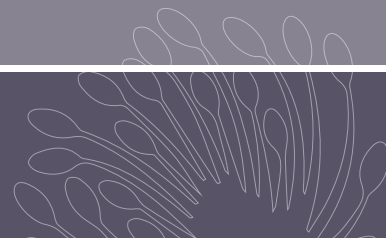




Nordhagen III - Moderne leiligheter med flott beliggenhet i Sandvika

 Utstillings
plassen

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

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

112

KJØPSBEKREFTELSE

Kjøpsbekræftelse for kjøp av ny bolig under oppføring

Prospekt dat. 16.05.25



Det blir romslige balkonger med fint utsyn. Her sett fra 305 i trinn 1. Illustrasjon - det tas forbehold om at avvik vil forekomme.

Velkommen til NORDHAGEN

Da vi lanserte Nordhagen første gang i markedet sommeren 2023, visste vi at interessen kom til å bli stor. Mange hadde ytre 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, var over all forventning og må bare bety en ting: Mange har ventet på et prosjekt 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 og 2 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, aktivitetsplass 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 3 med 20 leiligheter, som er den 3. blokken fra veien. 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@em1ostlandet.no

Gro Rakstad, m: 971 22 404, e: gro.rakstad@em1ostlandet.no



Nordhagen vil få flotte fellesområder for både hygge og aktivitet. Illustrasjon - det tas forbehold om at avvik vil forekomme.



Gleden av noe

HELT NYTT

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

I Nordhagen kan du velge mellom flere leilighetsstørrelser, alt etter hva ditt behov er. Gode treromsleiligheter med godt hovedsoverom og gjesterom, eller romslige fireroms som gir litt mer plass! Felles for alle leiligheter er god kvalitet, moderne design og tids-riktige 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 utvendig sykkelparkering under tak. Det betyr en enklere hverdag for deg. Kjør bilen inn i p-planet, og ta heisen opp til leiligheten. Enklere blir det ikke.

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 uettelige 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 tomta 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



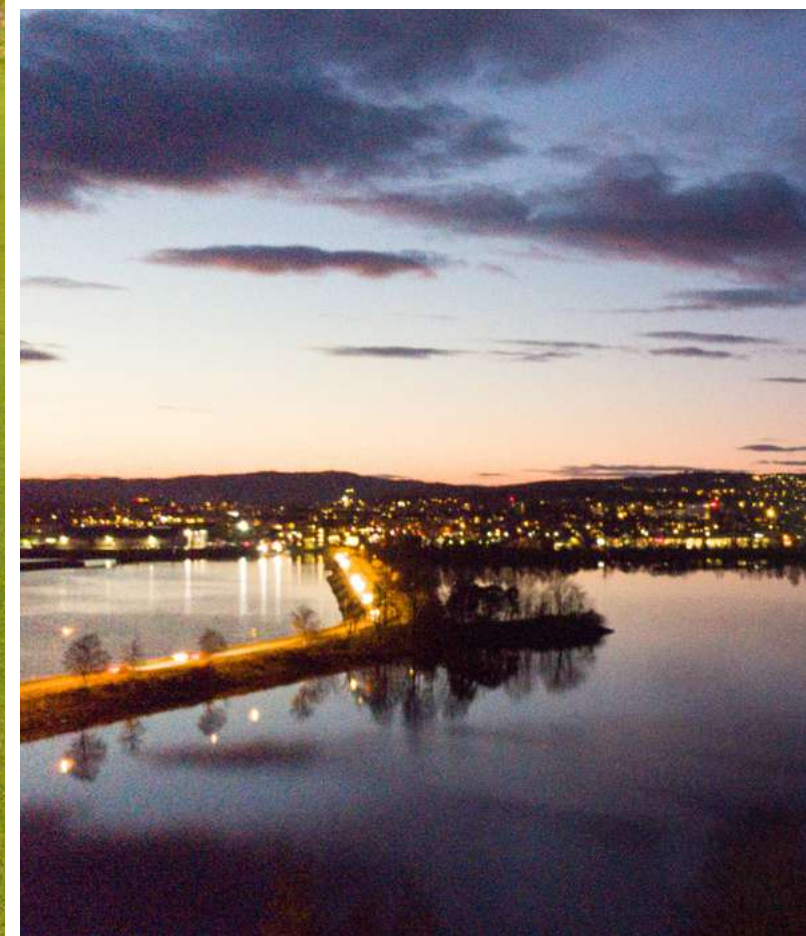
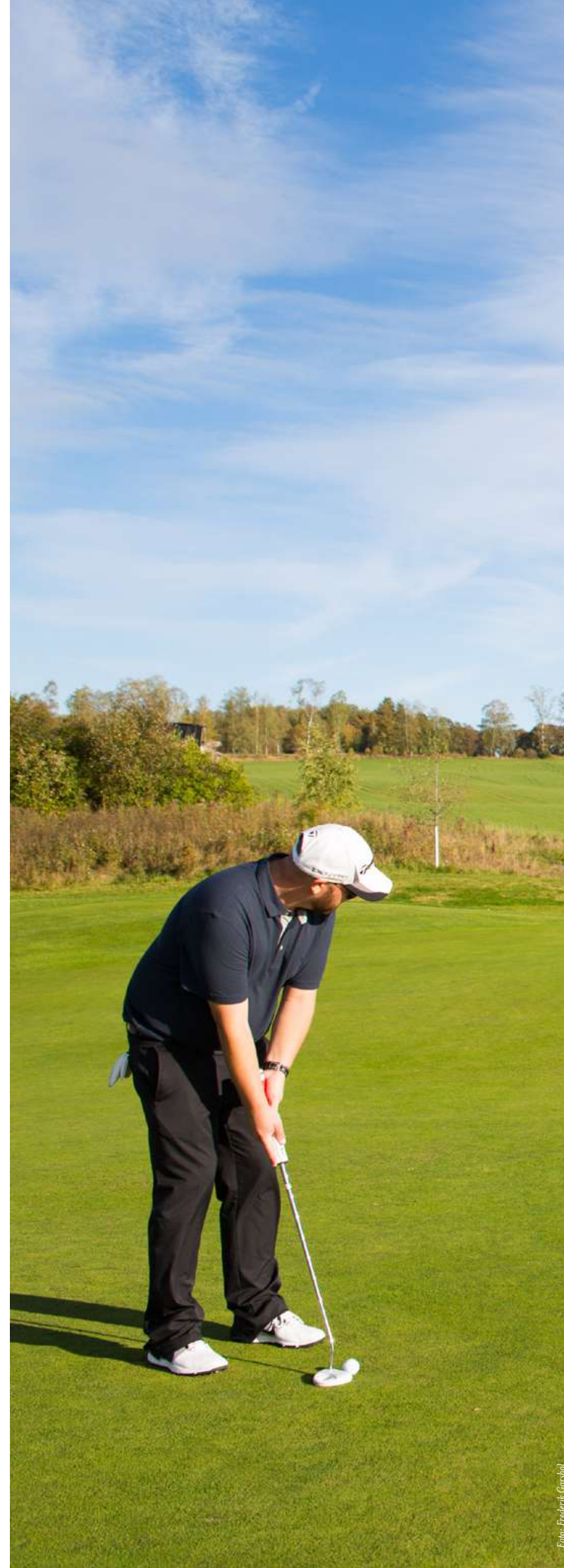
Å leve er ikke nok. Solskinn, frihet
og en liten blomst må man ha.

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 strikketøy 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 tomten 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.

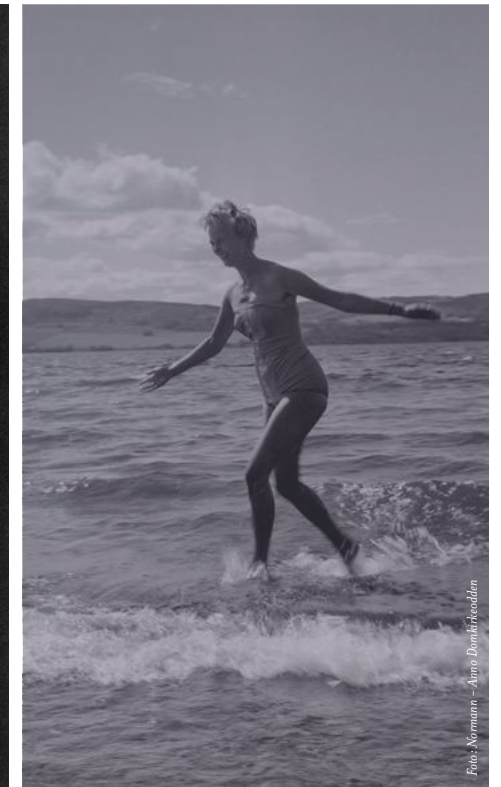


OMGIVELSER UTENOM DET VANLIGE

Leilighet med strandlinje og badehus – det hører man ikke ofte om! Rett over veien nedenfor Nordhagen ligger Mjøsa. Ta med deg badetøy 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 lekepark, 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 3 omhandler den øverste blokken i illustrasjonen.
Illustrasjon - det tas forbehold om at avvik vil 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 er et felleshus for beboerne. I hovedhuset er det et gjesterom med bad i 2. etasje. Dette gjesterommet med eget bad kan leies av beboerne i Nordhagen. Dermed kan du fortsatt få besøk av slekt og venner selv om din egen leilighet ikke har plass til gjesteovernatting.

Hovedhusets 1. etasje har 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 og terrassen 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 og koselig tømmerstue på tomten. Dette bygget huser en trivelig peisestue og et praktisk hobbyrom med diverse utstyr.



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 (84). 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 (82). 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 82 år – med stor interesse for film, bøker og med frivillig jobb i bruktbbutikk 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.



Endeleilighetene får en lys og luftig kjøkken/stueløsning med lysinnslipp fra to sider. Her sett fra leilighet 505.
Illustrasjon - det tas forbehold om at avvik vil forekomme.



Illustrasjon av kjøkken- og stuemiljø, her vist fra 403. Illustrasjon - det tas forbehold om at avvik vil 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 Uno, og leveres som standard med fronter i fargen "klassisk hvit", kalt Snø. Er det ønskelig med andre farger på frontene, kan Uno leveres i mange ulike farger mot en tilleggskostnad. Uno Snø 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



Bildet viser et stilfullt bad fra salgstrinn 2. Her er det gjort tilvalg som 60x60 cm fliser på vegger og gulv – en oppgradering som gir badet et eksklusivt og moderne uttrykk.

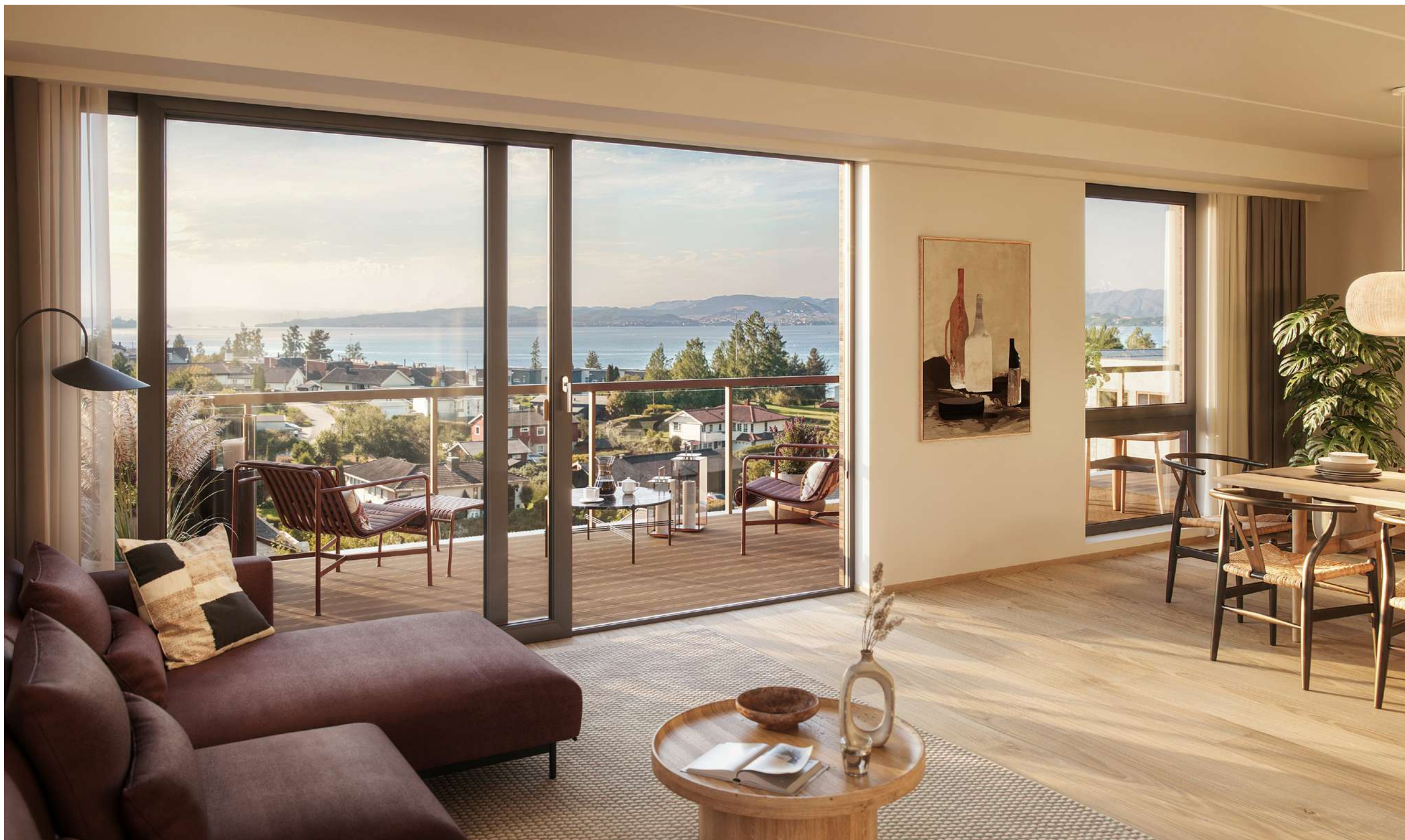
RENE FLATER - LUNT BAD

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.

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. Illustrasjon vist fra leilighet 501. Illustrasjon - det tas forbehold om at avvik vil forekomme.



De fleste leilighetene er gjennomgående og får også en trivelig uteplass på svalgangen. Her kan man nyte kaffen og morgensol.
Illustrasjon - det tas forbehold om at avvik vil 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. Benkeplaten og hvitevarene har du også kanskje noen tanker rundt? Det samme gjelder fargene på veggene. I tillegg får du mulighet til å velge mellom ulike typer parkett i de rom som har dette. I enkelte av leilighetene er det mulighet for å etablere et ekstra toalett.

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 117 000 til kr 221 000 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.

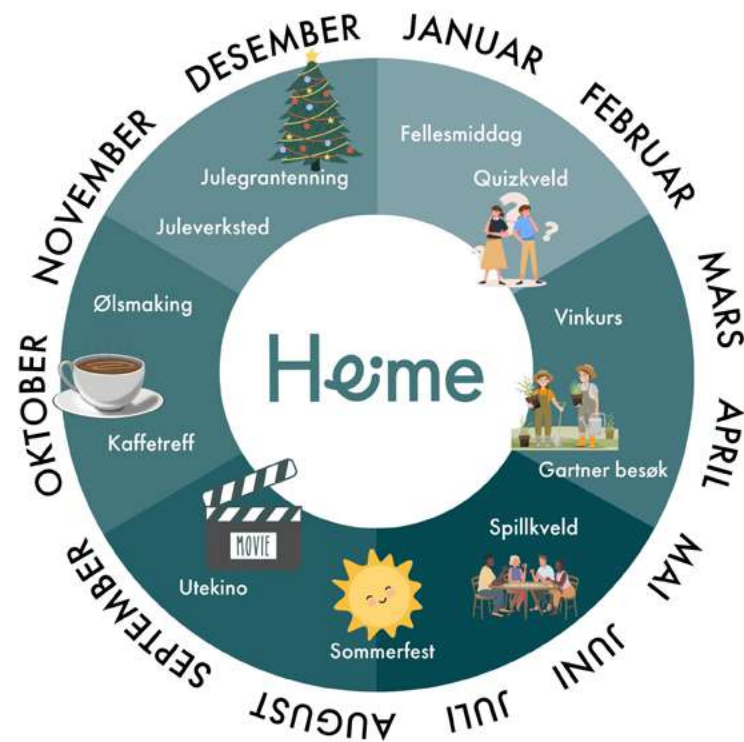
Informasjon hentet fra Prognosesenteret; «Analyse av driftskostnader ved å bo i ny kontra brukt bolig, datert 07.02.2022». Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon om beregninger og analysen.

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 under-grupper 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 frisørtid 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 :)



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 Østlandet 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 Stenhaug
Finansrådgiver
Tlf.: 918 10 250
pal.stenhaug@sb1ostlandet.no

Ta grønne valg
og få bedre rente
på boliglånet

Grønt lån til
energieffektiv bolig

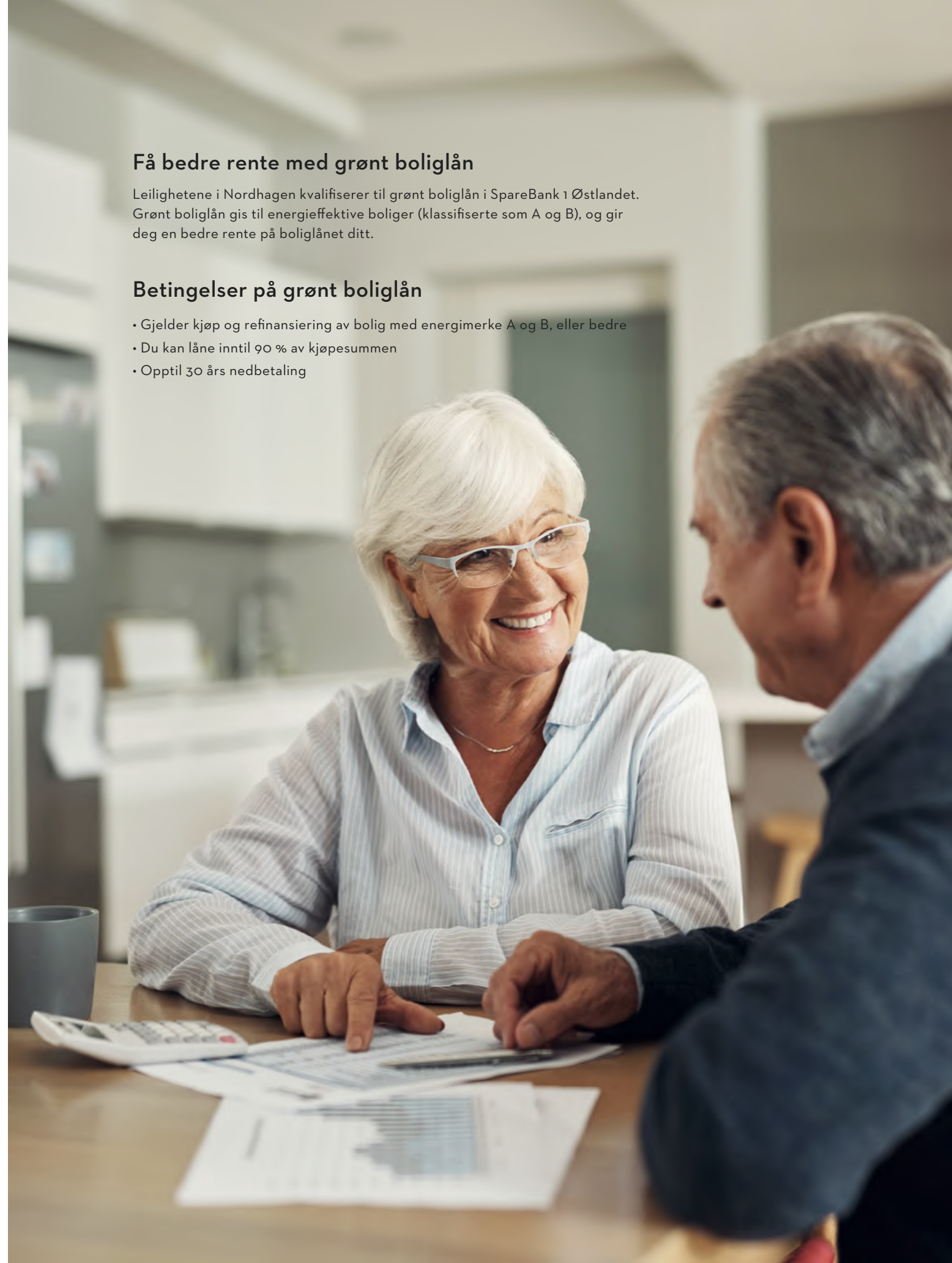
Gjør det enklere
å velge bærekraftig

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 90 % av kjøpesummen
- Opptil 30 års nedbetaling



Nøkkelinformasjon om LEILIGHETENE

- 3- til 4-roms leiligheter, selveier
- 72 - 109 kvm BRA
- Beliggenhet i 2.-5. etasje
- Alle leiligheter har luftige balkonger mot hageområdet
- Skyvedører fra stue til balkong som gir godt med lys, og gjør balkongen lettere å innrede
- De fleste leilighetene er gjennomgående med uteplasser på begge sider
- 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
- Gode solforhold
- Leilighetene får fin utsikt

Det vises til detaljert leveransebeskrivelse i prospektet.

Nøkkelinformasjon om UTEOMRÅDENE

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



Tegninger

Prospektet viser til forbehold om

VEDLEGG, ILLUSTRASJONER OG KONTRAKTER

Sentrale begreper:

- BRA:

Totalt bruksareal. Dette inkluderer BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- BRA-i:

Alt av areal innenfor leilighetenes omsluttende yttervegger, både innredet og uinnredet, altså både oppholdsrom, internt bodareal, sjakter og innervegger.
- BRA-e:

Eksternt bruksareal som tilhører boenheten, men som er fysisk separat, som eksterne boder uten direkte tilgang fra hoveddelen.
- BRA-b:

Innglasset terrasse- og balkongareal tilknyttet boenheten.
NB! Iht. målereglene for Norsk Standard inkluderer dette veggareal mellom BRA-i og BRA-b.
- TBA:

Arealet av terrasser og åpne balkonger, verandaer og altaner tilknyttet boenheten.

- Om arealberegning:
- Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger.

- Bruksareal er beregnet etter reglene i ny NS3940:2023.

- Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom er rommets nettoareal.

- Tabellfremvisning av areal for innglasset terrasse/balkong inkluderer veggareal mellom BRA-i og BRA-b.

- Tegningene viser møbler/forslag til møblering, planter etc. Dette er kun for illustrasjon og medfølger ikke i leveransen.

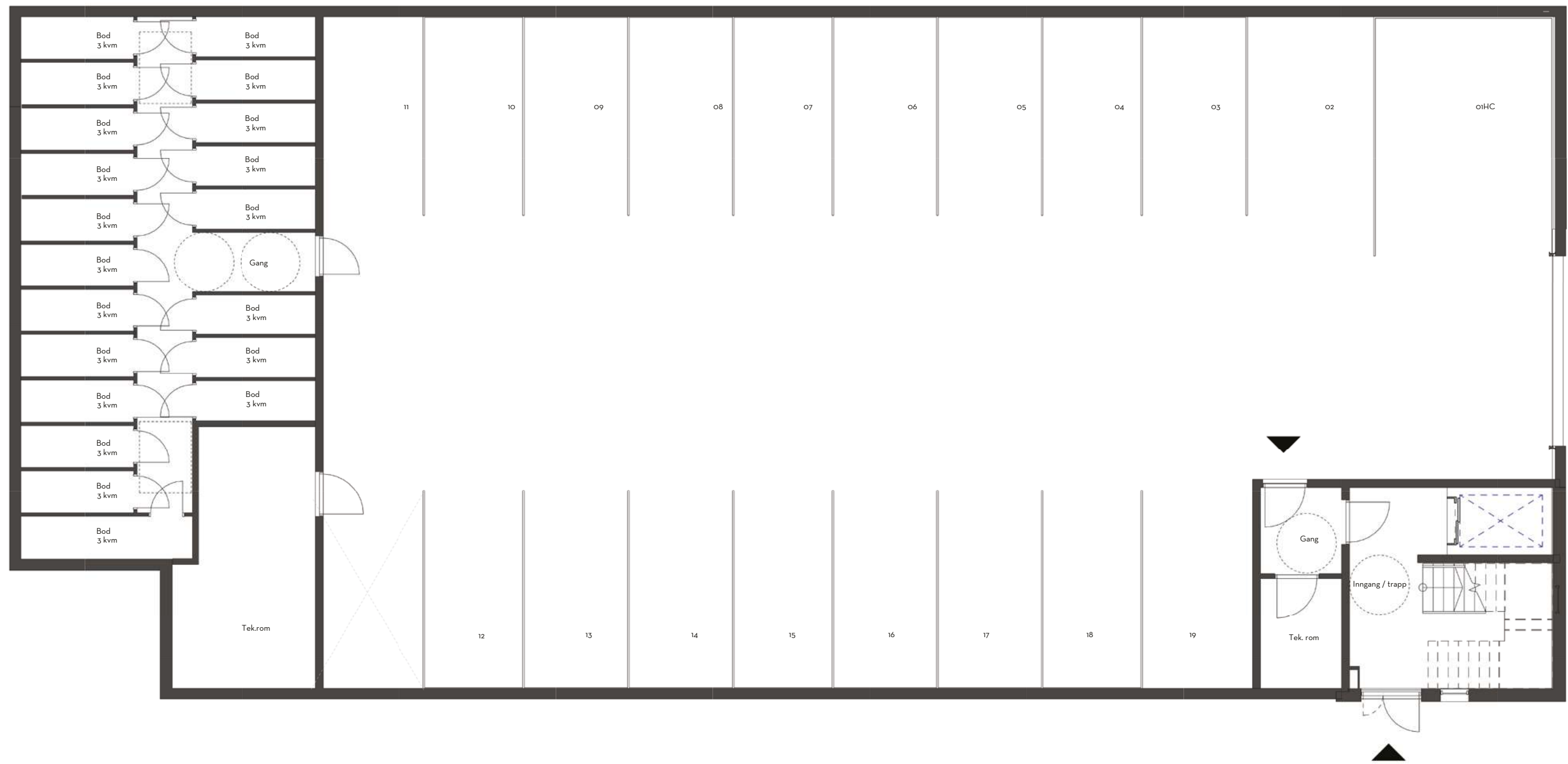
Det tas forbehold om mindre avvik for de angitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Tegnforklaringer:

- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Kjøleskap/fryser
- Oppvaskmaskin
- Kokeopp
- Kompasssymbolet viser deg hurtig hvilken retning som er mot nord.

Det tas forbehold om noe avvik i angitt kompassretning

ETASJEPLAN 1 - PARKERING OG SPORTSBODER





Leilighet 201

Leilighet 202

Leilighet 203

Leilighet 204

Leilighet 205





Leilighet 301-501

Leilighet 302-502

Leilighet 303-503

Leilighet 304-504

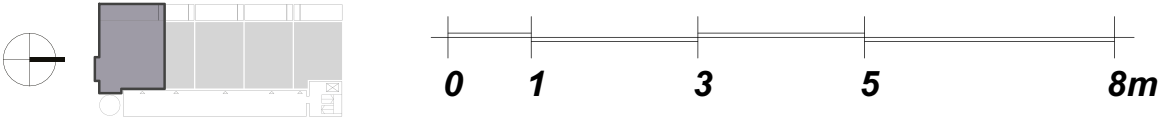
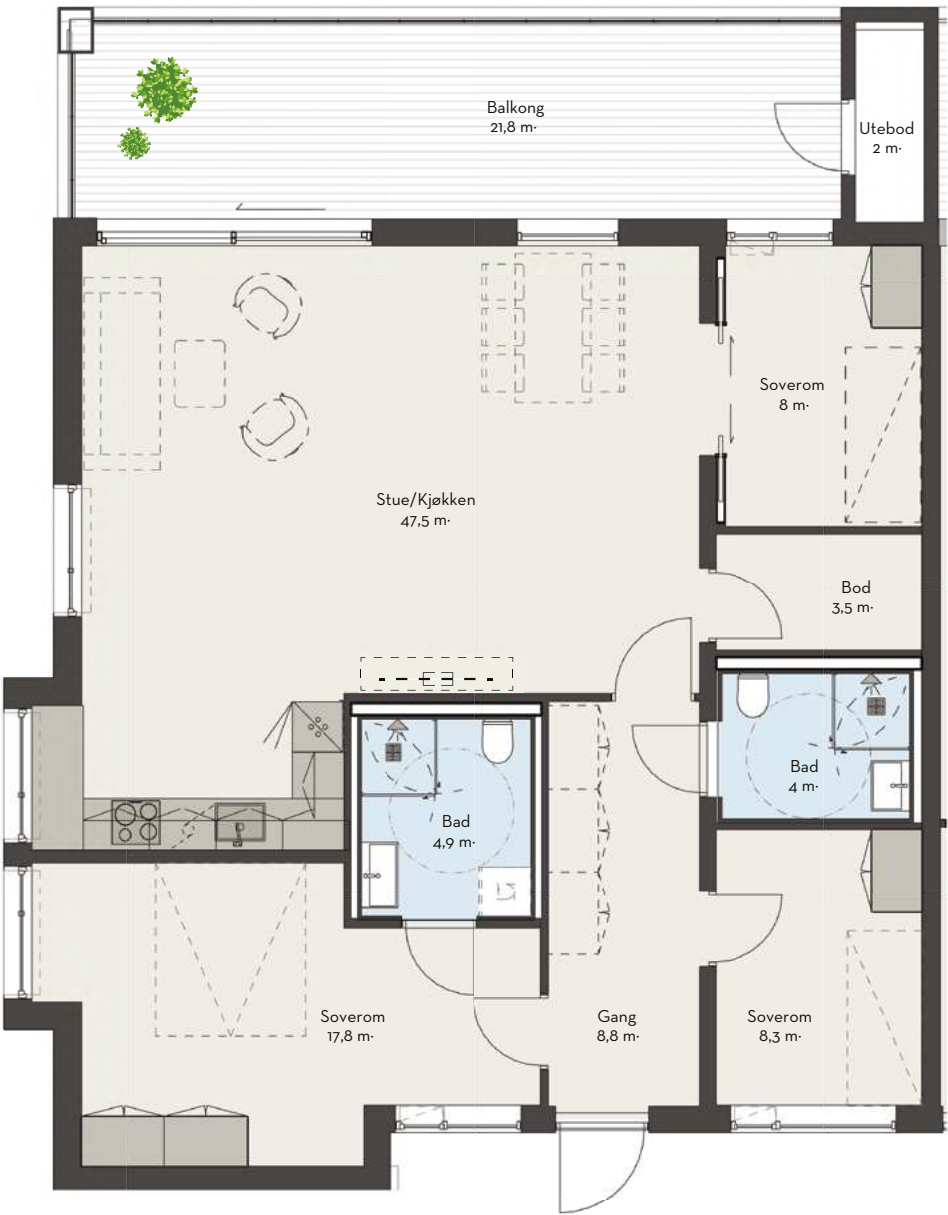
Leilighet 305-505



4-ROMS

201-501

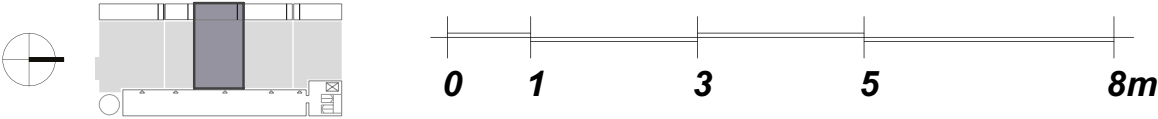
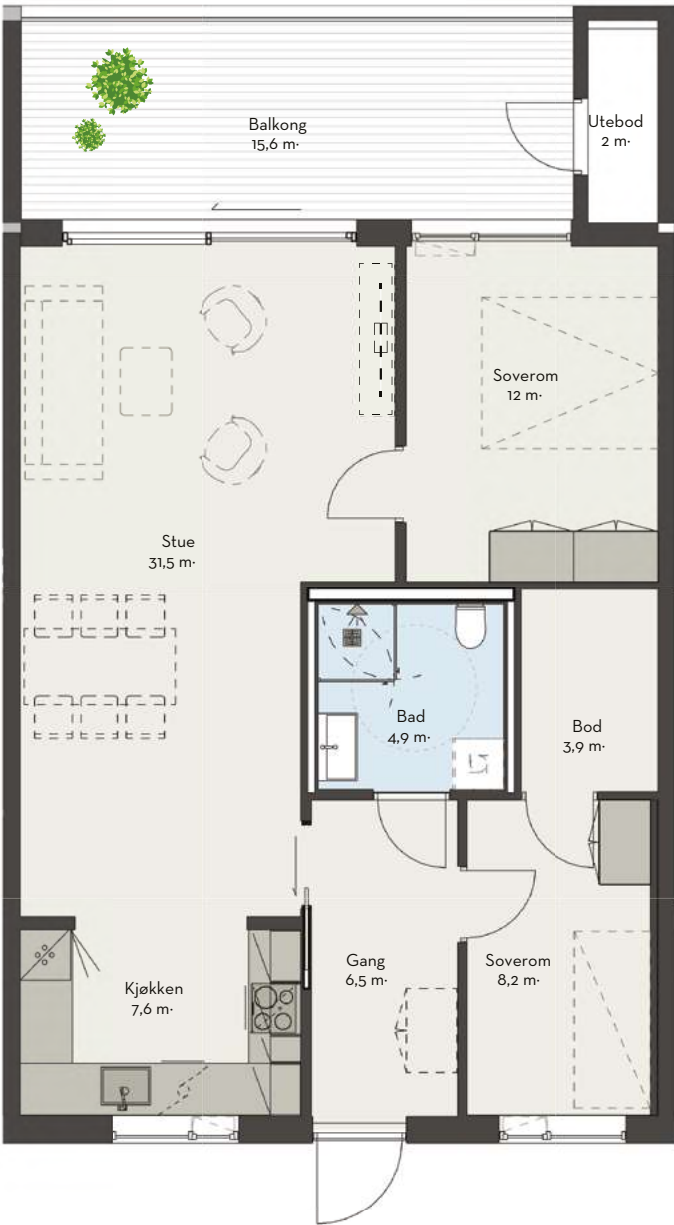
BRA 114 kvm | BRA-i 109 kvm | BRA-e 5 kvm | TBA: 22 kvm | 2 BAD OG 3 SOVEROM | 2.-5. ETG



3-ROMS

203-503

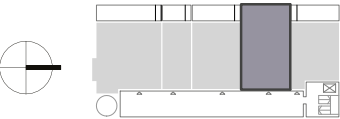
BRA 84 kvm | BRA-i 79 kvm | BRA-e 5 kvm | TBA 16 kvm | 1 BAD OG 2 SOVEROM | 2.-5. ETG



3-ROMS

204-504

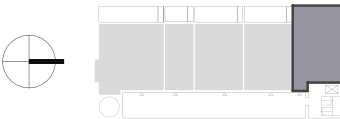
BRA 84 kvm | BRA-i 79 kvm | BRA-e 5 kvm | TBA 16 kvm | 1 BAD OG 2 SOVEROM | 2.-5. ETG



3-ROMS

205-505

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

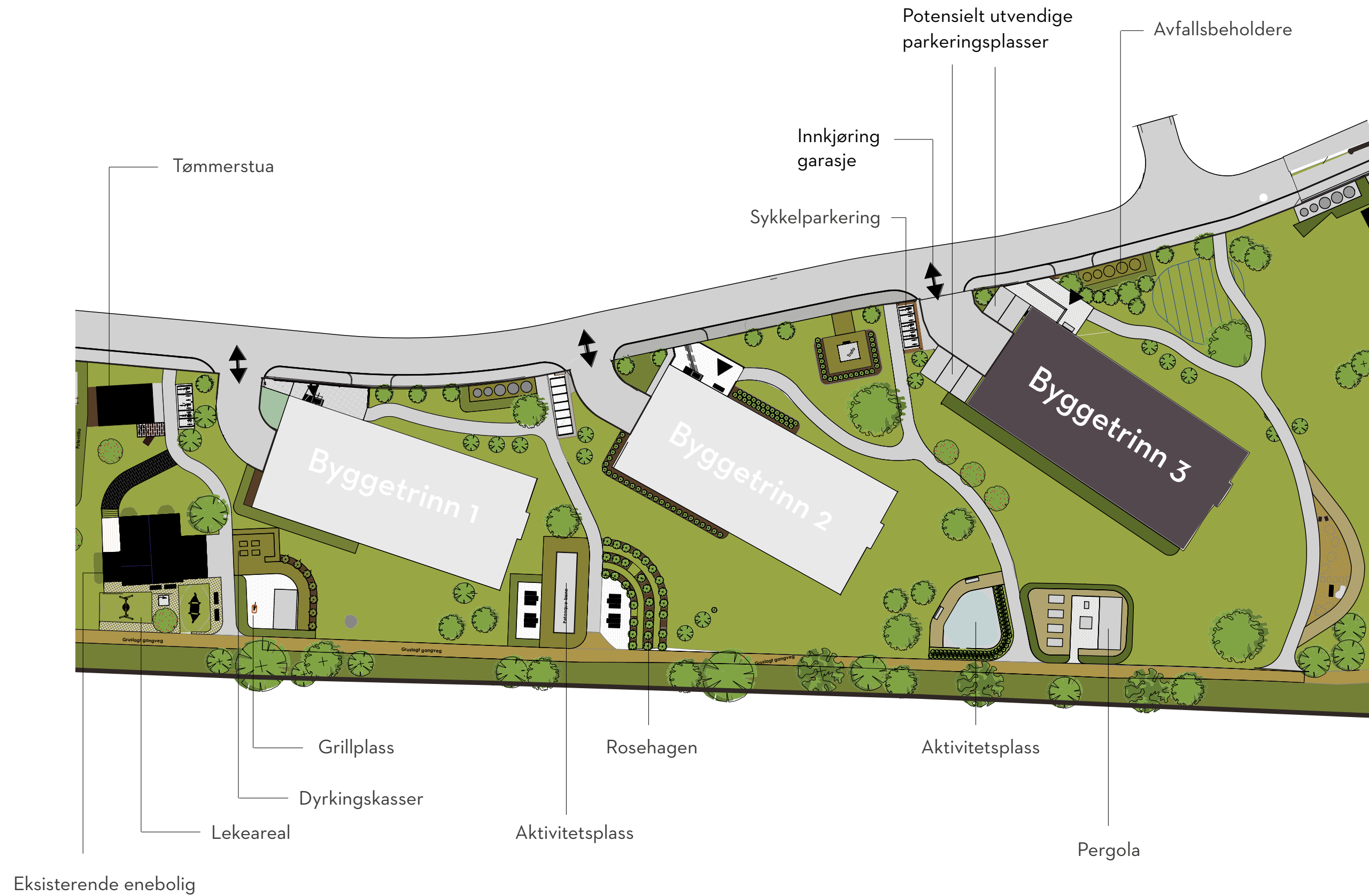




Inne i alle dager er det et lite hjerte
og en åpen hånd.

Rolf Jacobsen

UTOMHUSPLAN



Sommer over hver en vang,
skjønne dager, lyse netter!

Herman Wildenvey



INFORMASJON FRA MEGLER

OPPDRA GSTAKER:

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
Avdeling Nybygg Innlandet
Strandgata 15
2317 Hamar
Org nr.: NO 983350828

Ansvarlige meglere

Petter Løvlund
Prosjektmegler / Eiendomsmegler
Tlf.: 416 64 237 l epost: petter.lovlund@em1ostlandet.no

Gro Rakstad

Prosjektmegler / Eiendomsmegler MNEF
Tlf.: 971 22 404 l epost: gro.rakstad@em1ostlandet.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 er i dag en del av følgende matrikkel: Gnr. 9 bnr. 3 i Stange kommune (3413). Eiendommen vil bli skilt ut og få eget matrikkelnummer.

GENERELL INFORMASJON

Nordhagen er et nytt og moderne boligprosjekt i attraktive Sandvika i Ottestad med nærhet til Mjøsa. Prosjektet har en unik beliggenhet på en skrånende solrik tomt med tilgang til felleshus, tømmerstue 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 stiftelsen Ottestad Aldersboliger og Utstillingsplassen Eiendom AS.

Nordhagen er planlagt å omfatte tre boligblokker (med mulighet for et fjerde byggetrinn) som vil ligge skråstilt på tomta, ovenfor den eksisterende eneboligen og tømmerstua. De vil alle få godt med lys og luft. Det tredje byggetrinnet, blokk 3, 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 er gjennomgående med lys fra to eller tre sider. De vil få solrike, vestvendte balkonger med fritt utsyn, samt tilgang til koselige uteplasser på svalgang. Utsikten utvides i takt med etasjeplanene oppover i bygget. 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 tomten er ferdig utbygd vil området få en frodig hage med naturlige møteplasser, sittegrupper og pergola. Det vil bli etablert hyggelige lekeplasser, aktivitetsplasser, grillområde, plantekasser og rosehage for å nevne noe. I tillegg har sameiet tilgang til en strandlinje med grøntareal, badehus og brygge.

Alle leilighetene vil være på ett plan med alle nødvendige funksjoner for en lettvin t og god bokvalitet. Leilighetene har gode og gjennomtenkte planløsninger som gir deg full utnyttelse av arealet. Adkomst til boligene vil være fra enten garasjeanlegget eller inngangspartiet med heis og trappeløp til hvert enkelt plan.

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, tømmerstua, 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 er pusset opp og satt i stand og benyttes som et naturlig samlingssted for møter, spillekvelder og julelunsj – ja, til det meste. Lokalet kan leies av beboere i sameiet til privat samling av venner og familie. I andre etasje er det en separat del med soverom og privat baderom som kan leies til overnattingsbesøk. Stiftelsen Ottestad Aldersboliger disponerer et kontor i andre etasje.

Tømmerstua er satt i stand og benyttes til hyggelige sammenkomster, gjerne utover høsten og vinteren da den flotte peisestua kommer til sin rett. Videre består huset av et praktisk hobbyrom.

Strandparsellen med badehus og brygge er en liten oase for seg selv. Dette er 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 er ikke i henhold til kravene til universell utforming. Felleshusets første etasje er likevel satt i stand så nær universell utforming som bygningsmassen tillot 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. Sameiene bruker i dag en sosial plattform kalt Heime, som et knutepunkt for kommunikasjon, booking av lokaler, samt opprettelse og gjennomføring av aktiviteter. Dette er en brukervennlig kommunikasjonskanal som bidrar til å senke terskelen for aktiviteter beboerne imellom.

Standard

Nordhagen III 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, 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 baderomskabiner med keramiske fliser på gulv og vegger, veggmontert toalett, heldekkende servanttopp med innredning og speilskap. Dusjvegger i herdet glass. Bad erom og andre nedforede

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.

Rammetillatelse er i skrivende stund ikke gitt, men forventes å foreligge etter sommerferien 2025, det tas derfor forbehold om forhold som ikke er kjent. Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre tilpasninger og/eller endringer i rammetillatelsen for utomhusarealene, der- som 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. Sameiet har tilgang til egen strandlinje med hyggelig grøntareal med badehus og egen brygge. I tillegg er Ottestadstien rett utenfor døra 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 fradelt i forbindelse med fremdriften av prosjektet. Endelig størrelse på tomt for Nordhagen III vil foreligge når oppmåling er foretatt.

Hovedbølet ligger som to parseller delt av Sandvikavegen. Parsellen på nedsiden av Sandvikavegen ligger helt ned til Mjøsa og er bebygd med badehus og brygge. Tomtearealet på oversiden av vegen er bebygd med hovedhuset samt tømmerstua som benyttes som felleshus for 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 i alle trinn. Opparbeidelse vil skje i takt med utbygging og ferdigstillelse til overtagelse så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden.

Det er etablert en bruksrett for beboerne til felles-områdene med hus, tømmerstue 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 blir 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 teknisk bod så langt det er mulig. Luftbehandlingsanlegget har god varmegjenvinning 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. 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. Gjesteparkering vil være på etablert parkeringsplass beliggende på hovedbølet ned mot Sandvikavegen. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Areal

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger. Se prisliste eller tegninger for areal pr. leilighet.

Bruksarealet er beregnet iht. reglene i NS3940:2023 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger. 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 2025 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.

Mindre leiligheter vil ha et høyere stipulert beløp per kvm BRA-i enn større leiligheter. Månedlige fellesutgifter for den enkelte leilighet må forstås som stipulerte og iht. 2025-priser da budsjett ikke hensyntar eventuelle prisøkninger på kostnader og tjenester fra 2025 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 firing 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 godkjennelse 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 jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført.

Bruksrett opprinnelig eiendom (hovedbølet)

Når eiendommen etter utbygging er ferdig fradelt, vil gjenværende del av hovedbølet bestå av én parsell på hver side av Sandvikavegen. Hovedbølet vil eies av stiftelsen Ottestad Aldersboliger, som vil ha et kontor i felleshuset. 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 sameie, 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 ved eventuell realisering av et fjerde byggetrinn.

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

Leilighetene planlegges ferdigstilt i perioden 3. til 4. kvartal år 2026, under forutsetning av vedtak om igangsetting 3. til 4. kvartal 2025. Kjøpere vil bli holdt løpende oppdatert om denne utviklingen, og det tas forbehold om overtagelse i henhold til byggestart, fremdrift, solgte enheter samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig.

Parkering

P-plassene varierer i størrelse i forhold til hvor de er plassert. De følger Byggforsk sine anbefalinger fra mars 2015, som var gyldige da byggene ble prosjektert/planlagt, og det gjøres særlig oppmerksom på at p-plassene derfor vil avvike fra den siste reviderte anvisningen fra 2023 som gir anbefalinger om utforming og dimensjonering av pareringsanlegg for personbiler, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

- Selger tar forbehold om nødvendige offentlig godkjenninger. Dette omfatter også eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
- Tilfredsstillende forhåndssalg i salgstrinn 3 tilsvarende minimum 70 % av antall enheter og/eller leilighetenes totale verdi.
- Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
- Vedtak om igangsetting i utbyggingsselskapets styre.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.05.2026.

Forbehold anses avklart først når selger har avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke oppfylles eller avklares innen nevnte frist er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår.

Selger kan velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg enn nevnt i pkt. 2.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall boligeksjoner, 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. kvm BRA-i, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader pr. kvm BRA-i enn større boliger. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig, som

først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sameiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår.

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

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

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. 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.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet/salgsopgaven. 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 salgsmateriellet 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.

Visning

Salg pågår basert på prospekt. Etter avtale kan megler møte interessenter på tomten, og det er mulig med visning i leiligheter i trinn 2 frem til disse står ferdig i slutten av

juni. Vi anbefaler en tur til Nordhagen for å oppleve trinn 1 og 2, de flotte fellesarealene, stranden og brygga.

Boligselgerforsikring

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

Omkostninger kjøper

Kjøpers omkostninger er stipulert til ca. kr 17.000 pr. leilighet. Dette inkluderer startkapital til sameiet, diverse tilknytningsavgifter, etableringsgebyr for sameiet, dokumentavgift av andel tomteverdi beregnet etter eierbrøk og tinglysingsgebyr for skjøte.

I tillegg betaler kjøper for tinglysing til egen finansiering med kr 545,- pr. panterettsdokument. For nærmere opplysninger om omkostninger vises det til prisliste og vedlagt utkast til kjøpekontrakt.

Meglers vederlag

Megler har fast provisjonssats pr. solgte enhet kr 41.875. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

I tillegg kommer eventuelle visningskostnader og kostnader til markedsføring.

Tilvalg

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av 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 overtakelses-tidspunktet. Dersom kjøper ønsker å få utført endringen og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres gjennom megler. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Garantier

For bolig som blir solgt etter bustadsoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova §§ 12 og ev. 14. 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 videresalg/transport av kjøpekontrakt eller utleie uten selger/meglers samtykke.

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-meglingsforetakene 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 a gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kunde-tiltak 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 ferdigstillelse av bygget selges etter Bustadsoppføringslovas bestemmelser. For de leiligheter som selges etter ferdigstillelse av bygget, vil disse selges etter Avhendingslovas normalbestemmelser. Ved salg til profesjonell/investor står selger fritt til å avvike bestemmelsene i bustadoppføringslova.

Hvordan salget gjennomføres

Leilighetene selges etter førstemann til mølla-prinsippet. Kjøp av leilighet gjøres ved å fylle ut en bindende kjøps-bekreftelse. Denne kan lastes ned fra hjemmesiden boinordhagen.no eller ved å kontakte megler.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumetasjon 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.

Ottestad Aldersboliger

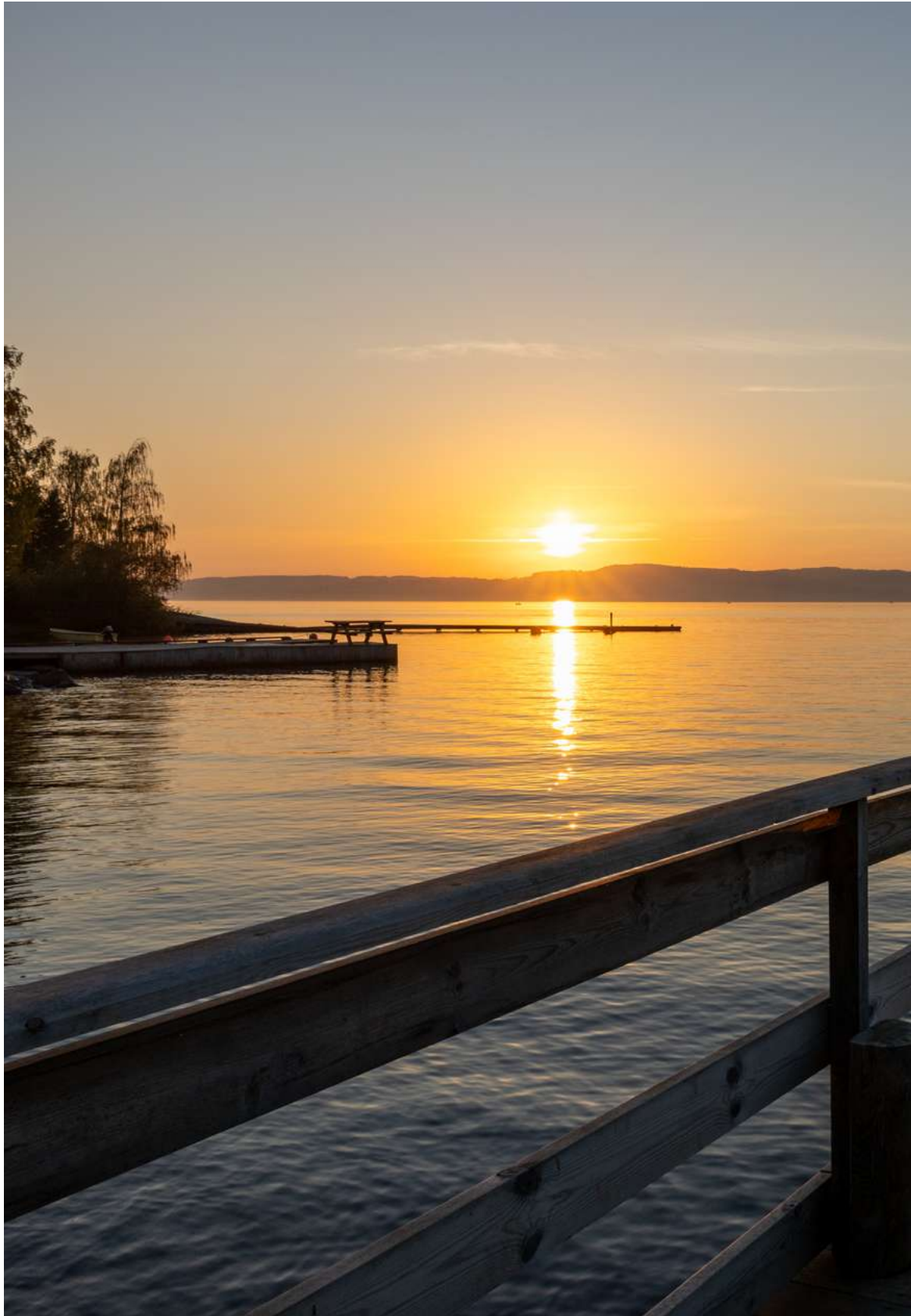
Det informeres om at Ottestad Aldersboliger til enhver tid har rett til å eie inntil 25 % av seksjonene i hvert enkelt sameie. Disse leilighetene skal leies ut innenfor stiftelsens formål. Stiftelsen har i trinn 3 kjøpt leilighet 202, 302, 402 og 502.

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 Østlandet være behjelpelig med gratis e-takst. EiendomsMegler 1 Østlandet er representert i i store deler av østlandet og kan også gi deg et gunstig tilbud ved senere salg av din eksisterende bolig.



Kveldsstemning på stranda. Foto: Frederik Garshol

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, direktør Forvaltning og Marked 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, Teglgaarden 1 og 2, Vestbyen kvartal 1-3, Banken og Vika Hage 1 og 2 er noen av boligprosjektene i Hamar-regionen 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

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om de planlagte bygningsmessige og tekniske kvalitetene som er innarbeidet i prosjektet Nordhagen Byggetrinn 3, og hva som inngår i selgers leveranse. Detaljprosjektering er ikke gjennomført og alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer av prosjektet, herunder standard, planløsning, fasader og utomhusanlegg, som er relevant, hensiktsmessig og nødvendig, uten å forringe den generelle standard i vesentlig grad. 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 i Stange Kommune, er prosjektert med totalt 20 leiligheter og vil være tredje byggetrinn med mulighet for et fjerde byggetrinn. 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 på det tidspunktet rammetillatelsen gis.

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 3.- 4. kvartal 2025. Med en antatt byggetid på ca. 13 måneder gir dette en mulig ferdigstillelse 3.- 4. kvartal 2026. Oppstart og/eller ferdigstillelse kan bli endret.

UTOMHUS

Grøntanlegg:

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

Eierseksjonssameiet står ansvarlig for bidrag til drifts-utgifter 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 utvending 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 stål-søyler. Alle horisontale bærekonstruksjoner i bolig-blokkene 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. Betong-himling 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, tekket med asfaltpapp.

Yttervegger

Yttervegger utføres av isolert bindingsverk, innvending kledd med diffusjonssperre, 13 mm gipsplater, sparklet, pålagt slett duk og malt 2 strøk med maling i standard farge.

Utvendig side kles bindingsverket med vindsperre 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 tilfredsstille gjeldende forskrifter hva angår varmeisolering, brann og lyd (TEK17). Trinnyld mellom leilighetene vil være bygget med dekkekonstruksjoner som tilfredsstiller lydklasse C og boliger, iht. NS8175.

Øvrig lyddemping i henhold til forskriftskrav.

Balkonger

Balkonger bygges i betong, med oppforet gulv med royalimpregnert standard terrassebord med synlige skruer. 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 kledd med fasadekledning. Det leveres utvendig bod i tilknytning til hver enkelt balkong med vegger av ubehandlet, sprøytemalt leca/betong. Ventilasjonsaggregat plasseres i tak i utvendig bod så langt det lar seg gjøre. Utvendig bod er naturlig ventilert med luftespalte ved dør, og egner seg ikke for oppbevaring av klær mm.

Rekkverk

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

Innglassing

Ingen av balkongene leveres innglasset. Det vil ved tilvalg hos glassleverandør være mulig å bestille innglassing av balkong.

FELLESAREALER

Generelt

Boligblokken har innvendig felles trapp, repos og heis. Innganger til leiligheter skjer via innvendig overbygde svalganger, med unntak av 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 overflate.

Gulvet i parkeringskjelleren leveres asfaltert uten fall eller sluk, og med oppmerkede biloppstillingsplasser. Gulv i bodarealer og øvrige arealer i kjeller utføres som stålglattet 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.

på asfalt og montert plassnummer. Garasjeplasser leveres med 1 stk. portåpner pr. plass. P-plassene varierer i størrelse i forhold til hvor de er plassert. De følger Byggforsk sine anbefalinger fra mars 2015, som var gyldige da byggene ble prosjektert/planlagt, og det gjøres særlig oppmerksom på at p-plassene derfor vil avvike fra den siste reviderte anvisningen fra 2023 som gir anbefalinger om utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg for personbiler, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede.

Boder/sportsboder

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

Ventilasjonsanlegg for boder samordnes med ventila-sjonsanlegget 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 bergvarme-anlegg, 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 fordeles og bære kostnader med en andel av for-bruket i fellesarealer, og fra transmisjon fra varmerørnettet. Etablering av vedovn eller gasspeis vil ikke være mulig.

Varmtvann

Leilighetene forsynes med varmtvann fra felles veksler plassert sentralt i teknisk rom i kjeller. Forbruk på varmt-vann 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 utvendig bod. Luftbehandlingsanlegget har god varmegjen-vinning 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. Det vil bli synlige ventilasjonskanaler i innvendig teknisk bod. Inntak og avkast legges i fasaden.

Brannsikring/sprinkleranlegg

Brannvarsling deles inn i to deler, egen sikring i boenheten og egen i fellesareal. Branndeteksjon iht. TEK17 inne i hver leilighet. Det leveres boligsprinkleranlegg i leiligheter. Parkeringsetasje og fellesareal, inklusive trapper, skal fullsprinkles. Det må påregnes sprinklerhoder på bal-konger. 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 leve-res 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 bod 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 infrastruk-turen 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

Bygningene skal oppføres på eksisterende gårds-nummer 9 og bruksnummer 3 i Stange kommune. Det vil bli oppført ny matrikkel for hvert byggetrinn. Eiendommen er benevnt som Nordhagen i gjeldende reguleringsplan. Rammetillatelse er i skrivende stund ikke gitt, men for-ventes å foreligge etter sommerferien 2025, det tas derfor forbehold om forhold som ikke er kjent.

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 leilig-

hetskjøper og entreprenør/fagleverandør. Ved tilvalg i fase 1 og 2 beregnes det et oppstartsgebyr på kr 4.500 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.
- Forsterkning av vegg
- Elektroinstallasjoner som belysning, ekstra bokser for telefon og TV-kontakt, ekstra el-punkter, samt alarm-anlegg. Tilpasning av lysstyringssystem er mulig, stikk-kontakter m.m. Mulighet for fargevalg på brytere m.m Samt ev. tilpasninger for smarthusprodukter.
- På parkeringsplasser vil det være mulig å bestille el-bil lading på felles ladesystem.
- Det utvises i noen grad fleksibilitet ved endring av boligens planløsning innenfor krav, lover og for-skrifter. Dette må avklares i kjøpsfasen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker boligens fasader, herunder vinduer, størrelser på markterrasser eller balkonger.
- Innglassing av balkong
- Solavskjerming

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 fore-komme. 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 reklamasjons-berettiget. Dette vil bli befart i forbindelse med ettårs befaring, hvor det gjøres avtale om en eventuell utbedring.

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

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

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

Selger skal ikke levere innredninger, lamper, løst belys-ningsutstyr, markiser, solavskjerming, tepper, møbler og tilbehør med mindre det fremgår av denne leveranse-beskrivelse. 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 vegg-tykkelser 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.



BOLIGSAMEIET NORDHAGEN III

UTKAST TIL SAMEIEVEDTEKTER

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) eiendoms-betegnelser 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. x bnr. x i Stange kommune består av xx 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) eksklusive balkonger, markterrasser, bod og garasje plass(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 seksjonseiernes 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. garasje plass. 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 eksklusive 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 tomtelanlegg m/grønt-anlegg, veier, fellesinnretning 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, jf. § 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 andre aldersgrupper skal godkjennes av stiftelsen Ottestad Aldersboliger, org.nr. 976 415 199(OAB). Salg eller utleie til selskaper, organisasjoner e.lign. skal alltid godkjennes av OAB. Vilkårene knyttet til hvem som kan bo i boligen gjelder uansett.

OAB vil til enhver tid ha rett til å eie inntil 25% av seksjonene i eiendommen som skal leies ut innenfor stiftelsens formål forutsatt at slikt eierskap lovlig kan etableres i medhold av eierseksjonsloven.

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 seksjons-eiere 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 x handikapplasser som innebærer ekstra bredde på plassene. De som har fått tildelt disse plassene må akseptere uten ugrunnet opphold å bytte plass med andre faste beboere som disponerer biloppstillingsplass dersom de kan dokumentere behov for handikapplass, selv om dette medfører lenger avstand til inngang. Dersom slik bytting av p-plass medfører behov for flytting av elbillader 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 utløserautomatisk 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 Boligsameiene Nordhagen II 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 Seksjonseiernes 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 Seksjonseiernes 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 apparattavle 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.

Unnlatelse 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 grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappe-oppganger, 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 jf. 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 seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned eller kvartal (om det fastsettes) betale et á kontobeløp fastsatt av styret. Endring av á 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 seksjonseiernes 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 erstatnings-ansvarlig 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 forøvrig.

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, jf. 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

- Konstituering
- Årsberetning fra styret
- Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer når disse er på valg
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Valg av revisor når den tidligere revisor skal fratre

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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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, jf. 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 opptrer ved eller som fullmektig.

§ 15 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 23 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 varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Kun fysiske personer kan velges som styre- eller varamedlemmer.

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 seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Seksjonseierene fopliktes ved underskrift av styreleder og et styremeldem 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 uredelig 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.

Seksjonseierne/sameiet er ansvarlig for 25% av kostnadene til forvaltning, drift og vedlikehold av hovedbølet. 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, jf. 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, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 21 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.



En ny vår i Nordhagen. Foto: Frederik Garshol

KONTRAKT OM RETT TIL BOLIG I EIERSEKSJONSSAMEIE UNDER OPPFØRING MED TOMT

Oppdragsnr:
Omsetningsnr:
Meglerforetakets org.nr: NO 983 350 828

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	☐ Ja ☐ Nei
heretter kalt <i>Selger</i> , og		Eierandel: 1/1

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 Boligsameiet Nordhagen III, gnr. 9, bnr. x (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 garasjeplass(er) i eiendommens felles parkeringsanlegg. Disposisjonsrett til bod og garasjeplasser i eiendommens fellesanlegg søkes tillagt Boligen som tilleggsarealer i seksjoneringsbegjæringen.

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. ev. garasjeplass(-er))	kr	,-
Tinglysingsgebyr skjøte til Staten	kr	545,-
Andel startkapital til sameiet, tilsvarende 2 x stipulerte månedlige fellesutgifter	kr	,-
Etableringsgebyr for sameie	kr	1000,-
Til sammen	kr	,-

I tillegg vil det komme tinglysingsgebyr og attestgebyr kr 545,- til Staten for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på denne Boligen i forbindelse med etablering av egne lån.

Sameiet og eierseksjonssameierne er fritatt for ytterligere betaling av andel tilknytningsgebyr for kabel-TV/bredbånd/fiberoptikk da disse er inkl. i omkostninger, jf. dette punkt. Månedlige abonnementskostnader og hovedbestemmelser i avtalen fremgår av hhv. budsjett felleskostnader for sameiet og leveransebeskrivelse, jf. punkt 16.

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 Østlandet 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 x** 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 Østlandet AS på e-post oppgjorhamar@em1ostlandet.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 fratrekk i beregning av forsinkelsesrenter ved sluttoppgjør. Oppgjør betraktes å ha funnet sted på det tidspunkt beløpet er valutert Meglerens konto. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i kontrakten med mindre forsinkelse er varslet fra Selger

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

Kjøper har 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/for mye deponert.

Tinglysing av skjøtet vil ikke finne sted før Kjøper har foretatt fullt oppgjør, jf. pkt. 2, inkludert evt. betaling av forsinkelsesrenter. Eventuelle forsinkelser med tinglysing som er begrunnet i forsinket oppgjør fra Kjøpers side er Kjøpers ansvar. Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i 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 inneståelsesansvar 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 / tinglysing / sikkerhet

Skjøte på Boligen utstedes av Selger senest ved overtagelse. Tinglysing 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/hjemmelsdokumentet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

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

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før 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 tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta. Selger garanterer at 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 bustadoppføringslova § 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 3. til 4. kvartal år 2026, under forutsetning av vedtak om igangsetting/ bortfall av forbehold innen 3. til 4. kvartal 2025. 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 ferdigstillelse 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 ferdigstillelse som Selger er ansvarlig for, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslovas §18 om dagmulkt (0,75 promille per dag) og §19 om erstatning.

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

Selger plikter å rette feil/ mangler som inngår i protokollen uten unødig opphold og i henhold til overtagelses-protokoll. 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 skjøte 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 parters 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 byggregnet stand. Dette innebærer at Kjøper må akseptere begrensede tilfeller av byggestøv på enkelte overflater, samt at gulvflater generelt kan inneha begrensede tråkkmerker og/eller vaskestriper ved slepelys fra vinduer.

Til 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 ferdigstillelsesdato. Som sikkerhet for ferdigstillelse av alle fellesarealer vil det på Meglerens klientkonto bli holdt tilbake et forholdsmessig beløp felles for alle sameiere tilsvarende verdien på eventuelt gjenstående arbeid.

Kjøper gir sameiets styre, eller den sameiet utpeker, fullmakt til sammen med Selger foreta og undertegne 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 oppebærer 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:

a) Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende, med mindre

sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.

b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.

c) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr.

d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for
Reklamasjoner i henhold til ovennevnte garanti må meldes skriftlig til Selger med kopi til garantisten.

Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle 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 III. 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/biloppstillingsplasser 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 eventuell biloppstillingsplass 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 forretningsfører 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 folke-trygdens grunnbeløp, jf. Eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for sameierens forpliktelser. Der 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 verneting som ligger i det området eiendommen tilhører.

15. Særskilte bestemmelser - Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

- Selger tar forbehold om nødvendige offentlig godkjenninger. Dette omfatter også eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
- Tilfredsstillende forhåndssalg i salgstrinn 3 tilsvarende minimum 70 % av antall enheter og/eller leilighetenes totale verdi.
- Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
- Vedtak om igangsetting i utbyggingsselskapets styre.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.05.2026.

Forbehold anses avklart først når selger har avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke oppfylles eller avklares innen nevnte frist er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår.

Selger kan velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg enn nevnt i pkt. 2.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall boligseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sameiets felleskostnader som følge av dette. Selger forbeholder seg retten til å transportere kjøpekontrakt fra Selger til et annet selskap uten samtykke fra Kjøper. Selger 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. kvm BRA-i, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader pr. kvm BRA-i enn større boliger. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig, som først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sameiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, fasader, tekniske installasjoner og materialvalg som

ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

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

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. 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.

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 salgsmateriellet 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.

16. Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

- Prospekt datert 16.05.2025
- Plantegning av Boligen i målestokk 1:50 eller 1:100
- Plantegning av parkeringsplan i målestokk 1:50 eller 1:100
- Leveransebeskrivelse, datert 13.05.2025
- Utkast til vedtekter for Boligsameiet Nordhagen III
- Grunnboksutskrift for eiendommen, gnr. 9, bnr. 3 (hovedbølet) i Stange kommune datert 13.05.2025
- Reguleringsbestemmelser
- Prisliste, datert 15.05.2025
- 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 Østlandet 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 garasjeplass (-er) i **Nordhagen, salgstrinn III**, 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 jf. 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	_____	Budgiver 2	_____
Fødselsnr.:	_____	Fødselsnr.:	_____
Tlf.:	_____	Tlf.:	_____
Adresse	_____	Adresse	_____
Postnr/sted	_____	Postnr/sted	_____
E-post	_____	E-post	_____

Sted/Dato:	_____	Sted/Dato:	_____
Underskrift	_____	Underskrift	_____

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

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

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGÅELSE AV KJØPSAVTALE

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

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

Betalingsbetingelser:
10 % av kjøpesummen betales innen 10 dager etter at selgers forbehold er opphevet og tilfredsstillende garanti fra selger iht. buofl § 12 er etablert. Hvis kjøper er å anse som profesjonell skal det innbetales 20% av kjøpesummen. Resterende kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilleggs- eller endringsarbeider betales 5 dager før overtakelse.

Kostnader ved kontraktsbrudd:
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 bustadoppføringslova §§ 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.

Omkostninger:
Det henvises til prislisten for de stipulerte omkostningene pr. bolig.

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

Alminnelige forbehold:
Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

1. Selger tar forbehold om nødvendige offentlig godkjenninger. Dette omfatter også eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Tilfredsstillende forhåndssalg i salgstrinn 3 tilsvarende minimum 70 % av antall enheter og/eller leilighetenes totale verdi.
3. Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
4. Vedtak om igangsetting i utbyggingsselskapets styre.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.05.2026.

Forbehold anses avklart først når selger har avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke oppfylles eller avklares innen nevnte frist er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår.

Selger kan velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg enn nevnt i pkt. 2.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall boligseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sameiets felleskostnader som følge av dette. Selger forbeholder seg retten til å transportere kjøpekontrakt fra Selger til et annet selskap uten samtykke fra Kjøper. Selger 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. kvm BRA-i, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader pr. kvm BRA-i enn større boliger. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig, som først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sameiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår.

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

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

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. 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 standard-leveransen. Selger tar forbehold om at Kjøper godtar at Selger og Megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

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 utførelse.

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 salgsmateriellet 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.

Sted: _____	Dato: _____
_____	_____
Signatur/underskrift	Signatur/underskrift



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

Dagny Tande Lid



Petter Løvlund m. 416 64 237 petter.lovlund@em1ostlandet.no
Gro Rakstad m. 971 22 404 gro.rakstad@em1ostlandet.no

NORD  HAGEN

 Utstillings
plassen

EiendomsMegler 


OTTESTAD ALDERSBOLIGER
100% EIEDEL