



*Illustrasjon: Endringer vil forekomme.*



Nye leiligheter ved Stasjonsløkka på Råholt





Fasade mot øst.

Illustrasjon: Endringer vil forekomme.



## INNHold

Flotte takterrasser – gode uteplasser .....	<b>8</b>
Moderne boliger – gjennomtenkte løsninger...	<b>13</b>
Hvorfor velge Stillverket?.....	<b>14</b>
Beliggenhet .....	<b>18</b>
Nabolaget.....	<b>20</b>
Kart .....	<b>22</b>
Stillverket – jernbanens dirigent.....	<b>24</b>
Landskapsplan.....	<b>26</b>
Etasjeplaner.....	<b>44</b>
Leilighetene .....	<b>49</b>
Fasadetegninger .....	<b>82</b>
Leveransebeskrivelse .....	<b>86</b>
Romskjema.....	<b>90</b>
Åtte fordeler med å kjøpe nybygg .....	<b>93</b>
Kjøp av nybygg – steg for steg.....	<b>95</b>
Derfor vil du trives så godt i et borettslag .....	<b>96</b>
Tilbud til BORI-medlemmer.....	<b>97</b>
Om BORI BBL .....	<b>98</b>



# 42 leiligheter, 2-, 3- og 4-roms fra 40 til 127 m<sup>2</sup> (BRA-i)





## Prosjektet

# Flotte takterrasser – gode uteplasser

Velkommen til Stillverket som ligger sentralt til på Råholt med gangavstand til det aller meste – toget, servicetilbud, friluftsområder!

Prosjektet består av 42 leiligheter i størrelser fra 40 til 127 m<sup>2</sup>, og som fordeler seg over seks etasjer. Alle leilighetene vil ha romslige uteplasser, og de to leilighetene på toppen får private takterrasser. I tillegg vil det bli levert en god standard med bl.a. flislagte bad og kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Under leilighetene blir det garasjekjeller med heis direkte opp til leilighetene.

Tenk deg et hjem der de lyse, åpne rommene inviterer til både familiesammenkomster og rolige stunder med en bok på balkongen eller den private takterrassen. De store vindusflatene sørger for rikelig med dagslys, og de smakfulle materialvalgene – fra den stilrene, hvite innvendige døren til den robuste enstavs eikeparketten med sine karakteristiske innslag – gir et moderne preg som også rommer et snev av tradisjon.

Prosjektet er nøye utarbeidet med tanke på alle detaljer: Kjøkkenløsning leveres med



*Leilighet 602 med to takterrasser på hvert sitt plan.*

*Illustrasjon: Endringer vil forekomme.*

integrerte hvitevarer, elegante håndtak i børstet stål og kjøkkenfronter i hvit utførelse. Alle rom i leilighetene er designet for å gi optimal funksjonalitet, og med et balansert ventilasjonsanlegg, vannbåren gulvvarme og fjernvarme får du en energieffektiv og behagelig boopplevelse.

Men Stillverket er mer enn bare moderne

interiør. Beliggenheten på Stasjonsløkka gir deg enkel tilgang til både kollektivtransport og lokale fasiliteter. Med Eidsvoll Verk stasjon i umiddelbar nærhet, kan du enkelt pendle til storbyens puls eller nyte rolige turer i de omkringliggende naturområdene. Barnefamilier vil sette pris på nærheten til skoler, barnehager og et variert fritidstilbud, mens voksne som ønsker et liv utenfor byens mas

finner et fristed i det rolige, men dynamiske bomiljøet.

Her på Stillverket går ikke bare togene på skinner – her går også drømmene i oppfyllelse. Det er en ny livsstil med flotte uteplasser som vil gi deg både privatliv og muligheten til å sosialisere med venner og naboer.





Takterrassen til leilighet 601.

Illustrasjon: Endringer vil forekomme.





## Moderne boliger med gjennomtenkte løsninger

På Stillverket er det lagt vekt på moderne løsninger, gjennomtenkte planløsninger og kvalitetsmaterialer. Leilighetene er lyse og luftige, med store vindusflater som slipper inn naturlig lys og skaper en åpen og innbydende atmosfære.

Hver bolig har sin egen uteplass – enten en balkong, terrasse eller privat takterrasse – perfekt for å nyte morgenkaffen, dyrke urter eller samle venner til en hyggelig middag under åpen himmel. For mange er dette prikken over i-en: et privat fristed i hverdagen.

### Trygghet og lekenhet i hverdagen

For barnefamilier er Stillverket et ideelt valg. Her bor du i et barnevennlig og nærmest bilfritt område med trygge gangveier og nærhet til både barnehager og skoler. Lekeplasser og grøntområder sørger for at barna har rikelig med rom til å utforske, leke og skape minner.

Og for foreldrene? En stressfri hverdag med alt av daglige gjøremål i nærheten – dagligvarebutikker, helsetjenester og fritidsaktiviteter. I helgene er det lett å ta en tur til Hurdalsjøen for en piknik, eller kanskje en utflukt til Eidsvoll 1814 for litt historisk påfyll.



### Moderne komfort og en enklere hverdag

Kanskje du har hatt enebolig, men ønsker en mer lettvt bolig med mindre vedlikehold? Eller kanskje du leter etter ditt første hjem der du kan etablere deg? Stillverket tilbyr en perfekt kombinasjon av praktiske løsninger, moderne komfort og en beliggenhet som gir deg frihet.

Her kan du leve en aktiv hverdag med tilgang til treningssentre, turområder og sykkelstier. Samtidig er det aldri langt til et hyggelig kafébesøk, en tur på butikken eller en spontan utflukt til Oslo.



# Hvorfor velge Stillverket?



Dagligvare hos REMA 1000 eller Spar.

Storhandel på AMFI kjøpesenter.

**1. Beliggenhet:**  
Kort vei til alt du trenger – enten det er butikker, skoler eller fritidstilbud.



Bønsmoen barneskole.

Råholt ungdomsskole.



## 2. Transport:

Togstasjonen i nærheten gjør pendlingen enkel, og E6 gir rask tilgang til både Oslo lufthavn Gardermoen og Oslo.

**3. Moderne løsninger:**  
Energieffektive boliger med stilrene detaljer og kvalitetsmaterialer.

*Illustrasjon: Endringer vil forekomme.*



**4. Private uteplasser:**  
Balkonger, terrasser og takterrasser gir deg ditt eget fristed utendørs.

*Illustrasjon: Endringer vil forekomme.*

## 5. Trygge omgivelser:

Perfekt for barnefamilier og alle som verdsetter en rolig og hyggelig atmosfære.





”Stillverket er mer enn bare et sted å bo – det er et sted å leve. Enten du er på jakt etter ditt første hjem, trenger mer plass til familien, eller ønsker et enklere liv i en moderne leilighet, vil du finne noe som passer deg her.





# Beliggenhet

Råholt er det største tettstedet i Eidsvoll kommune. En av de mange grunnene til at så mange velger Råholt, er muligheten til å ha et urbant og moderne liv samtidig som du kan dyrke friluftslivet til det fulle. Vi kaller det «urbant friluftsliv».

## Turterreng for alle

Turterrengtet rundt Råholt har noe for alle. Enten du liker å gå milevis på ski i stille skoger eller tusle på myke mosestier med en liten hånd i din, finner du det rett i nærheten. Setter du deg på sykkelen, er idylliske Andelva og Hurdalssjøen ikke mer enn ti minutter unna, med muligheter for både båtliv og bading.

## Mye å finne på

Det er ikke vanskelig å finne på noe å gjøre på Råholt. På Eidsvoll stadion er det både kunstgress og femmerbaner, i Råholthallen (som også huser Råholt Bad) er det alltid full fart, og er du av den kule typen, finner du en skatepark bare et par «ollier» unna Stillverket. Er du ikke av den sportslige typen, kan du engasjere deg i ulike frivillige organisasjoner eller bare ta deg en tur på kafé. Valget er ditt.

## Uten mat og drikke

Råholt kan skilte med en rekke spisesteder som tilbyr alt fra eksotisk mat fra fjerne himmelstrøk til mer tradisjonell norsk mat. Tips: Legg søndagsturen til hyggelige Kafé Standpunkt ca. to og en halv kilometer unna

Stillverket. Der spiser du blant annet kjempe-gode vafler og har utsikt til Eidsvollsbygningen og Andelva.

## Praktisk med tog

Det er blitt sagt at når bor du på Råholt, er resten av verden bare en togbillett unna. Det er naturligvis en overdrivelse, for flybilletten kommer jo i tillegg.

At Råholt og Stillverket ligger langs en toglinje, er ikke bare praktisk når du skal på langtur. For eksempel tar det omtrent like lang tid til Oslo S som du ville brukt med t-banen fra en drabantby i hovedstaden. Forskjellen er bare at du sitter bedre, og at en togvogn er mer komfortabel enn en skranglete t-banevogn.

## Passelig langt unna E6

Om transport på skinner ikke passer, er E6 bare noen minutter unna Stillverket. Setter du passeren med en radius på åtte mil på avkjørselen fra Råholt til E6, når du henholdsvis Hamar, Oslo, Hønefoss eller Kongsvinger. Råholt har sentral beliggenhet med andre ord.








## OM NABOLAGET TIL STILLVERKET

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### OFFENTLIG TRANSPORT

 <b>Søndre samfunn</b>	<b>7 min</b> ⏱
Linje 430, 432, 433	0.6 km
 <b>Eidsvoll verk stasjon</b>	<b>9 min</b> ⏱
Linje RE11, R12	0.7 km
 <b>Oslo Gardermoen</b>	<b>19 min</b> ⏱

### SKOLER

<b>Bønsmoen skole (1-7 kl.)</b>	<b>15 min</b> ⏱
316 elever, 19 klasser	1.1 km
<b>Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.)</b>	<b>25 min</b> ⏱
244 elever, 13 klasser	1.9 km
<b>Råholt ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	<b>3 min</b> ⏱
645 elever, 30 klasser	0.3 km
<b>Eidsvoll videregående skole</b>	<b>16 min</b> ⏱
700 elever	11.7 km
<b>Hoppensprett vgs Jessheim</b>	<b>17 min</b> ⏱

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

 <b>AMFI Eidsvoll</b>	<b>12 min</b> ⏱
--	-----------------

### OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

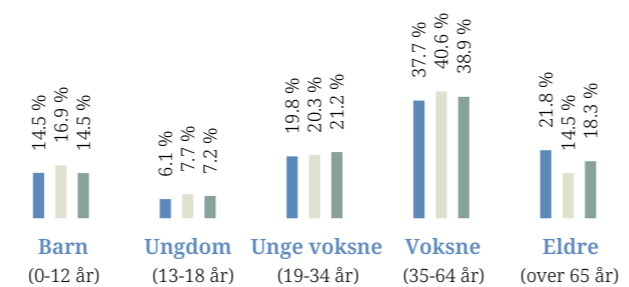
### KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

### NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

### ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sagmoen nordre	1 776	854
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586



### BARNEHAGER

<b>Bønsmoen barnehage (1-5 år)</b>	<b>14 min</b> ⏱
147 barn	1.1 km
<b>Ankertunet barnehage (1-5 år)</b>	<b>25 min</b> ⏱
64 barn	1.9 km
<b>Steinerbarnehage Veslebrunen (1-5 år)</b>	<b>25 min</b> ⏱
30 barn	1.9 km

### DAGLIGVARE

<b>Spar Råholt</b>	<b>6 min</b> ⏱
Post i butikk, PostNord	0.4 km
<b>Rema 1000 Råholt</b>	<b>11 min</b> ⏱

### PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER





-  Egen bil
-  Tog

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 93/100

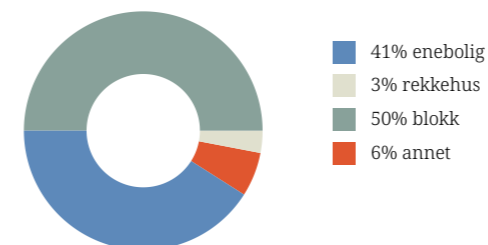
 **GATEPARKERING**  
Lett 88/100

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 82/100

### SPORT

 <b>Råholt ungdomsskole</b>	<b>3 min</b> ⏱
Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	0.3 km
 <b>Råholthallen</b>	<b>7 min</b> ⏱
Aktivitetshall	0.6 km
 <b>MOVA Eidsvoll</b>	<b>13 min</b> ⏱
 <b>Fitnesspoint Råholt</b>	<b>15 min</b> ⏱

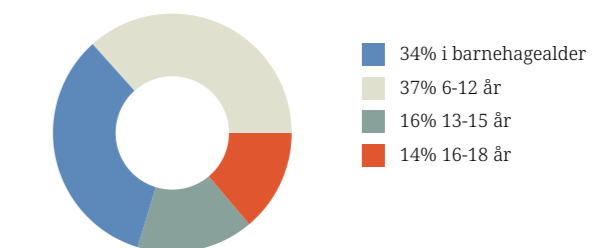
### BOLIGMASSE



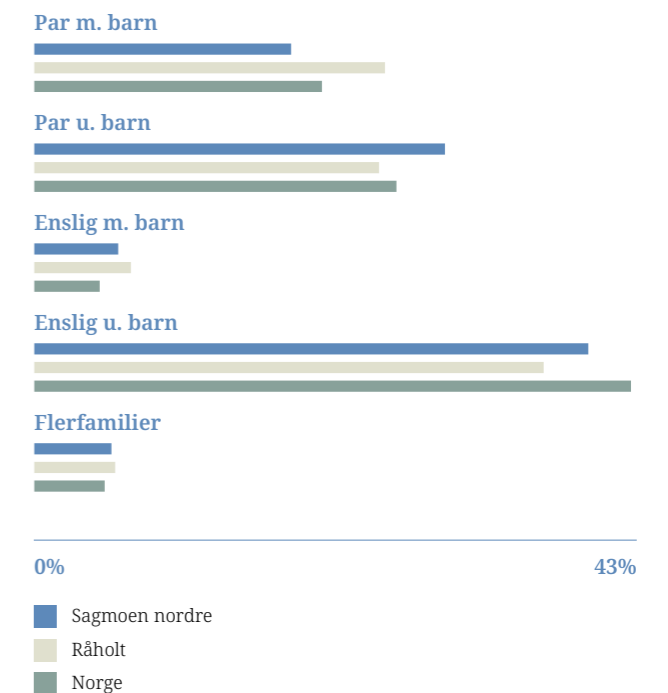
### VARER/TJENESTER

 <b>AMFI Eidsvoll</b>	<b>13 min</b> ⏱
 <b>Apotek 1 Eidsvoll Verk</b>	<b>11 min</b> ⏱

### ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



### FAMILIESAMMENSETNING



### SIVILSTAND




	Norge
<b>Gift</b>	35% / 33%
<b>Ikke gift</b>	49% / 54%
<b>Separert</b>	11% / 9%
<b>Enke/Enkemann</b>	5% / 4%











## KART

**STILLVERKET** Prosjektet Stillverket, Grindatunet 31





## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>1</b>	Søndre samfunn (buss)		7 min	0,6 km
<b>2</b>	Eidsvoll verk stasjon (tog)		9 min	0,7 km
<b>3</b>	Oslo lufthavn Gardermoen		19 min	20 km






## BARNEHAGER/SKOLER

<b>4</b>	Bønsmoen barnehage (1-5 år)		14 min	1,1 km
<b>5</b>	Ankertunet barnehage (1-5 år)		25 min	1,9 km
<b>6</b>	Steinerbgh. Veslebrunen (1-5 år)		25 min	1,9 km
<b>7</b>	Bønsmoen skole (1.-7. kl.)		15 min	1,1 km
<b>8</b>	Eidsvoll Verk skole (1.-7. kl.)		25 min	1,9 km
<b>9</b>	Råholt ungdomsskole (8.-10. kl.)		3 min	0,3 km
<b>10</b>	Eidsvoll videregående skole		16 min	11,7 km
<b>11</b>	Hoppensprett vgs Jessheim		17 min	18 km

## DAGLIGVARE/HANDEL

<b>12</b>	Spar Råholt (Post i butikk)		6 min	0,4 km
<b>13</b>	Rema 1000 Råholt		11 min	0,8 km
<b>14</b>	AMFI Eidsvoll (kjøpesenter)		13 min	1,0 km
<b>15</b>	Apotek 1 Eidsvoll Verk		11 min	0,8 km

## SPORT/TRENING

<b>16</b>	Råholt ungdomsskole (aktivitets-hall, fotball, sandvolleyball)		3 min	0,3 km
<b>17</b>	Råholt Bad / Råholthallen		6 min	0,4 km
<b>18</b>	Eidsvoll stadion		15 min	1,1 km
<b>19</b>	MOVA Eidsvoll (treningsenter)		13 min	1,0 km
<b>20</b>	Fitnesspoint Råholt (treningsenter)		15 min	1,1 km





# Stillverket – jernbanens dirigent

Før dagens høyteknologiske togtrafikk, var det mennesker og maskineri som holdt jernbanen i gang – bokstavelig talt. Stillverket var hjertet i dette systemet, en mekanisk og senere elektrisk kommandosentral hvor sporvekslere og signaler ble styrt for å holde togene på rett spor. Tenk på det som en slags dirigent for et orkester av lokomotiver, vogner og skinneganger – der én feil takt kunne føre til kaos.

Selv om vi ikke vet om det fantes et stillverk på Råholt eller på Eidsvoll, er områdets historie tett knyttet til jernbanen. Da Hovedbanen mellom Oslo og Eidsvoll åpnet i 1854, ble Eidsvoll et av landets viktigste jernbaneknutepunkt. Herfra gikk dampbåtene videre oppover Mjøsa, og jernbanen ble en avgjørende faktor for utviklingen av både handel og bosetning i området. Råholt, som lå like ved Eidsvoll Verk stasjon, vokste frem som et samfunn rundt jernbanen, og har siden blitt en stadig mer attraktiv plass å bo – ikke minst for pendlere.

I dag er togene raskere, signalene digitale, og sporvekslingene fjernstyrt, men én ting er uforandret: Råholt er fortsatt et sted der jernbanen betyr enkel tilgang til både Oslo og resten av landet. Kombinasjonen av moderne boliger, gode servicetilbud og nærhet til både by og natur gjør at flere og flere velger å slå seg ned her. Så selv om stillverkene tilhører historien, er utviklingen på Råholt definitivt på skinner!

#### Bilde øverst:

Norges første jernbane var Hovedbanen Christiania–Eidsvold, åpnet i 1854. På Eidsvoll var det omlasting/omstigning til dampskip på Vormo/Mjøsa inntil banen ble bygd videre til Hamar i 1880. (Kilde: Store Norske leksikon, foto: Ukjent/Nasjonallbiblioteket)

#### Bilde nederst:

Interiør fra stillverket på Alnabru skiftestasjon 25. februar 1973, tre år etter at stillverket ble tatt i bruk. (Foto: Ses)





# LANDSKAPSPLAN



## Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Eksisterende kote
- Ny kote, 0,5 m ekv.
- Asfalt
- Grus
- Smågatestein
- Belegningsstein
- Fallunderlag
- Tredekke
- Gress
- Nye trær
- Nye busker
- Hekk
- Avfallscontainer
- Støttemur

## ANVISNINGER

1. -
2. -
3. -

## HENVISNINGER

1. -
2. -
3. -

E02	2024-10-01	Rev. brannoppstillingsplass	PerHag	ISKj	PerHag
E01	2023-07-03	For godkjenning hos myndigheter	HeMS	ISKj	PerHag
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrøking enn formålet stiler.

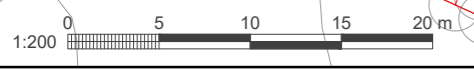
**BORI Utbygging AS** Målestokk (gjelder A1)  
1:200

**Stasjonsløkka bygg C - Gnr. /Bnr./Festenr. 127/82**  
**Grindatunet 31 2070 Råholt**  
**Rammesøknad**  
**Landskapsplan**

<b>Norconsult</b>	Oppdragsnummer 52304584	Tegningsnummer L01	Revisjon E02
-------------------	----------------------------	-----------------------	-----------------

*Planen er nedskalert. Oppgitt målestokk derfor ikke være korrekt.*

X:\noroppdrag\Hamar\52304584\BIM\Landskap\A\K\1\LAY01\_Stationløkka-C.dwg - PerHag - Pictlet: 2024-10-01 09:41:14 - XREF = u07\_LARK\_Landskapsplan\_Stationløkka-B\ByggC\_C3D2023\_NTM11.gm\_T\_Landskap\_Grindatunet B\_vesket\_red-NO\_2023\_NTM11.gm\_FKB-daa







Stue og kjøkken, leilighet 503.





Stue og balkong, leilighet 503.

Illustrasjon: Endringer vil forekomme.





Stue og kjøkken, leilighet 601.

Illustrasjon: Endringer vil forekomme.





Stue og takterasse, leilighet 601.

Illustrasjon: Endringer vil forekomme.





Stue og kjøkken, leilighet 602.





Stue, kjøkken og takterrasse, leilighet 602.

Illustrasjon: Endringer vil forekomme.





Soverom og bad, leilighet 602.

Illustrasjon: Endringer vil forekomme.





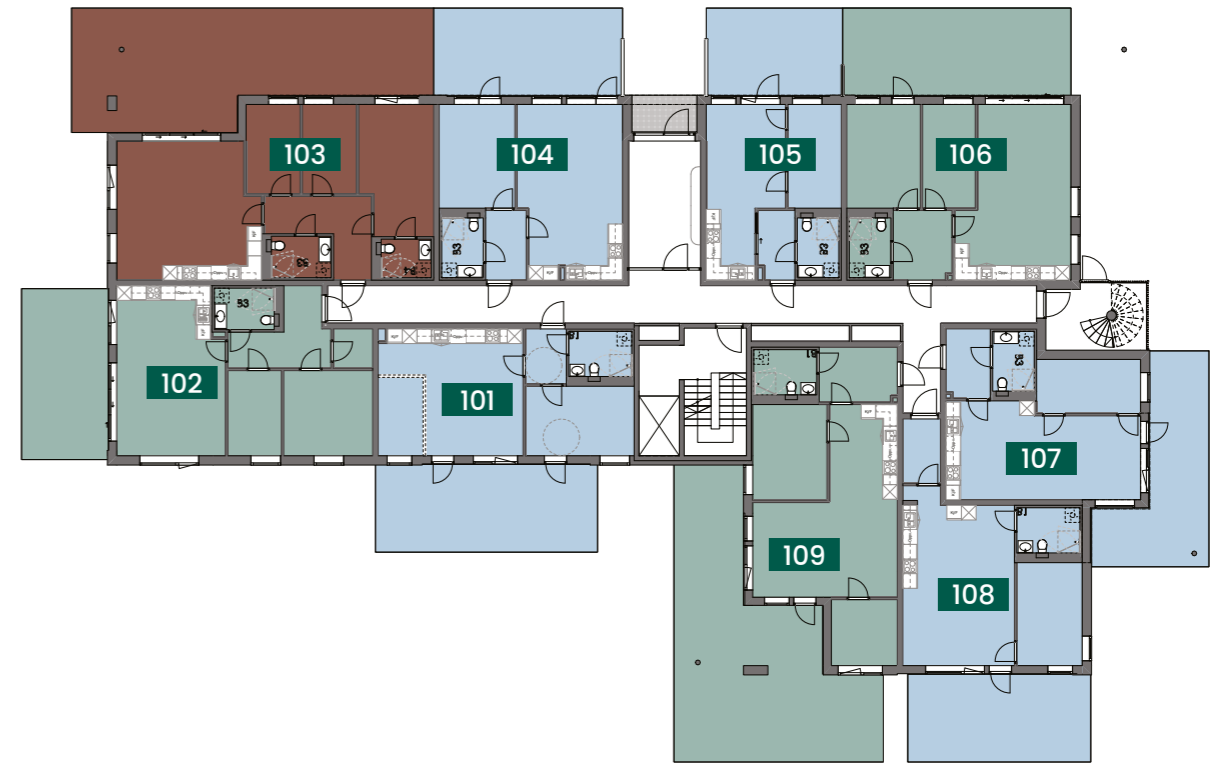
Bad og soverom, leilighet 602.

Illustrasjon: Endringer vil forekomme.

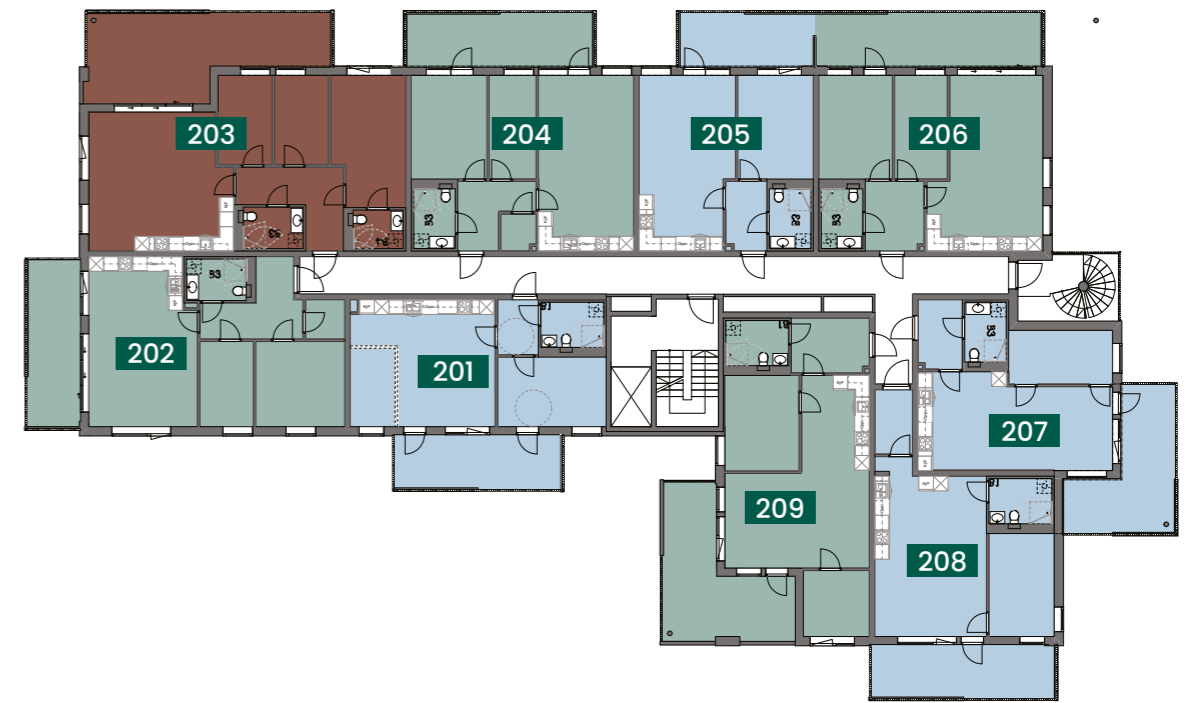


# Etasjeplaner

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS



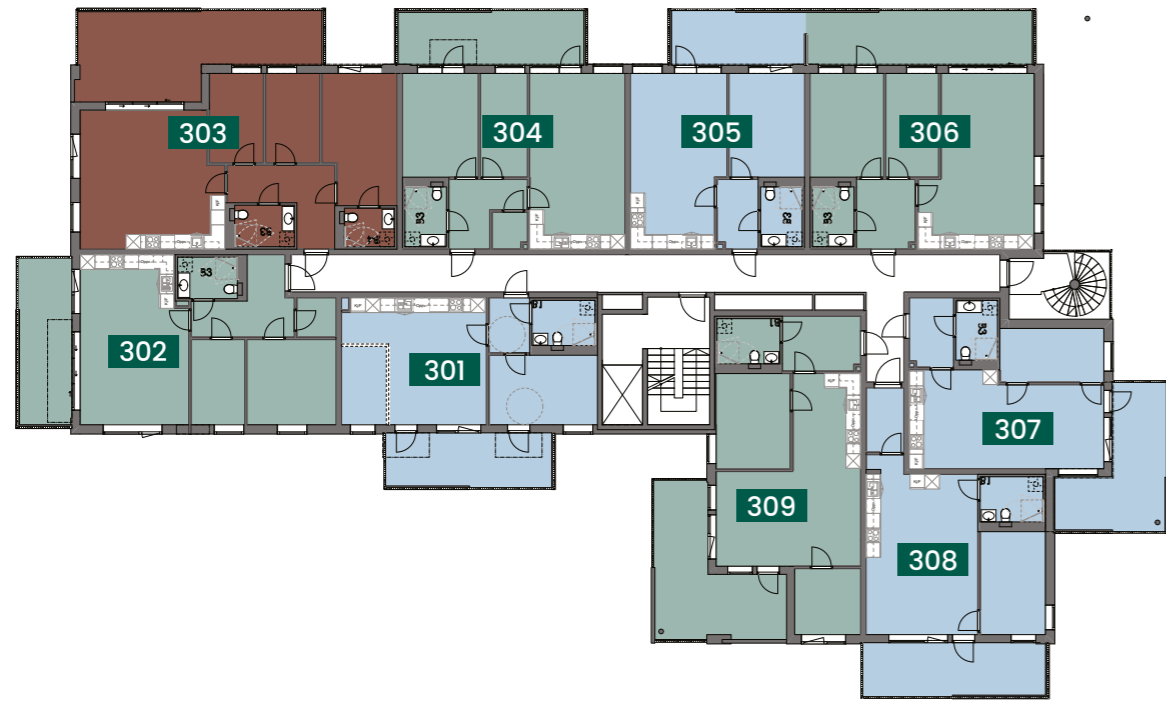
Plan 1. etasje



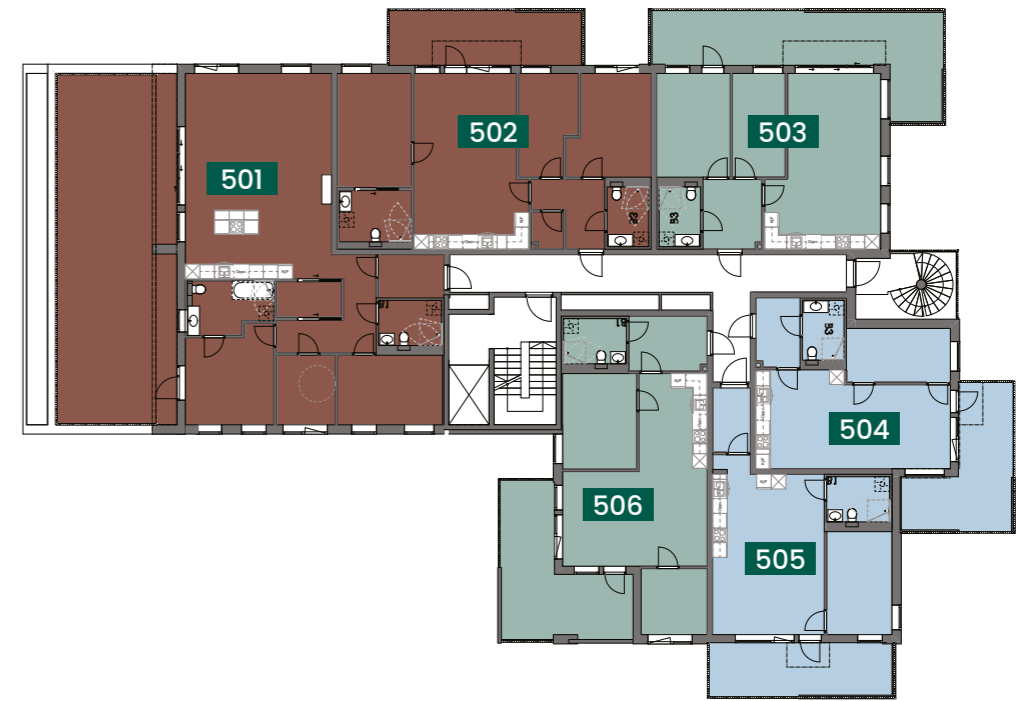
Plan 2. etasje







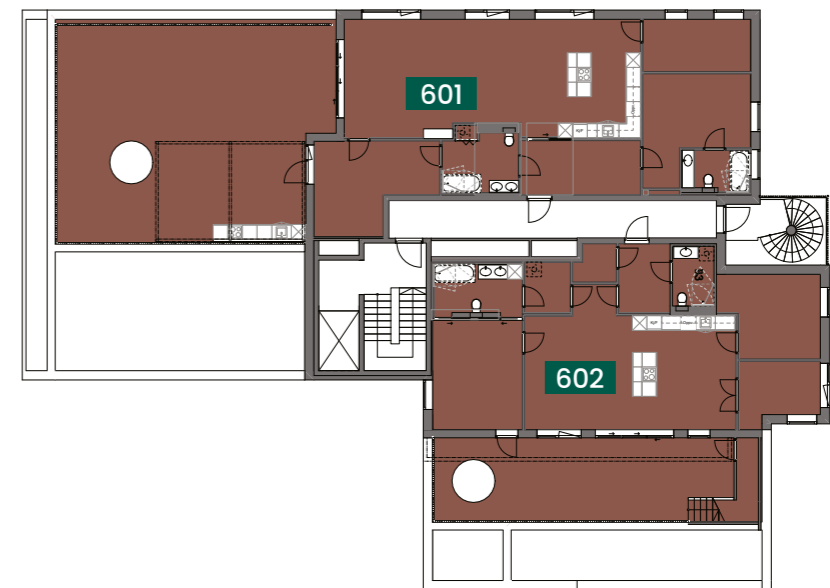
Plan 3. etasje



Plan 5. etasje



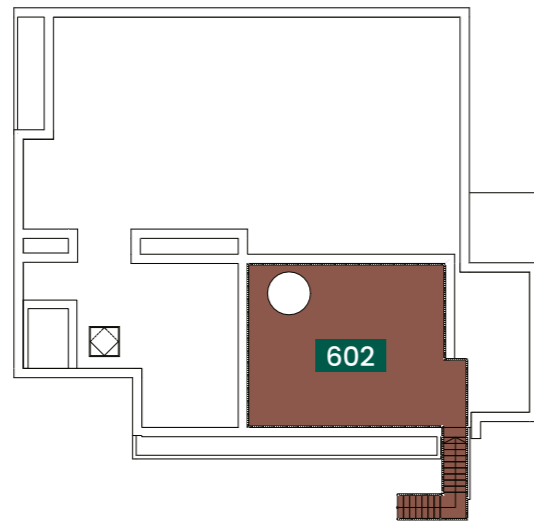
Plan 4. etasje



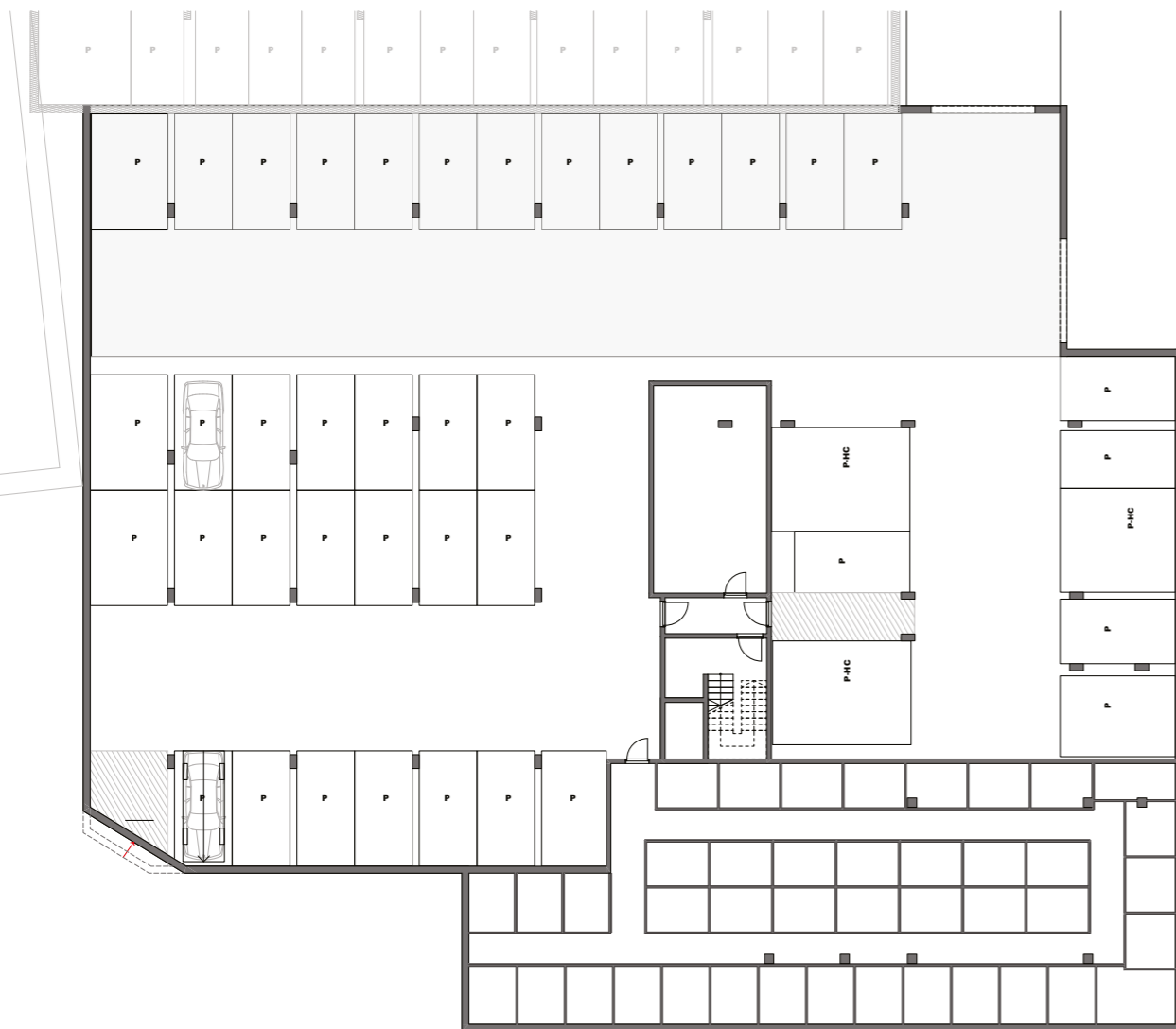
Plan 6. etasje







Takplan



Parkeringskjeller



# Leilighetene

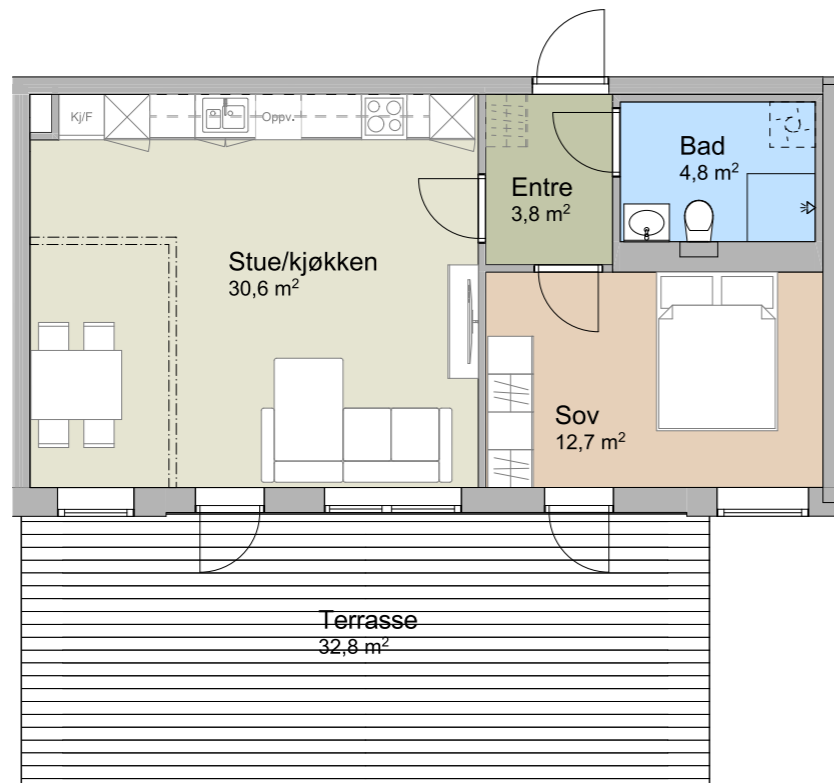
**2-ROMS:** 17 stk. – BRA(i): 39 – 54 m<sup>2</sup>

**3-ROMS:** 16 stk. – BRA(i): 65 – 76 m<sup>2</sup>

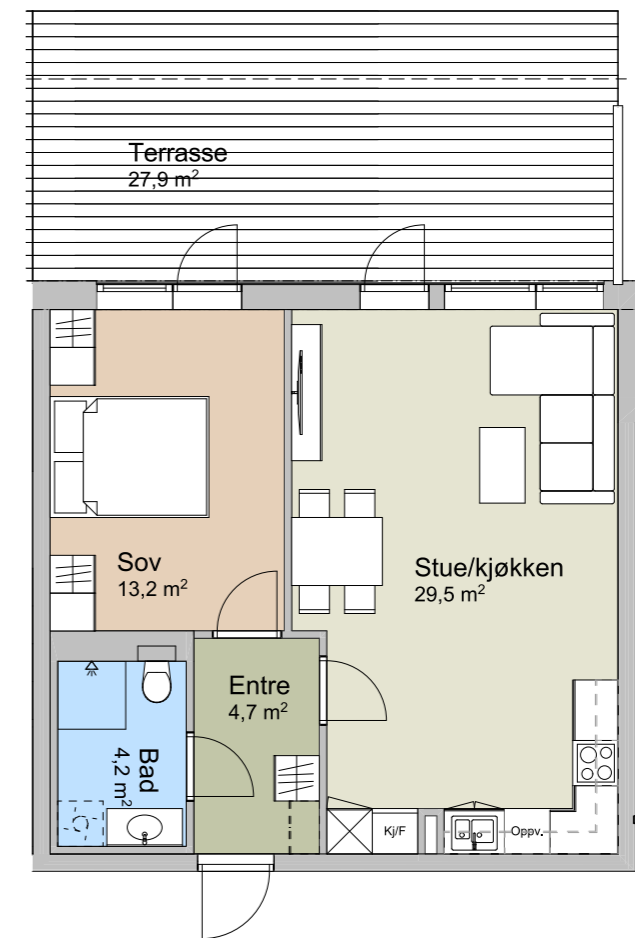
**4-ROMS:** 9 stk. – BRA(i): 85 – 127 m<sup>2</sup>

Selger tar forbehold om at det kan forekomme mindre avvik fra oppgitte arealer i prospekt mv. og de faktiske arealer.  
Megler har ikke kontrollmålt arealer.





Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100

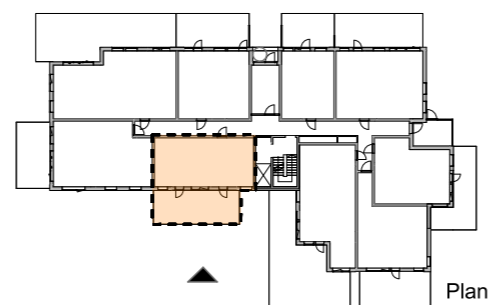


## LEILIGHET 101

Etasje: **1**  
Rom: **2**  
BRA-i: **54 m<sup>2</sup>**  
BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
Terrasse: **32,8 m<sup>2</sup>**



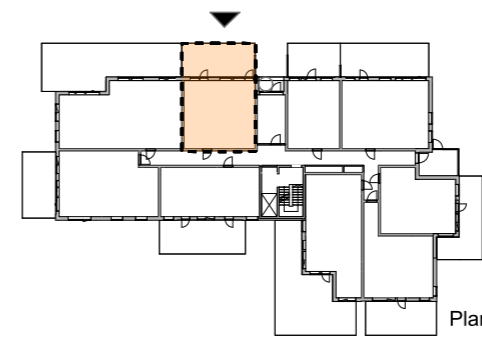
Fasade Øst



Plan



Fasade Vest

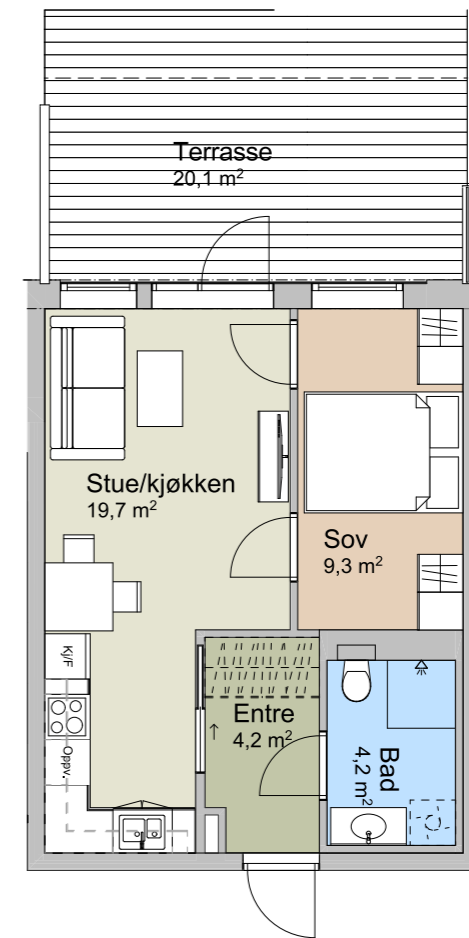


Plan

## LEILIGHET 104

Etasje: **1**  
Rom: **2**  
BRA-i: **54 m<sup>2</sup>**  
BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
Terrasse: **27,9 m<sup>2</sup>**

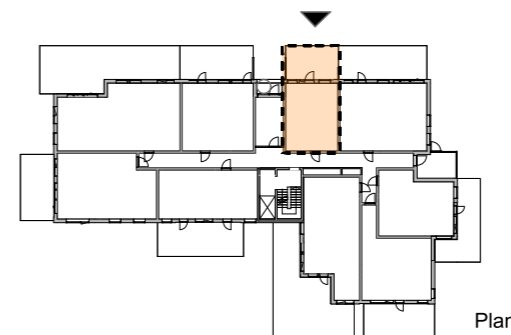




Målestokk: 1:100



Fasade Vest



Plan

## LEILIGHET 105

Etasje: **1**

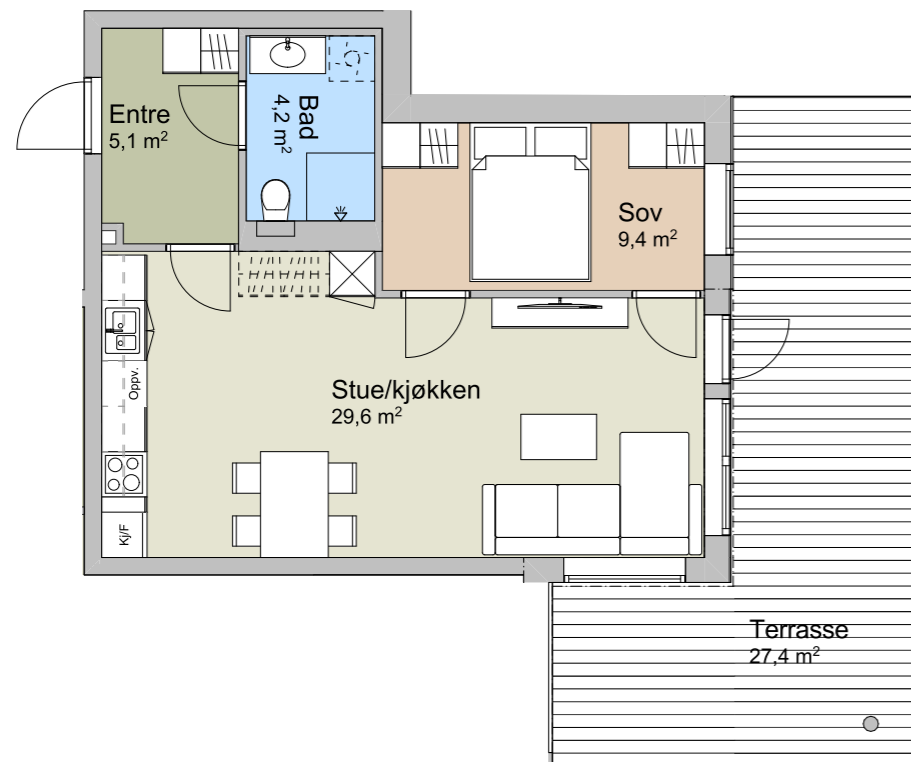
Rom: **2**

BRA-i: **39 m<sup>2</sup>**

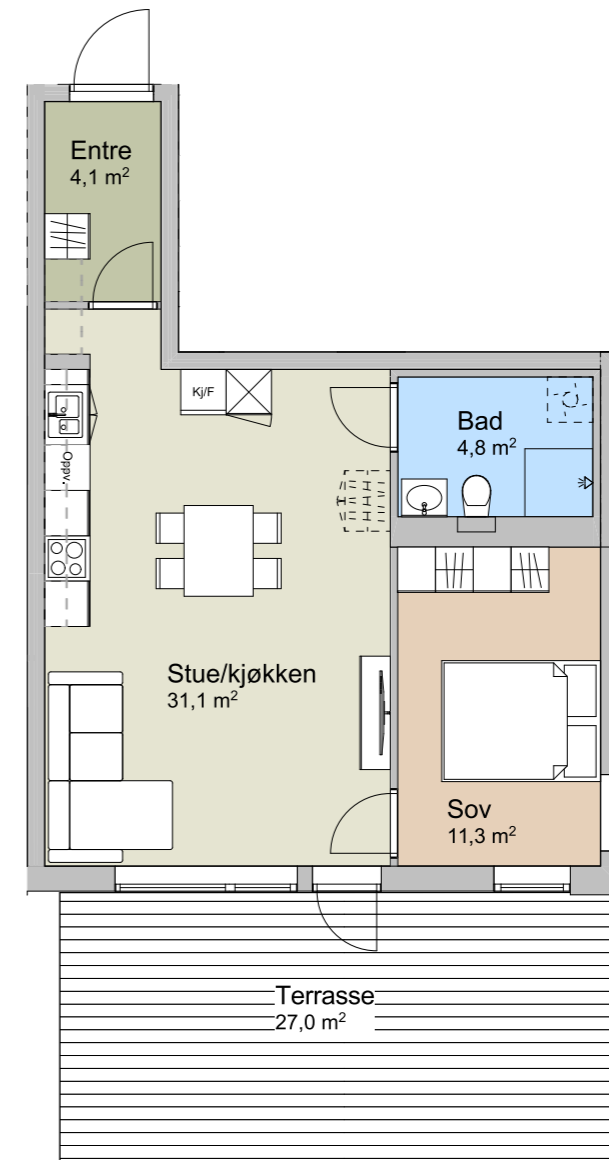
BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**

Terrasse: **20,1 m<sup>2</sup>**





Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100

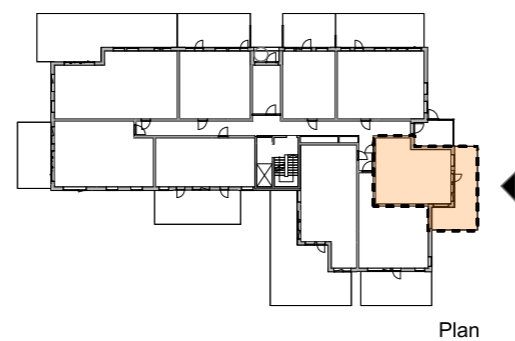


## LEILIGHET 107

Etasje: 1  
Rom: 2  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 27,4 m<sup>2</sup>



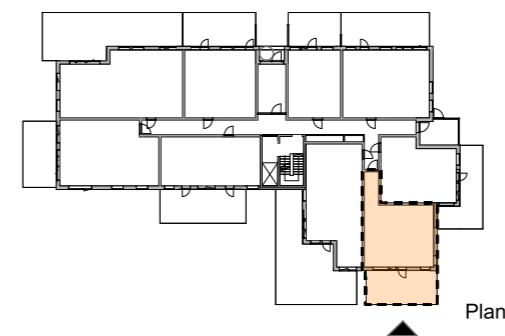
Fasade Nord



Plan



Fasade Øst

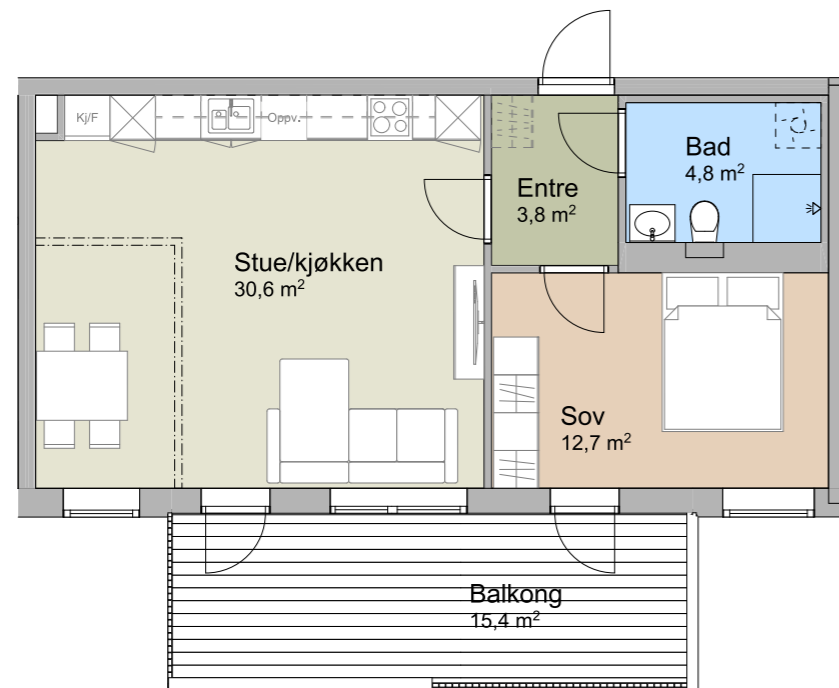


Plan

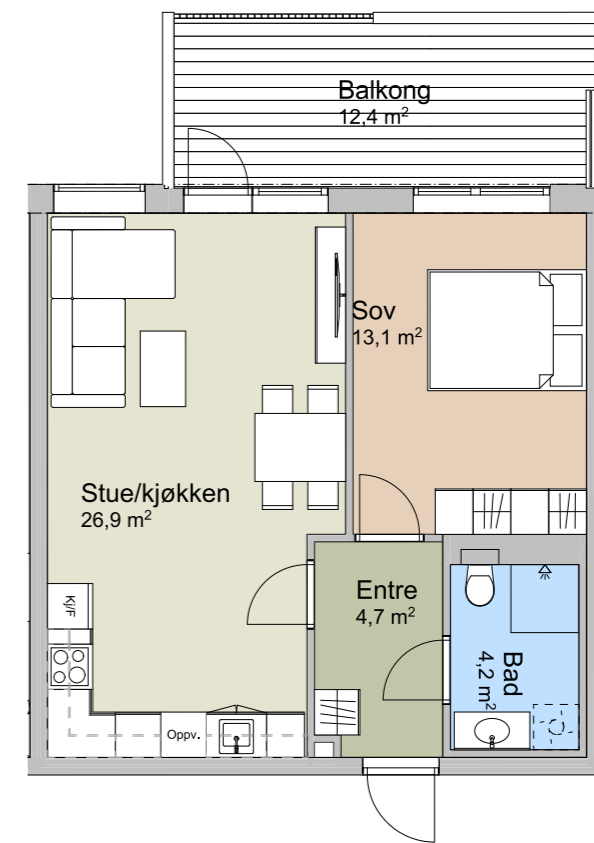
## LEILIGHET 108

Etasje: 1  
Rom: 2  
BRA-i: 53 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 27,0 m<sup>2</sup>





Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100

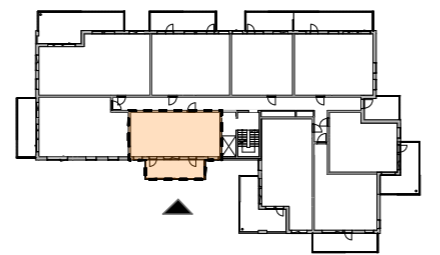


## LEILIGHET 201, 301

Etasje: **2, 3**  
 Rom: **2**  
 BRA-i: **54 m<sup>2</sup>**  
 BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
 Balkong: **15,4 m<sup>2</sup>**



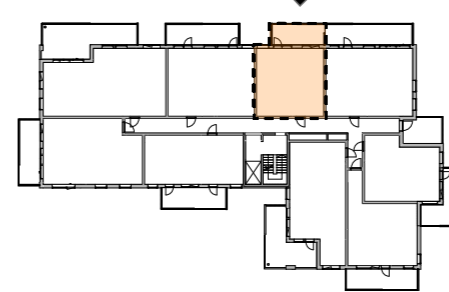
Fasade Øst



Plan



Fasade Vest

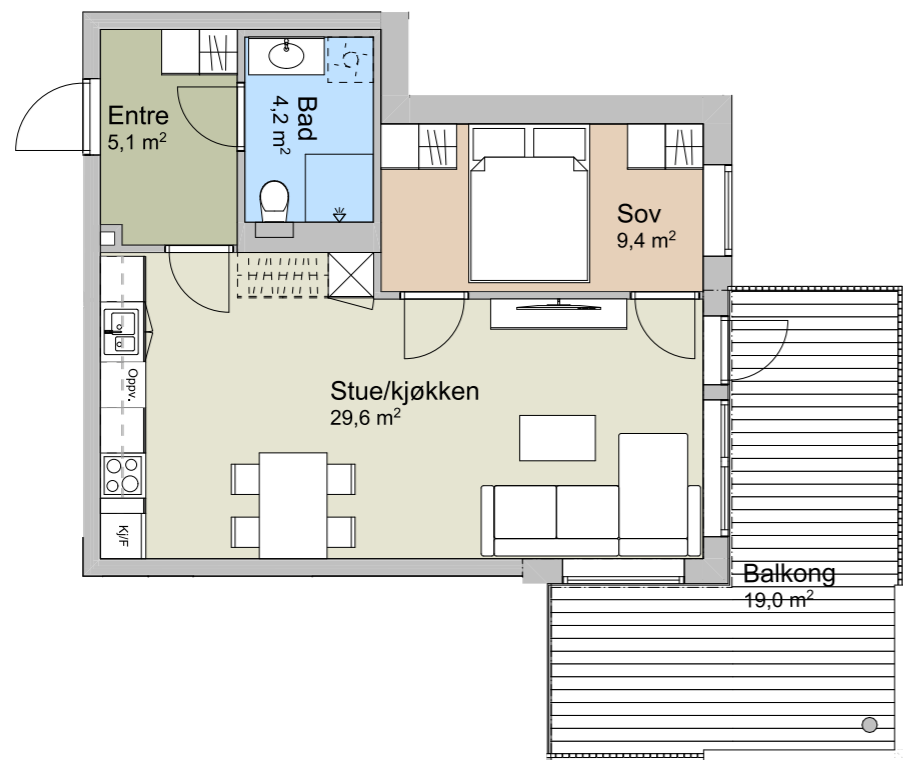


Plan

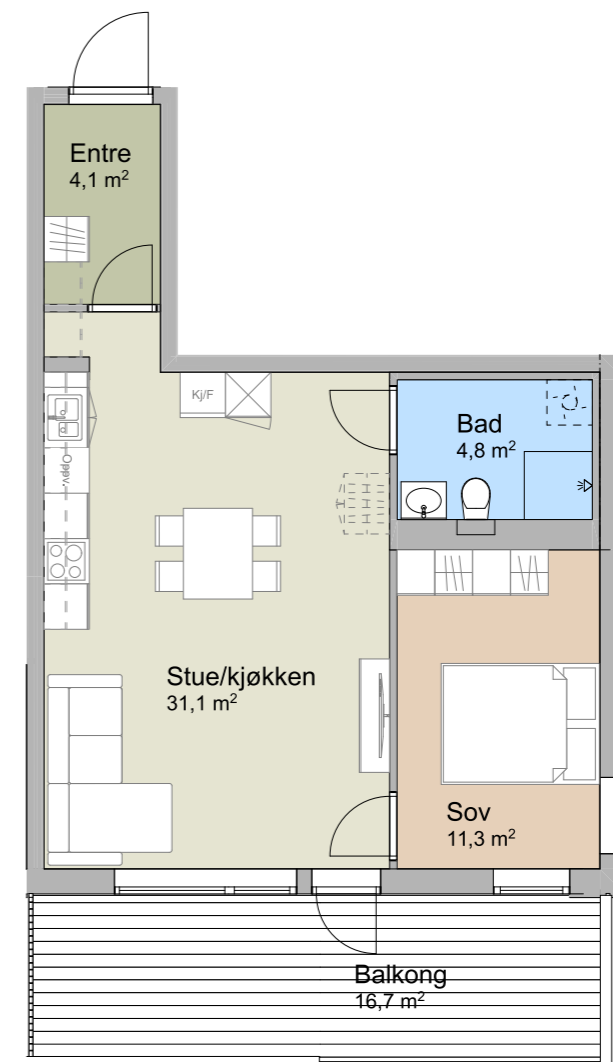
## LEILIGHET 205, 305

Etasje: **2, 3**  
 Rom: **2**  
 BRA-i: **51 m<sup>2</sup>**  
 BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
 Balkong: **12,4 m<sup>2</sup>**





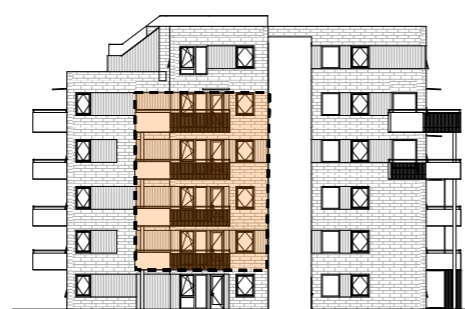
Målestokk: 1:100



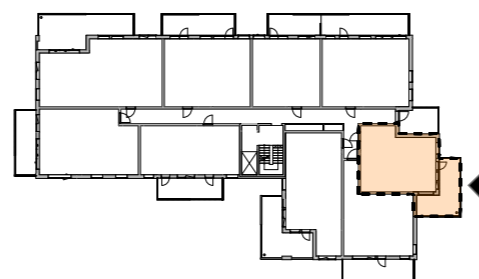
Målestokk: 1:100



## LEILIGHET 207, 307, 405, 504

Etasje: **2, 3, 4, 5**Rom: **2**BRA-i: **50 m<sup>2</sup>**BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**Balkong: **19,0 m<sup>2</sup>**

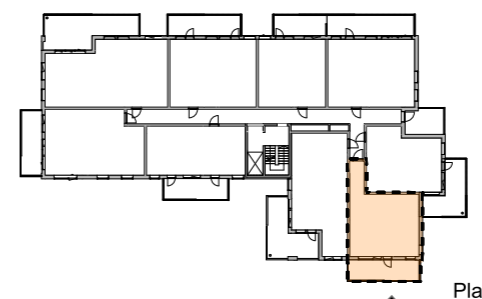
Fasade Nord



Plan



Fasade Øst

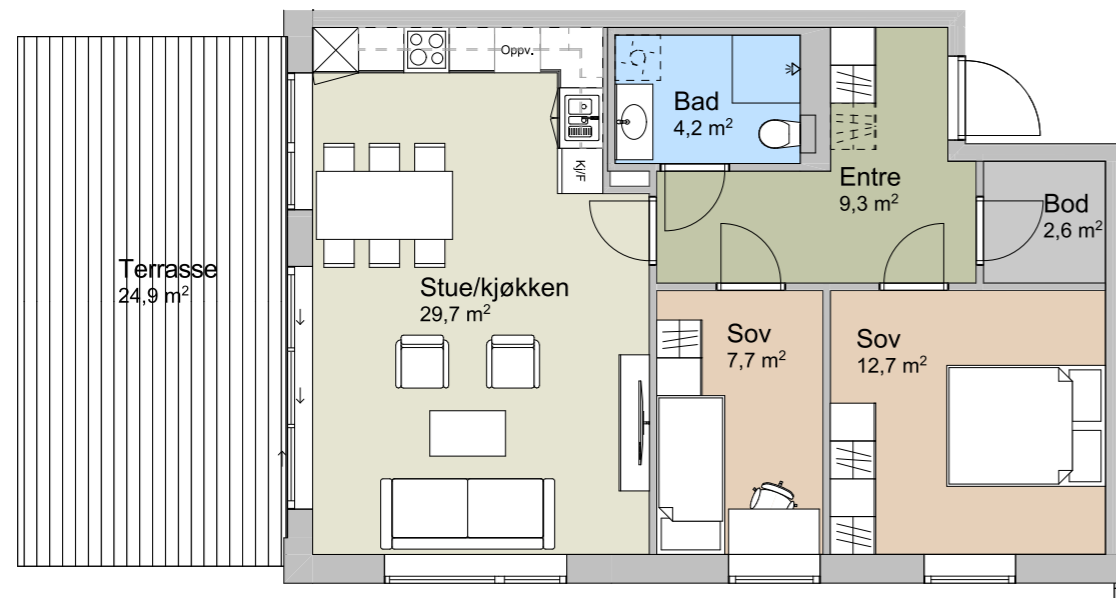


Plan

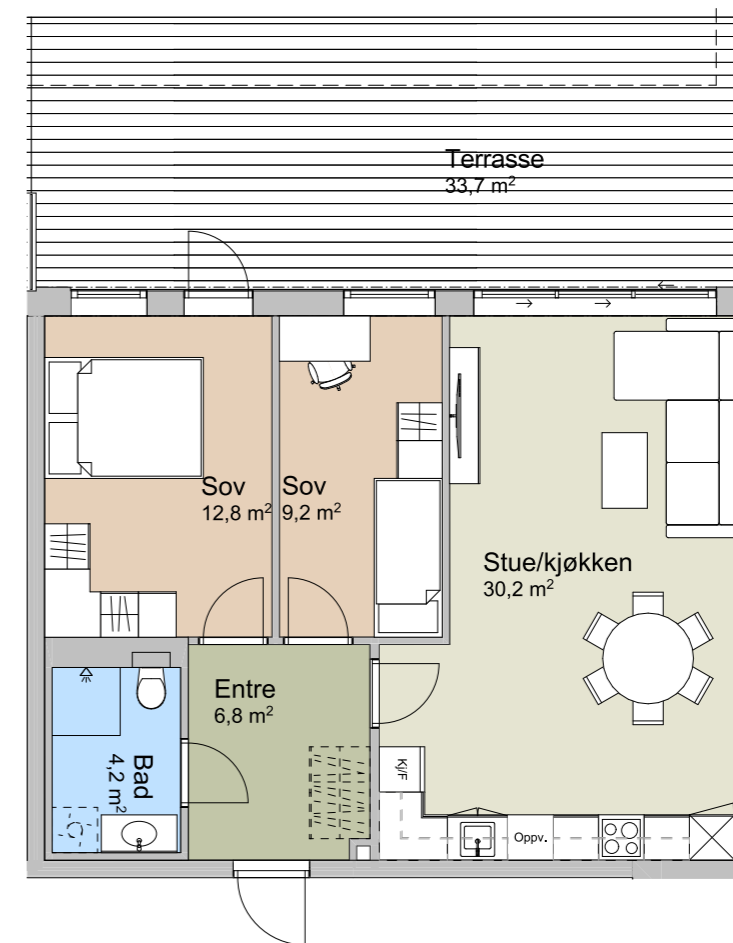
## LEILIGHET 208, 308, 406, 505

Etasje: **2, 3, 4, 5**Rom: **2**BRA-i: **53 m<sup>2</sup>**BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**Balkong: **16,7 m<sup>2</sup>**





Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100

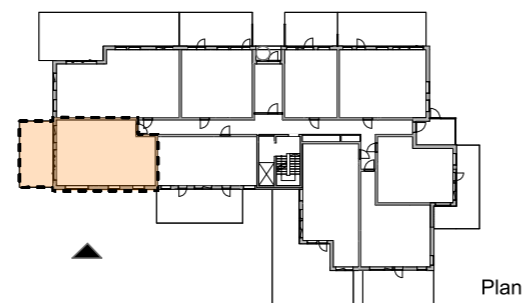


## LEILIGHET 102

Etasje: **1**  
 Rom: **3**  
 BRA-i: **69 m<sup>2</sup>**  
 BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse: **24,9 m<sup>2</sup>**



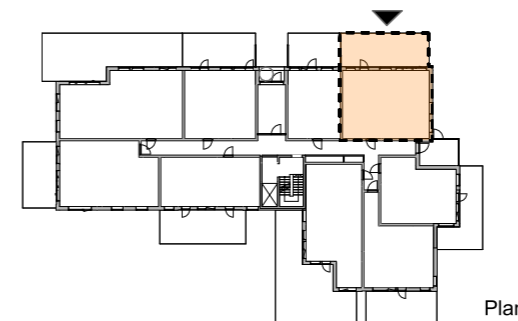
Fasade Øst



Plan



Fasade Vest

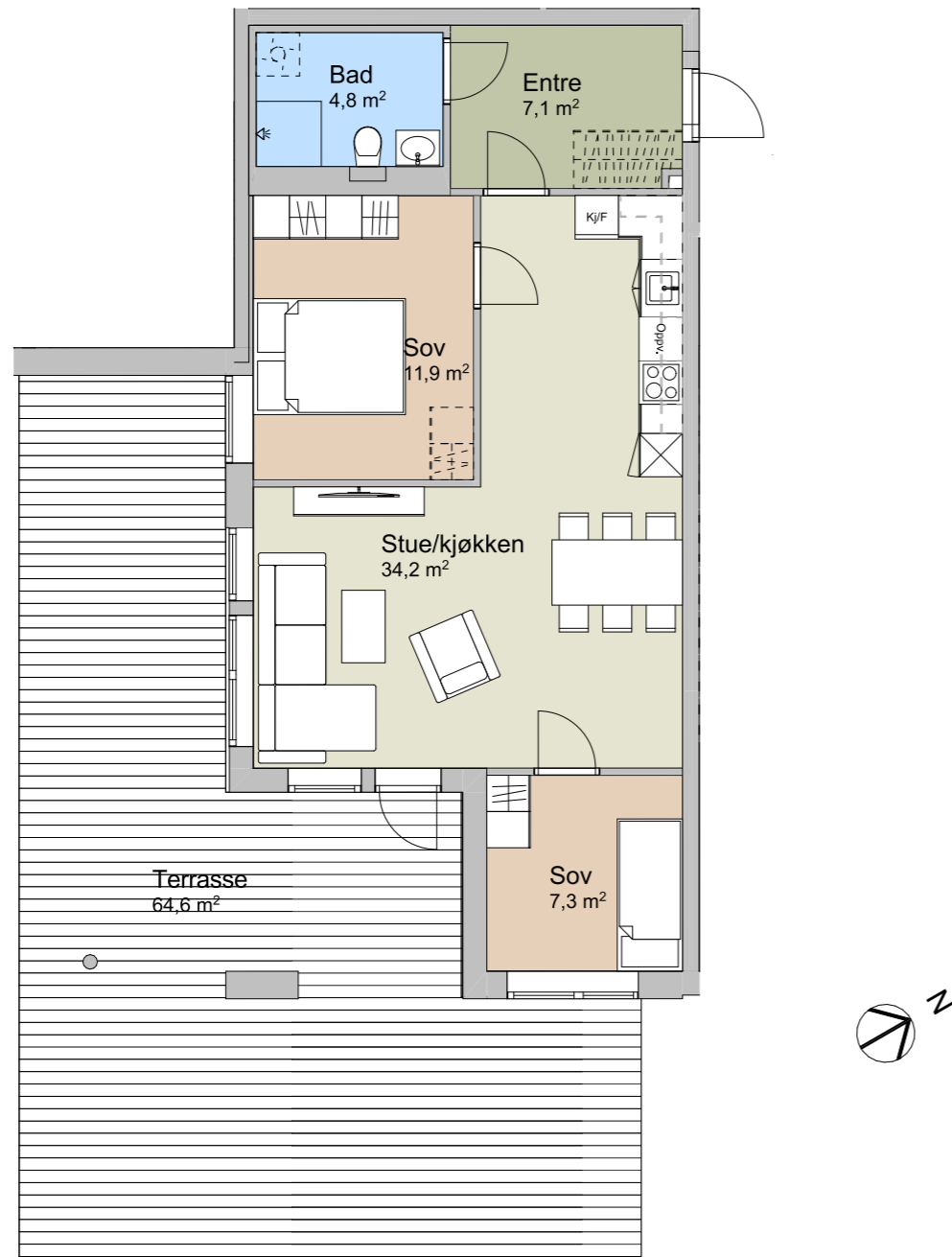


Plan

## LEILIGHET 106

Etasje: **1**  
 Rom: **3**  
 BRA-i: **66 m<sup>2</sup>**  
 BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse: **33,7 m<sup>2</sup>**





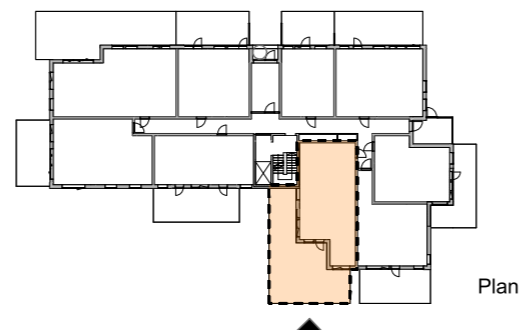
Målestokk: 1:100

## LEILIGHET 109

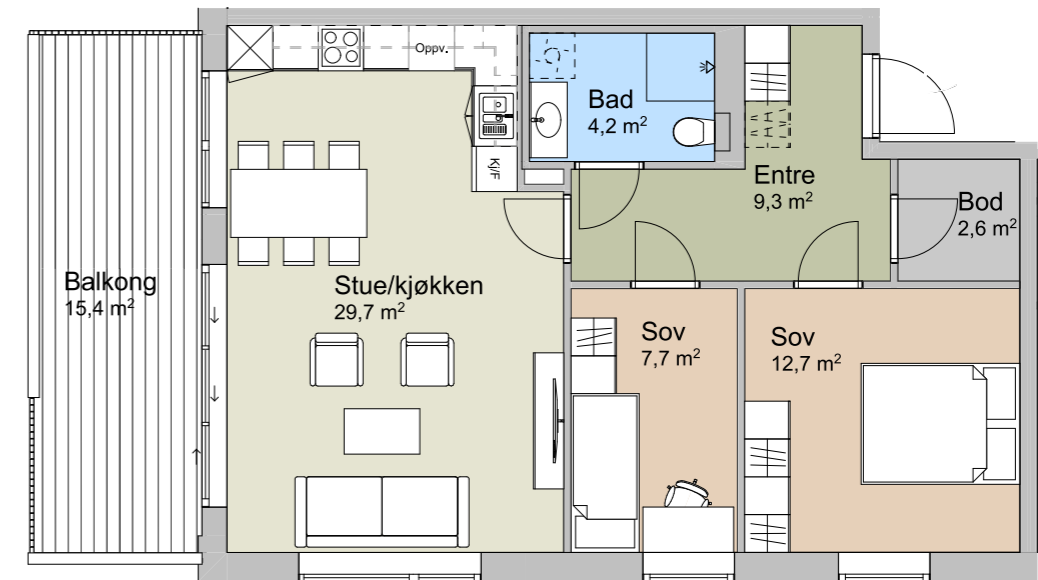
Etasje: **1**  
 Rom: **3**  
 BRA-i: **68 m<sup>2</sup>**  
 BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse: **64,6 m<sup>2</sup>**



Fasade Øst



Plan



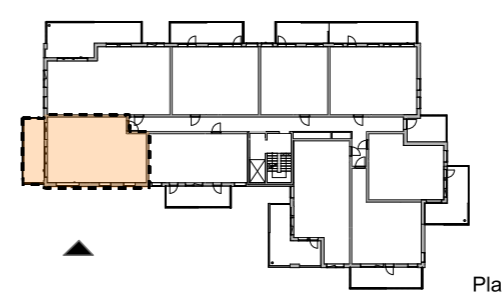
Målestokk: 1:100

## LEILIGHET 202, 302

Etasje: **2, 3**  
 Rom: **3**  
 BRA-i: **69 m<sup>2</sup>**  
 BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
 Balkong: **15,4 m<sup>2</sup>**

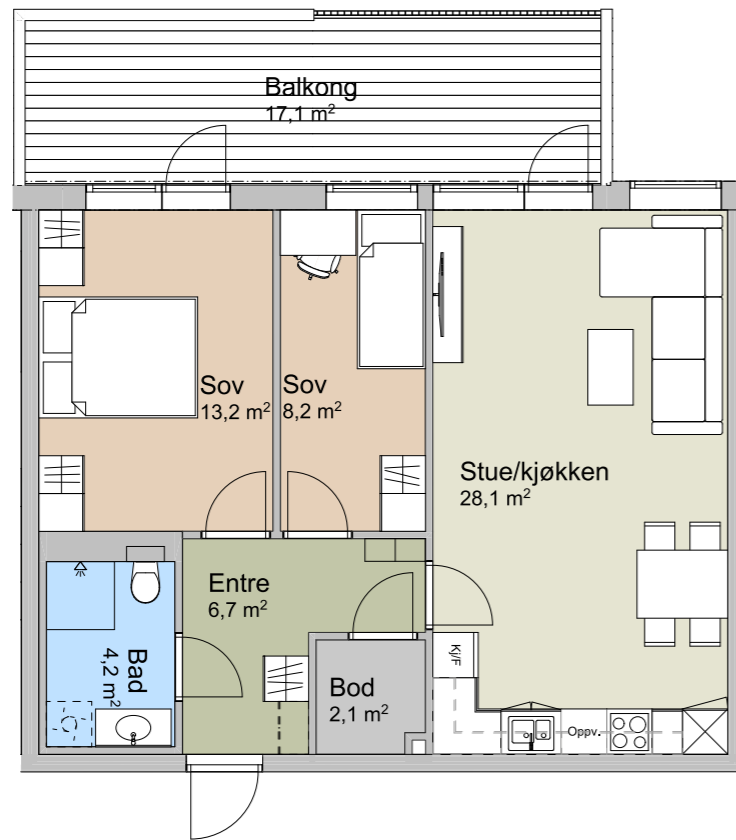


Fasade Øst

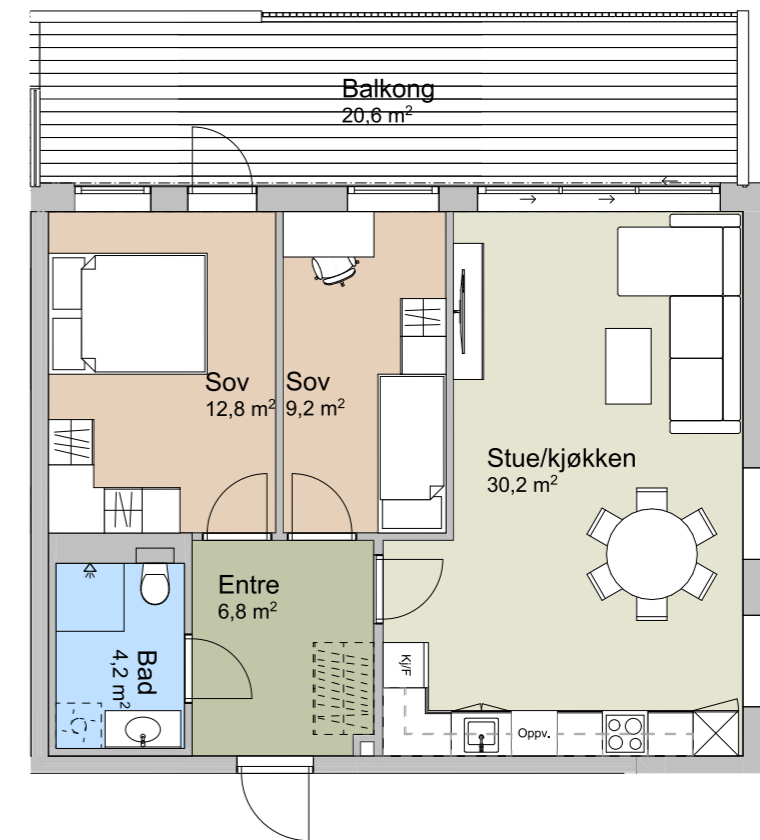


Plan





Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100

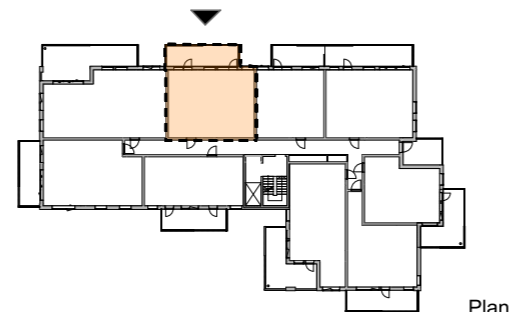


## LEILIGHET 204, 304

Etasje: **2, 3**  
 Rom: **3**  
 BRA-i: **65 m<sup>2</sup>**  
 BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
 Balkong: **17,1 m<sup>2</sup>**



Fasade Vest



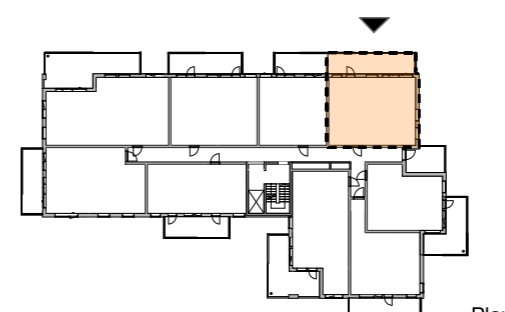
Plan

## LEILIGHET 206, 306

Etasje: **2, 3**  
 Rom: **3**  
 BRA-i: **66 m<sup>2</sup>**  
 BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
 Balkong: **20,6 m<sup>2</sup>**

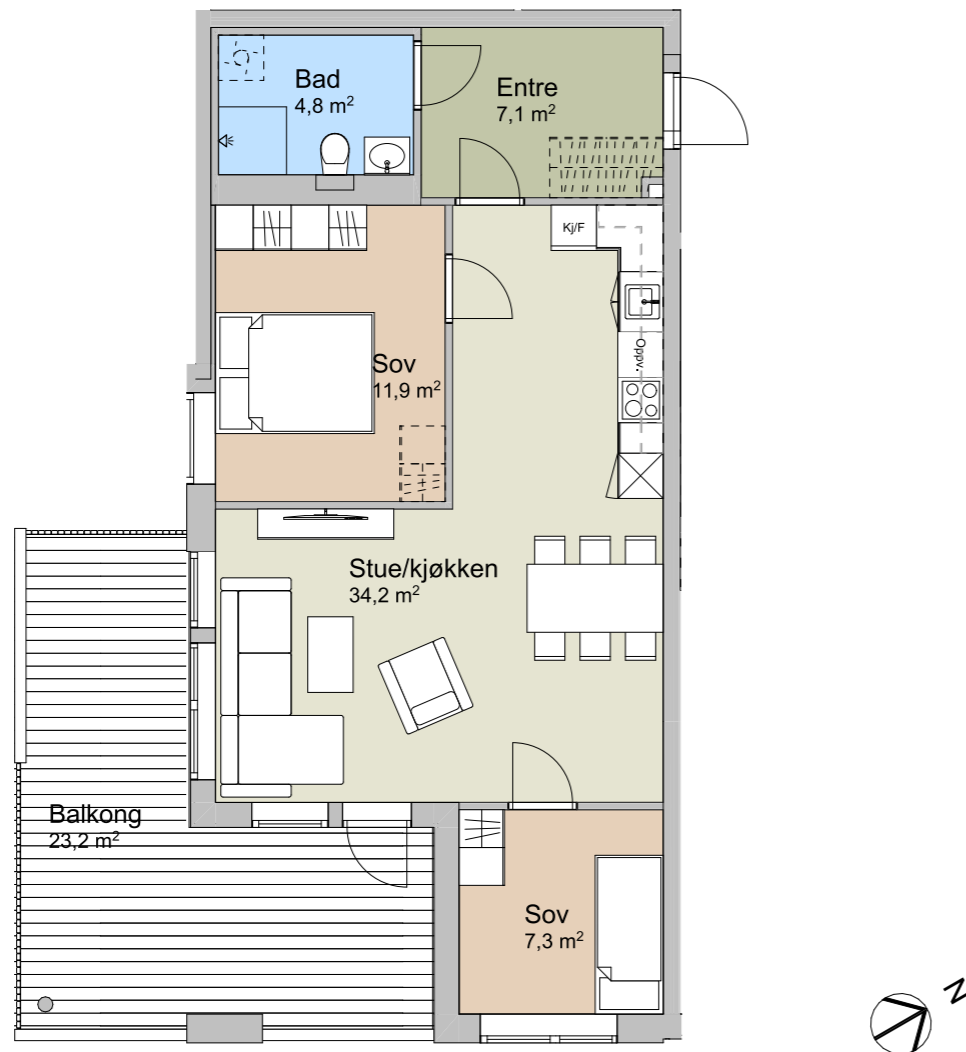


Fasade Vest

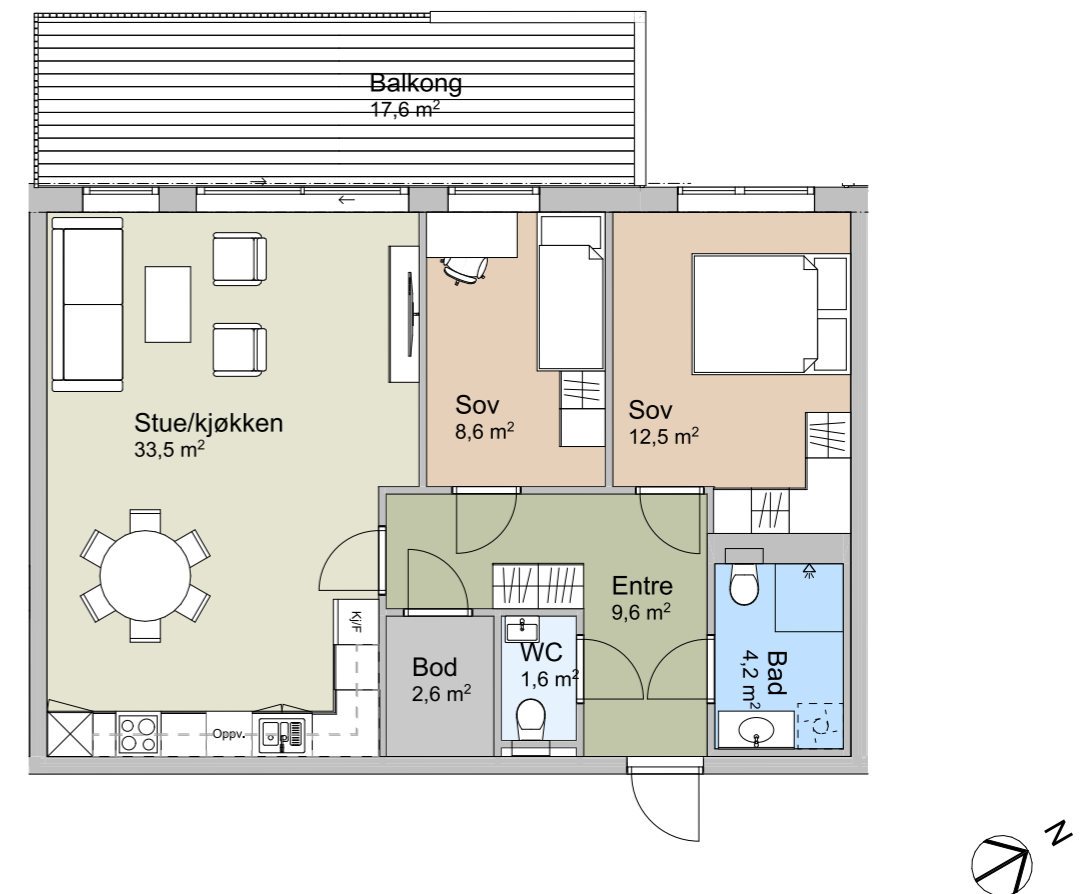


Plan





Målestokk: 1:100



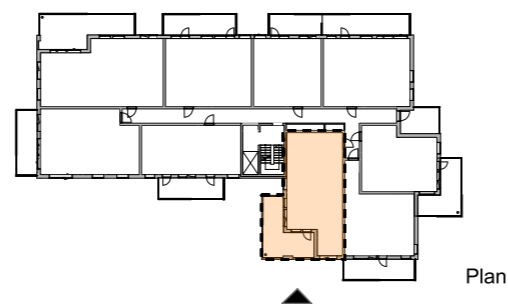
Målestokk: 1:100

## LEILIGHET 209, 309, 407, 506

Etasje: **2, 3, 4, 5**  
Rom: **3**  
BRA-i: **68 m<sup>2</sup>**  
BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
Balkong: **23,2 m<sup>2</sup>**



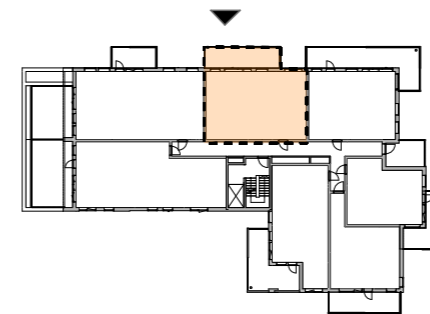
Fasade Øst



Plan



Fasade Vest

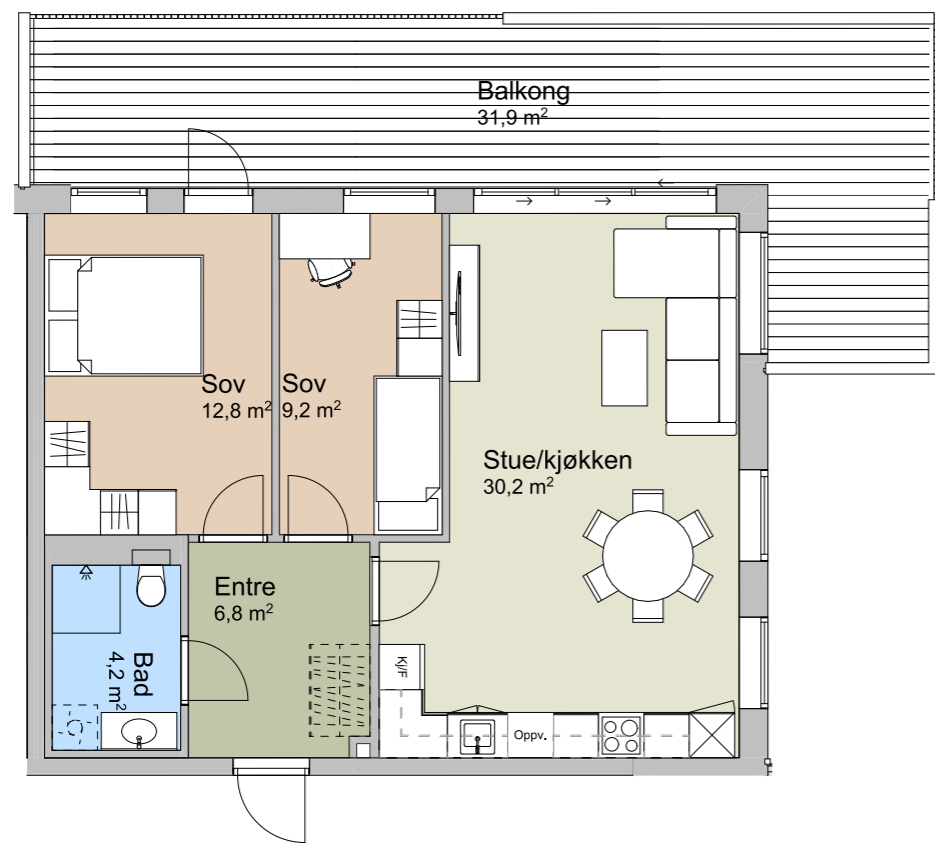


Plan

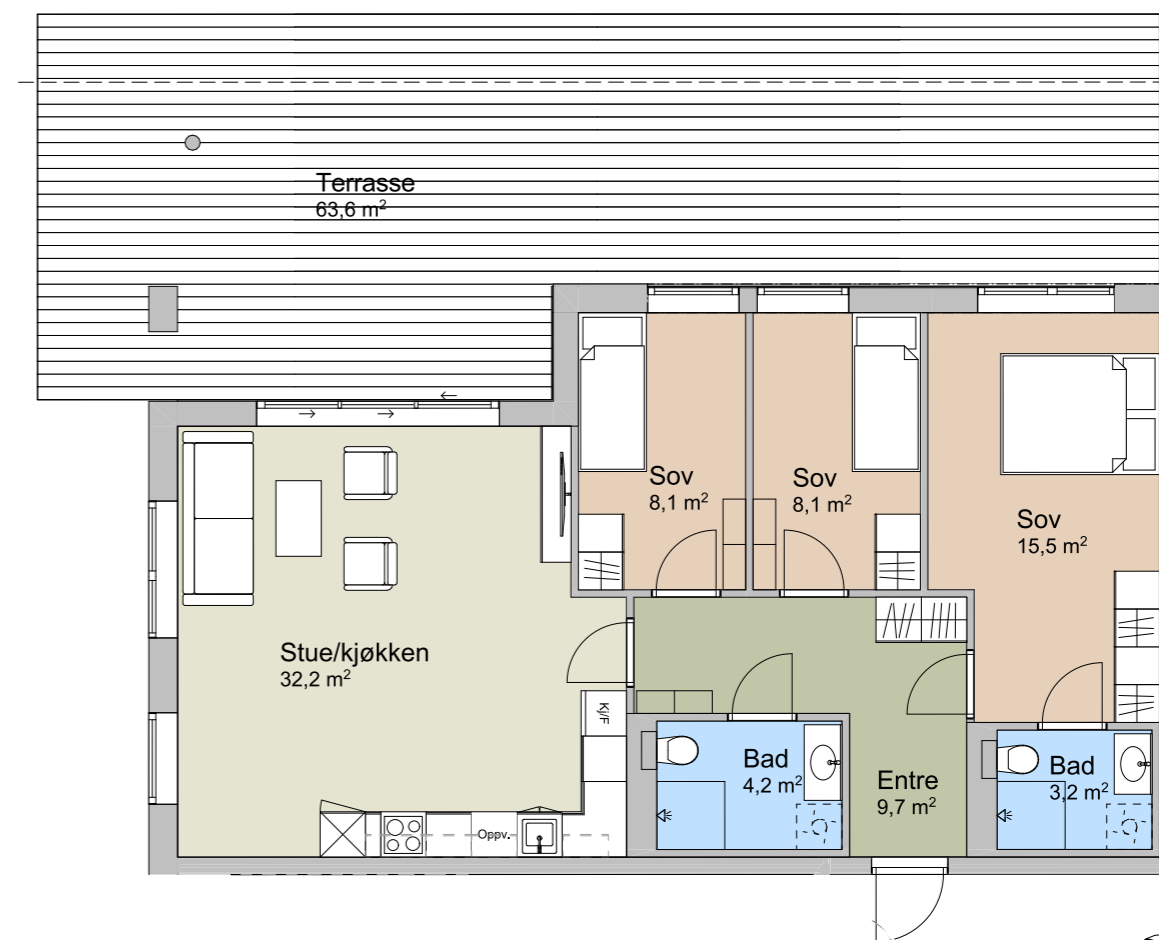
## LEILIGHET 403

Etasje: **4**  
Rom: **3**  
BRA-i: **76 m<sup>2</sup>**  
BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
Balkong: **17,6 m<sup>2</sup>**





Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100

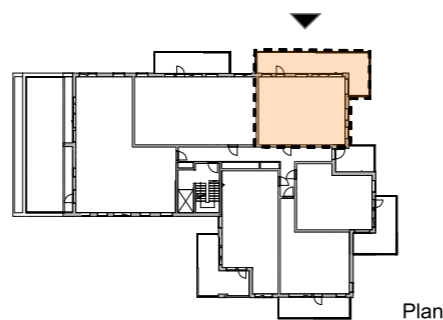


## LEILIGHET 404, 503

Etasje: **4, 5**  
 Rom: **3**  
 BRA-i: **66 m<sup>2</sup>**  
 BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
 Balkong: **32,0 m<sup>2</sup>**



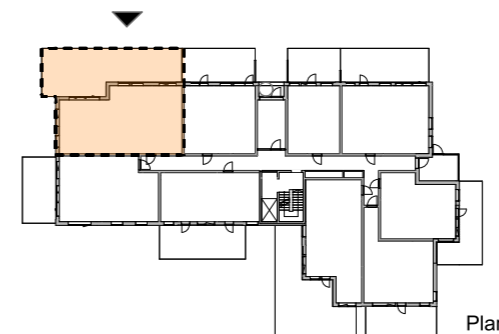
Fasade Vest



Plan



Fasade Vest

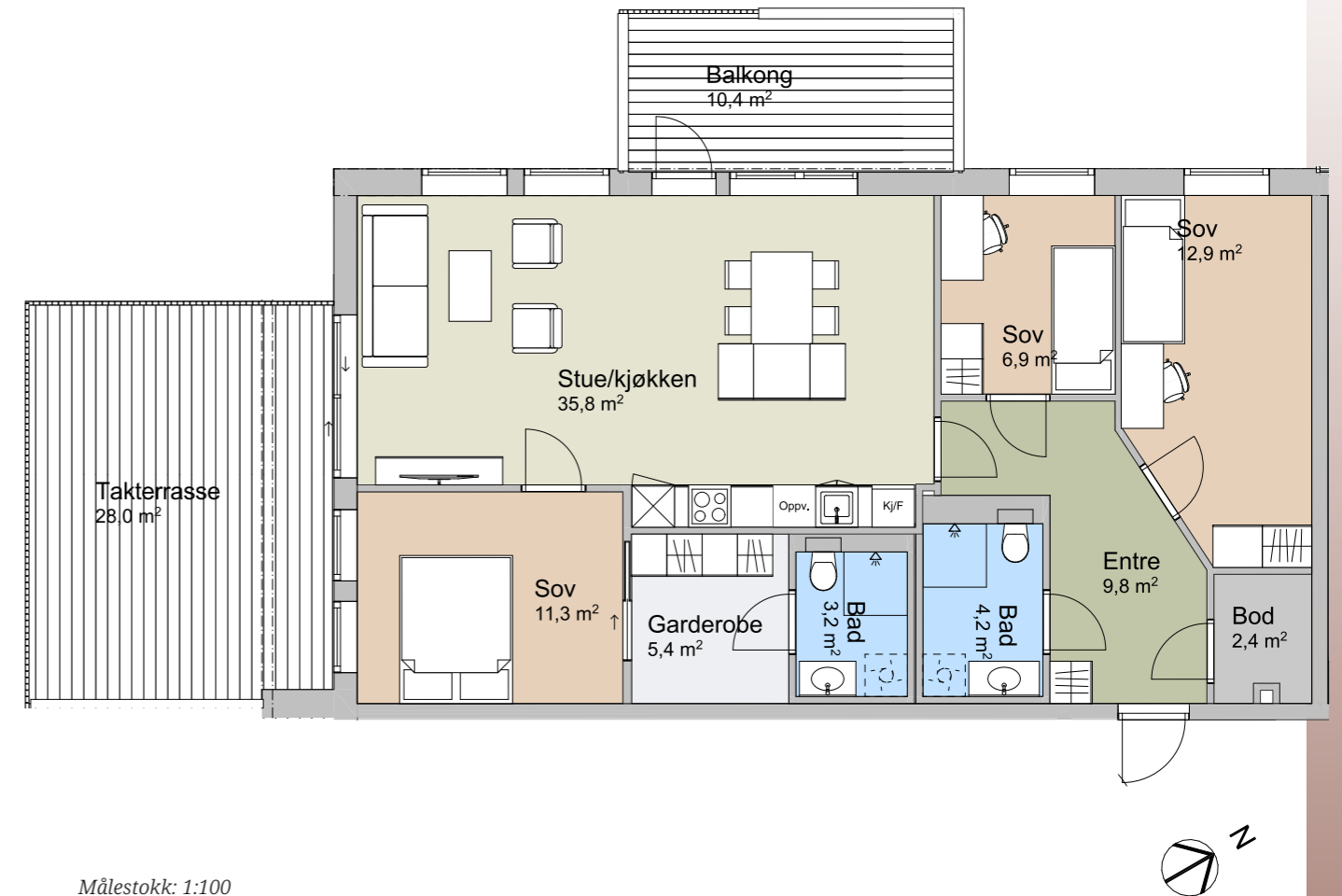
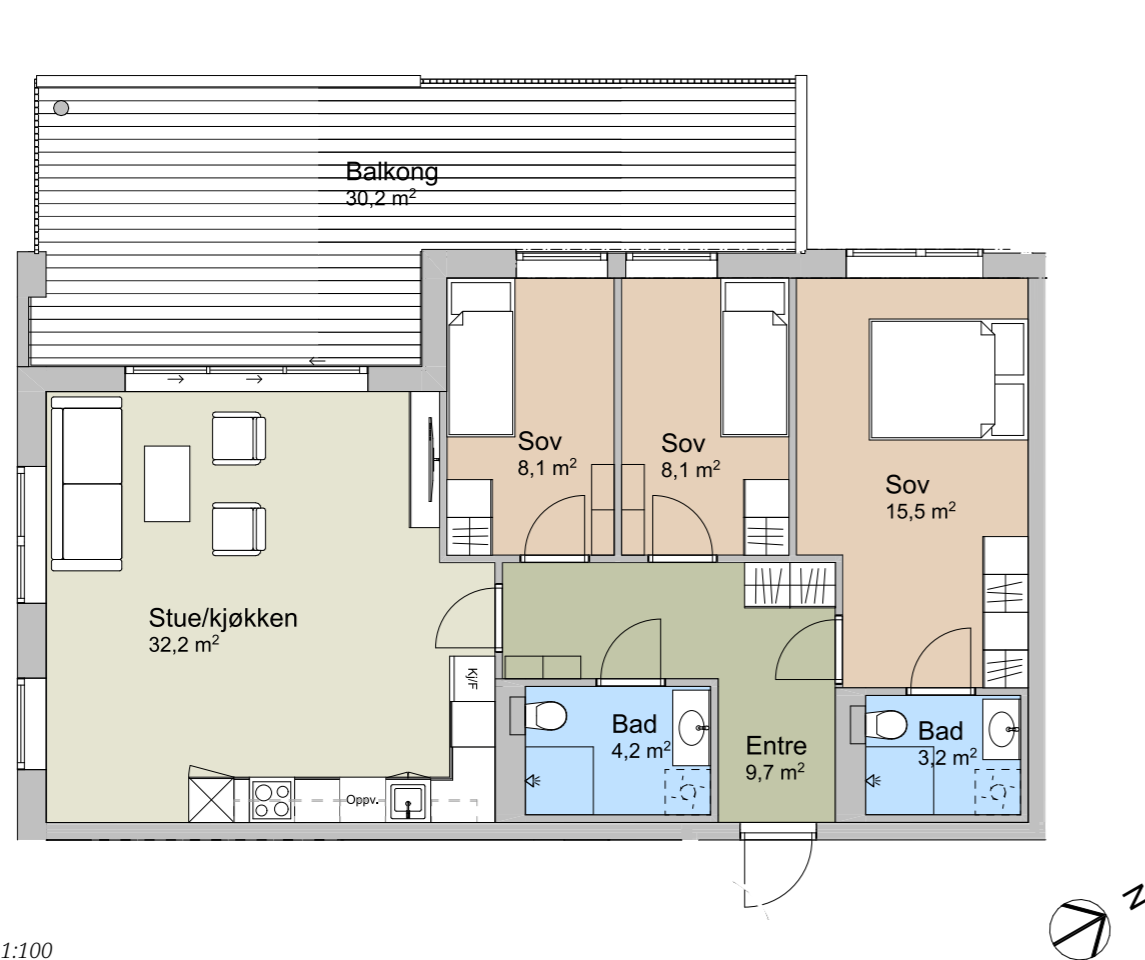


Plan

## LEILIGHET 103

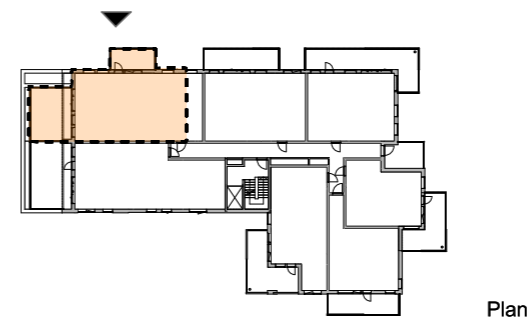
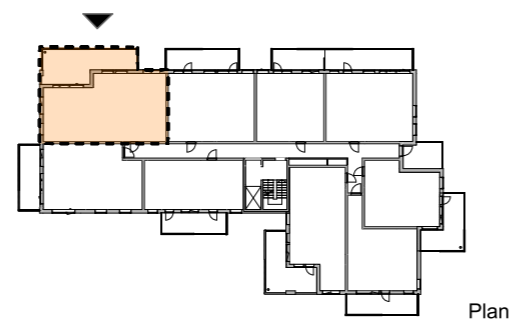
Etasje: **1**  
 Rom: **4**  
 BRA-i: **85 m<sup>2</sup>**  
 BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse: **63,6 m<sup>2</sup>**





## LEILIGHET 203, 303

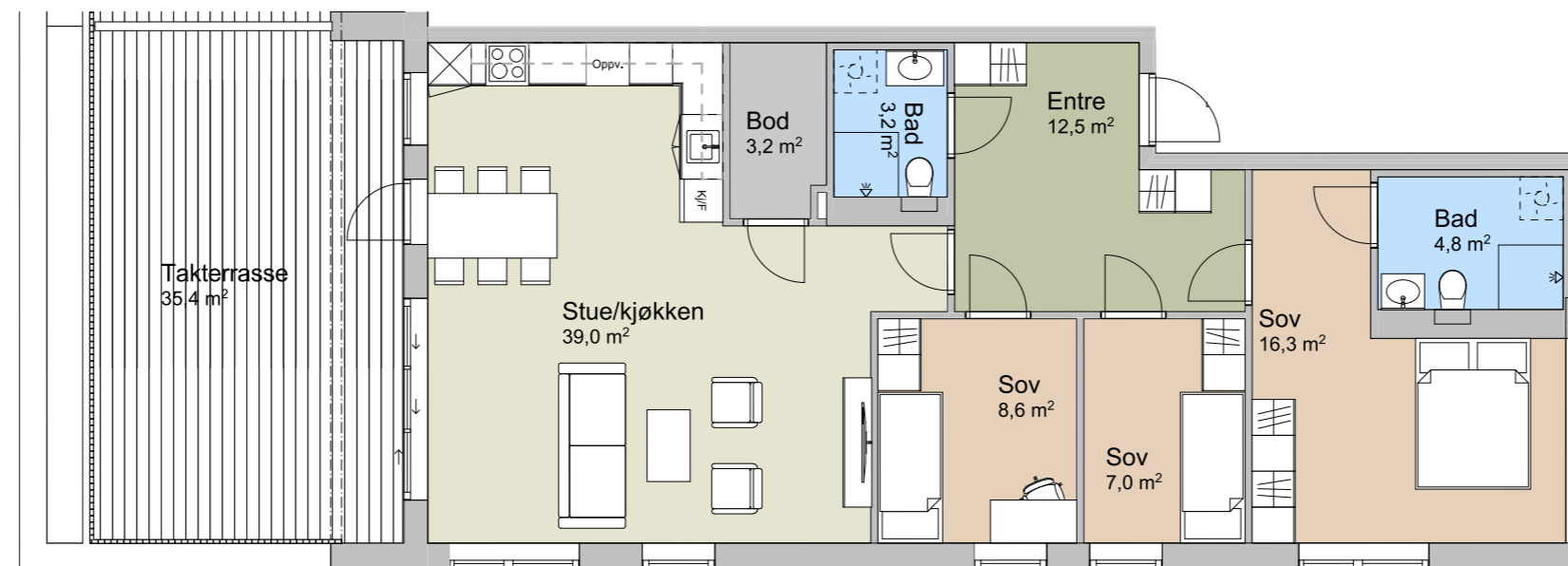
Etasje: **2, 3**  
Rom: **4**  
BRA-i: **85 m<sup>2</sup>**  
BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
Balkong: **30,2 m<sup>2</sup>**



## LEILIGHET 402

Etasje: **4**  
Rom: **4**  
BRA-i: **97 m<sup>2</sup>**  
BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
Balkong: **10,4 m<sup>2</sup>**  
Takterrasse: **28,0 m<sup>2</sup>**





Målestokk: 1:100

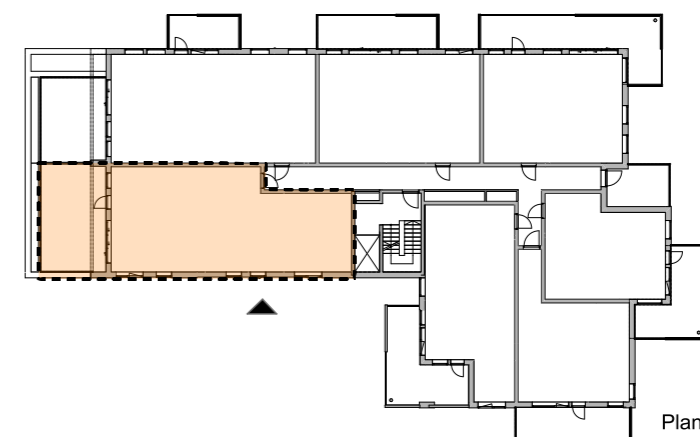


## LEILIGHET 401

Etasje: **4**  
 Rom: **4**  
 BRA-i: **100 m<sup>2</sup>**  
 BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse: **35,4 m<sup>2</sup>**

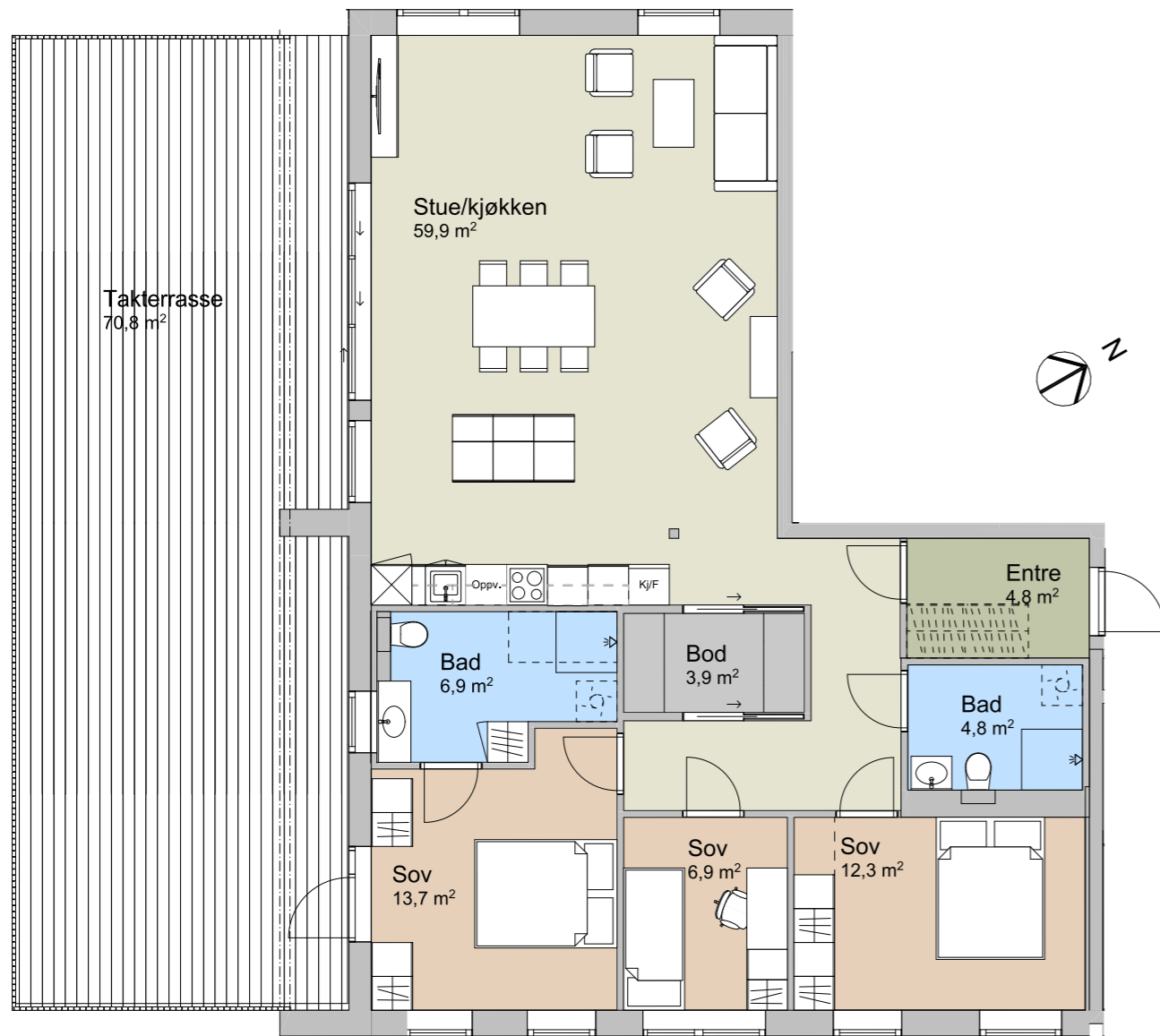


Fasade Øst



Plan





Målestokk: 1:100

## LEILIGHET 501

Etasje: 5  
Rom: 4

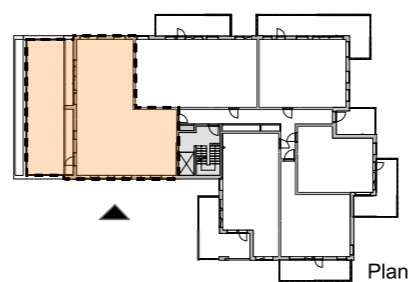
BRA-i: 118 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

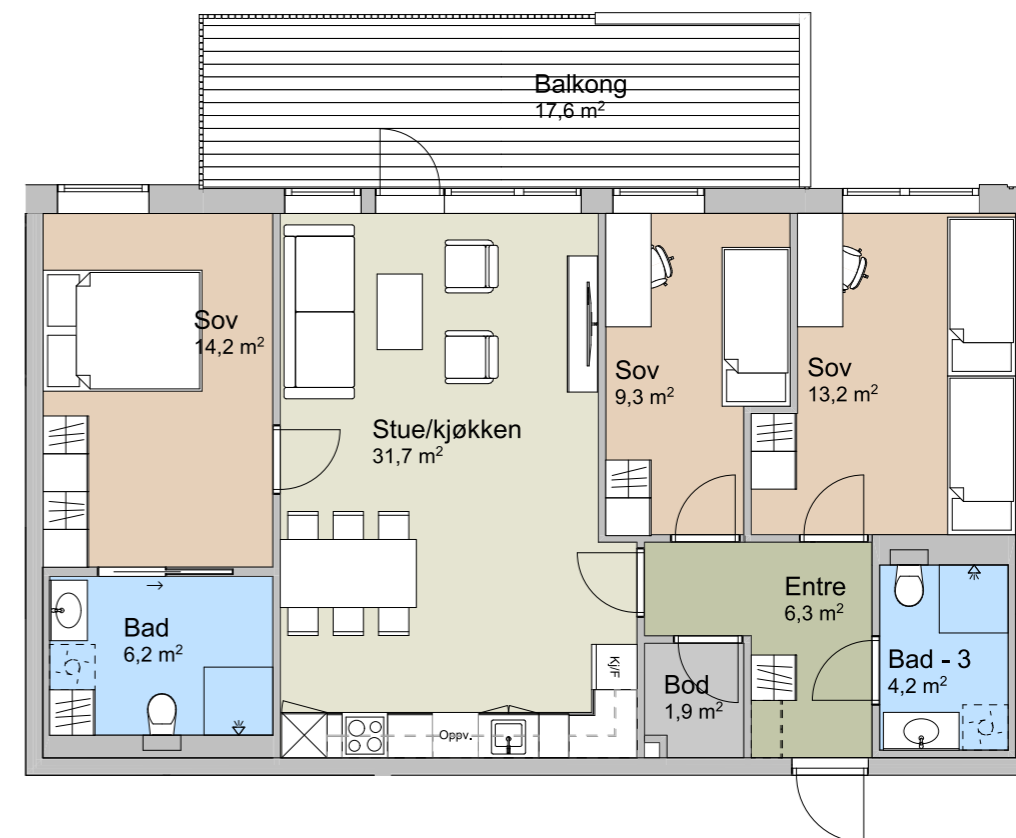
Takterrasse: 70,8 m<sup>2</sup>



Fasade Øst



Plan



Målestokk: 1:100

## LEILIGHET 502

Etasje: 5  
Rom: 4

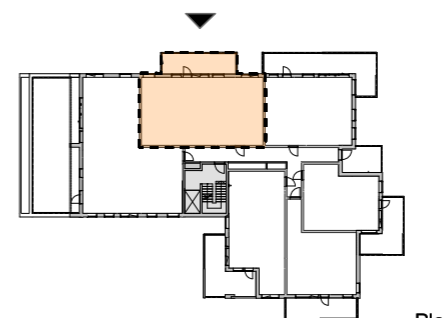
BRA-i: 92 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Balkong: 17,6 m<sup>2</sup>

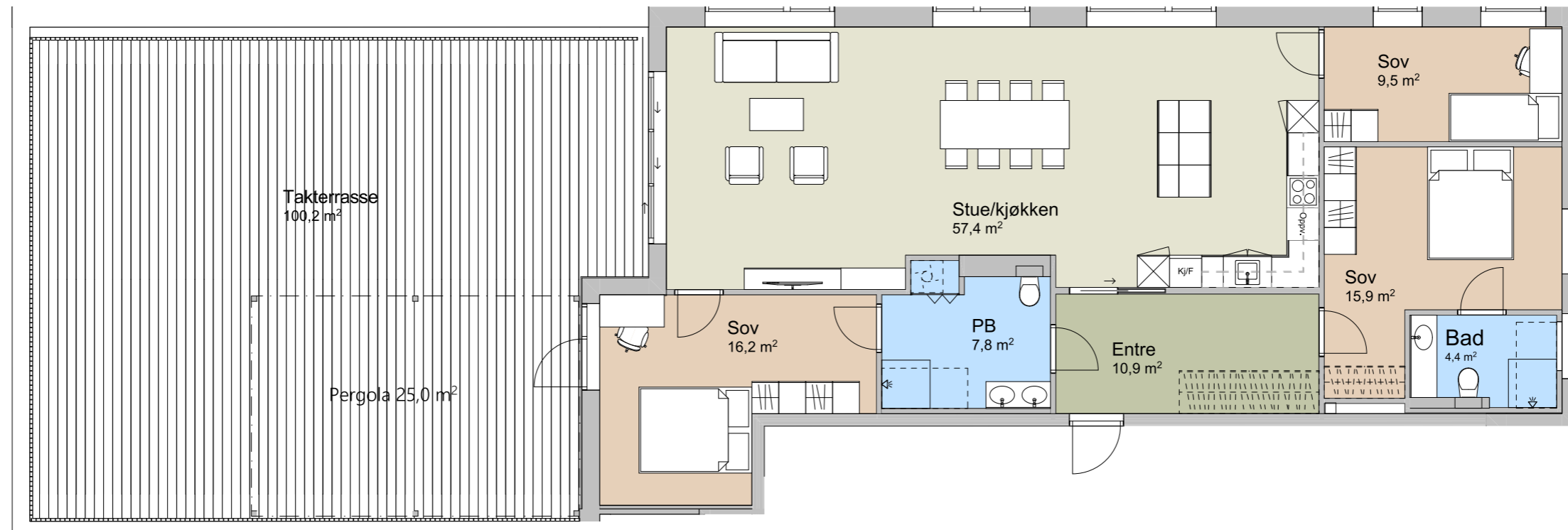


Fasade Vest



Plan





Målestokk: 1:100

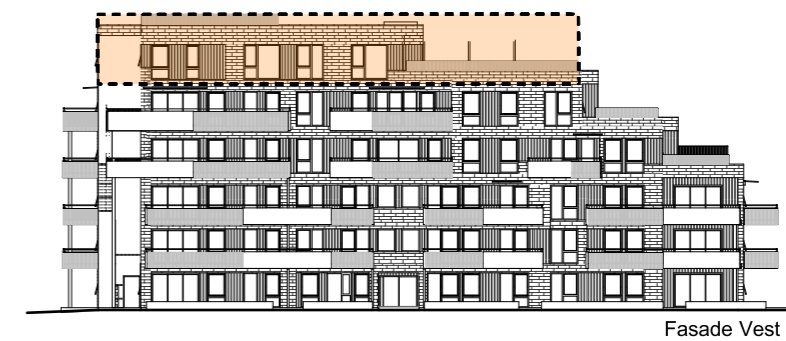


LEILIGHET

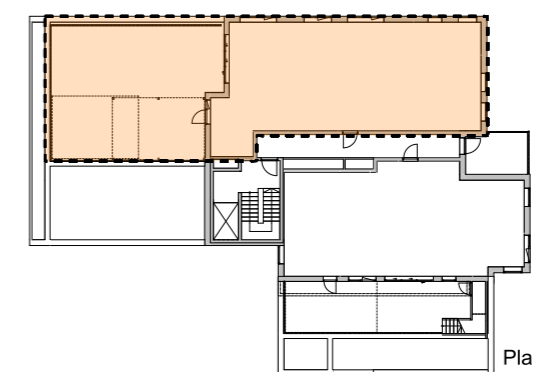
**601**

Etasje: 6

Rom: 4

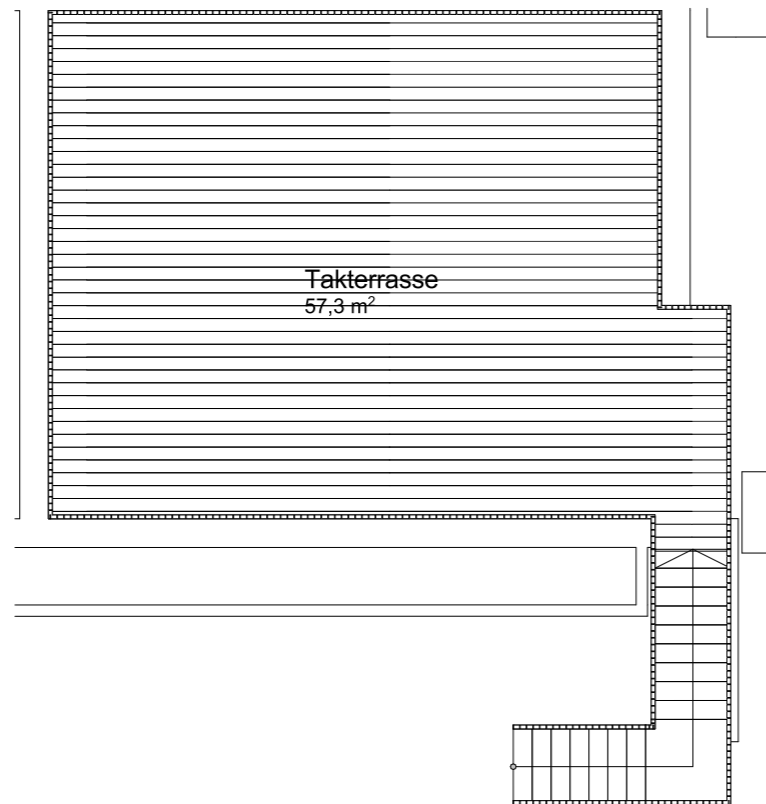
BRA-i: **127 m<sup>2</sup>**BRA-e: **5 m<sup>2</sup>**Takterrasse: **100,2 m<sup>2</sup>**

Fasade Vest



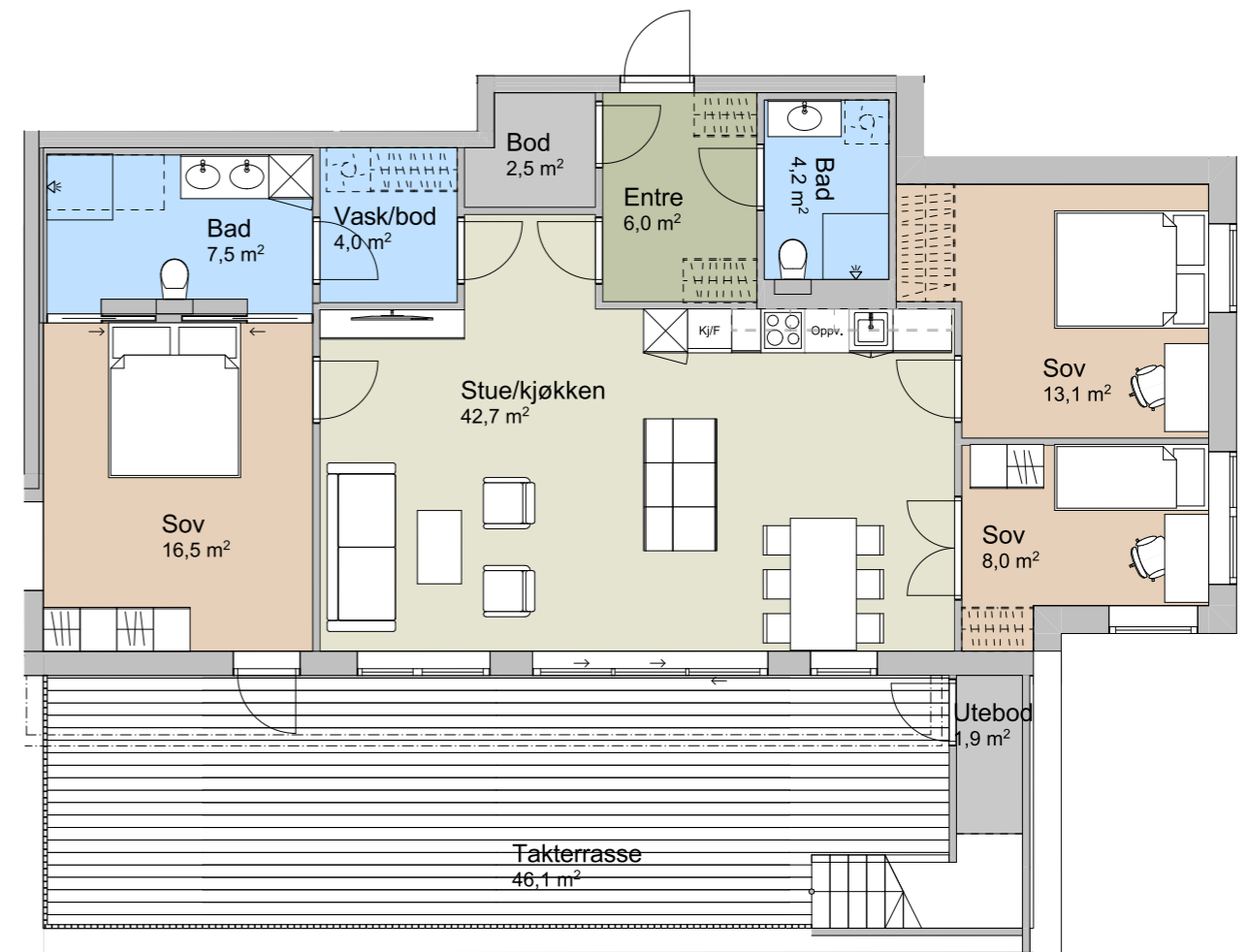
Plan





Takterrasse 2

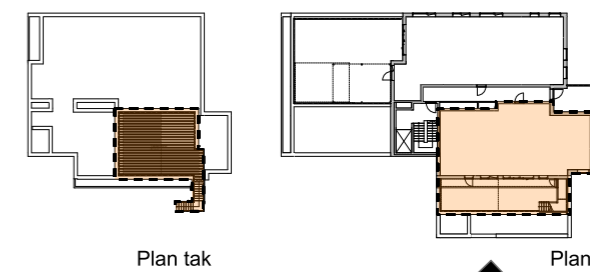
Målestokk: 1:100



## LEILIGHET

**602**Etasje: **6 + takplan**Rom: **4**BRA-i: **109 m<sup>2</sup>**BRA-e: **5,0 + 1,9 m<sup>2</sup>**Takterrasse 1: **46,1 m<sup>2</sup>**Takterrasse 2: **57,3 m<sup>2</sup>**

Fasade Øst



Plan tak

Plan







# FASADETEGNINGER




1:200 Fasade Vest




1:200 Fasade Nord

## Materialer og overflater

 Stående trekledning, type dobbelfals med fuge eller tilsvarende.  
Overflate: Varm grå eller gyllen, beiset eller royalimpregneret

 Bekledningstegl  
Mørk grå

 Beslag, vindusomramming og rekkverksprofiler; RAL 8011 Nøttebrun

Balkongrekkverk: spilerekkverk i lakkert metall, RAL 8011, kombinert med tettfelt i trekledning med tilsvarende uttrykk som øvrige felt i fasaden






1:200 Fasade Øst




1:200 Fasade Sør

**Materialer og overflater**

 Stående trekledning, type dobbelfals med fuge eller tilsvarende.  
Overflate: Varm grå eller gyllen, beiset eller royalimpregnert

 Bekledningstegl  
Mørk grå

 Beslag, vindusomramming og rekkverksprofiler; RAL 8011 Nøttebrun

Balkongrekkverk: spilerekkverk i lakkert metall, RAL 8011, kombinert med tettfelt i trekledning med tilsvarende uttrykk som øvrige felt i fasaden



# LEVERANSEBESKRIVELSE

Lillestrøm, 11.04.2025

## 1. Generelle opplysninger

Boligene vil bli organisert som et tilknyttet borettslag bestående av 42 andeler med Stillverket Utbygging AS som utvikler og selger av boligene. Selskapet er 50 % eid av BORI Utbygging AS og 50 % eid av Sitor AS

### 1.1. Tomten

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS står som hjemmelshaver til eiendommene. Stillverket Utbygging AS besitter de nødvendige fullmakter fra hjemmelshaver. Eiendommen er i dag på ca. 7,5 mål. Tidligere bebyggelse er skilt ut. Når utbyggingen av trinn 4 er ferdig vil den delen som tilhører trinn 4 fradeles og overføres til Borettslaget. Denne delen utgjør ca. 2,5 mål.

### 1.2. Bustadoppføringslova

Boligene selges etter Bustadoppføringslova.

### 1.3. Adresse

Grindatunet, gnr. 127 bnr. 82 i Eidsvoll kommune. Det tas forbehold om adresseendring. Normalt vil det ikke foreligge adressevedtak fra Eidsvoll kommune før byggearbeidene på eiendommene er igangsatt.

### 1.4. Heftelser/ servitutter/ rettigheter

Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Andelene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett (legalpant) til borettslaget som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelshavers fellesforpliktelser. Legalpant har første-prioritet i andelene og tinglyses ikke. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kopi av grunnbokutskrift og servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler.

### 1.5. Overskjøting/ oppgjør

Det forutsettes at andelsbrev tinglyses i kjøpers navn iht. Kjøpekontrakt. Eventuelle endringer krever utbyggers samtykke.

### 1.6. Overdragelse/ videresalg

Kjøper kan ikke uten selgers samtykke foreta videresalg av sin kontrakt før overtakelse. Til å dekke kostnader til merarbeid ved et slikt videre salg, kan selger betinge et gebyr på kr 50 000,- inkl. mva. som skal innbetales til meglers konto før videresalg godkjennes.

### 1.7. Ligningsverdi

Fastsettes av ligningskontoret når bygget er ferdig.

### 1.8. Reguleringsplaner

Eiendommen er regulert til bolig, forretning og næringsformål. Reguleringsplan "Grindatunet – Råholt Sentrum

Vest" datert 22.05.2012 er innhentet og oppbevares hos megler og kan utleveres på forespørsel.

### 1.9. Fellesutgifter

Fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke ordinære driftsutgifter som blant annet kommunale avgifter forretningsførsel, kabel-tv, internet/bredbånd, strøm til fellesanlegg, vaktmestertjenester, fellesforsikring og vedlikehold.

Felleslånet vil være avdragsfritt i 20 år, men stipulert rentesats er 5,5 %. Etter 20 år vil felleskostnadene øke, når avdragene begynner å løpe.

### 1.10. Kundens sikkerhet

Prosjektet oppføres og selges etter lov av 13. juni 1997 nr. 43 om "avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad" Bustadoppføringslova. Selger plikter å stille bankgaranti for innbetalt forskuddsbetaling fra kjøper iht. § 12. Dersom selger skal disponere innbetalt forskudd før overlevering og overskjøte hjemmel til ny eier må selger stille bankgaranti iht. Bustadoppføringslova § 47.

Boligene selges til fast pris og utbygger tar alt ansvar for eventuelle overskridelser i bygge kostnadene og prisstigning. Kjøper er kun ansvarlig for eventuelle økte offentlige avgifter.

Prosjektet er forsikret i NBBL Fulltegningsforsikring AS mot tap av usolgte boliger. Dersom det er usolgte leiligheter ved ferdigstillelse, vil nevnte forsikring dekke til disse fram til de er solgt.

Borettslaget vil bli forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette betyr at Borettslagenes Sikringsordning dekker tap som oppstår dersom salgssummen ikke dekker andelseierens manglende betaling av felleskostnader. Erstatningen utgjør inntil 24 måneders uteblitte felleskostnader.

### 1.11. Forsikring

Fram til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslagets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring.

### 1.12. Ferdigstillelse

Forutsatt oppstart 3 kvartal 2025 vil ferdigstillelse være 4. kvartal 2026. Senere byggestart vil medføre tilsvarende forskyvning av ferdigstillelsen. Det gis ingen kompensasjon ved forsinket oppstart.

### 1.13. Forvaltning/ drift/ vedlikehold

Selger forbeholder seg retten til å inngå 3-års kontrakt på forvaltning, drift, vedlikehold, avtale med Solør Bioenergi for leveranse av fjernvarme og BEVAR-tjeneste på vegne av borettslaget med BORI.

### 1.14. Prisliste/ betaling

Prisliste, oversikt over beregnede fellesutgifter og betalingsvilkår for den enkelte bolig kommer som et tillegg til prospekt.

### 1.15. Betalingsbetingelser

Ved avtaleinngåelse/garantistillelse skal kr 100 000,- innbetales til meglers klientkonto, og dokumentasjon på finansiering skal fremlegges. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales oppgjørsmegler en 2 uker før overtakelse. Oppgjør for tilvalg faktureres direkte fra entreprenør iht. betingelser i særskilt avtale om tilvalg. Renter på alle beløp innbetalt før overtakelse tilfaller kjøper.

Ved et kontraktsbrudd og eventuelt dekningsvalg kan selger dekke deler av sine utlegg av de allerede innbetalte beløp.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt avtalt forhåndsum innen 30 dager etter at bindende kjøpstilbud er signert, og dette ikke skyldes forhold fra selgeres side, er kjøper innforstått at dette utgjør et vesentlig mislighold fra kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsvalg.

### 1.16. Medlemskap i BORI

Kjøp av bolig forutsetter medlemskap i BORI. Medlemskapet forfaller til betaling ved kontraktsinngåelse.

### 1.17. Omkostninger

I tillegg til kjøpesum skal kjøper betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift med 2,5 % av tomteverdien
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
- Tinglysningsgebyr Borettslag kr 5 450,-
- Medlemskap i BORI kr 650,- for innmelding og 350,- årlig
- Oppstartskapital kr 8 000,-
- Innskudd kr 5 000,-

Omkostningene faller til betaling ved overtakelse. Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyr.

### 1.18. Kredittvurdering

Selger forbeholder seg rett til å ta kredittsjekk av kjøper og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpetidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om det.

### 1.19. Andre forhold

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det gjøres oppmerksom på at det i leveransen kan forekomme avvik fra beskrevet standard og selger har rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten å forringe standarden på det endelige produktet.

Det tas også forbehold om endringer i plantegninger for fremføring av sjakter til ventilasjon, elektriske føringer, vann- og avløpsrør o.a. Dette vil kunne endre leilighetens areal (BRA.)

Utbygger forbeholder seg retten til å endre borettslagets størrelse, leie ut usolgte andeler samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

Utomhusanlegg og adkomstveier kan i enkelte tilfeller ferdigstilles etter overtakelse samt at det vil kunne foregå byggeaktiviteter etter overtakelse.

Før bygging startes forutsettes tilstrekkelig forhåndssalg, byggelånsfinansiering og kommunale godkjenninger. Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

## 2. Teknisk beskrivelse

### 2.1. Generelt

Denne orienteringen er utarbeidet for å orientere om prosjektets og bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. På de enkelte tegningene vises forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen.

For øvrig skal offentlige lover, forskrifter og standarder legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

### 2.2. Kjøkken

Leveres iht. plantegninger. Kjøkkenfronter i hvit utførelse med innkassing over overskap for kanalføringer. Benkeplate i laminat. Håndtak i børstet stålbøylegrep. Underskap leveres med skuffer der hvor dette er mulig. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer inkludert stekeovn, induksjon platetopp, kjøøl og frys, oppvaskmaskin, og ventilator.

Ved kjøp av leilighet før produksjon starter, gis det mulighet for valg av andre fronter på kjøkkeninnredningen. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, samt avløp og vanntilførsel.

Enkelte endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjekteringen, dette gjelder spesielt plassering av hvitevarer.

### 2.3. Bad/ sanitær

Bad leveres med veggmontert servantskap, heldekkende servant med ettgreps armatur, overskap og speil.

Det leveres glassdører til dusjnise, og nedsenk i dusjonen. Dusj leveres med ettgreps termostatbatteri og dusj på stang. Veggmontert hvitt toalett.

I hovedbadet er avsatt plass med opplegg for vaskemaskin og kondensørketrommel.

### 2.4. Garderober

Garderobe leveres ikke, men plass for garderobe er vist på



tegning. Garderobe kan bestilles/kjøpes i tilvalgsprosessen.

### 2.5. Innvendige dører

Hvite, glatte dørblander.

### 2.6. Vinduer/vindusdører

Glass i vinduer og balkongdører levert iht. gjeldende energikrav.

### 2.7. Hovedinngangsdør til leilighet

Hovedinngangsdør fra anerkjent leverandør med sikkerhetslås og kikkhull med hvitmalt foringer og lister med synlige spikerhoder.

### 2.8. Vegger

På bad leveres lys grå keramiske fliser.

På ekstra WC leveres det sparklede/malte vegger.

Øvrige vegger i leiligheten leveres som sparklet/ malt gipsplate/betongvegg malt i hvit farge.

### 2.9. Gulv

På bad og eventuelt WC blir det mørk grå keramiske fliser 300 x 600 mm. Nedsenket dusjnise med ensidig fall og rennesluk. Øvrige gulv i leiligheten leveres med 14 mm hvitlasert eik, enstavs parkett. Innslag med kvist forekommer.

### 2.10. Lister/ gerikter/ foringer/ karmen

I rom med eikeparkett leveres det hvitlaserte eik gulvlister med synlige spikerhull. Forøvrig leveres lister, gerikter, foringer og karmen hvitmalt med synlige spikerhull.

### 2.11. Himling

Hvit himling i alle rom. Det leveres ikke taklister.

### 2.12. Balkonger / terrasser

Alle leiligheter leveres med balkong eller terrasse som vist på plantegning. Balkongene leveres med dekke i betong/ tre/stål. Terrasser i 1. etasje har betongheller.

### 2.13. Ventilasjon

Alle leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

### 2.14. El-anlegg

El-anlegg i leilighetene leveres fortrinnsvis skjult, bortsett fra på betong- og lydvegger.

Alle leiligheter har automatsikringer i eget sikringsskap og hovedsikring og måler i felles skap.

Garasjeanlegg, bodanlegg, fellesrom, heis/trapperom og utomhusanlegg har felles elanlegg.

### 2.15. Varme

Det leveres fjernvarme. Leilighetene får oppvarming med vannbåren gulvvarme. Selger vil på vegne av borettslaget tegne avtale med Solør Bioenergi for leveranse av fjernvarme.

### 2.16. Brannslukking

Leilighetene utstyres med røykvarsler og forskriftsmessig slokningsutstyr. Alarmvarsling til ekstern sentral.

### 2.17. Telefon/ TV/ PC

Det installeres anlegg for kabel-tv/radio og bredbånd. Det levers en grunnpakke for TV og bredbånd fra Telenor. Utbygger vil på vegne av borettslaget tegne en 3-5 års kontrakt for signalleveranse og kollektiv grunnpakke avtale for TV, internett til alle leilighetene. Tilknytningsavgift på TV/PC betales av den enkelte. Rør for TV/PC/mm til stue.

### 2.18. Renovasjon

Det er tilrettelagt for utvendige avfallsbrønner, som tømmes av Øras. Sortering i restavfall, plast og papir. Glass og metall leveres til returpunkter i nabolaget, eller lokalt hos Øras.

### 2.19. Energimerking

Boligene bygges etter TEK 2017, hvilket innebærer at boligen vil bli kategorisert med energi merke B. Utbygger skal sørge for at bygningen har en energiattest med energimerket og vil utstede dette senest ved overlevering av boligen.

### 2.20. Arealangivelser

Arealene angitt på tegninger og i prisliste er angitt i Bruksareal (BRA intern). BRA = Bruksareal som er leilighets innvendige mål, medregnet er innvendige boder og vegger. Kjøper er innforstått med at arealanvisningene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og er foreløpige.

### 2.21. Tilvalg

Ved kjøp av leilighet før produksjonen starter, gis det mulighet for en del tilvalg som vil bli presentert i egen katalog. Det gis tilvalgsmuligheter på kjøkken, garderobe, bad, fliser, innvendige dører, parkett, fargebytte vegger og tak. Tilvalgene er uansett begrenset inntil 15% av boligens verdi jf. Bustadoppføringslova, § 15. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Det er entreprenør som har ansvar for tilvalgsprosessen og kontrakt for tilvalg inngås med entreprenør

### 2.22. Boder og fellesrom

Selger forbeholder seg retten til å bestemme plassering/ tildeling av boder.

Sportsbod leveres med ubehandlet gulv i betong, ubehandlede vegger i betong/gips/tre og ubehandlet tak.

### 2.23. Fasader

Det tas forbehold om endelig godkjenning av materialvalg og farge for fasader i kommunen.

### 2.24. Inngangsforhold

Innvendig trapp og planfri adkomst via heis.

### 2.25. Heis

Fra garasjeanlegg monteres heis til alle atkomstnivåer. Bygget har 1 heis.

### 2.26. Parkering/ garasje

Under bakkenivå oppføres et garasjeanlegg. Det er mulig å kjøpe én parkeringsplass per bolig i garasjeanlegget.

Utomhus etableres også noen gjesteparkeringsplasser og p-plasser på bakkeplan. Selger forbeholder seg retten til å bestemme organisering av garasje- og p-plasser på terreng.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme organisering av sykkelparkering.

Det tilrettelegges for EL-billading i garasje.

### 2.27. Uteområder

Området vil få en variert og mangfoldig utforming, felles lekeplass, sykkelparkering og beplantning. Uteområdet får en blanding av harde og myke dekker, beplantet med gress, busker og trær. Uteområdet vil være til disposisjon for alle sameiene som er etablert (Lokstallen Boligsameie og Stasjonen Boligsameie) samt fremtidige borettslag og sameier knyttet til samme eiendom.

Dette er en kortfattet beskrivelse av utstyr og innhold. For komplett leveransebeskrivelse, ta kontakt med megler.

## 3. BORI BBL

BORI BBL er et boligbyggelag som utvikler, bygger og forvalter boliger for sine medlemmer. BORI skal skape verdier for medlemmer, kunder og lokalsamfunn gjennom boligutvikling og boligrelaterte tjenester.

[www.bori.no](http://www.bori.no)



Illustrasjon: Endringer vil forekomme.



## ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO
Felles inngangssoner	Betongheller og/eller asfalt	Tre-cementplate eller betong	-	Utvendig belysning. Iht. NEK 400:2022
Adkomst og trapper	Gangveier/trapperom med dekke av tre, betong, stål eller fliser med tilpasset rekkverk	Sparklet gips eller betong. Evt. brann/skjermvegger iht. offentlige krav.	Lett tak over deler av adkomstsoner	Belysning iht. NEK 400:2022
Heis	Gjengs standard bæreheis	Gjengs standard bæreheis	Gjengs standard bæreheis	Belysning
Stuer	Gulv med 14 mm. Hvitlasert eikeparkett, enstav. Hvitlaserte eikelister som fotlist.	Sparklet gipsplater/ betong og malt. Overflatetoleranse K3. Ferdig overflatebehandling dører og vinduer med tilpasset listløsning. Sparklet og malt gips farge Kalk NCS 1603-Y31R.	Sparklet gipsplater/betong og malt. Overflate-toleranse K3.	Iht. NEK 400:2022. Omfatter takpunkter for lamper, uttak for tv/video samt rikt antall andre uttak.
Kjøkken				Iht. NEK 400:2022. Leddlys under overskap. Omfatter uttak over benk, komfyrvakt og waterstop.
Entré/VF				Iht. NEK 400:2022. Enkel taklampe med bryter. Sikringsskap og lavspentskap. Dørtelefon/ringeklokke
Bod innvendig				Iht. NEK 400:2022. Enkel taklampe med bryter.
Soverom				Iht. NEK 400:2022
Bad/WC	Glaserde, sklisikre keramiske fliser i farge mørk grå, dimensjon 300 x 600 mm. Nedsenket gulv i dusjnisse, ensidig fall til rennesluk.	Glaserde, sklisikre keramiske fliser i farge lys grå, dimensjon 300 x 600 mm. Ferdig overflatebehandlede dører og vinduer med tilpasset listløsning. Dør med knappesviter.	Iht. NEK 400:2022. Dobbelt uttak for vaskemaskin og tørketrommel (gjelder kun bad der vaskemaskin er inntegnet). Takpunkt med bryter. Lysarmatur over speil m/ dobbelt uttak. Downlight i himling.	
Balkonger/terrasser	Tre-, metall eller betong	Rekkverk iht. tegning og offentlige krav	Synlig betong	Iht. NEK 400:2022
Garasjekjeller	Asfalt eller klarimpregnert betong stålglatte	Støvbundet med hvit farge, markering av søyler med rød farge 1 meter opp fra gulv	Støvbundet med hvit farge	Iht. NEK 400:2022. Sentral bryterfunksjon, styrt av bevegelsessensorer. Tilrettelegging for el-billading.
Sportsboder	Betong	Vegger i betong eller tre uten overflatebehandling. Dør med lås.	Betong eller tretak	Iht. NEK 400:2022

SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Utekran	Ventilasjon iht. offentlige krav	-
-	Ventilasjon iht. offentlige krav	Tre, betong eller ståltrapper med tilpasset rekkverk iht. offentlige krav
-	Ventilasjon iht. offentlige krav	-
Gulvvarme, egne soner i alle rom	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning	Det kan bli synlige kanalkasser i himlinger ifbm. ventilasjonen og andre tekniske føringer
Underlimt oppvaskkum m/ ettgrepsskarmatur. Stengeventil for oppvaskmaskin. Opplegg for oppvaskmaskin. Gulvvarme, felles sone stue/kjøkken.	Kjøkkenventilator tilkoblet vent. Eksos over tak. Om mulig kan ventilasjonsanlegg monteres i overskap over koketopp.	Kjøkkeninnredning med hvite fronter m/ børstet stålbøylegrep. Laminat benkeplate. Det leveres induksjons komfyrtopp og integrerte hvitevarer. Dempere på skuffer og skap. Skuffer i alle skap hvor dette er mulig.
Gulvvarme, egen sone.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegg kan monteres over himling.	Pulverapparat. Garderobeskap entré inngår ikke.
	Ventilasjon iht. offentlige krav	-
	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning	Det settes av plass til 1 meter garderobe pr. sengeplass. Garderobeskap leveres ikke. Kan bestilles i tilvalgsprosessen.
Heldekkende servant. Ettgreps servantbatteri. Termostatbatteri til dusj/bad. Dusj på stang. Såpeholder. Dusjvegger i glass. Vegghengt WC, innebygd sisterner og tottrinns spyling. Kran/avløp til vaskemaskin i bad hvor dette er vist på tegning. Utstyr leveres forkrommet. Vannbåren gulvvarme, egen sone.	Ventilasjon iht. offentlige krav	Baderomsinnredning med hvite fronter m/ børstet stålbøylegrep med underskap m/ heldekkende servant og speilskap. Rør i rør skap over himling.
-	-	-
Brannskap med slange	Ventilasjonsanlegg dimensjonert etter forskriftenes krav vedr. gass og fuktighet	Oppmerkede og nummererte oppstillingsplasser
-	I henhold til offentlige krav	Merking/nummerert



# Åtte fordeler med å kjøpe nybygg

Det er mange fordeler ved å kjøpe ny bolig fremfor brukt.



8

## Alt er nytt

Det gir deg en deilig følelse å være den første som bor i boligen.

1

## God tid til salg av egen bolig

Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.

7

## Nytt miljø

Du får muligheten til å bli en del av et helt nytt boligmiljø der ingen har bodd før.

2

## Nyeste krav og standarder

Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø.

6

## Trygt kjøp

Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befarings. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett og garanti.

3

## Sett ditt eget særpreg

Du har større mulighet til å påvirke standard og løsninger i boligen.

5

## Ingen kostnader til oppussing

Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.

4

## Lavere energiforbruk

Moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.







Kjøp av bolig er viktig beslutning.  
Her kan du gjøre deg kjent med kjøpsprosessen.

# Kjøp av nybygg – steg for steg

## SALGSSTART

Ved salgsstart gir du som kjøper kjøpetilbud på leiligheten du ønsker, og dersom du har flere ønsker kan du sette opp alternativer i prioritert rekkefølge. Er det flere kjøpetilbud på samme leilighet foretas loddtrekning.

## KONTRAKTSINNGÅELSE

Kontrakten inngår du hos EiendomsMegler 1. I kontraktene blir det opplyst om betalingsinformasjon for forskudd og sluttoppgjør.

## LØPENDE INFORMASJON

Bygging av et prosjekt tar tid og har ulike faser. Du får løpende informasjon om fremdriften underveis, herunder frafall av forbehold om byggestart. I tillegg sender vi deg informasjon om tilbud og frister som omhandler tilvalg.

## TILVALG

Her får du mulighet til å gjøre endringer og tilpasninger i tråd med tilvalgsprodukter for prosjektet.

## BORETTSLAGET STIFTES

Stifting av borettslaget blir som regel gjennomført samtidig med innflyttingsmøtet. På møtet velges blant annet representanter til styret i borettslaget.

## FORBEFARING

2-3 uker før overtagelsen kan utbygger innkalle til forhåndsbefaring. Her blir det sjekket om det finnes feil eller mangler i boligen. Det blir skrevet protokoll som også undertegnes.

## OVERTAKELSESFORRETNING OG INNFLYTTING

På overtakelsesforretningen går vi på nytt gjennom boligen, og sjekker eventuelle utbedringer som er gjort. Protokoll blir skrevet nå også, og undertegnet, strømskjema blir fylt ut, og du får se hvor parkeringsplasser og boder ligger. Du får utlevert nøkler hvis sluttoppgjøret er betalt, og du kan starte innflytting i din nye bolig.

## 1-ÅRSBEFARING

Du får tilbud om 1-årsbefaring ca. 1 år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle feil og mangler.

## REKLAMASJONSTID OG GARANTI

Du har fem års reklamasjonsrett og garanti på boligen din. Det er likevel svært viktig at det reklameres straks feil oppdages.





## Derfor vil du trives så godt i et borettslag

Å flytte til en ny leilighet er en stor beslutning, og valget mellom borettslag og selveier kan være avgjørende for din trivsel og økonomi. På Stillverket på Råholt får du det beste av begge verdener – moderne, effektive leiligheter i et fellesskap som gir trygghet og forutsigbarhet. Her er fem gode grunner til å velge borettslag:

### 1. Lavere innskudd – enklere boligkjøp

I et borettslag betaler du en lavere kjøpesum enn ved selveier, siden en del av finansieringen er dekket av fellesgjeld. Dette gjør det lettere å komme seg inn på boligmarkedet, samtidig som du får en splitter ny leilighet i et attraktivt område.

### 2. Trygg økonomi med forutsigbare kostnader

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, forsikring og ytre vedlikehold, slik at du slipper store, uforutsette utgifter. På Stillverket er økonomien gjennomtenkt, slik at du kan nyte en bekymringsfri hverdag.

### 3. Enkel hverdag – mindre ansvar

I borettslag slipper du å bekymre deg for snømåking, plenklipping og vedlikehold av fasaden. Alt dette organiseres av borettslaget, slik at du kan bruke tiden din på det som betyr mest for deg.

### 4. Sterkt fellesskap og godt bomiljø

Borettslag legger til rette for et sosialt og trygt naboskap. På Stillverket får du et moderne hjem i et hyggelig miljø, perfekt for både barnefamilier, unge og voksne som ønsker en rolig og inkluderende tilværelse.

### 5. Demokratisk styring og innflytelse

Som andelseier i et borettslag har du medbestemmelse i viktige beslutninger som påvirker bomiljøet. Sammen med naboene kan du være med på å forme et trygt og trivelig bomiljø.

### 6. Fleksibel finansiering

På Stillverket tilbys fleksibel finansiering med 30 % innskudd og 70 % fellesgjeld over 40 år, hvor de første 20 årene kan være avdragsfrie. Som beboer drar du nytte av bedre lånebetingelser fremforhandlet av borettslaget. Om du ønsker kan du velge individuell nedbetaling av fellesgjelden, såkalt IN-ordning og tilpasse lån og nedbetalingen etter egne behov.

Stillverket på Råholt er et boligprosjekt der du kan nyte fordelene av å bo i et borettslag, samtidig som du får en moderne, energieffektiv leilighet i et område med nærhet til både natur og by.



## Tilbud til BORI-medlemmer

Gjennom vårt samarbeid med BORI garanterer vi deg en av landets beste renter på boliglån. Vi er opptatt av personlig rådgivning, og alle kunder får en gjennomgang av sin privatøkonomi med sin egen kunderådgiver. Du finner vårt kontor i umiddelbar nærhet av Stillverket på Råholt.

Nominell rente fra 5,20 %.

Priseksempel ved lån av 2 millioner kroner innenfor 75 % av boligens verdi:

Nominell rente fra 5,38 %, effektiv rente 5,58 %, 2 mill. over 25 år, Totalt: 3.662.641,-.

Velkommen til oss på Råholt

Lars Fjelldal

404 55 295

lf@rsbank.no

Gladbakkgutua 22

2070 Råholt



# BORI BBL

BORI står bak utbyggingen av Stillverket.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag i antall boliger til forvaltning. Som eneste boligbyggelag i Norge er vi en ISO 9001:2015 sertifisert kompetansevirksomhet og totalleverandør av boligrelaterte tjenester til forvaltede borettslag og sameier, og våre medlemmer.

BORI skal skape verdier for medlemmer, kunder og lokalsamfunn gjennom boligutvikling og boligrelaterte tjenester. Vi er en medlemsorganisasjon som, gjennom egen byggevirksomhet, utstrakt samarbeid med andre boligbyggelag og boligutviklere, tilbyr boliger på forkjøpsrett for våre medlemmer nasjonalt. BORI har utviklet seg fra å være et lokalt boligbyggelag og boligutvikler på Romerike, til et konsern med nasjonale leveranser.



Illustrasjon: Endringer vil forekomme.





STILLVERKET.NO



Lars Christian Holm  
eiendomsmegler

986 99 580  
lars.christian.holm@emloav.no



Cathrine Gundersen  
prosjektmegler

456 13 442  
cathrine.gundersen@emloav.no

EiendomsMegler **1**

