

SALGSTRINN 2

# ASPER HAGE & by



**ASPER  
HAGE&by**  
– for alle deler av livet

SALGSTRINN 2





## Innhold

Velkommen til ASPER HAGE&by	9
Asper hage & by	17
Asper hage & barnelatter	21
Asper hage & aktiviteter	24
Asper hage & hjem	27
Om boligene	31
Fasadetegninger	43
Utomhusplan	47
Etasjeplaner	51
Planteginger	59
Dokumenter	77
BREEAM-NOR	98









## Velkommen til ASPER HAGE&by

Opplev det beste fra to verdener. Familiehygge i grønne omgivelser – og spennende impulser fra byen. Gode pendlermuligheter til Oslo sentrum gir deg mer kvalitetstid.

Sentralt på Kløfta planlegges idylliske Asper Hageby – et nytt boligprosjekt med flotte og moderne leiligheter, omkranset av grønne lunger i et rolig område. Samtidig har du Oslo bare et steinkast unna, med alle urbane opplevelser du kan tenke deg.









Kløfta ligger i Ullensaker kommune, og med sine trygge og barnevennlige bokvaliteter har stadig flere boligkjøpere fått øynene opp for dette spennende området. I Asper Hagebys umiddelbare nærhet finner du både skole og barnehage. Rett i nærheten finner du også flunkende nye Bakkedalen Idrettspark (under utbygging), med et rikt og allsidig aktivitetstilbud. En biltur på knappe 15 minutter tar deg til det nordøstlige Nordmarka og Romeriksåsen – som er et populært utfartssted året rundt.

Matbutikken er Asper Hagebys nærmeste nabo, og innen få minutters gangavstand finner du Romerikssenteret, med fasiliteter som kafé, shopping, helse og velvære. Området byr også på en rekke restauranter.

Pendler du til Oslo eller Oslo Lufthavn, vil en bolig i Asper Hageby gjøre hverdagen din enkel. Bussholdeplass bare 50 meter unna døren gjør det lett å komme seg rundt, og fra hagebyen er det bare 400–500 meter til jernbanestasjonen på Kløfta. Derfra kan du reise raskt og effektivt til både flyplassen og hovedstaden.









## URBANE OPPLEVELSER

# Asper hage & by

Er du mye på farten?

Med hyppige kollektivavganger og kort reisevei til Oslo sentrum og Oslo Lufthavn, rekker du alltid hjem i tide.

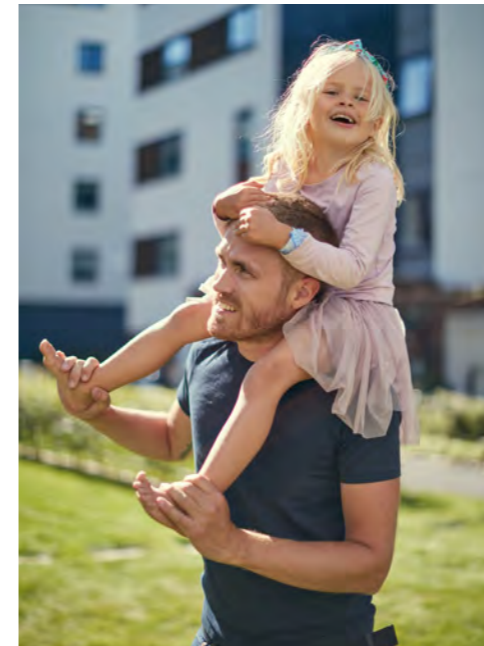
Fra Kløfta jernbanestasjon tar toget deg til Oslo på ca 30 minutter, mens ekspresstoget bruker ca 15 minutter på samme distanse, med én avgang om morgenen. Velger du bil til hovedstaden er reisetiden på om lag 30 minutter. Til Oslo Lufthavn vil en togtur ta omtrent 20 minutter.

Opplev spennende impulser fra byen, men land trygt hjemme i grønne og fredelige omgivelser – hvor du kan senke skuldrene. Asper Hageby er med sin sentrale beliggenhet det perfekte bostedet for deg som ønsker et rolig sted å lade batteriene.









EN VERDEN AV MULIGHETER

## Asper hage & barnelatter

Ønsker du mer tid til å være sosial?

I et mindre boligsamfunn er det lettere å dyrke fellesskapet med familie og venner. Med Asper Hageby som base kan barna dine få en god start i trygge og gode omgivelser. Korte avstander til aktiviteter og servicetilbud sparer verdifull tid – som dere heller kan bruke på hverandre. Det er også lett å la bilen stå, og oftere gå eller sykle.

I umiddelbar nærhet til hagebyen ligger allerede Mamma Mia Sport- og kulturbarnehage, Bakke barneskole og Vesong ungdomsskole.









## AKTIV FRITID

# Asper hage & aktiviteter

Rett i nærheten av Asper Hageby finner du det splitter nye idrettsområdet Bakkedalen. Her har du mange muligheter, som å spille fotball, tennis eller volleyball, skate i multi-idrettsanlegget – eller kanskje du ønsker å benytte deg av de flotte løpestiene?

Kort vei og bare om lag 15 minutters kjøring er det dessuten til populære Romeriksåsen. Området nordøst i Nordmarka er med sine vidstrakte åser kjent for en lang skisesong – og byr på et variert friluftsliv sommer som vinter.







HJEMMEKJÆR?

## Asper hage & hjem

Da vil du lett kunne finne deg til rette i din lune og urbane leilighet. Med omtanke for elegante løsninger og en behagelig utsikt, vil ditt nye hjem oppleves som både hyggelig og funksjonelt.

Ta et avbrekk fra hverdagen rett utenfor døren. I Asper Hageby legges det til rette for fine opplevelser – med frodig beplantning og gode sosiale soner. Nyt duften av sommer, sol og grill mens du leker med barna.









## Om boligene

Asper Hageby vil bestå av omtrent 280 flotte leiligheter fordelt på flere blokker. Nybyggene har parkeringskjeller pluss fem til syv etasjer, og bebyggelsen vil trappes ned fra øst (høyest) mot vest (lavest), planlagt ut fra hagebyideen – med vekt på gode utearealer, tilgjengelighet og siktlinjer.

Boligene fordeles på en stor tomt, grensende mot et allerede ferdigutviklet og etablert område, bestående av boligbebyggelse, skole/barnehager og noen næringsbygg.

Hagebyen får to tun; søndre og nordre med lekeplasser og et felles parkdrag med torg, lekeplass, dam og offentlig gjennomgang.









Velg mellom attraktive 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter i Asper Hageby. Felles for alle leilighetene er smarte planløsninger og god standard, med en urban følelse. Det vil bli parkeringsplasser for bil og sykkel, samt lademuligheter for el-bil. Garasjen vil ligge under bakken, noe som åpner for grønne og barnevennlige fellesarealer.

Asper Hageby legger til rette for en enklere og hyggeligere hverdag i rolige og grønne omgivelser. Her bor du trygt og godt, samtidig som du har lett tilgang til et urbant levesett.

Salgstrinn 2 vil omfatte hus B med til sammen 33 borettslagsleiligheter med størrelser fra 43 m<sup>2</sup> til 113 m<sup>2</sup>. Bygget vil være plassert sør-vest i Asper Hageby og bestå av fem etasjer. De aller fleste leilighetene vil vende mot sør, alle leilighetene har balkong eller terrasse, og flere vil ha utsikt mot Romeriksåsen.

















## Fasadetegninger





Fasade vest



Fasade sør



Fasade nord



Fasade øst





# Utomhusplan



# Utomhusplan

Salgstrinn 2 Hus B







## Etasjeplaner



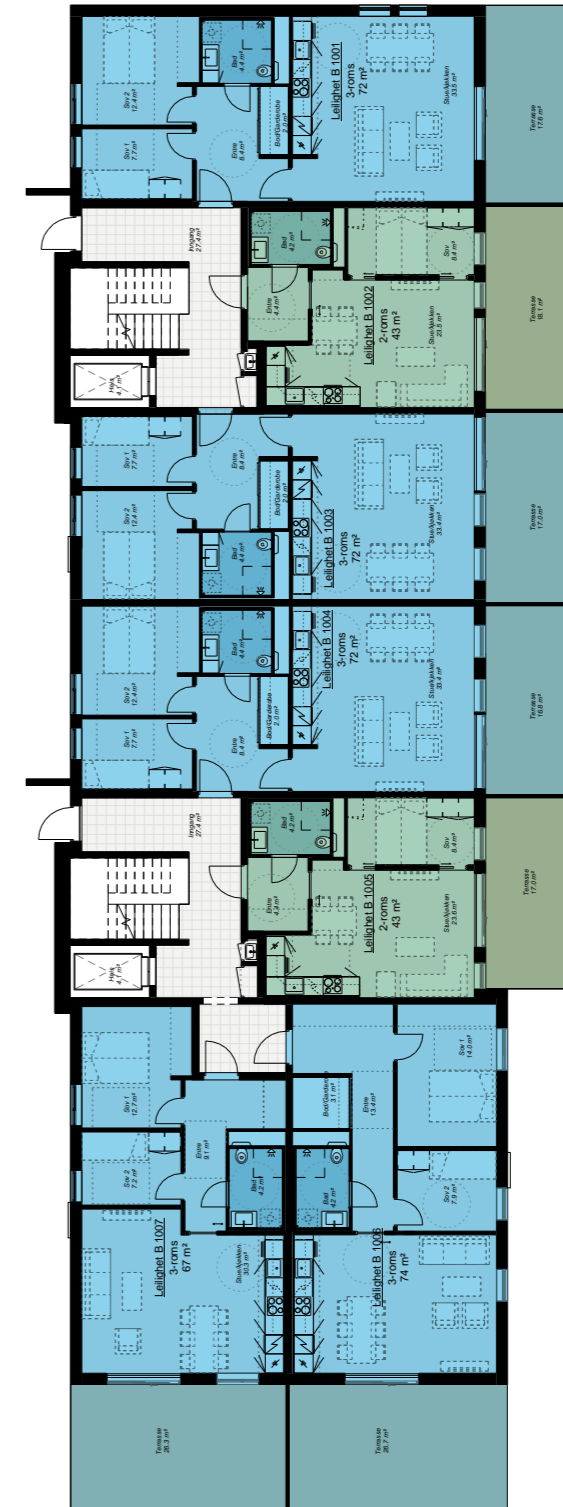
# Plan Kjeller



# Plan 1

2-roms: B 1002, B 1005  
 3-roms: B 1001, B 1003, B 1004, B 1006, B 1007

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

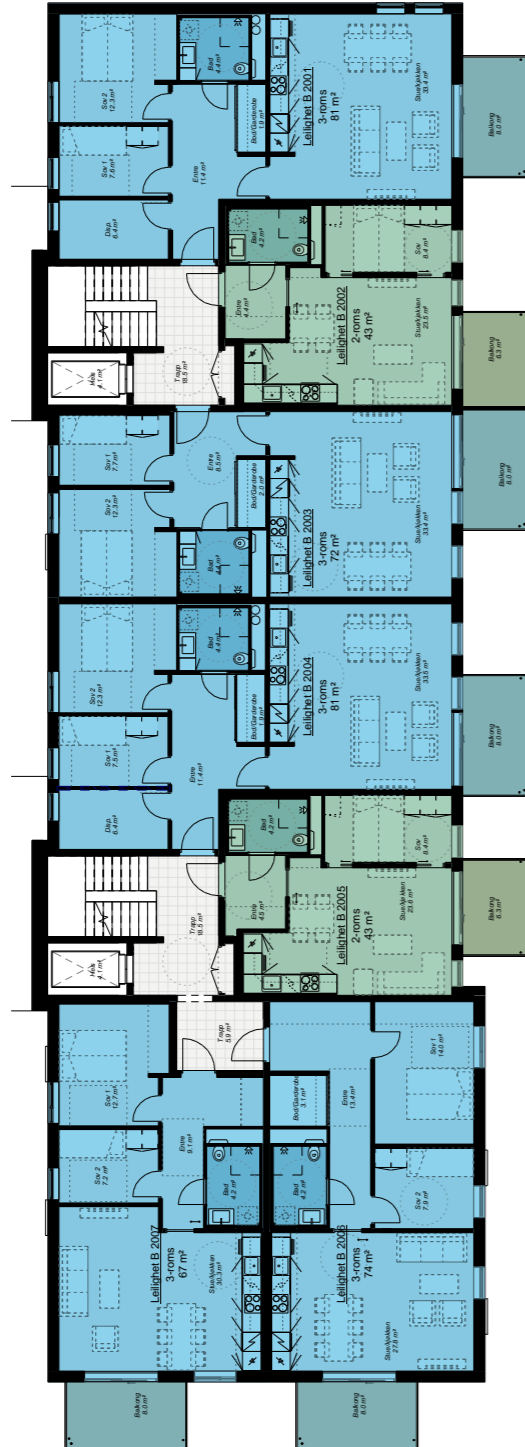




# Plan 2

2-roms: B 2002, B 2005  
 3-roms: B 2001, B 2003, B 2004, B 2006, B 2007

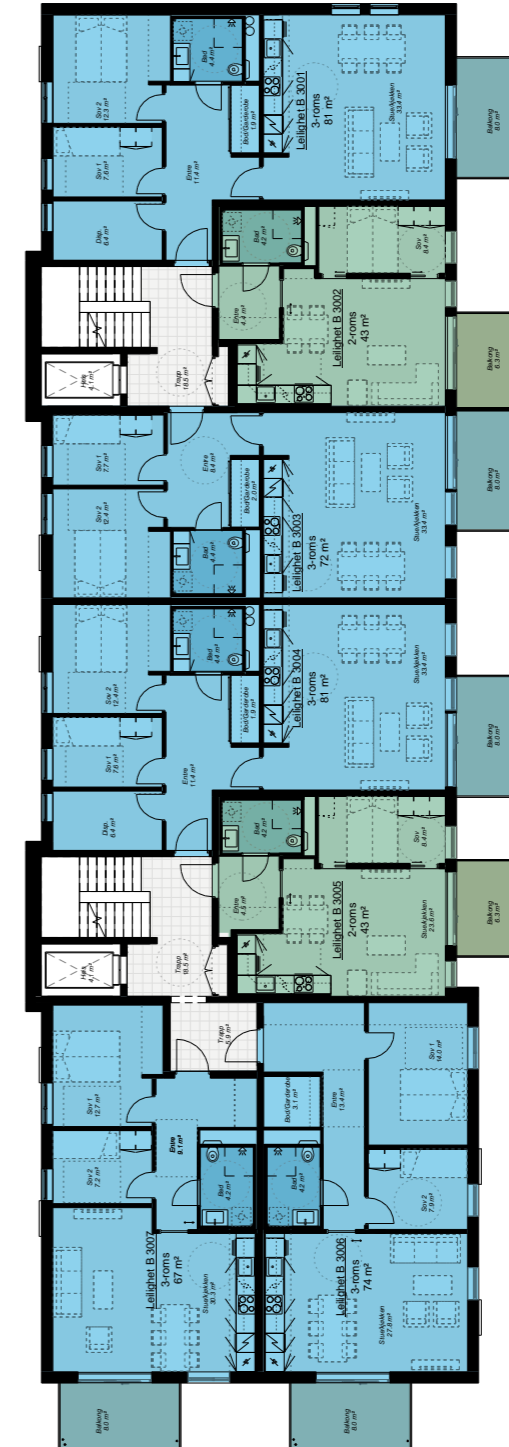
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms



# Plan 3

2-roms: B 3002, B 3005  
 3-roms: B 3001, B 3003, B 3004, B 3006, B 3007

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

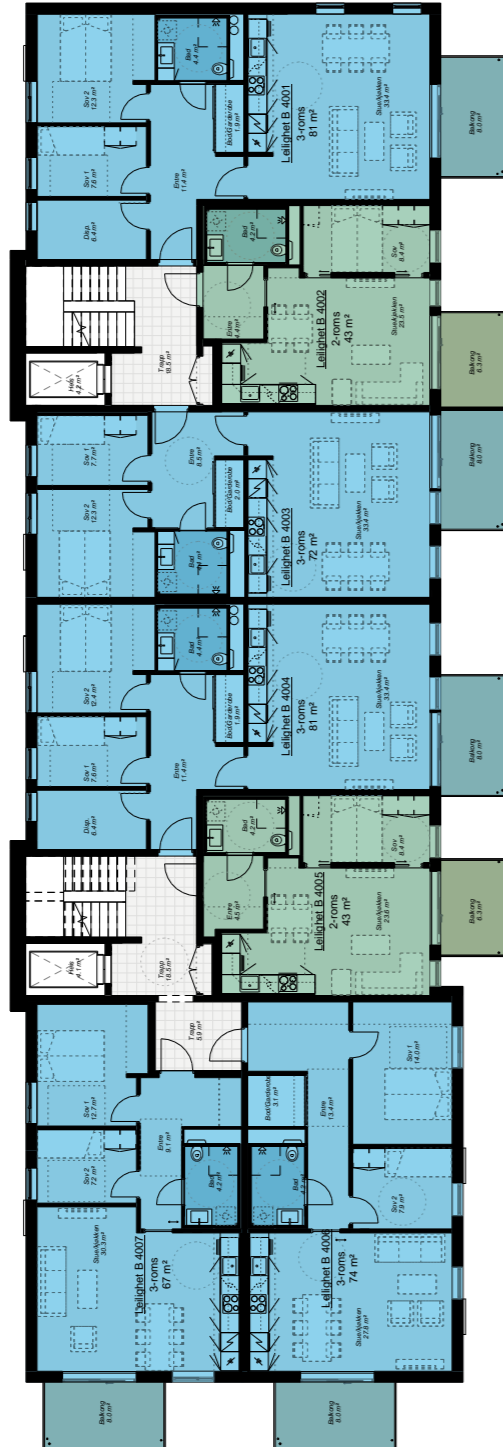




# Plan 4

2-roms: B 4002, B 4005  
 3-roms: B 4001, B 4003, B 4004, B 4006, B 4007

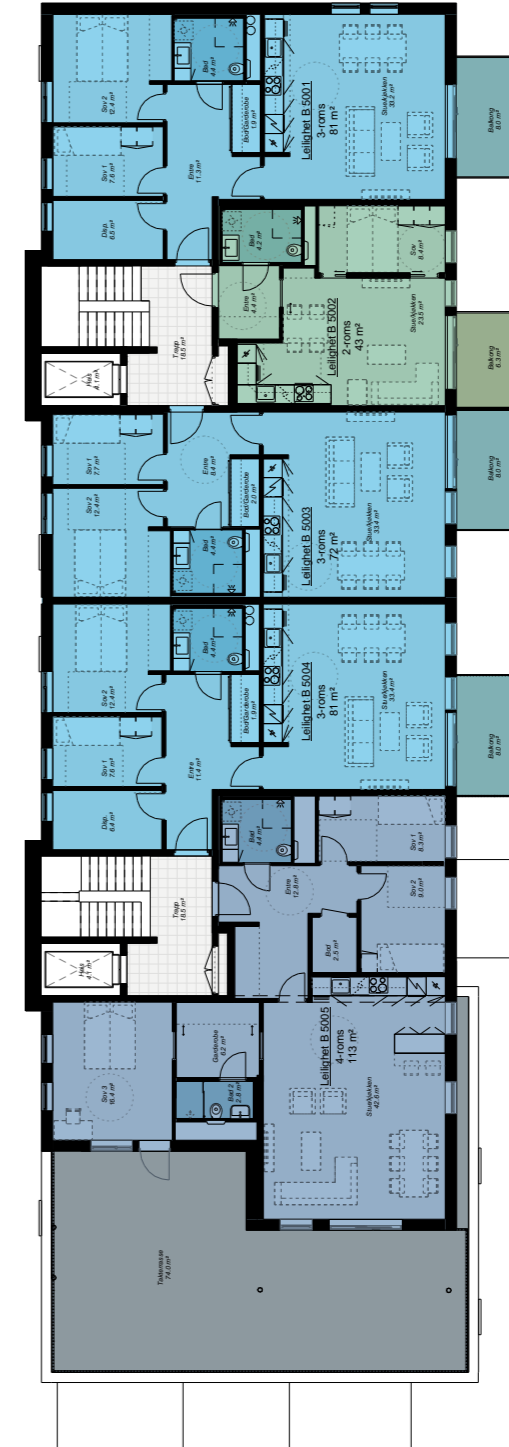
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms



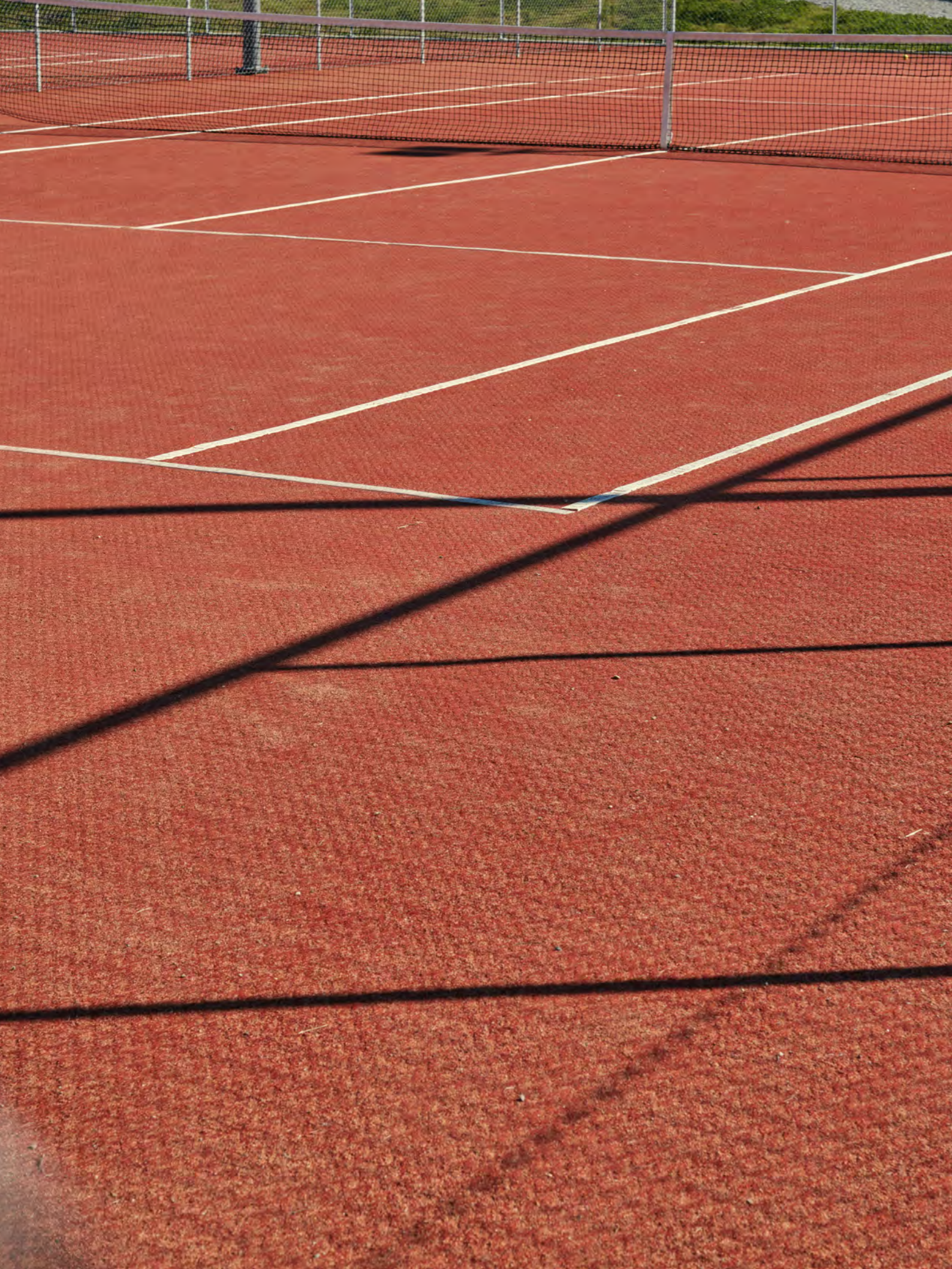
# Plan 5

2-roms: B 5002  
 3-roms: B 5001, B 5003, B 5004  
 4-roms: B 5005

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







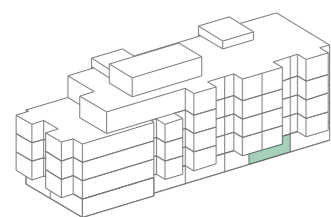
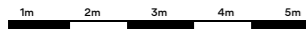
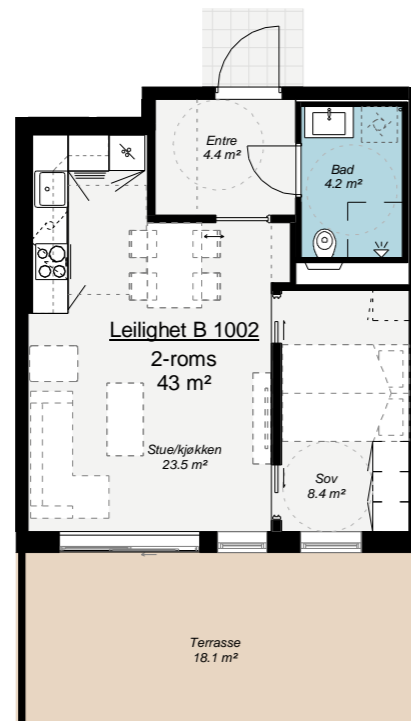
# Planteginger



LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 43 kvm

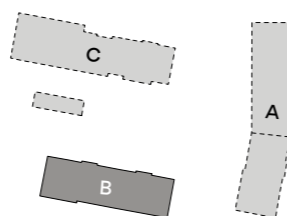
Leilighet: B 1002  
 Hus: B  
 Bra: 43 kvm  
 P-rom: 43 kvm  
 Terrasse: 18 kvm  
 Etasje: 1



Fasade sør



1. etg

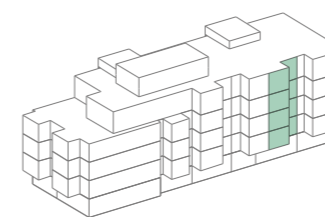
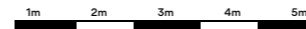


Situasjonsplan

LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 43 kvm

Leilighet: B 2002, B 3002, B 4002, B 5002  
 Hus: B  
 Bra: 43 kvm  
 P-rom: 43 kvm  
 Balkong: 6 kvm  
 Etasje: 2, 3, 4, 5



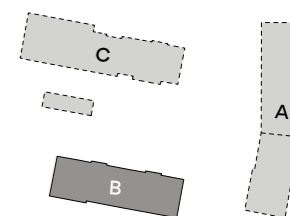
Fasade sør



2.-4. etg



5. etg



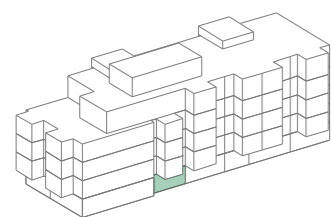
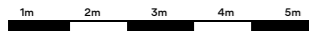
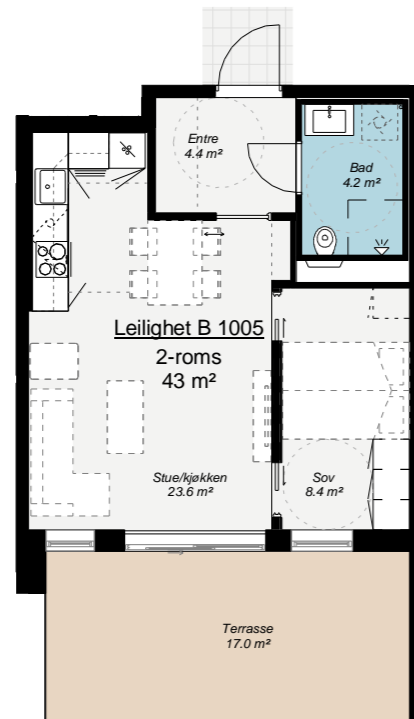
Situasjonsplan



LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 43 kvm

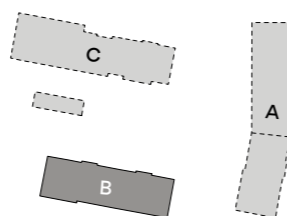
Leilighet: B 1005  
 Hus: B  
 Bra: 43 kvm  
 P-rom: 43 kvm  
 Terrasse: 17 kvm  
 Etasje: 1



Fasade sør



1. etg

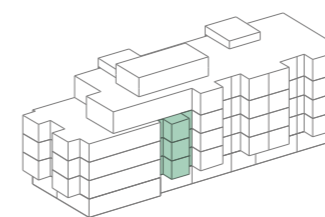
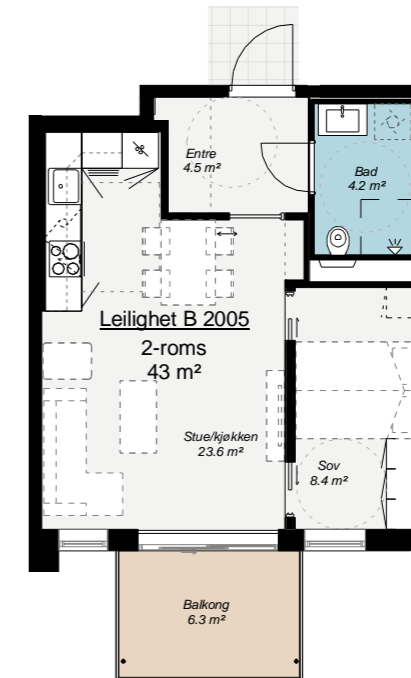


Situasjonsplan

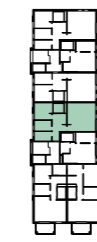
LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 43 kvm

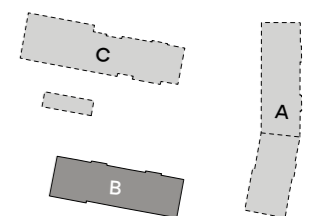
Leilighet: B 2005, B 3005, B 4005  
 Hus: B  
 Bra: 43 kvm  
 P-rom: 43 kvm  
 Balkong: 6 kvm  
 Etasje: 2, 3, 4, 5



Fasade sør



2.-4. etg



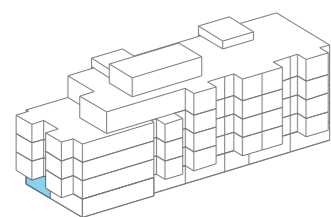
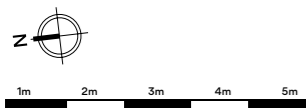
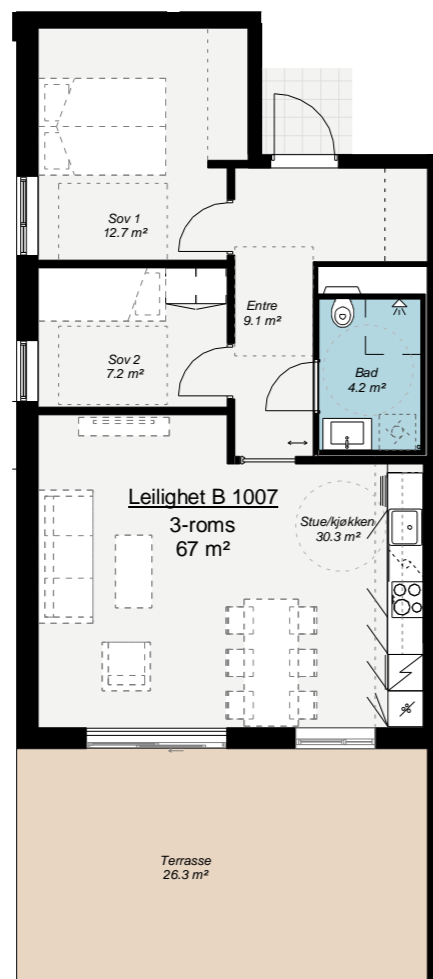
Situasjonsplan



LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 67 kvm

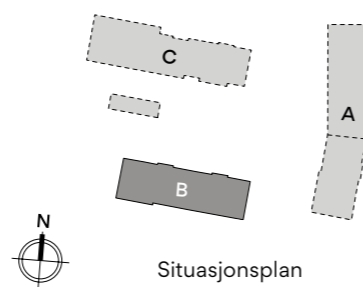
Leilighet: B 1007  
 Hus: B  
 Bra: 67 kvm  
 P-rom: 67 kvm  
 Terrasse: 26 kvm  
 Etasje: 1



Fasade sør



1. etg

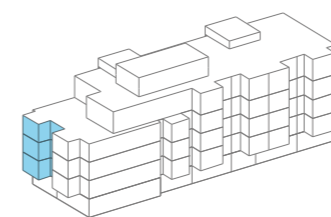
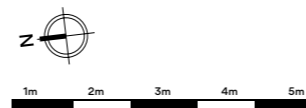
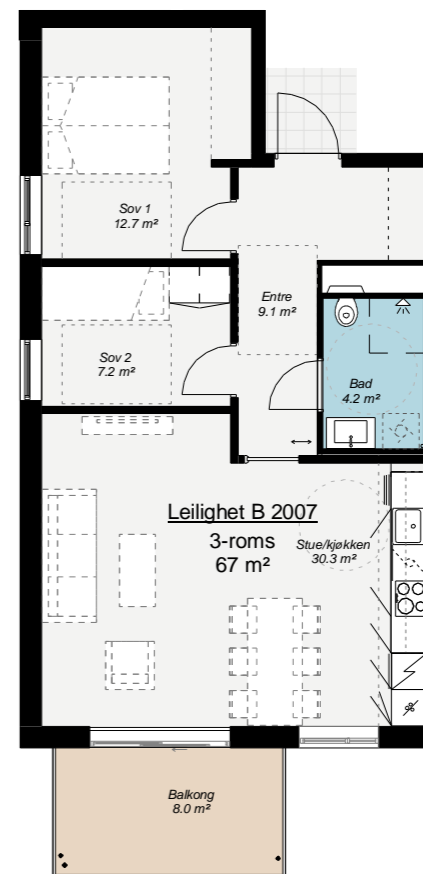


Situasjonsplan

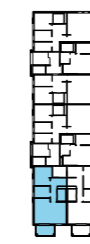
LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 67 kvm

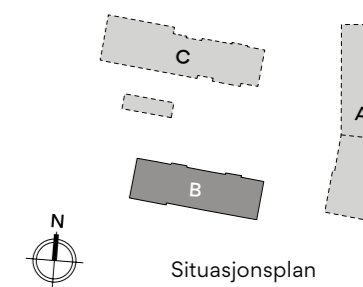
Leilighet: B 2006, B 3006, B4006  
 Hus: B  
 Bra: 67 kvm  
 P-rom: 67 kvm  
 Balkong: 8 kvm  
 Etasje: 2, 3, 4



Fasade sør



2.-4. etg



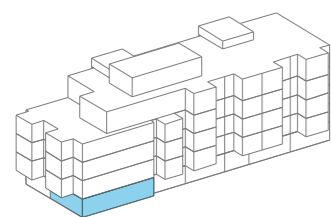
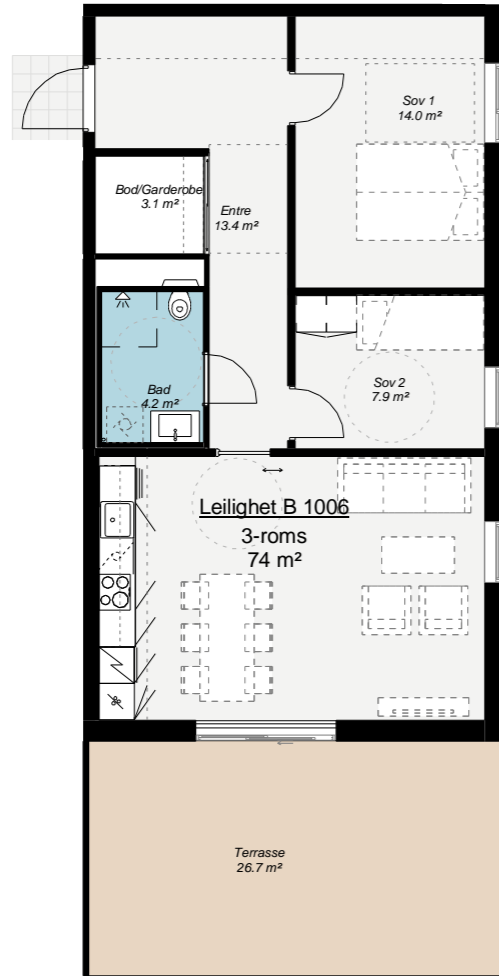
Situasjonsplan



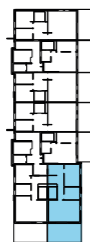
LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 74 kvm

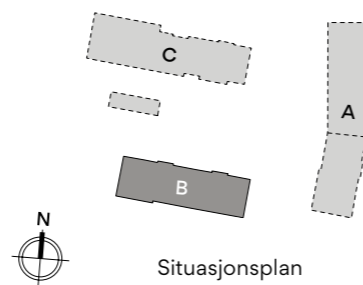
Leilighet: B 1006  
 Hus: B  
 Bra: 74 kvm  
 P-rom: 71 kvm  
 Terrasse: 27 kvm  
 Etasje: 1



Fasade sør



1. etg

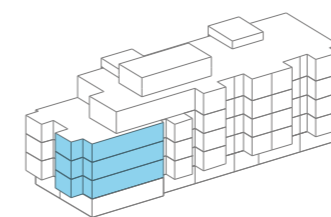
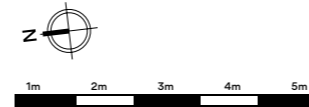
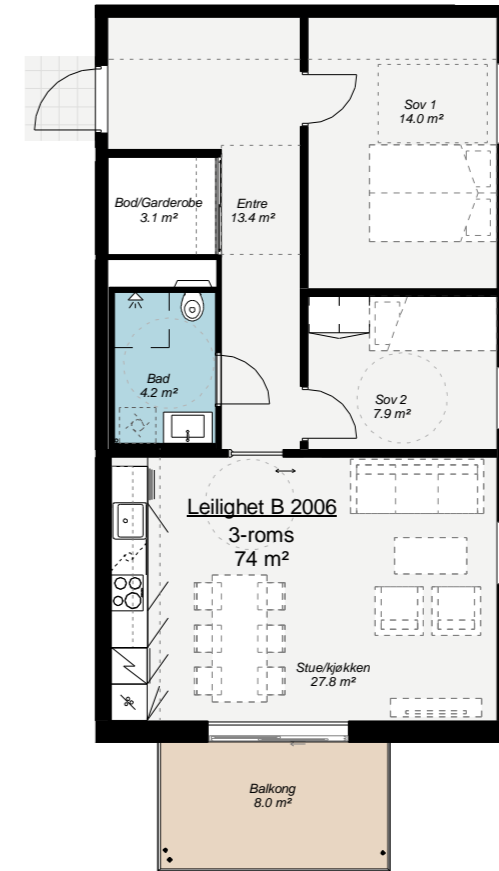


Situasjonsplan

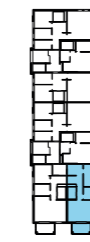
LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 74 kvm

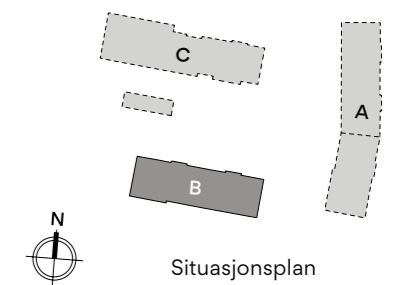
Leilighet: B 2006, B 3006, B 4006  
 Hus: B  
 Bra: 74 kvm  
 P-rom: 71 kvm  
 Balkong: 8 kvm  
 Etasje: 2, 3, 4



Fasade sør



2.-4. etg



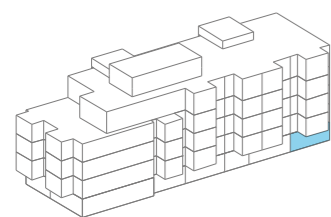
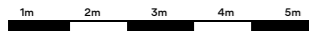
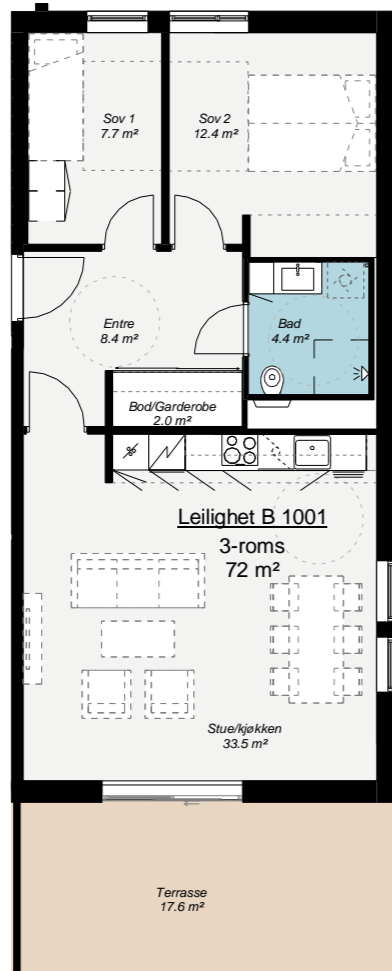
Situasjonsplan



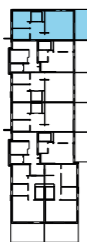
LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 72 kvm

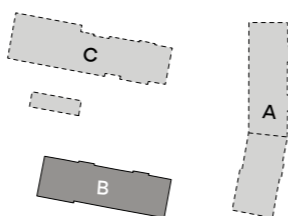
Leilighet: B 1001  
 Hus: B  
 Bra: 72 kvm  
 P-rom: 69 kvm  
 Terrasse: 18 kvm  
 Etasje: 1



Fasade sør



1. etg

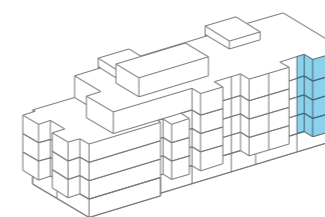
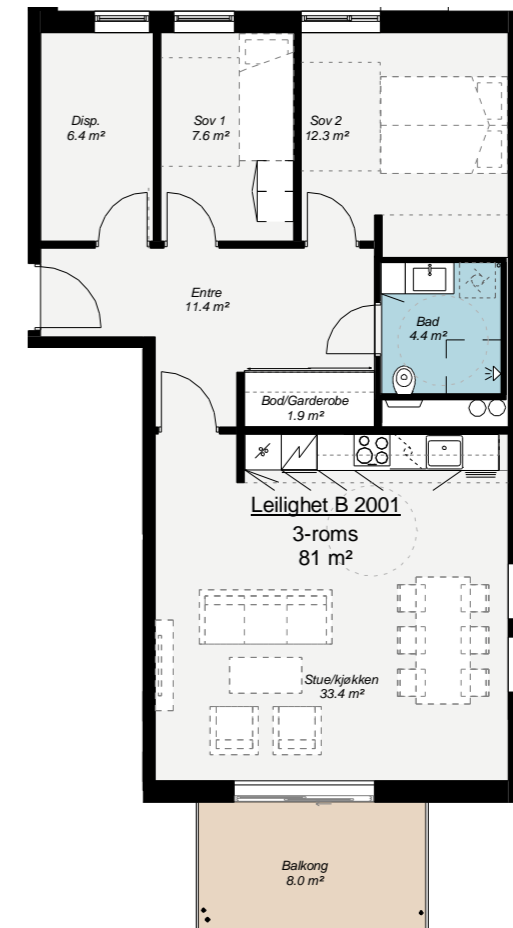


Situasjonsplan

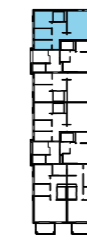
LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 81 kvm

Leilighet: B 2001, B 3001, B4001, B 5001  
 Hus: B  
 Bra: 81 kvm  
 P-rom: 79 kvm  
 Balkong: 6 kvm  
 Etasje: 2, 3, 4, 5



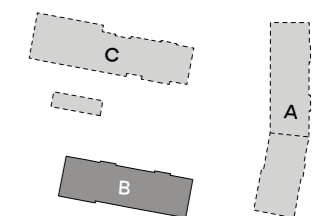
Fasade sør



2.-4. etg



5. etg



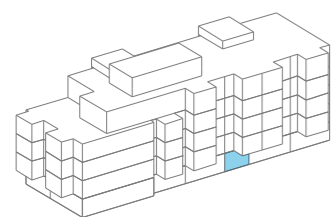
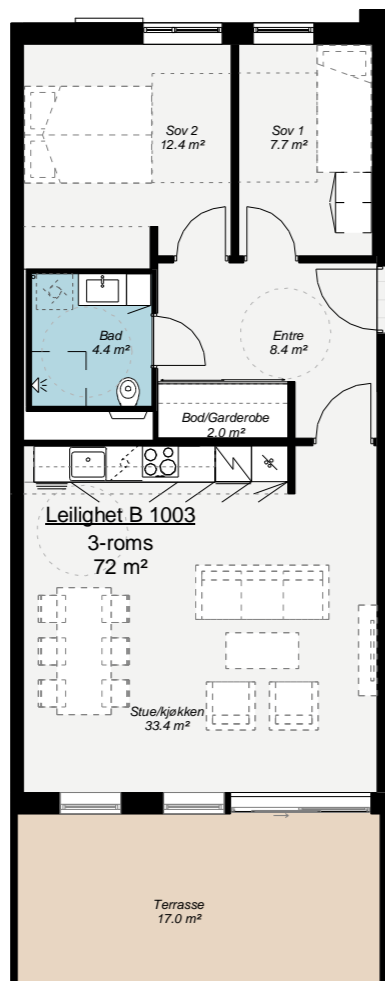
Situasjonsplan



LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 72 kvm

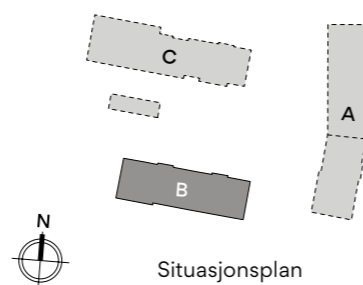
Leilighet: B 1003  
 Hus: B  
 Bra: 72 kvm  
 P-rom: 69 kvm  
 Terrasse: 17 kvm  
 Etasje: 1



Fasade sør



1. etg

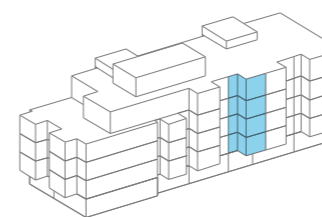
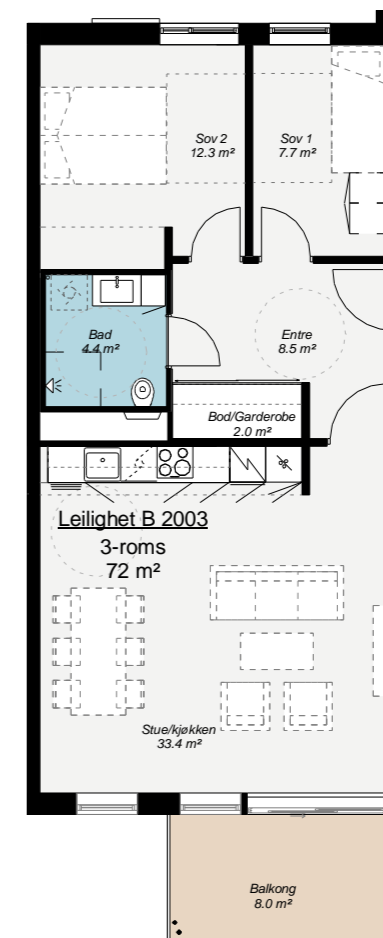


Situasjonsplan

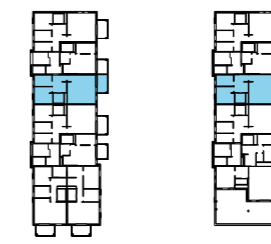
LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 72 kvm

Leilighet: B 2003, B 3003, B 4003, B 5003  
 Hus: B  
 Bra: 72 kvm  
 P-rom: 69 kvm  
 Balkong: 8 kvm  
 Etasje: 2, 3, 4, 5

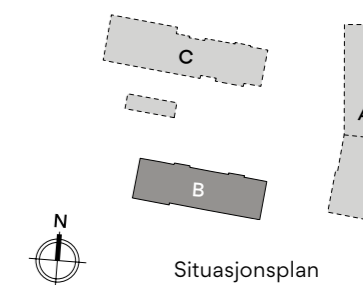


Fasade sør



2.-4. etg

5. etg

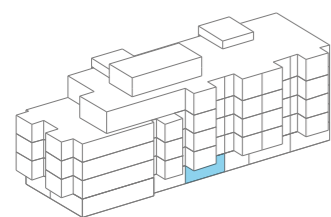
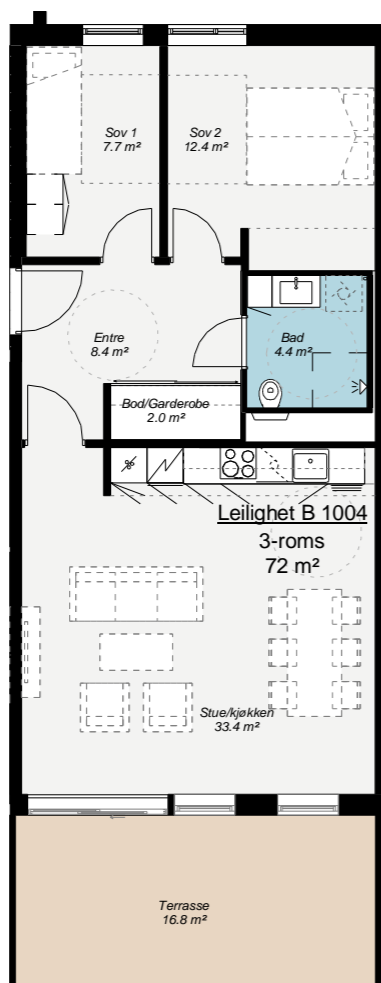


Situasjonsplan



# 3-roms, 72 kvm

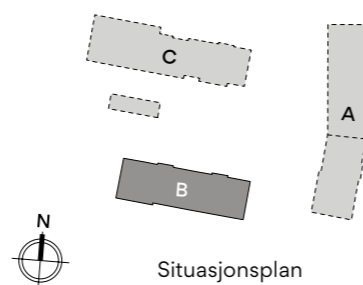
Leilighet: B 1004  
 Hus: B  
 Bra: 72 kvm  
 P-rom: 69 kvm  
 Terrasse: 17 kvm  
 Etasje: 1



Fasade sør



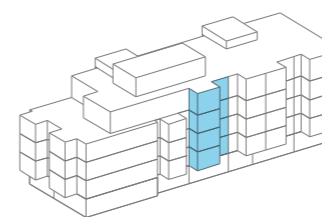
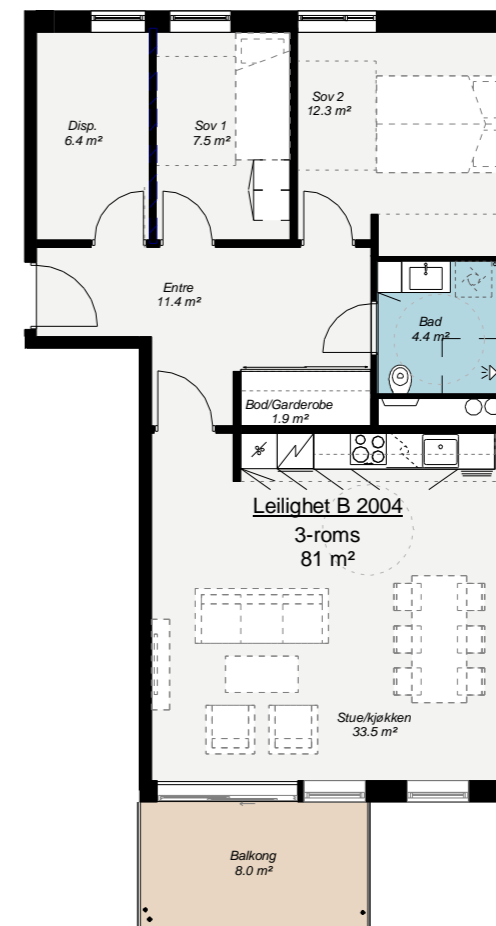
1. etg



Situasjonsplan

# 3-roms, 81 kvm

Leilighet: B 2004, B 3004, B 4004, B 5004  
 Hus: B  
 Bra: 81 kvm  
 P-rom: 79 kvm  
 Balkong: 8 kvm  
 Etasje: 2, 3, 4, 5



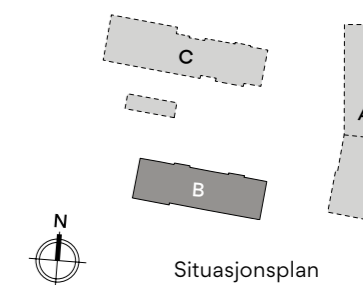
Fasade sør



2.-4. etg



5. etg

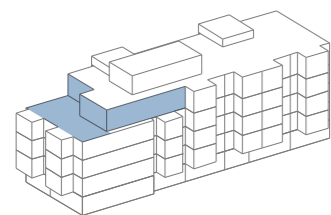
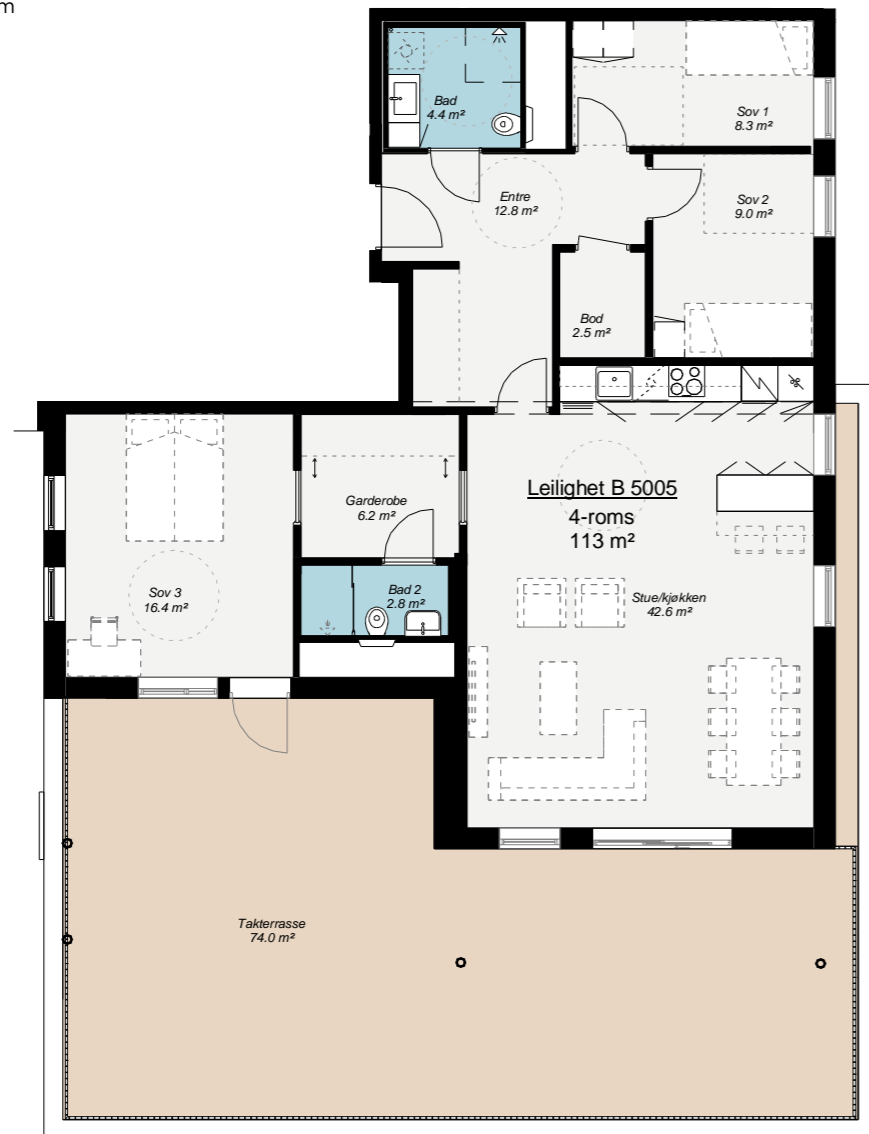


Situasjonsplan



# 4-roms, 113 kvm

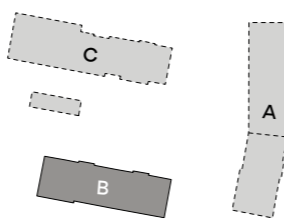
Leilighet: B 5005  
 Hus: B  
 Bra: 113 kvm  
 P-rom: 110 kvm  
 Terrasse: 74 kvm  
 Etasje: 5



Fasade sør



5. etg



Situasjonsplan





# Dokumenter



# Informasjon om boligen

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

**Plan og avtale**  
Plan og avtale er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer).

**Eiendommen**  
Parsell av gnr 29 bnr 1094 og 995 i Ullensaker. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

**Regulering/Offentlige forhold**  
Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på ansvarlig meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

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

**Hjemmelshaver**  
Hjemmelshaver til den fremtidige parsellen av gnr 29 bnr 995 og 1094 er OBOS Block Watne AS.

**Tomt og grunnareal**  
37 152 kvm.

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

**Totalprisen**  
Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor.

Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd.

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

**Betalingsbetingelser**  
Kr. 100.000,- betales ved kontraktsinngåelse. Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av totalprisen fratrukket de innbetalte Kr. 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår

eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt.

Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

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

**Kjøpers mislighold**  
Ved forsinket betaling av deloppgjør/sluttoppgjør/endringseller 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 boret 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 6.500,-

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.lovdatab.no.

**Konsesjon**  
Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

**Ferdigattest/Brukstillatelse**  
Prosjektet er rammesøkt.

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

**Likningsverdi**  
Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes til 25 prosent av boligverdien (90 prosent for sekundærboliger).

**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 består av 60 % av totalpris for leilighetene. Det er avdragsfritt i 5 år og nedbetales deretter over 35 år. Lånene er annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

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

**Driftskostnader**  
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 fiber, renhold av fellesarealer, vaktmester, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget.

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

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

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

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

**IN-ordning**  
Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse
- Senere 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper normalt en etableringskostnad for inngåelse av INavtalen, men ved innbetaling i forbindelse med ferdigstilling av boligen eller innbetaling ved første mulighet etter at felleslånet er utbetalt til borettslaget er det kostnadsfritt å tiltre IN-ordningen.



<p>IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

Det følger av borettslagsloven § 5-20 at borettslaget har panterett i borettslagsandelene for 2G (folketrygdens grunnbeløp) som sikkerhet for misligholdte felleskostnader. For noen av boligene utgjør fellesgjelden så store månedlige kostnader at en raskt kommer opp i 2G dersom felleskostnadene misligholdes. For å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det det derfor stilt krav om at kjøperne av disse boligene nedbetaler en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen. Den delen av kjøpesummen som kjøperne av disse boligene må skaffe selv blir derfor større enn om fellesgjelden kunne beholdes som den var før innbetalingen. Ettersom denne ekstra egenkapitalen i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld, blir andelens månedlige felleskostnader lavere, og dermed også risikoen ifm. mislighold. Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det er gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

<p>Det følger av borettslagsloven § 5-20 at borettslaget har panterett i borettslagsandelene for 2G (folketrygdens grunnbeløp) som sikkerhet for misligholdte felleskostnader. For noen av boligene utgjør fellesgjelden så store månedlige kostnader at en raskt kommer opp i 2G dersom felleskostnadene misligholdes. For å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det det derfor stilt krav om at kjøperne av disse boligene nedbetaler en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen. Den delen av kjøpesummen som kjøperne av disse boligene må skaffe selv blir derfor større enn om fellesgjelden kunne beholdes som den var før innbetalingen. Ettersom denne ekstra egenkapitalen i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld, blir andelens månedlige felleskostnader lavere, og dermed også risikoen ifm. mislighold. Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det er gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p>Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument. Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet, fører dette til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten er oppgitt som innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det opprinnelige innskuddet vil verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p>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.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p><b>Skattefradrag for kapitalkostnader</b> Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22% etter gjeldende regler. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

<p><b>Arealoppgaver</b> I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

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.

<p><b>Utleie</b> 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.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p><b>Garasjeplass</b> Det bygges underjordisk garasjeanlegg. Parkeringsplassene er fordelt mellom andelseierne i borettslaget i henhold til prislisten i form av bruksrett knyttet til boligen. Bruksretten til parkeringsplassen kan kun selges sammen med boligen med mindre Borettslaget bestemmer annet. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i Borettslagets vedtekter.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p><b>Tilvalg/endringer</b> Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p>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<span> </span>% av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p><b>Videresalg</b> Med selgers samtykke kan kjøper videreselge sin kontrakt før overtagelse av boligen har funnet sted. Det er satt bestemte vilkår for videresalget (salg av kontraktsposisjon) og oppgjøret for dette.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p>Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 15 000,- inkl. mva. Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke vil foretas før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper. Det gis ikke samtykke til videresalg senere enn 1 – én – måned før overtagelse.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p>Ny kjøper må godkjennes av Asper utvikling 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.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p><b>Overtagelse</b> Leiligheten ventes klar for overtagelse 2. halvår 2024.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

Dette gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstillelse. Planlagt overtagelsesperiode er 3 mnd. Varsles ved vedtak om byggestart. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jfr. buofl. § 11.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse. Kjøper kan ikke motsette seg at overtagelse skjer tidligere enn 2. halvår 2024 forutsatt at varslingsfristene er overholdt.

<p><b>Spesielle bestemmelser</b> 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:</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p>«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.»</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p><b>Heftelser</b> Følgende heftelser/servitutter er tinglys på eiendommen:</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p>1924900203-110 ERKLÆRINGAVTALE TINGLYST 06.11.1924 Bestemmelse om kloakkledning Vegvesenets betingelser vedtatt OVERFØRT FRA: 3033-2916 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p>1939902029-110 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST 27.01.1939 Rettighetshaver AS Skedsmo &amp; Sørum el.verk OVERFØRT FRA: 3033-2916 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p>19391859-110 ERKLÆRINGAVTALE TINGLYST 11.10.1939 Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter OVERFØRT FRA: 3033-2916 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p>19451015-210 ERKLÆRINGAVTALE TINGLYST 29.09.1945 Bestemmelse om spillvanndrengsvannovervannstikkrenner m.m. Vegvesenets betingelser vedtatt OVERFØRT FRA: 3033-2916 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p>19552576-110 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST 08.08.1955 Vegvesenets betingelser vedtatt OVERFØRT FRA: 3033-2916 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p>19752575-110 ERKLÆRINGAVTALE TINGLYST 08.08.1975 Vegvesenets betingelser vedtatt Angår også dbnr.257655 OVERFØRT FRA: 3033-2916 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p>2016227367-1200 ERKLÆRINGAVTALE TINGLYST 16.03.2016 RETTIGHETSHAVER:OBOS BLOCK WATNE AS Org.nr: 968757954 Bestemmelse om opsjon OVERFØRT FRA: 3033-2916 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p>20191444796-1200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER TINGLYST 03.12.2019 21:00 RETTIGHETSHAVER:ASPER UTVIKLING AS Org.nr: 922835160 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p>2021545696-1200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST 07.05.2021 21:00 RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS Org.nr: 980489698 Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse Adkomstrett for drift og vedlikehold av anleggledningskabler Bestemmelse om bebyggelse og beplantning</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p>2021545971-1200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST 07.05.2021 21:00 RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS Org.nr: 980489698 Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse Adkomstrett for drift og vedlikehold av anleggledningskabler Bestemmelse om byggeforbud og beplantning</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p>2021545971-1200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST 07.05.2021 21:00 RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS Org.nr: 980489698 Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse Adkomstrett for drift og vedlikehold av anleggledningskabler Bestemmelse om byggeforbud og beplantning</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p>2021545971-1200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST 07.05.2021 21:00 RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS Org.nr: 980489698 Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse Adkomstrett for drift og vedlikehold av anleggledningskabler Bestemmelse om byggeforbud og beplantning</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

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

<p><b>Borett</b> Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse borett. 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.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p><b>BOSTART</b> Les mer om Bostart på vår hjemmeside obos.no, www.obos.nobostart</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
--	--

<p><b>DELEIE</b> Les mer om Deleie på vår hjemmeside obos.no, www.obos.nodeleie</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--

<p><b>Forbehold</b> Det skal ikke tas forbehold for en periode på mer enn 8 måneder fra salgsstart.</p>	<p>rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.</p>
---	--



Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at selger får rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

2. Det tas forbehold om at det blir solgt boliger som i samlet verdi utgjør minst 50.% av totalverdien. Totalverdien utgjør iflg. prisliste av kr 151.870 000,-. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.

3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.

4., Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er negative eller uklare konsekvenser av krigshandlinger i Europa eller handelssanksjoner som følge av dette, prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån, uforutsette offentlige krav etc.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 09.01.23. 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.

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor

forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Alle perspektiver, tegninger og illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det fremkommer elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, hvitevarer, møbler med mer. 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.

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standard-reduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt nor-malt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal. Dette avsnitt gir ikke Selger rett til å foreta standardreduksjoner som vesentlig forringer boligens totale kvalitet eller funksjon.

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 2. halvår 2024 , 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 01.10.24 - 31.12.24 som Overtakelsesperiode.

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

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet nyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. På tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene. Fristene i annet og tredje avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves.

Fristene i første og andre 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.

#### 1-årsbefaring

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

#### Avbestilling

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

#### Forsinkelse

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

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten:

- Salgsoppgave del 1 og del 2
- Kontraktstegning
- Romskjema og leveransebeskrivelse
- Utomhusplan
- Reguleringsplan og bestemmelser, datert 11.02.2020
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokskrift
- Bustadoppføringslova

#### Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 21.03.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

#### Lev vel med OBOS

Boligene vil bli organisert som et borettslag med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at borettslaget får en trygg og sikker drift. Som sandelseier i et borettslag, vil kjøper bli medeier eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Andelseiere får felles bruksrett til borettslagets fellesareal og bruksrett til areal som er i nær tilknytningen til egen bolig.

#### Eiendomsmegler

OBOS Eiendomsmeglere  
PB 6666, St. Olavs Plass  
0129 OSLO  
org nr 977 040 949

#### Ansvarlig og utførende eiendomsmegler

Ansvarlig eiendomsmegler i forbindelse med salget er eiendomsmegler Erlend Kvaløy og Sverre Martin Hagh.

#### Meglernes vederlag

Provisjon kr. 35000,- eks mva pr solgte enhet.  
Oppgjør kr. 4.120,- eks mva.  
Megler vederlag betales av selger.  
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/personvernerklaringo-bos-eiendomsmeglere-as](http://www.obos.no/dette-er-obos/personvern/personvernerklaringo-bos-eiendomsmeglere-as)



# Smart å bo i borettslag

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

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel som gir deg enerett til din egen bolig, og rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et OBOS borettslag, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. OBOS borettslag kan få ekstra gode priser på blant annet bredbånd, kabel-tv og strøm. Hvis du ikke er OBOS-medlem fra før, må du melde deg inn når du kjøper boligen.

## Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året er det generalforsamling. Dette er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velges det et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet. Borettslaget har en egen forvaltningskonsulent som hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel.

## Vedlikeholdsansvar

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

## Salg og utleie

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

## Fellesgjeld og skattefradrag

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet som du betaler gjennom felleskostnadene. Når du skal kjøpe en OBOSbolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir. Du får fradrag for deler av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. OBOS gir deg full oversikt over postene som skal føres i selvangivelsen.

## Felleskostnader

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



# Leveransebeskrivelse

## Salgstrinn 2 HUS B

### Generelt

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

Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler, og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering og fargevalg, beplantning og lignende. Møbler, illustrerende utstyr og materiell samt stiplede bygningsdeler og konstruksjoner inngår ikke i leveransen, med mindre det fremgår klart av leveransebeskrivelsen eller romskjema. Tegninger kan ikke brukes til for eksempel måltaking for møbler mv. Endelig utforming av kjøkkeninnredning vil fremgå av egen kjøkkentegning.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen og romskjema er gitt med forbehold om, uten forutgående varsel, rett til å foreta endringer som er hensiktsmessige og nødvendige/nødvendig-gjort av blant annet myndighetskrav, arkitektoniske og tekniske krav, men uten at dette skal forringe den generelle standard. Produkter/produktangivelser og materialer kan bli endret til produkter og materialer med tilsvarende funksjon og kvalitet.

Det tas videre forbehold om innkassinger/nedsenking av himlinger i rom, for å komme frem med rør- og kanalføringer, samt plassering og størrelse på sjakter. Det vil være behov for enkelte inspeksjonsluker vedr. rørfremføring, og antall og plassering av disse vil bli tilpasset underveis i prosjektet. Generell takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,5 meter. Deler av himlingene vil bli nedsenket med en takhøyde på ca. 2,2 meter. Det må påregnes noen nedføringer og innkassinger, som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger, i den utstrekning dette er nødvendig for fremføring av tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg, ventilasjonskanaler, brannisolering o.l.

Asper Hageby bygges etter Byggeteknisk forskrift (TEK 17). Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil.

### Prosjektets organisering

Utbygger/selger er Børserudvegen Utvikling AS. Bak Børserudvegen Utvikling AS står OBOS Nye Hjem AS og OBOS Block Watne AS med en eierandel hver på 1/2.

Asper Hageby er planlagt med totalt ca. 280 leiligheter, foreløpig fordelt på ca. 6 salgstrinn og 6 byggetrinn. Dette er det andre av totalt ca. 6 salgstrinn i prosjektet Asper



Figur 1. Oversiktsplan over hele prosjektet. Illustrasjonen er ikke bindende, men illustrerer antatt volum av utbyggingen. Endringer vil kunne forekomme.

Hageby. Det planlegges etablert flere bygninger med leiligheter i de påfølgende salgstrinnene. Totalt vil hele prosjektet bestå av ca. 280 leiligheter.

Prosjektet Asper Hageby planlegges oppdelt i flere salgstrinn og byggetrinn, og organisert som borettslag. Ref. etterfølgende oppsett. Både boligselskapsstruktur og -størrelser, samt oppdeling av salgstrinn og byggetrinn kan bli justert/endret/sammenslått underveis, basert på f.eks. markedssituasjon.

### Eiendommen

Eiendommen har beliggenhet på Kløfta i Ullensaker kommune. Gnr. 29, bnr. 1094. Eiendommen planlegges delt i flere

Oversikt over del 1 av prosjektet				
Bygg	Antall leiligheter	Salgstrinn	Byggetrinn	Eieform
Hus A	61	1	1	Borettslag
Hus B	33	2	2	Borettslag
Hus C	39	3	3	Borettslag
<b>Sum</b>	<b>133</b>			

Oversikt over del 2 av prosjektet				
Bygg	Antall leiligheter	Salgstrinn	Byggetrinn	Eieform
Hus D	61	4	4	Borettslag
Hus E+F	48	5	5	Borettslag
Hus G+H+I	39	6	6	Borettslag
<b>Sum</b>	<b>148</b>			

Foreløpig oversikt og planlagt oppdeling. Det tas forbehold om at endringer kan forekomme

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

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging på området av de resterende leilighetsbyggene. Se <https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/viken/ullensaker/asper-hageby> for ytterligere informasjon om området.

### Konstruksjon og utvendig fasade

Bygningene utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong enten som plasstøpt eller med prefabrickerte elementer.

Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Utvendig er veggene i hovedsak kledd med fasademateriale. Dette kan variere mellom betong, puss, tegl, fasadeplater, evt. kledning av tre. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Balkonger leveres hovedsakelig i varmgalvanisert stål med tremmegulv i impregnert treverk el. tilsvarende. Balkongrekkverk leveres i stål, aluminum, 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

Utomhusarealet i gårdsrommet disponeres av borettslaget. De leiligheter på bakkeplan som får et eget uteareal, disponerer dette arealet alene. Utomhusplanen er av illustrativ karakter.

Utomhusanlegget skal være tiltalende og av god kvalitet.

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.

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 vil etableres i parkeringskjeller, beliggende under bygningsmassen og gårdsrommet. Det vil også bli anlagt parkeringsplass på terreng med et begrenset antall gjesteparkeringsplasser. Parkeringskjelleren vil ha innkjøring fra Børserudveien. Det er planlagt totalt ca. 225 parkeringsplasser, som fordeles blant et utvalg av de ca. 281 leilighetene som er planlagt i prosjektet. Det er således ikke alle leiligheter i prosjektet som leveres med parkeringsplass. For leilighetene i salgstrinn 2 er det avsatt ca. 26 parkeringsplasser, og hvilke leiligheter som leveres med parkeringsplass fremgår av prislisen for salgstrinn 2, og vil bli nedfelt i kjøpekontrakten for den enkelte leilighet.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme enkelte mindre avvik fra SINTEF Byggforsk sine anbefalinger for utforming av garasjeanleggets parkeringsplasser, for eksempel plassenes bredde. Alle parkeringsplassene vil imidlertid være funksjonelle,







### **Bredbånd/TV**

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

Selger vil på vegne av borettslaget inngå en avtale med OBOS OpenNet for installasjon og drift av fiberkabel frem til hver enkelt leilighet. Avtalen vil ha en bindingstid på inntil 5 år fra ferdigstillelse av hele borettslaget. Borettslaget står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre leverandører. Fiberkabelen avsluttes i et eget modem i IKT-skabet. Kjøper vil få muligheten til å selv velge blant flere utvalgte signalleverandører som leverer bredbånd og/eller TV-signaler gjennom fibernettet. Dette gjør at hver enkelt beboer vil kunne få den mediepakken som best dekker eget behov.

Kjøper vil i god tid før innflytning få muligheten til å gjøre sitt valg av sin bredbånds- og TV løsning.

Det leveres ikke fasttelefon.

Ved behov må trygghetsalarm løses av den enkelte beboer / kjøper med alternativ løsning.

### **Porttelefon**

Det blir levert ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hoved-inngang. Hver leilighet har svarapparat med videokommunikasjon og 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, evt. på vegg i alle rom.

Det blir levert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg, med minst én detektor i hver leilighet. Nærmere beskrivelse og bruker-instruks 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 byggestart. Kjøper 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 bygge-prosessen 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 tilvalg vil gis.

Hvis det velges å benytte prefabrikkerte baderomskabiner i prosjektet må tilvalg på baderom skje tidlig. Tilvalgsprosessen vil da bestå av to faser, en for tilvalg i baderom og en for andre øvrige tilvalg.

### **Bofelleskap**

I deler av prosjektet kan det bli etablert et bofelleskap for ungdom som har nedsatt funksjonsdyktighet. Deres leiligheter vil være en del av borettslaget/borettslagene på lik linje med de øvrige. Tildelingen gjøres utenom salget av de øvrige leilighetene. Leilighetene vil være klausulerte.

### **Krigshandlinger**

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standard-reduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.



# Romskjema

## Salgstrinn 2

PROSJEKTNAMN: Asper Hageby  
UTBYGGINGSSKAP: Børserudvegen Utvikling AS

GODKJENT DATO: 15.03.2022  
REVIDERT DATO: 15.03.2022

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
<b>Gang / entré (i leilighet)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Parkett, 3-stavs lakkert eik, lys/hvitpigmentert farge.</li><li>· Fotlist i eik, lys/hvitpigmentert farge.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Sparklet og malt gips eller betong, lys farge.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Hvitmalt betong, synlige v-fuger.</li><li>· Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing.</li><li>· Ca. 220 cm himlingshøyde.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· I nedforet himling monteres downlightssom styres via dimmer.</li><li>· Antall tilpasses rom.</li><li>· Stikkontakter iht NEK 400.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Mulig plassering av koblingskap for rør i varmeanlegg.</li><li>· Mulig plassering av ventilasjonsaggregat.</li><li>· Mulig plassering for koblingskap for vann.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Porttelefon (med videokommunikasjon)</li><li>· Røykvarsler</li></ul>
<b>Kjøkken</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Som gang/entré i leilighet.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Som gang/entré i leilighet.</li><li>· Malt flate på vegg mellom over- og underskap.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Hvitmalt betong, synlige v-fuger.</li><li>· Innkassing kan forekomme.</li><li>· Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· 1 stk stikkontakt på vegg v/ tak som styres via bryter.</li><li>· LED-lys list m. dimmer under overskap.</li><li>· Stikkontakter over benkeplate iht. NEK 400, hvorav ett skal ha USB uttak.</li><li>· Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og avtrekkshette.</li><li>· Komfyrvakt.</li><li>· Øvrige stikk iht. NEK 400</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Benkebeslag, nedfelt med en enkel stor kvadratisk kum.</li><li>· Ettgreps kjøkkenarmatur i krom med trykkslagsdempende blande batteri som er svingbart og leveres med oppløftsventil til kum og vender for avstenging av vann til oppvaskmaskin.</li><li>· Avtrekkshette type uttrekkbar slimline variant i krom/stål.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt utførelse med faset kant av type Sigdal Vidde eller tilsvarende, med ekstra høyde på overskap.</li><li>· «Takhøye» overskap H= 228 cm med foring til tak med plater tilsvarende skapskrog.</li><li>· Overskap for avtrekkshette.</li><li>· Benkeplate i mørk grå laminat med nedfelt kum.</li><li>· Bøylehandtak i stål i normal standard på skap og skuffer.</li><li>· Integrerte hvitevarer av normal god kvalitet leveres.</li><li>· Kildesorteringsenhet med 3 fraksjoner.</li><li>· Til info er kjøkkentegning på salgstegning veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.</li></ul>
<b>Stue/opphold</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Som gang/entré i leilighet.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Som gang/entré i leilighet.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Som kjøkken.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· 2 stk enkle stikkontakter på vegg v/tak som styres via bryter (1 stikk i 2-roms)</li><li>· Øvrige stikk iht. NEK 400.</li><li>· Uttak for IKT iht. NEK400.</li><li>· Uttak for TV og bredbånd.</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>· Leiligheter på bakkeplan har lås på vinduer. Alle balkongdører leveres låsbare og med låsbar luftestilling.</li></ul>
<b>Bad (hovedbad)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Fliser 300x300 mm, farge mørk grå.</li><li>· I dusjsone: Fliser 50x50 mm, farge mørk grå.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Fliser 300x600 mm, farge hvit.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Himling er enten nedforet himling av malte gipsplater, farge hvit, eller hvitlakkert aluminiumshimling m/inspeksjonsluker (inntil 2 stk) for koblingskap teknisk utstyr.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Min. 4 LED downlights i tak med dimmebryter.</li><li>· 1 stk dobbel stikkontakt ved speil.</li><li>· Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Vegghengt wc type rimless m/ soft-close funksjon.</li><li>· Dusjgarnityr og dusj-armatur.</li><li>· Servantbatteri.</li><li>· Avløp og kran for vaskemaskin.</li><li>· Sluk av god kvalitet.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Badet er prefabrikkert badekabin (våtboks). Redusert takhøyde ca. 220 cm.</li><li>· Baderomsinnredning med 2 skuffer, type hvit glatt fra anerkjent leverandør.</li><li>· Høyskap der dette fremgår av kontraktstegning.</li><li>· Heldekkende nedfelt servant.</li><li>· Speilskap m. hyller over servant med innfelt LED-belysning i topp, eller vertikalt på hver side.</li><li>· Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle).</li><li>· Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i børstet stål, rettvinklet og inn/utadslående.</li><li>· 1 stk dopapirholder,</li><li>· 1 stk dobbel håndklestang.</li><li>· 3 stk kroker.</li><li>· Alt beslag i børstet stål.</li></ul>



ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
<b>Bad 2 (gjestebad)</b>	· Som hovedbad.	· Som hovedbad.	· Som hovedbad.	· Min. 4 LED downlights i tak med dimmebryter. · 1 stk dobbel stikkontakt ved speil.	· Vegghengt wc type rimless m/ soft-close funksjon. · Dusjgarnityr og dusj-armatur. · Servantbatteri. · Sluk av god kvalitet.	· Badet er prefabrikkert badekabin (våtboks). Redusert takhøyde min ca 220 cm. · Baderomsinnredning med 2 skuffer, type hvit glatt fra anerkjent leverandør. · Heldekkende nedfelt servant. · Speilskap m. hyller over servant i med innfelt LED-belysning i topp, eller vertikalt på hver side. · Dusjvegger i herdet glass med beslag/ hengsler i børstet stål, rettvinklet og inn/ utadslående. · 1 stk dopapirholder, · 1 stk dobbel håndklestang. · 3 stk kroker. · Alt beslag i børstet stål.
<b>WC</b>	· Fliser 300x300 mm, farge mørk grå. · Sokkelflis.	· Sparklet og malt betong, eventuelt sparklet og malt gips.	· Som gang/entré i leilighet.		· Vegghengt wc type rimless m/ soft-close funksjon.	· Liten vask m. underskap. · Vegghengt speil.
<b>Sov (1-sengs)</b>	· Som gang/entré i leilighet.	· Som gang/entré i leilighet.	· Som kjøkken/stue/opphold.	· 1 stikk v/ tak for lys med bryter, uten lyskilde. · 2 stk doble stikk v/ gulv · (Leveranse ellers iht. NEK 400).		· 1 lm. hvitt garderobeskap pr. sengeplass m/ innredning.
<b>Sov (2-sengs)</b>	· Som gang/entré i leilighet.	· Som gang/entré i leilighet.	· Som kjøkken/stue/opphold.	· 1 stikk v/ tak for lys med bryter, uten lyskilde. · 3 stk doble stikk v/ gulv · Uttak for TV og bredbånd. · (Leveranse ellers iht. NEK 400).		· 1 lm. hvitt garderobeskap pr. sengeplass m/ innredning.
<b>Bod (i leilighet)</b>	· Som gang/entré i leilighet.	· Som gang/entré i leilighet.	· Systemhimling.	· 1 stk lampe i tak/vegg med bryter. · 1 stk dobbel stikkontakt ved gulv. · Sikringsskap/IKT skap med stikkontakt.	· Mulig plassering av koblingskap for rør i varmelegg. · Mulig plassering av ventilasjonsaggregat. · Mulig plassering for koblingskap for vann.	· Ingen innredning leveres. · Pulverapparat (kan bli plassert i annet rom).
<b>Balkong/ Privat takterrasse</b>	· Trykkimpregnerte tretremmer av 28 x 120 mm (royalimpregnert el. tilsvarende) på varmgalvanisert stål på balkonger og på takpapp på takterrasser.	· Fasademateriale varierer, kan være betong, pussfasader, tegl, fasadeplater, evt. trepanel.	· Platekledning på underside balkonger. · Delvis tak over takterrasser.	· 1 stk lampe med innvendig veggbryter. · 1 stk dobbel stikkontakt.		· Rekkverk i stål, glass-, spile- eller plate-materiale. · Krav om trinnfri adkomst iht TEK17.
<b>Privat markterrasse</b>	· Tregulv av trykkimpregnerte 28x120 mm terrassebord (royalimpregnert el. tilsvarende).	· Fasademateriale varierer, kan være betong, pussfasader, tegl, fasadeplater, evt. trepanel.	· Platekledning på underside balkonger.	· 1 stk lampe med innvendig veggbryter. · 1 stk dobbel stikkontakt.		· Krav om trinnfri adkomst iht TEK17.



FELLESAREALER							
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET	
<b>Inngangsparti utvendig</b>	· Betong/betong belegningsstein. · Skraperist foran dører.	Fasademateriale varierer, kan være betong, tegl, pussflater, fasadeplater, evt. trepanel.	· Materiale varierer, kan være betong, pussfasader, fasadeplater, evt. trepanel.	· Lys ved inngangsdør. · Innfelte downlights.		· Utvendig montert ringetablå med porttelefon. · Husnummerskilt. · Oppheng av OBOS logoen i historisk utførelse på fasade.	
<b>Inngang (1.etg)</b>	· Sklisikre klinkerfliser. · Sockelflis i samme utførelse mot vegg.	· Sparklet og malt betong.	· Sparklet og malt betong. Hvit (T-profil himling A-kant) (synlige v-fuger)	· Belysning. · Utvendig ringetablå m/ kamera.		· Postkasser, oppslagstavle. · Systemnøkler.	
<b>Trapperom / trapp</b>	· Gulvfliser m. sokkel i trapperom, trapper og repos. · Sklisikker trappenese med UU-markering.	· Sparklet og malt betong.	· Sparklet og 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.	
<b>Sportsbod</b>	· Betong støvbundet (stålglattet).	· Betong støvbundes m/ hvit maling til full dekk. Nettingvegger type Troax el.tilsvarende.	· Betong sårflekket og støvbundet m/ hvit maling til full dekk.	· Nødvendig belysning. · Dobbel stikkontakt.		· Ingen innredning. Ventilert.	
<b>Felleshus utvendig</b>	· Betong støvbundet (stålglattet).	· Kryssfiner el lign, egnet til robust bruk og oppheng. · Fasademateriale varierer, kan være betong, tegl, fasadeplater, evt. trepanel.	· Kryssfiner el. lign., egnet til robust bruk og oppheng.	· Stikkontakt ihht NEK400. · Nødvendig belysning. · Takarmatur med slagfast avdekning			
<b>Sykkelparkering i garasjekjeller</b>	· Betong støvbundet (stålglattet).	· Betong støvbundes m/ hvit maling til full dekk.		· Nødvendig belysning. · Enkelte ladepunkter for lading av el-sykkel. · Stikkontakt ihht NEK400.			
<b>Garasjer</b>	· Betong støvbundet (stålglattet).	· Betong støvbundes m/ hvit maling til full dekk.	· Betong sårflekket og støvbundet m/ hvit maling til full dekk, eller garasjehimling.	· Nødvendig belysning.		· Oppmerking av plasser. · Lys slukkes ved tidsbryter. · Portåpner leveres – 1 stk. åpner pr. p-plass.	

## GENERELT

### Innvendige dører:

- Dørblad glatte, hvitmalt.
- Der hvor inntegnet; enfløyet glassdør mellom stue- og entre.
- Evt. skyvedør mellom stue- og entre i 2-roms.

### Vinduer:

- Leveres malte med ulik farge utvendig og innvendig.
- Aluminiumsmantlet utvendig.
- Utvendig solavskjerming inngår ikke, men det blir tilrettelagt for evt. senere bestilling/ettermontering av motorisert solskjerming (screen) på et utvalg vinduer.

### Utforinger/gerikter:

- Leveres hvite utforinger og gerikter for vinduer og dører i yttervegger.
- Leveres hvite utforinger og gerikter for dører i innervegger.

### Overflater:

- Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.
- Ved nedforede himling/innkassing vil himlingshøyde være ca. 220 cm.
- Innkassing leveres med malt gips, farge hvit, evt. tilsv. innkassingssystem.

### Ventilasjon:

- Balansert ventilasjons- anlegg, uten kjøling, med eget aggregat i hver leilighet, plassert i bod evt. i garderobe i gang/entre på vegg eller i himling.

### Elektro:

- NEK 400 legges til grunn.

### Bredbånd/TV:

- Det etableres fibernett for TV og bredbåndstjenester fra OBOS OpenNet.

### Oppvarming:

- Gulvvarme i oppholdsrom.
- Panelovner til soverom tilbys som tilvalg. Se tilvalgslisten.
- Gulvvarme på bad.
- Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann.

### Diverse:

- Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet.
- Det vil være begrenset adgang til tilvalg. Se tilvalgslisten. Merk spesielt tidsbegrenset tilvalg for bad (badekabiner).





# Asper Hageby og BREEAM-NOR

Asper Hageby har ambisjon om å bli BREEAM -NOR sertifisert med karakter BREEAM Good. BREEAM-NOR er et miljømerke som dokumenterer miljøkvaliteter i ditt nye hjem.

Bygninger står får en betydelig del av ressurs- og energi-forbruket i verden. I OBOS har vi et ønske om å redusere miljøpåvirkningen fra våre boliger, og har derfor valgt å innføre miljøsertifiseringen BREEAM-NOR i alle nye boligprosjekter fra og med 2019 for å kunne dokumentere miljøkvaliteter i de boligene vi bygger.

Det betyr at du vil bo i et nabolag som er bygget med krav til blant annet energi, avfall, materialer og økologi.

## Tiltak på Asper Hageby

Når vi i OBOS skal bygge Asper Hageby vil vi fokusere på god miljøledelse under byggeperioden, slike at både produktet og prosessen frem til bygget står der ivaretar miljøkrav.

Ved å sertifisere våre boliger til BREEAM-NOR tar OBOS sitt første skritt på vei til mer miljøriktige boliger.

Vi legger også til rette for at du enkelt skal kunne ta egne grønne valg etter at du har flyttet inn. Det er planlagt at vi skal tilrettelegge for at du enkelt skal kunne benytte deg av sykkel istedenfor bil i hverdagen ved f.eks. å ha trygge og gode parkeringsplasser til sykkel. Vannforbruket inn til blokkene måles slik at du har mulighet til å kartlegge og redusere dette.

## 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](http://obos.no/breeam)



## LEDELSE

For å gi prosjektet et godt grunnlag defineres prosjektets konsept for bærekraft tidlig i prosjektutviklingen. Tidlig i forprosjektet hadde de involverte i prosjektet også en gjennomgang av roller og ansvarsområder for å på best mulig måte kunne ivareta blant annet sluttbrukerens krav, lovkrav, krav til innkjøp, grad av vedlikeholdsvennlighet og tilpasningsdyktighet, samt krav til prosjekt- og FDV-dokumentasjon. En BREEAM AP som koordinerer BREEAM-sertifiseringen ble engasjert for å følge opp sertifiseringsprosessen gjennom hele prosjektet, fra tidligfase og helt til ferdig bygg står klart. Underveis i byggeprosessen er det et stort fokus på ansvarlig byggepraksis. Dette innebærer for eksempel at alt av trevirke som benyttes midlertidig i byggeprosessen skal være sertifisert (lovlig hugget og forhandlet), totalentreprenøren er miljøsertifisert og energiforbruk på byggeplass overvåkes ved måling av strøm-, vann- og drivstofforbruk. Påvirkningen fra støy og vibrasjon i lokalmiljøet begrenses, støy- og annen luftforurensning og vannforurensning fra aktiviteter på tomten forebygges, det samme gjelder for forurensning av lokale vassdrag. I tillegg gjennomføres tiltak for å sørge for en sikker og tilfredsstillende atkomst til byggeplassen, et godt naboskap og minimal påvirkning på miljøet gjennom hele byggeprosessen.

Det settes også opp en plan for idriftsettelse av tekniske anlegg for å sikre at disse fungerer som de skal før beboerne flytter inn.



## HELSE OG INNEMILJØ

På Asper Hageby skal alt av belysning være høyfrekvent, for å sørge for beste praksis innen belysningskvalitet og visuell komfort hos boligkunden. Dette er felles for alle BREEAM-prosjekter. Videre skal alle vannsystemer utføres med tiltak anbefalt av Folkehelseinstituttet, for å forebygge legionellasmitte. En akustiker ble tidlig involvert for å sikre at premisser knyttet til gode lydforhold i boligene blir ivarettatt gjennom prosjekteringen. Det gjennomføres lydmålinger for å ta rede på eventuelle overskridelser av akustiske krav. Det skal tilfredsstilles krav som er ment å sikre at beboerne har tilstrekkelig store private utearealer. For å hindre at boligkundene får fuktskader i sin bolig er det fortløpende fokus på fuktsikkerhet i forbindelse med prosjekteringen, i form av kontrollplan og sjekklister som følges.



## ENERGI

Boligene vil være energieffektive og vil samlet ha energikarakteren C eller bedre i energimerkeordningen. I dette prosjektet ble det gjennomført en forstudie for å finne den mest hensiktsmessige klimavennlige energiforsyningsløsningen for utbyggingen. Under en totalvurdering ble det konkludert av en saksyndig

energispesialist at varmepumpe luft-til-vann er den mest hensiktsmessige og klimavennlige energiløsningen for prosjektet basert på grunnforhold på tomten, vurderinger om blant annet lønnsomhet, eventuelle lokale planleggingskriterier og levert energi. Og derfor har det blitt besluttet at det skal leveres varmepumpe luft-til-vann i dette prosjektet.

Det skal lages heisanalyse for å kartlegge behov for antall heiser. Kjøpere vil informeres om energiklassifisering av hvitevarer slik at de har mulighet til å opprettholde en energieffektiv livsstil.



## TRANSPORT

Asper Hageby' sentrale plassering på Kløfta gjør at kollektivtransporttilbudet er velutviklet med hyppige avganger, noe som bidrar positivt til BREEAM-sertifiseringen. Det samme gjelder den korte avstanden til lokale servicetilbud. Det er planlagt sykkelparkeringer som i antall, utforming og plassering skal tilfredsstille beboernes behov. Dette gjør at forbrukeren først og fremst kan redusere behovet for transport, og når transport er nødvendig kan transportformer med lavt klimagassutslipp benyttes.



## VANN

Byggenes vannforbruk og effektiviteten til byggets sanitærutstyr som skal benyttes i prosjektet beregnes og sammenlignes med et referansebygg. Dette for å redusere forbruket av drikkevann til sanitærformål i bygg fra alle kilder gjennom bruk av vanneffektive komponenter. Det vil installeres vannmålere som måler vann inn til hvert bygg, slik at vannforbruket kan måles og administreres, og på denne måten oppfordre til lavere vannforbruk. På uteområdene legges det ikke opp til beplantning som trenger automatisk vanning, under normale værforhold.



## MATERIALER

Materialvalg er et stort fokusområde, og byggematerialer med lav miljøpåvirkning gjennom hele livsløpet søkes prioritert. Forbrukeren kan forsikre seg om at fraværet av miljøgifter i byggematerialene er dokumentert, og det er således kun benyttet helse- og miljøvennlige materialer i bygget. Produkter som har Environmental Product Declaration (EPD) eller miljømerkede produkter skal prioriteres. Alt av treverk benyttet permanent i bygget, i likhet med treverk benyttet midlertidig, skal være sertifisert (lovlig hugget og forhandlet).



## AVFALL

I byggeperioden har entreprenør fokus på minimering av avfall og minimum 90 % av alt avfall kildesorteres, noe som øker ressursutnyttelsen og er positivt for miljøet. I tillegg skal det tilrettelegges for



kildesortering av husholdningsavfall i driftsfasen slik at det skal være enkelt for husholdninger å fortsette med gode rutiner for avfallssortering.



#### AREALBRUK OG ØKOLOGI

Ved utgraving av masser håndteres disse i henhold til forurensningssituasjonen, som er kartlagt og dokumentert i en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dette gjøres for å forhindre spredning av eventuell forurensning som finnes i grunnen.

Tomten er også vurdert av sakkyndig økolog til å ha middels økologisk verdi og det er anbefalt å bevare flest mulig store trær. Allikevel er det ikke mulig å bevare skogfeltet på grunn av anleggsveier. Flere økologiske forbedringstiltak vil bli gjennomført for å bidra til å øke den økologiske verdien av tomten etter utbygging, inkludert fjerning og bekjempelse av fremmedarter. Det jobbes for å forbedre den økologiske verdien ved å etablere stedegne trær, plantearter og blomstereng.



#### FORURENSNING

Et godt hjem skal være trygt både for beboere, og for omgivelsene. Vi skal minimere forurensning til luft og vann mest mulig og generere minst mulig støy i byggeperioden.

En konsulent med spesialkompetanse innen hydrologi bidrar til at planlagte løsninger i utbyggingen begrenser risikoen for lokal flom på og utenfor eiendommen, vassdragsforurensning og annen miljøskade. Det er planlagt dempings- og fordrøyningstiltak i form av fordrøyningsarealer over og under bakken i tillegg til permeable flater som vil redusere avrenningen. Fordrøyningstiltak med utslippskontroll sikrer at det ikke føres mer vann til kommunalt nett ved fremtidig situasjon enn hva det gjør i dag.

All utebelysning vil være konsentrert til relevante områder, samtidig som oppadrettet belysning minimeres, slik at unødig lysforurensning, energiforbruk og ulemper for naboeiendommer reduseres.

**BREEAM® NOR**







## Fire kjappe om borettslaget

OBOS har 90 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. Kjøper du bolig i Kanalparken, 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 alle 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 Kanalparken, 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 Kanalparken 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.



## 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](https://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 salgsmaterialet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

1. opplag, april 2022

## Salg ved

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

## Utbygger

Børserudvegen Utvikling AS

## Entreprenør

Backe Romerike AS

## Arkitekt

Studio NSW Arkitekter

## Foto og illustrasjoner

Foto: ANTI  
3D illustrasjoner: EVE Images

## Design

ANTI

## Nettside

obos.no/asperhageby



Miljøfyrtårn®



VI MÅLER KUNDETILFREDSHET  
Prognosestøretts bransjemåling







