

Industri Lgata 20





Innhold

Bo rolig, i sentrum	4
Endelig hjemme igjen	6
Utomhusplan	9
Lyse og lette leiligheter	11
Etasjeplan	12
Leilighetsplan	17
Områdeoversikt	42
Informasjon fra megler	44
Leveransebeskrivelse	52
Romskjema	54
Smart å bo i borettslag	58
Generell informasjon	60

Bo rolig, i sentrum

I Elvegata 11 i Brumunddal har vi allerede bygget og levert 40 leiligheter, et ettertraktet prosjekt i et attraktivt strøk. Nå står nabotomta for tur. I Industrigata 20 planlegger vi 38 nye leiligheter.

Industrigata 20 vil bestå av 38 trivelige leiligheter, hovedsakelig 3- og 4-roms, men også noen 2-roms og en 1-roms. Alle får gode uteplasser, enten balkong eller markterrasse, og det blir parkeringskjeller med heis til alle leilighetsplan i Hus 1. Sykkelparkering etableres i eget avlåst rom i 1. etg., i tillegg til noen plasser i P-kjeller, samt utvendig.

Hvorfor Brumunddal?

Brumunddal er en by i rivende utvikling. Stor nok til å romme det meste av hva en by skal tilby, og samtidig liten nok til aldri å bli upersonlig. Her er det lett å finne seg til rette, lett å bli kjent med folk og lett å trives.

Her er både kjøpesentre, kulturtilbud, idrettslag, skoler og barnehager, og turmulighetene starter omtrent rett utenfor inngangsdøra. I Brumunddal ligger alt til rette for en aktiv fritid i et trivelig og inkluderende lokalmiljø.

Med kort vei til Hamar, Sjusjøen, IKEA og Oslo lufthavn Gardermoen m.m. har Brumunddal blitt et attraktivt sted å bosette seg.

Kort vei til nesten alt

Det fine med små byer er at ingen ting er langt unna. I Industrigata bor du sentralt, bare fem minutters spasertur fra Brumunddal sentrum. Innenfor 1 km finner du to kjøpesentre, Mølla Storsenter og Parkgården Kjøpesenter. Du går eller sykler til bibliotek, kafeer og andre servicetilbud.

Skituren, joggeturen eller turen med bikkja legger du til Veldre- eller Furnesåsen mot nord, eller til Mjøsbredden noen minutters gange sydoover. Du kan også bruke den svært attraktive turstien som går fra Sveum langs Brumunda og opp til Vannverket.

Rutebilstasjonen ligger drøye 600 meter unna, og det er ca. 1,2 km til togstasjonen. Toget til Hamar og Oslo går hver time, og bussen enda oftere.

Hvem skal bo i Industrigata 20?

Vi håper at prosjektet vil appellere til beboere fra Hamar i sør til Lillehammer i nord, og tror på en god miks av eldre og yngre, så vel som barnefamilier.

Prosjektet får leiligheter i ulike størrelser, så her bør både førstegangsetablerere så vel som godt etablerte, som ønsker et moderne og lettstelt alternativ til eneboligen, kunne finne seg til rette.



Endelig hjemme igjen!

Etter 45 år i Oslo fant Ingjerd Frantzen ut at det var på tide å komme seg hemmat. Til Brumunddal. For en aktiv pensjonist med bikkje og en interesse for jakt og fiske var det ikke unaturlig at valget falt på Elvegata. Nærhet til elva og turområder var avgjørende for 67-åringen, som også er mye på hytta på Sjusjøen.

«For det første, så er jeg altså brumunddøl av opprinnelse, og jeg har alltid holdt kontakten med barndomsvenner her på stedet. Du veit, det er noe eget med folk du har vokst opp sammen med. Det er en helt annen varme mellom folk her enn inne i Oslo. Vi bryr oss om hverandre og tar vare på hverandre. Sånn er det i Brumunddal, og sånn er det her i blokka», sier hun, som også sitter i styret i borettslaget Elvegata 11.

«Jeg går masse tur med bikkja, både langs elva og i tur-områdene, og jeg treffer stadig gamle kjente. Jeg har kort vei til sentrum, og jeg trives glugg i hjel», avslutter Ingjerd, og bedyrer at hun ikke har angret en eneste dag. En annen ting som var avgjørende for valget, var parkering i kjelleren med heis opp til 4. etasje.

De samme flotte mulighetene får du i Industriegata 20 – på skrått over gata her!





Utomhusplan





Lyse og lette leiligheter

Hvordan blir leilighetene?

Vi legger vekt på at alle leiligheter, store som små, skal oppleves som lyse, luftige og moderne med smarte og fornuftige planløsninger.

Leilighetene har vestvendte, solrike, innglassede balkonger. Energieffektiv vannbåren varme og balansert ventilasjon vil gi høy boligkomfort og et godt inneklima året rundt.

Overflater malt i lys farge. Himlinger vil bli hvitmalte. Moderne kjøkkeninnredninger og smakfulle baderomsløsninger, samt eikeparkett vil gi beboerne det aller beste utgangspunktet for å prege leiligheten med sin egen personlige stil.

Den som er tidlig ute vil også kunne velge mellom et utvalg ulike tilvalgsløsninger.



ETASJEPLAN: UNDERETASJE

Hus 1



ETASJEPLAN: 1. BOLIGETASJE

Hus 1 og 2



- 1-roms
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

ETASJEPLAN: 2. BOLIGETASJE

Hus 1 og 2



ETASJEPLAN: 3. BOLIGETASJE

Hus 1

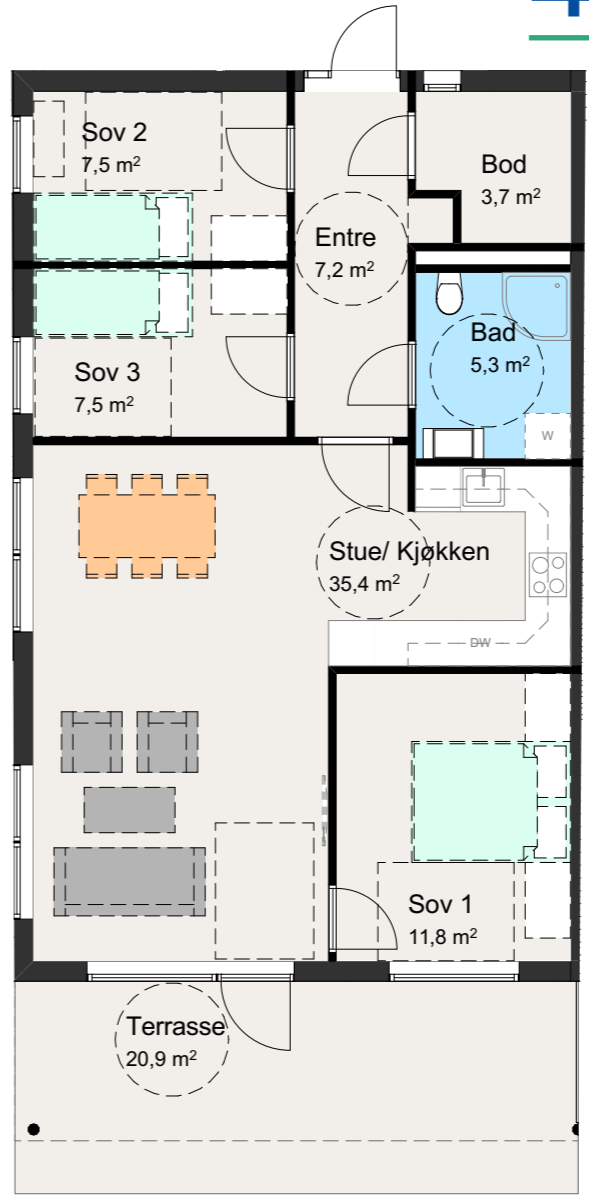


3. Etasje

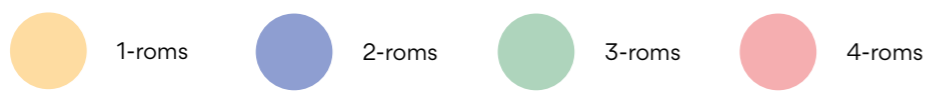
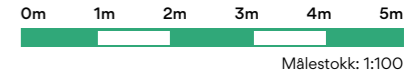
4-roms

ETASJEPLAN: 4. BOLIGETASJE Hus 1

LEILIGHETSPLAN 4-roms - 81 kvm



Leilighet:	1008,
Hus:	1
Bra:	81 kvm
P-rom:	76 kvm
Terrasse:	20 kvm
Etasje:	1

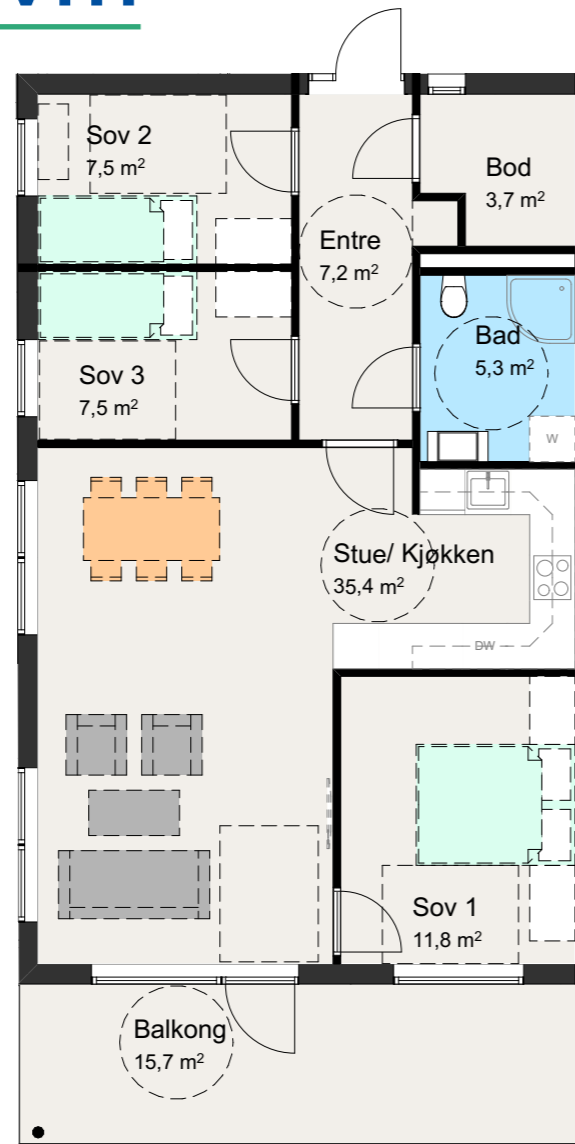


4-roms

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 81 kvm

Leilighet: 2009, 3009, 4008
 Hus: 1
 Bra: 81 kvm
 P-rom: 76 kvm
 Balkong: 15 kvm
 Etasje: 2 – 4

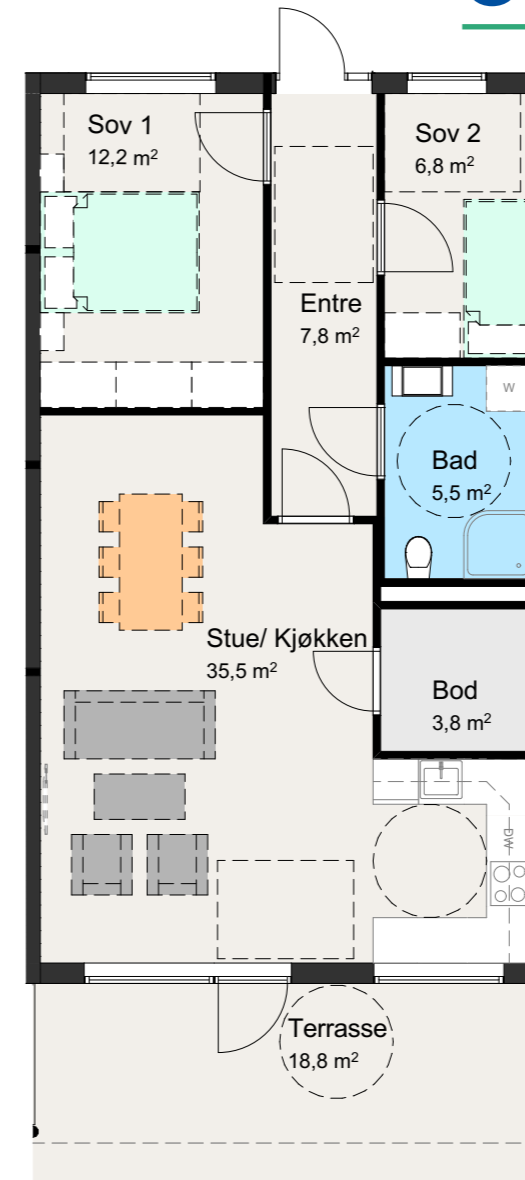


3-roms

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 74 kvm

Leilighet: 1007
 Hus: 1
 Bra: 74 kvm
 P-rom: 70 kvm
 Terrasse: 18 kvm
 Etasje: 1

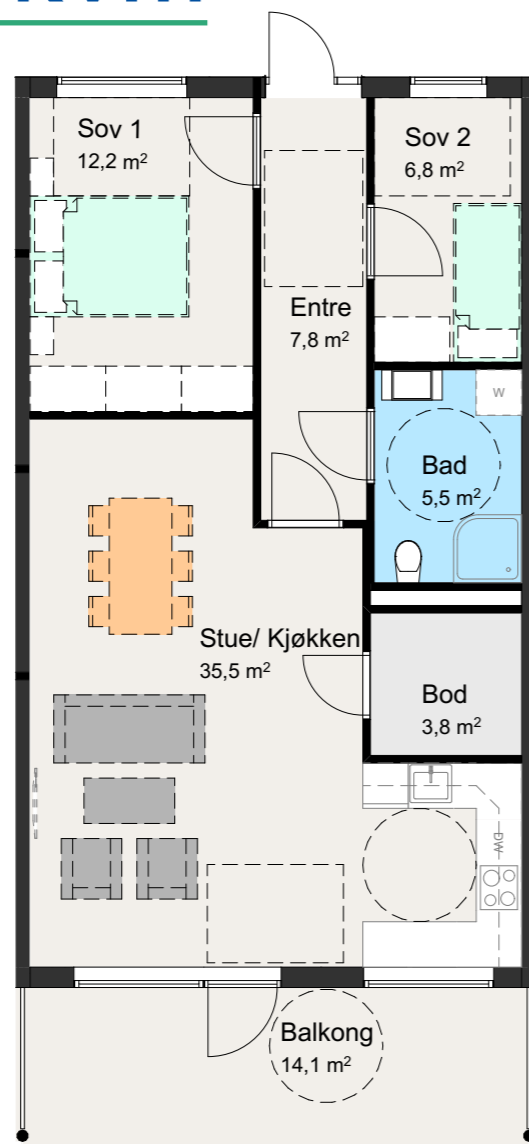


3-roms

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 74 kvm

Leilighet: 2008, 3008, 4007
 Hus: 1
 Bra: 74 kvm
 P-rom: 70 kvm
 Balkong: 14 kvm
 Etasje: 2 - 4



3-roms

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 71 kvm

Leilighet: 1006
 Hus: 1
 Bra: 71 kvm
 P-rom: 66 kvm
 Terrasse: 10 kvm
 Etasje: 1



3-roms

LEILIGHETSPLAN

2-roms – 71 kvm

Leilighet: 2007, 3007, 4006
 Hus: 1
 Bra: 71 kvm
 P-rom: 66 kvm
 Balkong: 8 kvm
 Etasje: 2 - 4



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

Målestokk: 1:100

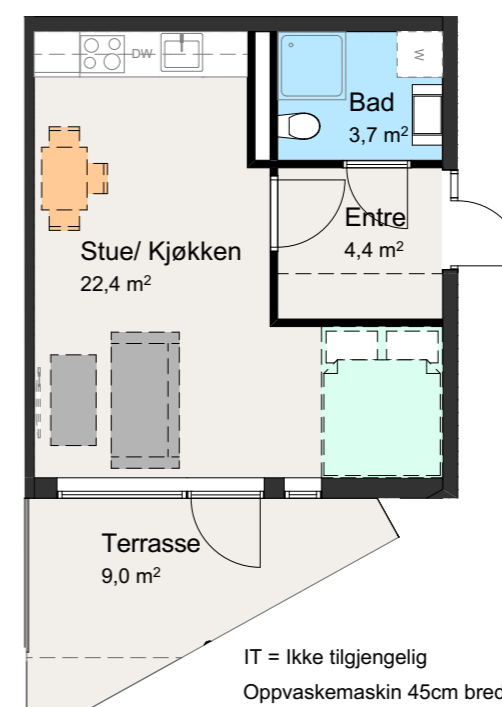


1-roms

LEILIGHETSPLAN

1-roms – 31 kvm

Leilighet: 1005
 Hus: 1
 Bra: 31 kvm
 P-rom: 31 kvm
 Terrasse: 9 kvm
 Etasje: 1



IT = Ikke tilgjengelig
 Oppvaskemaskin 45cm bredde



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

Målestokk: 1:100

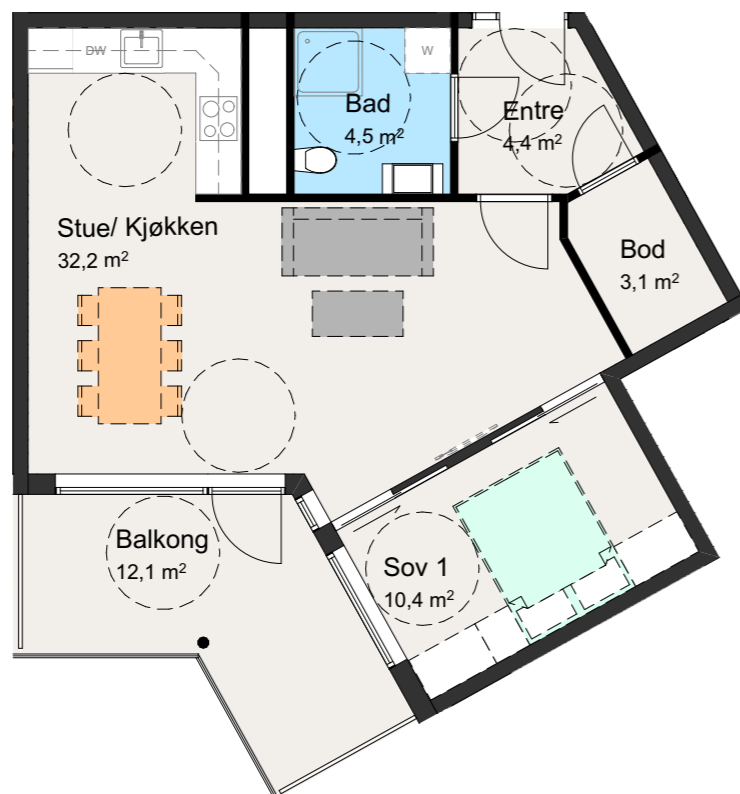


2-roms

LEILIGHETSPLAN

2-roms – 57 kvm

Leilighet: 2006, 3006, 4005
 Hus: 1
 Bra: 57 kvm
 P-rom: 52 kvm
 Balkong: 7 kvm
 Etasje: 2 – 4

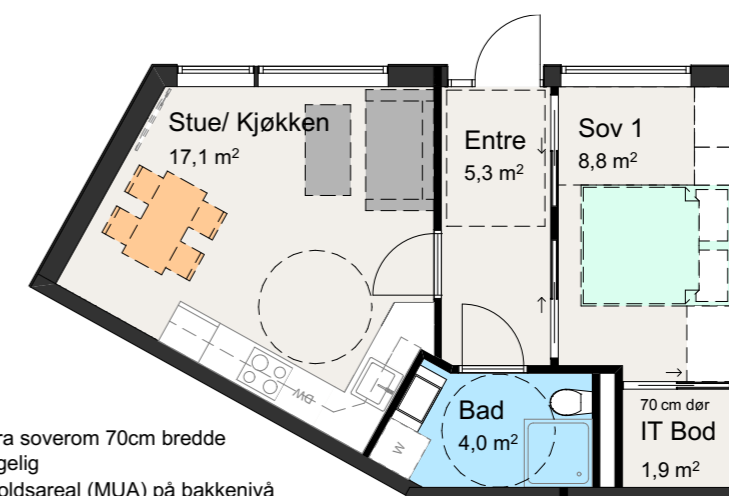


2-roms

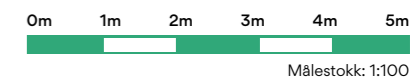
LEILIGHETSPLAN

2-roms – 39 kvm

Leilighet: 2005, 3005, 4004
 Hus: 1
 Bra: 39 kvm
 P-rom: 36 kvm
 Etasje: 2 – 4



Garderobedør fra soverom 70cm bredde
 IT = Ikke tilgjengelig
 Minste uteoppholdsareal (MUA) på bakkenivå



Målestokk: 1:100

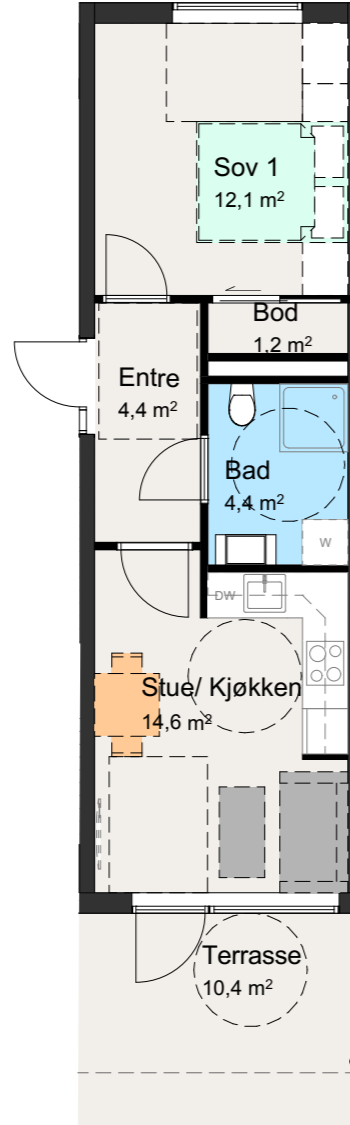


2-roms

LEILIGHETSPLAN

2-roms – 38 kvm

Leilighet:	1004
Hus:	1
Bra:	38 kvm
P-rom:	37 kvm
Terrasse:	10 kvm
Etasje:	1



Oppvaskemaskin 45cm bredde

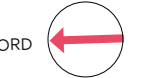
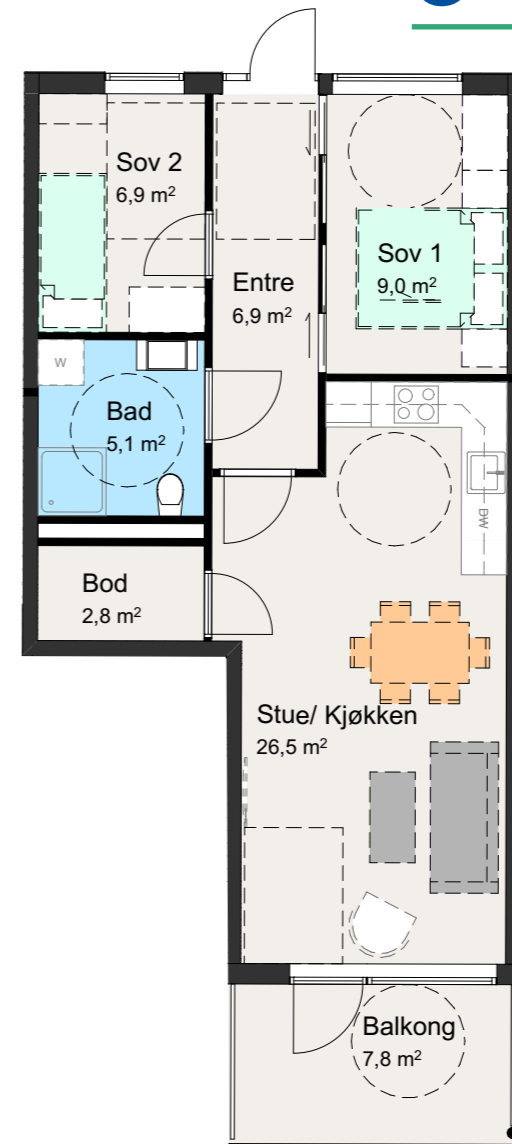


3-roms

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 59 kvm

Leilighet:	2004, 3004, 4003
Hus:	1
Bra:	59 kvm
P-rom:	56 kvm
Balkong:	7 kvm
Etasje:	2 - 4



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

Målestokk: 1:100

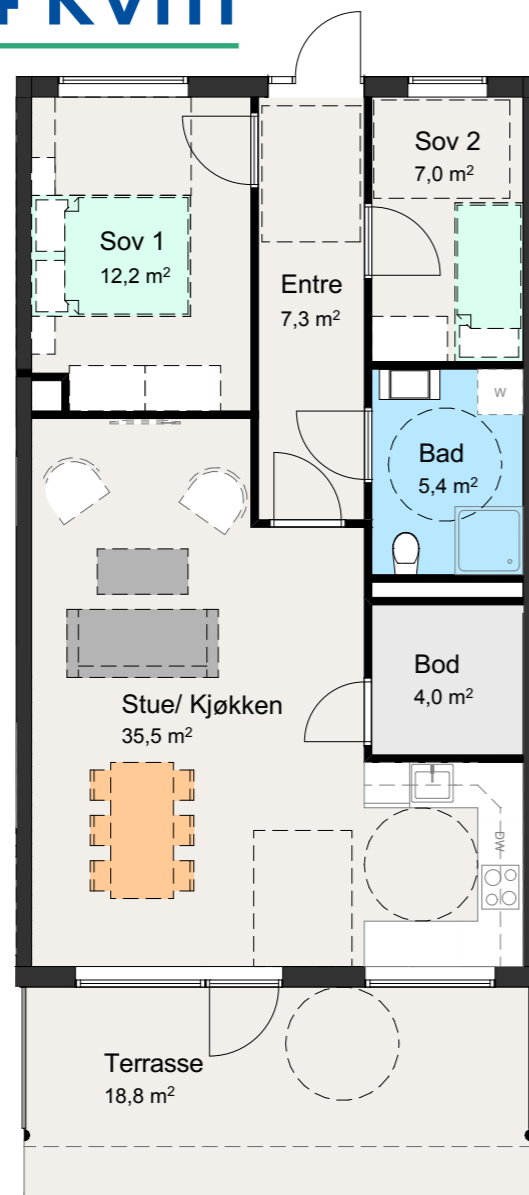


3-roms

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 74 kvm

Leilighet: 1003
 Hus: 1
 Bra: 74 kvm
 P-rom: 69 kvm
 Terrasse: 18 kvm
 Etasje: 1 - 3

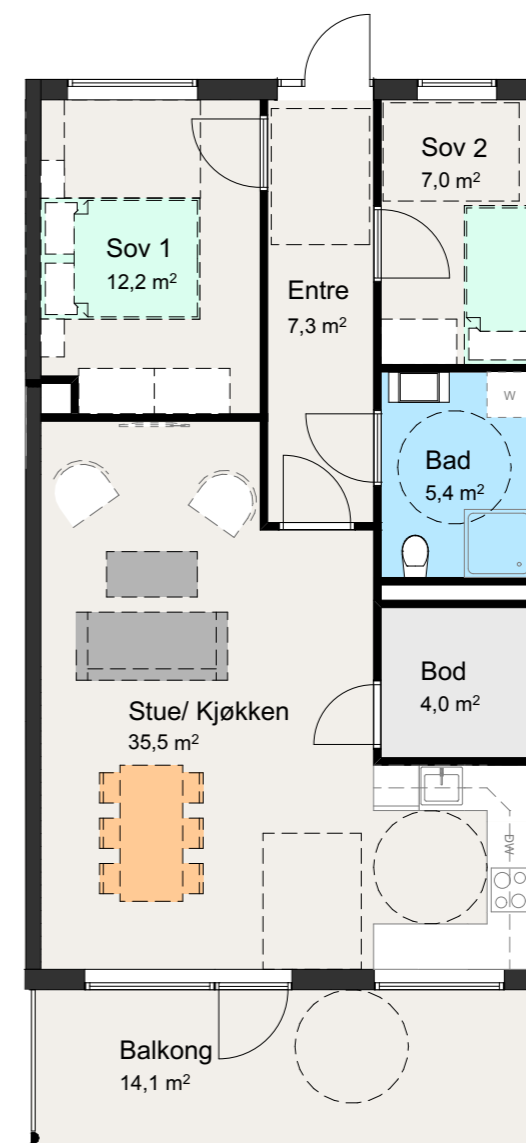


3-roms

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 74 kvm

Leilighet: 2003, 3003
 Hus: 1
 Bra: 74 kvm
 P-rom: 69 kvm
 Balkong: 14 kvm
 Etasje: 2 - 3

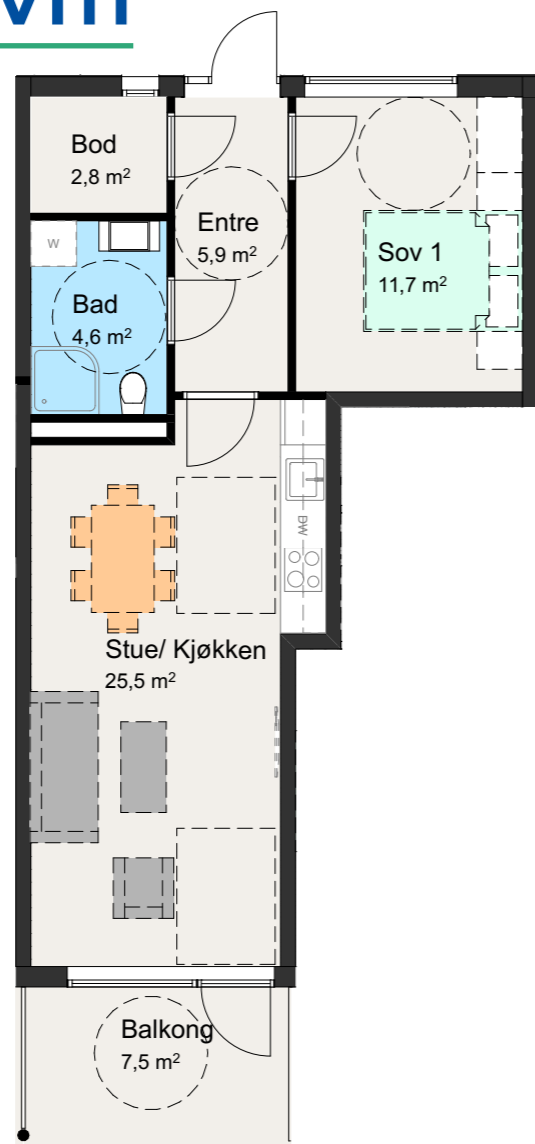


2-roms

LEILIGHETSPLAN

2-roms – 52 kvm

Leilighet: 4002
 Hus: 1
 Bra: 52 kvm
 P-rom: 49 kvm
 Balkong: 7 kvm
 Etasje: 4

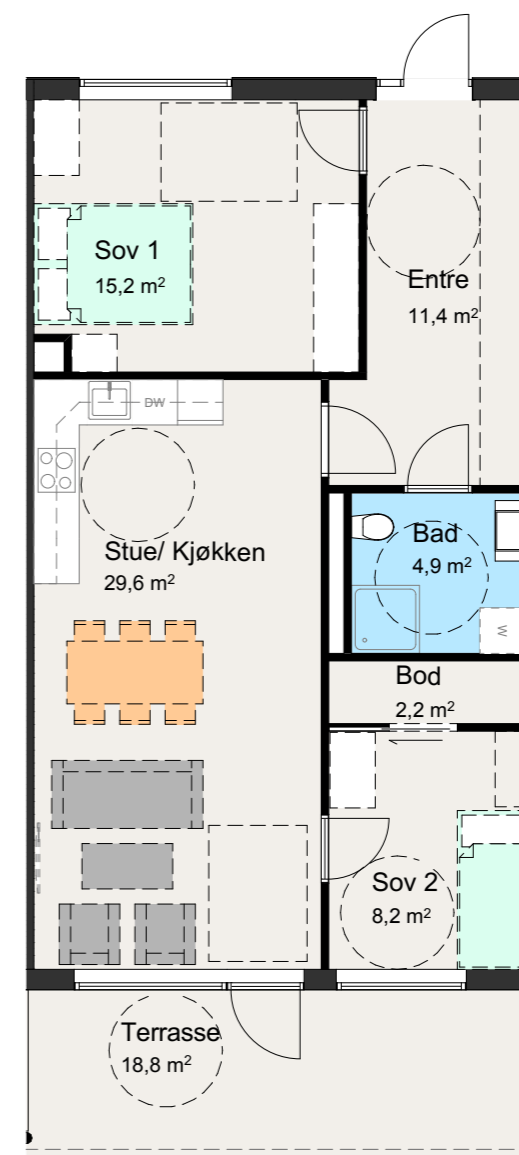


3-roms

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 74 kvm

Leilighet: 1002
 Hus: 1
 Bra: 74 kvm
 P-rom: 71 kvm
 Terrasse: 18 kvm
 Etasje: 1

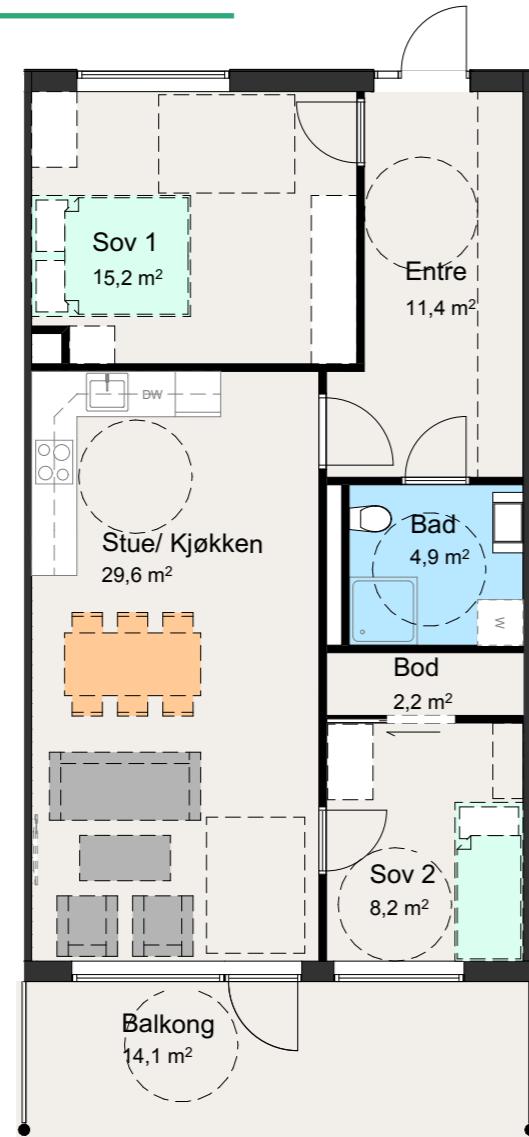


3-roms

LEILIGHETSPLAN

2-roms – 74 kvm

Leilighet: 2002, 3002
 Hus: 1
 Bra: 74 kvm
 P-rom: 71 kvm
 Balkong: 14 kvm
 Etasje: 2 - 3



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

Målestokk: 1:100

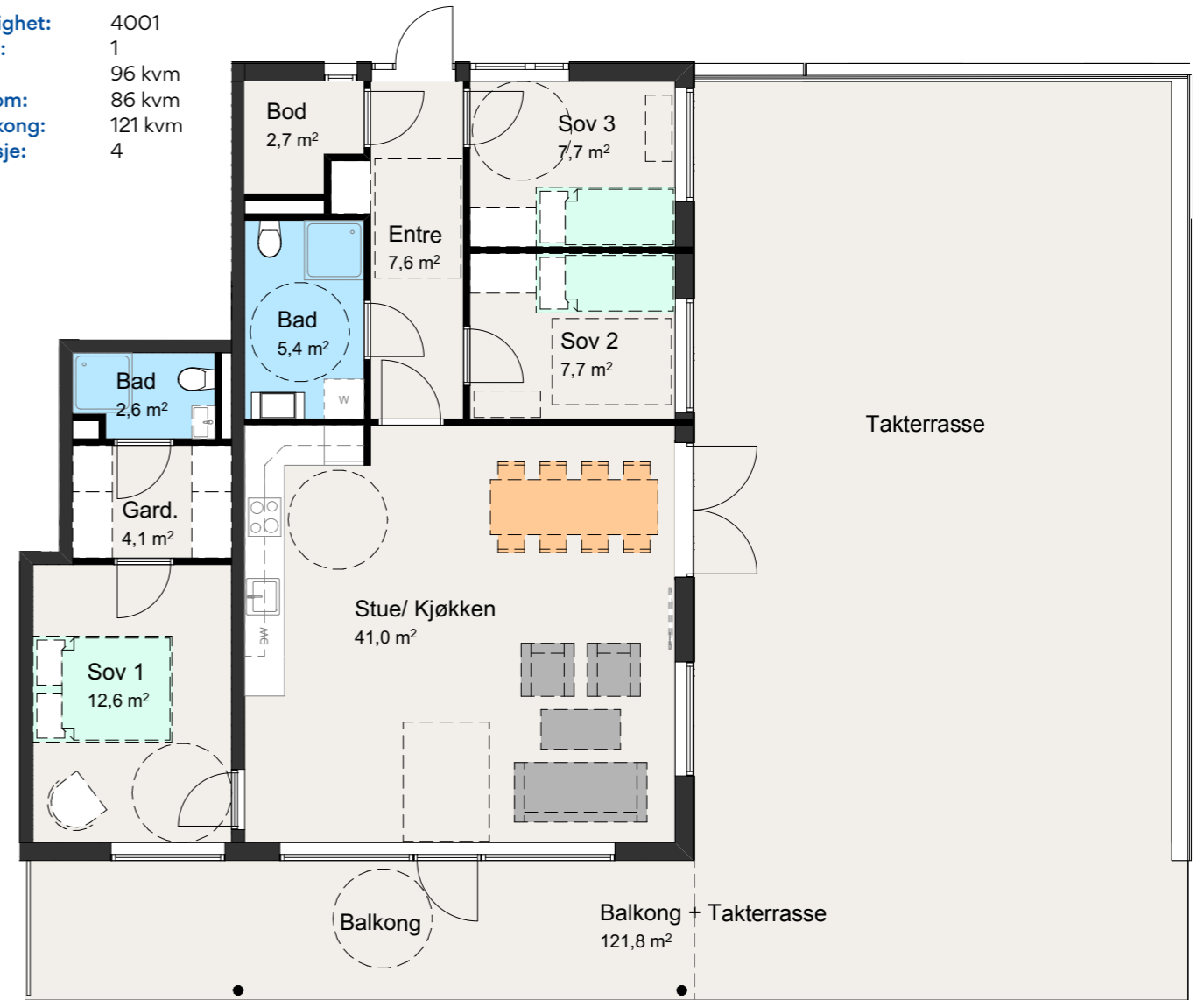


4-roms

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 96 kvm

Leilighet: 4001
 Hus: 1
 Bra: 96 kvm
 P-rom: 86 kvm
 Balkong: 121 kvm
 Etasje: 4



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

Målestokk: 1:100

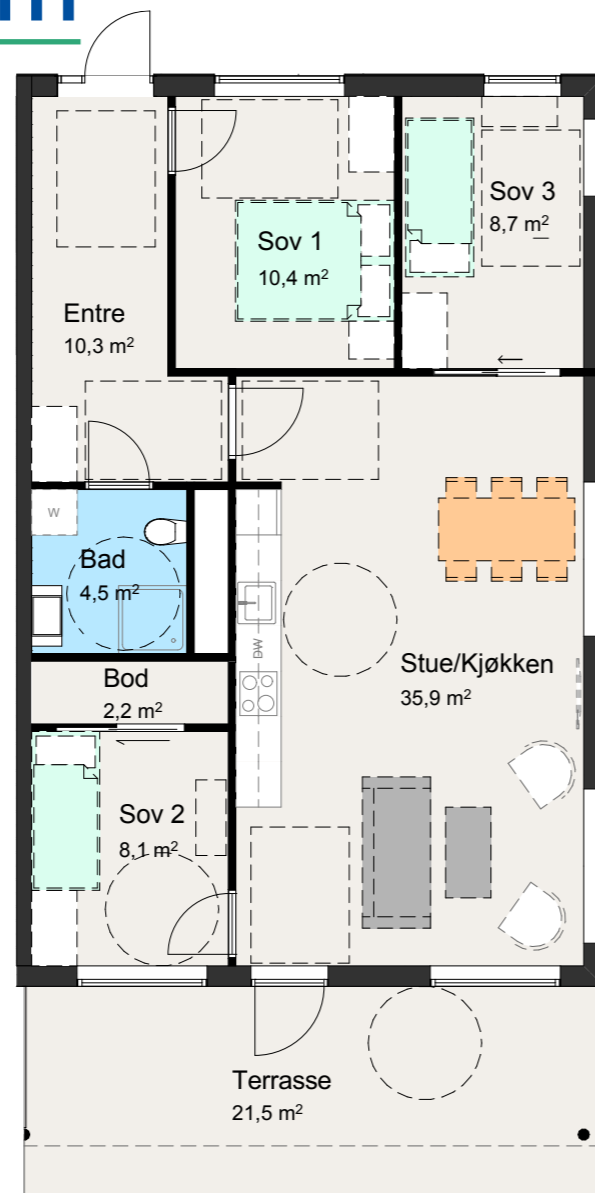


4-roms

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 84 kvm

Leilighet: 1001
 Hus: 1
 Bra: 84 kvm
 P-rom: 79 kvm
 Terrasse: 21 kvm
 Etasje: 1

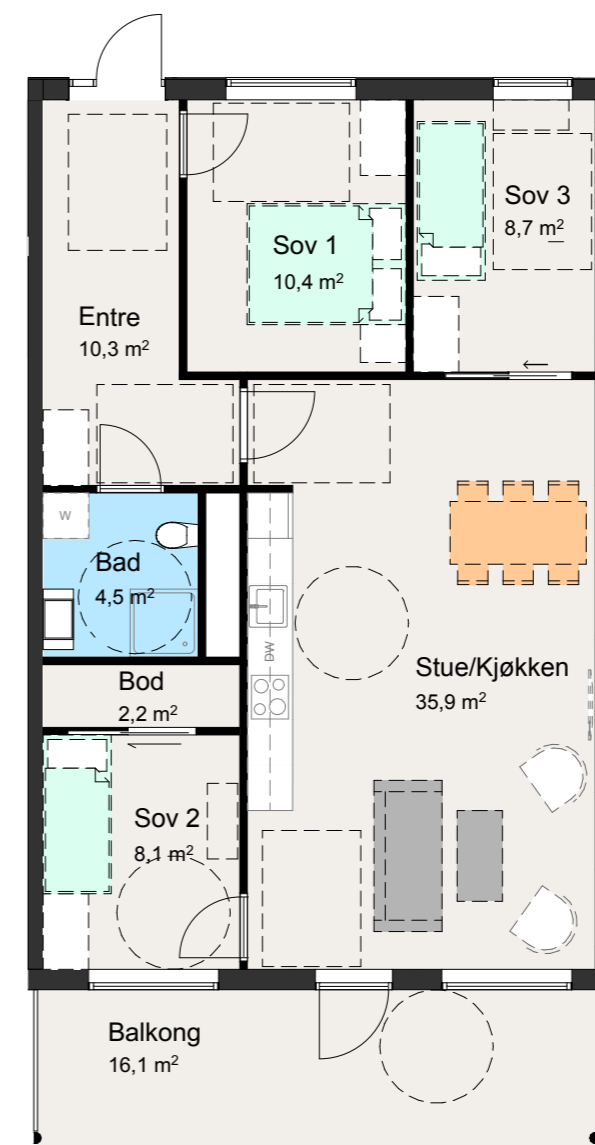


4-roms

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 84 kvm

Leilighet: 2001, 3001
 Hus: 1
 Bra: 84 kvm
 P-rom: 79 kvm
 Balkong: 121 kvm
 Etasje: 2-3

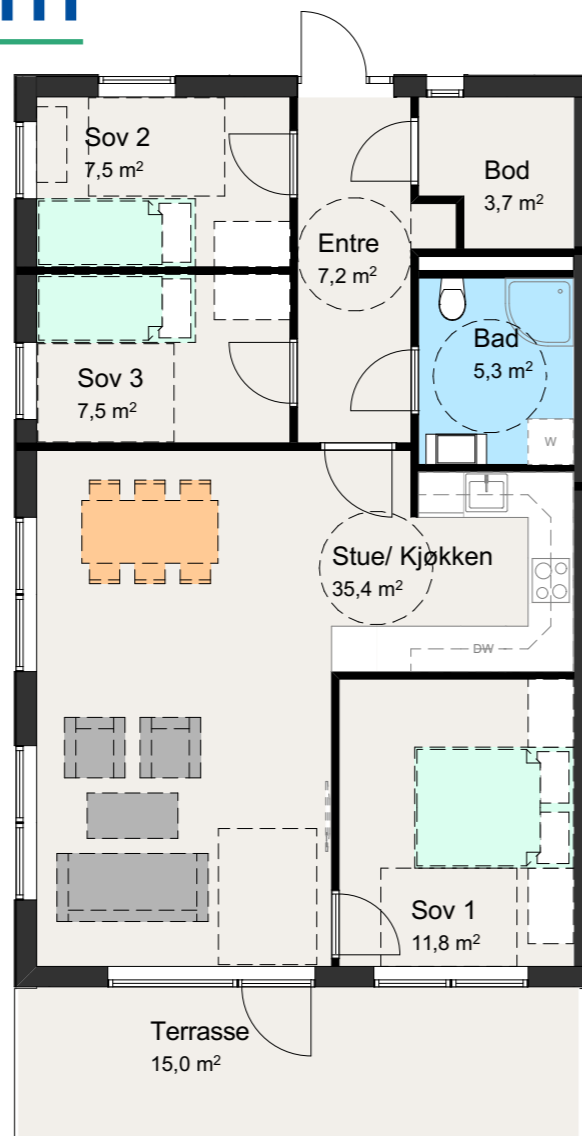


4-roms

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 81 kvm

Leilighet: 1010
 Hus: 1
 Bra: 81 kvm
 P-rom: 76 kvm
 Terrasse: 15 kvm
 Etasje: 1



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

Målestokk: 1:100

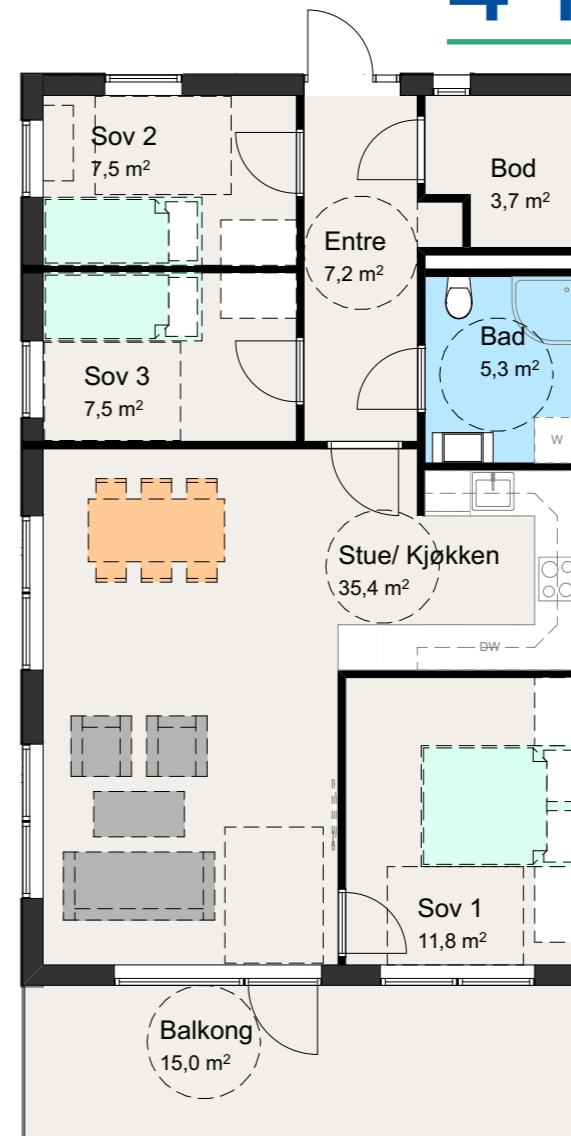


4-roms

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 81 kvm

Leilighet: 2011
 Hus: 1
 Bra: 81 kvm
 P-rom: 76kvm
 Balkong: 15 kvm
 Etasje: 2



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

Målestokk: 1:100

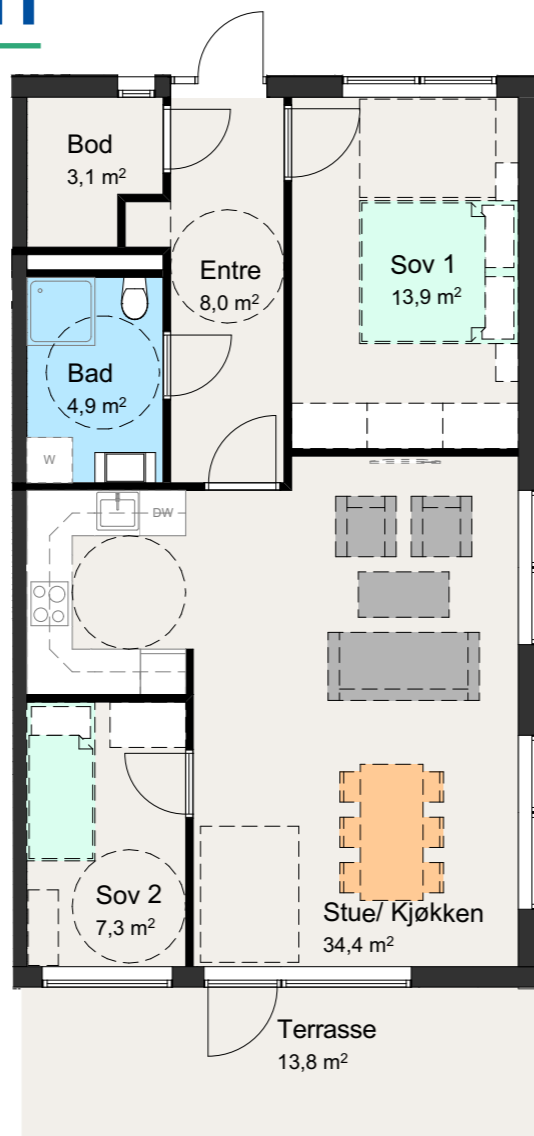


4-roms

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 74 kvm

Leilighet: 1009
 Hus: 1
 Bra: 74 kvm
 P-rom: 70 kvm
 Terrasse: 13 kvm
 Etasje: 1

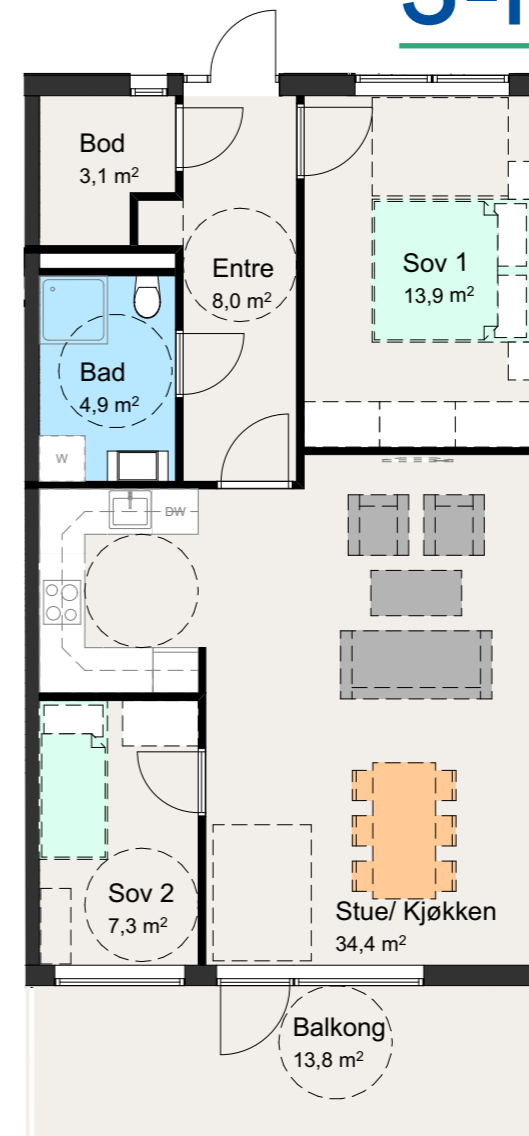


3-roms

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 74 kvm

Leilighet: 2010
 Hus: 1
 Bra: 74 kvm
 P-rom: 70 kvm
 Balkong: 13 kvm
 Etasje: 2







Shell

Expert

Kiwi

Europris

Mølla Storsenter

Tog

Buss

Parkgården

Torget

Elvegata 11

Lekeplass

Badstuvegen

Informasjon fra megler

SALG AV PROSJEKT

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

EIENDOMMEN

Gnr 689 bnr 202 i Ringsaker.

HJEMMELSHAVER

Hjemmelshaver til eiendommen er OBOS Nye Hjem AS, orgnr. 935283280.

TOMT OG GRUNNAREAL

2.780 kvm.

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 finansierungsbevis 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.

PRISANTYDNING/OMKOSTNINGER

Gebyr for tinglysning av boret 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 2.100,-
 Totalt kr 8.590,-
 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.lovdatab.no.

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det er prosjektert og bygges i henhold til Byggteknisk forskrift (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. Byggteknisk forskrift (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.

LIKINGSVERDI

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/

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 et lån som borettslaget har søkt om. Lån: 60 % av totalpris. Avdragsfritt i 5 år og nedbetales deretter over 35 år. Lånet er 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 prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats mars 2018.

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 kabel-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.

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.

SKATTEFRADRAK FOR KAPITALKOSTNADER

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 23 % 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 underjordisk garasjeanlegg. 31 plasser er fordelt mellom andelseierne i borettslaget i henhold til 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. Leilighetene som ikke har medfølgende garasje-plass er: 1004, 1005, 2005, 2006, 3005, 3006 og 4004.

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 kjøpere 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.

VIDERESALG

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,- inkl. mva. Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke vil foretas før hjemmel til andelen er overført til ny kjøper. Det gis ikke samtykke til videresalg senere enn 1 – én - måned før overtagelse.

Ny kjøper må godkjennes av OBOS Nye Hjem AS. Transportkontrakt må være selger i hende innen en måned før varslet overtagelse.

OVERTAGELSE

Leiligheten ventes klar for overtagelse tidligst 4. kvartal 2019.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstilling. Planlagt overtagelsesperiode er 01.12.19 - 01.03.20, og 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 1. halvår 2020 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 kjøps-tidspunktet 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.”

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 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 gis igangsettings-tillatelse.
2. Det tas forbehold om at det blir solgt 19 av totalt 38 boliger i prosjektet. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
4. 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 01.12.2018. 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/internettetsiden er det den endelige leveransebeskrivelsen i den endelige kjøpekontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen.

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

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i 4. kvartal 2019, 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 01.12.2019 - 01.03.2020 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.

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.

FORSINKELSE

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillingsdato 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:**

- Prospekt del 1 og del 2
- Prisliste
- Leveransebeskrivelse og romskjema
- Kontraktstegning
- Utomhusplan
- Reguleringsplan og bestemmelser, datert 13.09.17.
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Energiattest
- Bustadoppføringslova

SALGSOPPGAVE

Salgsoppgaven er opprettet 30.01.18 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven: prisliste og kjøpetilbudskjema. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

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 borettslag til bruk av sin leilighet.

Andelseierene får felles bruksrett til borettslagets fellesareal.

EIENDOMSMEGLER

OBOS eiendomsmeglere AS avd Hamar
Vangsvegen 143
2317 Hamar
org nr 977 040 949

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler

Ansvarlig eiendomsmegler i forbindelse med salget er eiendomsmegler Erlend Kvaløy .

MEGLERS VEDERLAG (DEKKES AV SELGER):

Provisjon kr 35.000,- pr solgte enhet.
Oppgjør kr 4.100,- pr oppgjør
OBOS Eiendomsmeglere
avdeling Hamar
Vangsvegen 143, 2321 Hamar
Foretaksnummer NO 977 040 949 MVA
En bolig i et nytt OBOS-tilknyttet borettslag er et trygt kjøp!



Finansiering

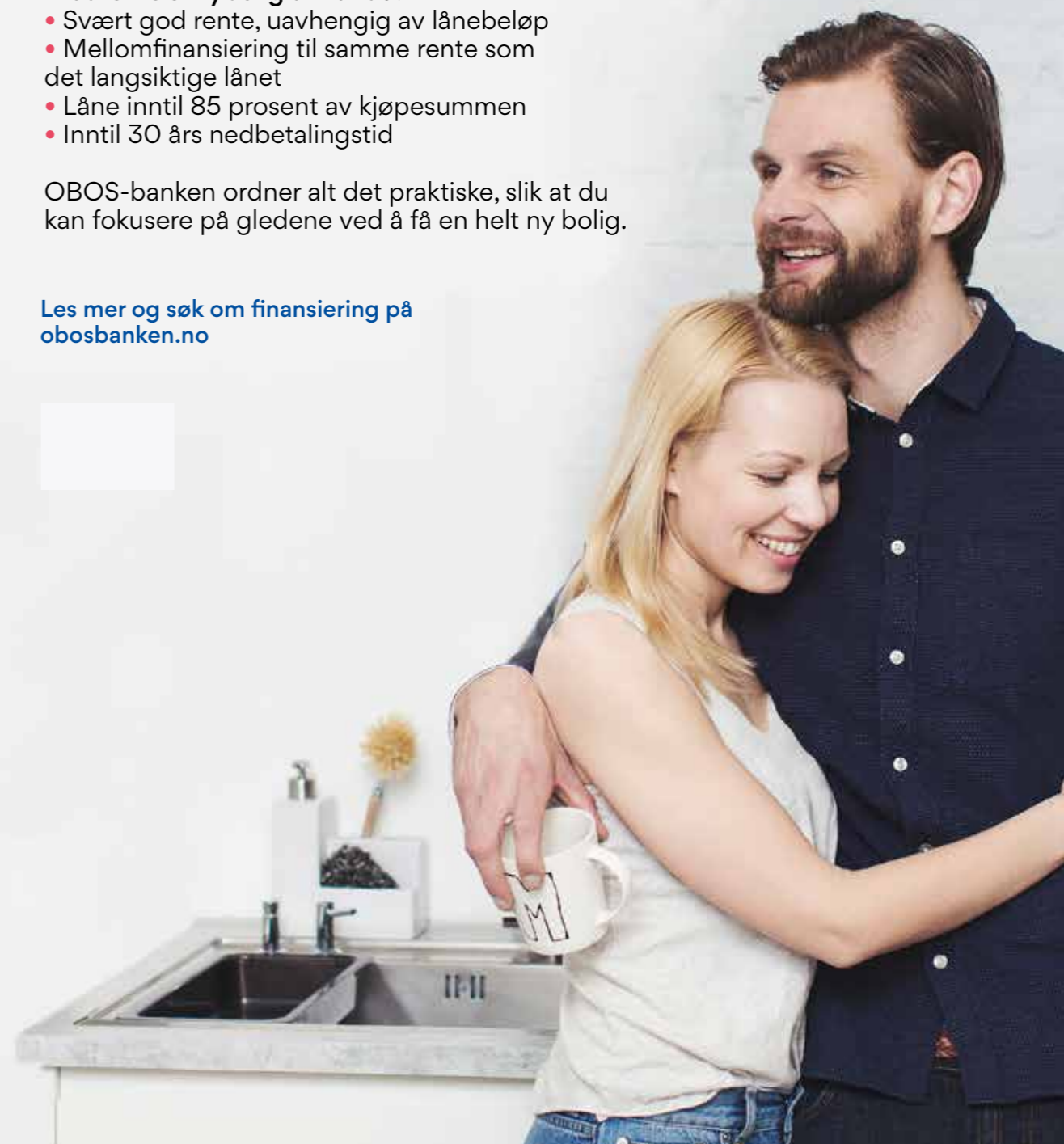
Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

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://www.obosbanken.no)



Leveransebeskrivelse

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema, som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for hver enkelt leilighet, i tillegg til tegninger. Dersom det skulle forekomme at denne leveransebeskrivelsen og romskjema er i motstrid med tegninger, gjelder leveransebeskrivelsen og romskjema foran tegninger. Alle illustrasjoner, perspektiver mv. er kun ment å være av illustrativ karakter, og kan bli endret/justert underveis i prosjektet. Tegninger kan ikke brukes til for eksempel måltaking for møbler mv. Endelig utforming av kjøkkeninnredning vil fremgå av egen kjøkkentegning.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen og romskjema er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Produkter/produktangivelser og materialer kan bli endret til produkter og materialer med tilsvarende funksjon og kvalitet. Det tas videre forbehold om innkassinger/nedsenking av himlinger i rom, for å komme frem med rør- og kanalføringer, samt plassering og størrelse på sjakter. Det vil være behov for enkelte inspeksjonsluker vedr. rørfremføring, og antall og plassering av disse vil bli tilpasset underveis i prosjektet.

Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420. Innvendige vegger og himlinger i leiligheter utføres iht. toleranseklasse C (3). Gulv i leiligheter utføres iht. toleranseklasse B (2). Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra forskriftens "Lydklasse C". For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk, derav blant annet krav til universell utforming.

Møbler, illustrerende utstyr og materiell samt stiplede bygningsdeler og konstruksjoner inngår ikke i leveransen, med mindre det fremgår klart av leveransebeskrivelsen eller romskjema. Det tas forbehold om skrivefeil.

PROSJEKTETS ORGANISASJON

Industrigata 20 blir et tilknyttet borettslag. OBOS Nye Hjem AS er utbygger.

OBOS Eiendomsmeglere AS avd. Hamar er engasjert som megler og vil forestå salget av boligene. Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS, PB 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo.

PROSJEKTET

Industrigata 20 vil bestå av to lavblokker i to og fire etasjer, med til sammen 38 leiligheter. Hus 1 vil bestå av 34 leiligheter over fire etasjer, mens Hus 2 vil bestå av 4 leiligheter over to etasjer.

EIENDOMMEN

Eiendommen ligger i Brumunddal sentrum, på tomten gnr. 689, bnr. 202.

UTOMHUS

Utomhusplanen er av illustrativ karakter, og opparbeides med plener og lekeplass, samt enkel beplantning med alminnelig god kvalitet. Gangveger og arealer ved inngangspartier vil bli asfaltert, men nedkjøringsrampe mot parkeringskjeller leveres i betong m/undervarme. Kantstein leveres ikke. Det inngår et utvalg utebelysning.

RENOVASJON

Det leveres nedgravd avfallssystem av typen Molok el. tilsvarende, som inntegnet på utomhusplan.

PARKERING/ SPORTSBOD

Hver leilighet får én stk. nummerert sportsbod på ca. 5 m². De fleste leilighetene får én stk. oppmerket parkeringsplass i parkeringskjeller. Leilighetene som ikke har medfølgende parkeringsplass er: 1004, 1005, 2005, 2006, 3005, 3006 og 4004. Det inngår en stk. portåpner til garasjeport, pr. leilighet.

SYKKELPARKERING

Det vil bli etablert både innvendig og utvendig sykkelparkering.

BÆRESYSTEM OG YTTERVEGGER

Parkeringskjeller og heis-/trappehus oppføres i betong. Bæresystem til boligdelen oppføres hovedsakelig i betong. Generell takhøyde på ca. 2,5 m. Enkelte rom, for eksempel bad og entre, vil være nedsenket pga. rørføringer og ventilasjonskanaler etc.

HEIS

Det installeres en heis fra parkeringskjeller i Hus 1. Heis går opp til øverste svalgang i Hus 1.

TERRASSER, BALKONGER OG SVALGANGER

Terrasser (plan 1) leveres med tregulv av trykkimpregnerte 28 x 120 mm terrassebord. Balkonger (plan 2-4) og takterrasse (plan 4) leveres med trykkimpregnerte bord av 28 x 120 mm på stålglatte betong på balkonger og på takpapp på takterrasse.

Svalganger leveres i betong, med brettskurt overside og ubehandlet underside.

Rekkverk på balkonger og svalganger på plan 2-4 utføres i pulverlakkert stål. Rekkverk leveres ikke til terrasser og svalganger på plan 1, forutsatt at avstand til underliggende nivå er i hht. forskriftskrav i Byggeteknisk forskrift (TEK17). I motsatt fall leveres rekkverk tilsvarende som for plan 2-4.

Det leveres innglassede balkonger/terrasser.

Balkonger og terrasser som deles av to leiligheter leveres med skillevegg.

FASADER

Fasader vil i hovedsak bestå av trepanel og felter med fasadeplater.

INNERVEGGER

Innvendige lettvegger leveres som bindingsverksvegger. Sportsboder i parkeringskjeller leveres med nettingvegger. Det blir montert inspeksjonsluker i sjakter, samt enkelte inspeksjonsluker for rørføringer.

ELEKTRO, TV, INTERNETT, TELEFON

Stikkontakter/elektriske punkt leveres iht. forskrift (NEK400:2014). Krav til antall elektriske punkt er definert ut fra rommets størrelse, og vil kunne variere noe fra leilighet til leilighet.

Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro, og med sikringsskap til hver leilighet. Plassering av sikringsskap er ikke avklart, og vil kunne variere.

Leilighetene leveres med ett stk. multimediauttak for tv, radio, internett og IP-telefoni plassert i stuen. Selger gjør avtale for leveranse av tv-signaler og bredbånd på vegne av borettslaget. Hvilken leverandør som blir knyttet til anlegget ved innflytting, vil bli avgjort av utbygger i løpet av byggetiden. Selger tar forbehold om bindingstid på 1 - 3 år fra ferdigstilling. Borettslaget står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre signalleverandører enn de som er tilknyttet eksternt etter at anlegget er overlevert fra selger.

TILVALG

Det vil bli utarbeidet en tilvalgsliste med mulige endringer. Muligheten til å bestille tilvalg vil være tidsbegrenset, og kjøpere vil bli underrettet om dette i god tid.

Det vil ikke kunne endres på plassering av oppstikk for vann og avløp, plassering av ventilator eller standard elektriske punkt.

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/ VENT.	ANNET
ENTRE / GANG	Parkett, 3-stavs, eik Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong. Lys farge.	Hvitmalt betong m/synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing. Minimum 220 cm himlingshøyde.	1 nedforet himling monteres downlights med dimmer (LED) og antall tilpasses rom. 2 doble stikk ved gulv. I entre uten nedføring leveres 1 stk DCL takpkt med tilhørende bryter.	Evt koblingskap for vann	Porttelefon (med fargeskjerm) Røykvarsler
KJØKKEN	Som entre	Som entre. Malt flate mellom over- og underskap med egnet maling.	Hvitmalt betong, m/synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved evt innkassing.	1 stk DCL takpkt uten lyskilde. LED-lys under overskap, antall tilpasses kjøkken. Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, avtrekkshette. Komfyrvakt. Stikk mellom over- og underskap i henhold til NEK 400.	Benkebeslag, nedfelt med en enkel kum Intra Omnia 600SF el tilsv. Ettgreps blande-batteri Oras Safira (1035F) el tilsv. med stengeventil. Opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekkshette type Flexit type Brasserie-S el tilsv	Kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt utførelse med faset kant. «Takhøye» overskap H= 228 cm med foring til tak med plater tilsvarende skapskrog. Overskap for avtrekkshette Benkeplate i mørk grå laminat med nedfelt kum Håndtaksfrie dører på overskap med trykk-løsning Bøylehandtak i stål i normal standard på underskap. Hvitevarer av normalt god kvalitet. Kildesorteringsenhet med 3 fraksjoner Til info er kjøkkentegning på salgstegning veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.
STUE	Som entre	Som entre	Som kjøkken	2 enkle stikk-kontakter på vegg v/tak med bryter (1 stikk i 2-roms). Uttak for IKT iht NEK400. Øvrige stikk-kontakter i henhold til NEK 400.	Ingen	Leiligheter på bakkeplan har låsbar balkongdør m/sylinderlås og lås på vinduer. Alle balkongdører leveres med låsbar luftestilling

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/ VENT.	ANNET
BAD	Fliser 10x10 cm. Matt utførelse Mørk mellomgrå farge Nedsenket dusjsone.	Fliser 40x20 cm. Matt utførelse. Lys farge.	Enten hvit-lakkerte stålplater, hvit malt betong eller hvitmalte gipsplater i baderomskabiner eller hvitmalte gipsplater ved nedforet himling på plassbygde bad.	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikkontakt ved speil. Stikkontakt for vaskemaskin/tørketrommel. Termostatstyrt gulvvarme med jevn fordeling av varme i alle frie soner.	Vegghengt wc med utenpåliggende cisterne med sete type Pressalit eller tilsv med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusjarmatur Oras Nova 7461 el tilsv. Servantbatteri Oras Safira el tilsv. med oppløftventil. Avløp og kran for vaskemaskin. Sluk av god kvalitet. Fuktstyrt ventilasjon bad.	Badet er enten prefabrikkert (våtboks) eller plassbyggt. Redusert takhøyde ca 220 cm. Baderomsinnredning B=80 cm med 2 skuffer, type hvit glatt med fasete kanter (ikke pålimt) fra anerkjent leverandør. Heldekkende nedfelt servant. Speil over servant i samme bredde med integrert lys. Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle). Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i børstet stål, rettvinklet og inn/utadslående. 1 stk dopapirholder. 1 stk dobbel håndklestang. 5 stk kroker. Alt beslag i børstet stål.
BAD 2	Fliser 10 x 10 cm. Matt utførelse. Mørk mellomgrå farge.	Som bad.	Som bad.	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikkontakt ved speil. Termostatstyrt gulvvarme med jevn fordeling av varme i alle frie soner.	Vegghengt wc med utenpåliggende cisterne med sete type Pressalit eller tilsv med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusjarmatur Oras Nova 7461 el tilsv. Servantbatteri Oras Safira el tilsv. med oppløftventil. Sluk av god kvalitet. Fuktstyrt ventilasjon bad.	Badet er enten prefabrikkert (våtboks) eller plassbyggt. Redusert takhøyde ca 220 cm. Baderomsinnredning er tilpasset rommets størrelse, type hvit glatt med fasete kanter (ikke pålimt) fra anerkjent leverandør. Heldekkende nedfelt servant. Speil over servant i samme bredde med integrert lys. Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i børstet stål, rettvinklet og inn/utadslående. 1 stk dopapirholder. 1 stk dobbel håndklestang. 5 stk kroker. Alt beslag i børstet stål.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/ VENT.	ANNET
SOV 1-sengs	Som stue.	Som stue.	Som stue.	1 stikk v/tak for lys med bryter. Stikk-kontakter i henhold til NEK 400.		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke
SOV 2-sengs	Som entre.	Som stue.	Hvitmalt betong eller hvitmalt nedforet himling.	1 stikk v/tak for lys med bryter. Stikkontakter i henhold til NEK 400. Tomrør for multimediauttak (kun på hovedsoverom).		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke
BOD Innvendig	Som entre.	Som entre.	Som entre (Nedfelt himling vurderes hvis vent.aggr).	1 stk lampe i tak/vegg med bryter. 1 stk dbl stikkontakt ved gulv. Sikrings-skap/IKT-skap.	Mulig plassering av koblingsskap for rør i varme-anlegg. Mulig plassering av ventilasjons-aggregat.	Ingen innredning leveres. Pulverapparat (kan bli plassert i annet rom).
BALKONG PRIVAT TAK-TERRASSE	Trykkimpregnerte terrassebord av 28 x 120 mm på stålglatte betong på balkonger og på takpapp på takterrasse.	Fasademateriale varierer.	Betong på underside og forkant balkong er umalt.	1 stk lampe med innvendig vegg-bryter. 1 stk dbl stikkontakt.		Rekkverk i glass/stål/aluminium. Skillevegger av tre eller sementbasert plate. NB! Trinn fra stue / soverom og ut på takterrasse.
PRIVAT MARK-TERRASSE	Tregulv av trykkimpregnerte 28 x 120 mm terrassebord.	Fasademateriale varierer.	Betong på underside og forkant balkong er umalt.	1 stk lampe med innvendig vegg-bryter. 1 stk dbl stikkkontakt.		Skillevegger av tre eller sementbasert plater.
SVAL-GANGER	Betong, støvbundet (brettskurt).	Fasademateriale varierer.	Betong på underside og forkant er umalt.	Nødvendig belysning.		
FELLESAREALER						
INN-GANGSPARTI UTVENDIG	Betong/betong belegningsstein. Skraperist foran dører.			Lys ved inngangsdør. Innfelte downlights. Antall tilpasset størrelse.		Utvendig montert ringe-tablå med porttelefon. Husnummerskilt. Oppheng av OBOS-logoen i historisk utførelse på fasade.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/ VENT.	ANNET
KORRIDOR	Sklisikre klinkerfliser. Sokkelflis i samme utførelse mot vegg.	Sparklet og malt betong. Lys farge.	Hvit struktur-malt betong (synlige v-fuger). Hvit (T-profil himling A-kant).	Belysning.		Postkasser m/systemnøkkel. Oppslagstavle.
TRAPPE-ROM/ TRAPP	Sklisikre klinkerfliser i inntrinn, opptrinn, reposer. Sokkelflis i samme utførelse mot vegg langs hele trappen, inkl repos. Sklisikker trappene med UU-markering	Sparklet og malt betong. Underside og sidevanger sparkles og males til full dekk. Lys farge.	Som korridor.	Ringeklokke v/ingangsdør. Nødvendig belysning i tak. 1 dbl stikk i hver etg.		Stålrekkverk m/håndløper. Brannvarslingsanlegg. Etasjennummer ved heis i hver etasje.
SPORTSBOD	Støvbundet betong (brettskurt).	Betong sår-flekket og støvbundet m/to strøk hvit maling. Nettingvegger.	Betong sår-flekket og støvbundet med to strøk hvit maling	Nødvendig belysning. 1 stk. dobbel stikkontakt.		Ingen innredning. Ventilert.
GARASJER	Støvbundet Betong, (brettskurt).	Betong sår-flekket og støvbundet med to strøk hvit maling	Enten sår-flekket betong støvbundet m/to strøk hvit maling eller garasjehimling.	Nødvendig belysning.		Oppmerking av plasser. Lys slukkes ved tidsbryter. Portåpner leveres. 1 stk. pr. leilighet.
TEKNISK ROM	Som garasjer.	Som garasjer.	Betong sår-flekket og støvbundet med to strøk hvit maling.	Nødvendig belysning. 1 stk. dobbel stikkontakt.		
GENERELT						
Innvendige dører: Dørblad glatte, hvitmalt. Enfløyet glassdør mellom stue og entre.	Vinduer: Leveres malte med ulik farge utvendig og innvendig. Aluminiumsmantlet utvendig.	Lister/gerikter: Taklister leveres ikke. Gerikter 12x58 mm med synlig spikring.	Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg, med eget aggregat i hver leilighet, plassert i bod evt. i entre.	Elektro: NEK 400 2014 legges til grunn.	Antenne: Antenneanlegg leveres til stue. Tomrør for multimediauttak (kun på hovedsoverom)	
Oppvarming: Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatorer. Panelovn på soverom. Gulvvarme på bad. Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann.				Diverse: Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet. Det vil være begrenset adgang til tilvalg. Se tilvalgslisten.		

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 23 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.

2. opplag, april 2018

Salg ved

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

Utbygger

OBOS Nye Hjem AS

Entreprenør

Ø. M. Fjeld AS

Arkitekt

Spor Arkitekter AS

Foto og illustrasjoner

Nadia Frantsen, Sigsoft 3D
Frank Holm

Design

Oktan Øst AS

Nettside

obos.no/industrigata