

WORLD
BEK



Vollebekk blir en liten by i storbyen med et stort utvalg av gode boliger, store grøntområder, butikker, caféer, skole, barnehager og et eget T-banestopp.



Vollebekk – et sted for alt som bor i deg

På Vollebekk - i Bjerke bydel i Oslo - skal 800 nye boliger bli til 800 unike hjem. Her blir det rom for gode relasjoner, rom for snorkende pappaer eller rom for små tassende barneføtter. Det blir rom for smittende latter over kopper med kaffe, ja, på Vollebekk blir det rom til å leve og bo.

Her vil du om ikke så lenge finne et lite samfunn i den store byen med egen, nybygget skole, moderne barnehage, store grøntområder, lokale butikker, kaffebaren på hjørnet, og et eget T-banestopp som tar deg til Jernbanetorget på bare 13 minutter.

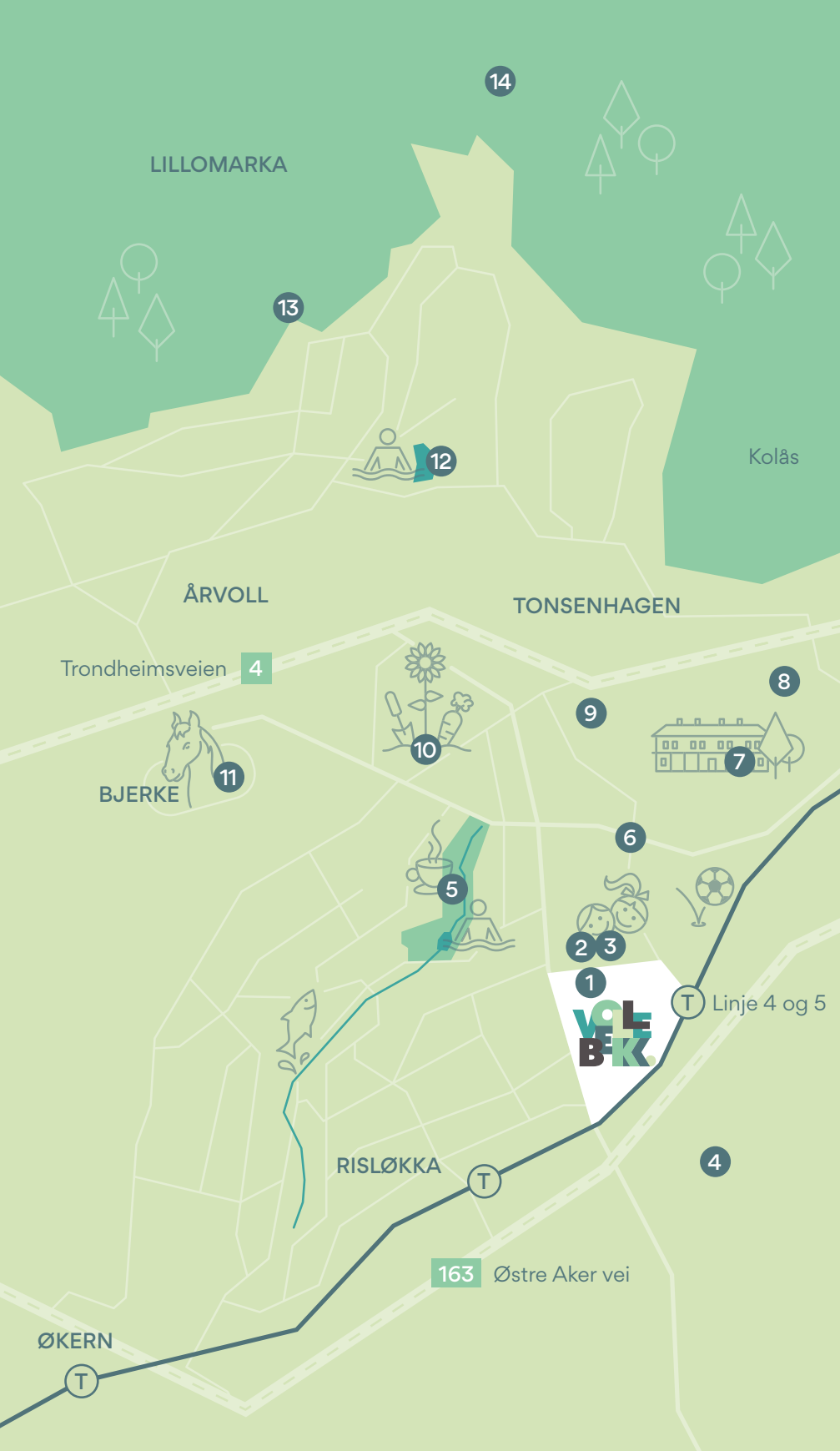
Vollebekk er godt naboskap, en kopp lånt sukker og muligheten for alle og trives godt sammen. Dette er stedet du forlater for å oppleve verden, og stedet du kommer tilbake til med historier du kan fortelle mellom husene. Her er det rom for skiturer i kaldklart vintervær, sommerkvelder på takterrassen eller i gårdsrommet, sykkelturner til jobb i høstregn og T-banens beroligende puls på vei hjem fra en hyggelig bytur.

Vollebekk er stedet du slipper andre inn og hvor du trekker deg tilbake når du vil være helt alene. For her bor du både sentralt og stille på en gang. Vollebekk er nemlig stedet som har plass til alt som bor i deg.



Innhold

Beliggenhet og nærområde	9
Forvandlingen har startet	14
Slik blir Bekketrappa borettslag	17
Utomhus	18
Arkitekten forteller	20
Slik fyller du et splitter nytt hjem med sjel	22
Kjøkkenet	24
Badet	27
Etasjeplaner	28
2-roms leilighetene	39
3-roms leilighetene	59
4-roms leilighetene	77
Prosjektbeskrivelse	95
Salgsoppgave Bekketrappa borettslag	100
Finansiering	105
Romskjema	106
Smart å bo i borettslag	110
Helt ny bolig fra OBOS	111
Forbehold/kontaktinformasjon	112



Kart



- 1 MENY, Europris, apotek og bensinstasjon
- 2 Vollebakk skole
- 3 Ny barnehage
- 4 Alna stasjon
- 5 Bjerkeparken og Paviljongen kafé
- 6 Thon Hotel Linne
- 7 Linderud Gård
- 8 Linderud senter
- 9 Lunden kloster
- 10 Brobekk skolehage
- 11 Bjerke travbane
- 12 Badedammen
- 13 Grefsenkleiva, Oslo skisenter
- 14 Isdammen

Beliggenhet og nærområde

Vollebakk ligger i Bjerke bydel nordøst i Oslo, midt mellom Lunden hageby i øst og Risløkka i vest. Kun få minutters gange unna ligger Vollebakk T-bane som kjører deg til sentrum på 13 minutter. Her har du også Lillomarka i gangavstand.

Nå saneres gammel industri til fordel for urbane og moderne leiligheter. Dette blir et høykvalitets by- og boområde lengst nord i Hovinbyen, og her skal OBOS bygge over 800 nye boliger.

Området rundt Vollebakk består i dag hovedsakelig av ene-boliger, rekkehus og leiligheter i lavblokker omgitt av frodige grøntområder. De nye leilighetsbyggene på mellom fire og seks etasjer bygges rundt grønne og trygge uteområder. Disse består av hyggelige gårdsrom, tun og miljøgater som prioriterer de myke trafikantene.

Å utvikle Vollebakk handler om å gi området et varig løft hvor det legges vekt på by- og bokvalitet, og der det etableres spennende overganger og god balanse mellom offentlige og private uteområder.



Linderud gård, hasseltunnel, utgjør vestre vegg av hovedhagen.



Vollebekk blir et byområde der folk kan leve livene sine med butikker og virksomheter som fyller dagligdagse behov, og hvis ønskelig kan man fint leve der uten bil. Det er også et mål at den nye bydelen skal fange opp det etablerte lokalmiljøets behov for videre tilbud og kvaliteter – dette blir nærområdets nye møtested.

Bjerkedalen park

Blant Vollebeks nærmeste naboer er Bjerkedalen park. Parken har vært et prestisjeprosjekt for Oslo kommune, og dekker over 40 mål. Parken består av kafé, ballplasser, skøyteis, akebakker, sittegrupper, griller, benker, barnehage og opparbeidede

grøntområder. Det er stier gjennom og rundt hele parken, ulike park- og prydrær samt blomster for å skape fargerike og trivelige omgivelser. Parken vant Oslo bys arkitekturpris i 2015.

Skole og barnehage

Omgivelsene er familievennlige og veien er kort til flere barnehager, familiebarnehager og skoler med alle trinn. Høsten 2017 åpner Vollebekk barne- og ungdomsskole som ligger to minutters gange unna. I 2018 starter byggingen av barnehage med 10 avdelinger ved siden av skolen. I tillegg finnes en rekke andre grunnskoletilbud i nærområdet.





Transport

Tilbudet av kollektivtransport er godt og avgangene er hyppige i flere retninger. T-banens linje 4 og 5 går i gjennomsnitt hvert 7. minutt til sentrum i begge retninger rundt t-baneringen. Busslinje 58 passerer like ved og tar deg til både Storo Storsenter og Alna senter. Flybussen og en rekke andre ulike bussruter finner du ellers på Østre Aker vei.

Handel

Det er flere dagligvarebutikker i nærheten som dekker hverdagens behov, blant annet Meny, Kiwi og Rema 1000. Veien er ellers kort til både Linderud senter med over 80 butikker, samt et stort utvalg av helse- og velværeaktører.

Kjøpesenteret "Noor" på Økern planlegges å stå ferdig i 2022. I tillegg til handel skal senteret også inneholde Oslo Barnemuseum, musikkskole, kino og badeland.

Friluftsliv og idrett

For den som er glad i friluftsliv og idrett, er det kort vei til slalåmbakke og lysløyper på Oslo skisenter i Grefsenkollen. Herfra går det for øvrig fine turveier inn mot Trollvannsstua og

mange deilige badevann. Lillomarkas fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter har du også lett tilgang til, kun 15 minutters gange unna. Det er heller ikke langt til andre offentlige uteområder.

Området kan ellers friste med en rekke aktivitetstilbud som fotballbane, ballbinger, lekeplasser, skøytebane, svømmehall, badevann, hesteridning og tennisanlegg. Linderud idrettshall, Årvoll idrettsplass og Bjerke travbane ligger alle i nærområdet. Det er heller ikke langt til nye Løren aktivitetspark og flerbrukshall som er vedtatt bygget mellom Løren og Økern.

Fortsetter man oppover fra Bjerkedalen park kommer man til den fantastiske akebakken ved Årvoll skole og verneområdet Bekkedalen. Her vokser det for øvrig mange ulike planter og trær og man får følelsen av å være langt fra storbyen.

Trening

På Bjerke har du både treningssenteret Puls og Fitness 24/7. Videre finner du Elixia på Linderud, Condis på Økern og STERK på Løren.

Forvandlingen har startet

Når Vollebekk skal vekkes til live, må industrien vike for mennesket. Der det tidligere bare fantes gjerder, fabrikker, støy og maskiner, skal det nå gjøres plass til barnelatter, lek og læring. Og fotball og korps, og benker under løvrike trær. Her skal det bli plass for bakeriet med nystekte brød og kruttsterk espresso, eller butikken på hjørnet med alt du trenger i hverdagen. Ja, for på Vollebekk blir det plass til gode naboskap, for muligheten til å føle seg hjemme og til å være seg selv.

For når vi forvandler Vollebekk, bygger vi for å romme alt som bor i deg.





Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

Slik blir Bekketrappa borettslag

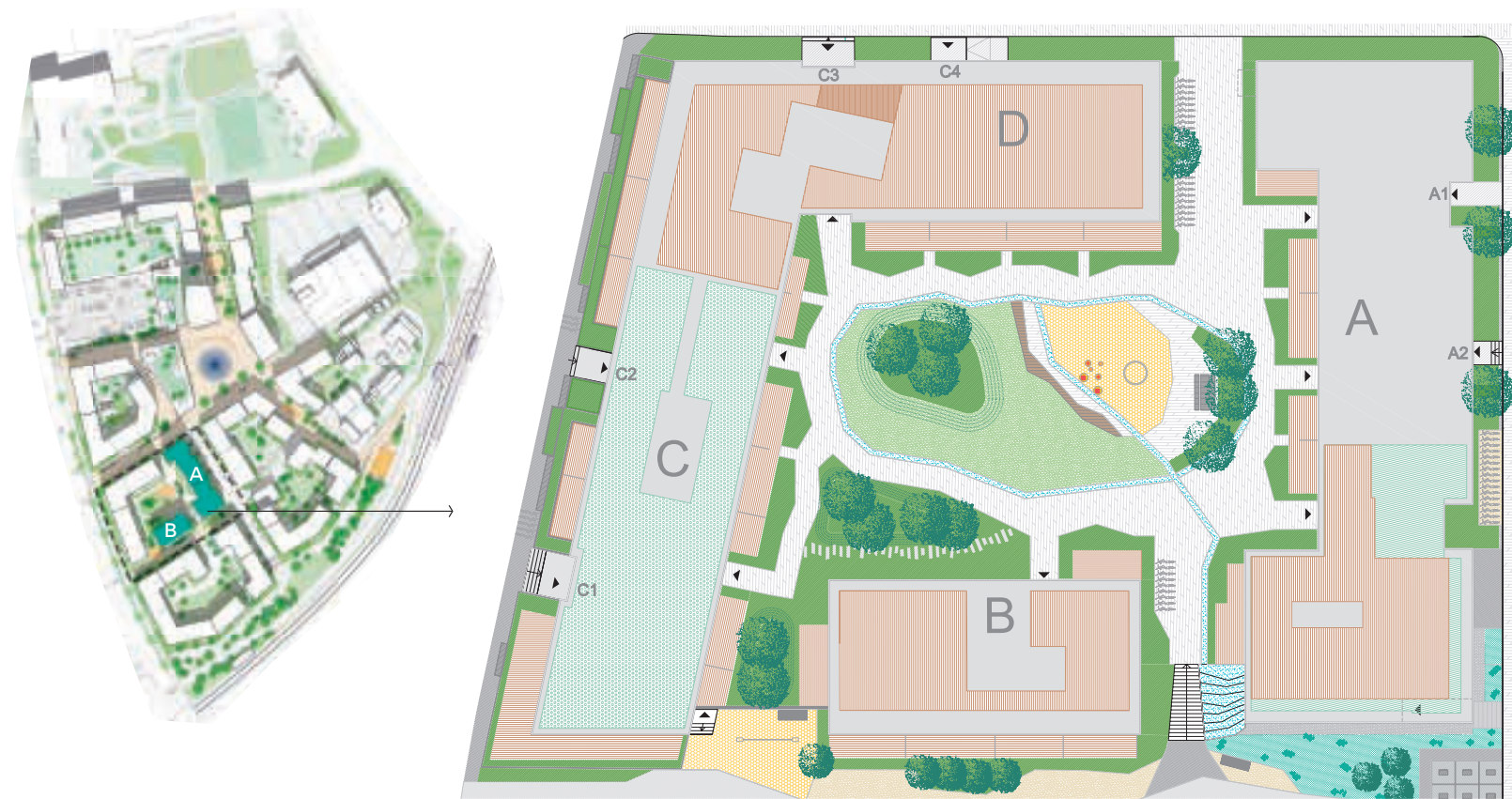
Vollebekk skal være et sted der man kan få i både pose og sekk; kort vei til sentrum, kort vei til hverdagen og kort vei til roen.

Bekketrappa borettslag er laget med utgangspunkt i et ønske om å lage et variert utvalg leiligheter med gjennomgående god planløsning. Vi har laget leiligheter for de som skal inn på eiendomsmarkedet for første gang, for de som ønsker å kvitte seg med eneboligen, for de som skal bo alene, og de som skal bo flere.

Vi har hatt fokus på stue og kjøkken da vi vet at dette er rom som er sentrale i hverdagen til de fleste, uavhengig av størrelse på husholdning. Vi har laget leiligheter for de som ikke trenger så stor plass nå, men ønsker å utvide på sikt, uten å måtte flytte. Vi har laget leiligheter med større barnerom og god størrelse på entre, med plass til støvler, støvletter, joggesko, skisko, ballettsko og småsko. Vi har tenkt at barn blir eldre og trenger litt ekstra plass på soverommet til å ha venner på besøk, danse til favorittsangene sine, slamre med døren og furte i fred.

De største leilighetene har ekstra toalett fordi det ikke alltid er nok med ett bad når hele familien skal ut samtidig om morgenen. Vi har laget store leiligheter som prioriterer fellesrom foran mange soverom, der de som kommer fra enebolig fortsatt skal ha kvaliteter som man ellers kunne savnet i en leilighet. Vi har forsøkt å tenke hvordan vi selv ville ha bodd i ulike faser av livet. Vi har tenkt på naboskap og trivsel, på felles møteplasser og private soner.

Vi har tenkt at det ville vært hyggelig om noen passet posten og vannet blomstene når du var bortreist. At noen hilste vennlig fra balkongen når du kom hjem etter en slitsom dag. At man kunne slå av en prat i gårdsrommet over en kopp kaffe på termos mens barna leker. At stedet du bor forenkler hverdagen. Fordi hjemmet er så viktig. Det er holdepunktet og utgangspunktet. Vi vil lage en liten ny bydel med torg, gågater, grønne gårdsrom og spennende bebyggelse. Vi ville bygge et sted med rom for alt du har i deg.



Utomhus

Når Vollebekk transformeres er utearealene et viktig element det legges mye vekt på. Uteområdene skal fremme aktiviteter for folk i alle aldre og være en felles møteplass for beboerne. Samtidig skal det etableres tydelige overganger mellom fellesarealer og de private forhagene for leilighetene på

bakkeplan. Uteområdene inneholder videre gressplen, oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, belysning, sykkelparkering, renovasjon, gangveier og atkomst, samt kjøreveier for utrykningskjøretøy.

Bakgården blir en grønn lunge

Selve gårdsrommet ligger over parkeringsdekket og skal bli en grønn lunge med gangveier rundt. Den består av soner med tre-, gress- og busk/staudevegetasjon, lekeplass og sitte-/liggebenker.

Gress, stauder, bed, busker og trær

Arealer med gress, stauder, busker og trær fremmer et frodig og grønt preg rundt byggene og i gårdsrommet. Trærne blir plassert i gangforbindelsen og i kollene i gårdsrommet. Det blir plassert et stort regnbed ved bygg A ved gangforbindelsen som fylles med beplantning som tåler vann.

Barnas gårdsrom

Det er planlagt lekeområder for barn i gårdsrommet og i gangforbindelsen sør for kvartalet. Lekearealene vil få både morgen- og ettermiddagssol. Det benyttes støtdempende underlag av gummi som dekke i lekearealene og lekeapparatene leveres i robuste materialer i stål, tre og plast. Lekeområdene blir avskjermet for trafikk.

Belegning og materialbruk

Det legges opp til utstrakt bruk av solide materialer, slik som plasstøpt betong, gangbaneheller i betong, rennesteinskanting av storgatestein, asfalt, grus og gummidekke som belegning. Det legges videre opp til bruk av vannrenner i granitt/betong, trapper og prefabrikkerte plantekasser i betong.

Forhagene for leilighetene på bakkeplan

Det etableres private forhager for leiligheter på bakkeplan i Brobekkveien, inne i gårdsrommet og langs gangforbindelsen sør for kvartalet. Leilighetene får forhager med dekke av tre, omkranset av beplantning enten i plantekasser eller rett på terreng for å skjerme mot fortau, fellesarealer og gangveier. Ved forhager i sør vil det etableres vegetasjonsdekte skrånninger. Der flere forhager etableres sammen, blir hver private sone adskilt med skillevegger.

Belysning

Plassering av belysning i gårdsrommet vil ha som hovedfokus at belysningen ikke skal blende gående, men bidra til å skape en trygg og innbydende atmosfære.

Sykkelparkering

Sykkelparkering er i hovedsak lagt innendørs i kjeller, men for å ivareta gjesteparkering av sykler er det planlagt flere soner for sykkelparkering utendørs. Det tilrettelegges for gjestesykkelparkering ved inngangen til gårdsrommet.

Inngangspartier/adkomst

Borettslaget vil ha inngangspartier både fra gateplan og gårdsrom. Alle leilighetene har universell tilgjengelig inngang enten fra gårdsrommet eller fra Midtgata.

Arkitekten forteller

Intensjonen med Vollebekk er å bygge en kompakt landsby som passer for folk flest, i alle aldre. Bebyggelsen er formet som en ramme rundt et intimt, felles gårdsrom som alle har tilgang til og eierskap i.

Takterrassene blir attraktive fellesarealer og vil fungere som en fortsettelse av livet i gårdsrommet. Takterrassene vil møbleres med plantekasser med romdannende beplantning for på den måten å etablere ulike soner. Vegetasjon og møblering vil også fungere som vindavskjerming.

På gateplan blir fasadene aktive og byr på varierte opplevelser for beboerne. Uansett om man går, sykler eller kjører, vil man oppleve samlingsstedene – helt fra torget i nord til de intime sitteplassene mellom bygningene. Alt i alt vil du få følelsen av at Vollebekk blir et sted man er velkommen til og kan finne sin plass i.

Materialvalget i bebyggelsen er utformet i et avstemt samspill, der bevisst bruk av ulike materialer, visuelle kvaliteter og fargepalett benyttes aktivt for å skape volumoppbygging.



A-lab AS



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

Variasjoner og skifte i materialbruk og farge gjøres i bestemte posisjoner for å understreke et ønsket resultat. Kvartalet vil således fremstå som flere separate bygg mot hvert gateløp. Bebyggelsen er gitt arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet ved bruk av tegl i flere varianter. Balkonger i ulike rytmer og utforming, i tillegg til flere typer rekkverk, bidrar til at

disse inngår som en integrert del av fasadenes helhetlige arkitektoniske uttrykk. Ved å skape slik variasjon - ikke bare i bebyggelsen, men også i gateløpene - gjenskapes den samme opplevelsen som folk får når de ferdes rundt i en godt etablert bydel. Det er slike ting som bidrar til at Vollebekk blir et sted som rommer hele deg.

Slik fyller du et splitter nytt hjem med sjel

Et splitter nytt hjem betyr et stort og hvitt lerret som du kan male med gode historier og tradisjoner som bare er dine.

Det handler om å gjøre boligen om til et hjem. Om å bygge dine egne tradisjoner og om å lage historiene du husker når du blir gammel. Det handler om den første middagsdaten på det nye kjøkkenet, eller om barnets første steg. Det handler om lukten av nykvernet kaffe, og om sommerferien du tilbragte på balkongen fordi dere brukte for mye penger på ny designsofa.

Ta med det gamle inn i det nye

Forsøker du å følge alle interiørtrendene vil det ikke bli særlig vellykket. Det er først når du tenker utenfor boksen og tør å være deg selv, at du finner din personlige stil som du kjenner i hjertet at er riktig for deg.

Ikke vær redd for at oldemors gamle kommode blir malplassert ved siden av den nye 4K-flatskjermen. Det gamle, slitte persiske teppet kan være det som setter prikken over i-en i stua med den nylagte parketten i de nyeste fargetonene. En ny bolig behøver ikke å bety at alt interiøret må være nytt.

Blomster, urter og grønnsaker

Det er lite som slår følelsen av å lage mat med hjemmedyrkede

urter og grønnsaker. Bruk et lite hjørne på balkongen og lag en liten hage med selvdyrkede tomater, agurk, bønner, chili, basilikum og gressløk.

Er du koselig, bærekraftig eller minimalistisk?

Uttrykk, farger, møbler, materialer og belysning er de faktorene som påvirker stilen i ditt hjem. Og her er det rom for stort spill.

Uavhengig av om du bor i en ny eller gammel bolig, er det tre megatrender som gjelder akkurat nå. Den ene er den koselige trenden, kjennetegnet av en myk stil med aktiv bruk av puter, lys og blomster som viser omtanke for dem som bor i boligen. En annen stil er den bærekraftige hvor ting er satt sammen fra ulike tidsepoker og hvor ting skal vare. Miljø, røtter og langsiktighet er viktige stikkord for denne stilen.

Den tredje retningen handler om reduksjonisme, som er en videreutvikling av minimalismen der det handler om å kun ha det mest nødvendige og i tillegg ha det veldig ryddig og oversiktlig. De fleste av oss kombinerer nok de ulike stilene fremfor å rendyrke den ene av dem.

Lykke til med ny bolig.



Kjøkkenet

Kjøkkenet er for mange det viktigste rommet i hjemmet. Det er her de gode samtalene finner sted. Det er her vi lager mat sammen og tar en pust i hverdagen. Det er her vi spiser sammen, leker sammen, kjenner på roen. Det er kjøkkenet som knytter oss sammen i en hektisk hverdag – husets viktigste knutepunkt.

Leilighetene i Bekketrappa får 14 mm 3-stavs hvit eikeparkett natur på gulv i stue og kjøkken. Det leveres kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt utførelse og ekstra høyde på overskap for bedre plass til oppbevaring. Underskap og høyskap får Skywalker-håndtak (el. tilsv.) mens overskapene blir håndtaksfrie. Et stilrent uttrykk for ditt nye kjøkken.

Benkeplaten kommer i mørk grå laminat med innfelt kum og ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin. Kjøkkenet leveres med stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det settes av plass til frittstående kjøleskap. Det vil være mulighet for tilvalg i en begrenset periode for de som ønsker å sette sitt eget preg på kjøkkenet.





Badet

Baderom er for de fleste en blanding av komfort og funksjon. Her kan du både trekke deg tilbake og skjemme deg bort, samtidig som du kan håndtere både bleieskift og klesvask i hverdagen.

Badet leveres med mørke 10x10 cm gulvfliser i dusjen, 20x20 cm på øvrig gulv og lyse 20x40 cm fliser på veggen. Taket blir i lyse plater med downlights som kan dimmes. Baderomsinnredningen kommer med nedfelt vask i innredning eller benkeplate, med to skuffer under, samt speil i omtrentlig samme bredde som skuffeseksjon.

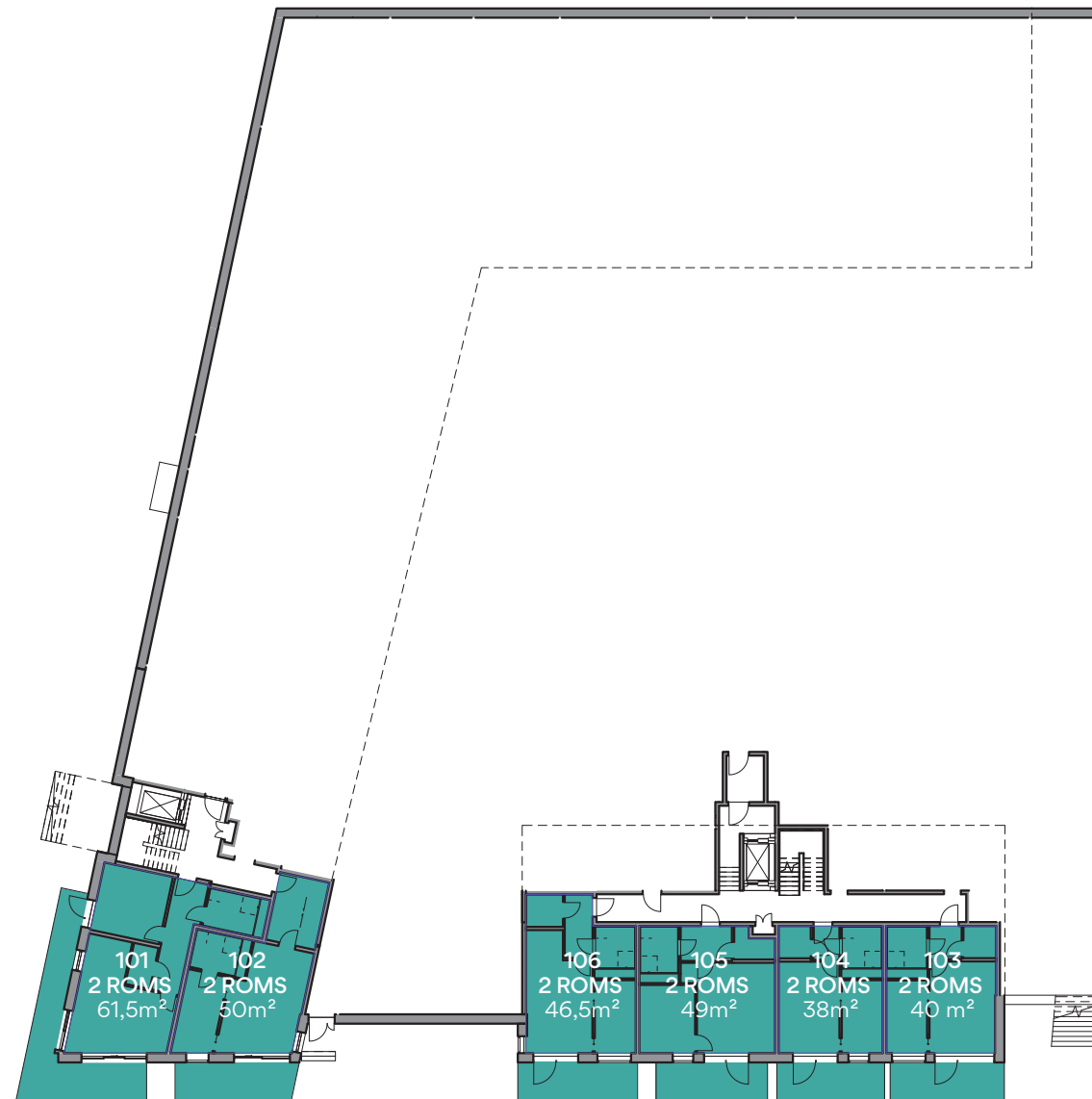
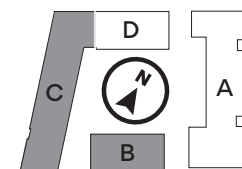
På badet har du ellers dusjvegger 90x90 cm med inn-/utslående glassdører, vegghengt wc, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, enten i vaskesøyle over hverandre eller på hver side av vask under heldekkende benkeplate. Det vil være mulighet for tilvalg i en begrenset periode.

Etasjeplan, kjeller

BLOKK C + B

2-roms Fra 38m² - 61,5m²

C101
C102
B103
B104
B105
B106



Etasjeplan, plan 1

BLOKK A + B

4-roms Fra 95,5m² - 118,5m²

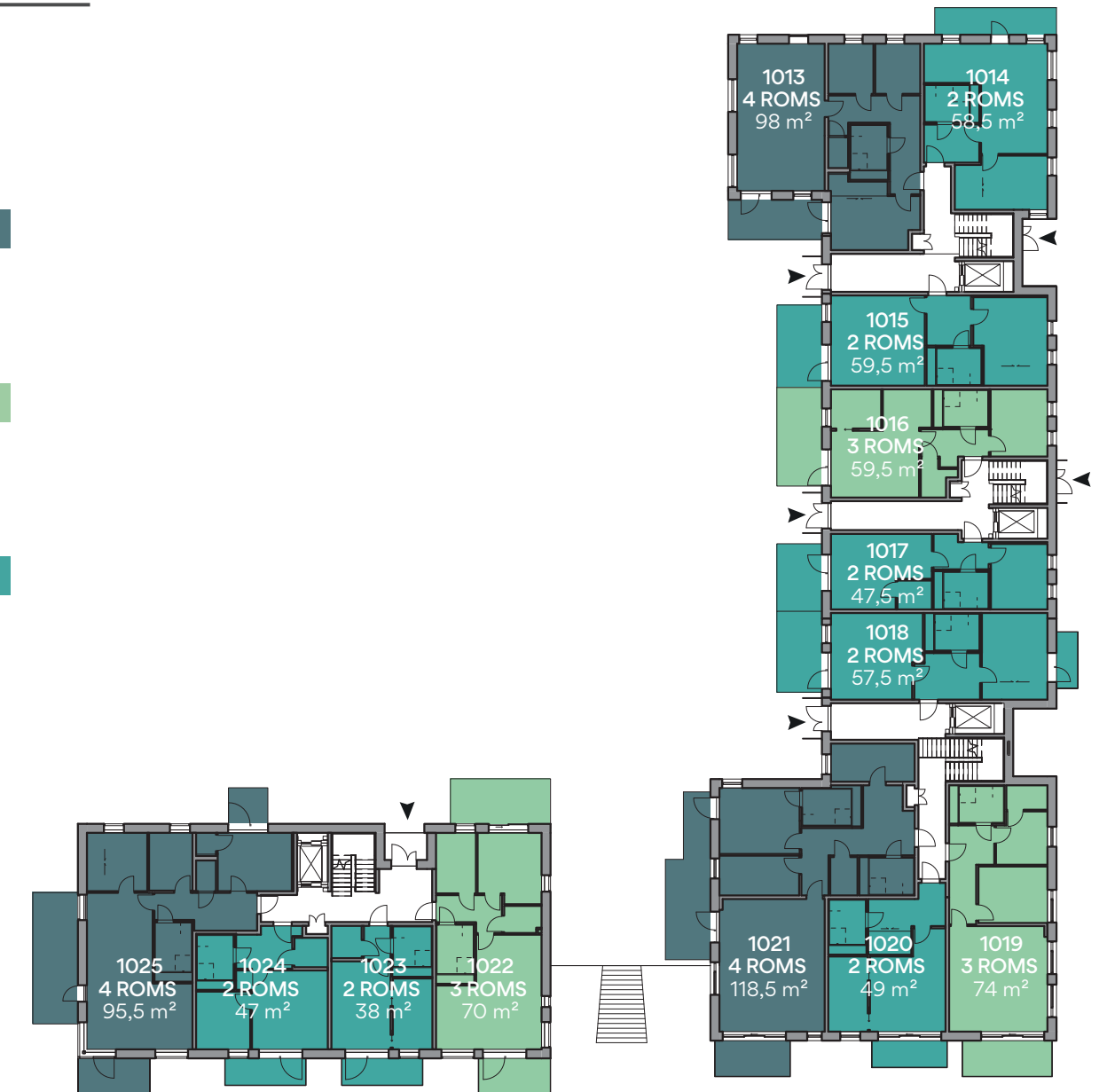
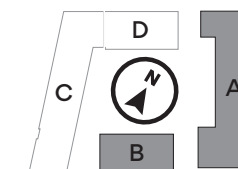
B1025
A1013
A1021

3-roms Fra 59,9m² - 74m²

A1016
A1019
B1022

2-roms Fra 38m² - 58,5m²

A1014
A1015
A1017
A1018
A1020
B1023
B1024



Etasjeplan, plan 2

BLOKK A + B

4-roms Fra 83m² - 118,5m²

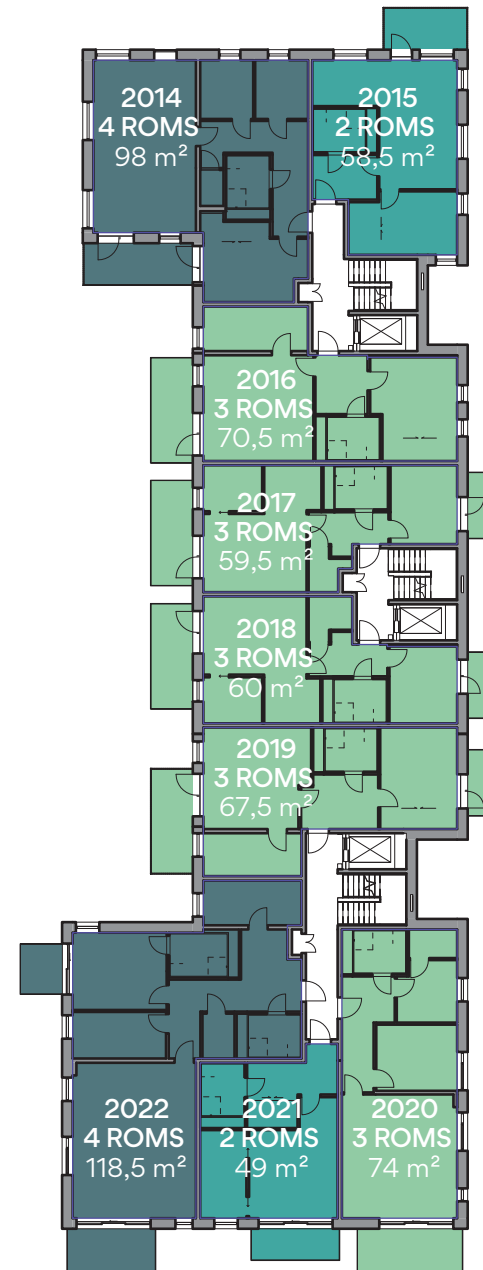
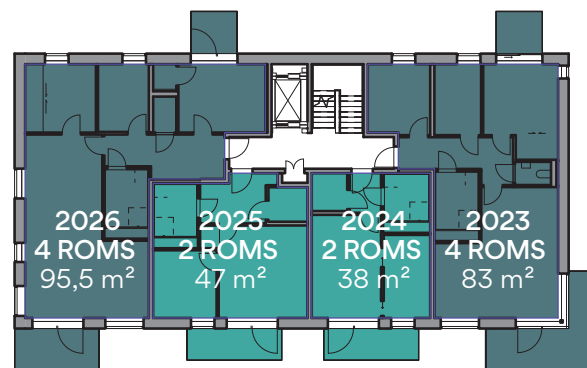
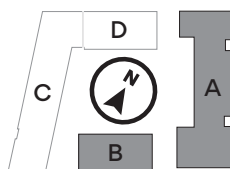
- A2014
- A2022
- B2023
- B2026

3-roms Fra 59,5m² - 74m²

- A2016
- A2017
- A2018
- A2019
- A2020

2-roms Fra 38m² - 59,5m²

- A2015
- A2021
- B2024
- B2025



Etasjeplan, plan 3

BLOKK A + B

4-roms Fra 83m² - 118,5m²

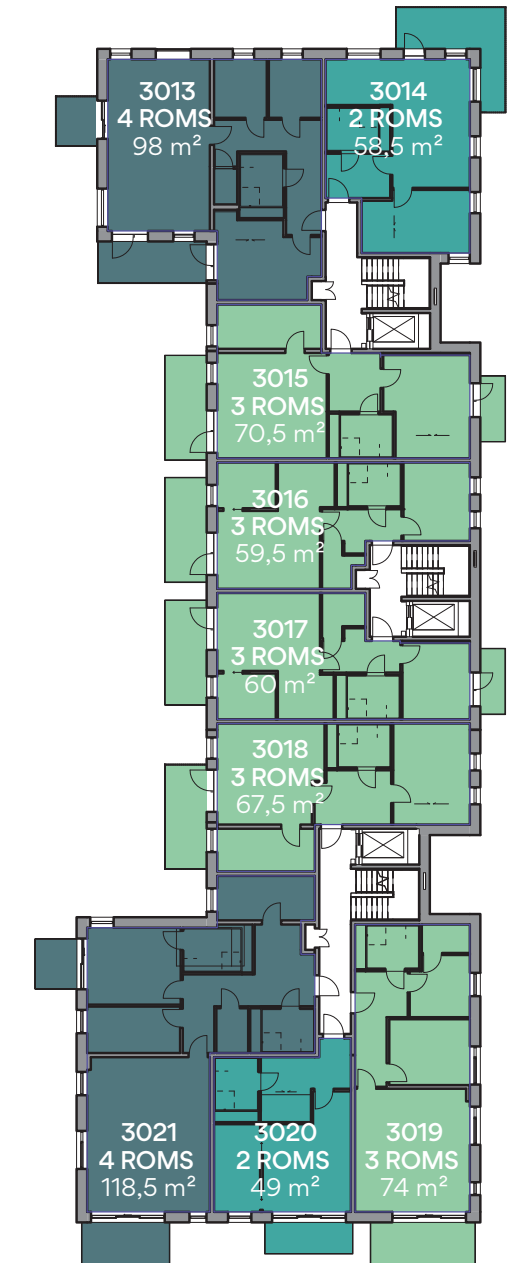
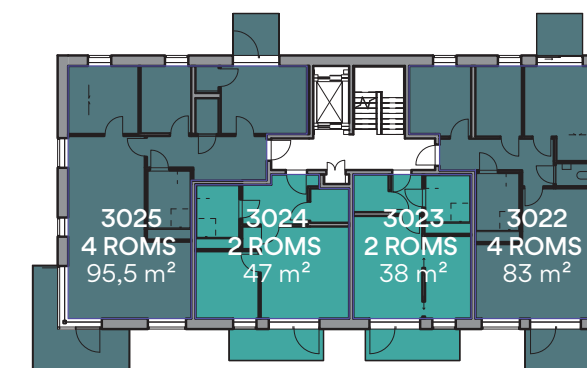
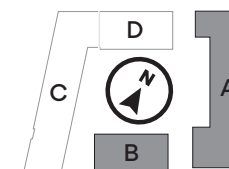
- A3013
- A3021
- B3022
- B3025

3-roms Fra 59,5m² - 74m²

- A3015
- A3016
- A3017
- A3018
- A3019

2-roms Fra 38m² - 58,5m²

- A3014
- A3020
- B3023
- B3024



Etasjeplan, plan 4

BLOKK A + B

4-roms Fra 83m² - 118,5m²

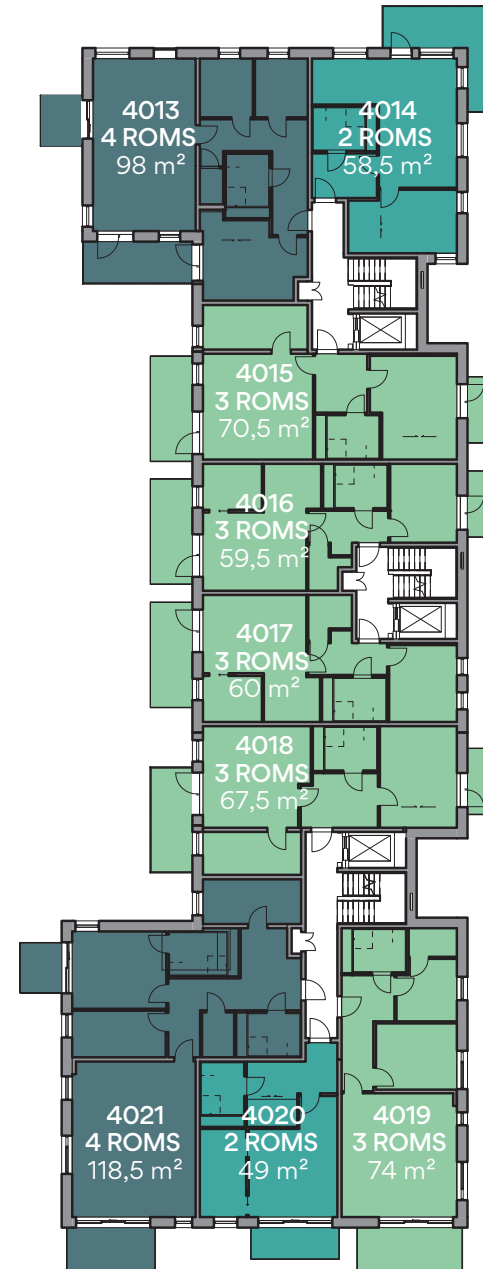
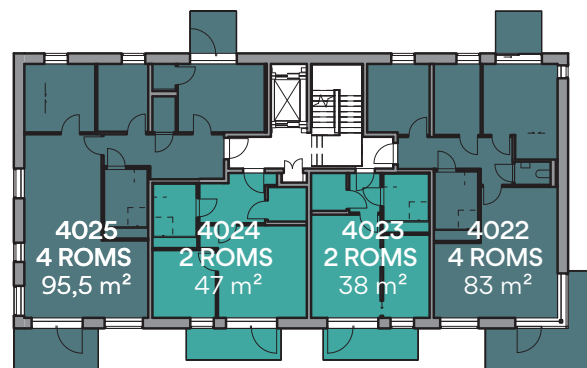
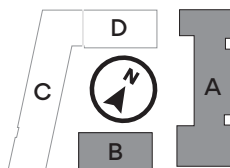
A4013
A4021
B4022
B4025

3-roms Fra 59,5m² - 74m²

A4015
A4016
A4017
A4018
A4019

2-roms Fra 38m² - 58,5m²

A4014
A4020
B4023
B4024



Etasjeplan, plan 5

BLOKK A + B

4-roms Fra 98m² - 118,5m²

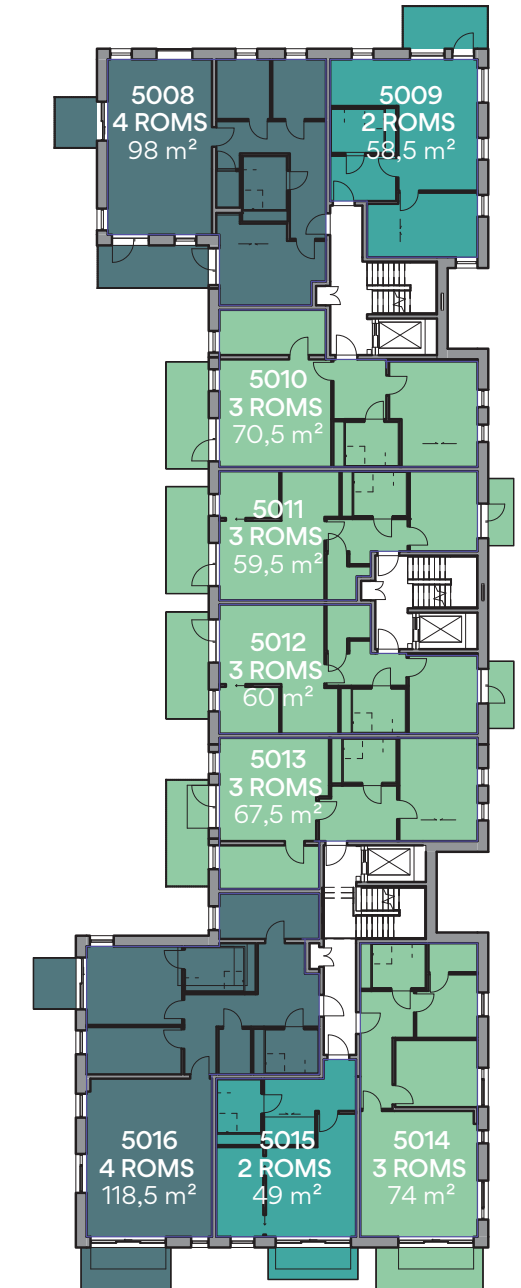
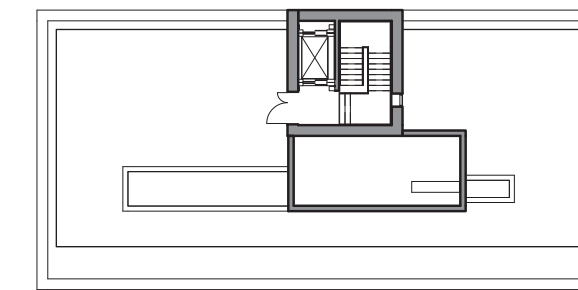
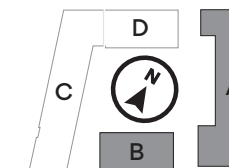
A5008
A5016

3-roms Fra 59,5m² - 74m²

A5010
A5011
A5012
A5013
A5014

2-roms Fra 49m² - 58,5m²

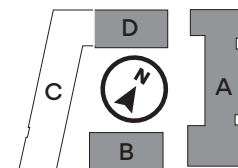
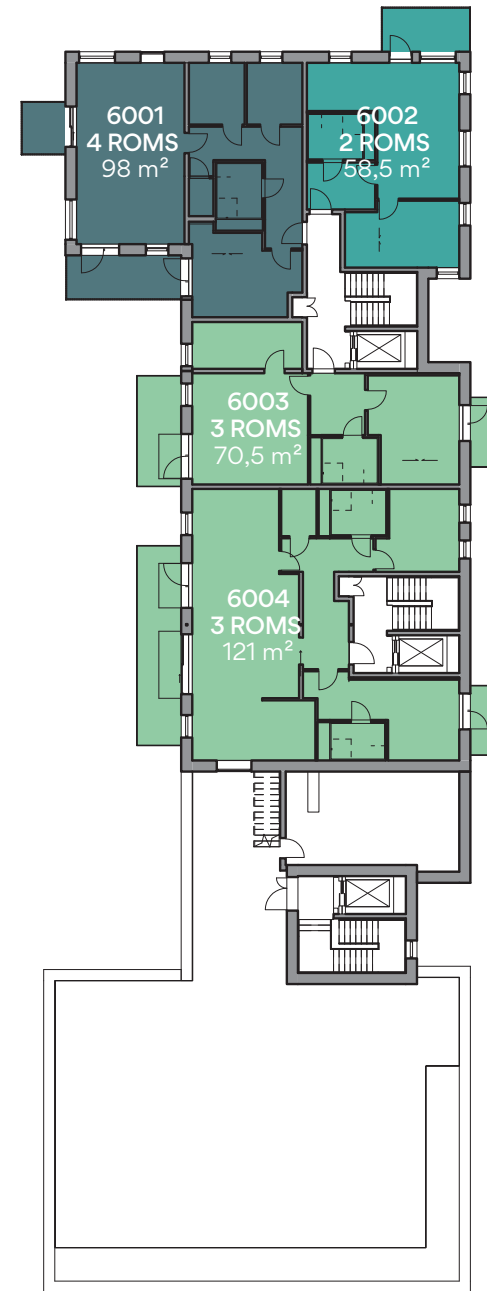
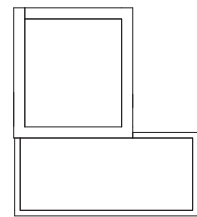
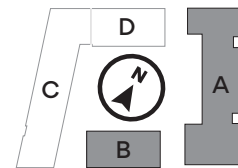
A5009
A5015



Etasjeplan, plan 6

BLOKKA + B

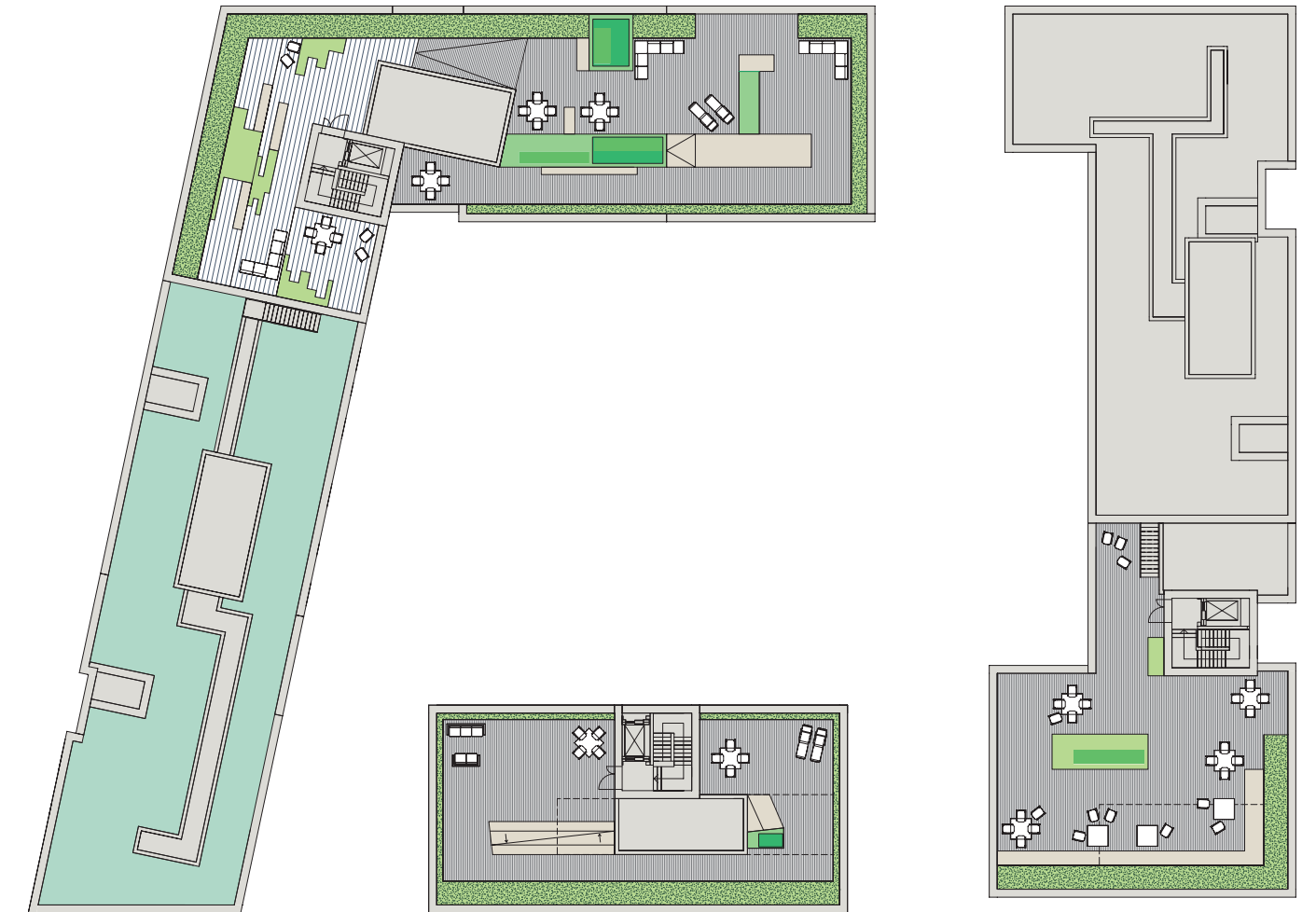
4-roms	98m ²
A6001	
3-roms	Fra 70,5m ² - 121m ²
A6003	
A6004	
2-roms	58,5m ²
A6002	



Felles takterrasse

BLOKKA + B + D

Det etableres felles takterrasse for alle beboerne i borettslaget. Disse vil være plassert på taket av bygg D, A og B. Alle takterrasene er tilgjengelig med heis. Løs møblering følger ikke med, men er satt inn for å illustrere størrelse og ulike soner på takterrassen.







2-roms
leilighetene

2-roms

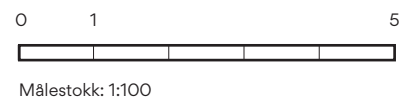
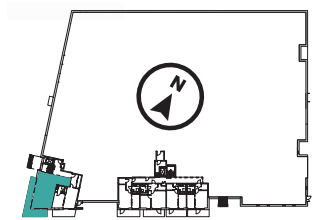
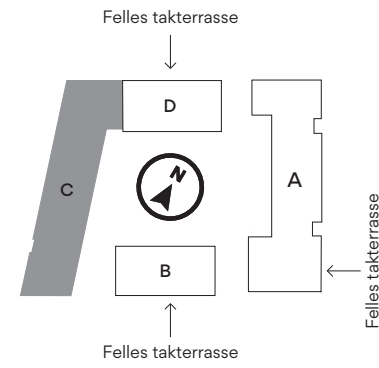
BLOKK C



Fasade Sør

LEILIGHET C101
 BRA 61,5m²
 P-ROM 56,5m²

ETASJE SOKKEL
 BALKONG/TERRASSE 27,5m²



2-roms

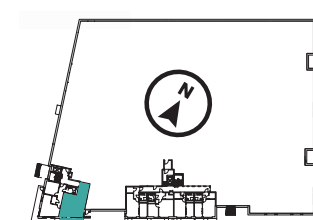
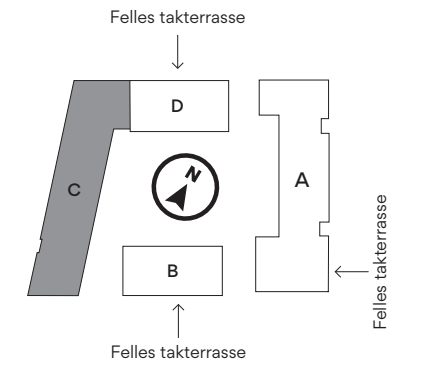
BLOKK C



Fasade Sør

LEILIGHET C102
 BRA 50m²
 P-ROM 45m²

ETASJE SOKKEL
 BALKONG/TERRASSE 12,5m²



2-roms

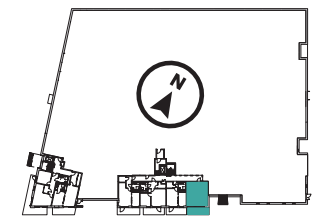
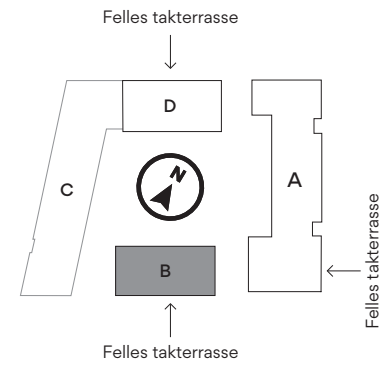
BLOKK B



Fasade Sør

LEILIGHET B103
BRA 40m²
P-ROM 35m²

ETASJE SOKKEL
BALKONG/TERRASSE 12m²



Målestokk: 1:100



2-roms

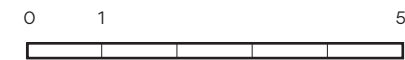
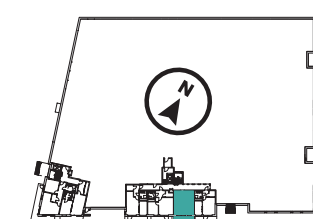
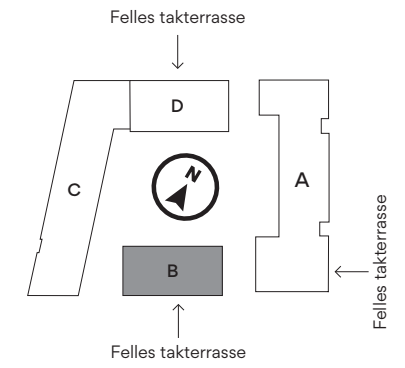
BLOKK B



Fasade Sør

LEILIGHET B104
BRA 38m²
P-ROM 33m²

ETASJE SOKKEL
BALKONG/TERRASSE
11,5m²



Målestokk: 1:100

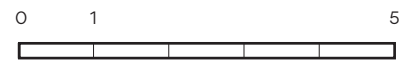
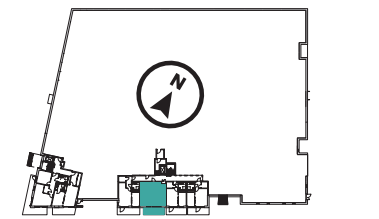
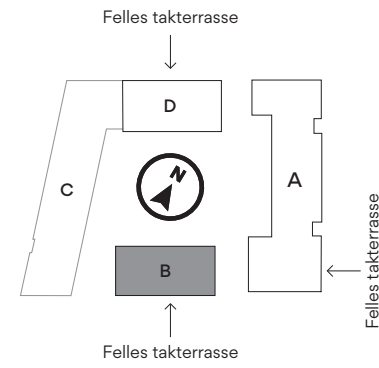
2-roms

BLOKK B



LEILIGHET B105
 BRA 49m²
 P-ROM 44m²

ETASJE SOKKEL
 BALKONG/TERRASSE 12m²



Målestokk: 1:100



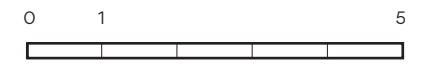
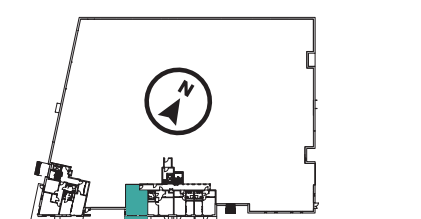
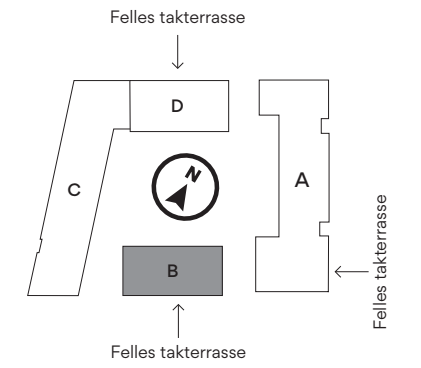
2-roms

BLOKK B



LEILIGHET B106
 BRA 46,5m²
 P-ROM 41m²

ETASJE SOKKEL
 BALKONG/TERRASSE 12,5m²



Målestokk: 1:100

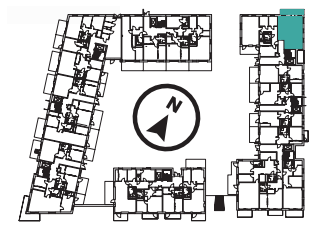
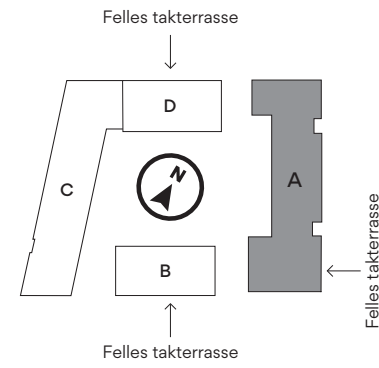
2-roms

BLOKKA



LEILIGHET A1014
BRA 58,5m²
P-ROM 53m²

ETASJE 1
BALKONG/TERRASSE 10m²



Målestokk: 1:100



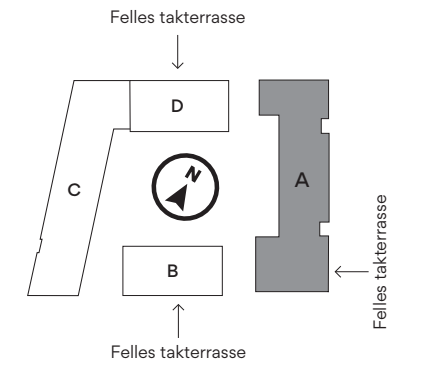
2-roms

BLOKKA



LEILIGHET A1015
BRA 59,5m²
P-ROM 54,5m²

ETASJE 1
BALKONG/TERRASSE 11m²



Målestokk: 1:100

2-roms

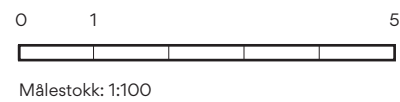
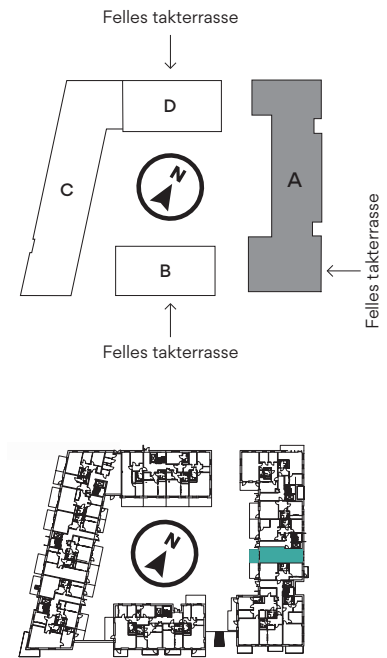
BLOKKA



Fasade Øst

LEILIGHET A1017
BRA 47,5m²
P-ROM 42,5m²

ETASJE 1
BALKONG/TERRASSE 9m²



2-roms

BLOKKA



Fasade Øst

LEILIGHET A1018
BRA 57,5m²
P-ROM 53m²

ETASJE 1
BALKONG/TERRASSE
11m² + 3,5m²



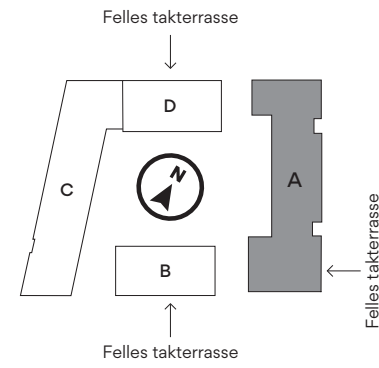
2-roms

BLOKKA



LEILIGHET A1020, A2021,
A3020, A4020, A5015
BRA 49m²
P-ROM 44,5m²

ETASJE 1, 2, 3, 4, 5
BALKONG/TERRASSE 6m²



Målestokk: 1:100



BLOKKA

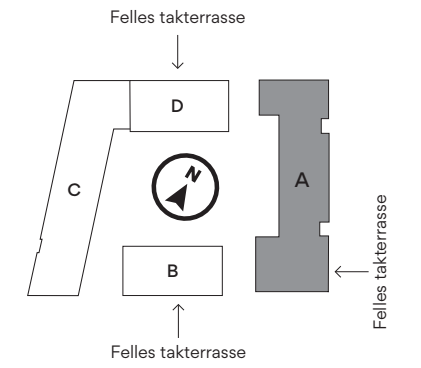


LEILIGHET A2015
BRA 58,5m²
P-ROM 53m²

ETASJE 2
BALKONG/TERRASSE 8m²



2-roms



Målestokk: 1:100

2-roms

BLOKKA



LEILIGHET A3014
BRA 58,5m²
P-ROM 53m²

ETASJE 3
BALKONG/TERRASSE 14m²



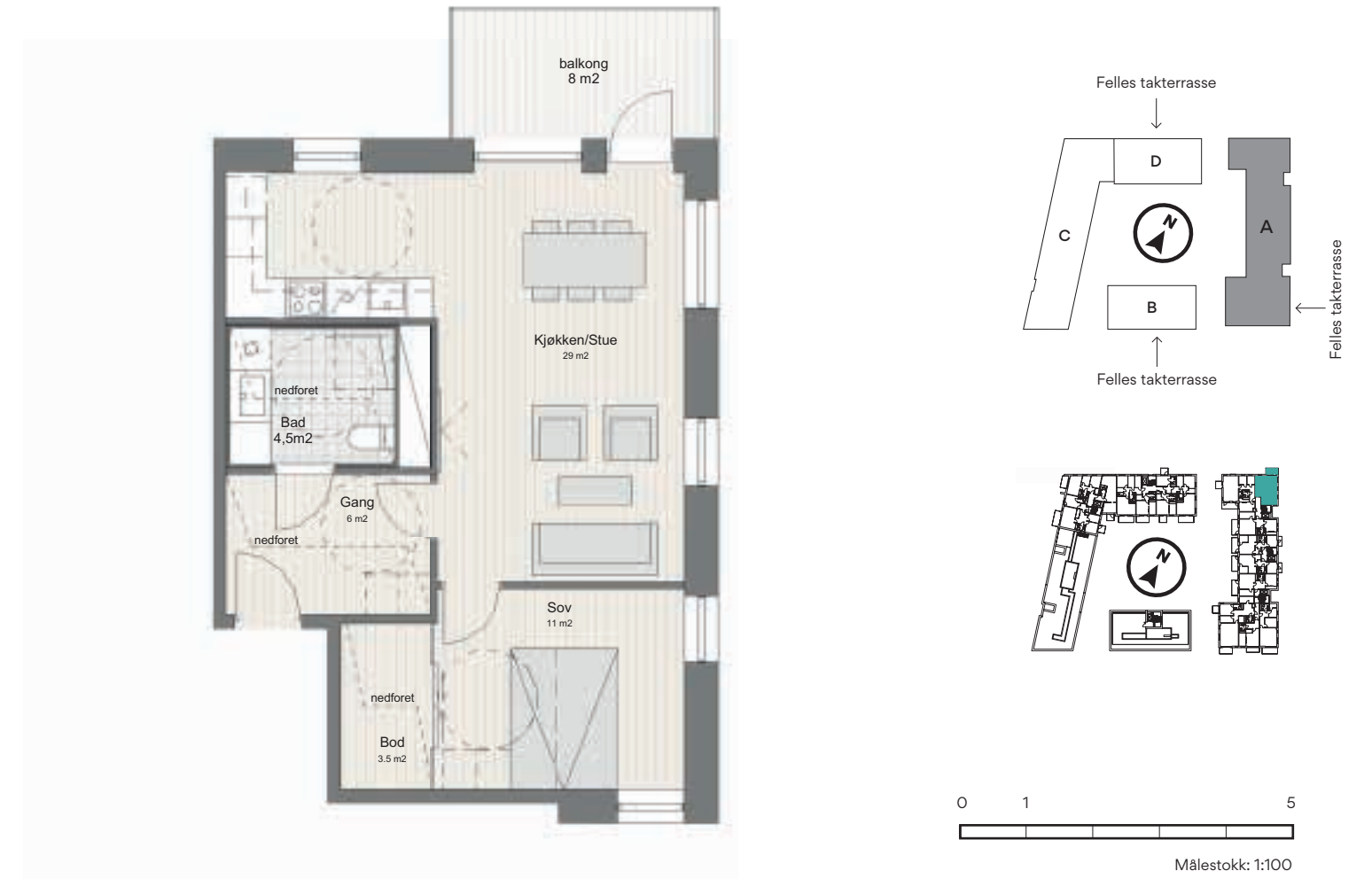
2-roms

BLOKKA



LEILIGHET A5009
BRA 58,5m²
P-ROM 53m²

ETASJE 5
BALKONG/TERRASSE 8m²



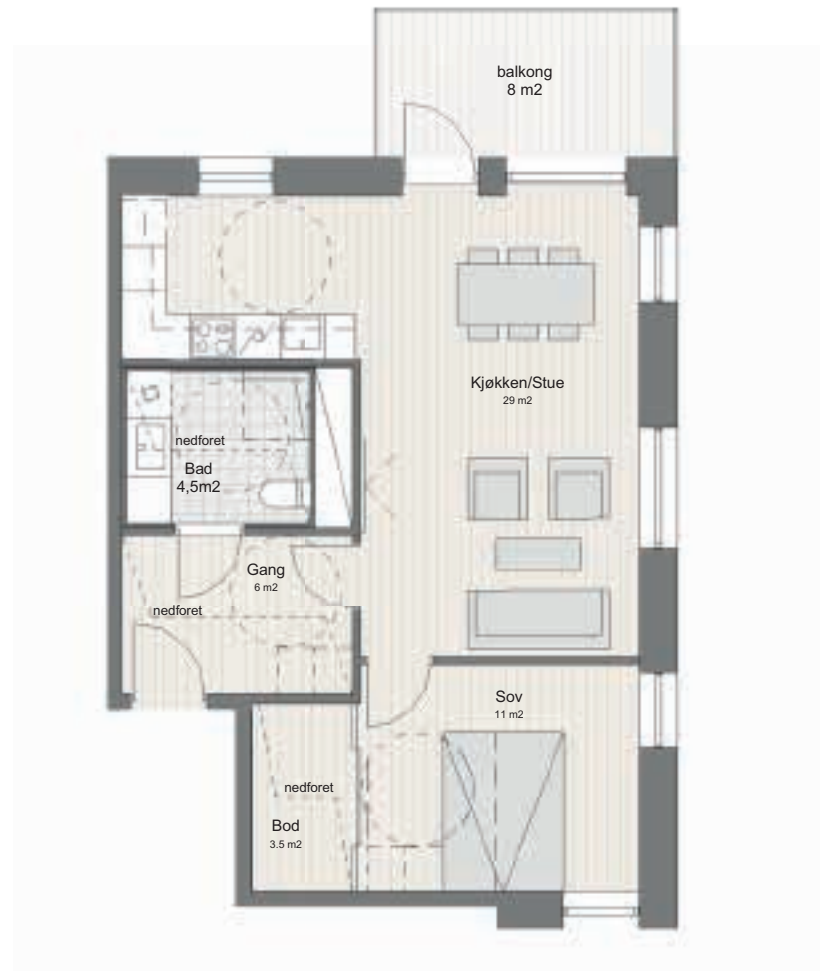
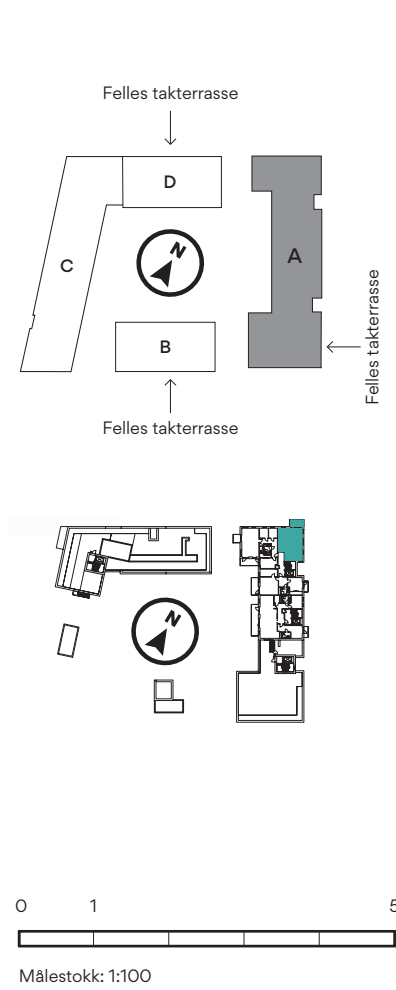
2-roms

BLOKKA



LEILIGHET A6002
BRA 58,5m²
P-ROM 53m²

ETASJE 6
BALKONG/TERRASSE 8m²



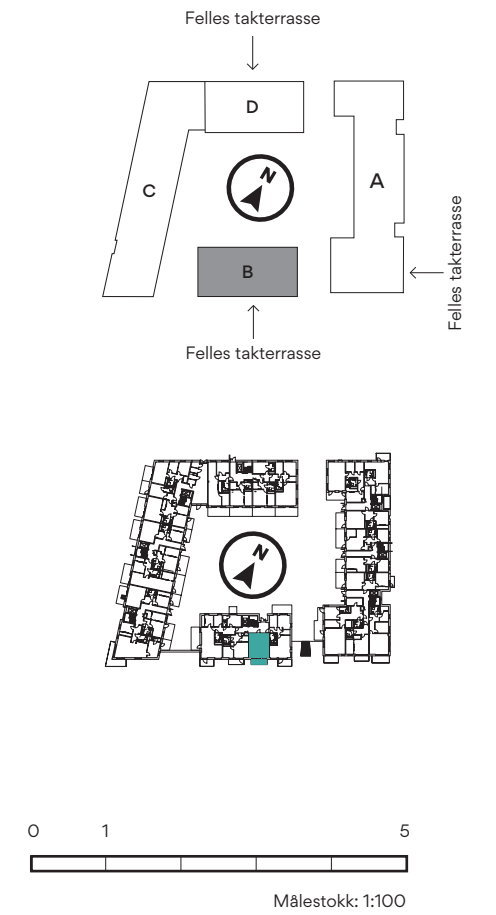
2-roms

BLOKK B



LEILIGHET B1023, B2024,
B3023, B4023
BRA 38m²
P-ROM 33m²

ETASJE 1, 2, 3, 4
BALKONG/TERRASSE 6,5m²



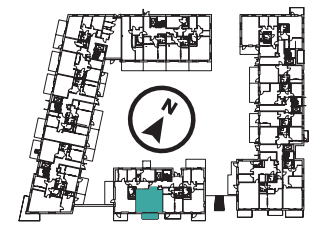
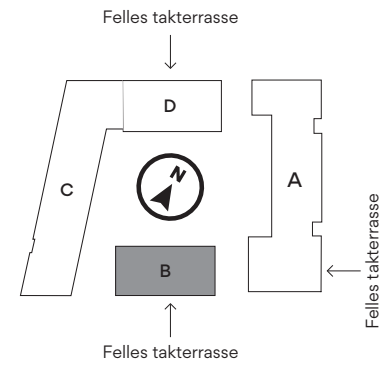
2-roms

BLOKK B



LEILIGHET B1024, B2025,
B3024, B4024
BRA 47m²
P-ROM 42m²

ETASJE 1, 2, 3, 4
BALKONG/TERRASSE 6,5m²



Målestokk: 1:100



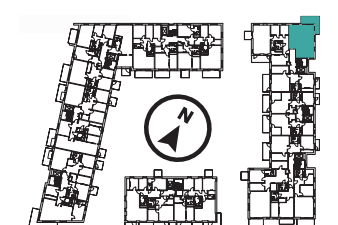
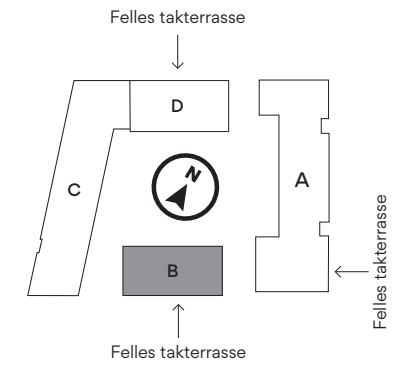
2-roms

BLOKK A



LEILIGHET A4014
BRA 58,5m²
P-ROM 53m²

ETASJE 4
BALKONG/TERRASSE 14m²



Målestokk: 1:100

3-roms
leilighetene

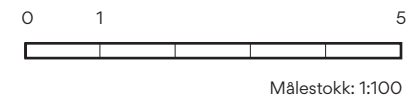
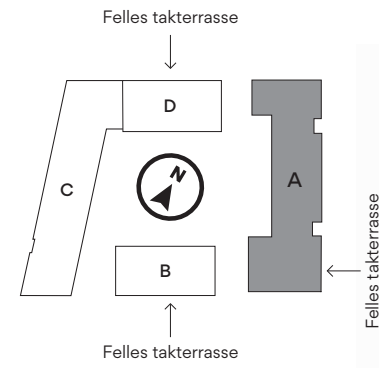
3-roms

BLOKKA



LEILIGHET A1016
BRA 59,5m²
P-ROM 55m²

ETASJE 1
BALKONG/TERRASSE
13,5m²



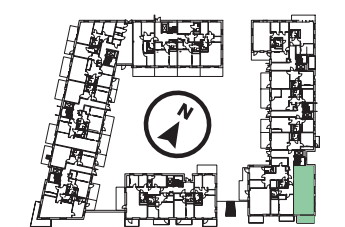
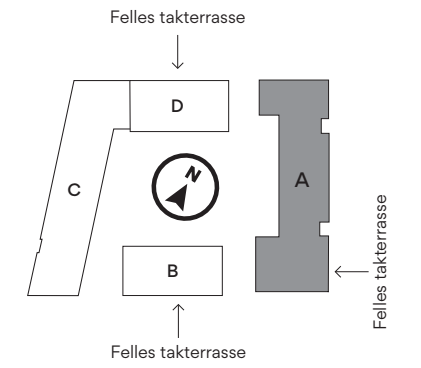
3-roms

BLOKKA



LEILIGHET A1019
BRA 74m²
P-ROM 69,5m²

ETASJE 1
BALKONG/TERRASSE
10m²



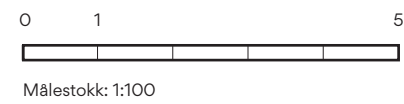
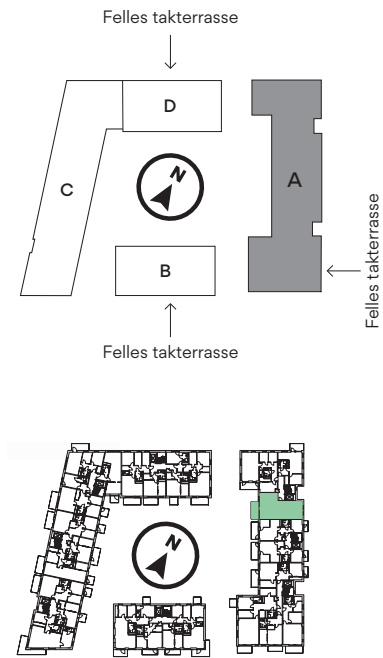
3-roms

BLOKKA



LEILIGHET A2016, A5010
BRA 70,5m²
P-ROM 66m²

ETASJE 2, 5
BALKONG/TERRASSE 10m²



3-roms

BLOKKA



LEILIGHET A2017, A4016,
A5011
BRA 59,5m²
P-ROM 55m²

ETASJE 2, 4, 5
BALKONG/TERRASSE
10m² + 3,5 m²



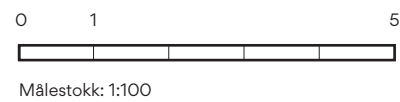
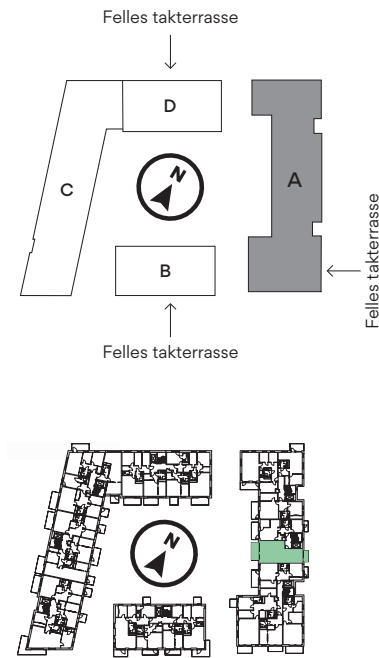
3-roms

BLOKKA



LEILIGHET A2018, A5012
 BRA 60m²
 P-ROM 54,5m²

ETASJE 2, 5
 BALKONG/TERRASSE
 10m² + 3,5m²



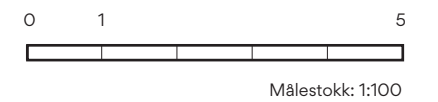
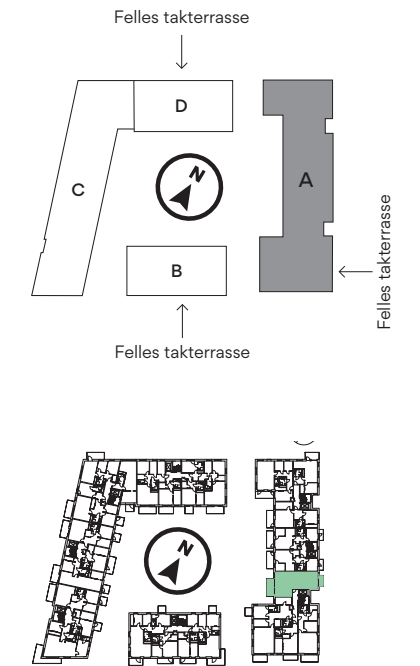
3-roms

BLOKKA



LEILIGHET A2019, A4018
 BRA 67,5m²
 P-ROM 63m²

ETASJE 2, 4
 BALKONG/TERRASSE
 10m² + 3,5m²



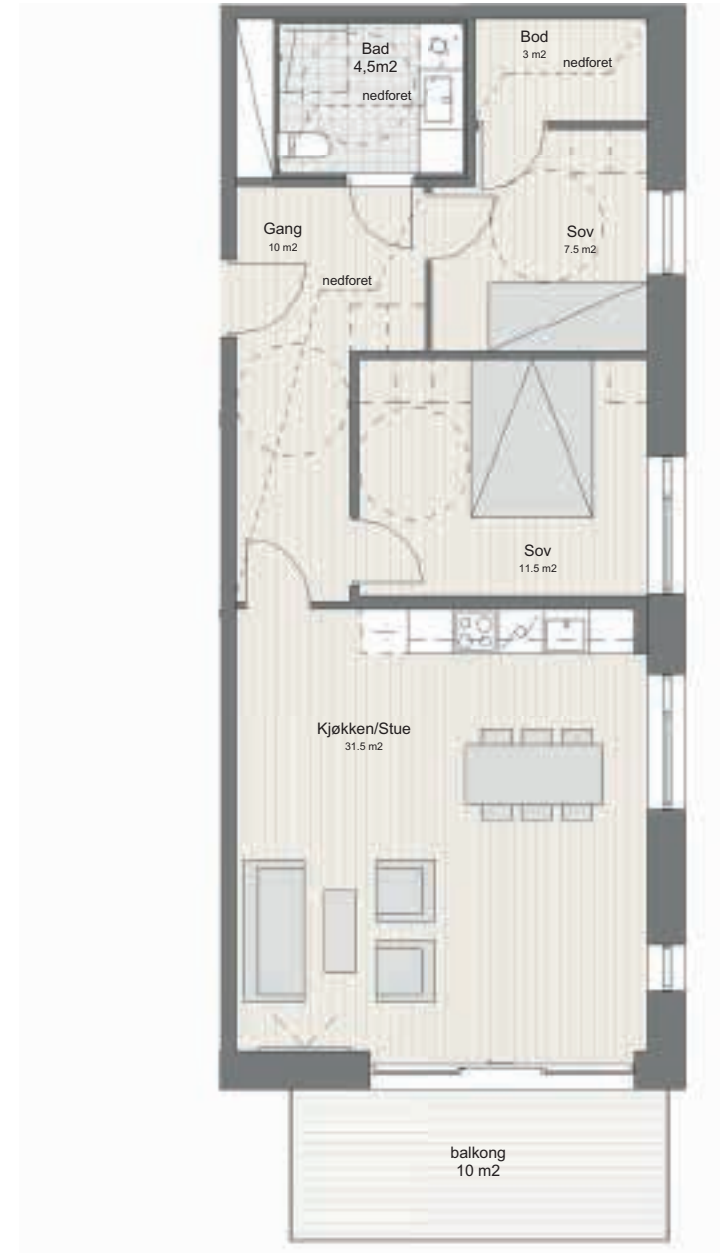
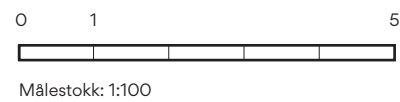
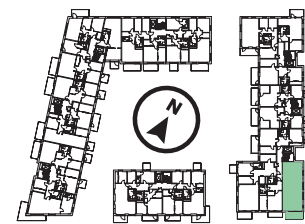
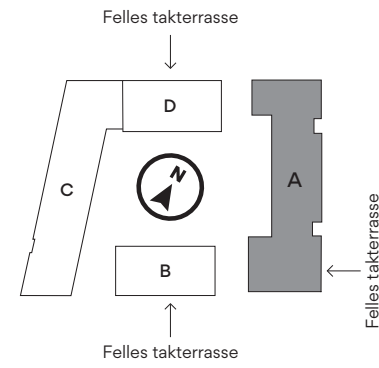
3-roms

BLOKKA



LEILIGHET A2020, A3019
BRA 74m²
P-ROM 69,5m²

ETASJE 2, 3
BALKONG/TERRASSE
10m²



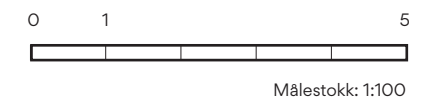
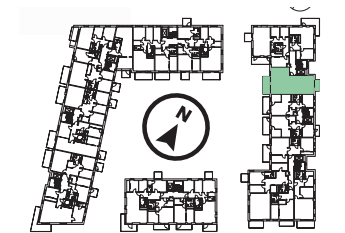
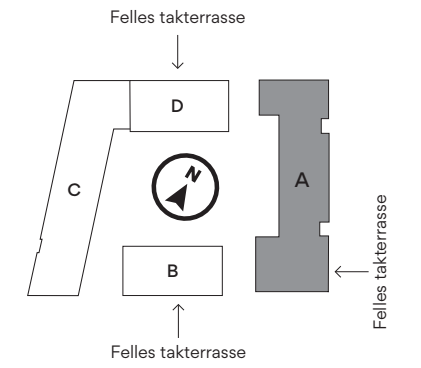
3-roms

BLOKKA



LEILIGHET A3015, A4015,
A6003
BRA 70,5m²
P-ROM 66m²

ETASJE 3, 4, 6
BALKONG/TERRASSE
10m² + 3,5m²



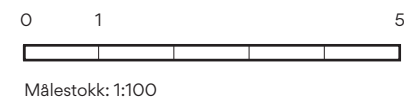
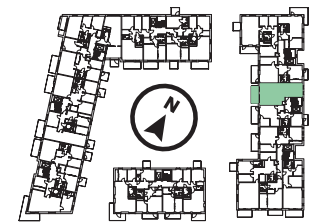
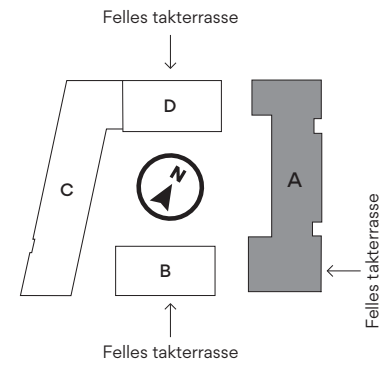
3-roms

BLOKKA



LEILIGHET A3016
BRA 59,5m²
P-ROM 55m²

ETASJE 3
BALKONG/TERRASSE 10m²



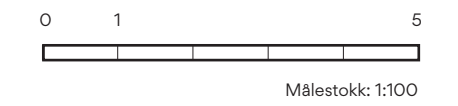
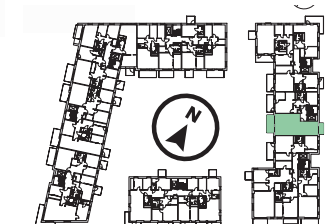
3-roms

BLOKKA



LEILIGHET A3017
BRA 60m²
P-ROM 54,5m²

ETASJE 3
BALKONG/TERRASSE 10m² + 3,5m²



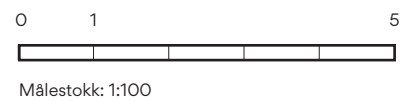
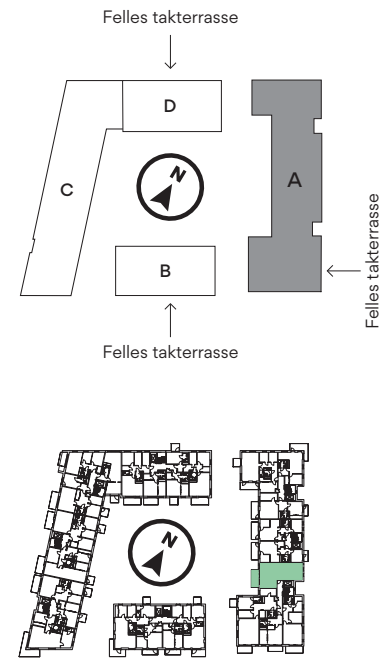
3-roms

BLOKKA



LEILIGHET A3018, A5013
BRA 67,5m²
P-ROM 63m²

ETASJE 3, 5
BALKONG/TERRASSE 10m²



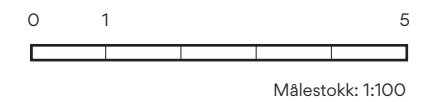
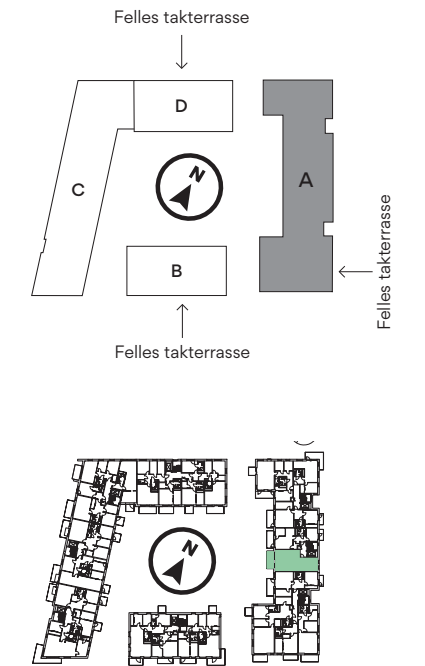
3-roms

BLOKKA



LEILIGHET A4017
BRA 60m²
P-ROM 54,5vm²

ETASJE 4
BALKONG/TERRASSE 10m²



3-roms

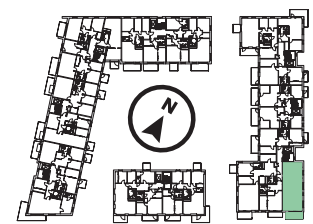
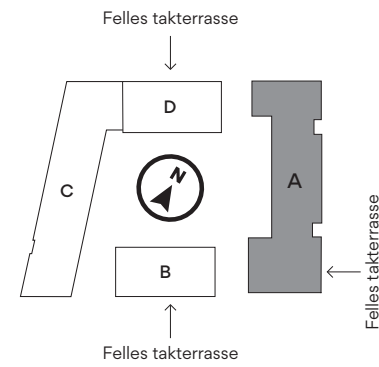
BLOKKA



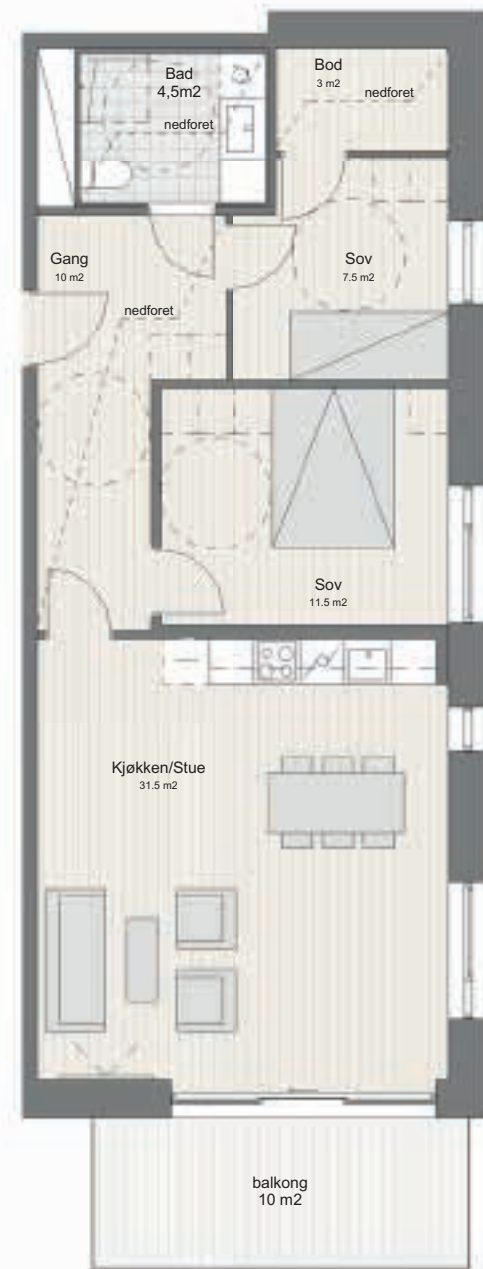
LEILIGHET A4019, A5014

BRA 74m²P-ROM 69,5m²

ETASJE 4, 5

BALKONG/TERRASSE 10m²

Målestokk: 1:100



3-roms

BLOKKA

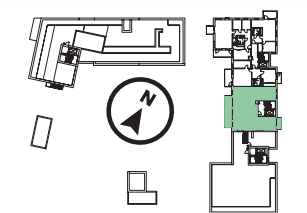
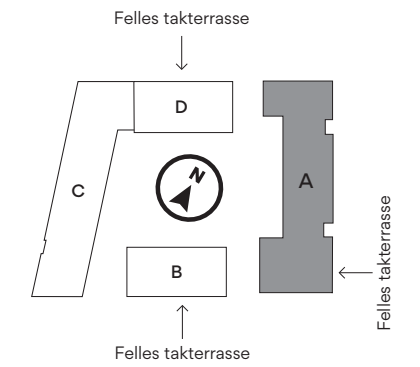


LEILIGHET A6004

BRA 121m²P-ROM 115vm²

ETASJE 6

BALKONG/TERRASSE

18m² + 3,5m²

Målestokk: 1:100

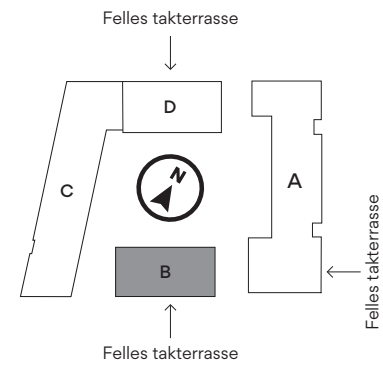
3-roms

BLOKK B



LEILIGHET B1022
BRA 70m²
P-ROM 65m²

ETASJE 1
BALKONG/TERRASSE
8m² + 13,5m²



Målestokk: 1:100



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



4-roms
leilighetene

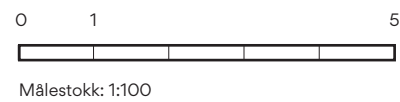
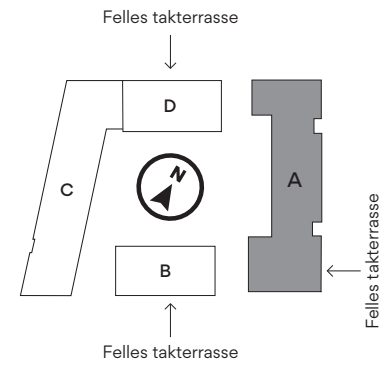
4-roms

BLOKKA



LEILIGHET A1013
BRA 98m²
P-ROM 93m²

ETASJE 1
BALKONG/TERRASSE
11m²

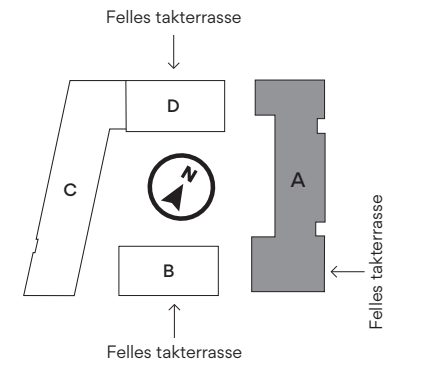


4-roms

BLOKK A



LEILIGHET A1021
BRA 118,5m²
P-ROM 111,5m²
ETASJE 1
BALKONG/TERRASSE
19,5m² + 8m²



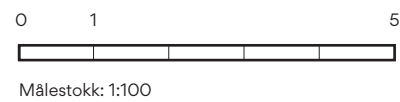
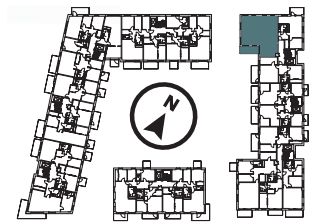
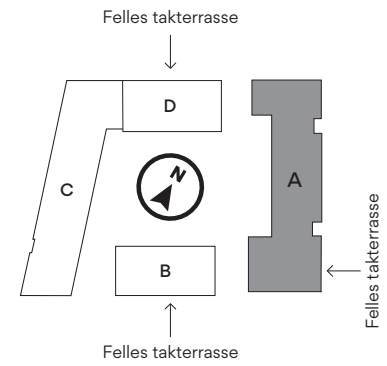
4-roms

BLOKKA



LEILIGHET A2014
 BRA 98m²
 P-ROM 93m²

ETASJE 2
 BALKONG/TERRASSE
 10m²



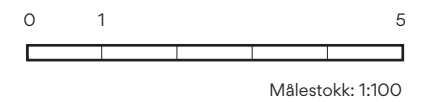
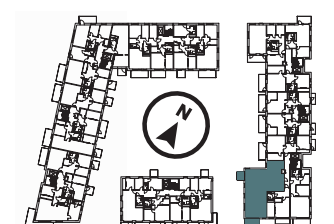
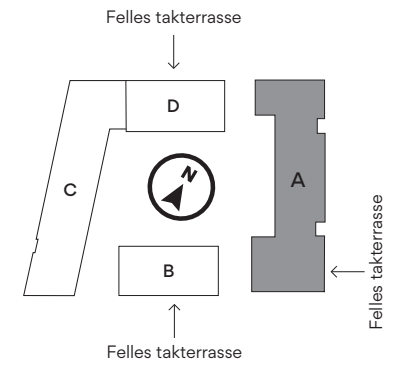
4-roms

BLOKKA



LEILIGHET A2022, A3021,
 A4021, A5016
 BRA 118,5m²
 P-ROM 111,5m²

ETASJE 2, 3, 4, 5
 BALKONG/TERRASSE
 8m² + 4,5m²



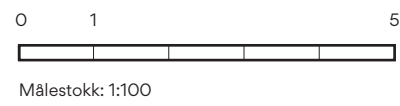
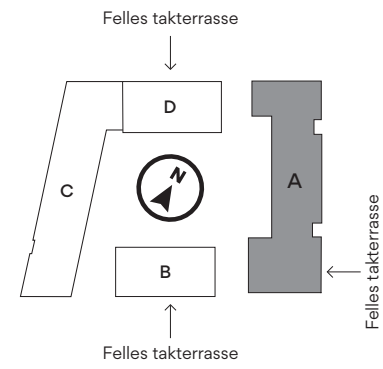
4-roms

BLOKKA



LEILIGHET A3013
BRA 98m²
P-ROM 93m²

ETASJE 3
BALKONG/TERRASSE
10m² + 4,5m²



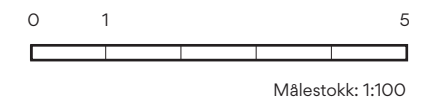
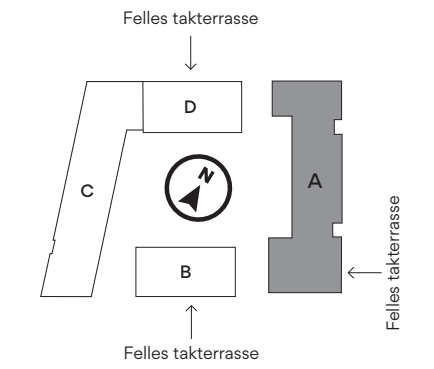
4-roms

BLOKKA



LEILIGHET A4013
BRA 98m²
P-ROM 93m²

ETASJE 4
BALKONG/TERRASSE
10m² + 4,5m²



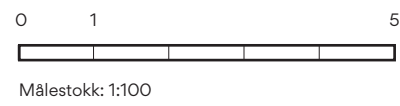
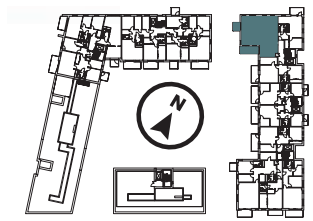
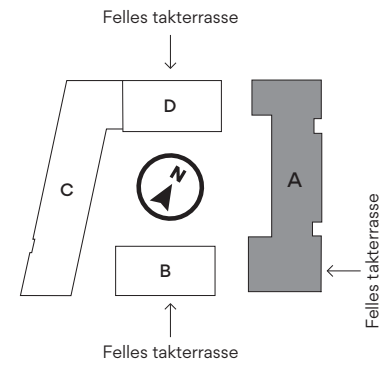
4-roms

BLOKKA



LEILIGHET A5008
BRA 98m²
P-ROM 93m²

ETASJE 5
BALKONG/TERRASSE
10m² + 4,5m²



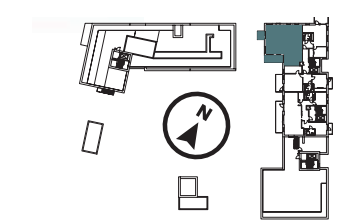
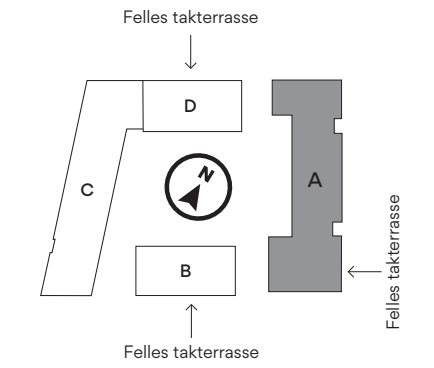
4-roms

BLOKKA



LEILIGHET A6001
BRA 98m²
P-ROM 93m²

ETASJE 6
BALKONG/TERRASSE
10m² + 4,5m²



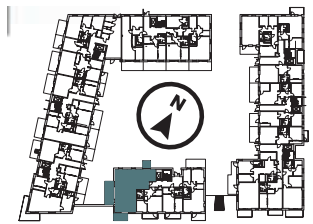
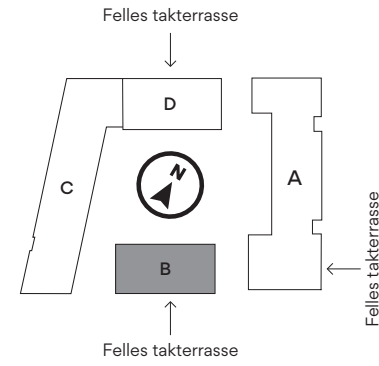
4(5)-roms

BLOKK B



LEILIGHET B1025
BRA 95,5m²
P-ROM 89,5m²

ETASJE 1
BALKONG/TERRASSE
16,5m² + 8m² + 4m²



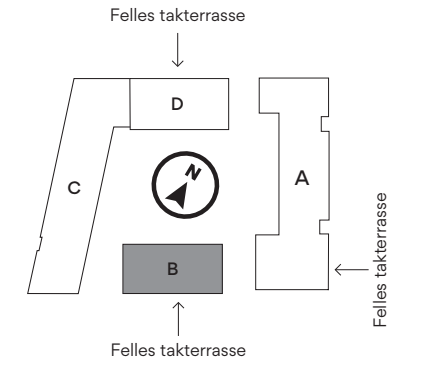
4-roms

BLOKK B



LEILIGHET B2023, B4022
BRA 83m²
P-ROM 79m²

ETASJE 2, 4
BALKONG/TERRASSE
12,5m² + 4m²



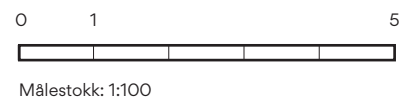
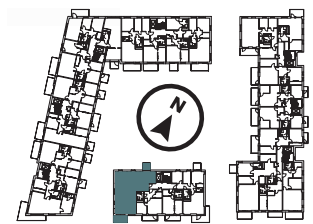
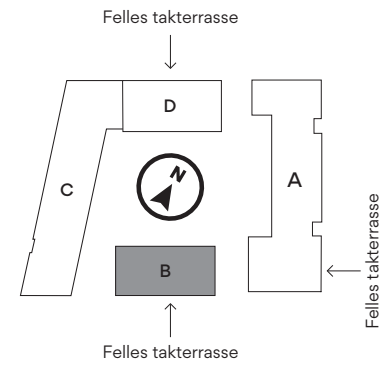
4(5)-roms

BLOKK B



LEILIGHET B2026, B4025
 BRA 95,5m²
 P-ROM 89,5m²

ETASJE 2, 4
 BALKONG/TERRASSE
 8m² + 4m²



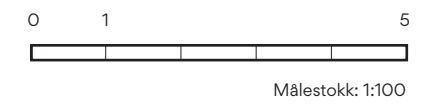
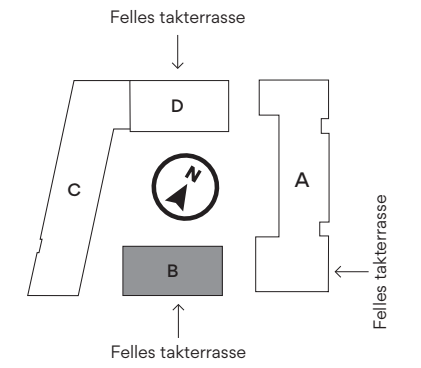
4-roms

BLOKK B



LEILIGHET B3022
 BRA 83m²
 P-ROM 79m²

ETASJE 3
 BALKONG/TERRASSE
 8m² + 4m²



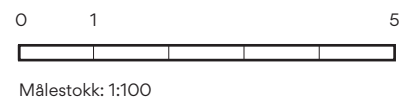
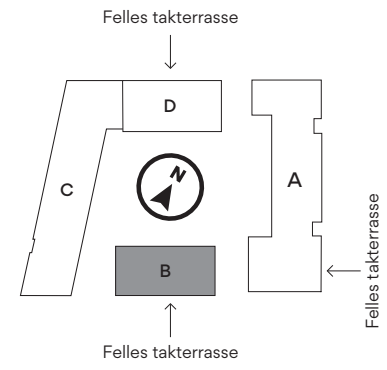
4(5)-roms

BLOKKA



LEILIGHET B3025
 BRA 95,5m²
 P-ROM 89,5m²

ETASJE 3
 BALKONG/TERRASSE
 4m² + 12,5m²



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

Prosjektbeskrivelse Bekketrappa borettslag

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranser. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det prosjektbeskrivelsen og romskjema som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering og fargevalg, beplantning og lignende.

Bekketrappa borettslag bygges etter byggeteknisk forskrift 2010 (TEK 10) med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

Prosjektets organisasjon

Bekketrappa borettslag skal bygges av OBOS Nye Hjem AS, et datterselskap av OBOS BBL. OBOS Nye Hjem AS vil være selger av leilighetene. Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS. Prosjektet kan underveis bli overdratt til et annet helt eller delvis OBOS-eiet selskap.

Eiendommen

Prosjektet blir organisert som et borettslag i samsvar med lov om borettslag (borettslagsloven). Tomten Bekketrappa borettslag ligger på skal fradeles og få eget gnr/bnr. Tomten vil eies av borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området.

Konstruksjon og utvendig fasade

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong med plattendecker. Det vil bli synlig v-fuger i innvendig tak ved plattendecke skjøter. Sprang i plateskjøtene i taket kan forekomme. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Utvendig er veggene i hovedsak kledd med teglstein eller metall/aluminiumsplater. Enkelte fasade detaljer kan være i andre materialer.

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i impregnert treverk og glass- eller spilerekkeverk. Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon. Sammenkoblede balkonger/terrasser vil bli levert med skillevegger av frostet glass eller annet tilpasset material mellom leilighetene.

Innvendige lettvegger har stål- eller trestendere og er kledd med gipsplater. Noen innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og tekket. Vann føres til sluk via fall og renner.

Utomhus

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealer vises i prospektet. Planen viser hvordan gårdsrom, øvrige utearealer og takarealer tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av god kvalitet. Takterrassene er til felles bruk for borettslaget.

Utomhusarealet i gårdsrommet disponeres av borettslaget. Leiligheter på bakkeplan som får eget uteareal/markterrasse disponerer dette arealet alene. Det legges sedum på deler av takflatene. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Parkeringsgarasje, sykkelparkering og bod/sportbod

Parkering for borettslaget er beliggende under bygningsmassen og gårdsrommet, med innkjøring fra gatetun. Borettslaget vil få ca. 80 parkerings plasser. I tillegg til ordinære p-plasser etableres et automatisk parkeringssystem i deler av parkeringsanlegget. Parkeringssystemet monteres på garasjegulvet som flyttbare plattformer som automatisk forskyves sideveis. Leiligheter med medfølgende p-plass fremgår av prisliste. Lader for elbil kan bestilles som tilvalg i en begrenset periode, med forbehold om eventuell forskriftsendring.

Det er avsatt egne arealer til sykkelparkering i kjeller, i tillegg til utendørs sykkelparkering.

De fleste leiligheter leveres med innvendig bod. I noen få tilfeller leveres leilighet uten innvendig bod. Dette kompenseres da med klimatisert bod på inngangsplan/kjeller. Alle leiligheter får tildelt en sportsbod på ca. 5 m². Sportsbodene plasseres primært i kjelleretasjen.

Kjellerareal leveres uten sluk.

Renovasjon

Det leveres nedgravde søppelbrønner ved innkjøring til parkerings-anlegg, se utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering.

Innvendige fellesarealer

Trapp og forgang/korridor er fellesarealer. Postkasser med lås leveres til hver bolig plassert i trappeoppgang i 1 etg. Gulv i inngangsparti i 1. etasje belegges med fliser.

Det leveres prefabrikkerte trapper i betong fra kjellerplan og opp til de enkelte etasjene, med malte vanger og opptrinn. I trapp og øvrige korridorer benyttes gulv-/banebelegg.

Heis

Alle leiligheter er tilgjengelige med heis fra garasjeplan og hovedinngang.

Hovedinngangsdør til leiligheten

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt hvit utførelse med kikkehull.

Standard innvendig behandling

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

Vinduer/vindusdører

Vinduer og vindusdører leveres ferdig malt fra leverandør. Hvite trekarmer med synlig spikerslag innvendig. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse. Utvendig er vinduene kledd med aluminium tilpasset fasadens farge. Flere av leilighetene leveres med fransk balkong med åpningsbare vinduer ned til gulv.

Listverk

Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Gerikter rundt vinduer og dører er av type MDF. Alle gulvlister og gerikter leveres ferdig behandlet fra fabrikk med synlig spikerhull. Taklister leveres ikke.

Himling, takhøyder og nedforing

Betonghimlinger leveres i sparklet og malt utførelse, farge hvit. Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer og plasstøpt betong. Det må derfor påregnes synlige v-fuger i himlingene. Sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme. Generell takhøyde i oppholdsrom er opp til ca. 2,5 meter.

Deler av himlingene vil bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2,2 meter over gulv pga. tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg og ventilasjon. Dette er typisk i entré/gang, bad/WC og bod.

Det må påregnes noe nedforinger og innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l. Disse vil i hovedsak fremgå av kontraktstegning. Andre nedforinger grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedforing/innkassingene monteres.

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

Standard kjøkken

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

Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens salgstegning. Benkeplaten leveres i mørk grå laminatutførelse med rett forkant og innfelt kum.

Av hvitevarer leveres stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap leveres ikke. Leilighetene leveres med plass til frittstående kjøleskap. Integrert kjøleskap kan bestilles som tilvalg. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgstegningene/kontraktstegning. Gjeldende detaljert kjøkkentegning

vil utleveres til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når kjøkkenleverandør er valgt.

Bad og WC

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner).

Bad leveres flislagt på vegger og gulv med fliser i henhold til rom-skjema. Baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel leveres i henhold til romskjema og tegning. Det leveres 4–6 innfelte LED-downlights i tak med dimmer og regulerbar gulvvarme (vannbåren fjernvarme) for komfort.

På hovedbad leveres rette inn-/utadslående dusjvegger. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Vegghengt toalett. Det leveres ikke hvitevarer til bad.

En del leiligheter leveres med ekstra bad eller WC. Se romskjema for nærmere beskrivelse.

Sanitær

Det monteres ettgreps blandebatterier på kjøkken, bad og WC, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad. Plassering av vannfordelingsskap i hver leilighet er ikke fastlagt, men vil plasseres hensiktsmessig.

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke men kan bestilles som tilvalg. Det er angitt mulig plassering med stiplet linje i salgstegninger. I enkelte leiligheter er innvendig bod erstattet med skyvedørgarderobe med ekstra dybde (80 cm). Dette er i tilfellet vist i salgstegninger.

Oppvarming

Oppvarming er basert på vannbåren varme med radiatorer, normalt plassert i oppholdsrom, samt panelovner i enkelte soverom. Det

monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning. Det leveres justerbar komfortvarme (vannbåren fjernvarme) i baderomsgulv.

Varmtvann

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

Ventilasjon

Det monteres et sentralt anlegg for balansert ventilasjon med varme-gjenvinning. Leilighetene leveres med mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad. Tilførsel av luft til oppholdsrom og soverom skjer via ventiler i vegg. Ventilasjonsanlegget leveres ikke med kjøling. Temperaturen på tilluften vil således aldri være kaldere enn utetemperaturen.

Elektrisk anlegg

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

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

Plassering av svakstrømskap/sikringskap i hver leilighet er ikke fastlagt, men det plasseres hensiktsmessig. Den enkelte leiligheten får egen måler for strømavlesning.

Bredbånd/TV

Det legges fiberkabel inn til eget strømskap i hver leilighet. Det leveres én ruter pr. leilighet i tillegg til at det føres kabler til 1 stk. uttak i stue for

TV og data. Punkter utover dette håndteres som tilvalg. For øvrig vises det til romskjema.

Selger kommer i en tidlig fase til, på vegne av borettslaget, å inngå en kontrakt med GET eller tilsvarende firma for fremføring, installasjon og drift av en komplett TV/bredbånd installasjon. Avtalen vil ha en bindingstid på inntil 3 år fra ferdigstillelse av hele borettslaget, og borettslaget står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre leverandører. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med valgt bredbåndsløseleverandør, og om nødvendig oppgradere ytelse ut over det som inkluderes i «kollektiv-grunnpakken» mot et tillegg i pris.

Fast telefonlinje fra Telenor leveres ikke.

Porttelefon

Det blir levert ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hovedinngang. Hver leilighet har svarapparat med automatisk døråpner, fortrinnsvis plassert i entré. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

Brann- og røykvarsling

Alle leilighetene leveres med boligsprinkleranlegg. Det plasseres sprinklerhoder i tak i alle rom. Det blir levert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg, med minst én detektor i hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av FDV som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten. Det leveres brannslukkingsapparat.

Tilvalgsmuligheter

Tilvalgsprosessen foregår i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggestart. Kjøpere kan da bestille oppgraderinger/tilleggskjøp ut fra en ferdig prisliste. Det vil være begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet.

Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Kjøpere vil bli invitert til å delta på tilvalgsmøte hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg vil gis. Siden det skal brukes

prefabrikkerte badromskabiner i prosjektet må tilvalg på baderom skje tidlig. Tilvalgsprosessen vil da bestå av to faser, en for tilvalg i baderom og en for andre tilvalg.



Salgsoppgave Bekketrappa borettslag

Salg

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

Eiendommen

Gnr.123 Bnr.7 i Oslo kommune.

Eier

OBOS NYE HJEM AS

Hjemmelshaver

Brobekkveien 50 AS

Eiendommen og grunnareal

Eiendommen fradeles gnr. 123 bnr. 7 Oslo kommune. Eiet tomt på ca 4.900 kvm. Selger tar forbehold om endelig oppdeling og tomtens størrelse inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

Eiendommen

Borettslagets adresse er ikke avklart. Tomten har i dag adresse Brobekkveien 52-64. 3 Bebyggelsen vil bli 3 blokker med totalt 127 leiligheter samt garasjeanlegg i kjelleretasjen.

Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (endre eller utvide eventuell markterrasse, sette opp gjerde, markise eller andre faste innretninger, legge heller, beplantning over 120 cm, etc.). De øvrige utomhusarealer

på tomten, dvs. utomhusarealene med unntak som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av boligene i borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget.

Totalprisen

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisen som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

Betalingsbetingelser

Kr 100.000,- betales ved kontraktsinngåelse. Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av totalprisen fratrukket de innbetalte kr 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/ egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

Omkostninger

Gebyr for tinglysning av boret kr 430,-

Gebyr for tinglysning av andel kr 430,-

Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse kr 430,-

Gebyr panteattest kr 172,-

Utskriftgebyr kr 28,-

Andelskapital til borettslaget kr 5.000,-

Dokumentavgift andel tomteverdi kr 18.550,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS

org nr. 977 040 949.

Bustadoppføringslova/garantier

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

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er søkt rammetillatelse. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2010, TEK 10. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

Vedtekter/husordensregler

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

Energiattest

Det blir utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Leilighetene får energimerke C eller bedre. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert ihht. teknisk forskrift av 2010.

Ligningsverdi

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primær-bolig eller sekundærbolig. Disse satsene utgjør p.t. henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisen og primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrås årlige kvadratmetersatser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på www.skatteetaten.no

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at Megleroppgjør AS har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Fellesgjeld – felleskostnader

Fellesgjelden utgjør inntil 60 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om. Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats 1,95 %.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Driftskostnader

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

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), grunnpakke kabel-TV og internett, renhold av fellesarealer, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene. Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

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

In-ordning

(individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)
Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader.

Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld. Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres to ganger i året med minimum kr 60.000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov, og for å begrense risikoen for tap pga mislighold av felleskostnadene, er det for enkelte av boligene stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtagelse av boligen. Dette betyr at det for disse boligene vil være et krav til egenkapital utover 40 % av totalprisen.

Egenkapitalen som betales utover 40 % skal i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld og dermed felleskostnadene.

Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 24 % etter gjeldende regler. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Arealoppgaver

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom.

BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter.

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, 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 kapittel 5, I og II.

Garasjeplass/sportsbod

Det bygges underjordisk garasjeanlegg. Garasjeanlegget inneholder ca. 80 plasser, fordelt mellom andelseierne i borettslaget i henhold til prislisten i form av bruksrett knyttet til boligen. Bruksretten til parkeringsplassen kan kun selges sammen med boligen med mindre borettslaget bestemmer annet. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i borettslagets vedtekter. En andel av p-plassene er tilrettelagt for elbil lading. Ladepunkt kan kjøpes som tilvalg.

Samtlige leiligheter selges med en sportsbod på minimum 5 kvm i eget bodanlegg i tilknytning til garasjeanlegget.

Tilvalg/endringer

Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg og endringer som

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

Spesielle betingelser

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: ”Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.”

Borett

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse borett. Boretten gir kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført.

Selger har 2 års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Det tas forbehold om at Selger får de nødvendige offentlige tillatelser.

2. Det tas forbehold om at det blir solgt 70 leiligheter av salgstrinn 1 og 2 i Bekketrappa brl. av totalt 127 leiligheter. Avbestilte leiligheter regnes ikke som solgt.

3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.

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

Selger skal skriftlig orientere Kjøper når forbeholdene er bortfalt. Dersom forbehold nr. 1, 2 og 3 over er bortfalt, skal det også gi særskilt skriftlig orientering om dette, selv om forbehold nr. 4 fortsatt ikke er bortfalt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 25.12.17. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter.

Det fremkommer elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, hvitevarer, møbler med mer. Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Framdrift

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i 3.-4. kvartal 2019, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt. Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 14 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 14 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en

Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder 4. kvartal 2019 som Overtakelsesperiode. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse 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 kjøpekontrakten.

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. Jf. Bustadoppføringslova kap. VI.

Forbud mot salg av kontraktsposisjon

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Det gjøres oppmerksom på at ved avbestilling før Selger har vedtatt byggestart, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr til Selger på kr 100.000,-, jf. bufl. § 54. Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har vedtatt byggestart, kan Selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. bufl. § 53.

Forsinkelse/dagmulkt

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

Regulerings sak

Det er igangsatt omregulering av Vollebekkveien 2 fra lager/industri til bolig/næring.

For mer informasjon se Plan- og bygningsetatens saksinnsyn, saksnummer 201603118.

Bymiljøetaten er i gang med ny reguleringsplan for Brobekkveien med hensikt å oppgradere veien samt bygge ny gang og sykkelvei.

For mer informasjon se Plan- og bygningsetatens saksinnsyn, saksnummer: 201619425

Brobekkveien 62C planlegges også omregulert fra industri til bolig. Det foreligger p.t ingen saksnummer hos Plan og bygningsetaten.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige, eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune

Borettslagsloven § 4-2 og Eierseksjonsloven § 22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og sameie. Borettslaget kan vedtektsfeste at juridiske personer etter brl. §4-2 kan eie inntil 20 % av boligene, ihht. Brl. § 4-3

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kjøpekontrakt
- Prospekt
- Prislister
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokskrift
- Energiattest
- Blanko kjøpekontrakt med vedlegg kan fåes av prosjektselger på forespørsel.

Finansiering

Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken

Med OBOS Nyboliglån får du:

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

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

Les mer og søk om finansiering på: **obosbanken.no**

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
ENTRE / GANG	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit eik natur. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Det må påregnes overgangslister i parkett mellom entré og tilstøtende rom. Synlig innfesting.	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y	Hvitmalt betong, synlige v- fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing. Minimum 220 cm himlingshøyde ved nedforet himling.	1 stk takpunkt uten lyskilde. Dbl stikk ved gulv. Felles entré (leilighet med hybel): Lampe i tak/på vegg. 1 dobbel stikk	Evt. koblingsskap for vann	Porttelefon Røykvarsler Det leveres ikke garderobeskap eller lampe i tak.
KJØKKEN	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit eik natur. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y Malt flate mellom over- og underskap	Hvitmalt betong, synlige v- fuger. Hvitmalte gipsplater/plater ved evt. nedforet himling/innkassing.	1 stk takpunkt uten lyskilde. 1 stikk på vegg v/tak med bryter. LED-lys under overskap, antall tilpasses kjøkken. 2 dbl stikk over benkeplate. 2 dbl stikk ved gulv. Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, avtrekkskappe, komfyrvakt	Benkebeslag, innfelt kum Intra Omnia 600SF el.tilsvarende. Ettgreps blandebatteri Oras Saga el. tilsv med stengeventil. Avtrekkshette type Flexit Brasserie-S el tilsv. Kildesortering med 3 fraksjoner i skap under kum. Det leveres og monteres koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. fra Siemens. Kjøleskap leveres ikke. Til info er kjøkkentegningen veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.	Kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt utførelse, type Uno eller tilsvarende. Takhøyde overskap H=228 cm over gulv, med foring til tak. Overskap til avtrekkskappe. Benkeplate i mørk grå laminat med innfelt kum. Skywalker håndtak (eller tilsvarende) montert på underskap og høyskap, håndtaksfrie dører på overskap. Kildesortering med 3 fraksjoner i skap under kum. Det leveres og monteres koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. fra Siemens. Kjøleskap leveres ikke. Til info er kjøkkentegningen veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.
STUE	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit eik natur. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y	Hvitmalt betong, synlige v- fuger. Hvitmalte gipsplater/plater ved evt. innkassing.	1 stikk på vegg v/tak med bryter. Dbl stikk v/gulv ihht NEK 400. Fremkommer av el-tegning. Uttak for IKT ihht NEK 400	Ingen	Leiligheter på bakkeplan har balkongdør med sylindrelås på innvendig side og vinduer med låsbar luftestilling. Alle balkongdører leveres med låsbar luftestilling.
SOV 1-sengs	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit eik natur. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong Farge: Hvit 0502Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.	1 stikk v/tak med bryter 2 dbl stikk v/gulv 1 tomrør	Ingen	Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
SOV 2-sengs	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit eik natur. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.	1 stikk v/tak med bryter 3 dbl stikk v/gulv 1 tomrør for mulig etablering av data/tv	Ingen	Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
BAD 1	Fliser 20x20 cm + 10x10 cm i dusjsone. Matt utførelse. Mørke mellomgrå Nedsenket dusj sone og/eller fall til sluk.	Fliser 20x40 cm. Matt utførelse Lys farge	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter. Lysarmatur over speil. 1 dbl stikk ved speil. Stikk for vaskemaskin/tørketrommel.	Blandebatteri, Oras Saga el. tilsvarende med tett håndtak og oppløfteventil. Vegghengt wc med skjult/innkasset cisterne og sete med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusj-armatur, Oras Nova 7461 eller tilsvarende. Avløp og kran for vaskemaskin. Det leveres ikke vaskemaskin eller tørketrommel. Fuktstyrt ventilasjon bad. Regulerbar gulvvarme.	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde ca. 220 cm. Løsning 1. Benkeplate med nedfelt vask. Speil over vask. Skuffeseksjon med to skuffer, hvit glatt front. Plass til vaskemaskin og tørketrommel under benk. Løsning 2. Baderomsinnredning med to skuffer, type hvit med glatt front. Heldekkende eller innfelt vask. Speilskap over vask. Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre. Se salgstegning for løsning i de enkelte leiligheter. Dusjvegger 90x90 i herdet glass, rett-vinklet og inn/utadslående. Det leveres knagger/håndklebøyle og 1 stk dorullholder.
BAD 2	Fliser 20x20 cm + 10x10 cm i dusjsone. Matt utførelse Mørke mellomgrå Nedsenket dusj sone og/eller fall til sluk.	Fliser 20x40 cm. Matt utførelse Lys farge	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.	2-3 downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikk ved speil.	Servant uten servantskap. Blandebatteri, Oras Saga el. tilsvarende med tett håndtak og oppløfteventil. Vegghengt wc med skjult/innkasset cisterne og sete med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusj-armatur, Oras Nova 7461 eller tilsvarende. Fuktstyrt ventilasjon bad. Regulerbar gulvvarme.	Speil over vask. Dusjvegg i herdet glass.
WC	Vinyl Hvit furu gulvlist.	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y	Hvitmalt betong, synlige v- fuger Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing.	Veggmontert lysarmatur med stikkontakt	Servant uten servantskap. Blandebatteri i samme serie som på kjøkken og bad. Vegghengt wc med utenpåliggende cisterne og sete med softclose-funksjon.	Speil over vask.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
BOD Innvendig	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit eik natur. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig spikring	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y	Hvitmalt betong, synlige v- fuger Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing. Minimum 220 cm himlingshøyde ved nedforet himling.	1 stk lampe i tak/vegg med bryter 1 dbl stikk ved gulv. Sikringsskap /IKT skap	Mulig plassering av koblingsskap for rør i varmeanlegg.	Ingen innredning leveres. Pulverapparat (kan bli plassert i annet rom).
SPORTSBOD	Betong brettsskurt, støvbundet	Hvitmalt betong/leca/gips og nettingboder	Hvitmalt betong med synlige fuger, ikke sparklet eller sårfløket.	Nødvendig belysning		Ingen innredning. Ventilert.
BALKONG PRIVAT TAK- TERRASSE	Trykkimpregnerte tre-tremmer av 28 x 120 mm på stålglattet betong på balkonger og på takpapp på takterrasser.	Fasademateriale varierer	Betong på underside og forkant balkong er ikke malt.	1 dbl stikk og 1 stk lampe med innvendig bryter.		Rekkverk i glass/metall eller spiler i stål/aluminium Skillevegger i egnet materiale.
PRIVAT MARKTERRASSE	Tregulv av trykkimpregnerte 28 x 120 med mer terrassebord.	Fasademateriale varierer	Betong på underside og forkant balkong er ikke malt.	1 dbl stikk og 1 stk lampe med innvendig bryter.		Skillevegger av tre eller annet egnet materiale.

FELLESAREALER						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
INNGANGSPARTI UTVENDIG	Betong/belegningsstein Skraperist foran dører			Lys ved inngangsdør. Innfelte downlights der hvor det er mulig. Antall tilpasses. Lysstyring.		Utvendig montert ringetablå med porttelefon. Inngangsdør med sidefelt i glass. Husnummerskilt
VESTIBYLE (1.etg)	200x 200 mm sklisikre fliser	Struktur malt betong	Hvitmalt betong med synlige v-fuge og hvit T-profil himling med A-kant.	Belysning innfelt i himling med lysstyring		Postkasser Oppslagstavle. Inngangsdør med sidefelt i glass.

FELLESAREALER						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
TRAPPEROM / TRAPP	Trinnlydsdempende belegg i trapper/inntrinn. Opptrinn / vanger malt. Vaskekant på begge sider i inntrinn. Sklisikker trappene med tilstrekkelig kontrast.	Struktur malt betong	Hvitmalt betong med synlige v-fuge og hvit T-profil himling med A-kant.	Ringeklokke v/inngangsdør. Nødvendig belysning i tak/vegg. 1 dbl stikk i hver etg.		Stål rekkverk m/ håndløper. Lakkert Brannvarslingsanlegg. Etasjenummer på motstående vegg ved heis i hver etasje
GARASJER	Betong brettsskurt, støvbundet	Betong sårfløket og støvbundet med hvit maling til full dekk.	Betong sårfløket og støvbundet med hvit maling til full dekk/garasjehimling	Nødvendig belysning med lysstyring/ fotocelle.		Oppmerking av p-plasser 1 stk portåpner pr p-plass.

GENERELT						
INNVEDIGE DØRER: Hvite, glatte dørblad. Enfløyet glassdør med høy brystning mellom stue og entre.	VINDUER: Malte trevinduer som er aluminiumsbelagt utvendig.	LISTER / GERIKTER: Ikke taklister. Gerikter 12x58mm. Synlig innfesting.	OVERFLATER: Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.	VENTILASJON: Balansert ventilasjons- anlegg med varmegjenvinning med sentralt aggregat plassert på tak/i kjeller. Bod skal være ventilert.	ELEKTRO: NEK 400, 2014 legges til grunn. Se mer i prosjektbeskrivelse under elektrisk anlegg.	ANTENNE: Antenneanlegg leveres til stue.
OPPVARMING: Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg – Radiatorer/panelovner Bad: Fjernvarme Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann				DIVERSE: Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet. Det vil være begrenset adgang til tilvalg. Se egen tilvalgsliste.		

Smart å bo i borettslag

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



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

Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året er det generalforsamling. Dette er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder

borettslaget. På generalforsamlingen velges det et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet. Borettslaget har en egen forvaltningskonsulent som hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel.

Vedlikeholdsansvar

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

Salg og utleie

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

Fellegjeld og skattefradrag

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

Felleskostnader

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

Skattefradrag

Du får fradrag for 24 prosent av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. Hvert år gir OBOS deg full oversikt over postene som hører til boligen, og som du skal føre i selvangivelsen.

Forsikring

Borettslaget forsikrer bygningene, men du må selv skaffe innboforsikring til din leilighet.

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

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

Les mer på: obos.no/heltnytt

FORBEHOLD

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

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

Møbler 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.

Opplag 650, mai 2017

SALG VED

OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
E-post: prosjektsalg@obos.no
Organisasjonsnummer: 935 283 280

Utbygger: OBOS Nye Hjem AS

Entreprenør: Veidekke Entreprenør AS

Arkitekt: A-lab AS

Illustrasjoner og foto: A-Lab, Oxivisuals, L2 Arkitekter, Schjærven Reklamebyrå AS, Getty Images, Helge Høifødt, Oslobilder, Julia Planterhaug Forsberg/Bjerkesirkelen. og Adam Stirling/Vestre.

Design: Schjærven Reklamebyrå AS

Trykk: Produksjonssjefen AS

obos.no

KONTAKT

Ansvarlig prosjektselgere:

Alexander Thomassen

Marius Holm

Telefon:

970 44 499 / 918 01 590

Nettside:

obos.no/vollebekk

E-post:

alexander.thomassen@obos.no

marius.holm@obos.no





obos.no/vollebekk