort og luftig, og skal tjene som felles uteoppholdsarealer. Her vil også inngangene til leilighetene ligge.

Gårdshagen blir åpen for alle, og formes på basis av forløpet fra by til landskap, fra det offentlige til det private rom. Dette oppnås med glidende overgang mellom byen, plassen, parken og hagene. Leilighetene som ligger på bakkeplan ut mot gårdshagen får sine egne private terrasser og hager.

Man skal kunne gå fra sentrum til elva over en ny bro fram til prosjektet og gjennom gårdshagen og ned mot elva. Gårdshagen får trinnavis adkomst fra Storgata på bro i forlengelse av Sommerfeldts gate. Gjøvik Gård og Hunnselva blir dermed visuelt brakt opp i det etablerte bystrøket. På vei inn i gårdshagen blir nærværet av Gjøvik Gård og Hunnselva sterkere og sterkere. Den siste delen av bevegelsen fra gårdshagen og ned mot elvestrøket skjer med en nedstigning på to etasjer langs et langt trappeløp oppdelt med platåer og amfi.

På det nedre nivået langs elvebredden skal det skapes attraktive oppholdsarealer og en flott promenade for publikum. Fra elverommet kan man se rett inn i parken på Gjøvik Gård samt at man kan se både oppover og nedover langs elva som forsterker opplevelsen.

Promenaden langs elvekanten skal være en forlengelse av det offentlige gangstrøket som allerede er etablert langs rådhuset og kulturtrappen. Promenaden skal bestå av forskjellige soner som til sammen danner et levende og frodig byrom formet etter elveløpet. Sentrum bindes tettere til elva via trapper og passasjer til det nye og indre landskapet i gårdshagen, og det mer offentlige langs ny elvepromenade. Elvepromenaden skal også bindes sammen med Rådhusets parkrom med flere store og gamle trær.

Byggenes forskyvning i forhold til hverandre vil kunne legge til rette for varierte nisjer i uterommet langs Hunnselva. Mellomrommene mellom byggene er også etablert for å skape et lettere uttrykk, sikre gode solforhold for leilighetene samt gi mulighet for utsyn mellom byggene.

De første byggene som legges ut for salg i Farverikvartalet blir bl.a. liggende der den gamle siloen ruver i dag. Byggene vil føres opp i krysset Brenneribakken/Brennerigata og er til sammen prosjektert med 52 leiligheter. Salget starter med 30 leiligheter i bygg A. Deretter følger 22 leiligheter i bygg B.

Boligbyggene vil få kjeller i to plan som vil bestå av parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, tekniske rom og adkomst til heis og trapperom. Bygg A får et nedre plan mot elvepromenaden med et næringsareal med god takhøyde og store glassflater mot Hunnselva. Over næringsarealene kommer seks etasjer med leiligheter i størrelser fra 27 m² til 134 ² BRA. Bygg B blir liggende høyere opp i Brenneribakken og får 5 etasjer med leiligheter i størrelser fra 35 m² til 116².

Alle leilighetene vil være på ett plan med alle nødvendige funksjoner for en enkel og god hverdag. Leilighetene har gode og gjennomtenkte planløsninger. Flere leiligheter får fleksible løsninger hvor det tredje soverommet ligger i tilknytning til stuen og enkelt kan benyttes som gjesterom, hjemmekontor eller tv stue. De større leilighetene vil også få to bad.

Alle leilighetene får store balkonger, og/eller inn-glassede balkonger. Leilighetene som vender ut mot gårdshagen i plan 2 får private terrasser og hager. Leilighetene som vender ut mot Gjøvik Gård får flott utsikt mot elven, elvepromenaden og parken. Flere av leilighetene vil være gjennomgående og får balkonger/terrasser på begge sider. Leilighetene som vender ut mot Brenneribakken får gode solforhold og fin utsikt mot søndre bydel. Balkongene vil ha utsikt som utvides i takt med etasjeplanene oppover i bygget. I blokk A blir det to store leiligheter i 5. etasje som får egne private og store takterrasser. Toppleiligheten i blokk A får store, flotte balkonger og nydelig utsikt mot Gjøvik Gård og Mjøsa.

Toppleiligheten i Blokk B får en gedigen privat takterrasse i overkant av 100 m² med flotte solforhold, nydelig utsyn, pergola og jacuzzi.

På taket av bygg A etableres det en flott felles takterrasse med bl.a. pergola, beplantninger og felles sitteplasser. Her blir det gode solforhold og flott utsikt.

Fasadene vil ha spennende variasjon med metallplater i forskjellige farger. Rekkverk på balkonger blir av lakkerte stål eller alu spiler med glass. Der det er innglasset balkong, leveres rekkverk i spiler. Balkongene består av betongdekke pålagt tremmegulv. Himlinger på balkongene kles med underliggende trelekter og vegger kles med overflatebehandlet panel.

Farverikvartalet vil være et kvalitetsprosjekt. Dette kommer ikke bare til uttrykk i arkitekturen, men også innvendig i leilighetene. Generelt vil leilighetene og bygget forøvrig leveres med god standard på teknisk anlegg, materialvalg og innredninger. Kjøkkeninnredning leveres fra anerkjent leverandør, med moderne

fronter og integrerte hvitevarer som stekeovn, nedfelt koketopp i type induksjon, helintegrert oppvaskmaskin og helintegrert kjøl og frys. Mange av leilighetene vil få kjøkkenløsning med øy. Gulv leveres med en mattlakkert 1-stavs eikeparkett. Bad leveres med matte betonggrå keramiske fliser på gulv og vegger, veggmontert toa-letter, heldekkende baderomsinnredning og speil med innfelt LED-lys. På bad, dusj, wc og andre nedforede arealer leveres LED-downlights innfelt i himling.

Det blir vannbåren varme i gulv, også på bad. Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling for hver enkelt leilighet fra eget luftbehandlingsanlegg.

I salgs- og byggeprosessen vil kjøpere få anledning til å påvirke enkelte material- og innredningsvalg.

Prosjektet vil bli prosjektert og bygget i henhold til teknisk forskrift av 2017 med siste gjeldene revisjon.

Prosjektet er innvilget rammetillatelse dat. 11.06.21.

Farverikvartalet vil bli organisert som et eierseksjons-sameie. Utbygger vil forbeholde seg retten til enten å velge en løsning med ett eierseksjonssameie felles for alle, eller flere sameier, ett for hvert bygg. Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter og næringsdel samt eierbrøken som følge av dette.

TOMT OG BELIGGENHET

Beliggenhet

I Farverikvartalet får du muligheten til å bo midt i sentrum med elva sildrene forbi og med utsikt mot Gjøvik Gård, vakre levende trær og et stort grøntareal. Her blir det masse luft og lys. Det er gangavstand til alt.

Her kan man følge promenaden langs Hunnselva ned til Mjøsa med flotte friluftsområder, lekeplasser, strender, badeplasser, seilbåthavn og båthavn.

Gjøvik Gård ligger rett over elva, og den ærverdige gården tilbyr en god blanding av historie og parkfølelse, med både kafé, galleri og lekeplass. Gården er også kjent for sine konserter og Sommerslagere om sommeren.

Det er kort vei til Jernbaneparken med nyere skatepark og lekeplass. Her ligger også Gjøvik skysstasjon som er det mest sentrale kollektivknutepunktet i Gjøvik by og regionen forøvrig. Skysstasjonen er knutepunkt for bybuss, regionale bussruter og endestasjon for Gjøvikbanen til Oslo. Vil du til Gardermoen tar det snaut 1,5 time med buss.

Det er kort vei til Fastland som i tillegg til Mjøsa er byens

badested og rekreasjonsområde. Her finner vi også byens egen slalåmbakke og skøytebane på vinterstid. Det er også kort vei til Gjøvik stadion.

Det er gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skole og NTNU på Kallerud. Alt av Gjøviks sentrumstilbud ligger i nærheten; Storgata med nisjebutikker, gallerier, Panparken med mange av byens uterestauranter og Innlandets største kjøpesenter. Det er kort vei til Hovdetoppen som byr på konserter store deler av sommeren, og det er kort vei til Fjellhallen.

Areal og type

Tomten er eiendomstomt og er på ca 6 daa. Tomtearealet vil kunne bli endret som følge av fradeling ifm. etablering av ett eller flere eierseksjonssameier.

Planområdet er avgrenset av Hunnselva mot sør, Brenneribakken mot vest, Storgata og Glassverks-gata mot nord og bibliotekfløyen ved Gjøvik rådhus mot øst. Planområdet består av et utbyggingsområde og eiendommene Storgata 10, 12, 14, 16 og 18. Selve utbyggingsområdet omfatter Gjøvik kornsilo og Gjøvik kommunes parkeringshus, Brenneribakken 3, samt Gjøvik kommunens eiendommer beliggende mellom parkeringshuset/Storgata 10 og Hunnselva.

Planområdet omfatter hele Hunnselvas bredde, noe som binder Gjøvik Gård og Farverikvartalet bedre sammen.

Tomtens beskaffenhet

Farverikvartalet vil bli utbygget med et åpent parkmessig, grønt fellesområde mellom byggene. Gårdshagen vil bli opparbeidet med varierte grønne vekster, belegningsstein, gangstier, lekearealer og flere sosiale soner, og vil bli tilgjengelig for både beboere og allmennheten. Opparbeidelsen vil skje i takt med utbyggingen og ferdigstilles til overtakelse så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden. Det henvises til situasjonsplanen fra Feste.

Det vil bli montert moderne og tidsriktig utebelysning ved innganger, i gårdsrom, garasjeporter og på alle balkonger/terrasser. All utvendig belysning vil være av god kvalitet og design, og styres fra felles styringsenhet.

Gate og fortau mot Brenneribakken og Brennerigata blir reetablert. Endelig utførelse blir i tråd med Gjøvik kommunes krav.

Adkomst

Innkjøring til parkeringskjeller i plan U1 og 1 blir fra Brenneribakken. Denne betjenes i dag via Niels

Ødegaards gate og Storgata. Fra parkeringskjeller blir det adkomst via heis og trapperom til alle boligetasjene. Næringsdelen vil få inngang fra Brennerigata.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig van, vann og avløp.

Oppvarming

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme, også på bad. Prosjektet blir tilknyttet fjernvarmenettet i Gjøvik og forbruk av oppvarming og varmt tappevann måles separat i hver enkelt enhet og avregnes etter forbruk. Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling i hver enkelt leilighet.

Parkering

Det legges opp til parkering i to kjellerplan, plan U1 og 1 med adkomst fra Brenneribakken. I parkeringskjeller legges det også opp til nødvendige sportsboder og tekniske rom. Se prisliste for detaljert informasjon om garasjeplasser. Gjesteparkering i tilstøtende gater og på offentlige parkeringsområder etter gjeldende regler.

Areal

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger. Se prisliste eller tegninger for areal per leilighet. Bruksarealet er beregnet iht. reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger. P-rom er leilighetens bruksareal fratrullet innvendig bod og vegger til denne. Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom er rommets nettoareal, og er eksklusiv innvendige vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de angitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

ØKONOMISKE FORHOLD

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt faktureres direkte fra Gjøvik kommune og kommer i tillegg. Eiendomsskatten og størrelsen på denne blir vedtatt i kommunestyret hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen. Herunder vedtas også neste års skattesats, hvilke eiendommer som skal fritas for eiendomsskatt og hvorvidt kommunen skal ha bunnfradrag. Skattesatsen for 2021 er 4 promille.

Stipulerte felleskostnader

De ulike kostnadspostene i driftsbudsjettet for sameiet vil bli fordelt andelsmessig mellom seksjonene, og beregnes delvis etter seksjonens bruksareal, delvis på antall seksjoner og delvis på grunnlag av antall garasjeplasser for den enkelte seksjon. Fellesutgiftene er iht budsjett og dekker; forretningsførsel, revisjon, styrehonorarer, arbeidsgiveravgift, innleid vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, service/drift/vedlikehold av tekniske

anlegg, bygningsmessig forsikring, kommunale avgifter som renovasjon og vann/avløp, strøm/energi fellesarealer, å-konto fjernvarme leiligheter (kr 9,- per kvm/mnd), kabel-TV/internett, brøyting/strøing, drift/vedlikehold av grøntanlegg, kostnadsandeler garasjeplasser (kr 200,- per plass/mnd og andre driftskostnader. Mindre leiligheter vil ha et høyere stipulert beløp per kvm BRA enn større leiligheter.

Månedlige fellesutgifter for den enkelte leilighet må forstås som stipulerte og iht 2021-priser da budsjett ikke hensyntar ev prisøkninger på kostnader og tjenester fra 2021 til innflytting ved overtakelse. Avsetning til vedlikehold påbegynnes når alle byggetrinnene er ferdigstilt. Det henvises til prislisten hvor felleskostnadene for den enkelte leilighet fremkommer.

Fyringsutgifter

Den årlige kostnaden vil variere etter størrelse og beliggenhet til leilighetene, samt eget forbruksmønster. Fyringsutgiftene er estimert til ca 9,- per kvm per mnd. For fyring og varmtvannsforbruk er et a kontobeløp inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Strømutgifter

Strømutgifter i hver leilighet betales separat iht. egen måler direkte til strømleverandør.

Likningsverdi

Likningsverdi fastsettes etter at boligen er ferdigstilt.

Bygningsforsikring

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

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

Antall godkjente boenheter/utleieforhold

Hver leilighet vil bli godkjent som egen boenhet. Den enkelte leilighet kan fritt leies ut etter eiers ønske, forutsatt at utleien er i tråd med bestemmelsene i eierseksjonsloven og gjeldende vedtekter for sameiet.

Tinglyste pengeheftelser

Det er ingen tinglyste heftelser (pengeheftelser) notert på eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å etablere nødvendige heftelser og erklæringer for gjennomføring av prosjektet, som ved overtakelse vil gjelde sameiet i fellesskap. Alle seksjonseiere har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som

følge av sameieforholdet jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Andre rettigheter og forpliktelser

Den enkeltes sameier plikter seg til å innrette seg etter sameiets vedtekter og gyldige fattede vedtak på generalforsamling/årsmøtet for sameiet. Det er utarbeidet et forslag til vedtekter som vil bli endelig vedtatt på stiftelsesmøtet for sameiet, se vedlegg. Dersom det blir etablert mer enn ett sameiet, vil dette kunne medføre at det vil bli tinglyst rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk, drift og vedlikehold/utskiftning i tilknytning til fellesområder som uteområder, adkomster, ledningsnett og lignende forhold.

Offentlige planer

Området vil bli utbygget i henhold til gjeldende bestemmelser i detaljreguleringsplan for Farverikvartalet, planforslag datert 16.06.20. For kopi av gjeldende reguleringsplan, eller informasjon om øvrige reguleringsplaner i området, ta kontakt med megler. Kjøpere må påregne fremtidige byggeaktiviteter for resten av utviklingsområdet. Rammetillatelse er gitt, dat. 11.06.21.

Energimerking

Alle leilighetene overleveres ferdig energimerket. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift 2017. Det er ventet at leilighetene vil få en klassifisering i kategori A, B eller C avhengig av plassering og størrelser på vindusflater.

ØVRIGE FORHOLD

Overtakelse

Leilighetene i Bygg B planlegges ferdigstilt 2. kvartal 2023. Leilighetene i Bygg A planlegges ferdigstilt 3. kvartal 2023. Kjøpere vil bli holdt løpende oppdatert om denne utviklingen, og det tas forbehold om overtagelse i henhold til byggestart, fremdrift, solgte enheter samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig.

Forbehold

Prosjektet er vedtatt igangsatt med byggestart 1. kvartal 2022. Selger tar forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger. Dette omfatter også eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av rammetillatelse og inngangsettingstillatelse.

Visning

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

Eierskifteforsikring

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.

Omkostninger kjøper

Kjøpers omkostninger er stipulert til ca 25.000,- per leilighet. Dette inkluderer startkapital til sameiet, tilknytningsavgifter, etableringsgebyr for sameiet, dokumentavgift av andel tomteverdi beregnet etter eierbrøk og tinglysingsgebyr for skjøte. I tillegg betaler kjøper for tinglysing til egen finansiering med med 727,- per panterettsdokument. For nærmere opplysninger om omkostninger vises det til prisliste og vedlagt utkast til kjøpekontrakt.

Meglers vederlag

Megler har fast provisjonssats pr solgte enhet. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver. I tillegg kommer eventuelle visningskostnader og kostnader til markedsføring.

Tilvalg

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggarbeidene.

Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger og priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringen og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslova § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere. Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadsoppføringslova § 44.

Garantier

For bolig som blir solgt etter bustadsoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 14. Dersom selger stiller § 47, vil megler foreta utbetaling av kjøpes innbetalinger.

Eventuell transport av avtalen

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Ved transport av kjøpekontrakten vil megler beregne seg et transportgebyr på kr 50.000.

Lov om hvitvasking

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

Lov som regulerer salget

Kjøpekontrakter som er inngått før ferdigstillelse av bygget selges etter bustadsoppføringslovas bestemmelser. For de leiligheter som selges etter ferdigstillelse av bygget, vil disse selges etter avhendingslovas normalbestemmelser. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor.

Budgivning

Leilighetene i Farverikvartalet bygg A og bygg B selges etter prinsippet først-til-mølla og iht. den til enhver tid gjeldende prisliste. Bindende kjøpsbekreftelse, kjøpstilbud, følger vedlagt i dette prospektet, skjemaet kan også lastes ned via prosjektets hjemmeside: www.farverikvartalet.no/dokumenter

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

Finansiering

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

Verdivurdering

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

LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om de planlagte bygningsmessige og tekniske kvalitetene som er innarbeidet i prosjektet Farverikvartalet, og hva som inngår i selgers leveranse. Det tas forbehold om eventuelle feil i teksten.

Detaljprosjektering er ikke gjennomført, og alle opplysningene er gitt med forbehold om rett til endringer av prosjektet, herunder bl.a. standard, planløsning, fasader og utomhusanlegg, som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å forringe den generelle standard i vesentlig grad. Dersom det er evt. avvik mellom tegninger eller beskrivelser i prospekt eller internettside og leveransebeskrivelsen, er det leveransebeskrivelsen som gjelder.

GENERELT

Bygningene som skal føres opp i krysset Brenneribakken / Brennerigata i Gjøvik Kommune, er prosjektert med totalt 52 leiligheter og planlagt oppført i to byggetrinn, A og B. Inngangene til bygg A og B er plassert på gårdsromsplanet som har adkomst via rampe fra Brenneribakken. Det er i tillegg adkomst til trapperom og heis fra hvert av kjellerplanene. Prosjektet har foreløpig ikke fått endelig adresse.

Boligbyggene ligger langs Brenneribakken og Brennerigata. Boligbyggene har en underliggende kjeller i plan 2 som som inneholder parkering, boder, sykkelparkering, tekniske rom og adkomst til heis og trapperom. Nedre plan mot Brennerigata har et næringsareal.

Prosjektet vil bli prosjektert og bygget iht. forskrift av 2017 (TEK 17).

Rammetillatelsen er gitt fra Gjøvik Kommune 11.06.21.

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

Med forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg for utbygger, vil prosjektet kunne bli igangsatt i tidsrommet 4. kvartal 2021 til 1. kvartal 2022. Med en antatt rivetid av silo på 3 mnd. og normale byggetider kan en regne med ca. 22-24 mnd. rive- og byggetid samlet for bygg A og B. Leilighetene i bygg B planlegges ferdigstilt 2. kvartal 2023 og leilighetene i bygg A planlegges ferdig-

stilt 3. kvartal 2023. Oppstart og/eller ferdigstillelse kan bli endret.

UTOMHUS

Grøntanlegg

Utomhusarealer opparbeides med belegningsheller/stein, beplantning og benker. Opparbeidelsen vil skje i takt med utbyggingen og ferdigstilles til overtakelsen så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden. Det etableres snøsmelteanlegg lokalt ved innganger og porter til p-kjeller. Eierseksjonssameiet står ansvarlig for driftsutgifter av fellesarealer, utomhusarealer og brøyting av tilhørende fortau. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger og/eller endringer i forhold til utomhusarealene, da disse ikke er ferdig prosjektert i salgsøyeblikket.

Gater

Gate og fortau mot Brenneribakken og gata blir reetablert. Endelig utførelse blir i tråd med Gjøvik kommune sine krav. Kjøreadkomst til eiendommens gårdsrom, plan 2, skjer fra Brenneribakken, jamfør situasjonsplanen. Det vil også være adkomsten for brannbil. Innkjøring til parkeringskjeller i plan U1 og 1 blir også fra Brenneribakken. Et gitt antall av p-plassene skal være til offentlig benyttelse foreløpig plassert i plan 1.

Utekraner

Det monteres frostfrie utekraner ved innganger i plan 3 sameiets felles benyttelse.

Elektro

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning ved innganger, i gårdsrom og på alle balkonger. All utvending belysning vil være av god kvalitet og design, og styres fra felles styringsenhet. Det leveres ett dobbelt strømuttak på balkongen.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Grunn- og fundamenter

Byggene fundamenteres iht. forskrifter på faste masser.

Bærende konstruksjoner og dekker

Vertikale bærekonstruksjoner utføres som kombinasjon av betongvegger, betongsøyler og brannisolerte stålsøyler. Alle horisontale bærekonstruksjoner i boligbyggene utføres i hovedsak av hulldekker med hovedbæring av brannisolerte stålbjelker og/eller betongbjelker.

Dekker og himlinger

Dekker leveres som hulldekkeelementer og ev massive betongdekker dersom relevant. Himlinger i leiligheter leveres som en kombinasjon av sparklet og malt betong med synlige v-fuger, og nedforet gipshimling. Innkassing av forskjellige tekniske føringer eller underiggende bærekonstruksjoner utføres i gips. I fellesareal leveres det systemhimling i kombinasjon med malt betong Utvendig tak utføres som isolert varmt tak med fall, teknet med takmembran.

Yttervegger

Yttervegger utføres av isolert bindingsverk, innvending kledd med diffusjonssperre, 13 mm gipsplater som sparkles og males med maling i standard farge iht. arkitekt (oppgis senere). Utvendig kles bindingsverket med GUX vindspærre som kles med metallplater/kassetter i forskjellige farger.

Innervegger

Bærende innervegger, trapperoms vegger og heissjakt utføres av betong, konferer plantegning for plassering. Øvrige vegger bygges opp av isolerte tre eller stålstendere kledd med gipsplater.

Varme, brann og lydisolering

Bygget vil tilfredsstillende gjeldende forskrifter hva angår varmeisolering, brann og lyd (TEK 17). Lyddemping i henhold til forskriftskrav lydklasse C iht. NS8175 .

Balkonger

Balkonger består av betongdekke pålagt tremmegulv. Fall på dekket fra yttervegg mot rekkverk i fremkant med nedløp. Himlinger på balkonger kles med underliggende trelekter. Vegger på balkonger kles med overflatebehandlet panel.

Rekkverk

Rekkverk festet på dekkeanten består av lakkerte stål eller alu spiler med glass, konferer fasadetegning. Der hvor det er innglassing leveres rekkverket i spiler så også mot bakgård.

Innglassing

Det leveres innglassede balkonger for noen av leilighetene iht. plan- og fasadetegning. Dette er med hensyn til fasaden. Innglassing fra rekkverk til yttervegg i samme prinsipp med skjørt over.

FELLESAREALER

Generelt

Boligbyggen har innvendig felles etasjegang, trapper, heis og inngangsparti.

Gulv

På innvendige gulv og i trapper legges keramiske fliser, med sokkelflis på vegg. Inngangspartiet får nedfelt innvendig skrapematte ved inngang. Gulv i bodarealer og øvrige arealer i kjeller utføres av stålglattet betong.

Vegger

Vegger i trapperom utføres som en kombinasjon av gips- og betongvegger som sparkles og males. Bodvegger leveres som nettingvegger, øvrige vegger i boder sprøytemales.

Dører/porter

Hovedinngangsdør i plan U og plan 1 leveres i aluminium og glass. I kjeller leveres det malte eller galvaniserte ståldører. Dører til boder som nettingdører. Hovedinngangsdører, dører til trappegang fra kjeller samt dører til felles bodanlegg blir levert med motoriserte døråpner i den grad det er krav iht. TEK17.

Himlinger i trapperom og kjeller

Trappeløp og reposer males på underside For hvert etasjeplan monteres det systemhimling. I kjellerplan monteres det garasjehimling i nødvendig omfang avhengig av isoleringsbehov, øvrige dekker er malt betongdekke.

Rekkverk i trapperom

Rekkverk i trapperom leveres med perforerte lakkerte plater, håndløper av rustfritt stål/oljet eik.

Postkasser

Postkasser for brev plasseres på vegg ved inngangsplan. Det tas forbehold om postvesenets godkjenning av endelig plassering.

Avfallshåndtering

Det leveres helt nedgravde avfallsbeholdere for aktuelle fraksjoner plassert i fortau mot Brennerigata. Hver beboer bringer selv sitt søppel dit i det nødvendige antall fraksjoner. Systemet vil være felles for alle beboere i Farverikvartalet.

Sykkelparkering

I kjeller etableres det et eget område for felles sykkelparkering med ca. 1-2 sykkelplasser per leilighet avhengig av leilighetens størrelse.

Ventilasjon

Det leveres et eget ventilasjonsanlegg for garasjeanlegget og i sportsboder iht. forskrifter.

Elektro

Belysning i trappeoppganger og garasjeanlegg leveres med bevegelsessensorer. Tidsmessige, utenpåliggende og innfelte armaturer i fellesarealer. Strømforbruk i fellesarealer og utomhusarealer, registreres på felles måler. Tilknytningspunkt med måler for den enkelte leilighet blir plassert i fordeling i trapperom. Fordelingen er tilgjengelig for både leilighetseier og nettleverandør. Alle strømmålere blir fjernavlest. El-tavle, el-skinne på vegg og trådløst nett i kjeller leveres som forberedelse for tilkobling av el-billading. Det vil ved tilvalg hos el-entreprenør være mulig å bestille punkt for lading av el-bil.

Heis

Det er heis fra begge kjellerplan til øverste boligplan. Heisene leveres med overflater av børstet rustfritt stål, med speil og LED-lys på vegg eller himling. Gulv leveres med slitesterkt belegg. Heisene tilknyttes alarm etter gjeldende forskrifter.

Takterrasse

Det etableres en felles takterrasse i bygg A med adkomst fra trapp og heis i plan 6.

ROMBESKRIVELSE LEILIGHETER

Generelt

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

Romhøyde

Netto innvendig etasjehøyde er ca. 250 cm*. Bad, wc, vaskerom, entré, korridor, bad, gjestebad, kjøkken og soverom vil helt eller delvis fores ned med gipshimling, som sparkles og males for nødvendig fremføring av tekniske anlegg, høyde ca. 225 cm. Ved eventuelt behov for nødvendig fremføring av tekniske anlegg i stuer og øvrige rom, kan nedforet himling også forekomme i disse arealer. Nærmere informasjon om prosjektert himlingsplan for de enkelte leilighet opplyses på forespørsel.

* Detaljprosjekteringen er ikke endelig, men det vil være leiligheter som har høyere takhøyde enn normal høyde i oppholdsrom, antatt opp mot 3.0 meter.

Dette gjelder for bygg A plan 1: A-11, A-12, A-13 og A-14. I plan 4: A-41, A-42, A-43, A-46 og A-47. I plan 5: A-51, A-52. I plan 6: A-61 og A-62.

For bygg B i plan 4: B-41, B-42, B-43, B-44 og B-45. I plan 5: B-51, B-52 og B-53. I plan 6: B-61 og B-62.

Gulv

Gulv i alle tørre oppholdsrom leveres med en mattlakkert 14mm 1-stavs eikeparkett som er overflatebehandlet fra fabrikk med gråhvit pigmentering. På våtrom legges matte betonggrå keramiske fliser i størrelse 600x600 mm med lokalt fall mot sluk. Nedsenket grube 3-5 mm i dusjsone med mindre flis størrelse. På små bad kan det være aktuelt med flis størrelse 300x300 mm på gulv utenfor grube på grunn av rommets størrelse og fallforhold. Generelt vil badene bygges etter TEK 17 og ikke våtromsnormen. På tekniske boder i leiligheter leveres vinyl gulvbelegg med oppbrett.

Vegger

I leiligheter leveres innervegger av gips som blir sparklet og malt med maling i en standard farge. Ujevnheter ved slepelys i leiligheten kan forekomme. På våtrom flislegges vegger med betonggrå matte fliser i størrelse 600x600 mm, samme farge som gulv. På kjøkken, over benkeplate under overskap legges 12 mm laminatplate i høyde 200 mm i samme laminat som benkeplate, for øvrig sparklet og malt overflate.

Himlinger

Himlingene (innvendig tak i leilighetene) leveres sparklet og malt direkte på betongoverflate, og nedføring med fast gips for fremføring av tekniske anlegg. Nedforet himling i overgang mellom stue og kjøkken vil være nødvendig stedvis for fremføring av tekniske anlegg. Mellom overskap på kjøkken og himling fores det igjen med kjøkkenføring eller innkassing med gips. Det vil være synlige V-fuger mellom betongelementene.

Vinduer

Vinduer og balkongdører leveres i tre med aluminiums beslått utside og malt innside. U-verdi iht. krav i TEK 17. Glass som leveres er ikke selvreisende. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene vil det i perioder kunne oppstå kondens på glassets utside. Farge på vinduskarmens innside iht. arkitekt som er lik for alle leiligheter. For store skyvedører til balkong eller andre dører som ikke er i rømningsveg vil åpningskraft kunne bli mer enn 30N.

Innerdører

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

Listverk

Gulvlist leveres i eikefinertfuru med gråhvit pigmentering. Innvendig listverk og gerikter leveres i hvit glatt utførelse. Spikerhull i malt listverk og gerikter sparkles

og overmales. Overgangen mellom vegg/himling fuges. Mot vinduer og dører i yttervegg sparkles og males gips med skarpe smyg uten listverk.

Lås og beslag

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

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkken fra anerkjent kjøkkenleverandør, høyde ca. 228 cm. Laminert benkeplate med rett kant. Utførelse, antall skap og skuffeseksjoner leveres iht til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgs møtet. Det leveres rustfri oppvaskkum og avtrekkshette med kullfilter.

Følgende hvitevarer leveres i rustfritt stål:

- Stekeovn plassert i høyskap eller i benkeskap under koketopp
- Nedfelt koketopp, type induksjon
- Helintegret oppvaskmaskin med møbelfront
- Helintegret kjøl og frys

Baderomsinnredning

På bad og gjestebad leveres hvitt, veggmontert toalett og heldekkende servant, med ettgreps blandebatteri. Baderomsinnredningen leveres i henhold til egne tegninger fra leverandør, i varierende bredde avhengig av leilighetsstørrelse. Mindre gjestebad har en liten smal vask. Over innredning leveres speil tilpasset bredde på vask med innfelt LED-lys. Bad/wc og gjestebad med dusj leveres med rette dusjvegger i herdet glass og ettgreps dusjbatteri. På gjestebad kan skyvedør bli nødvendig på grunn av plass. Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på hovedbad med kaldt-vannstilførsel og avløp, samt strømuttak for disse.

Garderobeskap

Garderobeskap leveres fra anerkjent leverandør som angitt på tegning. Skap som fores opp mot himling (inntil 275 cm) og/eller skyvedører uten kurvinnredning. Det leveres normalt 1 meter skap per sengeplass dersom ikke tegningene angir noe annet. Der det er vist skyvedørsgarderobe leveres dette i angitt bredde med garderobestang uten øvrig innredning bak. Mengde og innhold i skap i henhold til egne tegninger som oppgis i tilvalgsmøtet. Innredning i entré, gang og bod er tilvalg dersom annet ikke er vist (heltrukken strek).

Teknisk bod

Rør-i-rør skap plasseres primært i teknisk bod eller bak skyvedørsgarderobe. Teknisk bod, eller entre bak skyve-

dørsgarderobe, vil inneholde VVS-skap for vannbåren oppvarming, ventilasjonsanlegg, El-tavle og svakstrømsutstyr samt ev annet teknisk utstyr.

Porttelefon

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

Energimerking

Alle leilighetene overleveres ferdig energimerket. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. Teknisk forskrift av 2017. Det er ventet at leilighetene vil få en klassifisering i kategori A, B eller C avhengig av plassering og størrelse på vindusflater.

Inspeksjonsluker

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i-rør system, bad, fordelerskap fjernvarme med måler og veksler for varmt tappevann, ventilasjonsanlegg, sjakter og el-skap m.m. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i teknisk bod og gang, i garderobeskap og på bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom, hvor disse vil kunne bli synlige.

Garasje/parkering

For de leilighetene det er angitt for i prislisten vil det medfølge parkeringsplass i kjeller. Fri høyde i garasjeanlegget er ca. 225 cm. Det vil bli oppmerket garasjeplasser på asfalt og montert plassnummer på vegg eller søyler. Garasjeplasser leveres med 1 stk. portåpner per plass. Parkeringsplassene vil variere i størrelse, konferer arkitekt tegninger, og vil kunne avvike fra bredde 2,5 m x lengde 5,0 m. Minste fri bredde vil være 2,3 m.

Boder/sportsboder

Korridorvegg i gang utføres som tette nettingvegger med nettingdør. Mellom boder leveres vegger av åpen netting. Bodområdet ventileres med ventilasjonsanlegg. Alle boder belyses fra korridor med el-uttak til felles bruk plassert i korridor.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Inne i hver leilighet benyttes vannbåren termostattyrt gulvvarme med egen trådløs måler på forbruk. Alle baderom blir levert med vannbåren gulvvarme. Det er ikke medtatt vannbåren gulvvarme eller annen oppvarming på hovedsoverom.

Vannbåren gulvvarme fordeles ut fra teknisk skap til hvert enkelt rom i leilighetene. Fellesareal og trapperom m.m. er oppvarmet av radiatorer.

Til oppvarming av leilighetene, fellesarealer og forbruk av varmt tappevann benyttes fjernvarmenettet i Gjøvik,

med én måler på inntaksledning i teknisk rom. Forbruk av oppvarming måles separat i hver enkelt leilighet som senere avregnes. Tilvalg som etablering av vedovn eller gasspeis vil ikke være mulig.

Varmtvann

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

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling for hver enkelt leilighet fra eget luftbehandlingsanlegg plassert i teknisk bod eller annet egnet sted i leiligheten. Luftbehandlingsanlegget har varmegjenvinning og elektrisk ettervarmebatteri. Behandlet friskluft tilføres i stue, kjøkken, soverom, avtrekk fra bad, WC, boder og stue/kjøkken. Tilluft- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg. Ventilasjonsanlegget vil, så langt det er mulig, bli plassert i teknisk bod med synlige kanaler i dette rommet. Luftinntak og avkast plasseres i fasaden. På kjøkken leveres hette med kullfilter fra kjøkkenleverandør uten tilkobling til ventilasjonsaggregatet.

Brannsikring/sprinkleranlegg

Branndeteksjon iht. TEK 17 inne i hver leilighet og i fellesarealer. Det leveres boligsprinkleranlegg i leiligheter iht. brannrapport. Alle fellesarealer inklusive trapper skal fullsprinkles. Det må påregnes fremføring til og sprinklerhoder på balkonger der det er relevant. Sprinklerhoder blir synlige i skjørt og himlinger. Pulverapparat monteres i teknisk bod/entre i hver leilighet iht. brannrapport.

Elektro

Det leveres LED-lys over kjøkkenbenk, integrert lys i speil på bad, taklampe på soverom og i innvendig bod. På bad, dusj, wc og andre nedforede arealer leveres LED-downlight innfelt i himling. Øvrig belysningsutstyr er tilvalg. Antall uttak leveres iht. normen for elektriske installasjoner i boliger NEK 400-8-823:2018. Konferer detaljtegning hos el-entreprenør for plassering av el-punkter og belysningsutstyr.

TV, bredbånd

Det føres fiberkabel inn til teknisk rom i hver leilighet. Det leveres ett svakstrøms uttak for kabel-TV-system i stue. Sameiet blir bundet til Canal Digital, Altibox eller annen leverandør min. 36 måneder fra overtakelsen etter en avtale utbygger inngår for sameiet. Etter dette vil infrastrukturen tilhøre sameiet. Dette vil inneholde

grunnpakke, bredbånd og trådløs ruter. Endret programsammensetning og bredbånd utover grunnpakke bestilles og bekostes av hver enkelt beboer.

Bredbåndstelefon

Telefon over bredbåndet vil kun være mulig dersom leverandøren tilbyr det.

BYGGESAK

Bygningene skal oppføres på gårdsnummer 67 og bruksnummer 669 m.fl. i Gjøvik kommune. Reguleringsplanen for området er godkjent. Rammetillatelse er om-søkt for prosjektet og tillatelse er antatt at vil foreligge i juni 21.

Utbygger må rette seg etter offentlige myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Dette omfatter også et. pålegg og endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

TILVALG

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligen innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen. Hver enkelt kjøper får et eget møte med totalentreprenør og underleverandører for avklaring av sine tilvalg. Tilvalg vil primært bli avtalt direkte mellom leilighetskjøper og entreprenør og underleverandør. Ved tilvalg beregnes det et oppstartsgebyr på kr 5.000 inkl. mva fra entreprenør. Det gjøres en egen avtale med en prisendring. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg.

Det er lagt opp tilvalgsmuligheter på følgende områder:

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

Det utvises i noen grad fleksibilitet ved endring av boligens planløsning innenfor krav, lover og forskrifter. Dette må avklares i kjøpsfasen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker boligens fasader, herunder vinduer og størrelse på balkonger. Bestillingsfrister for tilvalg:

Kjøperne vil motta et informasjonsbrev fra totalentreprenøren hvor tilvalgsskjema for bestilling av tilvalg

er vedlagt. Det informeres i brevet om når fristen for tilvalgene går ut. Dersom kjøp av leilighet foretas etter vedtatt igangsetting er kjøper innforstått med at fristen for tilvalg kan være utløpt.

FORBEHOLD

Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveranser. Illustrasjoner i prospekt og nettsider har illustrativ karakter, og det tas forbehold om avvik i angitte detaljer. Vist utsikt i illustrasjoner kan avvike noe fra faktiske forhold. Perspektivtegninger i 3D og VR-presentasjoner fremstår veldig detaljerte og er illustrasjoner som kan avvike fra leveransen. Tekniske fag er ikke endelig prosjektert, og endringer som følge av dette kan forekomme. Utbygger tar forbehold om eventuelle avvik i plantegningene og mulige endringer.

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

Det gjøres oppmerksom på at svinnsprekker og riss kan oppstå en tid etter overlevering. Spesielt gjelder dette i overgang mellom yttervegg og himling, og i hjørnet på gerikter. Dette er i utgangspunktet ikke reklamsjonsberettiget. Dette vil bli befart i forbindelse med ettårsbefaring, hvor det gjøres avtale om en eventuell utbedring. Utbygger innkaller til denne.

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

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

Felles garasjekjeller i er tenkt organisert som en egen næringsseksjon og vil i nest nederste plan inneholde offentlig parkering (ca 25 plasser). Det tas forbehold om endringer i planlagt organisering og antall leiligheter/seksjoner boligbyggen.

Selger skal ikke levere innredninger, lamper, løst belysningsutstyr, solavskjerming, tepper, møbler og tilbehør med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse. Innredninger er definert i egen beskrivelse. Mer detaljert dokumentasjon av innredninger i kjøkken, bad og garderobe vil bli fremlagt på forespørsel. Siden detaljplanlegging ikke er utført på det tidspunkt når denne beskrivelse er utarbeidet, tas det forbehold om endringer i fasadeutforminger/-uttrykk og at veggtykkelser kan bli endret for å tilpasse seg nødvendige

fremføringer av sjakter og tekniske anlegg. I tillegg kan det vise seg nødvendig og kasse inn mindre vertikale og/eller horisontale tekniske føringer for fremføring av tekniske anlegg. Plassering av tekniske anlegg vil primært bli plassert i teknisk bod, men detaljprosjekteringen kan medføre at plasseringen vil måtte justeres noe.

Hamar, 3. juni 2021

Farverikvartalet AS



Illustrasjon. Avvik vil kunne forekomme.

VEDTEKTER

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall eierseksjoner, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det tas også forbehold om antall næringsseksjoner. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for

<Sameiet xx>,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av X seksjoner, hvorav X boligseksjoner og xx næringsseksjon på eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Gjøvik kommune.

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

- bod
- private uteplasser
- annet

Sameiebrøken for boligseksjonene og næringsseksjonen tar utgangspunkt i samlet areal BRA for bruksenhetens hoveddel. Det kan imidlertid være unntak for dette. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

1-3 Utearealene

Utbygger planlegger at utearealene disponeres, driftes og vedlikeholdes av samtlige boligselskaper i Farverikvartalet som inngår i utbyggingen. Dette gjelder uavhengig av om utearealene inngår i sameiets arealer eller om utearealene er del av annen eiendommen. Det kan bli tinglyst en eller flere erklæringer om dette. Utbygger står imidlertid fritt til annen organiseringen og struktureringen av utearealene om utbygger anser det hensiktsmessig.

1-4 Parkering

Det er X parkeringsplasser i parkeringskjeller som planlegges organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter. Anleggseiendommen kan også blir 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, herunder i en eller flere anleggseiendommer, som tilleggsdeler til den enkelte seksjon, eller som en egen parkeringsseksjon. Det kan også være aktuelt å fastsette omsetningsbegrensninger slik at parkeringsplasser bare kan omsettes/leies ut innenfor det aktuelle boligselskap eller innenfor boligselskapene som inngår i prosjektområdet. 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.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonene i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen, seksjon xx, kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at bruksenheten i næringsseksjonen kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene samt at det kan bli nødvendig å ha enkelte typer anlegg på byggets fasade. Slik næringsvirksomhet kan etableres i samsvar med offentlige lover og forskrifter. 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 urimelig eller unødvendig måte.

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

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

- For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

- Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering

og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødige sjenerende. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

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

(6) Takterrasser og felles takarealer fungerer som tak for nærings- og boligseksjonene, og har en membran som ikke må skades. Boligseksjonene må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på takterrassene. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Boligseksjonene må undersøke muligheten for skade dersom det skal foretas ytterligere beplantning på taket. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

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

(8) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

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

3-2 Eksklusiv rett til bruk

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene og næringsseksjonen iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

- (1) Boligseksjonene (snr x-x) har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer: Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene. Eierne/brukerne av Næringsseksjonen skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonen.
- (2) Næringsseksjonen på bakkeplan skal ha midlertidig eksklusiv rett til å bruke fasade, utearealer og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen i underetasjen og 1. etasje.

3-3 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. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke 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.

(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 tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

(8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsmøtt vedlikehold.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjenning fra bygningsmyndighetene.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

”Næringsseksjonen” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. Det tas forbehold om at det kan bli etablert flere næringsseksjoner i sameiet.

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

Hver av eierne av Næringsseksjonen (snr. xx) skal dekke følgende kostnader til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Næringsspesifikt avfall utover normalt restavfall
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av uteområder, inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel (Avgiften kan bli fakturert direkte til Næringsseksjonen fra kommunen)
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel

Eierne av Boligseksjonene (snr. xx-xx) skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold av arealer på sameiets grunn som boligdelen har bruksrett til, eller som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, felles takterrasser, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonen

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

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

Eiere som disponerer parkeringsplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtektene til garasjesam-eiet. Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene og garasjeanlegget skal dekkes fullt ut av seksjonseierne og evt. andre eiere som disponerer parkeringsplass(er) i anlegget. Styret kan fastsette årlig beløp for å dekke kostnadene.

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter

også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 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.

6-2 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 boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer, hvor minst en fra næringsseksjonen bør være representert, og inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens 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.

7-3 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.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

(5) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må brukes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8-4 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 årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 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.

(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.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
- b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

9. Drift av fellesarealer for grøntarealer mm

Dette må tilpasses når organisering er klart. Det planlegges at utearealer driftes i fellesskap mellom flere eierdommer og organiseres i et fellessameie eller huseierforening. Samtlige eierseksjonsseksjonseier/boligselskaper kan bli forpliktet til å være medeier i dette fellessameiet eller huseierforening med dets vedtekter. Styret i sameiet xx skal representere sameiet i fellessameiet eller huseierforeningen, og sørge for at rettigheter og forpliktelser knyttet til fellesareal forvaltes til det beste for sameiet og med sikte på å opprettholde en god standard på disse arealene.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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



KJØPEKONTRAKT
OM RETT TIL BOLIG I EIERSEKSJONSSAMEIE UNDER OPPFØRING MED TOMT

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

Mellom

Farverikvartalet AS
Vangsveien 111, 2303 Hamar Org.nr. 993470198

heretter kalt selger, og

Kjøper 1 _____

P.nr. _____

Kjøper 2 _____

P.nr. _____

Adresse, postnr/sted _____

Epost _____

heretter kalt kjøper,

er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Adresse: XX
Matrikkel: gnr. X, bnr. X, snr. , fnr.
Kommune: Gjøvik

Oppdragsnummer: XX
Omsetningsnummer: X
Kontraktsdato: X

§ 1 Eiendom og kjøpesum

Partene har inngått avtale om kjøp av ny eierseksjon, Leilighets nr. X (heretter kalt Leiligheten) i henhold til prospekt og leveransebeskrivelse datert xx.

Med uttrykket "Leiligheten" menes i denne kjøpekontrakt både den fysiske leilighet med tilleggsareal, den eventuelt idéelle andel av samleseksjon for parkeringsarealet samt den idéelle andel av hele eiendommen med inn og utvendige fellesarealer.

Leilighetens planløsning, standard og utstyr er nærmere angitt i vedlagte prospekt som gjelder som del av denne kontrakt, sammen med øvrige vedlegg som følger av denne kontrakts punkt 16 (Bilag).

Leiligheten vil bli tildelt eget seksjonsnummer og blir en del av Sameiet Farverikvartalet, gnr. X, bnr. X i Gjøvik kommune. Adresse og Bolignummer (H-nummer) vil bli tildelt av kommunen.

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

Til Leiligheten medfølger bruksrett til 1 bod og x garasjeplass(er) i eiendommens felles parkeringsanlegg (plan U1 el. plan 1). Disposisjonsrett til bod og garasjeplass(er) søkes tillagt Leiligheten som tilleggsarealer i seksjoneringsbegjæringen, eller som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsarealet.

Kjøpesummen er avtalt til kr x - (kroner tusen 00/100)

Betalingsplan:			
10 % av kjøpesummen innen			
10 dager etter at selgers forbeholder er opphevet	=		kr
og tilfredsstillende garanti fra			
selger er etablert, jfr. buofl § 12			
Restoppgjør senest 5 dager før overtakelse	+		kr

Til sammen	=		kr
=====			

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

§ 2 Omkostninger

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

Dokumentavgift til Staten (2,5 % av andel tomteverdi inkl. evt. garasjeplass(-er))		kr
Tinglysingsgebyr skjøte til Staten		kr 585,-
Andel startkapital til sameiet, tilsvarende 2 x stipulerte månedlige fellesutgifter		
Andel tilknytningskostnader for kabel-TV/bredbånd/fiberoptikk	+	kr 5.000,-
Etableringsgebyr for sameie		kr 1.000,-
Til sammen	=	kr

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

Sameiet og eierseksjonssameierne er fritatt for ytterligere betaling av andel tilknytningsgebyr for kabel-TV/bredbånd/fiberoptikk da disse er inkl. i omkostninger, jfr. dette punkt. Månedlige abonnementskostnader og hovedbestemmelser i avtalen fremgår av hhv. budsjett felleskostnader for sameiet og leveransebeskrivelse, jfr. punkt 15.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene til Staten som følge av endrede gebyrer/ avgifter for overtakelsen.

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

§ 3 Oppgjør

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

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

Dersom deloppgjør/sluttoppgjør betales senere enn avtalt, påløper for tiden 8.00 % p.a. forsinkelsesrente av den del av kjøpesummen som berøres av forsinkelsen i henhold til enhver tid gjeldende rentesats i Lov om forsinkelsesrenter. Forrentning av en eventuelt innbetalt del av kjøpesum, beregnet fra overtakelse, går til fratrekk i beregning av forsinkelsesrenter ved sluttoppgjør. Oppgjør betraktes å ha funnet sted på det tidspunkt beløpet er valutert meglerens konto. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i kontrakten med mindre forsinkelse er varslet fra Selger.

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

Kjøper har jfr. bustadoppføringslova § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve

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

forsinkelsesrente av kjøper for beløp som er uberettiget/for mye deponert.

Tinglysing av skjøtet vil ikke finne sted før Kjøper har foretatt fullt oppgjør, jfr. pkt. 2, inkludert evt. betaling av forsinkelsesrenter. Eventuelle forsinkelser med tinglysing som er begrunnet i forsinket oppgjør fra Kjøpers side er Kjøpers ansvar. Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøper utkastelse fra Leiligheten uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte Leiligheten, jfr. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, 3. ledd (e).

De deler av kjøpesummen som forfaller til betaling før overtakelsen, vil bli innsatt på meglers klientkonto. Dersom Selger stiller §47 garanti vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskrivning av renter opphører. Dersom garantien kommer til anvendelse, bekrefter Kjøper ved underskrift av denne kontrakt at garantisten får ugjenkallelig fullmakt til å returnere eventuelle utbetalinger til megler, slik at denne får avvirket et eventuelt innståelsesansvar overfor kjøpers bank.

Utbetaling av renter forutsetter at beløpet totalt sett overstiger mer enn ½ rettsgebyr.

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

§ 4 Skjøte / tinglysing / sikkerhet

Skjøte på Leiligheten utstedes av Selger senest ved overtakelse. Tinglysing kan ikke finne sted før fullt oppgjør med tilleggsarbeider og omkostninger er betalt.

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

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av megler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

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

Selger skal innen 10 dager stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av avtalen, jfr. bustadoppføringslova § 12. Garantien skal fremlegges for Kjøper før hele eller deler av kjøpesummen innbetales. Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noen del av vederlaget før Selger har stilt garanti, jfr. bustadoppføringslova § 12 siste ledd.

For krav som Kjøperen fremsetter mot selgeren før overtakelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum.

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

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen. Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta. Selger garanterer at Leiligheten

overleveres fri for andre heftelser enn dem Kjøper selv påhefter. Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne, jfr. punkt 16. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen (før deling og seksjonering).

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av privat- og/eller offentligrettslige krav, herunder heftelser som gjelder vei, vann, avløp og tilliggende rettigheter og forpliktelser.

5 § Utførelse og bebyggelse

Avtalens omfang fremgår av denne kontrakten og bilag spesifisert i pkt. 16. Selgers ytelser skal være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Ytelsene skal ha god håndverksmessig standard og svare til opplysninger som følger av kontraktsdokumentene eller ved markedsføring, med unntak av markedsføringen på Internett som er omtrentlig. Det vises til bustadoppføringslovas §§ 25, 26 og 27.

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

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelsen i prospektet og tegninger, gjelder leveransebeskrivelsen. Prospektets illustrasjonstegninger utgjør ikke en del av kontraktstegningene.

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

§ 6 Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

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

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

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

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

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

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

§ 7 Ferdigstillelse

Byggestart er foreløpig anslått til 4. kvartal 2021 eller 1. kvartal 2022 med antatt byggetid på ca 22 – 24 måneder. Leilighetene i Bygg B planlegges ferdigstilt 2. kvartal 2023 og Leilighetene i Bygg A planlegges ferdigstilt 3. kvartal 2023. Tidspunktet er å forstå som foreløpig, ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Arbeidet skal utføres med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd.

Selger vil holde Kjøper orientert om fremdriften. Selger plikter, senest 8 uker før ferdigstillelse av Leiligheten, å meddele Kjøper skriftlig om fast overtagelsesdato. Kopi av meddelelsen sendes også til megler. Denne varslede dato gjelder da som bindende overtakelsesdato, er evt. dagmulksutløsende og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Kjøper kan ikke motsette seg en tidligere overtakelse enn det selger har estimert i dette punkts 1. avsnitt.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslovas §11 er oppfylt og Selger har varslet Kjøper om forsinkelsen.

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

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

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

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

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

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som knyttes til produksjon, leveranse og frakt av bygnings-elementer/byggevarer som følge av koronapandemien og krigen i Europa, gir Selger rett til å forlenge fristen for overtagelse, jf. buofl. § 11 c, uten at det gir Kjøper rett til å kreve dagmulkt. Selger tar også forbehold om at det kan vise seg nødvendig å levere materialer, innredning og utstyr fra andre tilsvarende leverandører enn de som er oppgitt i salgsdokumentasjonen.

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

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

Skulle det forøvrig være feil/ mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/ mangelen ikke vesentlig reduserer Leilighetens verdi jf. bustadoppføringslovas §32.

Inntil samtlige enheter 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.

§ 8 Overtakelse

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

Når Leiligheten er overtatt, bortfaller Kjøpers instruksjonsrett over kjøpesummen, med mindre eventuelt beløp som skal tilbakeholdes skriftlig framgår av overtakelsesprotokollen. Eventuelt beløp som skal tilbakeholdes deponeres

hos megler, og frigivelse av dette beløpet krever begge parter signatur. Beløpet skal stå i rimelig forhold til verdien av de gjenstående arbeid. Renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp i forbindelse med overtakelsen tilfalle Selger.

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Garanti / 1-års befarig / reklamasjonsrett

Om lag 1 år etter overtakelse skal Selger uoppfordret innkalle til ettårsbefaring. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til bustadoppføringslovas § 16. For sameiets fellesarealer vil Selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befarig.

Selger gir 5 års garanti for Leiligheten som er omhandlet i kontrakten, regnet fra overtakelsesdato. Garantien dekker et beløp som tilsvarer 5 % av kjøpesummen. Garantien skal utstedes direkte til kjøper, eventuelt kan 3 % garantien opptrappes innen betalingsforfall for sluttoppgjør. Original garanti overleveres megler, og oversendes så kjøper etter at overtakelsen har funnet sted.

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

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

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

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

§ 10 Risiko - forsikring

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

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring fra og med overtakelsesdato. Dersom Leiligheten skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade før overtagelsen, kan denne kontrakt opprettholdes fullt ut dersom Kjøper ønsker det. Skadeserstatning skal i så fall utbetales til Selger/Selgers byggelånsbank, som har plikt til å foreta gjenoppbygging/ utbedring av bygget på kortest mulig tid uten pristillegg eller forrentning av den kapital som er innbetalt à konto i forbindelse med kjøpet.

§ 11 Sameiet og vedtekter

Ved ervervet av Leiligheten blir kjøper sameier i eierseksjonssameiet Farvervikvartalet. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtak og vedtekter, samt betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter). De ulike kostnadspostene i fellesutgifter for sameiet vil bli fordelt andelsvis mellom leilighetene, og beregnes delvis etter leilighetenes bruksareal, delvis på antallet og delvis på basis av antall garasjeplasser for den leilighet. Det er utarbeidet et utkast til budsjett for felleskostnader fordelt på de respektive leilighetene i sameiet, se vedlegg jfr. pkt. 16.

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

Selger står ansvarlig for å dekke fellesutgifter for leiligheter som ikke er solgt og overlevert til ny eier.

Selger har inngått avtale med USBL om forvaltning av sameiet i 3 år. Sameiet kan fritt velge å skifte forretningsfører deretter.

Selger, eller selgers representant, har som eier av usolgte seksjoner møterett i styremøter uavhengig om vedkommende er valgt som styremedlem i sameiet.

Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg 1. prioritets panterett for et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for sameierens forpliktelser. Det er utarbeidet vedtekter som følger som vedlegg til denne kontrakten. Disse vedtekter gjelder fram til generalforsamlingen vedtar eventuelle endringer.

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

§ 12 Befaring på byggeplassen

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

§ 13 Avbestilling

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra kjøperens side, vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap og

merkostnader som følge av hevingen. Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringsloven § 52-54. Ved avbestilling skal kjøper betale en normaltapserstatning til selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte kjøpe-summen. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt. Hvis kontrak-ten ikke gjennomføres, vil renter på innbetalte forskudd tilfalle kjøper.

§ 14 Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet. Dersom Kjøper tar rettslige skritt med påstand om at kjøpet ikke er kontraktsmessig, er Kjøper likevel forpliktet til å foreta oppgjør overfor megler som bestemt i denne kontrakt.

Eventuelle tvister blir å føre i det verneting som ligger i det området eiendommen tilhører.

§ 15 Særskilte bestemmelser – selgers forbehold

Selger tar forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger. Dette omfatter også eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig-/næringsseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sameiets felleskostnader som følge av dette. Selger forbeholder seg retten til å transportere kjøpekontrakt fra selger til et annet selskap uten samtykke fra kjøper. Selger forbeholder seg retten til enhver tid å justere salgspriser på usolgte boliger i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende boliger i tidsrommet etter kontrakts-inngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

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

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, fasader, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser, dog med unntak for heftelser som påhviler sameiet. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Ved transport av kjøpekontrakten vil megler beregne seg et transportgebyr på kr 50.000.

Selger tar videre forbehold om at bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Selger tar forbehold om at Kjøper godtar at Selger og megler kan bruke elektro-nisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

§ 16 Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

- Prospekt med tegninger og leveransebeskrivelse
- Plantegning av Leiligheten i målestokk 1:50 eller 1:100
- Plantegning av parkeringsplan i målestokk 1:50 eller 1:100
- Leveransebeskrivelse, datert 03.06.21
- Utkast til vedtekter for sameiet Farverikvartalet
- Grunnboksutskrift for eiendommen, gnr 67 bnr 655/669/708 i Gjøvik Kommune datert 25.05.21

- Detaljreguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Farverikvartalet i Gjøvik kommune, planID 05020418, datert 16.06.20
- Rammetillatelse av 11.06.21
- Prospekt med planskisse
- Prisliste blokk A datert
- Prisliste blokk B datert
- Budsjett felleskostnader for første driftsår
- Kopi av bustadoppføringslova

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

STED, DATO

Som Selger:

Farverikvartalet AS

Farverikvartalet AS

Som Kjøper:

NAVN

NAVN



Illustrasjon. Avvik vil kunne forekomme.



Sendes til EiendomsMegler 1 Innlandet avd. Gjøvik, Trondhjemsvegen 3, 2821 Gjøvik.
e-post: ch@em1innlandet.no / nina.sormo@em1innlandet.no

Mobil 2: _____ E-mail 2: _____

 Signatur/underskrift

Forbrukerinformasjon ved inngåelse av kjøpsavtale

- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post eller leveres til megler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig mht finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital.
- Megler bekrefter overfor kjøper at kjøpetilbudet aksepteres.
- Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen form for angrefrist ved kjøp/salg av eiendom.
- Dersom kjøper anses som profesjonell forbeholder selger seg retten til å kreve at avhendingslovens bestemmelser skal komme til anvendelse for avtalen mellom partene.

Avtalevilkår

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

Betalingsbetingelser

- 10 % av kjøpesummen betales innen 10 dager etter at selgers forbehold er opphevet og tilfredsstillende garanti fra selger iht buofl § 12 er etablert. Hvis kjøper er å anse som profesjonell skal det innbetales 20 % av kjøpesummen. Resterende kjøpesum og omkostninger betales ved overtakelse.
- Ev tilleggs- eller endringsarbeider skal betales og avtales direkte med utførende entreprenør i sin helhet før de påbegynnes.

Kostnader ved kontraktsbrudd

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra kjøperens side, vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringsloven § 52-54. Ved avbestilling skal kjøper betale en normaltaperstatning til selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte kjøpesummen. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalte forskudd tilfalle kjøper.

Omkostninger

Det henvises til prislisten for de stipulerte omkostningene per bolig.

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

Alminnelige forbehold

Selger tar forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger. Dette omfatter også eventuelle pålegg og endringer ifm. offentlig godkjenning av rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig-/næringsseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sameiets felleskostnader som følge av dette. Selger forbeholder seg retten til å transportere kjøpekontrakt fra selger til et annet selskap uten samtykke fra kjøper. Selger forbeholder seg retten til enhver tid å justere salgspriser på usolgte boliger i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende boliger i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som knyttes til produksjon, leveranse og frakt av bygningselementer/byggevarer som følge av koronapandemien og krigen i Europa, gir Selger rett til å forlenge fristen for overtagelse, jf. buofl. § 11 c, uten at det gir Kjøper rett til å kreve dagmulkt. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette til et eventuelt salg av nåværende bolig.

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

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, fasader, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

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

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Ved transport av kjøpekontrakten vil megler beregne seg et transportgebyr på kr 50.000.

Selger tar videre forbehold om at bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Selger tar forbehold om at Kjøper godtar at Selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Sted:

Dato:

Signatur/underskrift

Signatur/underskrift





FARVERIKVARTALET

CAMILLA HVEEM

913 32 494 | ch@em1innlandet.no

NINA SØRMO

482 17 478 | nina.sormo@em1innlandet.no

FARVERIKVARTALET.NO
