

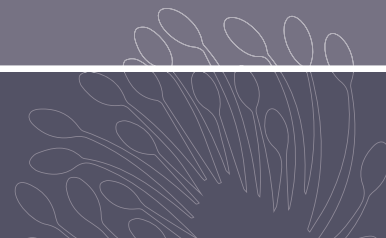
NORD  HAGEN



Nordhagen II - Moderne leiligheter med flott beliggenhet i Sandvika

 Utstillingsplassen

ET PROSJEKT I REGI AV UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS
OG STIFTELSEN OTTESTAD ALDERSBOLIGER
ARKITEKT: ANDERSSEN + FREMMING AS



Venner er som luftbobler på vannet
- ivrige etter å flyte sammen.

Henry David Thoreau



INNHold

8 INTRODUKSJON

*Velkommen til Nordhagen
Kontaktinformasjon til meglerne
Gleden av noe helt nytt
En gave fra Thor*

16 NORDHAGEN – OM PROSJEKTET

*Kort avstand til det du trenger
Sol og sommer i de grønne hager
Omgivelser utenom det vanlige
Flere rom å være sammen i
Ny hverdag i Nordhagen – møt naboene
Et solid kjøkken som varer
Rene flater – lunt bad
Tilvalg – hvordan vil du ha det?
Store fordeler ved å kjøpe helt ny leilighet
Hva sparer du på å kjøpe nytt?
Sammen i hverdagen med Heime
Grønt boliglån
Nøkkelinformasjon om Nordhagen
Dobbelboligforsikring*

56 TEGNINGER

*Etasjeplan 1 – parkering og sportsboder
Etasjeplan 2, 2. etasje
Etasjeplan 3, -5. etasje
Plantegninger
Utomhusplan*

74 SENTRALE DOKUMENTER

*Informasjon fra megler
Utstillingsplassen Eiendom AS
Leveransebeskrivelse fra utbygger
Utkast til sameievedtekter
Utkast til kjøpekontrakt*

111 KJØPSBEKREFTELSE

Kjøpsbekrefteelse for kjøp av ny bolig under oppføring

Prospekt rev. 12.02.25



Velkommen til
NORDHAGEN

Da vi lanserte Nordhagen i markedet sommeren 2023, visste vi at interessen kom til å bli stor. Mange hadde ytret ønske om å bo her – med nærhet til Mjøsa, egen strand, flotte fellesfasiliteter og lettstelte, moderne leiligheter. Men at første salgstrinn i Nordhagen skulle bli utsolgt på litt over to måneder, må bety bare én ting: Mange har ventet på et boligprosjekt som Nordhagen. Her får beboerne nemlig mer enn bare bolig. I tillegg til flotte fellesfasiliteter legges det i Nordhagen til rette for et sosialt, godt naboskap. Aktiviteter, hyggelige møter og god kontakt er stikkord for disse nye seniorboligene i Ottestad. Vi opplever at kjøperne i salgstrinn 1 trekker frem det sosiale som en viktig årsak til at de vil bo nettopp her.

Nordhagen vil bli et sosialt og rolig boområde der det skal være enkelt å finne på ting alene eller sammen med andre. Det legges stor vekt på brukervennlige og sosiale soner som brer seg utover hele tomtens lengde. Vi kan nevne både rosehage, grillplass og strandsone. Her skal det være lett å trives! De nye leilighetene i Nordhagen ligger rett ved Mjøsa, og har nærhet til byen. Ved ferdigstillelse vil Nordhagen bestå av tre blokker med omtrent 60 nye leiligheter. Dette prospektet omhandler salgstrinn 2 med 20 leiligheter, som er den midterste blokken. Prospektet vil gi deg en god innføring i prosjektet, leilighetene og alt det andre du trenger å kjenne til.

Eier du en bolig i dag som du trenger å selge? Ta kontakt, så gir vi deg en gratis e-takst av boligen din. Vårt samarbeid med SpareBank 1 Østlandet gjør at det er enkelt for deg å få finansiell rådgivning, slik at du kan velge den leiligheten som passer deg best.

God fornøyelse!

Petter Løvlund, m: 416 64 237, e: petter.lovlund@eminnlandet.no

Gro Rakstad, m: 971 22 404, e: gro.rakstad@eminnlandet.no



Nordhagen vil bestå av både boligblokker samt sosiale felleshus til fri benyttelse av beboerne. Det tas forbehold om at avvik vil kunne forekomme.



Gleden av noe

HELT NYTT

Vri om nøkkelen og åpne døra til din splitter nye boligdrøm!

I Nordhagen kan du velge mellom flere leilighetstyper, alt etter hva ditt behov er. Toromsleiligheter for deg som vil ha det lettvent og greit, treroms der du får et ekstra soverom, eller en romslig fireroms som gir litt mer plass til det du ønsker. Felles for alle leiligheter er god kvalitet, moderne design og tidsriktige løsninger. I Nordhagen kan du være med på å gi leiligheten personlighet. Er du tidlig ute er det mye å velge i blant farger, overflater og materialvalg.

En ny leilighet er lettstelt. I Nordhagen slipper du å tenke på utvendig vedlikehold, gressklipping og snømåking. Bruk heller tiden på det du liker best! Ny leilighet er enkel å holde ren, og har ingen riper i lakken.

Nordhagen får rause balkonger med sol og fin utsikt. Her har du plass til utemøbler og planter. En koselig balkong er som en forlengelse av stua, og de store skyvedørene gjør at du nesten kan invitere omgivelsene inn. Både middagsmat og kaffe smaker bedre utendørs, mens du hviler blikket på den frodige hagen.

Bygningene får heis, innvendig parkering og og utvendig sykkelparkering under tak. Det betyr en enklere hverdag for deg. Kjør bilen inn i p-planet, og ta heisen opp til leiligheten. Sånn har det blitt!

En gave

FRA THOR

Overingeniør Thor Anders Nordhagen var en samfunnsengasjert mann. Under oppveksten i Nordhagen kunne Thor tusle ned til Mjøsa når han ville. Han kunne bade, gå på skøyter om vinteren, og la blikket hvile utover vannet.

Antageligvis påvirket oppveksten ved Mjøsa Thors valg av yrke. Vann og miljø skulle bli viktig for Thor også i hans voksne liv. Som ingeniør jobbet han i mange år for både Hedmark fylke og Statens Forurensningstilsyn. På 70- og 80-tallet trengte Mjøsa hjelp etter mange år med uvettede utslipp, og Thor var blant dem som arbeidet for at innsjøen skulle bli friskmeldt.

Thor Nordhagen gikk bort i 2017. Han etterlot seg ingen livsarvinger, men skrev et testamente der han ønsket at stiftelsen Ottestad Aldersboliger skulle utvikle den 17 dekar store tomte til boliger for seniorer. På den måten kunne Thor være trygg på at vakre Nordhagen kunne fortsette å skape innholdsrike hverdager i generasjoner fremover.



Foto: Stiftelsen Ottestad Aldersboliger



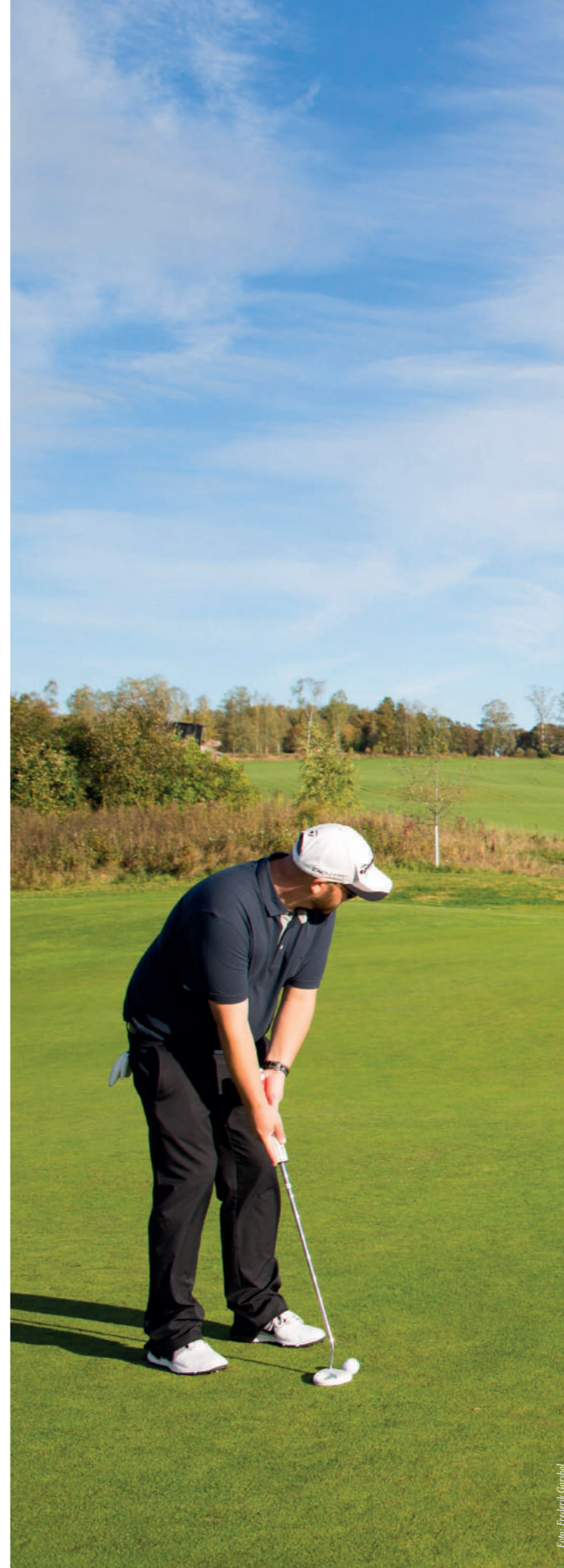
Å leve er ikke nok. Solskinn, frihet
og en liten blomst må man ha.

H. C. Andersen

I Nordhagen har du kort avstand til det du trenger, samtidig som du bor skjermet i grønne omgivelser.

Ta med kaffekopp og strikkesøy ned til brygga en tidlig sommermorgen og kjenn sola som varmer i ansiktet, eller hva med et kveldsbad i Mjøsa? I Nordhagen får du mer enn bare en ny leilighet. Området har strandlinje, brygge og badehus som beboerne fritt kan bruke.

Sandvika ligger i Ottestad og inviterer til en aktiv livsstil. Turen er kort til Atlungstad golfbane i Vestbygda, som er en 18-hullsbane i vakre omgivelser. Ottestad har et rikt utvalg turstier, og vakker natur som kan nytes alle årstider. I Bekkelaget finner du et utvalg butikker, eller du kan ta den korte turen over Stangebrua for å benytte deg av alt Hamar sentrum har å by på.



Sol og sommer

I DE GRØNNE HAGER

Når gikk du sist barbeint i gresset en sommermorgen?

Mennesker trenger nærhet til naturen, trenger å kjenne jord mellom fingrene og se vekster spire og gro. Nordhagen er ikke bare vegger, tak og moderne leiligheter, men også frodige uteområder med stort potensiale.

I Nordhagen har barn lekt og klatret i trærne, gått på epleslang og trillet dukkevogn. Bærbusker har levert fra seg søte fristelser til lange norgesglass. Rosebusker og sommerblomster har vaiet i vinden til glede for generasjoner.

Hagen skal være til glede også for deg - som beboer i det nye Nordhagen. For selv om mye i Nordhagen nå blir annerledes, er stedet og tomta den samme. Mulighetene er gode for deg som har grønne fingre. Du kan for eksempel dyrke vekster, klippe roser eller luke ugress hvis det trengs. Og vil du bare sitte på en grønnmalt benk i hagen og nyte, er du hjertelig velkommen til det også.

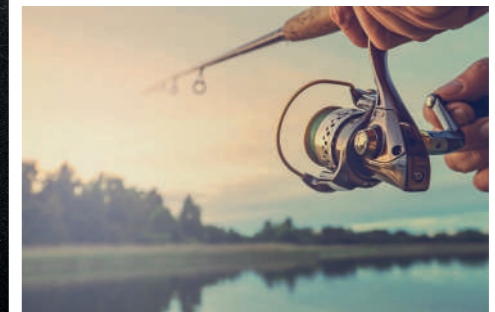


OMGIVELSER UTENOM DET VANLIGE

Leilighet med strandlinje og badehus - det hører man ikke ofte om! Rett over veien nedenfor Nordhagen ligger Mjøsa. Ta med deg bade-tøy og solbriller og nyt de fine omgivelsene i den lune vika ved vannet. Kveldsbad eller morgendukkert, en tur langs stranda eller en koselig sankthansfeiring med gode naboer - her er det mange muligheter.

Mjøsa har alltid vært viktig for folk som bor i nærheten. Om sommeren er innsjøen den reneste lekeparks, med bademuligheter, båtliv, sportsfiske og rekreasjon. I gamle dager var mjøsisen en viktig reisevei, her gikk ungene på skøyter og det ble kjørt billøp når isen var tjukk nok.

Å bo så nær Mjøsa gir noe mer til hverdagen, som bare nærhet til naturen kan gi.





Nordhagen vil bestå av ca. 60 nye leiligheter. Salgstrinn 2 omhandler blokken i midten av illustrasjonen. Det tas forbehold om at avvik vil kunne forekomme.

Epletreet dufter nyskapt sommer.
Her har tiden aldri vært. Den kommer.

Inger Hagerup



FLERE ROM Å VÆRE SAMMEN I

Noe av det som skiller Nordhagen fra andre boligprosjekt er de fine fellesområdene, ikke minst det gamle hovedhuset på stedet som nå skal bli et felleshus for beboerne. I hovedhuset blir det laget et gjesterom med bad i 2.etasje. Denne gjestedelen er disponibel for Nordhagens beboere. Dermed kan du fortsatt få besøk av slekt og venner selv om din egen leilighet ikke har plass til gjesteovernatting.

Hovedhusets 1.etasje får et selskaps/forsamlingslokale med et praktisk kjøkken og HC-toalett. Feire store og små begivenheter i denne «ekstra stua», som også vil bli brukt til felles arrangementer for beboerne. Den fine hagen utenfor kan selvsagt også tas i bruk når været er godt. Sosialt og trivelig!

I tillegg til det vesle badehuset ved stranda, har Nordhagen også en gammel tømmerstue på tomta. Planen er at dette bygget skal huse en peisestue og hobbyrom.



NY HVERDAG I NORDHAGEN - MØT NABOENE

De kjøpte en benk for to da de giftet seg. Nå gleder ekteparet Alstad seg til å innrede sin nye balkong i Nordhagen, blant annet med benken som alltid har vært med dem.

For noe må man ha med seg fra det som har vært, mener Christin og Kjell Magne Alstad. Helt øverst i Nordhagen skal de bo, og de gleder seg.

- Det som tiltalte meg var at vi ikke bare får en ny bolig, men også alt som hører med til tomta, sier Kjell (82). Han ser for seg at Nordhagen blir et sosialt sted å bo, med folk i omtrent samme livssituasjon som vil skape et godt miljø sammen.
- Jeg ønsker meg naboer å drikke kaffe med, sier Christin (80). Paret har bodd meste-parten av sitt voksne liv nord i landet, og har mange venner der. I nabolaget de nå bor i er det mange barnefamilier som har tette tidskjema.
- Det er bare slik det er, men jeg håper at livet i Nordhagen byr på flere bekjentskap, sier Christin.

Det er to aktive pensjonister som skal flytte inn i Nordhagen. Kjell (som tilfeldigvis er oppvokst på gården Nordhagen i Bardu) har en yrkeskarriere som logoped og spesialpedagog bak seg, mens Christin har vært lærer med utdanning innen flere områder. At kroppsøving var et av fagene hun underviste i, er lett å forstå. Fortsatt lett på foten i en alder av 80 år – med stor interesse for film, bøker og med frivillig jobb i bruktbuikk på Stange. Begge ønsker å bidra til at naboskapet i Nordhagen blir godt.

- Det er så mange muligheter her, og det gjør at dette boligprosjektet skiller seg ut, sier Kjell. Han er aktiv pentaque-spiller – et spill som ligner boccia, men som spilles med en litt annen teknikk.
- Kanskje vi kan anlegge en pentaque-bane her. Det hadde vært veldig fint!

Kjell og Christin skal flytte fra en rekkehusleilighet til en helt ny leilighet i Nordhagen. Det var Kjell som ville bo på toppen, sier Christin. Han er vant med flott utsikt fra årene de bodde i Nord-Norge. Nå blir det en ryddejobb i rekkehuset mens de venter på overtagelse av ny leilighet. Paret ser frem til å bo i en moderne bolig med vannbåren varme i gulvene, praktiske rom og en planløsning som passer deres behov.

- Vi har gjort noen endringer på den originale løsningen, slik at det passer oss, sier Kjell. Han synes det er viktig å kunne forme sitt eget bomiljø. Christin gleder seg til å innrede den romslige balkongen, med planter, utemøbler og selvfølgelig benken fra de var nygifte.
- Og så gleder jeg meg spesielt mye til en ting, legger Kjell til:
- Nyttårsrakettene over Hamar. Det skal bli litt av et skue fra øverst i Nordhagen!



Christin og Kjell på brygga ved Mjøsa, rett nedenfor Nordhagen.



Illustrasjon av kjøkken- og stuemiljø i O5-serien, her vist fra 505. Det tas forbehold om at avvik vil kunne forekomme.



Illustrasjon av kjøkken- og stuemiljø, her vist fra 503. Det tas forbehold om at avvik vil kunne forekomme.

ET SOLID KJØKKEN SOM VARER

Et godt kjøkken er så mye mer enn skuffer og skap. I de fleste av Nordhagens leiligheter er kjøkken og stue i åpen løsning, og da blir det ekstra viktig at kjøkkenet også tar seg godt ut.

Utbygger har valgt et stilsikkert kjøkken fra kvalitetsleverandøren Sigdal. I 70 år har Sigdal produsert kjøkken, og er et velrennomert merke som finnes i tusenvis av norske hjem. Å ha et godt kjøkken med praktiske løsninger har blitt en verdifull del av folks hverdagsliv.

Kjøkkenmodellen i Nordhagen heter Horisont, og leveres som standard med fronter i fargen «klassisk hvit». I tillegg til «klassisk hvit» kan du kostnadsfritt velge å bytte til fargene «lys grå» eller «mellomgrå». Er det ønskelig med andre farger på fronter enn disse, så kan Horisont leveres i ytterligere 13 ulike farger utover de tre nevnte mot en tilleggskostnad. Dette er et moderne trendkjøkken med slette fronter og innfreste grep, som markerer modellens linjerene design. Horisont kjennetegnes av en klar og kjølig friskhet, noe som representerer nordisk design på sitt beste. Ønsker du en annen stil kan du velge blant Sigdal sitt brede utvalg.

Det leveres helintegreerte hvitevarer og nedfelt koketopp med induksjon. Alle hvitevarene er fra kvalitetsleverandøren Electrolux, eller tilsvarende.



Illustrasjonsfoto fra Sigdal (Horisont)



Det tas forbehold om at avvik vil kunne forekomme.



Illustrasjonsfoto. Veggfliser leveres liggende 30x60 cm. I dusjsone leveres fliser tilsvarende farge som på gulv. Det tas forbehold om at avvik vil kunne forekomme

RENE FLATER - LUNT BAD

Det er et lunt og pent bad som utbygger har valgt for deg. Rene flater, tidsriktige fliser, vegghengt wc og dusjhjørne med glassvegger – et bad vi vet at mange vil trives med. Innredningen i badet er tilnærmet lik innredningen i kjøkkenet. En fin detalj som bidrar til helhet i leiligheten.

Likt som for kjøkken vil det i en begrenset periode være mulig å gjøre enkelte personlige valg i badet. Eksempler på tilvalg vil være valg av fliser, tre ulike stilretninger.

Badene i Nordhagen produseres på fabrikk og heises inn i bygningskroppen, en effektiv løsning som bidrar til raskere byggetid.





Samtlige leiligheter får gode utplasser med hyggelig utsyn. Her vist fra 501. Illustrasjon, det tas forbehold om at avvik vil kunne forekomme.



Bygget vil ha en fin og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som en har god kontakt med de hyggelige fellesområdene.
Illustrasjon, det tas forbehold om at avvik vil kunne forekomme.



TILVALG

Skap et hyggelig hjem med personlig preg.

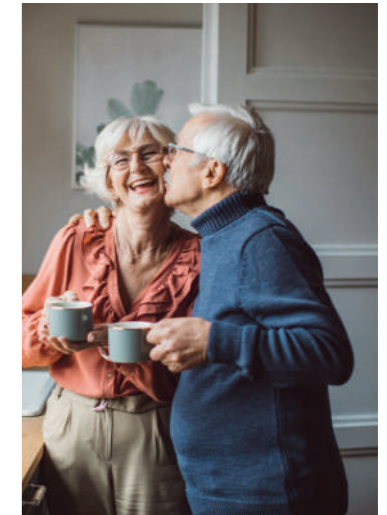
*Hovedlinjene har
utbygger satt, detaljene velger du.*

HVORDAN VIL DU HA DET?

De største beslutningene om bygget har utbygger tatt, basert på solid kunnskap og erfaring. Leilighetene har alle fått et klassisk og varig utgangspunkt, men detaljene ønsker utbygger at du skal få være med å påvirke. Få sette din personlige "touch" på det som er ditt hjerte nært.

Du kan for eksempel velge farge eller front på kjøkkeninnredningen, og du kan velge mellom flere baderomsinnredninger. Benkeplaten på kjøkkenet 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. Individuelle tilpasninger vil innebære et tillegg i prisen.



Store fordeler ved å kjøpe helt ny leilighet

Med ny bolig er det ingen fartshumper i veien. Ingen oppussings- eller reparasjonsbehov. Ingen riper i lakken. Bare rene og pene flater. Dessuten er utgiftene langt mer forutsigbare enn i en eldre enebolig.

Lavere utgifter til varme og strøm

Myndighetene stiller visse energi- og miljøkrav til alle nye bygg. Nye boliger forbruker derfor mindre energi enn bruktboliger – bra for både lommeboka og kloden! Du vil merke det på regninga. Se side 49 for nærmere beregninger. Nordhagen er tilknyttet bergvarmeanlegg, og leilighetene har vannbåren gulvvarme. Dette gir en god og lun varme i gulvene, samtidig som du slipper å ta hensyn til klumpete radiatorer langs veggene når du skal møblere.

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 Nordhagen vil dette i tråd med dagens bestemmelser kunne utgjøre et sted mellom kr 60 000 og kr 180 000 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.

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. Det er en godt å ha en bekymringsfri bolighverdag!

Vær med og bestem

Behov og smak forandrer seg med årene. Men mange års boerfaring 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. Vær med og bestem hvordan din nye bolig i Nordhagen skal se ut.

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.



HVA SPARER DU PÅ Å KJØPE NYTT?

I 2021 brukte norske husholdninger nærmere 90 milliarder kroner på renovering, ombygging og tilbygg (ROT) til egen bolig. Nesten hver fjerde husstand pusset opp, og det ble brukt i gjennomsnitt nesten 35 000 kroner på oppussing.

Baderommet er det «dyreste» rommet å pusse opp, mens kjøkkenet kommer på en solid andreplass. Når det gjelder de utvendige arbeidene er det tilbygg og bytte av utvendig takbelegg som koster mest, mens malerarbeid er det som koster minst.

Årlige beregnede besparelser (reduerte kostnader til renovering, ombygging og tilbygg + reduserte kostnader til oppvarming) vil gjennomsnittlig mellom de ulike bruktboligtypene (enebolig/småhus/leilighet) sett opp i mot en ny leilighet i Hedmark være:

Fra brukt enebolig til ny leilighet: kr. 68.218

Fra brukt småhus til ny leilighet: kr. 37.247

Fra brukt leilighet til ny leilighet: kr. 21.524

Ved å flytte til en ny bolig vil man følgelig ikke ha behov for (teknisk) vedlikehold av boligen de første årene, samtidig som utgiftene til oppvarming er vesentlig lavere, i og med at en ny bolig normalt sett er vesentlig bedre isolert enn en brukt bolig.

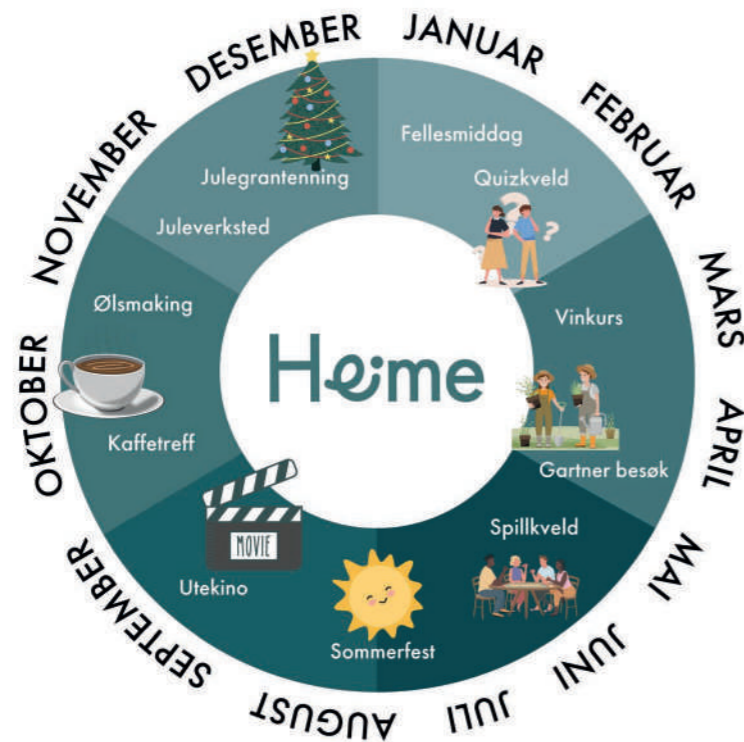
Informasjon hentet fra Prognosesenteret; «Analyse av driftskostnader ved å bo i ny kontra brukt bolig, datert 07.02.2022». Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon om beregninger og analysen.

SAMMEN I HVERDAGEN MED HEIME

I Nordhagen legges det aktivt til rette for gode møter beboerne mellom, men du bestemmer selv hvor sosial du vil være. For å få en oversikt over hva som skjer, beskjeder fra styret og annen kommunikasjon beboerne imellom, får Nordhagens beboere tilbud om å bruke en app som heter Heime. Appen er enkel å bruke, og målet er at Heime skal legge til rette for et varmere nabolag.

Heime er allerede i bruk i mange nabolag i Norge. Det er bare beboere i Nordhagen som har tilgang til Nordhagens gruppe i Heime, og her kan man også lage forskjellige undergrupper som beboerne kan slutte seg til dersom de har interesse for det. På den måten blir det enkelt å avtale aktiviteter, kommunisere og be om tjenester eller tilby en selv.

I appen kan man reservere gjesterom, spørre en nabo om man kan låne en hammer, eller invitere naboen på en gåtur i trivelige omgivelser. Folka bak Heime-appen kommer til å arrangere ulike aktiviteter, alt etter hva beboerne selv ønsker. Du kan også bruke Heime-appen til andre praktiske ting, som å bestille frisørtime eller taxi. Med Heime kan man være sosial hvis og når man vil - eller nyte freden i ens egen nye, moderne bolig hvis det passer best.



Heime™

LEV LIVET FULLT OG DELT **Heime**

Aktuelt

Appen

Prosjekter

Kontakt

Last ned appen

Adminpanel

Heime - et unikt trivselsprosjekt

Mari, H302: Hei, naboer! Vi samles til en kaffekopp i hagen kl. 12.30.

Berit, H202: Så hyggelig, vi sees!

Gunnar, H104: Trivelig! Jeg tar med napoleonskake :)

SOSIALT

Melding:

Sosial sammenkomst i rosehagen kl 17.00 i dag!
Bli med, da vel! 😊

Heime-appen
er enkel å bruke

VI HJELPER DEG MED FINANSIERINGEN

Drømmer du om en splitter ny leilighet i Nordhagen?

Vi tar gjerne en prat med deg for å se på mulighetene. Samarbeidet mellom SpareBank 1 Østlandet og EiendomsMegler 1 Innlandet gjør at du kan få det meste ordnet på ett sted - praktisk og forutsigbart.

For Nordhagen har vi to dedikerte rådgivere som vet mye om prosjektet, og som kan hjelpe deg med spørsmål om finansiering. Ta kontakt i dag, så avtaler vi et uforpliktende møte.



Linn Alstad Lochert
Finansrådgiver
Tlf.: 911 02 272
linn.lochert@sb1ostlandet.no



Pål Stenhaus
Finansrådgiver
Tlf.: 918 10 250
pal.stenhaus@sb1ostlandet.no

Ta grønne valg
og få bedre rente
på boliglånet

Grønt lån til
energieffektiv bolig

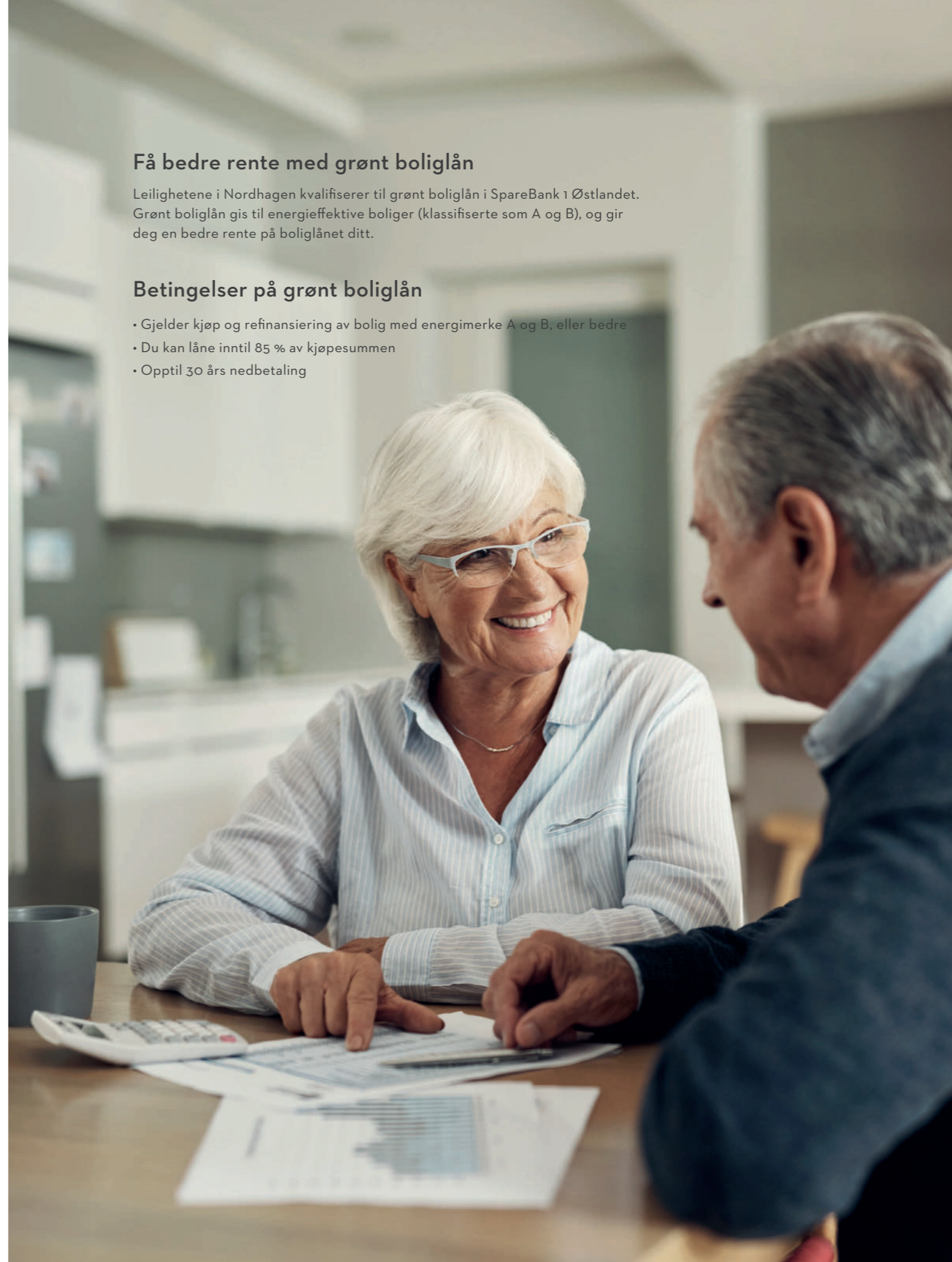
Gjør det enklere
å velge bærekraftig

Få bedre rente med grønt boliglån

Leilighetene i Nordhagen kvalifiserer til grønt boliglån i SpareBank 1 Østlandet. Grønt boliglån gis til energieffektive boliger (klassifiserte som A og B), og gir deg en bedre rente på boliglånet ditt.

Betingelser på grønt boliglån

- Gjelder kjøp og refinansiering av bolig med energimerke A og B, eller bedre
- Du kan låne inntil 85 % av kjøpesummen
- Opptil 30 års nedbetaling



Nøkkelinformasjon om
LEILIGHETENE

- 2- til 4-roms leiligheter, selveier
- 51 til 109 m² BRA
- Beliggenhet i 2.-5. etasje
- Alle leiligheter har luftige balkonger mot hageområdet
- Skyvedører fra stue til balkong som gir godt med lys
- Gjennomgående leiligheter
- Heis
- God standard med moderne kjøkkeninnredning/hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom
- Balansert ventilasjon
- Praktisk innvendig bod, bod i p-plan og på balkong
- Muligheter for tilvalg

Det vises til detaljert leveransebeskrivelse i prospektet.

Nøkkelinformasjon om
UTEOMRÅDENE

- Flott, opparbeidet hageområde med blant annet eplehage og rosehage
- Strandområde ved Mjøsa, med badehus og brygge
- Felles lokaler med gjesteleilighet, verksted og selskapslokale
- Mange flotte turstier i området
- Praktisk parkering i 1. plan, klargjort anlegg for lading av el-bil
- Flere parkeringsplasser utendørs
- Bussholdeplass like ved boligområdet

DOBBELTBOLIGFORSIKRING - EN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Å kjøpe ny bolig før man selger den gamle kan føles usikkert. For å gjøre bolighandelen tryggere for deg, har Nordhagen dobbeltboligforsikring.

Forsikringen dekker faktiske ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder, dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av leilighet i Nordhagen. Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Forsikringen har ingen egenandel, kun en karenstid på 3 måneder. Den er gyldig i 12 måneder etter overtakelse, og du som kjøper må oppfylle følgende krav for å få utbetaling gjennom forsikringen:

1. Overtatt ny bolig.
2. Forsøkt å selge boligen gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Forsikringen opphører en måned etter budaksept, og du som kjøper må akseptere bud på din usolgte bolig innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom bud innenfor denne grensen ikke aksepteres, bortfaller muligheten for erstatning.

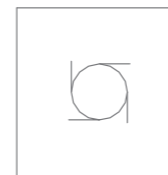
Det er Söderberg & Partners som leverer forsikringen, og den blir betalt av utbygger.



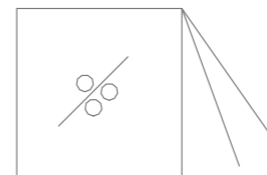
Tegninger

Foto: Hamar Stiftstidende - Anne Domkirkeodden

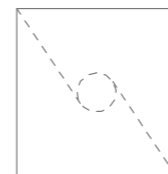
TEGNFORKLARINGER



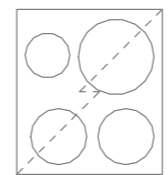
Vaskemaskin/tørketrommel



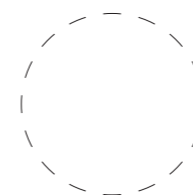
Kjøleskap/fryser



Oppvaskmaskin

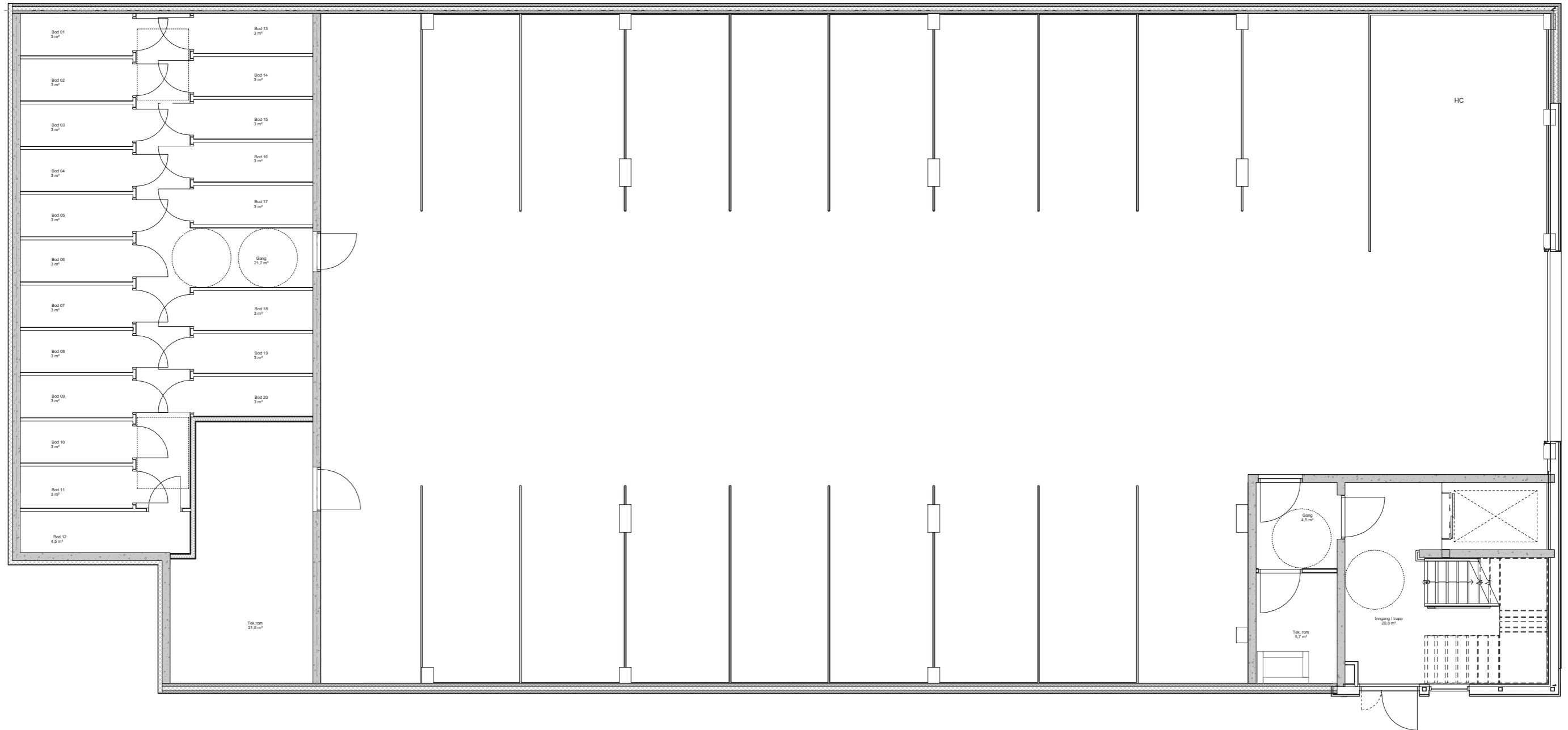


Komfyr med ovn



Snusirkel - min 1,5 m

ETASJEPLAN 1 - PARKERING OG SPORTSBODER



ETASJEPLAN, 2. ETASJE

Leilighet 201

Leilighet 202

Leilighet 203

Leilighet 204

Leilighet 205



Leilighet 301-501

Leilighet 302-502

Leilighet 303-503

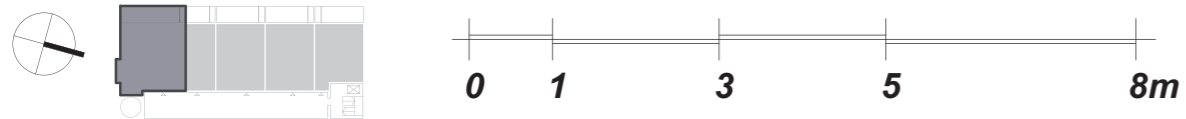
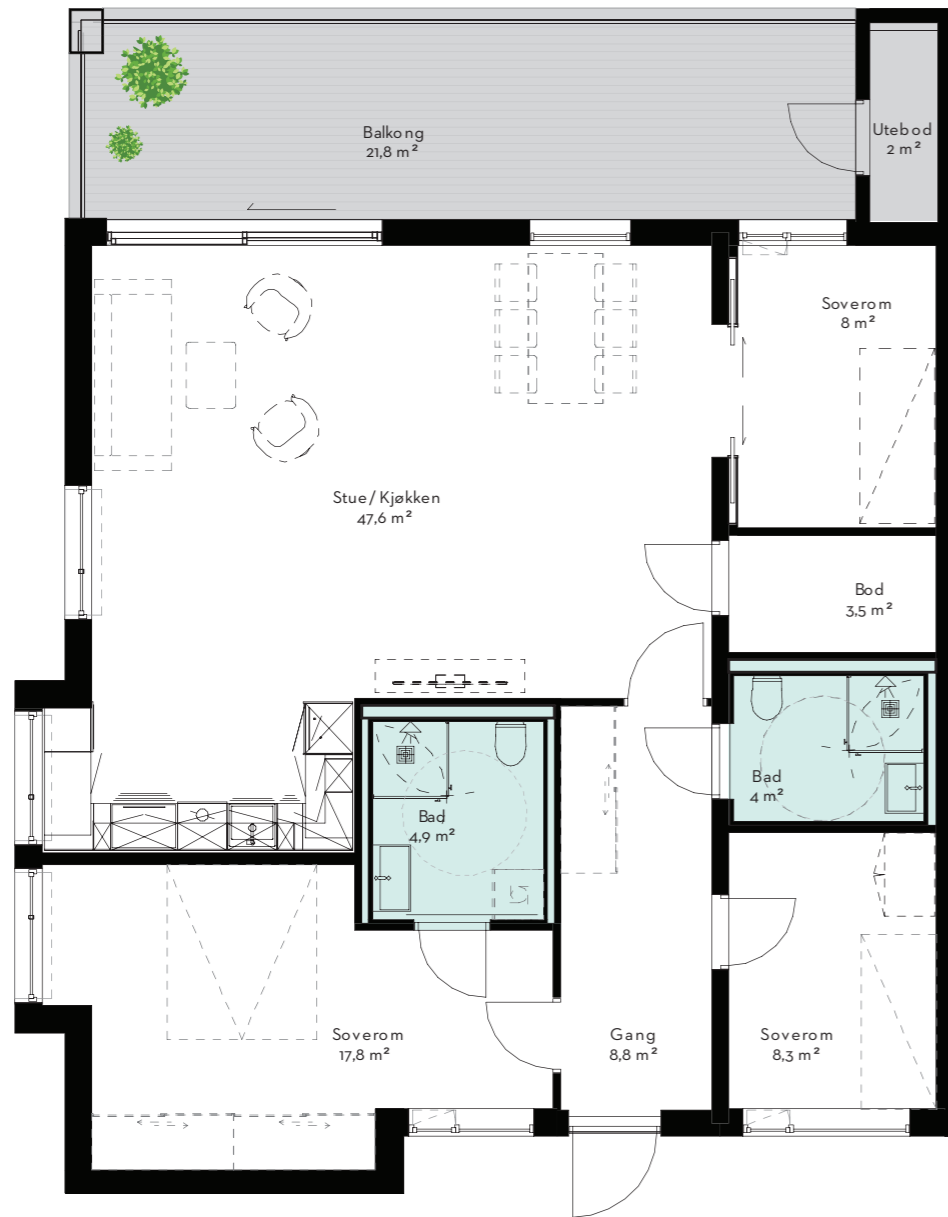
Leilighet 304-504

Leilighet 305-505



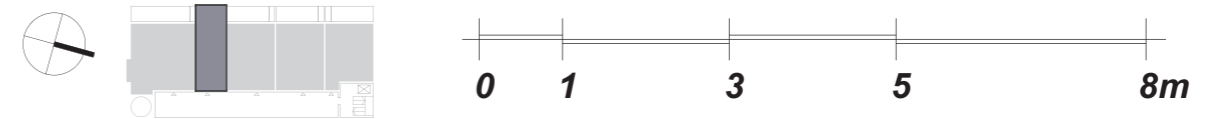
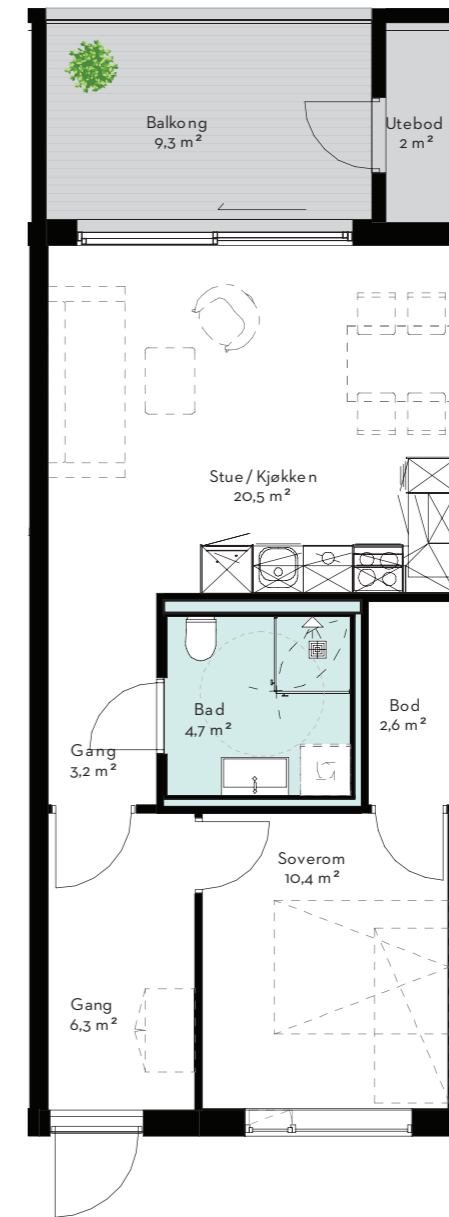
4-ROMS
201-501

BRA 114 M² | BRA-i 109 M² | BRA-e 5 M² | TBA: 22 M² | 2 BAD OG 3 SOVEROM | 2.-5. ETG



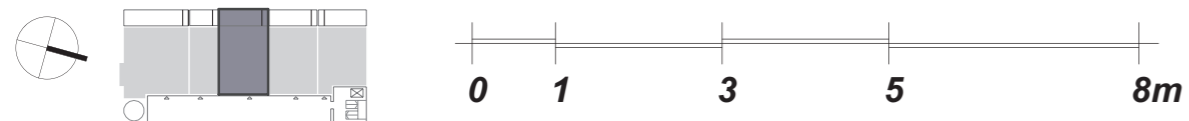
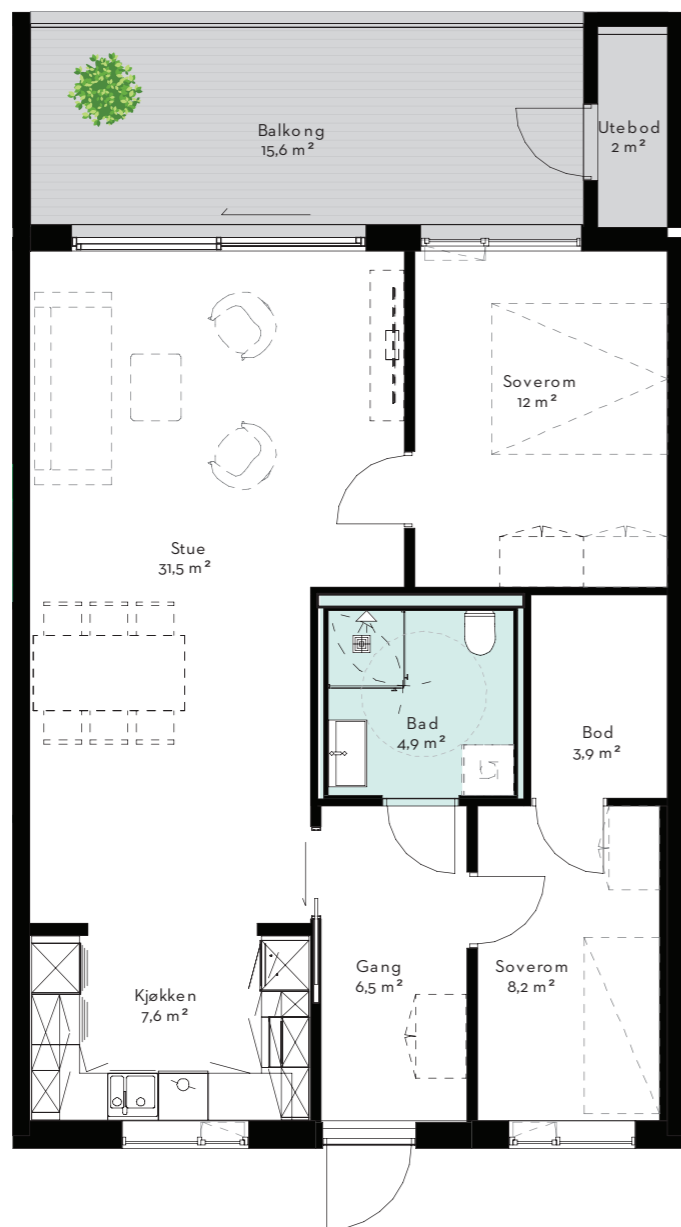
2-ROMS
202-502

BRA 55 M² | BRA-i 50 M² | BRA-e 5 M² | TBA 9 M² | 1 BAD OG 1 SOVEROM | 2.-5. ETG



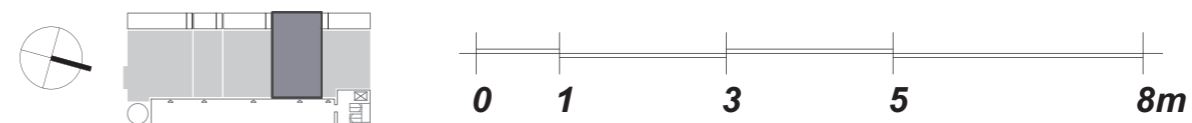
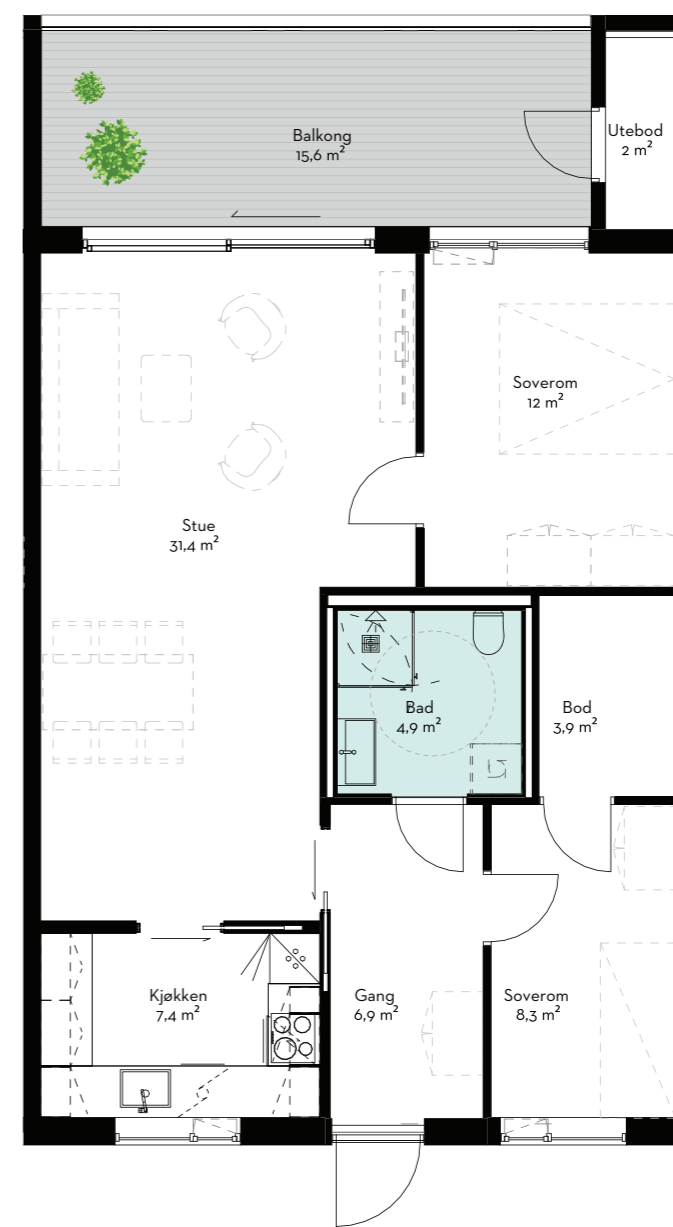
3-ROMS
203-503

BRA 84 M² | BRA-i | 79 M² | BRA-e 5 M² | TBA 16 M² | 1 BAD OG 2 SOVEROM | 2.-5. ETG



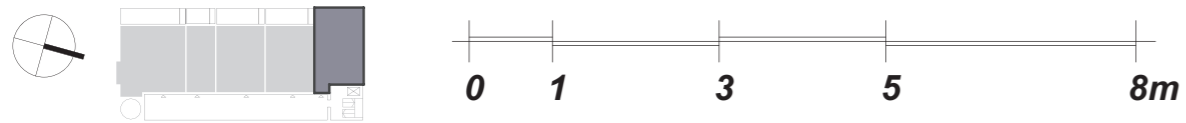
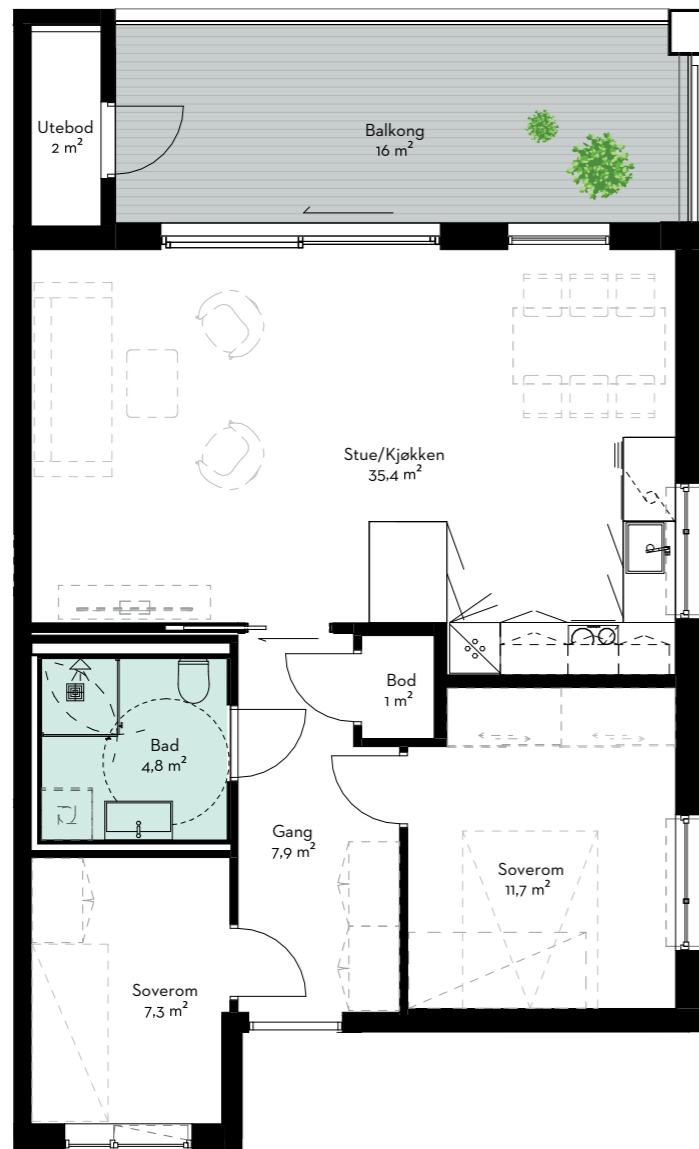
3-ROMS
204

BRA 84 M² | BRA-i 79 M² | BRA-e 5 M² | TBA 16 M² | 1 BAD OG 2 SOVEROM | 2. ETG

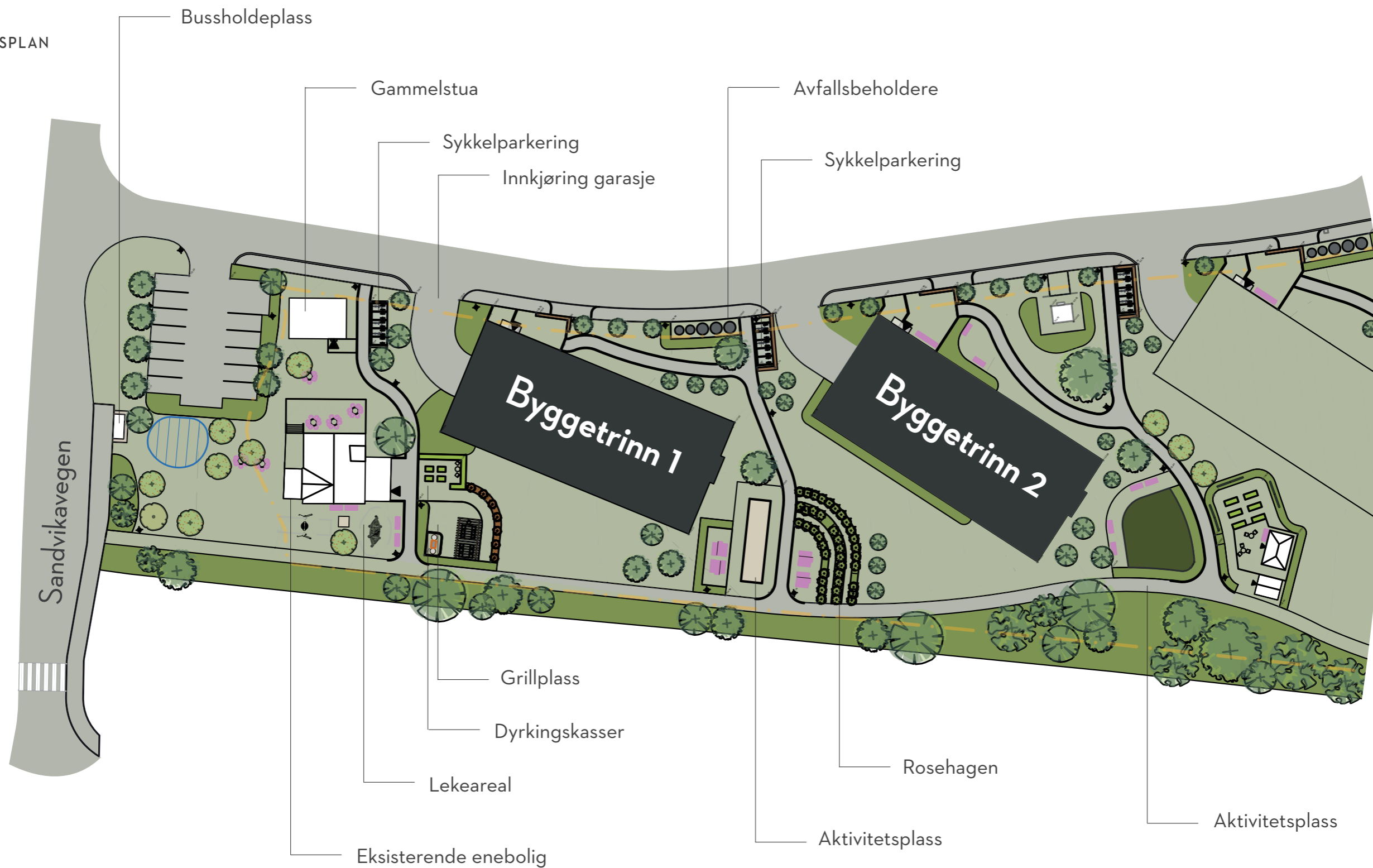


3-ROMS
205 og 305

BRA 77 M² | BRA-i 72 M² | BRA-e 5 M² | TBA 16 M² | 2.-3. ETG | 1 BAD OG 2 SOVEROM



UTOMHUSPLAN



OPPDRAGSTAKER:

EiendomsMegler 1 Innlandet AS
 Avdeling Nybygg, Hamar
 Strandgata 15
 2317 Hamar
 Org nr.: NO 945727306

Ansvarlige meglere**Petter Løvlund**

Prosjektmegler / Eiendomsmegler
 Tlf.: 416 64 237 | epost: pl@em1innlandet.no

Gro Rakstad

Prosjektmegler / Eiendomsmegler MNEF
 Tlf.: 971 22 404 | epost: gr@em1innlandet.no

EIERFORHOLD**Utbygger**

Nordhagen Seniorboliger AS
 Vangsveien 111
 2303 Hamar
 Org.nr. 928997197

Entreprenør

Martin M Bakken AS

EIENDOMSBETEGNELSE**Adresse:**

Nordhagen har en flott beliggenhet i Ottestad. Eiendommen kan bli sammenføyd, fradelt, seksjonert og tildelt nye adresser fra Stange kommune.

Eierform

Selveier

Registerbetegnelse

Eiendommen består i dag av følgende matrikkel: Gnr. 9 bnr. 235 i Stange kommune (3413).

GENERELL INFORMASJON

Nordhagen er et nytt og moderne boligprosjekt i attraktive Sandvika i Ottestad med nærhet til Mjøsa. Prosjektet får en unik beliggenhet på en skrånende solrik tomt med tilgang til felleshus, tømmerstua og ikke minst strandlinje med grøntareal, badehus og brygge.

Thor Anders Nordhagen donerte eiendommen Nordhagen til stiftelsen Ottestad Aldersboliger. Han øremerket eiendommen til aldersboliger. Det er nå Nordhagen Seniorboliger AS som skal forestå utbyggingen. Selskapet eies av Ottestad Aldersboliger og Utstillingsplassen Eiendom AS.

Nordhagen er planlagt å omfatte tre til fire boligblokker som vil ligge skråstilt på tomta, ovenfor den eksisterende eneboligen og tømmerstua. De vil alle få godt med lys og luft. Det andre byggetrinnet, blokk 2, vil inneholde 20 moderne leiligheter. Bygningen vil ha innvendig garasjeanlegg i plan 1. Leiligheter fra og med plan to til og med plan fem. Alle leilighetene vil være på ett plan med alle nødvendige funksjoner for en enkel og god bokvalitet. Leilighetene er gjennomgående med lys fra to eller tre sider. De vil få solrike vestvendte balkonger med fritt utsyn. Utsikten utvides i takt med etasjeplanene oppover i bygget hvor de etter hvert vil se Mjøsa og omkringliggende landskap. De fleste vil ha inngang fra svalgang mot øst hvor beboere kan nyte morgensolen.

I Nordhagen vil det tilrettelegges for at beboerne skal trives godt både i sine private leiligheter og på fellesområdene. Det blir etablert fine grøntareal mellom boligblokkene og rundt felleshusene. Når hele tomta er ferdig utbygd vil området få en frodig og forfriskende hage med naturlige møteplasser, sittegrupper og pergola. Det vil bli etablert hyggelige lekeplasser, grillområde, plantekasser og rosehage for å nevne noe. I tillegg har sameiet tilgang til en strandlinje med grøntareal, badehus og brygge.

Nordhagen vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Utbygger vil beholde seg retten til enten å velge en løsning med ett eierseksjonssameie felles for alle, eller flere sameier – eksempelvis ett for hvert bygg. Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter, samt eierbrøken som følge av dette.

Felleshus, tømmerstue, strandlinje med badehus og brygge

Nordhagen skal bli et sted der beboerne trives sammen og hvor nye vennskapsbånd knyttes. Å være sosial og bli kjent med naboene er kanskje det viktigste for trivsel, stabilitet og tilhørighet i bomiljøet. Det gamle hovedhuset vil bli pusset opp og satt i stand slik at det kan benyttes

som et naturlig samlingssted for møter, spillekvelder og julelunsj – ja, til det meste. Boligen kan selvfølgelig leies av beboer i sameiet til privat samling av venner og familie. I andre etasje vil det være en separat del med soverom og privat baderom som kan leies til overnattingsbesøk. Stiftelsen Ottestad Aldersboliger vil disponere et kontor i andre etasje.

Tømmerstua vil settes i stand slik at den kan benyttes til hyggelige sammenkomster. Den vil bestå av en peisestue og hobbyrom.

Strandparsellen med badehus og brygge er en liten oase for seg selv. Dette vil bli et yndet sted hvor man kan trekke ned på fine solskinnsdager både alene, sammen med naboen eller med barnebarn.

Felleshusene og tilgang til stranden/brygga vil ikke bli levert i henhold til kravene til universell utforming. Felleshusets første etasje vil likevel settes i stand så nær universell utforming som bygningsmassen tillater og muliggjør uten unødvendig store inngrep.

Heime - en fellesskapsløsning

I Nordhagen vil det bli enkelt å bli kjent med naboer, dyrke det sosiale og nyte godt av nabolagets mange muligheter og aktiviteter. Her vil det bli enkle ordninger for deling og en brukervennlig kommunikasjonskanal for beboerne for å øke trivsel i boligprosjektet.

Standard

Nordhagen vil være et prosjekt med fokus på god håndverksmessig kvalitet, fine uteplasser både i direkte tilknytning til leilighetene og de unike fellesområdene mellom bebyggelse, felleshus og nede ved stranden. Generelt vil leilighetene og bygget ha en god standard på teknisk anlegg, materialvalg og innredninger. Kjøkkeninnredningen leveres fra Sigdal eller liknende anerkjent leverandør med moderne fronter og integrerte hvitevarer som stekeovn, nedfelt induksjonstopp, helintegrert oppvaskmaskin og helintegrert kjøle- og fryseskap. Gulv leveres med en matt lakkert enstavs eikeparkett. Bad leveres som prefabrikkerte badromskabiner med keramiske fliser på gulv og vegger, veggmontert toalett, heldekkende servanttopp med innredning og speilskap. Dusjvegger i herdet glass. Badrom og andre nedforedede arealer leveres med LED-downlights innfelt i himlinger. Det blir vannbåren termostatstyrt gulvvarme i alle rom unntatt soverom og bod. I salgs- og byggeprosessen vil kjøper få anledning til å påvirke enkelte materialvalg og innredningsvalg.

Prosjektet vil bli prosjektert og bygget i henhold til teknisk forskrift av 2017 med siste gjeldene revisjon. Rammetillatelsen foreligger. Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre tilpasninger og/eller endringer i rammetillatelsen for utomhusarealene, dersom dette skulle være aktuelt eller nødvendig.

TOMT OG BELIGGENHET

Beliggenhet

I Nordhagen får du muligheten til å bo i attraktive Sandvika med umiddelbar nærhet til Mjøsa.

Samtlige leiligheter vil få en lys og solrik beliggenhet. Ottestadstien er rett utenfor døren hvor en kan nyte det flotte landskapet som Stange Vestbygd har å tilby. Atlungstad med et vakkert golfanlegg, spiseri og arrangementer ligger kun en kort sykkeltur unna.

Det er 1,4 km til Vikasenteret med assortert utvalg av forretninger, deriblant en stor dagligvareforretning, legesenter, blomsterforretning, klesforretning, frisør og et apotek. Til Hamar bysentrum er det rundt 3,5 km. Her finnes det et bredt utvalg av kaféer, restauranter, jernbanestasjon og ulike kulturarrangementer som lett kan nås via bussen som stopper rett ved eiendommen.

Areal og type

Tomten for hele Nordhagen var opprinnelig på ca. 17,7 daa. Eiendommen blir trinnvis fradelte i forbindelse med fremdriften av prosjektet. For Nordhagen trinn 2 vil tomten bli på ca. 3,1 daa. Hovedbølet ligger som to parseller som er delt av Sandvikavegen. Parsellen på nedsiden av Sandvikavegen ligger helt ned til Mjøsa og er bebygd med badehus og brygge. Tomtearealet på oversiden av veien er bebygd med hovedhuset samt tømmerstua som vil benyttes som felleshus for de kommende sameiene.

Tomtens beskaffenhet

Nordhagen vil bli opparbeidet med fine grønne fellesområder rundt boligbyggene og felleshusene. Det vil bli varierende beplantning av grønne vekster, gangveier med grus/asfalt/belegningsstein, noen lekeapparater og flere sosiale soner med sitteplasser som vil være tilgjengelig for beboere. Opparbeidelse vil skje i takt med utbygging og ferdigstilling til overtagelse så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden. Det er etablert en bruksrett for beboerne til fellesområdene med hus, tømmerstua og strandlinje med badehus og brygge.

Det vil bli montert moderne og tidsriktig utebelysning ved innganger, svalganger og balkonger. Dette gjelder også for utomhusanlegget med interne gang- og kjøreveier.

Adkomst

Innkjøring fra Sandvikavegen. Blokken vil få innkjøring direkte inn i byggets første etasje vendt mot nord. Inngangspartiet ligger i byggets østlige fasade.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg, vann og avløp. Interne stikkveger er sameiets fellesansvar. Rettigheter i forbindelse med adkomst og gjesteparkering vil være regulert i bruksretten til sameiet.

Oppvarming/ventilasjon

Oppvarming av leilighetene vil bli levert med vannbåren termostatstyrt gulvvarme i alle rom, med unntak av soverom og bod. Soverom vil bli utstyrt med elektrisk termostatstyrt panelovn.

Prosjektet blir tilknyttet bergvarmeanlegg som vil bli etablert i området, med én måler på inntaksledningen i teknisk rom. Forbruk av oppvarming måles separat i hver enkelt leilighet og avregnes etter et gitt intervall. Leilighetene forsynes med varmtvann fra felles veksler plassert sentralt i teknisk rom i 1. etasje. Forbruk av varmt- og kaldtvann avregnes på egen måler. Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling i hver enkelt leilighet fra eget luftbehandlingsanlegg plassert i bod på balkong så langt det er mulig. Luftbehandlingsanlegget har god varme-gjenvinning og elektrisk ettervarmebatteri. Det leveres et eget ventilasjonsanlegg for garasjeanlegget og boder.

Parkering/boder

Til de fleste leiligheter medfølger det én p-plass i felles garasjeanlegg i plan 1. Enkelte leiligheter vil ved første gangs kjøp få anledning til å inngå leieavtale av utvendig p-plass. Sportsboder og tekniske rom er tilknyttet parkeringsarealet i plan 1. I tillegg vil hver leilighet ha en utebod med tilgang fra balkong.

Se prisliste for detaljert informasjon om hvilke leiligheter som har medfølgende garasjeplass og ev. rettighet til å inngå leieavtale av utvendig p-plass. Gjesteparkering på felles parkeringsområde etter gjeldende bestemmelser.

Areal

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger. Se prisliste eller tegninger for areal pr. leilighet. Bruksarealet er beregnet iht. reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger. P-rom er leilighetens bruksareal fratrukket 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 i stor grad inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt faktureres direkte fra Stange 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 2023 er beregnet til 2,7 promille av formuesverdien. Se prisliste og budsjett for felleskostnader for nærmere spesifisering.

Stipulerte felleskostnader

De ulike kostnadspostene i driftsbudsjettet for sameiet vil bli fordelt andelsmessig mellom seksjonene, beregnes delvis etter seksjonens bruksareal og delvis på antall seksjoner. 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, á-konto varme leiligheter, grunnpakke kabel-TV/internett, brøyting/strøing, drift/vedlikehold av utomhusanlegg og anlegg/bygninger for felles benyttelse, felles garasjeanlegg, Heime applikasjon og andre driftskostnader.

Seksjonseierne/sameiet er ansvarlig for 25% av kostnadene til forvaltning, drift og vedlikehold av anlegg/bygninger for felles benyttelse. I det tilfelle at det etableres fire blokker vil ansvaret reduseres til 20%.

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. 2023-priser da budsjett ikke hensyntar eventuelle prisøkninger på kostnader og tjenester fra 2023 til overtagelse. Avsetning til vedlikehold påbegynnes når alle salgstrinnene 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. For fyring og varmtvannsforbruk er et á-konto beløp 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 fullverdiforsikret gjennom sameiets fellespolise, og betjenes gjennom felleskostnadene. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Utbygger vil utstede 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.

Vilkår erverv i boligsameiet

Det er et vilkår for å erverve, eie og leie seksjoner i sameiet at seksjonseier/leietaker tilhører aldersgruppen 55 år og eldre. Salg eller utleie til selskaper, organisasjoner e.l. er akseptert så lenge vilkårene ivaretas. Salg eller utleie til andre aldersgrupper kan fravikes etter godkjenning av stiftelsen Ottestad Aldersboliger.

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 overtagelse 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 besluttes gjennomført.

Bruksrett opprinnelig eiendom (hovedbølet)

Når eiendommen etter utbygging er ferdig fradelte, vil gjenværende del av hovedbølet bestå av én parsell på hver side av Sandvikavegen. Hovedbølet vil eies av stiftelsen Ottestad Aldersboliger. Det vil foreligge tinglyst bruksrett mellom Ottestad Aldersboliger og Nordhagen Seniorboliger AS for bruk av dette arealet. Bruksretten vil gjelde fullt ut for alle sameiene.

Det vil etableres et driftsstyre. Driftsstyret skal bestå av en representant fra styret i hvert av de sameiene som etableres på utviklingseiendommen. Stiftelsen skal ha rett til å være representert i driftsstyret.

Andre rettigheter og forpliktelser

Den enkelte sameier plikter seg til å innrette seg etter sameiets vedtekter og gyldige fattede vedtak på årsmøtet for sameiet. Det er utarbeidet et forslag til vedtekter som vil bli endelig vedtatt på stiftelsesmøtet for sameiet. Dette ligger vedlagt prospektet.

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 Ottestad-Nordhagen, planforslag datert 23.06.2021. 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 foreligger.

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.

ØVRIGE FORHOLD

Overtakelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden 3. kvartal år 2025, senest 30.09.2025. Det er beregnet ca. 12-13 måneders byggetid. Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for å ha Boligen klar for overtagelse. Arbeidet skal utføres med rimelig fremdrift og uten unødig avbrudd.

Visning

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

Boligselgerforsikring

Selger anses som profesjonell og har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Dobbeltboligforsikring

Selger har tegnet Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners som en trygghet for deg som kjøper. Dette sørger for at du får dekket eventuelle doble boutgifter i en gitt periode. Se vilkår for nærmere informasjon.

Omkostninger kjøper

Kjøpers omkostninger er stipulert til ca. kr 7 - 15.000

per leilighet. Dette inkluderer dokumentavgift av andel tomteverdi beregnet etter eierbrøk og tinglysingsgebyr for skjøte.

I tillegg betaler kjøper for tinglysing til egen finansiering med kr 727 per panterettsdokument. For nærmere opplysninger om omkostninger vises det til prislister og vedlagt utkast til kjøpekontrakt.

Meglernes vederlag

Det er mellom selger og megler inngått avtale om en provisjon kr 41 875 pr. enhet samt visningshonorar kr 2 000. I tillegg kommer markedsføringskostnader.

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 byggearbeidene.

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 å 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 gjennom megler. 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.

Garantier

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

Eventuell transport av avtalen

Kjøpekontrakten kan ikke transporteres uten samtykke av Selger. Selger kan på fritt grunnlag avslå å gi samtykke til transport. Dersom Selger godtar transport, vil de kreve et transportgebyr på kr. 50.000 som pliktes innbetalt i sin helhet av Kjøper 1 før Selger signerer nødvendige dokumenter. Megleromkostninger kommer i tillegg.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt av markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videre salg/transport av kjøpekontrakt eller utleie uten selger/meglernes samtykke.

Avbestilling

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers 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 minimum tilsvarende 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.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendoms- og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018, nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er meglerforetaket pliktig til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesum som ikke

kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra konto i norsk bank.

Lov som regulerer salget

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

Budgivning

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

Bindende kjøpsbekreftelse følger vedlagt dette prospektet. Skjemaet kan også lastes ned fra prosjektets hjemmeside: boinordhagen.no

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Forkjøpsrett

Ottestad Aldersboliger har forkjøpsrett før andre interessenter i de respektive byggetrinn. Jf. vedtektene vil stiftelsen til enhver tid ha rett til å eie inntil 25 % av seksjonene i hvert enkelt sameie, som skal leies ut innenfor stiftelsens formål.

Forbehold i illustrasjoner/prospekt

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet/salgsoppgaven. Illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, plantegninger m.m. er presentert for å synliggjøre den ferdige bebyggelsen, men kan ikke anses å inngå i leveransen eller detaljer for utførsel.

Inntegnede møbler/utstyr/inventar/hvitevarer medfølger nødvendigvis ikke, og det kan forekomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Det kan være avvik mellom salgsmaterialet og den endelige leveransen. Slike mangler utgjør ingen mangel ved selgers leveranse, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Illustrasjoner av kjøkken på tegninger er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Kjøkken leveres iht.

nærmere detaljert tegning fra kjøkkenleverandør.

Det vises til leveransebeskrivelsen inntatt i dette prospektet. Leveransebeskrivelsen er bindende for selger og er en del av kjøpekontrakten på boligen.

Finansiering

Når du skal kjøpe bolig, kan Sparebank 1 hjelpe deg med finansieringen. Sparebank 1 er representert i hele landet og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

Verdivurdering/e-takst

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





UTSTILLINGSPLASSEN -LOKAL OG ERFAREN

Nordhagen er i trygge hender hos utbygger Utstillingsplassen Eiendom AS (UPL). I dag er UPL Innlandets største eiendomsselskap med løsninger for folk, miljø og samfunn. UPL er en nasjonal aktør innen eiendomsutvikling, eiendomsforvaltning og boligutvikling. Hovednedslagsfeltet er Innlandet, men de opererer også nasjonalt og over landegrensene.

Kvalitet er viktig for UPL. Ikke bare leilighetene, men også fellesområder som trappe-rom og garasjekjeller skal være skikkelig gjort, sier Nils Olsson Østby-Deglum, markedsdirektør i UPL: - Vi er en lokal utbygger som lever av vårt gode rykte. Derfor må vi levere kvalitet i alle ledd, sier han.

UPL har røtter tilbake til 1852. Her møter du med andre ord et solid firma med lang erfaring. Mye av virksomheten er i partnerskap med andre, noe som har gitt tilgang til spennende prosjekter og gode langsiktige relasjoner - en av grunnpilarene for selskapet. Parken 1-3, Bryggeriet 1-6, Tårnhaven, Atriumshagen, Teglgården 1 og 2, Vestbyen kvartal 1-3, Banken og Vika Hage 1 og 2 er noen av boligprosjektene i Hamarregionen som UPL står bak. UPL har også i mange år satset stort på hotell og kan vise til flere fremtredende hoteller i Osloregionen, 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 gjennomføringsevne og et godt renommé. UPL kjenner boligmarkedet i Innlandet, og har med sin lange erfaring stått fjellstøtt også i et utfordrende boligmarked.

- Kvalitet går aldri av moten, sier Nils Olsson Østby-Deglum.

- Det vil alltid være et marked for de gode, gjennomtenkte boligprosjektene. Nordhagen er et av disse, og vi er stolte over å få være utbygger for dette spennende boligkonseptet.

LEVERANSEBESKRIVELSE NORDHAGEN

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

Dersom det skulle forekomme avvik mellom teknisk beskrivelse og plantegninger, vil denne beskrivelsen være førende for leveransen. Endringer som følge av detaljprosjekteringen og dialog med planmyndigheter må påregnes.

GENERELT

Boligblokk som skal oppføres, i Sandvikavegen Stange Kommune, er prosjektert med totalt 20 leiligheter og vil være andre byggetrinn av planlagte 3 byggetrinn med mulighet for et fjerde. Bygningen vil ha et innbygd parkeringsplan på bakkenivå i plan 1. Leiligheter fra og med plan 2 til og med plan 5.

Boligblokken ligger orientert med frontfasaden og balkonger i hovedsak mot vest. Boligblokkens parkeringsplan har innkjøring fra egen stikkveg på området, direkte inn i plan 1. I tillegg til å romme parkeringsplasser inneholder plan 1 boder og teknisk rom, samt adkomst til heis og trapperom. Inngang til leilighetene via svalgang som vender mot øst.

Boligblokken vil bli prosjektert og bygget i henhold til Teknisk forskrift av 2017 med gjeldende revisjoner. Rammetillatelse foreligger.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer av standard og utførelse, herunder mindre vesentlige endringer i boligens areal, samt utomhusanlegg, forutsatt at dette ikke medfører at boligen blir vesentlig endret i forhold til prospektet.

Med forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg for utbygger, vil boligblokken kunne bli tidligst igangsatt i tidsrommet 2. til 3. kvartal 2024. Med en antatt byggetid på ca. 13 måneder gir dette en mulig ferdigstillelse 2. til 3. kvartal 2025. Oppstart og/eller ferdigstillelse kan bli endret.

UTOMHUS**Grøntanlegg**

Utomhusarealet opparbeides med en sammensetning av belegningsstein, grus- og asfalterte overflater, beplantning, lekeapparater og benker. Opparbeidelsen vil skje i takt med utbyggingen og ferdigstilles til overtakelsen så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden.

Eierseksjonssameiet står ansvarlig for bidrag til driftsutgifter av fellesarealer og utomhusarealer og brøyting av tilhørende vei og gangveier. Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre tilpasninger og/eller endringer i rammetillatelsen for utomhusarealene, dersom dette skulle være aktuelt eller nødvendig.

Gater

Alle omsluttende kjøre- og gangveier er asfaltert og blir istandsatt innenfor entreprisegrensene for de ulike planlagte byggetrinn. Kjøreadkomst til eiendommen skjer inn via egen stikkveg fra Sandvikavegen, og inn i egen innbygd parkeringsetasje i plan 1.

Utekraner

Det monteres frostfri utekran ved hver inngang, til sameiets felles benyttelse.

Elektro

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning ved hovedinnganger til trappe- og heissjakt, garasjeport, svalganger, innganger til den enkelte leilighet og på alle balkonger.

All utvendig belysning vil være av god kvalitet og design. Utelampe på balkonger. Det leveres ett dobbelt strømuttak på balkonger.

Utomhusanlegget vil bli belyst i soner med funksjoner tilhørende boligblokk, så som sykkelparkering, gangveier og punkt for levering av avfall.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER**Grunn- og fundamenter**

Bygget fundamenteres på løsmasser.

Bærende konstruksjoner og dekker

Vertikale bærekonstruksjoner utføres som kombinasjon av betongvegger, betongsøyler og brannisolerte stålsøyler. Alle horisontale bærekonstruksjoner i boligblokkene utføres av betongdekker.

Dekker og himlinger

Dekker mellom etasjene leveres i betong.

Himlinger i leiligheter leveres som en kombinasjon av sparklet og malt betong og nedforet gipshimling. Betonghimling vil ha synlige langsgående fuger med avstand på minimum 1,2 meter. Innkassing av tekniske føringer eller bærekonstruksjoner utføres i gips.

I fellesareal som trappesjakter og boder leveres det systemhimling og noe malt betong med opplimte akustiske plater. Svalganger og balkonger har eksponert betong i underkant av overliggende betongdekke.

Tak utføres som isolert varmt tak med fall til et tilstrekkelig antall sluk, teknet med asfaltapp.

Yttervegger

Yttervegger utføres av isolert bindingsverk, innvendig kledd med diffusjonssperre, 13 mm gipsplater, sparklet, pålagt slett duk og malt 2 strøk med maling i standard farge. Utvendig side kles bindingsverket med vindspærre som forblendes med luftet pussystem/fibersementplater.

Innervegger

Bærende innervegger, trapperomsvegger og heissjakt utføres av betong. Øvrige vegger av isolerte tre eller stålstendere kledd med gipsplater. Innvendige betongvegger i leiligheter sandsparkles til en slett overflate.

Varme, brann og lydisolering

Bygget vil generelt minimum tilfredsstillende gjeldende forskrifter hva angår varmeisolering, brann og lyd (TEK17). Trinnlyd mellom leilighetene vil være bygget med dekkekonstruksjoner som tilfredsstillende lydklasse C og boliger, iht. NS8175.

Øvrig lyddemping i henhold til forskriftskrav.

Balkonger

Balkonger bygges i betong, med oppforet gulv med royalimpregnert standard terrassebord. Det etableres fall på dekket, fra yttervegg mot rekkverk, til nedløp i forkant. Himlinger på balkonger leveres som eksponert betong.

Tette skillevegger på balkonger, mellom leilighetene og utvendige boder, utføres med stenderverksvegg/eller murt vegg og pusset overflate.

Rekkverk

Rekkverk på balkonger utføres med stålspiler, som bærer utvendige oppdelte glassfelter, spent fast i dekkeforkant. Rekkverk på svalganger blir med lakkerte stålspiler som spennes fast i dekkeforkanter, med overliggende håndløper i stål.

Innglassing

Ingen av balkongene leveres innglasset.

Innglassing vil kreve endring i gitt rammetillatelse for prosjektet. Innglassing kan dermed tilbys som tilvalg i byggeprosessen, men forutsetter godkjenning fra Stange kommune. Utbygger bærer ingen risiko for at en søknad vil godkjennes.

FELLESAREALER**Generelt**

Boligblokken har innvendige felles trapp, repos og heis. Innganger til leiligheter skjer via overbygde svalganger, med unntak en leilighet i hver etasje.

Gulv

På gulv i trapper og repos legges keramiske fliser, med sokkelflis på vegg. Inngang til trappesjakt fra bakkeplan får nedfelt innvendig skrapematte i gulv.

Svalganger leveres som betong med børstet/stålavrettet overflate. Gulvet i parkeringskjelleren leveres asfaltert uten fall eller sluk, og med oppmerkede biloppstillingsplasser. Gulv i bodarealer og øvrige arealer i kjeller utføres av stålglatt betong.

Vegger

I trapperom er betongvegger malt. Synlige betongvegger i parkeringsplanet sprøytemales. Yttervegger kles med fasadeplater på svalgang.

Dører/porter

Dører inn til trappesjakt leveres i aluminium og glass. I parkeringsplanet, til teknisk rom og inn til bodarealer (med unntak av boddører), leveres malte eller galvaniserte ståldører. Utkjøring fra garasje leveres med leddheisport som betjenes med fjernstyrt portåpner.

Dører i kommunikasjonsveier til trappe- og heisrom, samt dører til felles bodanlegg, blir levert med motoriserte døråpner i den grad det er krav iht. TEK17.

Himlinger i trapperom og plan 1

Trappeløp og reposer sparkles og males på underside, og det monteres opplimte himlingsplater. I garasjeanlegg benyttes en kombinasjon av malt betongdekke og absorbenter. Ingen himling i bodarealer.

Rekkverk i trapperom

I trapper leveres håndlist av rustfritt stål eller lakkert stål, og rekkverk med spiler av lakkert stål.

Postkasser

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

Avfallshåndtering

Felles søppel-sorteringsanlegg med utvendig Molok – stasjoner. Hver beboer bringer selv sitt søppel til anviste fraksjoner.

Sykkelparkering

Det etableres eget område for felles overbygd sykkel-parkering til felles benyttelse, i tilknytning til hvert byggetrinn.

Ventilasjon

Det leveres et eget ventilasjonsanlegg for garasjeanlegget og boder iht. forskrifter.

Elektro

Belysning i trappeoppganger, boder og parkeringsetasje leveres med bevegelsessensorer. Tidsmessige, utenpåliggende og innfelte armaturer i fellesarealer. I parkeringsetasjen leveres belysning i henhold til gjeldende anbefalinger for private garasjeanlegg. Strømforbruk i fellesarealer og utomhusarealer, registreres på felles måler. Tilknytningspunkt med måler for den enkelte lei-

lighet blir plassert i rom for hovedfordeling, som vist på tegning for den enkelte leilighet. Fordelingen er tilgjengelig for leilighetseier. Alle strømmålere blir fjernavlest. Det vil ved tilvalg hos EI-entreprenør være mulig å bestille punkt for lading av el-bil, med integrert måler.

Heis

Det er heis som dekker alle etasjer, plassert som vist på plantegninger. Heisene leveres med lakkerte overflater eller børstet rustfritt stål, med speil og LED-lys på vegg eller himling. Gulv leveres med slitesterkt belegg. Heisene tilknyttes alarm etter gjeldende forskrifter.

ROMBESKRIVELSE LEILIGHETER

Generelt

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

Romhøyde

Netto innvendig etasjehøyde der det er betonghimling er ca. 240 cm. Entré, korridor, 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. Bad leveres som kabiner med himlingshøyde på 220 cm.

Ved eventuelt behov for nødvendig fremføring av tekniske anlegg i stuer og øvrige rom, kan nedforet himling/innkassing også forekomme i disse arealer. Nærmere informasjon om prosjektert himlingsplan for de enkelte leilighet opplyses på forespørsel.

Gulv

Gulv i alle tørre oppholdsrom leveres med en mattlakkert 14mm 1-stavs eikeparkett overflatebehandlet fra fabrikk med gråhvit pigmentering.

På våtrom legges grå 30x30 cm lyse grå keramiske fliser med lokalt fall mot sluk. Nedsenket grube 3-5 mm i dusjsone med flis størrelse 10x10 cm, eller 5x5 cm. På tekniske boder i leiligheter leveres vinyl gulvbelegg med oppbrett.

Vegger

I leiligheter leveres innervegger generelt av gips som blir skjøtesparklet, pålagt slett duk og malt 2 strøk med maling i en standard farge (teblomst NCS S 1002-Y50R eller hvit NCS S 0500-N). Ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme. Synlinge betongvegger sandsparkles og males til full dekning.

På våtrom flislegges vegger med liggende hvite matte fliser i størrelse 30x60 cm. I dusjsone leveres fliser tilsvarende farge som på gulv. NB! Fugeforskyvninger kan forekomme.

Himlinger

Himlingene (innvendig tak i leilighetene) leveres sparklet og malt direkte på betongoverflate, og nedforing med fast gips for fremføring av tekniske anlegg. Himlinger i gang leveres med nedforet fast gipshimling. Det gjøres oppmerksom på at volumet mellom topp overskap og himling i kjøkken i stor grad vil bli benyttet til fremføring av ventilasjonskanaler / sprinklerrør, som kles med møbelplater.

Bad leveres med lakkert stålplatehimling.

Teknisk innvendig bod leveres uten himling.

Vinduer

Vinduer og balkongdører leveres i tre, med aluminiumsbeslått utside og mørk innside. U-verdi iht. krav i TEK17. Glass leveres ikke selvrensende. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene vil det i perioder kunne oppstå kondens på glassets utside.

Innerdører

Hovedinngangsdør til leilighetene fra svalganger leveres massive i laminat med kikkehull, uten glass. Innvendige dører/skyvedører leveres malte med slett overflate, med flat eik-terskel med spalteåpning, i henhold til gitte lydkrav.

Listverk

Gulvlist leveres eikefiner med gråhvit pigmentering. Innvendig listverk og gerikter leveres i hvit glatt utførelse. Spikerhull i hvitmalt listverk og gerikter sparkles og overmales. Overgangen mellom vegg/himling fuges.

Lås og beslag

Hver leilighet får 3 stk. systemnøkler, som foruten til egen leilighet vil passe til alle ytterdører, egen kjellerbod, egen postkasse, avfallsstasjon og port til parkeringsplanet. Vrider og skilt leveres i børstet rustfritt stål. En stykk fjernstyrt portåpner til garasjeport.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkken fra Sigdal eller liknende anerkjent leverandør, høyde ca. 220 cm. Laminert benkeplate med rett kant. Malt veggflate mellom over- og underskap. Utførelse, antall skap og skuffeseksjoner leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet.

Følgende hvitevarer leveres:

Stekeovn integrert i benkeskap under keramisk koketopp,

eller i eget gulvstående skap. Se tegning for den enkelte leilighet. Nedfelt keramisk koketopp, type induksjon. Helintegret oppvaskmaskin med møbelfront. Helintegret kjøøl og frys med møbelfront. Kullfiltervifte over stekestasjon. Hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende standard.

Baderomsinnredning

Baderom vil bli levert som prefabrikerte baderomskabiner. De leveres med hvitt veggmontert toalett og heldekkende servanttopp, med ettgreps blandebatteri. Baderomsinnredningen leveres i henhold til egne tegninger fra leverandør, i varierende bredde avhengig av leilighetsstørrelse. For hovedbad leveres det bredde på 80 cm. Mindre bad har smal vask 40-50 cm. Over servantskap leveres speilskap.

Bad og ev. gjestebad leveres med rette dusjvegger i herdet glass og ettgreps dusjbatteri. Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med kaldtvannstilførsel og avløp, samt strømuttak for disse. Led- spotter i himlingen.

Garderobeskap

Garderobeskap leveres som angitt på tegning. Det leveres normalt 1 meter skap pr. sengeplass, dersom ikke tegningene angir noe annet. Mengde og innhold i skap i henhold til egne tegninger.

Innredning i entré og gang er tilvalg.

Teknisk bod

Rør-i-rør skap plasseres primært i teknisk bod. Teknisk bod vil inneholde VVS-skap for vannbåren oppvarming, EL-tavle og svakstrøms utstyr samt ev. annet teknisk utstyr. Ventilasjonsanlegg er som standard plassert i bod på balkong, men kan alternativt plasseres i teknisk bod.

Porttelefon

Det leveres komplett anlegg med felles tablå ved hovedinngang til trapperom og eget tablå i leilighet for med samtaleforbindelse, uten kamera i leilighet. Tablå i leilighet kan leveres med bilde som tilvalg. Fjernåpning av ytterdør. Egen ringeknapp monteres i tillegg utenfor hver leilighet.

Energimerking

Før overtakelse vil alle leilighetene bli energimerket. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. Teknisk forskrift av 2017. Det er ventet at leilighetene vil bli klassifisert i kategori A.

Inspeksjonsluker

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjons-

luker som er synlige, som for eksempel rør-i- rør system, fordelerskap fjernvarme med måler og veksler for varmt tappevann, ventilasjonsanlegg, sjakter, WC og el-skap m.m. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i teknisk bod og evt i gang. Fordelerskap for bad vil bli integrert i himlingen på bad, med åpningsbar luke, eller på vegg over toalett.

Parkeringsplan/Plan 1

Høyder i parkeringsplanet er minimum 220 cm – også gjennom garasjeport. Det vil bli oppmerket garasjeplasser på asfalt og montert plassnummer. Garasjeplasser leveres med 1 stk. port-åpner pr. plass. P-plassene leveres i normal størrelse og vil kunne avvike noe fra norm på 2,5m x 5,0m.

Boder/sportsboder

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Inne i hver leilighet benyttes vannbåren termostatstyrt gulvvarme med egen måler på forbruk. Baderom blir levert med vannbåren gulvvarme. Vannbåren gulvvarme fordeles ut fra teknisk skap til hvert enkelt rom, med unntak av soverom og bod. Disse rommene vil bli utstyrt med elektrisk termostatstyrt panelovn. Til oppvarming av leilighetene, fellesarealer og forbruk av varmt tappevann benyttes sentralt plassert bergvarmeanlegg, som vil bli etablert i området, med én måler på inntaksledning i teknisk rom. Forbruk av oppvarming måles separat i hver enkelt leilighet og avregnes. Leiligheter skal også fordele og bære kostnader med en andel av forbruket i fellesarealer, og fra transmisjon fra varmerørnettet. Etablering av vedovn eller gasspeis vil ikke være mulig.

Prosjektet blir tilknyttet et lokalt bergvarmeanlegg, som vil eies og driftes av Svalun AS. Sameiets grensesnitt til den termiske leveransen, er på sekundærsiden av varmeveksler, som er plassert i sameiets tekniske rom.

Utbygger vil på vegne av sameiet inngå en avtale på levering av termisk energi over en gitt periode, som også

inkluderer drift og vedlikeholdsansvar i avtaleperioden. Termisk energi skal brukes til generell oppvarming av arealer og oppvarming av varmt forbruksvann.

Varmtvann

Leilighetene forsynes med varmtvann fra felles veksler plassert sentralt i teknisk rom i kjeller. Forbruk på varmtvann og kaldtvann avregnes på egen måler, samt en andel fra forbruk i fellesarealer og fra transmisjon fra røranlegget.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling for hver enkelt leilighet fra eget luftbehandlingsanlegg plassert i bod på balkong. Luftbehandlingsanlegget har god varmegjenvinning og elektrisk ettervarmebatteri. Behandlet friskluft tilføres i stue, kjøkken, soverom, avtrekk fra bad/WC, boder og kjøkken. Tilluft- og avtrekksventiler plasseres i himling eller innkassinger. Ventilasjonsanlegget vil så langt det er mulig bli plassert i teknisk bod med synlige kanaler i dette rommet. Inntak og avkast legges i fasaden.

Brannsikring/sprinkleranlegg

Brannvarsling deles inn i to deler, egen sikring i boenheten og egen i fellesareal. Brann-deteksjon iht. TEK17 inne i hver leilighet. Det leveres boligsprinkleranlegg i leiligheter. Parkeringsetasje og fellesareal, inklusive trapper, skal fullsprinkles. Det må påregnes fremføring til og sprinklerhoder på balkonger. Sprinklerhoder blir synlige i skjørt og himlinger. Husbrannslange eller pulverapparat monteres i teknisk bod i hver leilighet.

Elektro

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

TV, bredbånd

Det føres fiberkabel inn til teknisk rom i hver leilighet. Det leveres ett datauttak for TV-system i stue. Sameiet blir bundet til Canal Digital, Altibox eller annen leverandør de første 36 måneder fra overtakelsen. Etter dette vil infrastrukturen tilhøre sameiet. Dette vil inneholde grunnpakke, bredbånd og dekoder. Endret programsammensetning og bredbånd utover grunnpakke bestilles og bekostes av hver enkelt beboer.

Telefon

IP-telefoni vil være mulig gjennom leverandør. Beboer bekoster og bestiller selv eget abonnement.

BYGGESAK

Bygningen skal oppføres på eksisterende gårdsnummer 9 og bruksnummer 235 i Stange kommune. Det vil bli oppført nye gårds- og bruksnummer for hvert byggetrinn. Eiendommen er benevnt som Nordhagen i gjeldende reguleringsplan. Det er gitt rammetillatelse for prosjektet.

TILVALG

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligen innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen. Hver enkelt kjøper får et eget møte med utbygger / totalentreprenør og underleverandører for avklaring av tilvalg. Tilvalg vil primært bli avtalt direkte mellom leilighetskjøper og entreprenør/fagleverandør. Ved tilvalg i fase 1 og 2 beregnes det et oppstartsgebyr på kr 3.000.- inkl. mva. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg.

Det er lagt opp til tilvalgsmuligheter på følgende områder:

- Innredning på kjøkken, bad og garderobe.
- Alternative flisløsninger på våtrom og fliser /plate 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. Og evt tilpasninger for smarthusprodukter.
- På parkeringsplasser vil det være mulig å bestille el-billading på eget ladesystem.
- Det utvises i noen grad fleksibilitet ved endring av boligens planløsning innenfor krav, lover og forskrifter. Dette må avklares i kjøpsfasen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker boligens fasader, herunder vinduer, størrelser på markterrasser eller balkonger.

FORBEHOLD

Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveranser og kan ha avvik. Tekniske fag er ikke ferdig 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 garasjeplasser, samt plasseringen

av disse. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått.

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

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

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

Felles parkeringsplan er forebeholdt boliger. Det tas forbehold om endringer i planlagt organisering og antall leiligheter/seksjoner boligblokken.

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

Siden detaljplanlegging ikke er utført på det tidspunkt når denne beskrivelse er utarbeidet, tas det forbehold om 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.

Leveransebeskrivelse er datert 16.10.2023.



Utbygger forbeholder seg retten til enten å velge en løsning med ett boligsameiet felles for Nordhagen I, II, III og IV (avhengig av hvor mange som bygges) (Alt. 1: Boligsameiet Nordhagen) eller en løsning med tre eller flere sameier (Alt.2: Boligsameiet Nordhagen I, Boligsameiet Nordhagen II osv.). Antallet bolig- og næringsseksjoner samt den eierbrøk som følger av dette vil variere avhengig av endelig valgt løsning med ett eller flere boligsameier. Ved valg av tre eller flere boligsameier vil parsell(-er) fra hovedeiendommen gnr. x, bnr. x bli fradelt og ny(-e) eiendomsbetegnelser vil bli gitt til de respektive øvrige sameier. Det forutsettes at det etableres nødvendige avtaler for bruk av felles uteareal, adkomster, ledningsnett mv. samt at det inngås en avtale om bruksrett og forvaltning av gnr. 9, bnr. 3. I dette utkast til vedtekter er det vist en løsning med flere boligsameier (Alt. 2).

§ 1 Innledning

Eiendommen gnr. 9 bnr. 235 i Stange kommune består av 20 eierseksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, søknad om seksjonering og evt. husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken skal beregnes av hver seksjons bruksareal (BRA) eksklusiv balkonger, markterrasser, bod og garasjeplass(er).

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommens felles anlegg.

§ 2 Seksjon

En eierseksjon er en eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

En bruksenhet er et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler, som f. eks, garasjeplass. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til bod i sokkeletasje som en del av sin egen seksjon.

De seksjonseierne som har bruksrett til biloppstillingsplass(-er) i felles parkeringsanlegg i sokkeletasjen har eksklusiv bruksrett til denne. Biloppstillingsplasser organiseres enten som tilleggsdeler til bolig eller som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsanlegg (næringsseksjon eller anleggseiendom). Biloppstillingsplasser kan også bli organisert som fellesareal med eksklusiv bruksrett.

I tillegg har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til

de felles tomtanlegg m/grøntanlegg, veier, felles-innretning mv.

§ 3 Disposisjon over seksjon og fellesarealer

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsarealer, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Det er et vilkår for å erverve, eie og leie seksjoner i sameiet at seksjonseier/leietaker tilhører aldersgruppen 55 år og eldre. Salg eller utleie til selskaper, organisasjoner e.l. er akseptert så lenge vilkårene knyttet til hvem som kan bo i boligen ivaretas. Salg eller utleie til andre aldersgrupper kan fravikes etter godkjenning av stiftelsen Ottestad Aldersboliger, org.nr. 976 415 199 (OAB).

OAB vil til enhver tid ha rett til å eie inntil 25% av leilighetene i hvert sameie. Dette i henhold til eierseksjonsloven paragraf 23, siste ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg i sokkeletasje som seksjonseieren disponerer. I tillegg kan en seksjonseier anlegge ladepunkt andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er i felles parkeringsanlegg tilrettelagt for én handikaplass som innebærer ekstra bredde på plassen. De/den som har fått tildelt denne plassen må akseptere uten ugrunnet opphold å bytte plass med andre faste beboere som disponerer biloppstillingsplass dersom de kan dokumentere behov for handikaplass, selv om dette medfører lenger avstand til inngang. Dersom slik bytting av p-plass medfører behov for flytting av elbil-lader skal slik flytting skje for sameiets regning. Søknad med godkjent handikappbevis sendes styret som bestemmer slik bytting og tilbakebytting ved opphør av behovet.

Eierforholdet og bruksrett til tildelt biloppstillingsplass kan ikke skilles fra hverandre. Det er uansett adgang til å leie ut biloppstillingsplass til beboere internt i sameiet eller for øvrig etter samtykke fra styret. Salg av boligseksjon utløser automatisk salg av biloppstillingsplass(-er).

Ethvert salg eller bortleie av seksjonen skal meddeles skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Seksjonene kan bare benyttes til det formål som er fastsatt i seksjonsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierskapsloven § 21, 2. ledd.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Utvendige fellesarealer består av adkomstvei, gangveier, lekeareal, plener, benker mv. Slike fellesarealer skal benyttes i sambruk med OAB, Boligsameiene Nordhagen I og III (og eventuelt IV) med en lik fordeling av kostnader mellom sameiene. Arealene skal brukes til utearealer og rekreasjonsområde. Det vil bli tinglyst gjensidig bruksrett til arealene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Styret bestemmer hvordan fellesarealene for øvrig skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Enhver utvendig installasjon, herunder på den enkeltes seksjons balkong/terrasse, må godkjennes av styret.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eiendommen har en avtale om bruksrett i eiendommen gnr. 9, bnr. 3 i Stange kommune jf. § 17.

§ 4 Seksjonseierne plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og

styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige husordensregler for eiendommen.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til normal standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av seksjonseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 5 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparatavtale eller sikringsskap, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av sluk, vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Vedlikeholdsplikten gjelder også sluk på terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grønt-arealer, beplantninger, veier, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, vinduer, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige sameiere, dvs. alt som er å anse som fellesareal.

§ 7 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende på balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 8 Fellesutgifter og fellesinntekter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, felles varmtvann, strøm i fellesarealer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter, drift og vedlikehold av hovedbølet jfr. punkt 17, med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned eller kvartal (om det fastsettes) betale et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av å kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde boligsameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

§ 10 Seksjonseiers erstatningsplikt

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 18 anvendes.

§ 11 Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. Lov om eierseksjoner § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere.

§ 13 Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. Lov om eierseksjoner § 43, 5. ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst to sameiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er

nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og vara-medlemmer når disse er på valg
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Valg av revisor når den tidligere revisor skal fratru

Årsberetning, 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.

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 seksjonseierne 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.

§ 14 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

Alle seksjonseiere må uansett, 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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne 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 seksjonseierne.
- e) å avvikle avtale om bruksrett i eiendommen gnr. 9, bnr. 3 i Stange kommune.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. Lov om eierseksjoner §§ 49-51.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

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.

§ 15 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og vara-medlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nest-leder og sekretær.

Kun fysiske personer kan velges som styre- eller varamedlemmer. Dersom et selskap eller organisasjon skal velges inn i styret må det utpekes en fysisk representant.

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.

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

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.

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.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne 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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

§ 16 Forretningsfører

Utbygger kan inngå avtale med forretningsfører for første driftsår med en bindingstid for første driftsåret og det påfølgende hele kalenderåret.

Årsmøtet kan med vanlig flertall deretter beslutte om sameiet skal videreføre avtalen med forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å avslutte engasjementet og ansette eller engasjere en annen forretningsfører og andre funksjonærer. Videre er det styrets oppgave å gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse samt føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

En videreføring av avtale med forretningsfører eller ansettelse av en annen forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter eierseksjonsloven § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

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

§ 17 Bruksrett til hovedbølet

Seksjonseierne har bruksrett til eiendommen gnr. 9, bnr. 3 med felleshus og uteområder (hovedbølet) på nærmere bestemte vilkår. Bruksretten innebærer at seksjonseier/sameiet til enhver tid er forpliktet til å dekke en andel av kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av hovedbølet /bygningene.

Seksjonseierne/sameiet er ansvarlig for 25% av kostnadene til forvaltning, drift og vedlikehold av hovedbølet/bygningene. For det tilfellet at det etableres 4 blokker på området vil ansvaret til sameiet reduseres til 20% fra den dagen blokk 4 er ferdigstilt. Styret i sameiet skal videre stille med en representant inn i et driftsstyre som skal forvalte hovedbølet.

§ 18 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt tvangsdekning begjæres, jfr. eierseksjonsloven § 31.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommende seksjon. Seksjonseier kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del.

§ 19 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20 Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. eierseksjonsloven § 27.

§ 21 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.



Kontrakt**Om rett til Bolig i eierseksjonssameie under oppføring med tomt**

Oppdragsnr:
 Omsetningsnr:
 Meglerforetakets org.nr: NO 945 727 306

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.

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Kan benytte BankID
Nordhagen Seniorboliger AS Org.nummer: 928 997 197	Vangsvegen 111, 2318 Hamar	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Eierandel: 1/1

heretter kalt *Selger*, og

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

Med uttrykket «Boligen» menes i denne kjøpekontrakt både den fysiske leilighet med tilleggsareal, den eventuelt ideelle andel av samleseksjon for parkeringsarealet samt den ideelle andel av hele eiendommen med inn- og utvendige fellesarealer. Boligens 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).

Boligen vil bli tildelt eget seksjonsnummer og blir en del av Nordhagen, gnr. 9, bnr. 235 (Ideell andel 1/1) i Stange kommune. Adresse og Bolignummer (H-nummer) vil bli tildelt av kommunen.

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

Til Boligen medfølger bruksrett til 1 bod og x garasje plass(er) i eiendommens felles parkeringsanlegg. Disposisjonsrett til bod og garasjeplasser i eiendommens fellesanlegg søkes tillagt Boligen som tilleggsarealer i seksjoneringsbegjæringen, eller som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsarealet.

Kjøpesummen er avtalt til kr. x,- (kroner)

Betalingsplan:

10 % av kjøpesummen innen 10 dager etter at Selgers forbehold er opphevet og tilfredsstillende garanti fra Selger er etablert, jf. buofl § 12:	kr	,-
5 dager før overtagelsestidspunktet:	kr	,-
Til sammen	kr	,-

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

2. Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler Kjøper uoppfordret omkostninger samtidig som sluttoppgjøret, jf. punkt 1.

Dokumentavgift til Staten (2,5 % av andel tomteverdi inkl. evt. garasjeplass(-er))	kr	,-
Tinglysingsgebyr skjøte til Staten	kr	585,-

Til sammen	kr	,-
-------------------	-----------	-----------

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

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

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen er inkludert i kontraktssummen. Eventuell taksering av Boligen 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 samlet fra Kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til EiendomsMegler 1, oppgjørsavdelingen, postboks 198, 2302 Hamar, **klientkonto 1800 60 46580** merket med **KID-nummer xxxx** i SpareBank 1 Østlandet.

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

Dersom deloppgjør/sluttoppgjør betales senere enn avtalt, påløper 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 overtagelse, går til fratrukk 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 jf. bustadoppføringslova § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøper for beløp som er uberettiget/før mye deponert.

Tinglysning av skjøtet vil ikke finne sted før Kjøper har foretatt fullt oppgjør, jf. pkt. 2, inkludert evt. betaling av forsinkelsesrenter. Eventuelle forsinkelser med tinglysning som er begrunnet i forsinket oppgjør fra Kjøpers side er Kjøpers ansvar. Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen 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 Bolig uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte Boligen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e).

De deler av kjøpesummen som forfaller til betaling før overtagelsen, vil stå på Meglers klientkonto. Dersom Selger stiller § 47 garanti vil deloppgjør utbetales til Selger/byggelånsbank og godskriving 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 avviklet et eventuelt innteståelsesansvar overfor Kjøpers bank.

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

Dersom selvskyldnergaranti ikke fremlegges, er innbetalt beløp Kjøpers og kan først overføres Selger etter Kjøpers overtagelse av Boligen.

4. Skjøte / tinglysning / sikkerhet

Skjøte på Boligen utstedes av Selger senest ved overtagelse. Tinglysning kan ikke finne sted før fullt oppgjør med tilleggsarbeider og omkostninger er betalt.

Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene Megler fullmakt til å innsette dette i skjøtet 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 tinglysning.

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

Etter at Selger har slettet/frafalt sine forbehold om igangsetting av prosjektet, og forutsatt at partene har signert kjøpekontrakten, skal Selger innen 10 dager stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av avtalen, jf. 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, jf. bustadoppføringslova § 12 siste ledd.

For krav som Kjøperen fremsetter mot Selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes innen 5 år fra overtagelse, 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 Megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning 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 overtagelsen.

Selger gir herved Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboks-

utskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta. Selger garanterer at Boligen 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, jf. 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. 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 skal innkalle til og gjennomføre kundemøter med tanke på tilleggsarbeider/endringsavtaler. Selger skal skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene Kjøper krever. Disse forhold må avtales i egen skriftlig avtale mellom Selger og Kjøper. Megler vil i forbindelse med utsendelse av innbetalingsbrev til Kjøper vedrørende resterende kjøpesum og omkostninger, på vegne av Selger kunne innta i oppstillingen ett samlet beløp omfattende Kjøpers endringer og tilleggsarbeider. Senest 3 uker før overtagelse skal Megler fra Selger motta kopi av undertegnet endringsavtale.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer. Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre avvik i forhold til vedlagte tegninger.

7. Ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden 2. til 3. kvartal 2025, under forutsetning av vedtak om igangsetting 2. til 3. kvartal 2024. Det er beregnet ca. 13 måneders byggetid. Tidsangivelsen er å forstå som foreløpig og gjelder ikke som en bindende frist for å ha Boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Arbeidet skal utføres med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist jf. bustadoppføringslova. Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha Boligen klar til overtagelse.

Selger vil holde Kjøper orientert om fremdriften. Selger plikter, senest 8 uker før ferdigstilling av Boligen, å meddele Kjøper skriftlig om fast overtagelsesdato. Kopi av meddelelsen sendes også til Megler. Denne varslede dato gjelder da som bindende overtagelsesdato, er evt. dagmulksutløsende og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

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

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som knyttes til produksjon, leveranse og frakt av bygnings-elementer/byggevarer som følge av 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 skal innkalle til overtagelsesbefaring 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 overtagelse kan Selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres på samme måte som ved overtagelse. Dette skjer normalt 2-3 uker før overtagelsesdatoen.

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

Ved forsinket ferdigstilling 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.

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, for øvrig henvises det til bustadoppføringslovas §§ 10 og 11. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på avtalt leveranse.

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

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

Inntil samtlige enheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggs-maskiner, 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

Når Boligen er overtatt og skjøtet er tinglyst, bortfaller Kjøpers instruksjonsrett over kjøpesummen, med mindre eventuelt beløp som skal tilbakeholdes skriftlig framgår av overtagelsesprotokollen. 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 overtagelsen tilfalle Selger.

På overtakelsen går partene gjennom Boligen/eiendommen sammen, fyller ut og signerer overtakelsesprotokollen. Eventuelle mangler/anmerkninger må noteres i protokollen. Selve overleveringen skjer i det øyeblikk protokollen signeres. Det er Selgers ansvar å sende protokollen til Megler/oppgjørsavdelingen. I de tilfeller det er to eller flere Selgere eller Kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre, selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner protokollen.

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

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

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

Til Boligen hører en andel av fellesarealer. Deler av fellesarealene, herunder utomhusarbeidene kan bli ferdigstilt etter overtagelse av Boligen, men senest innen 1. september påfølgende eller inneværende år, avhengig av forventet ferdigstillesdato. Som sikkerhet for ferdigstilling 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 overtagelsesforretningen 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 Boligen over på Kjøper. Kjøper svarer for påløpte utgifter, samt oppbeholder eventuelle inntekter. Dersom sameiet ikke er stiftet når Boligen tas i bruk, har Selger rett til å kreve dekket kostnader til fellesutgifter som han betaler på vegne av sameiet.

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

9. Garanti / 1-års befaring / reklamasjonsrett

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

Selger gir 5 års garanti for Boligen som er omhandlet i kontrakten, regnet fra overtagelsesdato. 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 overtagelsen 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 sprekkdannelse 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 Boligen 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 Boligene, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

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

10. Risiko - forsikring

Boligen er Selgers risiko frem til overtagelse har funnet sted i henhold til punkt 1 og 8 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 sameiet ansvarlig for forsikring av bygningen.

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring fra og med overtagelsesdato.

Dersom Boligen 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. Sameie og vedtekter

Ved ervervet av Boligen blir Kjøper sameier i Boligsameiet Nordhagen 1. 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 Boligene, og beregnes delvis etter Boligenes bruksareal, delvis på antallet og delvis på basis av antall garasjeplasser for den enkelte Bolig. Det er utarbeidet et utkast til budsjett for felleskostnader fordelt på de respektive Boligene i sameiet, se vedlegg jf. 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 Boligens andel av sameiets felleskostnader stipulert til ca. kr x,- 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. Ved tilleggskjøp av garasjeplasser vil det påløpe ytterligere felleskostnader.

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

Selger har inngått avtale med OBOS om forvaltning av sameiet.

Selger, eller Selgers representant, har som eier av usolgte Boliger 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, jf. 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

Ferdsel 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 Kjøpers 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 minimum tilsvarende 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.

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 verneing 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 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 tar forbehold om å justere salgspriser på usolgte boliger i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende boliger i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

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

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

Eiendommen selges fri for pengeheftelser, dog med unntak for heftelser som påhviler sameiet. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten samtykke av Selger. Selger kan på fritt grunnlag avslå å gi samtykke til transport. Dersom Selger godtar transport vil de kreve et transportgebyr på kr. 50.000. Megleromkostninger kommer i tillegg.

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.

16. Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

Prospekt datert xx.xx.2024

Plantegning av Leiligheten i målestokk 1:50 eller 1:100

Plantegning av parkeringsplan i målestokk 1:50 eller 1:100

Leveransebeskrivelse datert 16.10.2023

Utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet

Grunnboksutskrift for eiendommen, gnr. 9, bnr. 235 i Stange kommune datert xx.xx.2023

Reguleringsbestemmelser

Prisliste, datert xx.xx.2024

Budsjett felleskostnader for første driftsår

Kopi av bustadoppføringslova

Kopi av bruksrettighet for hovedbølet

Dato/signatur

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

Sted, dato

Selger

Kjøper

Nordhagen Seniorboliger AS

Bindende kjøpsbekreftelse

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

til fast pris kr. _____ - kroner _____ 00/100

med tillegg av omkostninger jfr. prislisten. Kjøper bekrefter å ha satt seg inn i ovennevnte dokumenter.

Ev. forbehold _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker E-takst fra EiendomsMegler 1: Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom, og bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Undertegnede samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av kjøpsbekreftelse og/eller vilkår.

Budgiver 1 _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____

Adresse _____

Postnr/sted _____

E-post _____

Sted/Dato: _____

Underskrift _____

Budgiver 1: kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2 _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____

Adresse _____

Postnr/sted _____

E-post _____

Sted/Dato: _____

Underskrift _____

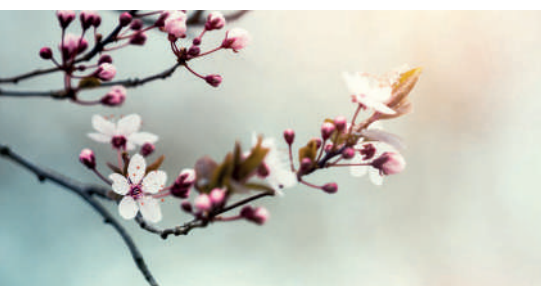
Budgiver 2: kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Fester vi blikket ved jordens skjønnhet
finner vi glede.
Liljekonvallen blomstrer.
La øynene se det!

Dagny Tande Lid



Petter Løvlund M 416 64 237 pl@eminnlandet.no
Gro Rakstad M 971 22 404 gr@eminnlandet.no

NORD  HAGEN

 Utstillingsplassen

EiendomsMegler 


OTTESTAD ALDERSBOLIGER
THOR E. SEIPRANG