



GARTNERTUNET

DER DET GODE LIV BLOMSTRER



*Boliger med løsninger for en
trygg og sosial livsstil.*

Leiligheter Amaryllis

(HUS A)

OTTESTAD



Velkommen til



GARTNERTUNET

DER DET GODE LIV BLOMSTRER



Nå skal vi bygge nye
boliger og et sosialt, levende
nabolag midt i Ottestad,
med Engevold gartneri
& blomsterutsalg
som nabo.

Innhold

Beliggenhet	s. 8
Prosjektet/utomhusplan	s. 12
Leilighetene	s. 18
Aktiv Voksen	s. 22
Fellesrom og leilighet	s. 24
Et Heime-prosjekt	s. 28
Plantegninger	s. 42
Kjøkken	s. 54
Parkering og lading	s. 58
Nærområdet	s. 60
Historien	s. 78
Arkitekten	s. 80
Informasjon fra megler	s. 82
Leveransebeskrivelse	s. 90
Vedtekter Sameiet	s. 98
Vedtekter Sameiet felles	s. 104
Utkast Kontrakt	s. 110
Kjøpsbekreftelse	s. 122
Megler	s. 124
Finansiering	s. 125





3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil avvike på ferdig bygg. Beplantning, møblering og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert.



– Tenk at det fremdeles finnes en så god tomt!

Drømmer du om en moderne, lettstelt bolig i et levende og sosialt nabolag? Da er Gartnertunet i Ottestad det perfekte valget for deg! Her kommer til sammen 64 flotte leiligheter fordelt på tre bygg,

plassert rundt et lunt og innholdsrikt tun. Med størrelser fra 40 til 120 m² BRA-i og mulighet for ett, to eller tre soverom, finnes det noe for enhver smak og livssituasjon. Nå kommer første salgstrinn for salg - Amaryllis. Dette blir et hjem med det lille ekstra.



Et sted å bo – et sted å leve

Med Engevold gartneri & blomsterutsalg som nærmeste nabo blir hverdagen grønnere og mer inspirerende. Her kan du nyte frisk luft og vakre omgivelser, samtidig som du har alle nødvendige fasiliteter like ved.

Bo i hjertet av Ottestad med enkel tilgang til:

- Dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi og Europris rett rundt hjørnet.
- Flotte turmuligheter i nærområdets egen skog – perfekt for en frisk morgentur eller en rolig kveldstur.
- Ottestadhallen og Ottestad samfunnshus i gangavstand, ideelt for trening, kultur og fellesskap.
- Helsetilbud som Åkersvika og Bekkelaget legesenter og andre tjenester en sykkel tur unna.
- Effektiv kollektivtransport – busstopp like ved med 12 minutter til Vikasenteret og 20 minutter til CC Hamar og resten av sentrum.
- Atlungstad golfbane kun 10 minutter unna for deg som ønsker en ny hobby eller vil perfektionere svingen.
- Den meget populære Ottestadstien like ved - det perfekte utgangspunktet for trening og trivsel.

Her blir det godt å være ute og sammen!

Det legges opp til et innholdsrikt uteområde i Gartnertunet. Målet er å skape et trygt og sosialt sted der store og små naboer kan møtes både planlagt og tilfeldig.

Som del av en medvirkningsprosess, vil kjøperne være med å bestemme noe av hva som kommer utendørs.





3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil avvike på ferdig bygg. Beplantning, møblering og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert.



Amaryllis

Balderbrå

Campanula

Leilighetene

I Gartnertunet kommer til sammen 64 leiligheter fordelt på tre bygg plassert rundt en lun og innholdsrik tunløsning. Størrelsene blir fra 40 til 120 m² BRA-i og du kan velge mellom ett, to og tre soverom. I første salgstrinn, Hus A, finner du leiligheter fra 49 til 115 m².

Leilighetene passer selvsagt alle, men best egnet for dem som vil ha mer fritid og flere gode stunder med barnebarn og venner.







«Så lenge du kan drømme nye drømmer, er du ung.»

– Åsta Holth

Hele livet i eget nabolag

Både forskning og erfaring viser oss at nabolag sammensatt av ulike generasjoner, er et bedre sted å bo for alle aldersgrupper. Flere av våre kommende prosjekter får derfor egne leilighetsbygg utviklet for dem som vil bo i aktive nabolag med beboere i alle aldre og innholdsrike fellesarealer. Slik gjør vi det enkelt å bo godt, sosialt og aktivt - lenge.

Velg leilighet i et AKTIV VOKSEN-prosjekt

Et AKTIV VOKSEN-prosjekt er spesielt ment for deg som ønsker en aktiv livsstil med mulighet til å dyrke egne interesser og fellesskap med andre når du ønsker det. Du har ingen hjemmeboende barn, er klar for en mindre bolig enn tidligere og verdsetter god kvalitet og tydelig estetikk. Da er vi klar til å ønske deg velkommen hjem til et AKTIV VOKSEN-prosjekt!

«... det finst inga øvre aldersgrense for å vere ung.»

– Frode Grytten

Attraktive og personlige

AKTIV VOKSEN-prosjekt skal være etterspurte kjøpsobjekter med høy funksjonalitet, design og arkitektoniske kvaliteter som står seg over tid. Leilighetene er løst med tanke på tilgjengelighet, også for rullestolbrukere. Balkongene skal oppleves som romslige og ha trinnfri adkomst. Lys, luft og sanselighet skal prege atmosfæren, og det skal være gode muligheter til å sette sitt personlige preg med farger, stil og innredning.



Nyt nærhet til fellesarealene

Et gjennomgående trekk er å plassere fellesarealene sentralt og attraktivt for alle beboere, men med spesielt enkel tilgang og oversikt fra AKTIV VOKSEN-prosjektet.

I Gartnertunet har vi plassert AKTIV VOKSEN og fellesrommet i Hus A og i første etasje. Ute skal aktivitetsplassen tilby aktiviteter for alle aldersgrupper fra for eksempel husker, kjøkkenhage og til petanque.

Illustrasjon fra Gartnertunet som viser fellesrommet og fellesarealer sentralt plassert i Hus A.

Trygghet og fellesskap

Vi legger til rette for at naboene blir kjent med hverandre og at beboerne kan ha en meningsfylt hverdag. Et AKTIV VOKSEN-prosjekt kan både ha en stedlig trygghetsvert som arrangerer og yter resepsjonsservice i tillegg til digitale løsninger som engasjerer nabolaget.

De viktige, innholdsrike møteplassene – din stemme teller

Fellesskapene skal være innbydende, trygge og tilgjengelige, og invitere til sosialt samvær. Som naturlige møtesteder for alle beboere og aldersgrupper, er innhold viktig. Velger du en leilighet i Gartnertunet blir du invitert til å delta i en medvirkningsprosess der vi sammen planlegger hva fellesarealene faktisk skal bestå av.

Fellesskapene skal være et verdifullt supplement til den nye leiligheten din. Mange prosjekter får derfor ett eller flere gjesterom slik at du klarer deg uten det ekstra soverommet i egen leilighet. Fellesrom med stue og kjøkken er en annen attraktiv felleskvalitet, og da kan du bruke dette til å samle venner og familie rundt bordets gleder og feiringen. Vi ser også at verksted, hobbyrom og drivhus er etterspurte, noe som er ideelt for å bli kjent og dyrke felles hobbyer. Hold mulighetene åpne!

Kvaliteter som planlegges i Gartnertunet

Det planlegges for felleshus med kjøkkenfasiliteter og god plass til møblering. Det store sentrale fellesområdet blir et allsidig sosialt rom, som legger til rette for både hverdagsinteraksjoner og formelle sammenkomster. Beboerne får luksusen av et felles kjøkken, lounge og en liten kino. Ideelt for å arrangere private arrangementer eller samtaler med naboene over en kopp kaffe. I tråd med moderne bo-trender er det også lagt til rette for hjemmekontor, slik at beboerne enkelt kan integrere sitt profesjonelle liv med sitt hjemmemiljø. Andre fasiliteter, inkludert et multimedia rom og flerbruksrom forsterker ytterligere konseptet om helhetlig livskvalitet.

I neste trinn (Hus B) er det planlagt fellesleilighet som kan reserveres til overnattings-gjester, men også brukes til strikkekvelder, vinsmaking, lesesirkler og mer. Trenger du det ekstra soverommet i egen leilighet, eller kan gjestene leie den ekstra leiligheten de gangene dere før besøk?





A photograph of a woman with short brown hair, smiling warmly. She is wearing a white blouse with black polka dots. The background is blurred, showing other people at what appears to be a community gathering or event.

Heime™

gartnertunet.

Gartnertunet er et Heime-prosjekt!

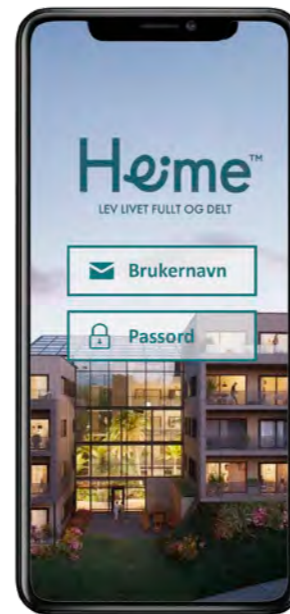
Du har sikkert lest og hørt historier om nye boligprosjekter med fasiliteter og ordninger som gjør det lett for naboene å møtes, bli kjent og oppleve ting sammen. Boligprosjekter med verdifulle kvaliteter som bidrar til trivsel, trygghet og et godt sosialt miljø. Vel, Gartnertunet blir et slik prosjekt.

Heime er et nyskapende bo- og trivselskonsept utviklet for å skape samhold og tilhørighet blant beboerne i et nabolag. Gjennom å tilby og organisere gode møtesteder tilrettelegger Heime for at alt fra sosiale opplevelser til deling av verktøy blir en enkel og naturlig del av hverdagen. På den måten får du mer enn et nytt hjem i Gartnertunet – her får du muligheten til å leve livet fullt og delt.

HEIME

Brukervennlig teknologi for en sosial, enkel og trygg hverdag

Alle som flytter inn i Gartnertunet, får tilgang til Heime-appen. Dette er en kommunikasjons- og aktivitetsplattform med mange muligheter.

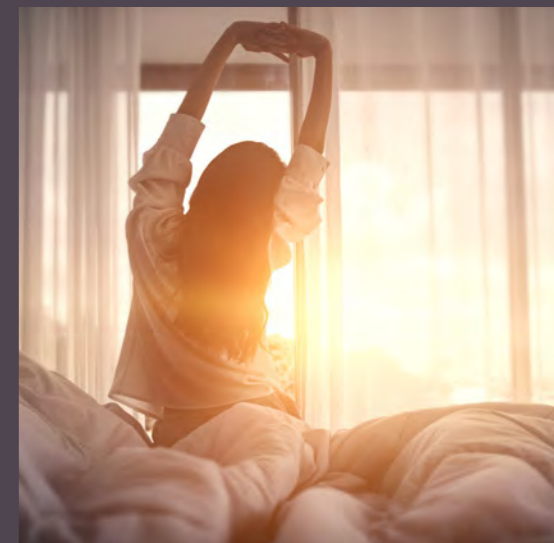


Den hjelpsomme naboen

Det er utrolig mye som lar seg løse bare man hjelper hverandre! Heime har en egen funksjon som heter «Den hjelpsomme naboen», og der kan du be om hjelp til alt mulig – og si ja til å hjelpe. Trenger du noen til å luften hunden eller vanne planter? Eller kan du hjelpe nabogutten med matteleksa? Slik skaper Heime et godt og trygt bomiljø.

Bookingfunksjoner og deling

Ønsker du å reservere stua i felleshuset til å feire en spesiell dag, eller kanskje booke et gjesterom til overnattingsbesøk? Da kan du gjøre det via Heime-appen. Uansett hvilke fellesgoder som kommer i Gartnertunet i årene fremover, med Heime blir det enkelt å sjekke tilgjengelighet og reservere det du trenger. I de tilfeller det skal betales for å låne noe, som f.eks. bil, da har Heime egen Vipps-funksjon. Dette avlaster et styre for mye arbeid.



Arrangør og tilrettelegger av sosiale aktiviteter

I samarbeid med byggherre vil Heime arrangere «bli kjent» arrangementer mens vi venter på innflytting og en tid etter på. Temaene vil både være praktiske, - som organisering av arbeidsgrupper, og bare hygge som intimkonsert eller felles middag. En av formålene med appen er at det er enkelt for beboerne å opprette og invitere til egne arrangementer og aktiviteter.

Lyst, lekkert og lunt inne. Gled deg!

Opplevelsen av å flytte inn i en ny bolig der alt er nytt og ubrukt, der alt virker og der alt er moderne, den er suveren. Gled deg til å flytte inn i Gartnertunet!

Det er lagt opp til et solid og samstemt materialvalg, med blant annet lys matt eikeparkett i alle oppholdsrom og fliser på både vegg og gulv i baderom. Hvis du kommer tidlig inn i prosessen, kan du påvirke endelig resultat og få en bolig som oppleves som ditt personlige hjem fra første dag.



3D-illustrasjon.



3D-illustrasjon.





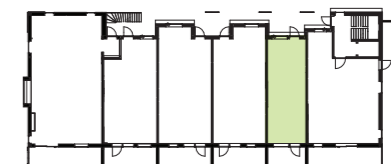
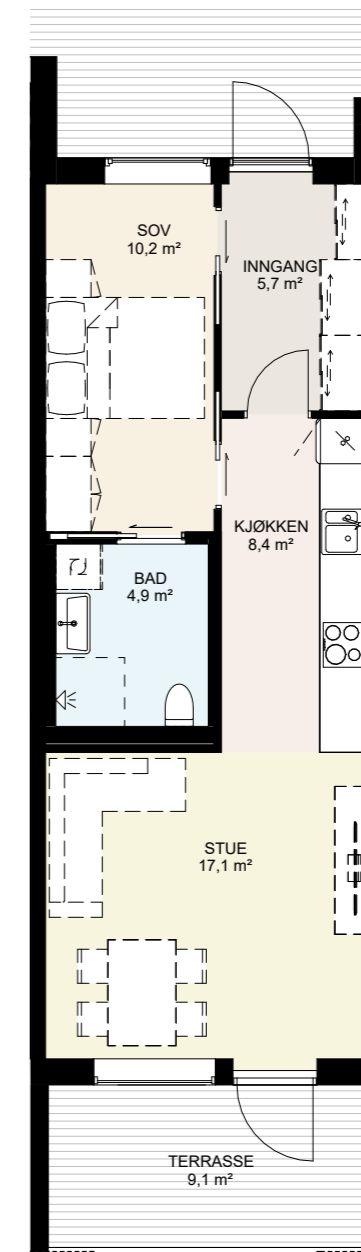


A102 – 48,8 m² BRA-i

Etasje: 1. etasje
TBA: 9,8 m²
Antall soverom: 1

Åpen stue- og kjøkkenløsning
Sportsbod: 5,0 m²

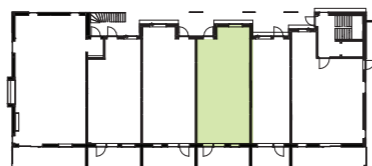
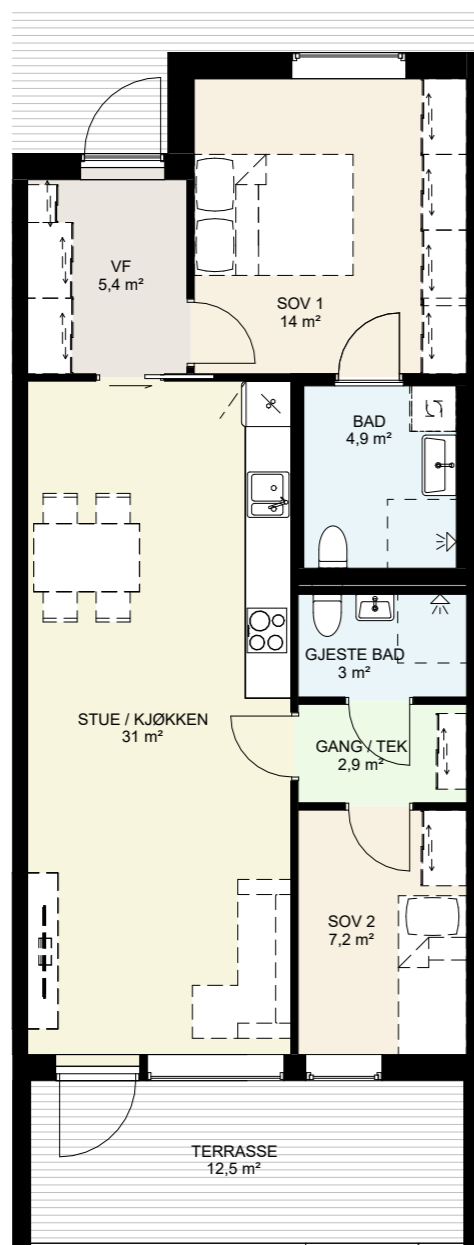
Plantegninger Hus A



A103 – 71,9 m² BRA-i

Etasje: 1. etasje
TBA: 12,3 m²
Antall soverom: 2

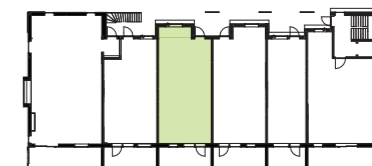
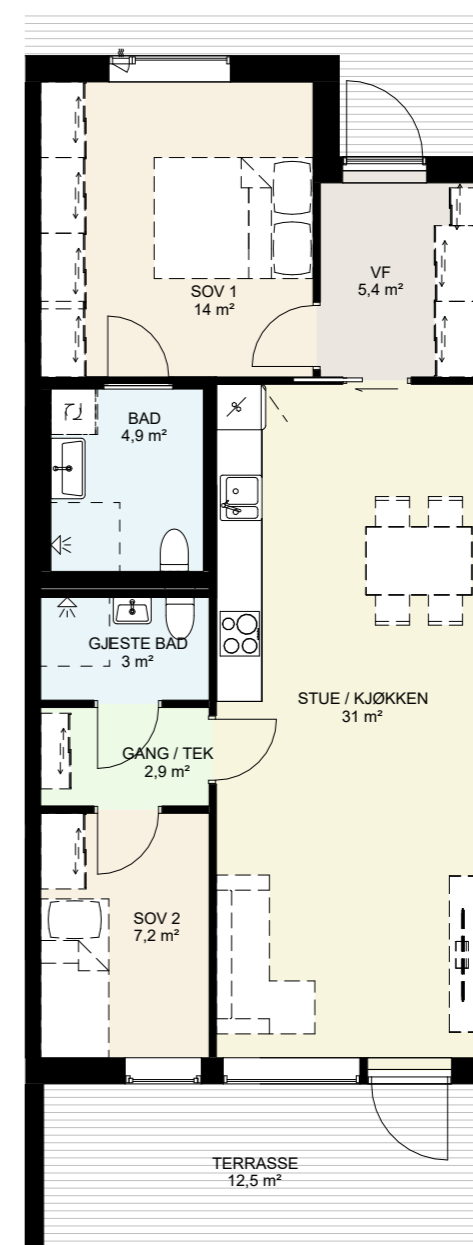
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Sportsbod: 5,0 m²



A104 – 71,9 m² BRA-i

Etasje: 1. etasje
TBA: 12,3 m²
Antall soverom: 2

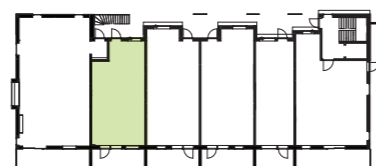
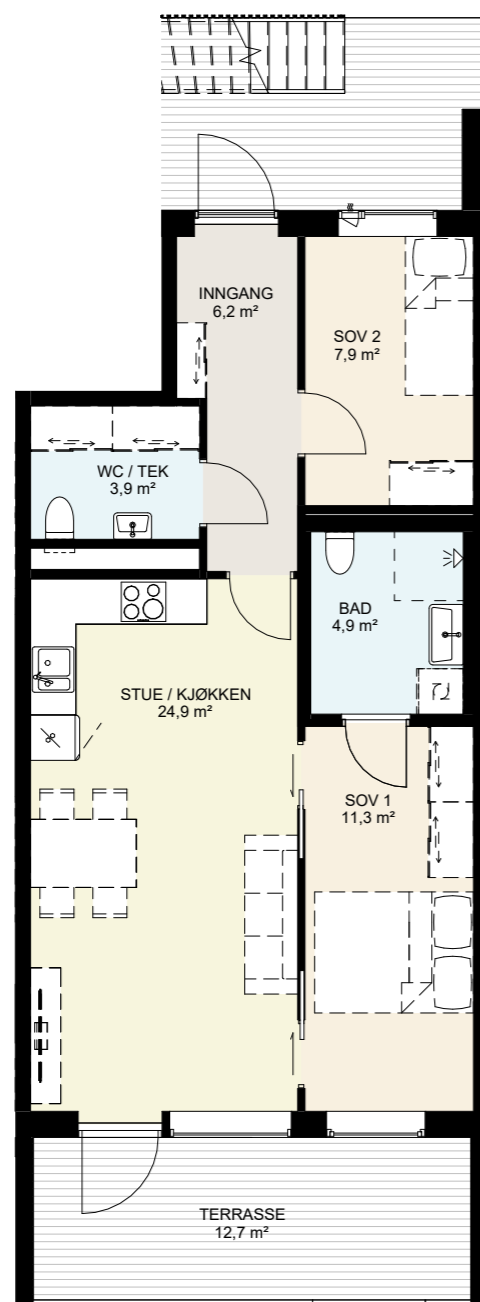
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Sportsbod: 5,0 m²



A105 – 63,4 m² BRA-i

Etasje: 1. etasje
TBA: 12,4 m²
Antall soverom: 2

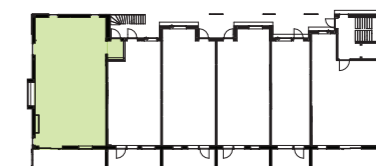
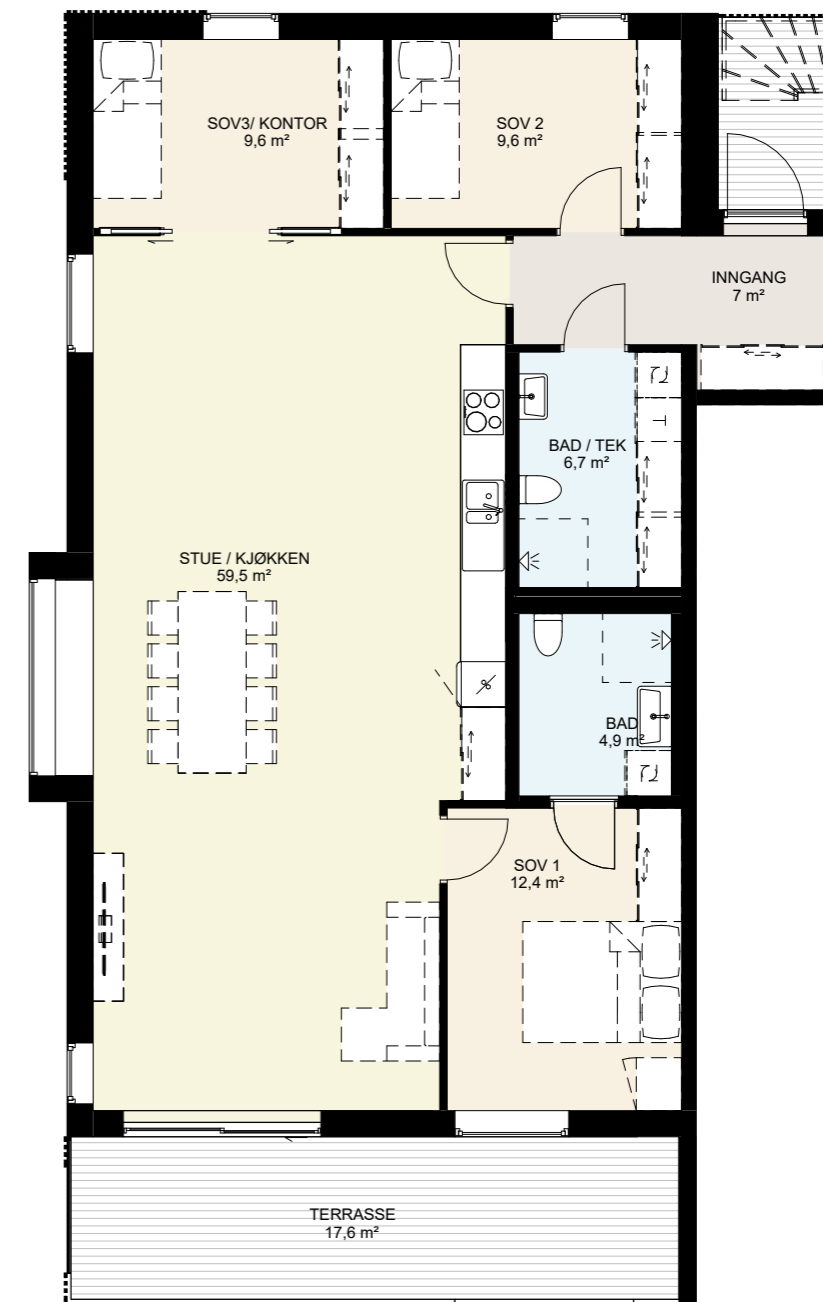
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Sportsbod: 5,0 m²



A106 – 115,4 m² BRA-i

Etasje: 1. etasje
TBA: 17,2 m²
Antall soverom: 3

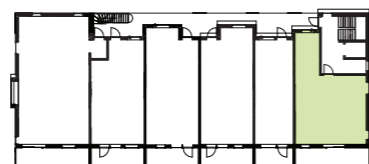
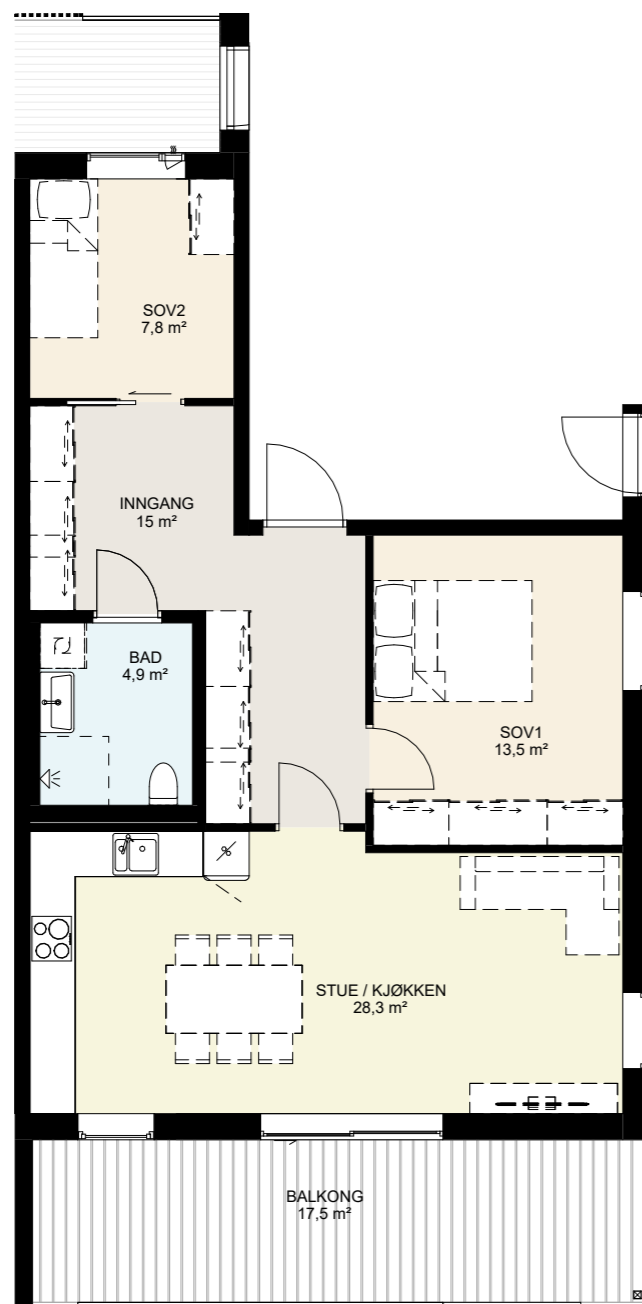
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Sportsbod: 5,0 m²



A201, A301, A401 – 72,7 m² BRA-i

Etasje: 2, 3, 4. etasje
TBA: 17,6 m²
Antall soverom: 2

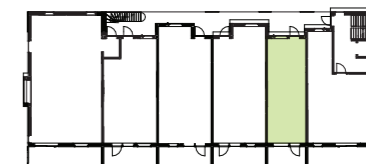
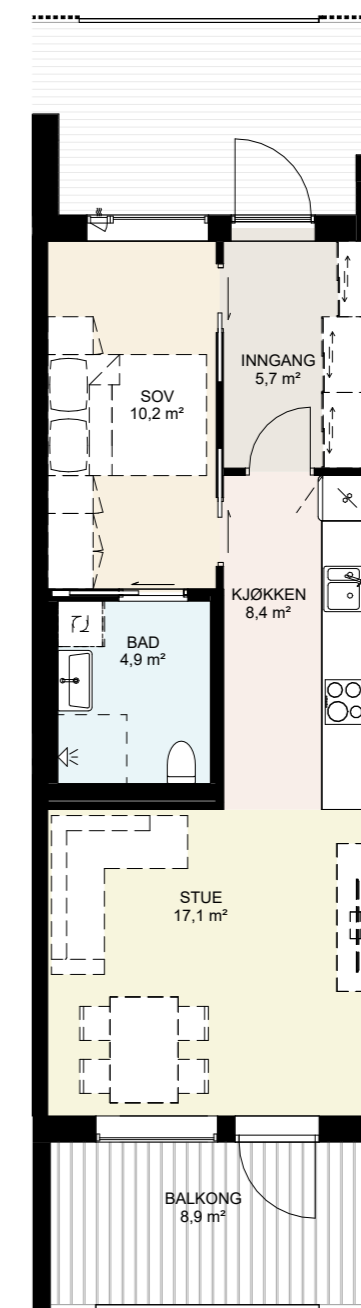
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Sportsbod: 5,0 m²



A202, A302, A402 – 48,8 m² BRA-i

Etasje: 2, 3, 4. etasje
TBA: 8,9 m²
Antall soverom: 1

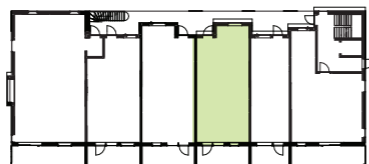
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Sportsbod: 5,0 m²



A203, A303, A403 – 71,9 m² BRA-i

Etasje: 2, 3, 4. etasje
TBA: 12,3 m²
Antall soverom: 2

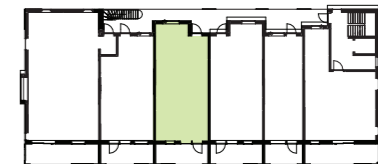
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Sportsbod: 5,0 m²



A204, A304, A404 – 71,9 m² BRA-i

Etasje: 2, 3, 4. etasje
TBA: 12,3 m²
Antall soverom: 2

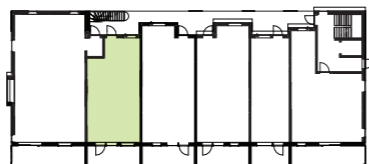
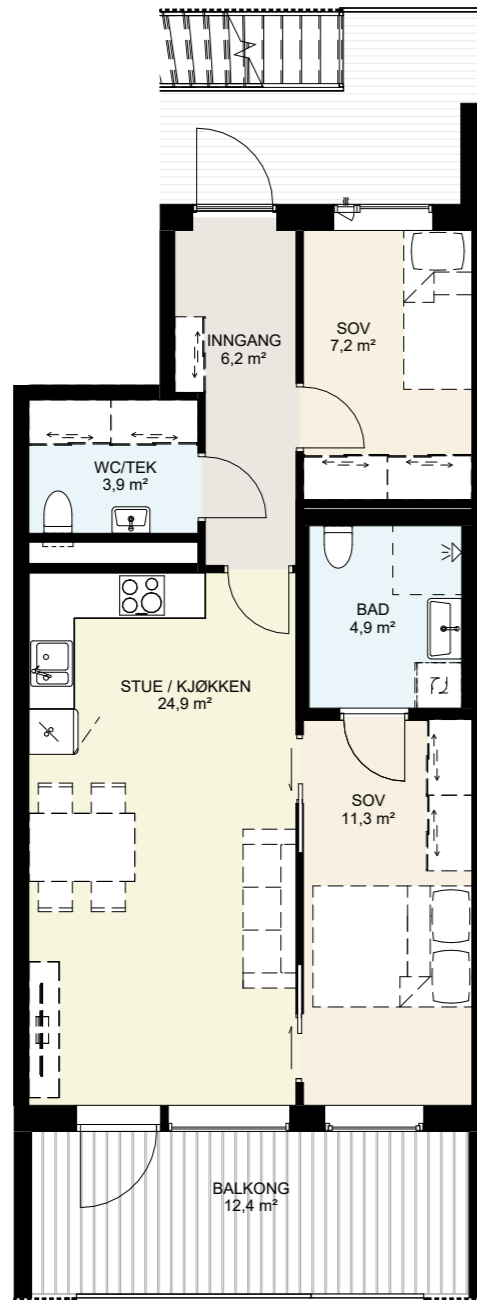
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Sportsbod: 5,0 m²



A205, A305, A405 – 63,4 m² BRA-i

Etasje: 2, 3, 4. etasje
TBA: 12,4 m²
Antall soverom: 2

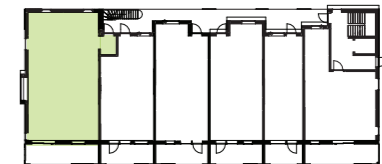
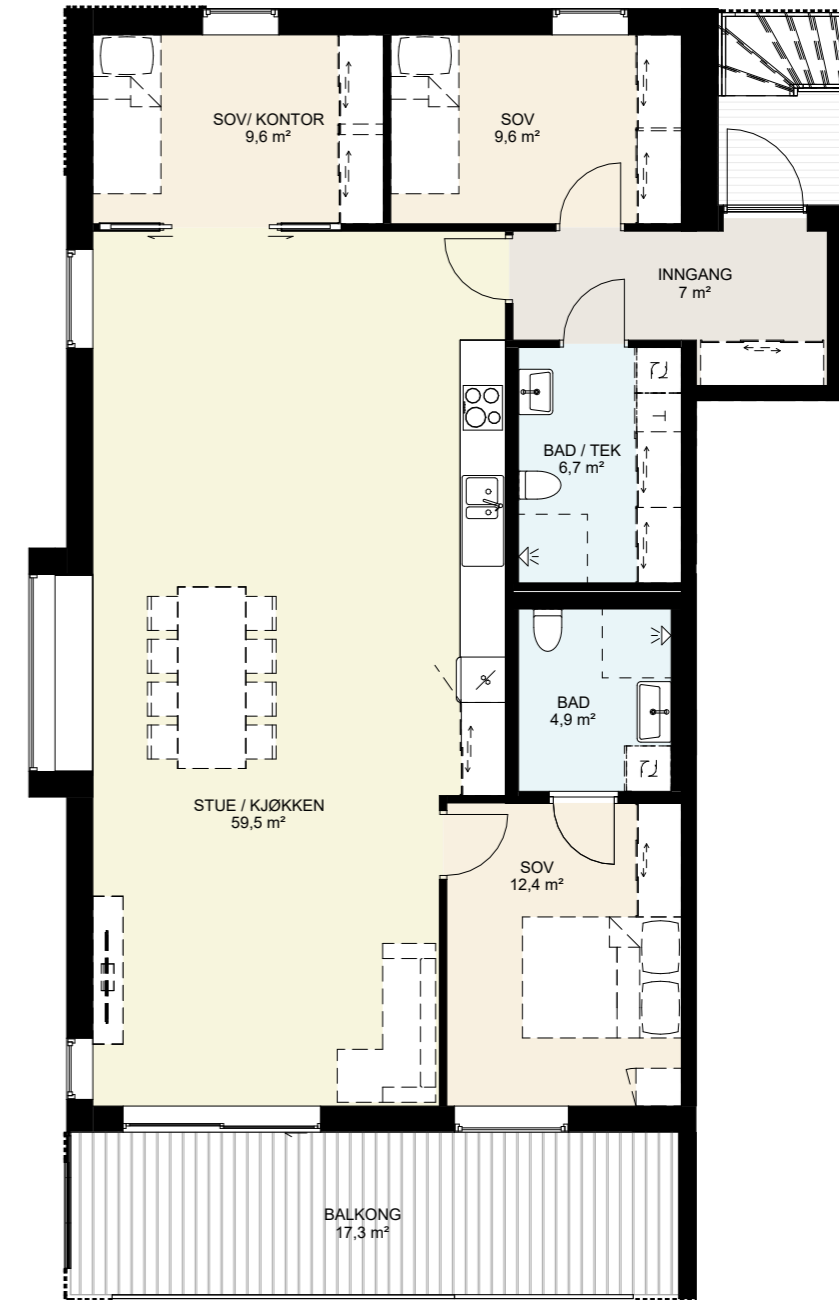
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Sportsbod: 5,0 m²



A206, A306, A406 – 115,4 m² BRA-i

Etasje: 2, 3, 4. etasje
TBA: 17,2 m²
Antall soverom: 3

Åpen stue- og kjøkkenløsning
Sportsbod: 5,0 m²



Hurra! Et helt nytt kjøkken!

Undersøkelser viser at det er særlig en ting boligkjøpere gleder seg til: Et helt nytt kjøkken! Et nytt og deilig kjøkken er hjertet i en splitter ny leilighet. Det setter standarden for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Her skal måltider tilberedes, samtaler flyte og minner skapes. Et moderne kjøkken gir ikke bare høyere bokvalitet, men også økt verdi og trivsel. Det er funksjonelt, stilrent og tilpasset dagens behov – akkurat slik en ny leilighet fortjener.



3D-illustrasjon.



Hvitevarer inkludert!

Det leveres integrerte hvitevarer fra Electrolux: induksjonstopp (60 cm), komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjølfrys – alt på plass den dagen du flytter inn. Enklere blir det ikke.





Enkel og oversiktlig elbil-lading fra Aneo

Alle parkeringsplasser i Gartnertunet parkeringsanlegg er planlagt med lademuligheter ved hver p-plass.

Aneo Mobility, landets største leverandør av elbillading til sameier, er med på Gartnertun-laget. To uker før din innflytting, eller når ladebehovet oppstår, kan du som boligkjøper bestille et ladeabonnement på Aneos nettsider. Når du har bestilt et ladeabonnement, sendes laderen i posten i løpet av få dager. Når den er mottatt, kobler du bare ladekabelen til bilen og du er klar til å bli fulladet.



I Gartnertunet trenger du kanskje ikke egen bil, i hvert fall ikke bil nr. 2

Bor du i Gartnertunet bor du også like i nærheten av Tønseth bussholdeplass. Herfra går det hyppige avganger mot Hamar, Brumunddal, Stange og mange flere steder.

Når du bor i en ny leilighet med buss-stopp rett utenfor, trenger du kanskje ikke en bil. Den enkle tilgangen til kollektivtransport gjør det raskt og praktisk å komme seg rundt uten å være avhengig av bil. Du sparer både penger på drivstoff, forsikring og vedlikehold, samtidig som du reduserer stresset med parkering og trafikk. I tillegg er det et mer miljøvennlig valg som gir deg større fleksibilitet i hverdagen.

Fast p-plass til egen bil

Gartnertunet har felles parkerings-anlegg i underetasjen. Kjøper du leilighet med parkeringsplass, har du fast plass til egen bil.

Det er utrolig behagelig å ha en fast parkeringsplass i underetasjen til leilighetsbygget. Du slipper å lete etter parkering og kan enkelt kjøre rett inn og ut fra din faste plass, uten å skrape is fra bilen eller måke vekk snø. Med heis direkte opp i etasjene, blir det ekstra komfortabelt – du slipper å bære tunge handleposer eller bagasje opp trapper. Det gir følelsen av trygghet og bekvemmelighet i hverdagen.



Ottestad byr på vakker natur og mange flotte turmuligheter og ikke minst med alt du trenger like ved!



Praktiske naboer

Det er både behagelig og praktisk å ha Rema 1000, Kiwi og Europris som dine nærmeste naboer. Du kan enkelt handle det du trenger, enten det er dagligvarer, husholdningsartikler eller gode tilbud – alt rett i nærheten. Det sparer tid og gjør hverdagen mer fleksibel, spesielt når du raskt trenger noe på vei hjem.



– Butikker med alt du trenger i tøffelavstand.



NÆROMRÅDET

Velkommen til Ottestad!

Ottestad ligger idyllisk til ved Mjøsa, bare noen få kilometer sør for Hamar, og er kjent for sin kombinasjon av vakker natur og gode bomuligheter. Området har et rikt kulturlandskap med åker, skog og innsjøer, som gir flotte muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Ottestad Idrettslag, turstier som Ottestadstien og nærliggende attraksjoner som Atlungstad Brenneri og golfbane gjør området til et allsidig og hyggelig sted å bo og besøke.



gartnertunet.

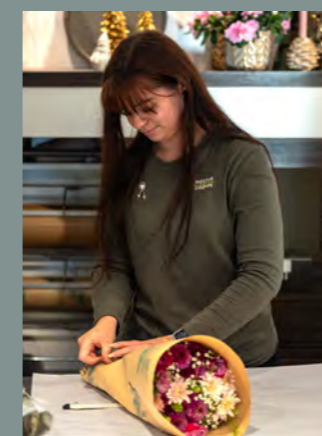
Foto: Elverum Vekst.

Vikasenteret

Vikasenteret er et moderne og hyggelig senter i Ottestad, sentralt plassert i Vikavegen. Det tilbyr en kombinasjon av shopping, helseforetak og sosiale møteplasser. Senteret huser åtte butikker. Her finner du også legesenter og café med en trivelig atmosfære.



– Café Idyll er hyggelig for både store og små.





Et nærområde for den turglade

Ottestad, med sin naturskjønne beliggenhet langs Mjøsa, tilbyr et rikt utvalg av turmuligheter for alle som elsker friluftsliv. Fra skogkledde stier til åpne kulturlandskap og vakre innsjøer, har området noe for alle aldre og nivåer.



gartnertunet.

Ottestadstien er en populær tur for både syklende og gående. Den binder sammen tettbygde boligområder og frodige jordbruksarealer i et landskap som veksler mellom noe av landets beste åkerjord, hamnehager, skog og mjøsstrand. Mer variert kan du knapt få det på Hedmarken!



Idrett i Ottestad – Idrettsparken

Med Ottestad Idrettspark har lokalsamfunnet et moderne idrettsanlegg som rommer alt fra fotballbaner til friidrettsfasiliteter. Idrettsparken er også en sosial arena, der publikum og spillere møtes for å heie på hverandre og skape samhold i lokalsamfunnet.

Idretten i Ottestad gir et flott tilbud til alle som ønsker å være aktive, enten det er gjennom konkurranseidrett eller mosjon.



Atlungstad golfbane: En opplevelse ved Mjøsa

Med spektakulær utsikt over innsjøen, frodige fairways og utfordrende hull er banen en favoritt blant både erfarne golfere og nybegynnere.

Banen er en 18-hullsbane som slynger seg gjennom det historiske kulturlandskapet ved Atlungstad Brenneri. Atlungstad Golf tilbyr ikke bare en flott spilleopplevelse, men også tilgang til et golfanlegg med topp fasiliteter, en hyggelig kafé og en proshop med et bredt utvalg av utstyr og klær. I tillegg er Atlungstad kjent for sitt aktive klubbmiljø, som arrangerer turneringer, kurs og sosiale sammenkomster gjennom sesongen.





Norges beste gårdsutsalg - kortreist kvalitet

Fredheim gårdsutsalg ligger på Fredheim gård, i vakre Stange Vestbygd - Nordens Toscana. Med en nydelig utsikt og et fantastisk vertskap er en handletur hit en opplevelse i seg selv. Utsalget byr på egg, saft, gele, sjokolade, kjeks, ost, grønnsaker og masse andre spennende matvarer. Hele 35 typer grønnsaker finner du her i sesongen.



Fredheim gårdsbutikk ble i 2021 kåret til Norges beste gårdsbutikk av HANEN.





Hoberg skole og Holmlund barnehage

Hoberg skole og Holmlund barnehage ligger sentralt i Ottestad og tilbyr gode oppvekstmiljøer for barn i nærområdet. Disse befinner seg i kort avstand fra Gartnertunet. Hoberg skole, som dekker klassetrinnene 1-7, er kjent for sitt inkluderende og engasjerende læringsmiljø, mens Holmlund barnehage tilbyr trygge og stimulerende rammer for barn i alderen 1-5 år, med fokus på lek, glede og utvikling.

Fra Gartnertunet er det enkelt å nå både skolen og barnehagen, noe som gjør det enkelt for besteforeldre som bidrar i en hektisk hverdag eller som vil ha litt ekstra tid med barnebarn.

Hamar sentrum – en kort busstur unna

Hamar sentrum er et pulserende og kompakt byområde ved bredden av Mjøsa, som kombinerer naturskjønnhet med urbane fasiliteter. Sentrum har en unik vifteformet utforming, med utsikt til innsjøen fra mange av byens kvartaler. Området byr på en rekke butikker, restauranter og tjenester.



*Matkvartalet –
Innlandets mat-
destinasjon midt i
Hamar Sentrum*



*På innsiden av bygården fra 1910, finner du mikrobryggeri,
cocktailbar, kaffebrenneri, delikatesse & osteforretning,
slakter, bakgård og hele åtte ulike street food-kjøkken!*



Nyt en drink i den unike Festiviteten Bar, eller opplev en unik konsertscene.



gartnertunet.



Historiske Victoria Hotel, Festivitetsbygget og Restaurant Victoriahaven, utgjør i dag Victoriakvartalet, som er et fantastisk nytt tilskudd til Hamar sentrum. Huset bidrar til et enda mer levende sentrum og hedrer samtidig historien til denne delen av Hamar by.

Samlet har kvartalet fire unike spisesteder, flere konsertarenaer, utleielokaler for selskap og konferanse, hotell og fantastiske Hamar Teater.



Der det tidligere ble dyrket de flotteste tulipaner skal det nå vokse opp tre leilighetsbygg og fire rekkehus. Gartnertunet skal bli et godt sted å bo med frodig, fargerikt uteområde. Med tulipaner selvsagt.



Foto: Widerøes Flyveselskap A/S - 1955



Foto: Widerøes Flyveselskap A/S - 1960

Tulipaner fra Tønseth i over 70 år

Tønseth Gartneri ble etablert for rundt 75 år siden og har siden den gang vært en viktig aktør innen norsk blomsterproduksjon. Gartneriet ble grunnlagt med et tydelig fokus på kvalitet og bærekraft, og spesielt dyrking av tulipaner har vært en hjørnestein i driften gjennom generasjoner.

I løpet av sin lange historie har Tønseth Gartneri opplevd både medgang og motgang. Et av de største tilbakeslagene kom i 2008, da en kraftig brann rammet gartneriet og førte til store ødeleggelser. Eierne og de ansatte viste imidlertid stor styrke og pågangsmot, og etter en krevende gjenoppbyggingsfase kom gartneriet tilbake i full drift.

Dessverre rammet en ny brann i 2012, som igjen påførte store skader på anleggene og produksjonen.



Norlys Arkitektur, med arkitekt Lukasz Rosochacki i spissen, setter bærekraft i sentrum av alle prosjekter. Med erfaring fra forskning og miljøvennlige prosjekter som Møystad Økotun, utvikler Rosochacki fremtidsrettede boliger gjennom innovativ og bærekraftig arkitektur. CO₂-beregninger og klimasmarte løsninger er en integrert del av designprosessen, noe som sikrer miljøvennlige og menneskeorienterte bomiljøer. Gartnertunet er et eksempel på hvordan arkitektur kan bidra til en grønnere fremtid uten å gå på kompromiss med funksjonalitet eller estetikk.

Arkitektens ord:

Bærekraftig arkitektur og miljøfokus

– Mitt mål er å skape menneskeorienterte bomiljøer hvor det å leve mer miljøvennlig blir en naturlig del av hverdagen. Jeg tror at bærekraft ikke bare handler om materialvalg og energibruk, men også om hvordan mennesker lever og samhandler med omgivelsene sine. Arkitektur skal være intuitiv – bærekraft må føles naturlig og integrert i hverdagen, forteller arkitekt Lukasz Rosochacki.

– Gartnertunet er et prosjekt der vi kombinerer funksjonalitet, estetikk og bærekraft på en gjennomført måte. Prosjektet består av tre boligblokker og én rekkehusbygning med fire boenheter – totalt 68 boenheter – samt en underliggende parkeringskjeller. Målet har vært å skape et boligområde som harmonerer med naturen og den historiske arven fra området, som tidligere var kjent for sine tulipanveksthus. Historien om tulipandyrkingen i området har vært en viktig inspirasjon. Vi har valgt en fargepalett med rødlige og gule nyanser som refererer til tulipanene, kombinert med grønne og jordnære toner inspirert av naturen rundt. De tre boligblokkene får hver sin hovedfarge med tilhørende sekundærfarger for å skape variasjon og visuell identitet. Det handler om å forankre bygningene i stedets historie og natur.

Materialvalg – en viktig del av bærekraftig arkitektur

– Vi har valgt trekledning som hovedmateriale fordi det gir et naturlig og varmt uttrykk, samtidig som det er et miljøvennlig valg. I tillegg tilfører vi enkelte fasadeelementer for å skape variasjon og moderne detaljer. Materialene er valgt med tanke på holdbarhet og minimalt miljøavtrykk – alt med mål om å styrke koblingen mellom byggene og naturen rundt.

Lukasz forteller videre om hvordan han har balansert behovet for privatliv med ønsket om fellesskap i bomiljøet.

– Hver leilighet har romslige balkonger på mellom 10 og 20 m², noe som gir gode muligheter for avslapning og samvær utendørs. Balkongene får en harmonisk blanding av stål og solid rekkverk, slik at sollys kan strømme inn og samtidig sikre innsyn. I tillegg fungerer den brede svalgangen ved inngangene som et ekstra privat og sosialt rom. Vi ønsker å legge til rette for et balansert bomiljø der folk føler seg trygge, samtidig som det er enkelt å delta i fellesskapet.



NORLYS
arkitektur

Parkeringsløsning som gir et bilfritt og fint tun

– Parkeringskjelleren blir plassert under bakken og dekket med gress for å skjule den fra synet. Dette gir et renere visuelt inntrykk av området, samtidig som det oppfyller behovet for parkeringsplasser uten å gå på bekostning av utearealene.

Flytt inn og gled deg allerede nå

Arkitekten håper at beboerne vil oppleve et hjem der bærekraft og komfort går hånd i hånd.

– Gartnertunet skal være et sted hvor folk trives, med grønne omgivelser som innbyr til fellesskap og kontakt med naturen. Hvis vi klarer å skape et miljø hvor det å leve bærekraftig føles lett og naturlig, da har vi lykket, avslutter Rosochacki vel vitende om at han har jobbet hardt for at Gartnertunet skal bli et prosjekt med både sjel og fremtidsperspektiv.

Lukasz Rosochacki, Arkitekt
NORLYS arkitektur AS

Informasjon fra megler

Gartnertunet - SALGSTRINN 1

OPPDRAKSTAKER

EiendomsMegler1 Innlandet AS
Avdeling Nybygg, Hamar
Strandgata 15
2317 Hamar
Orgnr.: NO 945 727 306

Ansvarlige meglere

Gro Rakstad
Prosjektmegler / Eiendomsmegler MNEF
Tlf.: 971 22 404 | epost: gro.rakstad@emlinnlandet.no

Thomas Rusten
Prosjektmegler / Eiendomsmegler
Tlf.: 902 23 545 | epost: thomas.rusten@emlinnlandet.no

EIERFORHOLD

Utbygger

Tønseth Utvikling AS
Hertzbergs gate 34, 2318 Hamar
Orgnr. 999 327 451

EIENDOMSBETEGNELSE

Adresse:

Gartnertunet har en meget fin beliggenhet øverst i Bekkelaget. Eiendommen kan bli sammenføyd, fradelt, seksjonert og tildelt nye adresser fra Stange Kommune.

Eierform

Selveier, salgstrinn 1 hus A.

Registerbetegnelse

Eiendommen har matrikelnummer Gnr. 16, bnr. 32 i Stange kommune (3413). Registerbetegnelsen kan bli endret i forbindelse med fradeling/sammenføring av tomteareal.

GENERELL INFORMASJON

Gartnertunet er et nytt og moderne boligprosjekt som ligger øverst i Bekkelaget i Ottestad. Prosjektet ligger i et etablert

boligområde og har en unik beliggenhet med nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Det er kort gåavstand til butikker, barnehage, skole, turområder og bussholdeplass. Det går ofte busser både ned til Hamar og til Stange. På Gartnertunet vil du bo moderne og bekvemmelig. Få friheten til å bruke tiden på det du ønsker, om det er sykkeltur, golfur eller småturer. Her er du omgitt av flotte og naturlige rekreasjonsområder året rundt.

Gartnertunet sin visjon er å skape et bomiljø som det er trivelig å bo og leve i, med et inkluderende bomiljø som bidrar til sosial bærekraft og trivsel. Et sameie med beboere i alle aldre og med innholdsrike fellesarealer hvor man kan delta om man ønsker.

Gartnertunet er planlagt å utbygges i fire trinn, tre leilighetsbygg og fire rekkehus. Første salgstrinn består av et bygg med til sammen 23 leiligheter og fellesstue i tillegg til parkeringskjeller med boder og tekniske rom. Byggene vil være i varierende størrelser og utforming som vil skape variasjon og flotte felles utearealer. Leilighetene vil ha størrelse fra 49-115 kvm, noe som gir gode muligheter til å finne en leilighet som passer nettopp deg.

Hus A, Amaryllis, er plassert slik at både utsikten og tomtens områder utnyttes best mulig. Forskyvningen av bygningene i forhold til hverandre legger til rette for et luftig areal med et tun med hyggelige sittegrupper og leke- og aktivitetsområder. Mellomrommene mellom byggene er også etablert for å skape et lettere uttrykk, sikre gode solforhold for leilighetene. Det blir et bilfritt tun da parkering vil være i parkeringskjeller. Inngangspartiet til leilighetene vil ligge på oversiden mot Arnljot Johnstads veg.

Mange av leilighetene i øvre etasjer vil få en nydelig utsikt mot Mjøsa og omkringliggende kulturlandskap. Alle leiligheten har vestvendte uteplasser/balkonger. I første boligplan vil det bli et romslig fellesareal/fellesstue og kontor hvor beboere kan møtes uformelt i hverdagen eller leie til private selskaper. I neste byggetrinn er det planlagt en gjesteleilighet som beboere kan leie til besøkende.

Alle leilighetene vil være på ett plan med alle nødvendige funksjoner for en enkel og god hverdag. Leilighetene har gode og gjennomtenkte planløsninger, og så å si alle leilighetene i hvert plan er gjennomgående med adkomst fra svalgang. Endeleilighetene mot sørøst vil ha adkomst direkte fra heis/trappehus. De største leilighetene får fleksible løsninger hvor det ekstra soverommet ligger i tilknytning til stuen og kan enkelt benyttes som gjesterom, hjemmekontor eller tv stue. De fleste leiligheter har i tillegg enten to bad eller bad og gjestetoelett.

Fasadene vil ha en fin variasjon mellom trepanel og/eller fasadeplater, med mulig innslag av andre materialer der arkitekten måtte ønske det. Dette er solide materialer som er værbestandig og tåler områdets klima godt. Rekkverk på balkonger vil bli en kombinasjon av tre og stål eller aluminium. Gulv på balkongene vil være impregnert material i tre eller børstet overflate. På bakkenivå blir det belegningsstein/heller eller impregnert materiale i tre.

Gartnertunet leveres med god standard på teknisk anlegg, materialvalg og innredninger. Kjøkkeninnredning leveres fra anerkjent leverandør med moderne fronter og integrerte hvitevarer som stekeovn, nedfelt koketopp i type induksjon, helintegreert oppvaskmaskin og helintegreert kjø- og frys. Gulv leveres med en 14 mm hvitpigmentert 3- stavs eikeparkett med tilpasset gulvlist. Bad leveres med 30x60 cm keramiske fliser på gulv og vegger, nedsenket grube i dusjsonen med mindre fliser 10x10 cm, veggmontert toalett, heldekkende servant med innredning og speil med integrert belysning. På hovedbad og entre leveres LED-downlights innfelt i himling. Det blir levert vannbåren varme i gulv med unntak soverom og bod Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning uten kjøling for hver enkelt leilighet fra eget luftbehandlingsanlegg. Egen kjøkkenventilator med kull- eller plasmafilter.

I salgs- og byggeprosessen vil kjøpere få anledning til å påvirke enkelte materialvalg og innredningsvalg. Prosjektet vil bli prosjektert og bygget i henhold til teknisk forskrift av 2017, versjon gjeldene på rammesøknadstidspunktet. Rammetillatelse forventes i løpet av sommeren 2025 og det tas således forbehold om forhold som kan dukke opp og som ikke er kjent.

Gartnertunet salgstrinn 1 vil bli organisert som

et eierseksjons sameie. Utbygger forbeholder seg retten til enten å velge en løsning med ett eierseksjons sameie felles for alle, eller flere sameier, eller endre senere bygge-/salgstrinn til borettslagsmodellen. Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter og næringsdel, samt eierbrøken som følge av dette.

Fellesarealer, selskapslokale

Gartnertunet skal bli et sted der beboerne trives sammen og hvor nye, gode naboskap knyttes. Det å bli kjent med naboen er kanskje det viktigste for trivsel, trygghet og tilhørighet i et bomiljø. Gartnertunet vil det bli tilrettelagt for sosiale soner som kan benyttes til naturlig samlingssteder. I første etasje i hus A det bli ett stort flott allrom med kjøkken og god plass til langbord og sittegruppe. I tillegg et kontor og toalett. Lokalene kan leies til privat samling av venner og familie når det er behov for dette. Det er også planlagt en gjesteleilighet i neste byggetrinn som kan leies til overnattingsbesøk i helger. Perfekt for en familie på besøk.

Utomhus vil det tilrettelegges med en fin terrasse utenfor fellesrommet og et hyggelig tun for at man slå av en prat med naboen. I Gartnertunet vil det bli enkelt å bli kjent med naboen og nyte godt av nabolagets mange muligheter for de som ønsker.

Gartnertunet har samarbeid med nabolagsappen Heime. Heime er et selskap som legger vekt på trivsel og fremme det sosiale i et nabolag, samtidig utnytte nabolagets mange fordeler. Appen muliggjør enkel kommunikasjon nabøene imellom og gir tilgang til delingsløsninger og fellesaktiviteter. Den kan også brukes til eksterne tjenester, som bildedelingsløsning o.l. Heime vil inviterer til «eventer» for kjøperne i prosjektet fra byggestart og frem til innflytting, slik at beboere kan bli kjent med mulighetene.

TOMT OG BELIGGENHET

Beliggenhet

Gartnertunet ligger i et etablert boligområde med umiddelbar nærhet til butikker, barnehage, skole, turområder og bussholdeplass. Bussen går ofte både ned til Hamar og inn til Stange.

Like i nærheten av Gartnertunet er det tilgang til flotte turområder sommer som vinter. Det er merkede turstier, bl.a. den kjente Ottestadstien som tar deg rundt i det flotte område, ned til

INFORMASJON FRA MEGLER

Mjøsa og bort til Atlungstad golfbane. Er det snørike vintere er muligheten for oppkjørte skispor i det duvende åkerlandskapet. Til Hamar sentrum er det ca. 4 km. Her finnes det et bredt utvalg av kaféer, restauranter, butikker, jernbanestasjon og ulike kulturarrangementer som lett kan nås via bussen som stopper rett ved eiendommen.

Areal og type

Tomten er regulert til boligformål og er på ca 6 daa. Tomten kan bli fradelte for de ulike salg- og/eller byggetrinnene.

Planområdet er avgrenset av privat enebolig mot vest, Holmlundvegen mot nord, Arnljot Johnstads veg (gamle gartneriet med mulig fremtidig bygg) mot øst, Tulipanhagen leilighetsbygg og næringsarealer med forretninger mot sør.

Tomtens beskaffenhet

Gartnertunet vil bli opparbeidet med fine grønne fellesområder rundt byggene. Det vil bli varierende beplantning av grønne vekster, gangveier med grus/asfalt/belegningsstein, noen lekeapparater og sosiale soner med sitteplasser som vil være tilgjengelig for beboere. Opparbeidelse vil skje i takt med utbygging og ferdigstilling til overtagelse så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden.

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

Adkomst

Innkjøring til parkeringskjeller blir fra Holmlundvegen, inn under hus A. Innkjøringen vil gjelde for hele området og for alle kommende byggetrinn i prosjektet. Fra parkeringskjeller under hus A og B blir det adkomst via heis og trapperom til alle boligetasjene. Hus C og rekkehusene vil få utvendig adkomst fra parkeringskjeller via hus A eller B.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Interne stikkveger er sameiets fellesansvar.

Oppvarming/ventilasjon

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme, med unntak soverom og bod som leveres uten varmekilde. Bygget blir tilknyttet nærvarmeanlegg. Forbruk av oppvarming og

varmtvann blir målt med individuelle målere og avregnes den enkelte seksjon. Sameiets grensesnitt til den termiske leveransen, er på sekundærsiden av varmeveksler, som er plassert i sameiets tekniske rom. Kostnader for varme til fellesarealer, varmetap fra rør frem til den enkelte leilighet etc. blir belastet sameiet felleskostnader og fordelt mellom boligene etter den ordinære felleskostnadsbrøken.

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning uten kjøling i hver enkelt leilighet. Egen kjøkkenventilator med kull- eller plasmafilter. Det leveres et eget ventilasjonsanlegg for garasjeanlegg med boder.

Parkering/boder

For leiligheter med p-plass legges det opp til parkering i kjellerplan, plan U. Det fremkommer av den enhver tid oppdaterte prislisten detaljert informasjon om hvilke leiligheter som har medfølgende garasjeplass(er). Det tilrettelegges for lastbalansert ladeanlegg for el-bil. Ladeboks kan kjøpes som tilvalg i tilvalgsprosessen. Når hele området for Gartnertunet er ferdig utbygd, vil det være anlagt gjesteparkering på området. I perioden frem til ferdigstilling vil gjesteparkeringen kunne få en annen plassering på tomten. Gjesteparkering i nærområdet etter gjeldene regler.

Det vil i plan U legges opp til sportsboder og teknisk rom. Sykkelparkering delvis i plan U, samt låsbar sykkelbod i nærheten av hovedinngangen.

Areal

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

Bruksarealet er beregnet iht. reglene i NS 3940:2023 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger. Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de angitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Hver leilighet får disponere hver sin sportsbod på minimum 5 kvm.

Parkeringsanlegget planlegges organisert som anleggseiendom. Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser og hver sin sportsbod. Disse vil ligge i egen anleggseiendom som organiseres og driftes

av Sameiet Gartnertunet Felles. Utbygger tar likevel forbehold om alternativ organisering av arealet (se forbehold).

ØKONOMISKE FORHOLD**Kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene. Det er kommunen som fastsetter nivå for disse avgiftene og det tas forbehold om endringer i avgiftsnivået.

Eiendomsskatt faktureres direkte fra Stange kommune og kommer i tillegg. Eiendomsskatten og størrelsen på denne blir vedtatt i kommunestyret hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen. Herunder vedtas også neste års skattesats, hvilke eiendommer som skal fritas for eiendomsskatt og hvorvidt kommunen skal ha bunnfradrag. For bolig og fritidseiendom er satsen vedtatt til 2,7 promille 2025.

Stipulerte felleskostnader

Fordeling av de ulike kostnadspostene i driftsbudsjettet for sameiet; Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv, internett, fellessameiet og Heime fordeles med lik andel per seksjon. Det samme gjelder av antall garasjeplasser for den enkelte seksjon. Kostnader til Sameiet Gartnertunet Felles fordeles etter nøkkel som til enhver tid følger av vedtektene til Sameiet Gartnertunet Felles.

Fellesavgiftene er iht. utkast til budsjett og dekker; forretningsførsel, revisjon, styrehonorarer, arbeidsgiveravgift, innleid vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, service/drift/vedlikehold av tekniske anlegg, bygningsmessig forsikring, kommunale avgifter som renovasjon og vann/avløp, strøm/energi fellesarealer, grunnpakke TV/internett, brøyting/strøing, Heime, drift/vedlikehold av felles garasjeanlegg og bidrag til huseierforening som har ansvar for drift/vedlikehold av utomhusanlegg og anlegg/bygninger til felles benyttelse. Endelig kostnadsnivå avhenger av hvilke tjenester sameiet kjøper og hvilket forbruksmønster beboere har.

Mindre leiligheter vil ha et høyere stipulert beløp per kvm BRA-i enn større leiligheter. Månedlige fellesutgifter for den enkelte

leilighet må forstås som stipulerte og iht. 2025-priser da budsjett ikke hensyntar ev prisøkninger på kostnader og tjenester fra 2025 til innflytting ved overtakelse. Det henvises til prislisten hvor felleskostnadene for den enkelte leilighet fremkommer.

Fyringsutgifter

Fyring og varmtvannsforbruk i hver leilighet betales separat iht. egen måler direkte til leverandør. Det tas forbehold om at det kan tillegges i de månedlige felleskostnadene med et stipulert à konto beløp. Den årlige kostnaden vil variere etter størrelse og beliggenhet til leiligheten samt eget forbruksmønster.

Strømutgifter

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

Likningsverdi

Likningsverdi fastsettes etter at boligen er ferdigstilt.

Bygningsforsikring

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest**

Utbygger vil utstede minimum midlertidig brukstillatelse innen overtagelse. Ferdigattest vil bli utstedt når utbyggingen innfrir de krav kommunen setter for utstedelse av ferdigattest.

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

Tinglyste pengeheftelser/heftelser:

Eiendommen selges fri for pengeheftelser, dog med unntak for heftelser som ev. påhviler sameiet. Heftelser som vil følge eiendommen:

- Bestemmelse om vannledn. Doknr. 102013-1, tinglyst 08.10.1943
- Best. om adkomstrett. Vegvesenets betingelser vedtatt. Doknr. 102329-1. tinglyst 01.08.1948
- Best. om adkomstrett. Rettighetshaver gnr 16 bnr 267. Doknr. 6641-1. tinglyst 20.05.1992

Tinglyste dokumenter på eiendommen er tilgjengelig hos megler. Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som vedrører sameiet, naboforhold eller som følge av privat- og/eller offentligrettslige krav, herunder heftelser som gjelder vei, vann, avløp og tilliggende rettigheter og forpliktelser.

Alle seksjonseiere har panterett i hver seksjon som følge av sameieforholdet jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre rettigheter og forpliktelser

Den enkelte sameier plikter seg til å innrette seg etter sameiets vedtekter og gyldige fattede vedtak på generalforsamling/ årsmøtet for sameiet. Det er utarbeidet et forslag til vedtekter, dette ligger vedlagt prospektet. Det tas forbehold om tilpasning av vedtektsutkastet før det blir endelig vedtatt på stiftelsesmøte for sameiet.

Dersom det blir etablert mer enn ett sameie, vil dette kunne medføre at det vil bli tinglyst rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk, drift og vedlikehold/utskiftning i tilknytning til fellesområder som uteområder, adkomst, ledningsnett og lignende forhold.

Offentlige planer

Området vil bli utbygget i henhold til gjeldende bestemmelser i reguleringsplan for Tønset, datert 14.12.2022, mindre endring vedtatt 21.10.2024.

For kopi av gjeldende reguleringsplan, eller informasjon om øvrige reguleringsplaner i området, ta kontakt med megler. Det tas derfor forbehold om forhold som p.t. ikke er kjent. Kjøper må påregne byggeaktiviteter for resten av utviklingsområdet. Rammetillatelse foreligger, datert 12.06.2025.

Energimerking

Alle leilighetene overleveres ferdig energimerket. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift 2017. Det er ventet at leilighetene vil få en klassifisering i kategori A eller B.

ØVRIGE FORHOLD

Overtakelse

Leilighetene planlegges ferdigstilt i perioden 1. kvartal til 2. kvartal 2027, under forutsetning av vedtak om igangsetting 3. kvartal eller 4. kvartal 2025. Kjøpere vil bli holdt løpende oppdatert om denne utviklingen, og det tas forbehold om overtagelse i henhold til byggestart, fremdrift, solgte enheter samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

1. Nødvendige offentlige godkjenninger. Dette omfatter eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Tilfredsstillende forhåndssalg i salgstrinn 1 tilsvarende minimum 60 % av antall enheter og/eller leilighetenes totale verdi.
3. Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
4. Vedtak om igangsetting i utbyggings-selskapets styre

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.06.2026. Forbehold anses avklart først når selger har avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke er oppfylles eller avklares innen nevnte frist er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår.

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

Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig-/næringsseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sameiets felleskostnader som følge av dette. Selger forbeholder seg retten til å transportere kjøpekontrakt fra Selger til et annet selskap uten samtykke fra Kjøper.

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

Felleskostnader fordeles delvis per kvm BRA, og delvis på antall boligenheter. Dette medfører at mindre boliger får høyere felleskostnader pr. kvm BRA enn større boliger. Det tas forbehold om endringer

i fordelingsprinsipper og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig, som først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sameiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår.

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

Selger tar videre forbehold om at bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Inntegnede møbler/utstyr/inventar/hvitevarer medfølger nødvendigvis ikke, og det kan forekomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Det kan være avvik mellom salgsmaterialet og den endelige leveransen. Slike mangler utgjør ingen mangel ved selgers leveranse, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Illustrasjoner av kjøkken på tegninger er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Kjøkken leveres iht. nærmere detaljert tegning fra kjøkkenleverandør.

Illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, plantegninger m.m. er presentert for å synliggjøre den ferdige bebyggelsen, men kan ikke anses å inngå i leveransen eller detaljer for utførelse. Det vises til leveransebeskrivelsen inntatt i dette prospektet. Leveransebeskrivelsen er bindende for selger og er en del av kjøpekontrakten på boligen.

Selger tar forbehold om at Kjøper godtar at Selger og Megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet/salgoppfølgingen.

Visning

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

Boligselgerforsikring

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

Omkostninger kjøper

Kjøpers omkostninger fremkommer av prislisten. Omkostningene inkluderer

startkapital til sameiet, dokumentavgift av andel tomteverdi beregnet etter eierbrøk og tinglysingsgebyr for skjøte.

I tillegg betaler kjøper for tinglysing til egen finansiering med kr 500,- pr. panterettsdokument. For nærmere opplysninger om omkostninger vises det til prisliste og vedlagt utkast til kjøpekontrakt.

Meglers vederlag

Det er mellom selger og megler avtalt en provisjon på kr 45.000 pr. solgte enhet. Oppgjørshonorar er avtalt til kr. 5.625 pr. enhet. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver. I tillegg kommer eventuelle visnings- og markedsføringskostnader.

Tilvalg

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

Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgs menyen vil inneholde opplysninger og priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet. Dersom kjøper ønsker å få utført endringen og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

Garantier

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

Eventuell transport av avtalen

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke

INFORMASJON FRA MEGLER

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

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

Avbestilling

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før varslet igangsetting skal Kjøper betale en normaltaperstatning til Selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte kjøpesummen. Ved avbestilling etter varslet igangsetting vil Kjøper holdes ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen.

Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av Kjøper. Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt. Hvis kontrakten ikke gjennomføres, vil renter på innbetalte forskudd tilfalle Kjøper.

Personopplysningsloven

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

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018, nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er meglerforetaket pliktig

til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesum som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra konto i norsk bank.

Lov som regulerer salget

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Budgivning

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

Den bindende kjøpsbekreftelsen må inneholde finansieringsbekreftelse, eller kontaktinformasjon til en bankkontakt som kan bekrefte finansiering.

Bindende kjøpsbekreftelse følger vedlagt dette

prospektet. Skjemaet kan også lastes ned fra prosjektets hjemmeside: gartnertunet.no.

Finansiering

Når du skal kjøpe bolig, kan Sparebank 1 Østlandet hjelpe deg med finansieringen. Sparebank 1 Østlandet er representert i hele landet og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Verdivurdering/e-takst

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

20.12.2024

Leveransebeskrivelse

Gartnertunet - SALGSTRINN 1

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om de til nå planlagte bygnings- og installasjonstekniske kvalitetene som er innarbeidet i prosjektet Gartnertunet, og hva som inngår i selgers leveranse. Det tas forbehold om eventuelle feil i teksten. Det kan forekomme avvik mellom teknisk beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller vil denne beskrivelsen være førende for leveransen. Mindre endringer som følge av detaljprosjekteringen og dialog med planmyndigheter må påregnes.

GENERELT:

Gartnertunet er et nytt og spennende boligprosjekt i flotte Bekkelaget i Ottestad. Beliggenheten er unik, både landlig og sentralt. Det er gåavstand til butikker, skole, barnehage, turområder og blomsterutsalg. I tillegg er det et steinkast til buss som ofte går inn mot Hamar.

Boligprosjektet Gartnertunet er planlagt med 64 leiligheter fordelt på 3 blokker og 4 rekkehus. Prosjektet er delt i 4 salgstrinn. Denne leveransebeskrivelsen er laget for salgstrinn 1, som består av Hus A (eierseksjon) med underliggende parkeringskjeller. Øvrige bygg vil bli lagt ut i takt med salg og utbygging. Det tas forbehold om antall sameier som vil bli etablert. Videre salgstrinn er ikke ferdig planlagt og prosjektert. Utforming, innhold og leilighetsmiks kan derfor avvike fra dagens plan, som følger av marked, salg og etterspørsel.

Utbygger av Gartnertunet er Tønseth Utvikling AS. Tønseth Utvikling AS eies av Husebyenga Eiendom AS, BEIAS Gruppen AS og Multi Bygg AS. BEIAS Gruppen AS er gjennom sine selskaper, blant annet Nordbolig, en bolig- og eiendomsutvikler i Innlandets. Husebyenga Eiendom AS er et heleid datterselskap av Bryn Eiendom som er største eier og forvalter av kontoreiendom på Bryn i Oslo. Multi Bygg AS er et lokalt entreprenørselskap basert i Brumunddal.

Med forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg og offentlige godkjenninger, vil prosjektets salgstrinn 1 kunne bli igangsatt i tidsrommet 3.-4. kvartal 2025. Med en stipulert

byggetid på ca. 18. måneder vil dette bety en forventet ferdigstillelse 1.-2. kvartal 2027. Oppstart og/eller ferdigstillelse kan bli endret. Prosjektet vil bli prosjektert og bygget i henhold til Teknisk forskrift av 2017 med gjeldende revisjoner på det tidspunktet rammetillatelsen ble gitt.

REGULERINGSPLAN

Bygningene skal oppføres på gårdsnummer 16 og bruksnummer 32 i Stange kommune. Eiendommen er benevnt som Tønseth, se "Reguleringsplan for Tønseth" detaljreguleringsplan med planID 341. Ikrafttredelsesdato 14.12.202, og sist behandlet 22.10.2024. Det er søkt om rammetillatelse for prosjektet, men søknaden er ikke ferdigbehandlet.

UTOMHUS OG TOMT

Felles utomhusområder skal opparbeides. Grøntarealer, lekearealer, gangveier mv. som inngår som del av tomten, planlegges disponert som et felles utomhusareal i "Sameiet Gartnertunet Felles".

Opparbeidelsen vil bli fordelt felles for alle byggetrinnene og vil skje trinnvis i takt med utbyggingen, med slutføring sammen med byggetrinn 4, dog hensyntatt årstiden. Generelt må det påregnes at utomhusarealene og gater/fortau ikke vil bli ferdigstilt dersom overlevering skjer i vinterhalvåret.

Eierseksjonssameiet står ansvarlig for driftsutgifter av fellesarealer og utomhusarealer inkl. brøyting av fortau, intern- og adkomstveier, lekearealer etc.

Det er utarbeidet en foreløpig utomhusplan. Denne planen blir lagt til grunn ved den videre detaljprosjekteringen av utearealet. Det er lagt vekt på bruk av ulik vegetasjon og materialvalg på veier og plasser som bidrar til å skape et trivelig bomiljø. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger og/eller endringer i forhold til gitt rammetillatelse når det kommer til utomhusarealene. Det kan forekomme noen

avvik på denne planen når detaljprosjektering er ferdig utført.

VEGER OG PLASSER: Innkjøringsveg, gangveier og plasser opparbeides i kombinasjon med asfalt, belegningsstein, grus, bark, gress ol. Avgrensning mellom gang- og kjørearealer til grøntarealer utføres med kantstein der det er hensiktsmessig. Kjøreadkomst til eiendommen skjer fra Holmlundvegen, med nedkjøringsrampe til kjeller jf. utomhusplanen. Opparbeidelse av fortau og nye veier inntil fylkes- og kommunale veier skjer i tråd med egnet fremdrift.

BEPLANTNING OG FELLES HAGE: Det blir anlagt ulike busker, trær og beplantning i fellesområder som illustrert på utomhusplan. Det utarbeides en veileder til sameiet som vil være retningsgivende for beplantning av utomhusarealer.

RENOVASJON: Felles avfallsøsning med søppel-sortering levert som Molok avfallssystem eller lignende, dimensjonert for alle boenhetene i prosjektet. Plassering vist på utomhusplan. Det tas forbehold om godkjenning av plassering. Det kan bli en midlertidig løsning ved innflytting for det første salgstrinnet i påvente av ferdigstillelse av andre salgstrinn. Hver beboer bringer selv sitt søppel til et antall nødvendige fraksjoner.

BELYSNING: Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning. Veggmontert belysning ved hovedinnganger og innkjøring til garasje. Belysning av veier, plasser og gårdsrom utføres med pullertlamper el., plassering vil bli tilpasset ved endelig utomhusplan. Alle fellesområder får belysning av god kvalitet og design. Det gjelder parkeringskjeller, trapperom, svalgang og uteområder. Belysning vil styres av bevegelse, eller tidsur. Forbruk på egen måler til sameiet.

UTVENDIG TAPPEKRAN: Det monteres frostfri utekran i tilknytning til fellesleiligheten i Hus A.

SYKKELPARKERING: Det skal etableres eget bygg for felles sykkelparkering. Bygget blir låsbart med tak og gittervegger. Plassering blir i nærheten av Hus A og B. Før Hus B blir bygget, vil det bli midlertidig løsning for sykkelparkering.

POSTKASSER: Felles låsbart postkasseanlegg i fellesleiligheten i Hus A, ev. utvendig ved hovedinngangen til Hus A. Det tas forbehold om at Posten godkjenner plassering.

GARASJE - PARKERING OG SPORTSBODER

Parkering etableres i underliggende parkeringskjeller. Av prislisten fremkommer det hvilke leiligheter som selges med parkeringsplass i kjeller, eller som kan kjøpes mot tillegg. Fri høyde i garasjeanlegget er minimum 210 cm. Langs vegg og mellom p-plasser kan det være installasjoner eller konstruksjoner som gir noe lavere høyde. Hver garasjeplass får tilgang til åpning/lukking av garasjeport.

P-plassene varierer i størrelse i forhold til hvor de er plassert, med brutto bredde fra 240 cm. Langs vegg og mellom p-plasser kan det være installasjoner eller konstruksjoner som gir varierende bredde. Merk at bredden på p-plass kan avvike fra anbefalte parkeringsnormer. Selger planlegger at parkeringskjeller blir etablert anleggseiendom. Kjøper som erverver parkeringsplass sammen med eller i tillegg til leilighetskjøpet, vil uavhengig av organisering få rett til å disponere en parkeringsplass. Kjøper forplikter seg til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler mv. som fastsettes for garasjeanlegget. Selger vil blant annet kunne fastsette bestemmelser om at alle, eller deler av parkeringsplassene, ikke kan selges til andre enn eiere av boliger i Gartnertunet eller til eiere i enkelte av boligselskapene. Dette avhenger av hvilke krav som følger av reguleringsplanen eller rammetillatelsen. Vedtektene vil videre inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av felleskostnader, om bruk, disponering over HC-plasser, mv.

Selger har rett til å velge organisering av garasjeanlegget. Alternativ organisering kan for eksempel være tilleggsdel eller egen/egne parkeringsseksjoner, tinglyst bruksrett, ideell andel i et garasjelag o.l.

Alle leiligheter får hver sin sportsbod på minimum 5 m². Det gjøres oppmerksom på at det som lagres i sportsboder skal kunne tåle denne type lagring. Sportsboder er ikke egnet for lagring av klær, papirer og lignende på grunn av fukt, støv, etc.

Merk: Parkeringsplasser og sportsboder som ikke er fordelt eller solgt til kjøpere, boligselskap eller andre, tilhører selger også etter at boligene er ferdigstilt og overtatt. Selger står fritt til å selge/leie ut plassene/bodene. Det skal foregå en trinnvis utbygging og det kan føre til at noen av de som har fått tildelt parkeringsplass og/eller sportsbod ved

LEVERANSEBESKRIVELSE

innflytting må bytte, enten permanent eller midlertidig, ettersom parkeringskjelleren utbygges. Bytte av parkeringsplass eller sportsbod utløser ikke krav om erstatning. Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser og sportsboder.

FELLESAREALER

I Hus A og Hus B er det foreløpig planlagt at skal det etableres lokaler som skal kunne disponeres av alle Sameierne i Gartnertunet. I Hus A vil det være "Felleshus" som bla. kan inneholde samlingslokaler, kjøkken og kontor. I Hus B ser man på muligheten for rom som kan disponeres for overnatting, kontor eller lignende. Begge med tilhørende uteareal. Lokalene vil eies av Sameierne gjennom Sameiet Gartnertunet Felles som regulerer bruken og driften.

HEIME OG DELINGSLØSNINGER: Gartnertunet har samarbeid med nabolagsappen Heime. Heime er et selskap som legger vekt på trivsel og fremme det sosiale i et nabolag, samtidig utnytte nabolagets mange fordeler. Appen muliggjør enkel kommunikasjon naboene imellom og gir tilgang til delingsløsninger og fellesaktiviteter. Den kan også brukes til eksterne tjenester, som bildedelingsløsning o.l. Heime vil inviterer til «eventer» for kjøperne i prosjektet fra byggestart og frem til innflytting, slik at beboere kan bli kjent med mulighetene.

BILDELINGSLØSNING: For beboerne i Gartnertunet er det planlagt levering av felles bildelingsløsning når parkeringskjeller er ferdigstilt. Løsningen er finansiert gjennom en abonnementsordning som dekkes inn gjennom felleskostnadene, mens alle leieinntekter fra beboernes bruk tilfaller sameiet. Ordningen kan endres i takt med utbyggingen av området og etter behov. Tanken er at beboerne får en forutsigbar og problemfri bildelingsordning, hvor det er et selskap som tar ansvaret for alle bilrelaterte oppgaver, inkludert transport til service, dekkskift, bilvask, booking av service og generell drift. Beboerne får tilgang til en moderne og brukervennlig bildelingstjeneste, der de enkelt kan reservere bil etter behov

DRIFT OG VEDLIKEHOLD: Alle Sameierne vil ha det overordnede ansvaret for drift og vedlikehold av bygning, parkeringskjeller og innvendige og utvendige fellesarealer, samt funksjoner som naturlig betjener og tilhører dette gjennom sameiene som blir opprettet ifm. utbyggingen av prosjektet Gartnertunet.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

GRUNN FUNDAMENTER: Byggene fundamenteres på fjell og/eller komprimert maskinkult avhengig av grunnforholdene.

BÆRENDE KONSTRUKSJONER: Vertikale og horisontale bærekonstruksjoner utføres i betong og stål. Dekker utføres med plattendekker.

TAKKONSTRUKSJON: Tak utføres som kompakttak. Isolasjon på oversiden av bærende konstruksjon. På horisontale flater legges fallisolasjon som tekkes med membran. Innvendige taknedløp der hvor det kreves.

HIMLING: Gipshimlinger sparkles og males. Betonghimling utføres med plattendekker, hvor underkant av plattendekker sparkles og males med synlig V-fuge mellom dekkeflakene. Eventuelt systemhimling i fellesarealer der det er behov for å skjule tekniske føringer. Utvendig himling på svalgang og balkonger med eksponert betong, platekledning og/eller trepanel.

YTTERVEGGER: Utføres som isolert trebindingsverk, innvendig med diffusjonssperre og påføring, kledd med gipsplater som sparkles og males. Utvendig kles veggen med vindsperre, lekter for lufting og kledning. Kledningen vil være en kombinasjon av trepanel og/eller fasadeplater. Endelig valg av materialer på fasade avklares i samråd med arkitekt på et senere tidspunkt.

INNVENDIGE VEGGER: Lettvegger utføres i tre/stålbindingverk og kles med gipsplater som sparkles og males. Innvendige bærende betongvegger helsparkles og males.

GULV: I trapperom legges det keramiske fliser. Gulv i parkeringskjeller leveres asfaltert uten fall eller sluk, og med oppmerkede biloppstillingsplasser

DØRER OG PORTER: Dører i hovedinngang levers i aluminium og glass. Dører i parkeringskjeller, til trapperom, teknisk rom leveres som lyd- og brannkrav iht. forskrifter. Utkjøring fra garasje leveres med leddheisport med mulighet til betjening. Dører til leiligheter leveres som massive tredører med lyd- og brannkrav iht. forskrifter.

BALKONGER OG SVALGANGER: Balkonger bygges i tre, svalganger skal bygges i tre, stål eller betong (ev. en kombinasjon). Gulv utføres med impregnerte materialer i tre eller børstet

overflate. Balkonger adskilles med levegg. Det blir utenpåliggende nedløp på fasade.

MARKTERRASSER: Uteplasser tilhørende leiligheter på terreng utføres med belegningsstein/heller eller impregnerte materialer i tre.

REKKVERK: Rekkverk leveres og monteres iht. forskrifter. På balkonger og svalganger utføres rekkverk i en kombinasjon av tre og stål eller aluminium. I trapperom leveres rekkverk og håndløper i stål eller aluminium.

PARKERINGSKJELLER: Plasstøpte betongvegger og himling, asfaltert dekke. Nedføring av himlinger i deler av kjeller, der det er behov, hvor den blir isolert og kledd med systemhimling.

SPORTSBODER: Sportsboder utføres som nettingvegger. I områder det er behov for branntiltak bygges bodvegger i bindingsverk av stål/tre og kles med gips.

VARME, BRANN OG LYDISOLERING: Bygget vil generelt minimum tilfredsstillende gjeldende forskrifter hva angår varmeisolering, brann og lyd (TEK17).

VENTILASJON: Det leveres ventilasjonsanlegg for garasjeanlegget og fellesarealer iht. forskrifter.

ELEKTRO: Belysning i fellesareal -trappeoppganger og garasjeanlegg leveres med bevegelsessensorer. I garasjeanlegg leveres belysning i henhold til gjeldende anbefalinger for private garasjeanlegg. Strømförbruk i fellesarealer (ute og inne) registreres på felles strømmåler. Utbygger etablerer rammeavtale med el-bil ladeoperatør. Beboer som ønsker å knytte seg til el-billading kjøper egen el-billader fra operatør og betaler et månedlig beløp for drift og strømförbruk.

HEIS: Heis i god kvalitet, dimensjonert som bæreheis. Det er heis i oppgangen til Hus A, fra kjeller til øverste plan iht. plantegninger. Heisene leveres med lakkerte overflater eller børstet stål, med speil og LED-lys på vegg eller himling. Gulv leveres med belegg. Heisene tilknyttes alarm etter gjeldende forskrifter.

ROMBESKRIVELSE BOLIGER

GENERELT: Detaljer rundt omfang av leveranse på innredning, fliser m.m. opplyses på forespørsel.

ROMHØYDE: Netto innvendig etasjehøyde er ca. 2,6 m. Bad/WC/vaskerom, entré/korridor, gjeste WC/-bad, kjøkken og soverom vil leveres med delvis eller hel nedforet gipshimling, sparklet og malt for nødvendig fremføring av tekniske anlegg, høyde ca. 2,2 m. Ved eventuelt behov for nødvendig fremføring av tekniske anlegg i stuer og øvrige rom, kan nedforet himling også forekomme i disse arealer. Nærmere informasjon om prosjektert himlingsplan for den enkelte bolig opplyses på forespørsel.

GULV: Gulv i alle tørre oppholdsrom leveres med 14 mm hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett. I bod eller teknisk rom, samt WC leveres det grått gulvbelegg. På bad levers 30x60 cm lysgrå keramiske fliser på gulv, samt lokal nedsenkning med fall mot sluk i dusjonen, med flis i format på 10x10 cm.

VEGGER: Innervegger i oppholdsrom, WC bod/ teknisk rom utføres i bindingsverk av stål/ tre, kledd med gipsplater. Plater blir skjøt- og flekksparklet, samt malt med 2 strøk i standard farge. Dette i henholdt til estetisk klasse 2. Ujevnheter ved slepelys vil kunne forekomme. Betongvegger helsparkles og males. Vegger på bad flislegges med hvite keramiske fliser i størrelsen 30x60 cm.

HIMLINGER: Betonghimling (innvendig tak i leilighetene) leveres sparklet og malt med synlig V-fuge. I deler av leiligheten hvor det er behov for tekniske føringer, vil det være nedføring med sparklet og malt gips. Det gjøres oppmerksom på at volumet mellom topp overskap og himling i kjøkken kan bli benyttet til fremføring av ventilasjonskanaler og /eller sprinklerrør, disse vil bli kasset inn med møbelplater e.l. Nedforet himling i overgang mellom stue og kjøkken vil være nødvendig stedvis for fremføring av tekniske anlegg.

Himling på bad levers av med lakkerte stålplater, malt betong eller sparklet og malt gips. Boder eller teknisk rom leveres med malt gipshimling eller systemhimling. Eventuell innkassing av tekniske installasjoner eller bærende konstruksjoner kan forekomme.

VINDUER: Vinduer og balkongdører er aluminiumsbeklede trevinduer. Glass

LEVERANSEBESKRIVELSE

leveres ikke selvrensende. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene vil det i perioder kunne oppstå kondens/isdannelser på glasset utvendig. Noen vinduer på svalgang-siden leveres som spesielle faste brannvinduer med lufteluke.

DØRER: Hovedinngangsdør til boligene fra svalgang og trapperom leveres massive tredører med lyd- og brannkrav iht. forskrifter. Innvendige dører/skyvedører leveres malte med slett overflate, med flat eik-terskel og spalteåpning i underkant av dør.

LISTVERK: Gulvlist leveres i hvitpigmentert eik. Innvendig listverk og gerikter leveres i hvit glatt utførelse og får synlige spikerhull og gjæring. Vinduer og balkongdører leveres listfrie. Overgangen mellom vegg/himling fuges.

LÅS OG BESLAG: Hver bolig får 3 stk. systemnøkler, som foruten til egen bolig vil passe til alle ytterdører, egen bod, felles sykkelrom og dør til garasjeanlegget. Vrider og skilt leveres i børstet rustfritt stål.

KJØKKENINNREDNING: Det leveres kjøkken inkludert hvitevarer fra anerkjent leverandør. Laminert benkeplate med rett kant. Malt veggflate mellom over- og underskap. Utførelse, antall skap og skuffeseksjoner leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den respektive bolig. Tegning utleveres ved forespørsel og kontraktinngåelse. Videre leveres det: Rustfri oppvaskkum og blandebatteri. Integreert avtrekkshette med kullfilter eller plasmafilter. Koketopp (induksjon) Stekeovn i benkeskap under koketopp. Helintegreert oppvaskmaskin med møbelfront. Helintegreert kombiskap med kjøll og frys, med møbelfront.

BADEROMSINNREDNING: Hovedbad vil bli levert som prefabrikkerte baderomskabiner. Bad leveres med veggmontert toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Baderomsinnredning leveres med bredde på 60-80 cm. Over servant leveres speil med belysning. Alle hovedbad leveres med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med kaldtvannstilførsel og avløp, samt strømuttak for disse. Hovedbad leveres med rette dusjvegger i herdet glass, dusjarmatur og dusjsett.

Noen leiligheter har eller vil ha muligheten til at ekstra bad eller WC. Ekstra bad vil få

tilnærmet innredning som hovedbad, men med andre dimensjoner. WC leveres ikke som våtrom, da uten sluk og dusj. Dette kan leveres som tilvalg i noen WC.

GARDEROBESKAP: Det er ikke inkludert garderobeskap i leveransen. Garderobeskap er skissert på plantegning for å vise hvor det kan plasseres. Garderobeskap kan bestilles av kjøkkenleverandør.

BOD / TEKNISK ROM: Teknisk utstyr, slik som fordelerskap for vann og varme, ventilasjonsanlegg, EL-tavle og svakstrøms utstyr og annet nødvendig teknisk utstyr, er forbeholdt plassert i bod/teknisk rom, såfremt at leiligheten har et slikt rom. Leiligheter uten bod/teknisk rom vil få teknisk utstyr plassert i bad, entré eller andre egnede steder.

PORTTELEFON: Det leveres løsning for porttelefon til fjernåpning av dør til trapperom for leiligheter fom. 2. etasje, samt ringeknapp utenfor hver leilighet.

ENERGIMERKING: Bygget vil bli energimerket. Fø overtagelse vil alle boligene bli energimerket. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. Teknisk forskrift av 2017. Det er ventet at bolig vil bli klassifisert i kategori B eller bedre. Plassering, størrelse, vindusflater ol. kan medføre individuelle forskjeller og dermed forskjellige klasser.

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

GARASJE/PARKERING: Høyde i garasjeanlegget blir prosjektert med minimum 210 cm – også gjennom garasjeport. Det vil bli oppmerket garasjeplasser på asfalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VARMEANLEGG: Utbygger vil på vegne av sameiet inngå en avtale på tilknytting til nærvarmeanlegg basert på bergvarme, som er en miljøvennlig, fornybar og framtidsrettet energiløsning. Løsningen gir generell oppvarming av arealer og oppvarming av

varmt forbruksvann. Avtalen har en varighet på 20 år. Nærvarme gir en komfortabel og bekymringsfri varme og tappevann til priser som ligger under eller på samme nivå som strøm eller fjernvarme. Sameiet slipper alle kostnader og bekymringer knyttet til drift, service, oppgradering og reparasjoner av energisentralen.

Forbruk av oppvarming og varmtvann blir målt med individuelle målere og avregnes den enkelte seksjon. Sameiets grensesnitt til den termiske leveransen, er på sekundærsiden av varmeveksler, som er plassert i sameiets tekniske rom. Kostnader for varme til fellesarealer, varmetap fra rør frem til den enkelte leilighet etc. blir belastet sameiet felleskostnader og fordelt mellom boligene etter den ordinære felleskostnadsbrøken.

OPPVARMING: Inne i hver leilighet benyttes vannbåren termostatstyrt gulvvarme med egen måler på forbruk. Vannbåren gulvvarme fordeles ut fra teknisk skap til hvert enkelt rom, med unntak av soverom og bod.

VARMTVANN: Leilighetene forsynes med varmtvann fra felles veksler plassert sentralt i teknisk rom i kjeller. Forbruk på varmtvann og kaldtvann avregnes på egen måler.

VENTILASJON: Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning for hver enkelt bolig. Ventilasjonsanlegget vil så langt det er mulig bli plassert i teknisk bod, avhengig av leilighetens utforming. Behandlet friskluft tilføres i stue/kjøkken og soverom. Avtrekk fra bad, toalettrom, boder og kjøkken. Luftinntak og avkast på fasaden. Egen kjøkkenventilator med kull- eller plasmafilter.

BRANNSIKRING/SPRINKLERANLEGG: Prosjektet har felles brannvarslingsanlegg som er direkte koblet opp mot utrykningsentral. Det leveres boligsprinkleranlegg i boligene. Kjelleretasje og fellesareal inklusive trapper skal full-sprinkles. Det må påregnes sprinklerhoder og fremføring til balkonger og svalgang. Sprinklerhoder blir synlige i skjørt og himlinger. Det monteres røykvarsler i hver leilighet som er koblet opp mot brannvarslingsanlegget, og det leveres brannslukningsapparat til hver leilighet.

ELEKTRO: Installasjon og antall uttak iht. gjeldende norm for elektriske installasjoner. Til hver leilighet medtas sikringsskap, kWh-måler, jordfeilvarsler, jordfeilbryter mm. Overbelastningsvern og måler for den respektive leiligheten plasseres iht.

godkjenninger. På hver balkong leveres utelys med innvendig bryter og en dobbel stikkontakt. Det leveres lys over kjøkkenbenk, taklampe i innvendig bod og WC. På bad og gang leveres LED-downlights innfelt i himling, antall avhengig av himlingens og rommet / boligens størrelse. For antall punkter, plassering og belysning vises det til EL-entreprenørens tegninger.

TV/BREDBÅND: Utbygger inngår på vegne av sameiet avtale med leverandør av Bredbånd og TV med varighet på 36 måneder. Etter dette vil infrastrukturen tilhøre sameiet og sameiet er fritt til å velge ny leverandør. Hver boenhet vil ved overtagelse være knyttet til en grunnpakke med TV/bredbånd. Man står fritt til å endre programsammensetningen og hastighet på bredbånd utover grunnpakken og bekostes av hver enkelt beboer.

Det føres fiberkabel inn til sikringsskap/ svakstrømsskap for hver bolig. Det leveres ett ferdig koblet TO uttak (Telekommunikasjonsuttak) ved inntegnet tv-plassering i stue (avvik fra NEK700:2024). Resterende ekominstallasjoner i leiligheten løses med trådløst nettverk.

Ekominstallasjoner utover standard leveranse bestilles hos installatør eller nettleverandør etter overtagelsestidspunkt eller avtales direkte mellom sluttkunde og installatør/nettleverandøren.

TILVALG

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligen innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen. Hver enkelt kjøper får et eget møte med utbygger, entreprenører og underleverandører for avklaring av tilvalg. Tilvalg vil primært bli avtalt direkte mellom boligkjøper og entreprenør/fagleverandør. Ved ønske om endringer beregnes det et oppstartsgebyr på kr 3 000 inkl. mva. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg.

Det er lagt opp til tilvalgsmuligheter på følgende områder:
 - Bad/WC: Ekstra bad eller WC der leiligheten har dette som alternativ. Alternative flisløsninger, innredning og garnityr. NB! For prefabrikkerte bad må det påregnes kort frist og avklaring tidlig i prosjektet.
 - Kjøkken: Eget møte med kjøkkenkonsulent for gjennomgang av ønsket innredning. Kjøkkenkonsulent kan også være behjelpelig

LEVERANSEBESKRIVELSE

med garderober.

- Parkett: alternative typer gulv og farger
- Maling: ekstra farger utover standard
- Elektroinstallasjoner: Belysning, ekstra punkter for data/bredbånd og TV, ekstra stikk og takpunkter, EL-billader (det er tilrettelagt for lader).
- Innerdører

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

FORBEHOLD

Datagenererte perspektivtegninger i 2D og 3D og animerte presentasjoner er illustrasjoner og kan avvike fra standard leveranse. Illustrasjoner er ment for å vise ulike løsninger og elementer. Det nevnes farger, møbler, gardiner, innredning eller annet utstyr. Så sant det ikke kommer frem skriftlig i denne leveransebeskrivelse, skal ikke datagenererte bilder/illustrasjoner i prospektet eller i markedsføringen benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne avvike ved trykk/kopiering.

Leveransebeskrivelsen og kontraktutørelser er basert på dagens avgifter, lover og regler. Beskrevet utstyr som går ut av produksjon i tiden fra leveransebeskrivelsen lages og til bygging utføres vil måtte endres til nye produkter med samme kvalitet og ytelse.

Tekniske fag er ikke ferdig prosjektert og prosjektet har ikke mottatt offentlige godkjenninger. Som følger av dette kan det forekomme endringer som følge av offentlige krav og pålegg, eller som følge av den videre prosjektering av bygget. Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og tekniske beskrivelse med hensyn til konstruksjon, materialvalg, fargevalg, leveranse, areal og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innpassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Veggtykkelse kan bli endret for å tilpasse seg nødvendige fremføringer av sjakter og tekniske anlegg. I tillegg kan det vise seg nødvendig og kasse inn mindre vertikale

og/eller horisontale tekniske føringer og/eller bærende konstruksjoner.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for leiligheten som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av sportsboder og garasjeplasser i felles parkeringsanlegg, samt plasseringen av disse. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått.

Vi gjør oppmerksom på at hjemmelsoverføring til kjøper ikke kan gjennomføres før seksjonering av bygget er offentlig godkjent og tinglyst. Det tas forbehold om godkjent seksjonering.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter. Det gjøres oppmerksom på at svinnsprekker og riss kan oppstå. Spesielt gjelder dette treverk og overgang mellom materialer med ulike egenskaper. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.

Selger skal ikke levere innredninger, lamper, løst belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og tilbehør med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse. Stiplet innredning på plantegninger er ikke en del av leveranseomfanget. Mer detaljert dokumentasjon av innredninger i kjøkken, bad og garderobe vil bli fremlagt på forespørsel. Det gjøres spesielt oppmerksom på at der hvor det leveres gulvvarme vil det på kalde dager kunne være behov for tilleggs-oppvarming i rom med parkett og laminat. Dette pga. at parkett/laminat ikke kan utsettes for temperatur over 27 grader.

Det opplyses også om at utbygger og entreprenør ikke tar ansvar for evt. ubehag beboer måtte bli påført som følge av at skjeggkre etablerer seg i boligen, da årsaken til dette er uklart.

Med dagens tette bygninger og miljøvennlige malingstyper kan heksesot forekomme i boligen. Det er viktig å ventilere godt,

spesielt det første året for å unngå dette. Det gjelder også selv om leilighetene leveres i vinterhalvåret. Stearinlys og duftlys bør ikke brukes de første månedene etter innflytting da også dette kan resultere i heksesot.

AVBESTILLING

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

04.04.2025

Tønseth Utvikling AS

Vedtekter for sameiet

Gartnertunet Amaryllis

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

1 - NAVN

Navn og opprettelse

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

sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 23 boligseksjoner på eiendommen gnr. 16 bnr.x i Stange kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 - BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd 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 en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 - RETTLIG RÅDERETT

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

4 - BRUKEN AV FELLESAREALENE OG DEN ENKELTE BRUKSENHET

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(5) Gjestehybel og fellesrom eies i felleskap av sameiet og kan leies etter booking hos styret (Heime). Styret i Sameiet Gartnertunet Amaryllis fastsetter regler for booking og de til enhver tid gjeldende priser. Bruker av fellesrom/gjestehybel er ansvarlig for hendelser som måtte inntreffe i perioden arealet disponeres og at fellesrom/gjestehybel tilbakeleveres i samme stand som den ble overtatt. Sameiet kan om ønskelig booke rengjøring, noe som også vil gjøres dersom det ikke er rengjort og det ikke er avtale med styret. Kostnader tilfaller siste bruker. Inntekter og kostnader forbundet med drift av gjesteleilighet tilfaller Sameiet Gartnertunet Amaryllis. De 2 andre eierseksjonssameiene/

borettslagene innenfor Gartnertunet samt de 4 rekkehusene skal ha samme rettighet til å leie og benytte gjestehybel/fellesrom til samme vilkår som beboere i Sameiet Gartnertunet Amaryllis. Denne rettigheten kan ikke fjernes fra vedtektene uten samtykke fra de respektive brukerne.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-4 Enerett til bruk

Seksjonseiere i 1. etasje vil ha eksklusiv bruksrett på arealer utenfor sin bolig som naturlig tilfaller seksjonen etter inndeling med f.eks beplantning.

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1.

Eneretten gjelder frem til 2055.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

5 - PARKERING OG BOD

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser og hver sin sportsbod. Disse ligger i egen anleggseiendom som organiseres og driftes av Sameiet Gartnertunet Felles. Se egne vedtekter.

6 - VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

(10) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 - FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM**7-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv, internett og Heime fordeles med lik andel per seksjon. Kostnader til Sameiet Gartnertunet Felles fordeles etter nøkkel som til enhver tid følger av vedtektene til Sameiet Gartnertunet Felles.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 - PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD**8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38**

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

9 - STYRET OG DETS VEDTAK**9-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 - Årsmøtet**10-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

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

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.

10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

VEDTEKTER

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over

seksjonen
· innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 - ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post:

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 - INHABILITET OG MINDRETALLSVERN**12-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 - OVERGANGSREGLER FREM TIL ALLE BYGGETRINN ER FERDIGSTILT

Inntil hele utbyggingsprosjektet er ferdig utbygget er Sameiet Gartnertunet Amaryllis forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med selgers planer og med endringene som evt. blir gjort underveis.

Eierseksjonsameiet er herunder forpliktet til å la selger vederlagsfritt benytte deler av Eierseksjonsameiet utvendige og innvendige fellesarealer for adkomst i forbindelse med utbyggingen av de neste trinnene.

Utbygger står fritt til å gjennomføre normale salgsaktiviteter frem til alle seksjoner er solgt.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger og utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i generalforsamlingen når alle leilighetene i prosjektet er innflyttet, og dette samtykkes av utbygger.

Utkast

Vedtekter for sameiet

Gartnertunet Felles (et tingsrettslig sameie) Vedtatt på årsmøte

Org. nr:

§ 1 ORGANISERINGEN AV SAMEIET - NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

Organiseringen av boligområdet

Gartnertunet («Boligområdet») består av 4 rekkehus og lavblokker innenfor adressene Holmundvegen xx til xxx. Utbygger av området er Tønseth Utvikling, heretter kalt Utbygger.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og sykkelplasser er lokalisert i egen anleggseiendom med fellesområder og bebyggelse over. Disse vedtekter regulerer bruken av anleggseiendommen etablert på gnr. xx bnr. xx, heretter kalt Garasjeanlegget, samt et område mellom bebyggelsen bestående av grøntområder, adkomstveier og lekeplasser, heretter kalt «Uteområdet». Uteområdet mellom boligene ligger på gnr. xx bnr. xx.

Garasjeanlegget (inklusive frittstående heis - og trappehus) og Uteområdet utgjør i felleskap Sameiet Gartnertunet Felles (heretter også kalt «Fellessameiet»).

Garasjeanlegget og Uteområdet skal eies i fellesskap av følgende eierseksjonssameie/ borettslag, og de til enhver tid eiere av rekkehusene innenfor planområdet:

Boligselskap
Sameiet Gartnertunet Amaryllis
Gnr. xx, bnr xx.
(Sameiet/borettslag) Gartnertunet Balderbrå
Gnr. xx bnr. xx
(Sameiet/borettslag) Campanula
Gnr. xx, bnr. xx

Det er ikke avklart om trinn 2 og trinn 3 blir borettslag eller eierseksjonssameier.

Rekkehusbebyggelsen er fordelt slik:

Bolig 1 – gnr xx bnr xx adresse Holmundvegen
Bolig 2 – gnr xx bnr xx adresse Holmundvegen
Bolig 3 – gnr xx bnr xx adresse Holmundvegen
Bolig 4 – gnr xx bnr xx adresse Holmundvegen

Den til enhver tid eier av disse eiendommene omtales i det følgende som «Sameier», eller som «Sameierne» i felleskap. Begrepet

«Hjemmelshaverne», alternativt «Boligene», blir også brukt for å vise Sameiernes tilknytning til sameieobjektet.

Utbygger vil være Sameier for de boliger som ikke er ferdigstilt, frem til disse er overtatt, se også § 17.

Formålet med Sameiet Gartnertunet Felles er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. til beste for de enkelte beboerne innenfor boligområdet. Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Sameierne har i Fellessameiet.

§ 2 SAMEIETS EIENDOM OG FORMELLE EIERFORHOLD

Fellessameiets eiendom omfatter et Garasjeanlegg og et felles Uteområde. Garasjeanlegget består av totalt 46 ordinære parkeringsplasser 3 HC plasser, 61 bodar, sykkelparkering og tekniske rom. Inkludert i dette er også heis og trapperom ned til anlegget.

Uteområdet består blant annet av lekeplass, beplantet grøntområde, sykkelparkeringer adkomstveier inn til og gjennom området (gang- og sykkelveier, herunder kjørevei ned til parkeringsanlegg)

Fellessameiet eies med følgende ideelle eierandeler, totalt 68:

Boligblokk trinn 1: 24/68 trinn 2 xx/68
trinn 3 xx/68 og hvert rekkehus har 1/68 i Fellessameiet

Fellessameiet har videre rettighet til 5 utvendige parkeringsplasser på naboeiendommen (gnr 16 bnr 657). Denne rettigheten skal tinglyses på den aktuelle eiendommen. Kostnader til vedlikehold og drift av disse 5 plassene faktureres fra eier av naboeiendommen til fellessameiet. Utbygger kan tildele disse plassene. Dersom de ikke er blitt tildelt kan utbygger fritt leie de ut, men må da dekke kostnadene med disse.

§ 3 ETABLERING AV SAMEIET OG HJEMMELEN TIL FELLESSAMEIET

Hjemmelshaverne innenfor planområdet blir Sameier i Fellessameiet straks dette (Garasjeanlegget og Uteområdet) er ferdigstilt og overtatt av beboerne. Utbygger er Sameier for de boliger som ikke er ferdigstilt, frem til disse er overtatt, se også § 17.

Grunnbokshjemmelen til Fellessameiet skal overføres til Sameierne når nødvendige fradelinger og organisering er foretatt.

Hjemmelen til Garasjeanlegget skal overføres i tråd med eierbrøk som fremgår av § 2. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og for øvrig med slike bruksretter som fremgår av denne avtale.

§ 4 FYSISK BRUK AV FELLESSAMEIET

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser som er tildelt enkelte av Hjemmelshaverne til eksklusiv bruk. samt de plasser Utbygger foreløpig ikke har solgt.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se vedlegg 1. Boligeiere som har fått anvist parkeringsplass på HC-tilrettelagte plasser, plikter å stille denne til disposisjon dersom det etter søknad til styret fremmes krav om å få benytte denne. Dersom noen krever å få HC plass plikter vedkommende som fremmer krav om HC plass å ta kostnadene med å evt. flytte ladepunkt for berørte eiere.

Det er også tillatt å etablere deleordninger og ladeløsninger for el-sykler, sparkesykler, gjesteparkering o.l. Utbygger planlegger å etablere delebilordning på vegne av fellessameiet når trinn 2 er overlevert.

De som har parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass. Aneo er valgt som leverandør og må benyttes. Egen avtale på montering, fakturering og etablering inngås.

De til enhver tid ikke-tildelte parkeringsplasser i Garasjeanlegget kan bli tildelt eksklusiv bruk for andre beboere innenfor boligområdet Gartnertunet. Hjemmelshaverne er videre kjent med at Utbygger av området står

fritt til å selge de til enhver tid usolgte parkeringsplasser til andre beboere innenfor Boligområdet.

Alle beboere på Gartnertunet har rett til å benytte Felleseiendommen til det den / dette er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre Sameiere/ beboere hindres i å bruke dette. Styret kan fastsette nærmere regler for bestemmelse om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5 RETTSLIG RÅDIGHET

Sameierne kan verken selge, pantsette eller på annen måte rettslig disponere sin sameieandel.

Eksklusive bruksretter til parkeringsplass skal sikres ved tinglysning av bruksrett som en heftelse på Garasjeanlegget. Dette gjelder kun for rekkehusene.

Sameiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) kan overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til en som allerede er boligeier innenfor boligområdet Gartnertunet. Styret i Fellessameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie. Forretningsfører skal informeres tilsvarende.

Ved salg av bruksrett til parkering plikter selger å besørge tinglysning av overdragelsen. Overdragelse av andeler i Fellessameiet kan ellers ikke skje uten at den tilknyttende eiendom medfølger.

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Fellessameiet oppløst.

§ 6 STYRET

Sameiets styre skal bestå av inntil 5 medlemmer, hvor boligselskapene i utgangspunktet skal minimum 3 medlemmer og rekkehusene ha 1 medlem til styret. Valg foretas blant de foreslåtte kandidater fremmet av de respektive Sameierne. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret velges for en periode på 2 år.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det.

VEDTEKTER

Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

§ 7 SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer og forplikter Fellessameiet med underskrift av 2 styremedlem i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameierens felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

§ 8 STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Fellessameiet, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

§ 9 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i Fellessameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameierne har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

§ 10 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst ett borettslag eller minst 3 av rekkehusene fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

§ 11 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver sameier stemmer i henhold til fordeling i § 2. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjeanlegg som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av garasjeanlegg eller deler av dette.
- Andre rettslige disposisjoner over garasjeanlegg som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes

bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameierne beslutningen gjelder:

- At bestemte sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegg og/eller Uteområdet vedlike.
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 13

Det kreves tilslutning fra samtlige hjemmelshavere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Fellessameiet.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre eierseksjonssameieres eller seksjonseieres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer den enkelte hjemmelshaver, har forelagt de aktuelle saker for sitt styret/ beslutningsorgan og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet.

§ 12 VEDLIKEHOLD AV FELLESSAMEIET

Styret er ansvarlig for at Fellessameiet holdes forsvarlig vedlike. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Fellessameiet skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

§ 13 INNKREVIING OG FORDELING AV KOSTNADER

Sameierne er ansvarlig for å betale felleskostnader tilknyttet de konkrete rettigheter de er gitt i Fellessameiet iht tinglyst erklæring. Rekkehus som har leiet ut sine rettigheter til parkering, er like fullt ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er skriftlig avtalt med sameiets styre.

Styret sørger for at hver enkelt hjemmelshaver/ boligeier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold fordeles i utgangspunktet med:

- ½ del for boligene som ikke har parkering
- 1 del for boligene som har parkering pr parkeringsplass

For Fellesområdet betales en lik del pr bolig i henhold til antall andeler under § 2. Ingen boligeiere er forpliktet til å dekke større deler av kostnadene enn dem som faller på vedkommende sin andel. Styret kan likevel, i den utstrekning kostnader ved drift/ vedlikehold henholdsvis Garasjeanlegg og Fellesområde avviker fastsette en avvikende kostnadsfordeling mellom disse.

§ 14 BETALING AV FELLESKOSTNADER

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller årsmøtet.

For felleskostnader knyttet til de øvrige sameiernes parkeringsplasser fakturerer Garasjeanlegget kostnadene direkte til den enkelte Sameier.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for sameiets forpliktelser.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 15 ANSVAR UTAD FOR DEN ENKELTE SAMEIER

For Fellessameiet sine felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Fellessameiet

VEDTEKTER

(i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin eierandel (pro-rata ansvar).

§ 16 FORSIKRING

Fellessameiet skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

§ 17 OVERGANGSREGLER FREM TIL ALLE BYGGETRINN ER FERDIGSTILT / ETABLERING AV SERVICUTTER

Dersom Utbygger finner det hensiktsmessig å bygge flere eller færre boliger i prosjektet vil innbyrdes eierbrøk i § 2 justeres tilsvarende. De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til ferdigstilling. Videre er Utbygger etter dette tidspunkt å anse som Sameier på lik linje med andre Sameiere for ferdigstilte, men usolgte enheter.

Utbygger har, frem til det enkelte bolig har hatt første innflytting, rett til å endre plassering av / omrokere på tildelte parkeringsplasser i Garasjeanlegg.

Hver enkelt Sameier overtar retten til bruk av Fellessameiet samtidig med overtakelse av sin bolig. Reelle og påløpte driftskostnader (herunder strøm, forsikring, kommunale avgifter, o.l.) som Utbygger eventuelt måtte forskuttede frem til Fellessameiet er overskjøttet fra Utbygger til Hjemmelshaverne, kan Utbygger viderefakturere til Hjemmelshaverne i samsvar med den enkeltes eierandel.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste innflytting på boligområdet skjer.

Kontrakt

Om rett til Bolig i eierseksjonssameie under oppføring med tomt



Oppdragsnr: 16249008
 Omsetningsnr:
 Meglerforetakets org.nr: NO 945 727 306

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

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Kan benytte BankID
Tønseth Utvikling AS Org.nummer: 999 327 451	Postboks 4234, 2307 Hamar	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Eierandel: 1/1

heretter kalt Selger, og

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

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

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

Boligen vil bli tildelt eget seksjonsnummer og blir en del av Gartnertunet, gnr. 16, bnr. 32 (Ideell andel 1/1) i Stange kommune. Adresse og Bolignummer (H-nummer) vil bli tildelt av kommunen.

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

Til Boligen medfølger bruksrett til 1 bod og X garasjeplass(er) i eiendommens felles parkeringsanlegg. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje samt bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som egen næringsseksjon med ideelle andeler, tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom (anleggseiendom), eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller og fellesarealer, eventuelt vedtektfesting av bruksretter, vil

kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller og fellesarealer.

Kjøpesummen er avtalt til kr. 0,- (kroner)

Betalingsplan:

10 % av kjøpesummen innen 10 dager etter at Selgers forbehold er opphevet og tilfredsstillende garanti fra Selger er etablert, jf. buofl § 12:	kr	0,-
5 dager før overtagelsestidspunktet:	kr	0,-
Til sammen	kr	0,-

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

2. Omkostninger

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

Dokumentavgift til Staten (2,5 % av andel tomteverdi inkl. evt. garasjeplass(-er))	kr	0,-
Tinglysingsgebyr skjøte til Staten	kr	545,-
Andel startkapital til sameiet, tilsvarende 2 x stipulerte månedlige fellesutgifter	kr	0,-
Etableringsgebyr for sameie	kr	1.000,-
Til sammen	kr	X,-

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

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

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

3. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av Megleren, EiendomsMegler 1 Innlandet AS. Alle innbetalinger, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, forbundet med denne kontrakt skal innbetales samlet fra Kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til EiendomsMegler 1, oppgjørsavdelingen, postboks 198, 2302 Hamar, klientkonto 1800 60 46580 merket med KID-nummer 1624900823 i SpareBank 1 Østlandet.

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

Dersom deloppgjør/sluttoppgjør betales senere enn avtalt, påløper forsinkelsesrente av den del av kjøpesummen som berøres av forsinkelsen i henhold til enhver tid gjeldende rentesats i Lov om forsinkelsesrenter. Forrentning av en eventuelt innbetalt del av kjøpesum, beregnet fra overtagelse, går til fratrukk i beregning av forsinkelsesrenter ved sluttoppgjør. Oppgjør betraktes å ha funnet sted på det

tidspunkt beløpet er valutert Meglerens konto. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i kontrakten med mindre forsinkelse er varslet fra Selger.

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

Kjøper har jf. bustadoppføringslova § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøper for beløp som er uberettiget/for mye deponert.

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

De deler av kjøpesummen som forfaller til betaling før overtagelsen, vil stå på Meglers klientkonto. Dersom Selger stiller § 47 garanti vil deloppgjør utbetales til Selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører. Dersom garantien kommer til anvendelse, bekrefter Kjøper ved underskrift av denne kontrakt at garantisten får ugjenkallelig fullmakt til å returnere eventuelle utbetalinger til Megler, slik at denne får avvirket et eventuelt inneståelsesansvar overfor Kjøpers bank.

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

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

4. Skjøte / tinglysing / sikkerhet

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

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

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

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

Etter at Selger har slettet/rafalt sine forbehold om igangsetting av prosjektet, og forutsatt at partene har signert kjøpekontrakten, skal Selger innen 10 dager stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av

avtalen, jf. bustadoppføringslova § 12. Garantien skal fremlegges for Kjøper før hele eller deler av kjøpesummen innbetales. Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noen del av vederlaget før Selger har stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 12 siste ledd.

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

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

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

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

Selger gir herved Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta. Selger garanterer at Boligen overleveres fri for andre heftelser enn dem Kjøper selv påhefter. Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne, jf. punkt 16. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen (før deling og seksjonering).

Heftelser som vil følge eiendommen:

Bestemmelse om vannledn. Doknr. 102013-1, tinglyst 08.10.1943

Best. om adkomstrett. Vegvesenets betingelser vedtatt. Doknr. 102329-1. tinglyst 01.08.1948

Best. om adkomstrett. Rettighetshaver gnr 16 bnr 267. Doknr. 6641-1. tinglyst 20.05.1992

Tinglyste dokumenter på eiendommen er tilgjengelige hos megler. Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som vedrører sameiet, naboforhold eller som følge av privat- og/eller offentligrettslige krav, herunder heftelser som gjelder vei, vann, avløp og tilliggende rettigheter og forpliktelser.

5. Utførelse og bebyggelse

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

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

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

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

6. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

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

Kjøper kan be om endrings- eller tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer Selgers vederlag inntil 15 %. Det vises til bustadoppføringslovas § 9. Da prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon, er det ikke mulig å bestille endringer i utførelsen utover det som fremkommer av prospektet.

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

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

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

7. Ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden 1 kvartal til 2 kvartal år 2027, under forutsetning av vedtak om igangsetting/bortfall av forbehold innen 3 kvartal til 4 kvartal år 2025. Det er beregnet ca. 18 måneders byggetid. Tidsangivelsen er å forstå som foreløpig og gjelder ikke som en bindende frist for å ha Boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Arbeidet skal utføres med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd.

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

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

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

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som knyttes til produksjon, leveranse og frakt av bygningsselementer/byggevarer som følge av krigen i Europa, gir Selger rett til å forlenge fristen for overtagelse, jf. buofl. § 11 c, uten at det gir Kjøper rett til å kreve dagmulkt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Overtakelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Garanti / 1-års befarings / reklamasjonsrett

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

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

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

a) Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende, med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.

b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.

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

d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for

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

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

10. Risiko - forsikring

Boligen er Selgers risiko frem til overtagelse har funnet sted i henhold til punkt 1 og 8 i kontrakten. Selger er forpliktet til å forsikre eiendommen i byggeperioden i henhold til bustadoppføringslovens bestemmelser. Styret i sameiet plikter å tegne egen forsikring snarest mulig, og melde fra om dette til Selger som da kan slette sin forsikring. Etter dette tidspunkt er sameiet ansvarlig for forsikring av bygningen.

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring fra og med overtagelsesdato.

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

11. Sameie og vedtekter

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

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

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

Selger har inngått avtale med forretningsfører om forvaltning av sameiet.

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

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

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

12. Befaring på byggeplassen

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

13. Avbestilling

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før varslet igangsetting skal Kjøper betale en normaltapsersstatning til Selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte kjøpesummen. Ved avbestilling etter varslet igangsetting vil Kjøper holdes ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen.

Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av Kjøper. Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt. Hvis kontrakten ikke gjennomføres, vil renter på innbetalte forskudd tilfalle Kjøper.

14. Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet.

Dersom Kjøper tar rettslige skritt med påstand om at kjøpet ikke er kontraktsmessig, er Kjøper likevel forpliktet til å foreta oppgjør overfor Megler som bestemt i denne kontrakt.

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

15. Særskilte bestemmelser - Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

1. Nødvendige offentlige godkjenninger. Dette omfatter eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Tilfredsstillende forhåndssalg i salgstrinn 1 tilsvarende minimum 60 % av antall enheter og/eller leilighetenes totale verdi.
3. Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
4. Vedtak om igangsetting i utbyggingsselskapets styre

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.06.2026. Forbehold anses avklart først når selger har avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke er oppfylles eller avklares innen nevnte frist er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

- Prospekt datert xx.xx.2025
- Plantegning av Boligen i målestokk 1:50 eller 1:100
- Plantegning av parkeringsplan i målestokk 1:50 eller 1:100
- Leveransebeskrivelse, datert xx.xx.202x
- Utkast til vedtekter for eierseksjonsameiet x
- Grunnboksutskrift for eiendommen, gnr. 16, bnr. 32 i Stange Kommune datert xx.xx.202x
- Reguleringsplan og bestemmelser, Tønseth datert 14.12.2022, mindre endringer vedtatt 21.10.2024.
- Utkast budsjett felleskostnader for første driftsår
- Kopi av Bustadoppføringslova
- Prisliste, datert xx.xx.2025

Dato/signatur

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

Sted, dato

Sted, dato

Selger

Kjøper

Tønseth Utvikling AS

Sendes til: EiendomsMegler 1, avd. Nybygg, Strandgt. 15, 2317 Hamar | e-post: petter.lovlund@em1ostlandet.no / gro.rakstad@em1ostlandet.no

Bindende kjøpsbekreftelse

Jeg/vi inngår herved bindende avtale med selger om kjøp av **Leilighetsnr.:** _____
inkl. eventuell garasje plass (-er) i **Gartnertunet, salgstrinn 1**, i henhold til prislister datert _____, prospekt med
prosjektbeskrivelse og vedlegg datert _____, samt dette kjøpetilbud med informasjon og vilkår

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

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

Ev. forbehold _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja Nei

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

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

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

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

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

Budgiver 1 _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____

Adresse _____

Postnr/sted _____

E-post _____

Budgiver 2 _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____

Adresse _____

Postnr/sted _____

E-post _____

Sted/Dato: _____

Underskrift _____

Sted/Dato: _____

Underskrift _____

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

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

EiendomsMegler 1 Innlandet Nybygg, Strandgt. 15, 2317 Hamar / Postboks 198, 2302 Hamar / eiendomsmegler1.no

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGÅELSE AV KJØPSAVTALE

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

Avtalevilkår:

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

Betalingsbetingelser:

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

Kostnader ved kontraktsbrudd:

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

Omkostninger:

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

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

Alminnelige forbehold:

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

1. Nødvendige offentlige godkjenninger. Dette omfatter eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Tilfredsstillende forhåndssalg i salgstrinn 1 tilsvarende minimum 60 % av antall enheter og/eller leilighetenes totale verdi.
3. Selgers byggelån blir innvilget og åpnet.
4. Vedtak om igangsetting i utbyggingsselskapets styre.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.06.2026. Forbehold anses avklart først når selger har avklart dette uttrykkelig overfor kjøper. Dersom forbeholdene ikke oppfylles eller avklares innen nevnte frist er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt.

Ved skriftlig enighet mellom partene, kan fristen i dette avsnitt forlenges på samme vilkår. Selger kan velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg enn nevnt i pkt. 2.

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

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

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

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

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

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

Sted: _____ Dato: _____

Signatur/underskrift

Signatur/underskrift

Jeg selger Gartnertunet!



Thomas Skogli Rusten

Mobil 902 23 545
thomas.rusten@em1ostlandet.no



Nybygg

Utbygger

TØNSETH UTVIKLING AS



Våre finansrådgivere

Det er mye som skal ordnes ved et boligbytte. EiendomsMegler 1 Innlandets samarbeid med SpareBank 1 Østlandet gjør at du får fikset det meste på ett sted. Trygt og praktisk! Gartnertunet-prosjektet har dedikerte finansrådgivere i banken som kjenner detaljene. Ta kontakt, så hjelper vi deg med spørsmål rundt finansiering. Linn og Pål har kontor plass i Stange sentrum.



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



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

FÅ BEDRE RENTE MED GRØNT BOLIGLÅN

Gartnertunet kvalifiserer til Grønt Boliglån hos SpareBank 1 Østlandet. Visste du at du får ekstra gunstige betingelser dersom du kjøper en energieffektiv bolig? Leilighetene i Gartnertunet tilhører energimerke A eller B, og oppfyller dermed kravet for grønt boliglån. Du får hjelp og råd gjennom hele prosessen og ekstra god rente på lånet ditt. Kjøper du bolig energimerket A eller B kan du få god rente på grønt boliglån.

Betingelser på Grønt Boliglån

Gjelder kjøp og refinansiering av bolig med energimerke A eller B
Du kan låne inntil 90 % av kjøpesummen | Opptil 30 års nedbetaling

GARTNERTUNET ©2026

Alle illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. Endringene skal ikke ha innvirkning på satt standard. Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

DESIGN, IDÉ OG TEKST:

ENSIGN reklamebyrå
ensign.no

3D VISUALISERINGER:

ENSIGN

FOTO:

Martin Nilsen, Widerøe Flyfoto
og iStockphoto.

**Når du velger
bolig, velger du
også nabolag.**

GARTNERTUNET.NO

Megler

Thomas Skogli Rusten, 902 23 545
thomas.rusten@emlostlandet.no

EiendomsMegler 

Nybygg

NORLYS
arkitektur