

Anker_ _hagen

Naturlig nært

Et nytenkende, nært og naturlig nabolag



Innhold

Ankerhagen	
Nært det meste – i naturlige omgivelser	13
Beliggenhet	20
Kart	22
Nabolagsprofil	24
Leilighetsoversikt	
Bygg 1	29
Bygg 2	55
Bygg 3	83
Utomhusplan	114
Om prosjektet	
Et nabolag for menneskene og miljøet	116
Naturlig valg av farger og materialer	121
Et unikt trivselskonsept	131
Andre opplysninger	
Romskjema	136
Leveransebeskrivelse	144
Salgsoppgave	150
Utkast til kjøpekontrakt	156
Utkast til vedtekter	166
Kjøpsbekreftelsesskjema	175







Finn din bolig i Hamars nye hage

Fra en blomstereng i utkanten av Hamar sentrum vokser det fram en ny hage. Ankerhagen er et mangfoldig nabolag der du kan bo og trives i alle livets faser.

Et nytt og nytenkende nabolag med nærhet til kultur, natur og til hverandre. Nært og naturlig.





Nært det meste – i naturlige omgivelser

Ankerhagen er nært det meste – i naturlige omgivelser.
Perfekt plassert mellom by, land og vann.

Her finner du direkte stier rett inn i naturen, gang- og sykkelveier til byens urbane kjerne og rekreasjons- og aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet.

Et nabolag for alle livets faser

Ung, gammel, mange eller få – Ankerhagen skal med sin beliggenhet og ulike boformer tilrettelegge for en enklere, komfortabel og sosial hverdag, og et miljø der generasjoner kan blomstre og leve i samspill gjennom alle livets faser.

Fra boligen din i Ankerhagen har du tilgang til det meste i gang- og sykkelavstand. Studiemuligheter, arbeidsplasser, natur, treningsfasiliteter og et urbant byliv.

Aktiv livsstil

New York har Central Park, London har Hyde Park og Hamar har Ankerskogen. Bare 100 meter fra Ankerhagen ligger Hamars grønne lunge. Stinettet benyttes av syklende og turgåere – kanskje som en grønn snarvei til og fra jobb. Her er det skiløyper om vinteren, en av de største frisbeegolfbanene i Norge, utendørs treningspark og fotballturneringer på de mange fotballbanene.

I Hamar er strandlinja tilgjengelig for alle. Den vakre strandpromenaden strekker seg fra Espern i sør til Jessnes i Ringsaker, og er tilrettelagt for både spaserturer, trilling, løping og sykling.



Beveger du deg lengre nord kommer du til Domkirkeodden. I tillegg til glassbygget som er bygd over kirkeruinene, har museet 65 anti-kvariske bygninger som er flyttet dit fra bygdene rundt Hamar.

Uteliv, kulturliv og handel

Med en bemerkelsesverdig og positiv by-utvikling har Hamar det siste tiåret fått et livskraftig og aktivt sentrum. Bygatene er gå- og sykkelvennlige, med brede fortau til kafeer og spennende lekeplasser for byens yngste borgere.

Tilgangen til vannet er gitt tilbake til innbyggerne og det er nå yrende liv langs Hamars strandpromenade. Her finner du blant annet Mjøsfronten, et område med matservering, aktiviteter til lands og til vanns, gjestebrygge og plasser til å rett og slett bare slappe av. Her kan du kjenne på sand mellom tærne i solstolen eller nyte utsikten over vannet fra en hengekøye. Du har utallige koselige kafeer, bakerier, restauranter og utesteder å velge mellom i Hamars bygater. Kanskje finner du frem til Matkvartalet, et helt kvartal satt av til mikrobryggeri, slakterforretning med lokale råvarer, ost og delikatessbutikk, ulike street food-aktører, cocktailbar, bakeri og totalt 200 sitteplasser inne og ute i den koselige bakgården.

Hamar har et blomstrende kulturliv - med arrangementer, konserter og festivaler året rundt. I hjertet av Hamar ligger Hamar kulturhus som Hamarsingene vet å benytte seg av. Her finner du bibliotek, kino, konsertsaler, kulturskole, ungdomskulturhus, musikkverksted, kafe og galleri. I gå- eller sykkelavstand fra Ankehagen finner du også flere kjøpesentere - blant annet CC Hamar som er Innlandets største. I tillegg til butikker er det treningssenter, flere restauranter, leiligheter og kontorer.

Barnas Hamar

Hamar er et godt sted å vokse opp. Kommunen har ni barneskoler og tre ungdomsskoler. Ankerhagens nærmeste barneskoler er Rollsløkken og Greveløkk skoler som ligger hhv. 800 og 850 meter unna. Har du barnehagebarn er det flere barnehager i gåavstand fra Ankerhagen, deriblant Lundbo, bare 50 meter unna.

De siste årene har det blitt satt fokus på Hamars yngste i utviklingen av byens områder. Der den store lekeplassen i Strandgateparken ligger var det før parkeringsplass. Nå er lekeplassen flittig brukt både av barnehager og skoler på hverdagene og den er et trekkplaster i sentrum for barnefamilier i helgene.

Påskeeggjakten har blitt en årlig tradisjon for mange Hamarfamilier, der et skattekart tar deg gjennom en rebusløype gjennom hele byen. Ordentlig julestemning blir det ikke før du har sett julevideoen på Domkirka eller vært med på adventsstund på Koigen der Innlandets største adventsstake blir tent mens klokkespillet spiller "Tenn lys".

Turmulighetene er mange i den naturnære byen Hamar. Hva med å ta med nista til dagsturhytta i Furuberget? Den sto ferdig i 2023 og har sittebenker, peisovn, toalett og flott utsikt over Mjøsa fra de store vinduene.

Studieliv og karrieremuligheter

Med rundt 3000 studenter er Hamar en by som preges av et aktivt studentliv. Her får du alle urbane tilbud du måtte ønske av konserter, festivaler, restauranter, uteliv og handlemuligheter i den oversiktlige og trygge rammen til en by med 30 000 innbyggere. Alt ligger innenfor rekkevidde, også naturen og en aktiv livsstil.



Hamarregionen har et næringsliv i vekst med mange karrieremuligheter. I gründer- og næringshuset PARK finner du ekspertise innen teknologi som VR/AR, spillutvikling, AI og andre områder. Ellers tilbyr Hamarregionene, som inkluderer Stange, Hamar, Løten og Ringsaker et bredt utvalg av stillinger innen servicebransjen, bioteknologi, jordbruk, skogbruk og helse. Tine, Moelven Industrier, Eidsiva Energi, Sykehuset Innlandet, SpareBank 1 Østlandet og Norsk Tipping er noen av de største arbeidsgiverne.

Når den nye jernbanetraseen med dobbeltspor er ferdig bygget i 2027, vil togturen mellom Oslo og Hamar ta under 55 minutter. Tar du sykkelen ned fra Ankerhagen til jernbanestasjonen går de 1,7 km unna i en fei, og enda raskere går det når du jobber på toget i opp til 250 km i timen. Er det Oslo lufthavn som er din stasjon tar turen nå 49 minutter. Med nytt dobbeltspor på plass blir tiden mellom Hamar og resten av verden enda kortere.

Fem grunner til å flytte til Hamar

Hvis du ikke allerede bor i Hamar, er det mange grunner til å flytte nettopp hit.

Kort vei til alt

Uansett hvor du bor i Hamar er det kort vei til jobb, skole, barnehager, idrettsaktiviteter og et rikt kulturliv. Fra Hamar er Oslo kun en times tid unna med tog eller bil, og enda nærmere ligger Gardermoen som kan ta deg ut til resten av verden.

Nærhet til naturen

Hamar ligger vakkert til ved Mjøsa, og har fantastiske naturomgivelser. Du kan nyte sjarmen ved Norges største innsjø, med kort vei til flotte turstier, fjell, skog og vannaktiviteter.

Høy livskvalitet

Hamar er kjent for å være en trygg og rolig by med en høy livskvalitet. Byen tilbyr et bredt

spekter av offentlige tjenester, gode skoler, helsetjenester og et mangfold av kultur- og fritidsaktiviteter.

Gode utdannings- og karrieremuligheter

Hamarregionen har et voksende næringsliv med mange utdannings- og karrieremuligheter, og et stort fokus på innovasjon og bærekraft. Et godt kollektivtilbud gir også gode muligheter for pendling til Oslo eller andre byer i regionen.

Kulturliv

Hamar er en by i utvikling, som er opptatt av innbyggernes ønsker og behov. Her er det et blomstrende kulturliv med mange arrangementer og festivaler året rundt, og med sykkel er restauranter, strandliv og kulturopplevelser kun få minutter fra Ankerhagen.



15*

*Antall minutter
å gå fra Ankerhagen
til Hamars syden;
Mjøsfronten.



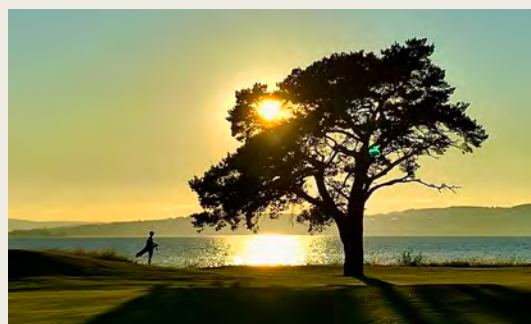
5*

*Antall minutter
å gå fra Ankerhagen til
frisbeemorro.



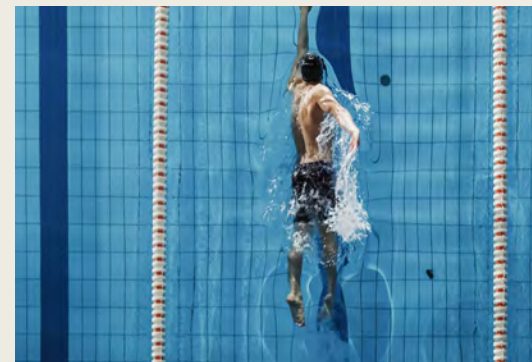
3*

*Antall minutter
å gå fra Ankerhagen
til eventyret i skogen.



10*

*Antall minutter å
kjøre fra Ankerhagen
til Norges vakreste
golfbane.



7*

*Antall minutter
å gå fra Ankerhagen
til morgenbadet.



5*

*Antall minutter
å sykle fra Ankerhagen
til morgenkaffe i byen.



15*

*Antall minutter
å gå fra Ankerhagen til
milevis med skiløyper.



12*

*Antall minutter
å gå fra Ankerhagen
til Eliteserien.

Anker_hagen

Naturlig nært

- 1. Ankerskogen Frisbeegolfpark 400 m
- 2. Børstad idrettspark 800 m
- 3. Ankerskogen svømmehall..... 850 m
- 4. CC Hamar1,1 km
- 5. Hamar kulturhus 1,3 km
- 6. Briskeby Stadion 1,4 km
- 7. Koigen sandstrand.....1,7 km
- 8. Koigen Skatepark1,8 km
- 9. Hamar tog- og busstasjon1,7 km
- 10. Hamar Padel1,8 km
- 11. Stupetårnet1,9 km
- 12. Maxi Storsenter2,2 km
- 13. Vikingskipet2,3 km
- 14. CC-Amfi2,3 km
- 15. Jernbanemuseet.....3,3 km
- 16. Domkirkeodden..... 2,7 km



Foto: Frederik Garshol



Foto: Visit Mjøsa



Foto: Frederik Garshol



Foto: Frederik Garshol

Ankerhagen

Nabolaget Mæhlumsløkka - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

 Ankerhagen	2 min 
Totalt 8 ulike linjer	0.2 km
 Hamar stasjon	23 min 
Linje F6, RE10, RE11, R60	1.7 km
 Oslo Gardermoen	58 min 

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	8 min 
260 elever, 20 klasser	0.6 km
Solvang skole (1-7 kl.)	11 min 
201 elever, 17 klasser	0.8 km
Greveløkka skole (1-7 kl.)	14 min 
196 elever, 14 klasser	1.1 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 
342 elever, 21 klasser	0.7 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 
352 elever, 29 klasser	1.2 km
Hamar katedralskole	21 min 
1300 elever	1.5 km
Wang Toppidrett Hamar	5 min 

Ladepunkt for el-bil

 Høgskolen i Hamar	14 min 
 Klukstuen omsorgssenter, Hamar	13 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

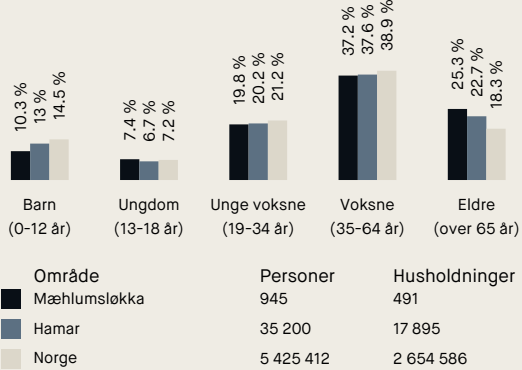
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lundbo barnehage (1-5 år)	0.1 km
90 barn	
Ankerløkken barnehage (0-5 år)	10 min 
30 barn	0.8 km
Kronborg barnehage (1-5 år)	12 min 
49 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Mæhlumsløkka	6 min 
PostNord	0.5 km
Coop Extra Børstad	7 min 

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Gateparkering

Lett 95/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

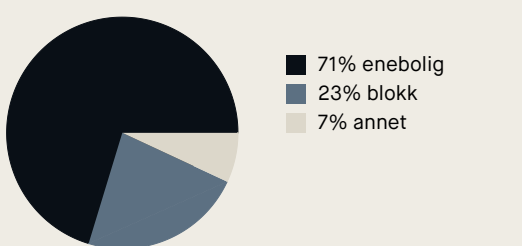
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

 Tigern Sandvolleyballbane	7 min 
Sandvolleyball	0.5 km
 M. pedersensgt. ball-løkke	7 min 
Ballspill	0.5 km
 Ankerskogen svømme-/treningss...	14 min 
 Fønix CC stadion	16 min 

Boligmasse



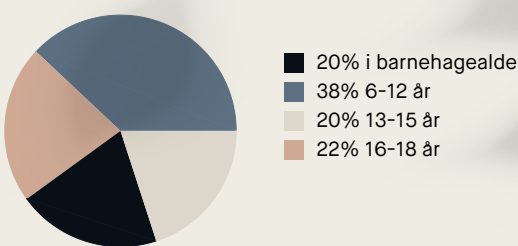
«Det er et stille og rolig strøk, rett ved Ankerskogen friareale, like ved skoler, og butikker i nærheten. Under 2 km til by-sentrum. Buss like i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

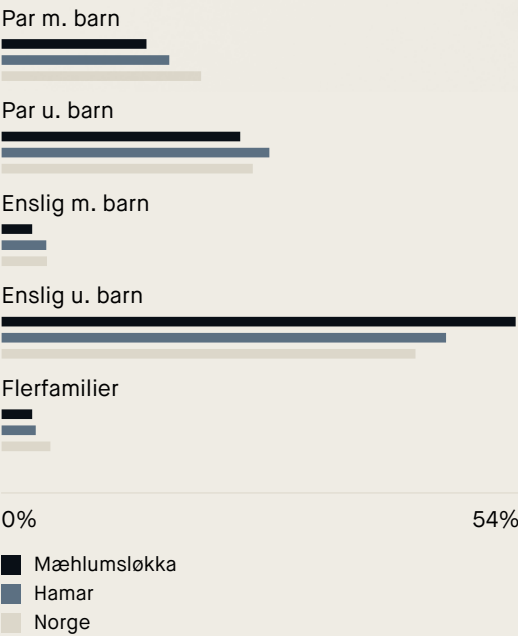
Varer/Tjenester

 CC Stadion	16 min 
 Sykehusapoteket Hamar	13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller EIE eiendomsmegling Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller EIE eiendomsmegling Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





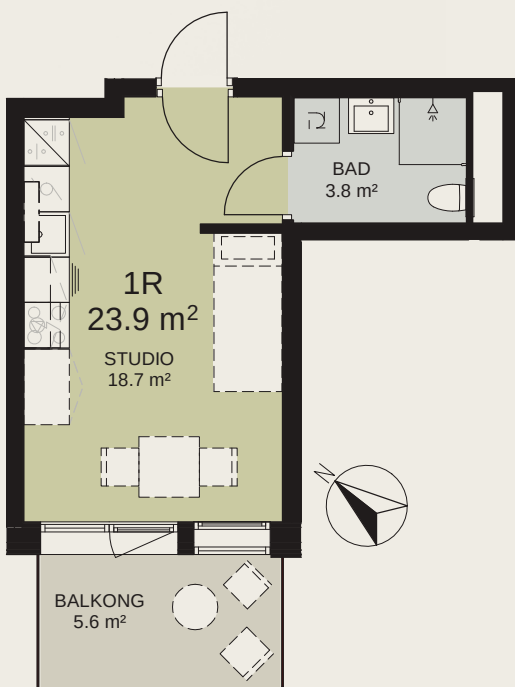
Bygg 1

BYGG 1

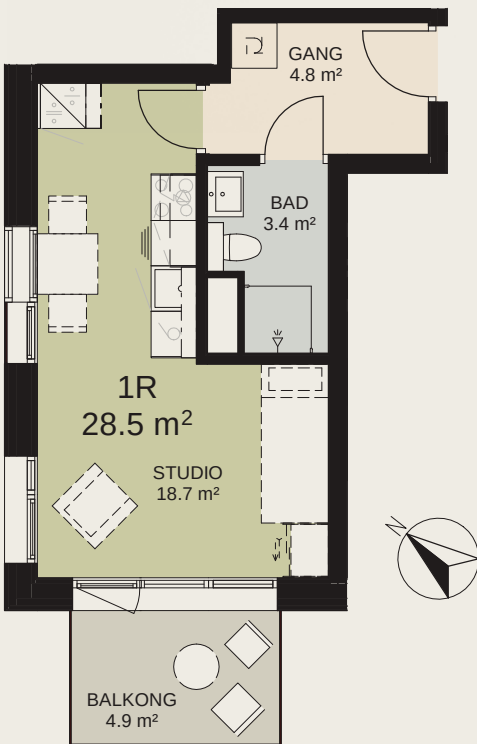
Etasje	Type	Leilighet	BRA-i	BRA-e	BRA	Side
2	1-roms	A201	23.9 m ²	≥ 2.5 m ²	26.4m ²	30
2	1-roms	A202	28.5 m ²	≥ 2.5 m ²	31.0 m ²	31
2	1-roms	A203	22.0 m ²	≥ 2.5 m ²	24.5 m ²	32
2	2-roms	A204	49.7 m ²	≥ 2.5 m ²	52.2 m ²	33
2	2-roms	A205	43.2 m ²	≥ 2.5 m ²	45.7 m ²	34
2	4-roms	A208	78.7 m ²	≥ 5.0 m ²	83.7 m ²	35
3	1-roms	A301	23.9 m ²	≥ 2.5 m ²	26.4 m ²	36
3	1-roms	A302	28.5 m ²	≥ 2.5 m ²	31.0 m ²	37
3	1-roms	A303	22.0 m ²	≥ 2.5 m ²	24.5 m ²	38
3	2-roms	A304	49.7 m ²	≥ 2.5 m ²	52.2 m ²	39
3	2-roms	A305	43.2 m ²	≥ 2.5 m ²	45.7 m ²	40
3	4-roms	A308	78.7 m ²	≥ 5.0 m ²	83.7 m ²	41
4	1-roms	A401	23.9 m ²	≥ 2.5 m ²	26.4 m ²	42
4	1-roms	A402	28.5 m ²	≥ 2.5 m ²	31.0 m ²	43
4	1-roms	A403	22.0 m ²	≥ 2.5 m ²	24.5 m ²	44
4	2-roms	A404	49.7 m ²	≥ 2.5 m ²	52.2 m ²	45
4	2-roms	A405	43,2 m ²	≥ 2.5 m ²	45.7 m ²	46
4	2-roms	A406	49.3 m ²	≥ 2.5 m ²	51.8 m ²	47
4	2-roms	A407	49.3 m ²	≥ 2,5 m ²	51.8 m ²	48
4	4-roms	A408	78.7 m ²	≥ 5.0 m ²	83.7 m ²	49
5	4-roms	A501	76.2 m ²	≥ 5.0 m ²	81.2 m ²	50
5	2-roms	A502	49.7 m ²	≥ 2.5 m ²	52.2 m ²	51
5	2-roms	A503	44.6 m ²	≥ 2.5 m ²	47.1 m ²	52
5	2-roms	A504	49.9 m ²	≥ 2.5 m ²	52.4 m ²	53

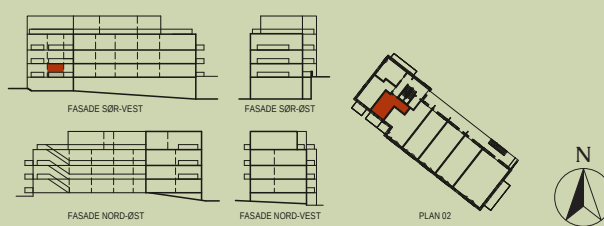
BRA-i = Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e = Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
BRA = BRA-i + BRA-e

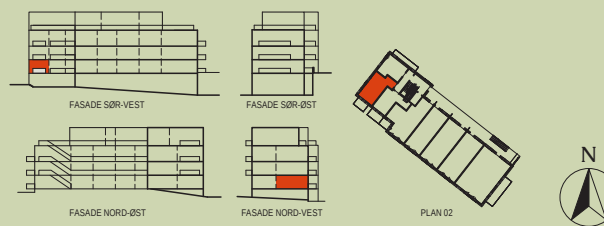
A201



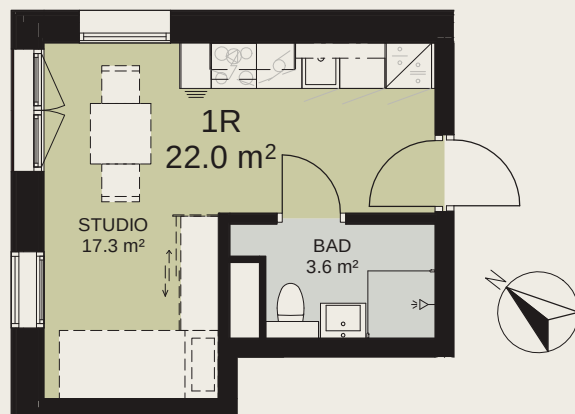
A202



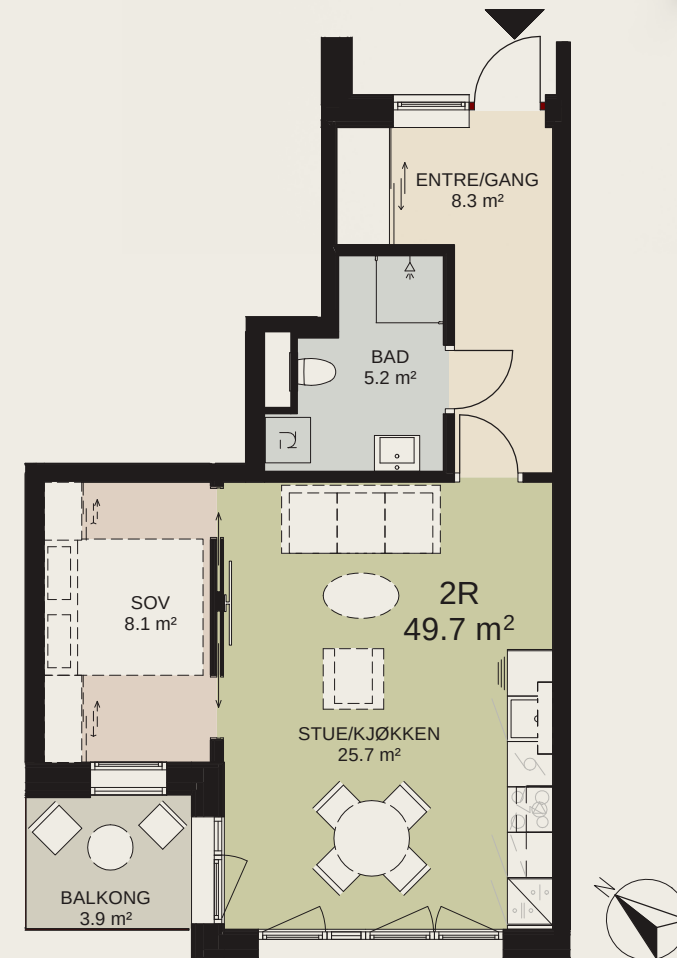
26.4 m ² BRA	BYGG 1	2. etasje	1-roms
	BRA-i: 23.9 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 5.6 m ²
			

31.0 m ² BRA	BYGG 1	2. etasje	1-roms
	BRA-i: 28.5 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 4.9 m ²
			

A203



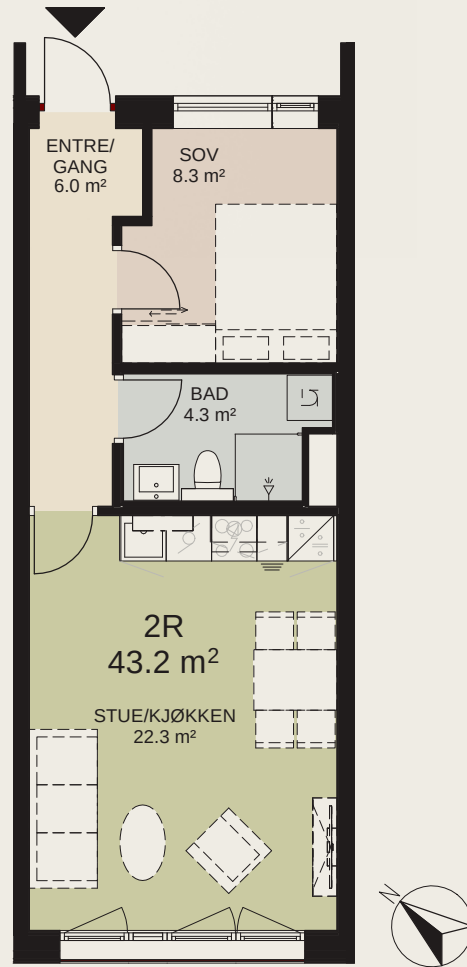
A204



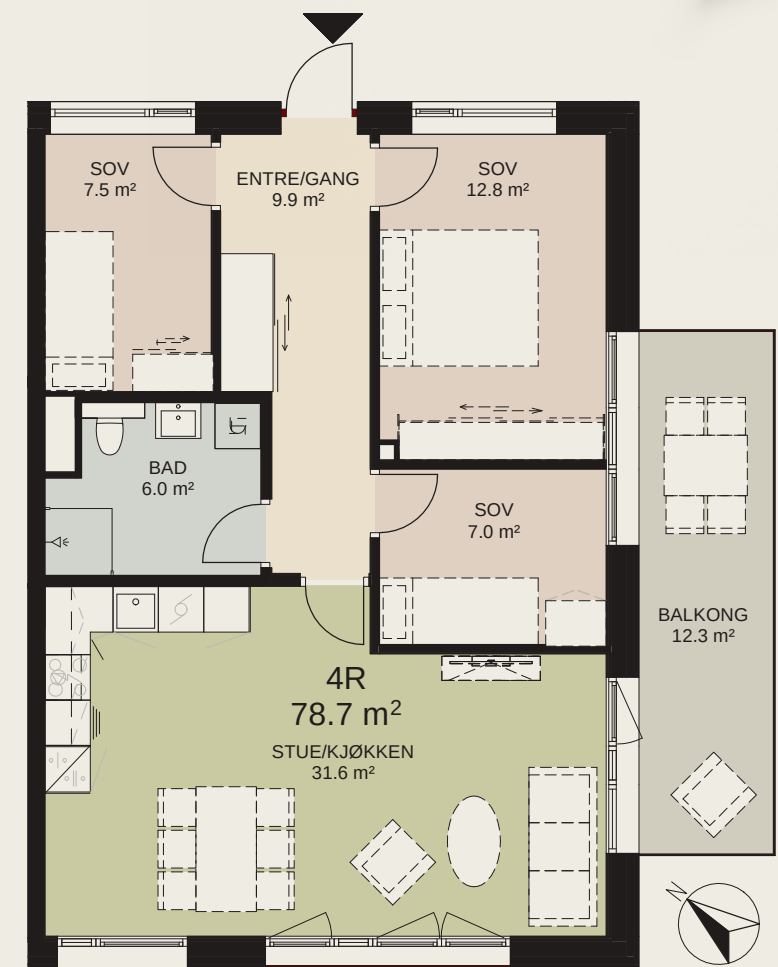
24.5 m ² BRA	BYGG 1	2. etasje	1-roms
	BRA-i: 22.0 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	

52.2 m ² BRA	BYGG 1	2. etasje	2-roms
	BRA-i: 49.7 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 3.9 m ²

A205



A208



45.7 m² BRA	BYGG 1	2. etasje	2-roms
	BRA-i: 43.2 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	

83.7 m² BRA	BYGG 1	2. etasje	4-roms
	BRA-i: 78.7 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 12.3 m ²

A301



26.4
m² BRA

BYGG 1

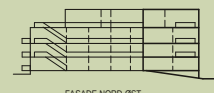
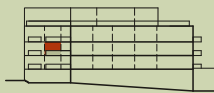
3. etasje

1-roms

BRA-i: 23.9 m²

BRA-e: ≥ 2.5 m²

Åpent areal: 5.6 m²



A302



31.0
m² BRA

BYGG 1

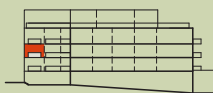
3. etasje

1-roms

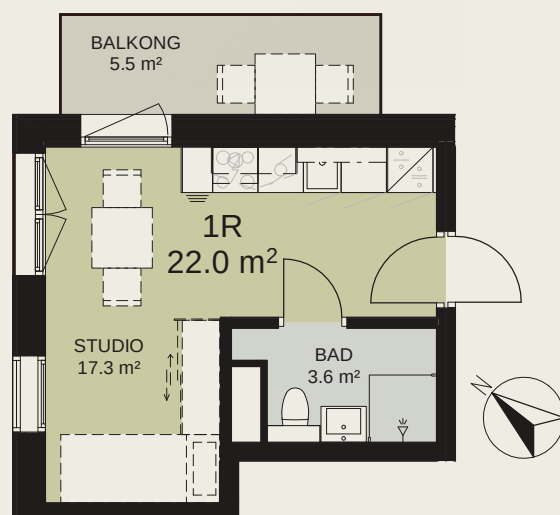
BRA-i: 28.5 m²

BRA-e: ≥ 2.5 m²

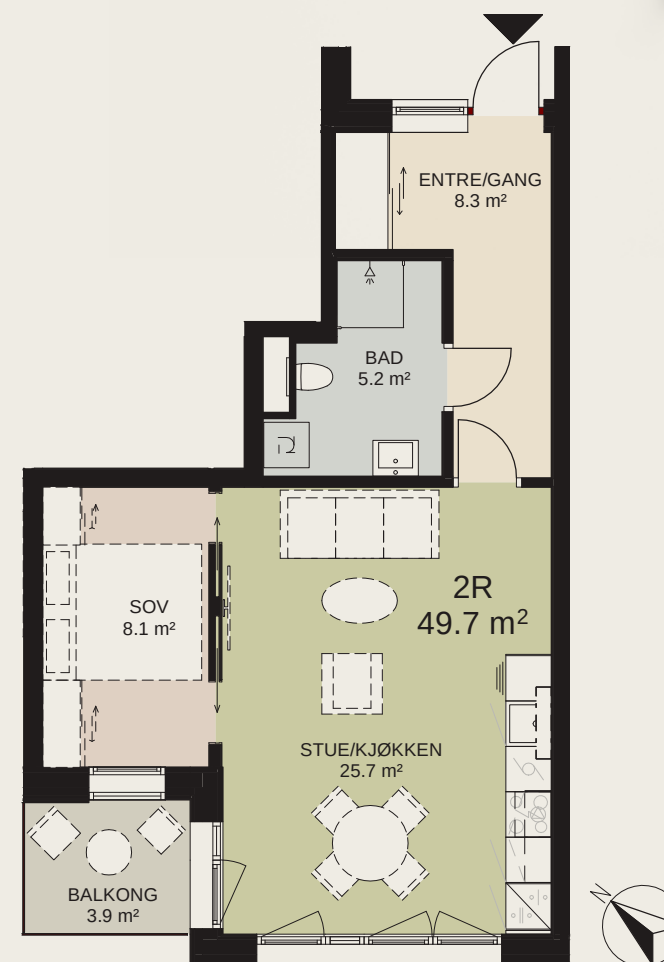
Åpent areal: 4.9 m²



A303



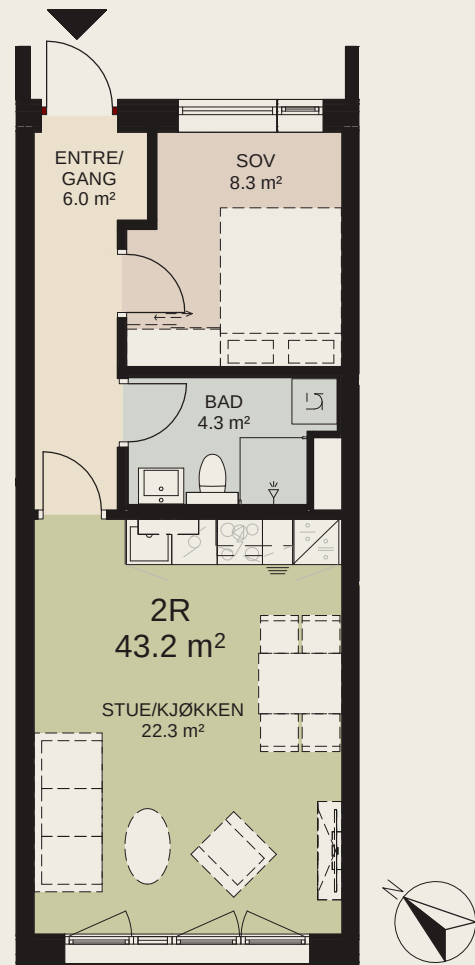
A304



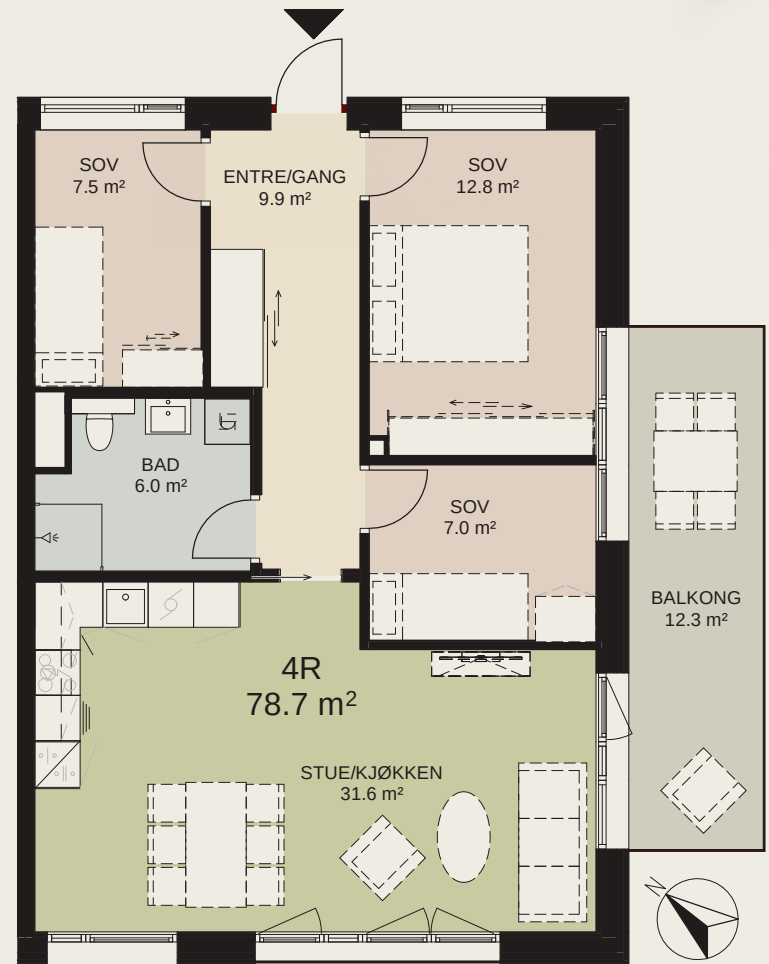
24.5 m² BRA	BYGG 1	3. etasje	1-roms
	BRA-i: 22.0 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 5.5 m ²
	FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST FASADE NORD-ØST FASADE NORD-VEST PLAN 03		

52.2 m² BRA	BYGG 1	3. etasje	2-roms
	BRA-i: 49.7 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 3.9 m ²
	FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST FASADE NORD-ØST FASADE NORD-VEST PLAN 03		

A305



A308

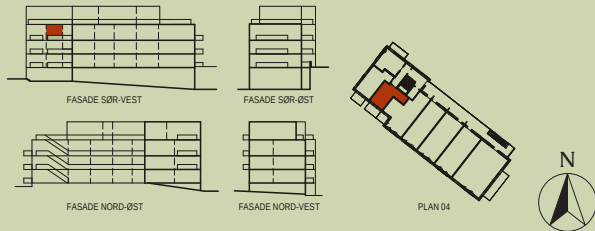


45.7 m² BRA	BYGG 1	3. etasje	2-roms
	BRA-i: 43.2 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	
	FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST FASADE NØR-ØST FASADE NØR-VEST PLAN 03 N		

83.7 m² BRA	BYGG 1	3. etasje	4-roms
	BRA-i: 78.7 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 12.3 m ²
	FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST FASADE NØR-ØST FASADE NØR-VEST PLAN 03 N		

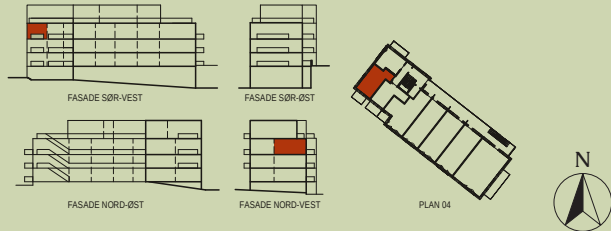
A401



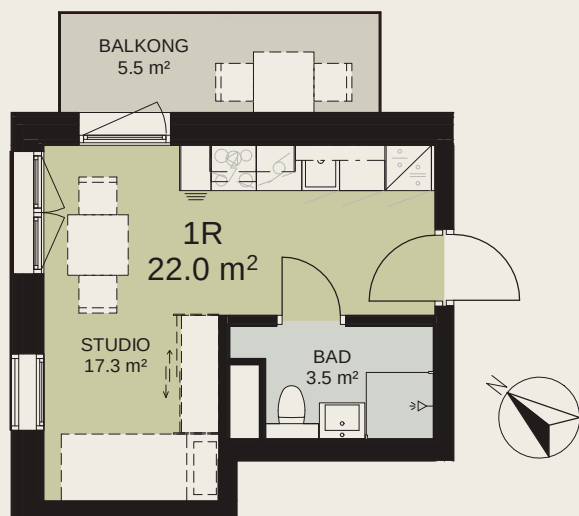
26.4 m ² BRA	BYGG 1	4. etasje	1-roms
	BRA-i: 23.9 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 5.6 m ²
			

A402



31.0 m ² BRA	BYGG 1	4. etasje	1-roms
	BRA-i: 28.5 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 4.9 m ²
			

A403



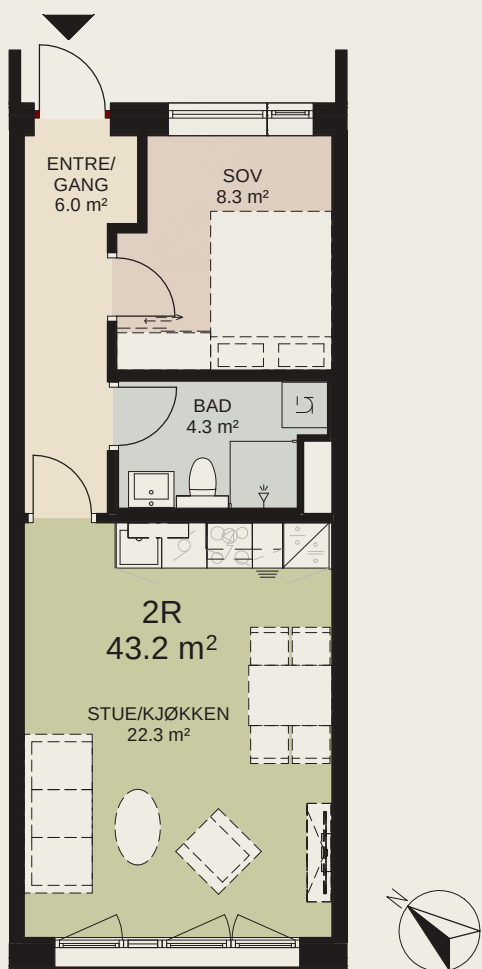
24.5 m ² BRA	BYGG 1	4. etasje	1-roms
	BRA-i: 22.0 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 5.5 m ²

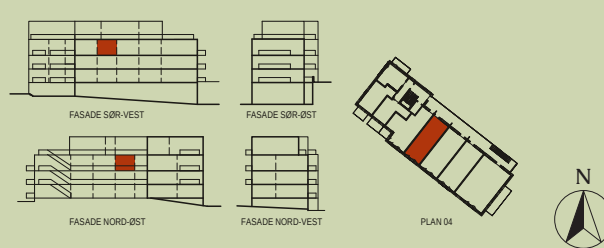
A404



52.2 m ² BRA	BYGG 1	4. etasje	2-roms
	BRA-i: 49.7 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 3.9 m ²

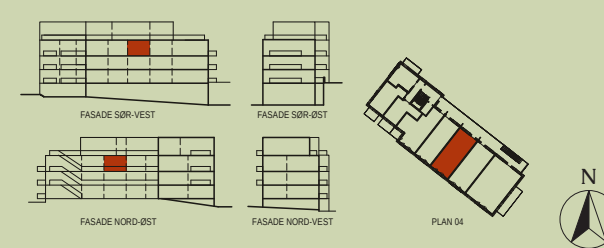
A405



45.7 m ² BRA	BYGG 1	4. etasje	2-roms
	BRA-i: 43.2 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	
			

A406



51.8 m ² BRA	BYGG 1	4. etasje	2-roms
	BRA-i: 49.3 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	
			

A407



A408

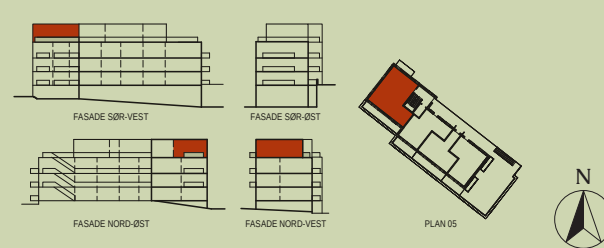


51.8 m² BRA	BYGG 1	4. etasje	2-roms
	BRA-i: 49.3 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	
	FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST FASADE NORD-ØST FASADE NORD-VEST PLAN 04 N		

83.7 m² BRA	BYGG 1	4. etasje	4-roms
	BRA-i: 78.7 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 12.3 m ²
	FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST FASADE NORD-ØST FASADE NORD-VEST PLAN 04 N		

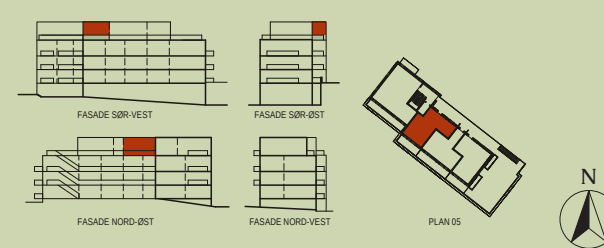
A501



81.2 m ² BRA	BYGG 1	5. etasje	4-roms
	BRA-i: 76.2 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 20.8 m ²
			

A502

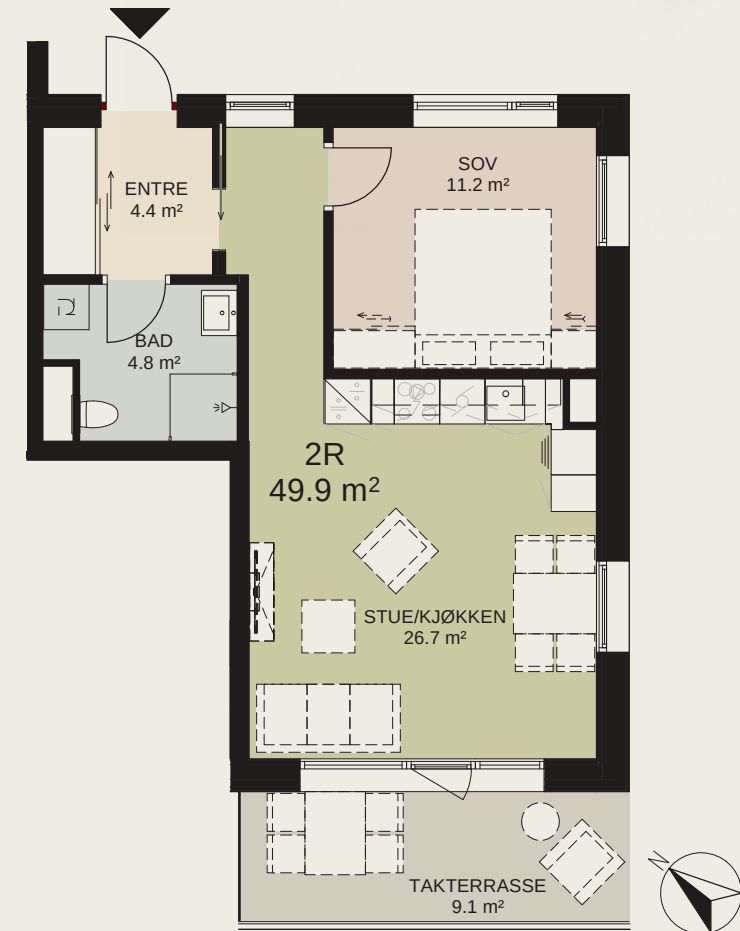


52.2 m ² BRA	BYGG 1	5. etasje	2-roms
	BRA-i: 49.7 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 9.4 m ²
			

A503



A504



47.1 m² BRA	BYGG 1	5. etasje	2-roms
	BRA-i: 44.6 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 14.4 m ²

52.4 m² BRA	BYGG 1	5. etasje	2-roms
	BRA-i: 49.9 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 9.1 m ²



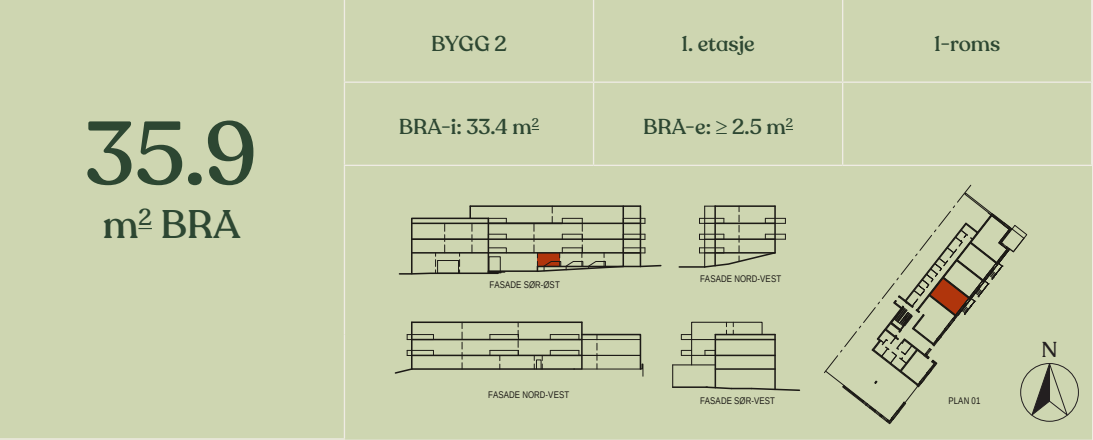
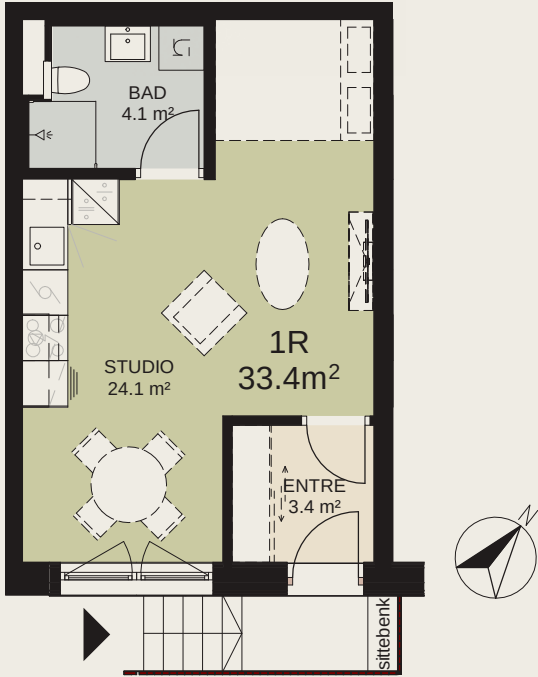
Bygg 2

BYGG 2

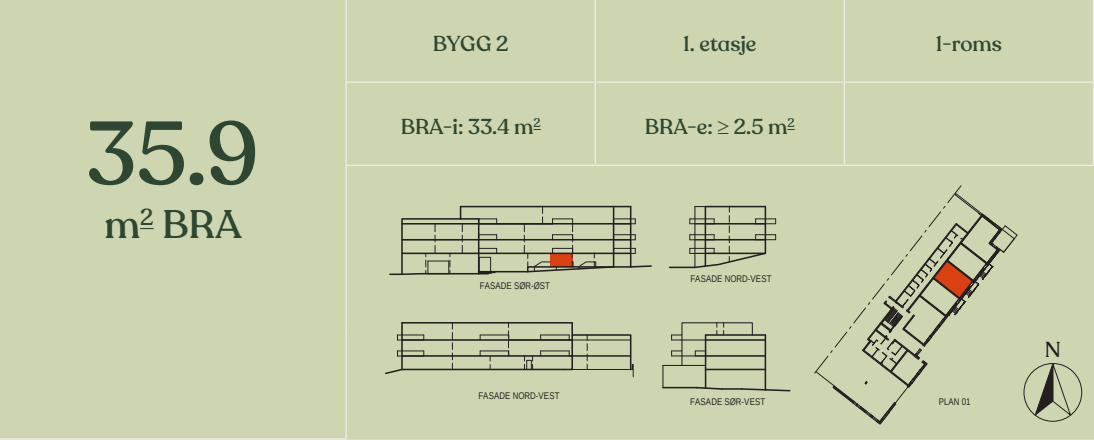
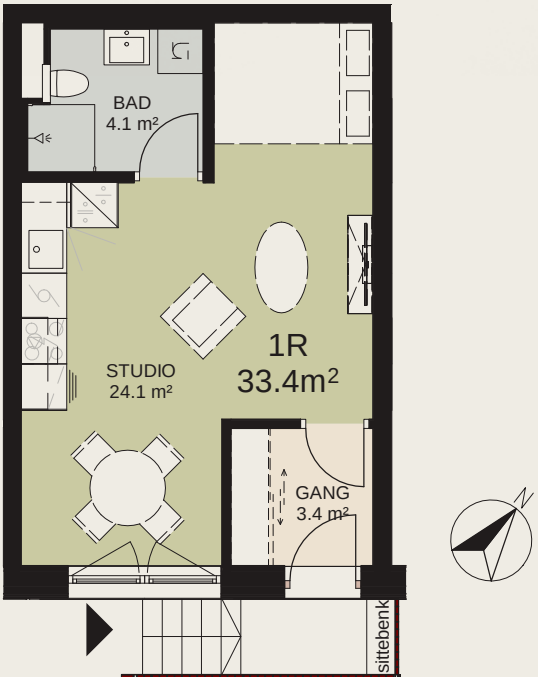
Etasje	Type	Leilighet	BRA-i	BRA-e	BRA	Side
1	1-roms	BI01 B	33.4 m ²	≥ 2.5 m ²	35.9 m ²	56
1	1-roms	BI01 C	33.4 m ²	≥ 2.5 m ²	35.9 m ²	57
1	1-roms	BI01 D	33.4 m ²	≥ 2.5 m ²	35.9 m ²	58
1	2-roms	BI01 E	44.7 m ²	≥ 2.5 m ²	47.2 m ²	59
2	3-roms	B201	81,8 m ²	≥ 5.0 m ²	86.8 m ²	60
2	2-roms	B202	43.0 m ²	≥ 2.5 m ²	45.5 m ²	61
2	2-roms	B203	96.4 m ²	≥ 5.0 m ²	101.4 m ²	62
2	3-roms	B204	48.9 m ²	≥ 2.5 m ²	51.4 m ²	63
2	2-roms	B205	53.0 m ²	≥ 5.0 m ²	58.0 m ²	64
2	2-roms	B206	49.8 m ²	≥ 2.5 m ²	52.3 m ²	65
2	3-roms	B207	83.9 m ²	≥ 5.0 m ²	88.9 m ²	66
2	3-roms	B208	79.2 m ²	≥ 5.0 m ²	84.2 m ²	67
2	2-roms	B209	56.5 m ²	≥ 5.0 m ²	61.5 m ²	68
3	3-roms	B301	81.8 m ²	≥ 5.0 m ²	86.8 m ²	69
3	2-roms	B302	43.0 m ²	≥ 2.5 m ²	45.5 m ²	70
3	4-roms	B303	96.4 m ²	≥ 5.0 m ²	101.4 m ²	71
3	4-roms	B304	81.3 m ²	≥ 5.0 m ²	86.3 m ²	72
3	3-roms	B305	78.9 m ²	≥ 5.0 m ²	83.9 m ²	73
3	3-roms	B306	83.9 m ²	≥ 5.0 m ²	88.9 m ²	74
3	3-roms	B307	79.2 m ²	≥ 5.0 m ²	84.2 m ²	75
3	2-roms	B308	56.5 m ²	≥ 5.0 m ²	61.5 m ²	76
4	3-roms	B401	95.1 m ²	≥ 5.0 m ²	100.1 m ²	77
4	3-roms	B402	73.9 m ²	≥ 5.0 m ²	78.9 m ²	78
4	3-roms	B403	78.9 m ²	≥ 5.0 m ²	83.9 m ²	79
4	3-roms	B404	86.7 m ²	≥ 5.0 m ²	91.7 m ²	80
4	4-roms	B405	115.2 m ²	≥ 5.0 m ²	120.2 m ²	81

BRA-i = Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e = Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
BRA = BRA-i + BRA-e

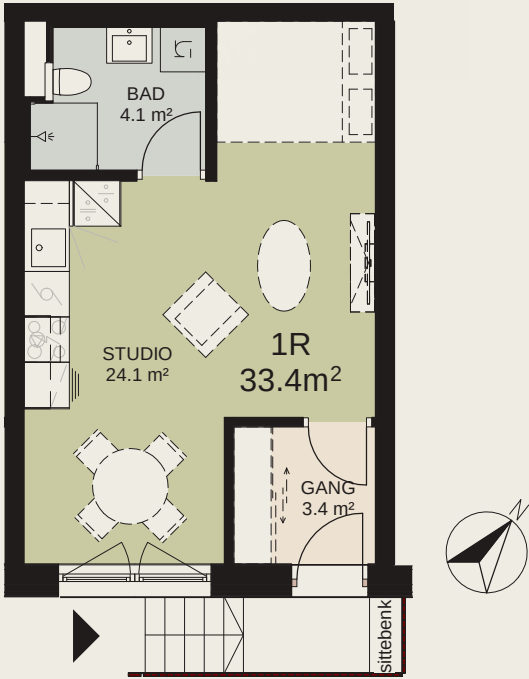
B101 B

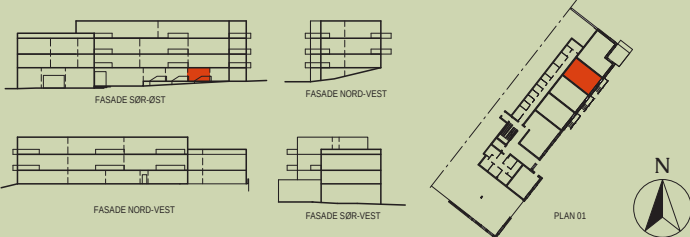


B101 C

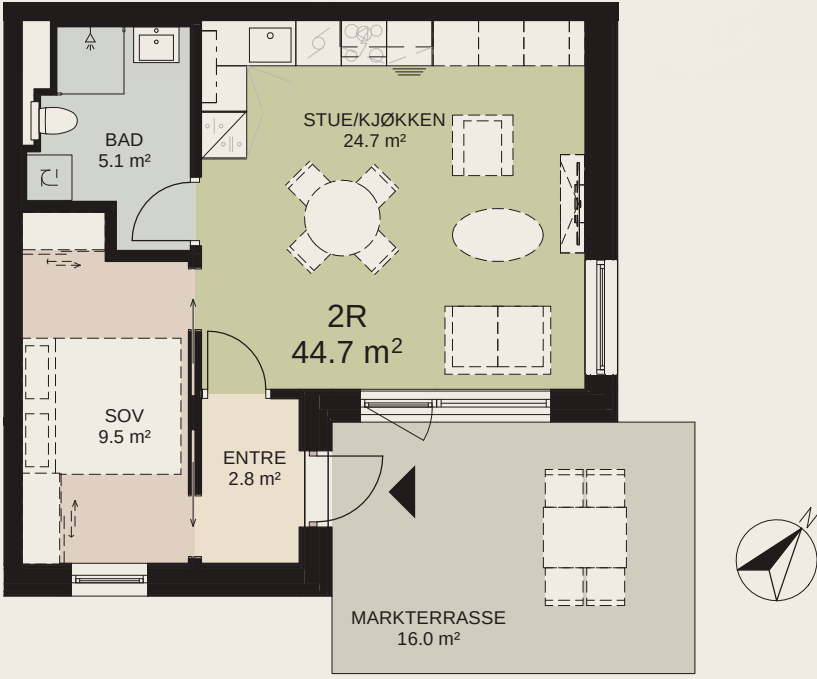


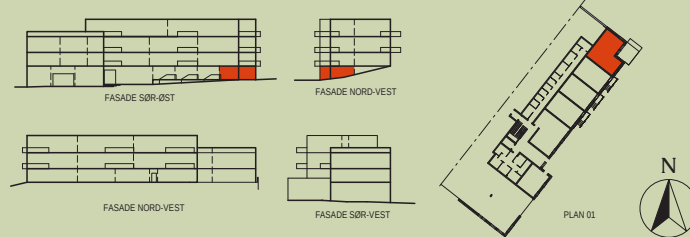
B101 D



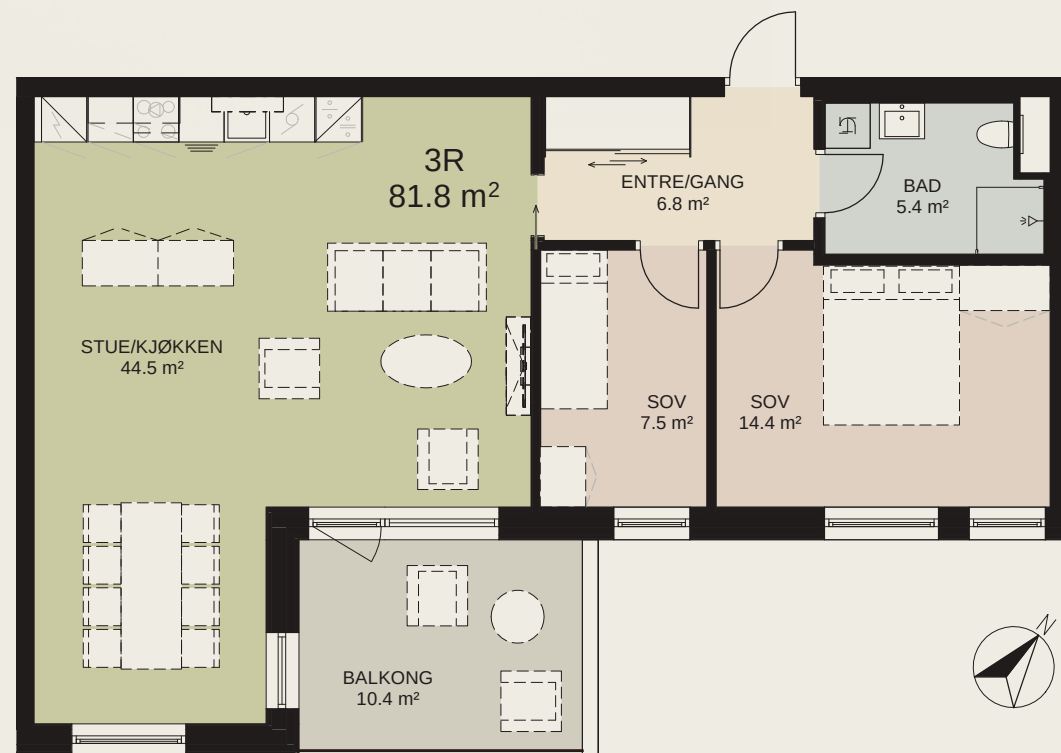
35.9 m ² BRA	BYGG 2	1. etasje	1-roms
	BRA-i: 33.4 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	
			

B101 E

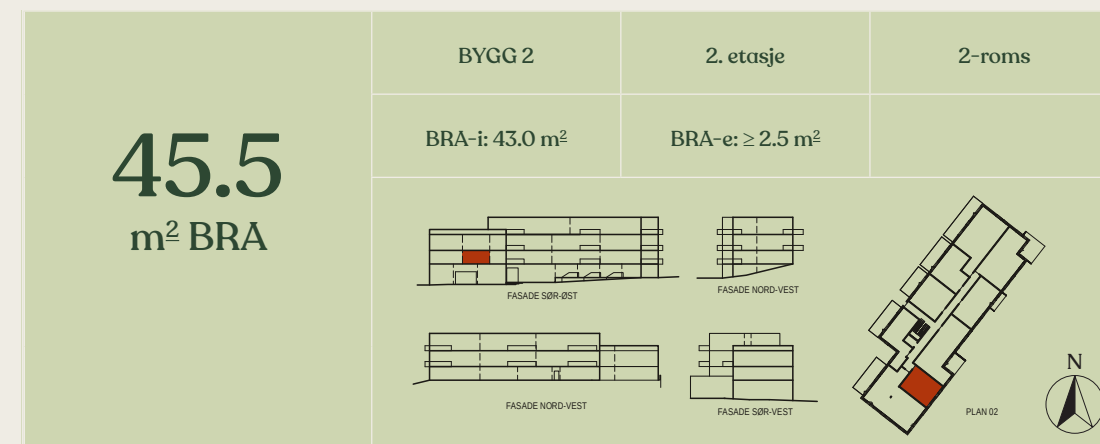
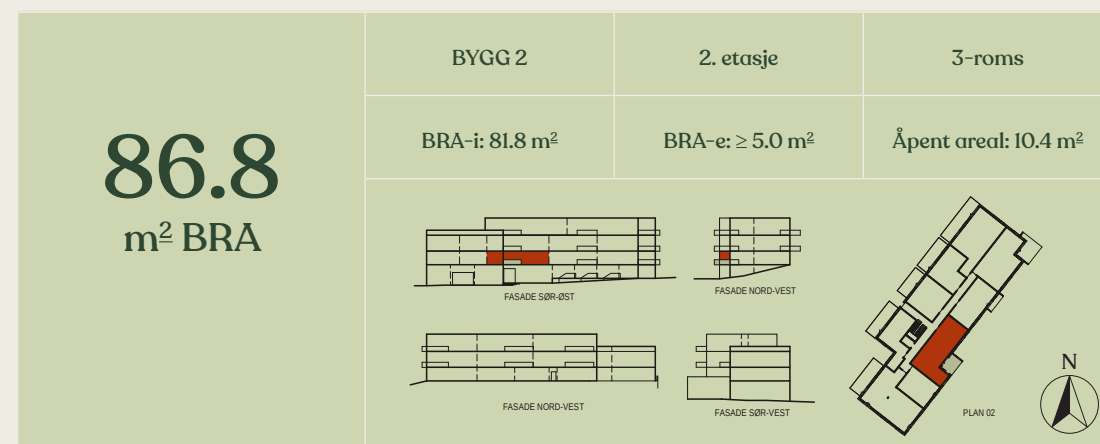
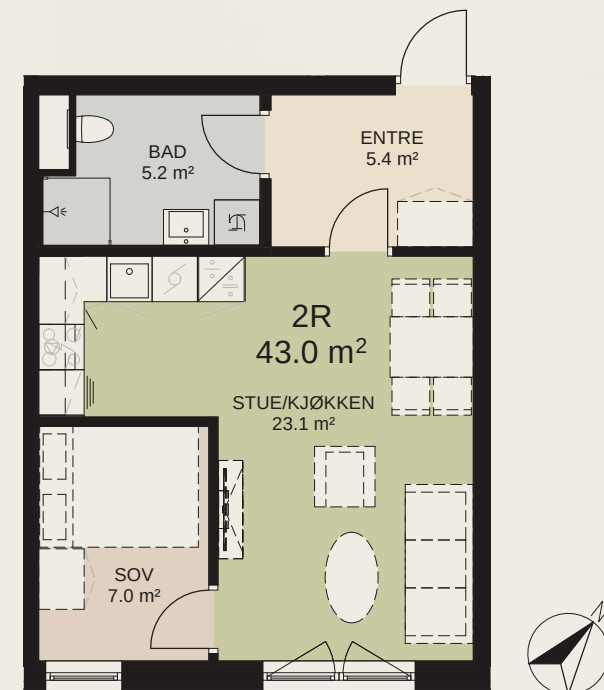


47.2 m ² BRA	BYGG 2	1. etasje	2-roms
	BRA-i: 44.7 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 16.0 m ²
			

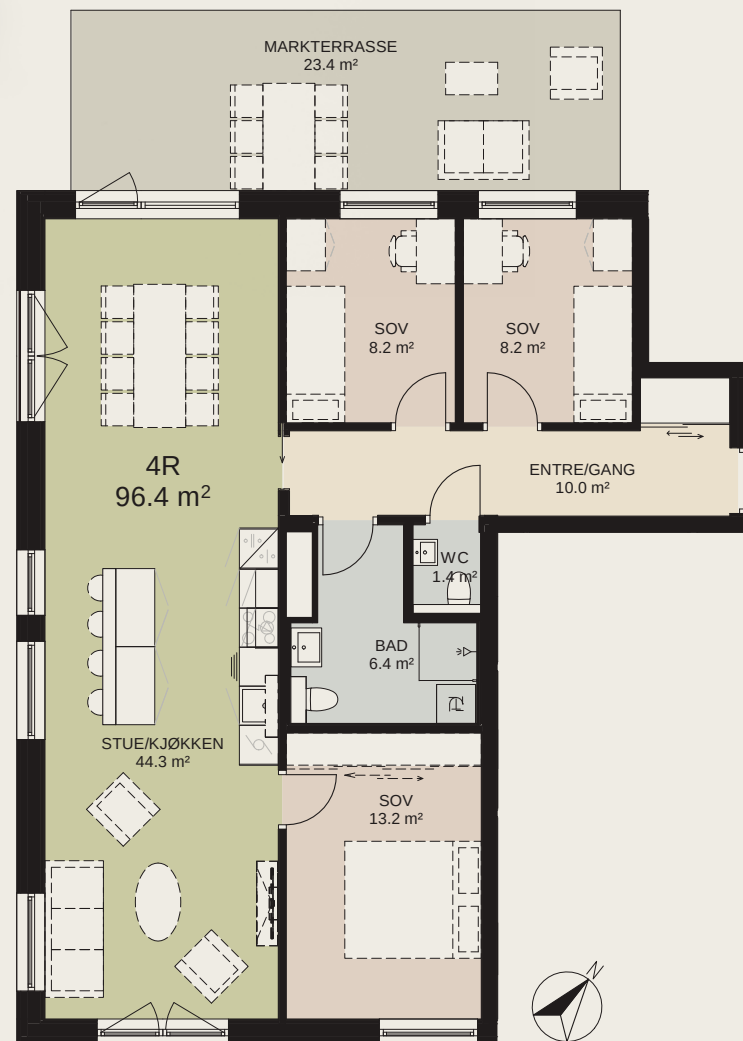
B201



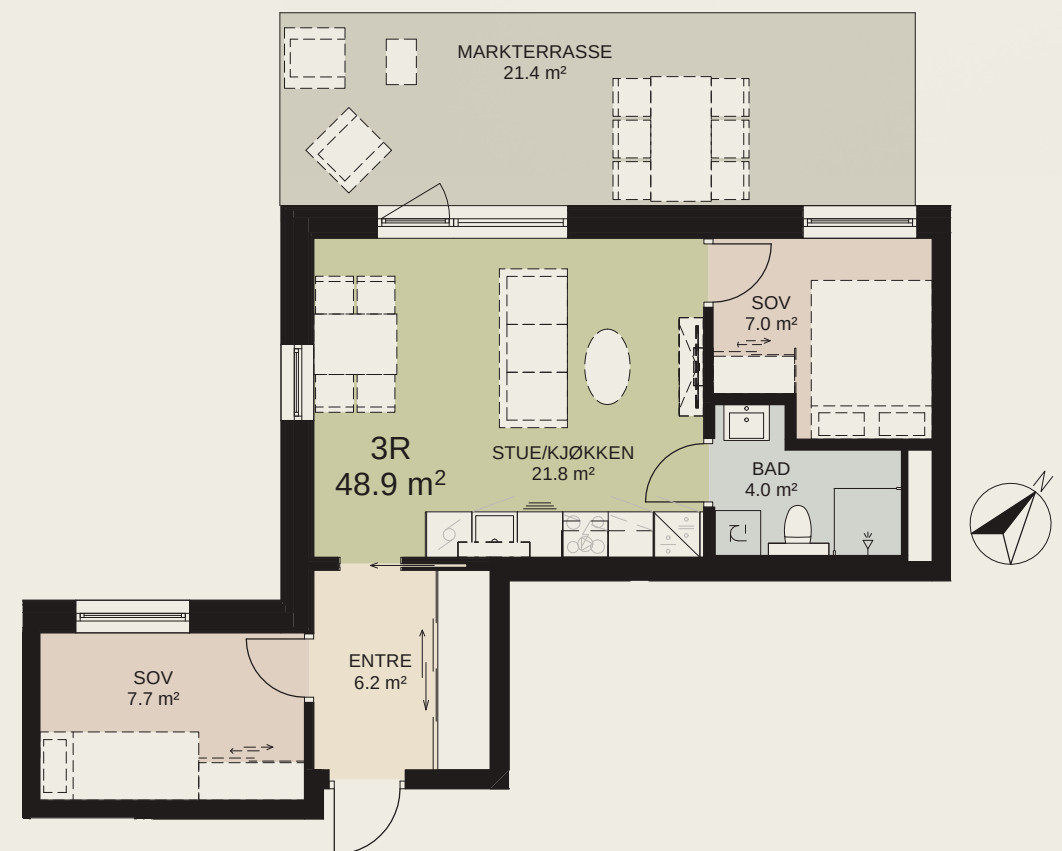
B202



B203



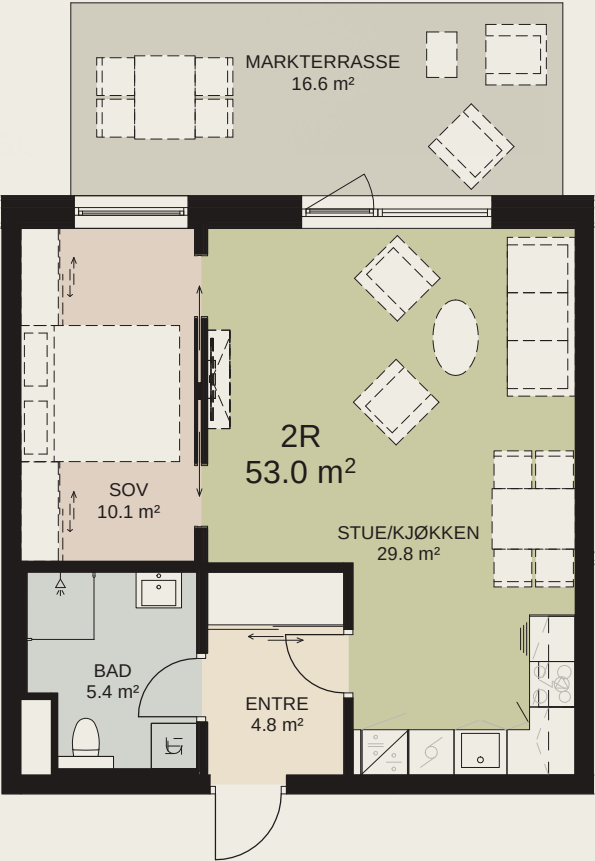
B204

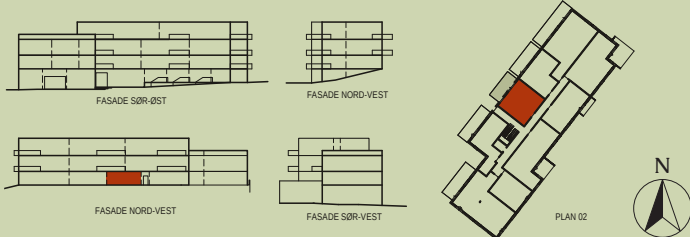


101.4 m ² BRA	BYGG 2	2. etasje	4-roms
	BRA-i: 96.4 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 23.4 m ²

51.4 m ² BRA	BYGG 2	2. etasje	3-roms
	BRA-i: 48.9 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 21.4 m ²

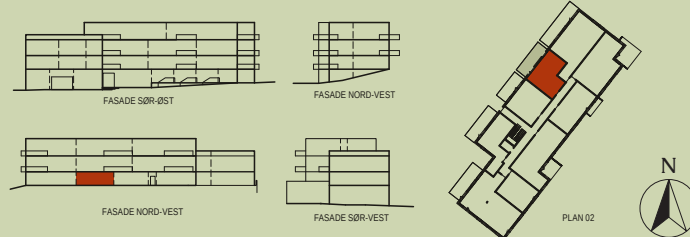
B205



58.0 m² BRA	BYGG 2	2. etasje	2-roms
	BRA-i: 53.0 m²	BRA-e: ≥ 5.0 m²	Åpent areal: 16.6 m²
			

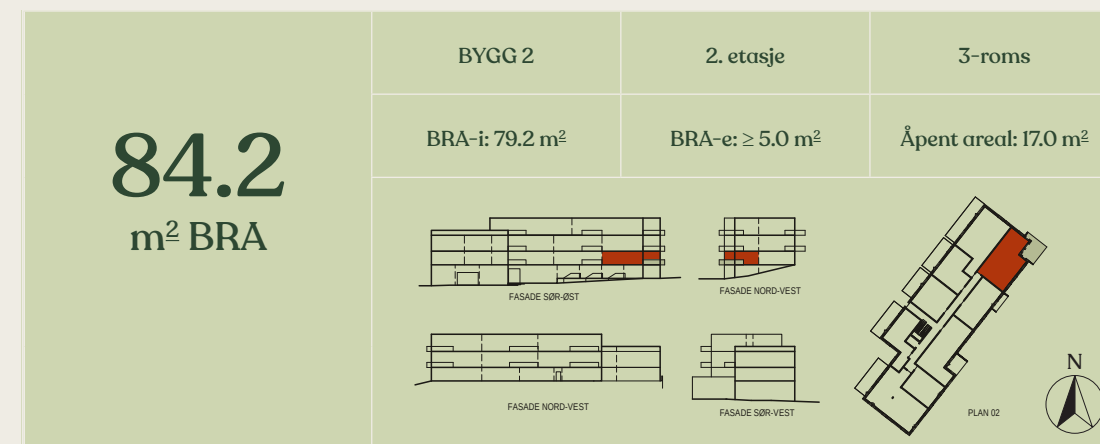
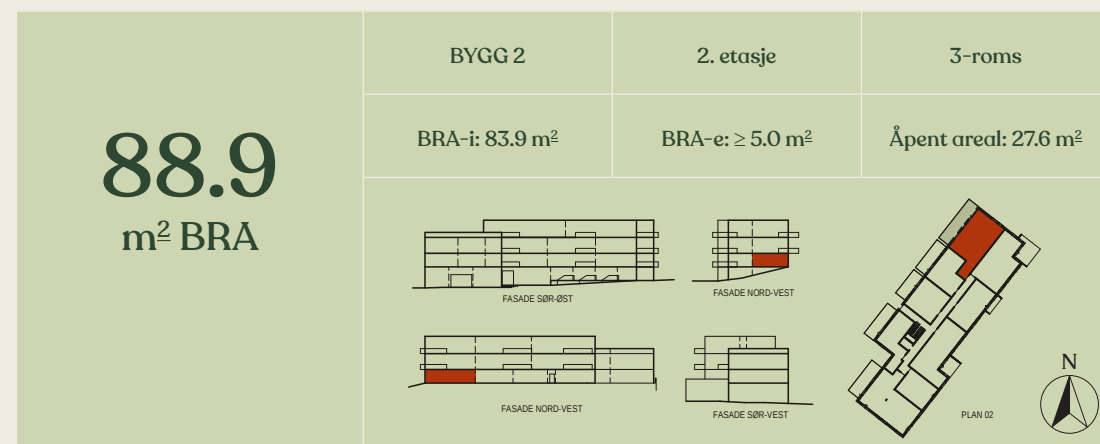
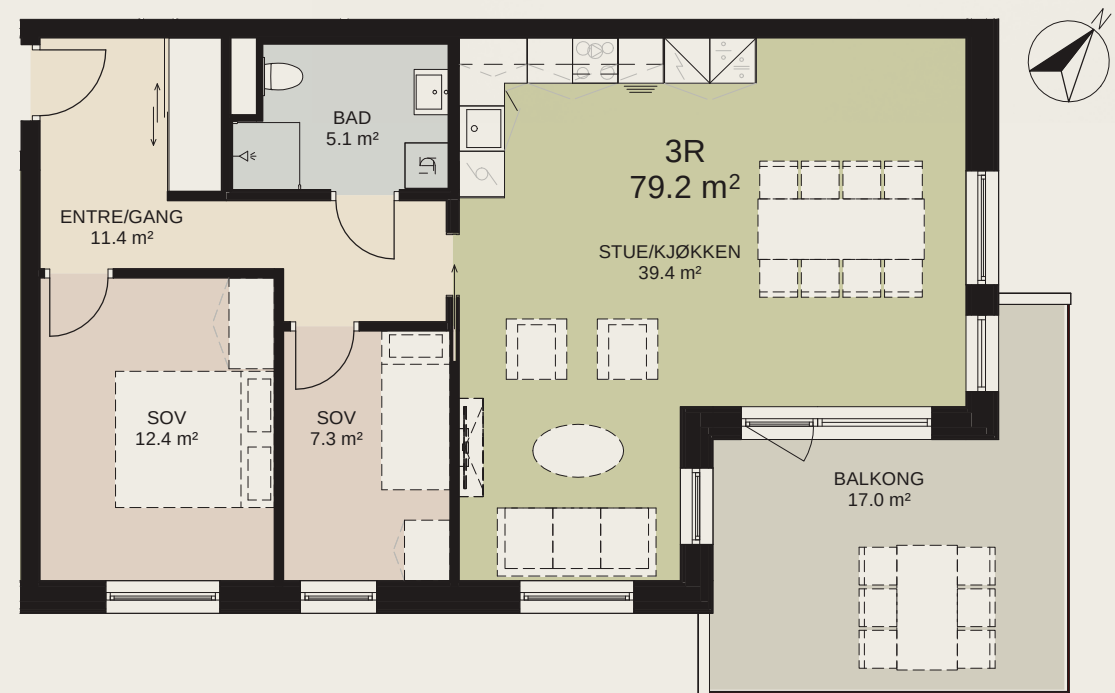
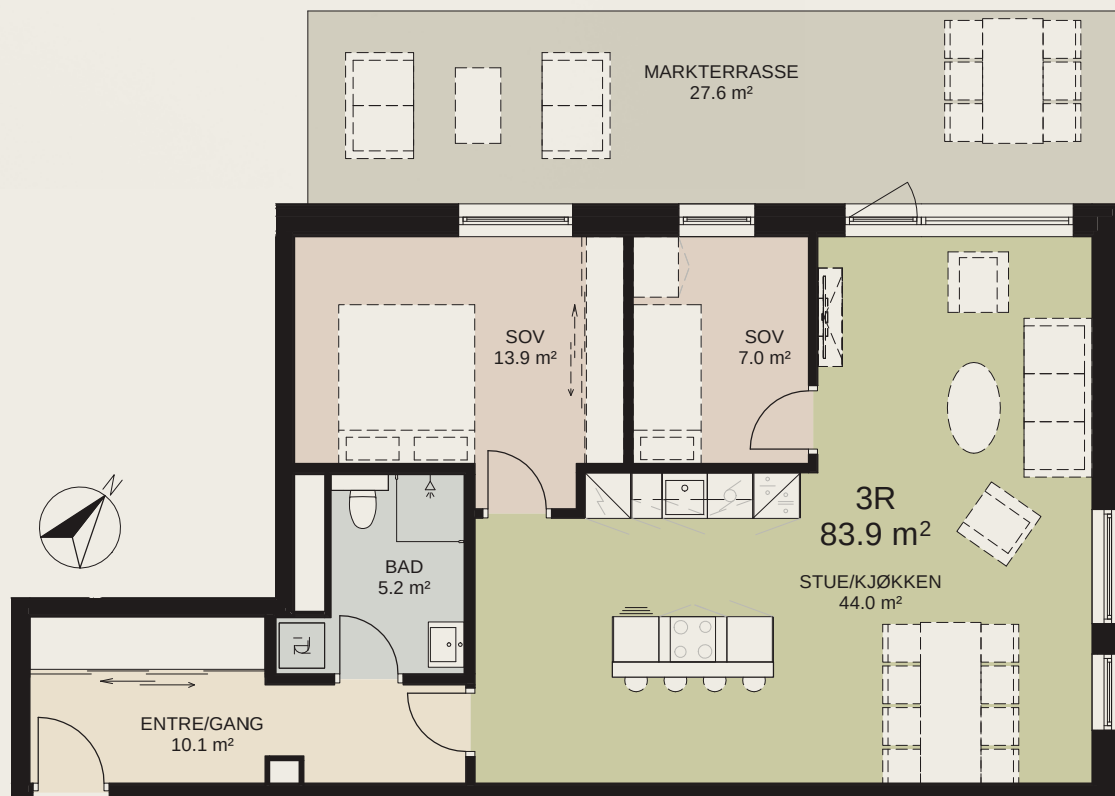
B206



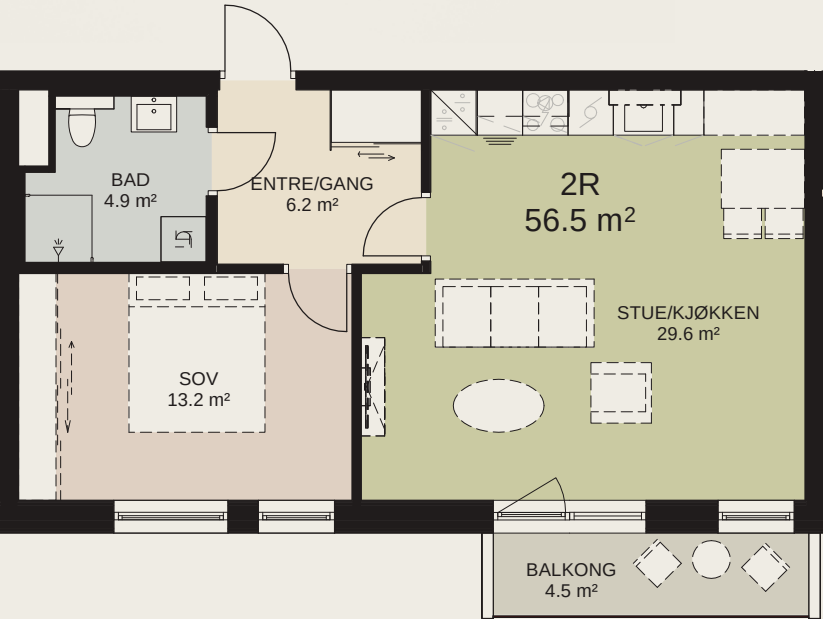
52.3 m² BRA	BYGG 2	2. etasje	2-roms
	BRA-i: 49.8 m²	BRA-e: ≥ 2.5 m²	Åpent areal: 19.8 m²
			

B207

B208

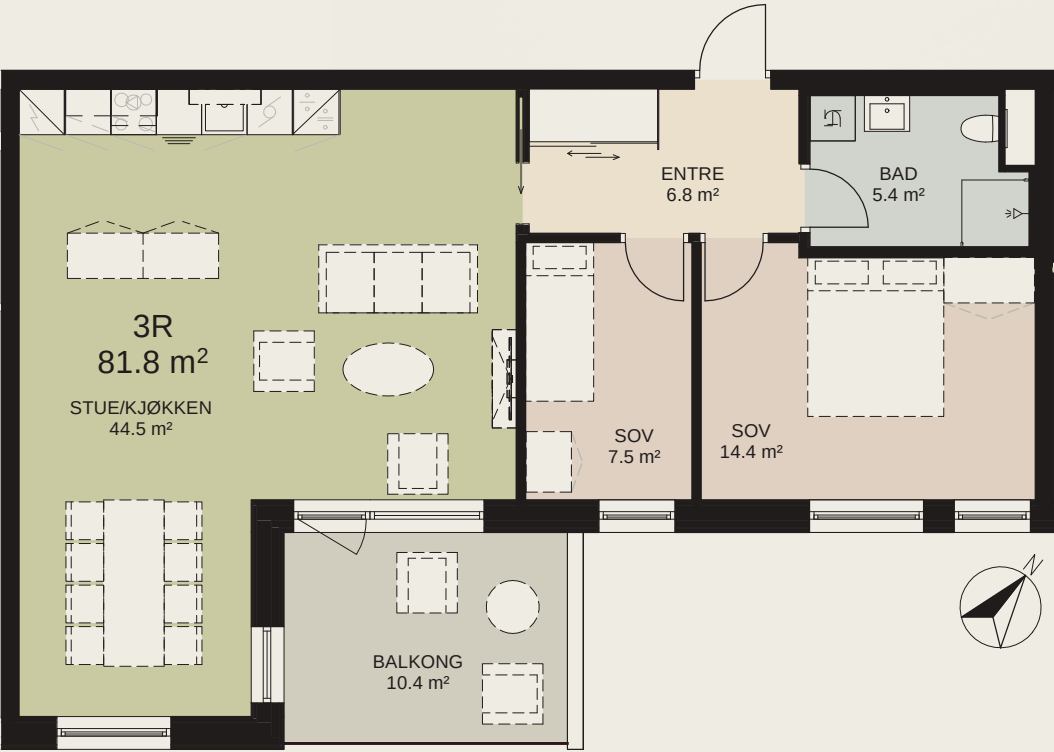


B209



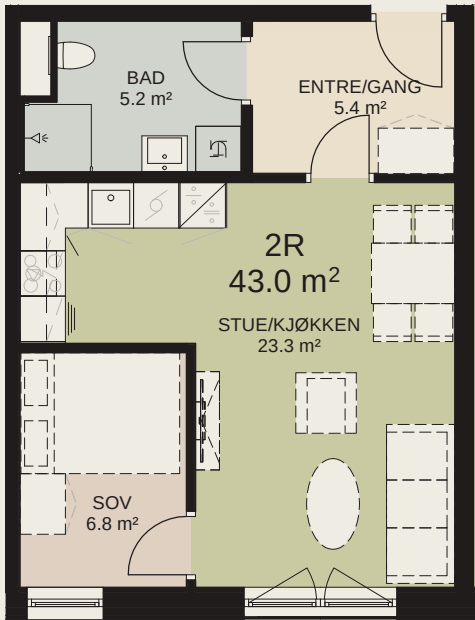
61.5 m ² BRA	BYGG 2	2. etasje	2-roms
	BRA-i: 56.5 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 4,5 m ²
	FASADE SØR-ØST FASADE NORD-VEST FASADE NORD-VEST FASADE SØR-VEST PLAN 02		

B301



86.8 m ² BRA	BYGG 2	3. etasje	3-roms
	BRA-i: 81.8 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 10.4 m ²
	FASADE SØR-ØST FASADE NORD-VEST FASADE NORD-VEST FASADE SØR-VEST PLAN 03		

B302



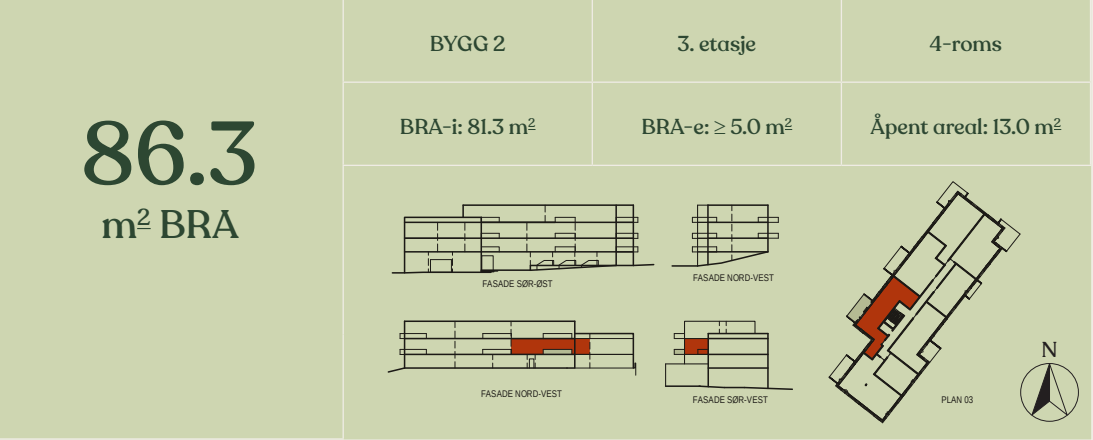
45.5 m ² BRA	BYGG 2	3. etasje	2-roms
	BRA-i: 43.0 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	
	FASADE SØR-ØST FASADE NORD-VEST FASADE NORD-VEST FASADE SØR-VEST PLAN 03 N		

B303

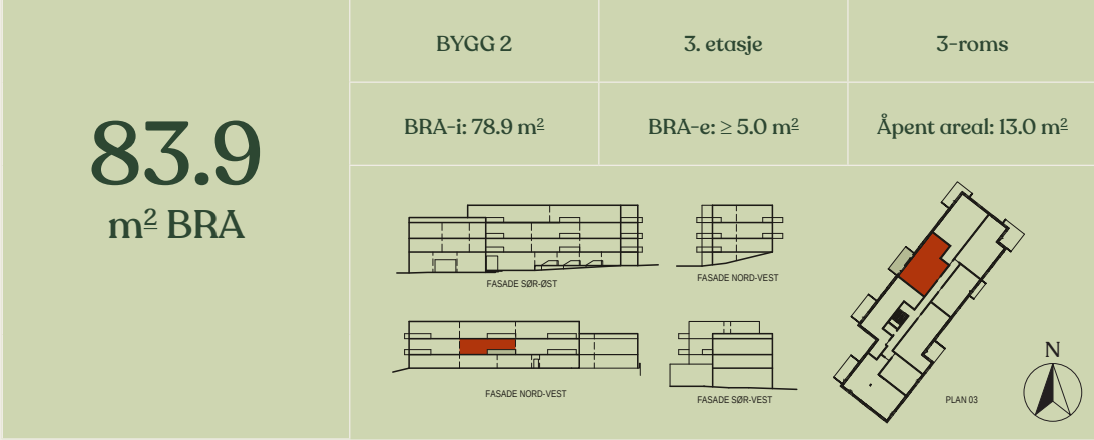
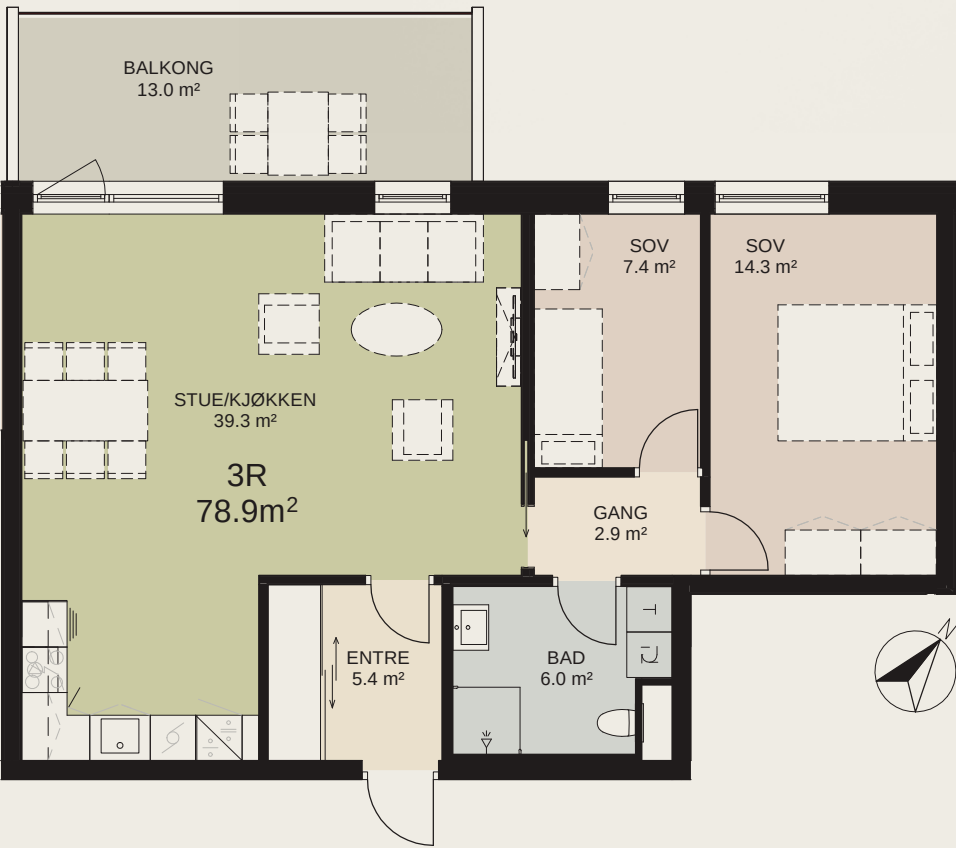


101.4 m ² BRA	BYGG 2	3. etasje	4-roms
	BRA-i: 96.4 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 13.0 m ²
	FASADE SØR-ØST FASADE NORD-VEST FASADE NORD-VEST FASADE SØR-VEST PLAN 03 N		

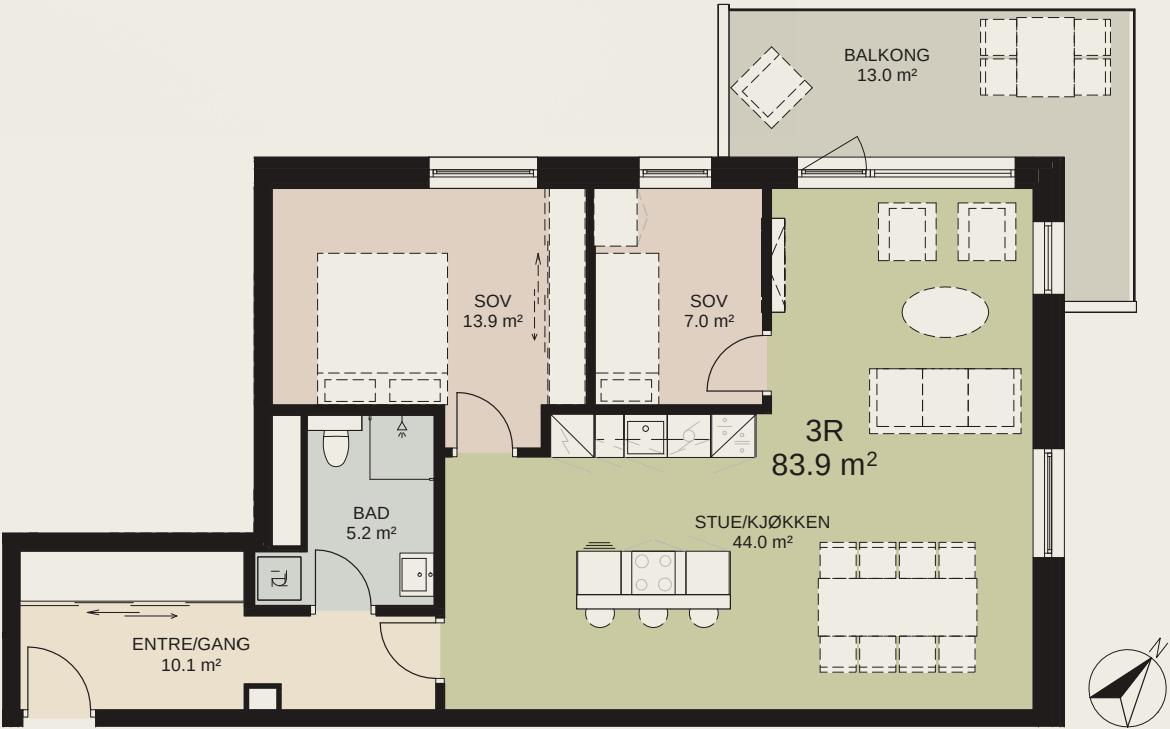
B304

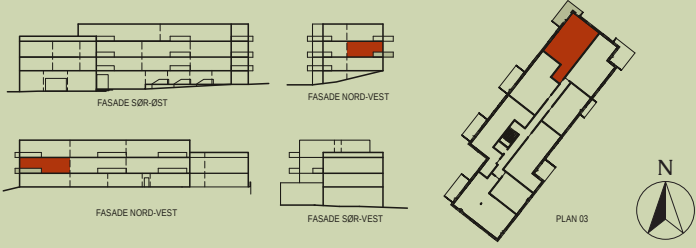


B305

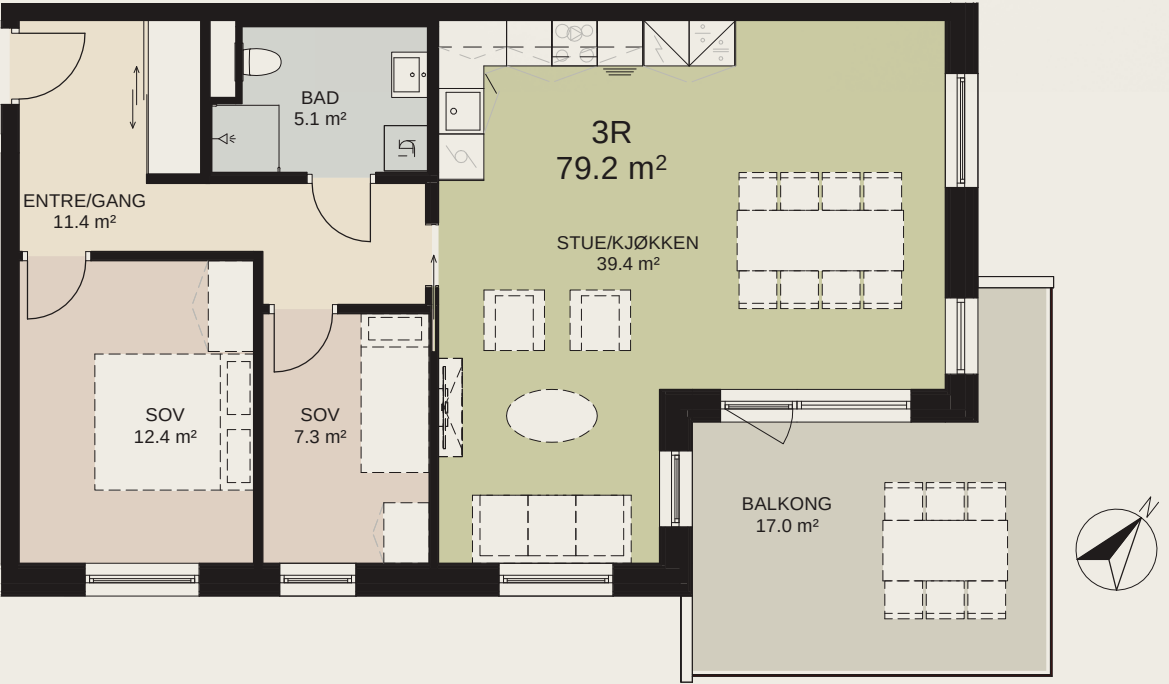


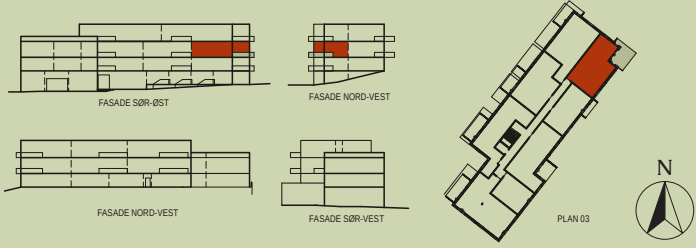
B306



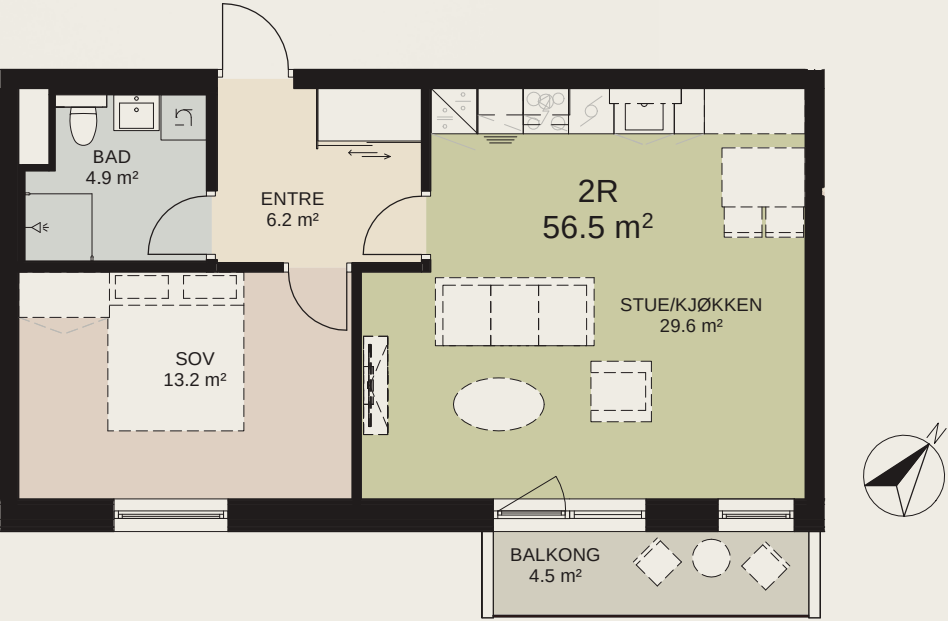
88.9 m ² BRA	BYGG 2	3. etasje	3-roms
	BRA-i: 83.9 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 13.0 m ²
			

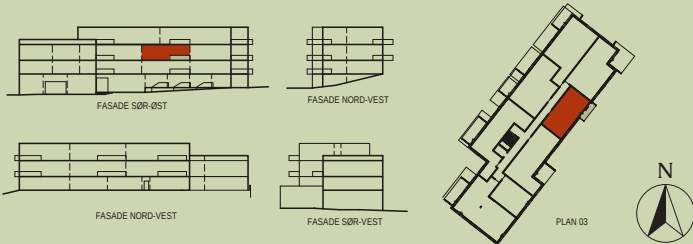
B307



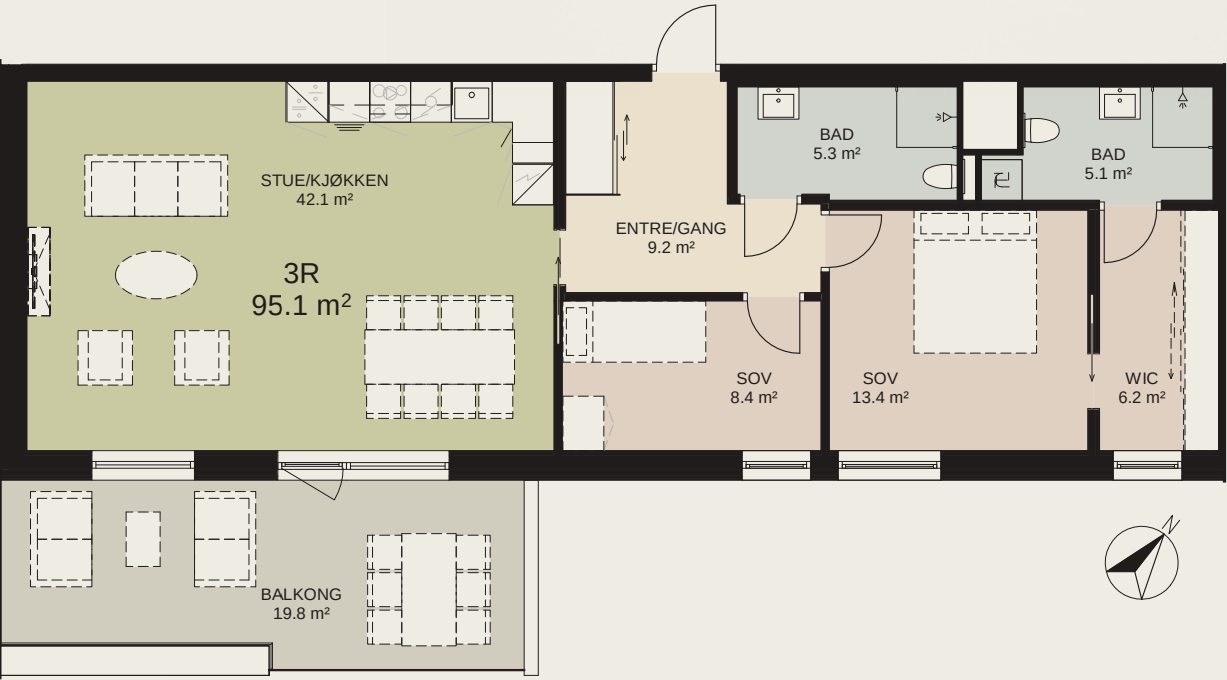
84.2 m ² BRA	BYGG 2	3. etasje	3-roms
	BRA-i: 79.2 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 17.0 m ²
			

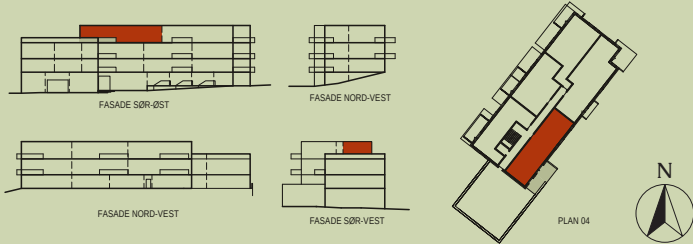
B308



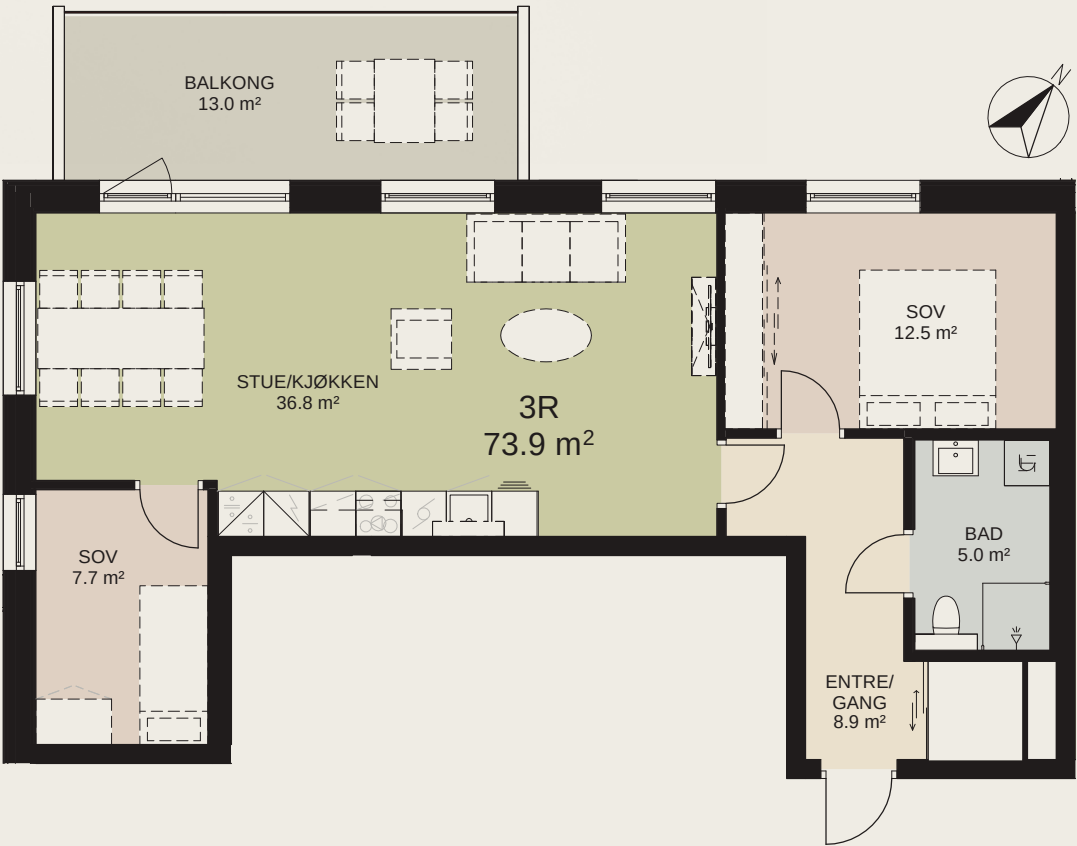
61.5 m ² BRA	BYGG 2	3. etasje	2-roms
	BRA-i: 56.5 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 4.5 m ²
			

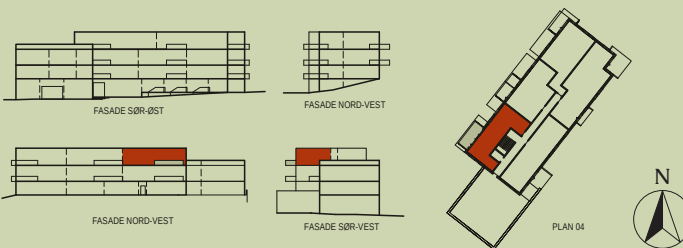
B401



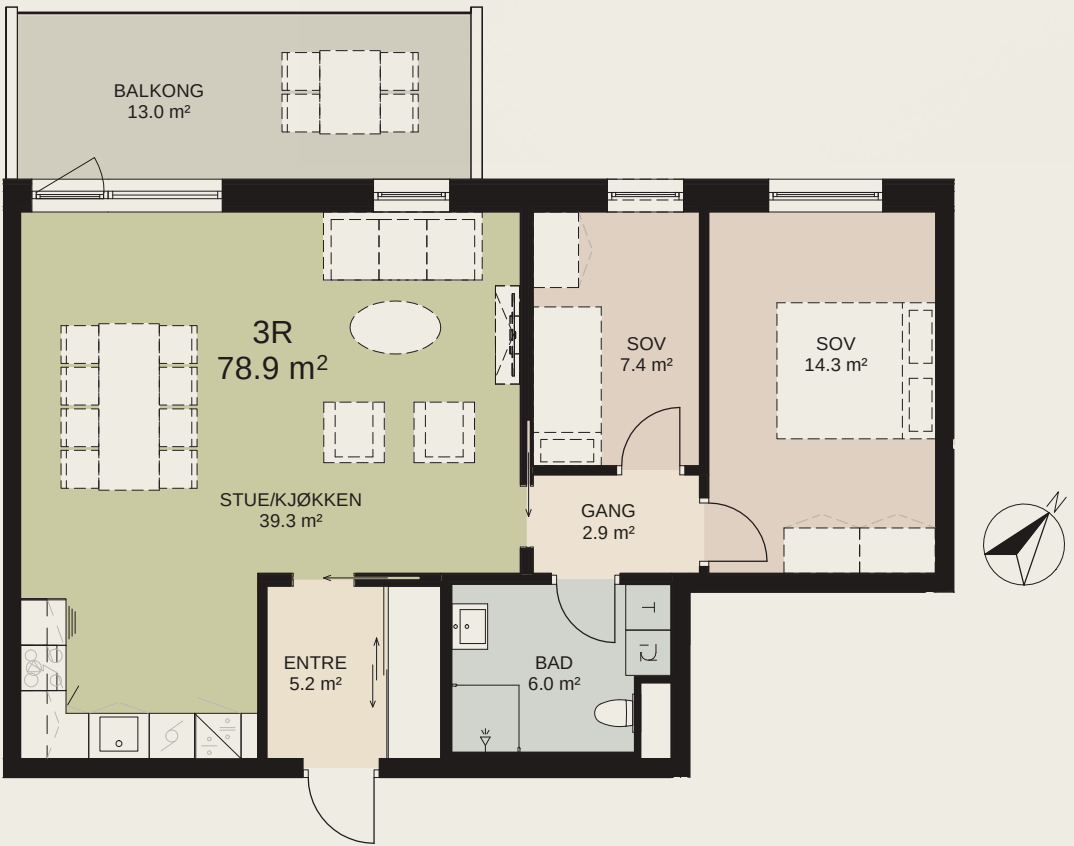
100.1 m ² BRA	BYGG 2	4. etasje	3-roms
	BRA-i: 95.1 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 19.8 m ²
			

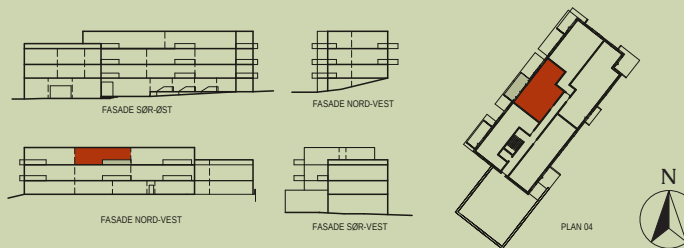
B402



78.9 m ² BRA	BYGG 2	4. etasje	3-roms
	BRA-i: 73.9 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 13.0 m ²
			

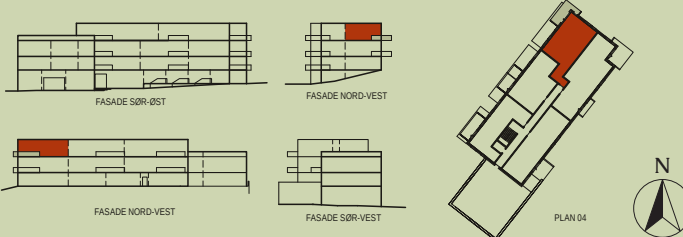
B403



83.9 m ² BRA	BYGG 2	4. etasje	3-roms
	BRA-i: 78.9 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 13.0 m ²
			

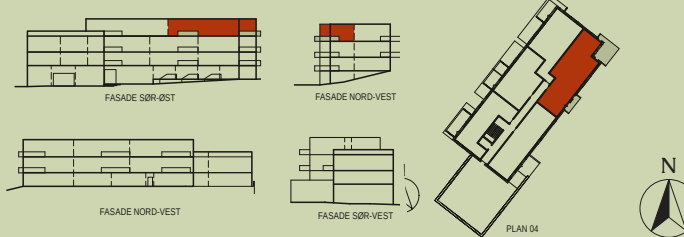
B404



91.7 m ² BRA	BYGG 2	4. etasje	3-roms
	BRA-i: 86.7 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 13.0 m ²
			

B405



120.2 m ² BRA	BYGG 2	4. etasje	4-roms
	BRA-i: 115.2 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 22.0 m ²
			



Bygg 3

BYGG 3

Etasje	Type	Leilighet	BRA-i	BRA-e	BRA	Side
1	3-roms	C101	62.2 m ²	≥ 5.0 m ²	67.2 m ²	84
1	3-roms	C101 D	73.1 m ²	≥ 5.0 m ²	78.1 m ²	85
1	4-roms	C101 E	79.3 m ²	≥ 5.0 m ²	84.3 m ²	86
1	3-roms	C102	73.9 m ²	≥ 5.0 m ²	78.9 m ²	88
2	3-roms	C201	56.7 m ²	≥ 5.0 m ²	61.7 m ²	89
2	3-roms	C202	75.5 m ²	≥ 5.0 m ²	80.5 m ²	90
2	4-roms	C203	81.8 m ²	≥ 5.0 m ²	86.8 m ²	91
2	2-roms	C204	44.1 m ²	≥ 2.5 m ²	46.6 m ²	92
2	1-roms	C205	30.9 m ²	≥ 2.5 m ²	33.4 m ²	93
2	4-roms	C206	84.7 m ²	≥ 5.0 m ²	89.7 m ²	94
2	2-roms	C207	48.1 m ²	≥ 2.5 m ²	50.6 m ²	96
2	1-roms	C208	28.7 m ²	≥ 2.5 m ²	31.2 m ²	97
2	1-roms	C209	29.1 m ²	≥ 2.5 m ²	31.6 m ²	98
3	3-roms	C301	49.5 m ²	≥ 2.5 m ²	52.0 m ²	99
3	4-roms	C302	90.9 m ²	≥ 5.0 m ²	95.9 m ²	100
3	4-roms	C303	81.8 m ²	≥ 5.0 m ²	86.8 m ²	102
3	3-roms	C304	63.6 m ²	≥ 5.0 m ²	68.6 m ²	104
3	3-roms	C305	73.0 m ²	≥ 5.0 m ²	78.0 m ²	106
3	3-roms	C306	86.1 m ²	≥ 5.0 m ²	91.1 m ²	108
4	3-roms	C401	72.0 m ²	≥ 5.0 m ²	77.0 m ²	110
4	3-roms	C402	82.0 m ²	≥ 5.0 m ²	87.0 m ²	111
4	4-roms	C403	98.9 m ²	≥ 5.0 m ²	103.9 m ²	112
4	4-roms	C404	98.3 m ²	≥ 5.0 m ²	103.3 m ²	113

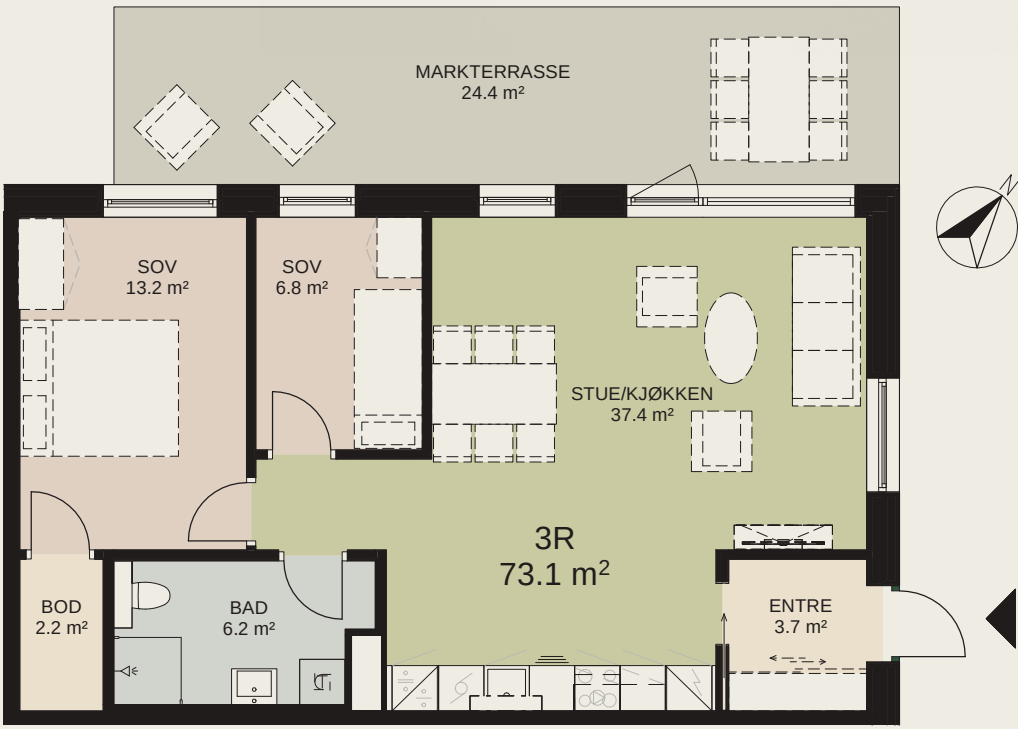
BRA-i = Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e = Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
BRA = BRA-i + BRA-e

C101



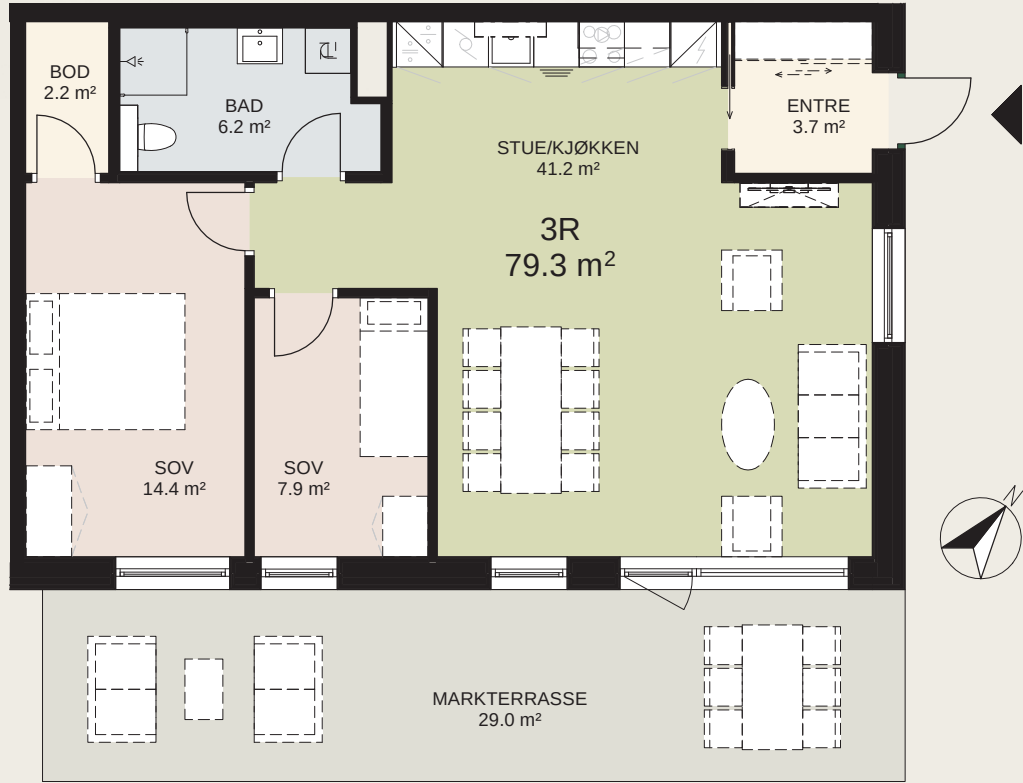
67.2 m² BRA	BYGG 3	1. etasje	3-roms
	BRA-i: 62.2 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 8.0 m ²
	FASADE NORD-VEST FASADE NORD-ØST FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST PLAN 01		

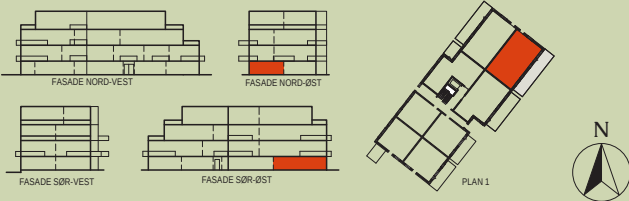
C101 D



78.1 m² BRA	BYGG 3	1. etasje	3-roms
	BRA-i: 73.1 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 24.4 m ²
	FASADE NORD-VEST FASADE NORD-ØST FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST PLAN 1		

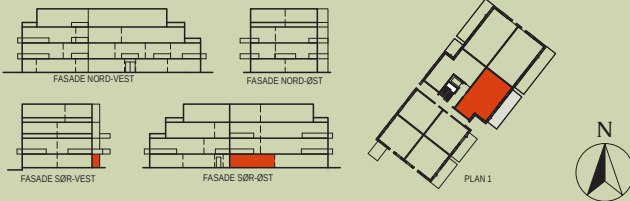
C101 E



84.3 m ² BRA	BYGG 3	1. etasje	3-roms
	BRA-i: 79.3m ²	BRA-e: ≥ 5.0m ²	Åpent areal: 29.0 m ²
			

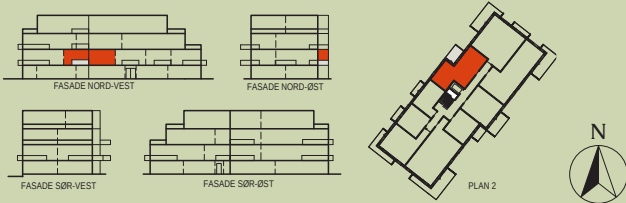
C102



78.9 m ² BRA	BYGG 3	1. etasje	3-roms
	BRA-i: 73.9 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 22.5 m ²
			

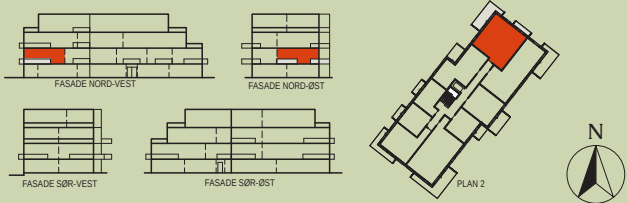
C201



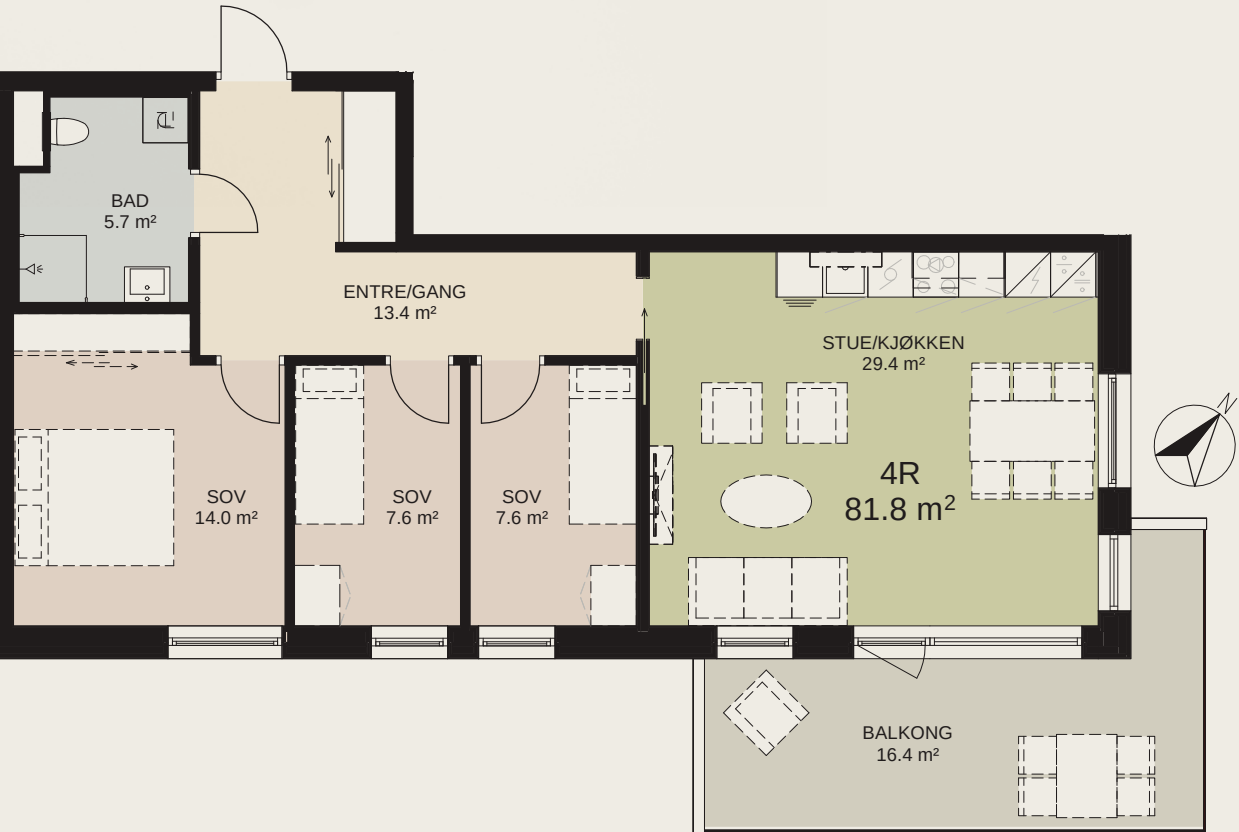
61.7 m ² BRA	BYGG 3	2. etasje	3-roms
	BRA-i: 56.7 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 7.9 m ²
			

C202



80.5 m ² BRA	BYGG 3	2. etasje	3-roms
	BRA-i: 75.5 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 20.5 m ²
			

C203



86.8 m² BRA	BYGG 3	2. etasje	4-roms
	BRA-i: 81.8 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 16.4 m ²
	FASADE NORD-VEST FASADE NORD-ØST FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST PLAN 2 N		

C204



46.6 m² BRA	BYGG 3	2. etasje	2-roms
	BRA-i: 44.1 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 11.0 m ²
	FASADE NORD-VEST FASADE NORD-ØST FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST PLAN 2 N		

C205



33.4
m² BRA

BYGG 3

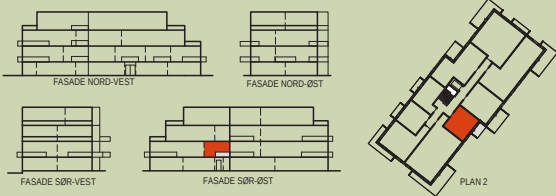
2. etasje

1-roms

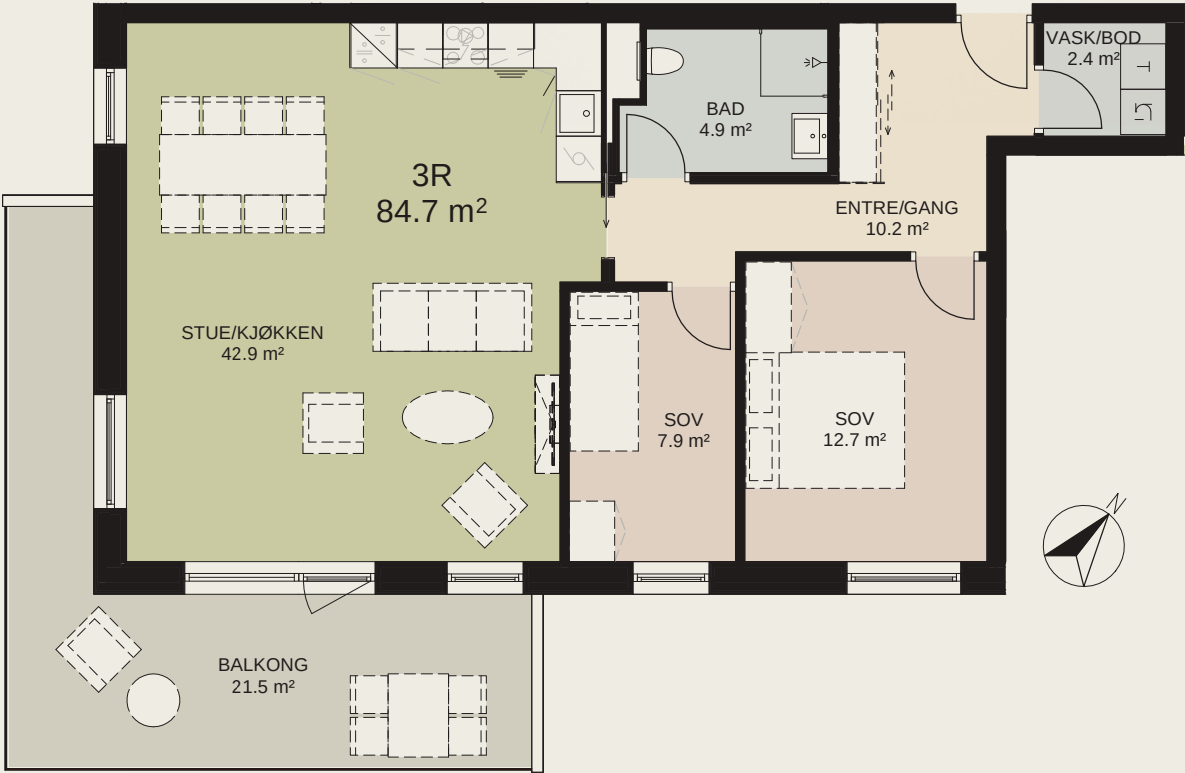
BRA-i: 30.9 m²

BRA-e: ≥ 2.5 m²

Åpent areal: 5.0 m²



C206



89.7
m² BRA

BYGG 3

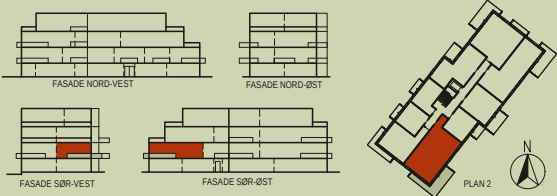
2. etasje

3-roms

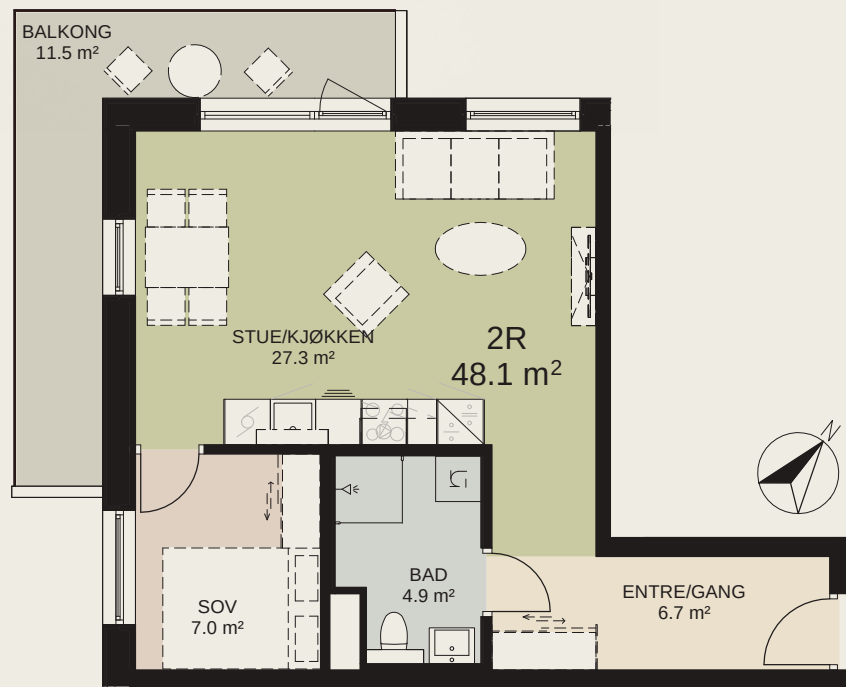
BRA-i: 84.7 m²

BRA-e: ≥ 5.0 m²

Åpent areal: 21.5 m²



C207



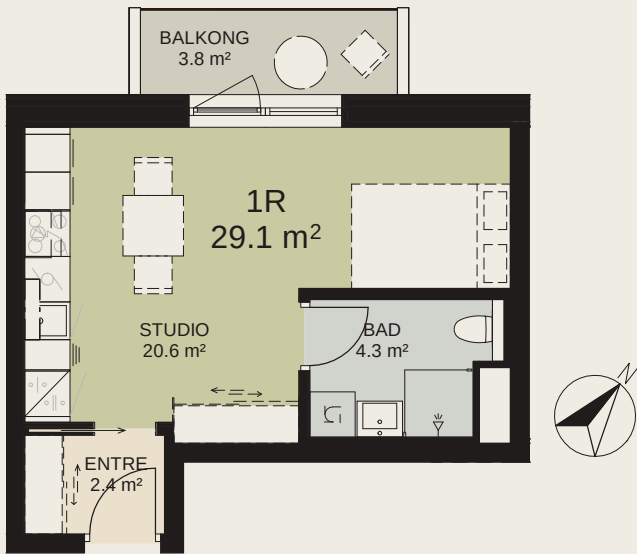
50.6 m ² BRA	BYGG 3	2. etasje	2-roms
	BRA-i: 48.1 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 11.5 m ²

C208



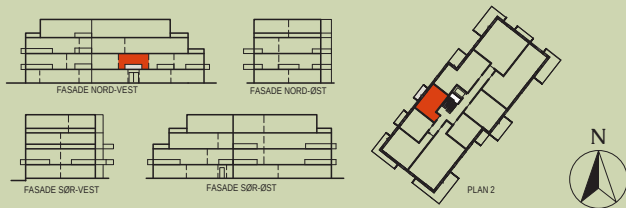
31.2 m ² BRA	BYGG 3	2. etasje	1-roms
	BRA-i: 28.7 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 3.8 m ²

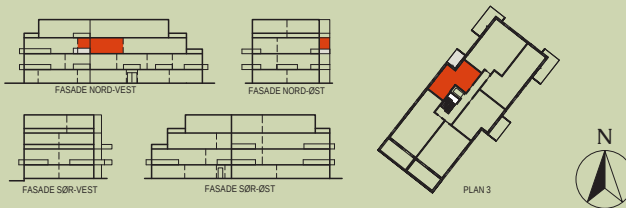
C209



C301



31.6 m ² BRA	BYGG 3	2. etasje	1-roms
	BRA-i: 29.1 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 3.8 m ²
			

52.0 m ² BRA	BYGG 3	3. etasje	3-roms
	BRA-i: 49.5 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	Åpent areal: 7.9 m ²
			

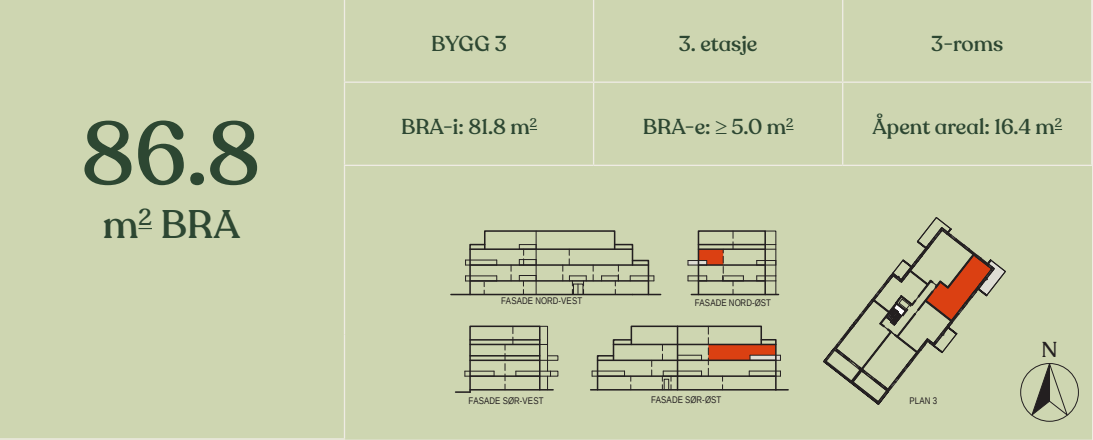
C302



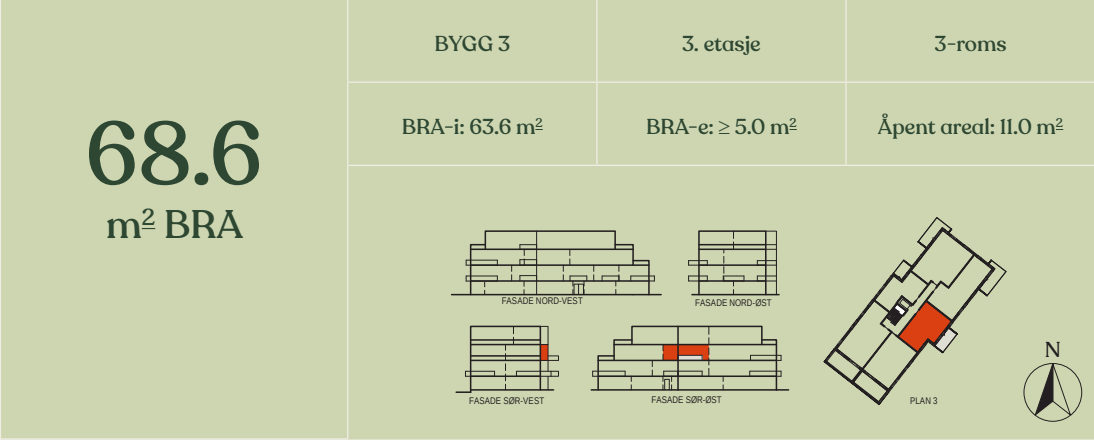
95.9 m² BRA	BYGG 3	3. etasje	4-roms
	BRA-i: 90.9 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 16.4 m ²
	FASADE NORD-VEST FASADE NORD-ØST FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST PLAN 3 N		



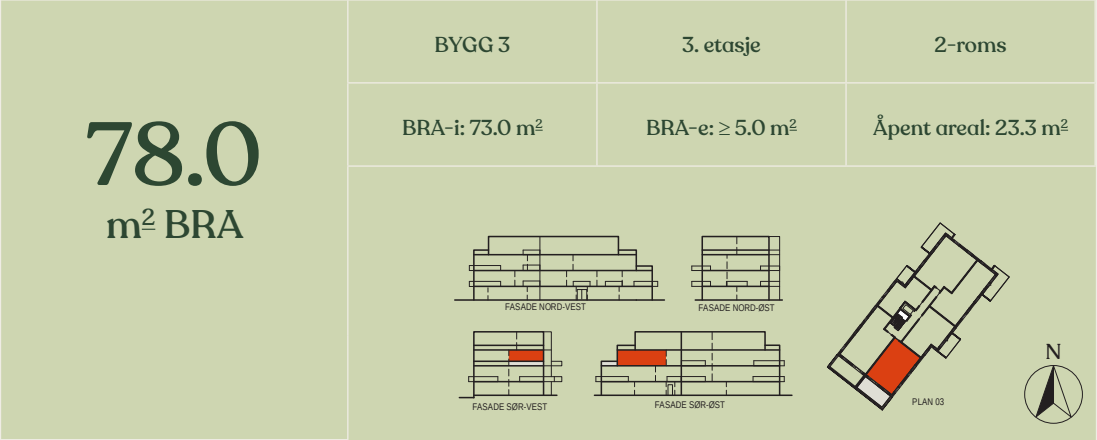
C303



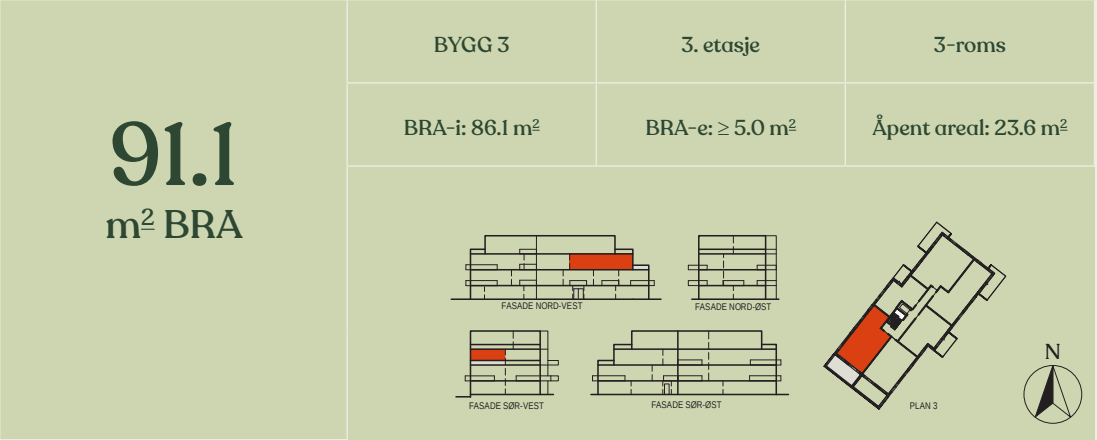
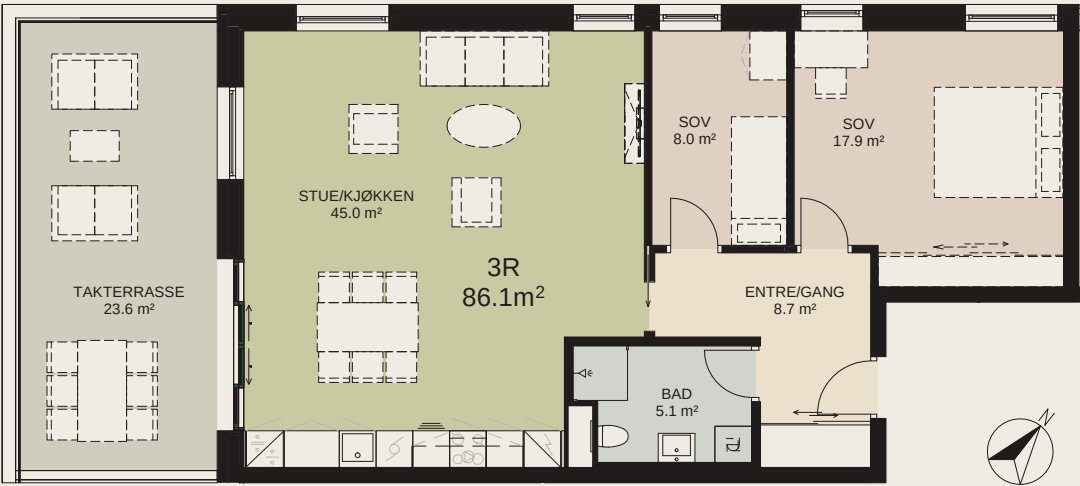
C304



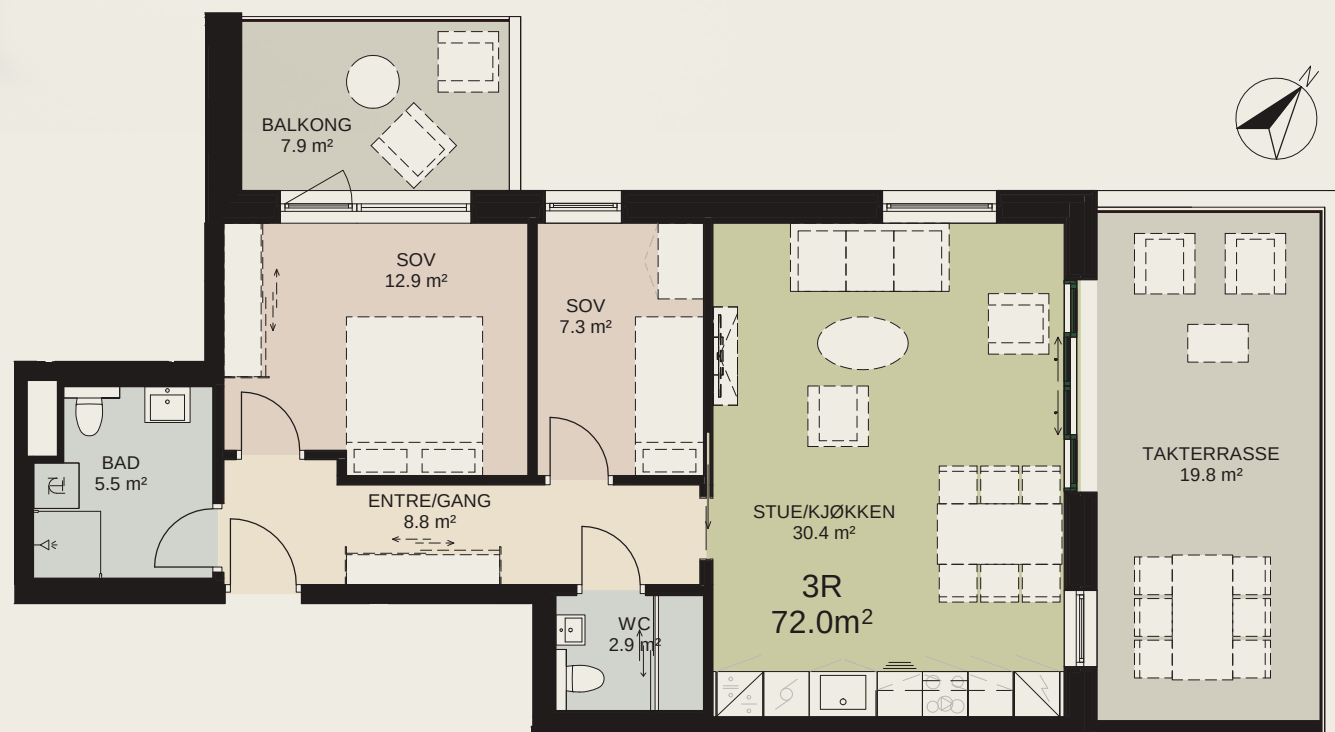
C305



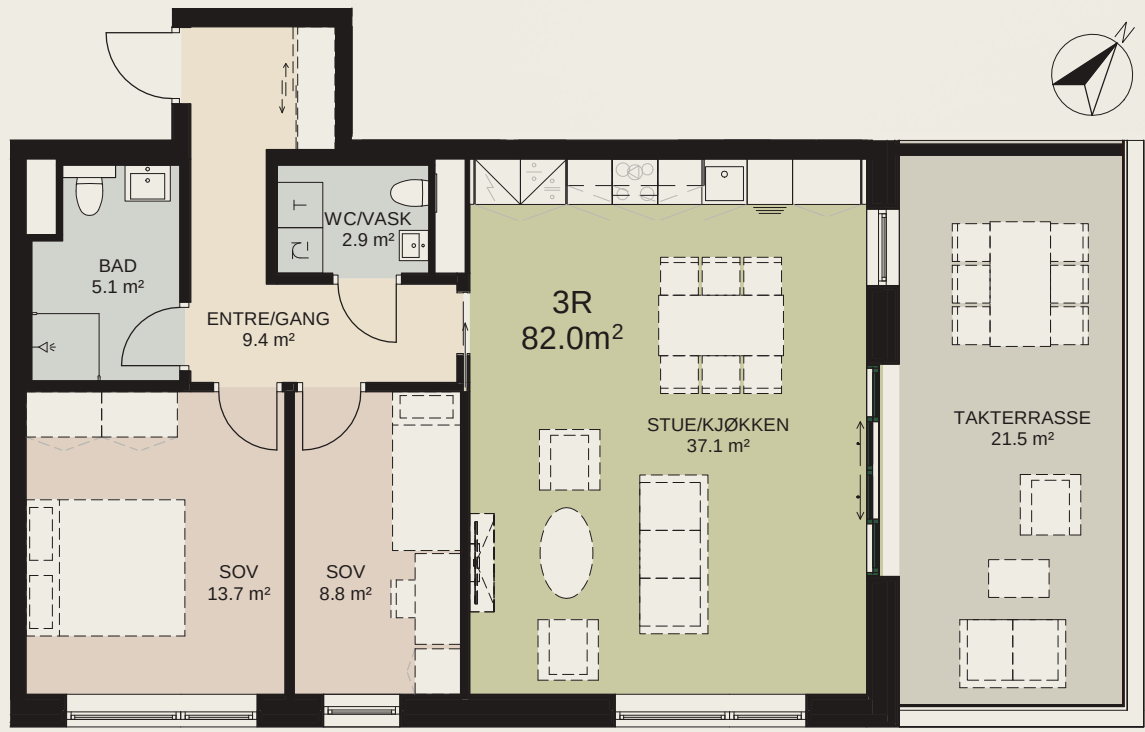
C306

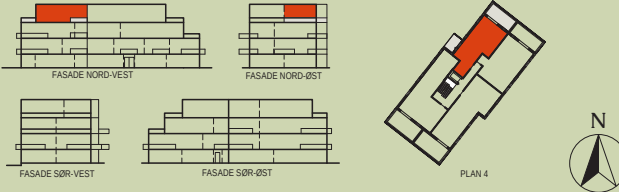


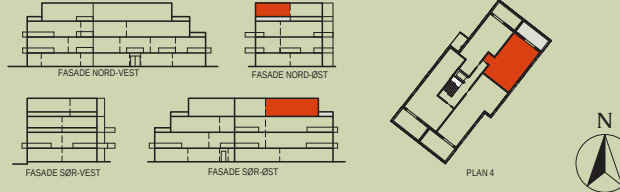
C401



C402



77.0 m ² BRA	BYGG 3	4. etasje	3-roms
	BRA-i: 72.0 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 27.7 m ²
			

87.0 m ² BRA	BYGG 3	4. etasje	3-roms
	BRA-i: 82.0 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 21.5 m ²
			

C403



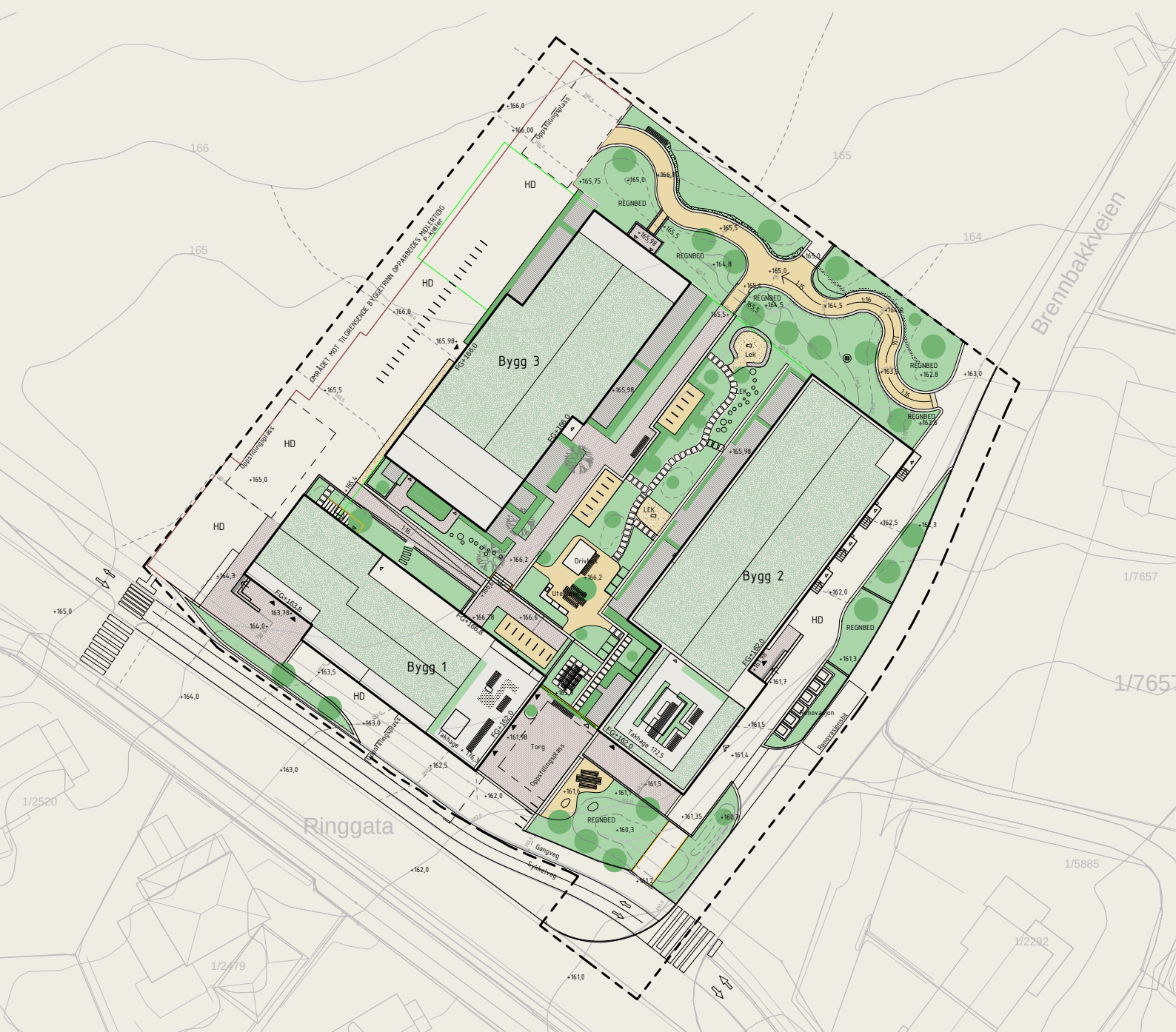
103.9 m ² BRA	BYGG 3	4. etasje	4-roms
	BRA-i: 98.9 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 26.8 m ²
	FASADE NORD-VEST FASADE NORD-ØST FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST PLAN 4 N		

C404



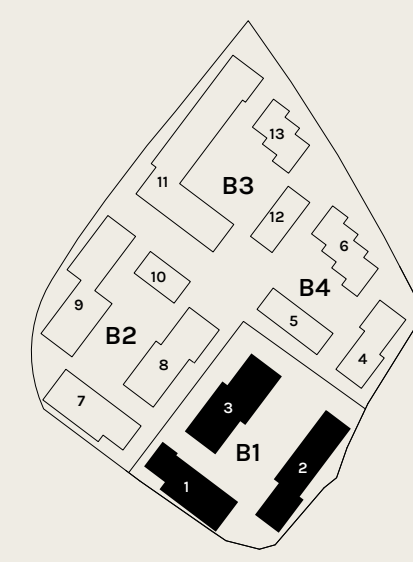
103.3 m ² BRA	BYGG 3	4. etasje	4-roms
	BRA-i: 98.3 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	Åpent areal: 26.8 m ²
	FASADE NORD-VEST FASADE NORD-ØST FASADE SØR-VEST FASADE SØR-ØST PLAN 4 N		

Utomhusplan



Tegnforklaring

- Formålsgrense
- Prosjektgrense
- Eiendomsgrense
- Bygg, fasadelinje
- Midlertidig opparbeidelse
- Eksisterende høydekurve
- HD
- Hardt dekke
- Grus
- Fallunderlag/grus
- Plantefelt, gress, busker, stauder
- Felles takterrasse
- Privat takterrasse
- Nytt tre
- Hekk
- Hovedinngang
- Inngang
- Inngang p-kjeller
- Trapp
- Bro
- Sykkelp
- Rekkverk
- Benker



Et nabolag for menneskene og miljøet

I Ankerhagen handler det ikke bare om å skape boliger, men også om å skape fellesskap og livskvalitet.

Sentralt plassert i utkanten av Hamar sentrum, men med naturen rett utenfor døren, vokser det frem et unikt og innovativt boligprosjekt i tre. Ankerhagen er tegnet av anerkjente White arkitekter. De ønsket å skape et levende nabolag med en tydelig identitet og et variert arkitektonisk uttrykk.

I Ankerhagen blir det ulike boliger for forskjellige typer mennesker og livsfaser. Alt fra første-gangskjøpere til seniorboliger samt boliger for barnefamilier og personer som søker en aktiv livsstil.

Arkitekt Anna Nilsson forteller at Ankerhagen blir delt inn i fire hyggelige kvartaler som hver for seg utgjør et lite bomiljø som samler seg om et felles gårdsrom.

– Sammen danner de et harmonisk og innbydende miljø. Vi har lagt stor vekt på variasjon

i høyder og bygningstyper med både leilighetsbygg, rekkehus og byhus. Felles for alle boligene er funksjonelle planløsninger tilpasset en moderne livsstil og gode lysforhold som bidrar til trivsel, sier Anna.

De ulike boformene sørger for at du kan bo i Ankerhagen gjennom et helt livsløp og at flere generasjoner kan bo nært hverandre, selv om de befinner seg i ulike faser av livet.

Grønne og rause fellesområder

En viktig del av Ankerhagens design er respekten for og samspillet med det eksisterende landskapet.

– Vi har utnyttet terrengets naturlige fall og skapt gode, interessante siktlinjer. Det kommer til å bli Mjøsutsikt for leiligheter i alle størrelser og fra alle bygg, sier Anna.

De nye boligene tilpasses terrenget ved at høydeforskjellene har blitt brukt som en ressurs i utformingen av nabolaget. Ankerhagen skal passe inn i nærområdet på en naturlig måte med lik terrenghøyde, materialvalg og beplantning.

De store felleshagene i Ankerhagen skal også skape en forbindelse og være en fortsettelse av de nære grøntområdene i øst og vest. Gårdsrommene tilrettelegges for et levende utemiljø der man som beboer har et skjermet privatliv, samtidig som det er direkte tilgang til felles grøntarealer.

– Alle beboerne har enkel tilgang til felles uteområder. De store, felles takterrassene blir en lun og luftig uteplass med utsikt og sol fra morgen til kveld forteller Anna.

Får felleslokaler som verksted og gjesteleilighet

Ankerhagen tilbyr et mangfold av boformer, fra effektive 1-roms til sjenerøse familieleiligheter og rekkehus. De fleste leilighetene har enten egen balkong eller terrasse, og samtlige leiligheter har tilgang til felles takterrasser.

I Ankerhagen vil beboerne dessuten ha tilgang til mange ulike felleslokaler som skal skape sosiale møteplasser og gjøre hverdagen enklere for beboerne.

– Deling og fellesskap er viktige verdier i Ankerhagen, og dermed legger vi ekstra innsats i å utvikle gode og rause fellesområder. Vi vil at man skal oppleve fellesskap og trivsel fra første dag i Ankerhagen, sier arkitekten.

Med felleslokaler som fellesstue, lekerom og verksted der man kan reparere ting eller vaske sykkel, blir det enklere for beboerne å treffes og bli godt kjent med naboene.

I fellesstua blir det god plass for større samlinger og feiringer, og overnattingsgjester kan innlosjeres i en praktisk gjesteleilighet som alle beboerne har mulighet til å leie.

– Vårt mål har vært å skape et bomiljø som fremmer fellesskap, mangfold og trygghet. I samarbeid med bo- og trivselskonseptet Heime blir det tilrettelagt for arrangementer, fasiliteter og ordninger som gjør det enkelt å møtes, bli kjent og oppleve ting sammen med nye naboer, sier Anna.

Bærekraftige og historiske materialer

Arkitekten forteller at tre vil være det primære materialet i fasadene i Ankerhagen, og det er det flere grunner til.

– Tre er ikke bare bærekraftig og vakkert, men det reflekterer også Hamars tradisjon for trebygg og byens lange historie med treindustri, sier Anna.

Arkitektens fargevalg er også et nikk til byens sterke fargeidentitet.

– Vi kombinerer pigmenterte trefasader med naturlig grånet treverk. Dører, vinduer og rekkverk får kontrasterende farger, og dette gir Ankerhagen et levende, variert og fargerikt utseende. Det er mye forskning som viser at farger gir et godt bomiljø, fortsetter hun.

White arkitekter jobber systematisk med miljø og bærekraft som premisser for gode løsninger. Det betyr at når de utvikler, planlegger eller vurderer løsninger på ulike problemer eller utfordringer, bør hensynet til miljøet og bærekraft være grunnleggende faktorer som styrer beslutningene. Dette har arkitektene selv sagt også tatt med seg inn i arbeidet med Ankerhagen.

– Vi ønsker å skape inspirerende, vakre og bærekraftige steder og bygninger for mennesker og natur. Med Ankerhagen skaper vi et grønt fellesskap i samspill med nærmiljøet, der vi legger opp til fellesskap blant beboere i alle aldre. Vi ser virkelig frem til realiseringen av dette unike boligprosjektet, avslutter Anna Nilsson.





Naturlig valg av farger og materialer

Høyt over Mjøsa, vil boligene i Ankerhagen få vindusflater med et fantastisk fint lysinnfall. I utformingen av interiørkonseptene har det vært viktig å utnytte og ivareta det naturlige lyset.

Interiørarkitektene, Wenche Kolstad og Anne-Berit Moen, ønsket å skape et godt samspill mellom boligens eksteriør og interiør. Derfor har beliggenhet og arkitektur vært en stor inspirasjonskilde til materialvalg og farger for interiørkonseptene i Ankerhagen.

Det er lagt vekt på god kvalitet i alle detaljer. Alle materialer, innredninger til kjøkken, bad, garderober og belysning vil leveres av kvalitetsprodusenter med godt design.

Tilvalsfristen på Byggetrinnet er utløpt. For enkelte utsolgte leiligheter er det gjort tilvalg utover standard leveranse. Kontakt megler ved spørsmål.





Et unikt trivselskonsept



Deling og fellesskap er viktige verdier i Ankerhagen.
Det blir enda enklere å få til med en egen
nabolagsplattform – levert av Heime.

Vi vil at du skal oppleve fellesskap og trivsel fra første dag. I samarbeid med bo- og trivselskonseptet Heime tilrettelegger vi for arrangementer, fasiliteter og ordninger som gjør det enkelt å møtes, bli kjent og oppleve ting sammen med nye naboer.

Trivsel i et fellesskap

Sosiale aktiviteter og møteplasser der du blir kjent med de som bor rundt deg bidrar til trygghet og trivsel. Noen å gå kveldstur sammen med, julegrantenning med naboene eller kurs

i hagestell? Med Heime-appen er det enkelt å arrangere og tilrettelegge for aktiviteter med naboene. Du blir invitert og kan melde deg på i appen – som også har en egen aktivitetskalender. Det er også lett å selv ta initiativ og opprette og invitere til egne arrangementer.

Over 19% av den norske befolkningen bor alene, men i Ankerhagen forebygger vi ensomhet med fellesskap. Heime-appen er et viktig bidrag når vi skal skape Hamars hyggeligste og mest inkluderende nabolag.



Trivsel i å ha en hjelpsom nabo

“I get by with a little help from my friends” sang The Beatles. I Heime finner du funksjonen “Den hjelpsomme naboen”. Her kan du be om hjelp til alt mulig - og si ja til å hjelpe med det du kan. Har du et godt hode for tall er du kanskje den nabogutten trenger for litt hjelp med mattelekser. Skal du reise bort sier naboen gladelig ja til å vanne plantene for deg. Det er godt å vite at det finns hjelp å få og det gjør godt å kunne hjelpe.

Trivsel med en enklere hverdag

Skal du bestille vaskehjelp, taxi, hente mat, på frisørtime eller andre ting som tilbys i nærområdet - alt kan samles på én og samme plattform. Som beboer i Ankerhagen kan du være med å bestemme hvilke service-tjenester dere vil ha tilgjengelig i Heime-appen, og i mange tilfeller kan man forhandle frem eksklusive rabattordninger med lokale næringsdrivende.

Trivsel i å dele

Færre ting å eie, færre ting å måtte bruke penger på, færre ting å oppbevare, rydde i og

ha ansvar for. I Ankerhagen blir det lagt til rette for at beboerne kan dele utstyr, fellesrom og gjesterom. Livet blir litt enklere når du ikke må ha boden full av ting du kanskje bare bruker én gang i året. Det er også godt for nabolagets miljøregnskap. I Heime kan du sjekke tilgjengelighet og booke verktøy, reservere tid i fellesarealer eller betale for å låne delebil. Du slipper å få sjokoladecake klint ned i sofa-putene når barnebursdagen kan feires i det felles selskapslokalet. Som beboer i Ankerhagen får du med gjesteleilighetene tilgang til det ekstra rommet du bare trenger en gang innimellom når du får tilreisende besøk.

Trivsel i et veldrevet nabolag

Styrearbeid er viktig, men kan være tidkrevende. Et veldrevet nabolag skaper trygghet og trivsel. Heime er appen som hjelper til med å strukturere og forenkle styrearbeidet. Den enkelte beboer kan gjøre mye selv på plattformen og forenkler dermed arbeidet for de som sitter i styret. I tillegg samler appen funksjoner som digital oppslagstavle, budsjetter, referater og driftsoppgaver som låssystemer og betalingsløsning for alt som kan deles.





Romskjema

Bygg 1

Romskjema

Bygg 1

TYPE ROM	GULV	VEGGER		TAK	INNREDNING	DIVERSE
ENTRE / GANG	1-stavs eikelaminat, HARO Laminate Floor TRITTY 100, Plank 1-Strip 4V Oak Eleganza Puro, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses farge som parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkett-leverandør, eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiør-konsept. Standardkonsept er Mild og har NCS farge-kode 1376 Frostrøyk, glans 05. Kostnadsfritt å endre en av to forhåndsdefinerte farger i hele rom (2300 Jord eller 12077 Sheer grey). Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2		Nedsenket himling, takhøyde minimum 220cm. Hvitmalt overflate med fargekode NCS S0500-N. Det leveres innfelte hvite LED-spotter med Dimmer Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Ytterdør med FG godkjent sikkerhetslås og kikkehull. Fargekode NCS S 0500-N på innside av leilighet. Det leveres ikke garderobeskap, men det kan bestilles som tilvalg. Skyvedørsgarderobe uten innmat leveres der det fungerer som inngang til bod (eks. der det er tegnet inn med aggregat). Øvrig skyvedørsgarderobe leveres som tilvalg.	Innerdør leveres Swedoor Easy eller tilsvarende i farge NCS S0500-N.
KJØKKEN	1-stavs eikelaminat, HARO Laminate Floor TRITTY 100, Plank 1-Strip 4V Oak Eleganza Puro, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses farge som parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkett-leverandør, eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiør-konsept. Standardkonsept er Mild og har NCS farge-kode 1376 Frostrøyk, glans 05. Kostnadsfritt å endre en av to forhåndsdefinerte farger i hele rom (2300 Jord eller 12077 Sheer grey). Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2		Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Kjøkken fra Sigdal, type Uno Palett, overflater iht. interiørkonsept. Standardkonsept er Mild og har standardfarge NCS S0500-N Snø. Innredning som vist på salgstegning. Leveres uten foring til tak. Vegg mellom over-skap og benkeskap males i samme farge som vegg. Standardinnredning iht. konsept): Håndtak: Edge Antikk Bronse, 200 mm Benkeplate: Laminat, 652 Delaware Stone, 20 mm Vask: Intra Omnia 600 SF 1 kum Blandebatteri: Tapwell SK984 Krom, eller tilsvarende Ventilator: Crystal 1140, eller tilsvarende* Integrerte hvitevarer fra Electrolux (modell kan endres): - Ovn: 600 SurroundCook med AquaClean - Platetopp: 300 Induction - Oppvask: 300 AirDry - Kjøl/frys: 500 Cold Sense *Platetopp med ventilator: EHH70KB6S *Enkelte leiligheter med kjøkkenøy har plate-topp med ventilator	Det settes opp doble stikkkontak-ter mellom over/underskap ihht. NEK400. Det leveres egen 16A kurs til induksjons-topp. Lampepunkt ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400.
STUE	1-stavs eikelaminat, HARO Laminate Floor TRITTY 100, Plank 1-Strip 4V Oak Eleganza Puro, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses farge som parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkett-leverandør, eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiør-konsept. Standardkonsept er Mild og har NCS farge-kode 1376 Frostrøyk, glans 05. Kostnadsfritt å endre en av to forhåndsdefinerte farger i hele rom (2300 Jord eller 12077 Sheer grey). Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2		Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Biopeis type Planika eller tilsvarende leveres som tilvalg	Innerdør leveres Swedoor Easy eller tilsvarende i farge NCS S0500-N. Lampepunkt ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400. Uttak for TV/fiber.

Romskjema

Bygg 1

Romskjema

Bygg 1

TYPE ROM	GULV	VEGGER		TAK	INNREDNING	DIVERSE
SOVEROM	1-stavs eikelaminat, HARO Laminate Floor TRITTY 100, Plank 1-Strip 4V Oak Eleganza Puro, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses farge som parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkett-leverandør, eller tilsvarende	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiør-konsept. Standardkonsept er Mild og har NCS farge-kode 1376 Frostrøyk, glans 05. Kostnadsfritt å endre en av to forhåndsdefinerte farger i hele rom (2300 Jord eller 12077 Sheer grey). Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindusmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2		Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Det leveres ikke garderobeskap, men det kan bestilles som tilvalg. Skyvedørsgarderobe uten innmat leveres der det fungerer som inngang til bod (eks. der det er tegnet inn med aggre-gat). Øvrig skyvedørsgarderobe leveres som tilvalg.	Innerdør leveres Swedoor Easy eller tilsvarende i farge NCS S0500-N. Lampepunkt ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400.
BAD	Keramisk flis, Newcon Beyaz White 60x60cm, eller tilsvarende. Slukrenne. Slukrist Purus PRO Line Rib 900mm, stål, eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme	Keramisk flis, Newcon Beyaz White 60x60cm, eller tilsvarende.		Nedsenket himling, takhøyde minimum 220cm. Hvitmalt overflate med fargekode NCS S0500-N. Det leveres innfelte hvite LED-spotter med Dimmer Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Servantkran, type Tapwell ARM071 Krom i servant, eller tilsvarende. Push-up ventil i servant. Takdusj/dusjsett TVM7200 Krom, Tapwell, eller tilsvarende. Vegghengt toalettskål m/softclose toalettsete, Laufen Pro Rimless eller tilsvarende. Geberit nedspylingknapp i krom, eller tilsvarende. Dusjhjørne rett LIAM, 90x90x195cm sølv/klar, eller tilsvarende. Badekar er tilvalg der det er plass til det. Type Ninio BTC frittstående fra Strömberg. Kararmatur BIO48 Deck mounted bath mixer, Tapwell eller tilsvarende.	Innerdør leveres Swedoor Stable eller tilsvarende i farge NCS S0500-N. Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin og tørketrommel der dette er tegnet inn.
BOD	Vinylbelegg. Tapiflex Excellence 80, eller tilsvarende med 5 -10 cm oppbrett	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiør-konsept. Standardkonsept er Mild og har NCS farge-kode 1376 Frostrøyk, glans 05. Kostnadsfritt å endre en av to forhåndsdefinerte farger i hele rom (2300 Jord eller 12077 Sheer grey). Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindusmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2		Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister		Innerdør leveres Swedoor Easy eller tilsvarende i farge NCS S0500-N. Lampepunkt ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400. Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin og tørketrommel der dette er tegnet inn.
BALKONG	Terrassebord type Royalimpregnert eller tilsvarende					Utebelysning og ett dobbelt strømuttak

Romskjema

Bygg 2 og 3

Romskjema

Bygg 2 og 3

TYPE ROM	GULV	VEGGER		TAK	INNREDNING	DIVERSE
ENTRE / GANG	1-stavs mattlakkert eikeparkett 14 mm Oak Banana Song Grande, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses farge som parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkett-leverandør, eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiør-konsept. Standardkonsept er Mild og har NCS farge-kode 1376 Frostrøyk, glans 05. Kostnadsfritt å endre en av to forhåndsdefinerte farger i hele rom (2300 Jord eller 12077 Sheer grey). Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2		Nedsenket himling, takhøyde minimum 220cm. Hvitmalt overflate med fargekode NCS S0500-N. Det leveres innfelte hvite LED-spotter med Dimmer Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Ytterdør med FG godkjent sikkerhetslås og kikkehull. Fargekode NCS S 0500-N på innside av leilighet. Det leveres ikke garderobeskap, men det kan bestilles som tilvalg. Skyvedørsgarderobe uten innmat leveres der det fungerer som inngang til bod (eks. der det er tegnet inn med aggre-gat). Øvrig skyvedørsgarderobe leveres som tilvalg.	Innerdør leveres Swedoor Easy eller tilsvarende i farge NCS S0500-N.
KJØKKEN	1-stavs mattlakkert eikeparkett 14 mm Oak Banana Song Grande, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses farge som parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkett-leverandør, eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiør-konsept. Standardkonsept er Mild og har NCS farge-kode 1376 Frostrøyk, glans 05. Kostnadsfritt å endre en av to forhåndsdefinerte farger i hele rom (2300 Jord eller 12077 Sheer grey). Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2		Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Kjøkken fra Sigdal, type Uno Palett, overflater iht. interiørkonsept. Standardkonsept er Mild og har standardfarge NCS S0500-N Snø. Inn-redning som vist på salgstegning. Foring til tak i samme farge som kjøkken. Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg. Standardinnredning iht. konsept: Håndtak: Edge Antikk Bronse, 200 mm Benkeplate: Laminat, 652 Delaware Stone, 20 mm Vask: Intra Omnia 600 SF 1 kum Blandebatteri: Tapwell SK984 krom, eller tilsvarende Ventilator: Crystal 1140, eller tilsvarende* Integrerte hvitevarer fra Electrolux (modell kan endres): Ovn: 600 SurroundCook med AquaClean Platetopp: 300 Induction Oppvask: 300 AirDry Kjøl/frys: 500 Cold Sense *Platetopp med ventilator: EHH70KB6S *Enkelte leiligheter med kjøkkenøy har plate-topp med ventilator	Det settes opp doble stikkkontak-ter mellom over/underskap ihht. NEK400. Det leveres egen 16A kurs til induksjons-topp. Lampepunkt ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400.
STUE	1-stavs mattlakkert eikeparkett 14 mm Oak Banana Song Grande, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses farge som parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkett-leverandør, eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiør-konsept. Standardkonsept er Mild og har NCS farge-kode 1376 Frostrøyk, glans 05. Kostnadsfritt å endre en av to forhåndsdefinerte farger i hele rom (2300 Jord eller 12077 Sheer grey). Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2		Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Biopeis type Planika eller tilsvarende leveres som tilvalg	Innerdør leveres Swedoor Easy eller tilsvarende i farge NCS S0500-N. Lampepunkt ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400.

Romskjema

Bygg 2 og 3

TYPE ROM	GULV	VEGGER		TAK	INNREDNING	DIVERSE
SOVEROM	1-stavs mattlakkert eikeparkett 14 mm Oak Banana Song Grande, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses farge som parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkett-leverandør, eller tilsvarende	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiør-konsept. Standardkonsept er Mild og har NCS farge-kode 1376 Frostrøyk, glans 05. Kostnadsfritt å endre en av to forhåndsdefinerte farger i hele rom (2300 Jord eller 12077 Sheer grey). Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2		Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Det leveres ikke garderobeskap, men det kan bestilles som tilvalg. Skyvedørsgarderobe uten innmat leveres der det fungerer som inngang til bod (eks. der det er tegnet inn med aggregat). Øvrig skyvedørsgarderobe leveres som tilvalg.	Innerdør leveres Swedoor Easy eller tilsvarende i farge NCS S0500-N. Lampepunkt ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400. Uttak for TV/fiber.
BAD	Keramisk flis, Newcon Beyaz White 60x60cm, eller tilsvarende. Slukrenne. Slukrist Purus PRO Line Rib 900mm, stål, eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme	Keramisk flis, Newcon Beyaz White 60x60cm, eller tilsvarende.		Nedsenket himling, takhøyde minimum 220cm. Hvitmalt overflate med fargekode NCS S0500-N. Det leveres innfelte hvite LED-spotter med Dimmer Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Servantkran, type Tapwell ARM071 Krom i servant, eller tilsvarende. Push-up ventil i servant. Takdusj/dusjsett TVM7200 Krom, Tapwell, eller tilsvarende. Vegghengt toalettskål m/softclose toalettsete, Laufen Pro Rimless eller tilsvarende. Geberit nedspylingknapp i krom, eller tilsvarende. Dusjhjørne rett LIAM, 90x90x195cm sølv/klar, eller tilsvarende. Badekar er tilvalg der det er plass til det. Type Ninio BTC frittstående fra Strømborg. Kararmatur BIO48 Deck mounted bath mixer, Tapwell eller tilsvarende.	Innerdør leveres Swedoor Stable eller tilsvarende i farge NCS S0500-N. Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin og tørketrommel der dette er tegnet inn.
BOD	Vinylbelegg. Tapiflex Excellence 80, eller tilsvarende med 5 -10 cm oppbrett	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiør-konsept. Standardkonsept er Mild og har NCS farge-kode 1376 Frostrøyk, glans 05. Kostnadsfritt å endre en av to forhåndsdefinerte farger i hele rom (2300 Jord eller 12077 Sheer grey). Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2		Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister		Innerdør leveres Swedoor Easy eller tilsvarende i farge NCS S0500-N. Lampepunkt ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400. Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin og tørketrommel der dette er tegnet inn.
BALKONG	Terrassebord type Royalimpregnert eller tilsvarende					Utebelysning og ett dobbelt strømuttak

Romskjema

Bygg 2 og 3

Leveranse- beskrivelse

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, plantegninger, illustrasjoner og annen salgsinformasjon. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Detaljprosjektering er ikke gjennomført, og alle opplysningene er gitt med forbehold om rett til endringer av prosjektet, herunder bl.a. standard, planløsning, fasader og utomhusanlegg, som er relevant, hensiktsmessig og nødvendig, uten å forringe den generelle standard i vesentlig grad.

Ankerhagen bygges etter teknisk forskrift TEK17

Generelt om prosjektet

Ankerhagen har beliggenhet nord for Hamar sentrum. Gateadressen til tomten i dag er Ringgata 161.

Hele tomten er regulert for cirka 250 boliger, og er inndelt i 4 byggetrinn. Denne leveransebeskrivelsen omhandler byggetrinn 1. Dette trinnet ligger syd på tomten, på hjørnet mellom Ringgata og Brennbakkvegen.

Byggetrinn 1 består av 3 bygningskropper med totalt 82 leiligheter, inndelt og navngitt bygg 1-3. Bygg 1-3 er plassert på en felles parkeringsgarasje med innkjøring fra Brennbakkvegen. Alle bygg har utgang til felles gårdsrom på lokket til parkeringskjeller. Parkeringskjelleren inneholder i tillegg sportsboder

for leilighetene, fellesfunksjoner og tekniske rom. Bygg 1, som ligger parallelt med Ringgata, har et næringsareal på gateplan. Dette arealet er ikke en del av sameiet.

Det planlegges med oppstart av byggetrinn 2, nord-øst på tomten, innenfor tidsperioden for byggetrinn 1. Det tas forbehold om endelig organisering og omfang, herunder antall byggetrinn.

Uteområdet
Utearealer opparbeides med belegningsstein, kantstein, beplantning og møbler jmf. utomhusplanen. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger og/eller endringer av utearealene, da disse ikke er ferdig prosjektert i salgsøyeblikket.

Opparbeidelsen vil skje i takt med utbyggingen av tomten og ferdigstilles så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden. Felles gårdsrom mellom bygg 1-3 og torg syd på tomten vil ferdigstilles med første byggetrinn.

Kjøreadkomst til eiendommens gårdsrom gjelder kun for utrykningskjøretøy eller brannbil. Innkjøring til parkeringskjeller er planlagt fra Brennbakkvegen.

Fellesarealer

i Henhold til kommunale føringer skal sameiets fellesareal og fellesareal til fremtidige sameier/boligselskap være tilgjengelig for alle kjøpere/beboere i Ankerhagen. Det vil bli lagt opp til mest mulig felles drift av disse arealene.

Det leveres heis til parkeringskjeller fra alle boligetasjer i tillegg til trapp. For bygg 1 leveres utvendig korridor til enkelte boliger.

Maler- og beleggarbeider i fellesarealer utføres i henhold til klasse K2 jf. NS3420-T:2019. Endelige farger og materialvalg i fellesarealer avklares med arkitekt i detaljprosjekt.

Som en del av prosjektet vil det også bli levert fellesarealer for beboerne; herunder fellesstue, sykkelverksted / skismørerom, lekerom, gjestehybel, takterrasser og fasiliteter som badstue, drivhus og utekjøkken. Disse arealene vil også tilgjengeliggjøres for fremtidige byggetrinn i Ankerhagen. Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Ankerhagen Sameie, Ankerhagen Garasjesameie og Ankerhagen Driftforening. Drift av fellesarealene er beskrevet i utkastet til vedtekter for Ankerhagen Driftforening. Det tas forbehold om endringer av denne organiseringen.

Sportsboder er plassert i kjeller og utføres med nettingvegger med tettfelt i dørhøyde mot kommunikasjonsvei. I hovedsak vil leiligheter over 50 m² bli tildelt boder på minimum 5 m². Leiligheter under 50 m² blir tildelt boder på minimum 2,5 m². Enkelte boder vil ha direkte kobling til parkeringsplass. I tillegg til sprinkelanlegg, vil rørføringer i himling eller på vegg forekomme. Forskriftsmessig mål på bod vil måles utenom eventuelle rørføringer. Bodarealene ventileres, men oppvarmes ikke. Foruten nettingvegger, vil bodområdet leveres med sprøytemalte overflater.

I kjeller vil det etableres tekniske rom for det første og kommende byggetrinn. Føringer mellom tekniske rom og de aktuelle byggetrinn vil trekkes i himling eller på vegg i garasjekjeller og bodarealer.

Det planlegges delvis nedgravde avfallsbeholdere, dimensjonert etter normer og avstandskrav fra Hamar kommune. Endelig plassering og utforming avklares i detaljprosjekteringen.

Det avsettes egne arealer i kjeller for sykkelparkering i tillegg til utendørs sykkelparkering i gårdsrom. Det tilrettelegges for sykkelvask og -mekking i kjeller. Felles parkeringsgarasje i byggetrinn 1 er planlagt å

innneha 65 p-plasser, der 2 av plassene vil benyttes til fordelingsordning. Parkeringsplass selges fortrinnsvis til de største leilighetene. Ta kontakt med megler for å avklare tilgjengelige plasser. Dersom kjøp av parkeringsplass i parkeringskjeller avtales etter inngått avtale vedrørende kjøp av leilighet, vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000,- inkl. mva. i tillegg til kjøpesum for parkeringsplassen.

Fri høyde i parkeringsgarasje vil gjennomgående være ca. 2,2 meter med enkelte avvik enkelte steder på grunn av tekniske føringer mv. Parkeringsplassene vil variere i størrelse. Parkeringsplassene er prosjektert og bygget etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet, utarbeidet av SINTEF gjeldende før revisjon av 26. oktober 2023 (SINTEF-veileder av mars 2015 er lagt til grunn for utformingen). Det tas forbehold om mindre avvik på størrelsen. Alle plasser er tilrettelagt for lademulighet til El-bil gjennom avtale med Lyse Smartly Charge. Alle som kjøper parkeringsplass, vil få tilbud om etablering av ladeboks. Beboere fra øvrige bygg kan disponere parkeringsplass i parkeringskjeller

Det tas forbehold endelig organisering av parkering og boder.

Bygg og konstruksjon

Konstruksjon og fasader

Byggene fundamenteres iht. forskrifter på faste masser. Hovedbæresystem leveres i en kombinasjon av stål og betong. Yttervegger (klimavegger) utføres som isolert bindingsverk. Bærende innervegger, trapperoms vegger og heissjakt utføres i betong. Øvrige vegger bygges opp av isolerte tre eller stålstendere kledd med gipsplater.

Bygget vil tilfredsstille gjeldende forskrifter hva angår brann og lyd (TEK17). I forhold til varmeisolering, leveres bygget som passivhus. Lyddemping i henhold til forskriftskrav lydklasse C iht. NS8175.

Takhøyde

Standard takhøyde er ca. 2,5 meter. Fri høyde i rom med føringsveier og nedsenket himling vil være minimum 2,2 meter. Dette gjelder også fri høyde under innkassing. Enkelte leiligheter i de øverste etasjene vil få generell økt takhøyde.

Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører leveres i tre med aluminiumsbeslått utside og malt innside. Farge på vinduskarmens innside iht. arkitekt som vil være lik for alle leiligheter.

Glass som leveres er ikke selvrensende. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved værromslag.

En andel faste vindusfelt vil ikke være tilrettelagt for sikker utvendig egenvask, men er tilrettelagt for profesjonell vindusvask fra bakkenivå og takterrasser. Dette planlegges som en del av felles drift og vedlikehold og inngår i felleskostnader.

Åpningsbare vinduer er i hovedsak innadslående. For enkelte vinduer som vender mot Ringgata eller innkjøring til parkeringskjeller vil det leveres lyd-dempende luftevinduer. Enkelte vinduer mot svalgang vil ha separat luftevindu med sjalusi, grunnet brannkrav.

Det leveres slagdører eller skyvedører til balkong og terrasse i henhold til salgstegning. For store skyvedører til balkong eller andre dører som ikke er i rømnings veg vil åpningskraft kunne bli mer enn 30N.

Solavskjerming

Det leveres utvendig solskjerming av en andel vinduer i form av screen med elektrisk betjening iht. bygningsfysikers anbefalinger på bakgrunn av beregnet termisk inneklima i boligene. For de øvrige vinduene, vil solskjerming tilbys som tilvalg. Farge på solskjerming vil være fastsatt som en del av fasade- og fargekonsept. Omfang av solskjerming som leveres vil komme frem på tegning ved oppstart av tilvalgsprosessen.

Balkonger og terrasser

Balkonger består av betongdekke eller hulldekke pålagt et dekke med impregnerte terrassebord. Fall på dekket fra yttervegg mot rekkverk i fremkant med utspyler. Himling leveres som ubehandlet betong fra fabrikk. Eventuelle delevegger på balkonger kles med trepanel.

Det er ikke klargjort for innglassing av balkonger. Terrasser på bakkeplan og takterrasser ved inntrukne etasjer leveres med tremmegulv i impregnert trevirke.

Rekkverk leveres som lakkerte stålpiler eller glassrekkverk med aluminiumsstolper. Rekkverks-løsning varierer i de ulike leilighetene, konferer fasadetegning.

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning og ett dobbelt strømuttak på balkonger og terrasser. Terrasse og balkonggulv er å anse som en utvendig

konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvoverflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Undersiden av balkonger leveres i hovedsakelig med ubehandlet betong, hvor fargesjattering i overflaten kan forekomme.

Leilighetene

Se romskjema for en mer detaljert beskrivelse av standardkvaliteter i leilighetene.

Interiørkonsept

Det er utviklet tre ulike interiørkonsepter. I tillegg til hovedkonseptet Mild, kan kjøper velge mellom tilvalgskonseptene Lively og Relax. Interiørkonseptene presenteres på egne sider i prospektet, og kan bestilles i tilvalgsprosessen.

Innervegger

Innvendige vegger i boligene utføres med isolert gipskledd stenderverk av stålprofiler eller treverk. Tykkelsen på veggene tilpasses tekniske føringer og lydkrav.

Betongvegger forekommer i en viss utstrekning, eksempelvis mot trapperom, heissjakt, bærevegger og leilighetsskille. Vegger leveres malt i farger og med glansgrad iht. valgt interiørkonsept. Maler- og beleggarbeider i leilighetene utføres i henhold til klasse K2 jf. NS3420-T:2019 i alle rom.

Innvendige dører

Innvendige dører leveres som glatte innvendige kompakt- eller lettdører i farge klassisk hvit NCS S0500-N. For detaljer, se romskjema og salgstegninger.

Gulv

I éntre, soverom, stue og kjøkken leveres det 1-stavs hvitpigmentert gulv. For detaljer se romskjema.

Himlinger

Himlinger leveres hovedsakelig som malt betong med synlige v-fuger eller nedsenket gipshimling. For detaljer, se romskjema.

Kjøkken

Det leveres kjøkken fra Sigdal i modellen Uno Palett med farger i henhold til valgt interiørkonsept. For detaljer, se romskjema og salgstegninger. Kjøkken-tegning vil bli tilgjengelig for kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det gjøres oppmerksom på at det enkelte steder kan forekomme nedforing over kjøkkeninnredning for å

skjule tekniske føringer som kan begrense mulighet for takhøye skap.

Det leveres integrerte hvitevarer fra anerkjent produsent. I leiligheter hvor platetopp er plassert i kjøkkenøy, leveres platetoppen med integrert ventilator. Ved platetopp plassert i kjøkkenbenk mot vegg, leveres ventilator i overskap. Ventilator leveres med kullfilter.

Bad

Det leveres plassbygde bad. Se romskjema for detaljer.

WC-rom

WC-rom leveres uten sluk. Det leveres vegghengt toalett og innredning iht. valgt interiørkonsept med bredder som vist på salgstegning.

Garderobe

Det leveres ikke garderober, men det tilrettelegges for bestilling i tilvalgsprosessen. Mulig plassering av garderober vises på salgstegningene. Endelig avsatt plass for garderobe vil avklares i tilvalgsprosessen for å kunne hensynta installasjoner slik som belysningsutstyr, innkassinger og sprinkelhoder. Garderobedører leveres der det er plassert aggregat i garderoben. Se salgstegninger for detaljert informasjon.

Elektro

Det leveres hvite brytere og stikkontakter. Elektrisk anlegg leveres hovedsakelig skjult i leiligheten. Synlige elektriske føringer og åpent anlegg kan unntaksvis forekomme på betongoverflater og leilighetskillevegger i treverk.

Det leveres LED-lys over kjøkkenbenk, integrert lys i speil på bad, belysningspunkt til taklamper på soverom og i oppholdsrom. På bad, wc og i gang leveres LED-downlight innfelt i himling. Øvrig belysningsutstyr er tilvalg.

Elektrotilvalg i betongvegger kan bli med synlige føringer.

Alle rom leveres med stikkontakter og lampepunkter som tilfredsstiller krav etter gjeldende NEK. Elektriske installasjoner planlegges etter møblering som vist på salgstegning, med eventuelle nødvendige endringer i detaljprosjekteringen.

Det vil leveres et el-fordelerskap i hver leilighet. Skapet vil plasseres fortrinnsvis i entré, bod, bad eller annet egnet sted.

Nettstasjon planlegges etablert i kjeller.

Ventilasjon

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon uten kjøling med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Anlegget sender tilluft til stue og soverom, og avtrekk fra kjøkken og bad via avtrekksventiler. Kjøkkenventilator leveres med kullfilter.

Plassering av ventilasjonsaggregat er ikke endelig bestemt. Denne vil vises på tegning ved oppstart av tilvalgsprosessen. Hovedsakelig planlegges ventilasjonsaggregatet montert i teknisk bod eller i himling i entré.

VVS

Inne i hver leilighet leveres vannbåren gulvvarme som oppvarming med egen trådløs måler på forbruk. Alle baderom blir levert med vannbåren gulvvarme. Romtermostat i hver rom/sone. Det er ikke medtatt vannbåren gulvvarme eller annen oppvarming for bod og soverom (tilvalg).

TV / data

Selger vil på vegne av boligsameiet sørge for tilkobling til hovedfordeling/ hovedpunkt og avtale med binding til anerkjent signalleverandør. Installasjonen vil være klar til innflytting. Kostnadene vil fremkomme i de stipulerte kostnadene for sameie. Det etableres 2 uttak for fiber og TV pr. leilighet.

Brannsikkerhet

Det leveres brannsluknings- og varslingsutstyr i henhold til forskriftskrav.

Adgang, lås og porttelefon

Det monteres ringetablå ved hovedinngangsparti og calling-anlegg med kamera forberedt for skjermvisning. Dette kobles opp mot telefon. Svarapparat i leilighet kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann. Dette kan være nødvendig på grunn av fallforhold, eller fordi det blir vesentlig mye dyrere å etablere selvfall sammenlignet med pumpekummer. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes.

Tilvalg

I tillegg til å kunne velge mellom tre kostnadsfrie interiørkonsept, vil det innenfor gjeldene tidsfrister i prosjektet være mulig å gjøre forhåndsdefinerte tilvalg. Bestilling av tilvalg gjøres i en digital tilvalgs-plattform. I denne digitale plattformen vil alle de mulige forhåndsdefinerte tilvalgene, fastsatte priser og gjeldene frister være synliggjort. Kjøpere vil også få mulighet til å booke personlige møter med kjøkken- og elektroleverandør for å gjøre personlige tilpasninger innenfor prosjektets gitte rammer.

Hensyn til rasjonell produksjon og valgte leverandører vil medvirke til utformingen av tilvalgs-mulighetene. Det vil settes enkelte begrensninger slik som at føringer for vann og avløp ikke kan endres og begrenset mulighet for å endre plassering av ventilator. Begrensning ved valg av mørke farger kan forekomme.

Aktuelle tilvalg, dog ikke uttømmende, vil kunne være: Kjøkkeninnredning og hvitevarer, baderoms- innredning, garderobe, innerdører, veggfarger, elektroinstallasjoner, screens, flis og parkett, sparkling av v-fuger, elbil-lader, biopeis.

Endringer

Endringsforespørsler ut over tilvalgene som tilbys i den digitale tilvalgsportalen må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det tas forbehold om begrensninger i hvilke endringer som kan godkjennes og utføres. Eksempelvis vil det ikke gis mulighet for endringer som er til hinder for rasjonell produksjon og oppsatt fremdrift eller endringer som ikke er i tråd med de offentlige tillatelser eller forskriftskrav. Typiske endringer som ikke tillates er endring av bærekonstruksjon fasade, vindusform og plassering av vann og avløp. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere før leilighetene er overlevert. Det gis ikke anledning til å fravike fra prosjektets leverandører.

Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader til administrasjon og rådgivning. Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer i forbindelse med sluttoppgjøret.

Forbehold

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer leilighetens standard vesentlig. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik mellom salgsmateriell og leveranse. Etter salgsstart vil det igangsettes detaljprosjektering. I denne fasen vil bl.a. tekniske føringer og installasjoner detaljeres, byggetekniske detaljer tegnes ut, og det vil foretas endelige produkt- og materialvalg. Kjøper aksepterer at det vil kunne forekomme endringer i forhold til de viste plantegninger, illustrasjoner og opplysninger som er vist i trykt og digitalt salgsmateriell, forutsatt at planlagt standard ikke reduseres vesentlig. Endringer kan eksempelvis berøre forhold som endelige dør- og vindusstørrelser samt nøyaktig plassering av disse, sjakter, innkassinger, el- og sanitærinstallasjoner, rekkverk på balkong, fasadedetaljer samt detaljering og materialbruk i utomhusområdet.

Produkter som vises i salgsmateriell, er referanseprodukter. Endelig valg av eksempelvis armaturer og hvitevarer vil tas i detaljprosjekteringen. Avvik fra opplyste produkter etter detaljprosjektering kan forekomme dersom tilgjengeligheten på produktet er endret. Produktet vil da erstattes med tilsvarende. Arealene som opplyses i salgsmateriell er tatt ut av arkitekt-modellen. Mindre avvik kan forekomme. Det vil også, som følge av detaljprosjektering, kunne forekomme mindre avvik på areal i de respektive rom, balkong/ terrasse/uteplass og BRA for leiligheten. Dette kan eksempelvis forårsakes av detaljering på balkongrekkverk, økt tykkelse på vegger eller behov for dypere sjakt.

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

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

avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold.

Mindre avvik kan forekomme på opplyst takhøyde som følge av toleransekrav.

Løsninger som er prosjektert av hensyn til støyfor-skrift, eksempelvis glassvegg på balkong, kan endres som følge av endrede forutsetninger og hensynet ikke lenger er nødvendig.

Selger har rett til å inngå avtale med entreprenør om en periode med prøvedrift for det tekniske anlegget. Etter innflytting, underveis i prøvedriftsperioden, vil det kunne være behov for tilkomst til den enkelte bolig for å gjennomføre tester av tekniske anlegg. Kjøper plikter å bidra til slik testgjennomføring. I materialoverganger eksempelvis fra betongvegg eller himling til vegg av stender og gips, vil det kunne forekomme sprekker/ riss over tid på grunn av naturlige bevegelser i materialene. Dette er vanlig i nye bygg.

For boliger over bakkeplan vil heis og trapp være dimensjonerende for størrelse på møbler og gjenstander som kan tas inn i boligen.

Det tas forbehold om at utforming av utomhus ikke er ferdig, og at det vil kunne komme endringer i forhold til det som er vist på tegninger og illustrasjoner.

Det forutsettes at kjøper kan håndtere digitale løsninger under alle deler av prosessen og i reklamasjonstiden.

Salgsoppgave

Oppdragsnummer
72-23-9019

Matrikkel
Gnr. 1 Bnr. 2662 i Hamar kommune.
Registerbetegnelse vil bli endret i forbindelse med fradeling av tomtearealer avhengig av antall bygget-rinn og organisering.

Innledning
Ankerhagen er planlagt å bestå av ca. 250 leiligheter og småhus, fordelt på 4 kvartaler. Utbyggingen vil skje trinnvis og fremdriften avhenger blant annet av salgstakten til det enkelte trinn. Det må derfor påregnes byggeaktivitet i området frem til Ankerhagen er ferdigstilt. Det må også påregnes endret adkomst i perioder, endrede parkeringsmuligheter og andre endringer av fellesfunksjoner og tilsvarende som er nødvendige for å gjennomføre utbyggingen av Ankerhagen

Antatt fremdrift og ferdigstillelse
Bygging pågår og estimert ferdigstillelse er juni 2026. Ferdigstillelse kan bli endret. Endelig overtakelsesdato vil meddeles skriftlig senest 10 uker før overtakelse. Denne datoen er bindende og dagmulktutløsende.

Fellesutgifter
Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. I dette budsjettet har man lagt til grunn at bl.a. forsikring på byggene, forretningsførsel, kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealer, kommunale avgifter (ikke eien-domsskatt), styrehonorar, strøm til fellesarealer, renhold og vedlikehold av fellesarealer, vaktmester-tjenester som renhold og snømåking. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Det vil bli benyttet akonto innbetaling for forbruk av vann/avløp. Dette vil si at for å dekke inn løpende kostnader, betales det inn et forskuddsbeløp fra hver

enkelt. Dette blir senere avregnet av en tredjepart. Er det for lite betalt inn vil differansen bli krevd inn, og er det for mye innbetalt blir differansen tilbakebetalt. På den måten betaler man kun for sitt eget forbruk. Det vil bli levert TV/Internett-bokser til hver bolig fra Altibox. Hver beboer vil selv bestemme hvilke abon-nement og kanalpakker de ønsker. Dette faktureres direkte til seksjonseier.

Det foreligger utkast til budsjett (fra februar 2024) fra forretningsfører som kan sendes på forespørsel. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon om dette.

Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisen. Endelig budsjett fastsettes av styret. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene oppgitt i prisliste er iht. til dagens prisnivå. Det må forventes at prisene indeksreguleres frem til overtagelse.

Driftskostnader tilknyttet garasjeanlegg for kjøperne er stipulert til kr 300,- pr. måned pr. parkeringsplass for første driftsår, og skal betales av de som dispo-nerer plass i garasjeanlegget.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødven-dige driftsavtaler på vegne av eierseksjonssameiet før overlevering. Det er en forutsetning for sel-gers reklamasjonsansvar at sameiet har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kost-nader, da dette er basert på erfaringstall. Det tas også forbehold om at oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplys-ninger om prosjektet kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil dekkes av fellesutgiftene i

sameiet. Det gjøres oppmerksom på at vil bli beny-ttet akonto innbetaling for forbruk kaldt vann/avløp. Se mer om dette under punktet “Fellesutgifter”.

Eiendomsskatten faktureres direkte til seksjonseier. Eiendomsskatten vil utgjøre 4 promille av boligens skattegrunnlag (pr. 23.01.2024). Dette kan endres som følge av prisjusteringer fra Hamar kommune. Dette gjøres normalt årlig.

I Hamar kommune faktureres eiendomsskatt van-ligvis 4 ganger pr. år. Det kan søkes om månedlig fakturering.

Energimerke
Energimerking av boligen skal utføres av selger og vil foreligge ved overtagelse.

Ankerhagen bygges etter Husbankens krav til mil-jøvennlige boliger. I tillegg vil boligene bli bygget som passivhus, og får minimum energimerke B, så boli-gene kan kvalifisere for grønne boliglån.

Tomt
Selveiet felles tomt. Arealet vil bli hensiktsmessig delt mellom bebyggelsen for området, og tomteare-alet vil dermed bli justert av utbygger i forbindelse med fradeling.

Alt uteareal planlegges disponert i fellesskap mellom boligselskapene som opprettes innenfor Ankerha-gen. Det gjelder ikke for de arealene som legges som tilleggsdel grunn til seksjoner på bakkeplan som vil gjelde for markterrasser. Uteområder/fellesareal søkes driftet gjennom en Driftsforening som bol-igselskapene og næring innenfor Ankerhagen plikter å være medlem av.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdig-stillelse av de enkelte byggene, eller så snart årstiden tillater det. Boligselskapet forplikter seg til å tillate at selger vederlagsfritt får benytte deler av boligsel-skapets tomt i byggeperioden uten av boligselskapet kan kreve erstatningsarealer.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Formuesver-dien for primærbolig utgjør 25% av beregnet markedsverdi og 90% av sekundærbolig for 2019 og 2020. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser.

Vei / vann / kloakk
Sameiets eiendom vil få adkomst fra offentlig veg.

Sameiets eiendom vil bli tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Sameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Det tas forbehold om etablering av pumpekum, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann. Dette kan være nødvendig på grunn av fallforhold, eller fordi det blir vesentlig mye dyrere å etablere selvfall sammen-lignet med pumpekummer. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes.

Oppvarming/varmesentral
Varmesentralen vil forsyne boligene med energi til vannbårent varmeanlegg og oppvarming av varmt-vann. Det monteres individuelle målere for varmtvann og oppvarming/energi i hver leilighet.

Det tas forbehold om organiseringen rundt varmes-entralen. Leverandør av sentralen vil også ha rett til adgang for nødvendig ettersyn og vedlikehold.

Hver seksjon vil bli fakturert for faktisk forbruk hver måned.

Reguleringsforhold / offentlig godkjenning
Eiendommen ligger under detaljregulering av Ankerhagen, planid. 078800. Arealet for dette byg-getrinnet er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018-2030, planid. 20170001. I området arealet for dette byggetrinnet ligger er det delvis båndlegging for regulering etter pbl., samt delvis “reguleringsplan skal fortsatt gjelde”.

Eiendommen ligger innenfor plangrensen for Kom-munedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, planid. 20110002. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen, så lig-ger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser kan fås hos megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Servitutter / rettigheter
Kommunen har legalpant i eierseksjonen for event-uelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne har panterett i eierseksjonen

for krav mot seksjonseieren og som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

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

Sameiet

Det vil bli opprettet eierseksjonssameie i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Det vil bli avholdt konstituerende sameiermøte der det velges et styre som vil representere sameiet.

Fremtidig eier plikter å være medlem av eierseksjonssameiet. Som seksjonseier i et seksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boligseksjon. Eneretten omfatter også balkong/terrasse og/eller privat uteareal. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet, som regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige slik at vedtektene kan bli endret i perioden frem til overtakelse.

Seksjonseierne har full råderett over sine seksjoner og seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Det gjøres oppmerksom på at sameiet i sine vedtekter må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. Dette sikres ved at det i vedtektene inntas en “bytterett “ eller lignende ordning. Utkast til vedtektene ligger vedlagt salgsoppgaven. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass i sameiet, kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. En slik bytterett vil gjelde uavhengig av eierforhold til parkeringsplassene.

Det er ikke avgjort hvordan rettighetene til parkeringsplass og boder skal organiseres for seksjonene. Det er antatt planlagt som et eget tingsrettslig sameie hvor hver kjøper av parkeringsplass vil få tinglys en ideell andel. Selger kan fritt omsette eventuelle ekstra/usolgte parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen av garasjeanlegget, fremtidige byggetrinn, struktur og organiseringen for øvrig i og av prosjektet

Ankerhagen.

For drift og vedlikehold av alt felles anliggende innenfor Ankerhagen vil det bli opprettet en driftsforening med pliktig medlemskap for alle boligselskaper i prosjektet. Kostnader i driftsforeningen vil inngå i felleskostnadene til medlemsselskapene.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

I forbindelse med etablering av eierseksjonssameiet vil det påløpe et etableringsgebyr på kr 10 000,-, dette innbetales ifbm. oppgjør til meglers klientkonto. I tillegg vil forretningsfører kreve inn oppstartskapital for Sameiet Ankerhagen 1 tilsvarende 2 måneders felleskostnader.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret i forbindelse med sammenføyingen og seksjonering/ overtagelse av boligen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

Overtagelse av sameiets fellesarealer gjennomføres av sameiets styre. Kjøper er innforstått med at fellesarealene - avhengig av årstid - vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt helt eller delvis etter kjøpers overtagelse av boligen.

Det blir også utarbeidet utkast til vedtekter for garasjesameiet og driftsforening (fellesarealer), disse utleveres av megler på forespørsel.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelsen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og

120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes at kr. 100 000,- innbetales som forskudd ved kontraktsinngåelse. Innbetalingen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke forutsettes pant i leiligheten som kjøpes. Påløpte renter vil tilfalle kjøper frem til skjøte er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti ihht. Bustadoppføringslova §47. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilvalgskostnader betales uoppfordret 2 dager før overtagelse. Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. pålegger eiendomsmegleren å gjennomføre legitimasjonskontroll og risikovurdering av alle kunder og/eller eventuelle reelle rettighetshavere. Dersom kundene ikke oppfyller lovens krav eller eiendomsmegler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 - 136 a, kan eiendomsmegleren stanse gjennomføring av handelen. Eiendomsmegleren kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Vederlaget

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon pr. solgte enhet utgjør (eks. mva):

- Kr 25 000,- per solgte enhet for de første 20% av byggetrinnet.
- Kr 30 000,- per solgte enhet for de neste 37,5% av byggetrinnet.
- Kr 46 000,- per solgte enhet for de neste 20% av byggetrinnet.
- Kr 60.000,- pr solgte enhet for resten av byggetrinnet.

I tillegg til provisjon påløper kostnader til gjennomføring av oppgjør på kr 3 500,- per solgte enhet.

Tilretteleggingshonorar salgstrinn 1 på kr 100 000,-. Oppdragsgiver dekker kostnader til markedsføring og andre kostnader/utlegg i forbindelse med salg-sarbeidet etter særskilt avtale. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer og avgifter. Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringsloven innebærer en avbestillingsrett for kjøper, jf. bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller, har selger rett på erstatning for det tap som oppstår, alternativt kan det avtales et avbestillingsgebyr jf. Bustadoppføring-slova §§ 52 - 54. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Garantier

Utbygger plikter å stille garanti etter §12 i bustadoppføringslova straks etter at avtale er inngått. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse, og garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelse.

Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen, heller ikke forskudd, før garanti etter bustadoppføringsloven §12 foreligger. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum (forskudd) utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av hjemmelsovergang. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Selgers forbehold

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å kreve fristforlengelse. Dersom avtalte frister, herunder overtakelse, blir utsatt som følge av slik fristforlengelsen vil utsettelsen ikke gi kjøper rett på dagmulkt.

Andre forbehold

Selger tar forbehold om at endelig produkt kan avvike i forhold til opplysninger i prospekt, tegninger og leveransebeskrivelse. Endringer skal ikke forringe kvaliteten på leiligheten eller være til særlig ugunst for kjøperen. Siden detaljplanlegging ikke er utført på det tidspunkt når denne beskrivelse er utarbeidet, tas det forbehold om endringer i fasadeutforminger/-uttrykk og at veggtykkelser kan bli endret for å tilpasse seg nødvendige fremføringer av sjakter og tekniske anlegg.

Tegninger og illustrasjonsbilder av prosjektet er kun ment som illustrasjoner. Disse bør således ikke benytte som grunnlag for nøyaktig mål eller forventet produkt. Leveransebeskrivelsen gjelder i de tilfeller illustrasjonsbildene og beskrivelsen ikke samsvarer. Tekniske fag er ikke ferdig prosjektert, og endringer som følge av dette kan forekomme.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for boligene som måtte følge av at kommunen ikke godkjenner byggetegninger. I så tilfelle må kjøper varsles angående endringene.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er endelig detaljprosjektert. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer og fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, blant annet materialvalg, plassering av teknisk utstyr, bommer, gatebelysning, lekeplasser, sykkelparkering, mobilitetsløsning med mer. Leveranse av utomhusplan vil bl.a. måtte tilpasses krav og pålegg fra kommunen. Fellesareal ferdigstilles iht. egen plan for utomhusareal, og kjøper må påregne at de ikke er ferdigstilt samtidig med boligen.

Det gjøres oppmerksom på at svinnsprekker og riss kan oppstå en tid etter overlevering. Spesielt gjelder dette i overgang mellom yttervegg og himling og i hjørnet på gerikter. Dette er i utgangspunktet ikke reklamasjonsberettiget. Dette vil bli befart i forbindelse med 1-årsbefaring hvor det gjøres avtale om en eventuell utbedring.

Mer detaljert dokumentasjon av innredninger i kjøken og bad vil bli fremlagt på forespørsel. I tillegg kan det vise seg nødvendig og kasse inn mindre vertikale og/eller horisontale tekniske føringer for fremføring av tekniske anlegg. Plassering av tekniske anlegg vil primært bli plassert i teknisk bod eller over himling, men detaljprosjekteringen kan medføre at plasseringen vil måtte justeres noe.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er endelig detaljprosjektert. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer og fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, blant annet materialvalg, plassering av teknisk utstyr, bommer, gatebelysning, lekeplasser, sykkelparkering, mobilitetsløsning med mer. Leveranse av utomhusplan vil bl.a. måtte tilpasses krav og pålegg fra kommunen. Fellesareal ferdigstilles iht. egen plan for utomhusareal, og kjøper må påregne at de ikke er ferdigstilt samtidig med boligen.

Videresalg av kontraktsposisjon

Videresalg av kontraktsposisjonen (transport av

kontrakt) eller overdragelse av boligen før overtakelse forutsetter samtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke.

Ved bygghers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr til selger på kr 50 000,- inkl. mva. I tillegg kommer kostnader til bruk av eiendomsmegler for selve salget.

Selger/eiendomsmegler har opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/ selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av en profesjonell aktør med hensikt om ikke å overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt, vil videresalg av boligen mens den er under oppføring reguleres av Bustadoppføringslova. Videreselger vil ha et selvstendig oppfyllesesansvar etter Bustadoppføringslova, noe som også medfører full garantistillelse.

Tilvalg

Tilvalgsfristen på byggetrinnet er utløpt. For enkelte usolgte leiligheter er det gjort tilvalg utover standard leveranse. Konferer megler ved spørsmål.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. Selger er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før etter overtakelse. Kjøper er gjort uttrykkelig kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtakelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen før det foreligger ferdigattest og at selger kan måtte søke om midlertidig brukstillatelse/dispensasjon om krav til ferdigattest ved overtakelse. Dersom kjøper overtar boligen på midlertidig brukstillatelse har selger krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, mot at det holdes tilbake et beløp som sikkerhet for at ferdigattesten blir gitt. Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når utomhus ferdigstilles.

Ved forsinkelse av seksjonering kan boligen likevel overtas av kjøper.

Budgivning

Ledige leiligheter selges etter prinsippet “først til mølla”, til den pris som er fastsatt i den til enhver tid

gjeldende prisliste.

Lovgrunnlag

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingsslovens bestemmelser til grunn.

Avtalebetingelser

Leilighetene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr.43. I tillegg gjelder lov om eierseksjoner (eierseksjonssloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses for å gjøre avtalen som ledd i næringsvirksomhet/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som utgangspunkt reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringsloven, men kan i så fall velge å fravike blant annet bestemmelser om garantistillelse mm. Dersom en nyoppført bolig selges til forbruker innen 6 mnd. etter ferdigstillelse, skal selger stille garanti i tråd med reglene i avhendingsloven § 2-11.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller godta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldene lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Kjøper er innforstått med at selger kan kreve fremlagt forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46, 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til bygghers byggelånsbank.

Bindende avtale er inngått når kjøpers tilbud er bekreftet akseptert av selger og/eller eiendomsmegler.

Dersom kjøper ikke overholder sine forpliktelser, og det foreligger et vesentlig mislighold vil selger kunne heve avtalen og gjennomføre dekningsalg. Kjøper kan holdes ansvarlig for økonomisk tap, herunder kostnader til dekningsalg, som misligholdet påfører selger.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter

forbehold er bortfalt. Kjøpekontrakten er vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med komplett salgsprospekt med vedlegg - herunder leveransebeskrivelse, prisliste, tillegg til prospekt med reguleringsplaner, og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Forhold som er opplyst i salgsoppgaven og vedleggene, eller forhold som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i, har kjøper ingen rett til å reklamere på. 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.

Selgers sanksjoner

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, og dette gir selger rett til å heve kontrakten. Dersom kjøper har overtatt og/ eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 §13-2 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jf. Buofl. § 57 andre ledd.

Tvister

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens vernetng.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshavers identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av EIE Økonomi, NO 990025983 MVA. Det forutsettes av boligen skal overkjøpes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Personvern

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Prosjektets oppdragsnummer

72239019

Eiendomsmegler

EIE Hamar
Seminargata 1, 2317 HAMAR
NO 916 933 568 MVA
Oppdragsansvarlig: Inger Helene Simensen

Selger/utbygger

Ankerhagen AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO
NO 928967557 MVA
Hjemmelshaver: Ankerhagen AS

Megler:
Type oppdrag:
Eierform:
Oppdragsnr:
Omsetningsnr:

Hamar Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 916933568MVA
04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Selveier / Eiet tomt
72-23-9019
XX-XX-XXXX

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

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

Mellom

Ankerhagen AS

Orgnr: 928967557

Ruseløkkveien 30
0251 Oslo

heretter kalt **selgeren**, og

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.:

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

§ 1

INNLEDNING

Type eiendom
Matrikkel
Eierform tomt

Selveierleilighet
Gnr. 1 Bnr. 2662 i Hamar kommune
Eiet tomt

Hjemmelshaver til eiendommen er:

Navn: Ankerhagen AS

Orgnr: 928967557

Ankerhagen er planlagt å bestå av ca. 250 leiligheter og småhus, fordelt på 4 kvartaler. I første byggetrinn (heretter omtalt som «Prosjektet») er det planlagt 82 leiligheter. I Prosjektet vil det etableres underjordisk garasje- og bodanlegg, samt inn- og utvendige fellesarealer. Prosjektet er planlagt solgt i ett salgstrinn. Leilighetene varierer fra 1 til 4 (5)-roms og vil variere i størrelse fra ca. 22 til 115 m².

Leilighetene i Prosjektet er planlagt organisert som et eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonsnummer tildeles før overtakelse.

Selgeren forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder og utearealer på den måte som anses hensiktsmessig, f.eks. som realsameie/del av sameiets fellesareal, som tilleggsdel til seksjonene, bruksrett eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Selgeren forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av eiendommen som selger finner hensiktsmessige.

§ 2

KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til Kjøper leilighetsnr. (foreløpig betegnet som), én sportsbod i felles bodanlegg, samt rett til bruk av sameiets fellesarealer. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av stk parkeringsplass(er) i felles garasjekjeller.]

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i leveransebeskrivelse, romskjema, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt. I tillegg overleveres leiligheten kjøper med eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger og kjøper.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer leilighetens forutsatte standard av betydning. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige fellesarealer, uten at kjøperen kan kreve endringer i pris.

Kjøper er kjent med at det med leiligheten medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. XX,- for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

§ 3

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr XX, 00/100, heretter kalt **kjøpesummen**

Som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum leilighet	Kr.
Kjøpesum eventuell parkeringsplass	Kr.
Dokumentavgift, 2,5% av andel tomteverdi	Kr.
Etablering av eierseksjonssameie	Kr. 10 000,-
Tinglysningsgebyr for skjøte	Kr. 585,-
Tinglysningsgebyr for pantedokument	Kr. 585,-
Panteattest	Kr. 200,-
Totalt kr.	,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 222,- pr kvm BRA-i for leiligheten.

I tillegg kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 785 for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil kreve inn oppstartskapital for Sameiet Ankerhagen 1 tilsvarende 2 måneders felleskostnader.

**§ 4
SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER**

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

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

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

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

**§5
OPPGJØR**

Oppgjøret mellom partene foretas av:

EIE økonomi AS
Postboks 4110
0217 Oslo
Tlf: 22 52 01 11, Epost: oppgjor@eie.no Fax: 22 52 01 10

Det er avtalt følgende oppgjørsform:
Selger skal etter forbeholdene er stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Når garanti er stilt skal kjøper innbetale kr. 100 000,- til meglers klientkonto med 14 dagers betalingsfrist. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis selger inntil det er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til seksjonen.

Resterende del kjøpesummen, omkostninger eventuelle tilvalg og endringer skal være kreditert **eiendomsmeglers klientkonto 90530620866** innen siste virkedag før overtagelse. Alle betalinger skal merkes med **KID-kode XXXXXXXX**.

Det presiseres at oppgjøret må betales senest 2 virkedager før overtagelse slik at de står på klientkonto senest siste virkedag før overtagelse. Kjøpesummen, samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er kreditert meglerforetakets klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til seksjonen.

Dersom hele eller deler av kjøpesummen ikke er innbetalt til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av kjøpesummen frem til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto.

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

Rentene av inntestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av inntestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel

ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Det tar vanligvis 10-20 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

**§ 6
HEFTELSE**

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

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 kjøpet 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.

Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken. I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Ankerhagen, herunder knyttet til vei, vann og avløp og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/real sameier/borettslag, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, samt forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

**§ 7
TINGLYSING / SIKKERHET**

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og endringer.

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

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

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

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling/sammenføring av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før kjøpet er tinglyst må garanti iht. buofl. § 47 stilles.

**§ 8
SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT**

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

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

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

**§ 9
ENDRINGSARBEIDER, TILLEGG SARBEIDER OG TILVALG**

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovens regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3).

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, er til hinder for rasjonell fremdrift eller som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og selgers representant for tilvalg.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "**endringer**") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene.

Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for endringene, til meglers klientkonto.

Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av Endringene. Etter igangsetting vil det gis frister for Endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for Endringer kan være utgått.

Selgers forpliktelse til å stille garantier etter bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for endringene.

**§ 10
MEDLEMSSKAP I NYETABLERT EIERSEKSJONSSAMEIE OG DRIFTSFORENING**

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som Selger etablerer (heretter benevnt "**Sameiet**"). Sameiet administrerer fellesinteresser, herunder drift av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper og hans rettsetterfølgere plikter å forholde seg til Sameiets vedtekter, samt fra overtagelse å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for Sameiet. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Sameiet i konstituerende møte. Sameiet driftes for øvrig iht. eierseksjonslovens bestemmelser med tillegg av sameiets vedtekter.

Selger planlegger å etablere en driftsforening som alle eiendommene i Ankerhagen vil være forpliktet til å delta i, og som skal ha ansvar for drift og vedlikehold av felles uteområder. Selger vil i så fall tinglyse en erklæring hvor hjemmelshavere innenfor området er pliktige medlemmer i driftsforening med tilhørende kostnadsansvar.

Kjøperen er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av sameiet og driftsforeningen, og etter hvert som sameiet/foreningen får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av eierseksjonssameiet før overlevering. - Det er en forutsetning for selgers reklamasjonsansvar at sameiet har diverse avtaler om

drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet og Sameiets regning.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet, som regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige slik at vedtektene kan bli endret i perioden frem til overtakelse. Utkast til vedtektene ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

**§ 11
FREMDRIFT OG OVERTAKELSE**

Forventet ferdigstillelse er 2. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmukt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn ca. 4 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmuktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

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

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, men arbeidene skal ikke være til hinder for at hele leiligheten kan bebos.

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

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Selger varsler styret når fellesarealene er ferdigstilt. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av arbeidene skal også protokollføres. Kjøperne skal ved tilbakehold orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

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

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

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

§ 12 ETTÅRSBEFARING

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

§ 13 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelse og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Gjelder kontrakten kjøp av eiendom på festet grunn, er satsen 1 promille.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. bustadoppføringslova § 30. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakinga, med mindre Selger har påtatt seg reklamasjonsansvar for en periode utover dette.

§ 14 KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

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

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

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør iht. denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesummen.

§ 15 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger frem til overtagelse.

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

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

§ 16 AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille før overtagelse har funnet sted iht. bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Avbestilling gir selger rett til økonomisk kompensasjon iht. bustadoppføringslovas bestemmelser.

§ 17 SELGERS FORBEHOLD OG SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Igangsettelsestillatelse
2. Salg av 60% av totalverdi av leiligheten iht. prisliste.
3. Åpning av byggelån

selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 15.10.2025. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold påberopes/gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

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

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser til et annet selskap både underveis og i etterkant av overlevering, herunder omorganisering gjennom fusjon og fisjon. Alle garantier vil bli videreført.

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten samtykke fra selgeren. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. En eventuell godkjenning av salg av kontraktsposisjon vil utløse et transportgebyr på kr 50 000,-.

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha vesentlig innvirkning på forutsatt standard.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

Salgstegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Det tas et generelt forbehold om at myndighetenes saksbehandlingstid, herunder eventuelle prosessuelle steg som måtte forstyrre fremdriften, finansielle forutsetninger og leveranseavtaler. Disse forbeholdene vil også kunne føre til eventuell justering i fremdriften for overtakelse og innflytting.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/ eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

Kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger.

Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å tilby Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

I tilknytning Prosjektet vil det bli satt opp en fjernvarmesentral som vil pålegge seksjonseiere/sameiet visse forpliktelser. Fjernvarmeleverandør vil også ha behov for tilgang til eiendommen for vedlikehold og ettersyn av fjernvarmesentralen.

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

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og parkeringsplasser. Selger vil også kunne disponere fritt over usolgte parkeringsplasser, boder og annet etter overtakelse.

Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/ firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

**§ 18
BILAG**

- Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:
- Komplette salgsoppgave m/vedlegg
 - Grunnboksutskrift for eiendommen
 - Opplysninger fra kommunen og utskrift av tinglyste erklæringer
 - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
 - Kontraktstegninger
 - Budjournal

**§ 18
BILAG**

- Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:
- Komplette salgsoppgave m/vedlegg
 - Grunnboksutskrift for eiendommen
 - Opplysninger fra kommunen og utskrift av tinglyste erklæringer
 - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
 - Kontraktstegninger
 - Budjournal

**§ 19
SIGNATURER**

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:
Kjøper:

Selger:

.....

.....
Ankerhagen AS

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for

Sameiet Ankerhagen 1,

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med stiftelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ankerhagen 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 82 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Hamar 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 en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser
- annet

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

(4) 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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonssameie. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen, kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonen kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene samt at det kan bli nødvendig å ha enkelte typer anlegg på byggets fasade. Slik næringsvirksomhet kan etableres i samsvar med offentlige lover og forskrifter. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Godkjenningen fra styret skal være i samråd med retningslinjer for fasade/helhet fastsatt for Ankerhagen som Driftsforeningen har ansvaret for å følge opp.

- Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre. Oppsett av faste skilt og andre reklame/ profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenerende. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Renovasjon for boligene og næringsseksjonene ivaretas på sameiets eiendom. Hvis næringsseksjonenes avfall blir i slike mengder at de presser kapasiteten til avfallsdunkene vil næringsseksjonene være ansvarlig for de ekstrakostnadene dette kan medføre ved f.eks. ekstra tømming eller egen håndtering av avfall.

(7) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(8) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Eksklusiv rett til bruk

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene og næringsseksjonen iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

(1) Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer: Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene. Eierne/brukerne av Næringsseksjonen skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonen.

(2) Næringsseksjonen på bakkeplan skal ha midlertidig eksklusiv rett til å bruke fasade, utearealer og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen i underetasjen og 1. etasje.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Utomhus/Driftsforening

Det er etablert en felles driftsforening knyttet til fellesareal, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Ankerhagen. Ankerhagen Driftsforenings formål er å forvalte og vedlikeholde området «Ankerhagen» på Hamar. Driftsforeningen skal i tillegg drifte felles utomhusarealer, fellesrom, gjesteleiligheter og bildeling som anses som felles for Ankerhagen. Listen er ikke uttømmende.

(1) Ankerhagen består av eiendommene (.....) med tilhørende seksjoner samt eiendommer som fradeles disse eiendommene.

(2) Kostnadene forbundet med driftsforeningen inngår som en del av felleskostnadene i Sameiet Ankerhagen 1.

(3) Seksjonseierne i Sameiet Ankerhagen 1 har plikt tog rett til å være medlem av driftsforeningen. Driftsforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

(4) Boligseksjonene i Ankerhagen har i fellesskap rett til bruk av takterrasser, fellesrom, gjesteleiligheter og utendørs fellesområder og har rett til å benytte trapp, heis og andre arealer i sameiet som adkomst til alle områder som er definert som felles for Ankerhagen.

(5) Det er avsatt 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg for Ankerhagen til en bildelingsordning. Samtlige eierseksjonssameiere/andelseiere i Ankerhagen får rett til å benytte seg av bildelingsordningen og er med på å dekke kostnadene med ordningen. Garasjeanlegget er driftet som et eget tingsrettslig sameie.

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karm

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, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(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 hærverk.

(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.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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 sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Vedlikeholdsplikt av fellesområder for Ankerhagen, herunder takterrasse, fellesrom, gjesteleilighet, m.fl. skal tilfalle Ankerhagens Driftsforening.

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor.

Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen, skal eier av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonen og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

” Næringsseksjonen” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. Det tas forbehold om at det kan bli etablert flere næringsseksjoner i sameiet.

” Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

Hver av eierne av Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel, dersom dette ikke inngår i felles avtaler i driftsforeningen.
- Næringsspesifikt avfall utover normalt restavfall
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av uteområder, inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel

- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel (Avgiften kan bli fakturert direkte til Næringsseksjonen fra kommunen)
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel

Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelendersom dette ikke inngår i fells avtaler i driftsforeningen.
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder TV/bredbånd til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene. Kostnader for kollektivavtale for TV/Internett fordeles med lik andel per boligseksjon.

Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonen

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken med unntak av kostnader for forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar og andre administrative kostnader, disse skal fordeles med lik andel per seksjon. Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier.

Eiere som disponerer parkeringsplass skal betale felleskostnader slik det fremkommer av vedtektene til garasjesameiet.

7-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller

selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

8-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

(5) Styret i sameiet skal være representert i driftsforeningen og garasjesameiet.

9-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen

utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

10-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i

innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-6 Møteledelse og protokoll

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

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har boligseksjonene én stemme for hver boligseksjon de eier. Næringsseksjonen har 3 stemmer og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av

de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på

et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

- Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
-
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
-
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

10-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

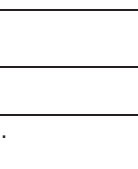
11. Forholdet til eierseksjonsloven og utbygging av Ankerhagen

11-1 Forholdet til Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11-2 Utbygging av Ankerhagen

I utbyggingsfasen er seksjonseierne er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av Ankerhagen, i tråd med Utbyggers planer. Plikten omfatter å gi nødvendige signaturer og samtykker, og ikke vedta forhold som kan påvirke utbyggingen negativt. Sameiet plikter å tillate at Utbygger uhindret kan benytte Sameiets utomhusarealer for å gjennomføre utbyggingen av Ankerhagen.

BINDENDE KJØPSTILBUD FOR ANKERHAGEN		Megler: Inger Helene Simensen			
For leilighetsnummer:		E- post: ihs@eie.no			
		Mob: 92 86 43 00			
		EIE Hamar			
Fast kjøpesum iht. prisliste: _____, - + omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave					
Se punkt om budgivning i salgsoppgave.					
For leiligheter over 50 kvm: I tillegg kjøpes __ stk. garasje plass kr. 325 000,-					
Kjøpesummen gjelder ferdigstilt bolig (og evt. garasje plass) i henhold til prislisen i komplett salgsprospekt med vedlegg.					
- Kr. 100 000,- betales i forskudd etter garantistillelse - Resterende av kjøpesummen + omkostninger betales senest innen 2 dager før overtagelse.					
Kjøpetilbud under prisantydning avslås automatisk.					
Kjøpesummen vil bli finansiert på følgende måte:					
Depositum v. 12 måneders garanti				Kr.	
Egenkapital: Egenkapitalen består av: - Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom - Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) - Annet Evt. forbehold:				Kr.	
Lån i:		Ref. & Mob.nr:		Kr.	
VIKTIG INFORMASJON: Undertegnede bekrefter å ha lest og forstått innholdet i salgsoppgaven m/vedlegg, og er klar over at kjøpetilbudet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom tilbudet aksepteres innen akseptfristen. Kjøpetilbudet er bindende til 15. oktober 2025. Selger/megler står fritt til å akseptere og evt. forkaste ethvert tilbud. Avtalen reguleres av kjøpekontrakt som det forutsettes at kjøper har gjennomgått og akseptert ved signering av kjøpsbekreftelsen. Kjøpekontrakten er basert på Bustadoppføringslova og inngås etter at bindende kjøpsavtale er inngått og forbehold er bortfalt. Kjøper plikter å signere kjøpekontrakt og fremlegge gyldig finansieringsbekreftelse på hele kjøpesummen senest 14 dager etter utsendelse. Hvis dette ikke er gjort innen fristens utløp står selger fritt til å heve avtalen. Undertegnede er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten samtykke fra selger. Selger tar forbehold om at det ikke foreligger reservasjoner eller at boligen er solgt.					
IDENTIFIKASJON		IDENTIFIKASJON			
Legg ID her		Legg ID her			
DER KJØPETILBUDET ER GITT AV TO ELLER FLERE SAMMEN: Vi gir dette hver enkelt av oss gjensidig fullmakt til å representere og binde hverandre ved endringer samt fullmakt til å motta meddelelser fra megler i kjøpsprosessen, slik at meddelelser til og fra en av oss, og også er bindende for de(n) andre budgiver(e). Det gjøres oppmerksom på at viktig informasjon og kommunikasjon i prosjektet, i all hovedsak vil foregå pr. e-post, det er derfor viktig å oppgi korrekt e-postadresse.					
Navn:		Navn:			
Personnr:		Personnr:			
Adresse:		Adresse:			
Postnr:	Poststed:	Postnr:	Poststed:		
Mob:	Tlf:	Mob:	Tlf:		
E-post:		E-post:			
Dato:	Sted:	Dato:	Sted:		
Signatur:		Signatur:			
Kjøpetilbud akseptert iht. fullmakt på vegne av selger:					
LEVERES/SENDES EIE Hamar PÅ E-POST: innlandet@eie.no ELLER VIA BANK ID PÅ WWW.EIE.NO					

Scandinavian Property Group

– en av Skandinavias ledende eiendomsutviklere

SPG er en eiendomsutvikler innenfor områdene bolig, omsorg, kontor og logistikk. Vi har cirka 7200 boliger under utvikling og har ferdigstilt cirka 4000 boliger. Selskapet ble grunnlagt i 2004, og består i dag av 25 ansatte med kontorer både i Stockholm og i Oslo.

Vi er en langsiktig eiendomsutvikler med et stort nettverk og sterke relasjoner til våre samarbeidspartnere. Langsiktighet ligger alltid til grunn for beslutningene våre og vi har alltid det mål for øye å oppnå et best mulig sluttprodukt.

«Erfaring har lært oss hvor komplekst samspillet er mellom eiendommer og menneskene som har sitt virke i og rundt dem. Selskaper som investerer i, utvikler og håndterer eiendommer har derfor et stort sosialt ansvar og en nøkkelrolle i den lokale utviklingen.»

Ankerhagen – et naturlig nært nabolag

Vi tror på å skape en harmoni mellom mennesker, arkitektur og natur. Derfor skal vi bygge med bærekraftige materialer, ta hensyn til landskapet og omgivelsene rundt oss, og samtidig legge til rette for naturlige møter mellom beboerne.

I Ankerhagen er arkitekturen gjennomtenkt, og det er lagt opp til både tilfeldige og planlagte møteplasser. Gjennom takterrasser med fantastisk utsikt, innbydende gårdsrom, og fasiliteter som fellesstue, verksted for sykler og lekerom for barn ønsker vi at Ankerhagen skal bli et prosjekt hvor folk trives, og blir boende lenge.

Vår ambisjon er å skape et attraktivt bomiljø i samspill med omgivelsene der fellesskap og tilhørighet har en verdi. Med sosial bærekraft som en viktig bærebjelke skal vi legge til rette for et mangfoldig bomiljø i form av ulike boligtyper, størrelser og mennesker i ulike livsfaser.

EIE Innlandet

EIE Innlandet består av avdeling Hamar og avdeling Ringsaker. Kontoret huser flere av Innlandets toppmeglere. Samtlige har lang erfaring i bransjen og kan vise til svært gode resultater og høy kundetilfredshet. Meglerne er fra Innlandet og har solid kunnskap om boligmarkedet her. Denne lokalkunnskapen dekker blant annet Hamar, Stange, Løten og Ringsaker.

Det er flere attraktive fordeler ved å kjøpe nybygg. Når du kjøper en bolig under oppføring må selger stille garanti for oppfyllelse av avtalen. Denne garantien skal tilsvare 5 % av vederlaget, og skal gjelde i 5 år fra overtakelsen. En bolig under oppføring er det ingen som har bodd i boligen før deg, alt er flunkende nytt. Du har 5 års reklamasjonsrett, og terskelen for hva som vil være en mangel vil normalt være lavere enn dersom du kjøper en brukt bolig. Etter du har overtatt boligen har du krav på at det gjennomføres en 1 års-befaring etter overtakelse. Her gjennomgås boligen, og du vil kunne reklamere på eventuelle feil/mangler.

Ved kjøp av en ny bolig så kan du også være med å gjøre enkelte endringer, slik at boligen blir akkurat slik du ønsker. Vær likevel oppmerksom

på at slike endringer og tilpasninger vil medføre ekstra kostnader. Når du kjøper en bolig under oppføring avtales kjøpesummen når du inngår avtalen, men du skal normalt først betale når boligen står ferdig flere år frem i tid. I denne perioden kan markedet stige, og du vil i så fall kunne være med på denne stigningen uten at du har hatt låneutgifter eller betalt noe i samme periode.

Vi vet at det å kjøpe bolig er en stor beslutning, og det å kjøpe bolig under oppføring skiller seg på noen områder fra det å kjøpe en bolig som står ferdig. Vår tilstedeværelse skal være en trygghet for deg som kunde og kjøper av prosjektet. Du finner oss i Seminargata 3, midt i Hamar sentrum.

EIE eiendomsmegling ble bransjevinner av Norsk kundebarometer 2023. Dette er tredje gang EIE topper listen i eiendomsmeglerbransjen (2023, 2021 og 2020). 6 av de store aktørene i bransjen inngår i Norsk Kundebarometer. I tillegg til å være bransjevinner, kom EIE på 20. plass på totallisten blant 159 andre bedrifter. EIE ble også bransjevinner av Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.



Ta en prat med meglerne våre!

Du er hjertelig velkommen til å ta kontakt for å avtale tid med en av oss for en hyggelig boligprat. Da kan vi finne frem til den rette leiligheten for akkurat deg og dine behov.



Inger Helene Simensen

E-post: ihs@eie.no Tlf: 928 64 300



Ingrid Bøhmer

E-post: ibo@eie.no Tlf: 974 11 770



Kristin Berget

E-post: kbe@eie.no Tlf: 478 19 758

Anker
_hagen

white

EIE eiendomsmegling

SPG