



AJER GARD

SALGSTRINN 3

ROM**FOR**LIVET



UTBYGGER
FP INVEST AS

EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET
KÅRE ÅDNE OLSEN | KAO@EM1INNLANDET.NO | M 901 53 353

ARKITEKT
STUDIO**NSW** AS

DESIGN | ILLUSTRASJONER
EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS | EVE IMAGES

REV.DAT.27.09.2024



Innhold

12 Nærmiljøet

24 Historisk

34 Leilighetene

64 Tilvalg

74 Tegninger

76 Leiligheter, plan 1

88 Leiligheter, plan 2

100 Leiligheter, plan 3

114 Dokumenter

116 Informasjon fra megler

120 Leveransebeskrivelse

126 Utkast vedtekter

136 Utkast kjøpekontrakt

153 Kjøpsbekreftelse



Illustrasjon fra trinn 3 sett nordvest. Avvik vil kunne forekomme.

Byen

Å bo i byen – med terrasse, det er lykken.

Sissel Benneche Osvold

Hamar

– Innlandets hovedstad

Hamar er en sånn passelig stor by, men som til gjengjeld ligger i en stor og omfangsrik region. Byen omkranses av vann, store friluftsområder, og med nærhet til både Oslo og Gardermoen har Hamar for mange en helt optimal beliggenhet.

Det skjer mye i og rundt Hamar. Befolkningsveksten er økende og det bygges nærmest over alt. Små leiligheter, store leiligheter, hus og hytter, aktivitetsparker, næringsbygg, nye veier og under planlegging er fullføring av jernbanens dobbeltspor til Oslo. Avstanden til Gardermoen og Oslo er blitt forsvinnende liten.

Det er godt å leve her, og det er trygt for barn å vokse opp her. Her finnes variasjon med åsene, bygdene og de små og de litt større byene. Kontrastene i landskapet er vakre; fra trivelige byer, til gårder med veldige og duvende åkrer, til de store viddene og skogsområdene i åsene. Om sommeren yrer det av liv på og langs Mjøsa, om vinteren har vi milevis med skiløyper. Byen vår er pakket med idrettsforeninger og haller, kaféer, restauranter, shopping og mye mer. Hva enn du måtte ønske – i Hamar ligger alt til rette for de aller fleste.

DS "Skibladner" er et av byens mest besøkte sommerseverdigheter. En attraktiv opplevelse for så vel innbyggere som turister. Og – en yndet arena for bryllup og andre festligheter.



Foto: Frederik Garshol

Etter at Hedmark og Oppland ble slått sammen til Innlandet, omtales Hamar ofte som Innlandshovedstaden. Byen ligger vakkert og vestvendt til langs Mjøsas bredde.



Foto: iStock

Rett utenfor byen venter et eldorado av muligheter for den friluftinteresserte med et mangfold av muligheter – året rundt. Ski, sykkel, golf, orientering, toppturer, turgåing og så videre.



Foto: Frederik Garshol

Det er stort fokus på by- og sentrumsutviklingen i Hamar og mye har skjedd de siste årene. Lekeparken midt i sentrum er et av tiltakene som bidrar til liv i sentrum.



Foto: Frederik Garshol

Domkirkeodden med Domkirkeruinene ligger i bydelen Storhamar og er kanskje det som bydelen er mest kjent for. I tillegg til alt som har med idrett å gjøre. Storhamar Idrettslag bedriver både ishockey, fotball, turn, håndball og kunstløp for å nevne noe.



Foto: Fredrik Ganshol

Ajer

Ajer er en del av Storhamar og her finner vi Ajer Gard, høyt og fritt med utsikt over Mjøsa. Ajer er et populært bo-område med både eneboliger, småhus og lavblokkbebyggelse, med barnehager og skoler i alle trinn og varierte muligheter for ulike fritidsinteresser og friluftsliv. Til Ajer Gard er den nærmeste matbutikken kun 4 minutter unna og kollektiv forbindelsen til sentrum er god. Dette er et fredelig og samtidig sentralt strøk i byen. Her er solforholdene gode og flere av de nye leilighetene på Ajer Gard får fenomenal utsikt over byen, Mjøsa og det vakre landskapet rundt.



Illustrasjon fra trinn 3. Avvik forekommer på dette bildet.



Utbygger med øye for kvalitet

Han legger merke detaljer, og tror det er et trekk han har arvet av faren sin. Møt utbygger Trond Pettersen i FP Invest AS – familiebedriften bak boligprosjektet Ajer Gard.

Døgnet har litt for få timer for Trond. Helt siden ungdomstida har han vært aktivt involvert i familiebedriften FP Invest AS, oppkalt etter faren Finn Pettersen. Trond, som i følge seg sjøl er en ”måsabjønn med ti tommeltotter”, har til gjengjeld et skarpt blikk for detaljer. Og ikke minst for kvalitet.

Med et forholdsvis lite prosjekt, som Ajer Gard, kan han være «hands on». Hele tiden.

- Det er håndterbart. I tillegg blir vi langt mer fleksible overfor kjøper, siden det er færre ledd som skal ta avgjørelser i byggeprosessen, sier han. På Ajer Gard flytter du ikke inn i en masseprodusert, upersonlig bolig, men kan sjøl være med på å sette ditt preg på hjemmet ditt. Det er det vi kaller rom for personlighet, noe som er viktig for Trond.
- Vi ligger i det øverste sjiktet når det gjelder standard på boligene, og da mener vi det er rett og rimelig at kjøper får flere ønsker oppfylt, sier en engasjert Trond Pettersen. Skreddersøm av leiligheten er et stikkord på Ajer Gard. Kvalitet er et annet.
- Det skal være ordentlig gjort. Gode valg av materialer og farger gjør at en leilighet varer over tid.

Trond er stolt av Ajer Gard. Det er noe spesielt med denne tomte, beliggenheten og ikke minst utsikten.

- Hadde det ikke vært for kona hadde jeg bodd der sjøl, sier han og smiler.
- Men hun vil ikke flytte på seg ennå. Ajer Gard ligger så fint til, høyt og fritt med utsikt over Hamar og Mjøsa, sier han. Hans ønsker for stedet er at det skal bli et godt nabolag å bo i.
- En fordel med Ajer Gard er at du slipper å bo for lenge på en byggeplass. Det blir fint og ordentlig, og omgivelsene er jo allerede fantastiske.

FP Invest AS har flere gode byggeprosjekter på CV'n i Hamar-området, blant annet boligprosjektene Basterudhagan, Øvre Tokstad, V`byen og Strandvegen/Birkebeinervegen på Martodden, renovering av Stallgården og Frelsesarmeen, samt bygging av kjøpesenter som Torghjørnet og Vikasenteret, som begge omfattet et antall leiligheter i tillegg til handelsarealene.

- Vi har bygget litt av hvert i området som har vært brukbart!

Historisk

Ajer Gård var i gamle dager en av de største gårdene i Hamar. I dag er den gamle bebyggelsen verneverdig og et fint bevis på det som var. På naboeiendommen skal det i god storgårdsånd bygges små og store hjem rundt et gammelt og bevaringsverdig tun, fordelt på tre bygg i en kombinasjon av tradisjonell låvestil og moderne arkitektur. Tunet med vakker beplantning blir et sosialt område. Nye Ajer Gard blir et flott bevis på at gammelt kan forenes med nytt.



Illustrasjon fra trinn 3. Mjøsutsikt fra flere av boligene. Avvik vil kunne forekomme.

Siste byggetrinn

Fra utradisjonelle og «låvlig» tøffe leiligheter i en nybygget låve, til moderne lavblokker med stilsikre leiligheter. Velkommen til Ajer Gard 3, og velkommen til det endelige salgstrinnet i dette helt spesielle boligprosjektet i Hamar.

Leilighetene i trinn 3 har rene, enkle linjer. Uttrykket er tidsmessig og standarden er moderne og påkostet. De gode uteplassene er viktige for dette bygget. Balkonger og terrasser med gode sol- og utsiktsforhold gir deg ekstra gode kvaliteter i hverdagen. De fleste av leilighetene har delvis innglassede balkonger, noe som forlenger utesesongen betraktelig.

De 15 leilighetene i trinn 3 kommer i varierte størrelser, med gjennomtenkte og gode planløsninger. Nyt en fredelig og tilbaketrukket beliggenhet, høyt og fritt på Ajer Gard. Flere av leilighetene har utsikt over Mjøsa og områdene rundt.

Kontrastene mellom det nye og det mer historiske uttrykket er med på å skape liv på tunet mellom bygningene, og gjør Ajer Gard til et annerledes, men spennende boligsameie. Nå skrives et nytt kapittel i historien om Ajer Gard – blir du med?



Illustrasjon fra trinn 3 sett fra sydøst. Avvik vil kunne forekomme.



Historisk, men moderne

På Ajer Gard møtes det beste fra nåtid og gamledager. Tidligere bestod denne gården av et hovedhus, kårhus, stall og stabbur. I dag rommer to av disse gamle husene Ajer Gårdsbarnehage. Når nye Ajer Gard står ferdig består prosjektet av 48 små og store hjem fordelt på en ny låve og to moderne lavblokker. De første beboerne har allerede flyttet inn, og trinn 3, salgstrinnet dette prospektet handler om, omfatter den siste av de to lavblokkene.

Byggene plasseres i utkanten av eiendommen, og dermed skapes et sosialt tun mellom byggene. Alle innganger er fra tunet, og trinn 3 får en ekstra fin plassering på tomte. Her blir det svært gode solforhold, og dette trinnet har flest leiligheter med utsikt til Mjøsa. Området har allerede egen kvartalslekeplass bak området for trinn 2.

Låven var først ut med 16 leiligheter med tøffe og spesielle detaljer. De to moderne lavblokkene i trinn 2 og 3 vil skape en kontrast til låven, med strammere, enklere linjer og arkitektur. Stikkord for disse leilighetene er eleganse og tidløshet. Selv om den arkitektoniske tanken baserer seg på et moderne uttrykk, vil leilighetene også oppfattes som klassiske. Sammen med den spennende låven blir Ajer Gard et interessant sted å bo, der omgivelser med bevart historie møter nåtid.

I likhet med trinn 2 blir trinn 3 et moderne leilighetsbygg. Garasjeanlegg med p-plass for leilighetene anlegges under Låven. Bygningen får heis. På denne måten blir tunet utformet trygt for myke trafikanter, helt og holdent på sosiale premisser.

Illustrasjon fra trinn 3 sett mot Mjøsa. Avvik vil kunne forekomme.



Elegant og påkostet

Leilighetene i trinn 3 har en påkostet standard og arkitekturen er tidsmessig. Bygget får 19 stilsikre leiligheter i ulike størrelser for salg – velg mellom 2-, 3- eller 4-roms leiligheter. En påkostet standard gir et mer eksklusivt og elegant uttrykk. 1-stavs lys eikeparkett og vannbåren gulvvarme er både lunt og praktisk. Her finnes ingen radiatorer eller varmeovner som hindrer møbleringen. Kjøkkeninnredninger og hvitevarer leveres fra anerkjente leverandører og holder høy kvalitet.

Leilighetene får takhøyde utover vanlig standard. Dette gir leilighetene mer innslipp av lys og en mer romslig følelse. Utbygger har lagt vekt på å skape hjem som føles lette og luftige å bo i. Et naturlig lys skaper god stemning og gir nærkontakt med omgivelsene utenfor. Det kan være terrassen og det hyggelige nabolaget, eller himmelen og utsikten med værphenomenene på sitt aller mest spektakulære. Alle solutsatte vinduer blir klargjort for utvendig solskjerming – praktisk.

Leilighetene har generøse balkonger og markterrasser som oppleves som fine forlengelser av leilighetene – og som gir muligheter. Med en varmelampe eller to kan du forlenge sesongen utendørs, og på den måten blir balkong og terrasse som et ekstra rom i boligen. De fleste leilighetene får delvis innglasset balkong som forlenger utesesongen både vår og høst. Innglassing kan åpnes og lukkes etter behov, med unntak av enkelte faste felt på enkelte balkonger.

Rom for personlighet

Når du kjøper en helt ny leilighet er det viktig at den passer til dine behov og vaner. På Ajer Gard er det ekstra gode muligheter for personlige tilpasninger. Fleksible planløsninger og svært gode muligheter for tilvalg gjør at du nærmest kan skreddersy leiligheten slik at den passer din hverdag. Vi kaller det rom for personlighet. Kontakt megler for å høre om mulighetene for personlig tilpasning. Jo tidligere du er ute, dess større er mulighetene.





GULV OG VARME

Et vakkert gulv løfter ethvert interiør. Et lyst tregulv fremstår behagelig, fremhever interiøret og gir en god romfølelse. Leilighetene på Ajer Gard leveres med en lys, mattlakkert 1-stavs eikeparkett fra Boen. Boen har norske røtter helt tilbake til midten av 1600-tallet utenfor Kristiansand. Den gang et sagbruk, i dag er selskapet en internasjonal produsent og leverandør av kvalitetsgulv. Boen har et rikt utvalg av tregulv, så dersom du foretrekker et annet gulv enn det vi har valgt ut, kan du velge det. Merk at tilvalg er tidsbegrenset.

Alle leiligheter har vannbåren oppvarming i gulv, og er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Dette er en komfortabel varmekilde som gir en behagelig og lun varme. I tillegg gir den deg full møbleringsfrihet med frie gulvflater.

REN OG FRISK LUFT

Vi nordmenn elsker å være ute. Men uansett hvor mye vi oppholder oss i skisporet, på fotballbanen, i skogen eller i naturen for øvrig – vi oppholder oss faktisk aller mest innendørs. Det sies så mye som 90 prosent. Derfor er ren og frisk luft innendørs et viktig element for at vi skal holde oss friske.

På Ajer Gard installeres det ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Anlegget sørger for at leiligheten din fortløpende har god luftutsiftning. Varmegjenvinning og vannbåren varme er dessuten to gode kilder til en mer energieffektiv bolig – som igjen er bra for lommeboken.





Illustrasjon fra trinn 3 (leil. C302) - stue- og kjøkkenmiljø. Avvik vil kunne forekomme.



Illustrasjon fra trinn 3 (leil. C303) - kjøkkenmiljø. Avvik vil kunne forekomme.



Illustrasjon fra trinn 3 (leil. C304)- stue- og kjøkkenmiljø. Avvik vil kunne forekomme.

God smak, helt enkelt

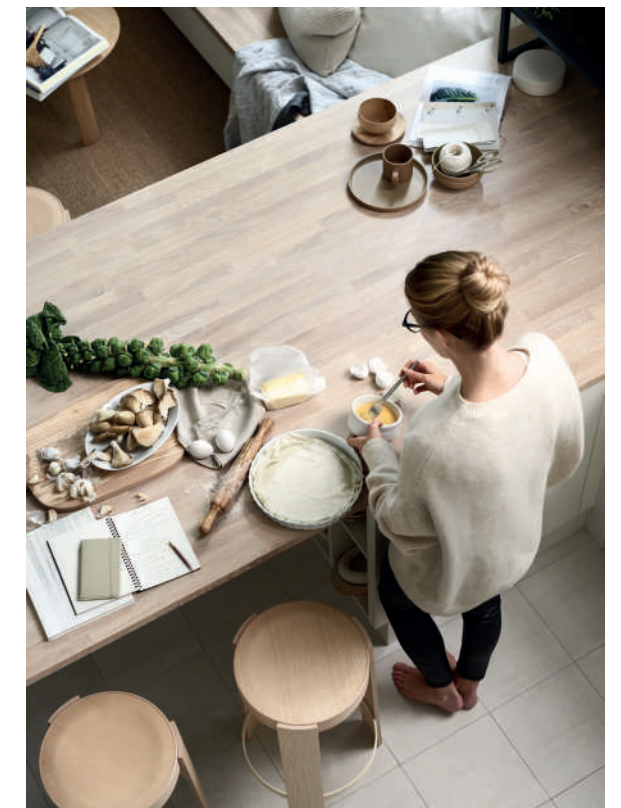
Aubo har et bredt og variert sortiment innredninger og løsninger til kjøkken, bad og garderobe. Som standard har vi valgt en grepsfri innredning med enkle og rene linjer. Modellen heter Scala, og du kan velge mellom 16 fargevarianter. En spennende kombinasjon kan være å velge forskjellig farge på over- og underskap. Aubo Scala har et stilrent og varig uttrykk som passer de fleste hjem.

Scala er et flott trendkjøkken med slette fronter og innfreste grep, som markerer modellens rene design. Scala kjennetegnes av en klar og kjølig friskhet, noe som representerer ny nordisk design på sitt beste. Benkeplaten er i laminat, og man kan velge mellom flere farger. Vegg under overskap flislegges med hvite eller lys grå fliser, 10 x 10 cm. Og for å komplettere kjøkkenet leveres det integrerte hvitevarer fra en anerkjent leverandør; induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Tilvalg er mulig i en begrenset periode. Kontakt megler om du ønsker å se kjøkkentegningen for leiligheten du er interessert i.

Kontakt for Aubo: Monter Hamar.
aubo.no/kjoekken/

Illustrasjon trinn 2 (leil. B303). Flotte kjøkken fra Aubo i klassisk stil. Avvik forekommer.





Illustrasjon fra trinn 3 (leil. C305) -kjøkkenmiljø. Avvik vil kunne forekomme..

VELVÆRELSE

Våre bad leveres i en enkel og klassisk stil som vi tror tiltaler de aller fleste. Gulv har vannbåren gulvvarme og dekkes med en lett grå og matt flis med moderne flisformater; 30 x 30 cm og mosaikk 5 x 5 cm i dusj-sonen. Veggflisen måler 30 x 60 cm, et tøft format som skaper kontrast mellom gulv og vegger. Du velger om flisene skal være matt eller glossy.

Aubo leverer innredning i hvit utførelse med hvit heldekkende servantplate. Skapinnredningen varierer mellom de ulike leilighetene, og det fremgår av plantegningene om det er tatt høyde for 60 til 90 cm servant med underskap.

Veggmontert wc og 90 x 90 dusjhjørne med herdet glass.





Sove, lese, jobbe, oppbevare...

En god natts søvn er oppskriften for god helse og velvære. Vi tilbringer flere timer i døgnet på soverommet enn noe annet rom i hjemmet. Et innbydende soverom kan også bli et pusterom der du kan trekke deg tilbake med en god bok og lade batteriene – også når du ikke sover.

MER ENN BARE SOVEROM

Soverommet har mange funksjoner i tillegg til å sove: Oppbevaring, rom for gjester, lekerom, hobbyrom, og for mange også hjemmekontor. Kanskje vil du ha symaskinen stående fremme, eller ha en stille arbeidskrok for deg selv?

Det finnes mange smarte løsninger for å utnytte soverommene til det fulle. For eksempel kan en skapseng, som enkelt slås opp på dagtid, forvandle soverommet slik at det får et helt nytt bruksområde på dagtid. Eller kanskje du vil ha et koselig hjemmekontor som kan gjøres om til et elegant gjesterom når du får besøk.

Med litt planlegging kan soverommene utnyttes til mye mer enn bare søvn. Våre leiligheter kan tilpasses dine behov, for eksempel antall soverom og smarte løsninger som gir rommet(-ene) større bruksmuligheter. Kontakt megler for å undersøke disse tilvalgsmulighetene.



*Illustrasjon fra trinn 2 (leil. B303) - soveromsmiljø.
Avvik vil kunne forekomme.*



Illustrasjon fra trinn 2 (leil. B303) - soveromsmiljø. Avvik vil kunne forekomme.

Illustrasjon fra trinn 3 (leil. C205) - balkongmiljø. Avvik vil kunne forekomme.



Kom inn, kom ut

Når nye Ajer Gard i sin helhet står ferdig oppført vil de nye byggene med omgivelsene fremstå pent opparbeidet og beplantet, litt i samme ånd som et gårdstun skal være beplantet. Grønne arealer plantes med gress og prydgress og i midten mellom byggene vil det blir opparbeidet et hyggelig tun som møteplass. Veier skal asfalteres, inngangspartier belegges med stein, småstier gruses og lave prydurer bygges opp av naturstein for å ta vare på det tradisjonelle uttrykket.

ET PRIVAT UTEROM

Ta med deg hverdagen utendørs – på din helt private balkong eller terrasse. Med en kaffekopp, strikketøy eller en god bok er uterommet din egen lille oase på Ajer Gard.

Alle Ajer Gards leiligheter ligger fint til, men trinn 3 får en ekstra god beliggenhet på tomta. Leilighetene ligger høyt og fritt, og de fleste får vakker utsikt over Mjøsa. De romslige balkongene og terrassene gir deg et ekstra rom i leiligheten din. Skap et hyggelig område med fine utemøbler, noen blomsterkrukker og kanskje en liten urtehage.

Balkongene blir flislagte, og terrassegulvene legges i royalimpregnert utførelse. Innglassing i tråd med plantegning for hver enkelt leilighet.

Også om vinteren kommer den flotte utsikten til sin rett. Hvil blikket på en islagt innsjø med glitrende trær og koselig lys fra husene rundt, mens du kjenner varmen fra tregulvet bre seg i føttene.



Dobbeltboligforsikring - en tryggere bolighandel

Å kjøpe ny bolig før man selger den gamle kan føles usikkert. For å gjøre bolighandelen tryggere for deg, har Ajer Gard 3 dobbeltboligforsikring.

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

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

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

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

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





Illustrasjon fra trinn 3 (leil. C303) - balkongmiljø. Avvik vil kunne forekomme.



Illustrasjon fra trinn 3 (leil. C205) - balkongmiljø. Avvik vil kunne forekomme.



Illustrasjon fra trinn 2 (leil. B303) - balkongmiljø. Avvik vil kunne forekomme.

Fritt spillerom

Leilighetene på Ajer Gard er nøye planlagt. Planløsningene er designet med fokus på at de skal være så gode at vi selv kunne se for oss å bo der. Vi mener at vi i stor grad har klart det, men så er det jo til sist du som avgjør nettopp det. Og det er også du som til syvende og sist bestemmer hvordan leiligheten din skal tilpasses din smak og ditt behov. Vi snakker om tilvalg, personlige tilpasninger for at ditt splitter nye hjem skal bli akkurat slik du ønsker deg.

Jo tidligere du er ute med å planlegge tilpasninger du ønsker deg, desto større sjanse er det for at vi kan innfri dine ønsker. Vi vil svært gjerne strekke oss langt, men ikke så langt at det forsinker byggeprosessen og innflyttingen. Vi vil i god tid varsle deg om frister for tilvalg og endringer.



TILVALG & SKREDDERSØM

Med kun 15 leiligheter i trinn 3 er mulighetene for endringer og skreddersøm større enn ved de store boligprosjektene.

Planløsningen i leiligheten kan endres innenfor visse rammer. Vår interiørarkitekt kan hjelpe deg med dette, og i tillegg se på innredninger, farger og materialer. Kanskje du vil ha med deg møbler, som for eksempel arvestykker, videre til din nye leilighet? Vi ønsker å hjelpe deg å finne helheten, slik at det gamle passer med det nye.

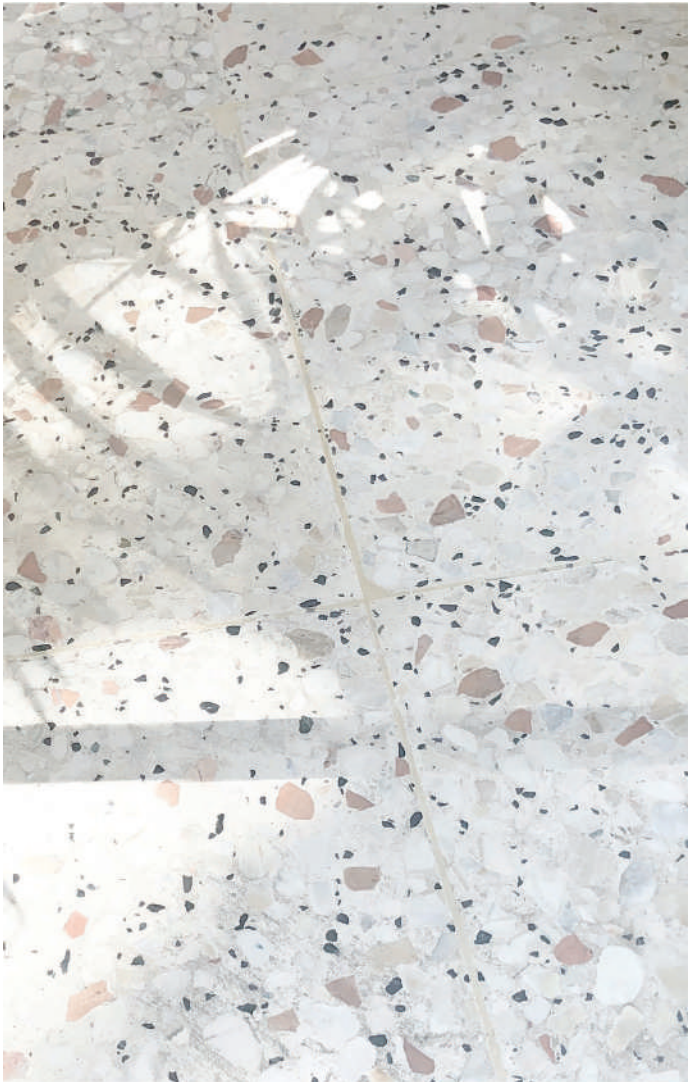
Tilvalg og endringer betinger at du er tidlig ute, slik at endringene dine ikke forsinker byggeprosessen. Vi vil i god tid varsle deg om frister for tilvalg og endringer. Ta kontakt for mer informasjon om dine muligheter innen tilvalg.

INNREDNINGER

Kjøkken, bad og garderober leveres fra Aubo. Ønsker du å få utført noen justeringer på vår standard leveranse, eller ønsker du å utforske helt andre løsninger og uttrykk, vil Aubo’s kjøkkeneksperter bistå deg med rådgivning og skreddersydde løsninger. Ta kontakt med Aubo på Montér Hamar, som har levert kvalitetskjøkken i over tretti år.



Illustrasjon trinn 2 (leil. B303). Flotte kjøkken fra Aubo i klassisk stil. Avvik forekommer.



GULV OG FLISER

Vi vet at våre valg nok treffer mange svært godt, men likevel kanskje ikke alle. Vi har alle hver vår smak og individuelle behov. Har du hund tenker du kanskje at et slitesterkt gulv som laminat passer best for ditt behov. Kanskje tiltaler mørkere fliser, eller et marrokansk inspirert mønster deg bedre. Ta kontakt med oss for å sjekke hvilke muligheter som finnes.

FARGER I FOKUS

Lett, lyst og skandinavisk? Matte, mørke vegger mot en hvit og stram kjøkkeninnredning? Eller kanskje akkurat som vist i våre illustrasjoner fra prosjektet? Er du tidlig ute bestemmer du selv hvilken farge du ønsker på dine malte vegger – uten ekstra kostnad.

Større plass – flere muligheter

Større stue, større kjøkken og flere soverom – på Ajer Gard finnes muligheten for å slå sammen to leiligheter til én større bolig.

En stor, sammenslått leilighet gir deg større valgmuligheter når det gjelder planløsning. Noen hensyn må arkitekten ta, men sammen kan dere finne den optimale plasseringen av rommene slik at du får en skreddersydd bolig.

Ajer Gard er preget av stor fleksibilitet, og utbygger er opptatt av at du skal bli fornøyd. Større stue, flere soverom, eller et hobbyrom der du kan få utløp for dine kreative talenter. Et kjøkken med plass til hele storfamilien rundt bordet, eller kanskje du rett og slett vil ha større gulvplass.

To leiligheter sammenslått til én stor gir deg dobbelt så mange uteplasser, noe som gir boligen din en ekstra dimensjon. Nyt sol, lys og utsikt fra flere balkonger. Det er praktisk med alt på en, stor flate – med en planløsning tilpasset nettopp dine behov.

Ta kontakt med megler for å høre hvilke leiligheter som kan slås sammen.



Foto: Istock



Garasjeplass

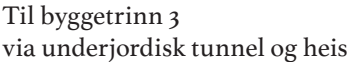
Bilen skal også ha det godt på Ajer Gard. Garasjeanlegget er allerede oppført under Låven, og er felles for alle de tre byggene på Ajer Gard.

Det vil bli en underjordisk tunnel mellom garasjekjeller og trinn 3, med heis videre opp til de ulike etasjene i trinn 3. Innkjøring til garasjeanlegget blir på Låven vestside mot Aluvegen, med elektrisk leddport og bevegelsesstyrt belysning. Garasjen er brannsikret med sprinkler- og brannvarslingsanlegg.

Til hver leilighet tilhører det en parkeringsplass i oppvarmet garasjekjeller. To leiligheter har ikke garasjeplass. Parkeringsplassene tilrettelegges for lading av el- og hybridbil, samt HC-plasser.

I kjelleren til trinn 3 ligger teknisk rom, sportsboder og sykkelbod. Det finnes også flere ekstra boder til salgs dersom du ønsker mer bodplass.

Utbygger forbeholder seg retten til tildeling av p-plasser og boder.



Tegninger

**Prospektet viser til forbehold
vedr. vedlegg, illustrasjoner og kontrakter.**

*De nye arealreglene gjelder fra 01.07.2024
for prosjekter som er lansert før 01.01.2024.*

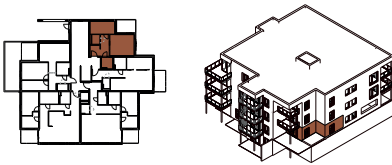




C101

Leilighetstype	2-roms
Etasje	1
BRA	43.5 m ²
P-rom	40.5 m ²
Soverom	1
Boder	1 i leiligheten, 1 i kjeller
Uteplasser	Terrasse 27.9 m ²
P-plass	0

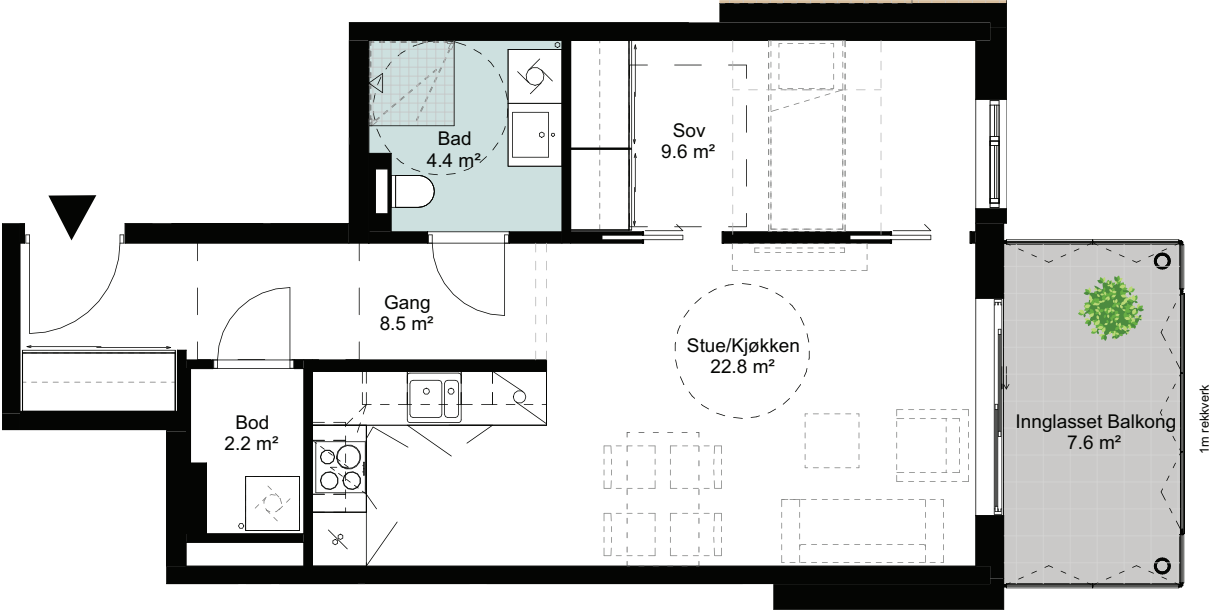
Smart og arealeffektiv 2-roms hjørneleilighet med en herlig terrasse på 27.9 m² som er delvis overbygget – en ypperlig leilighet for første-gangskjøpere. Terrassen vender ut mot et større grøntområde. Stue og kjøkken i åpen løsning og godt med oppbevaringsmuligheter i entre og på soverom. Boligen kan leveres uten vegg mellom gang og stue-/kjøkkendel.



C102

Leilighetstype	2-roms
Etasje	1
BRA	63.9 kvm
BRA-i	50.3 kvm
BRA-e	5.0 kvm
BRA-b	8.6 kvm
TBA	0
Soverom	1
P-plass	1

Romslig 2-roms leilighet med god planløsning. Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler. Egen innvendig bod for oppbevaring samt garderobeskap på soverom. Innglasset balkong med trekkspill glassdører som kan åpnes. Balkongen er overbygget.



C103

Leilighetstype	3-roms
Etasje	1
BRA	81.5 m ²
P-rom	78.5 m ²
Soverom	2
Boder	1 i leiligheten, 1 i kjeller
Uteplasser	Innglasset balkong 6.7 m ² + balkong 16.9 m ²
P-plass	1 i garasjekjeller

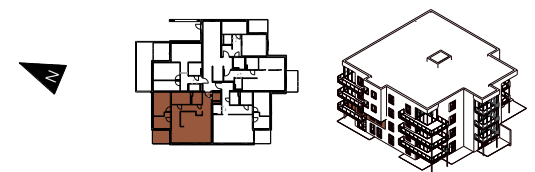
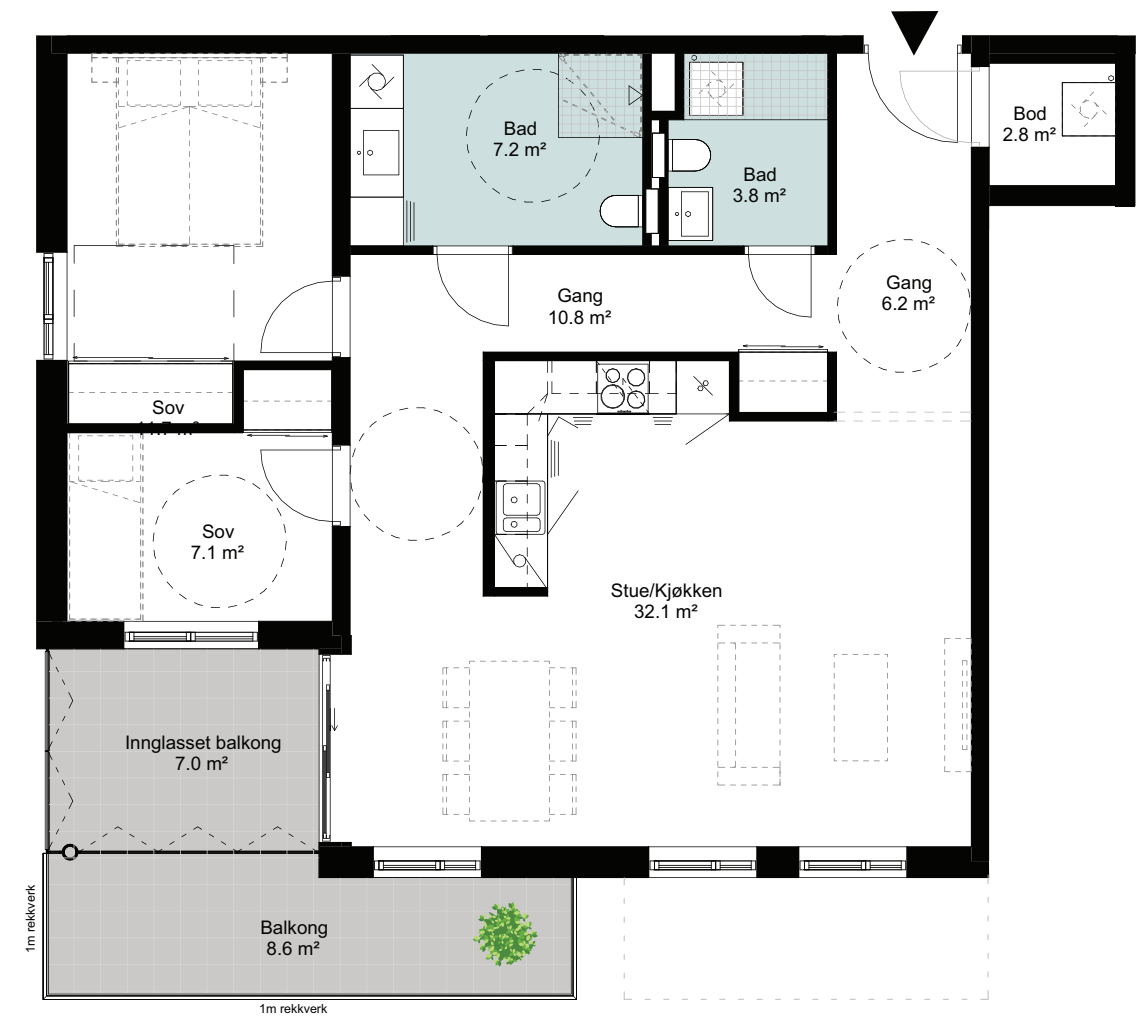
Romslig 3-roms hjørneleilighet. Meget fin utsikt mot Mjøsa, og gode solforhold. Utsiktsbalkong på hele 23,6 m², hvorav 6.7 m² er innglasset med trekkspilldører som kan åpnes/lukkes. Innglasset del av balkong er overbygget. Leiligheten har 2 bad. Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler.



C104

Leilighetstype	3-roms
Etasje	1
BRA	99.9 kvm
BRA-i	86.2 kvm
BRA-e	5.0 kvm
BRA-b	8.7 kvm
TBA	8.6 kvm
Soverom	2
P-plass	1 i garasjekjeller

Romslig 3-roms hjørneleilighet. Meget fin utsikt mot Mjøsa, og gode solforhold. Utsiktsbalkong på hele 14.5 m², hvorav 7.1 m² er innglasset med trekkspilddører som kan åpnes/lukkes. Innglasset del av balkong er overbygget. Leiligheten har 2 bad. Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler.



C105

Leilighetstype	3-roms
Etasje	1
BRA	60.0 m ²
P-rom	57.0 m ²
Soverom	2
Boder	1 i leiligheten, 1 i kjeller
Uteplasser	Terrasse 23.4 m ² + innglasset terrasse 9.0 m ²
P-plass	1 i garasjekjeller

Romslig 3-roms hjørneleilighet. Terrasse på hele 32.4 m², hvorav 9 m² er innglasset terrasse med trekkspilldører som kan åpnes/lukkes. Innglasset del av balkong er overbygget. Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spise-plass og stuemøbler.



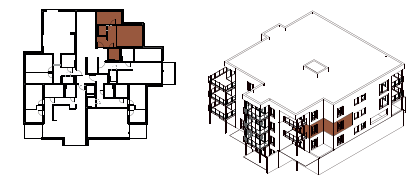
ETASJEPLAN 2



C201

Leilighetstype	2-roms
Etasje	2
BRA	43.5 m ²
P-rom	40.5 m ²
Soverom	1
Boder	1 i leiligheten, 1 i kjeller
Uteplasser	Balkong 6.0 m ²
P-plass	0

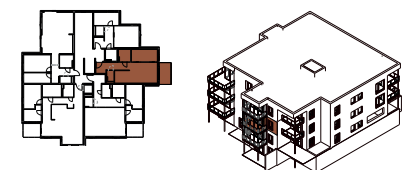
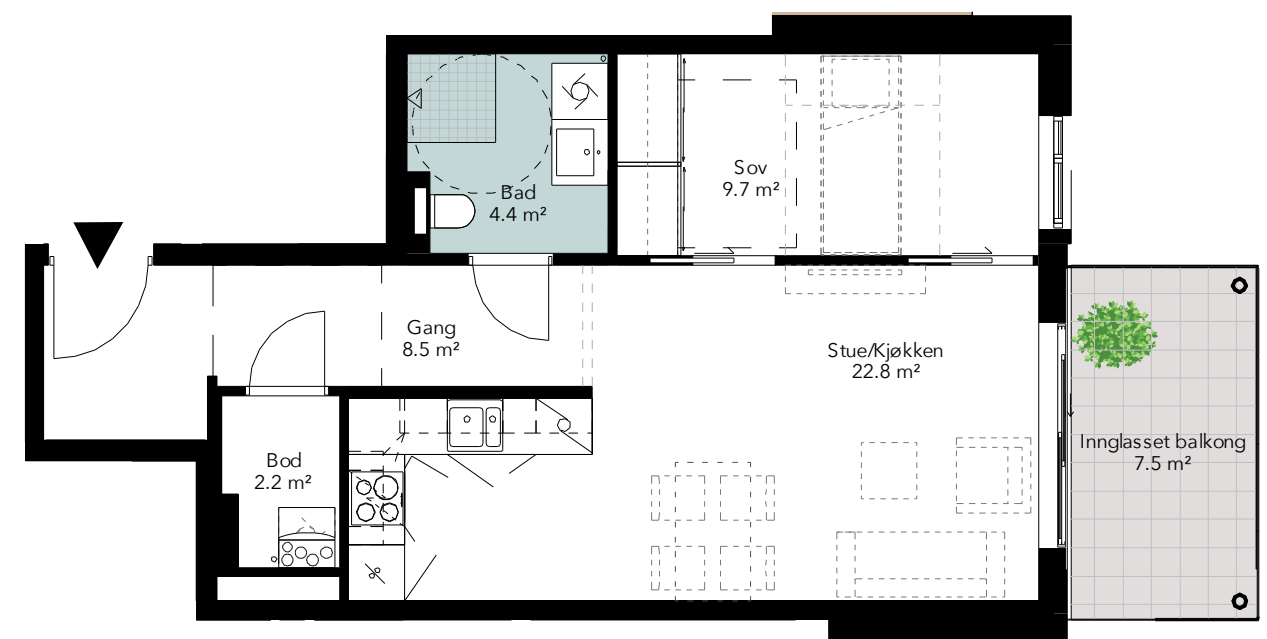
Smart og arealeffektiv 2-romshjørneleilighet med en overbygget balkong på 6 m² – en ypperlig leilighet for førstegangskjøpere. Balkongen vender ut mot et større grøntområde. Stue og kjøkken i åpen løsning og gode oppbevaringsmuligheter i entre og på soverom. Boligen kan leveres uten vegg mellom gang og stue-/kjøkkendel.



C202

Leilighetstype	2-roms
Etasje	2
BRA	50.0 m ²
P-rom	47.0 m ²
Soverom	1
Boder	1 i leiligheten, 1 i kjeller
Uteplasser	Innglasset balkong 7.5 m ²
P-plass	1 i garasjekjeller

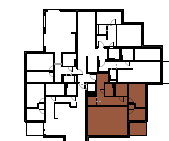
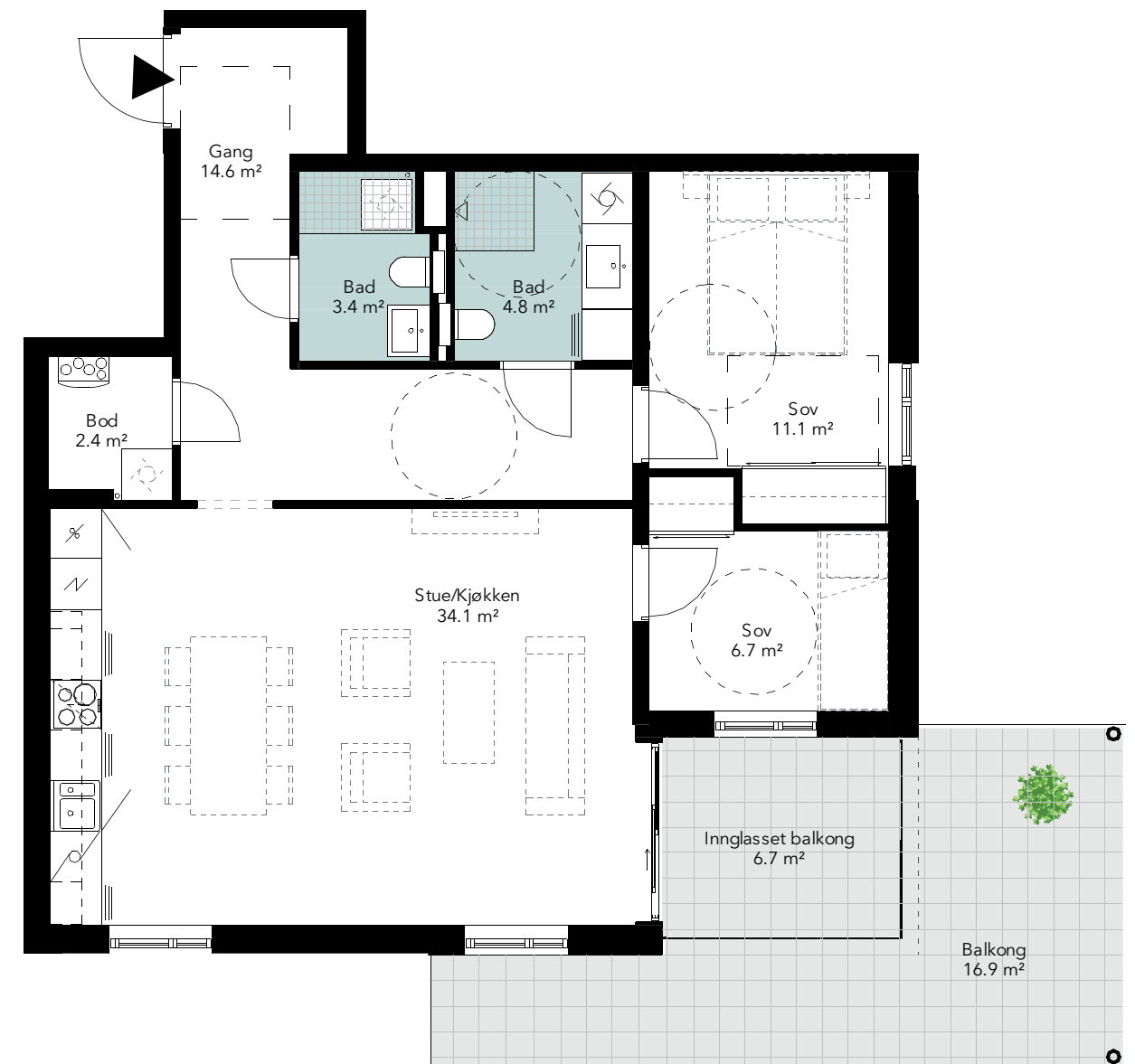
Romslig 2-roms leilighet med god planløsning. Her vil du få utsikt til Mjøsa. Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler. Egen innvendig bod for oppbevaring samt garderobeskap på soverom. Innglasset balkong med trekkspill glassdører som kan åpnes. Balkongen er overbygget.



C203

Leilighetstype	3-roms
Etasje	2
BRA	81.5 m ²
P-rom	78.5 m ²
Soverom	2
Boder	1 i leiligheten, 1 i kjeller
Uteplasser	Innglasset balkong 6.7 m ² + balkong 16.9 m ²
P-plass	1 i garasjekjeller

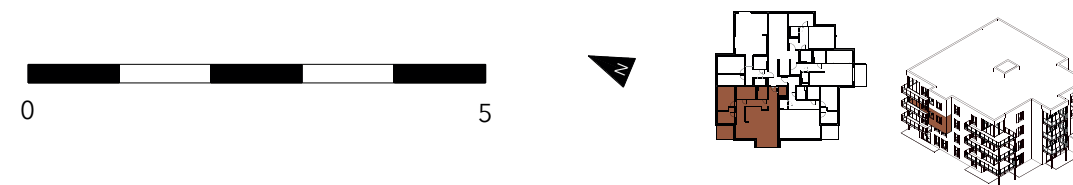
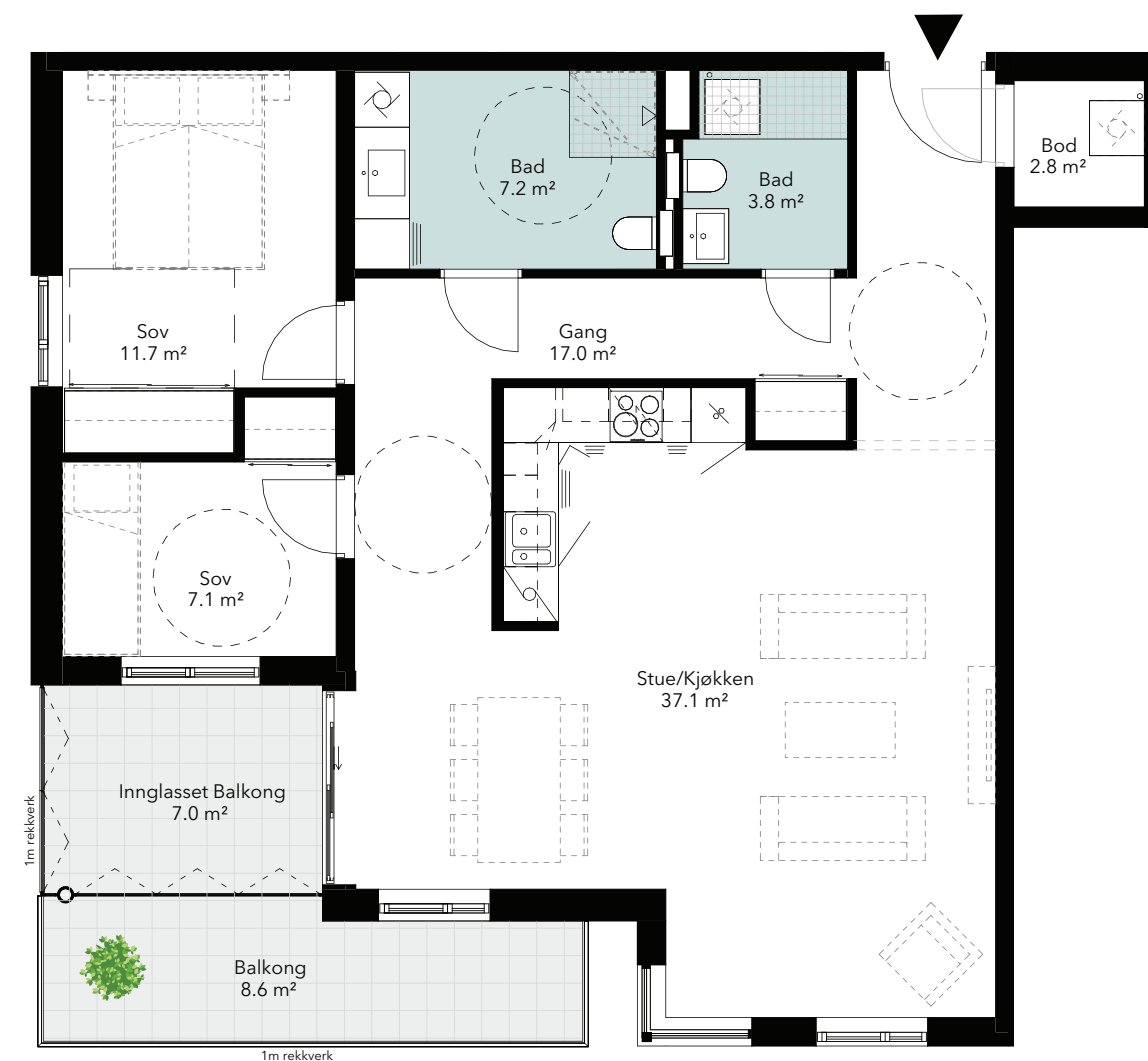
Romslig 3-roms hjørneleilighet, plassert på Ajer gard trinn 3 sitt beste "beste hjørne". Meget fin utsikt mot Mjøsa, og gode solforhold. Utsiktsbalkong på hele 23.6 m², hvorav 6.7 m² er innglasset med trekkspilldører som kan åpnes/lukkes. Innglasset del av balkong er overbygget. Leiligheten har 2 bad. Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler.



C204

Leilighetstype	3-roms
Etasje	2
BRA	104.9 kvm
BRA-i	91.2 kvm
BRA-e	5.0 kvm
BRA-b	8.7 kvm
TBA	8.6 kvm
Soverom	2
P-plass	1 i garasjekjeller

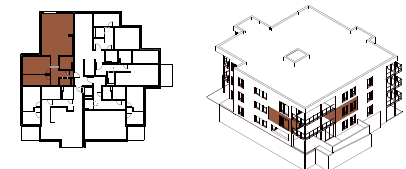
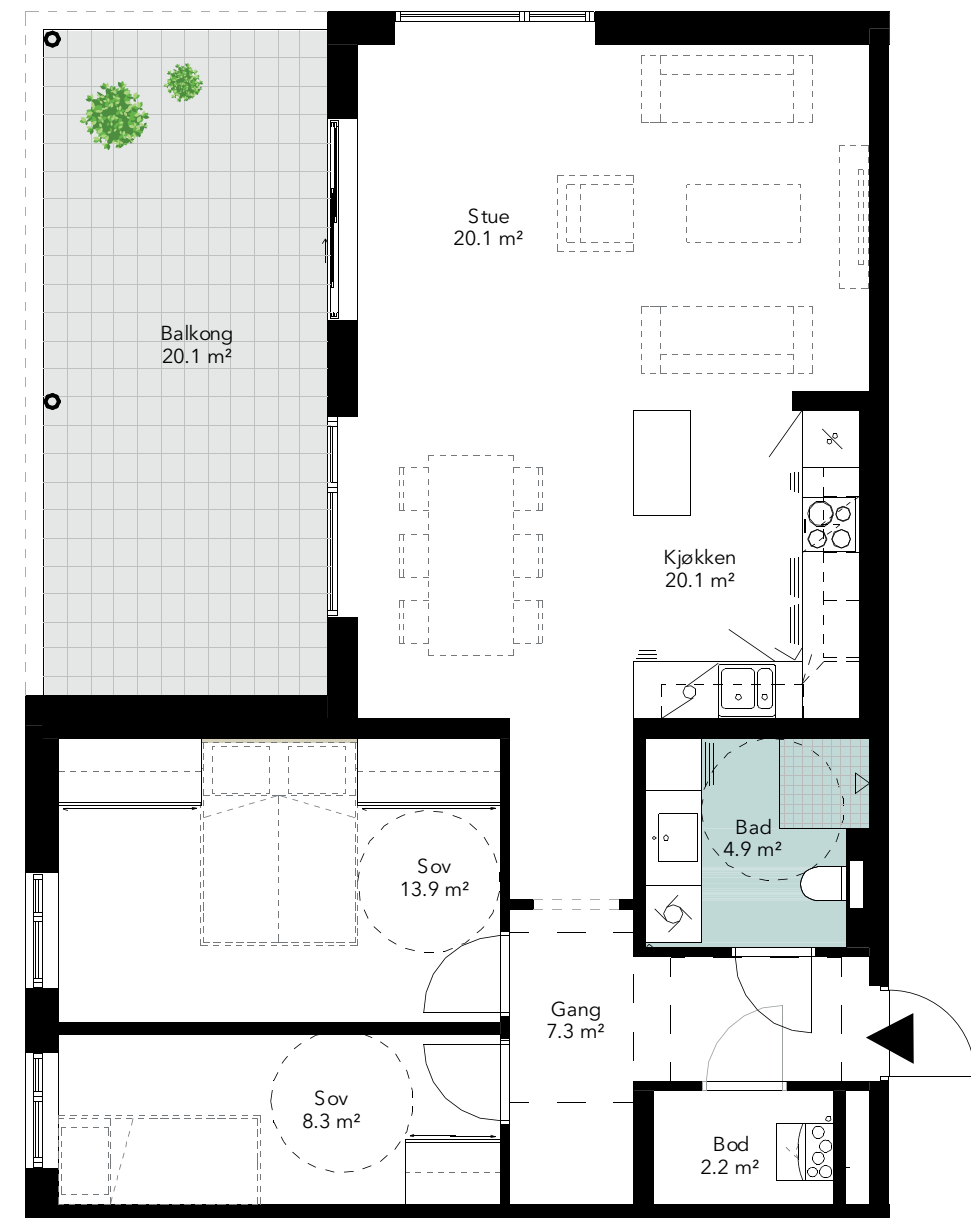
Romslig 3-roms hjørneleilighet. Meget fin utsikt mot Mjøsa, og flotte solforhold. Utsiktsbalkong plassert på et meget bra utsikthjørne i gården. Balkongen er hele 14.5 m², hvorav 7.1 m² er innglasset med trekkspilldører som kan åpnes/lukkes. Innglasset del av balkong er overbygget. Leiligheten har 2 bad. Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler.



C205

Leilighetstype	3-roms
Etasje	2
BRA	80.5 m ²
P-rom	78.0 m ²
Soverom	2
Boder	1 i leiligheten, 1 i kjeller
Uteplass	Balkong 20.1 m ²
P-plass	1 i garasjekjeller

Romslig 3-roms hjørneleilighet. Overbygget balkong på hele 20.1 m². Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler.

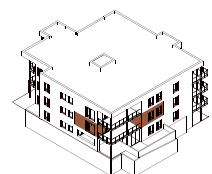
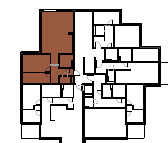
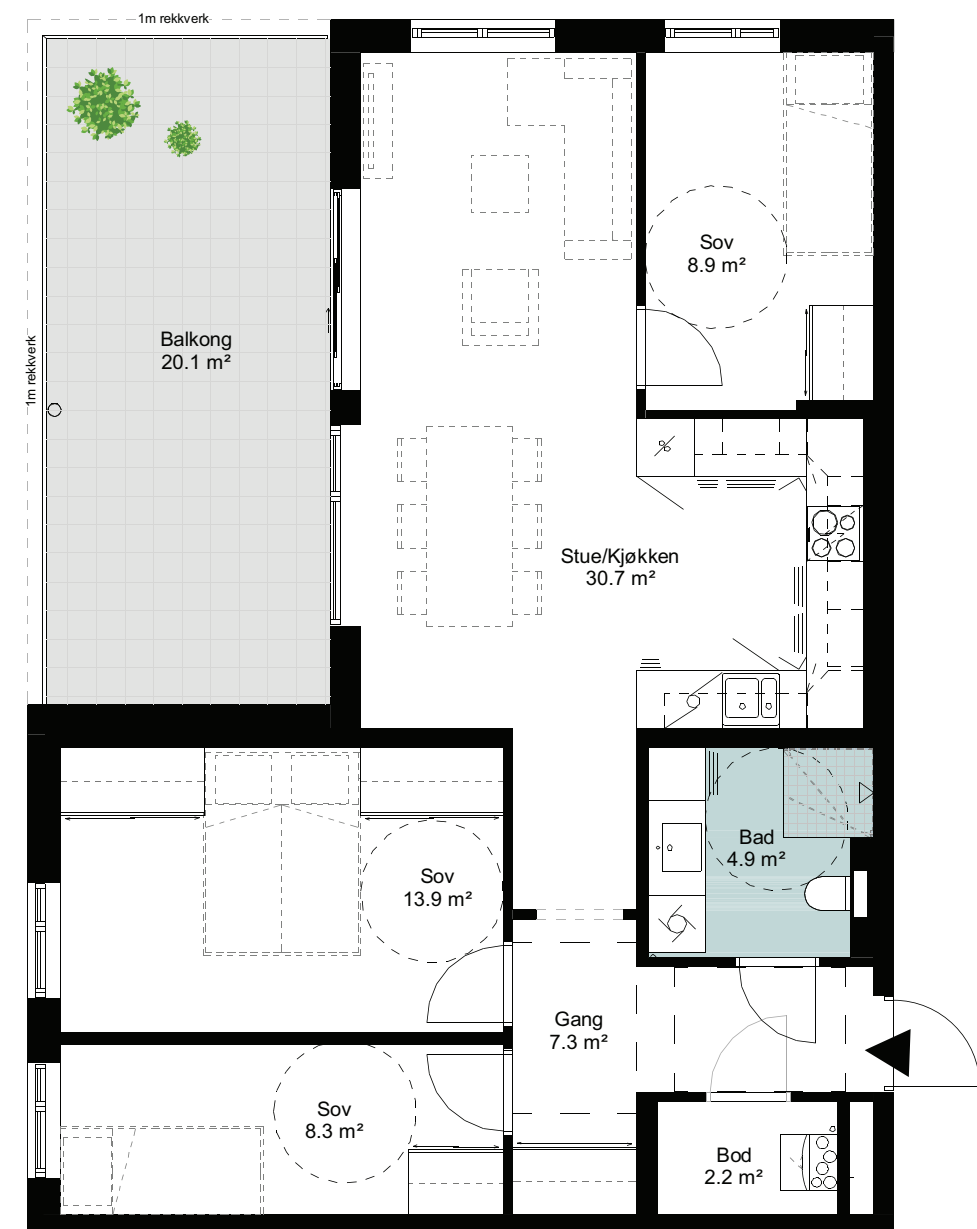


C205

Alternativ løsning

Leilighetstype	4-roms
Etasje	2
BRA	80.5 m ²
P-rom	78.0 m ²
Soverom	3
Boder	1 i leiligheten, 1 i kjeller
Uteplass	Balkong 20.1 m ²
P-plass	1 i garasjekjeller

Romslig 4-roms hjørneleilighet. Overbygget balkong på hele 20.1 m². Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler.

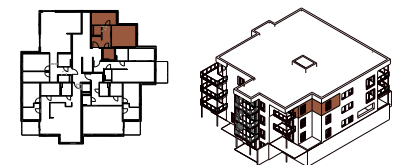




C301

Leilighetstype	2-roms
Etasje	3
BRA	43.5 m ²
P-rom	40.5 m ²
Soverom	1
Boder	1 i leiligheten, 1 i kjeller
Uteplasser	Balkong 6.0 m ²
P-plass	1 i garasjekjeller

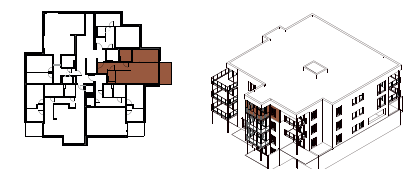
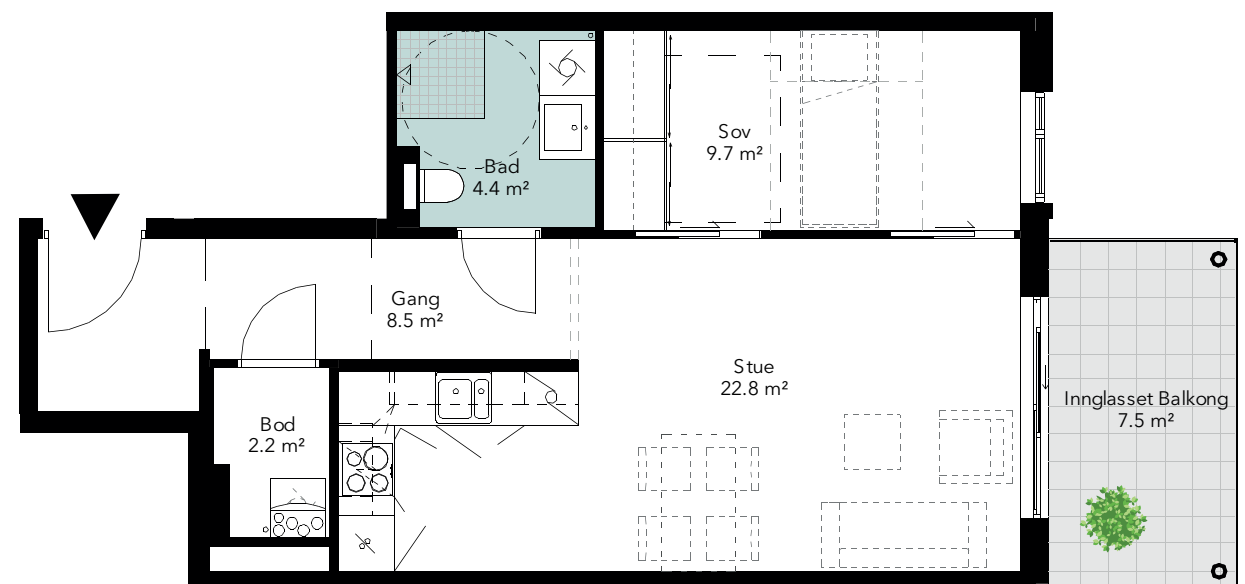
Smart og arealeffektiv 2-roms hjørneleilighet med gården beste beliggenhet. Leiligheten har en overbygget balkong på 6.0 m² – en ypperlig leilighet for førstegangskjøpere. Balkongen vender ut mot et større grøntområde. Stue og kjøkken i åpen løsning og gode oppbevaringsmuligheter i entrè og på soverom. Boligen kan leveres uten vegg mellom gang og stue-/kjøkkendel.



C302

Leilighetstype	2-roms
Etasje	3
BRA	50.0 m ²
P-rom	47.0 m ²
Soverom	2
Boder	1 i leiligheten, 1 i kjeller
Uteplasser	Innglasset balkong 7.5 m ²
P-plass	1 i garasjekjeller

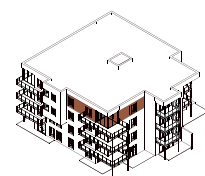
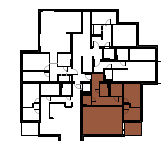
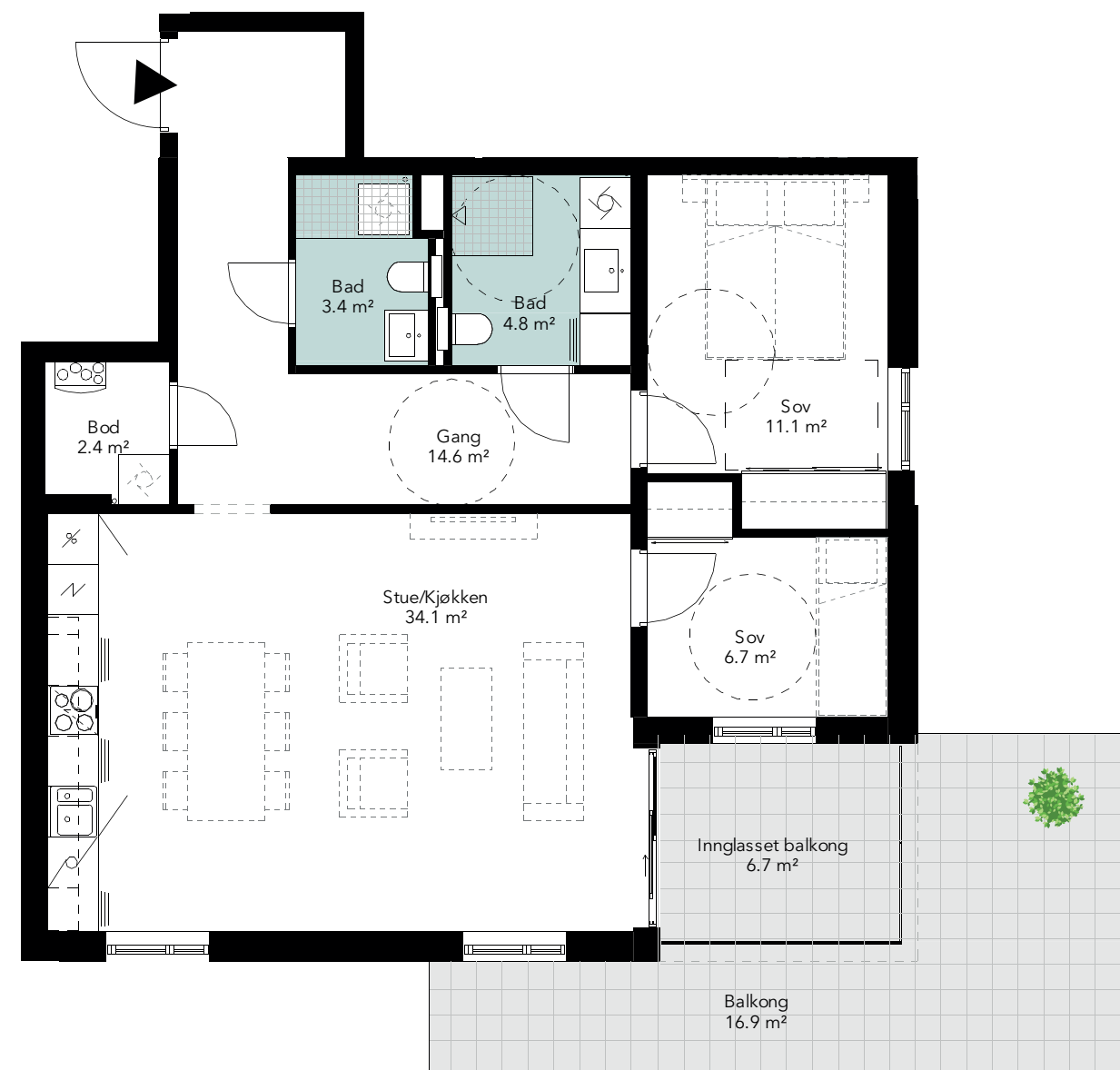
Romslig 2-roms leilighet med god planløsning. Her vil du få utsikt til Mjøsa. Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler. Egen innvendig bod for oppbevaring, samt garderobeskap på soverom. Innglasset balkong med trekkspill glassdører som kan åpnes. Balkongen er overbygget.



C303

Leilighetstype	3-roms
Etasje	3
BRA	81.5 m ²
P-rom	78.5 m ²
Soverom	2
Boder	1 i leiligheten, 1 i kjeller
Uteplasser	Innglasset balkong 6.7 m ² + balkong 16.9 m ²
P-plass	1 i garasjekjeller

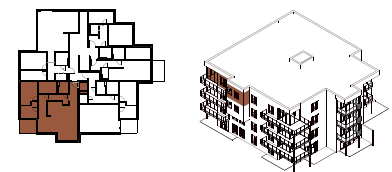
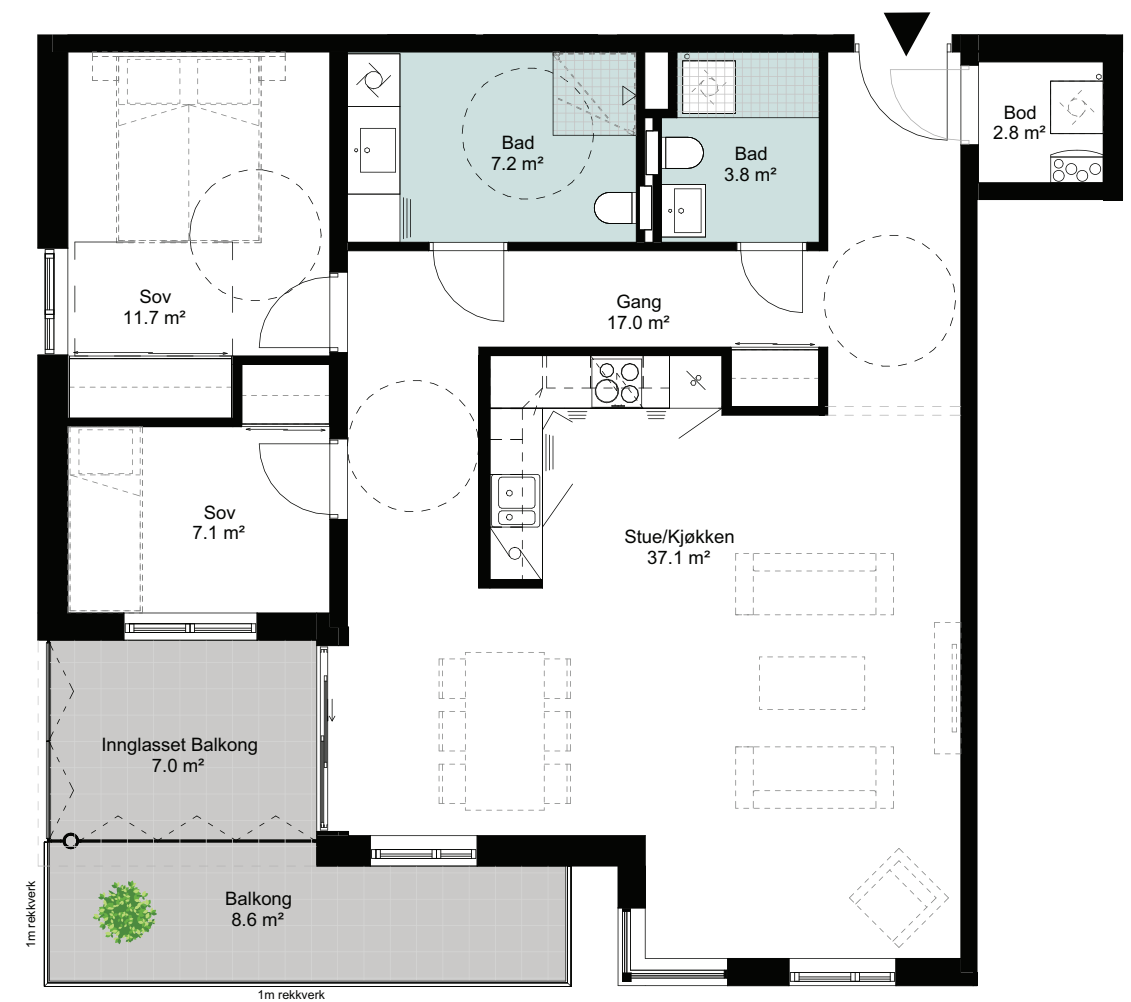
Romslig 3-roms hjørneleilighet. Meget fin utsikt mot Mjøsa, og gode solforhold. Utsiktsbalkong på hele 23.6 m², hvorav 6.7 m² er innglasset med trekkspilldører som kan åpnes/lukkes. Innglasset del av balkong er overbygget. Leiligheten har 2 bad. Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler.



C304

Leilighetstype	3-roms
Etasje	3
BRA	104.9 kvm
BRA-i	91.2 kvm
BRA-e	5.0 kvm
BRA-b	8.7 kvm
TBA	8.6 kvm
Soverom	2
P-plass	1 i garasjekjeller

Romslig 3-roms hjørneleilighet. Meget fin utsikt mot Mjøsa, og gode solforhold. Utsiktsbalkong på hele 14.5 m², hvorav 7.1 m² er innglasset med trekkspilldører som kan åpnes/lukkes. Innglasset del av balkong er overbygget. Leiligheten har 2 bad. Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler.

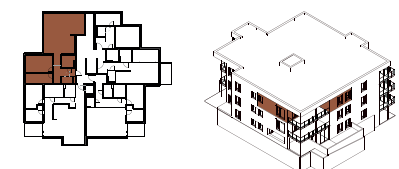


C305

Alternativ 1

Leilighetstype	3-roms
Etasje	3
BRA	105.1 kvm
BRA-i	86.5 kvm
BRA-e	5.0 kvm
BRA-b	13.6 kvm
TBA	19.0 kvm
Soverom	2
P-plass	1 i garasjekjeller

Romslig 3-roms hjørneleilighet. Overbygget balkong på hele 20.1 m². Boligen kan innredes med et tredje soverom ved behov. Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler.

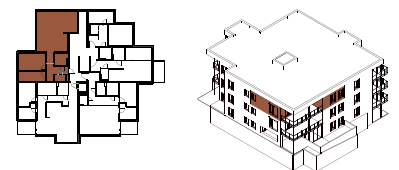


C305

Alternativ 2

Leilighetstype	4-roms
Etasje	3
BRA	105.1 kvm
BRA-i	86.5 kvm
BRA-e	5.0 kvm
BRA-b	13.6 kvm
TBA	19.0 kvm
Soverom	3
P-plass	1 i garasjekjeller

Romslig 4-roms hjørneleilighet. Overbygget balkong på hele 19.0 m². Boligen kan innredes med et tredje soverom ved behov. Flere store vinduer gir fint lys og god romfølelse. Allrommet er lyst og luftig med plass for kjøkken, spiseplass og stuemøbler.





Illustrasjon fra trinn 3 (leil. C205) - balkongmiljø. Avvik vil kunne forekomme.

Det er mye bedre å vite noe om alt, enn å vite alt om én ting.

Blaise Pascal

Informasjon fra megler

OPPDRAGSTAKER

EiendomsMegler 1 Innlandet AS
Avdeling nybygg, Hamar
Torggt. 12/14, 2317 Hamar
Tlf.: 912 49 022
Org.nr.: NO 945 727 306

Ansvarlig megler

Kåre Ådne Olsen, eiendomsmegler MNEF
kao@emiinnlandet.no
Mob. 901 53 353

EIERFORHOLD

Eier/Utbygger
FP Invest AS

EIENDOMSBETEGNELSE

Adresse: Aluvegen 93, Hamar
Eieform: Selveier

Registerbetegnelse

Gnr. 1, bnr. 7725 i Hamar kommune.
Registerbetegnelsen kan bli endret i forbindelse med fradeling og/eller sammenføring.

GENERELL INFORMASJON

Ajer Gard er et nytt og spennende boligprosjekt utviklet av Ajerhagan Bolig AS. Prosjektet har en bynær plassering på Ajer, hvor by møter land. Nærmeste nabo er et fri-område med opparbeidet lekeplass med husker,klatre-stativ, sandkasse m.m. Ved å ta seg nedover Aluvegen i retning Mjøsa kommer en på få minutter til sentrum, Koigen, Domkirkeodden og Mjøsa.

Eksisterende bygg på tomten er nå revet og salgstrinn 1 er allerede oppført og beboerne har flyttet inn. Salgstrinn 2 er under oppføring og ferdigstilles i 2023/2024. Det er nå salgstrinn 3 som er lagt ut for salg, og vil bli oppført som en punktblokk.

Ajer Gard vil totalt bestå av 48 eierleiligheter fordelt på 3 blokker. Ajer Gard vil bli organisert som et eier-seksjonssameie. Utbygger vil forbeholde seg retten til

å velge en løsning med ett eller to eierseksjonssameier. Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter og eierbrøken som følge av dette.

Salgstrinn 3 vil bli bygget på tomtens sydvestlige del. I salgstrinn 3 bygges 15 leiligheter over 3 etasjer i tillegg til underetasje som vil inneholde 4 boenheter, sykkel-parkering og boder. Garasjekjeller er lokalisert under trinn 1, og er tilgjengelig via heis og underjordisk gangtunnel. Hovedvekten av leilighetene vil utgjøre 3-roms som vil variere i størrelse og pris. Alle leilighetene vil være innholdsrike og få romslige løsninger på ett plan med alle nødvendige funksjoner for en god bokvalitet. Egne private terrasser/balkonger. Flere romslige toppleiligheter med gode utearealer. Arkitektonisk vil Ajer Gard fremstå godt tilpasset på tomten og dens nærmeste omgivelser. Generelt vil leilighetene få gode planløsninger med en høy standard på tekniske anlegg, materialvalg og innredninger, for eksempel: vannbåren gulvvarme i alle rom. Garderobe-/bad-/kjøkken-innredninger fra anerkjent leverandør, støpte dekker og skillevegger mellom boenhetene, balansert ventilasjon med eget luftbehandlingsanlegg for hver enkelt leilighet. Innenfor gitte tidsfrister i salgs- og byggeprosessen vil kjøpere få anledning til å påvirke enkelte material- og innredningsvalg.

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

TOMT OG BELIGGENHET

Beliggenhet

Ajer Gard grenser mot Hamar Gårdsbarnehage mot sydøst, friområde mot nordøst og Aluvegen mot vest. Eiendommen får en bynær beliggenhet med tilgang til fine turområder som Furuberget, Klukhagen og Anker-skogen. Ca 20 min gange til Hamar sentrum, samt mange flotte rekreasjonsområder langs Mjøsa. Nærmeste matbutikk er KIWI på Volljordet og Coop på Ajer. Ajer Gard 3 er beliggende mot sydvest på tomten, og de aller fleste leilighetene får meget fine solforhold og flott utsikt mot Mjøsa

Areal og type

Felles selveiet tomt som per dags dato måler ca 1501 m². Tomtearealet kan bli justert ifm tilrettelegging for ut-byggingen.

Tomtens beskaffenhet

Bebbyggelsen tilpasses tomten med innkjøring og adkomst fra Aluvegen. Asfaltert gårdsplass med opparbeidet sykkelparkering og Molok avfallshåndtering. Felles sykkelrom i kjeller. Friområde med nærlekeplass er allerede etablert på nordøstsiden av tomten. Det vil også bli uteområde med en sittegruppe ved trinn 3. Det vil bli montert moderne og tidsriktig utebelysning ved hoved-innganger, garasjeport, lekeplass og på alle terrasser.

Adkomst

Adkomst til eiendommen og garasjeanlegget vil bli fra Aluvegen mot vest.

Vei / vann / avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Parkering

De fleste leilighetene får parkering i felles garasjeanlegg. Se prislisten for detaljert informasjon om garasjeplasser. Det vil bli opparbeidet gjesteparkeringsplasser ved inn-kjøring til Aluvegen 93. Garasjeplasser blir tilrettelagt for uttak til el-billading.

ØKONOMISKE FORHOLD

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Fyrings- og strømutgifter

Den årlige kostnaden vil variere etter leilighetens størrelse og beliggenhet, samt eget forbruksmønster. For fyring, oppvarming og varmtvannsforbruk er et á-konto beløp inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Ligningsverdi

Ikke beregnet da boligene ikke er oppført enda.

Skattetakst

Ikke beregnet da boligene ikke er oppført enda.

Bygningsforsikring

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Utbygger vil besørge ferdigattest. Kjøpere i salgstrinn 1-3 vil få utstedt midlertidig brukstillatelse frem til hele prosjektet er ferdigstilt og ferdigattest samlet kan utstedes for hele utbyggingen.

Antall godkjente boenheter/utleieforhold

Hver leilighet vil bli godkjent som en egen boenhet. Den enkelte leilighet kan fritt leies ut etter eiers eget ønske.

Tinglyste heftelser

Det er ingen tinglyste heftelser notert på eiendommen, utover selgers byggelån som blir slettet ved overtakelse/ oppgjør. Selger forbeholder seg retten til å etablere nødvendige heftelser og erklæringer for gjennomføring av prosjektet som ved overtakelse vil gjelde sameiet i fellesskap. Alle seksjonseiere har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet jf eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangs-dekning besluttet gjennomført.

Andre rettigheter og forpliktelser

Den enkelte sameier plikter å innrette seg etter sameiets vedtekter og gyldig fattede vedtak på generalforsamling/ årsmøte for sameiet. Vedtekter for sameiet vil bli fastsatt av utbygger. Det tas forbehold om tinglyste rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk, drift og vedlikehold/ utskifting i tilknytning til fellesområder som uteområder, adkomster, ledningsnett og lignende forhold.

Offentlige planer

Området vil bli utbygget iht gjeldende detaljregulerings-plan for Aluvegen 93, datert 05.01.18. Kontakt megler for kopi av bestemmelser til denne detaljreguleringsplanen.

ØVRIGE FORHOLD

Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er estimert til 1. eller 2. kvartal 2025, basert på en planlagt byggestart i 3. eller 4. kvartal 2023. Byggetid er beregnet til ca 12-14 måneder. Kjøpere vil bli holdt løpende oppdatert om denne utvikling og det tas forbehold om overtakelse iht byggestart, fremdrift, solgte enheter, samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig.

Visning

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

Eierskifteforsikring

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.

Omkostninger for kjøper

Kjøpers omkostninger er stipulert til ca kr 31 000 per leilighet. Dette inkluderer startkapital til sameiet, andel tilknytning for kabel-TV/bredbånd, stiftelse av sameie, tilknytning fjernevarmeanlegg, dokumentavgift av andel tomteverdi beregnet etter eierbrøk og tinglysingsgebyr for skjøte. For nærmere opplysninger, se vedlagt utkast til kjøpekontrakt. For nærmere opplysninger henvises det til gjeldende prisliste. I tillegg betaler kjøper for tinglysing av egen finansiering med kr 727 per pante-retdokument.

Lov om hvitvasking

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

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 som regulerer salget

Kjøpekontrakter som er inngått før ferdigstillelse av bygget selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. For de leiligheter som selges etter ferdigstillelse av bygget, vil disse selges etter avhendingslovas normal-bestemmelser.

Budgivning

Salgsstart for leilighetene i trinn 3 er 28. april 2023. Fra og med denne datoen kan den som ønsker å kjøpe leilighet i prosjektet benytte skjemaet bindende kjøpsbekreftelse for å levere en forpliktende kjøpsmelding på en bestemt leilighet i prosjektet, og iht gjeldende prisliste. Kjøps-bekreftelsen må inneholde en finansieringsbekreftelse, eller kontakthinformatjon til en bankkontakt som kan

bekrefte finansiering. Skjemaet bindende kjøpsbekreftelse er en del av dette prospektet.

Fra og med salgsstart fra 28. april til 5. mai kl 12:00 vil megler kunne motta slike bindende kjøpsbekreftelser. For de leiligheter hvor megler innen fristen 5. mai 2023 kl 12:00 kun har mottatt én bindende kjøpsbekreftelse, vil denne kunne få tilslag på kjøp og dermed være bundet av avtalen.

Skulle det vise seg at megler har mottatt flere bindende kjøpsbekreftelser på en og samme leilighet, vil de som har ønsket å kjøpe denne leiligheten få anledning til ev å forhøye sitt bud/kjøpesum i bindende kjøpsbekreftelse eller velge å inngi en bindende kjøpsbekreftelse på en annen leilighet i prosjektet som ikke har mottatt dette.

Dersom de som sammen med andre har levert bindende kjøpsbekreftelse på en og samme leilighet hvor ingen av disse ønsker å forhøye beløpet på sin bindende kjøps-bekreftelse (bud), vil leiligheten fordeles etter lodd-trekning.

Interessenter som innleverer en bindende kjøpsbekreftelse gjøres spesielt oppmerksom på at vedkommende er bundet av denne bindende kjøpsbekreftelsen inntil megler har bekreftet at vedkommende interessent er løst fra videre binding og vedståelse av den bindende kjøps-bekreftelse som følge av aksept eller avslag på denne.

Fra og med 8. mai 2023 vil de ledige leilighetene selges etter prinsippet først-til-mølla til den pris som er fastsatt i den til enhver tid gjeldende prisliste.

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

Finansiering

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

Verdivurdering/Etakst?

Verdivurdering av nåværende bolig/fritidsbolig: dersom din vurdering av kjøp er avhengig av hva du kan få for din nåværende bolig, vil EiendomsMegler 1 være behjelpelig med gratis verdivurdering.

EiendomsMegler 1 er representert i hele fylket og kan også gi deg et gunstig tilbud ved senere salg av din eksisterende bolig/fritidsbolig.

Forbehold

Selger tar forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg slik at byggetillatelse blir gitt, samt at selgers byggelån blir innvilget og åpnet. Selgers forbehold skal være avklart innen 01.05.2024. 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 tar forbehold om nødvendige private/offentlig-rettslige tillatelser og om eventuelle endringer i prosjekt-eringen etter krav fra myndighetene, entreprenør eller underentreprenør.

Illustrasjoner vist i prospektet og i øvrig markedsførings-materiell er utviklet for å gi et inntrykk av endelig leve-ranse/standard. Avvik kan forekomme, det henvises til gjeldende leveransebeskrivelse for detaljert informasjon. Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig-seksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sam-eiets 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 per m² BRA, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader per m² BRA enn større boliger. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig, som først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sam-eiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår. Det er en forutsetning for driftsbudsjettet til salgsstrinn 3 at salgsstrinn 3 fusjoneres med sameiet for Ajer Gard trinn 1 og 2. Fusjoneringen er tiltenkt når sameiet for salgstrinn 3 er stiftet.

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 transport-eres uten etter samtykke av Selger. Garantier kan ikke transporteres uten samtykke fra selger og garantist. Selger kan på fritt grunnlag avslå å gi samtykke til transport. Dersom Selger godtar transport vil de kreve et transportgebyr på kr. 50.000. Ved transport av kjøpe-kontrakten vil Megler i tillegg beregne seg et vederlag på kr. 50 000, tilrettelegging kr 19 900, markedspakke til-kommer i tillegg til direkte utlegg.

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 betinger at Kjøper godtar at Selger og Megler bruker elektronisk kommu-nikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

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 dagmulk.

Leveranse- beskrivelse

GENERELT

Ajer Gard og salgstrinn 3 planlegges og utføre iht byggeteknisk forskrift av 2017 (TEK17). Generelt utføres arbeidene iht NS 3420. Innvendige gulv, vegger og himlinger utføres i henhold til normale toleranser. Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra forskriftens lydklasse C.

For øvrig legges offentlige lover og forskrifter til grunn for krav til utførelse og materialbruk, derav blant annet krav til universell utforming.

Eventuelle avvik fra veiledninger, normer og anbefalinger som ikke er særskilt avtalt at er lagt til grunn for prosjektet gir ikke grunnlag for reklamasjon.

Det kan forekomme avvik mellom leveranse-beskrivelsen og plantegninger. I slikt tilfelle vil leveransebeskrivelsen være gjeldende.

Mindre endringer som følge av detaljprosjektering og dialog med planmyndighetene og byggesaksavdelingen kan forekomme.

Møbler, illustrerende utstyr og materiell, samt stiplede bygningsdeler og konstruksjoner inngår ikke i leveransen med mindre det fremgår klart av leveransebeskrivelsen/salgsprospektet.

UTOMHUSARBEIDER

- Asfalterte veger og plasser
- Betongheller ved inngang
- Ferdigplen/ beplantning/hekker
- Opparbeidelse av kvartalslekeplass med tilhørende utstyr (egen avtale med velet)
- Utvendig frostfri kran ved hovedinngang og innkjøring til p-kjeller.
- Sykkelparkering
- Gjerde/skjerming mot nabo i nord
- Innkjøring til felles garasjeanlegg med oppvarming
- Molok system for avfallshåndtering med inntil 5 fraksjoner
- Opparbeides mindre støyvoll mot Aluvegen

TERRASSER/BALKONGER/

- Bæresystem i stål / betong
- Dekke i betong / plattendekker
- Takrenner / nedløp
- Rekkverk – aluminium / glass/treverk
- Tremmegulv i royalimpregnert utførelse på terrasser
- Fliser i lys grå farge på markterrasser
- Innglassing i tråd med plantegning for hver enkelt leilighet

HOVEDTRAPPEHUS / FELLES GANG-AREALER

- Heissjakt
- Trapp av betong eller stål
- Rekkverk og håndløpere
- Gulvfliser med sokkelfliser gjelder i felles gangarealer, trapper og repoer
- Betongheller
- Belysning - LED

HIMLINGER

- Sandsparkling
- Maling
- Nedforinger i form av kasser (Sprinkel / ventilasjon/bjelker)
- Nedforinger av bad/vask/entre/kjøkken
- Innvendige boder med systemhimling

UTV. VEGGER

- Ferdig overfatebehandlet kledning eller tilsvarende utlekting
- GU plater
- 200 mm bindings verk
- 200 mm isolasjon
- Påføring av bindingsverk med 50 mm isolasjon
- Diffusjonstett sperre
- 13 mm gips
- Sparkling – maling

HOVEDTAK

- Takpapp
- Isolasjon

ETG. SKILLERE

U. etg

- Betongdekke/plattendekker
- Diffusjonstett sperre
- Isolasjon m/radonsperre
- Oppsparkling med varmerør
- Parkett 14 mm 1- Stavs hvit matt lakk – stue, kjøkken – gang – soverom og bod

Etasjene

- Stålkonstruksjoner / betong
- Betongdekke/ plattendekker
- Sandsparkling, maling
- Oppsparkling med varmerør
- Parkett 14 mm 1- Stavs hvit matt lakk – stue, kjøkken – gang – soverom og bod

*** ved leveringsproblemer for eikeparkett kan utbygger levere laminat i tilsvarende utførelse.

BAD

- Nedsenket konstruktiv grube for oppbygging
- Trinnlydplate
- Pussplate med armerings nett og gulvvarme
- Vegghengte toaletter
- Veggfliser våtrom 30x60 cm Hvit Glossy eller matt
- Golvfliser: 30x30 cm Grey matt.
- I dusjgrube leveres fliser 5x5 cm Grey matt.
- 4 stk downlights med dimmer

LYD/BRANNSKILLEVEGGER MELLOM LEILIGHETER

- Betongvegger
- Sandsparkling - maling

INNVENDIG VEGGER

- 70/73/98 mm bindingsverk
- 50 mm isolasjon
- 2 ganger 13 mm gips
- Sparkling – maling
- Gips i sjakter

BELISTNING

- Malte utforinger, synlig stift
- Malte gerikter, synlig stift
- Eik lakkerte fotlister, synlig stift

DØRER / VINDUER

- Vinduer – malte innvendig og aluminiums-beslått utvendig side
- 2 lag energiglass
- Hovedinngangsdører i henhold til brann og lydkrav – malt
- Trapperoms dører
- Heve-skyvedører malt innvendig side. Aluminum-beslått utvendig side
- Innvendige leilighetsdører, grå glatte kompakt-dører, malt karm.
- Dørvidere i rustfri utførelse

KJØKKEN / GARDEROBE / BAD / GANG

- Kjøkken type Aubo Scala eller tilsvarende med laminat benkeplate.
- Integrert platetopp (induksjon)
- Integrert stekeovn
- Integrert kjøleskap med frys
- Integrert oppvaskmaskin
- Hvitevarer leveres av Elektrolux/AEG/Siemens
- Fliser mellom overskap og benk. 10 x 10 cm farge lysgrå eller hvit.
- LED lys under overskap
- Skyvedørgarderober i ca 2 meters lengde på hovedsoverom. Dekor front grå/grå speil.
- Enkel innredning med stang og hyller hvit utførelse.

- Skyvedørgarderobe ca 1 m på øvrige soverom. Dekor front grå/ speil.
- 60 til 90 cm innredning type Aubo hvit på bad. Se plantegning for hver enkelt leilighet

SPORTSBODER

- Bindingsverk 48 (73) mm x 98 mm
- 13 mm gips ubehandlet 1 side, skillevegger
- Gulv av ubehandlet betong
- Boddører tilknyttet hovednøkkelsystem
- Felles grunnbelysning
- Felles ventilasjon

P-KJELLER

- Gulv av ubehandlet betong
- Vegger av ubehandlet betong
- Himling av ubehandlet betong
- Ventilasjonsanlegg
- Oppvarmet (min +5 grader C)
- Port med motor og 1 stk fjernkontroll pr p-plass
- Inngangsdør med sidefelt ved siden av port.
- Tekst vedrørende størrelse/bredde på plasser og kjøreareal (Som trinn og plantegning)
- Det leveres felles infrastruktur fra Easee eller tilsvarende som er tilrettelagt for lading av moderne el/hybrid biler. Ladeenhet kan kjøpes som tilvalg eller gjøres når behovet er der. Infrastrukturen er tilgjengelig for samtlige plasser.
- Felles grunnbelysning
- Teknisk rom og bøttekott (felles med trinn 1+2)

UTSTYR

- Pulverapparater i alle leiligheter
- Hovednøkkelsystem
- Porttelefon med fargeskjerm og norsk tale
- Røykvarslere/meldere
- Felles postkasseanlegg
- Lekkasjevarsler i hht forskriftene
- Forskriftsmessige dørpumper
- Boligsprinkling i henhold til forskriftene
- Forskriftsmessig brannalarmanlegg
- Tilrettelegging for solavskjerming på alle åpne fasader eksl fellesarealer
- Det leveres inntil 4 stk downlights med dimmer i gangen/inngangen til hver enkelt leilighet der

hvor himling en er nedforet.

- Et stk lysarmatur på innvendig bod
- Grunnbelysning på utvendige terrasser

HEIS

- Tauheis eller tilsvarende
- Båreheis (vegger/dører rustfritt stål, håndløpere, speil)
- Automatiske dører med utvendig omramning i rustfritt stål
- Fotocellelist
- Alarmfunksjon

VENTILASJON

- Balansert eget ventilasjonsanlegg med roterende varmeveksler for hver leilighet, plassering i bod, dampquette, kanal m/ventil til bad og bod, stue, soverom, kjøkkenavtrekk.
- Kjøkkenvifte fra Røros slimline eller tilsvarende
- Ventilering av garasjeanlegg og sportsboder og trappehus

SANITÆRANLEGG

- Hovedledninger fra O,K gulv. MA rør (stigeledninger/fordeling)
- Internt i leiligheter, plast + kopper. (rør i rør opplegg)
- Vannbåren gulvvarme alle rom i leilighetene.

KJØKKEN

- 1 stk benkarmatur med kran og opplegg for oppvaskmaskin

BAD

- 1 stk vegghengt WC
- 1 stk servantbatteri
- 1 stk termostat dusjbatteri
- 1 stk dusjgarnityr
- 1 stk kran og avløp for vaskemaskin(på hovedbad)
- 1 stk dusjhjørne med herdet glass, 90 x 90 cm
- 4 stk downlights med dimmer

ELEKTROARBEIDER

- Stigeledninger fra hovedtavle
- Sikringsskap med automatsikringer og overbelastningsvern, jordfeilbryter, stigekabler mellom sikringsskap og underfordeling
- NEK 400 angir nærmere leveranseomfang om krav til arbeidene
- Komfyrvakter
- Fotocelle på utv. belysning
- Bevegelsesføler i gang, trapp og fellesarealer
- Multimedieuttak på stue. På stue med 6 stikk-kontakter

GENERELT

- Bygget planlegges og utføre i henhold til Byggeteknisk forskrift av 2017 (TEK17).

- Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420. Innvendige, golv vegger og himlinger i leiligheter utføres iht. normale toleranser.

- Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra forskriftens ”Lydklasse C”.

- For øvrig legges offentlige lover og forskrifter til grunn for krav til utførelse og materialbruk, derav blant annet krav til universell utforming.

- Eventuelle avvik fra veiledninger, normer og anbefalinger som ikke er særskilt avtalt at er lagt til grunn for prosjektet gir ikke grunnlag for reklamasjon.

- Møbler, illustrerende utstyr og materiell samt stipledede bygningsdeler og konstruksjoner inngår ikke i leveransen, med mindre det fremgår klart av leveransebeskrivelsen/salgsprospektet.

- Det legges opp til felles bredbåndsforbindelse og TV-signaler fra en Telenor. For tilknytning og levering hussentral/modem/dekoder tilkommer et gebyr på kr 5000,-.

TILVALG/ENDRINGER

- Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Større kundetilpasninger defineres som endringer og avtales i hvert enkelt tilfelle.

Leveransebeskrivelse datert 29.03.2023



Illustrasjon fra trinn 3 (leil. C303). Avvik vil kunne forekomme.

Utkast til vedtekter for Eierseksjonssameiet Ajer Gard

Vedtatt i sameiermøte den 14. februar 2023 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1

Innledning

Eierseksjonssameiet Ajer Gard, felles for byggetrinn 1 og 2, har forretningskontor i Hamar kommune.

Eiendommen gnr. 1, bnr. 4782 i Hamar kommune er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring av 06.02.2023 delt opp i 33 eierseksjoner, fordelt på 29 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, hvorav 2 næringsseksjoner er parkeringsplasser og 2 næringsseksjoner er boder.

Totalt omfatter sameiet 32 seksjoner som gir en sameierbrøk på 2672/2672.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, seksjonsbegjæring 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 garasjeplass(er).

Registrering i Foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

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, administrasjon og drift av eiendommens felles anlegg.

Intensjonen for byggetrinn 1, 2 og 3 er som følger:
Byggetrinn 3 vil bli et eget sameie, Ajer Gard II, som består av fradelt parsell fra gnr. 1, bnr. 4782 (det kommer ny eiendomsbetegnelse). Ajer Gard og Ajer Gard II vil ha felles garasjekjeller og bodareal med adkomst. Næringsseksjonene er planlagt for Ajer Gard II. Ajer Gard og Ajer Gard II vil få felles fjernvarme, vann og avløp, fiber, tekniske rom, felles søppelrom/sortering, felles adkomster og felles sykkelparkering. Adkomst- og bruksretter skal tinglyses på de aktuelle eiendommer og seksjoner. Når sameiet Ajer Gard II er etablert er det meningen at Ajer Gard og Ajer Gard II skal fusjonere og bli ett felles sameie.

§ 2

Seksjon

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

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

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til bod i underetasje som organiseres som tilleggsdel til bolig / den enkelte seksjon.

De seksjonseierne som har fått tildelt eller har valgt å kjøpe seg bruksrett til biloppstillingsplass(-er) i felles parkeringsanlegg i underetasje vil ha eksklusiv bruksrett til denne. Biloppstillingsplasser organiseres som tilleggsdeler til bolig til den enkelte seksjon som har fått tildelt eller valgt å kjøpe slik bruksrett.

I tillegg har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til bolig-sameiets fellesarealer, så som trapperom, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg 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, jfr. § 1.

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

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

Det er i felles parkeringsanlegg tilrettelagt for 2 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. 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 ad, dog slik at eier har adgang til utleie av sin biloppstillingsplass kun til beboere i sameiet. Ved salg av boligseksjon utløser dette automatisk salg av biloppstillingsplass(-er).

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

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

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

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

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

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Styret bestemmer hvordan fellesarealene 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, for eksempel solskjerming, 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.

§ 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 apparat-tavle 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 å holde sluk åpent 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 svalganger, trappeoppganger, vinduer, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige sameiere, dvs. alt som er å anse som fellesareal.

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

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrør-ende 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 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 å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av å kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én 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 delvis etter størrelsen på sameiebrøkene, delvis etter antall seksjoner, 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 erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

§ 11

Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Korttidsutleie av leiligheter under 1 måned er ikke tillatt uten særskilt samtykke fra sameiets styre.

§ 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, jfr. lov om eierseksjoner § 43, 5. ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

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

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer når disse er på valg
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. 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:

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

Tiltak som har sammenheng med 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, 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. Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. lov om eierseksjoner §§ 49-51.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

§ 15 Styret

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

FP Invest AS som utbygger forbeholder seg retten til å være representert med styreleder og ett av øvrige styremedlemmer i byggeperioden for byggetrinn 1, 2 og 3, helt fram til ferdigattest for siste prosjekterte byggetrinn er utstedt.

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 ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

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

Det er styreleder og et styremedlem i fellesskap som har signaturrett for sameiet.

§ 16 Forretningsfører

OBOS Innlandet skal fra og med første driftsår være sameiets forretningsfører, 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 eksisterende 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 Legalpant

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

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantkravet 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.

§ 18 Tvister

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

§ 19 Vedtektsendring

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

§ 20 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Utkast til kjøpekontrakt

Oppdragsnr.: _____

KJØPEKONTRAKT OM RETT TIL BOLIG I EIERSEKSJONSSAMEIE UNDER OPPFØRING MED TOMT

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

Mellom

FP Invest AS, org.nr 941481876
Postboks 362, 2303 Hamar
Tlf.: 479 77 600 | E-post: post@fpinvest.no

heretter kalt selger, og

Navn kjøper 1	Fnr
Navn kjøper 2	Fnr
Adresse, postnummer og sted	
Tlf/mobil	Epost

heretter kalt kjøper,

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. EIENDOMMEN

Partene har inngått avtale om kjøp av ny eierseksjon, Leilighets nr. (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 idéelle andel av samleseksjon for parkeringsarealet samt den idéelle 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 Eierseksjonssameiet Ajer gard, gnr. 1 bnr. 7725 i Hamar 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 X bod og X garasjeplass i eiendommens felles parkeringsanlegg. Disposisjonsrett til bod og garasjeplasser i eiendommens fellesanlegg søkes tillagt Boligen som tilleggsarealer i seksjoneringsbegjæringen, eller som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsareale

1. Betalingsplan:

Kjøpesummen er avtalt til kr X,- (kroner)

Kr 100 000 / kr 250 000 innen 10 dager etter at Selgers forbehold er opphevet og tilfredsstillende garanti fra Selger er etablert, jf. buofl § 12:	kr	o
5 dager før overtagelsestidspunktet:	kr	o
Til sammen	kr	o

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

2. Omkostninger

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

Dokumentavgift til Staten (2,5 % av andel tomteverdi inkl. evt. garasjeplass)	kr	o
Tinglysingsgebyr skjøte til Staten	kr	585
Andel startkapital til sameiet	kr	10 000
Andel tilknytningskostnader for kabel-TV/bredbånd/fiberoptikk	kr	5 000
Etableringsgebyr for sameie	kr	1 000
Tilknytningsavgift fjernvarmeanlegg	kr	5 100

Til sammen kr	kr	X
---------------	----	---

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

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 15.

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

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

3. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av Megleren, EiendomsMegler 1 Innlandet AS. Alle innbetalinger, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, forbundet med denne kontrakt skal innbetales samlet fra Kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til EiendomsMegler 1, oppgjørsavdelingen, postboks 198, 2302 Hamar, **klientkonto 1800 60 46580** merket med KID-nummer XX i SpareBank 1 Østlandet.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøper før den er innkommet på Meglerens klientkonto. Skriftlig bekreftelse fra Kjøpers bank om at slik betaling er overført må sendes EiendomsMegler 1 Innlandet AS på e-post oppgjorhamar@emiinnlandet.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 forsinkelsesrente-loven 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 avvirket et eventuelt inneståelsesansvar overfor Kjøpers bank. Utbetaling av renter forutsetter at beløpet totalt sett overstiger mer enn ½ rettsgebyr.

Dersom selvskyldnergaranti ikke fremlegges, er innbetalt beløp Kjøpers og kan først overføres Selger etter Kjøpers 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/fracfalt 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 inn- til 15 %. Det vises til bustadoppføringslovas § 9. Da prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon, er det ikke mulig å bestille endringer i utførelsen utover det som fremkommer av prospektet.

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

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer Boligenss 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 1. eller 2. kvartal 2025, basert på en planlagt byggestart i 3. eller 4. kvartal 2023, under forutsetning av vedtak om igangsetting/bortfall av forbehold innen X.X.202X. Det er beregnet ca. 12-14 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 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 ev dagmulktsutløsende 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 bygningselementer/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 overtagelsesprotokoll. Utvendig arbeid gjøres i henhold til årstidene, for øvrig henvises det til bustadoppføringslovas §§ 10 og 11. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på avtalt leveranse.

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

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

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

8. Overtakelse

Når Boligen er overtatt og skjøtet er tinglyst, bortfaller Kjøpers instruksjonsrett over kjøpesummen, med mindre eventuelt beløp som skal tilbakeholdes skriftlig framgår av overtagelsesprotokollen. Eventuelt beløp som skal tilbakeholdes deponeres hos Megler, og frigivelse av dette beløpet krever begge parter signatur. Beløpet skal stå i rimelig forhold til verdien av de gjenstående arbeid. Renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp i forbindelse med overtagelsen tilfalle Selger.

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

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

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

Til Boligen hører en andel av fellesarealer. Deler av fellesarealene, herunder utomhusarbeidene kan bli ferdigstilt etter overtagelse av Boligen, men senest innen 1. august 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 å konto i forbindelse med kjøpet.

11. Sameie og vedtekter

Ved ervervet av Boligen blir Kjøper sameier i Eierseksjonssameiet Ajer Gard II. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtak og vedtekter, samt betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter). De ulike kostnadspostene i fellesutgifter for sameiet vil bli fordelt andelsvis mellom Boligene, og beregnes delvis etter Boligenes bruksareal, delvis på antallet og delvis på basis av antall garasjeplasser for den enkelte Bolig. Det er utarbeidet et utkast til budsjett for felleskostnader fordelt på de respektive Boligene i sameiet, se vedlegg jf. pkt. 16.

Budsjett for fellesutgifter for sameiet fastsettes av vedtak i sameiet på årsmøtet. På bakgrunn av erfarings-tall fra sammenlignbare sameier og estimerte kostnader for første driftsår, så er Boligens andel av sameiets felleskostnader stipulert til ca. kr XX,- pr. måned. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at Selger kan justere stipulerte felleskostnader som følge av endringer i budsjettpostene. Selger står ansvarlig for å dekke fellesutgifter for 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 folketrygdens grunnbeløp, jf. Eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for sameierens forpliktelser. Det er utarbeidet vedtekter som følger som vedlegg til denne kontrakten. Disse vedtekter gjelder fram til generalforsamlingen vedtar eventuelle endringer.

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 som skal tilsvare 10 % av den avtalte kjøpesummen. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av Kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt. Hvis kontrakten ikke gjennomføres, vil renter på innbetalte forskudd tilfalle Kjøper.

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

Forbehold:

Selger tar forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende 50 % av antall enheter, at byggetillatelse blir gitt, samt at selgers byggelån blir innvilget og åpnet.Selgers forbehold skal være avklart innen 01.05.2024. Forbehold anses avklart først når selger har avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke er 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 tar forbehold om nødvendige private/offentligrettslige tillatelser og om eventuelle endringer i prosjekteringen etter krav fra myndighetene, entreprenør eller underentreprenør.

Illustrasjoner vist i prospektet og i øvrig markedsføringsmateriell er utviklet for å gi et inntrykk av endelig leveranse/standard. Avvik kan forekomme, det henvises til gjeldende leveransebeskrivelse for detaljert informasjon.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall boligseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sam-eiets 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 kontrakts-inngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Felleskostnader fordeles delvis pr. m² BRA, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader per m² BRA enn større boliger. Det tas forbehold om endringer i fordelings-prinsipper 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 mot-setninger 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. Garantier kan ikke transporteres uten samtykke fra selger og garantist. Selger kan på fritt grunnlag avslå å gi samtykke til transport. Dersom Selger godtar transport vil de kreve et transportgebyr på kr. 50.000. Ved transport av kjøpekontrakten vil Megler i tillegg beregne seg et vederlag på kr. 50 000, tilrettelegging kr 19 900, markeds-pakke tilkommer i tillegg til direkte utlegg.

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 betinger at Kjøper godtar at Selger og Megler bruker elek-tronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

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.

16. Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

- Prospekt datert 03.04.2023 / rev. 27.09.2024
- Plantegning av Boligen i målestokk 1:50 eller 1:100
- Plantegning av parkeringsplan i målestokk 1:50 eller 1:100
- Leveransebeskrivelse, datert 29.03.2023
- Utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet, datert 14.02.2023
- Grunnboksutskrift for eiendommen, gnr. 1, bnr. 4782 i Hamar kommune datert xx.xx.202x
- Detaljreguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Aluvegen 93 i Hamar kommune, planID 07740, datert 26.sept 2018
- Prisliste, datert xx.xx.xxxx
- Budsjett felleskostnader for første driftsår
- Kopi av bustadoppføringslova

Dato/signatur

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

Sted, dato

Selger

Sted, dato

Kjøper

FP Invest AS v/Trond Pettersen



Kjøpsbekreftelse

Beslutningen du tar er ikke så viktig som hjertet bak den. Stå ved din beslutning, så vil den stå ved deg.

Cecilia Samartin



Bindende kjøpsbekreftelse

Jeg/vi inngår herved bindende avtale med selger om kjøp av **Leilighetsnr.:** _____
inkl. eventuell garasjeplass (-er) i **Ajer Gard, salgstrinn 3**, i henhold til prisliste datert _____, prospekt med prosjekt-
beskrivelse og vedlegg, samt dette kjøpetilbud med informasjon og vilkår

til fast pris kr. _____ - kroner _____ 00/100
med tillegg av omkostninger jfr. prislisen. Kjøper bekrefter å ha satt seg inn i ovennevnte dokumenter.

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____
Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____
Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ☐ Nei ☐

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

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

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

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

Budgiver 1 _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____
Adresse _____
Postnr/sted _____
E-post _____

Sted/Dato: _____
Underskrift _____

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

Budgiver 2 _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____
Adresse _____
Postnr/sted _____
E-post _____

Sted/Dato: _____
Underskrift _____

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

Forbrukerinformasjon ved inngåelse av kjøpsavtale

- Alle kjøpsbekreftelser 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 kjøpsbekreftelsen aksepteres.
- Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen form for angrefrist ved kjøp/salg av eiendom.
- Dersom kjøper anses som profesjonell forbeholder selger seg retten til å kreve at avhendingslovens bestemmelser skal komme til anvendelse for avtalen mellom partene.

Avtalevilkår:

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

Betalingsbetingelser:

- Forskuddsinnbetaling forfaller til betaling senest 10 dager etter at kjøpekontrakt er undertegnet forutsatt at tilfredsstillende garanti fra selger iht buofl. §12 er etablert. Forskuddsinnbetaling beregnes lik: kr 100 000 for leiligheter med kjøpesum inntil kr 5 000 000, kr 250 000 for leiligheter med kjøpesum over kr 5 000 000.
- Eventuelle tilleggs- eller endringsarbeider skal betales og avtales direkte med utførende entreprenør i sin helhet før de påbegynnes. Tilvalg skal kreves inn av megler.

Kostnader ved kontraktsbrudd:

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

Omkostninger:

Det henvises til prislisten for de stipulerte omkostningene for den enkelte leilighet.

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

Alminnelige forbehold:

Selger tar forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende 50 % av antall enheter, at byggetillatelse blir giit, samt at selgers byggelån blir innvilget og åpnet.Selgers forbehold skal være avklart innen 01.05.2024. Forbehold anses avklart først når selger har avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke er 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 tar forbehold om nødvendige private/offentligrettslige tillatelser og om eventuelle endringer i prosjekteringen etter krav fra myndighetene, entreprenør eller underentreprenør.

Illustrasjoner vist i prospektet og i øvrig markedsføringsmateriell er utviklet for å gi et inntrykk av endelig leveranse/standard. Avvik kan forekomme, det henvises til gjeldende leveransebeskrivelse for detaljert informasjon. 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 per m² BRA, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader per m² BRA enn større boliger. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig, som først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sameiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår.

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

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

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Garantier kan ikke transporteres uten samtykke fra selger og garantist. Selger kan på fritt grunnlag avslå å gi samtykke til transport. Dersom Selger godtar transport vil de kreve et transportgebyr på kr. 50.000. Ved transport av kjøpekontrakten vil Megler i tillegg beregne seg et vederlag på kr. 50 000, tilrettelegging kr 19 900, markedspakke tilkommer i tillegg til direkte utlegg.

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 betinger at Kjøper godtar at Selger og Megler bruker elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som knyttes til produksjon, leveranse og frakt av bygningselementer/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.

Sted/dato _____

Sign. kjøper 1	Sign. kjøper 2
_____	_____





ajergard.no

KÅRE ÅDNE OLSEN kao@em1innlandet.no m 901 53 353

EiendomsMegler 1

Nybygg