



Salgstrinn 4

2317 Sentrumskvartalet

 **OBOS** **BETONMAST**



Sentrumskvartalet



Innhold

Velkommen til 2317	8
I hjertet av Hamar	12
Dette er 2317	16
En urban livsstil	18
Moderne og urbant	26
Uteområdet	38
Fasadetegninger	45
Utomhusplan	49
Etasjeplaner	53
Plantegninger	71
Dokumenter	81





Velkommen til 2317

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

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

Prosjektet vil bestå av til sammen 121 borettslagsleiligheter i varierende størrelser, fra effektive ettroms- til romslige familieleiligheter. Felles for dem alle er gode planløsninger og høy kvalitet. 2317 Sentrumskvartalet tilrettelegger for en enklere og hyggeligere hverdag i urbane omgivelser – her bor du trygt og godt med umiddelbar nærhet til alt Hamar sentrum og omegn har å tilby.

Salgstrinn 4 (bygg D) vil omfatte 25 leiligheter, organisert som borettslag. Disse utgjør byggetrinn 3, med estimert igangsettelse høsten 2021 og beregnet innflytting ved årsskiftet 2022 / 2023. Disse leilighetene vil være orientert langs Enggata i sør-østlig retning.

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







I hjertet av Hamar

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

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

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







Østre torg



Hamar togstasjon

Vangsvegen



Koigen, stupetårnet

Dette er 2317

Reisemuligheter

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

Serverdigheter

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





En urban livsstil

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

Hva med å starte dagen med ferske rundstykker fra bakeriet, etterfulgt av en hyggelig lunsj på kafé eller en god middag på restaurant – kanskje en drink i baren for å avrunde kvelden?

Med innlandets nye matdestinasjon rett utenfor døren, kan man smake på både søtt og salt fra lokale butikker i det nye Matkvartalet i Hamar. Her finner man både slakter, landhandlere, kaffebrenneri og delikatesser for en hver smak, alt laget på lokale råvarer men med inspirasjon fra hele verden.

Aktiviteter finnes det også i massevis – det er blant annet muligheter for turer på kino, konserter, utstillinger og mye mer. Her er det ikke vanskelig å fordrive tiden, og du finner garantert noe for enhver smak.

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







Fleksibelt i sentrum

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

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







Moderne og urbant

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

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















Uteområdet

Boligprosjektet byr på to takterrasser, én på bygg B på hjørnet Vangsvegen / Østre gate, og én på bygg C på hjørnet Vangsvegen / Grønnegata.

Her vil du kunne nyte lune sommerkvelder i godt selskap, med god mat og kanskje noe godt i glasset? Den fantastiske utsikten over Hamar og Mjøsa, samt det rike plantelivet bidrar til hygge og idyll. Her er det ikke vanskelig å skape uforglemmelige øyeblikk.



Praktiske pusterom

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

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





Fasadetegninger

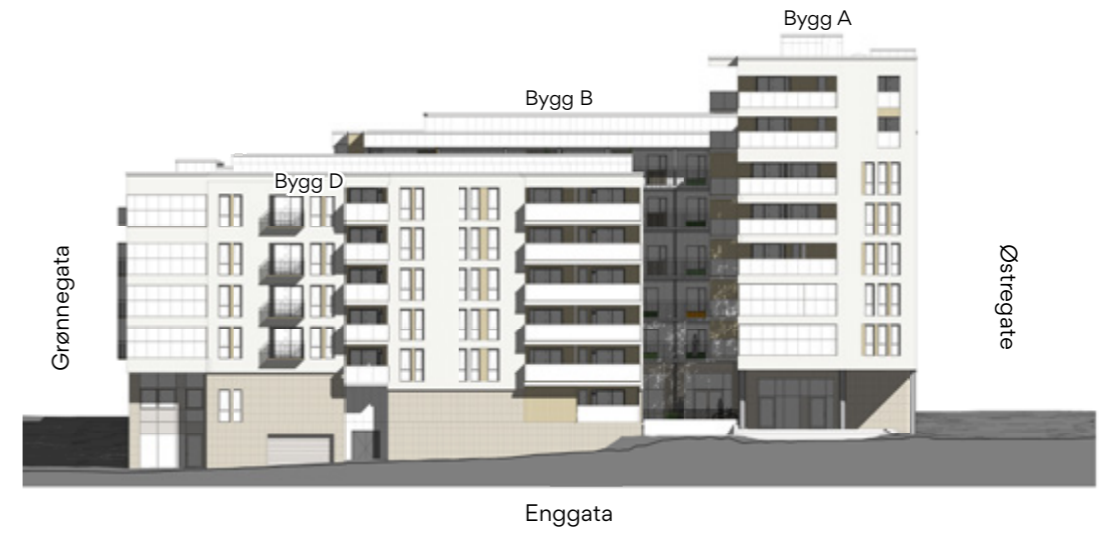
Bygg D



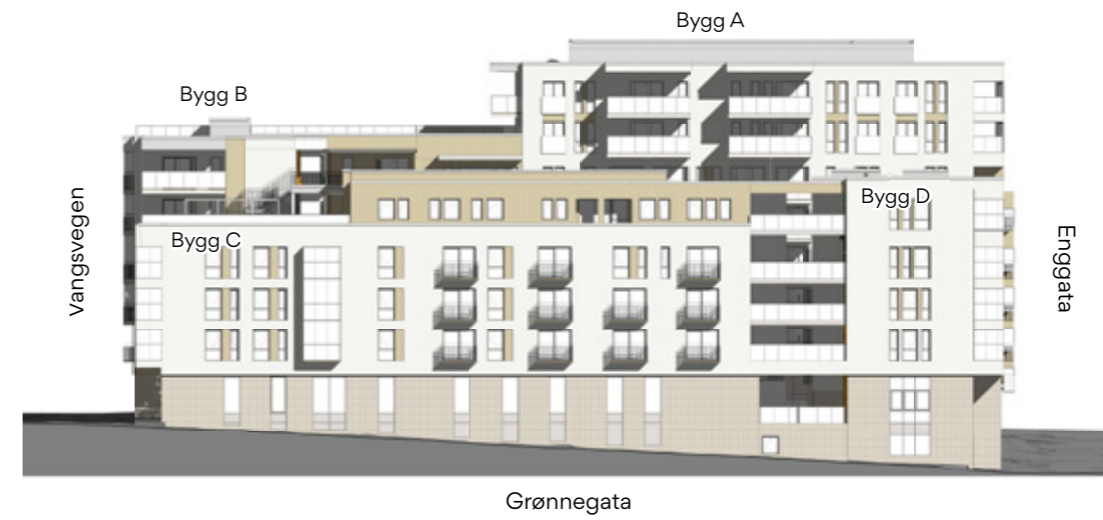
FASADE, NORD-VEST



INNVENDIG FASADE NORD-VEST



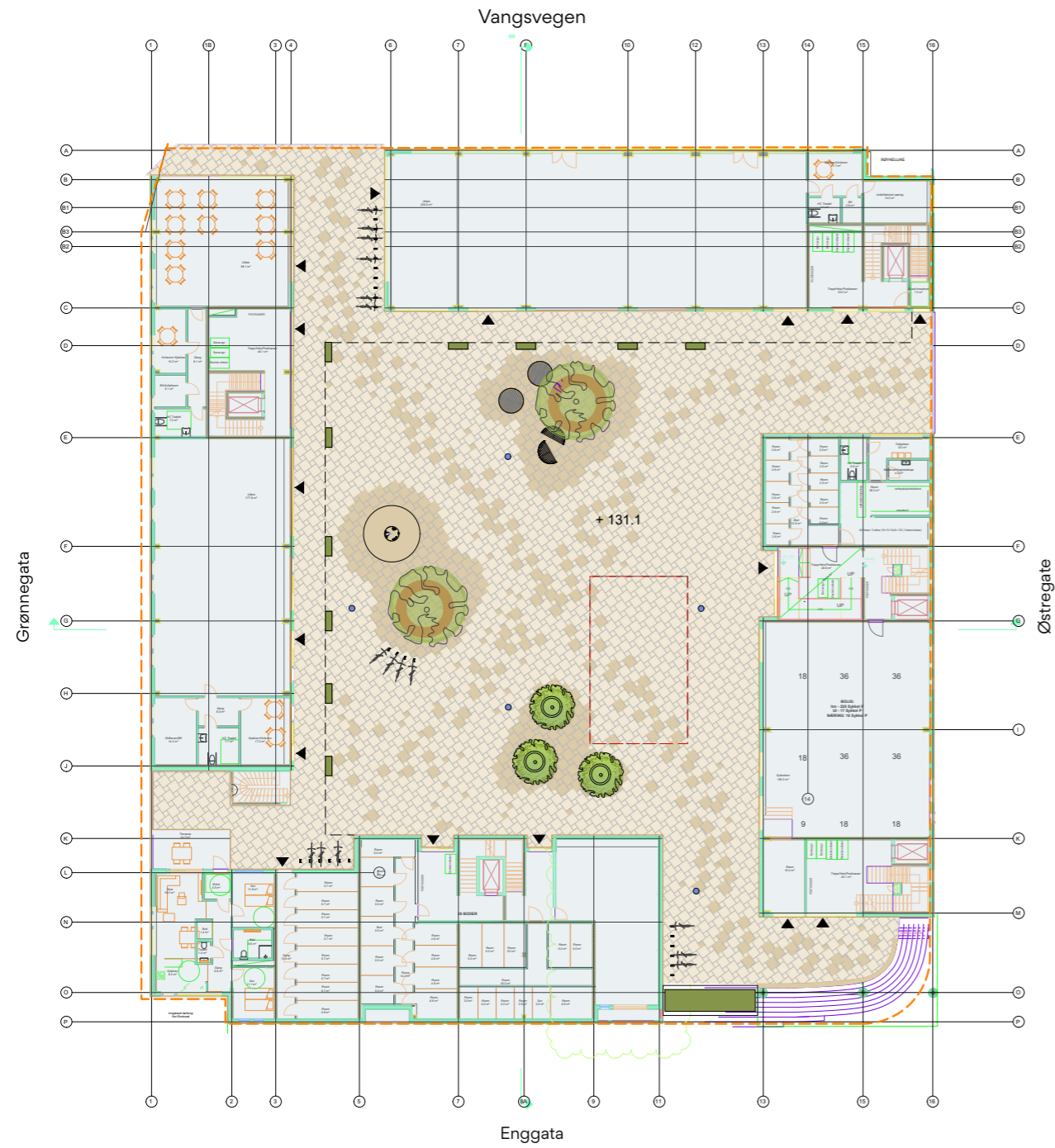
FASADE, SØR-ØST



FASADE, SØR-VEST

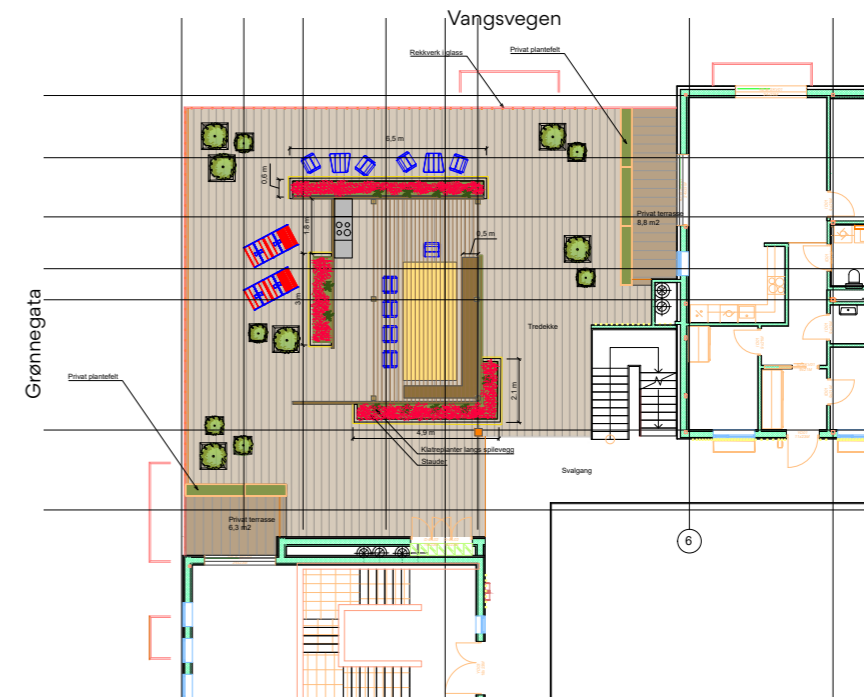
Utomhusplan

Gårdsrom



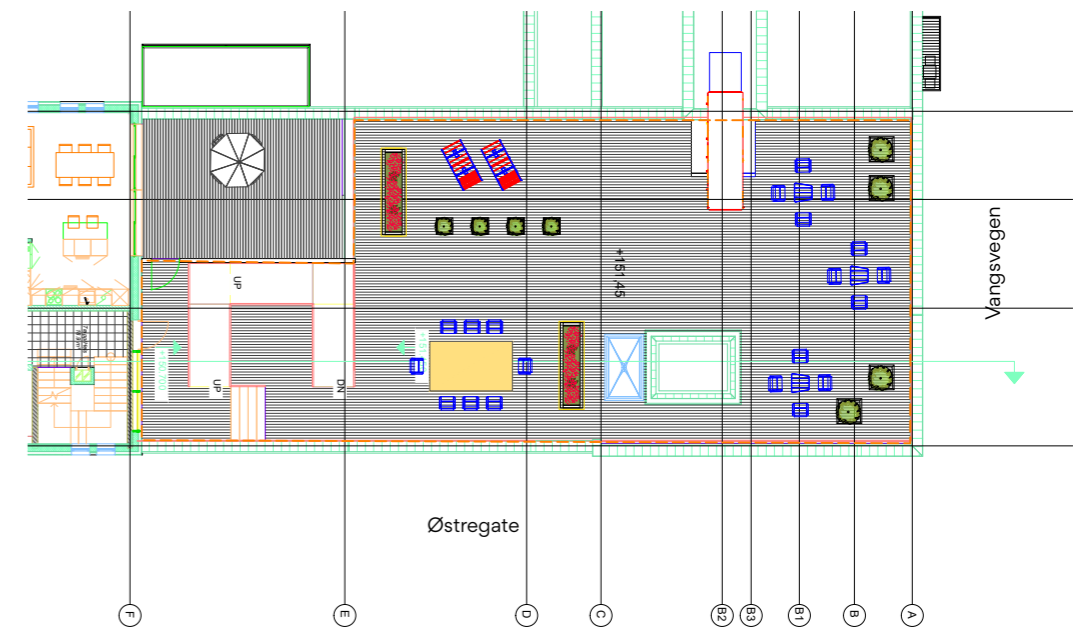
Takterasse, plan 5

BYGG C



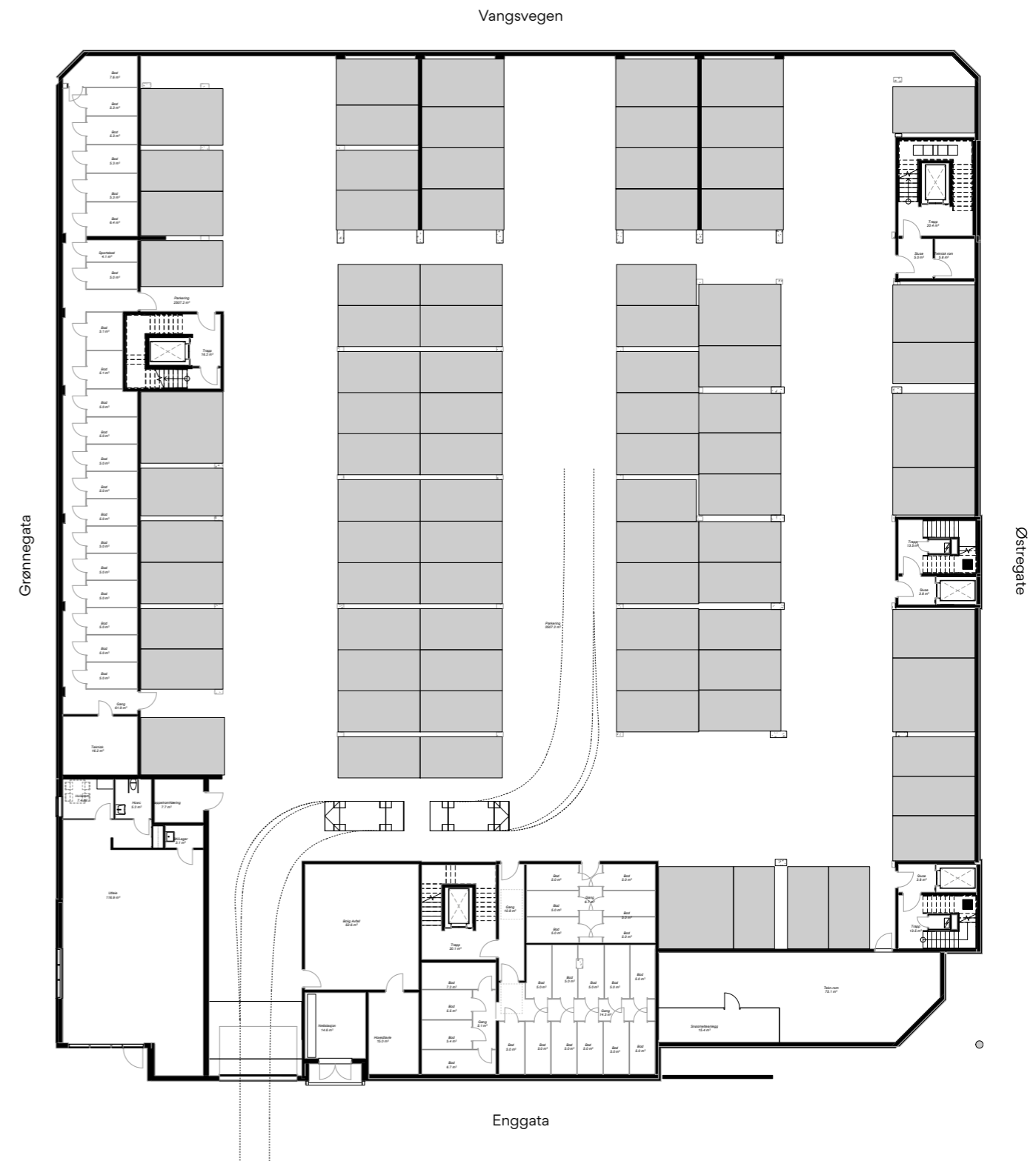
Takterasse, plan 7

BYGG B

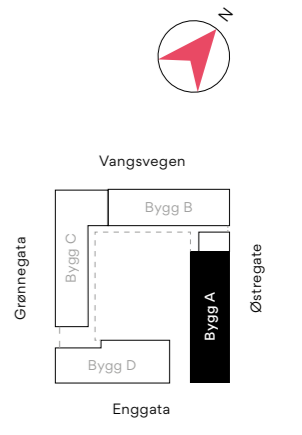


Etasjeplaner

Parkeringskjeller



BYGG A Plan 1



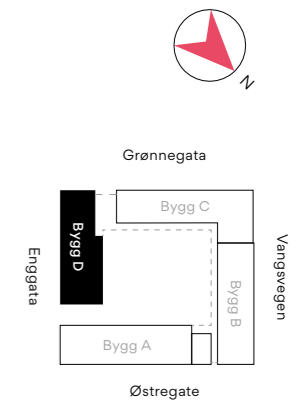
BYGG D

Plan 1

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
D 1001	3-roms	70 m ²	4 m ²
D 1002	3-roms	79 m ²	14 m ²



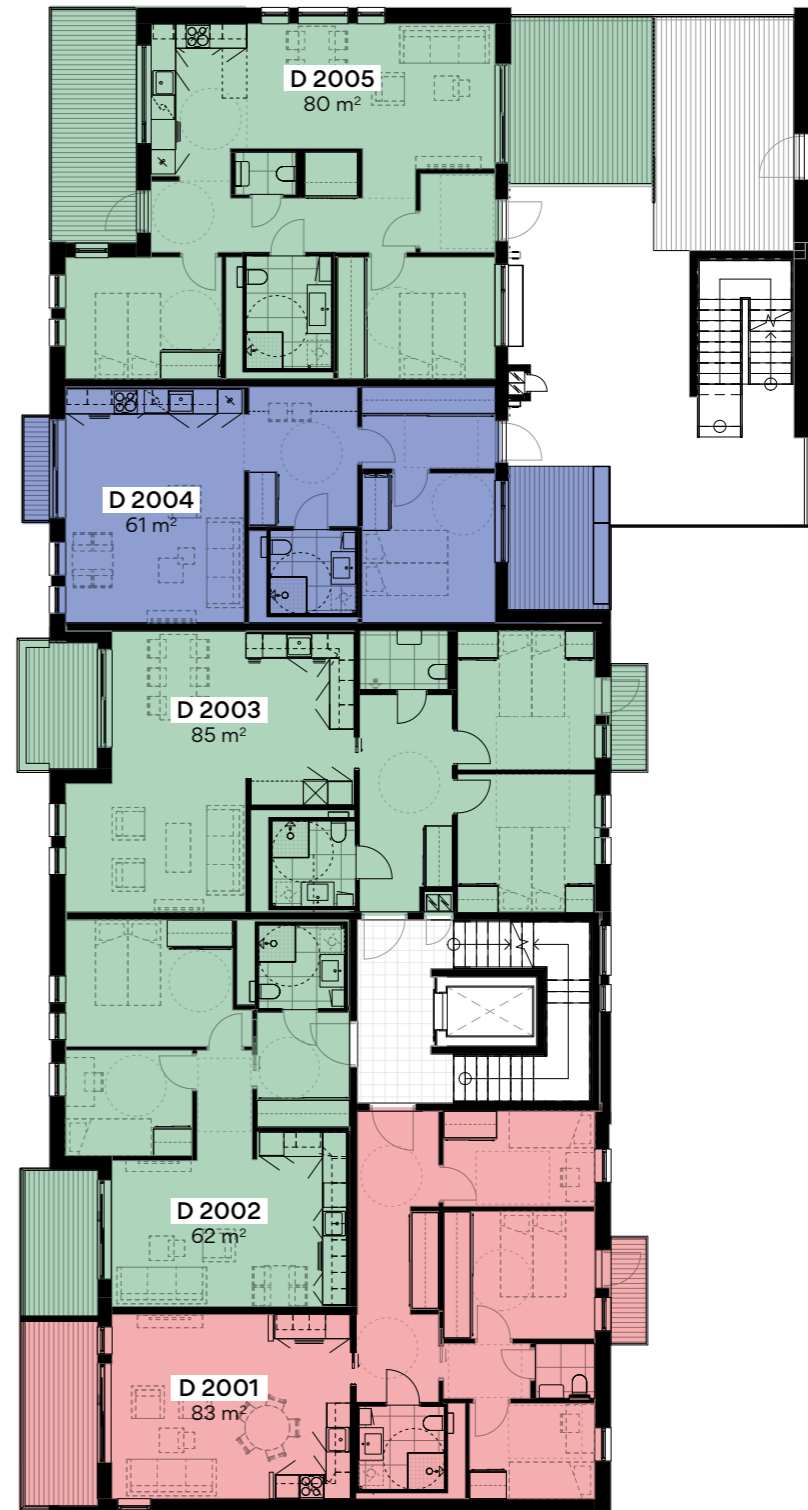
●
3-roms



BYGG D

Plan 2

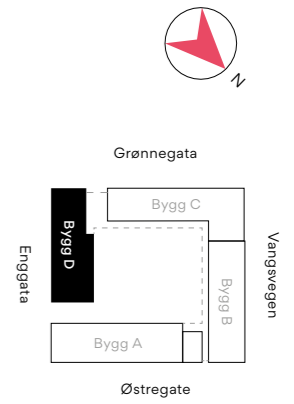
LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
D 2001	4-roms	83 m ²	10 m ²
D 2002	3-roms	62 m ²	7 m ²
D 2003	3-roms	85 m ²	8 m ²
D 2004	2-roms	61 m ²	11 m ²
D 2005	3-roms	80 m ²	27 m ²



●
2-roms

●
3-roms

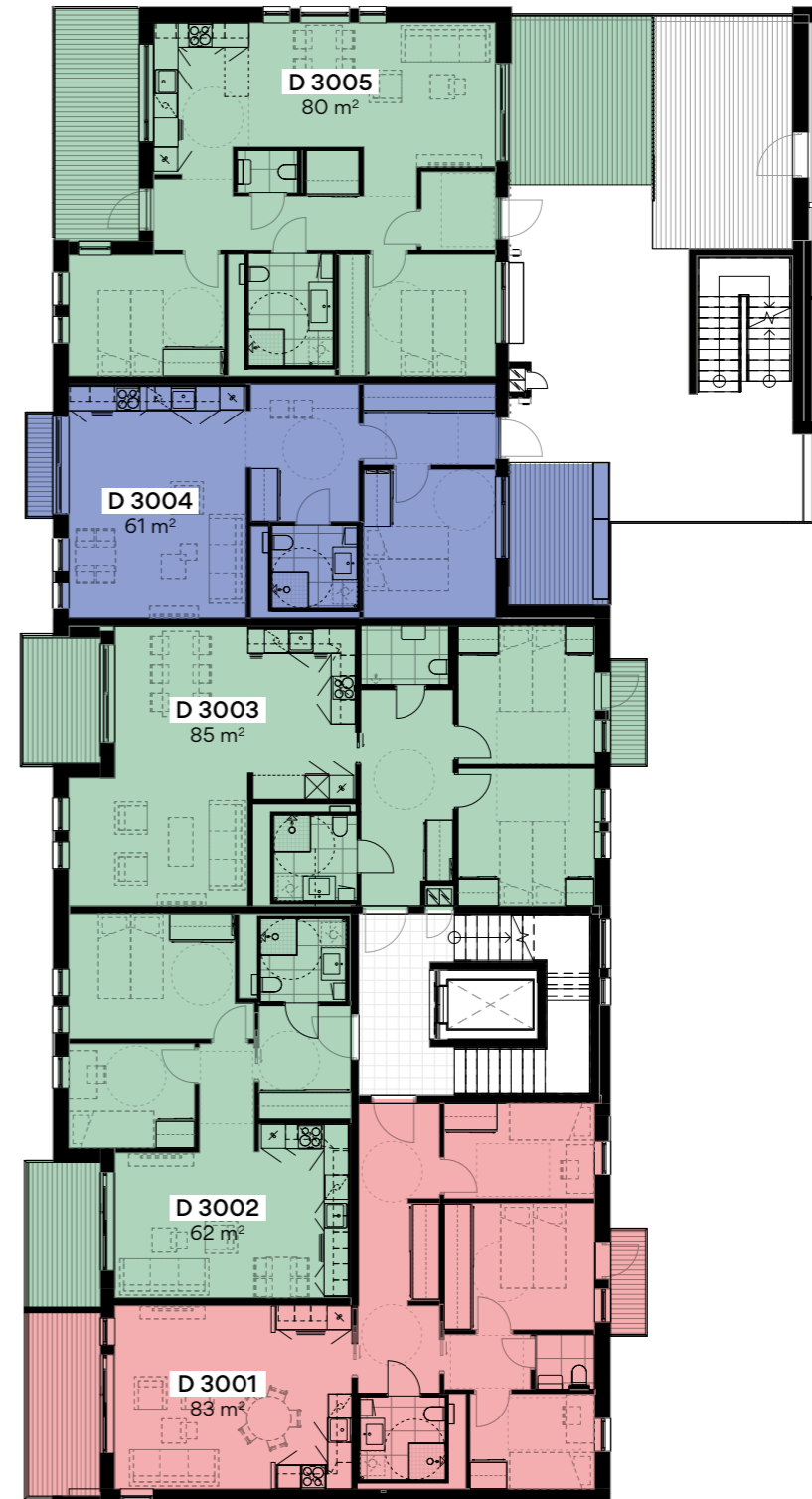
●
4-roms



BYGG D

Plan 3

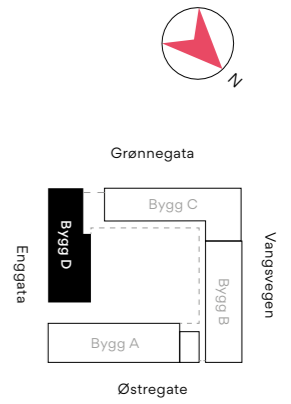
LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
D 3001	4-roms	83 m ²	10 m ²
D 3002	3-roms	62 m ²	7 m ²
D 3003	3-roms	85 m ²	8 m ²
D 3004	2-roms	61 m ²	11 m ²
D 3005	3-roms	80 m ²	27 m ²



●
2-roms

●
3-roms

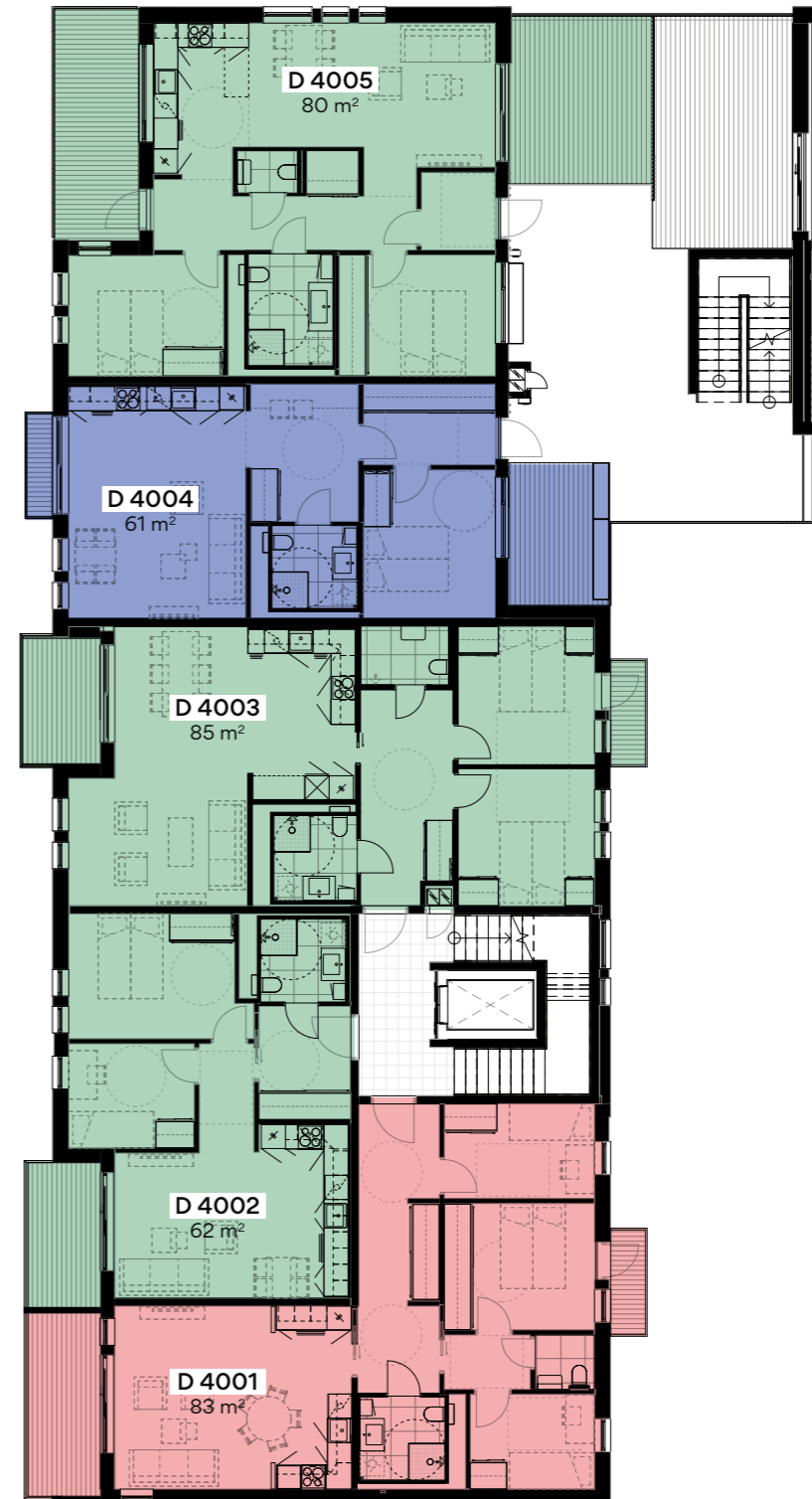
●
4-roms



BYGG D

Plan 4

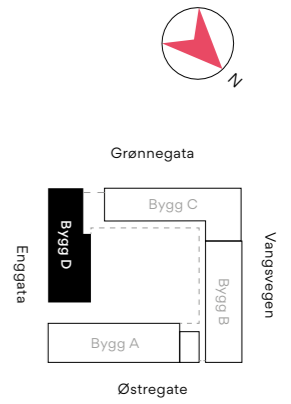
LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
D 4001	4-roms	83 m ²	10 m ²
D 4002	3-roms	62 m ²	7 m ²
D 4003	3-roms	85 m ²	8 m ²
D 4004	2-roms	61 m ²	11 m ²
D 4005	3-roms	80 m ²	27 m ²



●
2-roms

●
3-roms

●
4-roms



BYGG D

Plan 5

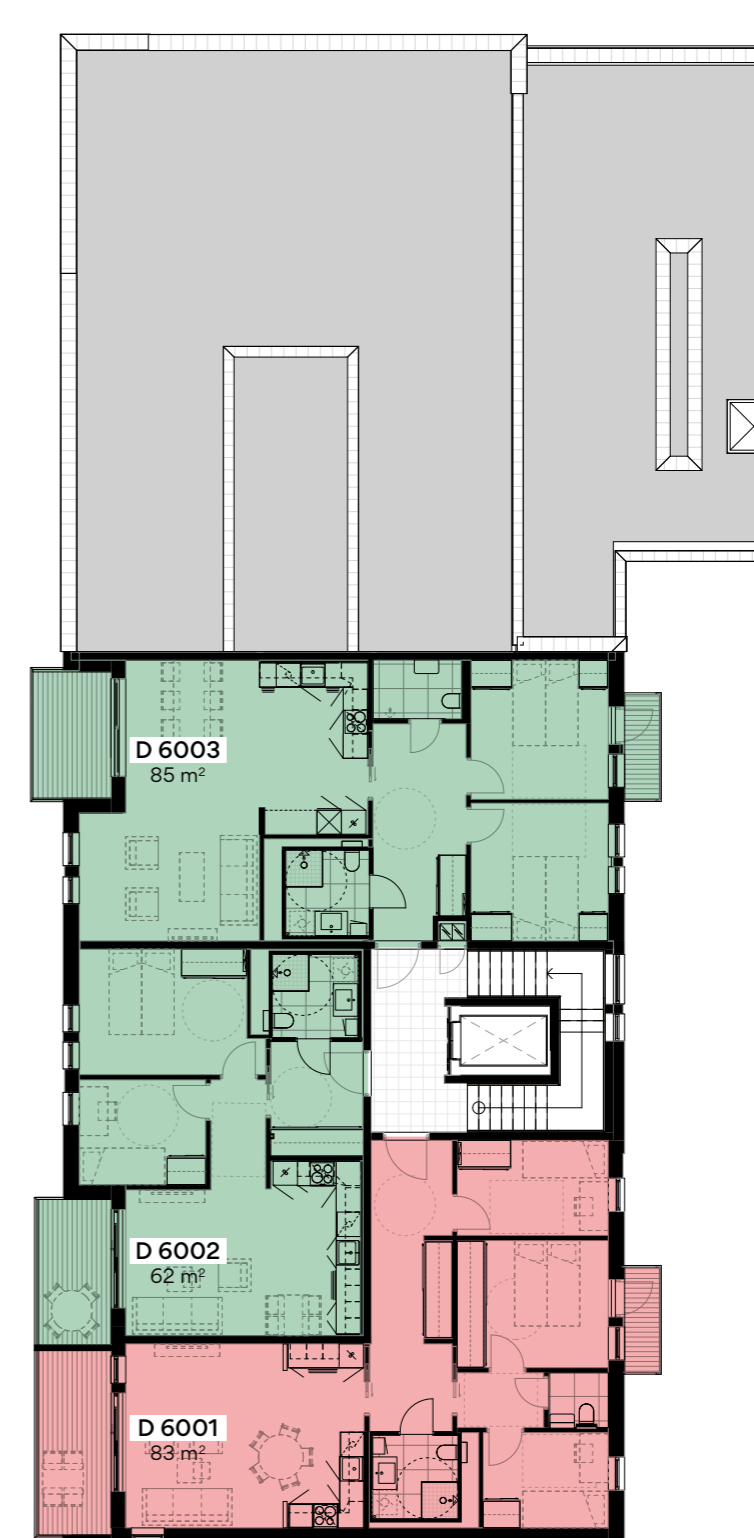
LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
D 5001	4-roms	83 m ²	10 m ²
D 5002	3-roms	62 m ²	7 m ²
D 5003	3-roms	85 m ²	8 m ²
D 5004	2-roms	61 m ²	11 m ²
D 5005	3-roms	80 m ²	27 m ²



BYGG D

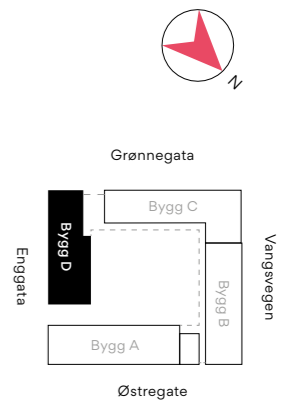
Plan 6

LEILIGHET	ROM	BRA	UTEPLASS
D 6001	4-roms	83 m ²	10 m ²
D 6002	3-roms	62 m ²	7 m ²
D 6003	3-roms	85 m ²	8 m ²



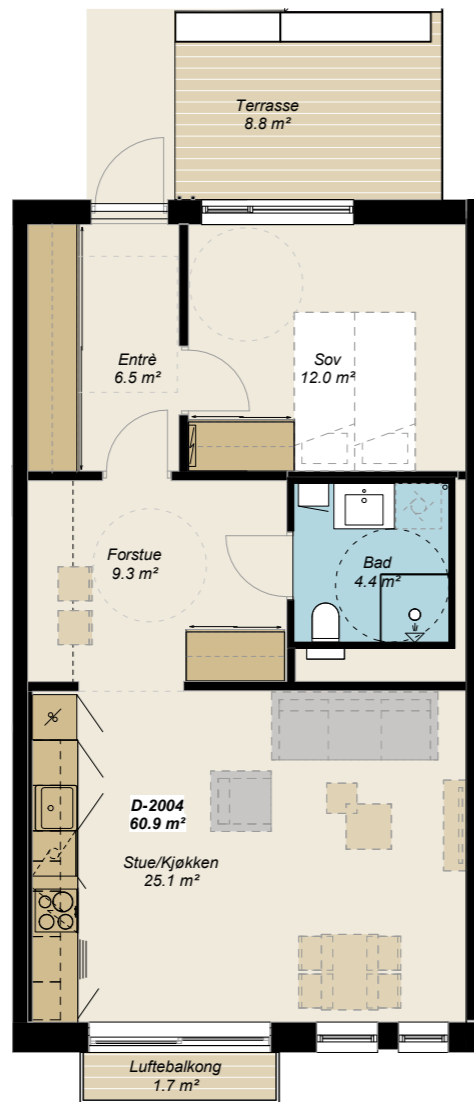
● 3-roms

● 4-roms



Plantegninger

2-roms



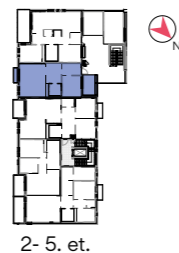
3-roms



D 2004, D 3004,
D 4004, D 5004

61 kvadrat

BRA:	61 m ²
P-rom:	61 m ²
Uteområde:	11 m ²
Etasje:	2-5
Soverom:	1
Garasjeplasser:	0 til D 2004, D 3004 og D 4004 1 til D 5004



2- 5. et.



Fasade sør-øst, mot Enggata



2- 5. et.

6. et.



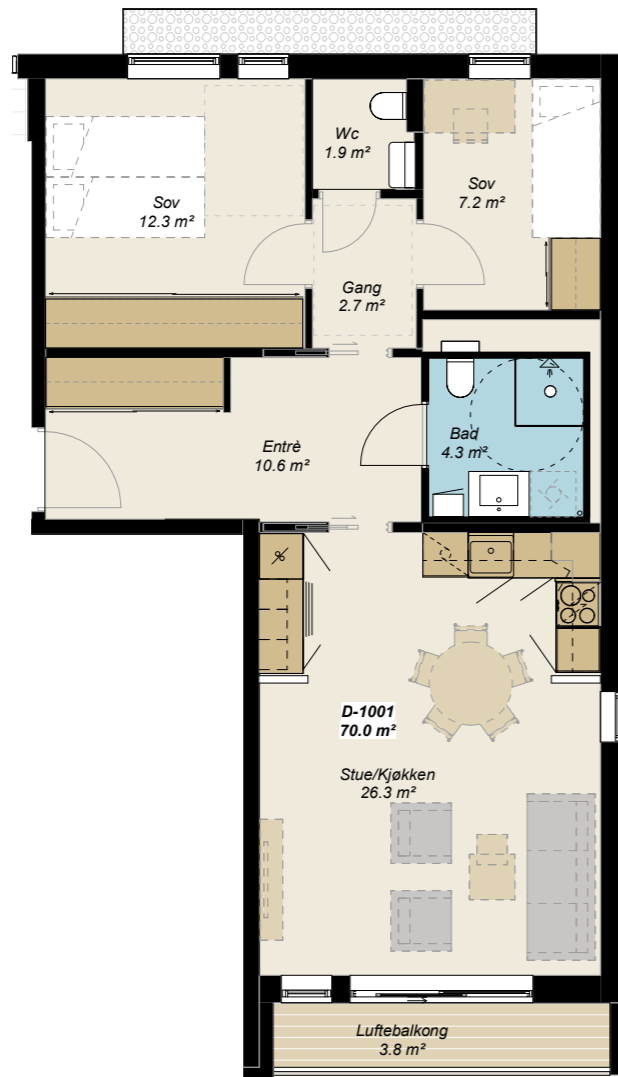
Fasade sør-øst, mot Enggata

D 2002, D 3002,
D 4002, D 5002, D 6002

62 kvadrat

BRA:	62 m ²
P-rom:	62 m ²
Uteområde:	6,4 m ²
Etasje:	2-6
Soverom:	2
Garasjeplasser:	1

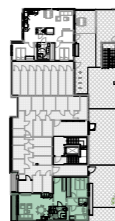
3-roms



D 1001

70 kvadrat

BRA:	70 m ²
P-rom:	70 m ²
Uteområde:	4 m ²
Etasje:	1
Soverom:	2
Garasjeplasser:	0



1. et.



Fasade sør-øst, mot Enggata

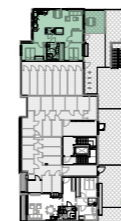
3-roms



D 1002

79 kvadrat

BRA:	79 m ²
P-rom:	79 m ²
Uteområde:	14 m ²
Etasje:	1
Soverom:	2
Garasjeplasser:	1



1. et.



Fasade sør-øst, mot Enggata

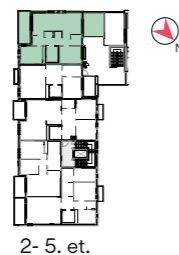
3-roms



D 2005, D 3005,
D 4005, D 5005

80 kvadrat

BRA:	80 m ²
P-rom:	80 m ²
Uteområde:	27 m ²
Etasje:	2-5
Soverom:	2
Garasje plasser:	1



2- 5. et.



Fasade sør-øst, mot Enggata



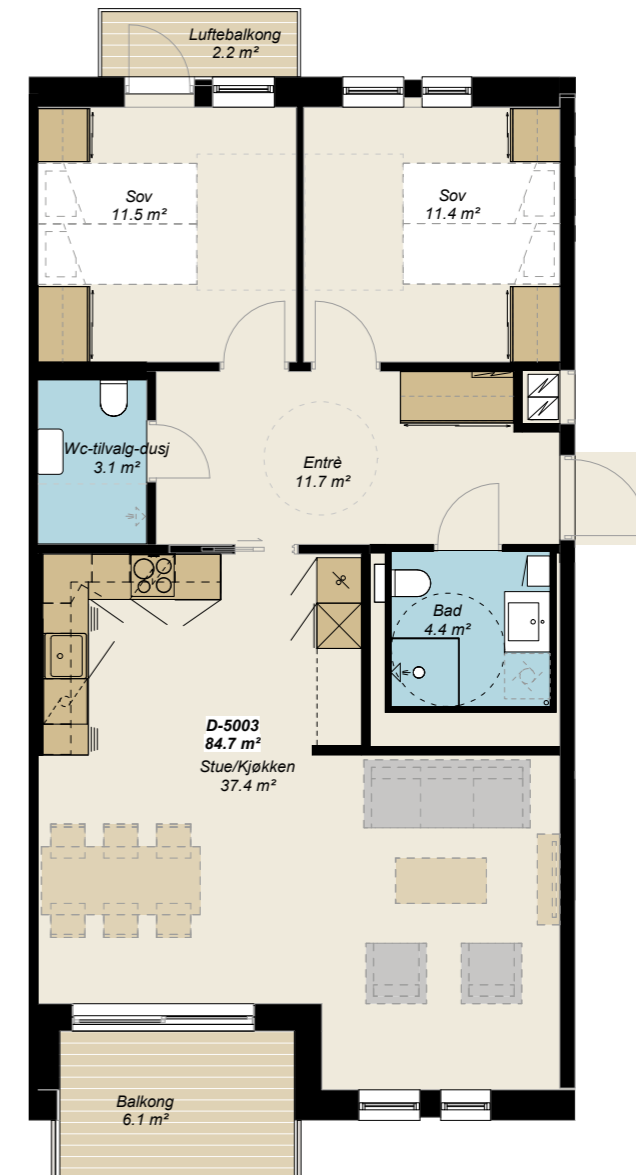
2- 5. et.

6. et.



Fasade sør-øst, mot Enggata

3-roms



D 2003, D 3003,
D 4003, D 5003, D 6003

85 kvadrat

BRA:	85 m ²
P-rom:	85 m ²
Uteområde:	8 m ²
Etasje:	2-6
Soverom:	2
Garasje plasser:	1

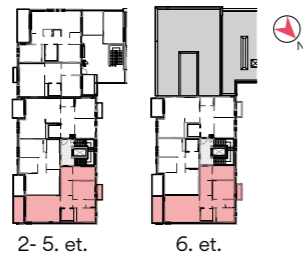
4-roms



D 2001, D 3001,
D 4001, D 5001, D 6001

83 kvadrat

BRA:	83 m ²
P-rom:	83 m ²
Uteområde:	10 m ²
Etasje:	2-6
Soverom:	3
Garasjeplasser:	1



2- 5. et.

6. et.



Fasade sør-øst, mot Enggata

Dokumente

Informasjon om boligen

SALG AV PROSJEKT

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

EIENDOMMEN

Parsell av gnr 1 bnr 96 i Hamar. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

REGULERING

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

HJEMMELSHAVER

Hjemmelshaver til gnr 1 bnr 96 er Vangsvegen 33 AS.

TOMT OG GRUNNAREAL

Tomten er planlagt delt opp i to eiendommer. I tillegg vil gårdsrommet bli en egen eiendom, og parkeringskjelleren utskilt som en anleggseiendom. Bruksrett til de forskjellige eiendommene samt utomhusarealer vil bli regulert i vedtektene. Selger forbeholder seg retten til å velge andre måter å organisere eiendommen på frem til overtagelse av byggetrinn 3.

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

TOTALPRISEN

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

utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd. 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.

OMKOSTNINGER I TILLEGG TIL KJØPESUMMEN

Tinglysning av skjøte kr 480,-
Tinglysning av pantobligasjon med attest egne lån kr 480,-
Tinglysning av borettslag kr 480,-
Gebyr pantattest kr 172,-
Utskriftsgebyr kr 28,-
Dokumentavgift andel tomteverdi beregnes til kr 12.000,-
Andel oppstartskapital kr 5.000,-
Tilsammen kr. 18.640,-.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

BUSTADOPPFØRINGSLOVA/GARANTIER

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti 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. bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Prosjektet er rammesøkt og rammetillatelse foreligger. Det er prosjektert og bygges i henhold til Byggteknisk forskrift, TEK 17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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

ENERGIATTEST

Det er utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. Byggteknisk forskrift, TEK 17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i

kategori C. Det tas forbehold for at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye vindusflate.

LIKINGSVERDI

Likningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisen og primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmetersatser.

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

FELLESJELD/FELLESKOSTNADER

Fellesgjelden utgjør inntil 60 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om. Lånet er avdragsfritt i 5 år og nedbetales deretter over 35 år. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

KAPITALKOSTNADER

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

Felleskostnadene vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats pr. april 2022. Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

DRIFTSKOSTNADER

50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke kommunale avgifter, forsikring på bygning(er), grunnpakke fiber, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk.

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

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

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

IN-ORDNING

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 ferdigstillelse 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 panterrett 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.

SKATTEFRADRAK FOR KAPITALKOSTNADER

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

Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

PARKERING/GARASJE

Det bygges underjordisk garasjeanlegg. 21 plasser er fordelt mellom andelseierne i bygg D i henhold til prislisten i form av bruksrett knyttet til boligen. Bruksretten til parkeringsplassen kan kun selges sammen med boligen med mindre borettslaget bestemmer annet. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i borettslaget vedtekter og tinglyst, eller sikres på annen måte.

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

AREALOPPGAVER

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

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

UTLEIE

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

TILVALG/ENDRINGER

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

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

VIDERESALG

Med Selgers samtykke kan Kjøper videreselge sin kontrakt før overtagelse av boligen har funnet sted. Det er satt bestemte vilkår for videresalget (salg av kontraktsposisjon) og oppgjøret for dette. Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. mva. Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke vil foretas før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper. Det gis ikke samtykke til videresalg senere enn 1 - én - måned før overtagelse. Ny kjøper må godkjennes av Vangsvægen 33 AS. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Transport av garantier til ny Kjøper krever samtykke fra garantist. Eventuelle gebyrer for en slik transport dekkes av kjøper.

SPESIELLE BESTEMMELSER

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS-tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder:

«Dersom kjøper benytter sin OBOS-ansiennitet ved kjøp av bolig, vil ansienniteten midlertidig «nullstilles» fra kjøpstidspunktet og til 12 måneder etter at boligen er ferdigstilt. Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.»

HEFTELSE

Det er ikke tinglyst noen heftelser på eiendommen.

BORETT

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

FORBEHOLD

Ingen av partene har tatt for-behold om gjennomføring av kontrakten.

FRAMDRIFT/OVERTAGELSE

Boligen skal ferdigstilles i perioden 15.02.23 – 15.05.23, heretter Overtakelsesperioden.

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

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 borettslaget fellesarealer vil Selger innkalle borettslaget styre til tilsvarende befarings.

AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører at Kjøper skal betale et avbestillingsgebyr

på kr. 100.000,-. Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. bufl. kap. VI.

FORSINKELSE

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

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten:

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

SALGSOPPGAVE

Salgsoppgaven er opprettet 08.04.2021 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven: Prisliste og kjøpetilbudskjema. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

LEV VEL MED OBOS

Boligene vil bli organisert som et borettslag med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at borettslaget får en trygg og sikker drift. Som andelseier i et borettslag, vil Kjøper bli andelseier i eiendommen med tilhørende borettsrett til bruk av sin leilighet. Andelseierene får felles bruksrett til borettslagets fellesareal.

EIENDOMSMEGLER

OBOS Eiendomsmeglere AS
Pb 391
2303 Hamar
Foretaksnummer NO 977 040 949 MVA

ANSVARLIG OG UTFØRENDE EIENDOMSMEGLER

Ansvarlig eiendomsmegler i forbindelse med salget er eiendomsmegler Erlend Kvaløy

Meglers vederlag

Provisjon kr. 43.750,-

Oppgjørshonorar: kr 5.125,-

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

PERSONOPPLYSNINGER

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

Leveransebeskrivelse

GENERELT

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

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

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

Det tas videre forbehold om innkassinger/nedsenking av himlinger i rom, for å komme frem med 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 minimum 2,2 meter. Det må påregnes noe nedføring og innkassinger, som ikke vises på salgstegninger/

kontraktstegninger, i den utstrekning dette er nødvendig for fremføring av tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg, ventilasjonskanaler, brannisolering o.l.

2317 Sentrumskvartalet bygges etter Byggeteknisk forskrift (TEK 17).

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil.

EIENDOMMEN

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

Eiendommen er 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, næringsarealer, parkeringskjeller, samt bruks- og driftsorganisering.

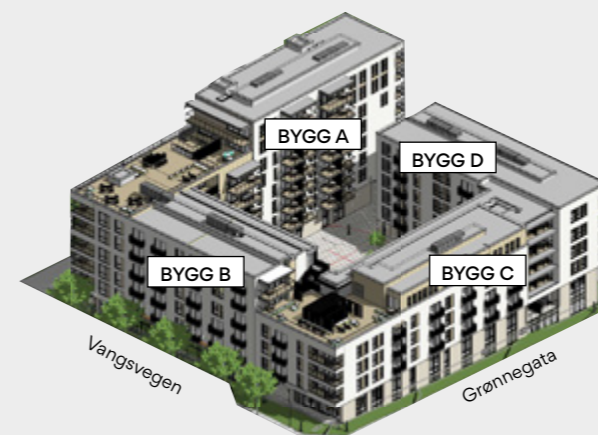
PROSJEKTETS ORGANISERING

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

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

Prosjektet er oppdelt i flere salgs- og byggetrinn, og leilighetene er planlagt organisert som borettslag. Ref. etterfølgende oppsett.

Bygg	Antall leiligheter	Salgs-trinn	Bygge-trinn	Eieform
Bygg A	42	1	1 (Innflyttet)	Sentrums-kvartalet borettslag
Bygg B	31	2		
Bygg C	23	3	2 (Bygging pågår)	2317 Grønnegata borettslag
Bygg D	25	4	3 (Bygging pågår)	
Sum	121			



Salgstrinn 4 omfatter bygg D med 25 leiligheter, og er planlagt organisert som borettslag sammen med salgstrinn 3, bygg C med 23 leiligheter. Borettslaget utgjør en boligseksjon i et eierseksjonssameie sammen med to næringsseksjoner. Det tas likevel forbehold om at bygg C og D kan bli etablert som to borettslag/boligselskaper.

Innflytting i bygg D er planlagt vinter/vår 2023.

UTOMHUS (GÅRDSROM OG TAKTERRASSER)

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

Gårdsrommet, beliggende over parkeringskjeller, opparbeides med gangbaneheller, leke-element samt et utvalg plantekasser, sittegrupper og sykkelparkeringsstativer med alminnelig god kvalitet.

Gårdsrommet vil være åpent mot hjørnet Vangsvegen/Grønnegata og mot hjørnet Østre gate/Enggata, i tillegg til innkjøringsfelt/port fra Østre gate for bl.a. brannbil. Adkomst til næringsarealene i bygg C vil være fra gårdsrommet. Adkomst til næringsarealene i bygg B vil være fra Vangsvegen, men med utgang også mot gårdsrommet. Næringsarealene kan få tildelt eksklusiv bruksrett til deler av gårdsrommet i tilknytning til næringsdelen, og dette vil i så fall ivaretas gjennom vedtekter eller avtaler om særskilte plikter og rettigheter.

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

Takterrassene leveres med tremmegulv og et utvalg møbler, utstyr, belysning og beplantning, og vil være fellesarealer for alle leilighetene i prosjektet. Næringsdelene vil ikke ha tilgang til takterrassene.

Takterrassene blir tilgjengelige i takt med ferdigstilling av de tilhørende bygg/byggetrinn. Gårdsrommet ferdigstilles først når hele prosjektet er utbygget.

Tilordning av fortausarealer i omsluttende gater skjer iht. egen fremdrift, og i samråd med Hamar kommune, Innlandet fylke og Statens vegvesen, og kan foregå uavhengig av fremdriften i prosjektet.

INNVEDIGE FELLESAREALER

Alle heis- og trapperom med inngangspartier og forrom i alle bygg er fellesarealer. Tilsvarende gjelder arealer på plan O1 i bygg A og D, benevnt sykkelbod/smørebod, bøttekott/wc/tekjøkken, ganger til sportsboder.

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

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

Postkasser med lås leveres til hver bolig, plassert på plan O1 i tilhørende trappeoppgang. Det tas forbehold om godkjenning fra Posten Norge vedr. plassering.

PARKERINGSPLASS, SYKKELPARKERING, UTVENDIG SPORTSBOD

Parkering er i parkeringskjeller, beliggende under bygningsmassen og gårdsrommet. Parkeringskjelleren dekker hele kvartalet, med innkjøring fra Enggata. Parkeringsplassene er forbeholdt leilighetene i prosjektet. Parkering for næringsdelen eller gjesteparkering vil således ikke foregå i parkeringskjelleren. Det er planlagt totalt 86 parkeringsplasser, som fordeles blant et utvalg av de 121 leilighetene i prosjektet. De er således ikke alle leiligheter i prosjektet som leveres med parkeringsplass. For leilighetene i bygg D er det avsatt 20 parkeringsplasser, og hvilke leiligheter som leveres med parkeringsplass fremgår av prislisten for bygg D, og vil bli nedfelt i kjøpekontrakten for den enkelte leilighet.

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

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

Tildelt parkeringsplass tilvises innen overtakelse av leiligheten. Fordeling av parkeringsplassene for usolgte leiligheter kan bli noe justert/rokert underveis i prosjektet. Ladepunkt for el-bil inngår ikke som standard, men kan bestilles som tilvalg for de som har parkeringsplass. Det tas forbehold om eventuell forskriftsendring.

Det er lagt stor vekt på tilrettelegging for sykkelparkering i prosjektet, og foruten noen utvendige sykkelstativer er det tilordnet innendørs sykkelparkering på plan O1 i bygg A. Her vil det være sykkelparkering for alle 121 leilighetene i prosjektet, i tillegg til næringsdelen.

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

SMØREBOD/HOBBYROM

På plan O1 i bygg A er det etablert et hobbyrom hvor hver leilighet i hele prosjektet får tildelt et lite låsbart veggskap (bxhxd ca. 300x500x300 mm). Rommet vil kunne benyttes til sykkelreparasjon, skismøring etc., og bidra til at beboerne skal kunne leve et aktivt friluftsliv. Næringsdelen vil ikke ha tilgang til dette arealet.

RENOVASJON

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

HEIS

Alle leiligheter er tilgjengelige med heis fra parkeringskjeller og hovedinngang.

KONSTRUKSJON OG UTVENDIG FASADE

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

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

BALKONGER OG SVALGANGER

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

Noen av balkongene i prosjektet vil leveres innglasset, bl.a. grunnet byggeforskriftenes krav om støygrenser. For bygg D gjelder dette for leilighetene på hjørnet Enggata/Grønnegata - leilighet D 2005, D 3005, D 4005 og D 5005. Balkongoppheng blir primært med skråsteg fra dekkeforkant til vegg.

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

VINDUER OG BALKONGDØRER, HOVEDINNGANGSDØR

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

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med kikkhull.

KJØKKEN, BAD OG GARDEROBE

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

Bad leveres i hovedsak som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner). Noen leiligheter kan få plassbygde bad.

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

VARME, VENTILASJON OG SANITÆR (VVS)

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

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

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

ELEKTRO, BREDBÅND OG TV

Det er forutsatt lysarmaturer med lyskilde basert på LED teknologi. Stikkontakter/elektriske punkt leveres iht. skrift (NEK400), og egen punktplan for aktuell leilighet som utarbeides i forbindelse med tilvalgsprosessen. Krav til antall elektriske punkt er definert ut fra rommets

størrelse, og vil kunne variere noe fra leilighet til leilighet. Leilighetene leveres fortrinnsvis med skjult anlegg for elektro, men åpent anlegg kan forekomme i spesielle tilfeller. Svakstrømskap/sikringsskap leveres til hver leilighet. Plassering er ikke fastlagt, men vil fortrinnsvis være i entré/bod.

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

Fasttelefonlinje leveres ikke.

PORTTELEFON

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

BRANN- OG RØYKVARSLING

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

TILVALGSMULIGHETER

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligen innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen. Hver enkelt kjøper får tilbud om et eget møte med selger for avklaring av tilvalg.

Tilvalgsprosessen foregår i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggestart. Kjøpere kan da bestille oppgraderinger/tilleggskjøp ut fra en ferdig priset liste. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg, og siden det er forutsatt prefabrikkerte baderomskabiner i prosjektet er det eksempelvis ikke lenger mulig med tilvalg på badrom. Tilvalg kan eksempelvis gjøres for kjøkken, enkelte innvendige overflater, innvendig fargevalg, kraner, elektro.

Tilvalg eller endringer som innebærer flytting av kanal- og røroppstikk, eller påvirker bærekonstruksjoner eller lignende kan ikke utføres.

KRIGSHANDLINGER I EUROPA

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.

BYGG D (SALGSTRINN 4)

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Entré	<ul style="list-style-type: none"> · Hvitpigmentert eikeparkett, 1-stavs. · Eikelist, tilpasset parkett. 	<ul style="list-style-type: none"> · Evt. betong: Sparklet og malt. · Øvrig: Gipsplater, sparklet og malt. · Hvite utforinger og gerikter. 	<ul style="list-style-type: none"> · Nedforing med gipsplater: Sparklet og malt. 	<ul style="list-style-type: none"> · Downlights. · Ringeklokke. · Porttelefon. 		<ul style="list-style-type: none"> · Skyvedørsgarderobe, uten innredning.
Kjøkken, stue, stue/kjøkken, gang	<ul style="list-style-type: none"> · Hvitpigmentert eikeparkett, 1-stavs. · Eikelist, tilpasset parkett. 	<ul style="list-style-type: none"> · Evt. betong: Sparklet og malt. · Øvrig: Gipsplater, sparklet og malt. · Hvite utforinger og gerikter. <p>Kjøkken:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Laminatplate mellom over- og underskap. 	<ul style="list-style-type: none"> · Betong: Sparklet og malt. · Synlige v-fuger. · Del av rom kan evt. leveres nedforet med gipsplater, sparklet og malt. 	<p>Kjøkken:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Ledstripe med dimmer under overskap på kjøkkeninnredning <p>Stue:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 1 stk. multimediauttak. 		<p>Kjøkken:</p> <ul style="list-style-type: none"> · HTH eller tilsvarende, hvit <p><i>Hvitevarer fra Electrolux el. tilsv.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - stekeovn - induksjonstopp - helintegrert oppvaskmaskin - integrert kombiskap kjøøl/frys
Soverom	<ul style="list-style-type: none"> · Hvitpigmentert eikeparkett, 1-stavs. · Eikelist, tilpasset parkett. 	<ul style="list-style-type: none"> · Evt. betong: Sparklet og malt. · Øvrig: Gipsplater, sparklet og malt. · Hvite utforinger og gerikter. 	<ul style="list-style-type: none"> · Betong: Sparklet og malt. · Synlige v-fuger. · Del av rom kan evt. leveres nedforet med gipsplater, sparklet og malt. 	<ul style="list-style-type: none"> · 1 stk. takarmatur. · 1 stk. trekkerør for multimediauttak (kun på hovedsoverom). 		<ul style="list-style-type: none"> · Skyvedørsgarderobe, m/hyller og heng.
Bad	<ul style="list-style-type: none"> · Fliser 300x300 mm. · 1 dusjsone, fliser 50x50 mm. 	<ul style="list-style-type: none"> · Fliser, 300x600 mm. · Hvite utforinger og gerikter. 	<ul style="list-style-type: none"> · Hvitlakkert aluminiums-himling m/inspeksjonsluker (inntil 2 stk.) for koplingsskap teknisk utstyr. 	<ul style="list-style-type: none"> · Downlights. · Speilbelysning. 	<ul style="list-style-type: none"> · Vegghengt wc, m/utenpåliggende cisterne. · Kran og avløp, forberedt for vaske-maskin. · Dusjgarnityr. · Dusjhjørne m/herdet glass, 900x900 mm. 	<ul style="list-style-type: none"> · Servantskap med to skuffer. · Høyskap. · Speil med lys, over vask. <p><i>(Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke)</i></p>
Wc	<ul style="list-style-type: none"> · Fliser 300x300 mm. · Sokkelflis 	<ul style="list-style-type: none"> · Evt. betong: Sparklet og malt. · Øvrig: Gipsplater, sparklet og malt. · Hvite utforinger og gerikter. 	<ul style="list-style-type: none"> · Nedforing med gipsplater: Sparklet og malt. 	<ul style="list-style-type: none"> · 1 stk. takarmatur. 	<ul style="list-style-type: none"> · Vegghengt wc, m/utenpåliggende cisterne. 	<ul style="list-style-type: none"> · Servantskap under vask.
Balkong / luftbalkong	<ul style="list-style-type: none"> · Tremmegulv. 	<ul style="list-style-type: none"> · Som angitt på tegning fra arkitekt. (spilerekkeverk evt. glassrekkverk.) 	<ul style="list-style-type: none"> · Malt betong. 	<ul style="list-style-type: none"> · 1 stk. vegglampe. · 1 stk. dobbel stikkontakt. 		<ul style="list-style-type: none"> · Innglassing leveres iht. angitt på tegning fra arkitekt, til leil.: D 2005, D 3005, D 4005 og D 5005

FELLESAREALER

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

GENERELT

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



Fire kjappe om borettslaget

OBOS har 90 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag.

Kjøper du bolig i 2317 Sentrumskvartalet, blir du del av et godt organisert fellesskap som gjør hverdagen trygg og enkel, både når det gjelder vedlikehold og økonomi.

Hva betyr det å kjøpe en borettslagsbolig?

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

Hva med utleie?

Svar: En borettslagsleilighet egner seg ikke som investeringsobjekt fordi det er begrensninger på utleie i borettslag. Det er likevel fullt mulig å leie ut boligen din hvis livssituasjonen din krever det. Dersom du ønsker å overlate bruken av boligen til barn eller barnebarn kan du gjøre det - så lenge du måtte ønske. Fordelen med noen begrensninger i utleie er at de fleste naboene dine eier boligen de bor i. Det gir et stabilt og forutsigbart bomiljø, og ofte et godt fellesskap beboerne imellom.

Hva er fellesgjeld?

Svar: Når du kjøper bolig i et nytt borettslag som 2317 Sentrumskvartalet, 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 2317 Sentrumskvartalet 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)



OBOS Bostart

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

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

Hvordan fungerer OBOS Bostart?

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

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

Generell informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

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

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

1. opplag, april 2021.

Salg ved

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

Utbygger

Vangsvegen 33 AS

Entreprenør

Betonmast Innlandet AS

Arkitekt

Studio NSW Arkitekter

Foto og illustrasjoner

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

Design og trykk

Design: ANTI
Trykk: Fladby AS

Nettside

obos.no/2317

