

Notar Nybygg

Nygata 41A



notar



Stian Berglund
Eiendomsmegler/ Daglig leder/
Partner
stian@notar.no
464 20 400

notar

8 nye 2-roms selveierleiligheter på Briskeby med p-plass, gangavstand til togstasjon og alt man trenger

Drømmer du om en helt ny 2-roms leilighet med egen parkeringsplass i hjerte av Hamar? Nå skal det bygges 8 selveierleiligheter med smarte planløsninger, egen p-plass og gangavstand til alt man trenger i en hektisk hverdag. Leilighetene får 5 års garanti og bygges etter strengeste byggeforskrift!

- Estimert ferdigstillelse 1. kvartal (Q1) i 2027
- Det bygges 8 nye selveierleiligheter på ca 44 kvm
- Alle leilighetene får egen P-plass
- Få minutters gange til togstasjon og bykjernen
- 5 års garanti!
- Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og deler av entré/gang
- Varmekabler på bad
- Tilpass leiligheten etter eget ønske gjennom tilvalg!
- Byggestandard TEK-17



Bilde er ment som illustrasjon og avvik vil forekomme

Levende nabolag

Nygata 41 A er et moderne arkitekttegnet boligprosjekt midt i hjertet av Hamar med sydvestvendt beliggenhet! Prosjektet tilbyr 8 leiligheter med gode solforhold, Mjøsutsikt, balkong og parkeringsplass til hver enkelt leilighet. Prosjektet ligger få minutters gange fra bykjernen og togstasjonen, i et stille og rolig boligområde. Leilighetene er på ca 44 kvm BRA-i, og tilbyr en rekke smarte planløsninger med god standard.

Området rundt Nygata 41A, 2321 Hamar – En lokasjon med alt innen rekkevidde

Drømmer du om en sentral, moderne og naturnær bo-opplevelse? Nå har du sjansen! Velkommen til Nygata 41A – et unikt boligprosjekt med 8 nye 2-roms selveierleiligheter med arealeffektiv planløsning, midt i Briskeby i Hamar. Området byr på alt du trenger i hverdagen – pluss litt til innenfor en radius på ca. 12 minutters gange fra leilighetsprosjektet.

Kollektivtransport og pendling:
Togstasjonen i sentrum ligger ca 12 minutters gange fra leiligheten.

Bussforbindelsene er svært gode – det er holdeplass så å si i umiddelbar nærhet, og servicepunkt hos Turistkontoret i Strandgata hjelper deg med buss, billetter og reiseinformasjon.

Bybussen B3 kjører gjennom Hamar sentrum, Maxi, IKEA, Brumunddal og Stange, med avganger hver halvtime på hverdager.



Bybussen B3 kjører gjennom Hamar sentrum, Maxi, IKEA, Brumunddal og Stange, med avganger hver halvtime på hverdager.

Kort vei til barnehage og skole:

Vestenga barnehage ligger i Hamar Vest, nær Prestrud skole og Storhamar fotballarena. I tillegg finnes private og kommunale barnehager som Blåveisen barnehage, med gangavstand til Mjøsstranda og grønne områder på Hamar vest

Skole:

For skolebarn er Rollsløkken skole, Greveløkka skole, Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole alle innen 800–1 100 meter, altså lett tilgjengelige til fots eller på sykkel.

Shopping, service og rekreasjon

Matbutikker som Rema 1000, KIWI og Coop Extra ligger bare få minutter fra leiligheten – praktisk for hverdagsinnkjøp.

CC Hamar kjøpesenter er ca. 1,2 km unna, mens Maxi Storsenter er rundt 2,1 km – gode alternativer for større handleturner.

For avslapning og aktiv livsstil finner du Ankerskogen svømmehall (850 m), Frisbeegolfpark (400 m), Børstad idrettspark (800 m), og museale og parkvennlige områder som Domkirkeodden og Koigen skatepark innen ca 1,5–2,7 km.

Vikingskipet er en av verdens største skøytehallen. Den ligger like ved Åkersvika i Hamar som er ca 13 minutters gange fra leiligheten. Vikingskipet ble bygd til OL på Lillehammer, og sto ferdig høsten 1992. Hallen har en grunnflate på 22 000 m², og tar mellom 10 000 og 20 000 tilskuere.

Skole:

For skolebarn er Rollsløkken skole, Greveløkka skole, Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole alle innen 800–1 100 meter, altså lett tilgjengelige til fots eller på sykkel.

Om prosjektet

ADRESSE

Nygata 41A

POSTNUMMER

2321

POSTSTED

Hamar

KOMMUNE

Hamar

KOMMUNENUMMER

3403

MATRIKKE

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1579

BELIGGENHET OG ADKOMST

Nygata 41 A er et moderne arkitekttegnet boligprosjekt midt i hjertet av Hamar med sydvestvendt beliggenhet! Prosjektet tilbyr 8 leiligheter med gode solforhold, Mjøsutsikt, balkong og parkeringsplass til hver enkelt leilighet. Prosjektet ligger få minutters gange fra bykjernen og togstasjonen, i et stille og rolig boligområde. Leilighetene er på ca 44 kvm BRA-i, og tilbyr en rekke smarte planløsninger med god standard.

Området rundt Nygata 41A, 2321 Hamar – En lokasjon med alt innen rekkevidde

Drømmer du om en sentral, moderne og naturnær bo-opplevelse? Nå har du sjansen! Velkommen til Nygata 41A – et unikt boligprosjekt med 8 nye 2-roms selveierleiligheter med arealeffektiv planløsning, midt i Briskeby i Hamar. Området byr på alt du trenger i hverdagen – pluss litt til innenfor en radius på ca. 12 minutters gange fra leilighetsprosjektet.

Kollektivtransport og pendling:

Togstasjonen i sentrum ligger ca 12 minutters gange fra leiligheten.

Bussforbindelsene er svært gode – det er holdeplass så å si i umiddelbar nærhet, og servicepunkt hos Turistkontoret i Strandgata hjelper deg med

buss, billetter og reiseinformasjon.

Bybussen B3 kjører gjennom Hamar sentrum, Maxi, IKEA, Brumunddal og Stange, med avganger hver halvtime på hverdager.

Kort vei til barnehage og skole:

Vestenga barnehage ligger i Hamar Vest, nær Prestrud skole og Storhamar fotballarena. I tillegg finnes private og kommunale barnehager som Blåveisen barnehage, med gangavstand til Mjøsstranda og grønne områder på Hamar vest

Skole:

For skolebarn er Rollsløkken skole, Greveløkka skole, Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole alle innen 800–1 100 meter, altså lett tilgjengelige til fots eller på sykkel.

Shopping, service og rekreasjon

Matbutikker som Rema 1000, KIWI og Coop Extra ligger bare få minutter fra leiligheten – praktisk for hverdagsinnkjøp.

CC Hamar kjøpesenter er ca. 1,2 km unna, mens Maxi Storsenter er rundt 2,1 km – gode alternativer for større handleturer.

For avslapning og aktiv livsstil finner du Ankerskogen svømmehall (850 m), Frisbeegolfpark (400 m), Børstad idrettspark (800 m), og museale og parkvennlige områder som Domkirkeodden og Koigen skatepark innen ca 1,5–2,7 km.

Vikingskipet er en av verdens største skøytehallen. Den ligger like ved Åkersvika i Hamar som er ca 13 minutters gange fra leiligheten. Vikingskipet ble bygd til OL på Lillehammer, og sto ferdig høsten 1992. Hallen har en grunnflate på 22 000 m², og tar mellom 10 000 og 20 000 tilskuere.

Prosjektet

HJEMMESIDE

<https://profil.nabolag.no/4400252>

OM PROSJEKTET

Drømmer du om en helt ny 2-roms leilighet med egen parkeringsplass i hjerte av Hamar? Nå skal det bygges 8 selveierleiligheter med smarte planløsninger,



egen p-plass og gangavstand til alt man trenger i en hektisk hverdag. Leilighetene får 5 års garanti og bygges etter strengeste byggeforskrift!

- Estimert ferdigstillelse 1. kvartal (Q1) i 2027
- Det bygges 8 nye selveierleiligheter på ca 44 kvm
- Alle leilighetene får egen P-plass
- Få minutters gange til togstasjon og bykjernen
- 5 års garanti!
- Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og deler av entré/gang
- Varmekabler på bad
- Tilpass leiligheten etter eget ønske gjennom tilvalg!
- Byggestandard TEK-17

FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE

Estimert ferdigstillelse 1. kvartal (Q1) i 2027.

Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Bustadoppføringslova § 15. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter med senest 14 dagers varsel. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Hvis en varslet overtakelsesforretning må utsettes som følge av entreprenørens forhold, kan forbrukeren på nærmere vilkår kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18.

Ved overtagelse foretas en felles befaring av Eiendommen hvor både kjøper og selger deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til Buofl. §§ 10 og 11.

Selger har ansvar for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på Eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Forhåndsbefaring:

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring ca to uker før overlevering hvor Eiendommen besiktiges av Selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning.

Kontrollbefaring/ 1 års befaring:

Hver av partene har rett til om lagt ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av Eiendommen, jf Buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

FDV:

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter (FDV-dokumentasjon).

FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Selger tar følgende forbehold for prosjektgjennomføringen:

- At prosjektet gis rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
- At det for selger innvilges en tilfredsstillende byggelånsfinansiering, herunder åpning av byggelån.
- Nødvendige offentlige godkjenninger gis, blant annet i form av ramme- og igangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum 60% av total verdi for boligene samlet.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 15.06.2026. Med "igangsettingstillatelse" forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at selger (Utbygger) har frafalt sine forbehold pr. Juni 2026.

GENERELLE FORBEHOLD

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldene. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, utbetales til kjøper.e.

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å transportere/overdra prosjektet, og da sine

rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

Videre tar selger følgende forbehold:

- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/real sameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detalj-prosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Endringer av tekniske løsninger:

Endringer av de tekniske løsninger og andre mindre endringer kan gjøres uten nærmere varsel fra utbyggers side. Det forutsettes at endringene ikke forringer total kvaliteten på prosjektet.

Ved motstridende informasjon i salgsoppgave og leveransebeskrivelse, så er det leveransebeskrivelse som er gjeldende.

Bebyggelsen

BOLIGTYPE

Eierleilighet

AREAL FRA - TIL

BRA - i: 44 - 44 m²

TEKNISK BESKRIVELSE

Konstruksjon

Veranda, platting og inngangsparti:

Leilighetene leveres med Overbygd platting for leilighetene i 1. etasje og Veranda for leilighetene i 2. etasje. For leilighetene på bakkeplan leveres belegningsstein eller heller i inngangsparti.

Grunn og fundamenter

Byggene fundamenteres på forskriftsmessig og forsvarlig måte.

Fundamenter og Ringmur plasstøpes. Boligbyggene produseres i elementer hos norsk produsent og norsk fabrikk.

VEGGER INNVENDIG OG UTVENDIG

Yttervegger i boligrom:

Yttervegger i boligrom bygges opp av 36x198 mm bindingsverk + 48x48/36x48 mm innvendig utlekting. På yttersiden monteres vindtette plater, samt utlekting og utvendig kledning i henhold til tegninger. Hjørner og overganger sikres med pappremser for å oppnå ekstra vindtetting. Mellomrommet mellom stolpene fylles med 200mm mineralull + 50mm mineralull. Mellom Stolper og innvendig utlekting monteres plastfolie. I innvendig utlekting legges trekkerør for El. Innvendig kles veggene med gipsplater. Gipsplater sparkles og males hvite.

Innvendige vegger i tre:

Innervegger utføres i bindingsverk, Veggene isoleres med 100 mm mineralull. Kledd med gipsplater på begge sider som sparkles og males hvite. Veggene bygges opp av 98mm bindingsverk. Noen av veggene kan økes i bredde/tykkelse dersom det trengs bredere gjennomføring fra rørlegger eller elektriker.

Lydvegg i vertikalt delt bolig:

Lydvegger bygges opp som to adskilte vegger av 98/148mm bindingsverk

med minimum 15 mm avstand mellom veggdelene. Veggene isoleres med minimum 100 mm mineralull og kles innvendig med 2 lag 13 mm gips. Ytterste gipslag sparkles og males hvit.

Utvendig kledning:

Utvendig stående kledning 19x148mm dobbelfalset rettkant grunnet + mellomstrøk, farge Mørkebrun. Monteres for hver etasje med sort beslag i overgang/skjøt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at panel-ender, kuttflater og baksider av paneler (som f.eks. vindskier) leveres ubehandlet fra utbyggers side. Det er viktig at slike bygningsdeler overflatebehandles i løpet av ett år etter at paneler, vindskier ol er montert. Dette inngår ikke i leveransen og forutsettes utført av sameiet i felleskap eller av hver enkelt seksjonseier. Vi viser herunder til vedlagte vedtekter i sameiet.

Utvendig panel: grunnet + malt mellomstrøk med mørkebrun farge

Utvendig panel: grunnet + malt mellomstrøk med lysebrun farge

Utvendige Spiler: grunnet + malt mellomstrøk med mørkebrun farge

DØRER/VINDUER

Ytterdør:

Ytterdør leveres i Farge Sort RAL 7021 og ID lock montert. Døren leveres med tetningslister, hardvedterskel, låskasse med sylinder og matt forkrommet håndtak. Karm leveres i samme farge som dørblad, utføring leveres hvit malt.

Balkong og terrassedør:

Leilighetene leveres med terrasser. For leilighetene på bakkeplan leveres belegningsstein eller heller i inngangsparti

Dører i boligrom:

Dørene leveres med dørblad, karm, foring, flat hardvedterskel, låskasse. Hvitmalte dører med 1 stort speil eller lignende, hvitmalt karm og utføring. Farge S 0502-Y. Dørhåndtak i børstet stål utførelse. Størrelse på dører fremkommer av 1:100 tegninger samt dørskjema.

Vinduer:

I alle vinduer er det benyttet vakuumimpregnert furu eller kjerneved i furu. Faste vinduer (F på tegning) og åpningsbare vinduer (L på tegning).

Glass: 3L 4 E 1,0 -14 argon-4-14 argon-4 E 1,0 el tilsvarende. Åpningsbare vinduer er barnesikret. Vinduer leveres ferdig malt fra fabrikk. Dempet sort alu kledning (RAL 7021) utvendig og dempet sort (NCS 8500) innvendig.

BJELKELAG/GULV/HIMLING

Bjelkelaget dimensjoneres etter NBI`s bjelkelagstabeller. Bjelkelag må ikke belastes med støpt gulv, peis/brannmur eller andre større belastinger uten skriftlig avtale på forhånd.

Himling i hovedetasje:

Himlingsplater av 13mm gips. Sparkles og males, farge S 0502-Y.

Dragere:

Ev Limtredragere: Innvendig og de synlige sider, kles med gipsplater som sparkles og males hvite. Ev Ståldragere og de eksponerte/synlige sider, kles inn med gipsplater som sparkles og males hvite. Dragere med store spenn i boligrom leveres i stål og innkasses med gipsplater. Males i samme farge som himlingen i det aktuelle rom (hvite).

TAK OG TAKTEKKING

Som bærende konstruksjoner benyttes sperrer. Disse dimensjoneres og produseres etter gjeldende standarder. Taket blir tekket og isolert etter gjeldende krav.

TAKRENNER OG BESLAG

Takrenner, rennekroker, bordtakbeslag, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i plastbelagt stål. Nedløpsrør kappes og avsluttes under utvendig kledning og tilkobles takvannsledning, eller monteres med utkastere som så leder takvann til anleggets overvannsanlegg.

KJØKKEN, BAD OG GARDEROBER

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egne tegninger med benkeplate i 30mm laminat og nedfellbart benkebeslag i rustfritt stål med 1 kum og med ettgreps blandebatteri type Gustavsberg med avstengning for oppvaskmaskin i forkrommet utførelse. Håndtak: enzo sort. Kjøkken plasseres som vist på 1:100 tegninger. Kontakt eiendomsmegler for å få en kopi av tegninger av kjøkkeninnredning. Kjøkken leveres uten hvitevarer. Hvitevarer som leveres av eksternt leverandør må monteres etter at kjøper har overtatt

boligen.

Avtrekksvifte kjøkken:

Avtrekksvifte monteres i overskap på kjøkkenet og vil være direkte tilkoblet kjøkkenheten. Se for øvrig VENTILASJON lenger ned i leveransebeskrivelsen.
Ev Avkast på yttervegg

Bad:

Baderomsinnredning leveres i 90 cm bredde med underskap, speilskap og hvit helstøpt servantplate. Innredningen leveres og monteres av rørlegger i henhold til egne tegninger. Innredning plasseres som vist på plantegningen. Servantbatteri av type Gustavsberg eller tilsvarende. Kontakt eiendomsmegler for å få en kopi av tegninger av baderoms-innredning.

Gulv:

Bad: våtroms avrettingsmasse/sparkel. Våtromsmembran og våtromsgodkjente fliser i størrelse 60*60 på gulv generelt og 5*5 i sluksone i fargen mørk grå, fuger i samme farge.

Vegger:

98 mm eller 198 vegger (198mm: vegger med vegghengt klosett) i bindingsverk, isoleres med hhv 100mm eller 200mm mineralull. Våtromsmembran og våtromsflis. Våtroms plater.

Himling:

Nærmest isolasjonen legges plastfolie, så legges 23mm sløyfe og så 13mm gipsplate. Gipsplate sparkles og males. overflate, farge S 0502-Y.

Garderobeskap:

Leveres ikke.

LISTVERK OG SØYLER

Utføres etter egne detaljer tilpasset boligens arkitektur.

Utvendig belistning og vannbrett:

Som vannbrett over vinduer og dører benyttes trykkimpregnerte bord med over og under beslag. Sort Z- beslag i skjøt mellom stående panel etasje 1 og etasje 2 (etasjeskille).

Søyler:

Leveres iht. tegninger.

Innvendig belistning:

Til boligrom leveres tak og vinduslister i hvitmalt utførelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle lister blir levert med synlige spikerhull. Sparkling og overmaling av skjøter, gjæringer og spikerhull må påregnes og utføres av kjøper.

Terskellister og gulv lister:

Leveres i eik / lignende materiale.

VENTILASJON

Avtrekksvifte monteres i overskap på kjøkkenet. Dette vil enten bli koblet til ventilasjonsanlegget eller kullfilter. Balansert ventilasjon på bad og resterende rom. Ytterveggsrister med tilbakeslagsspjeld for inntak og avkast (på yttervegg).

For løsning av avkast må i enkelte tilfeller kanaler kles inn i synlige kasser. Regelmessig rengjøring av fettfilter og vifte er svært viktig for å opprettholde ventilasjonsresultat og ikke minst unngå risiko for brann.

BRANNVERN

Heldekkende brannalarmanlegg.

TØMRERARBEIDER

Arbeidet utføres i samsvar med tegninger og detaljer. Det faglige ansvar følges opp med egen byggeledelse. For tillatt avvik på utførelsen og overflater gjelder toleranseklasse 3 og utvendig i NS 3420.

ELEKTRIKERARBEIDER

Alle elektrikerarbeider utføres av autorisert installatør som sørger for fagmessig utførelse i henhold til gjeldende lover og regler. Utbygger besørger og bekoster jordelektrode i såle, inntaksskap med nødvendig kortslutningsvern og inntakskabel til sikringsskap og ellers lokale særkrav.

Antall punkt leveres iht myndighetskrav om visuell utforming.

Sikringsskap:

Sikringsskap med eget ecom felt plasseres innfelt i vegg i vindfang eller i innvendig bod.

Overbelastningsvern:

Overbelastningsvern (hovedsikring) plasseres i sikringsskapet og leveres som automatsikring inntil 3x32 ampere. Hovedtavle med alle målere installeres i teknisk rom.

Jordfeilbryter:

Det monteres kombinerte automatsikringer/jordfeilbrytere for alle forbruk-kurser med utløserstrøm på 30 mA.

Kurssikringer:

Alle kurssikringer i sikringsskapet leveres som 2-polet jordfeilautomat. Standardleveranse er i henhold til gjeldende normer og dimensjoneres etter dette.

Kursene fordeles på komfyr, vaskemaskin, varmtvannsbereder, oppvaskmaskin, varme og belysning.

Installasjon:

Installasjonen dimensjoneres slik at elektriske varmeovner kan tilkobles stikkontakter og gi full oppvarming i stue, soverom og på kjøkken.

Installasjon leveres skjult i de fleste vegger og himlinger. I lyd/branncellebegrensede vegger og himlinger samt i eventuelle kjellerrom benyttes det åpen installasjon.

Det leveres varmekabler på bad, og vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, samt deler av entré/gang (frem til nisje for garderobeskap).

Brytere og stikkontakter:

Disse leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres som doble jordede med unntak av stikkontakter for stasjonære apparater som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr o.l. Alle stikkontakter er jordet.

Ringeanlegg:

Det leveres komplett ringeanlegg.

Brannalarm:

Heldekkende brannalarmanlegg.

Punkter:

Boligene leveres med elektriske punkter iht krav om visuell utforming. Punktene plasseres og fastsettes av el. entreprenør.

Som pkt. regnes:

- Sikringsskap
- Lampepunkt og lamper
- Stikkontakter
- Brytere og termostater
- Tilkobling av varmtvannsbereder
- Opplegg for varmekabler/varmefolie
- Røropplegg for antenne og data/TV
- Kobling av fundamentjording
- Kobling av jordingsmuffe i avløpsrør
- Kobling av hovedjording samt utjevningsforbindelse

Utstyr:

Det leveres downlight i bad iht myndighetskrav om visuell utforming.

Som opsjon kan det leveres downlight i stue kjøkken og gang iht myndighetskrav om visuell utforming. Dette forutsatt at ev bestilling gjøres før de fysiske arbeider/oppføring av bygning starter.

Kjøkkenbelysning er låst mot kjøkkenleveransen. (LED spot Pace Multiwhite, stål kant, 2,4W, 2m ledning).

Ved inngangsparti, veranda og platting terrasser leveres lampe av type Ask kvadrat.

Vær oppmerksom på at en del elektrisk utstyr og lamper må monteres av autorisert installatør.

ANTENNEUTTAK

Det fremføres trekkerør for teleuttak fra tomtegrense og inn i sikringsskap med mulighet for senere tilkobling av bredbånd/fiber/TV. Teleopplegget avsluttes kabelmessig i koblingsskap som plasseres i sikringsskapet.

Det leveres ett uttak i hver leilighet for data/TV tilkobling, punktet er plassert i stuen.

Tilkoblingsavgift er ikke inkludert i leveransen. Utbygger tar forbehold om hvilke leverandører som er tilgjengelig i det aktuelle området. Avtale med signalleverandør må gjøres av hver enkelt kunde.

RØRLEGGERARBEIDER

Rørleggerarbeidet utføres av autorisert rørlegger. Leveranse inkluderer innvendig stoppekran og oppstikk for avløpsledninger. Alle vannledninger leveres som rør i rør system i plast. Spillvannsledninger leveres i plast (PP). Sanitærutstyr i hvit utførelse. Armaturer leveres av type Gustavsberg og/el Alterna el tilsvarende.

Vannledninger:

Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult i bjelkelag og trevegger. Det er regnet med varmt vann i bad og kjøkken. I noen tilfeller er det nødvendig å legge rørene innkledd i synlig kasse. Det benyttes rør i rør system. Vannmåler i fordelerskap i hver bolig for individuell avregning av vannforbruk. VV bereder på bad for hver enkelt seksjon.

Spillvannsledninger:

Spillvannsledninger legges skjult i trevegger.

Utstyr:

Utstyr til hver enkelt bolig leveres i henhold til plantegning i målestokk 1:100.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder på 200 liter leveres av anerkjent merke og monteres i egen sone på Bod

Utstyrsoversikt:

- Dusjbatteri med termostat og takdusj og hånddusj
- Servantskap i 90cm. bredde med heldekkende servant hvit utførelse
- Speilskap i 90cm. i hvit utførelse (2x45cm.) med lys
- Ettgreps servantbatteri forkrommet utførelse
- Innbygningssisterne
- Vannfordelingsskap
- Vegghengt Klosett med sete og lokk med soft close
- Gulvsluk i bad med Joti plast for plan 1 og Blucher rustfri for plan 2
- Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp i bod samt luktfritt sluk
- Ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar kran og separat kobling for oppvaskmaskin.

- Aquastop (vannstoppeventil/lekkasjevarsler) i kjøkkenbenk
- Frostfrie utekraner for terrasse i plan 1 per seksjon
- Utekraner: Det monteres 2 stk. felles og frostsikre utekraner. Plasseres med optimal dekning/rekkevidde for anlegget hhv nord og sør ved seksjon 1 og 4.
- Vannmåler leveres av Hamar Kommune og monteres av rørlegger
- Alle kraner leveres i forkrommet utførelse, porselen og baderomsmøbel i hvit utførelse.

DIVERSE

Følgende ting nevnes spesielt og inngår ikke i leveransen.

- Garderobeskap
- Det som ev måtte være inntegnet stiptet i målestokk 1:100 og vegger som ikke er inntegnet med hel svart strek
- Tørkestativ, søppeldunk, feieplattform og stigesikring.
- Utvendige trapper i terrenget
- Solavskjerming
- Avgifter til kabel og nettselskaper
- Lamper, garderobehyller og møbler
- Blomsterbrett, blomsterkasser
- 3 faset kurser
- Postkasser
- Nummerskilt på boligen

Det gjøres oppmerksom på at det i henhold til kommunenes forskrifter er eier av boligen som er pliktig til å bekoste, montere og vedlikeholde nummerskilt på boligen.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Veranda, platting og inngangsparti:

Leilighetene leveres med Overbygd platting for leilighetene i 1. etasje og Veranda for leilighetene i 2. etasje. For leilighetene på bakkeplan leveres belegningsstein eller heller i inngangsparti.

Utekraner:

Det monteres 2 stk. felles og frostsikre utekraner. Plasseres med optimal dekning/rekkevidde for anlegget hhv nord og sør ved seksjon 1 og 4.

Tomt

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Tomteareal er på 1.032,3 m² i henhold til opplysninger fra Kartverket (seeiendom.no). Felles eiendomstomt for sameiet. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirka-areal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

Eiendommen vil bli delvis inngjerdet, gjerde/fallsikring vil bli montert mot GNR/BNR 1/1389 og 1/1411. Gjerde vil bli montert mot GNR/BNR. 1/7286 (felles lekeplass). Øvrige deler vil bli beplantet med enkle hekker. Utbygger vurderer selv mengden.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte situasjonsplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Grøntanlegg: Grasbakke leveres med toppdekke av matjord. Lekeapparater etc. er ikke inkludert i leveransen.

Veier, Parkeringsplasser og eventuelle gangveier:

Adkomst og Parkering hovedplan leveres med fast dekke/asfalt. Gangarealene under inngangsparti vil få fast dekke i form av belegningsstein eller heller. Parkering sør på eiendommen og sør for Bygningene har adkomst over GNR 1 BNR 1389 via tinglyst veirett og ligger lavere enn hovedplan. Denne parkeringen vil få grus som toppdekke. Eventuelle gangveier utover dette leveres med hagesingel som toppdekke.

Veranda, platting og inngangsparti:

Leilighetene leveres med Overbygd platting for leilighetene i 1. etasje og Veranda for leilighetene i 2. etasje. For leilighetene på bakkeplan leveres belegningsstein eller heller i inngangsparti

Tomten og utomhus-arealer disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter.

Eiendommen skal seksjoneres, og det tar forbehold om endelig seksjonering fra kommunen.

TOMTETYPE OG TOMTEAREAL

Eiet

Tomteareal 1032.3kvm

Standard

ANDRE OPPHOLDSROM

Entré/gang

Velkommen inn i leiligheten. Gangen får hvitmalte gipsvegger og vinylfliser i betongutseende som gir et moderne preg på leiligheten. Gulv leveres av Nordanger Gulv LVT Vinylfliser GCMG (Ground Concrete Medium Grey) prod nr. NG24G-002e el tilsvarende. Deler av gangen får vannbåren gulvvarme, og det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Stue/kjøkken

I hjerte av leiligheten finner du stue og kjøkken i en åpen, praktisk løsning. Gulvet leveres med lys 1-stavs som er slitesterkt og som tåler litt mer vann enn normal parkett, og vil gi et moderne preg på leiligheten. Rommet får balansert ventilasjon med varmegjenvinning, og vannbåren gulvvarme for et godt og friskt inneklima.

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH i henhold til egne tegninger med benkeplate i 30mm laminat og nedfellbart benkebeslag i rustfritt stål med 1 kum og med ettgreps blandebatteri type Gustavsberg med avstengning for oppvaskmaskin i forkrommet utførelse. Håndtak: enzo sort. Kjøkken plasseres som vist på 1:100 tegninger. Kontakt eiendomsmegler for å få en kopi av tegninger av kjøkkeninnredning. Kjøkken leveres uten hvitevarer. Hvitevarer som leveres av ekstern leverandør må monteres etter at kjøper har overtatt boligen. Avtrekksvifte monteres i overskap på kjøkkenet og vil være direkte tilkoblet kjøkkenheten. Det leveres vannbåren gulvvarme for behagelig inneklima.

Soverom

Soverommet leveres med hvitmalte gipsvegger, og gulvet leveres med lys 1-stavs som er slitesterkt og som tåler litt mer vann enn normal parkett, og vil gi et moderne preg på leiligheten. Rommet får balansert ventilasjon med varmegjenvinning for et godt og friskt inneklima.

Bad

Badet blir flislagt og leveres med store 60x60 flis på gulv og vegg, samt 5x5 flis i dusj. Flisen som leveres er en betongfarget flis, og leveres av typen LF

AMAZING GRIGIO 60X60 el. tilsvarende. Den matte overflaten gir et elegant og mykt, men samtidig robust uttrykk. Badet leveres med varmekabler. Det leveres dusjhjørne med innfellebare glassdører, takdusj og hånddusj. Videre får badet servantskap i 90 cm bredde med heldekkende servant i hvit utførelse, og speilskap i 90 cm med lys. Det leveres ettgreps servantbatteri i forkrommet utførelse av typen Gustavberg eller tilsvarende. Det leveres vegghengt toalett og downlights i himlingen på badet.

Bod/teknisk rom

I leiligheten er det en praktisk innvendig bod som passer utmerket for ytterligere lagring, og få gjemt unna yttertøy som ikke brukes i det daglige. Mange glemmer å tenke på hvor man skal ha strykebrett og støvsuger ved kjøp av mindre leiligheter, og her er det tilrettelagt for en naturlig plass for dette. Gulvet vil bestå av vinylfliser og veggflatene blir sparklet og malte gipsvegger i hvit farge. Det vil være opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og det leveres sluk i gulvet. En OSO varmtvannsbereder vil bli plassert i dette rommet.

Kjøper har mulighet for å installere solcellepaneler tilknyttet sin enhet dersom dette er fysisk mulig, Det tilbys økonomisk støtteordning fra Enova ved installering av solcelleanlegg. Byggherre vil bistå vedkommende med søknad og nødvendig dokumentasjon. Det gjøres oppmerksom på at det er Enova som må godkjenne eventuell støtte, og overtar risikoen i forbindelse med endelig godkjenning fra Enova.

KABELTV/BREDBÅND/TELEFONI

Alle leilighetene blir klargjort for bredbåndstilkobling/fiber og kabel-TV via signalleverandøren Eidsiva bredbånd. Det blir trukket inntakskabel fra koblingsboks i tomtegrense og inn til eget sikringsskap i hver leilighet. Videre monteres trekkerør fra sikringsskapet og til fremtidig antennekontakt i stue. Utbygger inngår kollektiv avtale med Eidsiva Bredbånd for levering av bredbånd- og TV signaler. Tilkoblingsavgiften er inkludert i leveransen, men det er ikke tatt høyde for utgifter til bredbånd og kabel-TV i fellesutgiftene. Det er mulig å få levert større hastighet og flere kanaler enn hva som inngår i standardpakken fra Eidsiva, dette ordnes i så fall av den enkelte kjøper.

TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av

endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, ellers som forsinker prosjektets samlede fremdrift.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Selger er ansvarlig for prising av tilvalg. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til selger med et påslag på 15%. Ved eventuelt fratrekk avregnes netto pris til selger. Påslag dekker økte garantikostnader, merarbeid i forhold til logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn og økt risiko.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres. Selger gjør oppmerksom på at tilvalgsprosessen kan bli overtatt av utførende entreprenør, og at oppgjør gjøres direkte mellom kjøper og entreprenør. Underleverandørers eventuelle kampanjer kan ikke benyttes ved tilvalg/endringer.

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av

salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggssarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige og tilvalg prises etter kjøpstilbud er akseptert. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. buofl. § 44. Priser kan også inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Selger av eiendommen er Børresen & Midtskogen Eiendom AS, organisasjonsnummer 997 245 288. Totalentreprenør er Byggmontasje AS. Frode C. Jakobsen i Risolve AS er ansvarlig arkitekt og ansvarlig prosjekterende. Det er ikke inngått avtale med andre entreprenører og/eller underleverandører i forbindelse med oppføring av prosjektet.

Oppvarming

OPPVARMING

Det leveres varmekabler på bad, og vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og deler av entré/gangen (frem til nisje for garderobeskap). Ytterligere gulvvarme kan bestilles som tilvalg.

ENERGIMERKING

Selger vil energimerke boligen og er ansvarlig for å overlevere dette innen overtakelse. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

EL-ANLEGG

Utebelysning:

Det monteres utelamper av type Ask Kvadrat ved hovedinngang/hevet inngangsparti, plattinger samt veranda. For inngangsparti: myndighetskrav om visuell utforming legges til grunn.

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må

være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

Parkering og garasje

GARASJE/PARKERING

Alle leilighetene får hver sin utendørs parkeringsplass.

Sameie

ORGANISASJONSFORM

Leilighetene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som ett eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 8 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nummer 65, og vedtektene.

Sameiet har legalpant i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet, jf. eierseksjonsloven § 31.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av utbyggers valg av organisering av prosjektet.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det foreligger utkast til vedtekter for sameiet som ligger vedlagt i salgsoppgave.

Økonomi

PRIS FRA - TIL

Kr. 3 250 000 – kr. 3 450 000

OMKOSTNINGER FRA - TIL

Kr. 13 560 – kr. 13 560

TOTALPRIS FRA - TIL

Kr. 3 263 560 – kr. 3 463 560

STIPULERTE FELLESKOSTNADER FRA - TIL

Kr. 1 177 – kr. 1 177

STIPULERTE FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Stipulerte felleskostnader er på ca kr 1.177,- per måned. Felleskostnadene vil da inneholde felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, driftsutgifter, og strøm i fellesareal. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype. Øvrige kostnader som f.eks. internett/kabel-TV kommer i tillegg. Utbygger anbefaler styret å se på muligheter for å få til en fellesavtale som vil være kostnadsbesparende for hver enkelt beboer.

Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre eller i sameiermøte. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Fellesutgiftene skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, men kan både bli høyere og lavere som følge av sameiernes endring av budsjett ved stiftelse og/ eller endringer i kostnadsnivået på tjenester som dekkes av fellesutgiftene.

Anslåtte felleskostnader er utarbeidet av selger og er basert på opplysninger om eiendommen og normtall fra tilsvarende prosjekter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre eierseksjonssameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i eierseksjonssameiet.

Felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av prislisten. Det gjøres særskilt oppmerksomt på at felleskostnader er beregnet og budsjetter av selger/utbygger (ikke av forretningsfører) og vil kunne økes ut fra omfanget

av felles tjenester sameiet i fellesskap blir enige om.

Det vil i forbindelse med denne eiendomshandelen ikke bli innkrevd eller avsatt startkapital til sameiet. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel løpende fellesutgifter, eventuell andel av stiftelsesomkostninger og en eventuell innbetaling av startkapital på usolgte boliger.

Selger har på vegne av sameie anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler for å få gjennomført prosjektet på en fornuftig måte. Slike avtaler/leverandører kan være:

- o Heisleverandør
- o Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- o Vaktmesterselskap og/eller vaktelskap
- o Forretningsfører
- o Leverandør av TV og internett
- o Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, automatisk avlesning og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- o Leverandør av ladestasjoner for el-bil og lading av el-sykler
- o Vask av fellesarealer

Listen over er ikke uttømmende.

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles utomhus-områder.

Det kreves ikke styrets godkjenning ved salg av eierseksjoner i sameiet. Erverv av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e). Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for sameiet.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunal avgifter for vann/ avløp og renovasjon er ikke inkludert i de budsjetterte felleskostnadene. Det er forutsatt at kommunale avgifter belastes hver enkel seksjonseier direkte fra Hamar kommune. Kommunale avgifter og eiendomsskatt for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

" Abonnementsgebyr vann: Kr 1.008,50.

" Abonnementsgebyr avløp: Kr 1.511,-.

" Forbruk vann: Kr 44,31,- per kubikk.

" Forbruk kloakk: Kr 53,82,- per kubikk.

" Renovasjon: Kr 3.841,- (middels beholder - 140 liter).

" Feie- og tilsynsgebyr: Kr 466,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres årlig.

Søppelhåndtering:

Det vil bli beholdere på hjul for 4 hhv.

- Restavfall
- Papir, kartong- og drikkekartongemballasje
- Glass- og metallemballasje
- Matavfall

Hyppigheten av tømningen vil bli tilpasset totalt antall boenheter i området. Sirkula vil foreta tømning, faktura sendes samlet sameiet fra Hamar kommune.

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt vil utgjøre en gitt promille av seksjonens skattegrunnlag fastsatt årlig av den lokale kommune. Grunnlaget fastsettes som regel ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil også kunne avhenge av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Eiendomsskatt i Hamar kommune for 2025 er 4 promille for bolig- og fritidseiendommer.

FORSIKRINGSSELSKAP

Selger forsikrer prosjektet frem til overtakelse. Felles byggforsikring via sameiet etter overtakelse. Hver seksjonseier må tegne egen innboforsikring.

INFORMASJON FORMUESVERDI

Det året boligen står ferdig, skal formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom).

For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Utleie

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Selger

UTBYGGER

Børresen & Midtskogen Eiendom AS

Megler

KONTAKTPERSON

Stian Berglund
Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner
stian@notar.no
Tlf: 464 20 400

William Helder

Eiendomsmegler / Partner
william@notar.no
Tlf: 477 51 266

ANSVARLIG MEGLER

Stian Berglund
Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner
stian@notar.no
Tlf: 464 20 400

AVDELING

Strømmen Eiendomsmegling AS, Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN
Tlf: 638 17 000

Kjøps- og salgsbetingelser

BETALINGSBETINGELSER

Det skal innbetales forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesummen ved garantistillelse iht. Bustadoppføringsloven §12. Utbygger skal stille garanti så raskt som mulig etter kontraktsmøte, og forskuddet skal innbetales. Beløpet innbetales meglers klientkonto, og er avtalt å være forskudd i samsvar med bustadoppføringslovens § 47 (2) under forutsetning av at selger stiller garanti for beløpet etter bustadoppføringsloven § 47 (3). Beløpet innbetales meglers klientkonto innen 10 virkedager etter at garantien er stilt av selger. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Betalingsforpliktelsen inntreer uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt. Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Dersom kjøper er å regne som profesjonell innkreves 20 % forskudd. Resterende kjøpesum betales inn senest to dager før overtagelse. Megler har ikke lov å kreve noen form for betaling før garantier etter bustadoppføringsloven er stilt.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder

også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. §§ 52-54 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen, tilsvarende forskuddsinnbetaling.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Videresalg av kontrakt – salg av kontraktsposisjon – før overtagelse krever utbyggers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og utbygger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen. Selger kan på fritt grunnlag avslå forespørsel om transport/videresalg av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtagelse.

Eiendommen

EIERFORM

Eierseksjon

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen ligger i et uregulert område, og kommuneplanen kommer til anvendelse. Eiendommen omfattes av følgende planverk:

1. Kommuneplanens arealdel 2018-2030, endelig vedtatt arealplan datert 30.05.2018, Plan-ID 20170001
2. Detaljreguleringsplan for området mellom Nygata, briskebyvegen og Andreas Sæhlies gate, endelig vedtatt arealplan datert 14.05.2023, Plan-ID 079100
3. Kommunedelplan for Hamar sentrum, endelig vedtatt arealplan datert 24.05.2023, Plan-ID 20190002

Ta kontakt med eiendomsmegler for en kopi av reguleringsplan med plankart og planbestemmelser. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT

Eiendommene vil være tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader i forbindelse med opparbeidelse av nødvendig infrastruktur er inkludert i kjøpesummen.

På eiendommen anlegges det et felles avfallssystem. Systemet blir helt eller delvis nedgravde og av typen Molok eller tilsvarende.

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3403/1/1579:

24.10.1940 - Dokumentnr: 101432 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

04.06.1949 - Dokumentnr: 101560 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0403 Gnr:1 Bnr:2242

22.01.1959 - Dokumentnr: 100173 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om å fjerne uthus.

Dokumentnr: 804025 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

08.05.1984 - Dokumentnr: 102931 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3403 Gnr:1 Bnr:5270

11.07.2000 - Dokumentnr: 7716 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0403 Gnr:1 Bnr:2242

26.09.2000 - Dokumentnr: 11139 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2000 - Dokumentnr: 11140 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 908523 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0403 Gnr:1 Bnr:1579

08.03.2024 - Dokumentnr: 1192695 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:1389

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Vilkår og bestemmelser

LOVANVENDELSE

Salget følger Bustadoppføringslova:

Dette innebærer at selger må stille garanti, eller tilsvarende fra finansinstitusjon, til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

Videre er selger forpliktet til å stille garantier for evt. delinnbetalinger fra kjøper, iht. buofl, § 47.

Arealer:

Alle arealer i denne presentasjon er målt på byggetegninger. Selger tar derfor forbehold om at arealer kan bli noe endret. Det gjøres oppmerksom på at prospektet er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det

kan være avvik på fasadeuttrykk, illustrasjonsmaterieil og plantegninger iht. endelig leveranse.

AREALBEREGNINGER

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglerne i Norsk Standard /NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan areal skal måles. Standarden beskriver hvilken metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere, arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier:

" BRA-i er arealet innenfor boenheten.

" BRA-e er arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhørere denne, slik som for eksempel boder.

" BRA-b er areal av innglasset/overbygd balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene.

" Åpent areal / TBA (dette er ikke Bruksareal BRA) er areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Prosjektet er i et tidlig stadium, og det kan på grunn av detaljprosjektering forekomme arealavvik på inntil 5 %, uten at dette gir rett til prisavslag eller andre beføyelser.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass. Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe

ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe tid etter overtakelse, og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstillelse av felles infrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggearbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Øvrig info

OPPDRAKSNUMMER

Oppdragsnummer 23-1042/25

SALGSOPPGAVEDATO

Sist oppdatert: 17.09.2026









Bilde er ment som illustrasjon og avvik vil forekomme - Bad



Bilde er ment som illustrasjon og avvik vil forekomme - Stue-Kjøkken for leilighet i 2. Etasje







BØRRESEN & MIDTSKOGEN EIENDOM AS

Nygata 41 Boligsameie Hamar

8 eierleiligheter

LEVERANSEBESKRIVELSE PR. 05.06.2025

GRUNNLAG

Til grunn for leveransen legges:

- Plan og bygningsloven av 26.7.2008 sist endret 1.7.2021
- Teknisk forskrift (TEK17)

PLANGRUNNLAG

- DETALJREGULERINGSPLAN: område mellom Nygata, Briskebyvegen og Andreas Sæhli's gate. Nasjonal PlanID. 3403 079101

Ikrafttredelsesdato 15.03.2023 (ny revidert plan)

PROSJEKTET

2 Lavblokker i 2 etasjer med parkeringsplasser. Boder i hver enhet. De 2 Bygningene er forbundet med et hevet inngangsparti. Totalt 8 leiligheter fordelt på de 2 bygningene med 4 i hver lavblokk.

Eiendom:

- GNR.: 1, BNR.: 1579 i Hamar kommune er
- Størrelse: 1032 m2.

Kilde: Statens kartverk

Leilighetene vil bli organisert som et eierseksjonssameie.

Byggene vil få adresse Nygata.....ADRESSER AVKLARES IFM IGANGSETTINGSTILLATELSE. Det er planlagt 9 parkeringsplasser hvorav 1 av disse er HC forberedt.

Etterfølgende beskriver de bygnings og installasjons- tekniske kvalitetene som er innarbeidet i prosjektet. Vi gjør oppmerksom på at noen detaljer kan bli endret i forbindelse med detaljprosjekteringen uten at dette skal påvirke kvaliteten, herunder også plassering/endring av tekniske installasjoner samt utførelse, innkassinger og nedsenking av himling.

BYGGESTART, BYGGETID OG REGULERING

Byggeprosjektet blir igangsatt så snart forhåndssalget av 6 leiligheter er gjennomført. Planen er oppstart høsten 2025 og at de første boligene blir ferdigstilt i 2. kvartal 2026. Dette forutsetter en igangsetting senest 3. kvartal 2025. Tidspunkt for overtakelse avtales med hver enkelt kjøper i forbindelse med budaksept.

BYGGHERRE

Utbygger er BØRRESEN & MIDTSKOGEN EIENDOM AS, org.nr. 997 245 288

TEGNINGSGRUNNLAG



Alle illustrasjoner i prospektet er veiledende, for detaljer henvises det til denne prosjektbeskrivelsen og 1:100 tegninger. Møbler som er vist på tegninger følger ikke leveransen, det samme gjelder alle innredninger som er stiplet på tegninger. Hvitevarer som er del av kjøkkenleveranse følger leveransen. Innredninger som følger leveransen er definert i denne beskrivelse.

Detaljerte tegninger og beskrivelser av innredninger i kjøkken, bad og garderobe vil bli fremlagt på forespørsel til eiendomsmegler.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Det henvises til vedlagte situasjonsplan som viser hvordan byggene blir plassert på tomten og hvordan hage/interne veier er planlagt. Utomhus arealer opparbeides iht. situasjonsplanen.

Arbeidene vil bli utført iht. NS 3420.

Inngjerding:

Eiendommen vil bli delvis inngjerdet, gjerde/fallsikring vil bli montert mot GNR/BNR 1/1389 OG 1/1411. Gjerde vil bli montert mot GNR/BNR. 1/7286 (felles lekeplass). Øvrige deler vil bli beplantet med enkle hekker. Utbygger vurderer selv mengden.

Grøntanlegg:

Grasbakke leveres med toppdekke av matjord. Lekeapparater etc. er ikke inkludert i leveransen.

Veier, Parkeringsplasser og eventuelle gangveier:

Adkomst og Parkering hovedplan leveres med fast dekke/asfalt. Gangarealene under inngangsparti vil få fast dekke i form av belegningsstein eller heller. Parkering sør på eiendommen og sør for Bygningene har adkomst over GNR 1 BNR 1389 via tinglyst veirett og ligger lavere enn hovedplan. Denne parkeringen vil få grus som toppdekke. Eventuelle gangveier utover dette leveres med hagesingel som toppdekke.

Veranda, platting og inngangsparti:

Leilighetene leveres med Overbygd platting for leilighetene i 1. etasje og Veranda for leilighetene i 2. etasje. For leilighetene på bakkeplan leveres belegningsstein eller heller i inngangsparti

Utekraner:

Det monteres 2 stk. felles og frostsikre utekraner. Plasseres med optimal dekning/rekkevidde for anlegget hhv nord og sør ved seksjon 1 og 4.

Søppelhåndtering:

Det vil bli beholdere på hjul for 4 hhv.

- Restavfall
- Papir, kartong- og drikkekartongemballasje
- Glass- og metallemballasje
- Matavfall

Hyppigheten av tømmingen vil bli tilpasset totalt antall boenheter i området. Sirkula vil foreta tømming, faktura sendes samlet sameiet fra Hamar kommune.

Utebelysning:

Det monteres utelamper av type Ask Kvadrat ved hovedinngang/hevet inngangsparti, plattinger samt veranda. For inngangsparti: myndighetskrav om visuell utforming legges til grunn.

Endringer:

Endringer av de tekniske løsninger og andre mindre endringer kan gjøres uten nærmere varsel fra utbyggers side. Det forutsettes at endringene ikke forringer total kvaliteten på prosjektet.

Grunn og fundamenter

Byggene fundamenteres på forskriftsmessig og forsvarlig måte. Fundamenter og Ringmur plasstøpes. Boligbyggene produseres i elementer hos norsk produsent og norsk fabrikk.

VEGGER INNENDIG OG UTVENDIG

Yttervegger i boligrom:

Yttervegger i boligrom bygges opp av 36x198 mm bindingsverk + 48x48/36x48 mm innvendig utlekting. På yttersiden monteres vindtette plater, samt utlekting og utvendig kledning i henhold til tegninger. Hjørner og overganger sikres med pappremser for å oppnå ekstra vindtetting. Mellomrommet mellom stolpene fylles med 200mm mineralull + 50mm mineralull. Mellom Stolper og innvendig utlekting monteres plastfolie. I innvendig utlekting legges trekkerør for El. Innvendig kles veggene med gipsplater. Gipsplater sparkles og males hvite.

Innvendige vegger i tre:

Innervegger utføres i bindingsverk, Veggene isoleres med 100 mm mineralull. Kledd med gipsplater på begge sider som sparkles og males hvite. Veggene bygges opp av 98mm bindingsverk. Noen av veggene kan økes i bredde/tykkelse dersom det trengs bredere gjennomføring fra rørlegger eller elektriker.

Lydvegg i vertikalt delt bolig:

Lydvegger bygges opp som to adskilte vegger av 98/148mm bindingsverk med minimum 15 mm avstand mellom veggdelene. Veggene isoleres med minimum 100 mm mineralull og kles innvendig med 2 lag 13 mm gips. Ytterste gipslag sparkles og males hvit

Utvendig kledning:

Utvendig stående kledning 19x148mm dobbelfalset rettkant grunnet + mellomstrøk, farge Mørkebrun. Monteres for hver etasje med sort beslag i overgang/skjøt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at panel-ender, kuttflater og baksider av paneler (som f.eks. vindskier) leveres ubehandlet fra utbyggers side. Det er viktig at slike bygningsdeler overflatebehandles i løpet av ett år etter at paneler, vindskier ol er montert. Dette inngår ikke i leveransen og forutsettes utført av sameiet i felleskap eller av hver enkelt seksjonseier. Vi viser herunder til vedlagte vedtekter i sameiet.

DØRER/VINDUER

Ytterdør:

Ytterdør leveres i Farge Sort RAL 7021 og ID lock montert. Døren leveres med tetningslister, hardvedterskel, låskasse med sylinder og matt forkrommet håndtak. Karm leveres i samme farge som dørblad, utføring leveres hvit malt.



Balkong og terrassedør:

Leilighetene leveres med overbygde plattinger og verandaer. Balkong/Terrassedør til disse med dempet sort alu kledning (RAL 7021). (Samme farge utvendig som vinduer og ytterdør).

Dører i boligrom:

Dørene leveres med dørblad, karm, foring, flat hardvedterskel, låskasse. Hvitmalte dører med 1 stort speil eller lignende, hvitmalt karm og utføring. Farge S 0502-Y. Dørhåndtak i børstet stål utførelse. Størrelse på dører fremkommer av 1:100 tegninger samt dørskjema.

Vinduer:

I alle vinduer er det benyttet vakuuimpregnert furu eller kjerneved i furu. Faste vinduer (F på tegning) og åpningsbare vinduer (L på tegning).

Glass: 3L 4 E 1,0 -14 argon-4-14 argon-4 E 1,0 el tilsvarende. Åpningsbare vinduer er barnesikret. Vinduer leveres ferdig malt fra fabrikk. Dempet sort alu kledning (RAL 7021) utvendig og dempet sort (NCS 8500) innvendig

BJELKELAG/GULV/HIMLING

Bjelkelaget dimensjoneres etter NBI`s bjelkelagstabeller. Bjelkelag må ikke belastes med støpt gulv, peis/brannmur eller andre større belastinger uten skriftlig avtale på forhånd.

Himling i hovedetasje:

Himlingsplater av 13mm gips. Sparkles og males, farge S 0502-Y

Dragere:

Ev Limtredragere: Innvendig og de synlige sider, kles med gipsplater som sparkles og males hvite. Ev Ståldragere og de eksponerte/synlige sider, kles inn med gipsplater som sparkles og males hvite. Dragere med store spenn i boligrom leveres i stål og innkasses med gipsplater. Males i samme farge som himlingen i det aktuelle rom (hvite).

TAK OG TAKTEKKING

Som bærende konstruksjoner benyttes sperrer. Disse dimensjoneres og produseres etter gjeldende standarder. Taket blir tekket og isolert etter gjeldende krav.

TAKRENNER OG BESLAG

Takrenner, rennekroker, bordtakbeslag, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i plastbelagt stål. Nedløpsrør kappes og avsluttes under utvendig kledning og tilkobles takvannsledning, eller monteres med utkastere som så leder takvann til anleggets overvannsanlegg

KJØKKEN, BAD OG GARDEROBER**Kjøkken:**

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egne tegninger med benkeplate i 30mm laminat og nedfellbart benkebeslag i rustfritt stål med 1 kum og med ettgreps blandebatteri type

Gustavsberg med avstengning for oppvaskmaskin i forkrommet utførelse. Håndtak: enzo sort. Kjøkken plasseres som vist på 1:100 tegninger. Kontakt eiendomsmegler for å få en kopi av tegninger av kjøkkeninnredning. Kjøkken leveres uten hvitevarer. Hvitevarer som leveres av eksternt leverandør må monteres etter at kjøper har overtatt boligen.

Avtrekksvifte kjøkken:

Avtrekksvifte monteres i overskap på kjøkkenet og vil være direkte tilkoblet kjøkkenhetten. Se for øvrig VENTILASJON lenger ned i leveransebeskrivelsen. Ev Avkast på yttervegg

Bad:

Baderomsinnredning leveres i 90 cm bredde med underskap, speilskap og hvit helstøpt servantplate. Innredningen leveres og monteres av rørlegger i henhold til egne tegninger. Innredning plasseres som vist på plantegningen. Servantbatteri av type Gustavsberg eller tilsvarende. Kontakt eiendomsmegler for å få en kopi av tegninger av baderoms-innredning.

Gulv:

Bad: våtroms avrettingsmasse/sparkel. Våtromsmembran og våtromsgodkjente fliser i størrelse 60*60 på gulv generelt og 5*5 i sluksone i fargen mørk grå, fuger i samme farge.

Vegger:

98 mm eller 198 vegger (198mm: vegger med vegghengt klosett) i bindingsverk, isoleres med hhv 100mm eller 200mm mineralull. Våtromsmembran og våtromsflis. våtroms plater.

Himling:

Nærmest isolasjonen legges plastfolie, så legges 23mm sløyfe og så 13mm gipsplate. Gipsplate sparkles og males. overflate, farge S 0502-Y

Garderobeskap:

Leveres ikke.

LISTVERK OG SØYLER

Utføres etter egne detaljer tilpasset boligens arkitektur.

Utvendig belistning og vannbrett:

Som vannbrett over vinduer og dører benyttes trykkimpregnerte bord med over og under beslag. Sort Z- beslag i skjøt mellom stående panel etasje 1 og etasje 2 (etasjeskille)

Søyler:

Leveres iht. tegninger.

Innvendig belistning:

Til boligrom leveres tak og vinduslister i hvitmalt utførelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle lister blir levert med synlige spikerhull. Sparkling og overmaling av skjøter, gjæringer og spikerhull må påregnes og utføres av kjøper.

Terskellister og gulv lister:

Leveres i eik / lignende materiale.

VENTILASJON

Avtrekksvifte monteres i overskap på kjøkkenet. Dette vil enten bli koblet til ventilasjonsanlegget eller kullfilter. Balansert ventilasjon på bad og resterende rom. Ytterveggsrister med tilbakeslagsspjeld for inntak og avkast (på yttervegg).

For løsning av avkast må i enkelte tilfeller kanaler kles inn i synlige kasser.

Regelmessig rengjøring av fettfilter og vifte er svært viktig for å opprettholde ventilasjonsresultat og ikke minst unngå risiko for brann.

BRANNVERN

Heldekkende brannalarmanlegg.

TØMRERARBEIDER

Arbeidet utføres i samsvar med tegninger og detaljer. Det faglige ansvar følges opp med egen byggeledelse. For tillatt avvik på utførelsen og overflater gjelder toleranseklasse 3 og utvendig i NS 3420

ELEKTRIKERARBEIDER

Alle elektrikerarbeider utføres av autorisert installatør som sørger for fagmessig utførelse i henhold til gjeldende lover og regler. Utbygger besørger og bekoster jordelektrode i såle, inntaksskap med nødvendig kortslutningsvern og inntakskabel til sikringsskap og ellers lokale særkrav.

Antall punkt leveres iht myndighetskrav om visuell utforming.

Sikringsskap:

Sikringsskap med eget ecom felt plasseres innfelt i vegg i vindfang eller i innvendig bod.

Overbelastningsvern:

Overbelastningsvern (hovedsikring) plasseres i sikringsskapet og leveres som automatsikring inntil 3x32 ampere. Hovedtavle med alle målere installeres i teknisk rom.

Jordfeilbryter:

Det monteres kombinerte automatsikringer/jordfeilbrytere for alle forbruk-kurser med utløserstrøm på 30 mA.

Kurssikringer:

Alle kurssikringer i sikringsskapet leveres som 2-polet jordfeilautomat. Standardleveranse er i henhold til gjeldende normer og dimensjoneres etter dette.

Kursene fordeles på komfyr, vaskemaskin, varmtvannsbereder, oppvaskmaskin, varme og belysning.

Installasjon:

Installasjonen dimensjoneres slik at elektriske varmeovner kan tilkobles stikkontakter og gi full oppvarming i stue, soverom og på kjøkken.

Installasjon leveres skjult i de fleste vegger og himlinger. I lyd/branncellebegrensende vegger og himlinger samt i eventuelle kjellerrom benyttes det åpen installasjon.

I standard leveransen leveres varmekabler på bad, i stue, kjøkken og deler av gangen fram til nisje for garderobeskap leveres vannbåren gulvvarme.

Brytere og stikkontakter:

Disse leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres som doble jordede med unntak av stikkontakter for stasjonære apparater som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr o.l. Alle stikkontakter er jordet.

Ringeanlegg:

Det leveres komplett ringeanlegg

Brannalarm:

Heldekkende brannalarmanlegg.

Punkter:

Boligene leveres med elektriske punkter iht krav om visuell utforming. Punktene plasseres og fastsettes av el. entreprenør.

Som pkt. regnes:

- Sikringsskap
- Lampepunkt og lamper
- Stikkontakter
- Brytere og termostater
- Tilkobling av varmtvannsbereder
- Opplegg for varmekabler/varmefolie
- Rørapplegg for antenne og data/TV
- Kobling av fundamentjording
- Kobling av jordingsmuffe i avløpsrør
- Kobling av hoved jording samt utjevningsforbindelse

Utstyr:

Det leveres downlight i bad iht myndighetskrav om visuell utforming

Som opsjon kan det leveres downlight i stue kjøkken og gang iht myndighetskrav om visuell utforming. Dette forutsatt at ev bestilling gjøres før de fysiske arbeider/oppføring av bygning starter

Kjøkkenbelysning er låst mot kjøkkenleveransen. (LED spot Pace Multiwhite, stål kant, 2,4W, 2m ledning)

Ved inngangsparti, veranda og platting terrasser leveres lampe av type Ask kvadrat.

Vær oppmerksom på at en del elektrisk utstyr og lamper må monteres av autorisert installatør.



ANTENNEUTTAK

Det fremføres trekkerør for teleuttak fra tomtengrense og inn i sikringsskap med mulighet for senere tilkobling av bredbånd/fiber/TV. Teleopplegget avsluttes kabelmessig i koblingssskap som plasseres i sikringsskapet.

Det leveres ett uttak i hver leilighet for data/TV tilkobling, punktet er plassert i stuen.

Tilkoblingsavgift er ikke inkludert i leveransen. Utbygger tar forbehold om hvilke leverandører som er tilgjengelig i det aktuelle området. Avtale med signalleverandør må gjøres av hver enkelt kunde.

RØRLEGGERARBEIDER

Rørleggerarbeidet utføres av autorisert rørlegger. Leveranse inkluderer innvendig stoppekran og oppstikk for avløpsledninger. Alle vannledninger leveres som rør i rør system i plast. Spillvannsledninger leveres i plast (PP). Sanitærutstyr i hvit utførelse. Armaturer leveres av type Gustavsberg og/el Alterna el tilsvarende.

Vannledninger:

Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult i bjelkelag og trevegger. Det er regnet med varmt vann i bad og kjøkken. I noen tilfeller er det nødvendig å legge rørene innkledd i synlig kasse. Det benyttes rør i rør system. Vannmåler i fordelerskap i hver bolig for individuell avregning av vannforbruk. VV bereder på bad for hver enkelt seksjon.

Spillvannsledninger:

Spillvannsledninger legges skjult i trevegger.

Utstyr:

Utstyr til hver enkelt bolig leveres i henhold til plantegning i målestokk 1:100.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder på 200 liter leveres av anerkjent merke og monteres i egen sone på Bod

Utstyrsoversikt:

- Dusjbatteri med termostat og takdusj og hånddusj
- Servantskap i 90cm. bredde med heldekkende servant hvit utførelse
- Speilskap i 90cm. i hvit utførelse (2x45cm.) med lys
- Ettgreps servantbatteri forkrommet utførelse
- Innbygningssisterne
- Vannfordelingsskap
- Vegghengt Klosett med sete og lokk med soft close
- Gulvsluk i bad med Joti plast for plan 1 og Blucher rustfri for plan 2
- Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp i bod samt luktfritt sluk
- Ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar kran og separat kobling for oppvaskmaskin.
- Aquastop (vannstoppeventil/lekkasjevarsler) i kjøkkenbenk
- Frostfrie utekraner for terrasse i plan 1 per seksjon
- 2 stk. felles frostfri utekraner for fellesarealer ved syd- og nordende
- Vannmåler leveres av Hamar Kommune og monteres av rørlegger
- Alle kraner leveres i forkrommet utførelse, porselen og baderomsmøbel i hvit utførelse.

DIVERSE

Følgende ting nevnes spesielt og inngår ikke i leveransen.

- Garderobeskap
- Det som ev måtte være inntegnet stiple i målestokk 1:100 og vegger som ikke er inntegnet med hel svart strek
- Tørkestativ, søppeldunk, feieplattform og stigesikring.
- Utvendige trapper i terrenget
- Solavskjerming
- Avgifter til kabel og nettselskaper
- Lamper, garderobehyller og møbler
- Blomsterbrett, blomsterkasser
- 3 faset kurser
- Postkasser
- Nummerskilt på boligen

Det gjøres oppmerksom på at det i henhold til kommunenes forskrifter er eier av boligen som er pliktig til å bekoste, montere og vedlikeholde nummerskilt på boligen.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Himling
Bod	Gulv Vinylbelegg (Ground Concrete Medium Grey)	13mm Gipsplate, Sparklet og malt hvit	13mm gips sparklet og malt hvit
Stue og Kjøkken	Gulv NG Vinylfliser Variable Oak	13mm Gipsplate, Sparklet og malt hvit	13mm gips sparklet og malt hvit
Entré/gang	Gulv NG Vinylfliser GCMG (Ground Concrete Medium Grey)	13mm Gipsplate, Sparklet og malt hvit	13mm gips sparklet og malt hvit
Bad	Fliser	Fliser	13mm gips sparklet og malt hvit
Soverom 1	Gulv NG Vinylfliser Variable Oak	13mm Gipsplate, Sparklet og malt hvit	13mm gips sparklet og malt hvit

- Vinylfliser leveres av typen:
 - Nordanger Gulv LVT Vinylfliser Variable Oak. prod nr. NG19b-001e el tilsvarende
 - Nordanger Gulv LVT Vinylfliser GCMG (Ground Concrete Medium Grey) prod nr. NG24G-002e el tilsvarende
- Fliser Våtrom/Bad:
 - På vegg og gulv. LF AMAZING GRIGIO 60X60 el. tilsvarende
 - I dusjsone. LF AMAZING GRIGIO MOS 5X5 el. tilsvarende
- Himlings- og veggplater leveres av typen 13mm gips sparklet og malt. Fargekode Hvit = NCS S 0502-Y

- Listverk og utføring leveres i fargen NCS S 0502-Y
- Dører innvendig leveres i fargen NCS S 0502-Y
- Vinduer og balkongdører leveres i fargen dempet sort Alukledning RAL 7021
Utvendig og dempet sort NCS 8500 innvendig.
hvitmalte foringer S 0502-Y
- Ytterdører leveres i fargen RAL 7021. hvitmalte foringer S 0502-Y

Fargen på innvendig panel er en lufttørket, vannbasert akrylatfarge med glans 20. Den avgir ingen farlige gasser og anses derfor å ikke være helse- eller miljøfarlig.

Fargekoder

Utvendig panel:	grunnet + malt mellomstrøk med mørkebrun farge
Utvendig panel:	grunnet + malt mellomstrøk med lysebrun farge
Utvendige Spiler:	grunnet + malt mellomstrøk med mørkebrun farge

Tilvalg

Kunde kan foreta noen endringer som tilvalg i henhold til bustadoppføringslovas §9, maksimert til en endring på 15% av kjøpesummen. Vi forbeholder oss retten til å ikke levere ønsket tilvalg dersom det påvirker bestilling og /eller avrop, dersom tilvalget påvirker fremdriften vesentlig eller ikke holder de kvaliteter vi ønsker etc.

Tilvalg som påvirker byggesøknad tillates ikke.

Alterna Prosjekt takdusj



NRF nr. 4364936 – Alterna Prosjekt takdusj krom

NRF nr. 4364937 – Alterna Prosjekt takdusj sort matt

PRODUKTDATA

Termostatstyrt takdusj
Krom eller sort matt utførelse
Inkludert hånddusj

PRODUKTBESKRIVELSE

Takdusj i krom eller sort matt med hånddusj

ANVISNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

For daglig rengjøring, tørk av produktet med en myk, fuktig klut og litt mildt rengjøringsmiddel om nødvendig. Unngå rengjøringsmidler med slipende eller etsende effekt som ammoniakk, alkohol, blekemiddel eller slipemiddel.

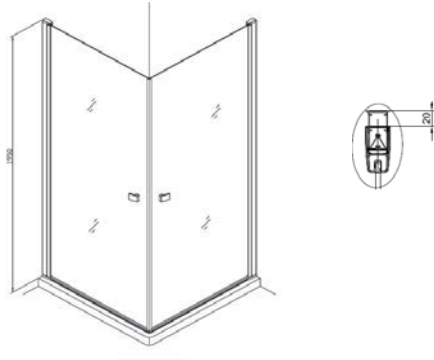
For armatur og servant:

Mikrofiberklut og andre rengjøringssvamper med slipende effekt bør ikke brukes, da disse kan skade overflaten. Rengjøringsmiddel skal ikke virke lenger enn nødvendig, følg bruksanvisningen på rengjøringsmiddelet. Skyll av med rent vann og tørk av med ren, tørr klut. Også rester av badeprodukter som såpe, dusjsåpe og sjampo kan medføre skader på armatur og porselen. Derfor gjelder det også her å skylle med rent vann etter bruk. Kalkavleiringer kan forebygges ved regelmessig rengjøring. Kalkavleiringer fjernes med vanlig husholdningseddik eller eddikbaserte rengjøringsmidler.

Pyxis rett dusjdør

NRF nr.	Varenavn	Mål (cm)	Vekt (kg)	Beskrivelse	GTIN / EAN
6310438	Pyxis rett dusjdør modell 70	66,7-68,7 x 0,6 x 195	19	2 cm justering i profilene	7072278004236
6310439	Pyxis rett dusjdør modell 80	76,7-78,7 x 0,6 x 195	23	2 cm justering i profilene	7072278004243
6310441	Pyxis rett dusjdør modell 90	86,7-88,7 x 0,6 x 195	25	2 cm justering i profilene	7072278004250
6310442	Pyxis rett dusjdør modell 100	96,7-98,7 x 0,6 x 195	28	2 cm justering i profilene	7072278004267

Hjørneløsning



Pyxis klips åpen



Pyxis klips lukket



Pyxis



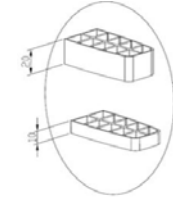
Merk

Husk å stramme settskruen skikkelig både oppe og nede.



Pyxis trenger gulvstøtte

Dusjdørene trenger gulvstøtte. Dersom man trenger å montere dusjdørene opp fra gulv så må man bruke de vedlagte avstandsklossene i krom. Avstandsklossene legges under profilen. Klossene er enten 1 eller 2 cm høye



Vedlikehold og rengjøring

For daglig rengjøring, tørk av produktet med en myk, fuktig klut og litt mildt rengjøringsmiddel om nødvendig. Unngå rengjøringsmidler med slipende eller etsende effekt som amoniakk, alkohol, blekemiddel eller slipemiddel.

For å holde den fri fra muggangrep, kalk og stadig eksponering av kjemikalier fra shampo og såpe, bør du rengjøre den regelmessig.

Mest effektive og mest miljøvennlige metode er å holde glasset rent og fint etter hver dusj ved å bruke en gumminal.

Det er normalt at bevegelige deler slik som trinser og hengsler trenger vedlikehold i form av smøring. På svingbare dusjvegger anbefales det å bruke en silikonspray på pakning mellom veggprofil og glassprofil for å unngå knirkelyd.



Alle bad skal være godt ventilerte med en tilpasset avtrekksvifte.



Tørk av overflødig vann, vannsøl eller kondens etter bruk.



Møbelet vaskes med en myk, fuktig klut.



Bruk ikke slipende, skrubbe eller blekende vaskemidler.

Salgsstart:

Oktober 2015

Materialer:

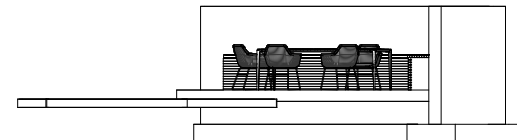
6mm klart herdet sikkerhetsglass
Sølvfargede aluminiumsprofiler

Pakningens innhold:

1 dusjdør, magnetlist, veggprofil, subbelist
Monteringssett
Monteringsanvisning

Egenskaper:

Skrueløs innfestning av dør gir svært enkel montering
3M easy clean på glasset
Inn- og utsvingbare dører
5 mm hev- og senkfunksjon
Sølvfarget profil med 20 mm justering
Kan også monteres som nisjeløsning, ved bruk av nisjeprofil (NRF nr. 6310449)
Kan kombineres med ulike størrelser og modeller i Pyxis-serien

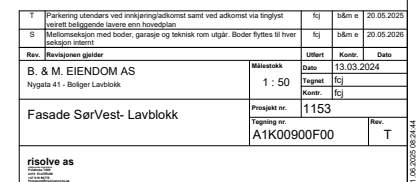


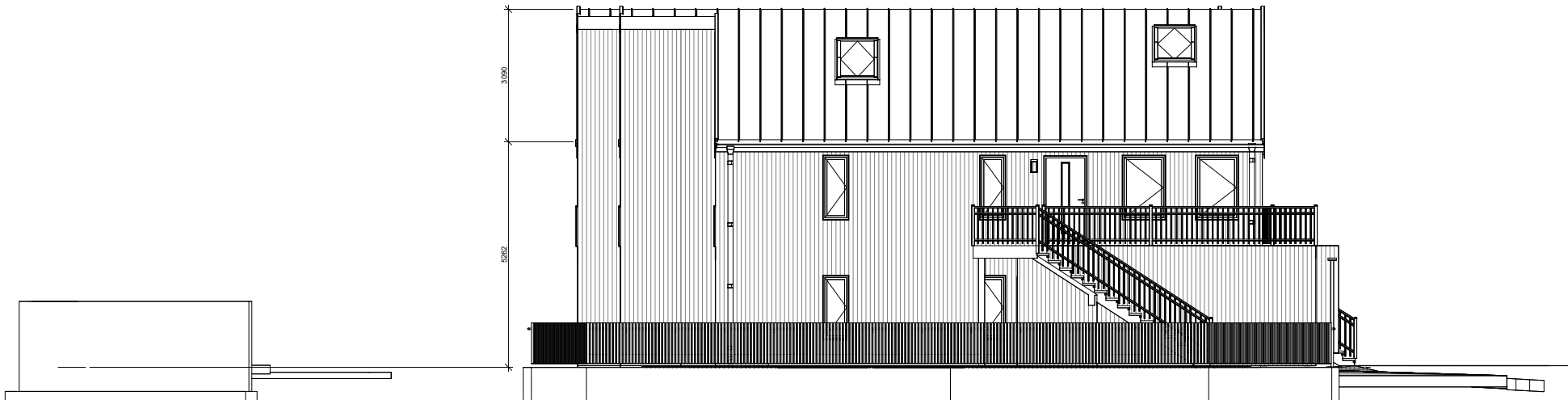
T	Parkering utendørs ved innkjøring/adkomst samt ved adkomst via tinglyst veinett betiggende lavene enn hovedplan	fcj	båm e	20.05.2025
S	Medlemskaps med boder, garasje og teknisk rom utgår. Boder fylles til hver seksjon internt	fcj	båm e	20.05.2025
Rev.	Revisjonen gjelder	Uttart	Kontr.	Dato
B. & M. EIENDOM AS		Målestokk	Dato	13.03.2024
Nygata 41 - Boliger Lavblokk		1 : 50	Tegnet	fcj
			Kontr.	fcj
Fasade NordVest- Lavblokk		Prosjekt nr.	1153	
		Tagning nr.	A1K00700F00	Rev. T
resolve as				
Eirik R. Rasmussen				
Arkitekt				
11.05.2025 09:24:37				



T	Parkering utendørs ved innkjøring/sokkomst samt ved adkomst via tinglyst	fcj	båm e	20.05.2025
S	Malingssekken med boder, garasje og teknisk rom utgår. Boder flyttes til hver	fcj	båm e	20.05.2025
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Konstr.	Dato
B. & M. EIENDOM AS		Dato	13.03.2024	
Nygata 41 - Boliger Lavblokk	1 : 50	Tegnet	fcj	
		Konstr.	fcj	
Fasade NordØst- Lavblokk	Prosjekt nr.	1153		
	A1K00800F00	Rev.	T	
risolve as				

11.05.2025 09:24:42





T	Partering utendørs ved innkjøring/lastekant samt ved adkomst via tinglyst veiret beliggende lavere enn hovedplan	tsj	tskm e	20.05.2025
S	Mellomseksjon med boder, garasje og teknisk rom utgår. Boder flyttes til hver delvisjon orientert	tsj	tskm e	20.05.2025
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontrollert	Dato
B. & M. EIENDOM AS		Målestokk	Dato	13.03.2024
Nygata 41 - Boliger Lavblokk		1 : 50	Tegnet	tsj
			Kontrollert	tsj
Fasade SørØst- Lavblokk		Prosjekt nr.	1153	
		Tegning nr.	A1K01000F00	Rev. T
resolve as				

11.05.2025 08:24:47

Snitt 3 DET 1-20
A1 NUM. RES 3 - 2

VEDTEKTER FOR SAMEIET NYGATA 41

Vedtektene er vedtatt ved seksjonering av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nygata 41. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1, bnr. 1579 i Hamar kommune.

Hver seksjon har sameierbrøk = 1/8 som tinglyses på eget grunnbokblad.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon osv ... (§ 24)

Sameiebrøken tilsvarer seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2. Som bruksareal med enerett for hver sameier regnes:

Som hoveddel regnes leilighetsbygg over 2 etasjer

Som tilleggsdel bygning regnes tinglyst veirett som sikrer seksjonseierne

Adkomst på annen manns grunn til parkeringsplass på lavere liggende plan.

Som tilleggsdel grunn regnes andelen av tomten ihht. SEKSJONERINGSPLAN.

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.
- (3) Begrensningene i andre ledd gjelder ikke for erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte
- (4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.

- (6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Særskilt for seksjoner med takterrasse: Takterrassene utgjør tak over underliggende seksjoner og bygningskropp. Eier(e) av seksjoner med takterrasse må derfor utvise særlig varsomhet ved eventuelle tiltak på takterrassen med tanke på underliggende membran og terrassens funksjon som tak for øvrig.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

All parkering ligger på sameiets fellesareal. Alle seksjonseiere får bruksrett til parkeringsplass, og vil bli tildelt av utbygger i forbindelse med endelig prosjektering og seksjonering. Utbygger har rett til å seksjonere parkeringsplassene før overtakelse hvis det er hensiktsmessig for prosjektet.

Styret i Sameiet, evt. forretningsfører, har ansvar for å føre oversikt over hvem som til enhver tid disponerer hvilke parkeringsplasser.

4-2 Bruk av parkeringsplasser

Parkeringsplasser skal kun benyttes til vanlig og egnet bruk og må ikke benyttes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre brukere. Hensetting av gjenstander skal ikke forekomme på biloppstillingsplass.

Sameiet har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som bilen måtte bli utsatt for.

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for parkeringsplassene hvis dette er hensiktsmessig.

4-3 Parkering for de med nedsatt funksjonsevne

Dersom en seksjonseier med dokumentert, nedsatt funksjonsevne som eier parkeringsplass skulle ha eller få behov for en HC-plass, og det ikke finnes noen ledige HC-plasser, må eventuelle seksjonseiere som besitter bruksretten til en slik parkeringsplass uten å ha dokumentert, nedsatt funksjonsevne vike for seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne. Dette såfremt seksjonseieren med behov for HC-plass eier en ordinær parkeringsplass. I så tilfelle bytter seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne og seksjonseieren uten nedsatt funksjonsevne parkeringsplass hvis det er hensiktsmessig. Byttet skal skje uten at det ytes vederlag. Slik bytting til tilrettelagt parkeringsplass krever skriftlig søknad fra seksjonseier til styret. Det må dokumenteres et fast behov for tilrettelagt parkeringsplass for eiers egen del, eller for en fastboende i seksjonseiers bolig.

Valg av parkeringsplass som må vike for seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne skal først søkes løst ved at noen melder seg frivillig. Dersom ingen melder seg frivillig avgjøres valget gjennom ansiennitetsprinsippet, slik at siste kjøper av bruksretten til en HC-plass bytter først. Skulle det oppstå uenighet kan Styret som siste instans endre fordelingen av parkeringsplasser på bakgrunn av dokumentert behov for HC-plass. Seksjonseieren som må bytte vekk sin HC-plass har rett til å kreve tilbakebytting dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne ikke lenger har behov for HC-plassen, eller seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne selger sin parkeringsplass til noen uten slikt behov.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Seksjonseiere med bruksrett til parkeringsplass, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Utleie av parkeringsplasser

Parkeringsplasser kan ikke leies eller lånes ut til andre enn seksjonseiere i Sameiet.

Ved utleie/lån gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Sameiet, har Sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie- /låneforholdet.

- Ved utleie/lån er utleier ansvarlig overfor Sameiet, og solidarisk ansvarlig med leietaker/lånetaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre Sameiers eiendom.

4-6 Felleskostnader parkering

Til dekning av kostnader forbundet med parkeringsplass, kan styret ved behov opprette en månedlig kostnad der seksjonseiere med bruksrett til parkeringsplass må betale et beløp per måned som styret fastsetter. Beløpet er likt per parkeringsplass, og skal dekke faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold hvis styret ser på dette som hensiktsmessig.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Styrehonorar og andre honorarer, arbeidsgiveravgift, internett/Kabel-TV, forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostander til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank- og kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver, og andre fremmede tjenester fordeles likt mellom seksjonseierne.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et beløp for å dekke sameiernes felles forpliktelser. Beløpet fastsettes av styret eller årsmøtet.

(2) Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøte

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

10 Regnskap, revisjon og forsikring

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-2 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebyggelse eller planlagt bebyggelse og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: 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. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister så fremt sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Disse vedtekter er opprettet ved oppdeling mot seksjoner og er et utkast.

Datert September 2025

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Nygata 41A

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

1. Partene

Selger	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Børresen & Midtskogen Eiendom AS	Høversdalsgutua 4, 2415 Heradsbygd Tlf: 951 34 106 / E-post: nygatahamar@gmail.com	997 245 288
heretter kalt Selger, og		
heretter kalt Kjøper.		

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie på fradelt tomt med gnr. 1, bnr. 1579 (ideell andel 1/1) i Hamar kommune. Tomten er eiet.

Boligens benevnelse i prosjektet er **XX**.

Til boligen medfølger:

- Parkeringsplass(er), antall: 1
- Biloppstillingsplass(er), antall: 0
- Bruksrett til del av fellesarealer: se vedlegg

Hjemmelshaver til eiendommen er Børresen & Midtskogen Eiendom AS.

Prosjektet er planlagt med 8 enheter. Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

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

Kjøper er kjent med at det med kjøp av boligen medfølger et ansvar for å dekke seksjonens andel av de månedlige felleskostnadene. Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til **kr 0** for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr X**, heretter kalt "kjøpesummen".

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Forskudd

Kjøpesummen og omkostninger gjøres opp på følgende måte:

Forskudd 10% :	kr	XX
2 dager før overtakelsestidspunktet:	kr	XX
Tilsammen	kr	0

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning.

Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Omkostninger i alt	kr	XX
---------------------------	-----------	-----------

Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr	XX
--	-----------	-----------

Kjøpesummen er fast, og den kan ikke reguleres.

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 545 pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

5. Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom **Strømmen Eiendomsmegling AS**, ogr.nr. 912307301, heretter kalt Megler. Oppgjøret vil bli foretatt av Oppgjør AS, org.nr. 998 185 661, og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Når det er digitale pantedokumenter fra kjøpers bank er det meglerforetaket som skal stå som mottaker; Strømmen Eiendomsmegling AS, org. nr. 912307301.

**Dersom pantedokumentet utstedes i papir skal det sendes til:
Strømmen Eiendomsmegling AS
Org.nr: 912 307 301
Strømsveien 45 A
2010 Strømmen**

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

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer **1506 88 14283** med **KID 225104231** innen 2 dager før overtakelse.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtakelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne.

6.1. Pengeheftelser

Eiendommen overdras til kjøper fri for pengeheftelser.

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

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6.2. Andre heftelser

Følgende andre heftelser er tinglyst på eiendommen, og skal følge med ved salget:
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3403/1/1579:
24.10.1940 - Dokumentnr: 101432 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

04.06.1949 - Dokumentnr: 101560 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0403 Gnr:1 Bnr:2242

22.01.1959 - Dokumentnr: 100173 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om å fjerne uthus.

Dokumentnr: 804025 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

08.05.1984 - Dokumentnr: 102931 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3403 Gnr:1 Bnr:5270

11.07.2000 - Dokumentnr: 7716 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0403 Gnr:1 Bnr:2242

26.09.2000 - Dokumentnr: 11139 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2000 - Dokumentnr: 11140 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 908523 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0403 Gnr:1 Bnr:1579

08.03.2024 - Dokumentnr: 1192695 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3403 Gnr:1 Bnr:1389

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt vederlaget for tomten i henhold til punkt 3, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet skal tinglyses av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

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

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

8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt

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

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

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

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

10. Overtakelse

Forventet ferdigstilling er 3. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 14 dager før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige

datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbeærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i sameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret, og Selger forsikrer prosjektet frem til overtakelse. Felles byggforsikring via sameiet etter overtakelse. Hver seksjonseier må tegne egen innboforsikring.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

15. Samtykke til videreformidling av kjøpers kontaktinformasjon

Kjøper samtykker til at selger kan videreformidler kjøpers navn og kontaktinformasjon til de som har en rolle i prosjektet, som f.eks. entreprenør, elektriker, rørlegger, evt. forretningsfører, m.m..

16. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

Ved en eventuell avbestilling betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på kr 329 000,-, i stedet for erstatning etter §§ 52 eller 53.

17. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- At prosjektet gis rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
- At det for selger innvilges en tilfredsstillende byggelånsfinansiering, herunder åpning av byggelån.
- Nødvendige offentlige godkjenninger gis, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum 60% av total verdi for boligene samlet.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 15.06.2026. Med "igangsettingstillatelse" forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Forbehold 1

Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

18. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave datert 08.09.2025
2. Grunnbokskrift for eiendommen datert 08.09.2025

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Selger

Kjøper

Børresen & Midtskogen Eiendom AS

Nabolagsprofil

Nygata 41A - Nabolaget Østbyen/Briskebyen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

Utstillingsplassen	7 min	🚶
Totalt 12 ulike linjer	0.6 km	
Hamar stasjon	12 min	🚶
Linje F6, RE10, RE11, R60	1.1 km	
Oslo Gardermoen	54 min	🚆

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
292 elever, 21 klasser	1.2 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
195 elever, 17 klasser	2.4 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	🚶
344 elever, 28 klasser	1.7 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
353 elever, 25 klasser	2.9 km	
Ener ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
337 elever, 26 klasser	3.1 km	
Hamar katedralskole	8 min	🚶
1300 elever	3.4 km	
Storhamar videregående skole	8 min	🚶
410 elever	3.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Hamar Vandrehjem - Vikingskipet	9 min	🚶
Vangsvegen 71	12 min	🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

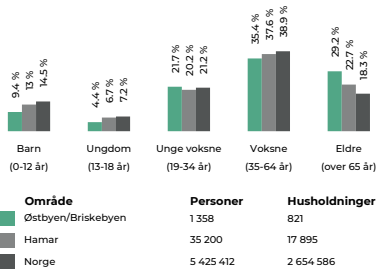
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hamarbarnehagen (1-5 år)	6 min	🚶
65 barn	0.5 km	
Briskebyen Montessori bhg (0-5 år)	8 min	🚶
33 barn	0.7 km	
Hempa barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
57 barn	0.9 km	

Dagligvare

Kiwi Cc Mart'n Hamar	6 min	🚶
Rema 1000 Hamar Briskeby	7 min	🚶

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100

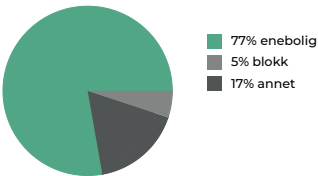
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

Nygata ballbane	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
Briskeby kunstgressbane	7 min	🚶
Fotball	0.5 km	
EVO Hamar	6 min	🚶
PDL Center Hamar	8 min	🚶

Boligmasse



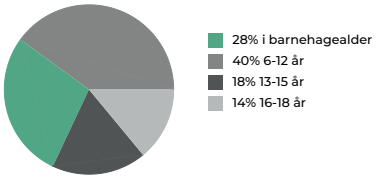
«Hyggelige mennesker, kort vei til byens tilbud»

Sitat fra en lokalkjent

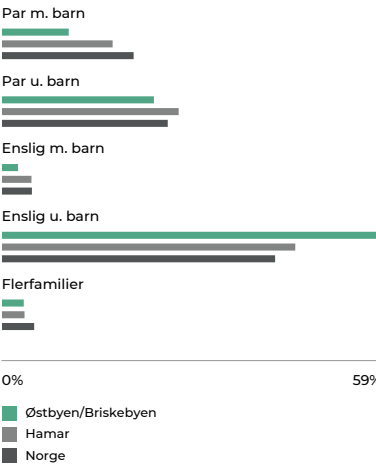
Varer/Tjenester

CC Mart'n	7 min	🚶
Apotek 1 Østbyen	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

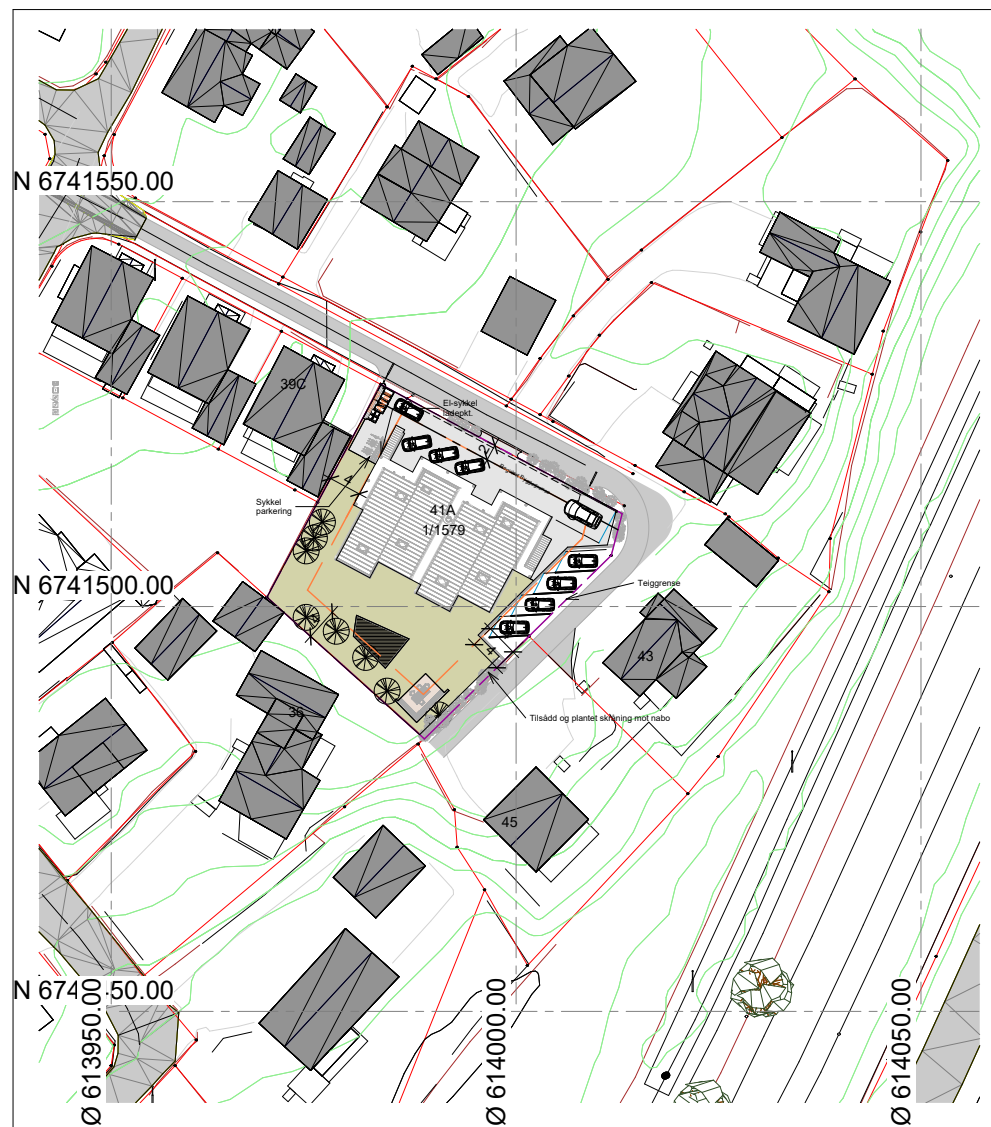
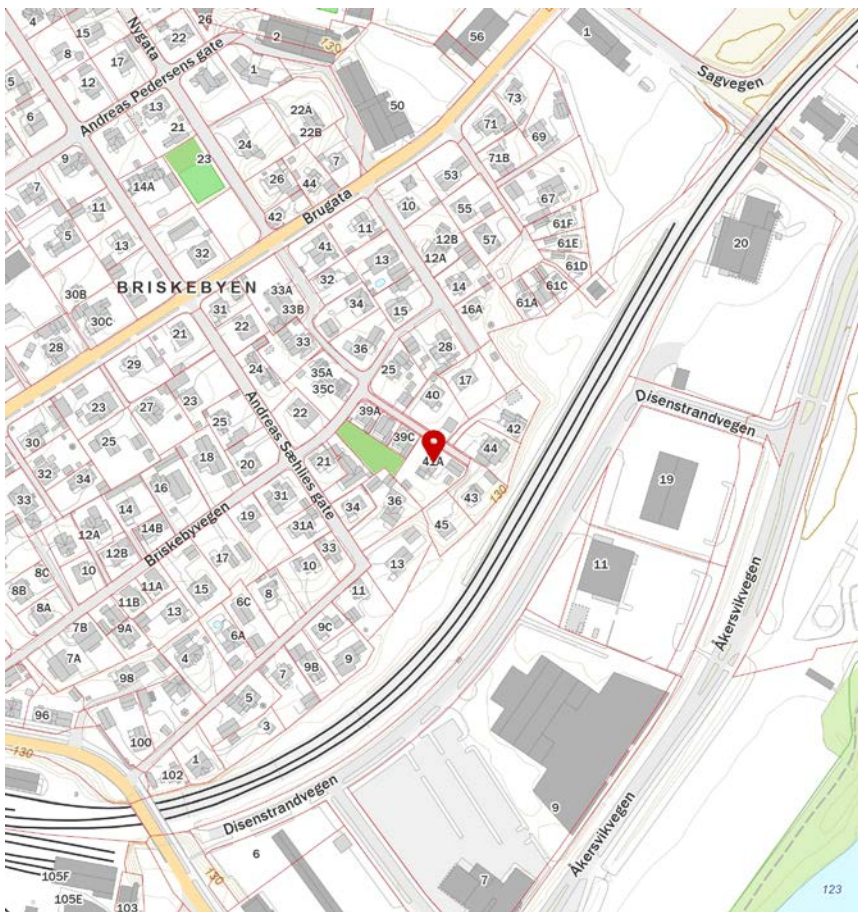
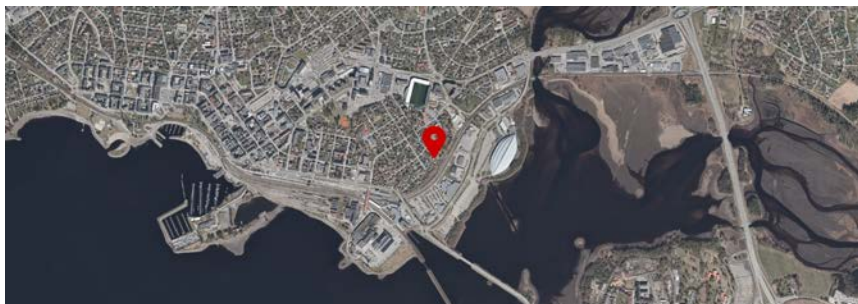


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Kjøpetilbud på Nygata 41A

Nygata 41A, 2321 HAMAR, gnr. 1, bnr. 1579 i Hamar kommune.

notar

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum ihht. prislister kr:

Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prislister. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i v/ tlf kr

Lån i v/ tlf kr

Egenkapital i v/ tlf kr

Finansiering kr Bekreftet av Dato/kl.

Egenkapital består av salg ☐ av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislister. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn:

Navn:

Personnr.:

Personnr.:

Adresse:

Adresse:

Tlf:

Tlf:

E-post:

E-post:

Sted, dato:

Sted, dato:

Signatur:

Signatur:



Veien til et nytt hjem

Å kjøpe en helt ny bolig kan være både utfordrende og spennende. Vi guider deg trygt fra kontrakt til ferdig bolig.

notar