



Salgstrinn 2

2317 Sentrumskvartalet

 **OBOS** **BETONMAST**



23
17

Sentrumskvartalet



Innhold

Velkommen til 2317	8
I hjertet av Hamar	11
Dette er 2317	12
En urban livsstil	16
Moderne og urbant	22
Uteområdet	34
Fasadetegninger	42
Utomhusplan	46
Etasjeplaner	50
Plantegninger	70
Dokumenter	90





Velkommen til 2317

Midt i hjertet av Hamar planlegges 2317 Sentrumskvartalet – et nytt boligprosjekt med nye og moderne leiligheter, omkranset av fasiliteter og alt som hører med en interessant og urban livsstil.

2317-postnummeret definerer Hamar sentrum; en dynamisk og levende bykjerne med en vennlig atmosfære og nærhet til Mjøsa. Hamar ses ofte på som Innlandets handelshovedstad, og omtales gjerne som «5-minutters-byen» da det meste ligger i innen kort rekkevidde. Her finnes et hav av aktiviteter, arrangementer, tilbud og fristelser for enhver smak, året rundt.

Prosjektet vil bestå av til sammen 121 borettslagsleiligheter i varierende størrelser, fra effektive ettroms- til romslige familieleiligheter. Felles for dem alle er gode planløsninger og høy kvalitet.

2317 Sentrumskvartalet tilrettelegger for en enklere og hyggeligere hverdag i urbane omgivelser – her bor du trygt og godt med umiddelbar nærhet til alt Hamar sentrum og omegn har å tilby.

Salgstrinn 2 (bygg B) vil omfatte 31 leiligheter, organisert som borettslag. Disse planlegges som en del av byggetrinn 1, med estimert igangsettelse 1. halvår 2020 og beregnet innflytting fra høsten 2021. Disse leilighetene vil hovedsakelig være orientert langs Vangsveien i nord-vestlig retning.

Velkommen til 2317 – din nye adresse i hjertet av Hamar!





I hjertet av Hamar

2317 Sentrumskvartalet vil befinne seg midt i Hamar sentrum, rett mellom byens koselige gågate og Hamars største kjøpesenter, CC Hamar.

Her er det gode shoppingmuligheter, i tillegg til et rikt utvalg av kaféer/kaffebarer, restauranter, utesteder, kulturtilbud, treningssentre og dagligvarebutikker, samt aktiviteter for både store og små. Veien er heller ikke lang til idylliske rekreasjonsområder. Langs Mjøsa finner du blant annet den vakre strandpromenaden, som byr på fine strender/badeplasser,

samt turmuligheter til fots eller med sykkel i unike naturmiljøer. Det er heller ikke lang vei til større naturområder, for eksempel Furuberget, med sine fortryllende turstier og flotte skiløyper.



Vangsvegen

Hamar togstasjon

Østre torg

Koigen, stupetårnet

Dette er 2317

Reisemuligheter

Hamar togstasjon	200 m
Hamar skystasjon	200 m
Oslo lufthavn	89 km

Serverdigheter

Østre torg	40 m	Skibladnerbrygga	500 m
Gågata	80 m	Hamar domkirke	520 m
Rådhuset	100 m	Hamar sykehus	550 m
Matbutikk	160 m	Båthavn	600 m
Grandsenteret	170 m	Sandstrand	650 m
Park	170 m	Strandpromenaden	650 m
CC Hamar	200 m	CC Mart'n	700 m
Høgskolen i Innlandet	220 m	Skatepark	700 m
Lekeplass	360 m	Stupetårn	870 m
Stortorget	450 m	Ankerskogen svømmehall	1,8 km
Bibliotek	500 m	Vikingskipet	1,6 km
Kino	500 m	Domkirkeodden	2,8 km
Kulturhuset	500 m		







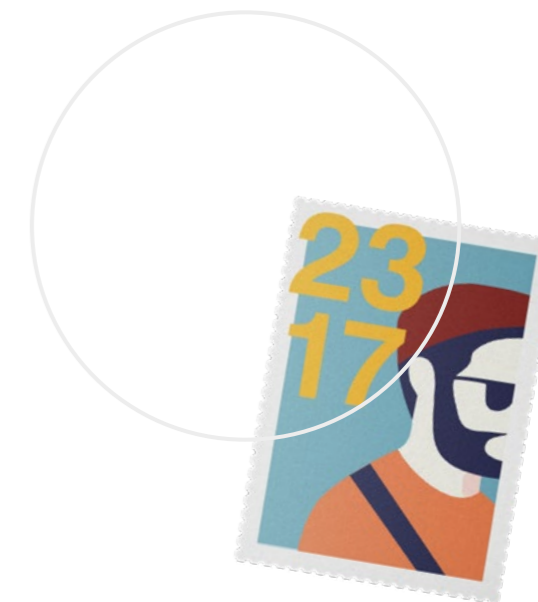
En urban livsstil

2317 Sentrumskvartalet byr på alt som ligger i uttrykket «urban livsstil». Her er det enkel tilgang til arbeid, skole, samt andre urbane fasiliteter – rett i nærheten.

Hva med å starte dagen med ferske rundstykker fra bakeriet, etterfulgt av en hyggelig lunsj på kafé eller en god middag på restaurant – kanskje en drink i baren for å avrunde kvelden? Aktiviteter finnes det også i massevis – det er blant annet muligheter for turer på kino, konserter, utstillinger og mye mer. Her er det ikke vanskelig å fordrive tiden, og du finner garantert noe for enhver smak.

Det er mange fordeler ved å bo sentralt – blant annet bor du der «det skjer», og veien hjem fra byens fasiliteter blir ikke kortere. Det åpnes også for en mer spontan livsstil, ettersom at man ikke er nødt til å planlegge alt av handleturer og lignende. Skulle du mangle noe fra matbutikken, ligger den tross alt bare et par minutters gange unna. Bil vil for mange ikke være nødvendig da det er gangavstand til alt du måtte trenge. Skulle behovet likevel være der, finnes det parkeringsplasser i kjelleren – her vil det også være muligheter for ladestasjon for elbil.





Fleksibelt i sentrum

Skal du ut på reise, er det ingenting i veien for at du kan ta beina fatt med trillekofferten – Hamar stasjon ligger nemlig bare knappe fem minutter unna til fots. Her finnes buss- og togforbindelser som tar deg den retningen du måtte ønske.

2317 Sentrumskvartalet byr på mange muligheter og frihet til å gjøre det du vil, når du vil, og er perfekt for de som foretrekker en urban livsstil med nærhet til alt som hører med. Her vil mulighetene være mange, enten du er førstegangskjøper eller en erfaren boligkjøper.





Moderne og urbant

Med en bolig i 2317 Sentrumskvartalet bor du praktisk og sentralt. Et urbant men avslappende hjem hvor du kan hvile ut etter en ellers travel hverdag.

Leilighetene er moderne og byr på smarte oppbevaringsløsninger. Lyse farger med kontrasterende elementer skaper et behagelig og livlig uttrykk. Boligene har god ventilasjon, vannbåren varme og store vinduer som byr på mye lys. Boligene er i tillegg forskriftsmessig lydisolert, slik at du kan bo i ro og mak, til tross for at du har byen rett utenfor. 2317 Sentrumskvartalet gir deg ditt eget fristed – midt i byen.













Uteområdet



Boligprosjektet byr på to takterrasser, hvorav én på bygg B, mot hjørnet Vangsvegen/Østre gate. Her vil du kunne nyte lune sommerkvelder i godt selskap, med god mat og kanskje noe godt i glasset? Den fantastiske utsikten over Hamar og Mjøsa, samt det rike plantelivet bidrar til hygge og idyll. Her er det ikke vanskelig å skape uforglemmelige øyeblikk.

I indre bakgård kan du tilbringe et rolig øyeblikk, skjermet fra gatelivet utenfor. Her vil det være innslag av flott beplantning og moderne sitteinstallasjoner – et fint sted å ta en pust i bakken etter en aktivitetsfylt dag.

Boligprosjektet byr i tillegg på parkeringsplasser for sykkel utendørs, samt et større område for sykkelparkering innendørs. Her kan du trygt sette igjen sykkelen din, og skulle den behøve litt stell, kan dette enkelt ordnes i fellesrommet for sykkelreparasjon. Om vinteren vil dette også fungere som en smørebod for ski.







Fasadetegninger

Hus B



FASADE NORD-VEST, MOT GATE



INNVENDIG FASADE, SØR-ØST



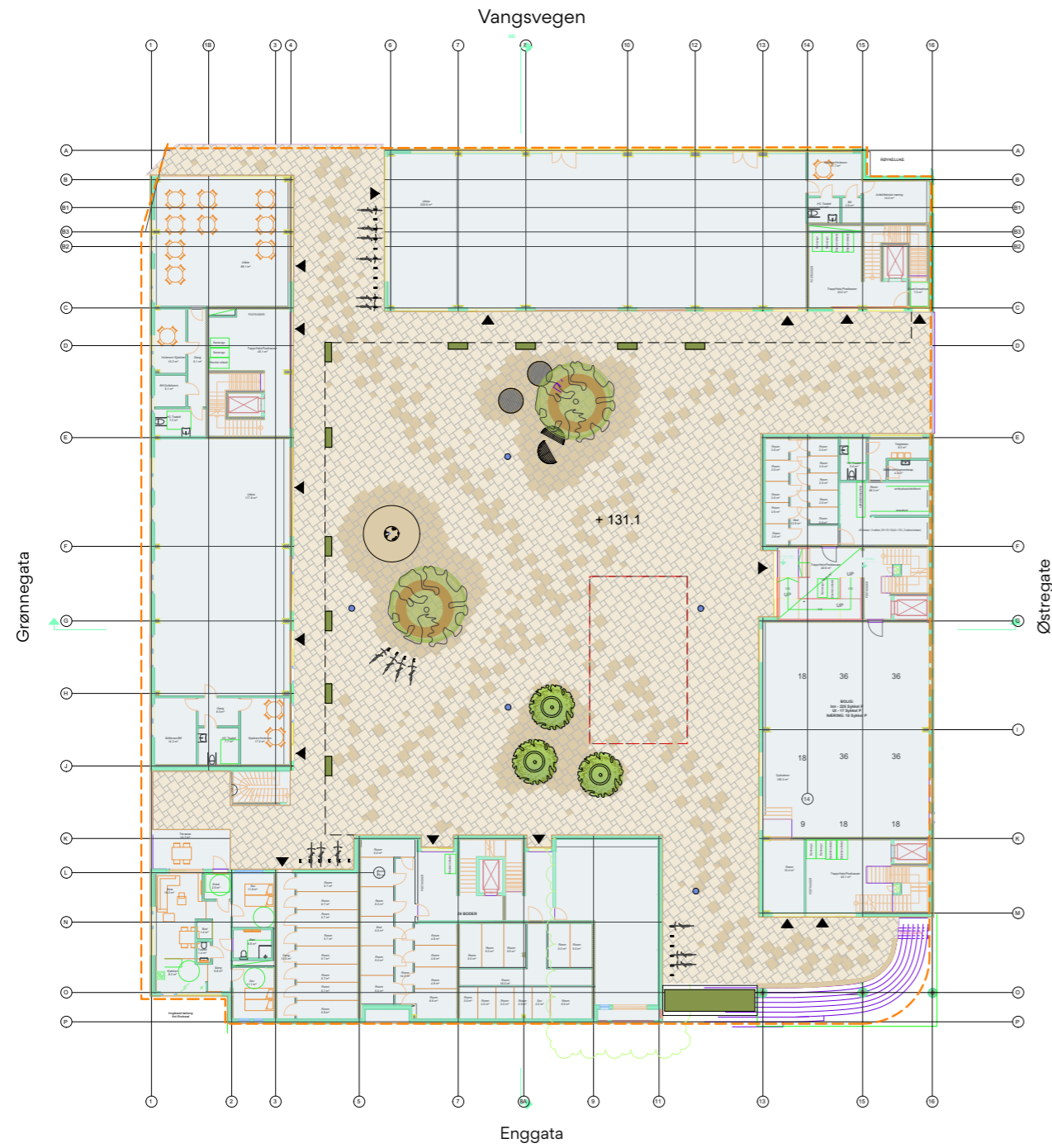
FASADE NORD-ØST, MOT GATE



INNVENDIG FASADE, SØR-VEST

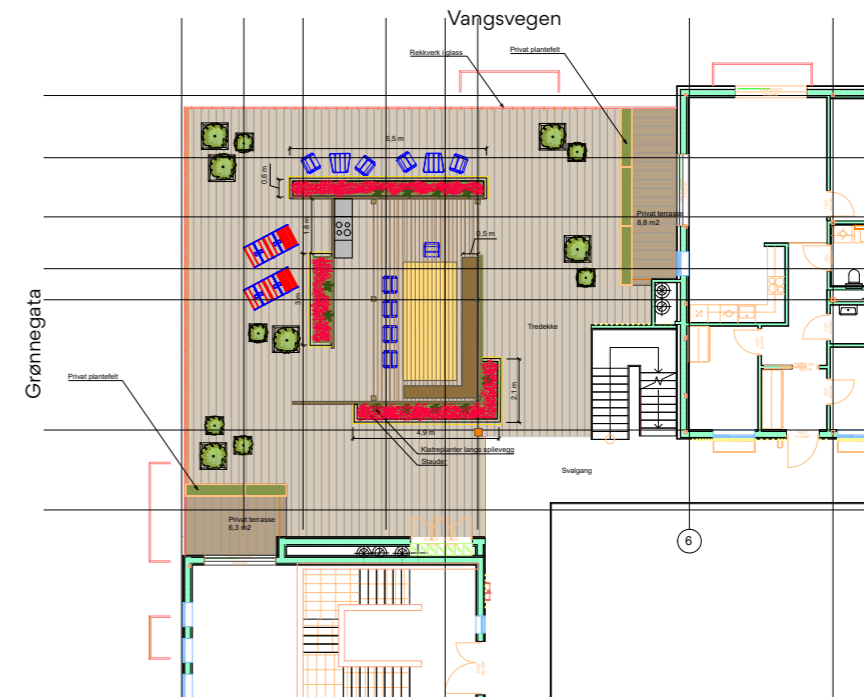
Utomhusplan

Gårdsrom



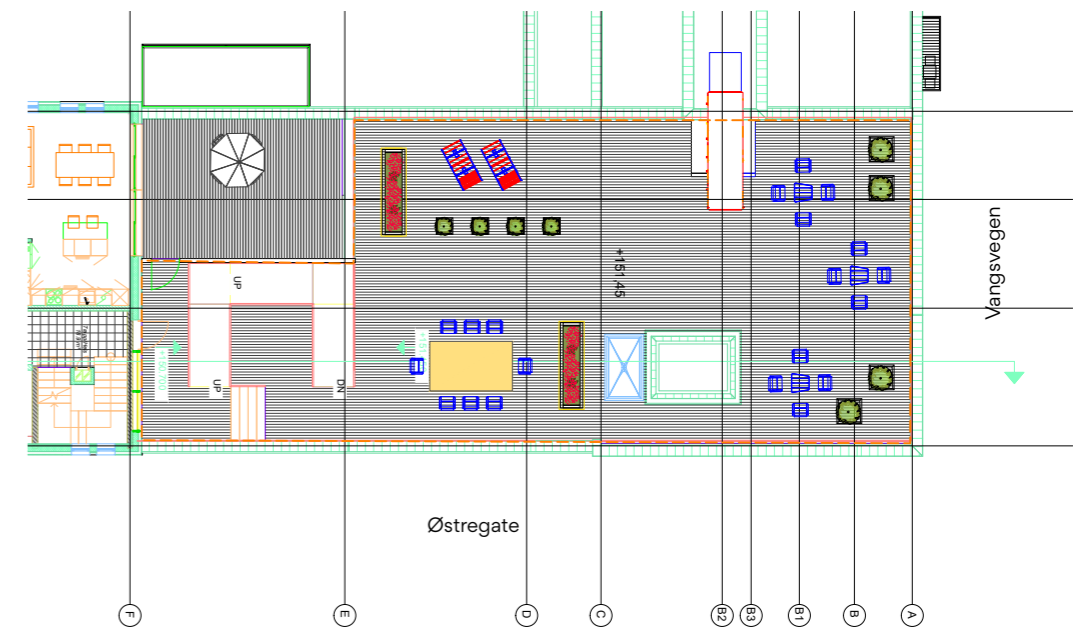
Takterasse, plan 5

BYGG C



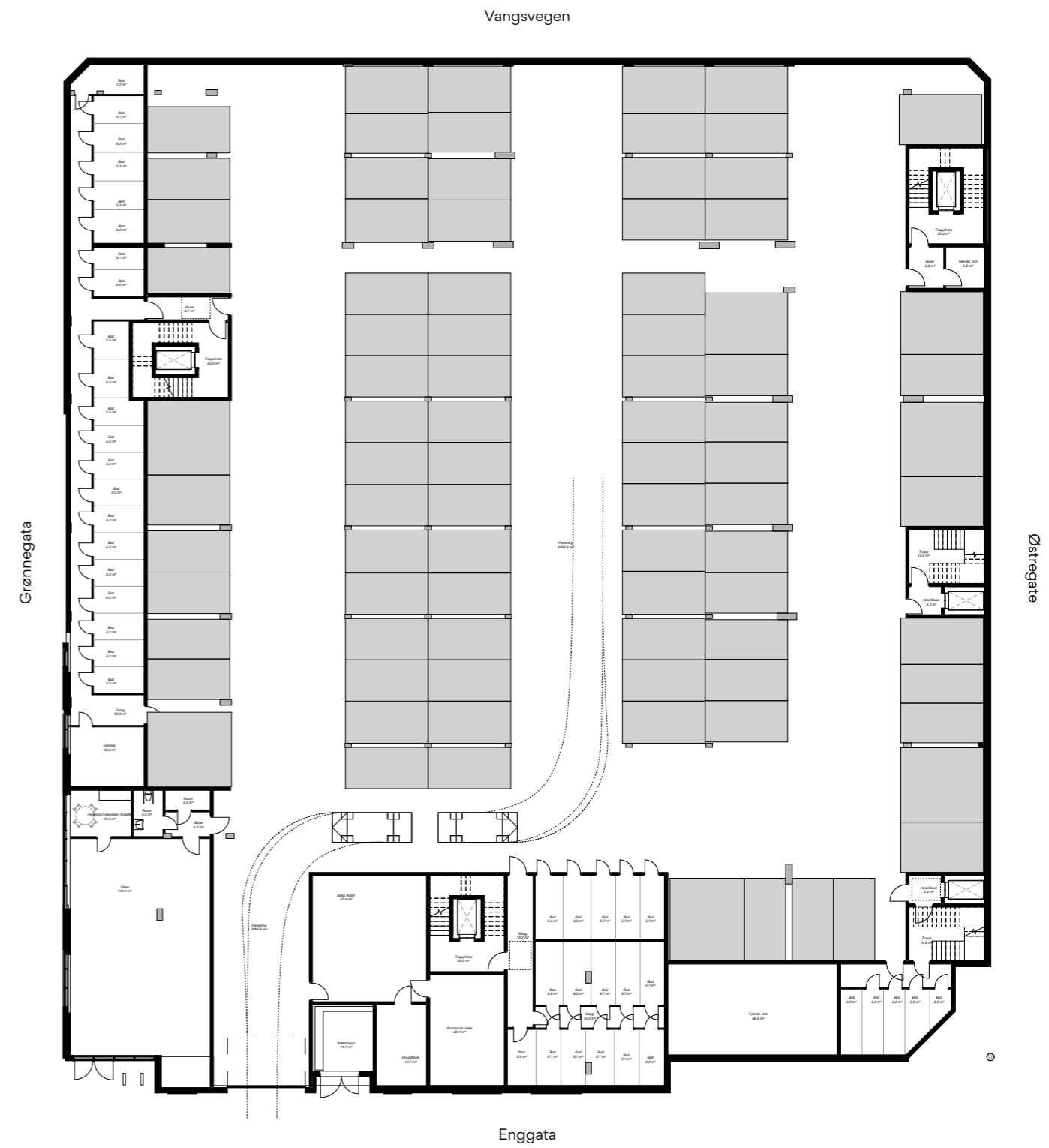
Takterasse, plan 7

BYGG B

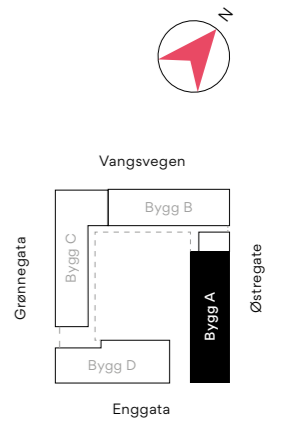


Etasjeplaner

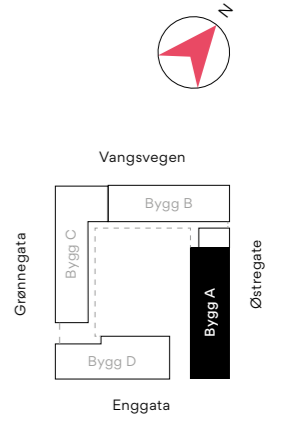
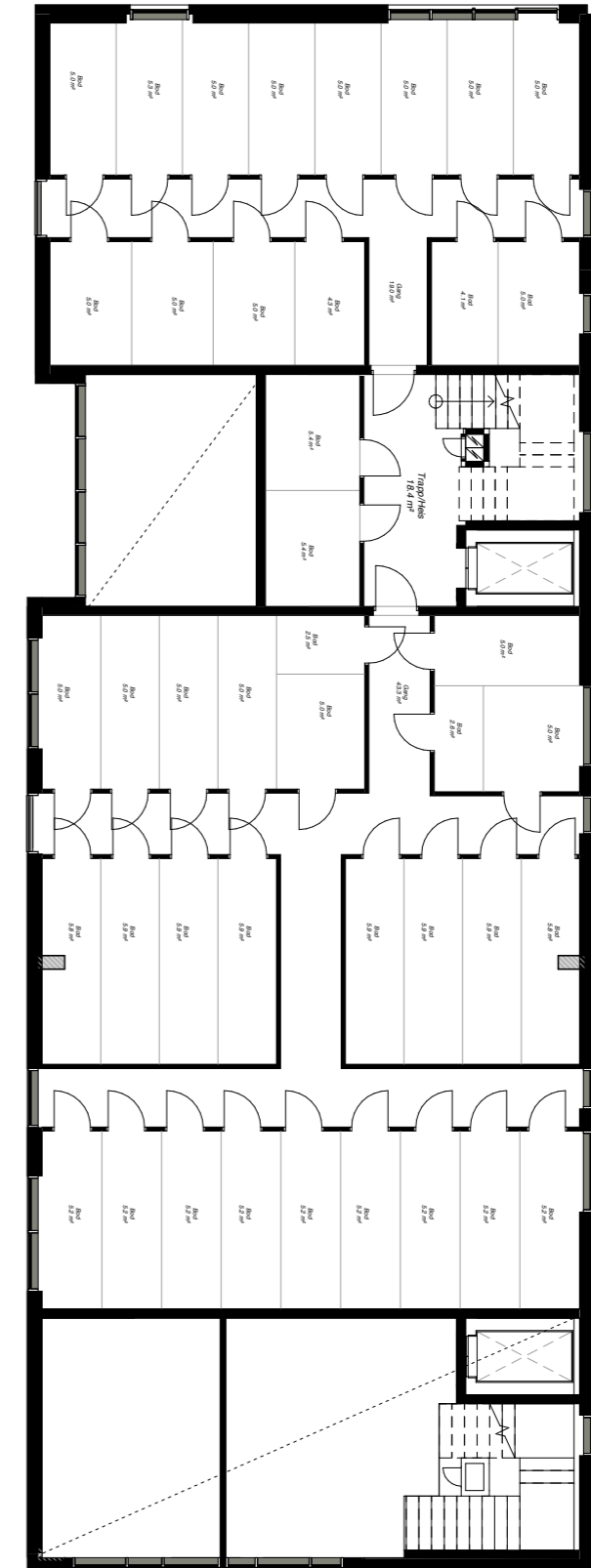
Parkeringskjeller



BYGG A Plan 1

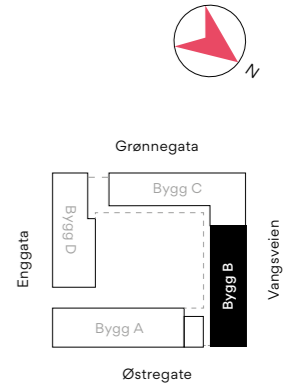
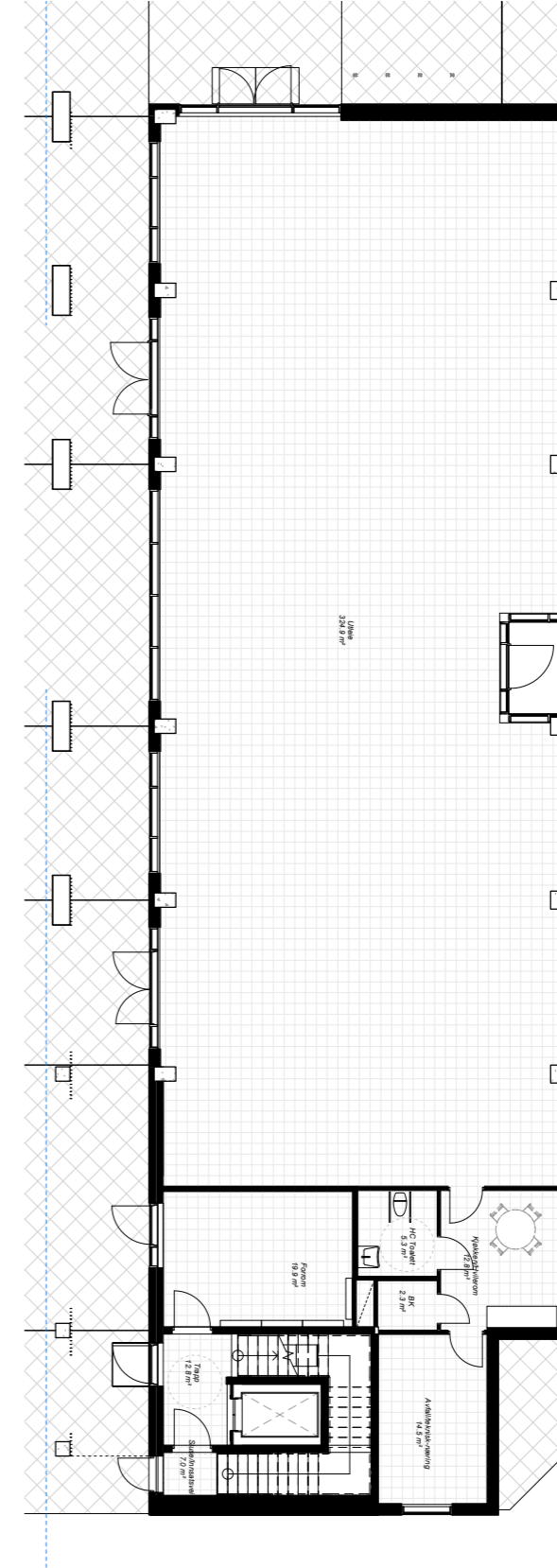


BYGG A Mesaninplan



BYGG B

Plan 1



BYGG B

Plan 2

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
B 2001	2-roms	52 m ²	2 m ²
B 2002	2-roms	52 m ²	2 m ²
B 2003	3-roms	74 m ²	4 m ²
B 2004	2-roms	52 m ²	2 m ²
B 2005	2-roms	52 m ²	2 m ²
B 2006	3-roms	92 m ²	6 m ²



BYGG B

Plan 3

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
B 3001	2-roms	52 m ²	2 m ²
B 3002	2-roms	52 m ²	2 m ²
B 3003	3-roms	74 m ²	6 m ²
B 3004	2-roms	52 m ²	2 m ²
B 3005	2-roms	52 m ²	2 m ²
B 3006	3-roms	92 m ²	11 m ²
B 3007	2-roms	59 m ²	15 m ²



BYGG B

Plan 4

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
B 4001	3-roms	79 m ²	2 m ²
B 4002	3-roms	72 m ²	2 m ²
B 4003	3-roms	81 m ²	6 m ²
B 4004	2-roms	52 m ²	2 m ²
B 4005	3-roms	92 m ²	11 m ²
B 4006	2-roms	59 m ²	15 m ²



BYGG B

Plan 5

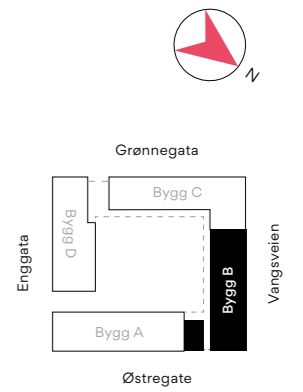
LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
B 5001	4-roms	87 m ²	13 m ²
B 5002	3-roms	65 m ²	2 m ²
B 5003	3-roms	81 m ²	6 m ²
B 5004	2-roms	52 m ²	2 m ²
B 5005	3-roms	92 m ²	11 m ²
B 5006	2-roms	59 m ²	15 m ²



BYGG B

Plan 6

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
B 6001	4-roms	87 m ²	15 m ²
B 6002	3-roms	65 m ²	2 m ²
B 6003	3-roms	81 m ²	6 m ²
B 6004	2-roms	52 m ²	2 m ²
B 6005	3-roms	92 m ²	11 m ²
B 6006	2-roms	59 m ²	15 m ²



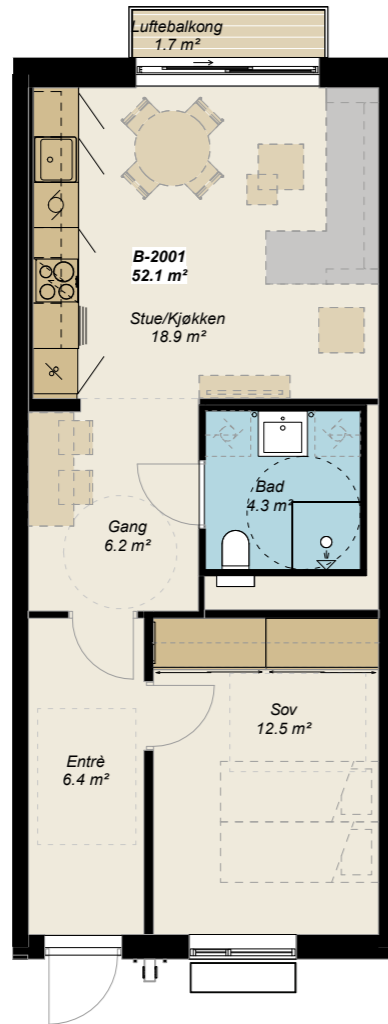
●
2-roms

●
3-roms

●
4-roms

Plantegninger

2-roms



B 2001, B 3001 52 kvadrat

BRA:	52 m ²
P-rom:	52 m ²
Uteområde:	2 m ²
Etasje:	2-3
Soverom:	1
Garasjeplasser:	0

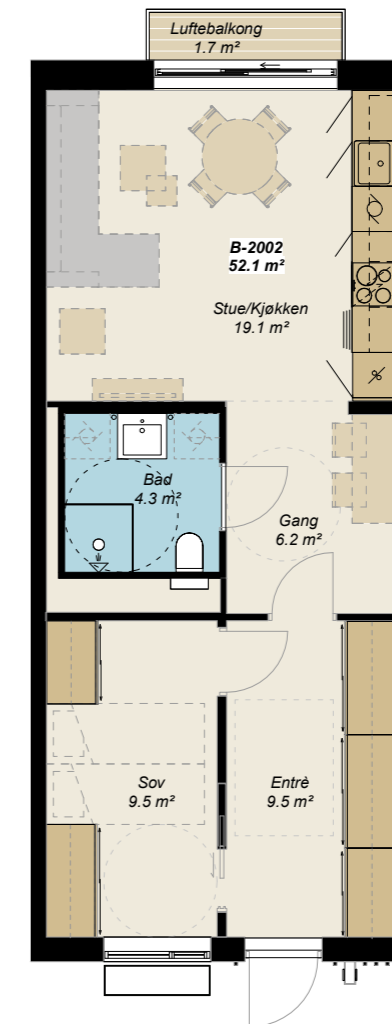


2. et.

3. et.



Fasade nord-vest, mot Vangsvegen



B 2002, B 3002 52 kvadrat

BRA:	52 m ²
P-rom:	52 m ²
Uteområde:	2 m ²
Etasje:	2-3
Soverom:	1
Garasjeplasser:	0



2. et.

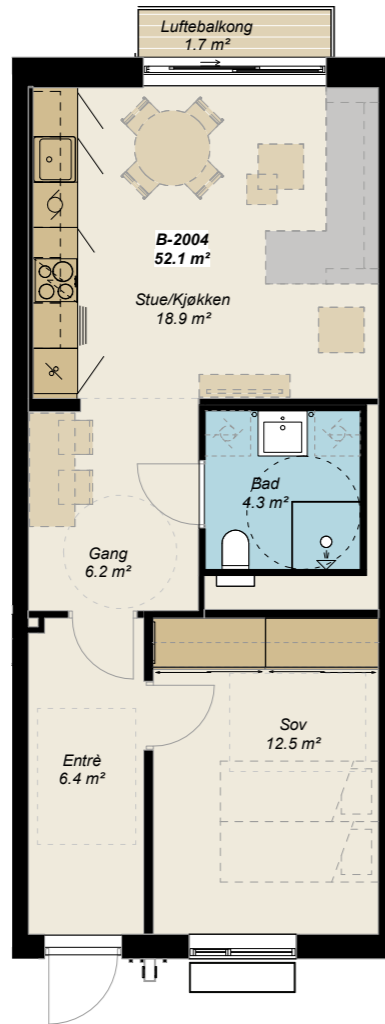
3. et.



Fasade nord-vest, mot Vangsvegen

2-roms

2-roms



B 2004, B 3004 52 kvadrat

BRA:	52 m ²
P-rom:	52 m ²
Uteområde:	2 m ²
Etasje:	2-3
Soverom:	1
Garasjeplasser:	0



2. et.

3. et.

Østregate

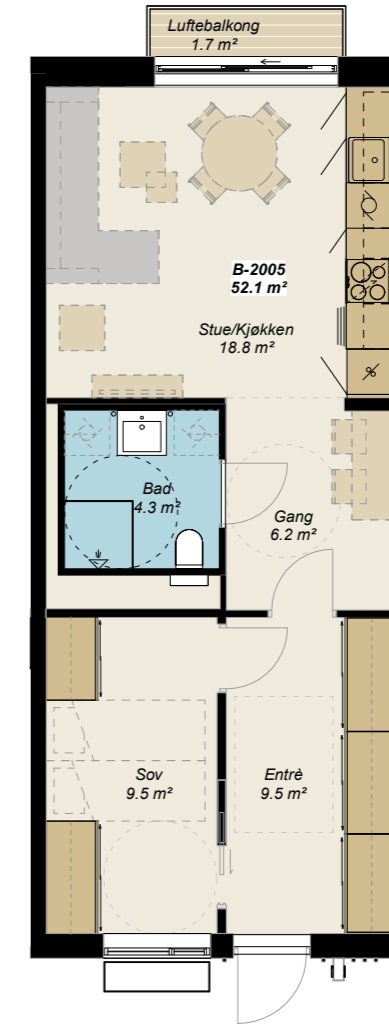


Fasade nord-vest, mot Vangsvegen

Grønnegata

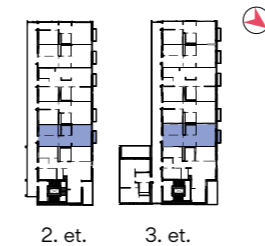


2-roms



B 2005, B 3005 52 kvadrat

BRA:	52 m ²
P-rom:	52 m ²
Uteområde:	2 m ²
Etasje:	2-3
Soverom:	1
Garasjeplasser:	0



2. et.

3. et.

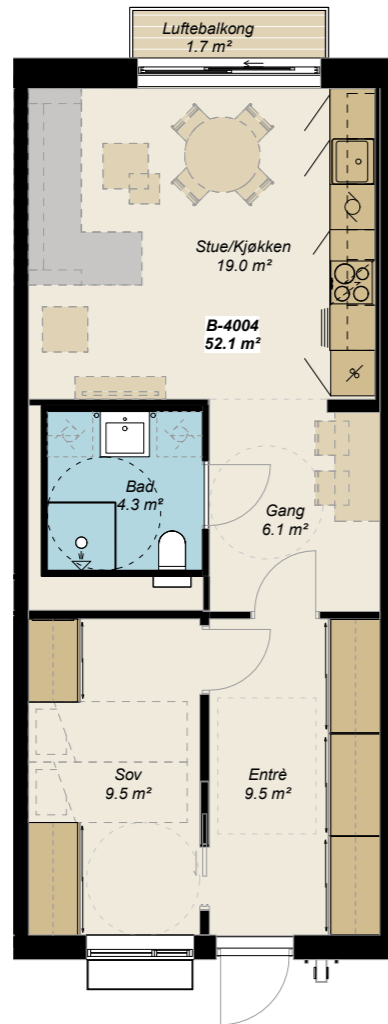
Østregate



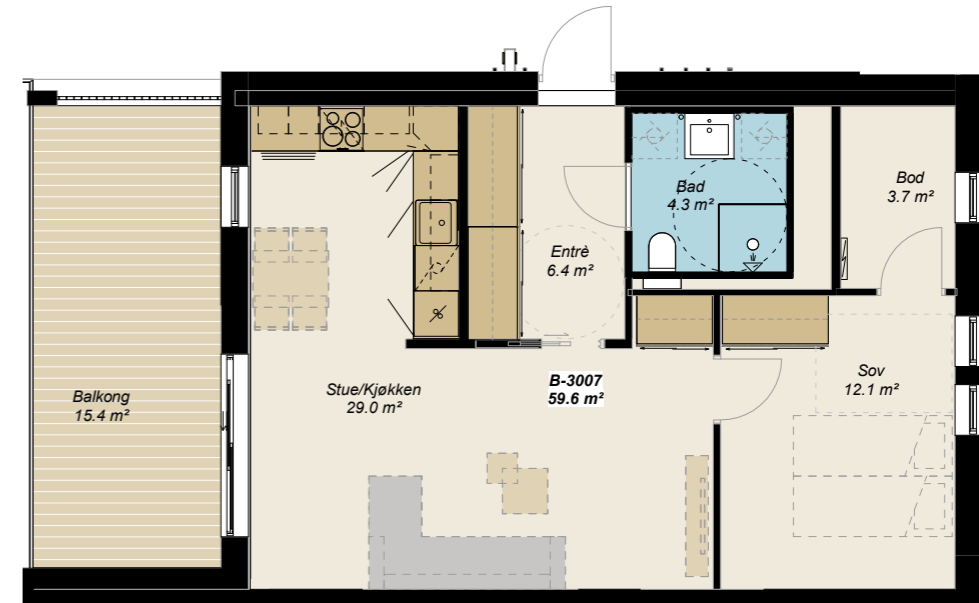
Fasade nord-vest, mot Vangsvegen

Grønnegata

2-roms



2-roms



B 4004, B 5004, B 6004

52 kvadrat

BRA:	52 m ²
P-rom:	52 m ²
Uteområde:	2 m ²
Etasje:	4-6
Soverom:	1
Garasjeplasser:	0



4. et.

5. et.

6. et.



Fasade nord-vest, mot Vangsvegen



3. et.

5. et.

6. et.



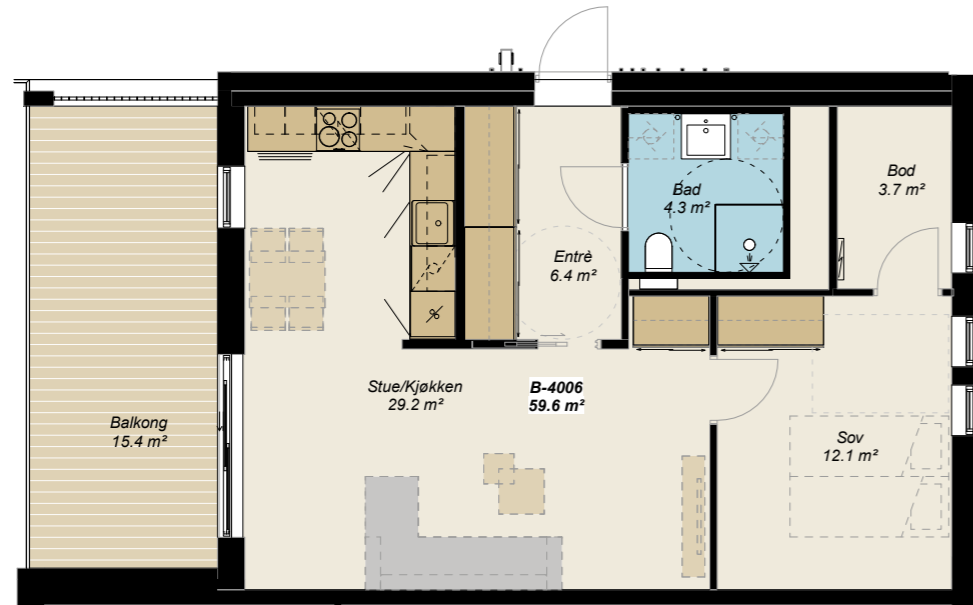
Fasade nord-øst, mot Østregate

B 3007, B 5006, B 6006

59 kvadrat

BRA:	59 m ²
P-rom:	56 m ²
Uteområde:	15 m ²
Etasje:	3,5,6
Soverom:	1
Garasjeplasser:	0

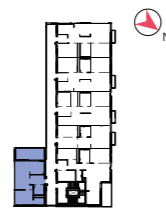
2-roms



B 4006

59 kvadrat

BRA:	59 m ²
P-rom:	56 m ²
Uteområde:	15 m ²
Etasje:	4
Soverom:	1
Garasjeplasser:	0



4. et.



Fasade nord-øst, mot Østregate



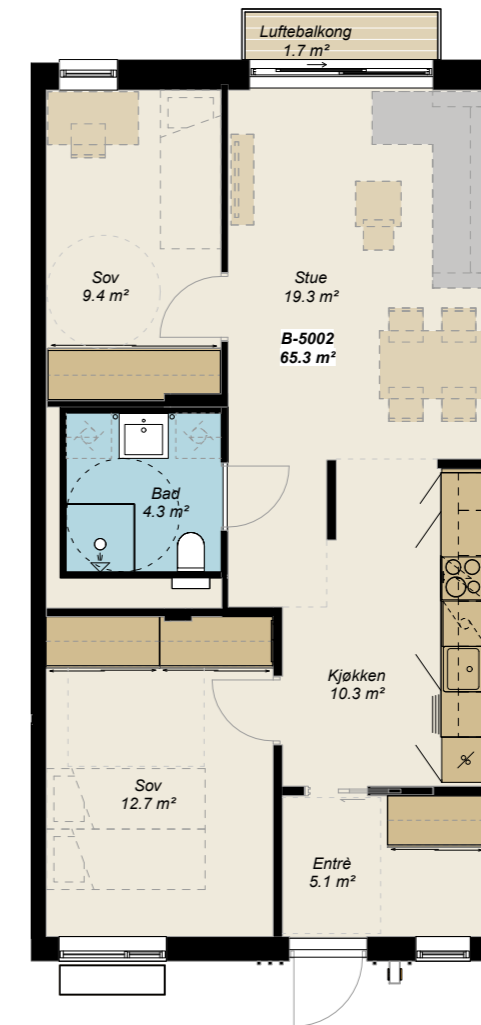
5. et.

6. et.



Fasade nord-vest, mot Vangsvegen

3-roms

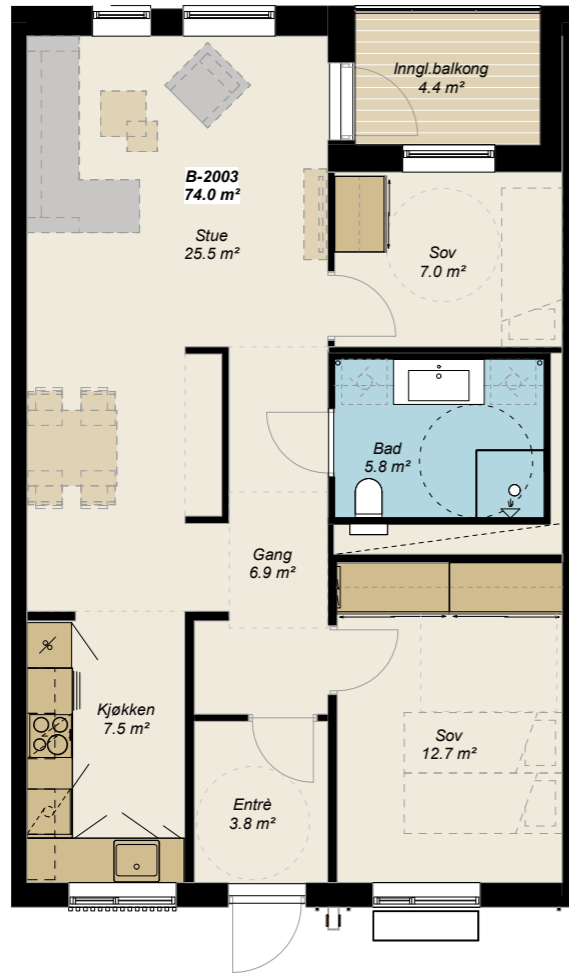


B 5002, B 6002

65 kvadrat

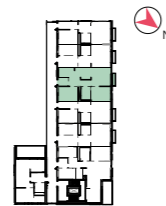
BRA:	65 m ²
P-rom:	65 m ²
Uteområde:	2 m ²
Etasje:	5-6
Soverom:	2
Garasjeplasser:	1

3-roms



B 2003 74 kvadrat

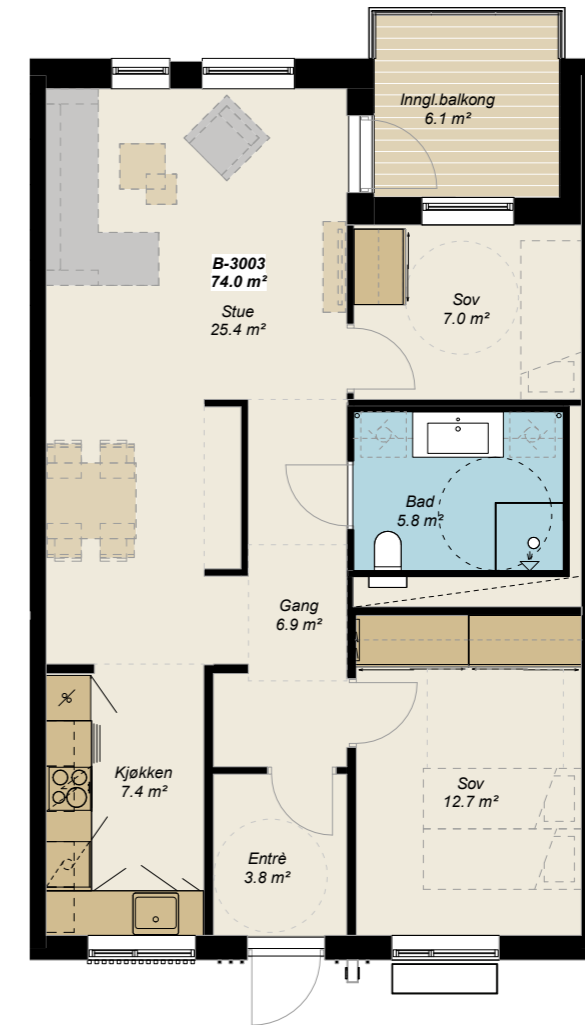
BRA:	74 m ²
P-rom:	74 m ²
Uteområde:	4 m ²
Etasje:	2
Soverom:	2
Garasjeplasser:	1



2. et.



Fasade nord-vest, mot Vangsvegen



B 3003 74 kvadrat

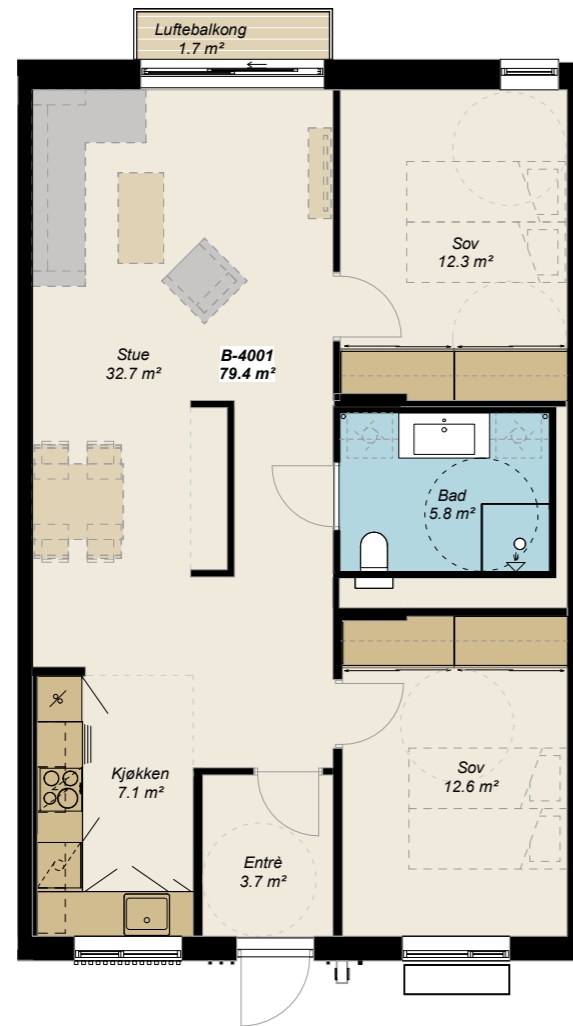
BRA:	74 m ²
P-rom:	74 m ²
Uteområde:	6 m ²
Etasje:	3
Soverom:	2
Garasjeplasser:	1



Fasade nord-vest, mot Vangsvegen

3-roms

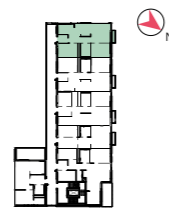
3-roms



B 4001

79 kvadrat

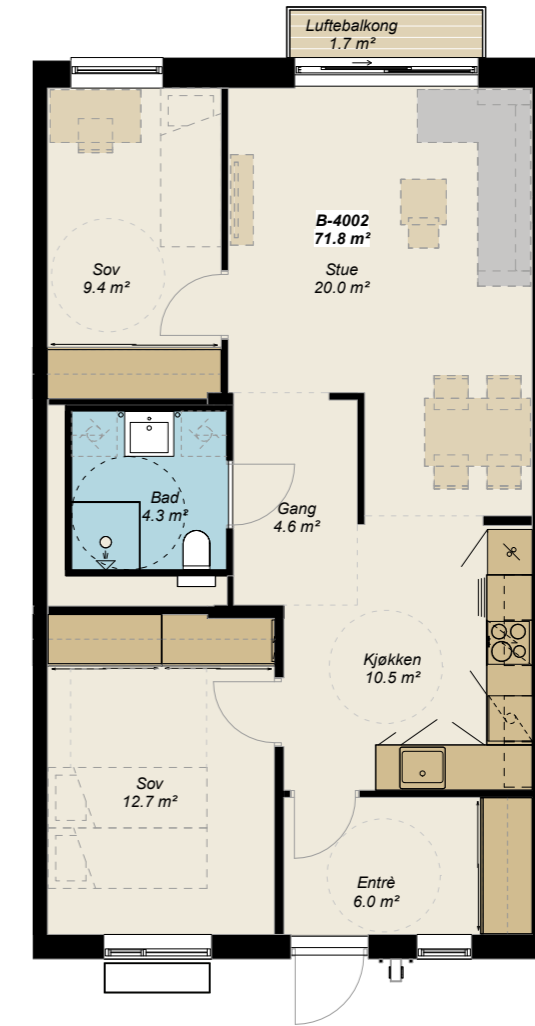
BRA:	79 m ²
P-rom:	79 m ²
Uteområde:	2 m ²
Etasje:	4
Soverom:	2
Garasjeplasser:	1



4. et.



Fasade nord-vest, mot Vangsvegen



B 4002

72 kvadrat

BRA:	72 m ²
P-rom:	72 m ²
Uteområde:	2 m ²
Etasje:	4
Soverom:	2
Garasjeplasser:	1



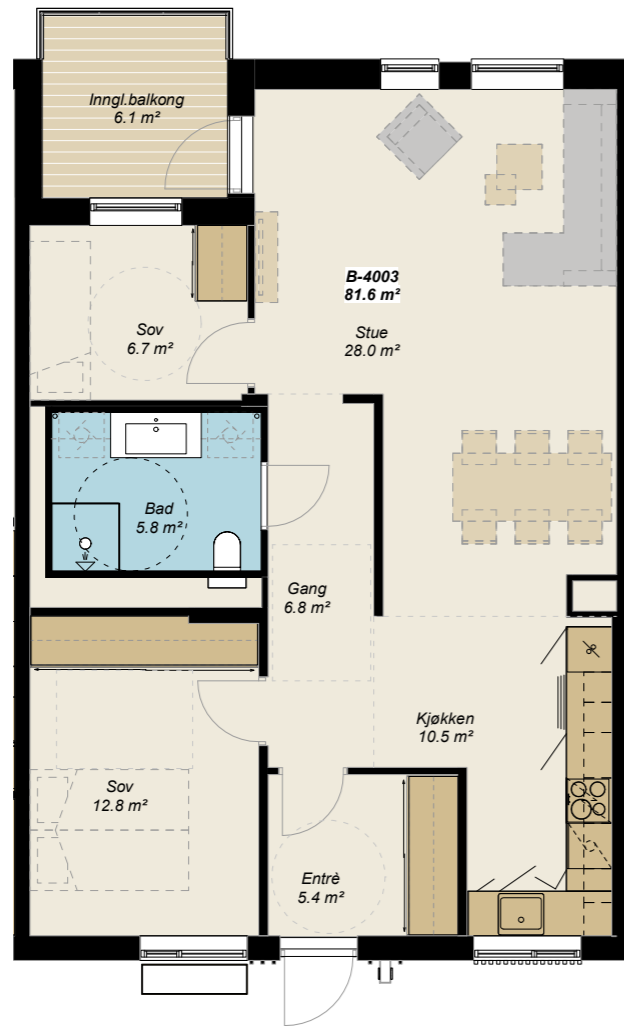
Fasade nord-vest, mot Vangsvegen



4. et.

3-roms

3-roms



3-roms

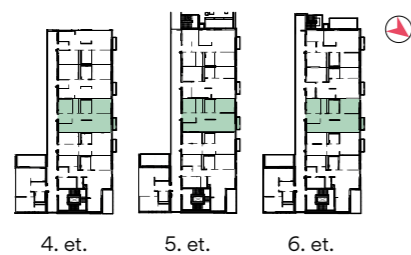


Leilighetens disponible rom tilfredsstiller ikke daglyskrav iht. Byggeteknisk forskrift TEK17, og er ikke godkjent for varig opphold. Rommet kan derfor ikke benyttes som soverom.

B 4003, B 5003, B 6003

81 kvadrat

BRA:	81 m ²
P-rom:	81 m ²
Uteområde:	6 m ²
Etasje:	4-6
Soverom:	2
Garasje plasser:	1



B 3006, B 4005, B 5005, B 6005

92 kvadrat

BRA:	92 m ²
P-rom:	92 m ²
Uteområde:	11 m ²
Etasje:	3-6
Soverom:	2
Garasje plasser:	1



3-roms



Leilighetens disponible rom tilfredsstill ikke daglyskrav iht. Byggeteknisk forskrift TEK17, og er ikke godkjent for varig opphold. Rommet kan derfor ikke benyttes som soverom.



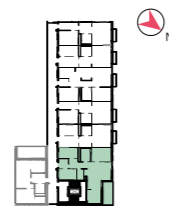
4-roms



B 2006

92 kvadrat

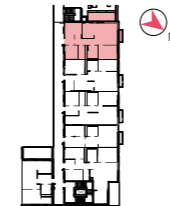
BRA:	92 m ²
P-rom:	92 m ²
Uteområde:	6 m ²
Etasje:	2
Soverom:	2
Garasjeplasser:	1



2. et.



Fasade nord-vest, mot Vangsvegen



5. et.



Fasade nord-vest, mot Vangsvegen

B 5001

87 kvadrat

BRA:	87 m ²
P-rom:	87 m ²
Uteområde:	13 m ²
Etasje:	5
Soverom:	3
Garasjeplasser:	1

4-roms



B 6001

87 kvadrat

BRA:	87 m ²
P-rom:	87 m ²
Uteområde:	15 m ²
Etasje:	6
Soverom:	3
Garasjeplasser:	1



6. et.



Fasade nord-vest, mot Vangsvegen

Dokumente

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 96 i Hamar. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

REGULERING

Eiendommen er hovedsakelig regulert til boligbebyggelse med kombinert formål og tilhørende anlegg. Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på ansvarlig meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

HJEMMELSHAVER

Hjemmelshaver til gnr 1 bnr 96 er Vangsvegen 33 AS.

TOMT OG GRUNNAREAL

Tomten er planlagt delt opp i fire eiendommer. I tillegg vil utomhusområdet bli en egen eiendom, og parkeringskjelleren utskilt som en anleggseiendom. Bruksrett til de forskjellige eiendommene samt utomhusarealer vil bli regulert i vedtektene. Selger forbeholder seg retten til å velge andre måter å organisere eiendommen på frem til overtagelse av byggetrinn 1.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere borettslag og sameier. 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. Felles-

gjelden 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 meglers 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.

OMKOSTNINGER I TILLEGG TIL KJØPESUMMEN

Tinglysning av skjøte kr 525,-

Tinglysning av pantobligasjon

med attest egne lån kr 525,-

Gebyr pantattest kr 172,-

Utskriftsgebyr kr 28,-

Dokumentavgift andel tomteverdi beregnes til kr 12.000,-
Andel oppstartskapital kr 5.000,-
Tilsammen kr. 18.250,-.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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. bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Prosjektet er rammesøkt og rammetillatelse foreligger.

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 25 prosent av kvadratmeterprisen og primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmetersatser.

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. Lånet er avdragsfritt i 5 år og nedbetales deretter over 35 år. 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 april 2020.

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

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 kommunale avgifter, forsikring på bygning(er), grunnpakke fiber, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann 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 borettslaget 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.

SKATTEFRADRAK 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.

PARKERING/GARASJE

Det bygges underjordisk garasjeanlegg. 16 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 borettslaget vedtekter og tinglyst, eller sikres på annen måte.

15 leiligheter i borettslaget vil ikke få egen parkeringsplass i garasjen. Hvilke leiligheter dette gjelder fremgår av prislisten.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme enkelte mindre avvik fra SINTEF Byggforsks anbefalinger for utforming av garasjeanleggets parkeringsplasser, for eksempel plassenes bredde. Alle parkeringsplassene vil imidlertid være funksjonelle, og utformingen fremgår av vedlagte tegning.

Mindre avvik fra tegningen kan forekomme, og slike eventuelle avvik utgjør ikke mangel. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud gis.

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: gang/hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.

Fem leiligheter på hjørnet Vangsvegen/Østre gate, leilighet B 2006, B 3006, B 4005, B 5005 og B 6005 vil ha et rom benevnt «disp.» eller «disponibelt». Disse rommene oppfyller ikke dagslyskrav iht. Byggteknisk forskrift TEK17 §13-7, og oppfyller følgelig da ikke krav til rom for varig opphold iht. Byggteknisk forskrift TEK17. Dette rommet kan derfor ikke benyttes som 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.

TILVALG/ENDRINGER

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

Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen. Jfr. bufl. § 9.

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 Vangsvegen 33 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

Leiligheten ventes klar for overtagelse høsten 2021.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstillelse. Planlagt overtagelsesperiode er 3 mnd. Varsles ved vedtak om byggstart. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jfr. bufl. § 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 2. halvår 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

Det er ikke tinglyst noen heftelser på eiendommen.

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 får igangsettingstillatelse.
2. Det tas forbehold om at minst halvparten av verdiene av boligene i salgstrinn 1 og salgstrinn 2 er solgt. Verdien totalt utgjør kr. 307.350.000,-. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold om 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 byggearbeid. 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 19.07.20. 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 avpartene 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.

FRAMDRIFT

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen høsten 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 01.12.21 - 28.02.22 som Overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtagelsesdato, 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 sameiets fellesarealer vil Selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befarings.

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. bufl. kap. VI.

FORSINKELSE

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

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten:

- Salgsoppgave del 1 og del 2
- Kontraktstegning
- Utomhusplan
- Gjeldende prisliste
- Leveransebeskrivelse og romskjema
- Reguleringsplan og bestemmelser, datert 15.11.18.
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokutskrift
- Bustadoppføringslova

SALGSOPPGAVE

Salgsoppgaven er opprettet 26.10.2019 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
Pb 391
2303 Hamar
Foretaksnummer NO 977 040 949 MVA

ANSVARLIG OG UTFØRENDE EIENDOMSMEGLER

Ansvarlig eiendomsmegler i forbindelse med salget er eiendomsmegler Erlend Kvaløy
Meglernes vederlag
Provisjon kr. 43.750,-
Oppgjørshonorar: kr 5.125,-

En bolig i et nytt OBOS-tilknyttet boligsameiet 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/personvernerklaring-obos-eiendomsmeglere-as

Leveransebeskrivelse

GENERELT

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det leveransebeskrivelsen og romskjema som er retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler, og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering og fargevalg, beplantning og lignende. Møbler, illustrerende utstyr og materiell samt stiplede bygningsdeler og konstruksjoner inngår ikke i leveransen, med mindre det fremgår klart av leveransebeskrivelsen eller romskjema. 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, uten forutgående varsel, rett til å foreta endringer som er hensiktsmessige og nødvendige/nødvendigjort av blant annet myndighetskrav, arkitektoniske og tekniske krav, men uten at dette skal 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 rørog 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. Generell takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,5 meter. Deler av himlingene vil bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2,2 meter. Det må påregnes noe nedforinger og innkassinger, som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger, i den utstrekning dette er nødvendig for fremføring av tekniske føringer

som elektro, rør, sprinkelanlegg, ventilasjonskanaler, brannisolering o.l.

2317 Sentrumskvartalet bygges etter Byggeteknisk forskrift (TEK 17).

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil.

EIENDOMMEN

Eiendommen har beliggenhet i kvartal 54, Vangsvegen 33, i Hamar kommune. Gnr. 1, bnr. 96. Prosjektet omfatter hele kvartalet, omsluttet av gatene Vangsvegen, Østre gate, Enggata og Grønnegata.

Eiendommen planlegges delt i flere eiendommer/anleggseiendommer. Utbygger forbeholder seg retten til å fastsette en slik organisering, med bakgrunn i en hensiktsmessig struktur av boligselskaper, fellesarealer, næringsarealer, parkeringskjeller, samt bruks- og driftsorganisering.

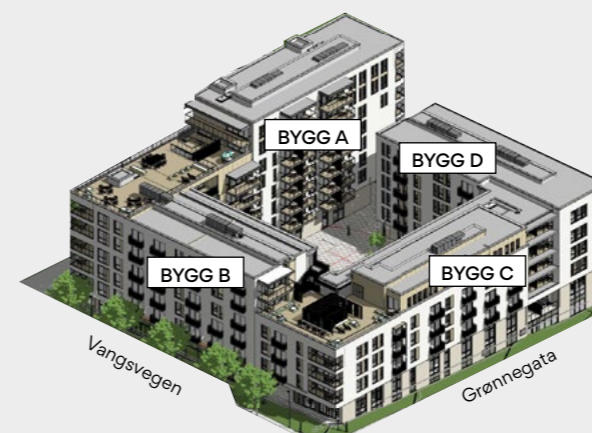
PROSJEKTETS ORGANISERING

Utbygger/selger er Vangsvegen 33 AS. Bak Vangsvegen 33 AS står OBOS Nye Hjem AS og Betonmast Eiendom AS med en eierandel hver på 1/2.

2317 Sentrumskvartalet er planlagt med totalt 121 leiligheter, fordelt på fire bygg (bygg A-D). I tillegg planlegges etablert næringslokaler på plan 01 (bakkeplan mot gårdsrom) i bygg B og C, samt i et mindre areal i underetasjeplan (parkeringskjeller) mot hjørnet Grønnegata/Enggata.

Prosjektet planlegges oppdelt i flere salgs- og byggetrinn, og organisert som borettslag. Ref. etterfølgende oppsett. Både boligselskapsstruktur og -størrelser, samt oppdeling av salgs- og byggetrinn kan bli justert/endret/sammenslått underveis, basert på f.eks. markedsituasjon. Eks. kan senere salgstrinn planlagt som borettslag bli besluttet som sameie.

Bygg	Antall leiligheter	Salgs-trinn	Bygge-trinn	Eieform
Bygg A	42	1	1	Borettslag 1
Bygg B	31	2		
Bygg C	23	3	2	Borettslag 2
Bygg D	25	4	3	Borettslag 3
Sum	121			



Salgstrinn-2 omfatter bygg B med 31 leiligheter, og planlegges organisert som borettslag. Salgstrinn-1, bygg A med 42 leiligheter, er også planlagt som borettslag, og det legges opp til at leilighetene i bygg A og bygg B vil inngå i ett borettslag. Det tas likevel forbehold om at bygg A og B kan bli etablert som to borettslag.

Med forbehold om tilfredsstillende salg, byggelånsfinansiering samt nødvendige tillatelser, vil byggetrinn 1 kunne bli igangsett 1. halvår 2020. Med stipulert byggetid for byggetrinn 1 på ca. 18 mnd., vil innflytting i bygg B kunne bli fra høst 2021. Oppstart og/eller ferdigstillings-tidspunkt kan bli endret.

UTOMHUS (GÅRDSROM OG TAKTERRASSER)

Utomhusplanen er av illustrativ karakter, og mindre endringer/justeringer kan bli foretatt. Utomhusarealer leveres tiltalende og av god kvalitet, og med god belysning.

Gårdsrommet, beliggende over parkeringskjeller, opparbeides med gangbaneheller, leke-element samt et utvalg plantekasser, sittegrupper og sykkelparkeringsstativer med alminnelig god kvalitet. Gårdsrommet vil være åpent mot hjørnet Vangsvegen/Grønnegata og mot hjørnet Østre gate/Enggata, i tillegg til innkjøringsfelt/port fra Østre gate for bl.a. brannbil. Adkomst til næringsarealene i bygg C vil være fra gårdsrommet. Adkomst til næringsarealene i bygg B vil være fra Vangsvegen, men med utgang også mot gårdsrommet. Næringsarealene kan få tildelt eksklusiv bruksrett til deler av gårdsrommet i tilknytning til næringsdelen, og dette vil i så fall ivaretas gjennom vedtekter eller avtaler om særskilte plikter og rettigheter.

Det etableres to stk. takterrasser i prosjektet, én stk. på bygg B mot hjørnet Vangsvegen/Østre gate, og én stk. på bygg C mot hjørnet Vangsvegen/Grønnegata. Adkomst til takterrassen på bygg B vil være via trapperom i bygg A, mens adkomst til takterrassen i bygg C blir via trapperom og svalgang i bygg B og C. Takterrassen på bygg C vil ha to private soner for de to inntilliggende leiligheter.

Takterrassene leveres med tremmegulv og et utvalg møbler, utstyr, belysning og beplantning, og vil være fellesarealer for alle leilighetene i prosjektet. Næringsdelen vil ikke ha tilgang til takterrassene. Takterrassene blir tilgjengelige i takt med ferdigstilling av de tilhørende bygg/byggetrinn. Gårdsrommet ferdigstilles først når hele prosjektet er utbygget. Tilordning av fortausarealer i omsluttende gater skjer iht. egen fremdrift, og i samråd med Hamar kommune og Statens vegvesen, og kan foregå uavhengig av fremdriften i prosjektet.

INNVENDIGE FELLESAREALER

Alle heis- og trapperom med inngangspartier og forrom i alle bygg er fellesarealer. Tilsvarende gjelder arealer på plan 01 i bygg A og D, benevnt sykkelbod/smørebod, bøttekott/wc/tekjokken, ganger til sportsboder.

I tillegg er arealer i parkeringskjeller, som ikke inngår i det spesifikke næringsarealet i hjørnet Grønnegata/Enggata, fellesarealer, herunder parkeringsarealene, tekniske rom, el-rom, avfallsrom boliger samt ganger til sportsboder. Unntak gjelder et rom til kommunal utleie, tiltenkt Hamar kommunes snøsmelteanlegg, som tidligere har vært plassert på eiendommen.

Det vil bli utarbeidet vedtekter og avtaler som organiserer plikter og rettigheter vedr. bruk og drift av fellesarealer for alle boligselskapene og næringsdelen i prosjektet.

Postkasser med lås leveres til hver bolig, plassert på plan 01 i tilhørende trappeoppgang. Det tas forbehold om godkjenning fra Posten Norge vedr. plassering.

PARKERINGSPLASS, SYKKELPARKERING, UTVENDIG SPORTSBOD

Parkering vil etableres i parkeringskjeller, beliggende under bygningsmassen og gårdsrommet. Parkeringskjelleren vil dekke hele kvartalet, med innkjøring fra Enggata. Parkeringsplassene er forbeholdt leilighetene i prosjektet. Parkering for næringsdelen eller gjesteparkering vil således ikke foregå i parkeringskjelleren. Det er planlagt totalt 86 parkeringsplasser, som fordeles blant et utvalg av de 121 leilighetene i prosjektet. De er således ikke alle leiligheter i prosjektet som leveres med parkeringsplass. For leilighetene i bygg B er det avsatt 16 parkeringsplasser, og hvilke leiligheter som leveres med parkeringsplass fremgår av prislisen for bygg B, og vil bli nedfelt i kjøpekontrakten for den enkelte leilighet.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme enkelte mindre avvik fra SINTEF Byggforsks anbefalinger for utforming av garasjeanleggets parkeringsplasser, for eksempel plassenes bredde. Alle parkeringsplassene vil imidlertid være funksjonelle, og utformingen fremgår av vedlagte tegning. Mindre avvik fra tegningen kan forekomme, og slike eventuelle avvik utgjør ikke mangel. Kjøper med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud gis.

Tildelt parkeringsplass tilvises innen overtakelse av leiligheten. Fordeling av parkeringsplassene for usolgte leiligheter kan bli noe justert/rokert underveis i prosjektet.

Ladepunkt for el-bil inngår ikke som standard, men kan bestilles som tilvalg for de som har parkeringsplass. Det tas forbehold om eventuell forskriftsendring.

Det er lagt stor vekt på tilrettelegging for sykkelparkering i prosjektet, og foruten noen utvendige sykkelstativer er det tilordnet innendørs sykkelparkering på plan 01 i bygg A. Her vil det være sykkelparkering for alle 121 leilighetene i prosjektet, i tillegg til næringsdelen.

Alle leiligheter får tildelt en sportsbod. Leiligheter under 50 m² får bod på ca. 2,5 m², mens leiligheter over 50 m² får bod på ca. 5 m². Sportsbodene plasseres delvis i bygg A og D, delvis i parkeringskjeller. Sportsbodene har nettingvegger mellom bodene, mens de får bindingsverkvegg mot korridor, med unntak av et felt øverst som får netting. Tildelt sportsbod tilvises innen overtakelse av leiligheten.

SMØREBOD/HOBBYROM

På plan 01 i bygg A etableres et hobbyrom hvor hver leilighet i hele prosjektet får tildelt et lite låsbart veggskap (bxhxd ca. 300x500x300 mm). Rommet vil kunne benyttes til sykkelreparasjon, skismøring etc., og bidra til at beboerne skal kunne leve et aktivt friluftsliv. Næringsdelen vil ikke ha tilgang til dette arealet.

RENOVASJON

Det avsettes avfallsrom i parkeringskjeller hvor beboere leverer eget avfall i sorterte fraksjoner. Næringsarealene har eget avfallsrom eller tildeles avsatte soner.

HEIS

Alle leiligheter er tilgjengelige med heis fra parkeringskjeller og hovedinngang.

KONSTRUKSJON OG UTVENDIG FASADE

Bygningene utføres med bærekonstruksjoner hovedsakelig i stål- og betong. Utvendige fasader utføres som en kombinasjon av pussfasader, glassfasader, platefasader, trekledning eller flis iht. vist på fasadetegninger for de enkelte bygg. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Innvendige lettvegger har stål- evt. trestendere, og er kledd med gipsplater. Noen innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og tekket.

DISPONIBLE ROM

Fem leiligheter på hjørnet Vangsvegen/Østre gate, leilighet B 2006, B 3006, B 4005, B 5005 og B 6005 vil ha et rom benevnt «disp.» eller «disponibelt». Disse rommene oppfyller ikke dagslyskrav iht. TEK17 §13-7, og oppfyller følgelig da ikke krav til rom for varig opphold iht. TEK17. Dette rommet kan derfor ikke benyttes som soverom.

BALKONGER OG SVALGANGER

Balkonger og luftbalkonger leveres i betong evt. stål, med tremmegulv. Glass- eller spilerekkverk iht. vist på tegning.

Noen av balkongene i prosjektet vil leveres innglasset, bl.a. grunnet byggeforskriftenes krav om maksimale støygrenser på balkonger. For bygg B gjelder dette for leilighetene på hjørnet Vangsvegen/Østre gate – leilighet B 2006, B 3006, B 4005, B 5005 og B 6005, samt

de inntrukne balkongene mot Vangsvegen – leilighet B 2003, B 3003, B 4003, B 5003 og B 6003. I tillegg leveres tett endevegg mot Vangsvegen for balkongene til leilighet B 5001 og B 6001.

Svalganger, mot gårdsrom langs bygg B og C (samt hjørnet av bygg D), leveres i betong med spilerekkverk. På veggfelt mot leiligheter påsettes felter med spilekledning, samt at det etableres enkel sittekaske under et utvalg vinduer mot svalgang.

VINDUER OG BALKONGDØRER, HOVEDINNGANGSDØR

Vinduer leveres ferdig malt fra leverandør. Utvendig er vinduene kledd med aluminium tilpasset fasadens farge. Solavskjerming leveres ikke, men det forberedes for utvendig solavskjerming på et utvalg solutsatte vindusfelt, slik at det enkelt kan ettermonteres screen. Balkongdører leveres iht. vist på tegninger som skyvedører hev/senk eller slagdører.

Hovedinngangsdør leveres i fabrikk malt utførelse med kikkeshull.

KJØKKEN, BAD OG GARDEROBE

Standard kjøkkeninnredning er i hvit utførelse, type HTH eller tilsvarende. Se romskjema for utstyrsbeskrivelse. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet kan i enkelte tilfeller avvike fra hva som vises på salgstegningene/kontraktstegning. Gjeldende detaljert kjøkkentegning utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Bad leveres i hovedsak som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner). Noen leiligheter kan få plassbygde bad. Tegning av baderomsinnredning utarbeides av leverandør. Bredde vil være iht. baderomsstørrelse. For enkelte leiligheter, med ekstra wc, vil det være tilvalgsmulighet å oppgradere wc-rommet med dusj, forutsatt at beslutning ikke kommer for sent i prosessen.

Det leveres et utvalg skyvedørsgarderober til hver leilighet. Plassering vil være på soverom og evt. i entre dersom det er vist på tegning av den enkelte leilighet. Enkelte leiligheter får også et garderobeskap i stuedel dersom det er vist på tegning. Stang og hattehylle leveres til enkelte skyvedørsgarderober på soverom, iht. angitt tegning av den enkelte leilighet.

VARME, VENTILASJON OG SANITÆR (VVS)

Varmt tappevann og romoppvarming er forutsatt basert på fjernvarme fra Eidsiva Bioenergi. Leilighetene i bygg B vil få romoppvarming med vannbåren gulvvarme. På badetrom vil det også leveres vannbåren gulvvarme. Det gjøres oppmerksom på at badegulvene kan oppleves noe annerledes enn det man er vant til med elektriske varmekabler, og at vannbåren gulvvarme gir en komfortvarme. Det monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning.

I fellesarealene leveres radiatorer, med omfang iht. beregnet behov.

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, og uten kjøling. Anlegget leveres som sentralanlegg, med aggregat plassert på tak.

ELEKTRO, BREDBÅND OG TV

Det er forutsatt lysarmaturer med lyskilde basert på LED teknologi. Stikkontakter/elektriske punkt leveres iht. forskrift (NEK400), og egen punktplan for aktuell leilighet som utarbeides i forbindelse med tilvalgsprosessen. Krav til antall elektriske punkt er definert ut fra rommets størrelse, og vil kunne variere noe fra leilighet til leilighet. Leilighetene leveres fortrinnsvis med skjult anlegg for elektro, men åpent anlegg kan forekomme i spesielle tilfeller. Svakstrømskap/sikringsskap leveres til hver leilighet. Plassering er ikke fastlagt, men vil fortrinnsvis være i entré/bod.

Leilighetene leveres med ett stk. multimedia-uttak for

tv, radio og bredbånd, plassert i stue. I tillegg medtas trekkerør for mulig tilvalg av multimedia-uttak i hovedsoverom. Selger vil i løpet av byggetiden, på vegne av borettslaget, inngå avtale med en signalleverandør for fremføring, installasjon og drift av en komplett tv/bredbånd-installasjon. Avtalen kan ha en bindingstid på inntil 3 år fra ferdigstilling av hele prosjektet. Borettslaget står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre leverandører. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell signalleverandør og om nødvendig oppgradere ytelse ut over det som inkluderes i «kollektivgrunnpakken» mot et tillegg i pris.

Fasttelefonlinje leveres ikke.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefonanlegg med felles tablå ved hovedinngang og eget tablå i hver leilighet for duplex (toveis) samtaleforbindelse, og fjernåpning av ytterdør. Egen ringeknapp monteres i tillegg utenfor hver leilighet i trapperom.

BRANN- OG RØYKVARSLING

Alle leilighetene leveres med boligsprinkleranlegg, og forskriftsmessig brannvarslingsanlegg. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av FDV-dokumentasjonen som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten. Det leveres i tillegg et brannslukkingsapparat pr. leilighet.

TILVALGSMULIGHETER

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligen innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen. Hver enkelt kjøper får tilbud om et eget møte med selger for avklaring av tilvalg. Tilvalgsprosessen foregår i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggestart. Kjøpere kan da bestille oppgraderinger/tilleggskjøp ut fra en ferdig priset liste. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg, og siden det er forutsatt prefabrikkerte badetromskabiner i prosjektet

må eksempelvis tilvalg på badetrom skje tidlig. Tilsvarende gjelder også oppgradering av wc-rommet med dusj, for de leilighetene som har den muligheten.

Tilvalg kan eksempelvis gjøres for kjøkken, parkett, innvendig fargevalg, kraner, fliser, elektro. Tilvalg eller endringer som innebærer flytting av kanal- og rørøpstikk, eller påvirker bærekonstruksjoner eller lignende kan ikke utføres.

BYGG B (SALGSTRINN 2)

Romskjema

PROSJEKTNAMN: 2317 Sentrumskvartalet
 UTBYGGINGSSKAP: Vangsvæien 33 AS

GODKJENT DATO: 20.08.2019
 REVIDERT DATO: 30.03.2020

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Entré, gang	<ul style="list-style-type: none"> · Eikeparkett, 3-stavs. · Eikelist, tilpasset parkett. 	<ul style="list-style-type: none"> · Evt. betong: Sparklet og malt. · Øvrig: Gipsplater, sparklet og malt. · Hvite utføring og gerikter. 	<ul style="list-style-type: none"> · Nedføring med gipsplater: Sparklet og malt. 	<ul style="list-style-type: none"> · Downlights. · Ringeklokke. · Ringetablå m/porttelefon. 		<ul style="list-style-type: none"> · Skyvedørsgarderobe, uten innredning. (Dersom vist på plan-tegning av leiligheten).
Kjøkken, stue, stue/kjøkken	<ul style="list-style-type: none"> · Eikeparkett, 3-stavs. · Eikelist, tilpasset parkett. 	<ul style="list-style-type: none"> · Evt. betong: Sparklet og malt. · Øvrig: Gipsplater, sparklet og malt. · Hvite utføring og gerikter. <p>Kjøkken:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Laminatplate mellom over- og underskap. 	<ul style="list-style-type: none"> · Betong: Sparklet og malt. · Synlige v-fuger. · Del av rom kan evt. leveres nedforet med gipsplater, sparklet og malt. 	<p>Kjøkken:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Ett evt. to stk. lys med doble stikk over kjøkkeninnredning. <p>Stue:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 1 stk. multimediauttak. 		<p>Kjøkken:</p> <ul style="list-style-type: none"> · HTH eller tilsvarende, hvit <p><i>Hvitevarer fra Siemens el. tilsv.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - stekeovn - induksjonstopp - helintegrert oppvaskmaskin - kombiskap kjølf/frys
Soverom	<ul style="list-style-type: none"> · Eikeparkett, 3-stavs. · Eikelist, tilpasset parkett. 	<ul style="list-style-type: none"> · Evt. betong: Sparklet og malt. · Øvrig: Gipsplater, sparklet og malt. · Hvite utføring og gerikter. 	<ul style="list-style-type: none"> · Betong: Sparklet og malt. · Synlige v-fuger. · Del av rom kan evt. leveres nedforet med gipsplater, sparklet og malt. 	<ul style="list-style-type: none"> · 1 stk. takarmatur. · 1 stk. trekkerør for multimediauttak (kun på hovedsoverom). 		<ul style="list-style-type: none"> · Skyvedørsgarderobe, m/stang og hattehylle. (Dersom stang og hattehylle er vist med helstrek på egen plantegning av leiligheten)
Bad	<ul style="list-style-type: none"> · Fliser 300x300 mm. · 1 dusjsone, fliser 50x50 mm. 	<ul style="list-style-type: none"> · Fliser, 100x300 mm. · Hvite utføring og gerikter. 	<ul style="list-style-type: none"> · Hvitlakkert aluminiums-himling m/inspeksjonsluker (inntil 2 stk.) for koplingsskap teknisk utstyr. 	<ul style="list-style-type: none"> · Downlights. · Speilbelysning. 	<ul style="list-style-type: none"> · Vegghengt wc, m/utenpåliggende cisterne. · Kran og avløp, forberedt for vaskemaskin. · Dusjgarnityr. · Dusjhjørne m/herdet glass, 900x900 mm. 	<ul style="list-style-type: none"> · Benkeplate over vist plass for vaskemaskin og tørketrommel. (Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke) · Servantskap under vask. · Speilskap med lys, over vask.
Wc	<ul style="list-style-type: none"> · Fliser 300x300 mm. · Sokkelflis 	<ul style="list-style-type: none"> · Evt. betong: Sparklet og malt. · Øvrig: Gipsplater, sparklet og malt. · Hvite utføring og gerikter. 	<ul style="list-style-type: none"> · Nedføring med gipsplater: Sparklet og malt. 	<ul style="list-style-type: none"> · 1 stk. takarmatur. 	<ul style="list-style-type: none"> · Vegghengt wc, m/utenpåliggende cisterne. 	<ul style="list-style-type: none"> · Servantskap under vask.
Balkong / luftebalkong	<ul style="list-style-type: none"> · Tremmegulv royalimpregnert 	<ul style="list-style-type: none"> · Som angitt på tegning fra arkitekt. (spilerekkeverk evt. glassrekkverk.) · Høy glassvegg mot gate for leil.: B 5001 og B 6001. · Høy spilevegg mot svalgang for leil.: B 3007, B 4006, B 5006 og B 6006 	<ul style="list-style-type: none"> · Malt betong. Impregnerte spiler for to balkonger i bygg B (B 5001 og B 6001). 	<ul style="list-style-type: none"> · 1 stk. vegglampe. · 1 stk. dobbel stikkontakt. 		<ul style="list-style-type: none"> · Innglassing leveres iht. angitt på tegning fra arkitekt, til leil.: B-2003, B-2006, B-3003, B-3006, B-4003, B-4005, B-5003, B-5005, B-6003 og B-6005.

FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Svalganger (Bygg B og C)	· Betong, rullet eller kostet.	· Rekkverk med stålspiler.	· Malt betong. Impregnerte spiler under svalgang på nederste plan.	· Nødvendig belysning.		· Anordning med sittekasse el. lign. foran soveromsvindu mot svalgang.
Trapperom, inngangsparti	· Fliser 300x300 mm. · Sockelflis	· Betongvegger: Sparklet og malt.	· Systemhimling i horisontale partier. · Plater på underside trappe-repos. · Underside trapper: Malt.	· Nødvendig belysning. · Nødvendig stikkontakter.		
Sportsbod	· Stålglatt betong, støvbundet.	· (Evt.) betong: Malt. · Nettingvegger mellom boder. Bindingsverk på del av vegg mellom bod og korridor.	· Malt betong, evt. garasje-himling, evt. nedforet gips-himling, sparklet og malt.	· 1 stk. lyspunkt. · 1 stk. dobbel stikkontakt.		
Parkeringskjeller	· Asfaltert, evt. stålglatt betong, støvbundet.	· Betong: Malt.	· Malt betong, evt. garasje-himling.	· Nødvendig belysning.		· Det vil fremgå av kjøpskontrakten om p-plass medfølger.

GENERELT

- Generell takhøyde er ca. 2,5 m. Unntak for enkelte rom, for eksempel bad og entre/gang, som vil være nedsenket pga. fremføring av tekniske anlegg, rørføringer etc.
- Utvendig solskjerming inngår ikke, men det blir tilrettelagt for evt. senere bestilling/ettermontering av motorisert solskjerming (screen) på et utvalg vinduer.
- Innvendige dører i leilighetene leveres hvite glatte. Mellom entre og gang eller stue/kjøkkendel leveres dør med glassfelt. Sportsbodsdør leveres slett hvit.
- Bredbåndstilknytning og kabel-tv leveres til hver leilighet. Evt. oppgradering/endring av programpakke eller båndbredde ivaretas av den enkelte seksjonseier.
- Stikkontakter/elektriske punkt leveres iht. forskrift (NEK400 boliger:2016), og egen punktplan for hver leilighet.
- Farger på overflater leveres iht. fargeplan fra arkitekt.
- Ladestasjon for el.bil inngår ikke som standard. Leiligheter med parkeringsplass i parkeringskjeller kan tilleggsbestille mode 3 type 2-lading til sin p-plass gjennom tilvalg.
- Til romoppvarming og varmt tappevann anvendes fjernvarme fra Eidsiva Bioenergi. Romoppvarming foretas med vannbåren gulvvarme ihht. beregnet varmebehov. Forbruk måles på egen måler for hver leilighet.
- Det leveres balansert ventilasjonsanlegg, uten kjøling.
- Det leveres automatisk sprinkleranlegg, og forskriftsmessig brannvarslingsanlegg i hver leilighet samt fellesarealer. I tillegg leveres et brannslukningsapparat til hver leilighet.
- Det leveres et låsbart skap for hver leilighet, bxhxd ca. 300x500x300 mm. plassert i sykkelverksted/hobbyrom på plan01 i bygg A mot Østre gate.
- Det leveres fellesrom og sykkelbod på plan01 i bygg A mot Østre gate, felles for alle leilighetene i kvartalet.
- Det leveres takterrasse på hjørnet Vangsv./Østre gate, felles for alle leilighetene i kvartalet. Takterrassen blir tilgjengelig når bygg B er ferdigstilt.
- Det leveres takterrasse på hjørnet Vangsv./Grønnegt., felles for alle leilighetene i kvartalet. Deler av takterrassen er privat for de to inntiliggende leiligheter. Takterrassen blir tilgjengelig når bygg C er ferdigstilt.
- **Generelt: Produktangivelser, mål, fargeangivelser, utførelse mv. er kun orienterende, og kan bli endret/avvike ved endelig utførelse uten at det endrer den forutsatte funksjon og kvalitet.**



NY BOLIG?

Smart å bo i borettslag

OBOS har mange 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 et borettslag, blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel som gir deg enerett til din egen bolig, og rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et OBOS borettslag, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. OBOS borettslag 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.

Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året er det generalforsamling. Dette 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 velges det 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 hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel.

Vedlikeholdsansvar

Du har ansvar for vedlikehold av din bolig (bruksenhet), slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for faser, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc. Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring.



Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din, ihht reglene i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i et borettslag, og ingen kan eie mer enn én. Din OBOS-bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre OBOS-medlemmer. Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Det er styret i borettslaget som formelt godkjenner utleie.

Fellesgjeld og skattefradrag

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 som du betaler gjennom felleskostnadene. Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir. Du får fradrag for deler 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. OBOS gir deg full oversikt over postene som skal føres i selvangivelsen.

Felleskostnader

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. De dekker kapitalkostnader på fellesgjeld, og drift av borettslaget, som for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder og bygninger med mer. I et nytt borettslag får du vanligvis avdragsfrihet på fellesgjelden de første årene. OBOS garanterer for alle felleskostnadene i borettslaget. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Det samme gjelder for boliger som er usolgte ved innflytting. Dette gir stor trygghet for alle som kjøper en OBOS-bolig.

Helt nytt

9 gode grunner til å kjøpe helt ny OBOS-bolig:

- Unngå oppussing
- Ingen stressende budrunder
- Gode energiløsninger
- Boligen oppfyller de nyeste standardene
- Lave vedlikeholdsutgifter
- Bolig til fastpris
- 5 års garanti og reklamasjonsrett
- Vi er tilgjengelige også etter innflytting
- Lave kjøps- og overtagelseskostnader

Les mer på: obos.no/heltnytt





OBOS Nyboliglån 1,98%

Det er enkelt, trygt og lønnsomt med finansiering i OBOS-banken.
Vårt nyboliglån er skreddersydd for kjøp av helt ny bolig fra OBOS.

Fordeler med OBOS Nyboliglån:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp.
- Mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet.
- Lån inntil 85 prosent av kjøpesummen.

Sjekk hva du kan låne og søk om finansiering på obosbanken.no.

Prisene endres i takt med markedet, se obosbanken.no for oppdaterte priser.
Et lån på 2 mill. kr over 25 år koster totalt 2,55 mill. kr. Effektiv rente 2,04%.



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 2019.

Salg ved

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

Utbygger

Vangsvegen 33 AS

Entreprenør

Betonmast Innlandet AS

Arkitekt

Studio NSW Arkitekter

Foto og illustrasjoner

Illustrasjoner: Darling Clementine / byHands
3D illustrasjoner: EVE images
Foto: Jens Haugen, Magnus Vanem / ANTI

Design og trykk

Design: ANTI
Trykk: Fladby AS

Nettside

obos.no/2317



