

STÅLVERKET TORG BYGG C



NORDR |  OBOS



STÅLVERKET TORG

Et av Hamars flotteste områder	4
Det gjelder å bo der mulighetene er mange	6
Slik har arkitektene tenkt	8
I Stålverket Torg tenker vi grønt både inne og ute	11
Et grønt og levende uterom	13
Stålverket Torg og BREEAM-NOR	16
Kjøkken	19
Bad	21
Utomhusplan	22
Nærområdet	23
Etasjeplaner	25
2-roms	33
3-roms	37
4-roms	43
Leveransebeskrivelse	48
Informasjon om boligen	52
Romskjema	56
Finansiering	59
Smart å bo i borettslag	60
Helt nytt	61



Et av Hamars flotteste områder.

Martodden har en fantastisk rik historie og har rommet både vellykkede og mislykkede industrieventyr. Men slik stedet fremstår i dag, fredelig og tilgjengelig ved pilgrimsleden til Nidaros og verdens eldste jernbanemuseum, er Martodden først og fremst et av de flotteste områdene du kan bosette deg i Hamar. Området innbyr til aktiviteter og opplevelser året rundt, og er et attraktivt sted som er i stor utvikling.





Det gjelder å bo der mulighetene er mange.

Stålverket Torg er summen av mange kvaliteter. Et nytt og moderne boligprosjekt i et rolig og naturskjønt område. Her er det kort vei fra morgenbad til frokost på terrassen. Du har turmuligheter rett utenfor døra, både sommer og vinter. Byen er rett i nærheten og kjøpesenter, idrettsarena, skole og barnehage bare noen steinkast unna.

Når du flytter til Stålverket Torg, får du alle fordelene ved en ny bolig, samtidig som du beholder mange av kvalitetene fra din gamle. Her bor du sosialt og lettvint, samtidig som du har et stort felles grøntområde med parsellhager, nyttevekster og frukttrær til disposisjon. Du kan la dine grønne fingre utfolde seg, uten å ha ansvar for en hel hage.

Planen er at rundt 200 nye boliger skal bli en del av Stålverket Torg. Vi kommer til å bygge to- til fireromsleiligheter i ulike størrelser. Slik håper vi å legge til rette for en god blanding av mennesker i forskjellige livsfaser. Hus C er vårt andre salgstrinn og består av 16 leiligheter i et bygg med flotte hjørneløsninger. Alle leiligheter har høy kvalitet med sportsbod, heis, mulighet for parkering, gode kjøkken- og baderomsløsninger og vannbåren gulvvarme. Legg merke til at leilighetene i første etasje har fått spesielt romslige og gode terrasser.

Slik har arkitektene tenkt: Tegnet med hensyn til omgivelsene.

De nye boligene i Raubekkgata 21 til 31 er lagt i randsonen av tomten og danner et stort tun mot de verneverdige byggene til Sagbladfabrikken og tyskerbrakken. Dette grepet viderefører vi på Stålverket Torg. Terrenget faller slakt fra nordøst til sørvest, hvor jernbanen og skråningen danner en avslutning av tomten. Her videreføres samme bygningstyper som på nabotomtene. Det skaper en overgang fra den åpne bebyggelsen mot Mjøsa og den store bebyggelsen på den andre siden av jernbanesporet. Byggene skjærer samtidig utearealene og gir gode sol- og utsiktsforhold for leilighetene.

Det skal tilstrebes at bygningene på Stålverket Torg tilpasses det fallende terrenget på tomten. Byggene følger terrenget ved at det legges leiligheter i sokkeletasjen. Slik unngår man høye støttemurer og store terrengtilpassinger.

Mot sørøst langs Kvitbekkgata planlegges to punkthus som skal videreføre bygningsstrukturen fra de eksisterende byggene på andre siden av gata. Bygningstypen gir flotte hjørneløsninger for leilighetene. Fra Kvitbekkgata kan man gå mellom byggene til den tredje bygningstypen som er tenkt som lave blokker med inntrukne toppetasjer. Disse byggene ligger langs den nye sykkelveien i sør og langs alléen opp forbi Sagbladfabrikken.

En felles samlingsplass for store og små.
Alléen i forlengelsen av Arvid Østbysveg vil bli en gangvei opp til det største tunet på Stålverket Torg. Alléen ender i et miniamfi omkranset av pryd-

og frukttrær. Området kan anlegges slik at det kan benyttes til skøyting for barn om vinteren. Dette store fellesområdet skal legge til rette for lek og uformelle møter mellom beboerne. Vi har forsøkt å begrense utbredelsen av garasjekjelleren slik at det kan plantes trær og busker. Fellesområdet skal muliggjøre spontan lek, men det skal også etableres lekeapparater og sittegrupper. I tillegg er det foreslått frukttrær, plantekasser og parselhager. Det skal også bygges et felleshus som kan benyttes av beboerne.

Bygg som passer beboerne og omgivelsene.
Byggene tilpasses nabobyggene ved at øverste etasje markeres mot vest med et annet materiale. Balkongene på byggenes hjørne tar opp formspråket fra byggene sør for Kvitbekkgata (Nordviken), men med et mer homogent uttrykk. Vindusplassering varierer noe etasjevis for å understreke en horisontalitet og for å markere etasjene. Dette letter lesbarheten av fasaden.

Puss er hovedmateriale på fasaden, samtidig gir innslag av trekledning varme og taktilitet til byggene. Fargekonseptet er basert på den omkringliggende bebyggelsen. Hovedfargene bruker tilnærmet like nyanser, men varierer i kulørtone. Dette skal skape helhet og harmoni for området.

Hver leilighet gis best mulig utforming med hensyn til lys og brukbarhet. Lang fasadelengde med mange vinduer og god balkongutforming gir gode boligkvaliteter. På øverste plan i bygg A og B vil endeleilighetene ha tilgang til privat takterrasse.

Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.





Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

I Stålverket Torg tenker vi grønt både inne og ute.

Bærekraft og miljø står sentralt i både byggeprosessen og tilrettelegging av omgivelsene. Vår ambisjon er at leilighetene på Stålverket Torg skal bli BREEAM-NOR-sertifisert. Dette er en verdensledende miljøsertifisering av bygninger, som stiller strenge krav til oss som utbygger og gir deg et hjem der vi har tatt hensyn til miljøet og levert på ulike krav i alle faser av byggingen.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



Et grønt og levende uterom.

Utendørs legger vi til rette for en grønn og aktiv tilværelse med nyttevekster, frukttrær, bærbusker og parselhager, slik at de som ønsker kan dyrke sin egen lille kjøkkenhage.

Uteområdet blir utformet slik at du kan ta deg enkelt frem med barnevogn eller rullestol. Sykkelboder og sykkel-parkeringer er lagt i nærheten av innganger.

Stålverket Torg får innholdsrike fellesarealer med skøytebane, plen, petanque-bane, terrengformer med lekeelementer og -utstyr, samt benker bord og en rekke hyggelige sitteplasser fordelt jevnt over hele arealet. Det er også planlagt et felleshus med pergola og plattning – dette blir et flott samlingssted i hele utesesongen.

På sikt er det også planlagt kajakkboder. Dette vil eventuelt komme som en del av de siste byggetrinnene.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

visuals | SKISSE - Bildet er en skisse og kan kun brukes internt



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



Stålverket Torg og BREEAM-NOR.

Bygninger står for en betydelig del av ressurs- og energiforbruket 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. Stålverket Torg har ambisjon om å bli BREEAM-NOR sertifisert med karakteren «good». Så kanskje du vil vite litt mer om hva dette miljømerket kan gi av dokumenterte miljøkvaliteter i ditt nye hjem?

Krav til både byggeperioden og det ferdige boligområdet.

Vi vil fokusere på god miljøledelse under byggeperioden, slik at både produktet og prosessen frem til bygget står der ivaretar miljøkrav.

Når bygget og området rundt er ferdig, vil du bo i et nabolag som er bygget med krav til blant annet energi, avfall, materialer og økologi. Det innebærer at tomtens økologi også er vurdert av sakkyndig økolog. Dette skal bidra til at Stålverket Torg blir et fint hjem for både de på to, fire og seks bein.

I tillegg er materialvalg et stort fokusområde, og byggematerialer med lav miljøpåvirkning gjennom hele livsløpet søkes prioritert.

Vi tilrettelegger for dine egne grønne valg.

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 fremst 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 samt transport og forurensing. Det er Grønn Byggallianse som forvalter sertifisering i Norge. Les mer på obos.no/breem

BREEAM[®] NOR





Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

KJØKKEN:

Et sted med hygge på menyen.

Stua er et hyggelig sted, men den skulle bare visst hvor ofte den blir forbigått av kjøkkenet. Vi trekkes alle mot kjøkkenet i et hjem, enten vi bor der, eller ikke. Vi henger ved benken for å ta en prat, lukter på det som putrer i gryta eller holder hverandre med selskap mens vi oppsummerer natten, dagen eller kvelden som er over.

Stilrene og sosiale kjøkkenløsninger.

Kjøkkenløsningene på Stålverket Torg er stilrene og sosiale med muligheter for å påvirke uttrykket selv. Kjøkkenfronter og benkeplater kan leveres i flere farger til samme pris og du får demping i både skuffer og skap. Høye overskap gir deg ekstra god plass til oppbevaring. Foring opp til tak gir et stilrent uttrykk og sørger for at støv og rot ikke samler seg på toppen av kjøkkenskapene dine.

Flater som er enkle å holde rene.

Glatte overflater med integrerte løsninger ser ryddig ut og forenkler renholdet.

Benkeplatene får rett forkant og nedfelt vaskekum. Over kjøkkenbenken kommer hvite matte fliser.

De integrerte hvitevarene inkluderer induksjonsplattetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys.



BAD:

Din nye behagelige boble.

Et bad kan være et fristed der du får akkurat nok tid for deg selv til å tenke en tanke eller to. Hvor ofte har du ikke hørt folk si «Jeg kom på en ting mens jeg sto i dusjen i dag»?

Badene på Stålverket Torg blir lyse og lune.

Med lyse overflater, dimbar belysning og vannbåren gulvvarme blir badene både et godt sted å starte dagen og et hyggelig sted å runde den av. De stilrene badene leveres med hvite veggfliser, mens gulvet leveres med fliser i mørk grå farge. I dusjnisen benyttes samme gulvflis, men i en mindre størrelse. Dusjene kan få hjørnesluk med rist.

Den enkle hvite skapinnredningen har to skuffer og alle bad der størrelsen tillater det får et høyskap på vegg for ekstra oppbevaring.

Speilet får integrert LED-lys, toalettet er vegghengt og kantløst med to-trinns vannspyling. Dusjveggene blir i hovedsak i glass og slår innover.

Badene leveres med ferdig opplegg for vaskemaskin. Flere av leilighetene i bygget blir også levert med gjestebad.

Har du lyst til å sette ditt eget preg på leiligheten?

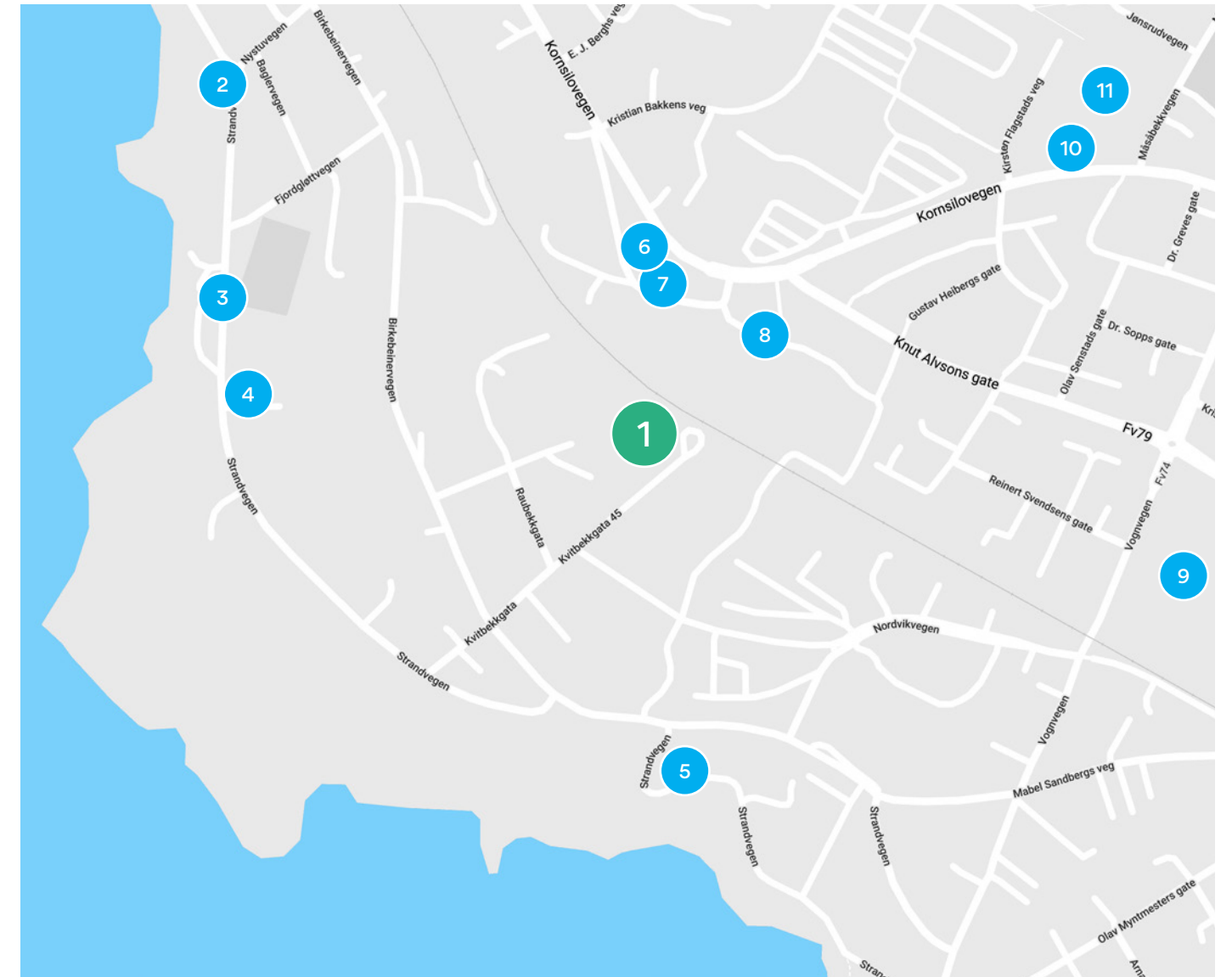
Det er ikke noe å si på standarden i Stålverket Torg, men brenner du inne med noen egne interiørideer, eller kanskje du ser for deg et annet type kjøkken?

I god tid før innredningsarbeidene begynner, vil du få tilgang til en tilvalgsmeny der du kan se priser og tidsfrister for når de forskjellige beslutningene rundt tilvalg må tas. Du blir også invitert til et tilvalgsmøte der du får oversikt over de mulighetene du har.

Utomhusplan



Nærområdet



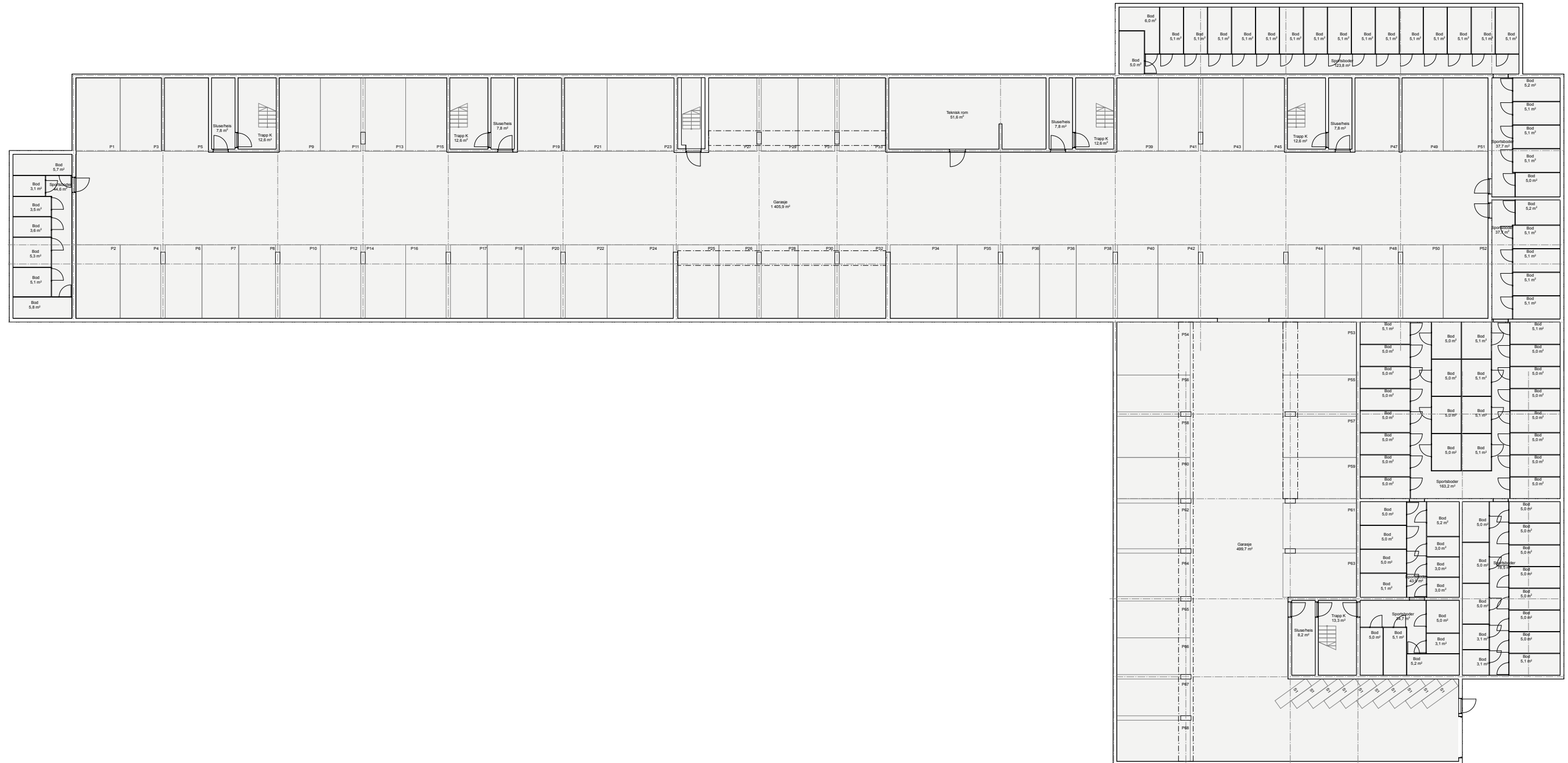
- | | | |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------|
| 1 Stålverket Torg | 5 Klatreparken Domkirkodden | 9 Maxi Storsenter |
| 2 Kafe Torp | 6 Rema 1000 m/post | 10 Kiwi og La Perla |
| 3 Kiosk Monsen | 7 Boligpartner arena | 11 Storhamarsenteret |
| 4 Norsk Jernbanemuset | 8 CC-Amfi | |



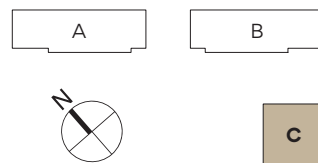
Etasjeplaner

Etasjeplan kjeller

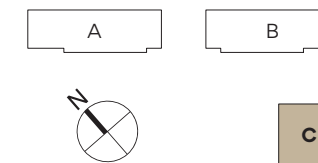
For bygg A, B og C



Etasjeplan 1

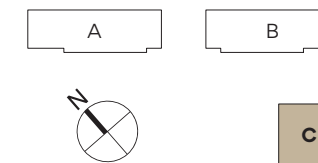
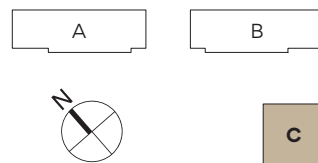


Etasjeplan 2



Etasjeplan 3

Etasjeplan 4



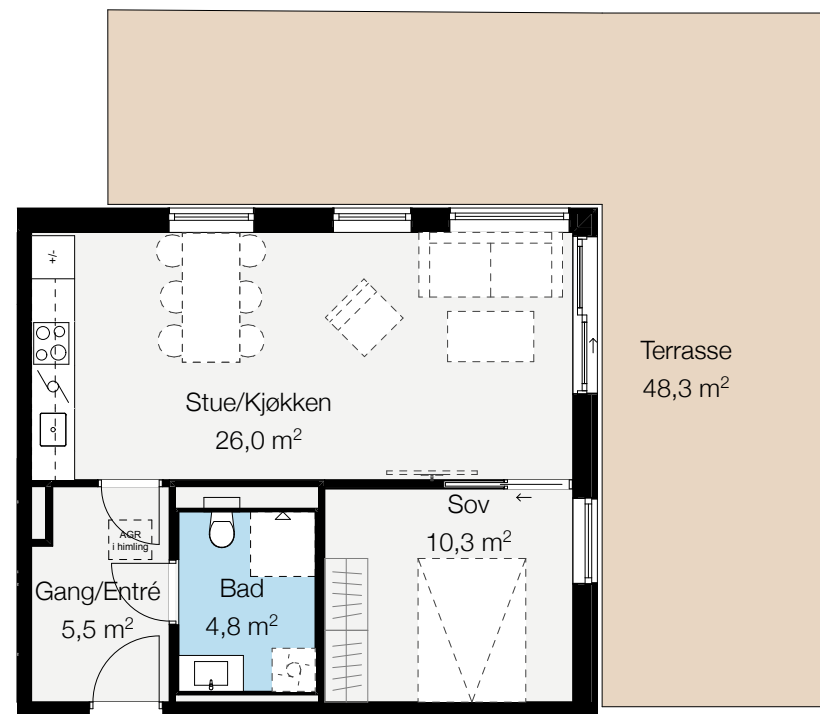


Leilighetsplan 2-roms

LEILIGHETSPLAN

2-roms, 49 kvm

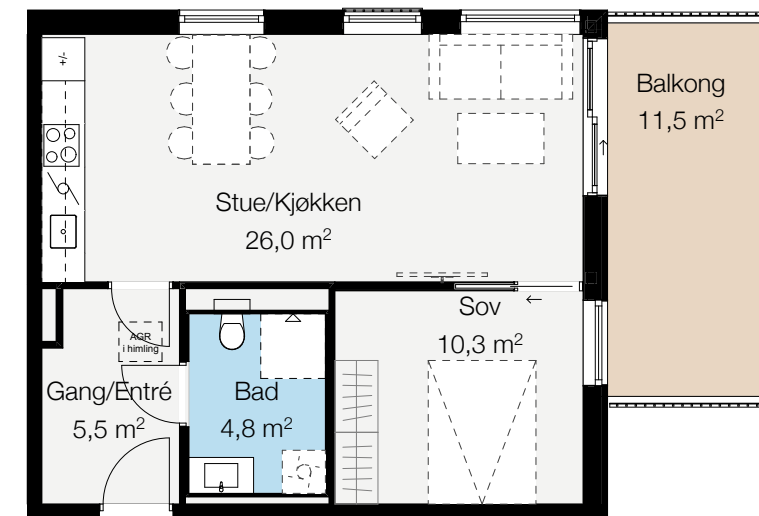
Leilighet: 1001
 Hus: C
 Bra: 49 kvm
 P-rom: 49 kvm
 Terrasse: 48,3 kvm
 Etasje: 1



LEILIGHETSPLAN

2-roms, 49 kvm

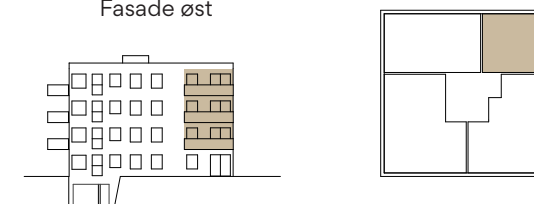
Leilighet: 2001, 3001, 4001
 Hus: C
 Bra: 49 kvm
 P-rom: 49 kvm
 Balkong: 11,5 kvm
 Etasje: 2, 3, 4



Fasade øst



Fasade øst



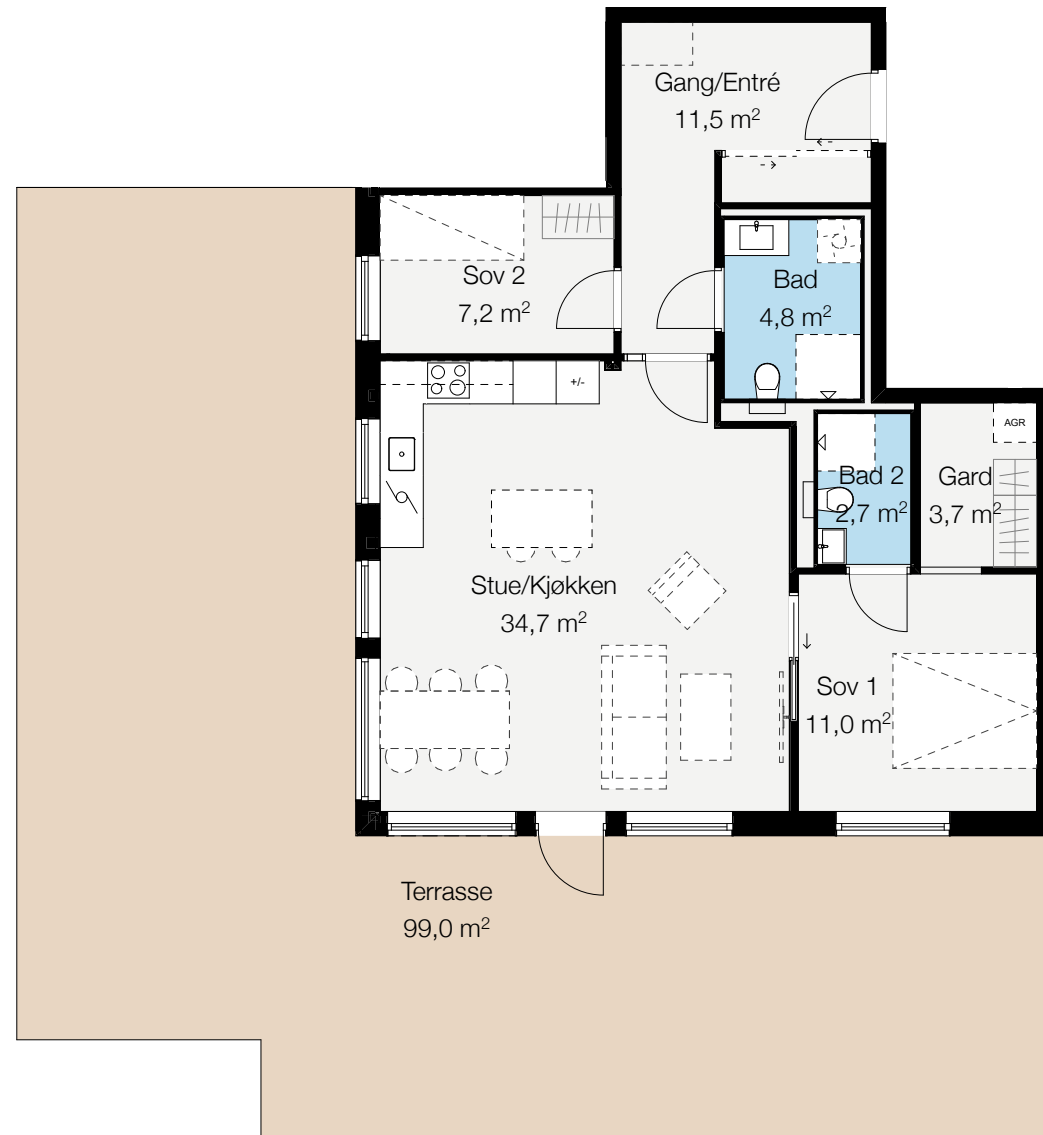


Leilighetsplan 3-roms

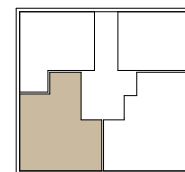
LEILIGHETSPLAN

3-roms, 76 kvm

Leilighet: 1003
 Hus: C
 Bra: 76 kvm
 P-rom: 80 kvm
 Terrasse: 99 kvm
 Etasje: 1



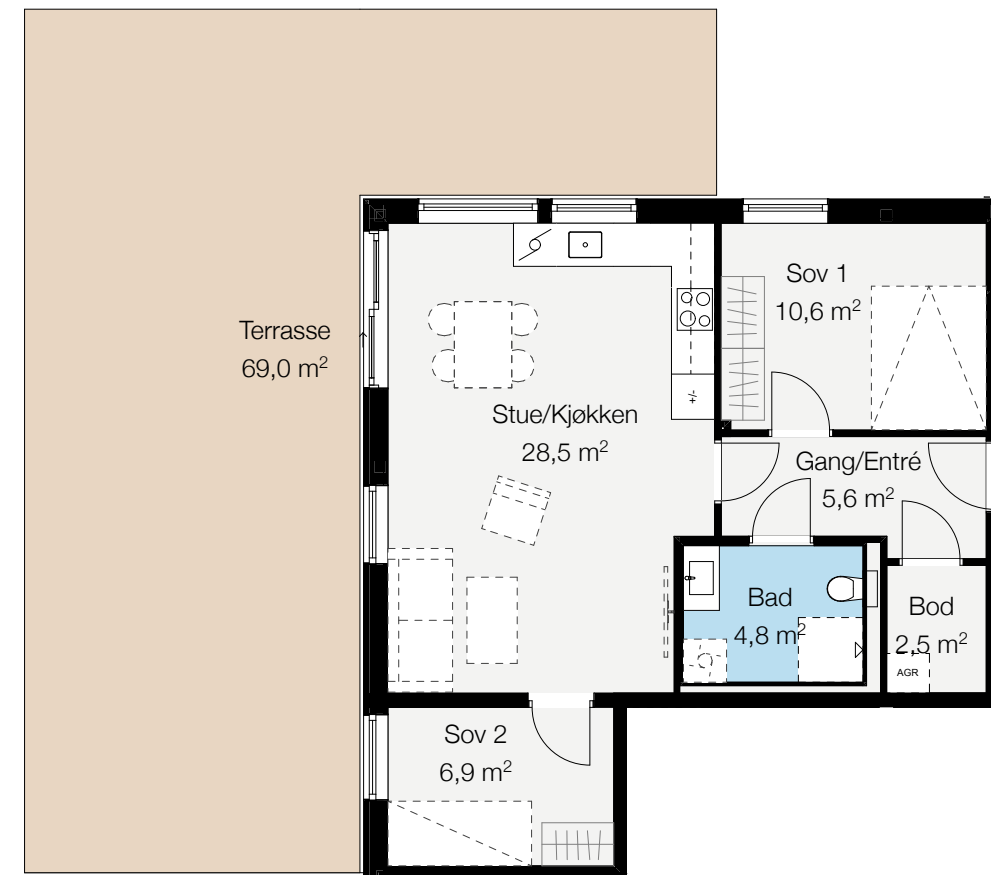
Fasade øst



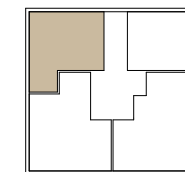
LEILIGHETSPLAN

3-roms, 62 kvm

Leilighet: 1004
 Hus: C
 Bra: 62 kvm
 P-rom: 59 kvm
 Terrasse: 69 kvm
 Etasje: 1



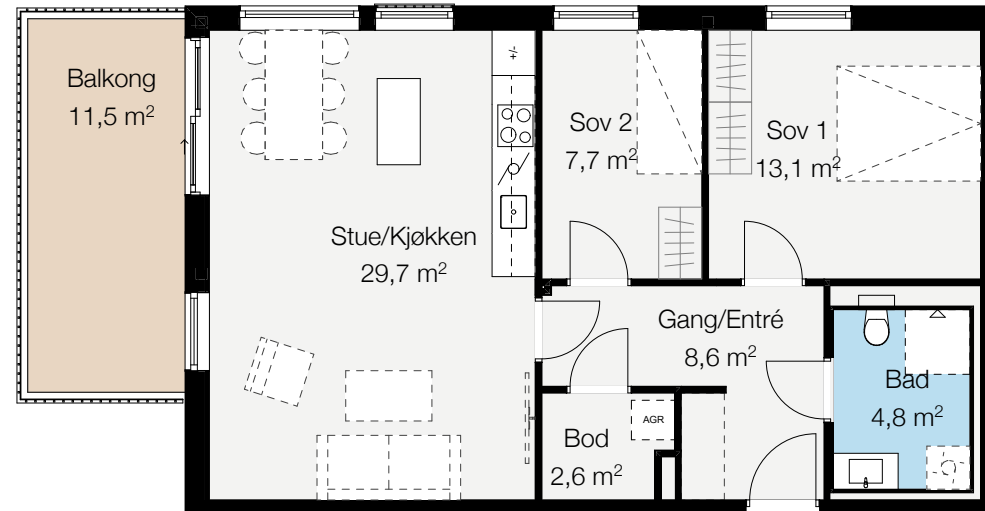
Fasade øst



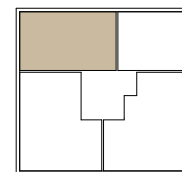
LEILIGHETSPLAN

3-roms, 67 kvm

Leilighet: 3005, 4005, 5005
Hus: B
Bra: 67 kvm
P-rom: 67 kvm
Balkong: 10 kvm
Etasje: 3, 4, 5



Fasade øst



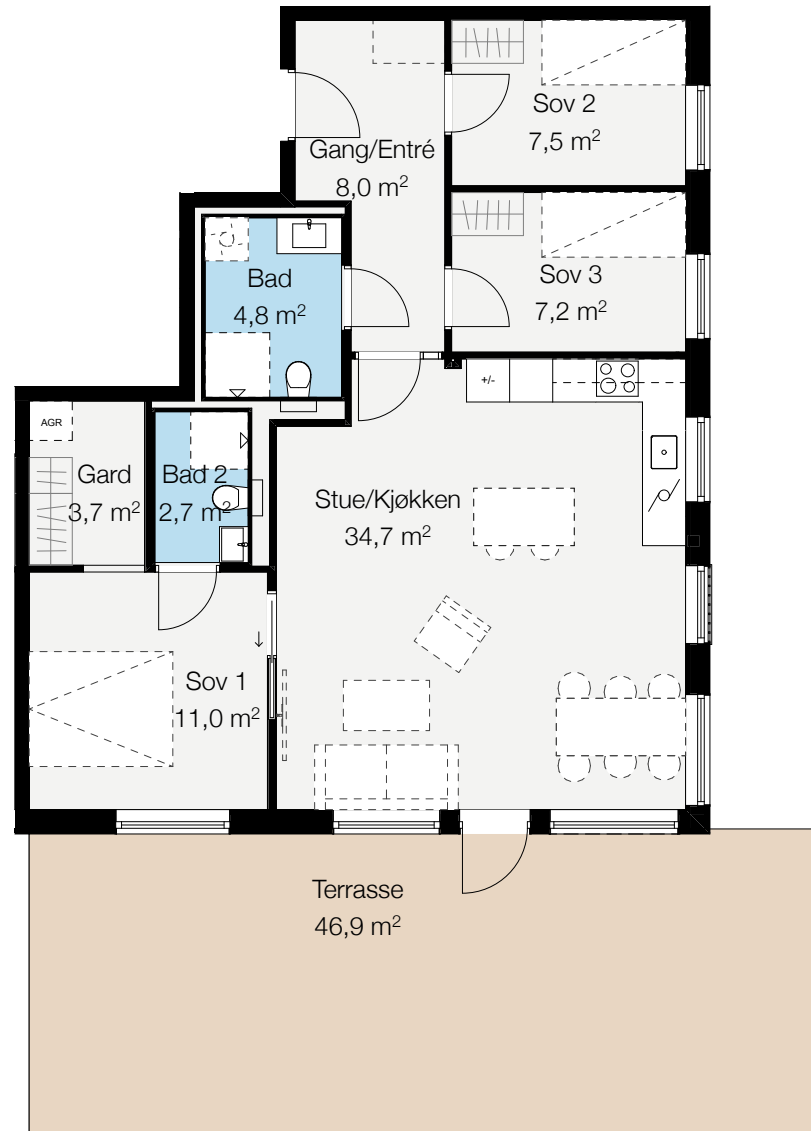


Leilighetsplan 4-roms

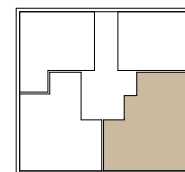
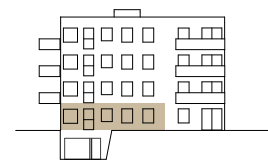
LEILIGHETSPLAN

4-roms, 84 kvm

Leilighet: 1002
 Hus: C
 Bra: 84 kvm
 P-rom: 80 kvm
 Terrasse: 46,9 kvm
 Etasje: 1



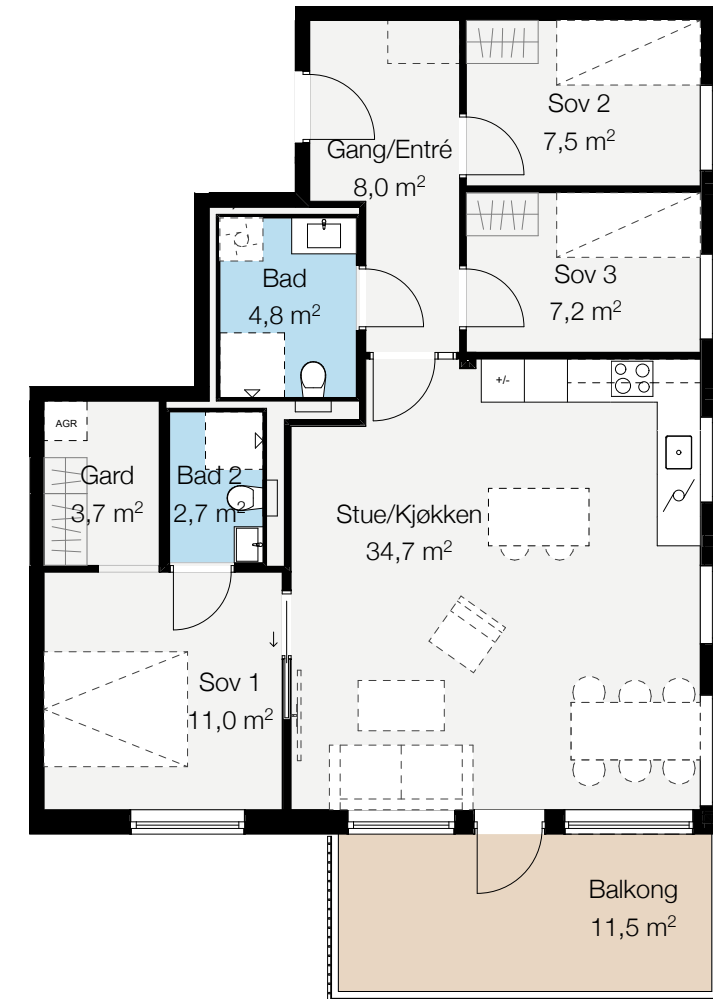
Fasade øst



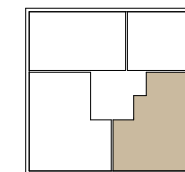
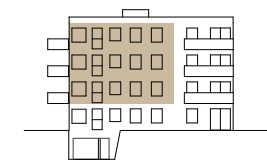
LEILIGHETSPLAN

4-roms, 84 kvm

Leilighet: 2002, 3002, 4002
 Hus: C
 Bra: 84 kvm
 P-rom: 80 kvm
 Balkong: 11,5 kvm
 Etasje: 2, 3, 4



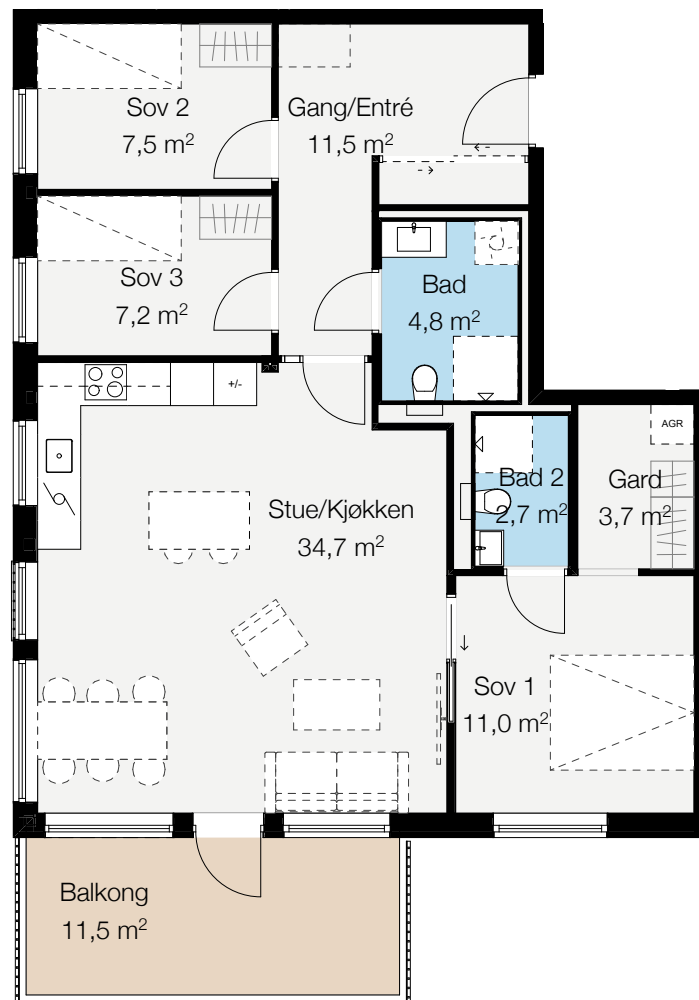
Fasade øst



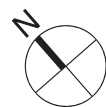
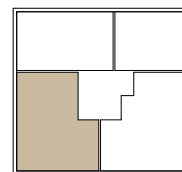
LEILIGHETSPLAN

4-roms, 88 kvm

Leilighet: 2003, 3003, 4003
Hus: C
Bra: 88 kvm
P-rom: 84 kvm
Balkong: 11,5 kvm
Etasje: 2, 3, 4



Fasade øst



Leveransebeskrivelse

Salgstrinn 2

GENERELT

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

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

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

Det tas videre forbehold om innkassinger/nedsenking av himlinger i rom, for å komme frem med 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 nedforinger og innkassinger, som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger, i den utstrekning dette er nødvendig for fremføring av tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg, ventilasjonskanaler, brannisolering o.l.

Stålverket Torg bygges etter Byggeteknisk forskrift (TEK 17).

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil.

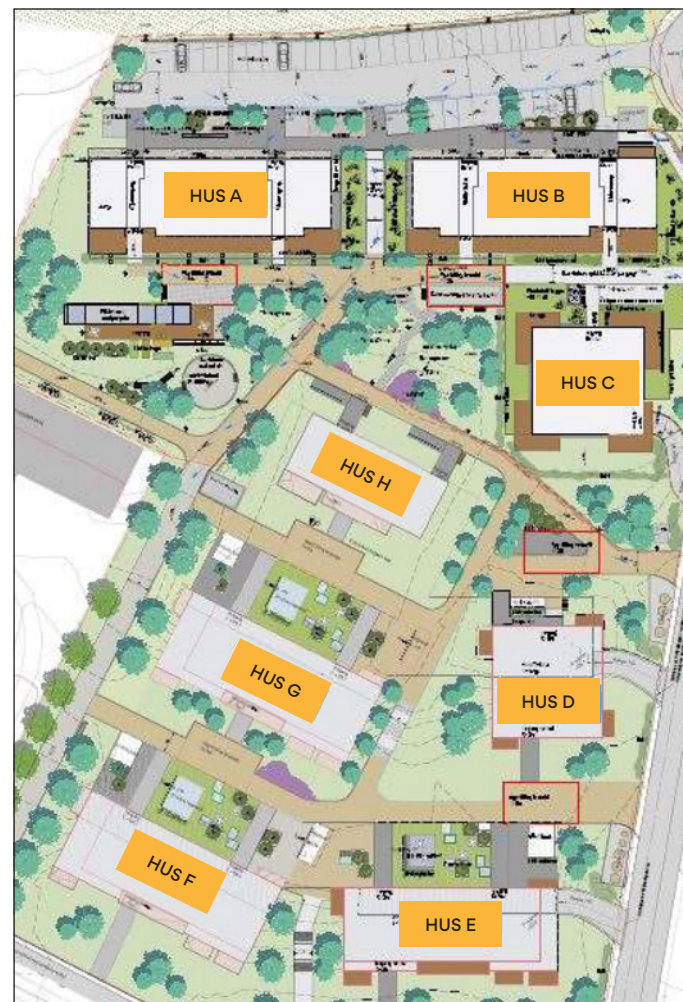
PROSJEKTETS ORGANISERING

Utbygger/selger er Raubekkgata 13 AS. Bak Raubekkgata 13 AS står OBOS Nye Hjem AS og Nordr AS med en eierandel hver på 1/2.

Stålverket Torg er planlagt med totalt ca. 196 leiligheter, foreløpig fordelt på ca. 8 salgstrinn og 8 byggetrinn.

Dette er det første av totalt ca. 8 salgstrinn i prosjektet Stålverket Torg. Det planlegges etablert flere bygninger med leiligheter i de påfølgende salgstrinnene. Totalt vil hele prosjektet bestå av ca. 196 leiligheter.

Prosjektet Stålverket Torg planlegges oppdelt i flere salgs- og byggetrinn, og organisert som borettslag. Ref. etterfølgende oppsett. Både boligselskapsstruktur og -størrelser, samt oppdeling av salgs- og byggetrinn kan bli justert/endret/sammen slått underveis, basert på f.eks. markedssituasjon.



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

Oversikt over del 1 av prosjektet				
Bygg	Antall leiligheter	Salgstrinn	Byggetrinn	Eieform
Hus B	34	1	1	Borettslag
Hus C	16	2	2	Borettslag
Hus A	34	3	3	Borettslag
Sum	84			

Oversikt over de planlagte resterende deler av prosjektet				
Bygg	Antall leiligheter	Salgstrinn	Byggetrinn	Eieform
Hus H	16	4	4	Borettslag
Hus G	26	5	5	Borettslag
Hus D	18	6	6	Borettslag
Hus F	26	7	7	Borettslag
Hus E	26	8	8	Borettslag
Sum	112			

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

Salgstrinn-2 omfatter Hus C med 16 leiligheter, og planlegges organisert som borettslag.

Salgstrinn-3, hus A med 34 leiligheter, er også planlagt som borettslag, og det legges opp til at leilighetene i hus A, B og C vil inngå i ett borettslag. Det tas likevel forbehold om at hus A, B og C kan bli etablert som flere borettslag.

EIENDOMMEN

Eiendommen har beliggenhet på Martodden, Kvitbekkgata, i Hamar kommune. Gnr. 1, bnr. 1762.

Eiendommen planlegges delt i flere eiendommer/anleggs-eiendommer. 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 (hus D - hus H). Se <https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/innlandet/hamar/stalverket-torg> for ytterligere informasjon om området.

KONSTRUKSJON OG UTVENDIG FASADE

Bygningene utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong enten som plasstøpt eller med prefabrikkerte 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, tegl, fasadeplater, evt. kledning av tre. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Balkonger leveres hovedsakelig i betong 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 teknet. 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.

Utomhusarealet vil få alminnelig 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. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av god kvalitet.

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 flere parkeringskjellere, beliggende under bygningsmassen og gårdsrommet. Det vil også bli anlagt parkeringsplasser på terreng med noen beboerplasser, samt et begrenset antall gjesteparkingsplasser. Parkeringskjellerne vil ha innkjøring fra Kvitbekkgata. Parkeringsplassene i parkeringskjellerne er forbeholdt leilighetene i prosjektet. Det er planlagt totalt ca. 157 parkeringsplasser i parkeringskjellerne, som fordeles blant et utvalg av de ca. 196 leilighetene som er planlagt i prosjektet. Det er således ikke alle leiligheter i prosjektet som leveres med parkeringsplass. Hvilke leiligheter som leveres med parkeringsplass fremgår av prislisten 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, og utformingen fremgår av vedlagte tegning. Mindre avvik fra tegningen kan forekomme, og slike eventuelle avvik utgjør ikke en mangel. Kjøper med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud gis.

Ervervet bruksrett for parkeringsplass tilvises innen overtakelse av leiligheten. En forvaltning av usolgte parkeringsplasser vil bli vurdert av interimsstyre i borettslaget underveis i prosjektet.

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

Det er lagt stor vekt på tilrettelegging for sykkelparkering i prosjektet. Det tilordnes en kombinasjon av utvendige sykkelstativer og innendørs sykkelparkering i parkeringskjelleren.

Alle leiligheter får tildelt en sportsbod. Leiligheter under 50 m² kan få bod på ca. 2,5 m², mens leiligheter over 50 m² kan få bod på ca. 5 m². Sportsbodene plasseres i parkeringskjelleren. Noen boder kan bli anlagt på terreng. Sportsbodene i parkeringskjeller utføres som låsbare boder med nettingvegger. Tildelt sportsbod tilvises innen overtakelse av leiligheten.

Nedkjøring/innkjøring til parkeringskjellerne skal deles med senere byggetrinn/delprosjekter.

Det må påregnes noe vann på gulvet som følge av bl.a. snø fra biler.

RENOVASJON

Det leveres nedgravde felles søppelbrønner, type Molok eller tilsvarende. Eventuelt felles avfallsrom i tilknytning til parkeringskjeller.

Det tas forbehold om endelig løsning og plassering.

INNVENDIGE FELLESAREALER

Trapp og forgang / korridor er fellesarealer. Postkasser med lås leveres til hver bolig plassert i trappeoppgang i 1 etg. Gulv i felles inngangsparti og trapperom i hver etasje belegges med fliser, vinylbelegg eller med malte vanger og opptrinn.

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

HEIS

Alle leiligheter er tilgjengelige med heis fra hovedinngang. Enkelte av heisene går også ned i garasjekjeller.

Hovedinngangsdør til leiligheten
Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med dørspion.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

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

VINDUER/VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører leveres ferdig malt fra leverandør. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse. Utvendig er vinduene kledd med aluminium tilpasset fasadens farge.

LISTVERK

Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett.

Alle gulvlister og gerikter leveres ferdig behandlet fra fabrikk med synlig skrue/spikerhull. Taklister leveres ikke.

HIMLING, TAKHØYDER OG NEDFORING

Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer og plass-støpt betong. Himlinger i oppholdsrom leveres i betong med synlige v-fuger, sparklet og malt utførelse, farge hvit. Takhøyde vil være ca. 2,5 meter over gulv.

Andre deler av himlingene kan bli nedsenket med en takhøyde på ca. 2,2 meter over gulv pga. tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg, ventilasjon og nødvendige bygningsmessige konstruksjoner. Dette er typisk i entré/gang, bad/WC og bod. Himlinger på bad kan forekomme med stålhimling eller sparklet og malt betonghimling.

Det må påregnes noen nedforinger og innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l. Andre nedforinger grunnet

tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/ kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedforing/innkassingen monteres.

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

STANDARD KJØKKEN

Standard kjøkkeninnredning er type Sigdal Uno eller tilsvarende. Se romskjema for utstyrsbeskrivelse. Overskap leveres over kjøkkenbenk der det er mulig å montere skap på vegg. Det leveres ikke overskap der det er vist vindu eller over halvøy som stikker ut i rommet. Foringer/ vegg over overskap på kjøkkenet vil ha utførelse i tilnærmet samme farge som kjøkkenskap.

Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens kontraktstegning.

Av integrerte hvitevarer leveres stekeovn, platetopp (type induksjon), oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet og kan avvike fra det som vises på salgstegning/kontraktstegning.

Gjeldende detaljert kjøkkentegning vil bli utlevert til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen og når kjøkkenleverandør er valgt.

BAD OG WC

Bad leveres i hovedsak som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner). Enkelte leiligheter leveres med sekundærbad eller WC. WC kan bli plassbygd. Se plantegning og romskjema for nærmere beskrivelse av bad. Ved leveranse av badekabiner vil det være begrenset adgang for tilvalg grunnet serieproduksjon og tidlig bestilling.

Det leveres ikke hvitevarer til bad.

VARME, VENTILASJON OG SANITÆR (VVS)

Varmt tappevann og romoppvarming er forutsatt basert på fjernvarme.

Leilighetene vil få romoppvarming m. vannbåren gulvvarme, normalt plassert i oppholdsrom, med mulighet for tilvalg av supplerende panelovner i enkelte soverom. På baderom leveres oppvarming fra vannbåren gulvvarme. Det gjøres oppmerksom på at badegulv med vannbåren gulvvarme gir en komfortvarme og kan oppleves noe annerledes enn det man er vant til med elektriske varmekabler. Det monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning.

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

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varme-gjenvinning, og uten kjøling. Anlegget leveres som et 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.

GARDEROBE

Det leveres 1 lm garderobeskap pr sengeplass. I enkelte leiligheter er imidlertid innvendig bod erstattet med skyvedørgarderobe. Det er også enkelte leiligheter som har skyvedørgarderober istedenfor garderobeskap på soverom. Dette er i tilfellet vist i salgstegninger. Der det leveres skyvedørgarderober så vil disse bli levert uten innredning.

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

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

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-skapet. Kjøper vil få muligheten til å selv velge blant flere utvalgte signalleverandører som leverer bredbånd og/eller TV-signaler gjennom fibernetet. 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 hovedinngang. Hver leilighet har svarapparat med video-kommunikasjon 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. Kjøpere kan da bestille oppgraderinger/ tilleggskjøp ut fra en ferdig priset liste. Det vil være begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet.

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 bofellesskap 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 standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal.

Informasjon om boligen

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

EIENDOMMEN

Parsell av gnr 1 bnr 1762 i Hamar. 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 1 bnr 1762 er Raubekkgata 13 AS.

TOMT OG GRUNNAREAL

18.244 kvm eiet tomt. 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. Samlet kjøpesum og omkostninger forutsettes innbetalt til klientkonto fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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/endrings- eller tilleggsarbeider har Selger, jf. bufl. § 55, rett til å:

- kreve at Kjøper betaler renter og erstatning for rentetap, jf. bufl. § 59
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jf. bufl. § 56
- heve avtalen og kreve erstatning, jf. bufl. §§ 57 og 58.

PRISANTYDNING/OMKOSTNINGER

Gebyr for tinglysning av boret	kr. 430,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr. 430,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr. 430,-
Gebyr pantattest	kr. 172,-
Utskriftgebyr	kr. 28,-
Andelskapital til borettslaget	kr. 5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr. 7.500,-

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.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Prosjektet er rammesøkt.

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidpunktet.

ENERGIATTEST

Det er utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. 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

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere 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 er på 60 % av totalpris. 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 september 2021. Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

DRIFTSKOSTNADER

Er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA. De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, eiendomsskatt, forsikring på bygning(er), internettsignaler, renhold av fellesarealer, snø-måking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmt vann kommer i tillegg iht. målt forbruk.

Prosjektet har inngått avtale med OBOS OpenNet. Det betyr at man selv kan velge den tv/internettløsningen som passer for hver enkelt, innenfor det OBOS OpenNet tilbyr. En grunnhastighet for internett på 5 mbit er inkl. i felleskostnadene. 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 IN-avtalen, 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.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det følger av borettslagsloven § 5-20 at borettslaget har pante rett 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.

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.

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.

SKATTEFRADRAG FOR KAPITALKOSTNADER

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler. Retten til fradrag betinger atandelseieren har skattbar inntekt.

Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

AREALOPPGAVER

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av

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

UTLEIE

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

GARASJEPLASS

Det bygges underjordisk garasjeanlegg med tilsammen ca. 67 plasser. Parkeringsplassene er fordelt mellom andelseierne i borettslaget i henhold til prislisen 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.

TILVALG/ENDRINGER

Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpe sum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9.

VIDERESALG

Med selgers samtykke kan kjøper videreselge sin kontrakt før overtagelse av boligen har funnet sted. Det er satt bestemte vilkår for videresalg (salg av kontraktsposisjon) og oppgjøret for dette.

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.

Ny kjøper må godkjennes av Raubekkgata 13 AS.

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

OVERTAGELSE

Leiligheten ventes klar for overtagelse 1 halvår 2024. Dette gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstilling. Planlagt overtagelsesperiode er 3 mnd. Varsles ved vedtak om byggstart. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jfr. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse. Kjøper kan ikke motsette seg at overtagelse skjer tidligere enn 1. halvår 2024 forutsatt at varslingsfristene er overholdt.

SPESIELLE BESTEMMELSER

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS-tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder: ”Dersom kjøper benytter sin OBOS-ansiennitet ved kjøp av bolig, vil ansienniteten midlertidig ”nullstilles” fra kjøpstids-

punktet og til 12 måneder etter at boligen er ferdigstilt. Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.”

HEFTELSE

Følgende heftelser/servitutter er tinglys på eiendommen: Stålverket torg. Megler har innhentet heftelser/servitutter som oppbevares på meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

BORETT

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

FORBEHOLD

Det skal ikke tas forbehold for en periode på mer enn 8 måneder fra salgsstart.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at selger får rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det tas forbehold om at det blir solgt boliger som i samlet verdi utgjør minst 50 % av totalverdien. Totalverdien utgjør iflg. prisliste av kr. 75.250.000,-. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
2. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
3. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggarbeidene.

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.

Selger skal skriftlig orientere Kjøper når forbeholdene er bortfalt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.10.22. 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 forbehold 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 grunn 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. 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. Der-som 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 standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal. Dette avsnitt gir ikke Selger rett til å foreta standardreduksjoner som vesentlig forringer boligens totale kvalitet eller funksjon.

FRAMDRIFT

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen 1. 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 01.05.24 - 31.07.24 som Overtakelsesperiode.

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

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 annet og tredje 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 følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

FORSINKELSE

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

- Salgsoppgave del 1 og del 2
- Prisliste
- Kontraktstegning
- Romskjema og leveransebeskrivelse
- Utomhusplan
- Reguleringsplan og bestemmelser, datert 06.04.2021.
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Bustadoppføringslova

SALGSOPPGAVE

Salgsoppgaven er opprettet 27.08.2021 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 AS avd Hamar
Pb 391
2303 Hamar
org nr 977 040 949

ANSVARLIG OG UTFØRENDE EIENDOMSMEGLER

Ansvarlig eiendomsmegler i forbindelse med salget er eiendomsmegler Erlend Kvaløy

MEGLERS VEDERLAG

Meglerns vederlag er fastpris kr. 43.750,- Oppgjørshonorar: kr. 5.150,- Meglerns vberderlag dekkes av utbygger. 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/personvernerklaring-obos-eiendomsmeglere-as

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/VENT.	ANNET
GANG/ENTRÉ (i leilighet)	Parkett, 3-stavs lakkert eik, lys/hvitpigmentert farge. Fotlist i eik, lys/hvitpigmentert farge.	Sparklet og malt gips eller betong, farge: NCS S 0502Y.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing. Ca. 220 cm himlingshøyde.	I nedforet himling monteres downlights som styres via dimmer. Antall tilpasses rom. Stikkontakter i hht NEK 400. Mulig plassering for sikringskap /IKT skap med stikkontakt.	Mulig plassering av koblingsskap for rør i varmeanlegg. Mulig plassering for koblingsskap for vann. Mulig plassering av ventilasjonsaggregat.	Porttelefon (med videokommunikasjon). Røykvarsler.
KJØKKEN	Som gang/entré i leilighet.	Som gang/entré i leilighet.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Innkassing kan forekomme. Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.	1 stk DCL takpkt uten lyskilde. LED-lys list under overskap. Stikkontakter over benkeplate iht. NEK 400. Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og avtrekkshette. Komfyrvakt. Øvrige stikk iht. NEK 400	Benkebeslag, nedfelt med en enkel stor kvadratisk kum. Ettgreps kjøkkenarmatur i krom med trykklagsdempende blande-batteri som er svingbart og leveres med oppløftsventil til kum og vender for avstenging av vann til oppvaskmaskin. Avtrekkshette type uttrekkbar slimeline variant i krom/stål.	Kjøkkeninnredning av type Sigdal Uno palett eller tilsvarende. Farge: S 2500-N STD. Det kan velges mellom et utvalg farger på kjøkkenfronten. «Takhøye» overskap H= 228 cm med foring til tak med plater tilsvarende skapskrog. Overskap for avtrekkshette. Benkeplate i mørk grå laminat med nedfelt kum. Bøylehandtak i stål i normal standard på skap og skuffer. Integrerte hvitevarer av normal god kvalitet leveres. Kildesorteringssenheter med 3 fraksjoner. Keramisk flis over kjøkkenbenk, 100x300 mm, farge hvit matt. Til info er kjøkkentegning på salgstegning veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.
STUE/OPPHOLD	Som gang/entré i leilighet.	Som gang/entré i leilighet.	Som kjøkken.	2 stk enkle stikkontakter på vegg v/tak som styres via bryter (1 stikk i 2-roms) Øvrige stikk iht. NEK 400. Uttak for IKT iht. NEK400.		Alle balkongdører leveres låsbare og med låsbar luftestilling
BAD (hovedbad)	Fliser 300x300 mm, farge mørk grå. I dusjsone: Fliser 50x50 mm, farge mørk grå.	Fliser 300x600 mm, farge hvit.	Himling er enten nedforet himling av malte gipsplater, farge hvit, eller hvitlakkert aluminiumshimling m/ inspeksjonsluker (inntil 2 stk) for koblingsskap teknisk utstyr.	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 stk dobbel stikkontakt ved speil. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.	Vegghengt wc type rimless m. soft-close funksjon. Dusjgarnityr og dusj-armatur. Servantbatteri. Avløp og kran for vaskemaskin. Sluk av god kvalitet. Mulig plassering av koblingsskap for rør i varmeanlegg. Mulig plassering for koblingsskap for vann.	Badet er prefabrikkert badekabin (våtbo). Redusert takhøyde ca. 220 cm. Baderomsinnredning med 2 skuffer, type hvit glatt fra anerkjent leverandør. Høyskap der dette fremgår av kontraktstegning. Heldekkende nedfelt servant. Speil med innfelt LED-belysning over servant i samme bredde med integrert lys. Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle). Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i børstet stål, rett-vinklet og inn/utadslående. 1 stk dopapirholder, 1 stk dobbel håndklestang 3 stk kroker. Alt beslag i børstet stål.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/VENT.	ANNET
BAD 2 (gjestebad)	Som hovedbad.	Som hovedbad.	Som hovedbad.	2-4 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 stk dobbel stikkontakt ved speil.	Vegghengt wc type rimless m. soft-close funksjon. Dusjgarnityr og dusjarmatur. Servantbatteri. Sluk av god kvalitet.	Badet er prefabrikkert badekabin (våtbo). Redusert takhøyde min ca 220 cm. Baderomsinnredning med 2 skuffer, type hvit glatt fra anerkjent leverandør. Heldekkende nedfelt servant. Speil med innfelt LED-belysning over servant i samme bredde med integrert lys. Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i børstet stål, rett-vinklet og inn/utadslående. 1 stk dopapirholder, 1 stk dobbel håndklestang 3 stk kroker. Alt beslag i børstet stål.
SOV (1-sengs)	Som gang/entré i leilighet.	Som gang/entré i leilighet.	Som kjøkken/stue/ opphold.	1 stk DCL takpkt 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.
SOV (2-sengs)	Som gang/entré i leilighet.	Som gang/entré i leilighet.	Som kjøkken/stue/ opphold.	1 stk DCL takpkt 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. Enkelte leiligheter har skyvedørgarderobeskap (uten innredning) istedenfor garderobeskap på soverom der dette fremgår av kontraktstegning.
BOD (i leilighet)	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. Mulig plassering for sikringskap /IKT skap med stikkontakt.	Mulig plassering av koblingsskap for rør i varmeanlegg. Mulig plassering for koblingsskap for vann. Mulig plassering av ventilasjonsaggregat.	Ingen innredning leveres. Pulverapparat (kan bli plassert i annet rom). Enkelte leiligheter har skyvedørgarderobeskap (uten innredning) istedenfor bod der dette fremgår av kontraktstegning.
BALKONG/ PRIVAT TAK-TERRASSE	Trykkimpregnerte tretremmer av 28x120 mm (royalimpregnert el. tilsvarende) på stålglattet betong på balkonger og på takpapp på takterrasser.	Fasademateriale varierer, kan være betong, tegl, pussflater, fasadeplater, evt. trepanel.	Betong på underside og forkant balkong er umalt. Delvis tak over takterrasser.	1 stk lampe med innvendig vegg-bryter. 1 stk dobbel stikkontakt.		Rekkverk i stål, glass-, spile- eller platemateriale. Krav om trinnfri adkomst iht TEK17.
PRIVAT MARK-TERRASSE	Tregulv av trykkimpregnerte 28x120 mm terrassebord (royalimpregnert el. tilsvarende).	Fasademateriale varierer, kan være betong, tegl, fasadeplater, evt. trepanel.	Betong på underside og forkant balkong er umalt.	1 stk lampe med innvendig vegg-bryter. 1 stk dobbel stikkontakt.		Krav om trinnfri adkomst iht TEK17.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/VENT.	ANNET
FELLESAREALER						
INNGANGSPARTI UTVENDIG	Betong/betong belegningsstein. Skraperist foran dører.	Fasademateriale varierer, kan være betong, tegl, puss-flater, fasadeplater, evt. trepanel.	Materiale kan være betong, fasadeplater, evt. trepanel.	Lys ved inngangsdør. Innfelte downlights.		Utvendig montert ringetablå med porttelefon. Husnummerskilt. Oppheng av OBOS logoen i historisk utførelse på fasade.
INNGANG (1. etg)	Sklisikre klinkerfliser. Sokkelflis 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.
TRAPPEROM/ TRAPP	Gulvfliser m. sokkel i trapperom, trapper og repos. Sklisikker trappene med UU-markering.	Sparklet og malt betong.	Sparklet og malt betong. Hvit (T-profil himling A-kant) (synlige fuger).	Ringeklokke v/ inngangsdør. Nødvendig belysning i tak. 1 stk dobbel stikkontakt i hver etg.		Stål rekkverk m/håndløper. Brannvarslingsanlegg. Etasjennummer på motstående vegg ved heis i hver etasje.
SPORTSBOD	Betong støvbundet (stålglattet).	Betong støvbundes m/hvit maling til full dekk. Nettingvegger type Troax el.tilsvarende.	Betong sårfløkket og støvbundet m/hvit maling til full dekk.	Nødvendig belysning. Dobbel stikkontakt.		Ingen innredning. Ventilert.
FELLESHUS UTVENDIG	Betong støvbundet (stålglattet).	Uisolerte yttervegger av bindingsverk og trekledning.	Takro av finer med underliggende sperrer av tre.	Stikkontakt ihht NEK400. Nødvendig belysning. Takarmatur med slagfast avdekning.		
SYKKEL- PARKERING I GARASJE- KJELLER	Betong støvbundet (stålglattet).	Betong støvbundes m/hvit maling til full dekk.		Nødvendig belysning. Stikkontakt ihht NEK400.		
GARASJER	Betong støvbundet (stålglattet).	Betong støvbundes m/hvit maling til full dekk.	Betong sårfløkket og støvbundet m/hvit maling til full dekk/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.	Utføring/gerikter: Leveres hvite utføring og gerikter for vinduer og dører i yttervegger. Leveres hvite utføring 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. innkassings-systemer.	Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg, 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: Vannbåren varme fra fjernvarme til gulvvarme i stue/kjøkken, gang og bad. Panelovner til soverom tilbys som tilvalg. Se tilvalgslisten. Vannbåren varme fra fjernvarme til 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).			

Finansiering

Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode

lånebetingelser i OBOS-banken.

Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

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

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no



NY BOLIG?

Smart å bo i borettslag

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

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

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 OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir. Du får fradrag for deler av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. OBOS gir deg full oversikt over postene som skal føres i selvangivelsen.

Felleskostnader

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



Helt nytt

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

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

Les mer på: obos.no/heltnytt



Forbehold

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner er 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, løsøre og hvitevarer som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmateriellet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

BYGGHERRE:

Raubekkgata 13 AS

ARKITEKT:

HBA Arkitekter

TOTALENTREPRENØR:

Veidekke Entreprenør AS

3D ILLUSTRASJONER:

Oxivisual

FOTO:

Nadia Frantsen

SALG VED:

OBOS Eiendomsmeglere
avd Hamar
Pb 391
2303 Hamar

EIENDOMSMEGLER:

Erlend Kvaløy
Tlf: 922 22 006
epost: erlend.kvaloy@obos.no

NETTSIDE:

www.obos.no/stalverket-torg

