

# STÅL VERKET PARK















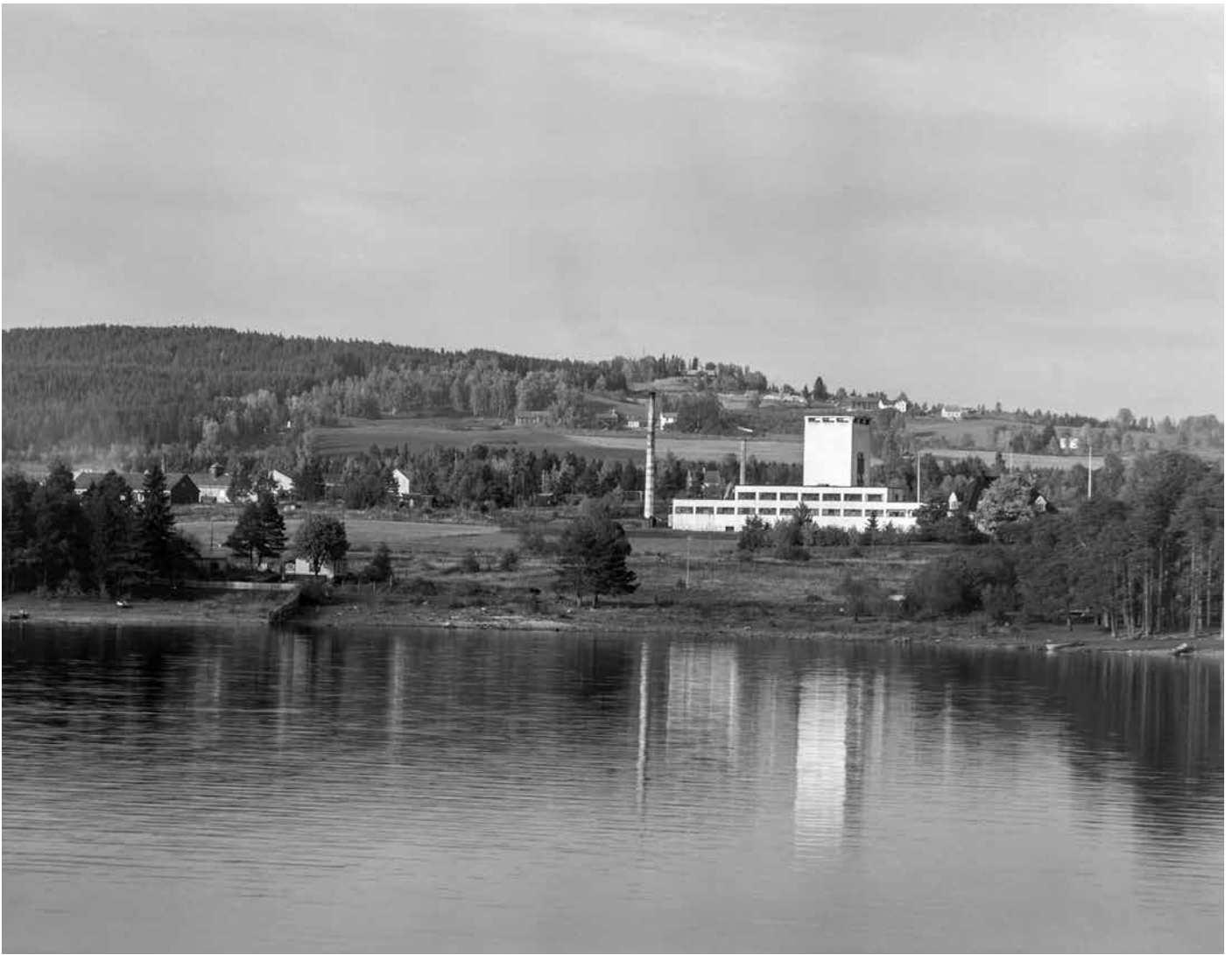


## Innhold

Stålverket Park. Nytt liv på historisk grunn	7
Mer enn et navn	9
Bokkvaliteter for fremtiden	10
Ikke sentrum, men...	13
80 leiligheter fra 44 til 124 kvm	14
De litt mer unike sidene av saken	15
Utomhusplan	17
Hus 1 – Etasjeplan/Leilighetsplan	18
Hus 2 – Etasjeplan/Leilighetsplan	24
Hus 3 – Etasjeplan/Leilighetsplan	40
Informasjon om boligen	68
Leveransebeskrivelse	75
Smart å bo i borettslag	78
Generell informasjon	<b>Baksiden</b>







# Stålverket Park.

---

## Nytt liv på historisk grunn.

---

Året var 1919. Europa skulle gjenoppbygges etter en ødeleggende verdenskrig. I Norge skal det bygges jernbane som aldri tidligere. Jernbaneskiner til Norge. Armeringsjern og stålbjelker til Europa. Ikke rart de var optimister, investorene bak det nyetablerte Hamar Stålverk. Bygninger ble reist, maskiner ble innkjøpt, og det ble lagt opp til en årsproduksjon på mer enn 10.000 tonn. Likevel var hele eventyret ute før det i det hele

tatt hadde startet. Man skyldte på konjunkturer, man skyldte på vidløftige og urealistiske planer. Stålverket ble uansett aldri mer enn en drøm – og noen bygninger som etter hvert fant annen anvendelse. Hovedbygningen står der fremdeles, kanskje mest på trass. Snart skal den få selskap av Stålverket Park, tre leilighetsbygg med til sammen 80 leiligheter, i et borettslag som skal bli Hamars mest moderne og fremtidsrettede.







# Mer enn et navn

Stålverket Park er ikke bare et navn. Det er den konkrete beskrivelsen av hva vi planlegger å skape mellom de tre blokkene som vil utgjøre Hamars mest moderne og fremtidsrettede borettslag. På hele to dekar skal vi anlegge en frodig park med gressplener, gangstier og sosiale møteplasser. Her skal vi legge ut parseller for egen dyrking av frukt og grønnsaker, og legge til rette for et unikt naboskap og et blomstrende bomiljø.

Midt i parken kommer et felleshus, eller en stor utebod, om du vil. Her blir det mulig å mekke sykkel, smøre ski eller bare møtes til en kaffe i sola under pergolataket.





## Bokvaliteter for fremtiden

Vi som bygger boliger for folk flest har mange hensyn å ta. Med Stålverket Park har vi forsøkt å heve blikket og se et stykke inn i fremtiden. Og vi har spurt oss selv: hva må til for at det vi bygger i dag skal oppfattes som funksjonelt og moderne også om ti eller tyve år?

Vi tror mye handler om sunn fornuft. Mange av de som skal bo i Stålverket Park vil flytte fra enebolig til leilighet. De vil fortsatt ønske seg garasje, gode uteplasser til hygge og rekreasjon, kanskje en kjøkkenhage, og ikke minst lagerplass til sykkelen, skiene, kajakken og vinterdekkene. Alt dette vil man få i Stålverket Park.





På samme måte vil flere komme til å bruke sykkel, spesielt elsykkel i fremtiden. Og elbiler. Det betyr behov for oppstillingsplasser og lademuligheter.

Poenget er at de som flytter hit fra en enebolig ikke skal behøve å savne bokvaliteter de har vent seg til. Og at de som flytter hit

fra en annen leilighet skal oppleve et tydelig løft. Målet er at det skal være mulig for alle å bli boende lenge, kanskje livet ut, i Stålverket Park.

Det må vel være sunn fornuft?







## Ikke sentrum, men sentralt nok for de fleste

Stålverkstomta ligger på Martodden, et attraktivt område i stor utvikling. Flere store boligprosjekter er allerede ferdigstilt i nabolaget, blant annet OBOS-prosjektet Strandveien, som for lengst er utsolgt.

Fra Stålverket Park får du kort vei til det aller meste. Skole, barnehage og dagligvarebutikk ligger rett i nærheten.

Og Maxi Storsenter er bare et drøyt steinkast unna. Bussen stopper et par hundre meter unna, og bruker ti minutter til sentrum. Eller du kan sykle på et kvarter.

Du kan dyppe tærne i Mjøsa etter ti minutter til fots, og litt lenger unna ligger Furuberget og venter med turstier og lysløyper.

Nærmeste nabo er kulturhuset Sagbladfabrikken, med ulike kulturaktiviteter året rundt.

Den lokale idrettsklubben er Storhamar med hockey, håndball og fotball, og hjemmekampene spilles på den andre siden av jernbanelinja.

## Hvem skal bo i Stålverket Park?

Det korte svaret er ”hvem som helst”. Stålverket Park blir et moderne borettslag med leiligheter i ulike størrelser, og vi håper på en god miks av unge og eldre, enslige og barnefamilier. Det litt lengre svaret er at vi tror Stålverket Park vil passe best for folk som ønsker å investere litt tid og innsats i sitt eget bomiljø, som ser verdien i å dele og gleden av å være en del av noe større.



## 80 leiligheter fra 44 til 124 kvm

Leilighetene i Stålverket Park blir fordelt på tre bygg. Første byggetrinn har 33 leiligheter over seks etasjer. Byggetrinn 2 har 28 leiligheter fordelt på fem etasjer. Nå kommer byggetrinn 3 som består av 19 leiligheter fordelt på fire etasjer. De fleste leilighetene blir gjennomgående og får romslige, solrike balkonger. Vannbåren varme og balansert ventilasjon sikrer godt innneklima og høy komfort året rundt. Leilighetene får god standard, lyse overflater, og det blir parkering i felles garasjekjeller med heis til hver etasje.





## De litt mer unike sidene av saken

Vi har allerede sagt at vi bygger med sunn fornuft for en ny tid. Det innebærer blant annet at beboerne får tilgang på en rekke fellestilbud som vil gjøre Stålverket Park til et unikt borettslag.

- Parsellhager
- Lekeapparater
- Ladeplasser for elsykkel
- Smøreplass for ski i felleshuset
- Felles hus med pergola
- Grillplass
- Kajakkoppbevaring
- Elbil gjesteparkering med lademulighet
- «Mekkeplass» for sykkel
- Felles tilhenger







# Utomhusplan









# Hus 1

Hus 1 består av  
33 leiligheter  
over 6 etasjer.



## ETASJEPLAN: 1. BOLIGETASJE

# Hus 1



## ETASJEPLAN: 3. BOLIGETASJE



Alternativ løsning for  
leilighet 2001, 3001, 4001  
og 5001.



2-roms



3-roms



4-roms



5-roms

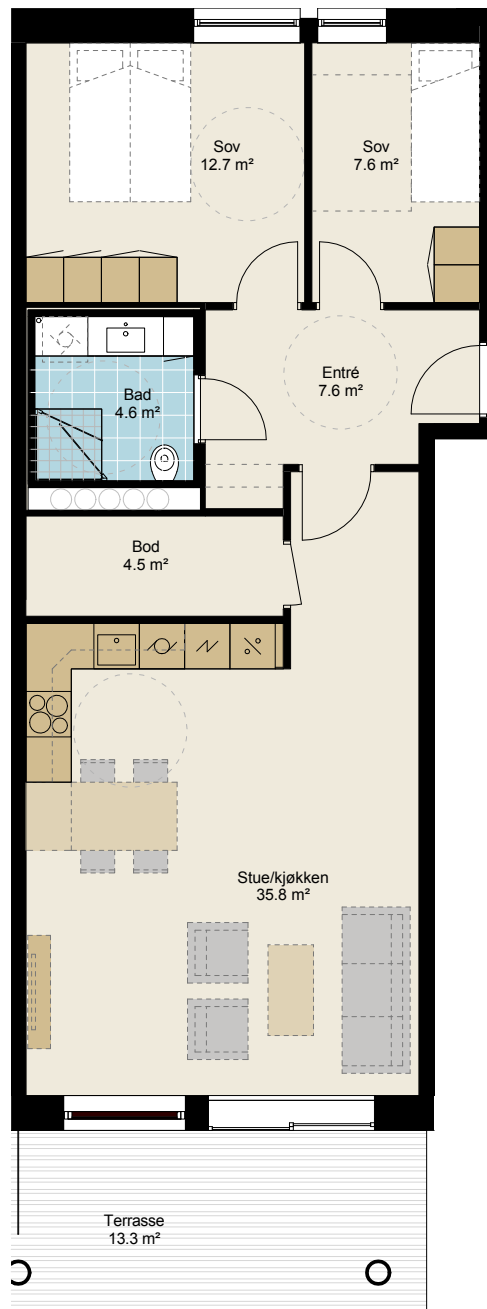


3-roms

# LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 76 kvm

Leilighet:	1003
Bra:	76 kvm
P-rom:	70 kvm
Balkong:	13 kvm
Etasje:	1



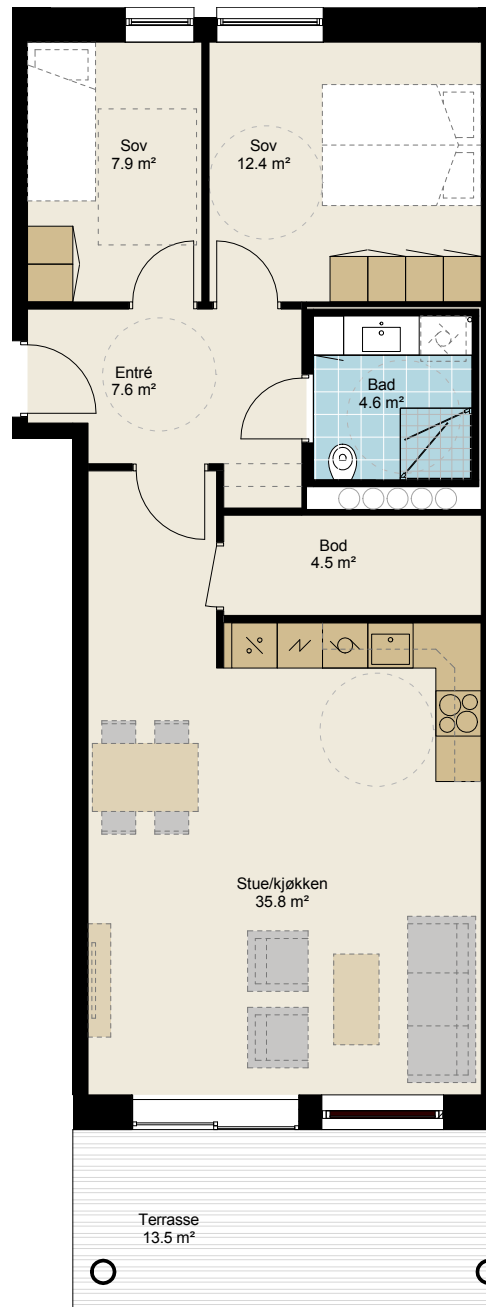
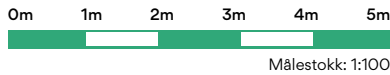
Målestokk: 1:100

3-roms

## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms – 76 kvm

Leilighet: 1004  
Bra: 76 kvm  
P-rom: 70 kvm  
Terrasse: 13 kvm  
Etasje: 1











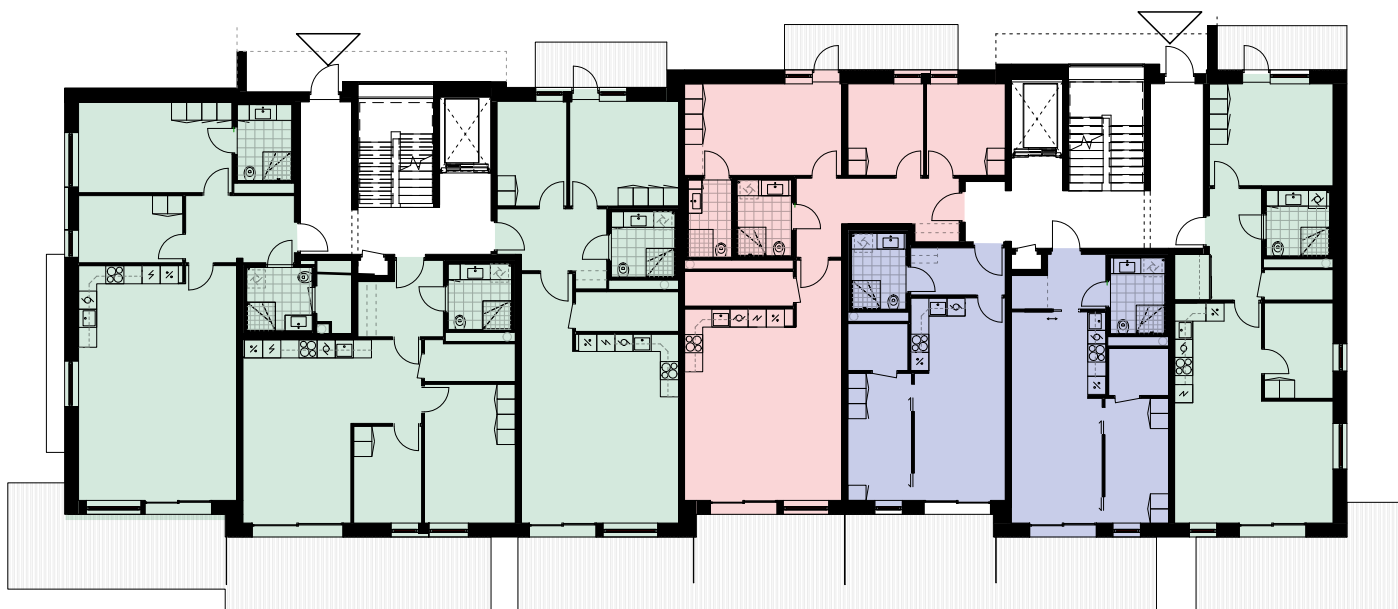


## Hus 2

Hus 2 består av  
28 leiligheter  
over 5 etasjer.



## ETASJEPLAN: 1. BOLIGETASJE

Hus 2

2-roms



3-roms



4-roms

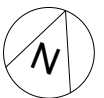


5-roms



## ETASJEPLAN: 2. OG 3. BOLIGETASJE

# Hus 2



2-roms



3-roms



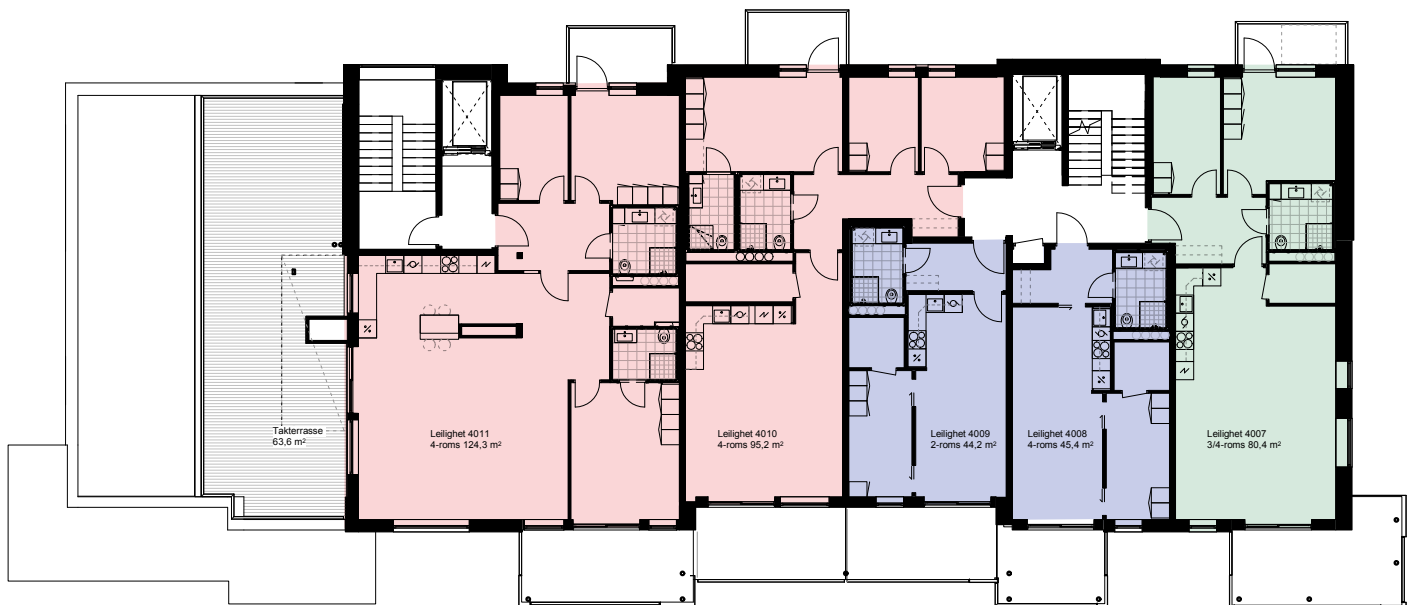
4-roms



5-roms

## ETASJEPLAN: 4. BOLIGETASJE

# Hus 2



2-roms



3-roms



4-roms

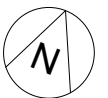
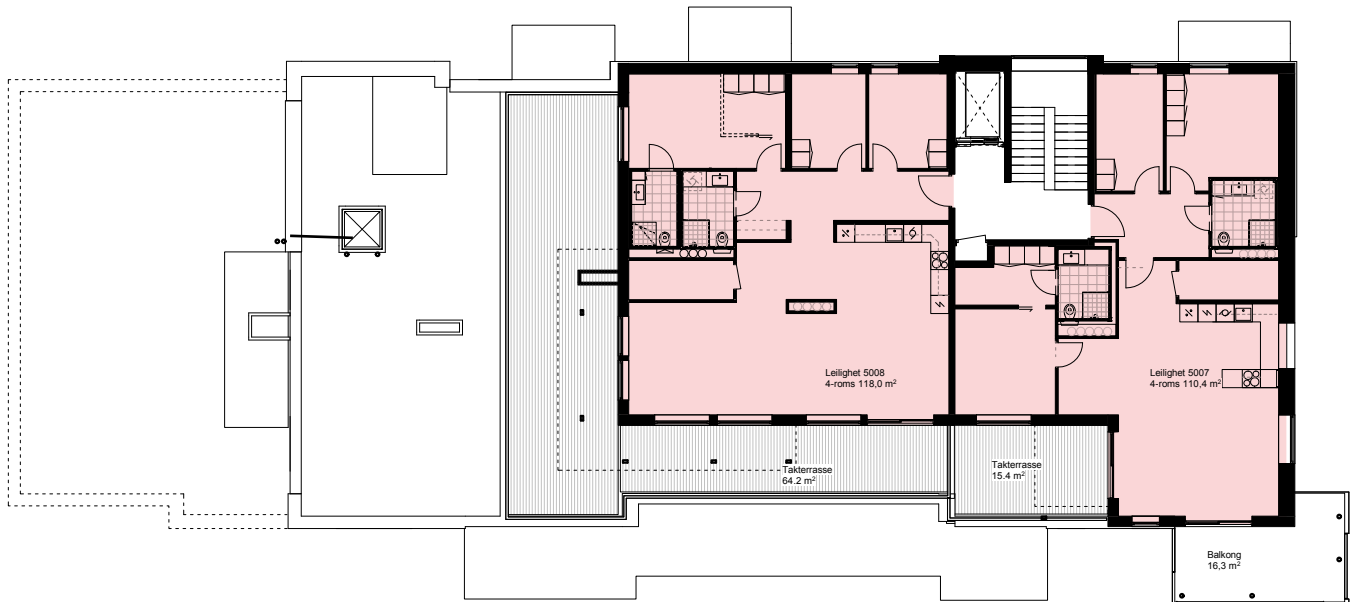


5-roms



## ETASJEPLAN: 5. BOLIGETASJE

# Hus 2



2-roms



3-roms



4-roms



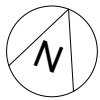
5-roms

4-roms

## LEILIGHETSPLAN

## 4-roms – 95 kvm

Leilighet: 1010  
Bra: 95 kvm  
P-rom: 88 kvm  
Terrasse: 16 + 8 kvm  
Etasje: 1



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100

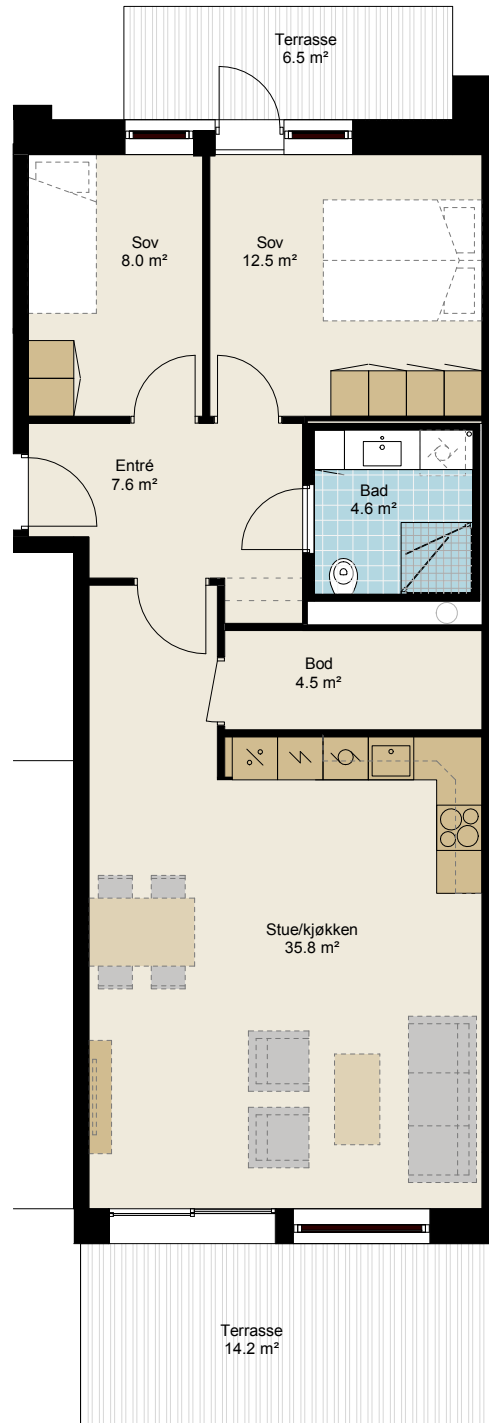




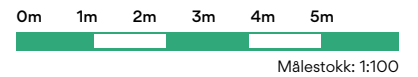
3-roms

# LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 76 kvm



Leilighet:	1011
Bra:	76 kvm
P-rom:	70 kvm
Balkong:	14 + 6 kvm
Etasje:	1



3-roms

## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms – 88 kvm

Leilighet: 1013  
Bra: 88 kvm  
P-rom: 83 kvm  
balkong: 19 kvm  
Etasje: 1



0m 1m 2m 3m 4m 5m  
Målestokk: 1:100

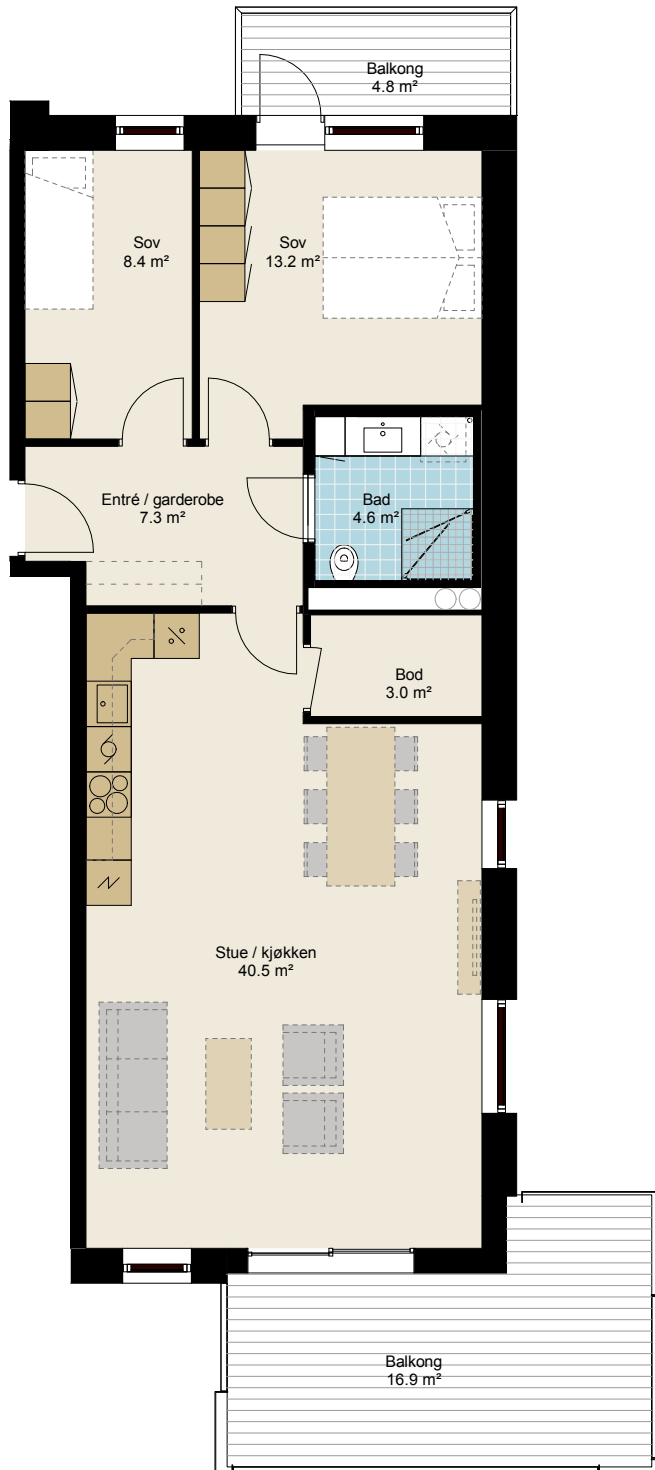




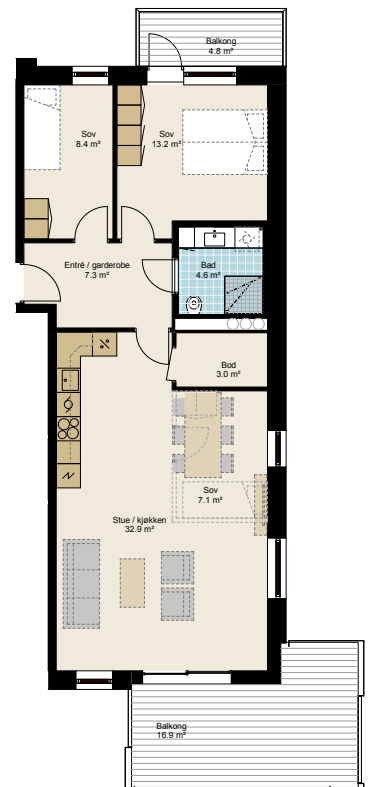
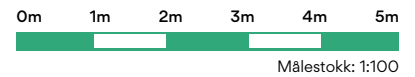
3-roms

# LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 80 kvm



Leilighet:	2007
Bra:	80 kvm
P-rom:	76 kvm
Balkong:	16 + 4 kvm
Etasje:	2 - 4



Alternativ løsning for leilighet 2007, 3007 og 4007 med ekstra soverom.

4-roms

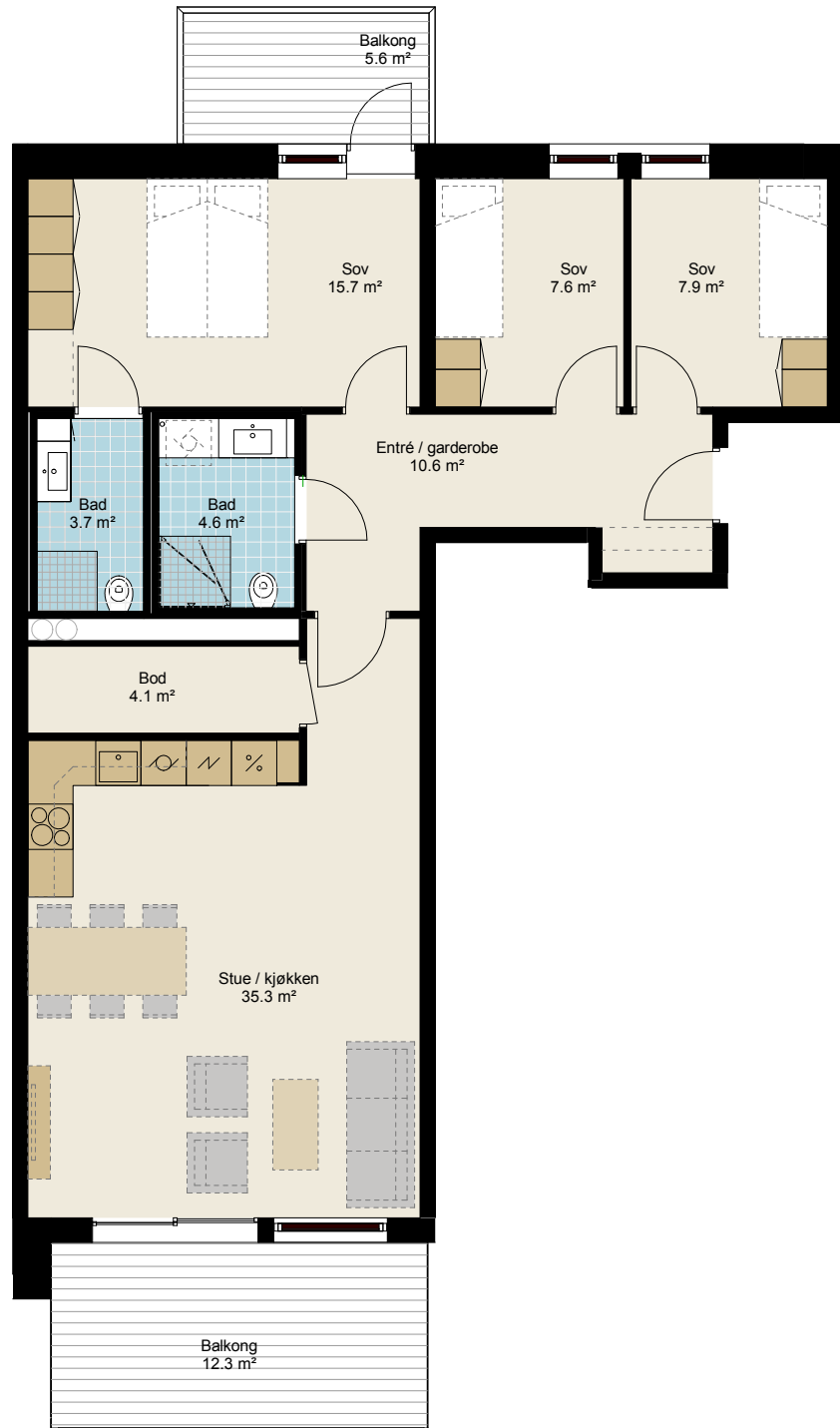
## LEILIGHETSPLAN

## 4-roms – 95 kvm

Leilighet: 2010, 4010  
Bra: 95 kvm  
P-rom: 88 kvm  
Balkong: 12 + 5 kvm  
Etasje: 2 – 4



0m 1m 2m 3m 4m 5m  
Målestokk: 1:100



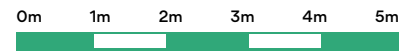
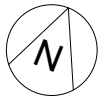
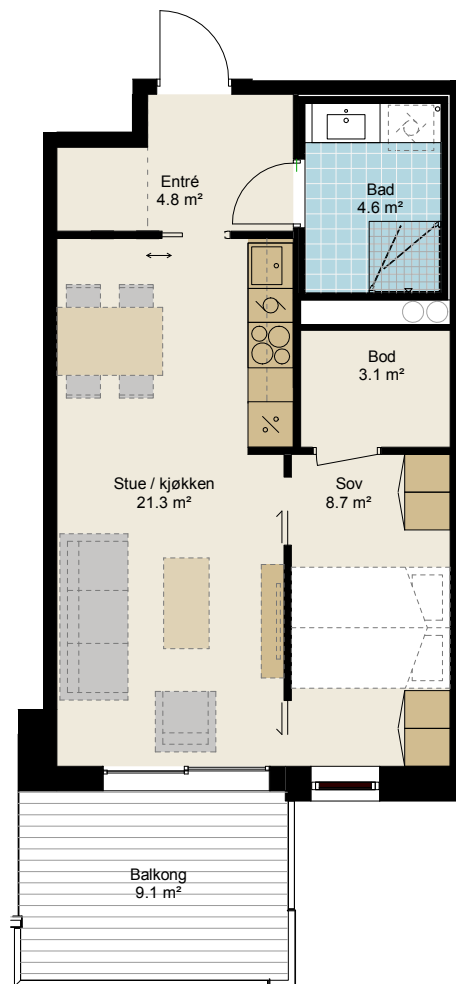


2-roms

# LEILIGHETSPLAN

## 2-roms - 45 kvm

Leilighet: 3008  
Bra: 45 kvm  
P-rom: 40 kvm  
Balkong: 9 kvm  
Etasje: 2 - 4



Målestokk: 1:100

4-roms

## LEILIGHETSPLAN

## 4-roms - 124 kvm

Leilighet: 4011  
 Bra: 124 kvm  
 P-rom: 118 kvm  
 Balkong: 51 + 14 + 5 kvm  
 Etasje: 4



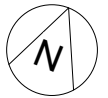


4-roms

## LEILIGHETSPLAN

## 4-roms – 110 kvm

Leilighet: 5007  
Bra: 110 kvm  
P-rom: 103 kvm  
Terrasse: 15 + 16 kvm  
Etasje: 5



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100

4-roms

## LEILIGHETSPLAN

## 4-roms – 118 kvm

Leilighet:	5008
Bra:	118 kvm
P-rom:	111 kvm
Balkong:	64 kvm
Etasje:	5



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100











## Hus 3

Hus 3 består av  
19 leiligheter  
over 4 etasjer.





## ETASJEPLAN: 1. BOLIGETASJE

# Hus 3



2-roms



3-roms



4-roms



5-roms

## ETASJEPLAN: 2. BOLIGETASJE

# Hus 3



2-roms



3-roms



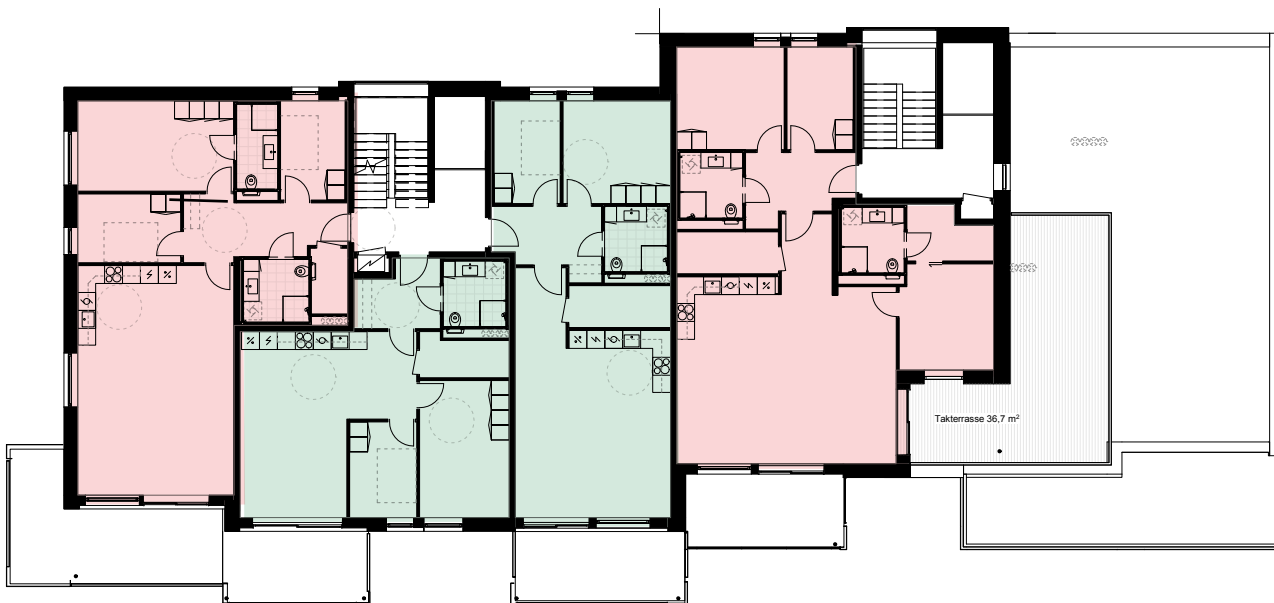
4-roms



5-roms

## ETASJEPLAN: 3. BOLIGETASJE

# Hus 3



2-roms



3-roms



4-roms

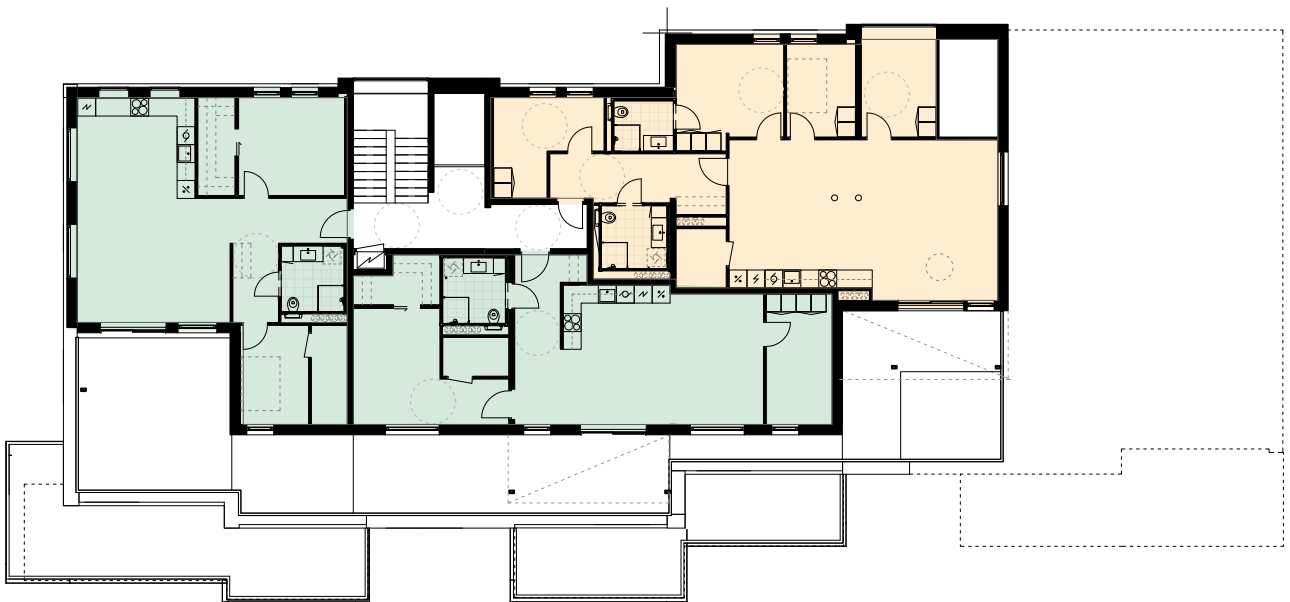


5-roms



## ETASJEPLAN: 4. BOLIGETASJE

# Hus 3



2-roms



3-roms



4-roms



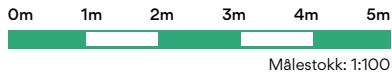
5-roms

## 3-roms

## LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 88 kvm

Leilighet:	1014
Bra:	88 kvm
P-rom:	79 kvm
Terrasse:	25 kvm
Etasje:	1

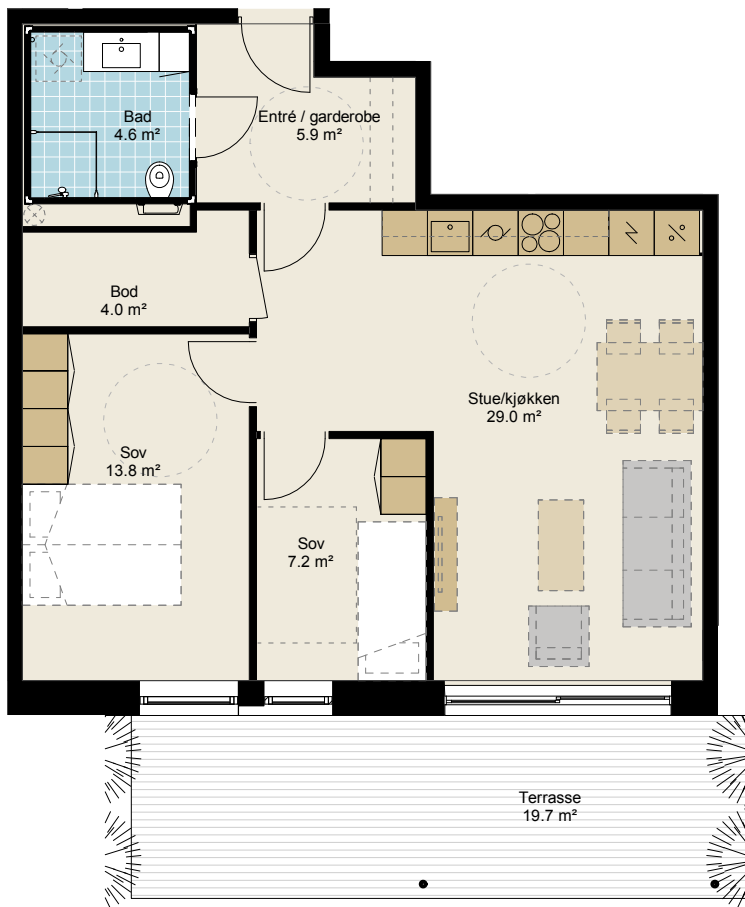


3-roms

# LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 68 kvm

Leilighet:	1015
Bra:	68 kvm
P-rom:	62 kvm
Terrasse:	19 kvm
Etasje:	1



Målestokk: 1:100

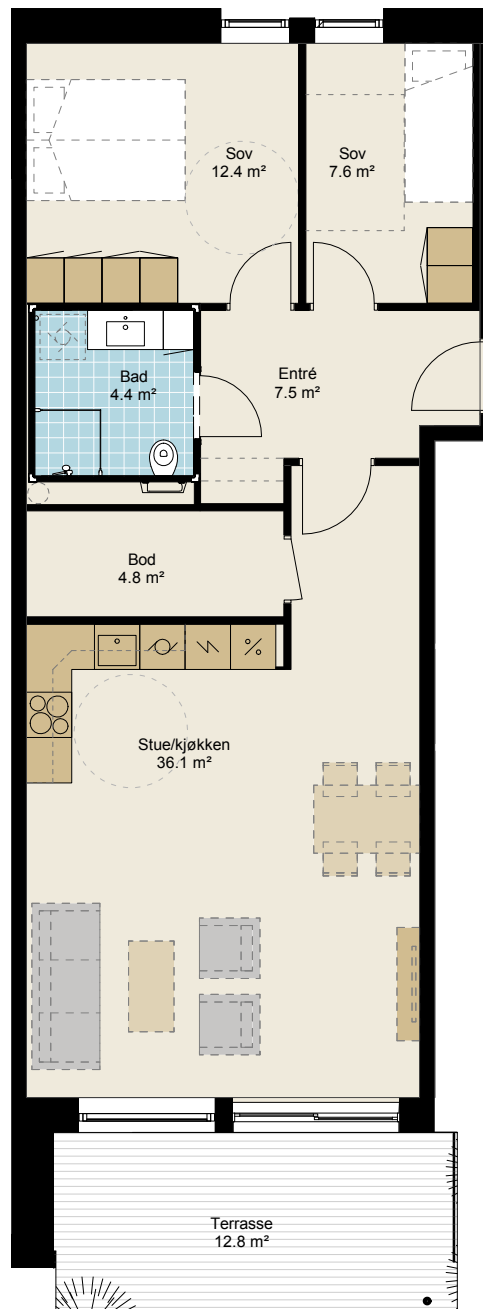
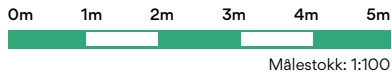


3-roms

## LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 76 kvm

Leilighet: 1016  
Bra: 76 kvm  
P-rom: 70 kvm  
Terrasse: 13 kvm  
Etasje: 1

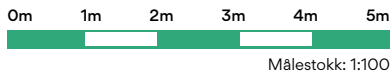


3-roms

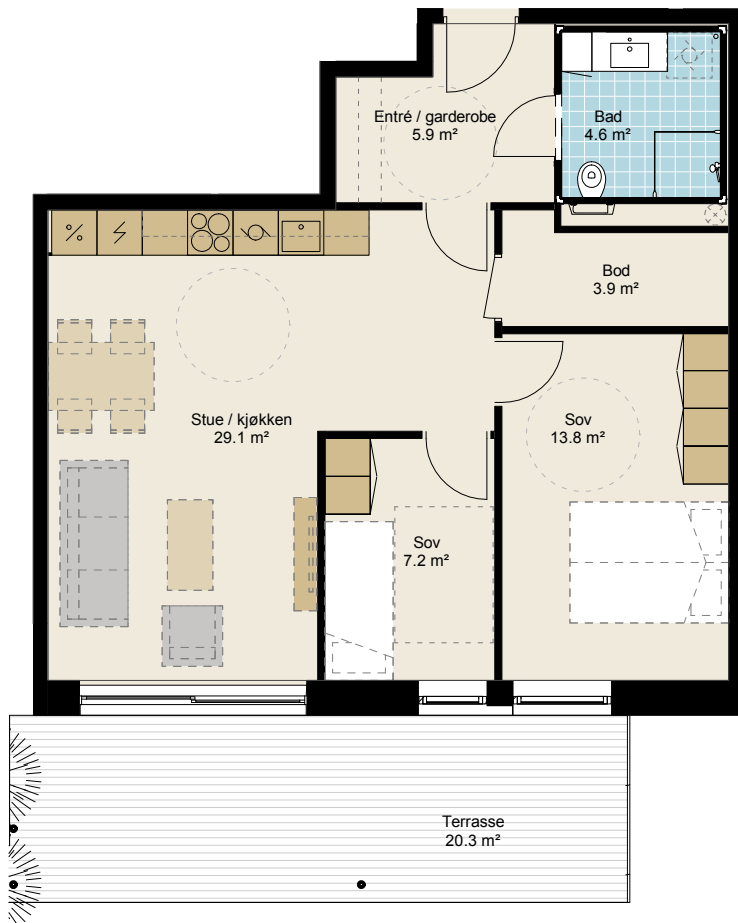
# LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 68 kvm

Leilighet:	1018
Bra:	68 kvm
P-rom:	62 kvm
Terrasse:	20 kvm
Etasje:	1



Målestokk: 1:100

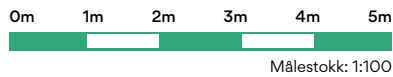


3-roms

## LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 88 kvm

Leilighet:	1019
Bra:	88 kvm
P-rom:	79 kvm
Terrasse:	22 kvm
Etasje:	1



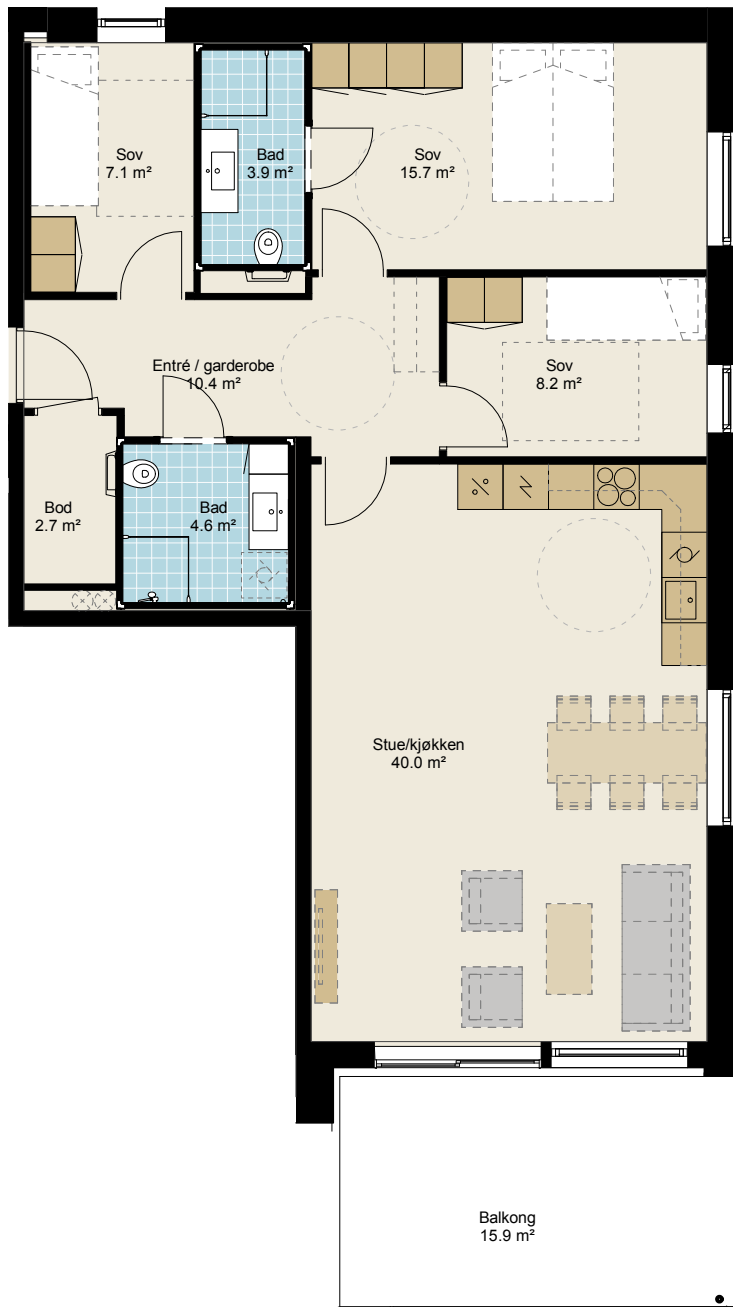


4-roms

# LEILIGHETSPLAN

## 4-roms – 98 kvm

Leilighet:	2014
Bra:	98 kvm
P-rom:	94 kvm
Balkong:	16 kvm
Etasje:	2



Målestokk: 1:100

3-roms

## LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 68 kvm

Leilighet:	2015
Bra:	68 kvm
P-rom:	62 kvm
Terrasse:	13 kvm
Etasje:	2



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100

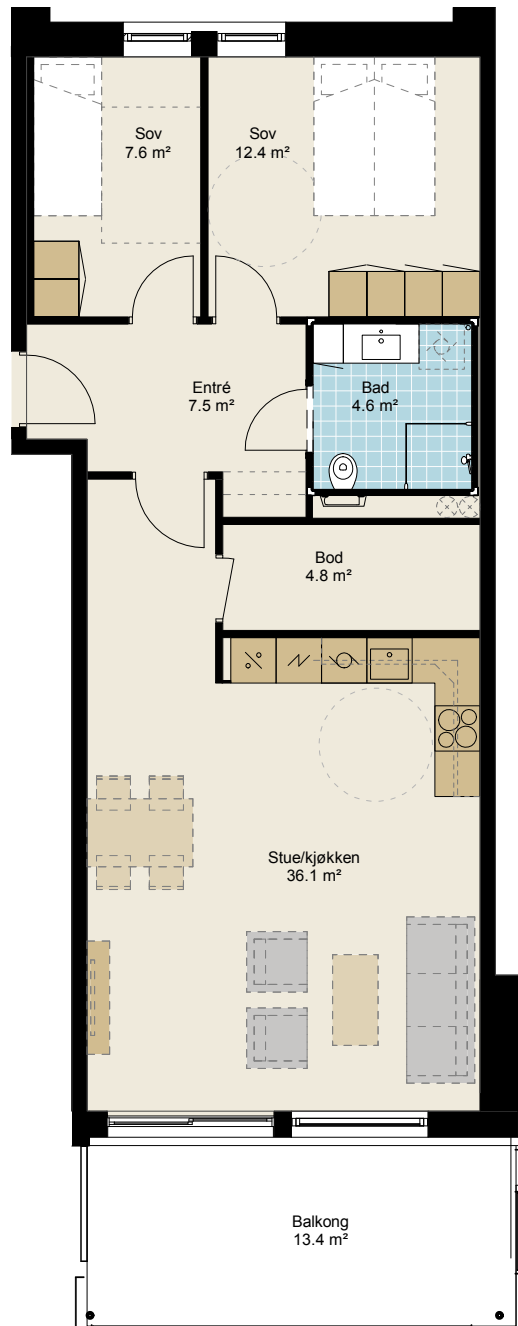


3-roms

# LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 76 kvm

Leilighet: 2017  
Bra: 76 kvm  
P-rom: 70 kvm  
Terrasse: 13 kvm  
Etasje: 2



0m 1m 2m 3m 4m 5m

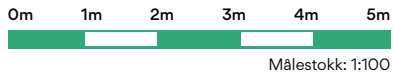
Målestokk: 1:100

4-roms

## LEILIGHETSPLAN

## 4-roms – 98 kvm

Leilighet:	2019
Bra:	98 kvm
P-rom:	94 kvm
Terrasse:	22 kvm
Etasje:	2





4-roms

# LEILIGHETSPLAN

## 4-roms - 112 kvm

Leilighet:	3014
Bra:	112 kvm
P-rom:	106 kvm
Balkong/takterrasse:	12 kvm + 36 kvm
Etasje:	3



3-roms

## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms – 68 kvm

Leilighet:	3016
Bra:	68 kvm
P-rom:	62 kvm
Balkong:	11 kvm
Etasje:	3



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100



5-roms

# LEILIGHETSPLAN

## 5-roms – 112 kvm

Leilighet:	4012
Bra:	112 kvm
P-rom:	106 kvm
Balkong:	26 kvm
Etasje:	4



3-roms

## LEILIGHETSPLAN

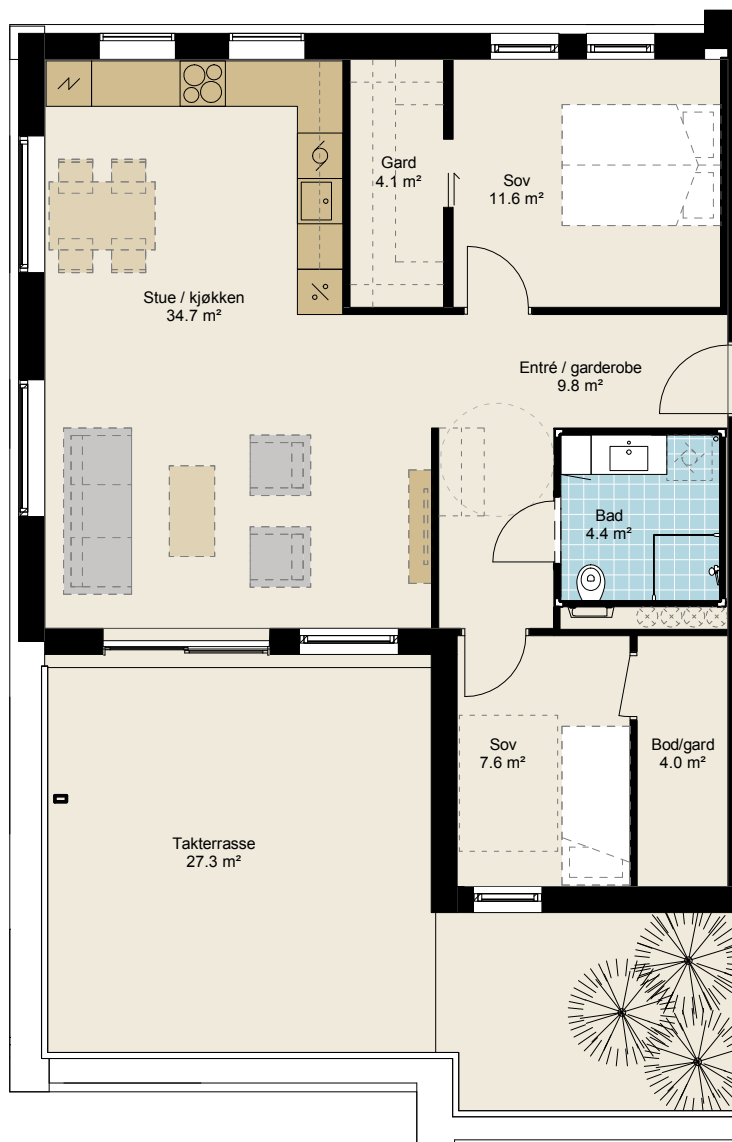
# 3-roms – 81 kvm

Leilighet:	4014
Bra:	81 kvm
P-rom:	75 kvm
Balkong:	27 kvm
Etasje:	4



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100







# Finansiering

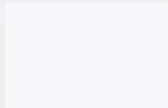
Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

**Med OBOS Nyboliglån får du:**

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig.

Les mer og søk om finansiering på [obosbanken.no](https://obosbanken.no)







Takterasse fra leilighet 4011.





# Informasjon om boligen

## SALG AV PROSJEKT

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad med mer).

## EIENDOMMEN

Parsell av gnr 1 bnr 1761 i Hamar. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

## REGULERING/OFFENTLIGE FORHOLD

Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på ansvarlig meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

## KOMMUNALE PLANER

Eiendommen er hovedsakelig regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på ansvarlig meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

## HJEMMELSHAVER

Hjemmelshaver til den fremtidige parsellen av gnr 1 bnr 1761 er Veidekke ASA.

## TOMT OG GRUNNAREAL

Ca 8.600 kvm eiet tomt.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere borettslag. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte borettslag i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil organisering er besluttet og oppmålingsforretning er gjennomført.

## TOTALPRISEN

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd. Fellesgjelden er finansiert

av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

## BETALINGSBETINGELSER

Kr. 100.000,- betales ved kontraktsinngåelse. Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av totalprisen fratrukket de innbetalte Kr. 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

## KJØPERS MISLIGHOLD

Ved forsinket betaling av deloppgjør/sluttoppgjør/endrings- eller tilleggsarbeider har Selger, jf. bufl. § 55, rett til å:

- kreve at Kjøper betaler renter og erstatning for rentetap, jf. bufl. § 59
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jf. bufl. § 56
- heve avtalen og kreve erstatning, jf. bufl. §§ 57 og 58.

## PRISANTYDNING/OMKOSTNINGER

Gebyr for tinglysning av borettr kr 430,-  
Gebyr for tinglysning av andel kr 430,-  
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse kr 430,-  
Gebyr pantattest kr 172,-  
Utskriftgebyr kr 28,-



Andelskapital til borettslaget kr 5 000,-  
Dokumentavgift andel tomteverdi kr 5.909,-  
Omkostninger totalt kr 12.399,- som innbetales sammen med kjøpesum til overtagelse.  
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.  
Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS org nr. 977 040 949

#### **BUSTADOPPFØRINGSLOVA/GARANTIER**

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti for sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3% av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Buofl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE**

Rammetillatelse er gitt.

Det er prosjektert og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, TEK 17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidpunktet.

#### **ENERGIATTEST**

Det er utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift av 2017, TEK 17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori C. Det tas forbehold for at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye vindusflate.

#### **LIKNINGSVERDI**

Likningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisen og primærboliger og 84 prosent for sekundærboliger. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmeter satser. For beregning av likningsverdi, gå inn på: [www.skatteetaten.no/no/selvbetjening/kalkulator/Boligkalkulator/](http://www.skatteetaten.no/no/selvbetjening/kalkulator/Boligkalkulator/)

#### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatt faktureres borettslaget og er inkludert i felleskostnadene.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

#### **FELLESBJELD - FELLESKOSTNADER**

Fellesgjelden utgjør inntil 60 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom 1 lån som borettslaget har søkt om på 60 % av totalpris. Det er avdragsfritt i 5 år og nedbetales deretter over 35 år. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

#### **KAPITALKOSTNADER**

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene vist i prislister er beregnet med den gjeldende rentesats mars 2019. Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men

som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

#### **DRIFTSKOSTNADER**

er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), grunnpakke TV og internett, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget.

Oppvarming, strøm og eget varmt vann kommer i tillegg iht. målt forbruk.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om.

Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Se prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

#### **IN-ORDNING**

IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld). Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet.

Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader

kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld. Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60.000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov, og for å begrense risikoen for tap pga mislighold av felleskostnadene, er det for enkelte av boligene stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtagelse av boligen. Dette betyr at det for disse boligene vil være et krav til egenkapital utover 40 % av totalprisen.

Egenkapitalen som betales utover 40% skal i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld og dermed felleskostnadene.”

Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

#### **SKATTEFRADRAG FOR KAPITALKOSTNADER**

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22% etter gjeldende regler. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

#### **AREALOPPGAVER**

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter.

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.

#### UTLEIE

Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kap. 5, I og II. Boligene har bare én boenhet, og ingen utleiedel.

#### GARASJEPLASS

Det bygges et underjordisk garasjeanlegg under bygg 1 og 2 samt et eget underjordisk garasjeanlegg under bygg 3. 11 leiligheter får egen utvendig parkeringsplass i stede for plass i garasjekjeller. Resterende leiligheter får plass i garasjekjeller som vist i prislisten i form av bruksrett knyttet til boligen. Bruksretten til parkeringsplassen kan kun selges sammen med boligen med mindre Borettslaget bestemmer annet. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i Borettslagets vedtekter.

#### TILVALG/ENDRINGER

Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøper vil bli underrettet om dette.

Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9.

Det er ikke mulighet for tilvalg for resterende leiligheter i byggetrinn 1 samt for baderom i byggetrinn 2. Tidsperioden for resterende tilvalg for byggetrinn 2 samt tilvalg for byggetrinn 3 vil reguleres i forhold til bygging.

#### VIDERESALG

Med selgers samtykke kan kjøper videreselge sin kontrakt før

overtagelse av boligen har funnet sted. Det er satt bestemte vilkår for videresalg (salg av kontraktsposisjon) og oppgjøret for dette.

Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. mva. Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke vil foretas før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper.

Det gis ikke samtykke til videresalg senere enn 1 – én - måned før overtagelse. Ny kjøper må godkjennes av Raubekkgata eiendom AS. Transportkontrakt må være selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Transport av garantier til ny kjøper krever samtykke fra garantist. Eventuelle gebyrer for en slik transport dekkes av kjøper.

#### OVERTAGELSE

Byggetrinn 1 skal stå ferdig i perioden 01.12.19 - 01.03.20.  
Byggetrinn 2 skal stå ferdig i perioden 01.06.20 - 01.09.20.  
Byggetrinn 3 antas ferdig vinteren 2020 - 2021.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstilling for byggetrinn 3. Planlagt overtagelsesperiode er 3 mnd. Varsles ved vedtak om byggestart. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jfr. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse. Kjøper kan ikke motsette seg at overtagelse skjer tidligere enn vinteren 2021 forutsatt at varslingsfristene er overholdt.

#### SPESIELLE BESTEMMELSER

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS-tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder:

”Dersom kjøper benytter sin OBOS-ansiennitet ved kjøp av bolig, vil ansienniteten midlertidig ”nullstilles” fra kjøpstidspunktet og til 12 måneder etter at boligen er ferdigstilt. Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.”

## HEFTELSE

Følgende heftelser/servitutter er tinglyst på eiendommen:  
1947/101207-1/11 Rettigheter iflg. skjøte  
Bestemmelse om vann/kloakkledning med flere bestemmelser.  
1949/100563-1/11 Rettigheter iflg. skjøte  
Bestemmelse om vann/kloakkledning med flere bestemmelser.  
Megler har innhentet heftelser/servitutter som oppbevares på meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

## BORETT

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse boret. Boretten gir kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Selger har 2 års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

## FORBEHOLD

Det er ingen forbehold i kontrakten for byggetrinn 1 og 2. For byggetrinn 3 gjelder følgende: Det skal ikke tas forbehold for en periode på mer enn 8 måneder fra salgsstart.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:  
1. Det tas forbehold om at selger får igangsettingstillatelse. Det tas forbehold om at det blir solgt boliger som i samlet verdi utgjør minst 50.% av totalverdien. Totalverdien utgjør iflg. prisliste av 12.03.19 kr 89.200.000,-. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.  
2. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.  
Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 25.12.19. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbeholdet 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. Beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter.

Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og lignende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt megler.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

Det tas forbehold om at selger kan bestemme endelig utforming av fellesareal. Selger har videre rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse, herunder å selge for eksempel ekstra bod og parkeringsplasser til seksjonseiere.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom den endelige leveransebeskrivelsen og tegninger i prospektet/internettsiden er det den endelige leveransebeskrivelsen i den endelige kjøpekontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen.

Alle perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer



som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Eksempel på slike endringer kan være nødvendige innkassinger av teknisk anlegg. Det tas forbehold om å foreta endringer av standard og utførelse, herunder eventuelt endringer i boligens areal, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer av leveransen.

Utomhusplan i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et nøyaktig kart, men en illustrasjonsskisse for felles utearealers planlagte opparbeidelse. Det tas forbehold om evt. trykkfeil i salgsdokumentene.

Det tas videre forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

#### **FRAMDRIFT**

Byggetrinn 1: Bygging er i gang, boligene ferdigstilles i perioden 01.12.19 - 01.03.20.

Byggetrinn 2: Bygging er i gang, boligene ferdigstilles i perioden 01.06.20 - 01.09.20.

Byggetrinn 3: Selger tar sikte på å ferdigstille boligen årsskiftet 2020/2021, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 16 innen fristen, skal Selger fastsette en Overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder.

Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 16 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden.

Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden 01.01.21 - 01.04.21 som Overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden.

Overtakelsesdato og Overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontraktens pkt. 14.2.

#### **1-ÅRSBEFARING**

Selger skal innkalle til besiktigelse av boligen om lag ett år etter overtagelsen. Selger skal føre portokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til bufl. § 16. For borettslagets fellesarealer vil Selger innkalle borettslagets styre til tilsvarende befaring.

#### **AVBESTILLING**

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører at kjøper skal betale et avbestillingsgebyr på kr. 100.000,-. Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

#### **SALG AV KONTRAKTSPOSISJON**

Med selgers samtykke kan kjøper videreselge sin kontrakt før overtagelse av boligen har funnet sted. Det er satt bestemte vilkår for videresalget (salg av kontraktsposisjon) og oppgjøret for dette. Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,-.

Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke vil foretas før hjemmel til andel er overført ny kjøper og eiendommen er overskjøtet til borettslaget. Det gis ikke samtykke til videresalg senere enn 1 –en-måned før overtagelse.

### FORSINKELSE

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten:

- Salgsoppgave
- Kontraktstegning
- Leveransebeskrivelse datert 06.04.18
- Utkast til driftsbudsjett datert 06.04.18
- Reguleringsplan og bestemmelser, datert 12.10.17
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift datert 16.10.18
- Prisliste for trinn 1, 2 og 3.
- Informasjon om skjeggkre
- Bustadoppføringslova.

### SALGSOPPGAVE

Salgsoppgaven er opprettet 12.03.19 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

### LEV VEL MED OBOS

Boligene vil bli organisert som et borettslag med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at borettslaget får en trygg og sikker drift. Som andelseier i et borettslag, vil kjøper bli andelseier i eiendommen med tilhørende borettsrett til bruk av sin leilighet.

Andelseierene får felles bruksrett til borettslagets fellesareal.

### ANSVARLIG OG UTFØRENDE EIENDOMSMEGLER

Ansvarlig eiendomsmegler i forbindelse med salget er eiendomsmegler Erlend Kvaløy  
Meglers vederlag (dekkes av selger)  
Provisjon pr salg kr. 43.750,- inkl mva.  
Oppgjør kr. 5.150,- pr oppgjør inkl mva.

OBOS Eiendomsmeglere avdeling Hamar  
Vangsvegen 143, 2321 Hamar  
Tlf. 22 86 75 20

Foretaksnummer NO 977 040 949 MVA  
En bolig i et nytt OBOS-tilknyttet borettslag er et trygt kjøp!

### PERSONOPPLYSNINGER

OBOS Eiendomsmeglere AS avdeling Hamar håndterer i løpet av salgsprosessen personopplysninger vedrørende både kjøper og selger. All håndtering skjer i henhold til vår personvernerklæring, som ligger på våre hjemmesider. [www.obos.no/dette-er-obos/personvern/personvernerklaringobos-eiendomsmeglere-as](http://www.obos.no/dette-er-obos/personvern/personvernerklaringobos-eiendomsmeglere-as)

# Leveransebeskrivelse

## GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne beskrivelse som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform og bygningsmessige detaljer. Videre kan vindusplassering i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den videre arkitektoniske detaljutformingen av bygget. Detaljprosjektering av tekniske føringer og installasjoner kan medføre mindre endringer som utvidelse av vegger og nedføring av himlinger.

## STANDARD INNVENDIG LEVERANSE

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Norema med hvite glatte fronter og integrerte grep. Demping på skuffer. Muligheter for valg av fronter, se eget pkt. om tilvalg.

- Integreerte hvitevarer (induksjon koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys).
- Benkeplater i eik laminat.
- Takhøye overskap og høyskap med foring til tak.
- Kjøkkentegninger for hver enkelt leilighet forefinnes hos megler, og blir senere oversendt ifbm tilvalgsprosess
- Kjøkkenventilator type «slimline».

### BAD OG GJESTEBAD

#### HOVEDBAD:

- Leveres som baderommodul, med 90 cm bred baderominnredning med heldekkende hvit servant og hvite fronter, samt speil med lys over.
- Det er forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.
- Dusjdører ca. 90 cm i herdet klart glass med sving.
- Hvit vegghengt toalett med skjult sisterne i vegg.
- Keramiske hvite blanke fliser på vegger, ca. 40 x 20 cm.
- Trinn 1 og 2: Keramiske fliser på gulv, ca 10x10 cm, farge easy antracite.
- Trinn 3: Keramiske gulvfliser 20x20 cm i farge easy antracite eller easy grey (valgfritt) samt

ca. 10x10cm fliser i dusjsone.

- Himling utføres med hvite systemplater i stål.

#### FOR LEILIGHETER MED EVT GJESTEBAD:

Leveres som baderommodul, med vegghengt hvit servant, samt speil med lysarmatur over.

- Hvit vegghengt toalett med skjult sisterne i vegg.
- Dusjdører ca. 90 cm i herdet glass med sving.
- Trinn 1: Keramiske hvite blanke fliser på vegger, ca. 20 x 20 cm.
- Trinn 2 og 3: Keramiske hvite blanke fliser på vegg, ca. 40x20 cm.
- Trinn 1 og 2: Keramiske antrasitt fliser på gulv, ca. 10 x 10 cm
- Trinn 3: Keramiske gulvfliser 20x20 cm i farge easy antracite eller easy grey (valgfritt) samt ca. 10x10 cm fliser i dusjsone.

### GARDEROBE

#### SOVEROM

- Garderobeskap fra Norema, med hvite glatte fronter og stålhåndtak. Det leveres 1 meter skap med hyller og heng pr. seng, med høyde 2,1 meter. Egen tegning av garderobe forefinnes hos megler, og blir utsendt ifbm tilvalgsprosess.

#### ENTRÉ/GANG

- Det inngår ingen garderobeløsning som standard i entré eller gang.

### VEGGER, TAK OG GULV

- Betong- og gipsvegger males i hvit farge.
- Innvendig tak består generelt av nedforede platehimlinger som males i hvit farge.
- Det leveres systemhimling i bod, under tekniske føringer.
- Takhøyden i oppholdsrom blir mellom 2,4 til 2,55 m, øvrige rom får noe lavere romhøyde på grunn av tekniske føringer.
- 14 mm hvitpigmentert, mattlakkert eikeparkett i stue, kjøkken, soverom, gang, bod og entré. Gulvlister i lys eik med synlige skruer/stifter.
- Overgang vegg/tak blir fuget og malt, uten taklist.

### DØRER OG VINDUER

- Inngangsdør til leilighetene leveres i tre med FG-godkjent sylindrelås. Farge på dør velges av arkitekt.
- Innvendige dører – hvite glatte dører med stålvidere, hvitmalte karmen og flate eiketerskler.
- Vinduer – leveres ferdigmalt, farge avklares med arkitekt. Glass i henhold til TEK 17.
- Alle lister rundt vinduer og dører leveres ferdig hvitmalt. Alt listverk gjæres i hjørnene og spikerhull kittes/fuges.

### TILVALG

Det kan tilbys å endre på utvalgte produkter – avhengig av tidspunkt for kjøp av leilighet og hvor langt byggeprosessen har kommet:

- Parkett.
- Innvendige dører.
- Innredning som kjøkken, garderobe og bad.
- Fliser på bad.
- Elektriske punkter som flere stikkontakter, downlights, lampepunkt, lamper og TV/data-punkt.
- Solskjerming er generelt tilvalg.

### TEKNISKE ANLEGG

#### VENTILASJON

- Det leveres aggregat med balansert ventilasjon av boligene som plasseres i leilighetens bod. Anlegget leveres med varmegjenvinner og forvarmet tilluft.
- Inntaksluft tas fra fasaden og avkastluft føres over tak.
- Luft tilføres i stue/kjøkken, gang og alle soverom via ventiler i tak eller vegg.
- Avtrekk via ventiler i bod og på bad, luftespalter under alle dører.
- Avtrekk fra kjøkkenventilator føres utenom varmegjenvinner og over tak.

#### ELEKTRISK ANLEGG

- Det elektriske anlegget ligger generelt skjult i leiligheten med unntak av lyd- og betongvegger.
- Det leveres LED downlights m/dimmer i entré/gang, hovedbad og gjestebad.

- Lysarmatur leveres under overskap på kjøkken og lampe i bod.
- Øvrige rom forberedes med lyspunkt i himling eller stikkontakt i overgang mellom tak og vegg inkl. lysbryter.
- Det monteres en lampe og stikkontakt på hver balkong.
- Alle leiligheter har porttelefonanlegg med tale og fjernåpning av ytterdør.
- Det utarbeides egen el-tegning ihht forskriftskrav for hver leilighet som viser punkt plassering av kontakter/brytere.
- Sikringsskap er plassert i leilighetens bod eller entré/gang, og strømmåleren i felles korridor ved trapperom.

#### VANN OG FJERNVARME (SANITÆRANLEGG)

- Ett-greps blandebatteri på alle vasker og termostatstyrte dusjbatterier inkl. dusjgarnityr.
- Opplegg for vaskemaskin på bad, oppvaskmaskin tilkobles i kjøkkenbenk.
- I bod og entré plasseres fordelingsskap for rør og sprinkler. Her monteres også varme-veksler for oppvarming av varmt forbruksvann tilkoblet fjernvarme.
- Leilighetene oppvarmes med termostatiske radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegget. Det monteres ikke radiatorer på soverom, se eget pkt. om ventilasjon.
- Baderomgulv har vannbåren varme inkl. regulator.
- Det monteres individuelle målere for fjernvarmeforbruk i hver leilighet

#### BRANNVARSLING OG BRANNSLUKNINGS-ANLEGG

- Det monteres FG-godkjent sprinkelanlegg i alle leiligheter og fellesareal.
- Fordelerskap til sprinkler plasseres i leilighetens bod eller entré og i teknisk rom for fellesareal.
- Sprinkelanlegget tilknyttes brannalarmanlegget.
- I hver leilighet leveres brann- røykdetektor med summer som er koblet mot brannvarslingsanlegget.
- Brannvarslingsanlegget monteres i fellesarealet, med overføring til brannvesen. Lokal varsling via klokke i fellesareal.



**TV/RADIO/TELEFON**

Det leveres ett punkt i stue for TV/data i hver leilighet som er ferdig kablet og montert. Selger inngår, på vegne av BRL-et, en kollektiv avtale med valgt leverandør før innflytting.

**BALKONGER**

- Alle leiligheter leveres med balkong som vist på plan-tegning.
- Rekkverk på balkonger utføres i behandlet metall og glass. Endelig utforming og overflatebehandling avklares av arkitekt.
- På balkong legges dekke av Royal impregnerte terrassebord i tre. Dekkene er å anse som en utvendig konstruksjon, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær og snøsmelting.

**FELLESAREAL****TRAPPEROM OG INNGANGSDØRER**

- Rekkverk og håndløper i trapperom utføres i metall med spiler. Endelig utforming og overflatebehandling blir bestemt under detaljprosjekteringen.
- Alle leiligheter har egen inngangsdør med ringeklokke fra trapperom.
- Hovedinngangsdør til trapperom leveres i aluminium og glass fra fabrikk med FG-godkjent sylindrelås. Farge på dør velges av arkitekt.
- Trapper/repos leveres i prefabrikkerte betong. Det legges keramiske fliser i inntrinn, opptrinn og repos inklusiv sokkelflis.
- Betong- og gipsvegger i trapperom, felles korridor og sluser males.
- Himling i felles korridor og sluser nedfores med system-himling.
- Belysningsanlegg i fellesarealer styres av fotoceller.
- Oppvarming av trapperom med termostatisk radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegget.

**FASADER**

- Yttervegger kles med tegl, royal impregnert kledning og plater, ihht valg fra arkitekt.
- Vinduer og balkongdører har overkant høyde inntil 2300 mm.
- Byggets endelige utforming og fargevalg avklares av arkitekt i forbindelse med igangsettingssøknad (IG) til kommunen.

**HEIS**

- Heis føres direkte fra kjeller til alle leilighetsplan.

**POSTKASSER**

- Låsbare postkasser monteres samlet ved hovedinngangs parti.

**PARKERING/BODER**

- Parkeringsplasser i henhold til kjellerplan.
- Boder blir i kjeller og leveres som nettingboder.
- Gulv i p-kjeller leveres med drensasfalt.
- Alle vegger og himlinger i kjeller males.
- Ventilasjonsanlegg i p-kjeller m/varmebatteri tilkoblet fjernvarme.

**UTOMHUS**

- Adkomstveier og p-plasser asfalteres, grøntområder opparbeides som plenarealer.
- Type beplantning av busker/trær avklares i samarbeid med landskapsarkitekt.
- På balkongsiden kan det bli anlagt kjørevei i ca. 5 m bredde som adkomst for brannbil. Kjøreveien bygges med gress-armering som tilsås. Veien er illustrert på situasjonsplan i prospekt, mens endelig plassering vil bli avklart i detaljprosjekteringen.
- 2 stk frostsikre utekraner i tilknytning til utearealet monteres på bygget.

# Smart å bo i borettslag

**OBOS har snart 90 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. En ny bolig i et av våre borettslag er et trygt kjøp!**

Når du kjøper en bolig i ett borettslag, blir du noe som heter andelseier. Det betyr at du eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å **bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne.**

## **OBOS-tilknyttet borettslag**

Når du eier en bolig i et borettslag som er bygget av OBOS, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. Borettslag som hører til OBOS kan få ekstra gode priser på blant annet bredbånd, kabel-tv og strøm.

Hvis du ikke er OBOS-medlem fra før, må du melde deg inn når du kjøper boligen. Men du trenger ikke å tenke på den årlige kontingenten – den blir betalt via felleskostnadene.

## **Hvem bestemmer i borettslaget?**

En gang i året, innen utgangen av juni, er det generalforsamling. Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velger dere et styre som har

ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet.

Borettslaget har en egen forvaltningskonsulent som støtter og hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel. Mange styremedlemmer velger også å lære mer om styre og drift av borettslag gjennom kurs som OBOS tilbyr.

## **Vedlikeholdsansvar**

Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden på din bolig (bruksenhet), slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc.

## **Salg og utleie**

Du kan i utgangspunktet fritt selge eller leie ut boligen din, men det finnes noen unntak i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i ett borettslag, og ingen kan eie mer enn en. Din OBOS-bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre beboere i borettslaget og av OBOS-medlemmer.

Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, og du kan da ikke leie ut lenger enn i tre år.

### Fellesgjeld

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet. Fellesgjelden betaler du gjennom felleskostnadene, med mindre det er laget ordninger der den enkelte nedbetaler sin del, såkalte IN-ordninger (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir.

### Felleskostnader

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. Felleskostnadene går til dekning av renter og avdrag på fellesgjeld, og til øvrige driftskostnader som borettslaget har, for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder, fasader, inngangspartier og tak med mer.

Flytter du inn i et nytt borettslag får du avdragsfrihet på fellesgjelden de første fem årene.

### Hva hvis noen ikke betaler felleskostnadene?

I et OBOS-borettslag garanterer OBOS for innbetaling av alle felleskostnader. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del av felleskostnadene, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Dette gir stor trygghet for alle som kjøper en OBOS-bolig.

### Hva med felleskostnader hvis boliger ikke blir solgt?

I nye utbyggingsprosjekter hender det at ikke alle boligene blir solgt før innflyttingen starter. Da betaler vi som utbygger felleskostnadene for disse boligene – det påvirker altså ikke deg i det hele tatt.

Som utbygger har vi også alt ansvar for eventuelle overskridelser av byggekostnader og kostnader som skyldes prisstigning i byggeperioden. Dermed risikerer verken du eller borettslaget økte kostnader.

Du kan trygt forholde deg til prisen i din kontrakt.

### Skattefradrag

Du får fradrag for 22 prosent av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. Hvert år gir OBOS deg full oversikt over postene som hører til boligen, og som du skal føre i selvangivelsen.

### Forsikring

Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring. Vi hjelper deg gjerne med det! OBOS Forsikring har en av markedets beste innboforsikringer.



# Generell informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmaterialet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

April 2019

## Salg ved

OBOS Eiendomsmeglere, avd. Innlandet  
V/Prosjektmegler Erlend Kvaløy  
Vangsvegen 143, 2321 Hamar  
Telefon: 922 22 006  
Mail: erlend.kvaloy@obos.no  
Organisasjonsnummer: 977 040 949

## Utbygger

Raubekkgata Eiendom AS

## Entreprenør

Veidekke Entreprenør AS

## Arkitekt

Studio NSW

## Stålfignorer:

Foto: Pia Sønstrød  
Stålskulptør: KEB, Redesign av SkrapJern og DrivVed

## Foto/illustrasjoner:

Impact Reality, Nadia Frantsen

## Design

Oktan Øst AS

## Nettside

obos.no/stalverket

