

SOLLITUNET

Velkommen ut



SALGSTRINN 2





INNHold



Velkommen ut til Sollitunet	9
Et år på Sollitunet	12
En aktiv hverdag	18
Lyst og moderne	22
Hvilepuls i hjemmet	28
Et grønt fellesskap	34
Fasadetegninger	39
Utomhusplan	43
Etasjeplaner	47
Plantegninger	67
Dokumenter	89





VELKOMMEN UT

I den nye bydelen, Voll & Lund, finner du et idyllisk kulturlandskap, omgitt av vinterkleddede åser, åpne jorder og fredfulle skoger. Her planlegges Sollitunet – et boligprosjekt som byr på et sosialt og inkluderende fellesskap med alle muligheter for en aktiv livsstil med nærhet til naturen.

På Sollitunet ligger ikke bare kvalitetene i selve boligen, men også i mulighetene og omgivelsene som finnes utenfor hjemmet. Ikke bare kan du ønske velkommen inn – her går det nemlig like fint an å ønske «velkommen ut».

Prosjektet består av tilsammen 109 leiligheter fordelt på 4 byggetrinn. Størrelsen på leiligheten vil variere fra 45 til 130 kvm. Boligbyggene planlegges utført som enkle former med variasjon i høyder, sprang og materialbruk tilpasset sted og landskap. Boligene passer for folk i alle aldre og vil variere fra effektive toromsleiligheter til store leiligheter med egen takterrasse.

Sollitunet befinner seg rett over grensen til Ringsaker, kort vei fra Hamar sentrum. Området kalles gjerne «Hamars tak», da det ligger i høyden, og byr på solrike og naturfylte omgivelser med fantastisk utsikt. I nærområdet finnes dagligvarebutikk, skole og barnehage. Garasjeplass til bilen er det mulighet for, mens sykkeltrygt kan plasseres i sykkelparkeringshuset. Området har i tillegg gode bussforbindelser, og bussen stopper like ved.





ET ÅR PÅ SOLLITUNET

Sollitunet byr på aktivitet hele året – for både store og små. Med fantastiske naturområder rett utenfor er mulighetene mange. Veien er ikke lang til for eksempel Furuberget og Klukhagan, som byr på flott skog, rikt dyreliv, og et mylder av stier og turløyper i ulike lengder. Her er det mange utsiktspunkt som byr på nydelig utsikt over Mjøsa, som heller ikke er lange turen unna.



Vinter

Den kalde tiden setter ingen stopper – skisesongen er endelig her, og med skisporet rett utenfor døren blir turer i glitrende vinterlandskap kanskje vinterens høydepunkt. Pakk ryggsekken med pølse og appelsin – kanskje har du også en Kvikk Lunsj på lur? Her er det mange løyper å velge i!

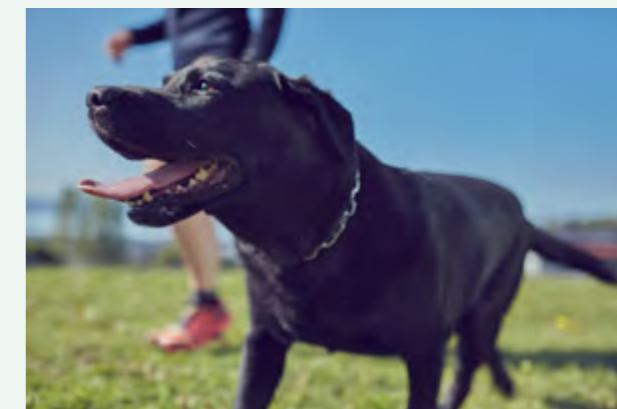
Rett utenfor er det også gode muligheter for bygging av både snømenn og snøhuler. Eller kanskje et vinterfort i kombinasjon med en aldri så liten snøballkrig? Her er det også anledning for skøytegjeng og aking – til og med isfisking på Mjøsa.



Vår

Årets første vårtegn vil du kunne oppleve rett utenfor stuevinduet. Nyt den friske vårduften og se hagen vokse til liv igjen etter en lang vinterdvale. Kanskje dukker det opp «leietakere» i fuglekassen?

Ikke bare returnerer det rike dyrelivet, men nå er tiden for å finne frem hagemøbler og sykler – kanskje til og med hoppetau eller kritt til å tegne med på asfalten? Snøens bortgang åpner også for ballspill av alle slag, og livet på lekeplassen vender tilbake.

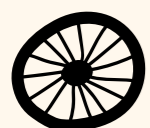


Sommer

Sommerhalvåret byr på utallige sommerlige aktiviteter – nyt varmen fra solen, smaken av grillmat, og lukten av nyklippet gress – uten at du behøver å kjede deg. Her er det absolutt ikke et «must» å reise vekk for å få en fantastisk ferie!

Mjøsa byr på en rekke aktiviteter i vann, enten det skulle være fisking, padling i kajakk/kano, en dag med lek på vannet i Seaside Cablepark, eller en dukkert på Koigen. Foretrekker du heller basseng, er det kort vei til Ankerskogen svømmehall og badeland, som byr på innendørsbasseng og lek for store og små. Her finnes det i tillegg treningssenter og SPA.

Rett i nærheten finner du også skog og mark som byr på fredelig stemning og frihetsfølelse – hva med å ta med familien på en koselig telttur eller en hyggelig piknik på plenen?



Høst

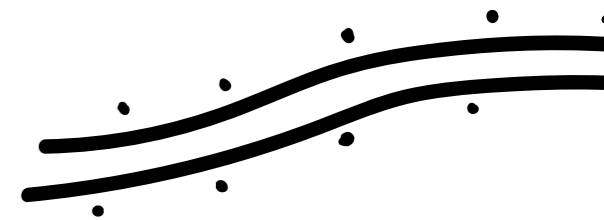
Hva er vel bedre enn å komme inn til et lunt og behagelig hjem etter en aktiv dag i kjølig vær? Kanskje etter en lang tur med bålkos og marshmallows blant sprakende høstfarger, eller kanskje etter å ha plukket frukt og grønnsaker fra egen hage. Høsten er også en utmerket tid for å plante blant annet busker, trær og blomsterløk – parsellhagene byr på aktiviteter som lar deg senke skuldrene og gir både glede og forventning. Hageparsellene vil være et sted for kreativitet, rekreasjon og sosialt fellesskap – din egen lille oase.





EN AKTIV HVERDAG

I Sollitunet bor du i vakre omgivelser som tilrettelegger for en aktiv livsstil og alle aktiviteter naturen har å tilby. Her er det mulighet for det meste, enten det skulle være i form av en god treningsøkt, en avslappende gåtur eller andre spennende eventyr ute i naturen. Sollitunet byr på det beste av hver årstid, og egner seg utmerket for de som er interessert i aktivitet og friluft, uansett alder – her er det bare fantasien som setter grenser.







” LYST OG MODERNE ”

Boligene byr på gode romløsninger og god standard. Store vinduer sørger for god utnyttelse av den flotte utsikten området har å by på, og slipper i tillegg inn mye lys. Her vil det også være lagt opp løsninger for utmerket belysning i alle rom, selv etter at solen har gått ned.







Standardleveransen byr på kjøkken med takhøye overskap og hvitevarer av god kvalitet. 14mm 3-stav eikeparkett i en lys/hvitpigmentert farge skaper et livlig og moderne uttrykk i rommene, mens badet vil være kledd i en kombinasjon av grå og lyse fliser.

Baderommet vil i tillegg være utstyrt med regulerbar komfortvarme og fuktstyrt ventilasjon. Vannbåren gulvvarme fra fjernanlegg bidrar til et lunt og behagelig inn klima. Gjennom tilvalg vil det være muligheter for å sette et eget unikt preg på boligen.



HVILEPULS I HJEMMET

Med en aktiv livsstil kommer restitusjon som en viktig del. Ikke bare er Sollitunet egnet for aktivitet, men også for avslapning.

Her kan du ta det med ro i harmoniske omgivelser, med et interiør som kan beskrives som innbydende og lunt, i en moderne nordisk stil. Her er det lyse og delikate farger og jordnær stemning som gjelder. Er det godt vær, kan man også tilbringe en rolig stund på balkongen eller terrassen, og nyte den fantastiske utsikten over naturen og Mjøsa. Her er det ikke kun aktivitet som gjelder, men også velvære!







• ET GRØNT FELLESSKAP •

Sollitunet byr på en rekke fasiliteter utendørs. Her vil det tilbys praktiske løsninger for diverse aktiviteter, samt arealer for sosiale sammenkomster og hyggelige stunder.

Hyggelige fellesområder for hygge og aktivitet

I det indre gårdsrom vil det oppføres uteboder/overbygg for sykkelparkering og et felleshus for aktiviteter som preparering av ski, småsnekring, sykkelreparasjoner samt et eget skap for oppbevaring av redskaper for stell av uteområde og kjøkkenhage. Utenfor vil det i tillegg være muligheter for grilling og sosiale sammenkomster. Lekeplass vil det også være – her kan barna boltre seg mens de voksne sosialiserer. På Sollitunet er alt tilrettelagt for et aktivt, inkluderende og hyggelig bomiljø, hvor både mennesker og dyr vil kunne finne seg til rette.

Grøntarealer og fellesarealer

Området rundt boligene vil bestå av harmoniske grøntarealer som byr på et mangfold av aktiviteter og rekreasjon. Her vil det også være flotte frukt- og kolonihager, hvor du kan dyrke det du vil av frukt, grønnsaker, planter og blomster.





FASADETEGNINGER

Bygg A



FASADE VEST, MOT TUN



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD

Bygg B



FASADE VEST, MOT TUN



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD

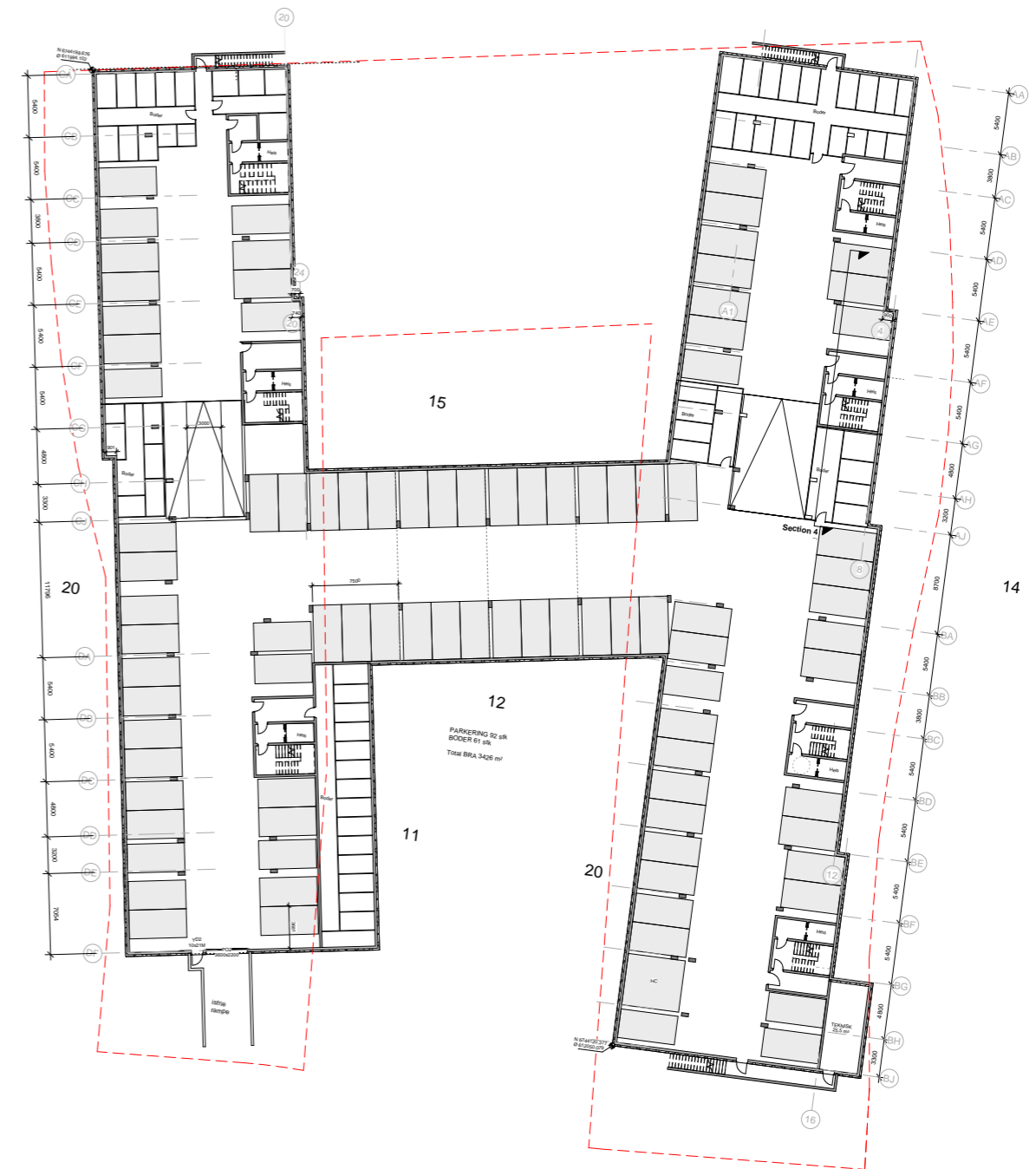
UTOMHUSPLAN

Utomhusplan



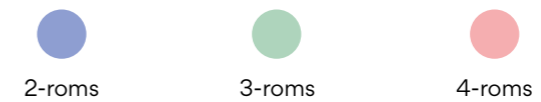
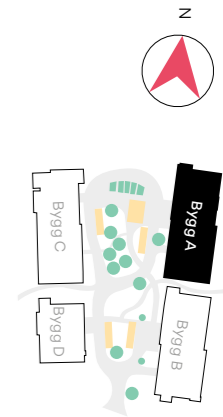
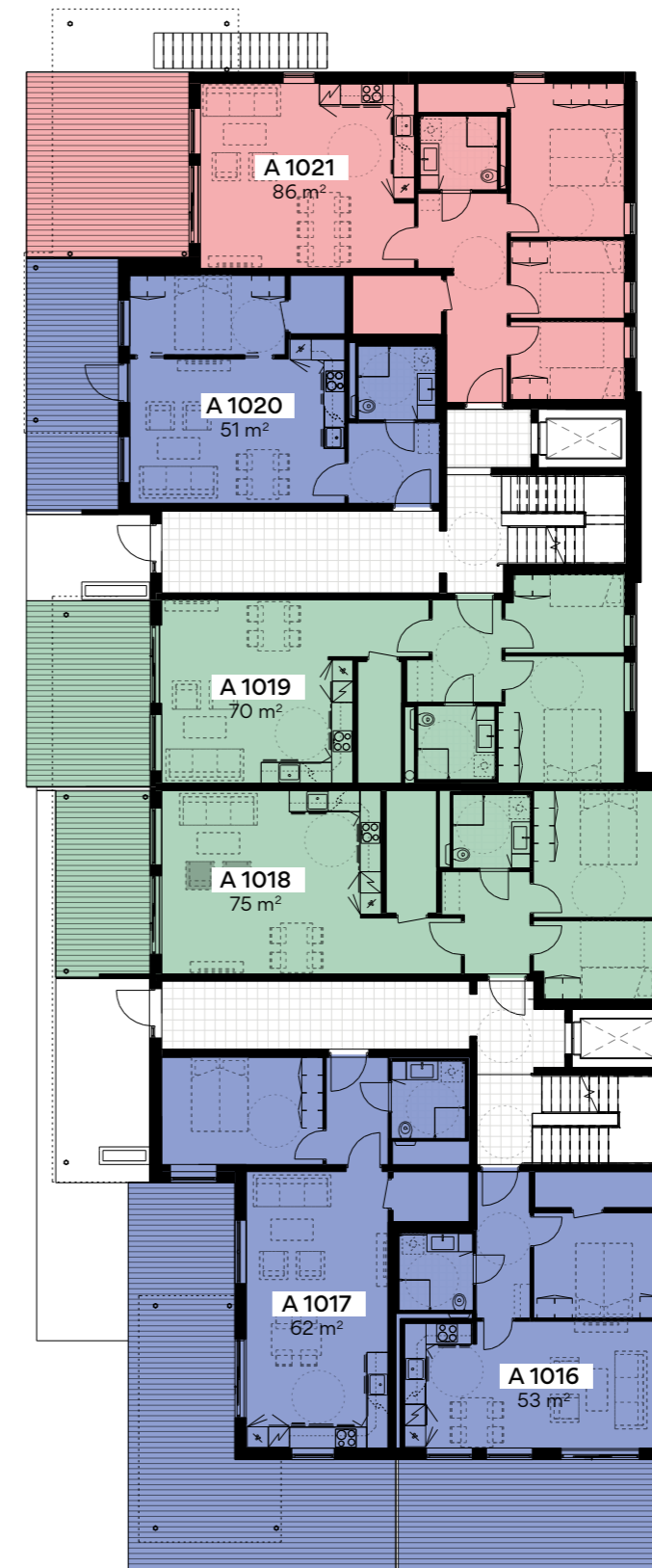
ETASJEPLANER

Parkeringskjeller



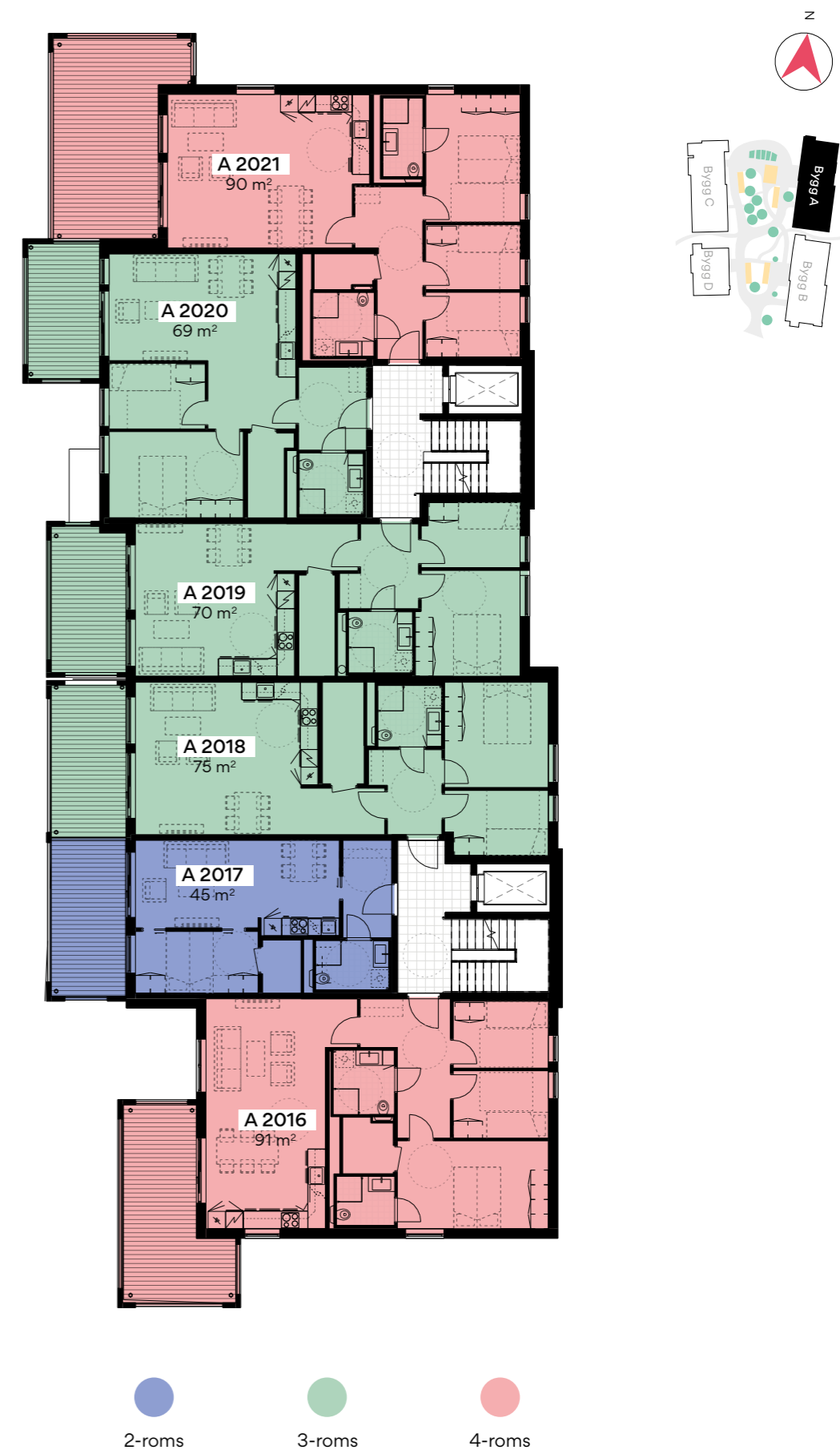
BYGG A Plan 1

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
A 1016	2-roms	53 m ²	24 m ²
A 1017	2-roms	62 m ²	48 m ²
A 1018	3-roms	75 m ²	14 m ²
A 1019	3-roms	70 m ²	18 m ²
A 1020	2-roms	51 m ²	19 m ²
A 1021	4-roms	86 m ²	24 m ²



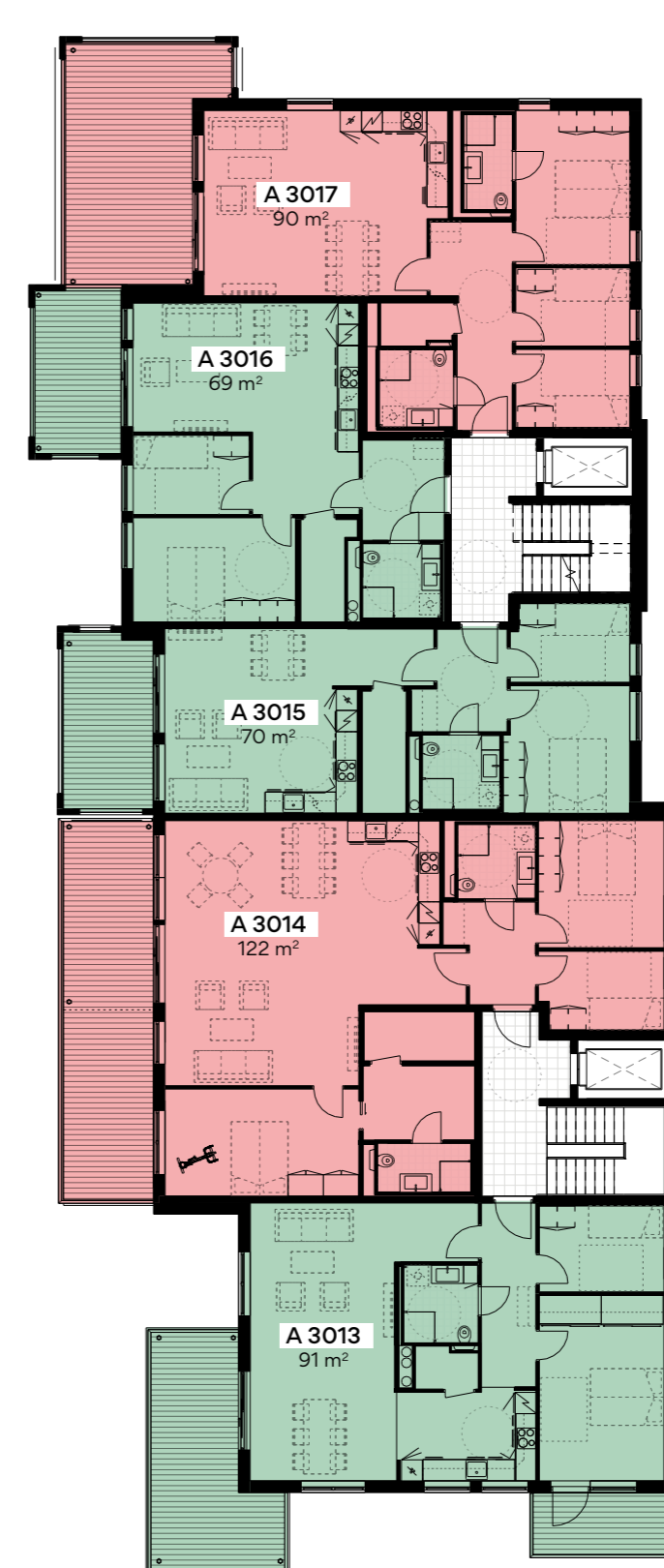
BYGG A Plan 2

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
A 2016	4-roms	91 m ²	20 m ²
A 2017	2-roms	45 m ²	13 m ²
A 2018	3-roms	75 m ²	13 m ²
A 2019	3-roms	70 m ²	13 m ²
A 2020	3-roms	69 m ²	11 m ²
A 2021	4-roms	90 m ²	26 m ²



BYGG A Plan 3

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
A 3013	3-roms	91 m ²	27 m ²
A 3014	4-roms	122 m ²	27 m ²
A 3015	3-roms	70 m ²	12 m ²
A 3016	3-roms	69 m ²	11 m ²
A 3017	4-roms	90 m ²	26 m ²

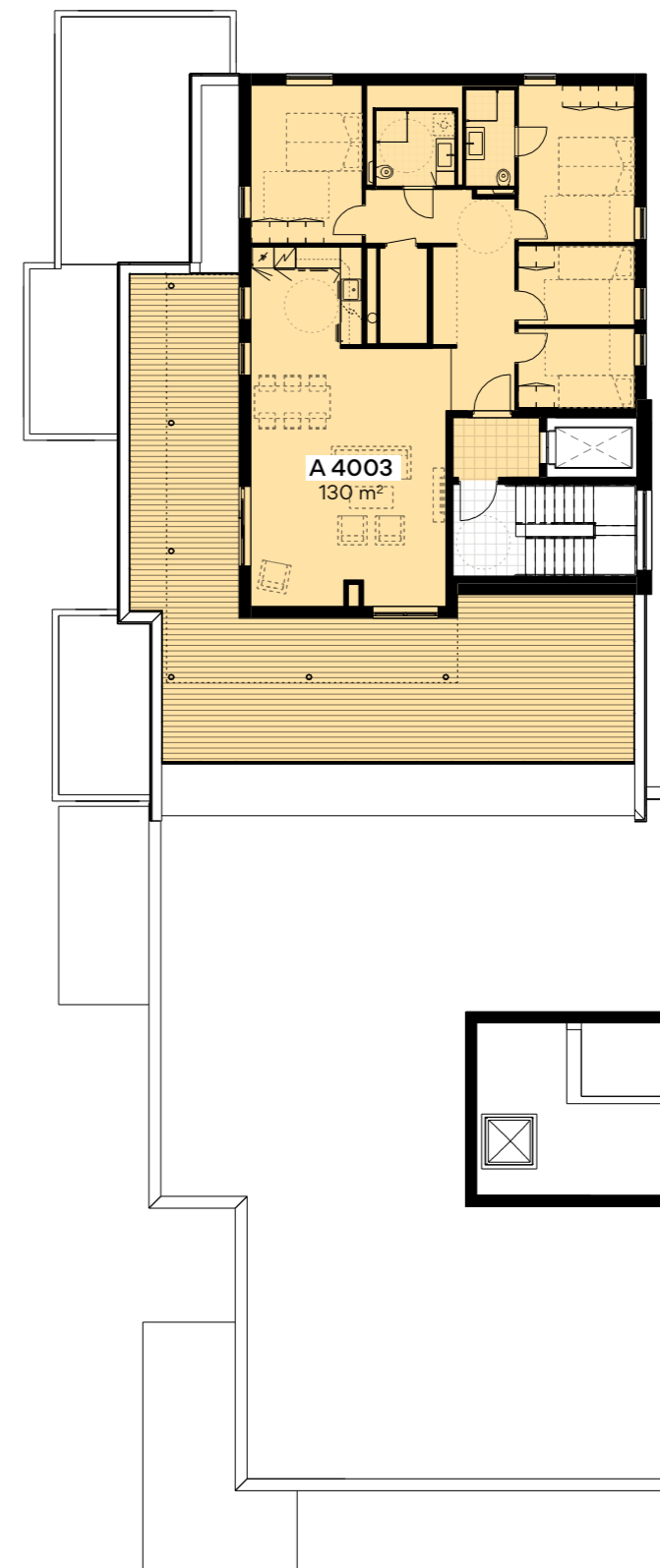


● 3-roms

● 4-roms

BYGG A Plan 4

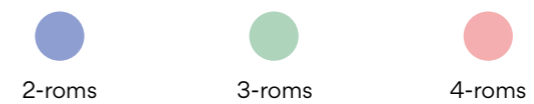
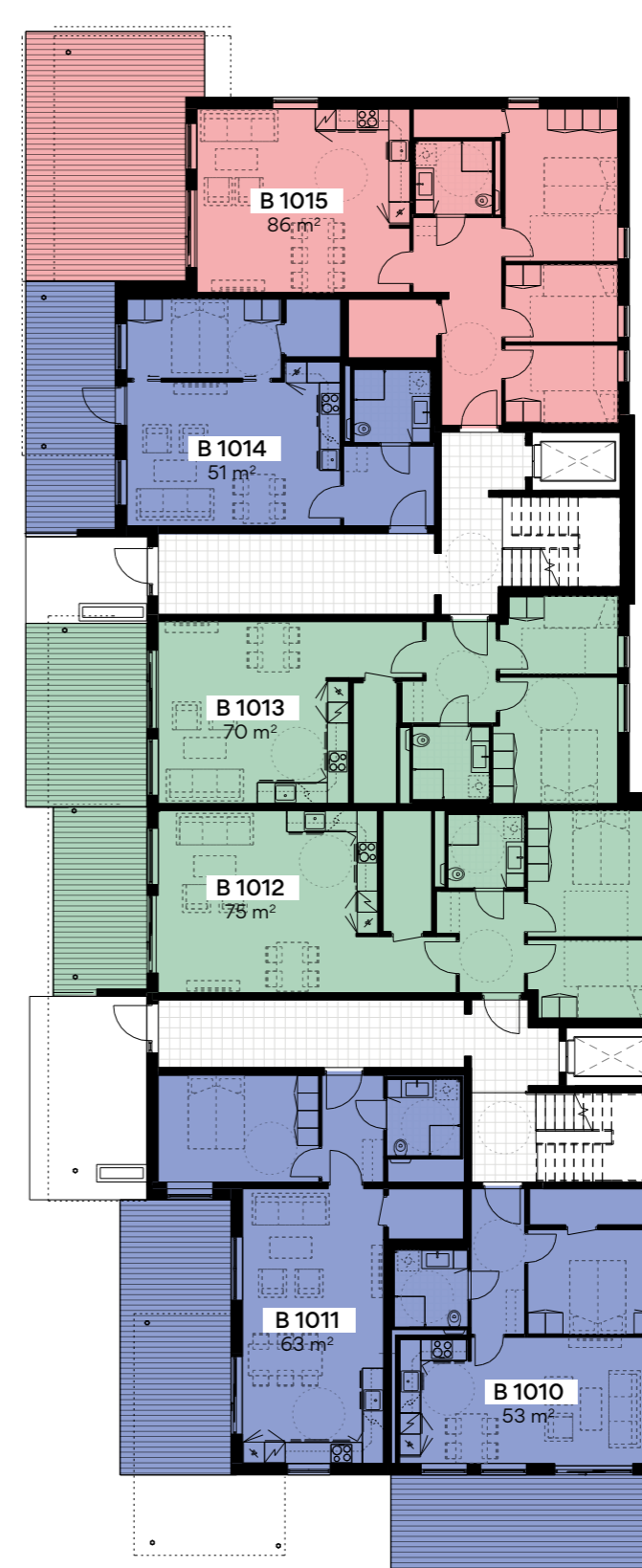
LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
A 4003	5-roms	130 m ²	86 m ²



5-roms

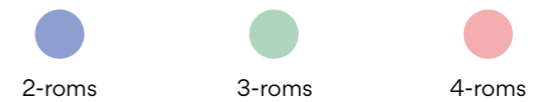
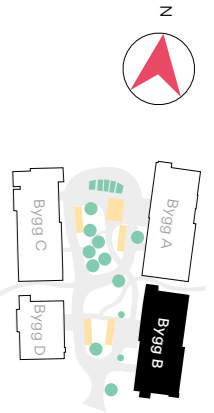
BYGG B Plan 1

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
B 1010	2-roms	53 m ²	21 m ²
B 1011	2-roms	63 m ²	25 m ²
B 1012	3-roms	75 m ²	14 m ²
B 1013	3-roms	70 m ²	18 m ²
B 1014	2-roms	51 m ²	18 m ²
B 1015	4-roms	86 m ²	33 m ²



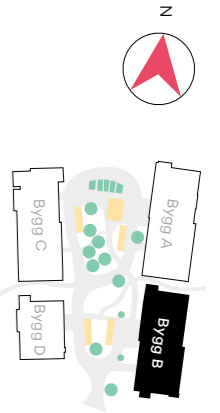
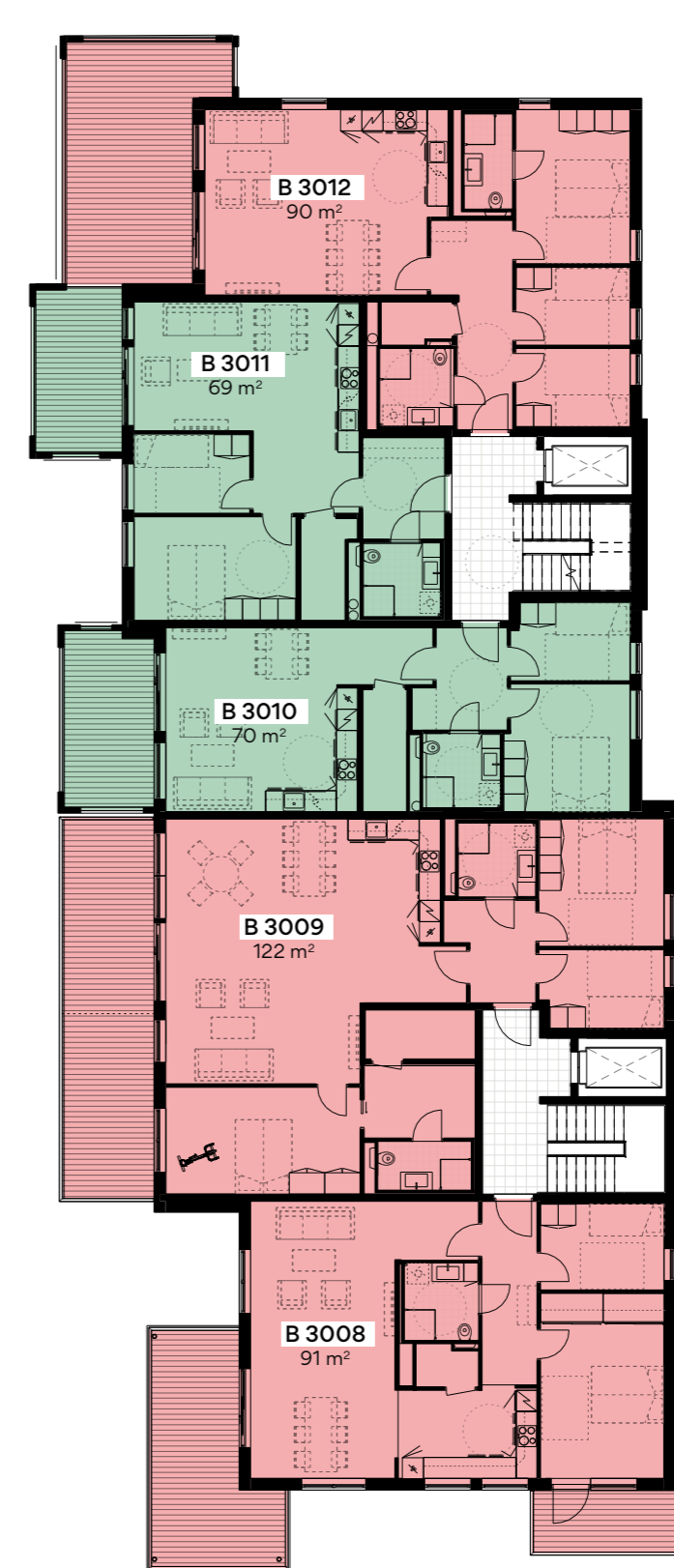
BYGG B Plan 2

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
A 2010	4-roms	91 m ²	20 m ²
A 2011	2-roms	45 m ²	14 m ²
A 2012	3-roms	75 m ²	13 m ²
A 2013	3-roms	70 m ²	12 m ²
A 2014	3-roms	69 m ²	11 m ²
A 2015	4-roms	90 m ²	26 m ²



BYGG B Plan 3

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
B 3008	3-roms	91 m ²	27 m ²
B 3009	4-roms	122 m ²	28 m ²
B 3010	3-roms	70 m ²	12 m ²
B 3011	3-roms	69 m ²	11 m ²
B 3012	4-roms	90 m ²	27 m ²

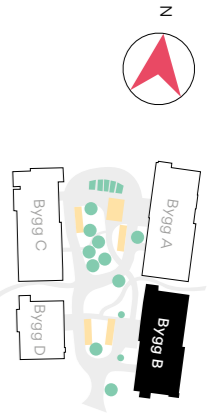
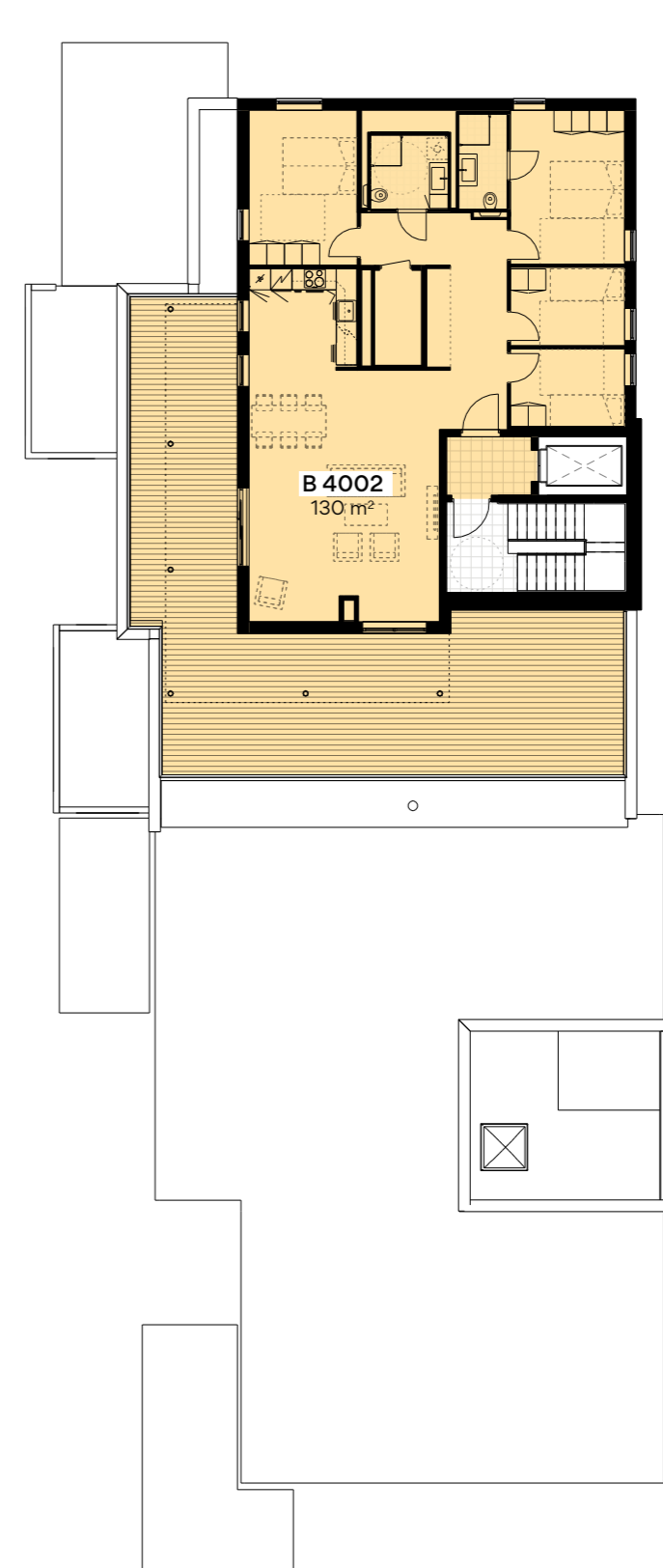


● 3-roms

● 4-roms

BYGG B Plan 4

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
B 4002	5-roms	130 m ²	90 m ²



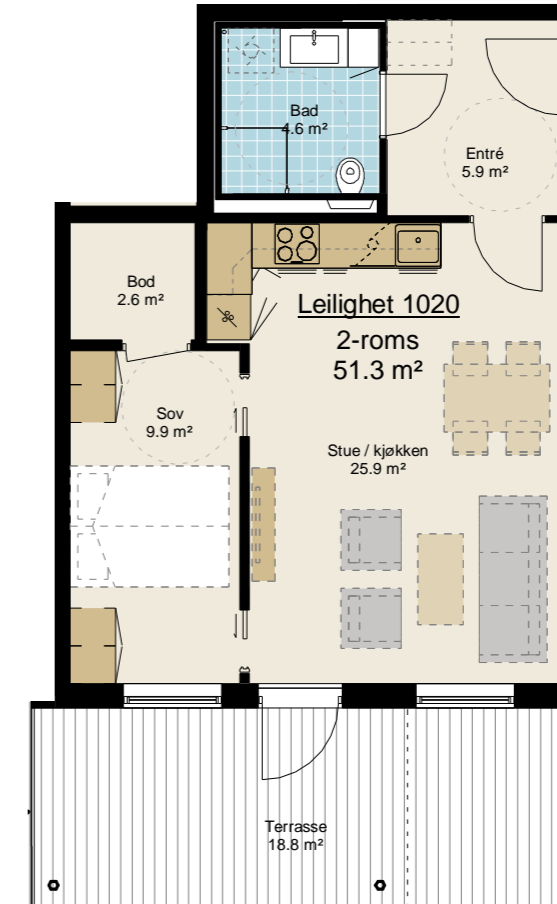
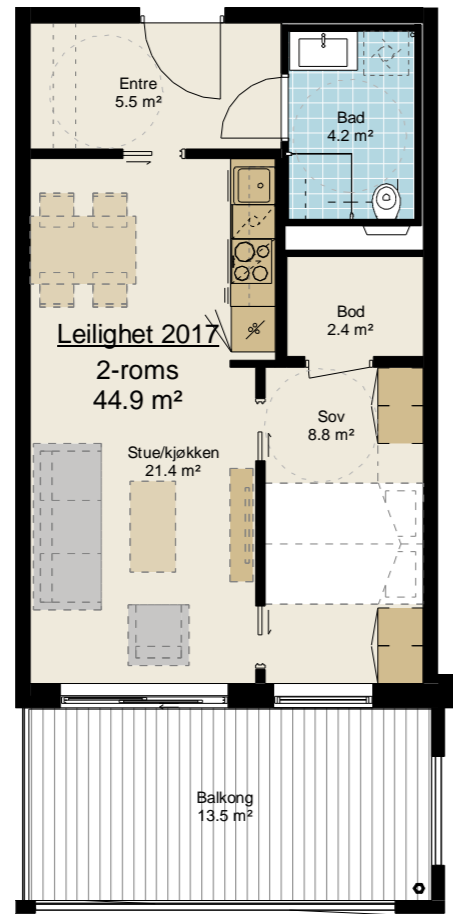
5-roms

PLANTEGNINGER

TO-ROMS



TO-ROMS



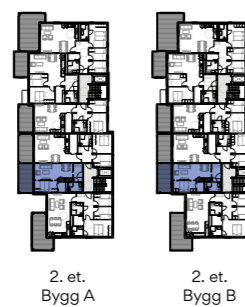
A 2017, B 2011

45 kvadrat

Målestokk: 1:100



Bygg: A og B
 BRA: 45 m²
 P-rom: 42 m²
 Uteområde: 14 m²
 Etasje: 2
 Soverom: 1



Fasade vest

Målestokk: 1:100



A 1020, B 1014

51 kvadrat

Bygg: A og B
 BRA: 51 m²
 P-rom: 48 m²
 Uteområde: 19 m²
 Etasje: 1
 Soverom: 1

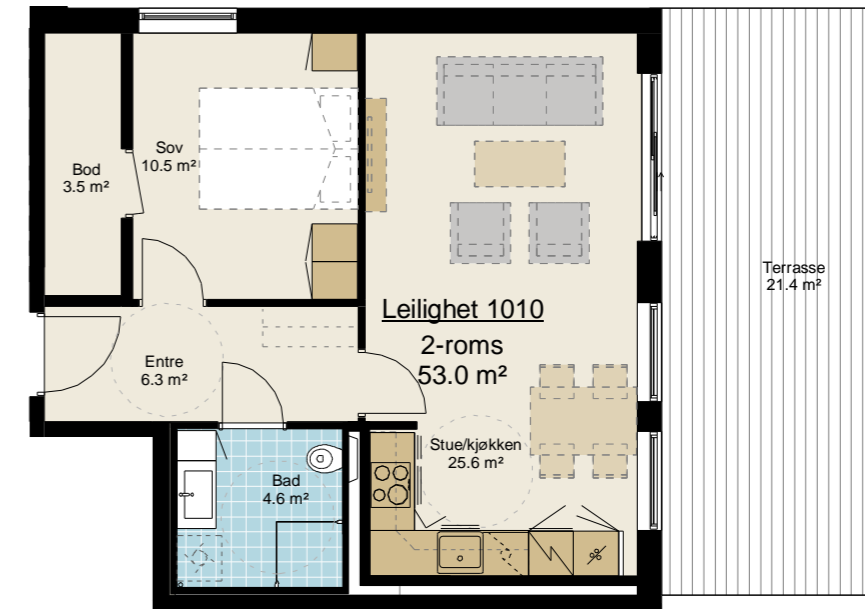
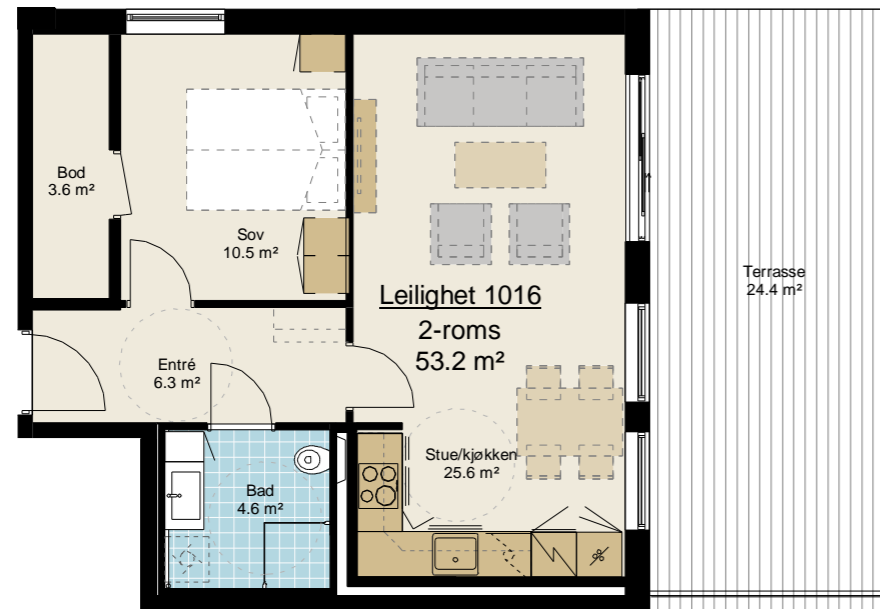


Fasade vest

TO-ROMS



TO-ROMS

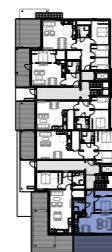


A 1016 53 kvadrat

Målestokk: 1:100



Bygg: A
BRA: 53 m²
P-rom: 49 m²
Uteområde: 24 m²
Etasje: 1
Soverom: 1



1. et.
Bygg A



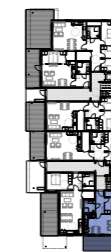
Fasade sør

Målestokk: 1:100



B 1010 53 kvadrat

Bygg: B
BRA: 53 m²
P-rom: 49 m²
Uteområde: 21 m²
Etasje: 1
Soverom: 1



1. et.
Bygg B

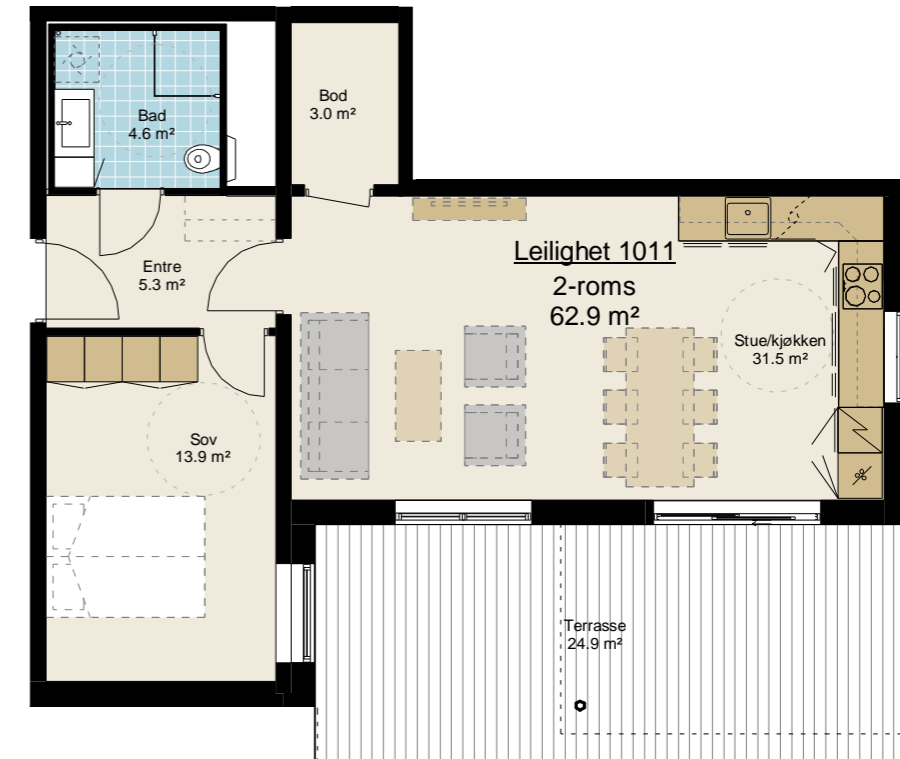
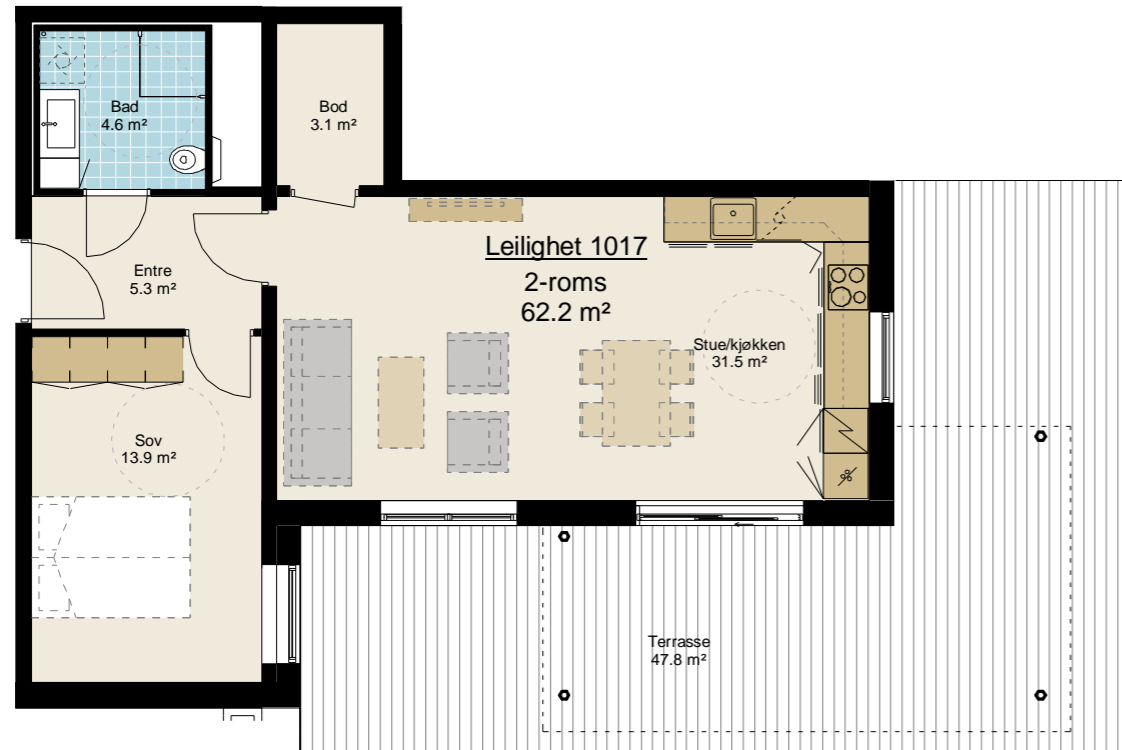


Fasade sør

TO-ROMS



TO-ROMS

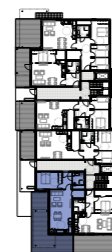


A 1017 62 kvadrat

Målestokk: 1:100



Bygg:	A
BRA:	62 m ²
P-rom:	58 m ²
Uteområde:	48 m ²
Etasje:	1
Soverom:	1



1. et.
Bygg A



Fasade vest

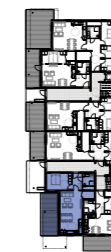
Målestokk: 1:100



B 1011 63 kvadrat



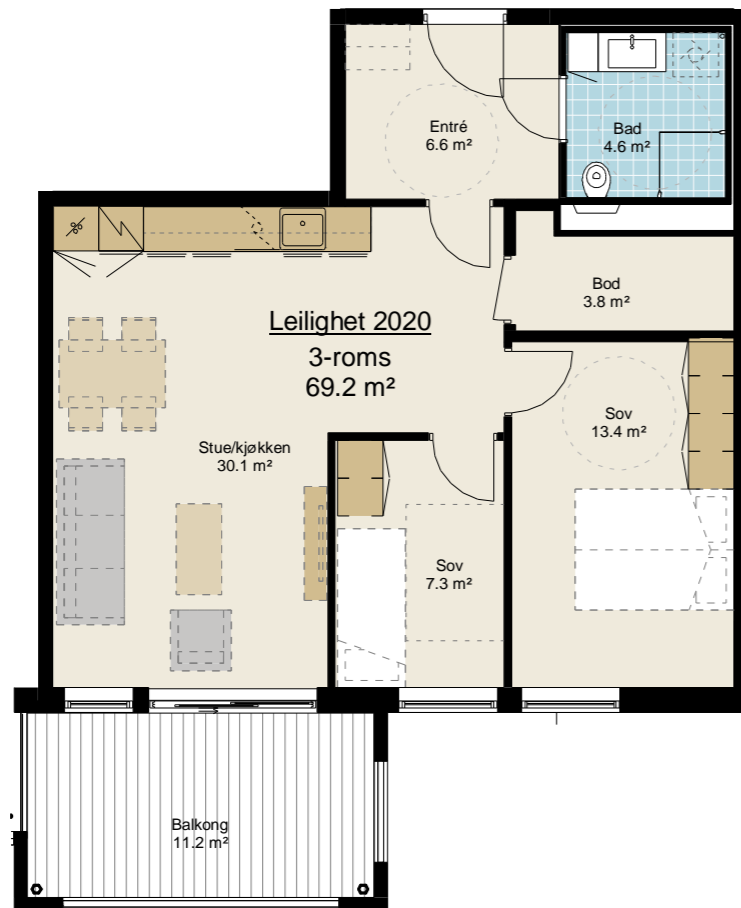
Fasade vest



1. et.
Bygg B

Bygg:	B
BRA:	63 m ²
P-rom:	58 m ²
Uteområde:	25 m ²
Etasje:	1
Soverom:	1

TRE-ROMS



A 2020, A 3016, B 2014, B 3011

69 kvadrat

Målestokk: 1:100



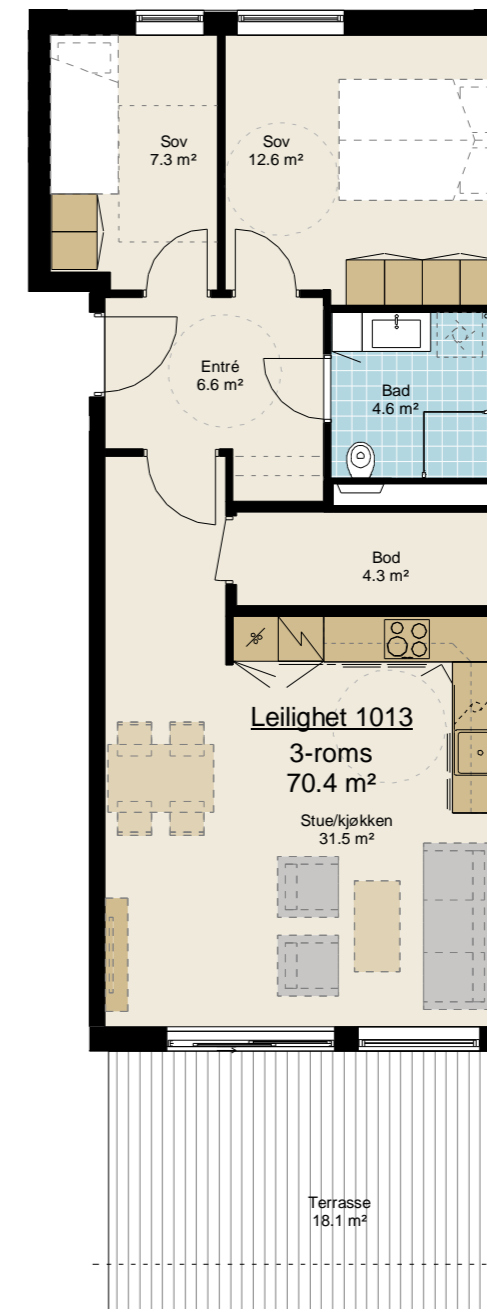
Bygg: A og B
 BRA: 69 m²
 P-rom: 65 m²
 Uteområde: 11 m²
 Etasje: 2-3
 Soverom: 2



Fasade vest



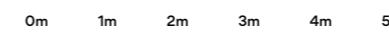
TRE-ROMS



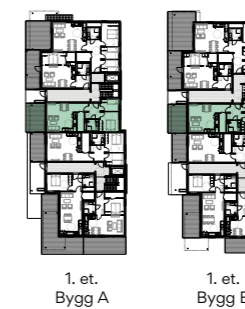
A 1019, B 1013

70 kvadrat

Målestokk: 1:100

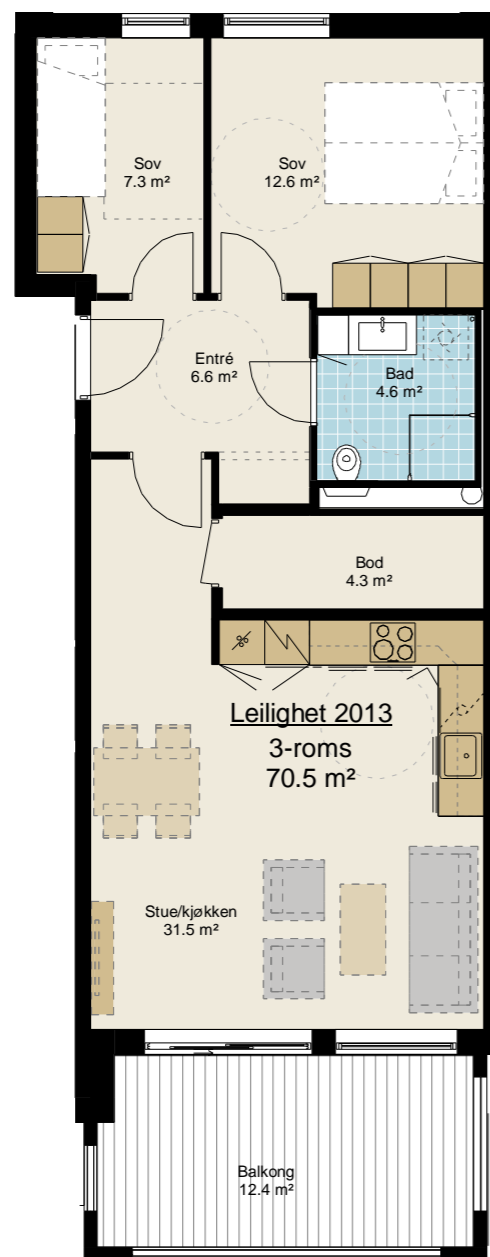


Bygg: A og B
 BRA: 70 m²
 P-rom: 65 m²
 Uteområde: 18 m²
 Etasje: 1
 Soverom: 2



Fasade vest

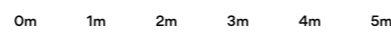
TRE-ROMS



A 2019, A 3015
B 2013, B 3010

70 kvadrat

Målestokk: 1:100



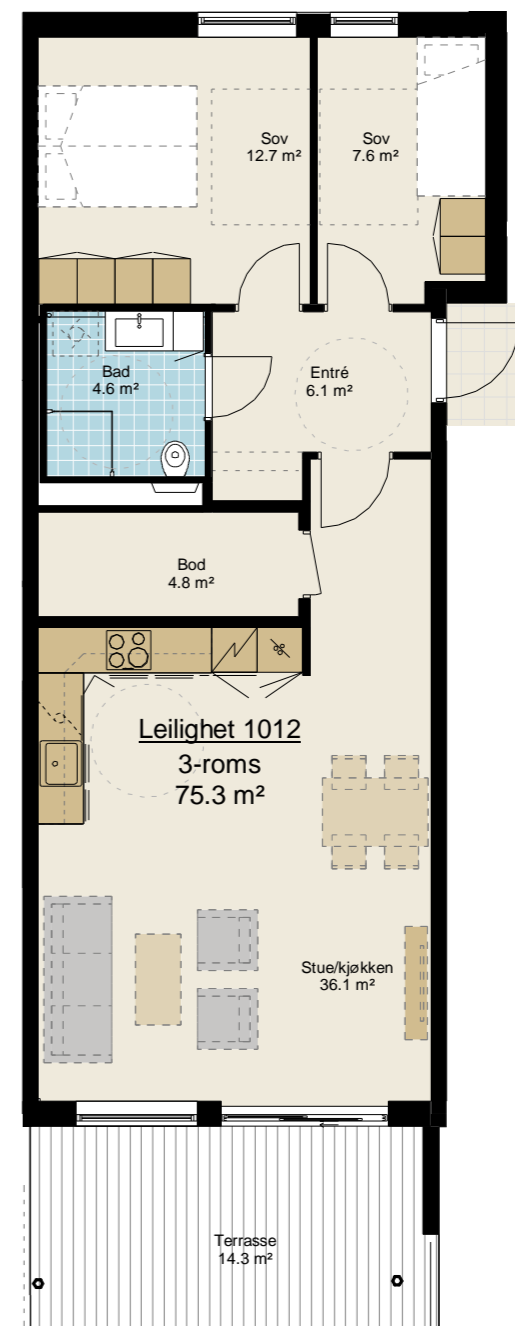
Bygg: A og B
BRA: 70 m²
P-rom: 65 m²
Uteområde: 13 m²
Etasje: 2-3
Soverom: 2



Fasade vest



TRE-ROMS



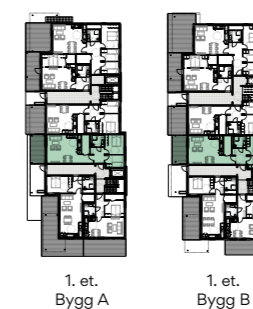
A 1018, B 1012

75 kvadrat

Målestokk: 1:100

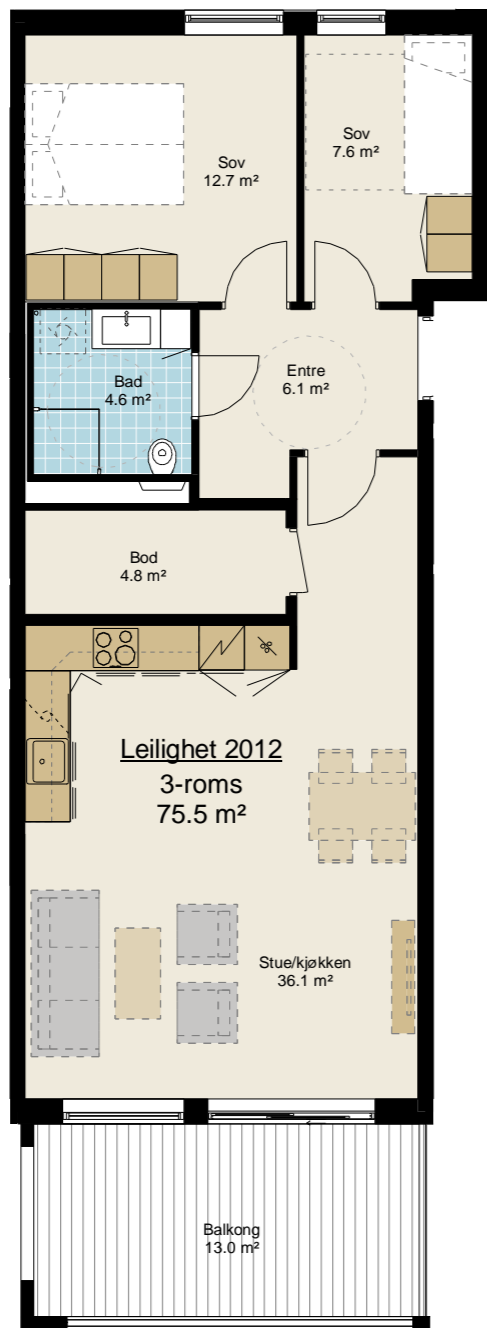


Bygg: A og B
BRA: 75 m²
P-rom: 70 m²
Uteområde: 14 m²
Etasje: 1
Soverom: 2

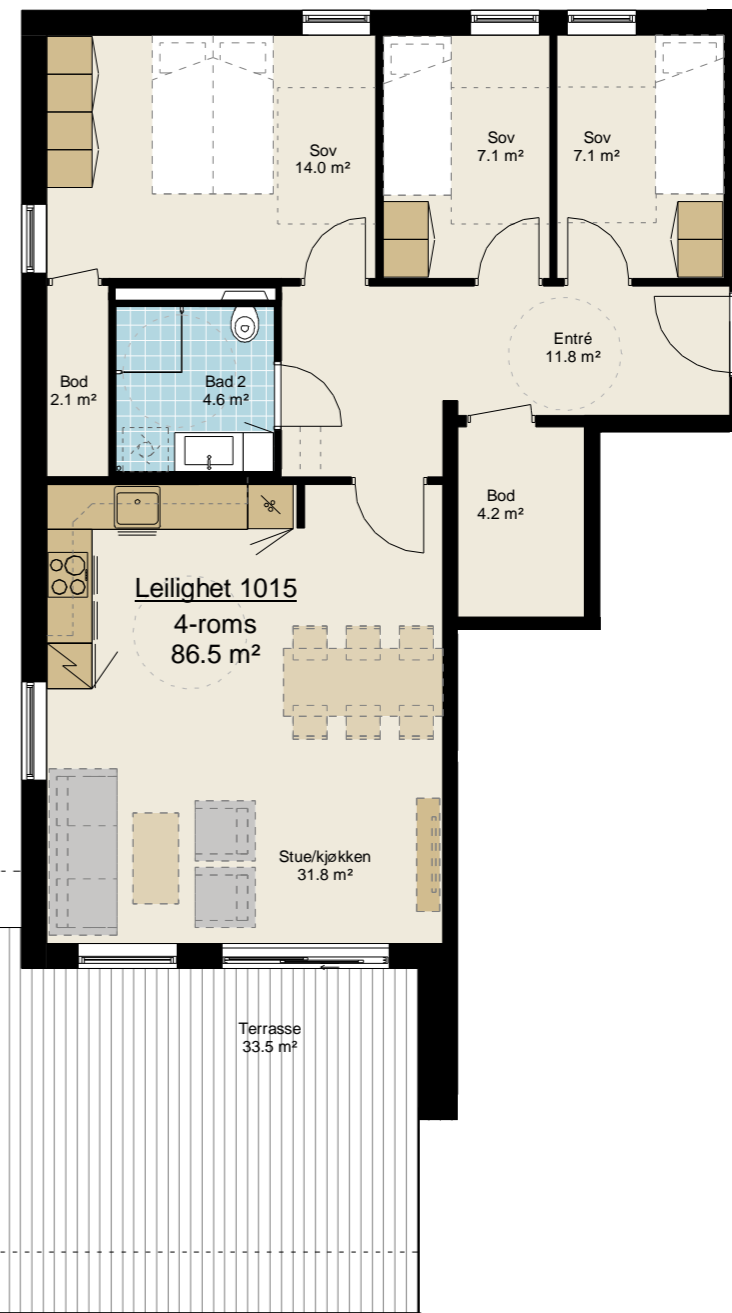


Fasade vest

TRE-ROMS



FIRE-ROMS



A 2018, B 2012

75 kvadrat

Målestokk: 1:100



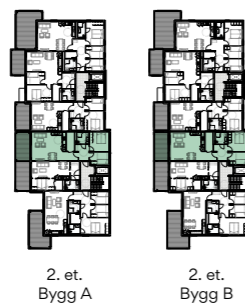
Målestokk: 1:100



B 1015

86 kvadrat

Bygg: A og B
 BRA: 75 m²
 P-rom: 70 m²
 Uteområde: 13 m²
 Etasje: 2
 Soverom: 2



Fasade vest

Bygg: B
 BRA: 86 m²
 P-rom: 79 m²
 Uteområde: 33 m²
 Etasje: 1
 Soverom: 3



Fasade vest

1. et.
Bygg B

FIRE-ROMS



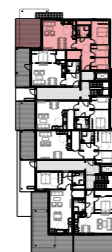
A 1021

86 kvadrat

Målestokk: 1:100



- Bygg: A
- BRA: 86 m²
- P-rom: 79 m²
- Uteområde: 24 m²
- Etasje: 1
- Soverom: 3



1. et.
Bygg A



Fasade vest



FIRE-ROMS



Målestokk: 1:100

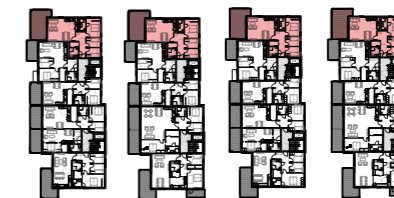


A 2021, A 3017,
B 2015, B 3012

90 kvadrat



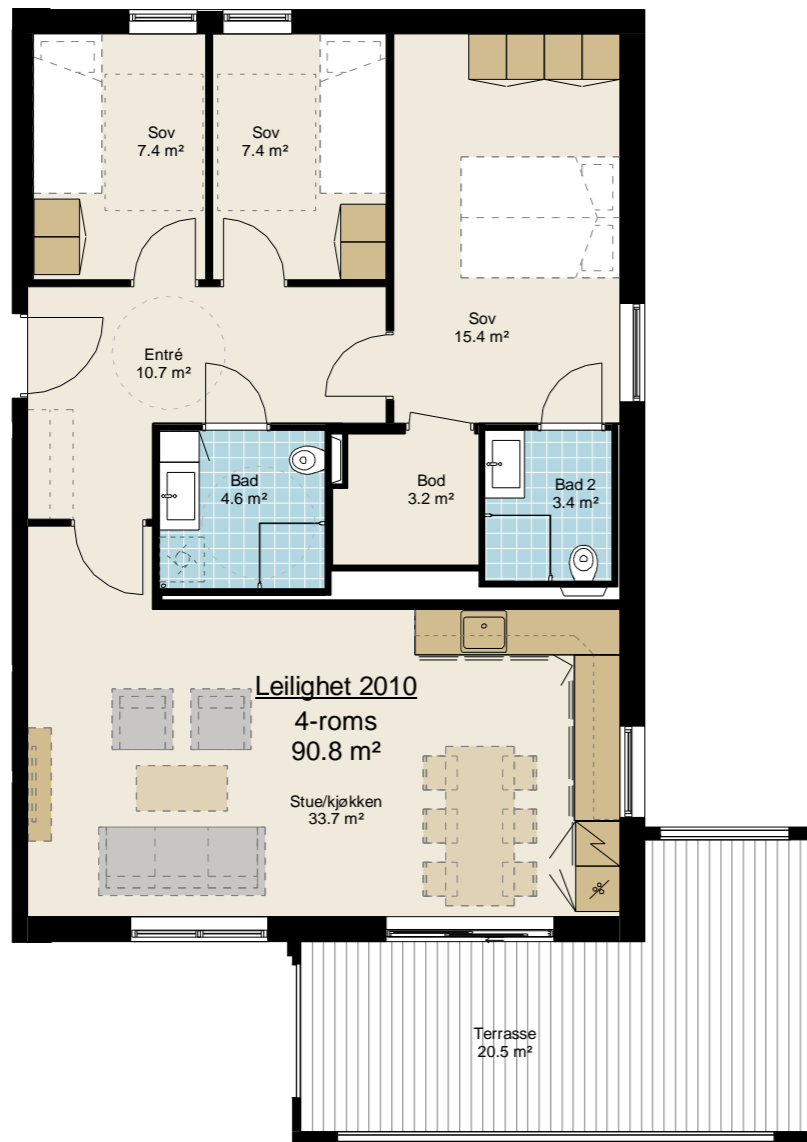
Fasade vest



2. et. Bygg A
3. et. Bygg A
2. et. Bygg B
3. et. Bygg B

- Bygg: A og B
- BRA: 90 m²
- P-rom: 87 m²
- Uteområde: 26 m²
- Etasje: 2-3
- Soverom: 3

FIRE-ROMS

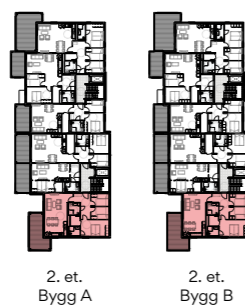


A 2016, B 2010
91 kvadrat

Målestokk: 1:100



Bygg: A og B
BRA: 91 m²
P-rom: 87 m²
Uteområde: 20 m²
Etasje: 2
Soverom: 3



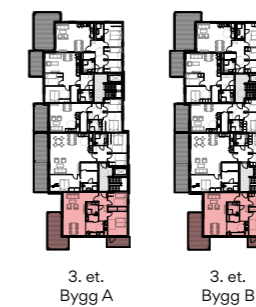
FIRE-ROMS



Målestokk: 1:100



A 3013, B 3008
91 kvadrat

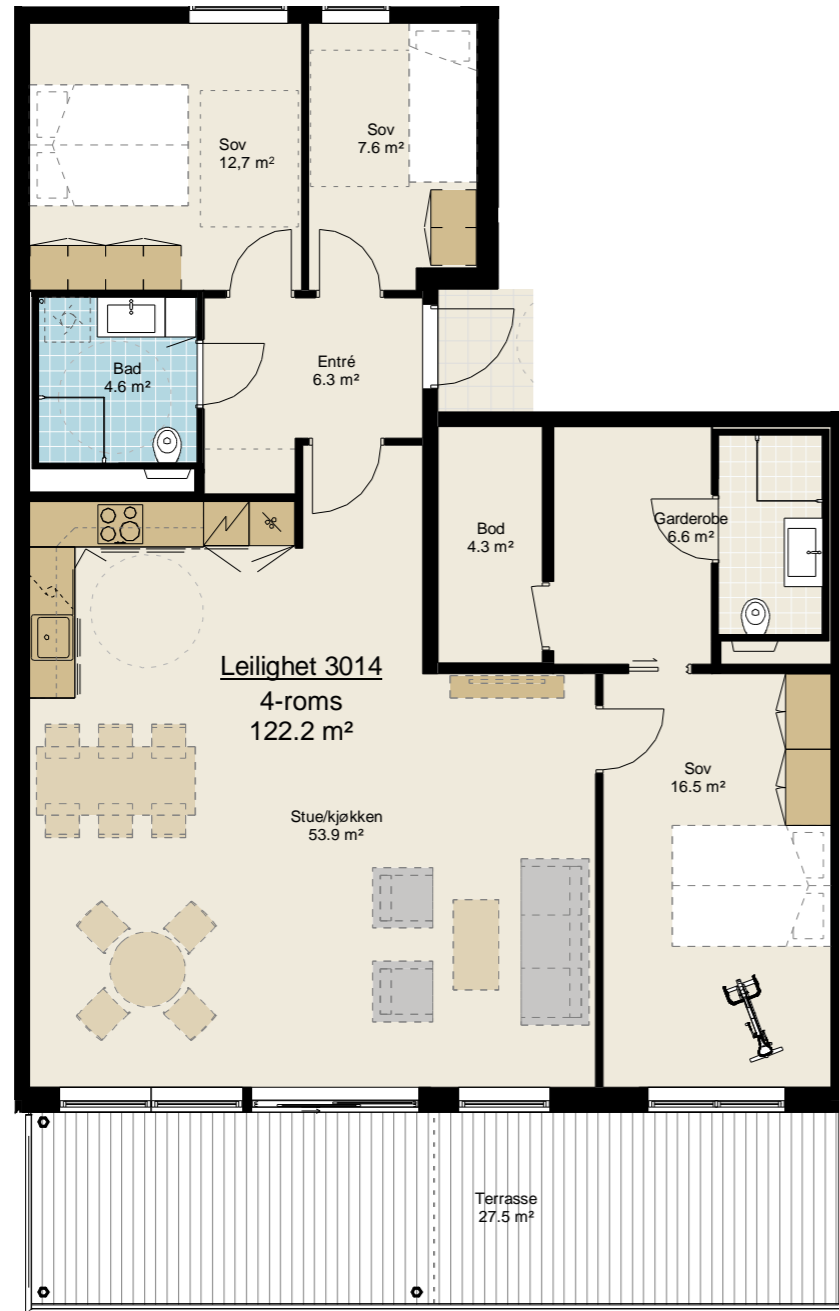


Bygg: A og B
BRA: 91 m²
P-rom: 88 m²
Uteområde: 27 m²
Etasje: 3
Soverom: 3

FIRE-ROMS



FEM-ROMS



Målestokk: 1:100



A 3014,
B 3009

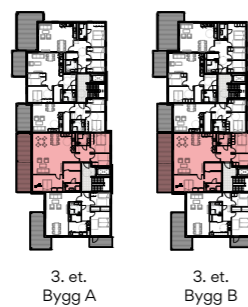
122 kvadrat



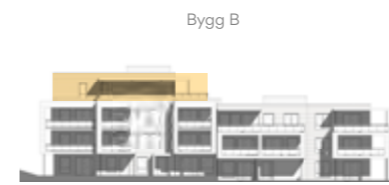
B 4002

130 kvadrat

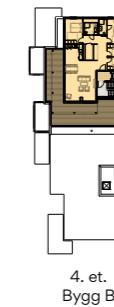
Bygg: A og B
BRA: 122 m²
P-rom: 118 m²
Uteområde: 27 m²
Etasje: 3
Soverom: 3



Fasade vest



Fasade vest



Bygg: B
BRA: 130 m²
P-rom: 125 m²
Uteområde: 90 m²
Etasje: 4
Soverom: 4

FEM-ROMS

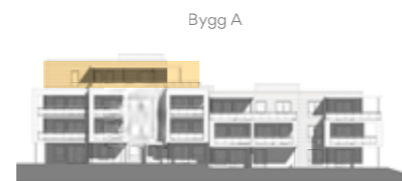


A 4003 130 kvadrat

Bygg:	A
BRA:	130 m ²
P-rom:	125 m ²
Uteområde:	86 m ²
Etasje:	4
Soverom:	4



4. et.
Bygg A



Fasade vest

DOKUMENTER

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 800 bnr 130 i Ringsaker kommune. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

KOMMUNALE PLANER

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

HJEMMELSHAVER

Hjemmelshaver av gnr 800 bnr 130 er OBOS Nye Hjem AS.

TOMT OG GRUNNAREAL

Tomteareal: 6.578 kvm eiet tomt. Det er planlagt at tomten vil bli del i to tomter som begge vil eies av det fremtidige borettslaget. Parkeringskjelleren vil etableres som en anleggs eiendom (få eget gnr/bnr).

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

TOTALPRISEN

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se 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 egen hånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

BETALINGSBETINGELSER

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

Det vil kunne kreves fremlagt finansierungsbevis før kontraktsinngåelse.

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

KJØPERS MISLIGHOLD

Ved forsinket betaling av deloppgjør/sluttoppgjør/endrings eller tilleggsarbeider har Selger, jf. bufl. § 55, rett til å:
* kreve at Kjøper betaler renter og erstatning for rentetap, jf. bufl. § 59
* stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jf. bufl. § 56
* heve avtalen og kreve erstatning, jf. bufl. §§ 57 og 58.

PRISANTYDNING/OMKOSTNINGER

Gebyr for tinglysning av borettslag kr 480,-
Gebyr for tinglysning av andel kr 480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse kr 480,-
Gebyr pantattest kr 172,-
Utskriftgebyr kr 28,-
Andelskapital til borettslaget kr 5 000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi kr. 7.850,-

Tilsammen kr. 14.490,-

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 fom sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3% av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Buofl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Prosjektet er rammesøkt og tillatelse gitt.

Det er prosjektert og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, TEK 17. Selger har ansvaret for at det foreligger bruks-tillatelse 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 utstedes energiattest for den enkelte leilighet. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift av 2017, TEK 17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori C. Det tas forbehold for at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye vindusflate.

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 kvadratmeter satser. For beregning av likningsverdi, gå inn på: www.skatteetaten.no/no/selvbetjening/kalkulator/Bolig-kalkulator/

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. Lånet er annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

KAPITALKOSTNADER

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene vist i prislisen er beregnet med den gjeldende rentesats februar 2021.

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), fiber (tv/internett), renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget.

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

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

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

Se prislisen 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 panterrett 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.

AREALOPPGAVER

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

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

UTLEIE

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

GARASJEPLASS

Det bygges underjordisk garasjeanlegg. Alle leilighetene i borettslaget vil få en parkeringsplass hver. Bruksretten til parkeringsplassen kan kun selges sammen med boligen med mindre Borettslaget bestemmer annet. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i Borettslagets vedtekter.

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.

TILVALG/ENDRINGER

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

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

Tilvalgsprosess for baderommene vil skje litt før øvrige tilvalg da badene produseres som baderomskabiner på fabrikk. Tilvalg på baderom etter at bestilling av baderomskabiner er gjort av utbygger vil ikke være mulig.

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 andelen er overført til ny kjøper. Det gis ikke samtykke til videresalg senere enn 1 - én - måned før overtagelse.

Ny kjøper må godkjennes av OBOS Nye Hjem AS. Transportkontrakt må være selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Transport av garantier til ny kjøper krever samtykke fra garantist. Eventuelle gebyrer for en slik transport dekkes av kjøper.

OVERTAGELSE

Leilighetene ventes klar for overtagelse vinteren 2023.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstilling. Planlagt overtagelsesperiode er 3 mnd. Varsles ved vedtak om byggstart. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jfr. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse. Kjøper kan ikke motsette seg at overtagelse skjer tidligere enn 1. halvår 2023 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."

HEFTELSER

Følgende heftelser/servitutter er tinglys på eiendommen:

1933/900239-1/11 Elektriske kraftlinjer
RETTIGHETSHAVER HAMAR REGIONEN ENERGIVERK
Overført fra: 0412-800/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1958/3063-1/11 Erklæring/avtale
Gjelder samtykke vedr. anlegget av flyplass
Overført fra: 0412-800/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1968/484-2/11 Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: 0412-800/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/234918-1/200 Erklæring/avtale
Rettighetshaver:BLOCK WATNE AS
Opsjonsavtale på deler av gnr. 800 bnr. 1
Overført fra: 0412-800/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/893222-1/200 Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver:STAVSBERG VELFORENING
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/893222-2/200 Erklæring/avtale
Rettighetshaver:STAVSBERG VELFORENING
Bestemmelse om drift og vedlikehold av friområde og lekeplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/893222-3/200 Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver:STAVSBERG VELFORENING
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/893222-4/200 Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: STAVSBERG VELFORENING
Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har innhentet heftelser/servitutter som oppbevares på meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

BORETT

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

FORBEHOLD

Det 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 2 solgt. Verdien totalt utgjør kr. 160.640.000,-. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.

3. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 11.12.21. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbeholdet gjeldende, gjelder følgende: Denne kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter.

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

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og lignende, er

kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt megler.

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

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

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

Alle perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Eksempel på slike endringer kan være nødvendige innkassinger av teknisk anlegg. Det tas forbehold om å foreta endringer av standard og utførelse, herunder eventuelt endringer i boligens areal, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer av leveransen.

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

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

FRAMDRIFT

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen vinteren 2023, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 16 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 16 sende en skriftlig melding til Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden.

Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden 01.01.23 - 01.04.23 som Overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontraktens pkt. 14.2.

1-ÅRSBEFARING

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

AVBESTILLING

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

SALG AV KONTRAKTPOSISJON

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

FORSINKELSE

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

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten:

- Salgsoppgave
- Kontraktstegning
- Leveransebeskrivelse og romskjema
- Utomhusplan
- Prisliste
- Reguleringsplan og bestemmelser, datert 01.02.2012
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter

- Grunnbokutskrift
- Informasjonsskriv om sjeggkre
- Bustadoppføringslova

SALGSOPPGAVE

Salgsoppgaven er opprettet 18.02.2021 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven: prisliste, 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.

EIENDOMSMEGLER

OBOS Eiendomsmeglere avd Innlandet
Vangsvegen 143
Pb 391
2321 Hamar
org nr 977 040 949

ANSVARLIG OG UTFØRENDE EIENDOMSMEGLER

Ansvarlig eiendomsmegler i forbindelse med salget er eiendomsmegler Erlend Kvaløy

MEGLERS VEDERLAG

Provisjon pr solgte bolig: kr. 35.000,-.
Oppgjør kr. 4.100,-.

OBOS Eiendomsmeglere avdeling Hamar
Vangsvegen 143, 2321 Hamar
Tlf. 22 86 75 20
Foretaksnummer NO 977 040 949 MVA

En bolig i et nytt OBOS-tilknyttet borettslag er et trygt kjøp!

PERSONOPPLYSNINGER

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

Leveransebeskrivelse

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner og plan-tegninger. 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. Sollitunet Øvre borettslag bygges etter byggeteknikk 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, nødvendiggjort av blant annet myndighetskrav, arkitektoniske og tekniske krav, men uten at dette skal forringe den generelle standard.

PROSJEKTETS ORGANISASJON

Sollitunet Øvre 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 har Gnr / Bnr. 800/130, men kan på senere tidspunkt fradeles til annet matrikelnummer.

Tomten vil eies av borettslaget.

Sollitunet Øvre borettslag vil bestå av to salgs- og byggetrinn. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging på området Voll & Lund. Se <https://www.volloglund.no/> for ytterligere informasjon om området.

KONSTRUKSJON OG UTVENDIG FASADE

Bygningene utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong enten som plaststøpt eller med prefabrikkerte elementer. Det kan derfor bli synlig v-fuger i innvendig tak ved elementskjøter. 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 treverk og/eller fasadeplater. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Balkonger leveres hovedsakelig i betong med tremmegulv i impregnert treverk. Balkongrekkverk leveres i glass-, spile- eller platemateriale. 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.

Takvann 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.

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

PARKERINGSGARASJE, SYKKELPARKERING OG BOD/SPORTBOD

Parkering for borettslaget er i hovedsak beliggende under bygningsmassen og gårdsrommet med innkjøring fra Midtvegen. Det vil bli anlagt parkeringsplass for gjester på nærliggende område P2. Leiligheter med medfølgende p-plass fremgår av prisliste. Lader for elbil kan bestilles som tilvalg i en begrenset periode, med forbehold om eventuell forskriftsendring.

Det er avsatt egne arealer til sykkelparkering i overbygde hus. De fleste leiligheter leveres med innvendig bod. Leiligheter får i tillegg tildelt en sportsbod. Leiligheter under 50 m² får bod på ca. 2,5 m², og leiligheter over 50 m² får bod på ca. 5 m². Kjellerareal leveres uten sluk.

RENOVASJON

Det leveres nedgravde felles søppelbrønner, type Molok eller tilsvarende.

Det tas forbehold om endelig plassering.

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. Det leveres trapper og reposer i betong fra kjellerplan og opp til de enkelte etasjene, med malte vanger og opptrinn.

HEIS

Alle leiligheter er tilgjengelige med heis fra garasjeplan og hovedinngang.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHETEN

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med kikkhull.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

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

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.

LISTVERK

Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Alle gulvlister og gerikter leveres ferdig behandlet fra fabrikk med synlig spikerhull. Taklister leveres ikke.

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.

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.

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 salgstegetninger/ kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedforing/innkassingen monteres. Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte. Sprinkel og øvrig ventilasjon kan også legges over kjøkkenskap.

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 salgstegetning.

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

BAD OG WC

Bad leveres i hovedsak som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner). Enkelte leiligheter leveres med sekundær-bad eller WC. Se plantegning og romskjema for nærmere beskrivelse av bad. Det leveres ikke hvitevarer til bad.

SANITÆR

Det monteres ettgreps blandebatterier på kjøkken, bad og WC, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad.

Vann og varmfordelingsapparat i den enkelte leilighet plasseres enten i bad eller bod.

GARDEROBE

Det leveres 1 lm garderobeskap pr sengeplass. I enkelte leiligheter er imidlertid innvendig bod erstattet med skyvedørsgarderobe.

Dette er i tilfellet vist i salgstegninger.

OPPVARMING

Oppvarming er basert på vannbåren gulvvarme i entré/gang og stue/kjøkken, samt justerbar komfortvarme i badromsgulv. Det monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernvarmesløyfe. Ut over dette skjer oppvarming via balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Panelovn vil bli tilbudt som tillegg for ekstra oppvarming på soverom.

VARMTVANN

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

VENTILASJON

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

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.

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 tillegg vil det ikke være mulig å flytte på punkter, men ekstra punkter kan bestilles som tillegg. Plassering av svakstrømskap/sikringsskap 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 tillegg. 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 aktuell bredbåndsleverandør og om nødvendig oppgradere ytelse ut over det som inkluderes i «kollektiv-grunnpakken» mot et tillegg i pris.

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 brannslukkingsapparat.

TILVALGSMULIGHETER

Tilvalgsprosessen foregår i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggstart. Kjøpere kan da bestille oppgraderinger/tilleggskjøp ut fra en ferdig priset liste.

Det vil være begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet. 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 tillegg vil gis. Siden prosjektet benytter prefabrikkerte baderomskabiner med standardisert utvalg, må tillegg på baderom skje tidlig. Tilvalgsprosessen vil da bestå av to faser, en for tillegg i baderom og en for andre tillegg.

Romskjema

PROSJEKTNAMN: Sollitunet felt BB5 - BT2
 UTBYGGINGSSKAP: OBOS Nye Hjem AS

GODKJENT DATO: 16.02.2021
 REVIDERT DATO:

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENTILASJON	ANNET
Entré (i leilighet)	Parkett, 14 mm 3-stavs lakkert eik, lys/hvitpigmentert farge. Fotlist i eik, lys/hvitpigmentert farge.	Malt gips eller betong, lys farge.	Malt gips eller betong, farge hvit. Evt. nedforet himling malt gips, farge hvit. Innkassing kan forekomme.	I nedforet himling monteres downlights som styres via dimmer. Antall tilpasses rom. I entre uten nedforing leveres enkel stikkontakt på vegg med tilhørende bryter på vegg. 2 doble stikk ved gulv.		Porttelefon (med videokommunikasjon) Røykvarsler
Kjøkken	Som entré i leilighet.	Som entré i leilighet. KitchenBoard mellom benkeplate og overskap i kjøkkeninnredning (mot vegg).	Malt gips eller betong, farge hvit. Innkassing kan forekomme.	1 stk DCL takpkt uten lyskilde. LED-lys under overskap, antall tilpasses kjøkken. Stikkontakter over benkeplate i hht NEK 400. Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og avtrekkshette. Komfyrvakt. Øvrige stikk i hht NEK 400	Benkebeslag, nedfelt med en enkel kum Intra Omnia 600SF el tilsv. Ettgreps blandebatteri Oras Safira (1035F) med stengeventil el tilsv. Avtrekkshette type Flexit, type Brasserie-S el tilsv.	K kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt utførelse med faset kant. «Takhøye» overskap H= 228 cm med foring til tak med plater tilsvarende skapskrog. Overskap for avtrekkshette Benkeplate i mørk grå laminat med nedfelt kum. Bøylehandtak i stål i normal standard på skap og skuffer. Hvitevarer av normal god kvalitet leveres. Kildesorteringsenhet med 3 fraksjoner. Til info er kjøkkentegning på salgstegning veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.
Stue	Som entré i leilighet.	Som entré i leilighet.	Malt gips eller betong, farge hvit. Innkassing kan forekomme.	2 stk enkle stikkontakter på vegg v/ tak som styres via bryter (1 stikk i 2-roms) Øvrige stikk i hht NEK 400. Uttak for IKT iht NEK400.		Leiligheter på bakkeplan har lås på vinduer. Alle balkongdører leveres låsbare og med låsbar luftestilling.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENTILASJON	ANNET
Bad (Hovedbad)	Lyse grå gulvfliser i str. 30x30 cm med 5x5 cm i dusjsone.	Hvite 30 x 60 cm veggfliser.	Nedforet himling av malte gipsplater, farge hvit.	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 stk dobbel stikkontakt ved speil. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.	Vegghengt wc med innbygd cisterne med sete type Pressalit eller tilsv med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusj-armatur Oras Nova 7461 eller tilsv. Servantbatteri Oras Safira el tilsv. med oppløftventil. Avløp og kran for vaske-maskin. Sluk av god kvalitet. Fuktstyrt ventilasjon bad. Termostatstyrt gulvvarme med jevn fordeling av varme i alle frie soner.	Badet er prefabrikkert. Redusert takhøyde min ca 220 cm. Baderomsinnredning B=80 cm med 2 skuffer, type hvit glatt med fasete kanter (ikke pålimt) fra anerkjent leverandør. Heldekkende nedfelt servant. Speil over servant i samme bredde med integrert lys. Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle). Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i børstet stål, rettvisklet og inn/utadslående. 1 stk dopapirholder, 1 stk dobbel håndklestang, 5 stk kroker. Alt beslag i børstet stål. Høyskap leveres der det fremgår av kontraktstegning.
Bad 2	Som hovedbad.	Som hovedbad.	Som hovedbad.	2-4 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 stk dobbel stikkontakt ved speil.	Vegghengt wc med innbygd cisterne med sete type Pressalit eller tilsv med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusj-armatur Oras Nova 7461 el tilsv. Servantbatteri Oras Safira med oppløftventil el tilsv. Sluk av god kvalitet. Fuktstyrt ventilasjon bad. Termostatstyrt gulvvarme med jevn fordeling av varme i alle frie soner.	Badet er prefabrikkert. Redusert takhøyde min ca 220 cm. Baderomsinnredning B=80 cm med 2 skuffer, type hvit glatt med fasete kanter (ikke pålimt) fra anerkjent leverandør. Heldekkende nedfelt servant. Speil over servant i samme bredde med integrert lys. Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle). Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i børstet stål, rettvisklet og inn/utadslående. 1 stk dopapirholder, 1 stk dobbel håndklestang. 5 stk kroker. Alt beslag i børstet stål.
Sov (1-sengs)	Som entré i leilighet.	Som entré i leilighet.	Som kjøkken/stue.	1 stikk v/ tak for lys med bryter. 2 stk doble stikk v/ gulv. (Leveranse i hht NEK 400)		Minimum én -1- lm. hvitt garderobeskap pr. sengeplass. Innredning skal være stang, hattehylle og 4 hyller. Skapene leveres med bøylehåndtak i rustfritt stål.
Sov (2-sengs)	Som entré i leilighet.	Som entré i leilighet.	Som kjøkken/stue.	1 stk stikk v/ tak for lys med bryter. 3 stk doble stikk v/ gulv. 1 stk tomrør for data/tv m. blindlokk. (Leveranse i hht NEK 400)		Minimum én -1- lm. hvitt garderobeskap pr. sengeplass. Innredning skal være stang, hattehylle og 4 hyller. Skapene leveres med bøylehåndtak i rustfritt stål.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENTILASJON	ANNET
Bod (Innvendig)	Som entré i leilighet.	Som entré i leilighet.	Som entré i leilighet.	1 stk lampe i tak/vegg med bryter 1 stk dobbel stikkontakt ved gulv. Sikringsskap /IKT skap med stikkontakt.	Mulig plassering av koblingsskap for rør i varmeanlegg. Mulig plassering av ventilasjonsaggregat. Mulig plassering for koblingsskap for vann.	Ingen innredning leveres Pulverapparat (kan bli plassert i annet rom).
Balkong / Privat takterrasse	Trykkimpregnerte tretremmer på stålglattet betong på balkonger og på takpapp på takterrasser.	Fasade i trepanel. Noen kan ha fasadeplater.	Betong på underside og forkant balkong er umalt. Delvis tak over takterrasser.	1 stk lampe med innvendig veggbryter. 1 stk dobbel stikkontakt.		Rekkverk i glass/stål/aluminium. Krav om trinnfri adkomst iht TEK17.
Privat markterrasse	Tregulv av trykkimpregnerte terrassebord.	Fasademateriale varierer.	Betong på underside og forkant balkong er umalt.	1 stk lampe med innvendig veggbryter. 1 stk dobbel stikkontakt.		Krav om trinnfri adkomst iht TEK17.

FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENTILASJON	ANNET
Inngangsparti utvendig	Betong/betong belegningsstein Skraperist foran dører.			Lys ved inngangsdør Innfelte downlights. Antall tilpasset.		Utvendig montert ringetablå med porttelefon. Husnummerskilt. Oppheng av OBOS logoen i historisk utførelse på fasade.
Inngang (1. et.)	Sklisikre klinkerfliser. Sokkelflis i samme utførelse mot vegg.	Struktur malt betong.	Struktur malt betong. Hvit (T-profil himling A-kant) (synlige v fuger)	Belysning. Utvendig ringetablå m/kamera.		Postkasser, oppslagstavle. Systemnøkler.
Trapperom / Trapp	Gulvfliser m. sokkel i trapperom. Trapper og repos leveres i stålglattet betong. Sklisikker trappenese med UU-markering.	Struktur malt betong.	Struktur malt betong. Hvit (T-profil himling A-kant) (synlige fuger)	Ringeklokke v/ inng.dør Nødvendig belysning i tak 1 stk dobbel stikkontakt i hver etg.		Stål rekkverk m/ håndløper. Lakkert brannvarslingsanlegg. Etasjenummer på motstående vegg ved heis i hver etasje.
Sportsbod	Støvbundet betong (brettskurt). Sparklet.	Betong støvbundes m/ to strøk hvit maling. Nettingvegger type Troax el.tilsvarende.	Betong sårfløkket og støvbundet med to strøk hvit maling.	Nødvendig belysning Det leveres dobbel stikkontakt.		Ingen innredning. Ventilert.
Fellesbod Felleshus / Smørebod	Betong, støvbundet (brettskurt).	Kryssfiner el lign, egnet til robust bruk og oppheng.	Kryssfiner el lign, egnet til robust bruk og oppheng.	SG/LUG , LED, 3000K, antrasitt Valgfri takarmatur med slagfast avdekning. Krav til lysstyrke 300 lux.	Utslagskum med armatur egnet til bruk.	Skapsystem på vegg Arbeidsbenkeplate Sammenleggbart, veggfestet skismørestativ.
Sykkelparkering	Betong, støvbundet (brettskurt).	Delvis spiler og delvis sementbaserte, gjennomfargede plater.		SG/LUG , LED, 3000K, antrasitt.		
Garasjer	Betong, støvbundet (brettskurt).	Betong sårfløkket og støvbundet med to strøk hvit maling.	Betong sårfløkket og støvbundet med to strøk hvit maling / Garasjehimling.	Nødvendig belysning.		Oppmerking av plasser. Lys slukkes ved tidsbryter. Portåpner leverer 1 stk. åpner pr. p-plass.

GENERELT

Innvendige dører	Dørblad glatte, hvitmalt. Der hvor inntegnet; enfløyet glassdør mellom stue- og entre. Skyvedør mellom stue- og entre i 2-roms.
Vinduer	Leveres malte med ulik farge utvendig og innvendig. Aluminiumsmantlet utvendig.
Utføring/gerikter	Leveres listefritt rundt vinduer.
Overflater	Alle malte flater har samme standard farge i alle rom. Ved nedforede himling/innkassing vil minimum himlingshøyde være 220 cm. Innkassing leveres med malt gips, farge hvit, evt. tilsv. innkassingsystemer.
Ventilasjon	Balansert ventilasjons- anlegg med varmegjenvinning, med eget aggregat i hver leilighet, plassert i bod evt. i entre.
Elektro	NEK 400 legges til grunn.
Antenne	Antenneanlegg leveres til stue.
Oppvarming	Vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg i alle oppholdsrom utenom soverom. Tilvalgsmulighet for panelovner på soverom. Justerbar komfortvarme i gulv på bad.
Diverse	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 for tilvalg. Se tilvalgslisten. Tilvalg bad vil være tidsbegrenset pga prefabrikasjon.



Fire kjappe om borettslaget

OBOS har 90 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. Kjøper du bolig på Sollitunet, blir du del av et godt organisert fellesskap som gjør hverdagen trygg og enkel, både når det gjelder vedlikehold og økonomi.

Hva betyr det å kjøpe en borettslagsbolig?

Svar: Når du kjøper en bolig i et borettslag, eier du din egen bolig og du kan selge den på det åpne markedet når du måtte ønske det. Rent juridisk blir du en andelseier i borettslaget. Det gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Du er selv ansvarlig for oppussing og vedlikehold av boligen din, mens borettslaget er ansvarlig for oppganger, uteområder og fellesarealer - akkurat som når du eier en selveierleilighet.

Hva med utleie?

Svar: En borettslagsleilighet egner seg ikke som investeringsobjekt fordi det er begrensninger på utleie i borettslag. Det er likevel fullt mulig å leie ut boligen din hvis livssituasjonen din krever det. Dersom du ønsker å overlate bruken av boligen til barn eller barnebarn kan du gjøre det - så lenge du måtte ønske.

Fordelen med noen begrensninger i utleie er at de fleste naboene dine eier boligen de bor i. Det gir et stabilt og forutsigbart bomiljø, og ofte et godt fellesskap beboerne imellom.

Hva er fellesgjeld?

Svar: Når du kjøper bolig i et nytt borettslag som Sollitunet, 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. I Sollitunet er det lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), for den som ønsker det. Det vil si at du ikke trenger ha fellesgjeld i det hele tatt, hvis du ikke vil. Hvis du ønsker, kan du betale både innskudd og fellesgjeld når du kjøper boligen, og dermed få lavere fellesutgifter. Du kan også velge å nedbetale fellesgjelden i etapper, for eksempel to ganger i året.

Hva skjer hvis andre i borettslaget ikke betaler felleskostnadene sine?

Svar: I et OBOS-borettslag garanterer OBOS for innbetaling av alle felleskostnader. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del av felleskostnadene, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Dette fungerer med andre ord på samme måte som i et sameie.



OBOS Bostart

Veien inn på boligmarkedet kan være lang, men med OBOS Bostart blir den litt kortere. OBOS Bostart gjør at du kan kjøpe en helt ny bolig til en lavere pris enn ordinær markedspris.

OBOS Bostart har ingen aldersgrense. Du kan velge å kjøpe med OBOS Bostart uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel. Det eneste kravet er at du må være OBOS-medlem.

Hvordan fungerer OBOS Bostart?

Med OBOS Bostart kan du kjøpe en helt ny bolig til en lavere pris enn ordinær markedspris. Det betyr lavere lånebehov og krav til egenkapital. Når du kjøper boligen med OBOS Bostart blir du eier av hele boligen. Eneste forskjellen er at OBOS har forkjøpsrett den dagen du ønsker å selge den. Hvis du ønsker å endre fra Bostart-kontrakt til ordinær kontrakt, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

For mer informasjon om OBOS Bostart se obos.no/bostart



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
- Mulighet for mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Mulighet til å låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

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

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no

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 salgsmateriellet. 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.

1. opplag, februar 2021

Salg ved

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

Utbygger

OBOS Nye Hjem AS

Entreprenør

Betonmast

Arkitekt

Studio NSW Arkitektur

Foto og illustrasjoner

3D illustrasjoner: vY Communication AS
Foto: Jens Haugen / ANTI

Design og trykk

Design: ANTI
Trykk: Fladby AS

Nettside

obos.no/sollitunet





obos.no/sollitunet