

# WOLF BEK



Vollebekk blir en liten by i storbyen med et stort utvalg av gode boliger, grøntområder, butikker, kafeer, skole, barnehager og et eget T-banestopp.



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



## Vollebekk – et sted for alt som bor i deg

På Vollebekk - i Bjerke bydel i Oslo - skal 1000 nye boliger bli til 1000 unike hjem. Her blir det rom for gode relasjoner, rom for små tassende barneføtter eller rom for deg som tar deg en middagslur på sofaen. Det blir rom for smittende latter over kopper med kaffe, ja, på Vollebekk blir det rom til å leve og bo.

Her vil du om ikke så lenge finne et lite samfunn i den store byen med store grøntområder, lokale butikker, kaffebaren på hjørnet, nybygget skole, moderne barnehage og et eget T-banestopp som tar deg til Jernbanetorget på bare 13 minutter.

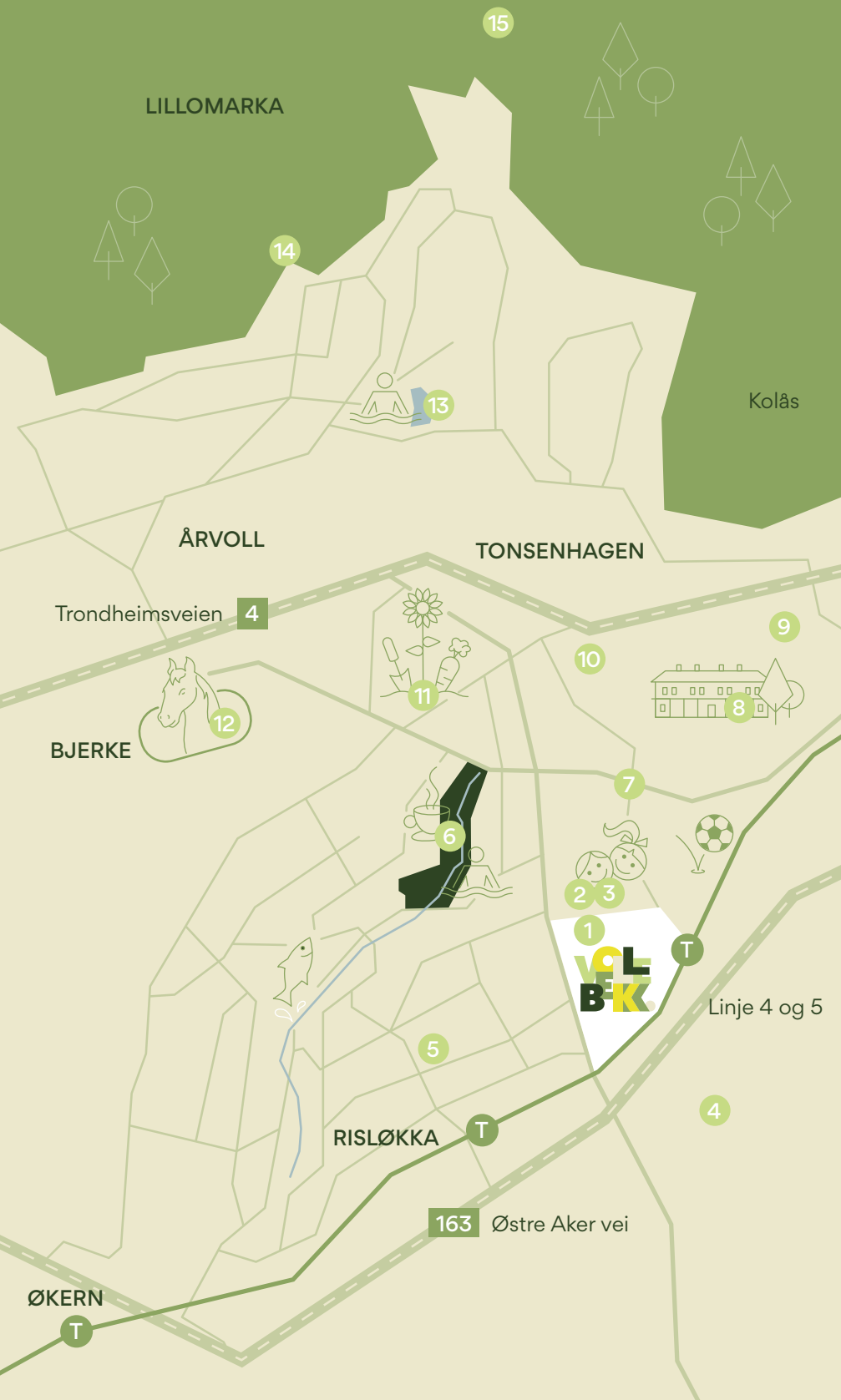
Vollebekk er godt naboskap, en kopp lånt sukker og muligheten for alle å trives godt sammen. Dette er stedet du forlater for å oppleve verden, og stedet du kommer tilbake til med historier du kan fortelle mellom husene. Her er det rom for skiturer i kaldklart vintervær, sommerkvelder på takterrassen eller i gårdsrommet, sykkelturer til jobb i høstregn og T-banens beroligende puls på vei hjem fra en hyggelig bytur.

Vollebekk er stedet du slipper andre inn og hvor du trekker deg tilbake når du vil være helt alene. For her bor du både sentralt og stille på en gang. Vollebekk er nemlig stedet som har plass til alt som bor i deg.



## Innhold

Kart	10
Beliggenhet og nærområde	11
Forvandlingen har startet	18
Slik blir Humla borettslag	21
Utomhus Humla borettslag	22
Kjøkkenet	24
Badet	27
Etasjeplaner	32
2-roms leilighetene	40
3-roms leilighetene	46
4-roms leilighetene	56
Prosjektbeskrivelse Humla borettslag	67
Salgsoppgave Humla borettslag	72
Finansiering	78
Romskjema	80
Smart å bo i borettslag	84
Bostart	86
Deleie	88
Helt ny bolig fra OBOS	90
Forbehold/kontaktinformasjon	92



## Kart



- 1 MENY, Europris, apotek, blomsterbutikk og kafé
- 2 Vollebekk skole
- 3 Vollebekk Barnehage
- 4 Alna stasjon
- 5 Sverre Refstads plass
- 6 Bjerkeparken
- 7 Thon Hotel Linne
- 8 Linderud Gård
- 9 Linderud senter
- 10 Lunden kloster
- 11 Brobekk skolehage
- 12 Bjerke travbane
- 13 Badedammen
- 14 Grefsenkleiva, Oslo skisenter
- 15 Isdammen

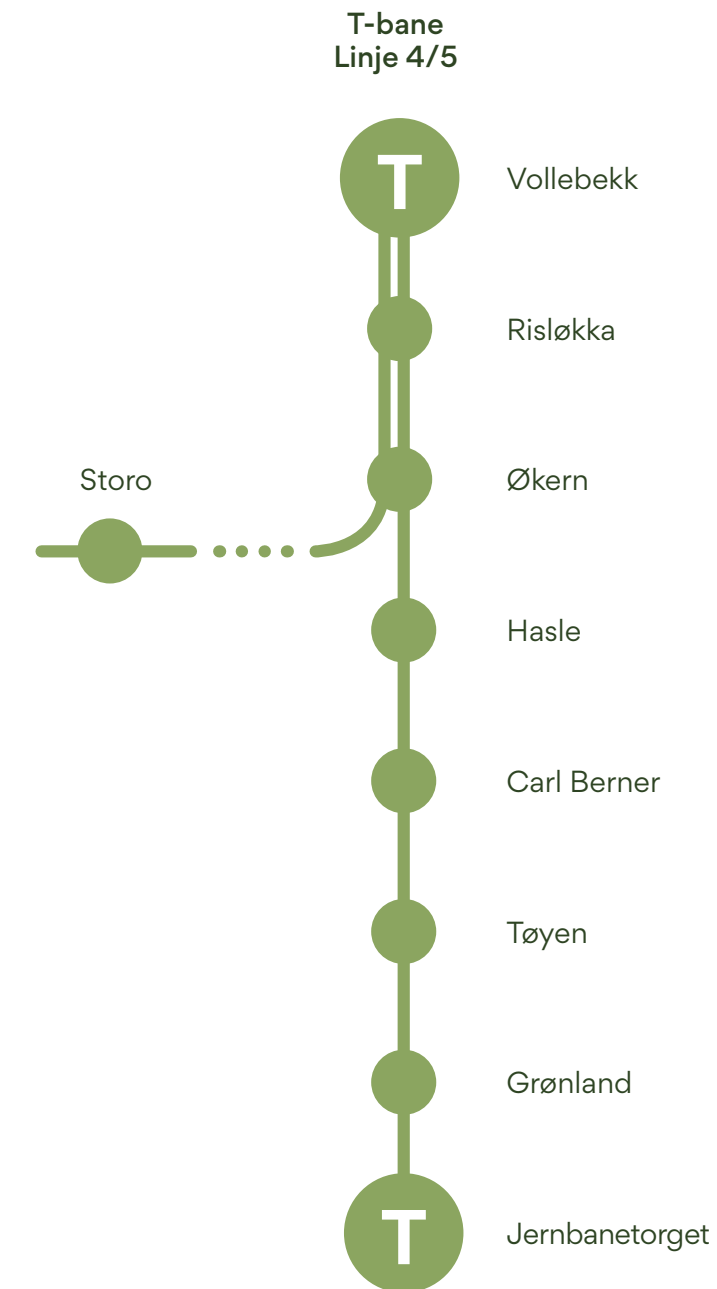
## Beliggenhet og nærområde

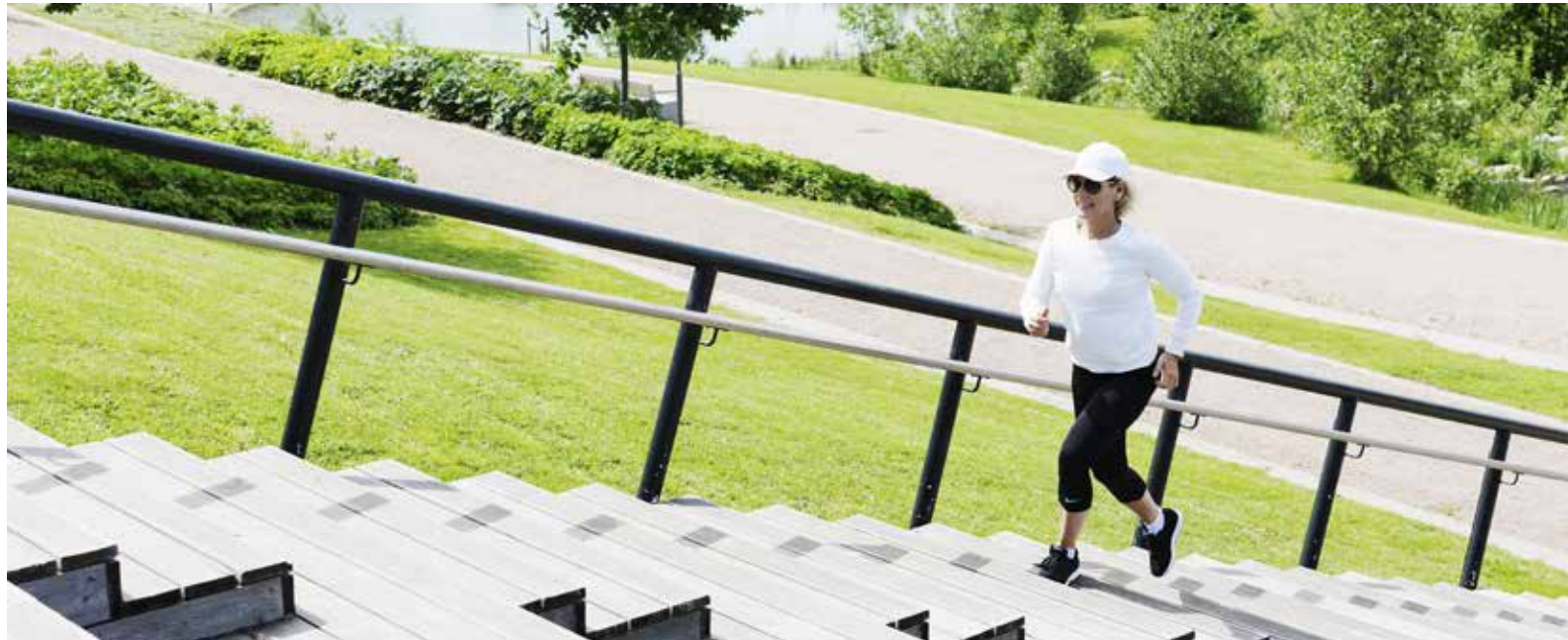
Vollebekk ligger i Bjerke bydel nordøst i Oslo, midt mellom Lunden hageby i øst og Risløkka i vest. Kun få minutters gange unna ligger Vollebekk T-bane som kjører deg til sentrum på 13 minutter, eller til Storo på 8 minutter. Her har du også Lillomarka i gangavstand.

OBOS er i gang med utbyggingen av et høykvalitets by- og boområde lengst nord i Hovinbyen. Her skal OBOS bygge rundt 1000 nye boliger.

Området rundt Vollebekk består i dag hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og leiligheter i lavblokker omgitt av frodige grøntområder. De nye boligkvartalene bygges rundt grønne og trygge gårdsrom. Alle leilighetene har også nærhet til urbane uteområder som torg og gatetun.

Å utvikle Vollebekk handler om å gi området et varig løft hvor det legges vekt på by- og bokvalitet, og der det etableres spennende overganger og god balanse mellom offentlige og private uteområder.





Vollebekk blir et byområde der folk kan leve livene sine med butikker og virksomheter som fyller dagligdagse behov, og hvis ønskelig kan man fint leve der uten bil. Det er også et mål at den nye bydelen skal fange opp det etablerte lokalmiljøets behov for videre tilbud og kvaliteter – dette blir nærområdets nye møtested.

### Transport

Tilbudet av kollektivtransport er godt og avgangene er hyppige i flere retninger. T-banens linje 4 og 5 går i gjennomsnitt hvert 7. minutt til sentrum i begge retninger rundt t-baneringen. Busslinje 58 passerer like ved og tar deg til både Storo Storsenter og Alna senter. Flybussen og en rekke andre ulike bussruter finner du ellers på Østre Aker vei.

### Handel

Det er flere dagligvarebutikker i nærheten som dekker hverdagens behov, blant annet Meny, Kiwi og Rema 1000. Vi skaper også et helt nytt Vollebekk torg som blir hjertet i prosjektet og en møteplass for både barn og voksne. Her planlegges det for butikker og mulige serveringssteder rundt torget. Veien er ellers kort til både Linderud senter med over 80 butikker, samt et stort utvalg av helse- og velværeaktører. Nærområdet med Økern er også under utvikling og tar høyde for å skape tilbud med liv gjennom hele døgnet med handel, kontor, hotell, kino, urbane aktivitet og kulturtilbud.





### Skole og barnehage

Omgivelsene er familievennlige og veien er kort til flere barnehager, familiebarnehager og skoler med alle trinn. Høsten 2017 åpnet Vollebekk barne- og ungdomsskole som ligger to minutters gange unna. I 2019 åpnet også nye Vollebekk barnehage. I Vollebekkprosjektet er det enda en ny barnehage under planlegging på delfeltet B1 som ligger rett øst for kommende Vollebekk Torg. I tillegg finnes en rekke andre grunnskoletilbud i nærområdet.

### Bjerkedalen park

Blant Vollebekks nærmeste naboer er Bjerkedalen park. Parken har vært et prestisjeprojekt for Oslo kommune, og dekker over 40 mål. Parken består av ballplasser, skøyteis, akebakker, sittegrupper, griller, benker, barnehage og opparbeidede grøntområder. Det er stier gjennom og rundt hele parken, ulike park- og prydrær samt blomster for å skape fargerike og trivelige omgivelser. Parken vant Oslo bys arkitekturpris i 2015 og vant prisen for beste norske uterom i 2016 samt at NAML, Norske anleggsgartnere, miljø- og landskapsentreprenører, har utnevnt Bjerkedalen Park i Oslo til Årets Grønne Park 2019.

### Friluftsliv og idrett

For den som er glad i friluftsliv og idrett er det kort vei til slalåmbakke og lysløyper på Oslo skisenter i Grefsenkollen. Herfra går det for øvrig fine turveier inn mot Trollvannstua og mange deilige badevann. Lillomarkas fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter har du også lett tilgang til, kun 15 minutters gange unna. Det er heller ikke langt til andre offentlige uteområder.

Området kan ellers friste med en rekke aktivitetstilbud som fotballbane, ballbinger, lekeplasser, skøytebane, svømmehall, badevann, hesteridning og tennisanlegg. Linderud idrettshall, Årvoll idrettsplass og Bjerke travbane ligger alle i nærområdet. Det er heller ikke langt til nye Løren aktivitetspark og flerbrukshall som er vedtatt bygget mellom Løren og Økern. Fortsetter man oppover fra Bjerkedalen park kommer man til den fantastiske akebakken ved Årvoll skole og verneområdet Bekkedalen. Her vokser det for øvrig mange ulike planter og trær og man får følelsen av å være langt fra storbyen.

### Trening

På Bjerke har du både treningssenteret Puls og Fitness 24/7. Videre finner du Sats på Linderud, Condis på Økern og STERK på Løren.





Nye Vollebekk barnehage



Blomstertrappa brl.



Utsikt mot Oslofjorden fra felles takterasse i Bekktrappa Brl.



Ulike fasadematerialer i Blomstertrappa brl



Risløkka



Første trinn på Vollebekk, Bekktrappa Borettslag stod ferdig sommeren 2019



Vollebekk Skole



Kort vei til Lillomarka og Grefsenkollen skianlegg

## Forvandlingen har startet

Når Vollebekk skal vekkes til live, må industrien vike for mennesket. Der det tidligere bare fantes gjerder, fabrikker, støy og maskiner, skapes det nå plass til barnelatter, lek og læring. Og fotball og korps, og benker under løvrike trær. Her skal det bli plass for bakeriet med nystekte brød og kruttsterk espresso eller butikken på hjørnet med alt du trenger i hverdagen. Ja, for på Vollebekk blir det plass til gode naboskap, for muligheten til å føle seg hjemme og til å være seg selv.

Humla borettslag er det femte feltet vi skal bygge på Vollebekk. Vi er godt i gang med utviklingen av området og det har allerede flyttet inn beboere i de tre første borettslagene, Bekketrappa og Blomstertrappa og Fiolen. Bien vil stå klart i løpet av 2021.





## Slik blir Humla borettslag

### **Dette er Vollebekk**

På Vollebekk får du det aller beste fra to verdener; urbane impulser og den landlige roen. Her trenger du ikke å gi slipp på det ene for å få det andre.

### **Boliger tilpasset deg**

Humla borettslag er et nytt nabolag på Vollebekk utformet med tanke på å skape et mangfoldig bomiljø, og hvor alt er lagt til rette for trivsel for både store og små. Utvalget av leiligheter er variert og tilpasset mennesker i ulike livsfaser - enten du skal inn på eiendomsmarkedet for første gang, om du skal etablere familie eller om du har solgt en enebolig og ønsker å starte en ny fase av livet i en praktisk leilighet. Du kan med andre ord velge ditt nye hjem ut fra hvilke behov du har.

### **Slik blir leilighetene**

I Humla borettslag blir det et variert utvalg av leiligheter med både 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Alle leilighetene har gjennomtenkte og effektive planløsninger tilpasset en moderne livsstil, og er innholdsrike.

Stuen og kjøkkenet er plassert som knutepunktet i hjemmet. Vi vet at dette er rom som er sentrale i hverdagen, enten det er snakk om matpakkesmøring på en hektisk morgen eller en rolig fredagskveld på sofaen. Vi har dessuten laget leiligheter for de som ikke trenger stor plass nå, men ønsker å utvide på sikt, uten å måtte flytte. Det finnes leiligheter med større soverom for de som ønsker seg et luftig og stort rom med god plass. Større entreer er også et grep vi har gjort for å kunne tilby familier praktiske løsninger til sko, klær og annet utstyr. I de største leilighetene har vi fokusert på romslige fellesrom fremfor mange soverom, slik at de som kommer fra enebolig fortsatt skal ha kvaliteter som man gjerne savner i en leilighet. De aller fleste leilighetene har egen balkong eller terrasse.

Boligene bygges med tanke på at mennesker går gjennom ulike faser i livet. Vi har tenkt på naboskap og trivsel, på felles møteplasser og private soner hvor både store og små skal trives. Vi bygger et sted som forenkler din hverdag. Et sted hvor du kan nyte livet.



## Utomhus Humla borettslag

Når Vollebekk transformeres er utearealene et element det legges mye vekt på. Uteområdene skal fremme aktiviteter for folk i alle aldre og være en felles møteplass for beboerne. Alle uteområdene, både på bakkeplan og tak, er felles og er inndelt med frodig vegetasjon. Uteområdene inneholder oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, belysning, sykkelparkering, renovasjon, gangveier og atkomst, samt kjøreveier for utrykningskjøretøy.

### Felles takterrasser

Fellesarealer for opphold på tak får ulike sitte- og oppholdsmuligheter. Takhagene vil bli delt opp i ulike soner som er tilpasset ulike aktiviteter. Herunder områder tilpasset for dyrkning/ parselhager, lek, mindre oppholdsplasser for rekreasjon og større oppholdsplasser tilpasset større samlinger. På taket til Humla borettslag, på Hus K, blir det satt opp en vinterhage til glede for alle i borettslaget og som bidrar til å forlenge utesesongen for brukerne. Takterrassen leveres med beplantning som bidrar til frodighet og en hyggelig atmosfære.

Et av takene er avsatt til insektene som svever rundt Vollebekk, hvor Slåttehumla blir særlig ivaretatt. Dette er en sjelden art som er registrert i området. Det vil bli etablert et habitattak som er tilpasset langtungede humlearter som er gruppen Slåttehumla tilhører.

### Gårdsrommet blir en grønn lunge

Selve gårdsrommet ligger over parkeringsdekket og skal bli en grønn lunge med gangveier rundt. Den består av soner med tre-, gress- og busk/staudevegetasjon, lekeplass og sitte-/liggebenker.

### Gress, stauder, bed, busker og trær

Arealer med gress, stauder, busker og trær fremmer et frodig og grønt preg rundt byggene og i gårdsrommet. Det vil også etableres regnbed for overvannshåndtering.

### Barns gårdsrom

Det er planlagt lekeområder for barn i gårdsrommet. Det benyttes støtdempende underlag som dekke i deler av lekearealene og lekeapparatene leveres i robuste materialer. Lekeområdene blir avskjermet for trafikk. I tilknytning til lekeplassen vil det bli etablert et vannspeil med «stepping stones» som også vil invitere til aktivitet.

### Belegning og materialbruk

Det legges opp til utstrakt bruk av solide materialer, slik som plasstøpt betong, gangbaneheller i betong, rennesteinskanting av storgatestein, asfalt, grus og gummidekke eller kork som belegning. Det legges videre opp til bruk av vannrenner i granitt/betong, trapper og prefabrickerte plantekasser i betong.

### Forhagene for leilighetene på bakkeplan

Flere av leilighetene på bakkeplan får private markterrasser med dekke av tre, omkranset av beplantning enten i plantekasser eller rett på terreng for å skjerme mot fortau, fellesarealer og gangveier. Der flere forhager etableres sammen, blir hver private sone adskilt med skillevegger eller adskillende beplantning.

### Belysning

Plassering av belysning vil ha som hovedfokus at belysningen ikke skal blende gående, men bidra til å skape en trykk og innbydende atmosfære.

### Sykkelparkering

Sykkelparkering er i hovedsak lagt innendørs i kjeller, men det er planlagt flere soner for gjesteparkering av sykler utendørs.

### Inngangspartier/adkomst

Borettslaget vil ha inngangspartier fra enten felles gårdstun eller fra bilfritt gatetun. Med unntak av tre leiligheter i u-etasje har alle leiligheter universell tilgjengelig inngang fra gateplan.

Felles gårdstun preges av en åpen karakter som sikrer ferdsel for myke trafikanter på tvers av utbyggingen på Vollebekk.

## Kjøkkenet

Kjøkkenet er for mange det viktigste rommet i hjemmet. Det er her de gode samtaleene finner sted. Det er her vi lager mat sammen og tar en pust i hverdagen. Det er her vi spiser sammen, leker sammen og kjenner på roen. Kjøkkenet knytter oss sammen i en hektisk hverdag – det er boligens knutepunkt.

Leilighetene får 14 mm 3-stavs lys eikeparkett natur på gulv i stue og kjøkken. Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal, med fronter i hvit glatt utførelse og god høyde på overskap for bedre plass til oppbevaring. Underskap og høyskap får Skywalker-håndtak (eller tilsvarende) mens overskapene blir håndtaksfrie. Dette gir et stilrent uttrykk på ditt nye kjøkken.

Benkeplaten i laminat kommer med innfelt kum og ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin. Kjøkkenet leveres med integrert stekeovn, induksjon koketopp og oppvaskmaskin. Det vil være mulighet for tilvalg i en begrenset periode for de som ønsker å sette sitt preg på kjøkkenet.





## Badet

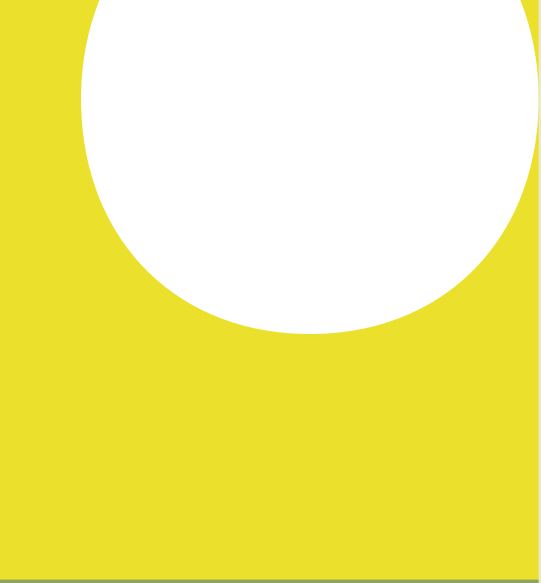
Baderom er for de fleste en blanding av komfort og funksjon. Her kan du både trekke deg tilbake og skjemme deg bort, samtidig som du kan håndtere både bleieskift og klesvask i hverdagen.

Badet leveres med 10x10 cm gulvfliser i dusjen, 20x20 cm på øvrig gulv og 20x40 cm fliser på veggen. I taket er det lyse plater med downlights som kan dimmes. Baderomsinnredningen kommer med nedfelt vask i innredning eller benkeplate, med to skuffer under og speil over.

På badet er det 90x90 cm dusjvegger med inn-/utslående glassdører, vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, enten i vaskesøyle eller på hver side av vask under heldekkende benkeplate.



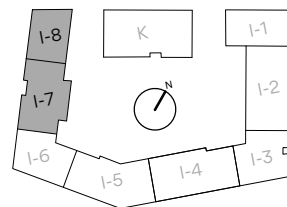
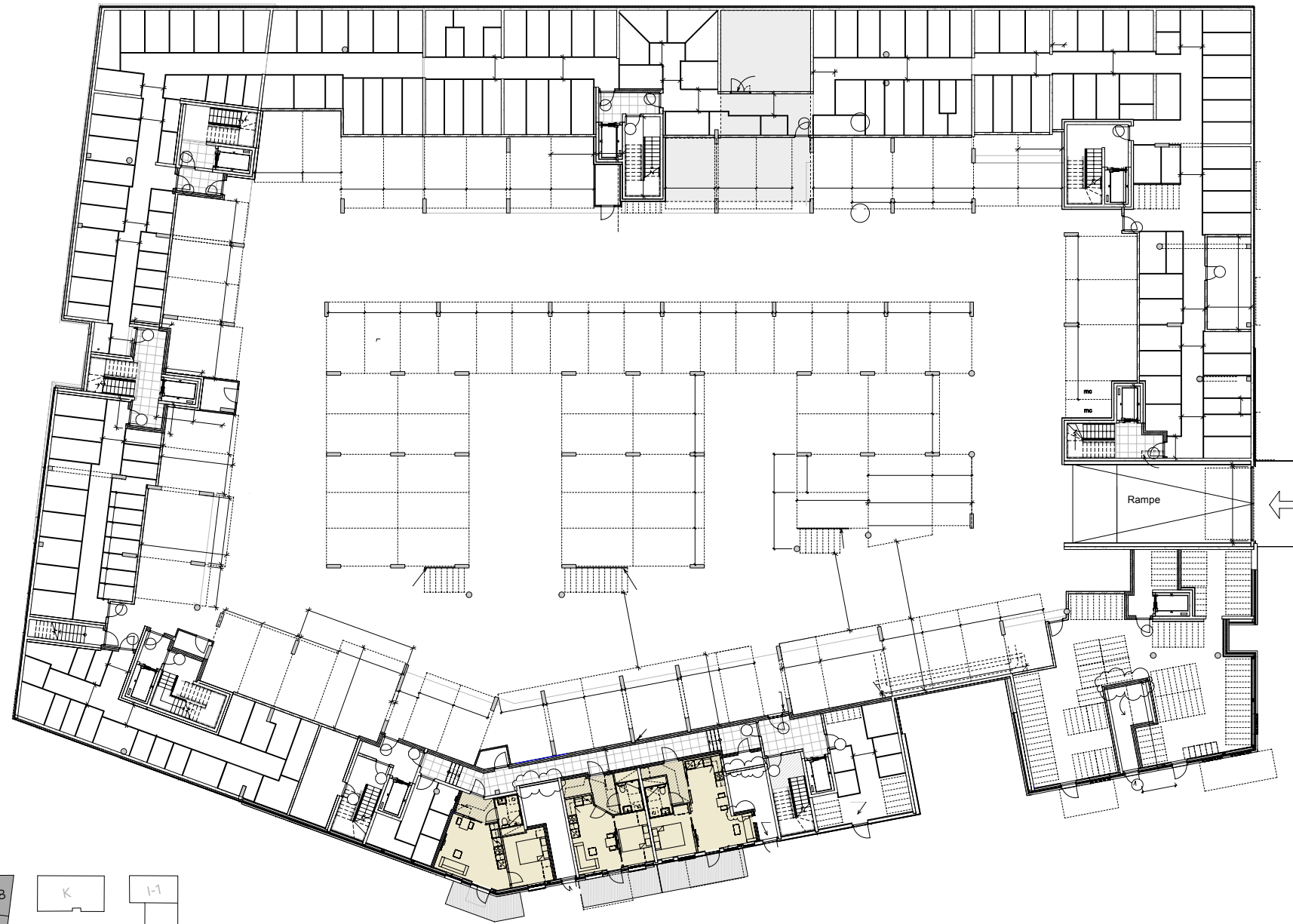
Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



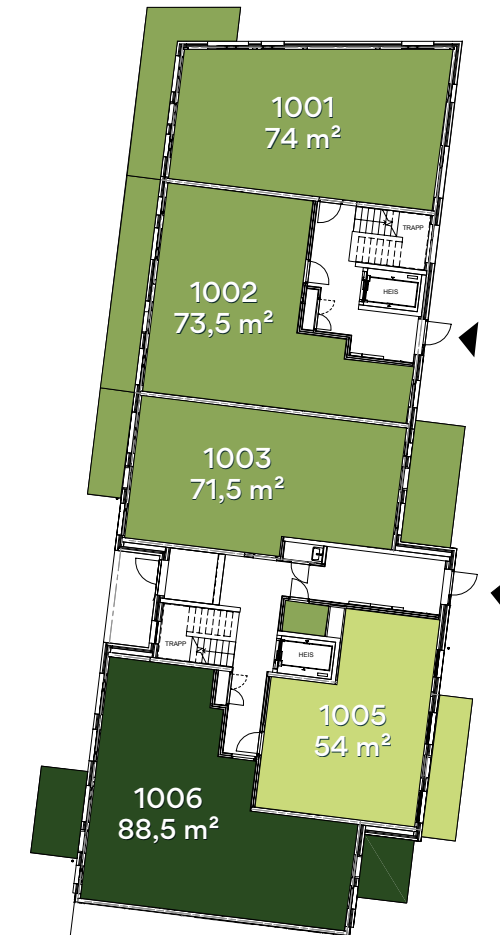
Etasjeplaner



# Kjellerplan

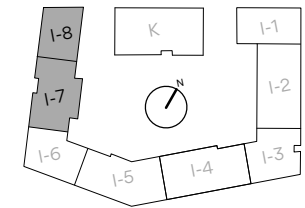


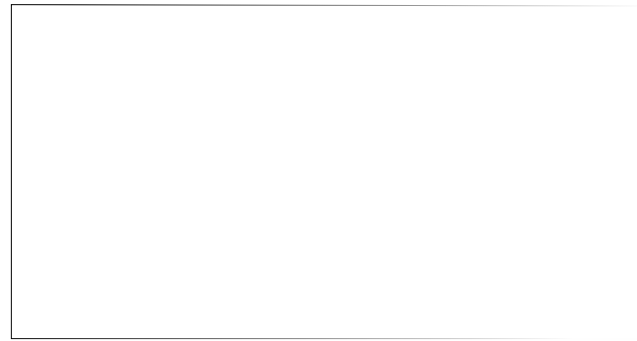
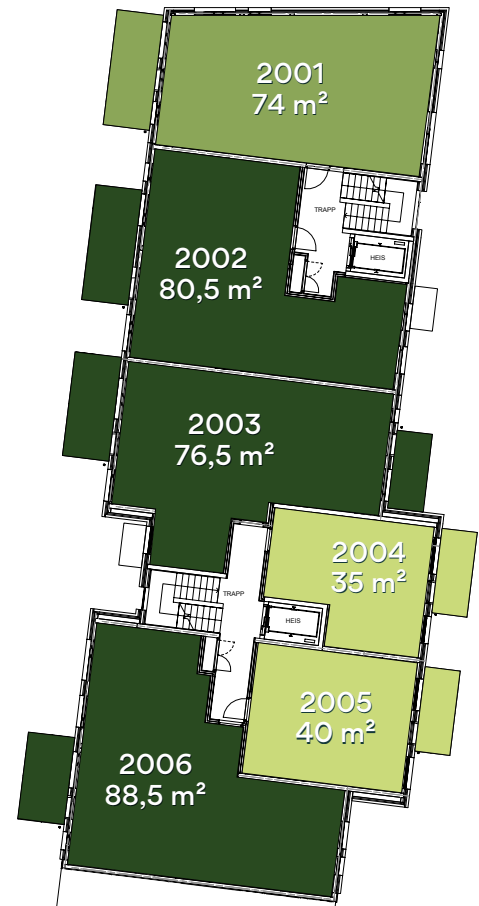
Tre leiligheter i u-etasje kommer for salg senere.



# Etasjeplan, plan 1

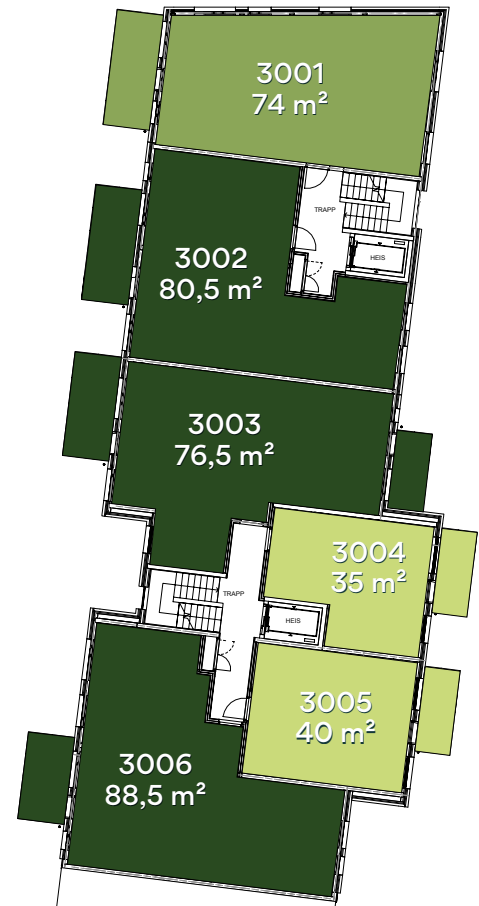
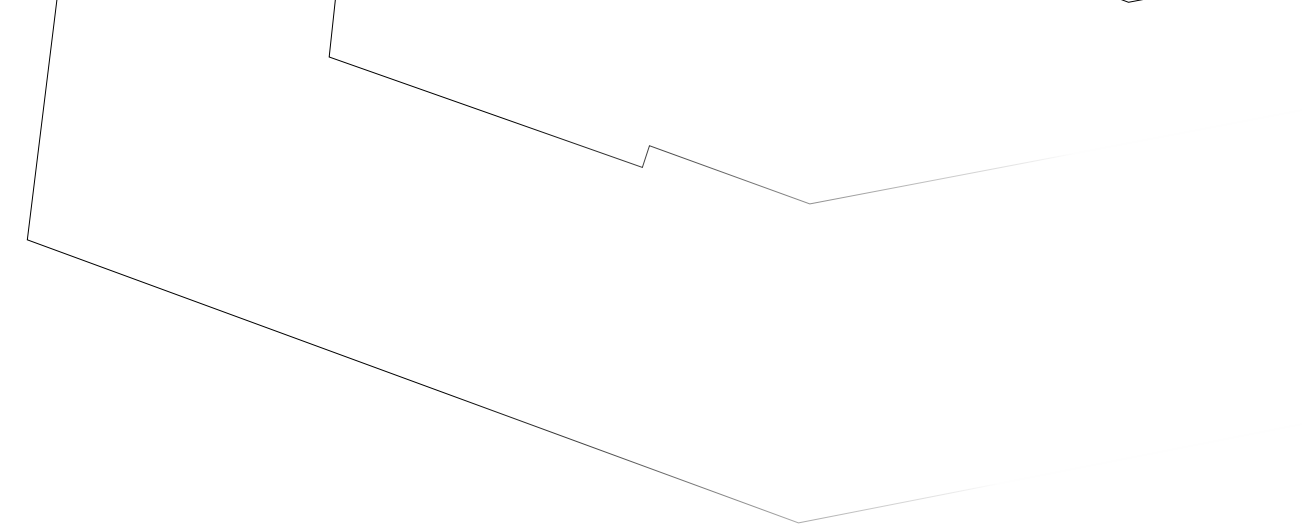
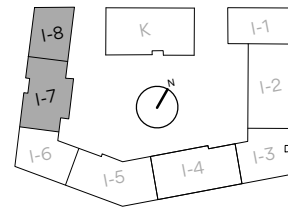
2-roms 3-roms 4-roms





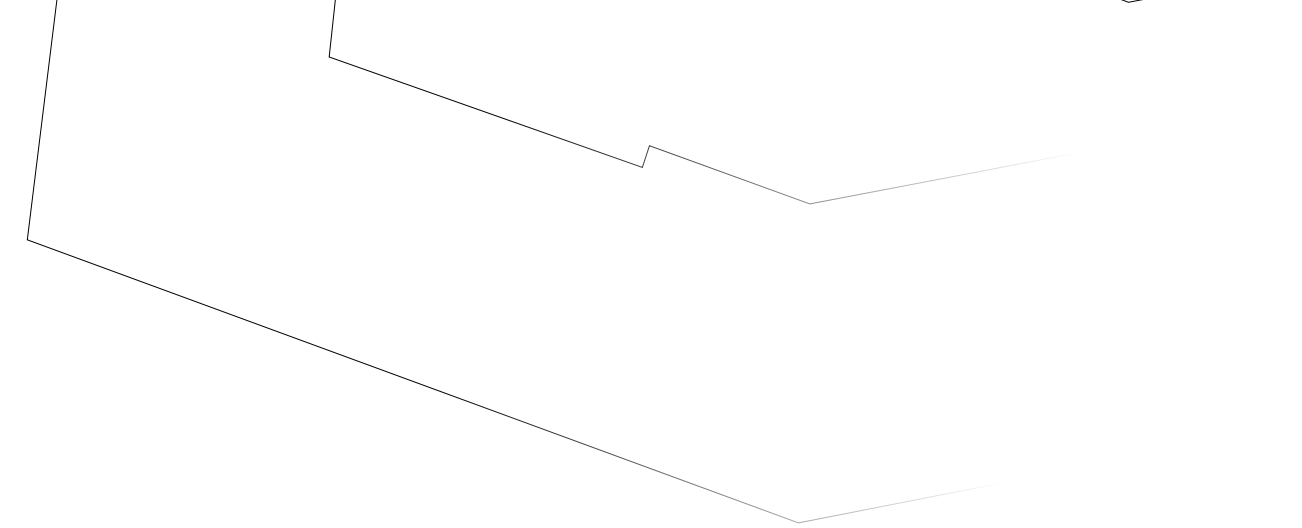
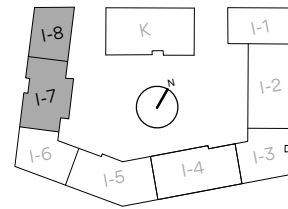
### Etasjeplan, plan 2

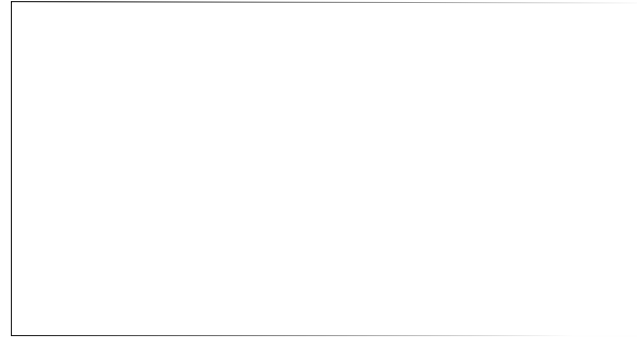
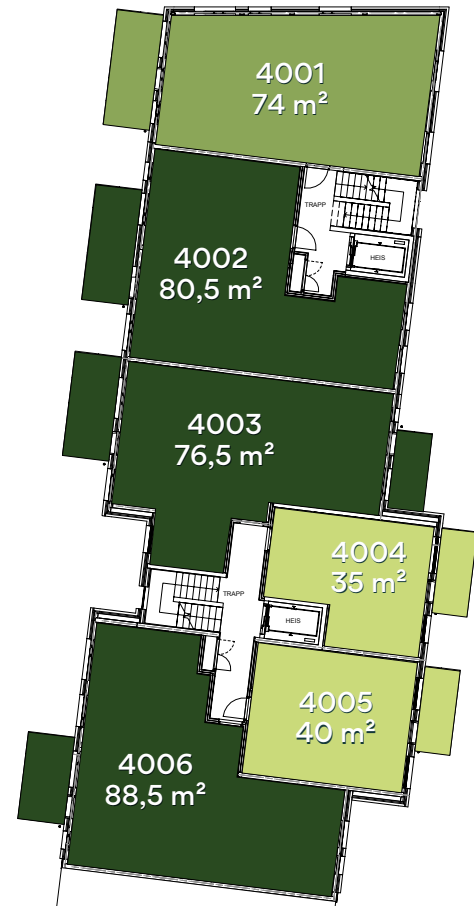
2-roms 3-roms 4-roms



### Etasjeplan, plan 3

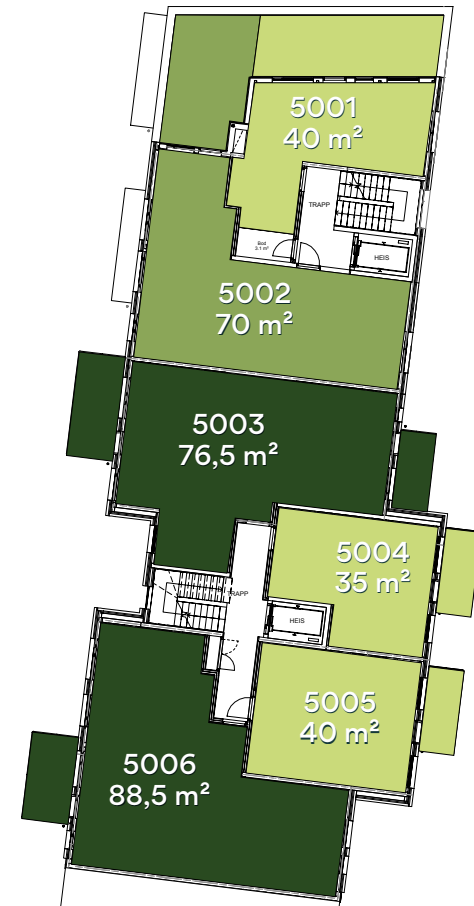
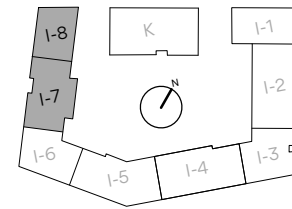
2-roms 3-roms 4-roms





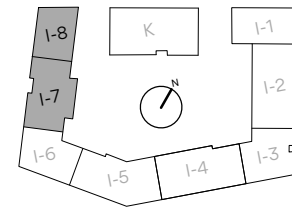
### Etasjeplan, plan 4

■ 2-roms 
 ■ 3-roms 
 ■ 4-roms



### Etasjeplan, plan 5

■ 2-roms 
 ■ 3-roms 
 ■ 4-roms



# Takplan



2-roms  
leilighetene



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

## 2-roms

## HUS I-7



**LEILIGHET** 2004, 3004, 4004 & 5004

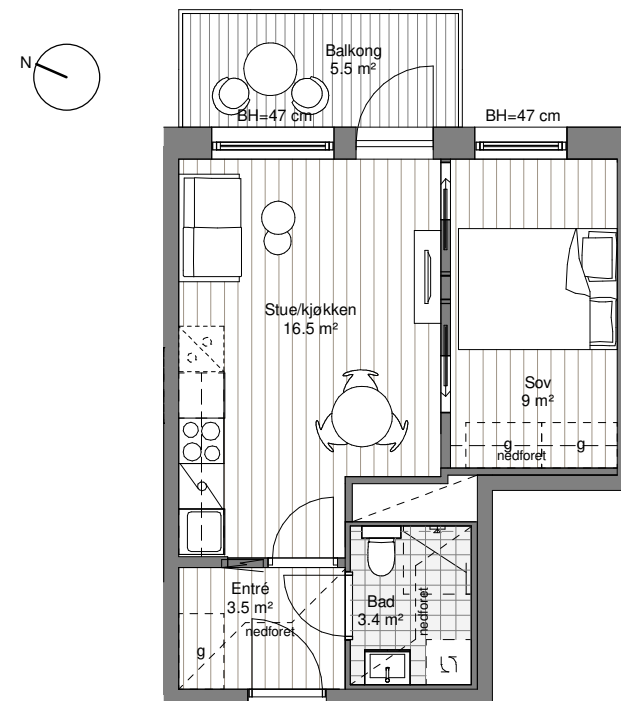
**BRA** 35 m<sup>2</sup>

**P-ROM** 34 m<sup>2</sup>

**ETASJE** 2, 3, 4 & 5

**BALKONG/TERRASSE** 5,5 m<sup>2</sup>

**SPORTSBOD** Min 2,5 m<sup>2</sup>



0 1 5

Målestokk: 1:100



## 2-roms

## HUS I-7



**LEILIGHET** 2005, 3005, 4005 & 5005

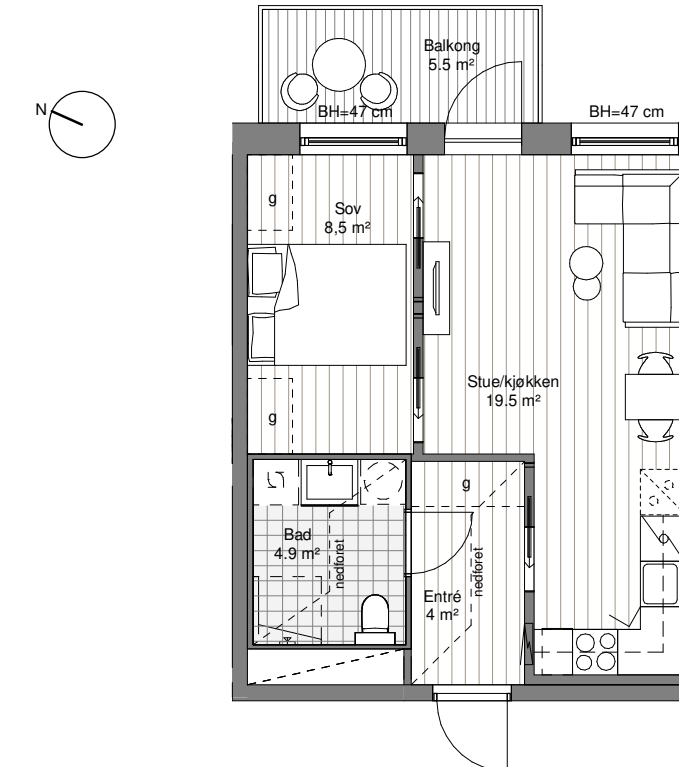
**BRA** 40 m<sup>2</sup>

**P-ROM** 39 m<sup>2</sup>

**ETASJE** 2, 3, 4 & 5

**BALKONG/TERRASSE** 5,5 m<sup>2</sup>

**SPORTSBOD** Min 2,5 m<sup>2</sup>



0 1 5

Målestokk: 1:100



## 2-roms

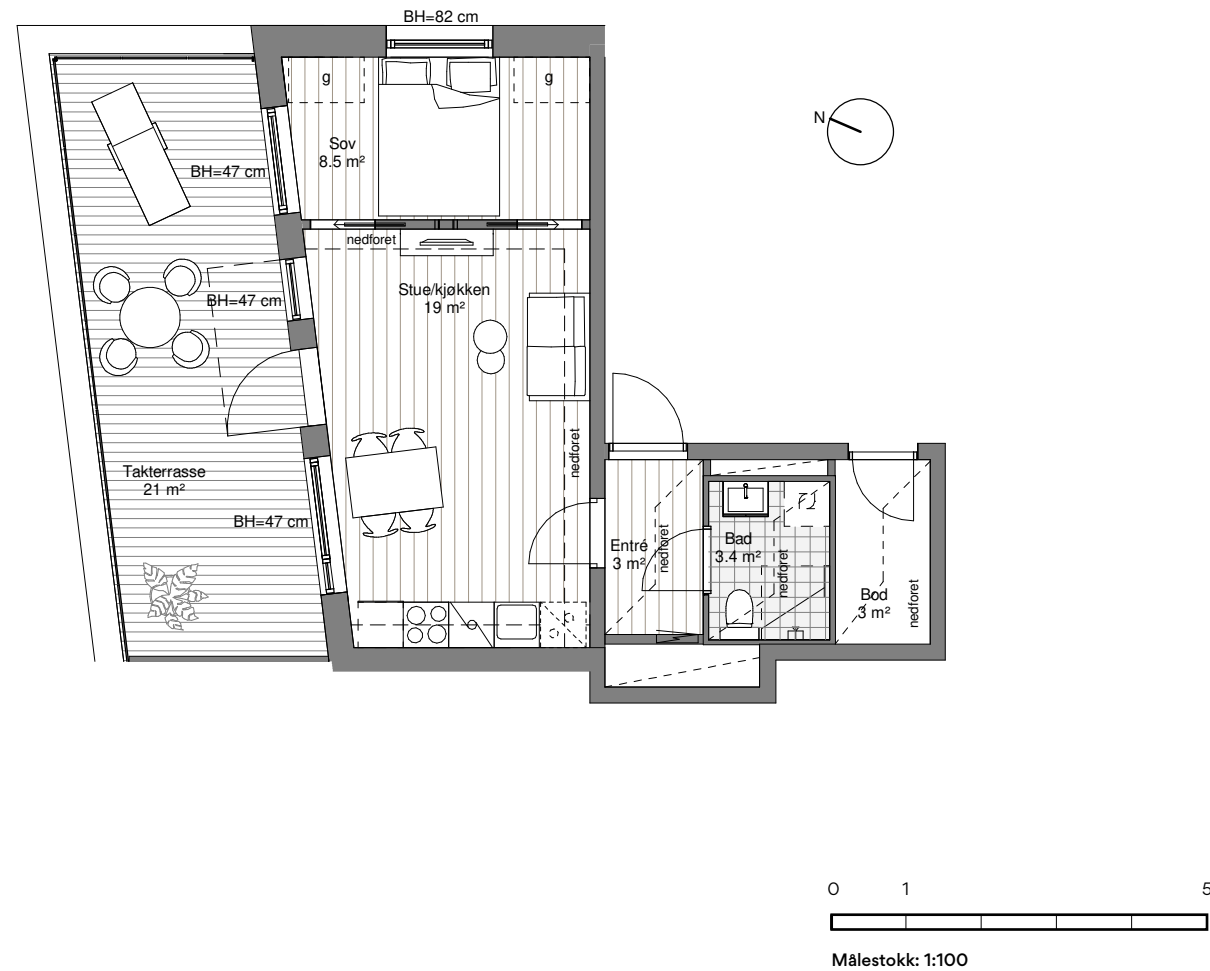
## HUS I-8



## LEILIGHET 5001

BRA 40 m<sup>2</sup>P-ROM 35,5 m<sup>2</sup>

ETASJE 5

BALKONG/TERRASSE 21 m<sup>2</sup>SPORTSBOD Min 2,5 m<sup>2</sup>

## 2-roms

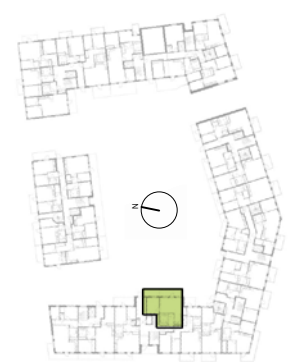
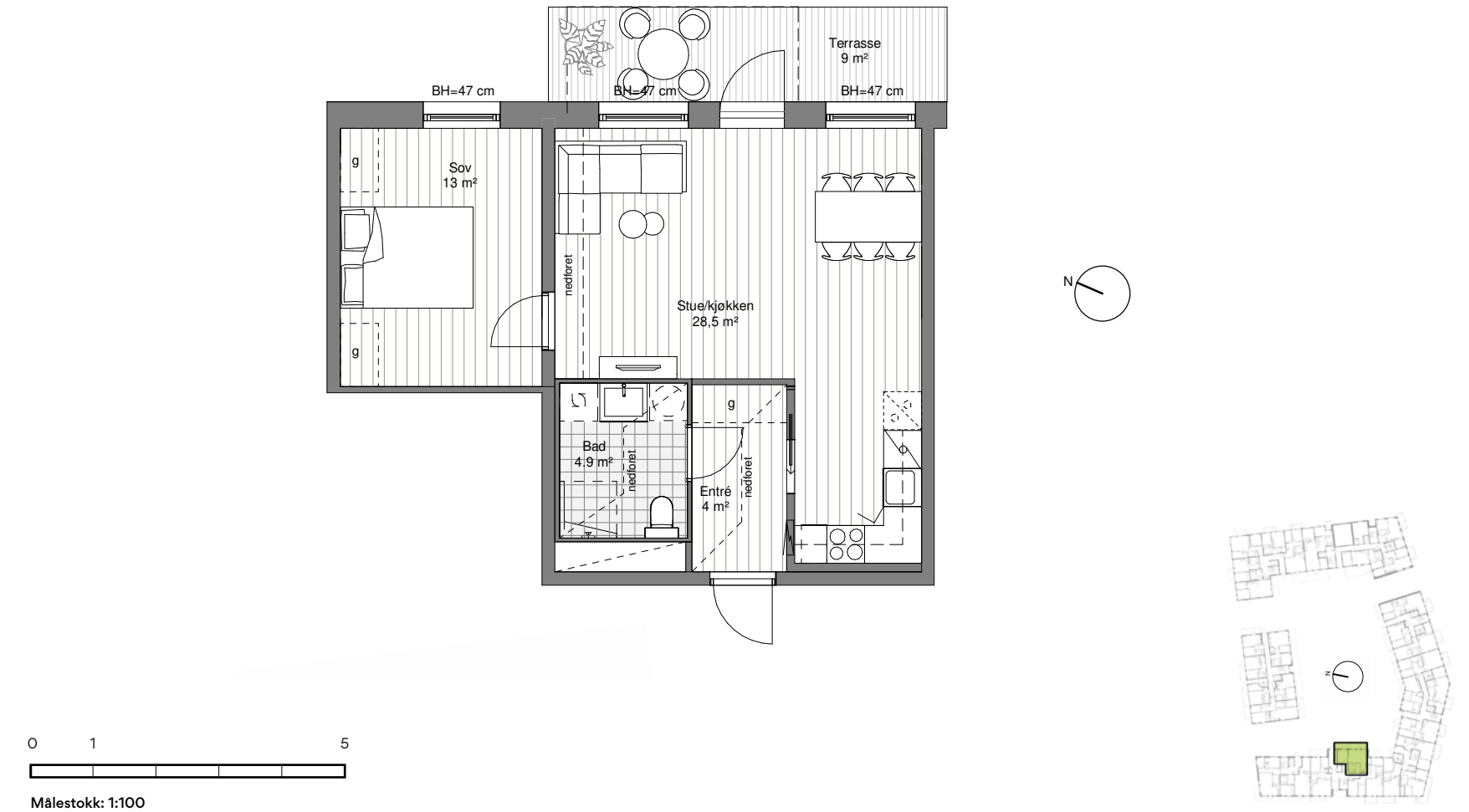
## HUS I-7



## LEILIGHET 1005

BRA 54 m<sup>2</sup>P-ROM 53 m<sup>2</sup>

ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 9 m<sup>2</sup>SPORTSBOD Min 5,0 m<sup>2</sup>

3-roms  
leilighetene



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



## 3-roms

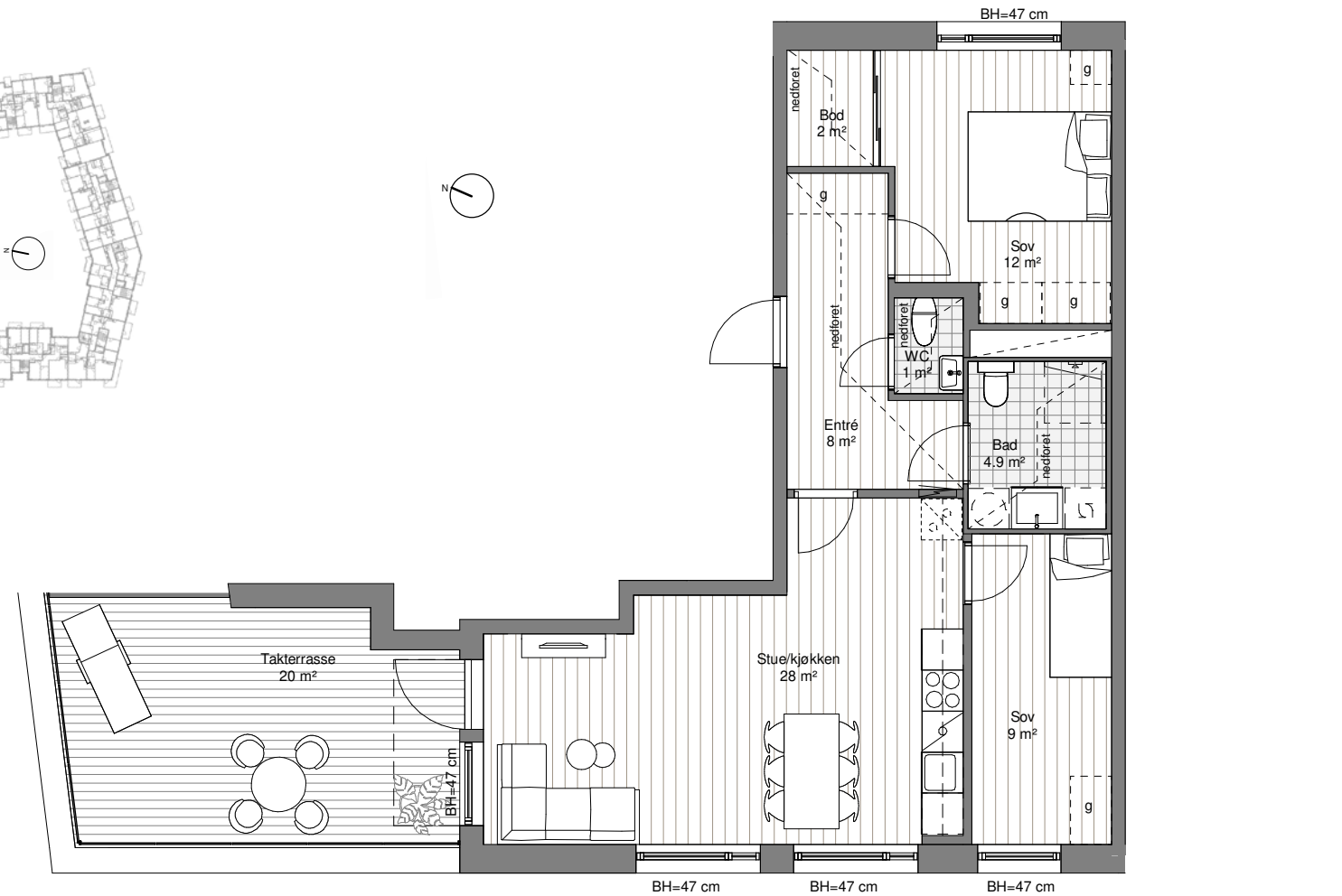
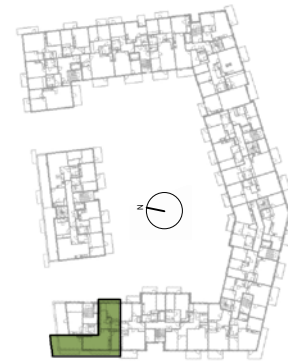
HUS I-8



LEILIGHET 5002

BRA 70 m<sup>2</sup>P-ROM 67,5 m<sup>2</sup>

ETASJE 5

BALKONG/TERRASSE 20 m<sup>2</sup>SPORTSBOD Min 5,0 m<sup>2</sup>

## 3-roms

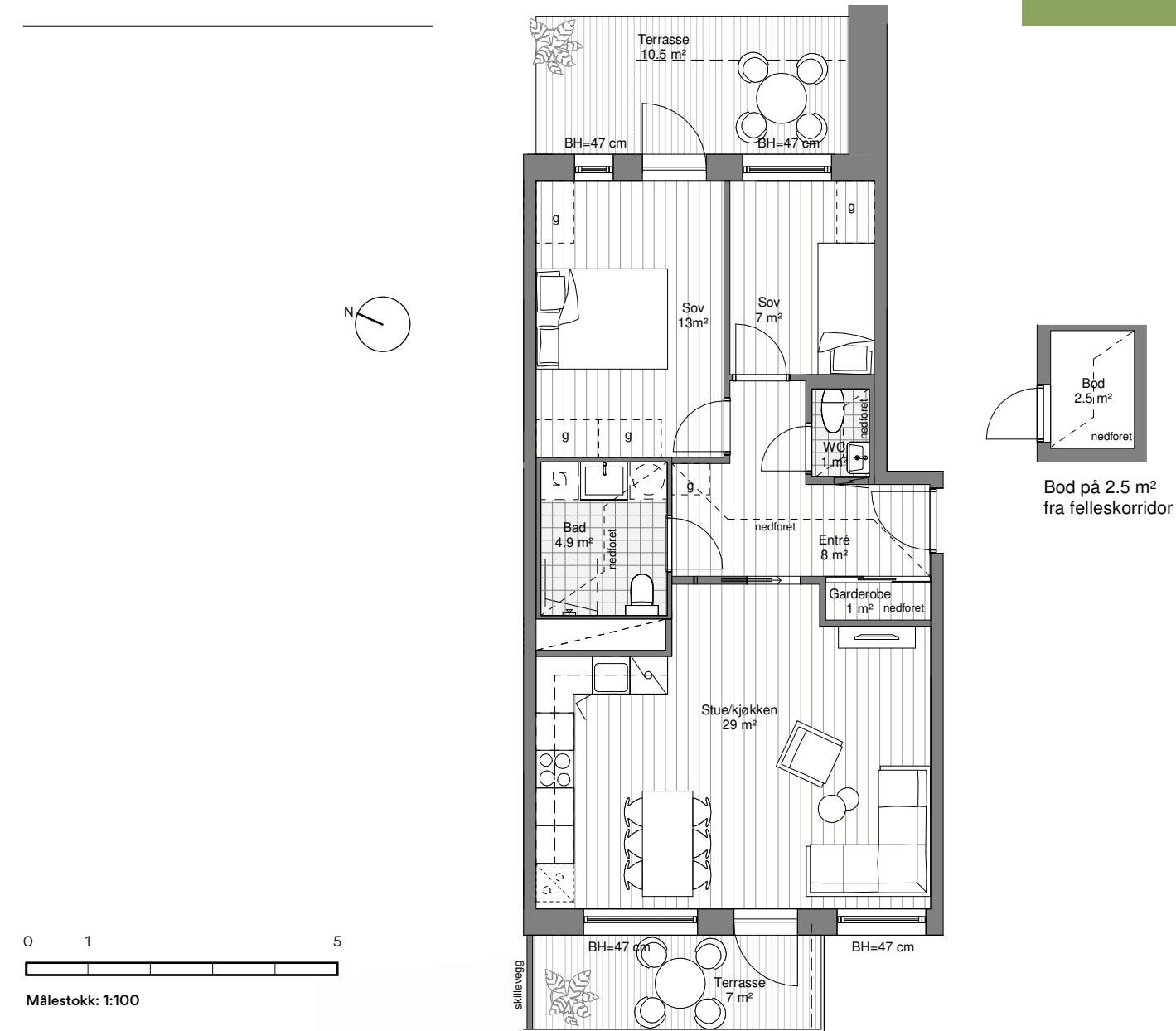
HUS I-7



LEILIGHET 1003

BRA 71,5 m<sup>2</sup>P-ROM 67,5 m<sup>2</sup>

ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 10,5 + 7 m<sup>2</sup>SPORTSBOD Min 5,0 m<sup>2</sup>

# 3-roms

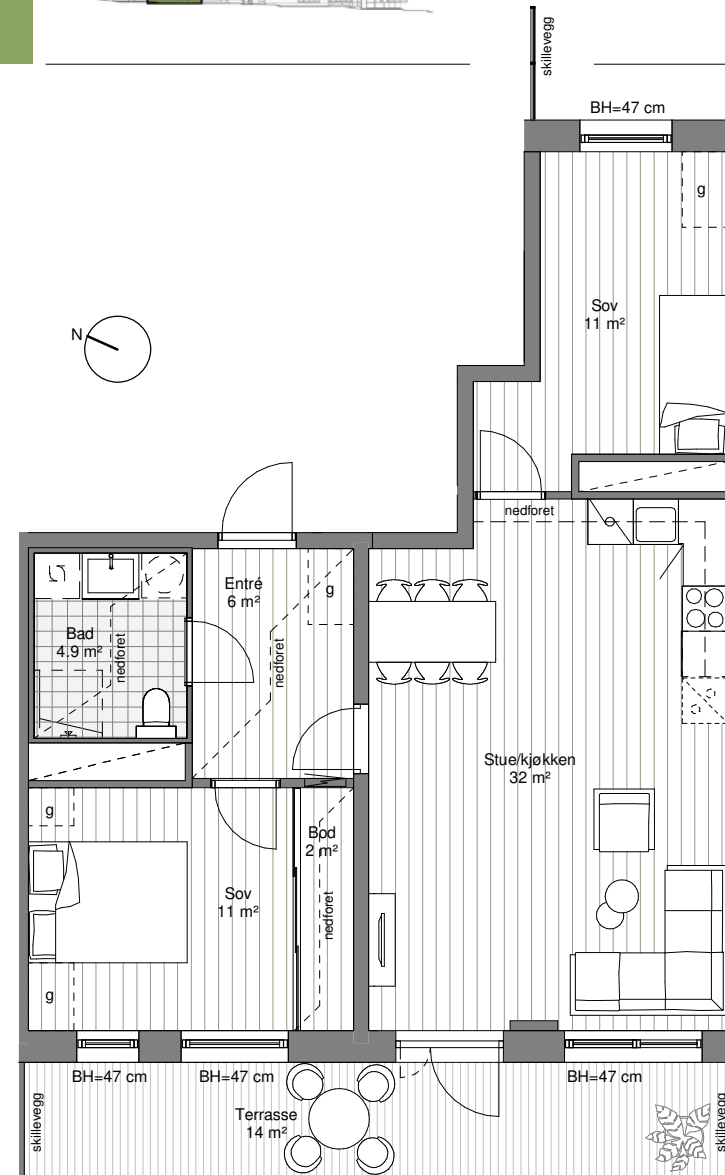
HUS I-8



LEILIGHET 1002

BRA 73,5 m<sup>2</sup>P-ROM 69,5 m<sup>2</sup>

ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 14 m<sup>2</sup>SPORTSBOD Min 5,0 m<sup>2</sup>

0 1 5

Målestokk: 1:100







Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

4-roms  
leilighetene



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

## 4-roms

## HUS I-8



LEILIGHET 3001 &amp; 4001

BRA 74 m<sup>2</sup>P-ROM 73 m<sup>2</sup>

ETASJE 3 &amp; 4

BALKONG/TERRASSE 10 m<sup>2</sup>SPORTSBOD Min 5,0 m<sup>2</sup>

## 4-roms

## HUS I-7



LEILIGHET 2003, 3003, 4003 &amp; 5003

BRA 76,5 m<sup>2</sup>P-ROM 75,5 m<sup>2</sup>

ETASJE 2, 3, 4 &amp; 5

BALKONG/TERRASSE 9 + 5 m<sup>2</sup>SPORTSBOD Min 5,0 m<sup>2</sup>

## 4-roms

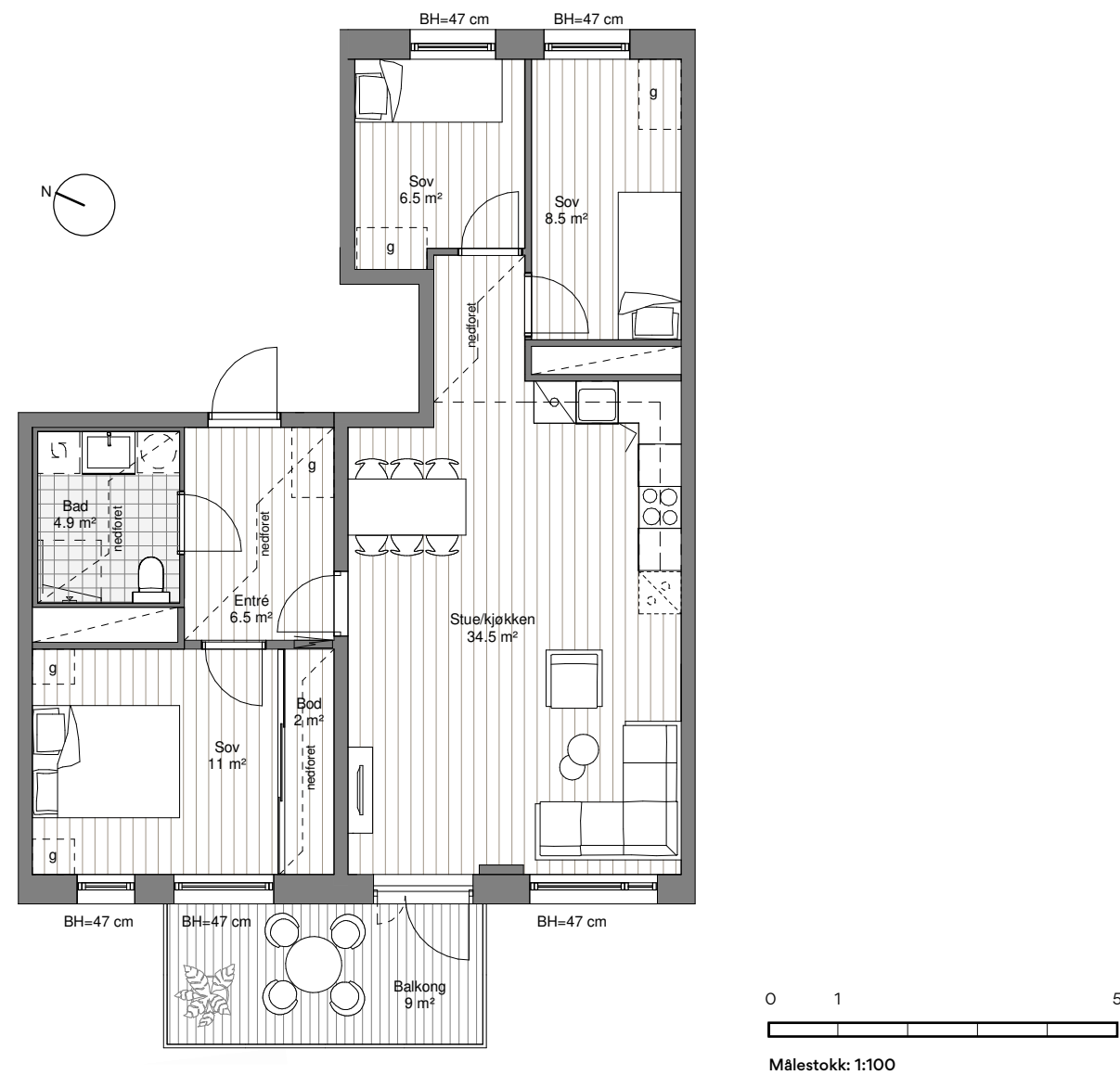
HUS I-8



LEILIGHET 2002 &amp; 3002

BRA 80,5 m<sup>2</sup>P-ROM 76,5 m<sup>2</sup>

ETASJE 2 &amp; 3

BALKONG/TERRASSE 9 m<sup>2</sup>SPORTSBOD Min 5,0 m<sup>2</sup>

## 4-roms

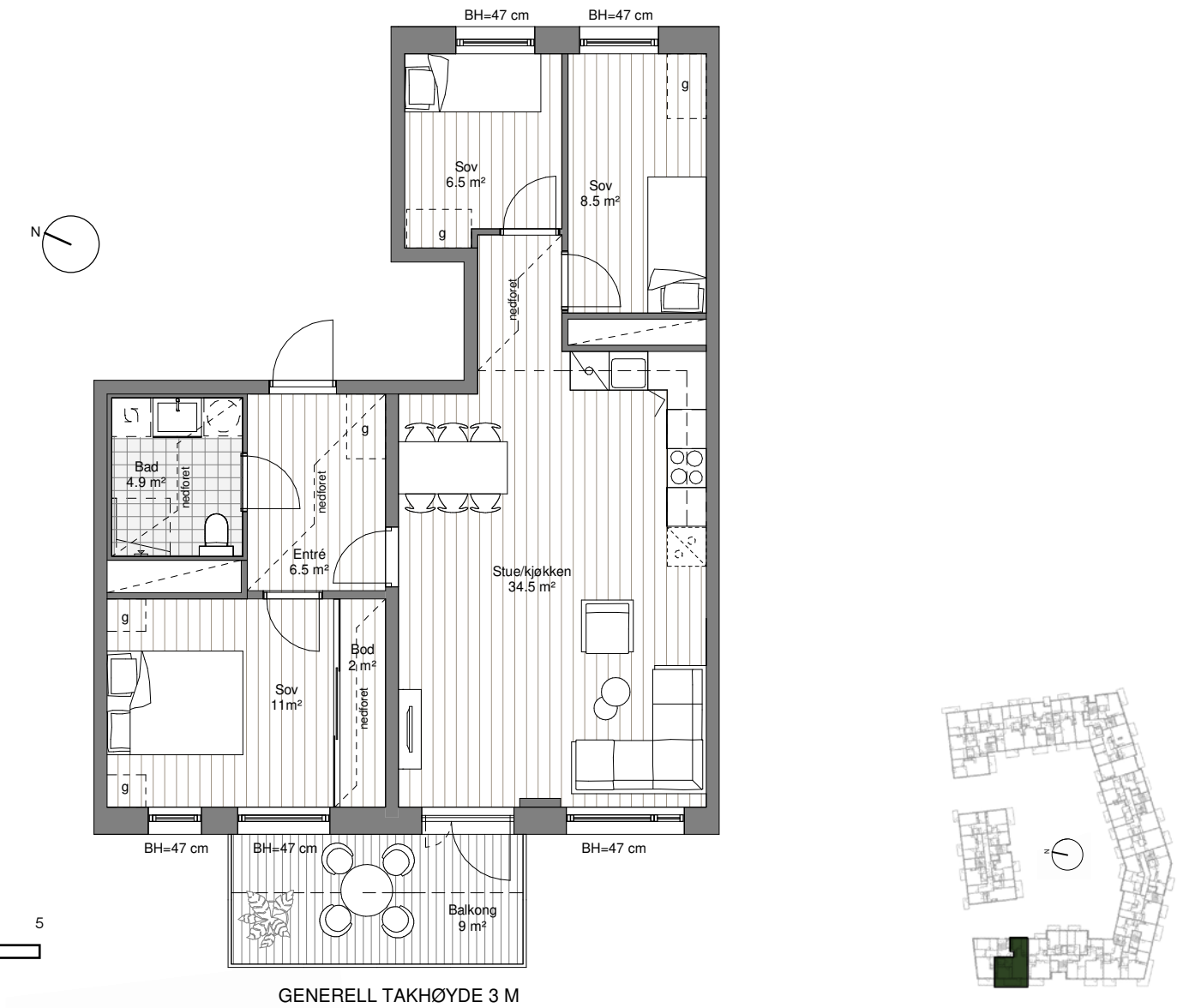
HUS I-8



LEILIGHET 4002

BRA 80,5 m<sup>2</sup>P-ROM 76,5 m<sup>2</sup>

ETASJE 4

BALKONG/TERRASSE 9 m<sup>2</sup>SPORTSBOD Min 5,0 m<sup>2</sup>

## 4-roms

HUS I-7

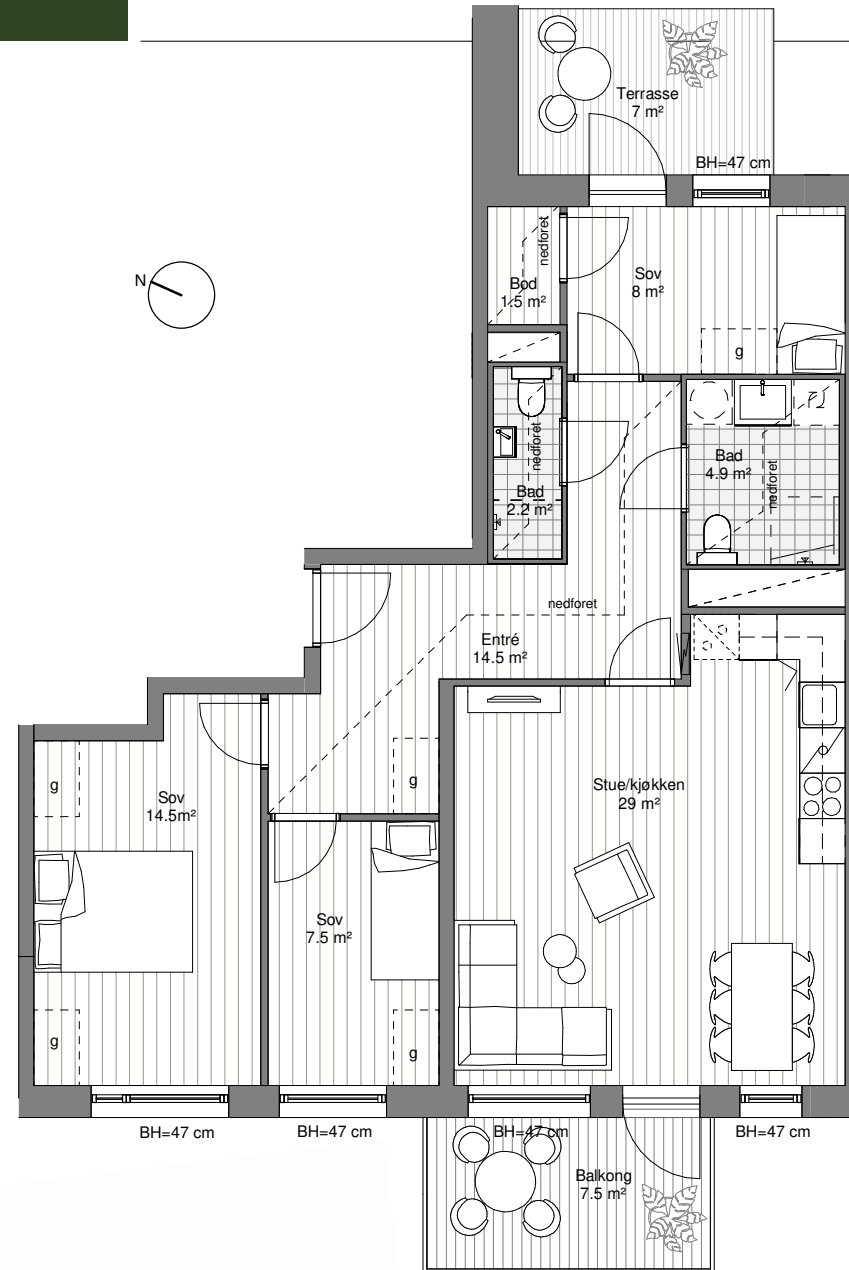


Vestfaade

LEILIGHET 1006

BRA 88,5 m<sup>2</sup>P-ROM 85,5 m<sup>2</sup>

ETASJE 1

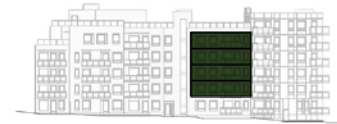
BALKONG/TERRASSE 7,5 + 7 m<sup>2</sup>SPORTSBOD Min 5,0 m<sup>2</sup>

0 1 5

Målestokk: 1:100

## 4-roms

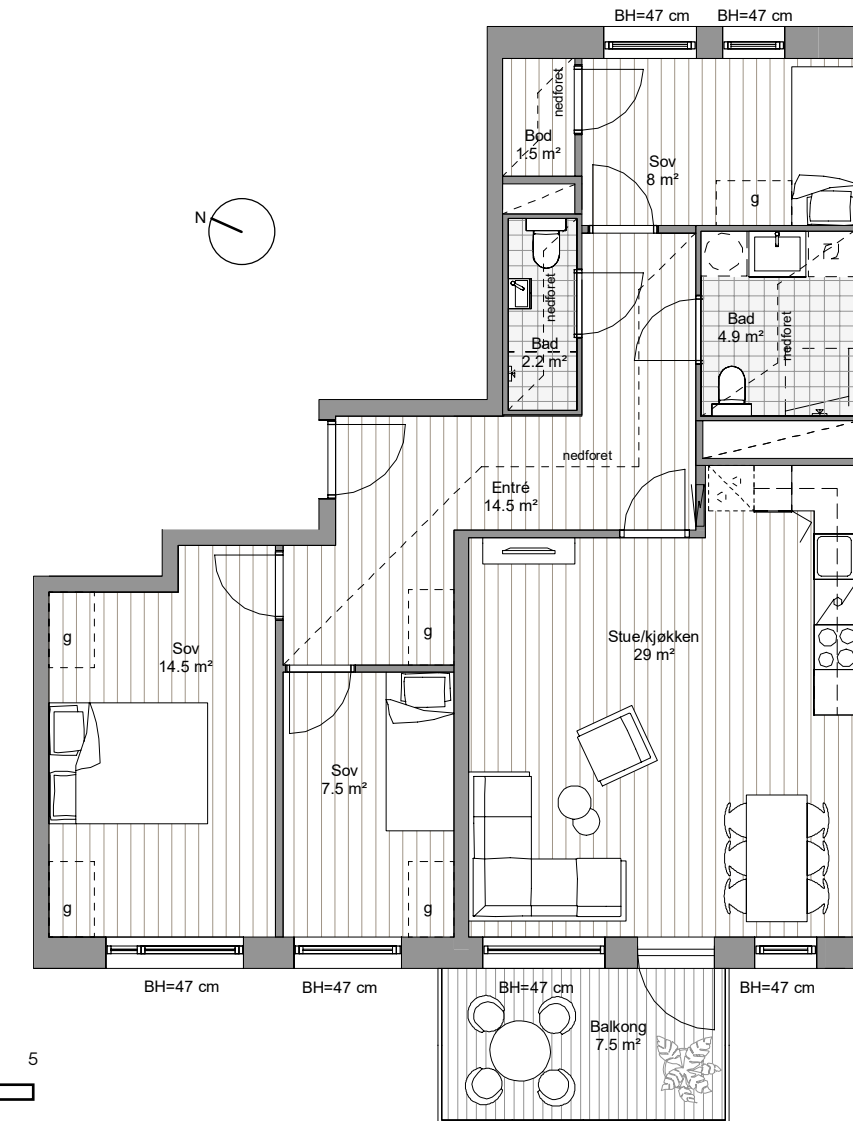
HUS I-7



LEILIGHET 2006, 3006, 4006 &amp; 5006

BRA 88,5 m<sup>2</sup>P-ROM 85,5 m<sup>2</sup>

ETASJE 2, 3, 4 &amp; 5

BALKONG/TERRASSE 7,5 m<sup>2</sup>SPORTSBOD Min 5,0 m<sup>2</sup>

0 1 5

Målestokk: 1:100





Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

## Prosjektbeskrivelse – Humla borettslag

### 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. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det prosjektbeskrivelsen 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.

Humla borettslag bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK 17) med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

### Prosjektets organisasjon

Humla borettslag skal bygges av OBOS Nye Hjem AS som også er selger av leilighetene. Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS. Prosjektet kan underveis bli overdratt til et annet helt- eller delvis OBOS-eiet selskap.

### Eiendommen

Prosjektet blir organisert som et borettslag i samsvar med lov om borettslag (borettslagsloven). Tomten er C1B og har Gnr / Bnr. 123/7, men kan på senere tidspunkt fradeles til annet matrikkelnummer. Tomten vil eies av borettslaget.

C1B er det femte feltet som bygges ut på Vollebekk. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området.

### Konstruksjon og utvendig fasade

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong med plattendekker. Det vil bli synlig v-fuger i innvendig tak ved plattendekkeskjøter. Sprang i plateskjøtene i taket kan forekomme. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Utvendig er veggene i hovedsak kledd med teglstein, puss, treverk eller metall/aluminiumsplater. Enkelte fasade detaljer kan være i andre materialer.

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i impregneret treverk. Balkongrekkverk leveres i glass- eller spilemateriale. Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon og dermed utsatt for vær og vind.

Innvendige lettvegger har stål- eller trestendere og er kledd med gipsplater. Noen innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og tekket. Vann føres til sluk via fall og renner.

### Utomhus

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealer vises i prospektet. Planen viser hvordan utearealer og takarealer tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av god kvalitet. Felles takterrasser er til felles bruk for borettslaget. På felles takterrasse på Hus K kommer det også en vinterhage til glede for beboere.

Det legges sedum på deler av takflatene. I tillegg etableres takenger for å tilrettelegge for biologisk mangfold. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

### Parkeringsgarasje, sykkelparkering og bod/sportbod

Parkering for borettslaget er beliggende under bygningsmassen med innkjøring fra Kjerreveien (østsiden). Leiligheter med mulighet for å kjøpe p-plass fremgår av prisliste. Lader for elbil kan bestilles som tilvalg i en begrenset periode, med forbehold om eventuell forskriftsendring.

Parkering for borettslaget

Det er avsatt egne arealer til sykkelparkering i kjeller og i garasje, i tillegg til utendørs sykkelparkering.

Parkering for borettslaget

Mange leiligheter leveres med innvendig bod. Leiligheter får i tillegg tildelt en sportsbod. For leiligheter over 50 kvm BRA leveres det minimum 5 kvm og for leiligheter under 50 kvm BRA leveres det minimum 2,5 kvm.

Parkering for borettslaget

Kjellerareal leveres uten sluk.

Parkering for borettslaget

### Renovasjon

Det leveres nedgravde søppelbrønner i gatetun nord for bygget, se utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering.

Parkering for borettslaget

### Innvendige fellesarealer

Trapp og forgang / korridor er fellesarealer. Postkasser med lås leveres til hver bolig plassert i trappeoppgang i 1 etg. Gulv i felles inngangsparti belegges med fliser.

Parkering for borettslaget

Det leveres prefabrikkerte trapper i betong fra kjellerplan og opp til de enkelte etasjene, med malte vanger og opptrinn. I trapp og øvrige korridorer benyttes gulvbelegg.

Parkering for borettslaget

### Heis

Alle leiligheter er tilgjengelige med heis fra garasjeplan og hovedinngang.

### Hovedinngangsdør til leiligheten

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med kikkehull.

Parkering for borettslaget

### Standard innvendig behandling

Se romskjema for nærmere beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegg og tak i de ulike rommene.

Parkering for borettslaget

### Vinduer/vindusdører

Vinduer og vindusdører leveres ferdig malt fra leverandør. Hvite trekarmer med synlig spikerslag innvendig. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse. Utvendig er vinduene kledd med aluminium tilpasset fasadens farge. Noen av leilighetene leveres med fransk balkong med åpningsbare vinduer ned til gulv.

Parkering for borettslaget

### Listverk

Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Gerikter rundt vinduer og dører er av type MDF. Alle gulvlister og gerikter leveres ferdig behandlet fra fabrikk med synlig spikerhull. Taklister leveres ikke.

Parkering for borettslaget

### Himling, takhøyder og nedforing

Betonghimlinger leveres i sparklet og malt utførelse, farge hvit. Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer og plass-støpt betong. Det må derfor påregnes synlige v-fuger i himlingene. Sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme. Generell takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,5 meter.

Parkering for borettslaget

Deler av himlingene vil bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2,2 meter over gulv pga. tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg og ventilasjon. Dette er typisk i entré/gang bad/WC, og bod.

Parkering for borettslaget

Det må påregnes noen nedforinger og innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l. Andre nedforinger grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/ kontraktstegninger kan forekomme i den

utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedforing/innkassingen monteres.

Parkering for borettslaget

Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte. Sprinkel og øvrig ventilasjon kan også legges over kjøkkenskap.

Parkering for borettslaget

### Standard kjøkken

Standard kjøkkeninnredning er i hvit utførelse med god høyde på overskap. Se romskjema for utstyrsbeskrivelse. Overskap leveres over kjøkkenbenk der det er mulig å montere skap på vegg. Det leveres ikke overskap der det er vist vindu eller over halvøy som stikker ut i rommet. Foringer/vegg over alle overskap på kjøkkenet vil ha utførelse i tilnærmet samme farge som kjøkkenskap. Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens salgstegning.

Parkering for borettslaget

Av hvitevarer leveres stekeovn, platetopp (induksjon) og oppvaskmaskin. Kjølenskap leveres ikke. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgstegningene/kontraktstegning. Gjeldende detaljert kjøkkentegning vil utleveres til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når kjøkkenleverandør er valgt.

Parkering for borettslaget

### Bad og WC

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner). Noen leiligheter leveres også med sekundærbad eller WC. Se plantegning og romskjema for nærmere beskrivelse av bad. Det leveres ikke hvitevarer til bad.

Parkering for borettslaget

### Sanitær

Det monteres ettgreps blandebatterier på kjøkken, bad og WC, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad. Vannfordelingsskap i den enkelte leilighet plasseres fortrinnsvis på bad.

### Garderobe

Garderobeskap leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg. I enkelte leiligheter er imidlertid innvendig bod erstattet med skyvedørs-garderobe, uten innredning. Dette er i tilfellet vist i salgstegninger.

Parkering for borettslaget

### Oppvarming

Oppvarming er basert på vannbåren varme med radiatorer, normalt plassert i oppholdsrom, samt panelovner i enkelte soverom. Det monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning. Det leveres justerbar komfortvarme i baderomsgulv.

Parkering for borettslaget

### Varmtvann

Varmt forbruksvann leveres iht. fjernvarmeleverandørens retningslinjer. Det blir montert forbruksmåler i hver leilighet.

Parkering for borettslaget

### Ventilasjon

Det monteres et sentralt anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Leilighetene leveres med mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad. Tilførsel av luft til oppholdsrom og soverom skjer via ventiler i vegg. Ventilasjonsanlegget leveres ikke med kjøling. Temperaturen på tilluften vil således aldri være lavere enn utetemperaturen.

Parkering for borettslaget

### Elektrisk anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. NEK 400. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken. Alle kontaktpunkter er jordet. Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. Det benyttes kun automatsikringer.

Parkering for borettslaget

Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til forskrift. Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det ikke være mulig å flytte på punkter, men ekstra punkter kan bestilles som tillegg.

Plassering av svakstrømskap/sikringskap i hver leilighet er ikke fastlagt, men det plasseres fortrinnsvis i entré eller bod. Den enkelte leiligheten får egen måler for strømavlesning.

### Bredbånd/TV

Det legges fiberkabel inn til eget strømskap i hver leilighet. Det leveres én ruter pr. leilighet i tillegg til at det føres kabler til 1 stk. uttak i stue for TV og data. Punkter utover dette håndteres som tilvalg. For øvrig vises det til romskjema.

Selger kommer i en tidlig fase til, på vegne av borettslaget, å inngå en kontrakt med bredbåndsleverandør for fremføring, installasjon og drift av en komplett TV/bredbånd installasjon. Avtalen kan ha en bindingstid på inntil 3 år fra ferdigstilling av hele borettslaget, og borettslaget står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre leverandører. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med OBOS Opennett og om nødvendig oppgradere ytelse ut over det som inkluderes i en felles basistjeneste på internet. Dette mot et tillegg i pris. For mer informasjon: [www.obosopennett.no](http://www.obosopennett.no)

Fast telefonlinje leveres ikke.

### Porttelefon

Det blir levert ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hovedinngang. Hver leilighet har svarapparat med automatisk døråpner, fortrinnsvis plassert i entré. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

### Brann- og røykvarsling

Alle leilighetene leveres med boligsprinkleranlegg. Det plasseres sprinklerhoder i tak i alle rom. Det blir levert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg, med minst én detektor i hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av FDV-dokumentasjonen som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten. Det leveres brannslukningsapparat.

### Tilvalgsmuligheter

Tilvalgsprosessen foregår i en tidsbegrenset periode. Kjøpere kan da bestille oppgraderinger/tilleggskjøp ut fra en ferdig priset liste. Det vil være begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet. Det vil ikke være mulig å gjøre tilvalg på bad da prosjektet ble byggestartet før salgsstart og badene er prefabrikkerte badekabiner.

Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Kjøpere vil bli invitert til å delta på tilvalgsmøte hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg vil gis.



## Salgsoppgave Humla borettslag

### SALG

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

### EIENDOMMEN

Gnr. 123 Bnr. 7 i Oslo kommune.

### EIER

OBOS NYE HJEM AS

### HJEMMELSHAVER

Brobekkveien 50 AS

### EIENDOMMEN OG GRUNNAREAL

Gnr. 123 bnr. 7 Oslo kommune. Eiet tomt på 6.780 kvm som skal fradeles. Selger tar forbehold om endelig oppdeling og tomtens størrelse inntil fradeling er avklart der noe areal skal overføres til kommunen langs Brobekkveien.

### EIENDOMMEN

Borettslagets endelige adresse blir Lars Husmanns gate 1-15 og Kjerreveien 3. Tomten har i dag adresse Brobekkveien 68, 0598 Oslo. Bebyggelsen i Humla Borettslag vil bestå av to hus, Hus I og K, med totalt 184 leiligheter, samt garasjeanlegg i kjelleretasjen. Det tas forbehold om endelig antall leiligheter.

### AREALER UTOMHUS

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (endre eller utvide eventuell markterrasse, sette opp gjerde, markise eller andre faste innretninger,

legge heller, beplantning over 120 cm, etc.). De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. utomhusarealene med unntak som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av boligene i borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget.

### TOTALPRISEN

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisen 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 egenhånd. 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

Ved kontraktsinngåelse skal det betales 10 % av totalprisen (innskudd/ egenkapital + fellesgjeld, men eksklusive omkostninger). Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse.

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

### OMKOSTNINGER

Gebyr for tinglysning av borett	kr	480,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr	480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr	480,-
Gebyr panteattest	kr	172,-
Utskriftgebyr	kr	28,-
Andelskapital til borettslaget	kr	5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr	23.535,-

Totale omkostninger pr. leilighet	kr.	30.175,-
-----------------------------------	-----	----------

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 som 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. Bufi. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

### KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

### LOVENS BESTEMMELSER OM EIERANDEL FOR STAT, FYLKE OG KOMMUNE

Borettslagsloven §4-2 og Eierseksjonsloven §22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og sameie. Borettslaget kan vedtektsfeste at juridiske personer etter brl. §4-2 kan eie inntil 20 % av boligene, iht. Brl. § 4-3.

### FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Rammesøknad er godkjent og byggestart vedtatt. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, Tek 17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

### 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 overtagelsestidspunktet.

### ENERGIATTEST

Det blir utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Leilighetene får energimerke C eller bedre. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert ihht. teknisk forskrift av 2017.

### LIGNINGSVERDI/FORMUESVERDI

Formuesverdi (tidl. Ligningsverdi) for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien/ fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk Sentralbyrås årlige kvadratmetersatser. Vi tar forbehold om endringer i reglene for beregning av formuesverdi. For beregning av formuesverdi, gå inn på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### HVITVASKING

Eiendomsめglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsめglere har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

## FELLESGJELD – FELLESKOSTNADER

Fellesgjelden utgjør inntil 60 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om. Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

### KAPITALKOSTNADER

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats.

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 internett (5 Mbps), renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget.

Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

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** (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 to 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 er 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.

## EIENDOMSSKATT PÅ BOLIG OG ANNEN FAST EIENDOM

Det gjøres oppmerksom på at det i Oslo kommune er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Pt. er regelen som følger: Bunnfradrag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen er på 3 promille. Se www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/ eiendomsskatt/.

### SKATTEFRADRAG FOR KAPITALKOSTNADER

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradagsberettiget med 22 % etter reglene pr. 2019. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradagsreglene.

### 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/entré, 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 kapittel 5, I og II.

### TILVALG/ENDRINGER

Det er 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.

Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. selv om utarbeidelsen ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova § 44.

Ta kontakt med prosjektselger for frister som er gjeldende for tilvalg.

Tilvalg eller endringer på bad er ikke mulig, badene er allerede i produksjon.

### SPESIELLE BETINGELSER

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:

”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 to års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

### FORBEHOLD

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte leiligheter 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.

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

Alle perspektiver, illustrasjoner, modeller, eventuelle virtuelle illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, hvitevarer, møbler m.m. 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. Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtagelse eller senere.

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

### FRAMDRIFT OG OVERTAKELSE

Boligene i Humla borettslag fjerde salgstrinn har ferdigstillelse i perioden 01.06.2022 - 31.08.2022 heretter Overtakelsesperioden, jf. dog tredje avsnitt under.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden med mindre senere dato skyldes forhold nevnt i neste avsnitt eller Selger har krav på tilleggsfrist etter bufl. § 11.

På tidspunkt for produksjon av denne salgsoppgave er det en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til spredning av koronavirus. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av dette, f.eks. hvis byggarbeidene tar lengre tid enn planlagt pga. sykdom eller karantene hos mange ansatte hos utførende entreprenør. Fristene i første og annet avsnitt over er derfor ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følgene av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår forhold knytte til koronavirus som medfører at ovenstående frister forskyves.

Fristene i første og annet avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan for øvrig også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11

### FORBUD MOT SALG AV KONTRAKTSPOSIJON

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtagelse av boligene.

### LEILIGHETER UTEN TILGJENGELIGHETSKRAV

Enkelte boliger i prosjektet er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav. I **salgstrinn 4 gjelder dette gjelder leilighetsnummer 2004, 3004, 4004, 5004 og 5001.**

Det tillates ikke videresalg av disse boligene før det har gått ett år etter overtagelse. Dersom kjøper ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet i løpet av dette året, reverseres kjøpet slik at selger får leiligheten tilbake. Kjøpesummen på reverseringstidspunktet skal være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for blokk i Oslo fra overtakelsestidspunktet til reverseringstidspunktet. Kjøpesummen på reverseringstidpunktet kan likevel ikke være lavere enn opprinnelig kjøpesum.

### AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. bustadoppføringslova § 53.

### OBOS-MEDLEMSKAP

Ved salgsstart er det mulig å benytte Obos-medlemskapet til nærtstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av Obos-medlemskap til nærtstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,-. Kontakt Obos medlemservice ved ytterligere spørsmål.

### ENDRING I EIERFORHOLD/OVERFØRING AV ANDEL

Ved endring av andelseier etter signert kjøpskontrakt så vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 15 000,-. Overføring av andel kan kun gjøres til nærtstående familiemedlemmer og kan ikke gjøres senere enn enn seks uker før første overtagelse i Borettslaget.

### FORSINKELSE/DAGMULKT

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

### REGULERINGSSAKER

Vest for Humla Borettslag går Brobekkveien som igjen grenser til småhusbebyggelsen på Risløkka, regulert til «byggeområde for boliger/ småhusplanen S-4220».

Nord for Humla Borettslag finner du ferdigstilte Bekketrappa Borettslag som er en del av Vollebekk-utbyggingen og sto ferdigstilt sommeren 2019.

Øst for Humla Brl ligger Bien Brl og øst for dette igjen ligger Brobekkveien 62 C og D som planlegges omregulert fra industri til bolig. For mer informasjon se Plan- og bygningsetatens sakinnsyn, saksnummer 201706524.

Det er vedtatt omregulering av Vollebekkveien 2 fra lager/industri til bolig/næring. Dette er området øst for prosjektet Fiolen Borettslag. For mer informasjon se Plan- og bygningsetatens saksinnsyn, saksnummer 201603118.

Området sør for prosjektet Humla Borettslag er regulert til bl.a. friområde, gang- og sykkelvei og T-bane samt gangbro videre mot Alna stasjon.

Bymiljøetaten er i gang med ny reguleringsplan for Brobekkveien med hensikt å oppgradere veien samt bygge ny gang og sykkelvei. For mer informasjon se Plan- og bygningsetatens saksinnsyn, saksnummer 201619425.

For øvrig informasjon om områdene rundt Humla Borettslag, se planinnsyn på <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart>.

### FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSBEKREFTELSE

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

### FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV KJØPEKONTRAKTEN

- Kjøpekontrakt
- Prospekt
- Prisliste
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Energiattest
- Informasjonsskriv om skjeggkre
- Blanko kjøpekontrakt med vedlegg kan utleveres av prosjektselger på forespørsel

## 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 % av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig. Les mer og søk om finansiering på: [obosbanken.no](https://obosbanken.no)





ROMSKJEMA						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
ENTRE/GANG	Parkett, 14 mm 3-stavs lys eik natur.  Fotlister og terskler i eik. Fotlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong  Farge: NCS-S0500N.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger  Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing.  Minimum 220 cm himlingshøyde ved nedforet himling.	1 stk takpunkt uten lyskilde.  1 stk dobbelt stikk ved gulv.	Evt. koblingsskap for vann.	Porttelefon  Røykvarsler kan bli plassert i annet rom. Plassering av røykdetektor varierer ut ifra leilighetens utforming.  Det leveres ikke garderobeskap.
KJØKKEN	Parkett, 14 mm 3-stavs lys eik natur.  Fotlister og terskler i eik. Fotlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong  Farge: NCS- S0500N.  Malt flate mellom over- og underskap.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger.  Hvitmalte gipsplater/plater ved evt. nedforet himling/innkassing.	1 stk takpunkt uten lyskilde.  1 stikk på vegg v/tak med bryter.  LED-lys under overskap, antall tilpasses kjøkken.  2 doble stikk over benkeplate.  2 doble stikk ved gulv.  Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, avtrekks-hette og komfyrvakt	Benkebeslag, innfelt kum Intra Omnia 600SF eller tilsvarende.  Ettgreps blandebatteri Oras Saga eller tilsvarende med stengeventil.  Avtrekks-hette type Flexit Brasserie-S eller tilsvarende.	Kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt utførelse. God høyde på overskap med foring til tak. Overskap til avtrekks-hette. Benkeplate i laminat med innfelt kum. Skywalker håndtak (eller tilsvarende) montert på underskap og høyskap, håndtaksfrie dører på overskap.  Kildesortering med 3 fraksjoner i skap under kum.  Det leveres og monteres koketopp (induksjon), komfyr og oppvaskmaskin.  Til info er kjøkkentegningen veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.
STUE	Parkett, 14 mm 3-stavs lys eik natur.  Fotlister og terskler i eik. Fotlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong  Farge: NCS- S0500N.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger.  Hvitmalte gipsplater/plater ved evt. innkassing.	1 stikk på vegg v/tak med bryter.  Doble stikk v/gulv ihht NEK 400. Fremkommer av el-tegning.  Uttak for IKT ihht NEK 400	Ingen	Alle balkongdører leveres med låsbar luftestilling.
BAD 1	Fliser 20x20 cm, 10x10 cm flis i dusjsone.  Matt utførelse.  Mørk farge.  Nedsenket dusj sone og/eller fall til sluk.	Fliser 20x40 cm  Matt utførelse  Lys farge	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter.  Lysarmatur over speil.  1 dobbelt stikk ved speil.  Stikk for vaskemaskin/tørketrommel.	Blandebatteri, Oras Saga el. tilsvarende med tett håndtak og oppløfteventil.  Flislagt utenpåliggende cisterne med vegghengt wc og sete med softclose-funksjon.  Dusjgarnityr og dusj-armatur, Oras Nova 7461 eller tilsvarende.  Avløp og kran for vaske-maskin.  Fuktstyrt ventilasjon bad.  Regulerbar gulvvarme.  Koblingsskap for rør i varmeanlegg.	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde ca. 220 cm.  Benkeplate med nedfelt vask. Utenpåliggende speil over vask. Skuffeseksjon med to skuffer, hvit glatt front. Plass til vaskemaskin og tørketrommel under benk.  Dusjvegger 90x90 i herdet glass, rettvinglet og inn/utadslående.  Det leveres knagger/håndklebøyle og 1 stk dorullholder.

ROMSKJEMA						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
BAD 2	Fliser 20x20 cm, 10x10 cm flis i dusjsone.  Matt utførelse.  Mørk farge.  Nedsenket dusj sone og/eller fall til sluk.	Fliser 20x40 cm  Matt utførelse  Lys farge	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter.  Lysarmatur over speil.  1 dobbelt stikk ved speil.  Stikk for vaskemaskin/ tørketrommel.	Blandebatteri, Oras Saga el. tilsvarende med tett håndtak og oppløfteventil.  Flislagt utenpåliggende cisterne med vegghengt wc og sete med softclose-funksjon.  Dusjgarnityr og dusj-armatur, Oras Nova 7461 eller tilsvarende.  Avløp og kran for vaske-maskin.  Fuktstyrt ventilasjon bad.  Regulerbar gulvvarme.  Koblingsskap for rør i varmeanlegg.	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde ca. 220 cm.  Baderomsinnredning med to skuffer, type hvit med glatt front. Heldekkende eller innfelt vask. Utenpåliggende speil over vask. Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre.  Dusjvegger 90x90 i herdet glass, rettvinglet og inn/utadslående.  Det leveres knagger/håndklebøyle og 1 stk dorullholder.
SEKUNDÆRBAD	Fliser 20x20 cm, 10x10 cm flis i dusjsone.  Matt utførelse.  Mørk farge.  Nedsenket dusj sone og/eller fall til sluk.	Fliser 20x40 cm  Matt utførelse  Lys farge	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.	2-3 downlights i tak med dimmebryter.  1 dobbelt stikk ved	Blandebatteri, Oras Saga el. tilsvarende med tett håndtak og oppløfteventil.  Flislagt utenpåliggende cisterne med vegghengt wc og sete med softclose-funksjon.  Dusjgarnityr og dusj-armatur, Oras Nova 7461 eller tilsvarende.  Fuktstyrt ventilasjon bad.  Regulerbar gulvvarme.	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde ca. 220 cm.  Utenpåliggende speil over vask.  Dusjvegg i herdet glass.
WC	Fliser  Mørk farge	Malt gips/betong  Farge: NCS-S0500N.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger.  Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing	Veggmontert lysarmatur med stikkontakt.	Servant uten servantskap.  Blandebatteri i samme serie som på bad.  Vegghengt wc med utenpåliggende cisterne og sete med softclose-funksjon.  Regulerbar gulvvarme	Utenpåliggende speil over vask.
SOVEROM 1-sengs	Parkett, 14 mm 3-stavs lys eik natur.  Fotlister og terskler i eik. Fotlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong  Farge: NCS-S0500N.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger.  Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing	1 stikk v/tak med bryter  2 doble stikk v/gulv  1 tomrør for mulig fremtidig etablering av data/tv	Ingen	Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
SOVEROM 2-sengs	Parkett, 14 mm 3-stavs lys eik natur.  Fotlister og terskler i eik. Fotlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong  Farge: NCS-S0500N.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger.  Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing	1 stikk v/tak med bryter  3 doble stikk v/gulv  1 tomrør for mulig fremtidig etablering av data/tv	Ingen	Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.

ROMSKJEMA						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
BOD Innvendig	Parkett, 14 mm 3-stavs lys eik natur.  Fotlister og terskler i eik. Fotlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong  Farge: NCS-S0500N.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger  Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.	1 stk lampe i tak/vegg med bryter  1 doble stikk ved gulv.	Ingen	Ingen innredning leveres.  Pulverapparat (kan bli plassert i annet rom).
BALKONG	Trykkimpregnerte tretremmer på betong.	Fasademateriale varierer	Betong på underside og forkant balkong er ikke malt.	1 doble stikk og 1 stk lampe med innvendig bryter.		Rekkverk i glass/metall eller spiler i stål/aluminium  Eventuell skillevegg i egnet materiale.

GENERELT						
<b>INNVENDIGE DØRER:</b>  Hvite, glatte dørblad.  Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og gang.	<b>VINDUER:</b>  Malte trevinduer som er aluminiumsbelagt utvendig.	<b>LISTER / GERIKTER:</b>  Ikke taklister.  Gerikter 12x58mm.  Synlig innfesting.	<b>OVERFLATER:</b>  Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.	<b>VENTILASJON:</b>  Balansert ventilasjons- anlegg med varmegjenvinning med sentralt aggregat plassert på tak.  Bod skal være ventilert.	<b>ELEKTRO:</b>  Alle stikkontakter er jordet. Gjeldende NEK legges til grunn for installasjon. Antall stikk i de enkelte rom vil kunne avvike grunnet forskriftskrav.  Sikringskap /IKT skap plasseres i entre, innvendig bod eller soverom.	<b>ANTENNE:</b>  Signalanlegg leveres til stue.
<b>OPPVARMING:</b>  Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg – Radiatorer/panelovner  Bad: Fjernvarme i gulv.  WC: Elektrisk komfortvarme i gulv.  Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann.				<b>DIVERSE:</b>  Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet.  Det vil være begrenset adgang til tilvalg. Se egen tilvalgsliste.		

FELLESAREALER						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
INNGANGSPARTI UTVENDIG	Betong/ belegningsstein  Skraperist foran dører			Lys ved inngangsdør.		Utvendig montert ringetablå med porttelefon.
VESTIBYLE (1.etg)	Fliser	Struktur malt betong	Hvit malt betong med synlige v-fuge og hvit T-profil himling med E-kant.	Belysning innfelt i himling med lysstyring		Postkasser  Oppslagstavle.
TRAPPEROM / TRAPP / KORRIDOR	Trinnlydsdempende belegg i trapper/ intrinns.  Opptrinn og vanger malt.  Vaskekant på begge sider i intrinns.  Sklisikker trappeneise med tilstrekkelig kontrast.	Struktur malt betong	Hvit malt betong med synlige v-fuge og hvit T-profil himling med A-kant.	Ringeklokke v/inngangsdør.  Nødvendig belysning i tak/vegg.  1 dobbelt stikk i hver etg.		Lakkert stålrekkverk m/ håndløper.  Brannvarslingsanlegg.  Etasjenummer på motstående vegg ved heis i hver etasje
SPORTSBOD	Betong brettskurt, støvbundet	Hvit malt betong/leca/ gips og nettingboder	Hvit malt betong med synlige fuger, ikke sparklet eller sårfløkket.	Nødvendig belysning		Ingen innredning. Ventilert.
GARASJER	Betong brettskurt, støvbundet	Betong sårfløkket og støvbundet med maling til full dekk.	Betong sårfløkket og støvbundet med hvit maling til full dekk/ garasjehimling	Nødvendig belysning med lysstyring/ fotocelle.		Oppmerking av p-plasser
FELLES TAKTER- RASSE	Trykkimpregnerte tretremmer av 28 x 120 mm.	Fasademateriale varierer		Lampe ved dør til trapperom		Rekkverk i glass/metall eller spiler i stål/aluminium

## 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 samme med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et OBOS borettslag, er du en del av et godt organisert felleskap, 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 fasader, tak, inngangspartier, fellerarealer både inne og ute, osv. Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring.

### Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din, iht. 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

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 frem 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.

### 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.

### Skattefradrag

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. 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 selv skaffe innboforsikring til din leilighet.

## 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](https://obos.no/heltnytt)



## OBOS Bostart



**OBOS Bostart er en kjøpsmodell som gjør veien til boligdrømmen litt kortere. Kjøpere vil kunne velge mellom to salgspriser på boligene, ordinær pris eller OBOS Bostart-pris, som er lavere enn ordinær pris.**

Med OBOS Bostart eier du boligen og du beholder den prosentvise verdiøkningen boligen eventuelt får, dersom du skal selge. Forskjellen er at OBOS får retten til å kjøpe den tilbake den dagen du ønsker å selge.

### **Hvordan fungerer det?**

Du får kjøpt boligen til en pris som vil være lavere enn ordinær pris. Dette mot at OBOS har en tinglyst forkjøpsrett på boligen dersom du ønsker å selge den. Tilbakekjøpsprisen er prisen du betalte for boligen inkludert eventuelle tilvalg og endringer som er betalt før overtagelse. I tillegg kommer den prosentvise verdistigningen tilsvarende prisøkningen på boliger i området, basert på boligprisindeksen til Eiendom Norge. Den prosentvise verdistigningen vil være den samme som for gjennomsnittet av alle boliger i det samme området.

(OBOS' forkjøpsrett gjelder også ved tvangssalg og ved arv – dvs. ethvert eierskifte, unntatt overføring til nærstående).

For å hindre at noen får en tilfeldig gevinst og for å motvirke spekulasjon, tinglyser OBOS en tilbakekjøpsrett på boligen. Fordi OBOS Bostart-prisene er lavere enn markedsprisen, ønsker OBOS å ha muligheten til å få igjen noe av dette ved et resalg.

### **Hva skjer hvis boligprisene stiger eller faller?**

OBOS har rett til å kunne kjøpe boligen tilbake til opprinnelig salgspris pluss prosentvis verdistigning tilsvarende prisøkning på boliger i området basert på boligprisindeksen til Eiendom Norge. Skulle boligprisene falle vil boligprisindeksen fra Eiendom Norge være negativ og kjøpstilbudet fra OBOS vil i så fall være til en lavere kjøpspris. Har markedsprisen falt må andelseier ta et tap på lik linje med andre boligeiere.

### **Tilvalg og endringer**

Tilvalg og endringer som er bestilt i regi av OBOS og betalt før overtagelse, vil inngå i kjøpesummen som skal indeksreguleres. Det samme vil gjelde dersom borettslaget har utført påkostninger som gir andelen verdiøkning og som har medført en økning av andelens fellelån.

**For mer informasjon om OBOS Bostart se [obos.no/bostart](https://obos.no/bostart)**

## OBOS Deleie



Det er bedre med én fot innenfor boligmarkedet enn to utenfor. Derfor lanserer vi en helt ny kjøpsmodell – OBOS Deleie – hvor du starter med å kjøpe en halv leilighet. Resten av leiligheten leier du av OBOS.

Høye boligpriser gjør at mange ikke får kjøpt seg egen bolig selv om de har en fulltidsjobb. Med den nye kjøpsmodellen ønsker vi å gjøre det mulig for flere å eie sin egen bolig.

Kjøper du bolig med OBOS Deleie starter du med å eie minst halvparten av boligen selv. Og senere, hvis det passer for både deg og lommeboka, kan du øke din eierandel. Du trenger ikke å øke eierandelen din, men du har mulighet til å gjøre dette én gang i året, inntil du eier hele boligen selv. Med OBOS Deleie gjør vi veien til boligdrømmen litt kortere.

**Vi tilbyr OBOS Deleie i noen utvalgte nyboligprosjekter.**

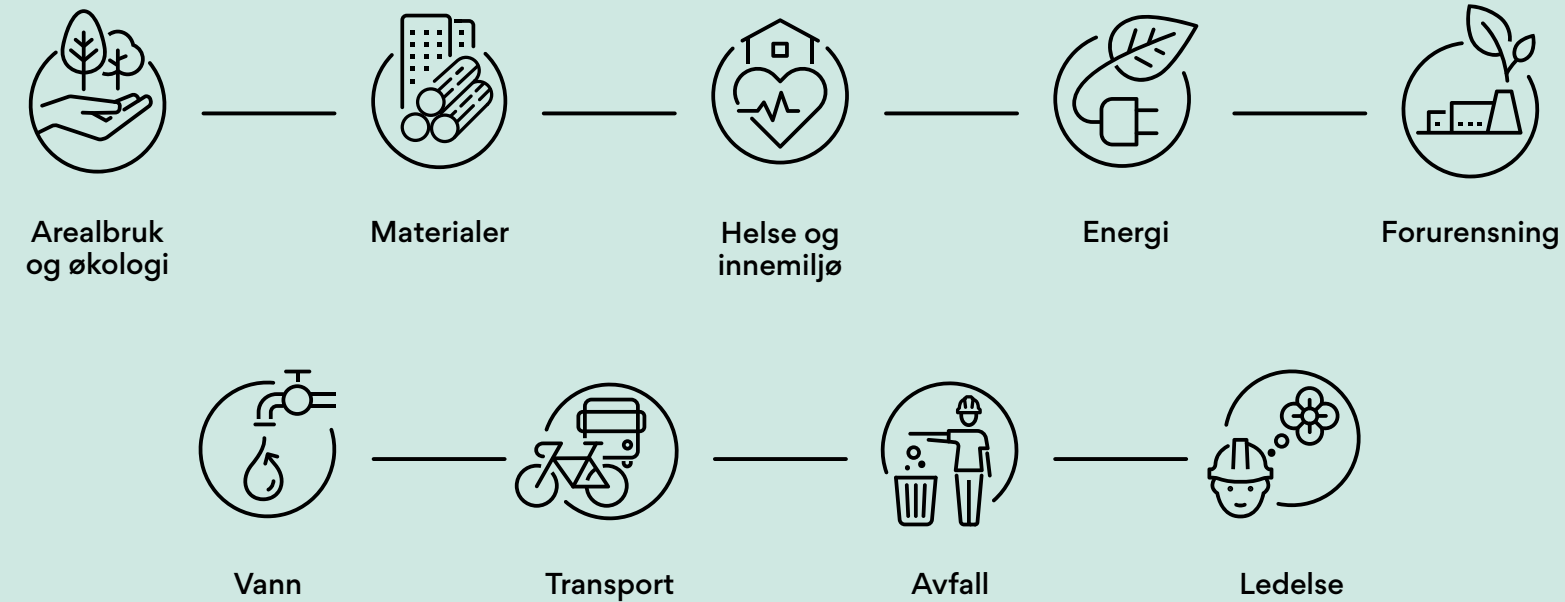
Kjøpsmodellen er tilgjengelig for alle; både førstegangskjøpere og andre kan benytte seg av ordningen. Du kan altså velge å eie og leie den samme leiligheten uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel.

**Hvordan fungerer OBOS Deleie?**

Med OBOS Deleie kjøper du en nybygget bolig sammen med OBOS. Du og OBOS vil da eie boligen sammen i et sameie. Du kan velge å kjøpe 50, 60, 70, 80 eller 90 prosent av boligen, mens OBOS beholder den eierandelen du ikke kjøper. Du inngår leieavtale med OBOS for den andelen av boligen som OBOS eier og betaler markedsleie for OBOS' andel. Du disponerer til gjengjeld hele boligen selv.

**For mer informasjon om OBOS Deleie se [obos.no/deleie](https://obos.no/deleie)**





## Et BREEAM-NOR sertifisert boligprosjekt

Humla borettslag på Vollebekk har ambisjon om å bli BREEAM-NOR sertifisert. Det betyr at vi har tatt hensyn til miljøet under hele byggeperioden.

Bygninger står for en betydelig andel av verdens klimagassutslipp og energi, i OBOS har vi et stort ønske om å redusere dette, og har derfor som ambisjon at alle nye boligprosjekter fra og med 2019 skal få miljøsertifiseringen BREEAM-NOR.

Det betyr at du vil bo i et nabolag som er bygget med klimavennlige materialer, reduserte avfallsmengder og der bærekraftige løsninger står i sentrum for hele verdikjeden.

### Tiltak på Humla borettslag på Vollebekk

Når vi i OBOS skal bygge Humla borettslag vil vi ta miljøhensyn under hele byggeperioden, slik at denne skal være så bærekraftig som mulig.

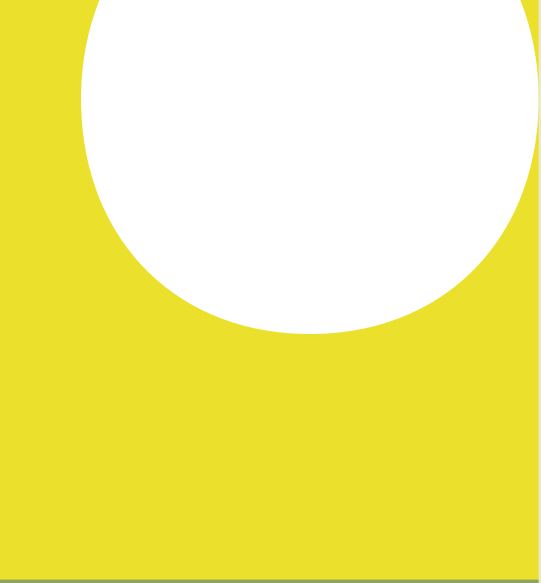
Vi legger også til rette for at du enkelt skal kunne ta egne grønne valg etter at du har flyttet inn. OBOS har registrert Humla borettslag hos Grønn Byggallianse og har ambisjon om å sertifisere etter BREEAM-NOR klassifiseringen Good.

### Hva er BREEAM?

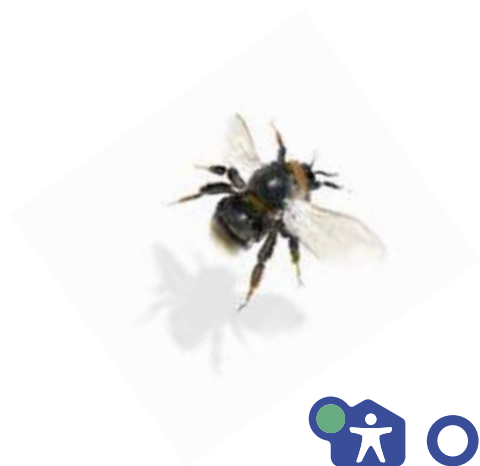
BREEAM er Europas fremste verktøy for miljøsertifisering av bygninger. Dette er en internasjonalt anerkjent metode for å måle bærekraftige egenskaper ved et bygg. Sertifiseringen tar for seg blant annet kategoriene ledelse, helse og miljø, transport og forurensning. Det er Grønn Byggallianse som forvalter sertifiseringen i Norge.

Les mer på [obos.no/breeam](https://obos.no/breeam)









[obos.no/vollebekk](https://obos.no/vollebekk)