

# KVÆRNERTOPPEN **HUS C** BORETTSLAG





## Innhold

Kværnertoppen borettslag .....	s 5
Fjerde salgstrinn - Hus C .....	s 6
På toppen av Kværnerbyen.....	s 8
Uterom .....	s 14
Etasjeplaner .....	s 16
Leilighetsplaner .....	s 20
Oversiktskart .....	s 32
Nærmiljø .....	s 34
Historiske Kværnerbyen .....	s 36
Leveransebeskrivelse .....	s 38
Salgsoppgave .....	s 40
Romskjema .....	s 46
Diverse informasjon .....	s 56

# På toppen av Kværnerbyen

- For deg som skal kjøpe din drømmebolig!





# KVÆRNERTOPPEN

- for deg som vil bo smart og sentralt

I Kværner toppen borettslag får du flotte turområder i nærmiljøet, og med kun 5 minutter med buss unna det pulserende livet i Bjørnvika og Karl Johan, bor du i umiddelbar nærhet til det meste Oslo sentrum har å by på.

Det skal bygges tre bygg på Kværner toppen og alle leilighetene planlegges organisert som ett borettslag. I fjerde salgstrinn legger vi ut for salg 55 lyse og moderne leiligheter fordelt på 8 etasjer. Du kan velge mellom to-, tre- og fireroms leiligheter. Størrelsene varierer fra 33 til 82 kvadratmeter.

54 av leilighetene får balkong eller uteplass på bakkeplan. Flere av leilighetene får to uteplasser eller to balkonger. I tillegg blir det felles takterrasse med gode solforhold og fin utsikt.

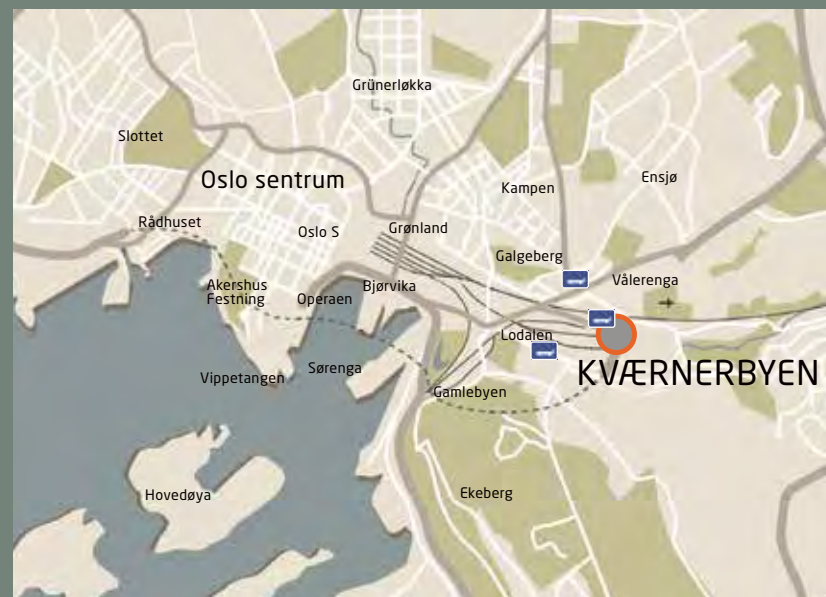
De fleste tre- og fireroms leilighetene selges med parkeringsplass. Parkeringsplassene ligger i kjeller under Kværnerbyen Terrasse og Kværnerlia borettslag, som er nærmeste naboer. I parkeringskjeller blir det innebygget sykkelbod.

## TIL OG FRA ALLE ANDRE STEDER

Du bor midt i Oslo. Du kan gå til det meste. Eller du kan sykle. Kværnerbyen har fått sine helt egne bysykler. Som gående eller syklende kan du komme via Konows gate, Bispegata og Schweigaardsgate og deretter fortsette videre på gang- og sykkelveien i Kværnerveien. Fra Vålerenga, Etterstad og Konows gate er det også snarveier i form av gangveier, stier og trapper.

Tar du buss, bruker du fem minutter til Operaen og Oslo S. Bussrute 32 heter Kværnerbyen/Voksen. Du kan også ta bussrutene som går i Konows gate, da er det et par minutter å gå til holdeplassene.

Kommer du med bil? Da kan du kjøre av fra motorveien i retning Turbinveien, eller du kan komme via Konows gate eller Galgeberg.



## BUSSFORBINDELSER

**Buss 32** fra Kværnerbyen til Voksen skog via sentrum hvert 15. minutt

**Buss 34, 70 og 74** fra sentrum til Lodalen og østlige bydeler ca hvert 5. minutt

**Buss 20** på Ring 2 fra Skøyen til Galgeberg hvert 7.-8. minutt

**Buss 37** fra Nydalen via sentrum til Galgeberg og Helsfyr hvert 7.-8. minutt

**Buss 401** fra sentrum til Galgeberg og IKEA hvert 15. minutt

**Buss 411** fra sentrum til Galgeberg og Lillestrøm hvert 15. minutt

# KVÆRNERTOPPEN - HUS C

**BELIGGENHET** Boligene i Kværnertoppen borettslag ligger rolig og tilbaketrukket mellom Ekeberg og Vålerenga, i lia opp mot Enebakkveien. Friarealene i Kværnerbyen er flott opparbeidet med et parkmessig preg, og du finner bussholdeplasser, treningssenter, matbutikk, apotek og frisør i umiddelbar nærhet. Det er to barnehager i drift i Kværnerbyen, hvor av den ene gir fortrinnsrett til barn som bor i Kværnerbyen. Vålerenga og Jordal er de nærmeste skolene. Ønsker du deg litt lenger ut i verden, ligger Gardermoen en liten halvtime fra Oslo S.

**KVALITET, STANDARD OG TILVALG** Boligene tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet og har en gjennomgående god standard med generell takhøyde på over 2,5 meter, som gir leilighetene en ekstra følelse av lys og rom. Leilighetene får lysmalte vegger, lys eik parkettgulv, flislagt bad og et hvitt kjøkken med glatte skapfronter og stålhåndtak. Det er heis opp til hver etasje og leilighetene leveres med porttelefon samt tv- og bredbåndstilknytning. Er du tidlig ute med å kjøpe bolig i Kværnertoppen borettslag kan du sette ditt eget preg på leiligheten ved å gjøre tilvalg i interiøret. Det vil bli laget en tilvalgsliste for tilvalg på kjøkken, bad, dører, parkett, farge på vegg og elektro.

**ENERGI** Boligene i Kværnertoppen vil være tilknyttet fjernvarmeanlegg og varmes opp med vannbåren varme i radiatorer. På badet vil det være vannbåren varme eller elektrisk gulvvarme, som gir komfortvarme hele året.

**ARKITEKTUR OG UTEROM** Fasadene vil få en kombinasjon av lyse og fargede plater som skal gi lys til omgivelsene og samtidig gi en variert, dynamisk fasade. Fasade i stuen får store, høye vinduer som slipper inn mye lys. Undersiden av balkongen males hvit for å gi god lysrefleksjon og en pen fasade. Fellesarealet i midten av borettslaget blir terrassert, bilfritt og tilrettelagt for lek og opphold med variert beplantning, lekeapparater, sittegrupper, sykkelparkering og belysning.



# På toppen av Kværnerbyen

- Nyt rolige dager på en av de tre flotte felles takterrassene i Kværner toppen.



Illustrasjon fra felles takterrasse på Hus A.

# På toppen av Kværnerbyen

- Leilighetene har en god standard med en generell takhøyde på over 2,5 meter, som gir en ekstra følelse av lys og rom.



Illustrasjon fra leilighet 3027.

Sett fra sørvest.



### KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG - Hus C 55 LEILIGHETER:

22 stk 2-roms, fra 33 til 50 kvm BRA-S

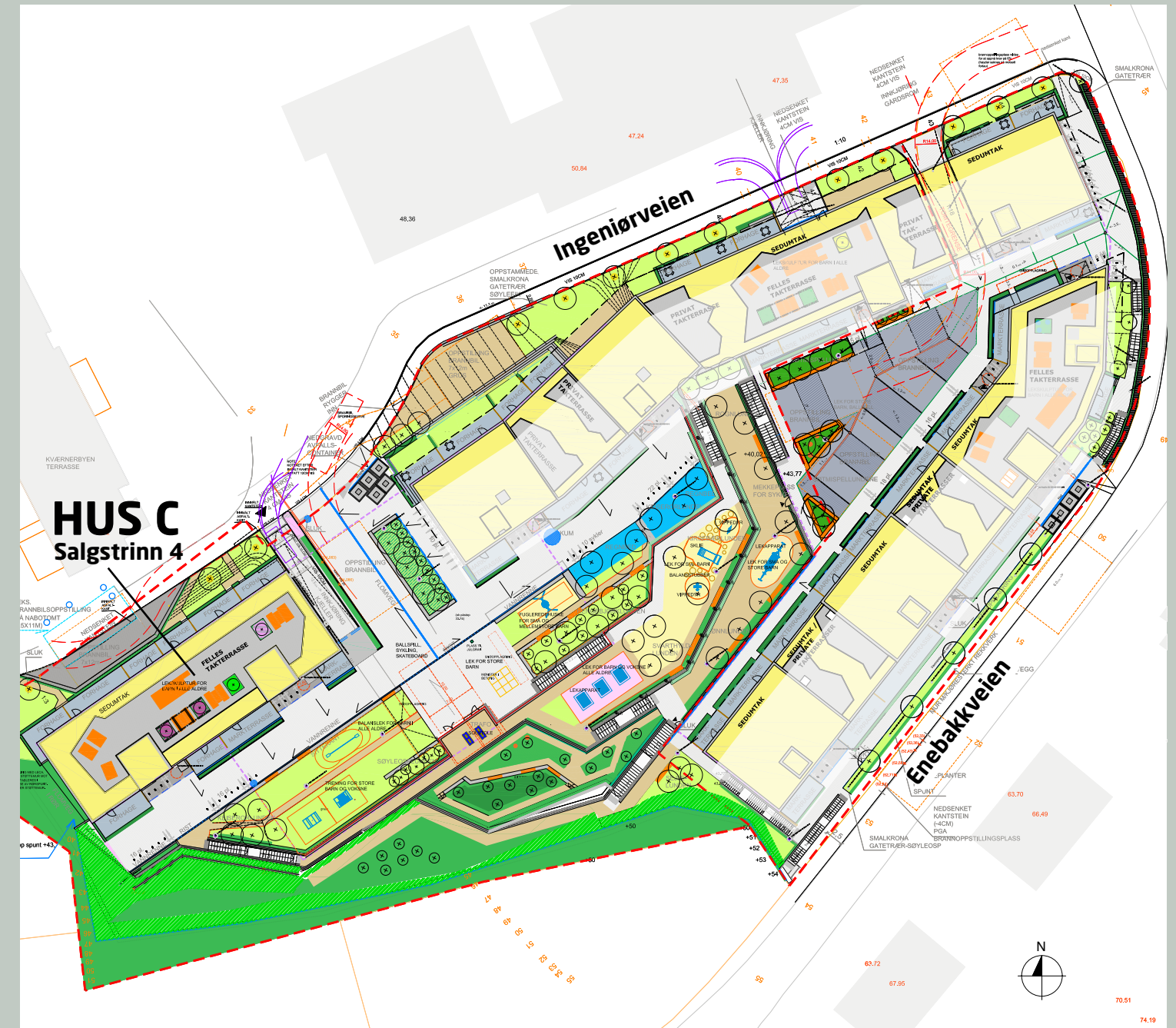
10 stk 3-roms, fra 63 til 74 kvm BRA-S

23 stk 4-roms, fra 80 til 82 kvm BRA-S

For mer informasjon se leilighetsvelgeren på: [obos.no/kvaernertoppen](http://obos.no/kvaernertoppen)



Sett fra Nordøst.



Grønt og frødig gårdsrom i Kværner - Hus C er salgstrinn 4. (Foreløpig utomhusplan)



# Kunsten å skape harmoniske uterom

Det er et eget fag å skape uteplasser der både folk og planter trives. Vi vet at et godt utemiljø påvirker livskvaliteten, derfor har landskapsarkitektene fått god tid på seg til å planlegge gårdsrommet. Løsningene tar hensyn til beplantning, barns lek, sosialt samvær, adkomst til boligene og omtanke for at det skal føles godt å bo her.

**NOE Å HVILE ØYNENE PÅ** Fra vinduet ditt skal du kunne følge årstidenes vakre fargespill, og samtidig føle at ditt eget hjem er avskjermet fra fellesområdene.

**SOLENS GANG** Uterommene er planlagt med tanke på lek, opphold og sosialt samvær. I gårdsrommet og i Kværnerbyen er det satt av flere plasser til lek og opphold. Dermed kan barna leke fritt, samtidig som du får tilgang til et fredelig område hvor du kan dele gode stunder med venner, familie og gode naboer.

**ADKOMST MELLOM HUSENE** Trinnfrie gangsoner frem til alle innganger gir enkel og god tilkomst for alle. I terrenget slynger det seg trapper som knytter området sammen på stilfullt og estetisk vis. Man kan velge trapp som snarvei mellom Ingeniørveien og Enebakkveien. Både Enebakkveien og Ingeniørveien er blindveier med lite trafikk. Gårdsrommet er bilfritt og tilrettelagt for trygg lek og støyfritt opphold. Deler av gårdsrommet er atkomstvei for brannbiler.

**PLANTER OG LUFTKVALITET** Fra balkongen din kan du hver dag nyte estetikken ved et velskapt uterom med bl.a. vannspeil. Plantene bidrar til bedre luft, samtidig som de gjør området grønt, vitalt og vakert. Uteområdene blir opplyst med pen belysning, og beplantningen vil bidra til å skape skiller mellom de ulike rollene hvert område fyller.



## Flotte turmuligheter

**FREDET SKOG** Har du ikke sykkel, så kan det godt tenkes at du kommer til å skaffe deg en nå. Fra Kværnerbyen har du turmuligheter som få kjenner til, både langs Alnaelva og den unike Svartdalen. Er du riktig sprekk kan du gå fra Alnastien, inn i Groruddalen og helt fram til Lillomarka eller opp til Ryen, Østensjø og helt inn til Østmarka.

Turstiene ble pusset opp i fjor, og fører deg gjennom urskog og frem til et vakkert fossefall. Her ligger kulturminnene på rekke og rad, og området fremstår som en skjult skatt i byen.

**LIV OG RØRE** Å gå på tur er en fin måte å bli kjent med folk i nabo-laget. Lokale aktører arrangerer flere faste aktiviteter, som for eksempel den tradisjonsrike lysvandringen langs Alnaelva. Mindre kjent, men ikke mindre spennende, er Halloween-feiringen og spøkelsesturene gjennom Svartdalen.

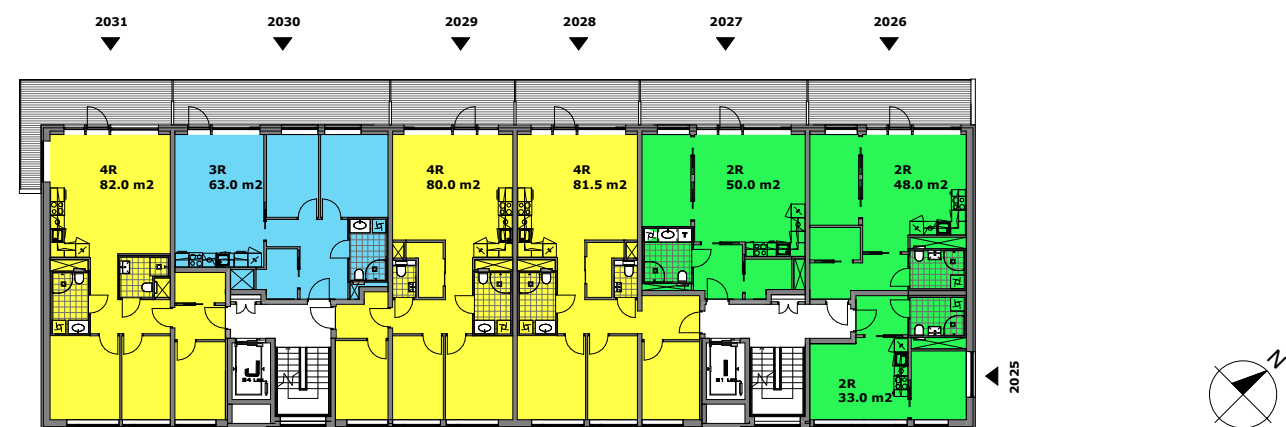
PLAN 1 - Oppgang J og I

2-roms 3-roms 4-roms



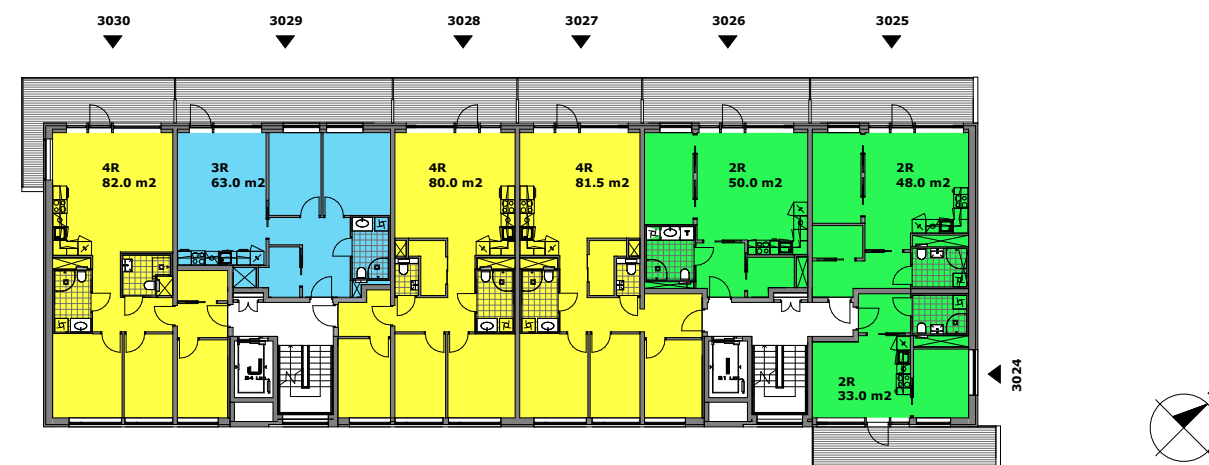
PLAN 2 - Oppgang J og I

2-roms 3-roms 4-roms



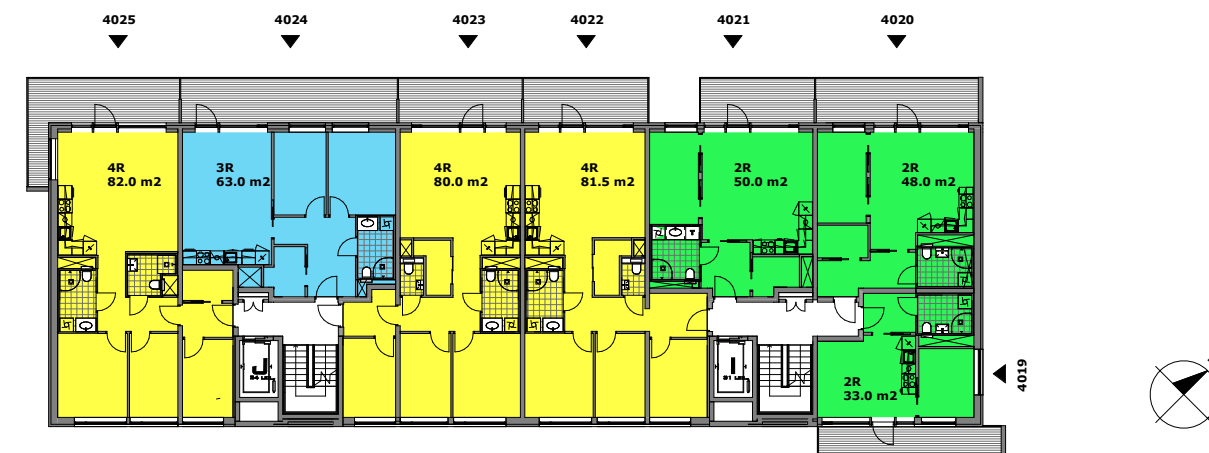
PLAN 3 - Oppgang J og I

2-roms 3-roms 4-roms



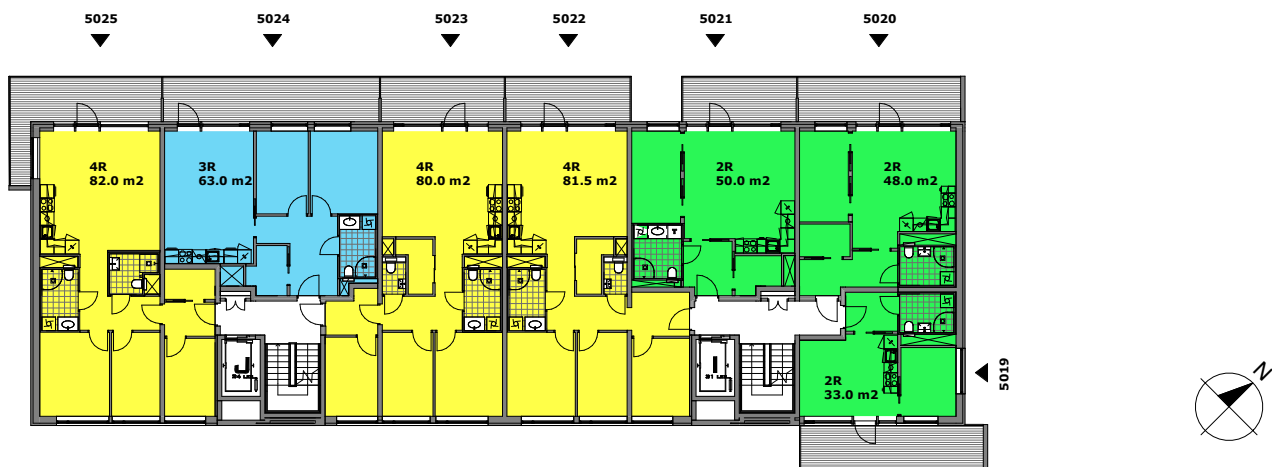
PLAN 4 - Oppgang J og I

2-roms 3-roms 4-roms



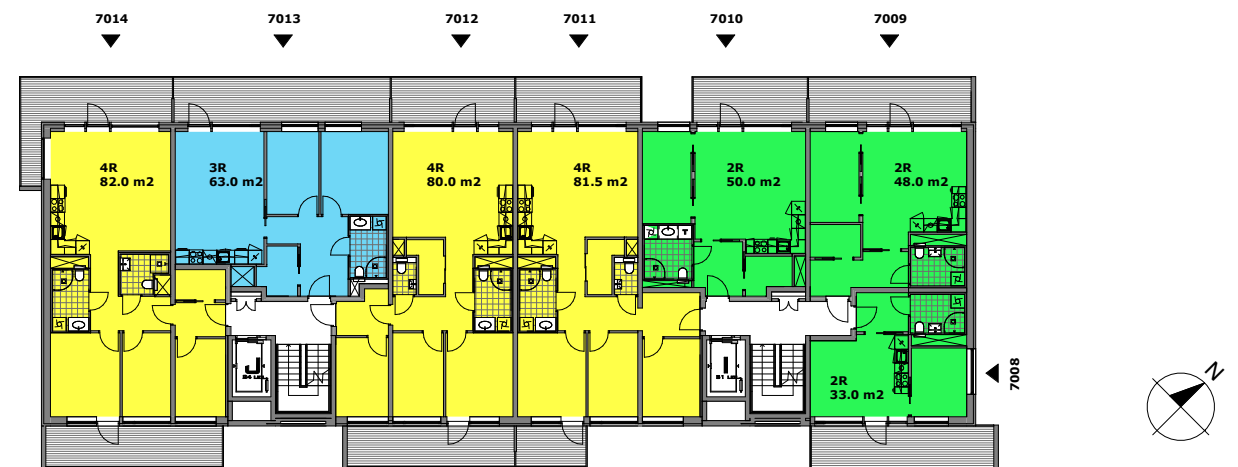
PLAN 5 - Oppgang J og I

2-roms 3-roms 4-roms



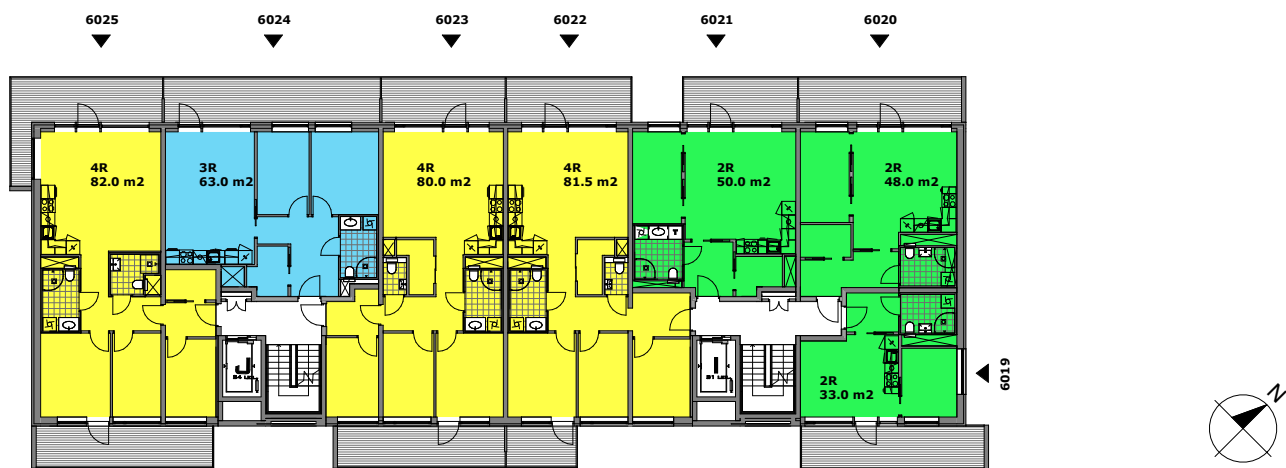
PLAN 7 - Oppgang J og I

2-roms 3-roms 4-roms



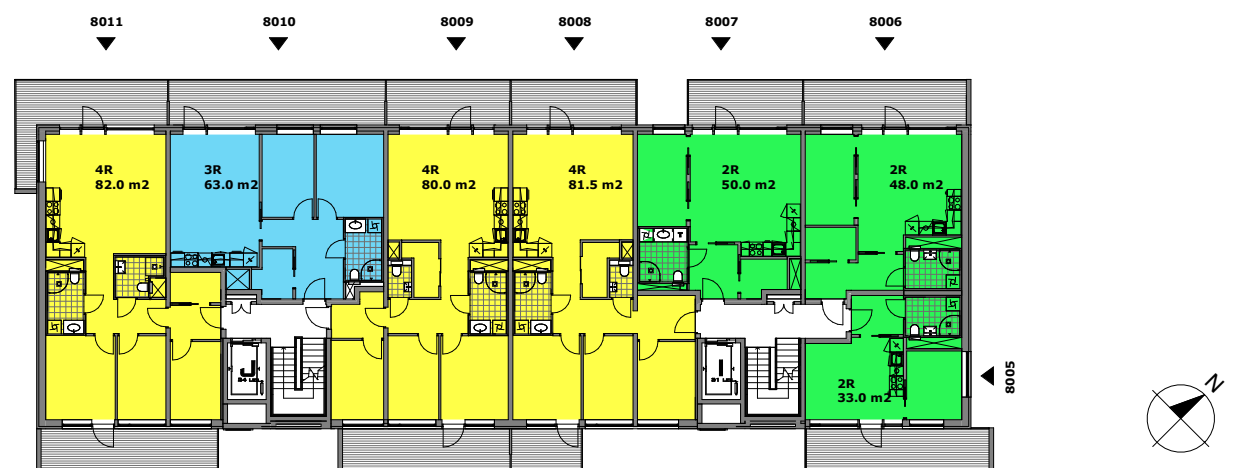
PLAN 6 - Oppgang J og I

2-roms 3-roms 4-roms

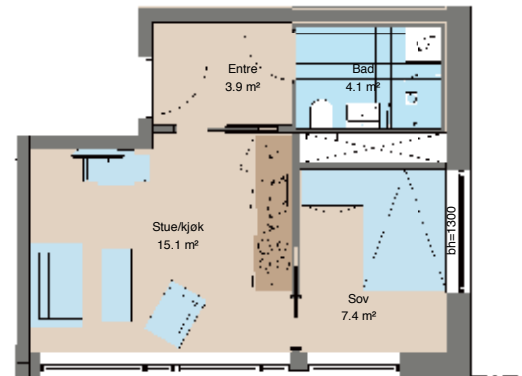
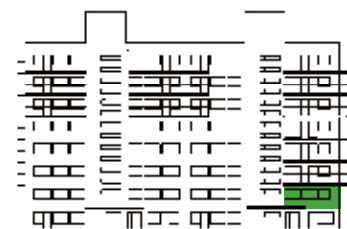
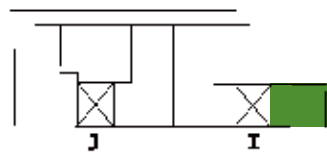


PLAN 8 - Oppgang J og I

2-roms 3-roms 4-roms

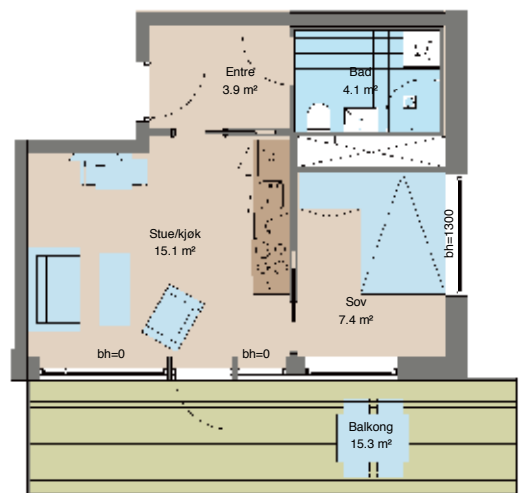
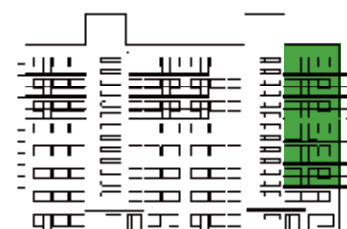
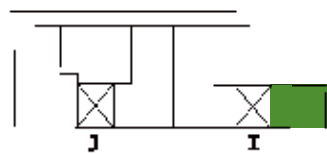


2-roms 33 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 2025



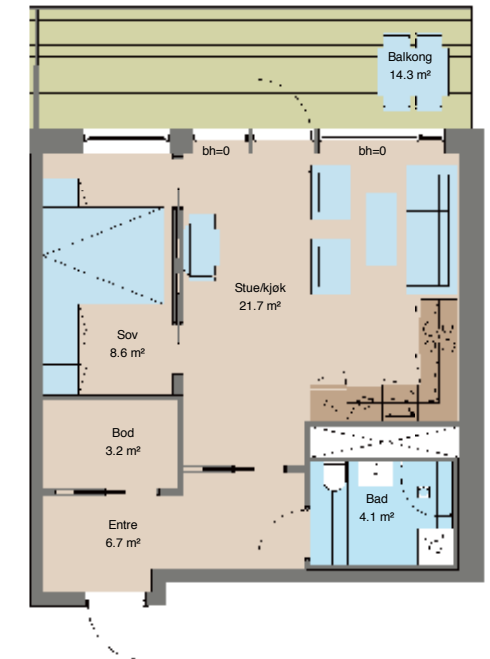
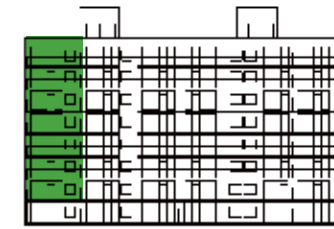
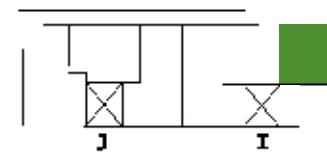
Leiligheten er unntatt krav til tilgjengelighet.

2-roms 33 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 3024, 4019, 5019, 6019, 7008 og 8005

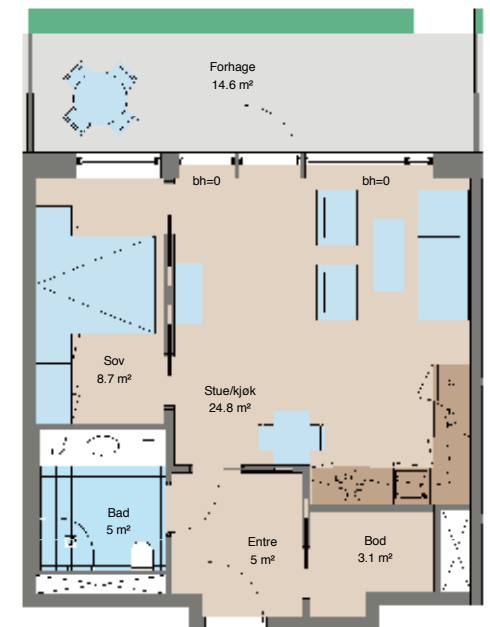
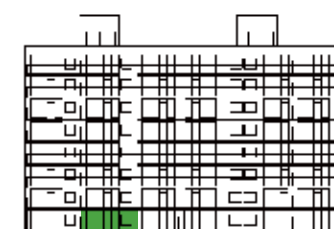
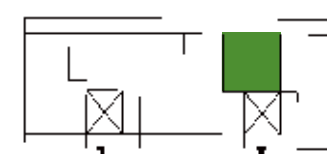


Leiligheten er unntatt krav til tilgjengelighet.

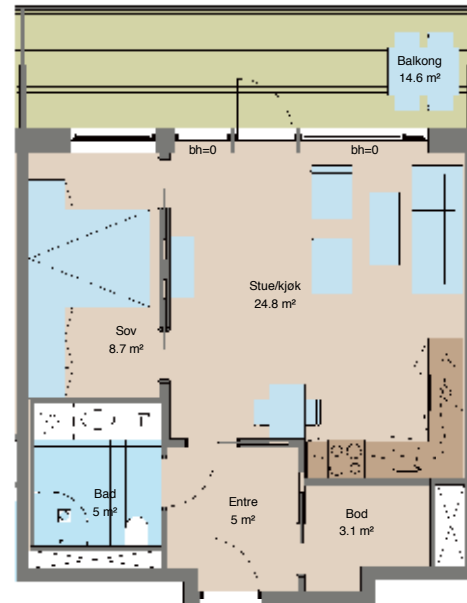
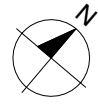
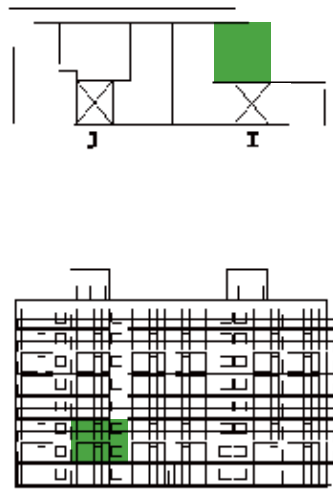
2-roms 48 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 2026, 3025, 4020, 5020, 6020, 7009 og 8006



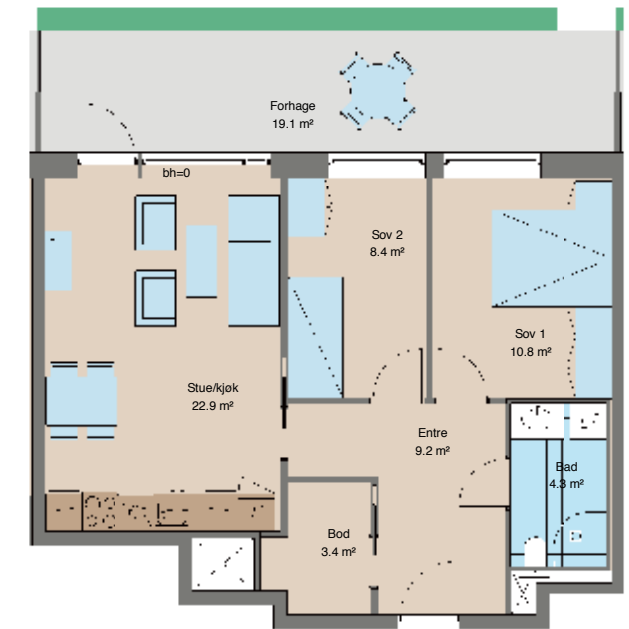
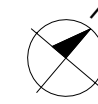
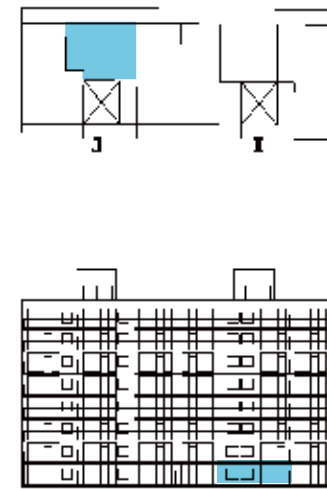
2-roms 50 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 1025



**2-roms** 50 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 2027 og 3026



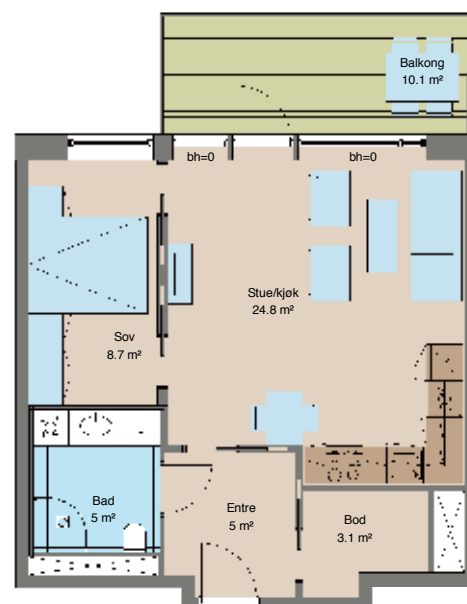
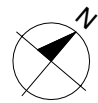
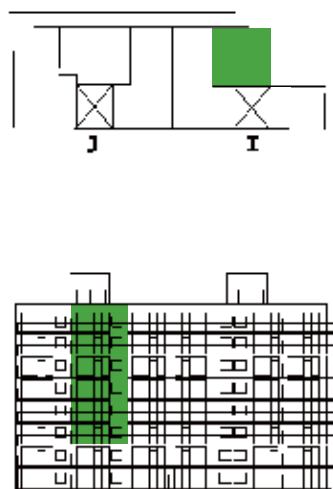
**3-roms** 63 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 1028



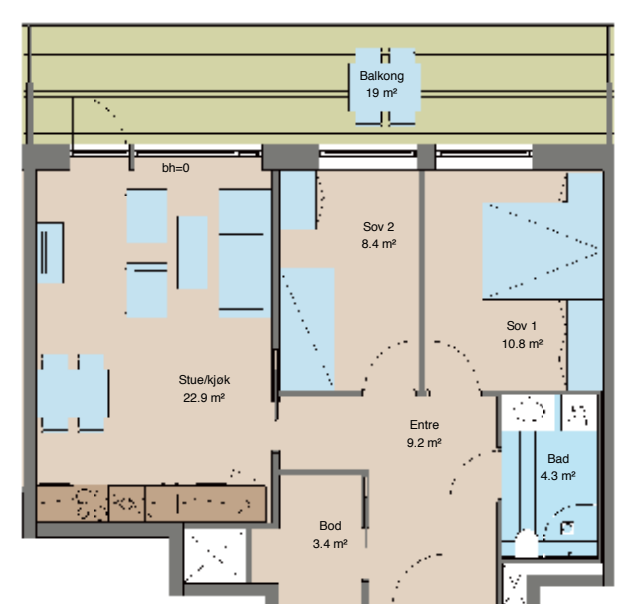
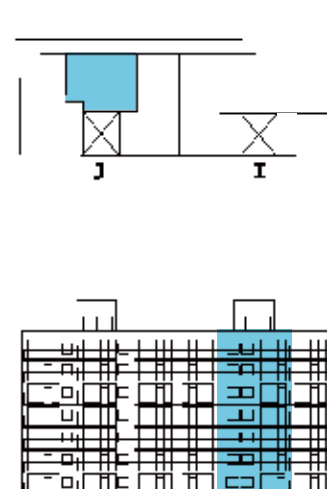
2-roms

3-roms

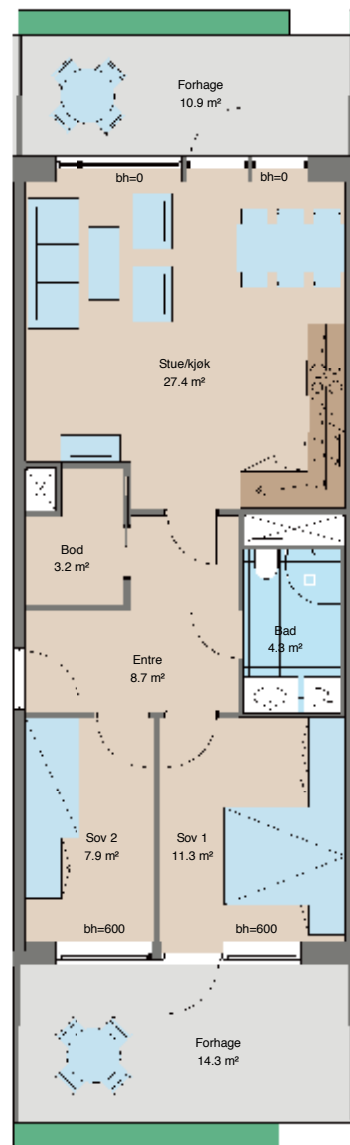
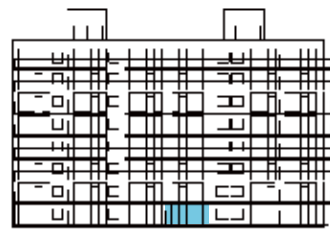
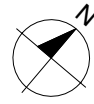
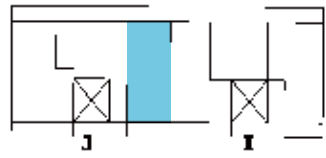
**2-roms** 50 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 4021, 5021, 6021, 7010 og 8007



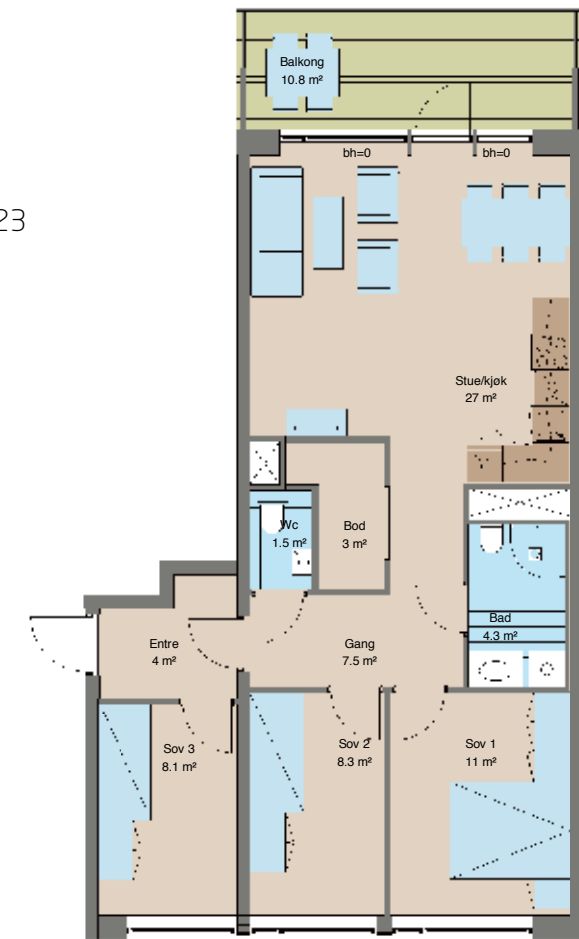
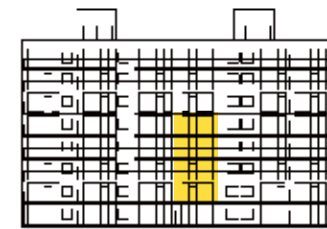
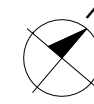
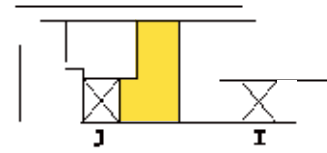
**3-roms** 63 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 2030, 3029, 4024, 5024, 6024, 7013 og 8010



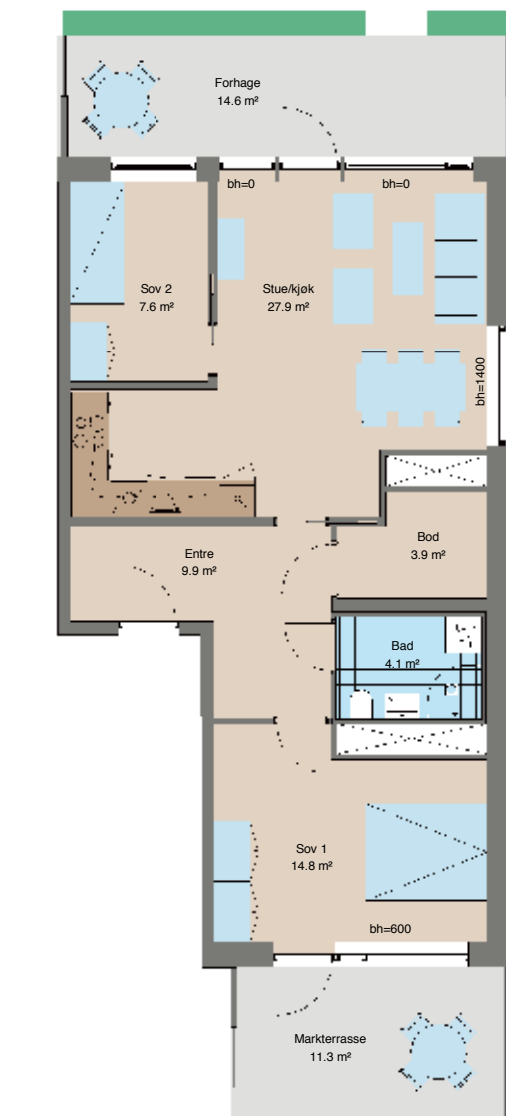
**3-roms** 66,5 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 1027



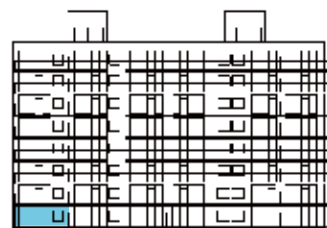
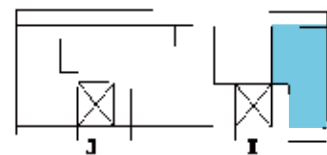
**4-roms** 80 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 2029, 3028, 4023 og 5023



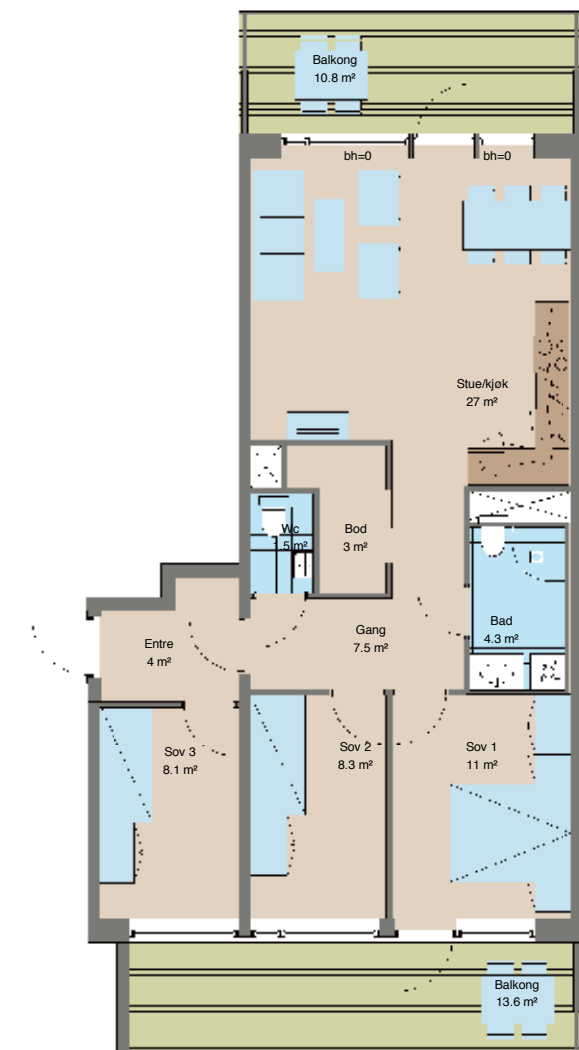
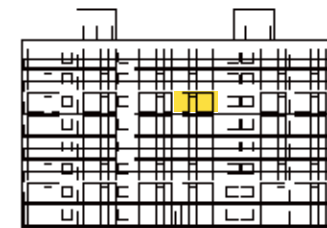
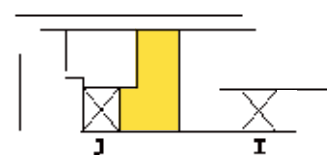
3-roms



**3-roms** 74 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 1024

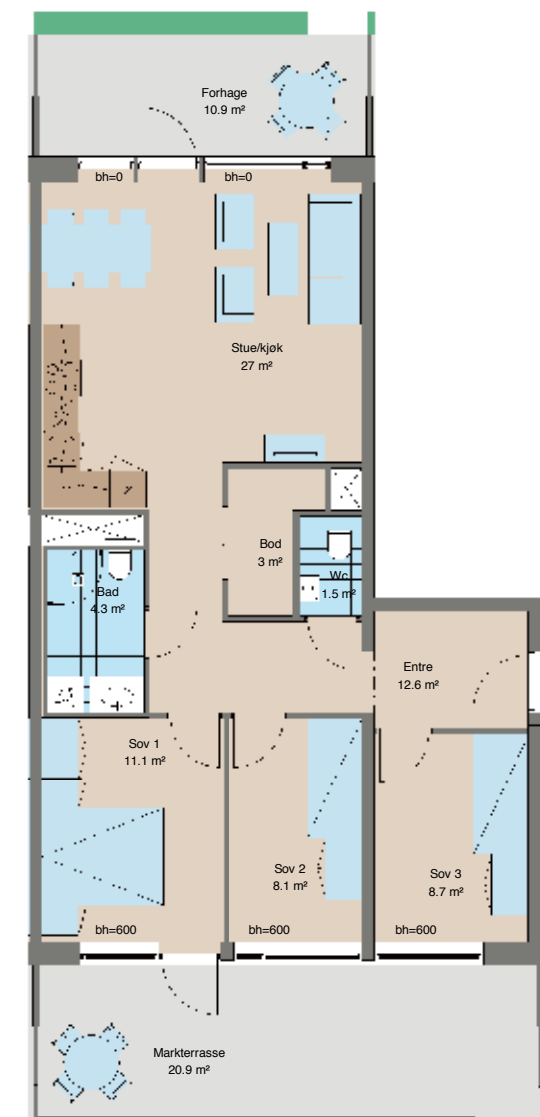
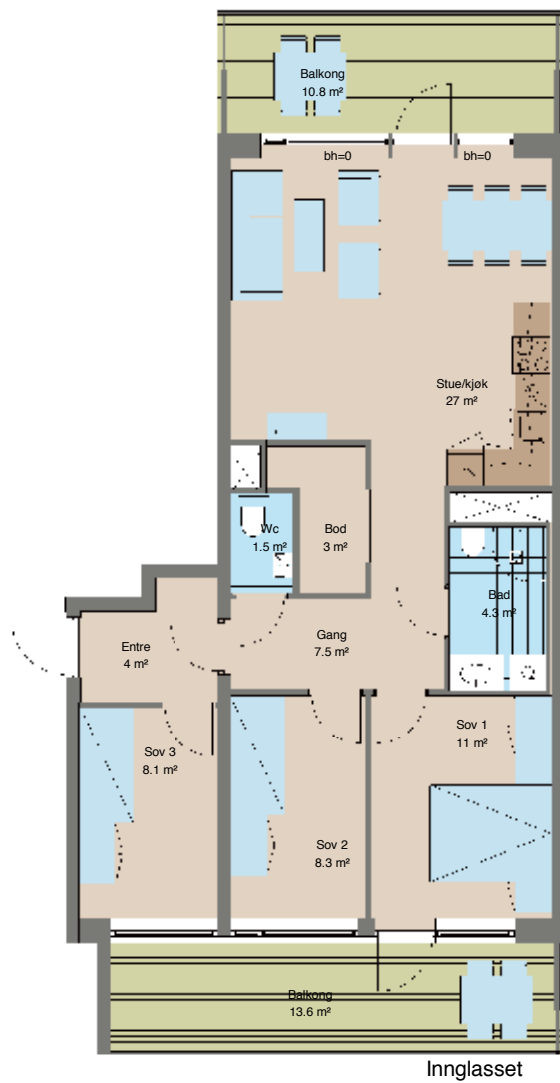
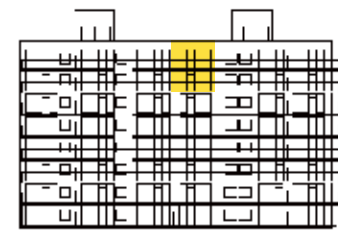
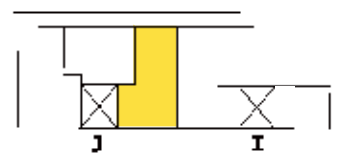


**4-roms** 80 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 6023

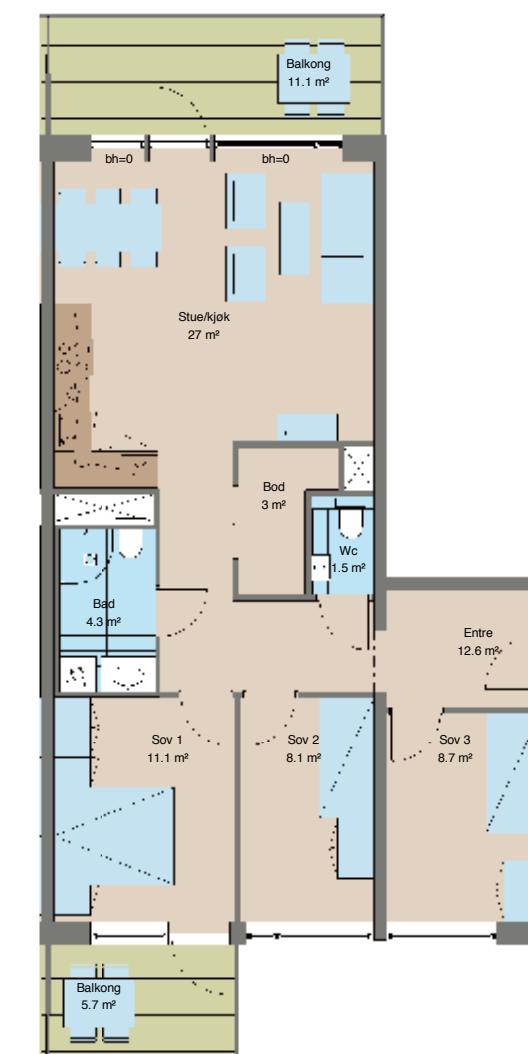
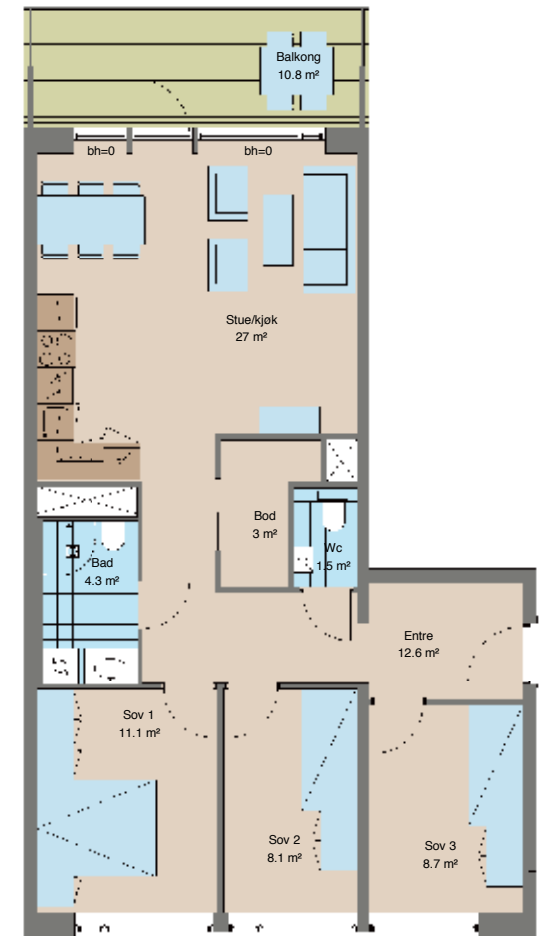
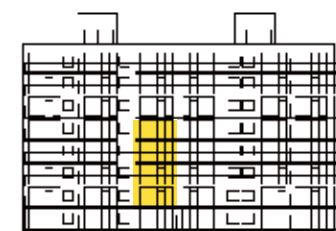
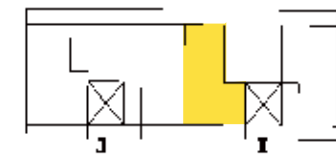


4-roms

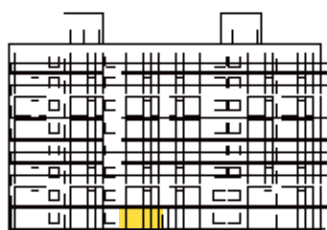
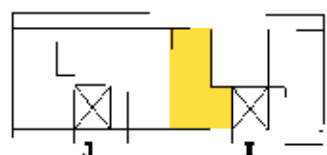
**4-roms** 80 m<sup>2</sup> BRA  
Leilighetsnr.: 7012 og 8009



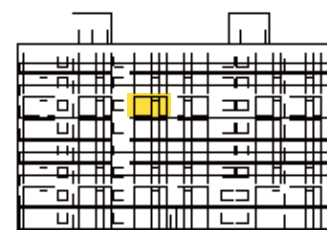
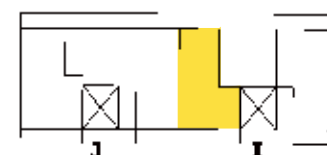
**4-roms** 81,5 m<sup>2</sup> BRA  
Leilighetsnr.: 2028, 3027, 4022 og 5022



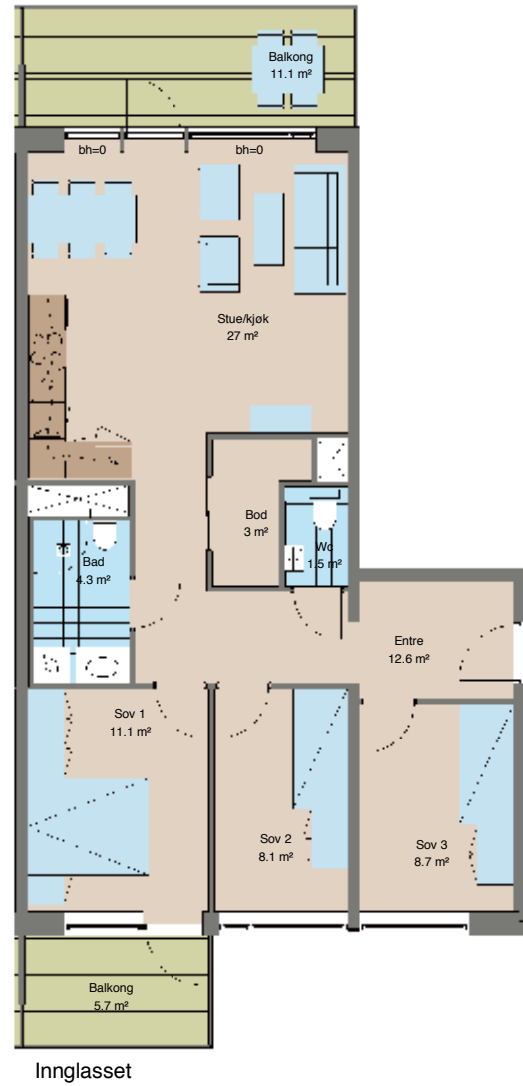
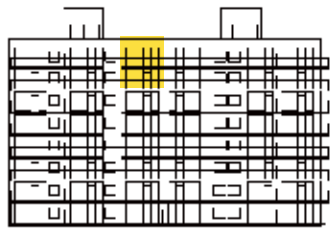
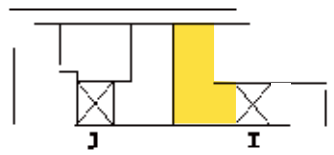
**4-roms** 81,5 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 1026



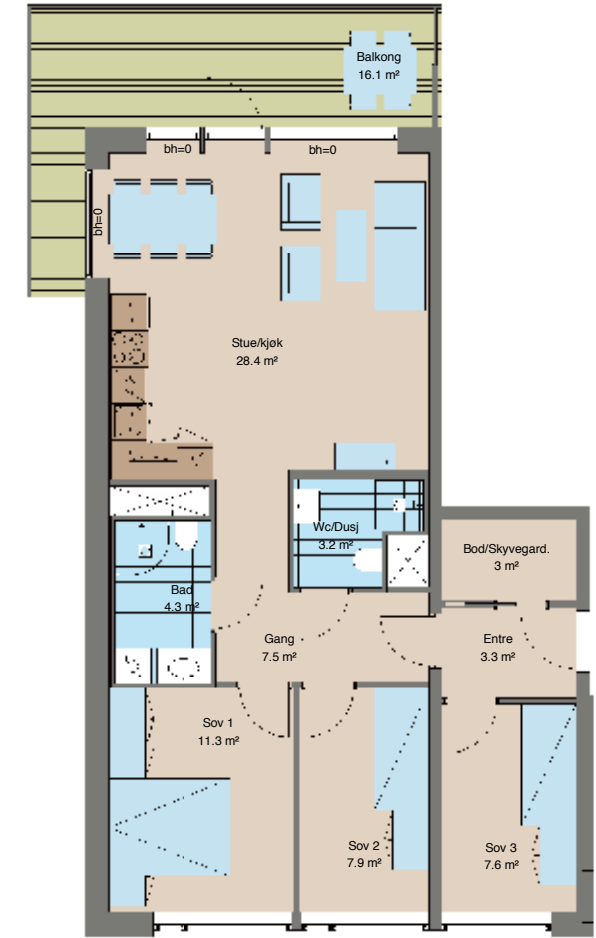
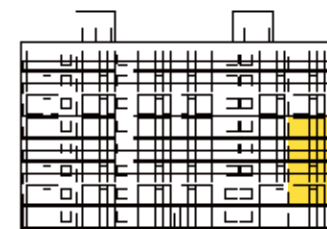
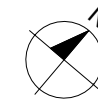
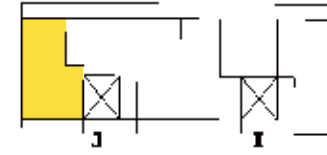
**4-roms** 81,5 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 6022



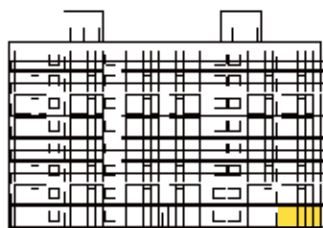
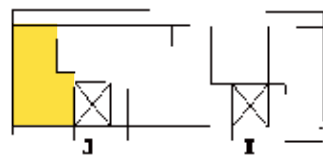
**4-roms** 81,5 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 7011 og 8008



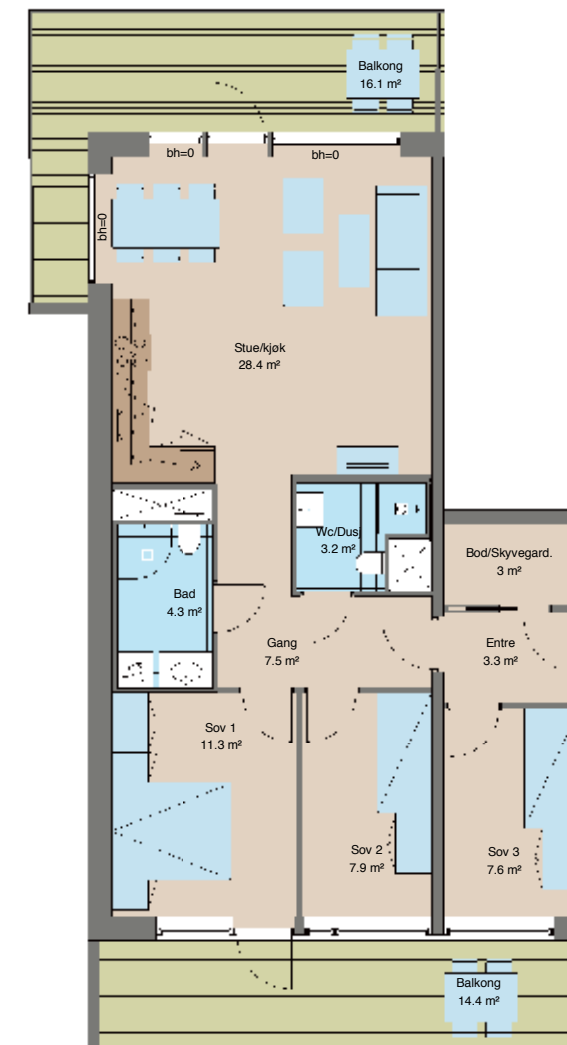
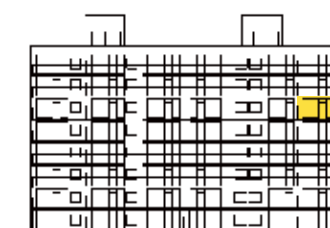
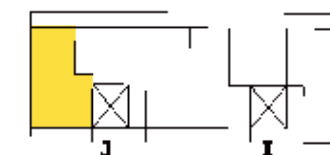
**4-roms** 82 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 2031, 3030, 4025 og 5025



**4-roms** 82 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 1029



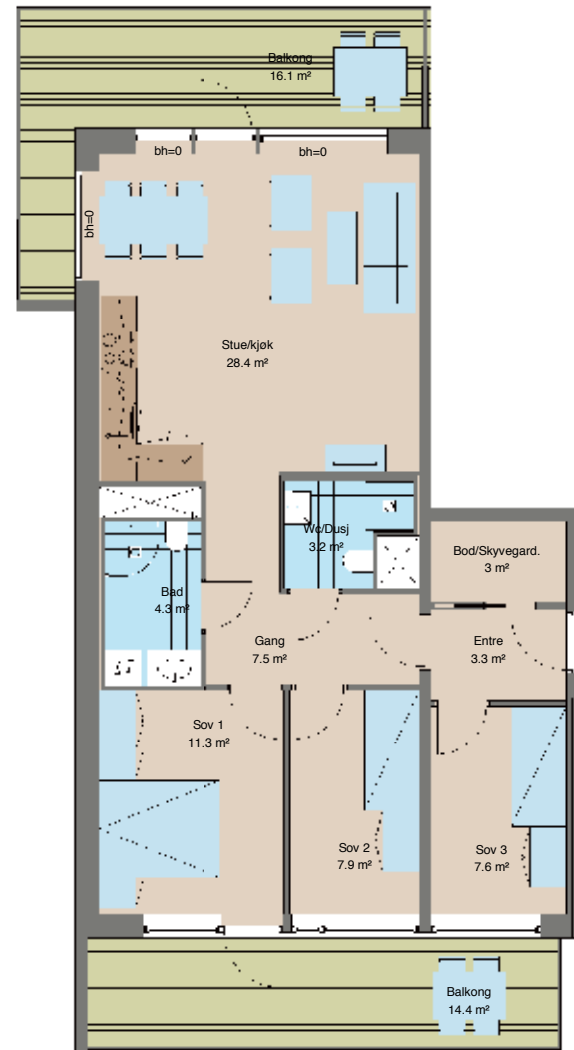
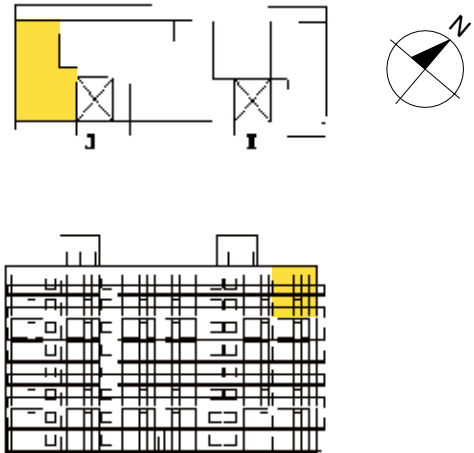
**4-roms** 82 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 6025



4-roms



4-roms 82 m<sup>2</sup> BRA Leilighetsnr.: 7014 og 8011



Innglasset

## Alle skal trives i Kværnerbyen

Her er det rom for fine øyeblikk.



Åpning av den nye parken i Kværnerbyen

# Kværnerbyens unike beliggenhet

Kartet er en illustrasjon og viser omtrentlige avstander og tider.



Bjørvika - Operaen



Botanisk Hage



Oslo sentralstasjon



Ekebergparken



Sørenga



Ekeberg Rideskole og Husdyrpark



Svartdalen



Grønland

## Et spennende nærmiljø

I umiddelbar nærhet finner du gode fritidstilbud for store og små.



Den nye ballparken til Kværnerbyen



### ◀ KAMPEN ØKOLOGISKE BARNEBONDEGÅRD

På Kampen, mellom Kampen skole og T-banestasjonen på Ensjø ligger det et lite rødt hus. Dette er Kampen Økologiske Barnebondegård. Stedet ble startet våren 1994. På gården finnes stort sett alle norske husdyr utenom ku. Til gjengjeld har de esel.



### ◀ DAGLIGVARE

I tilknytning til de 264 leilighetene som OBOS har bygget i Dreieskiva borettslag i Kværnerbyen har vi bygget en KIWI-butikk på cirka 1 200 kvadratmeter samt tre mindre butikklokaler og to garasje-etasjer.



### ◀ SMIA

Smia er en restaurant på Vålerenga med hyggelig atmosfære og deilig mat! I tillegg til restaurant drives også en kunstmie på samme adresse. Her lages alt mulig i jern og metall. På mandager arrangeres mandagsjazz. Les mer på [smiagalleri.no](http://smiagalleri.no)



### ◀ FITNESSROOM

FitnessRoom Kværnerbyen ligger i 1. etg i den ærverdige Kværnerhallen. Treningssenteret ligger med inngang fra gateplan med store vinduer ut mot det nye torget kalt Smeltedigelen. Lokalet ble totaloppusset i juni 2012.



### ◀ SVARTDALEN

Rett bak huset ditt ligger frodige Svartdalen. Den tette urskogen og det rolige elveløpet gjør stemningen nesten trolsk. Ta en frisk løpetur en høstmorgen eller ta med de små på oppdagelsesferd.



# Historiske Kværnerbyen

Fem minutters busstur fra Oslo S og Operaen, fine sykkelveier i flere retninger, og gangavstand til det meste i Oslo sentrum. IKEA-bussen stopper rett i nærheten hvert 15. minutt, og skal du lenger ut i verden ligger Gardermoen en snau halvtime unna Oslo S. Vi snakker sentrumsnært og urbant, og for mange av oss likevel fremdeles ukjent.

**DET NYE OSLO** Bydel Gamle Oslo vokser frem som hovedstadens mest nyskapende boligområde. Der store lastebiler før dundret frem har allerede grønne områder rukket å slå rot. Boliger og kontorplasser finner sin form rundt vakre torg og møteplasser. For mer enn 1000 år siden var nettopp dette området byens sentrum, og nå har det gjenoppstått i ny og moderne form. Følg med og bli en del av denne utviklingen!

**RIK HISTORIE** Selve grunnen vi bygger på har trolig vært i bruk siden sen steinalder. Dette danner en unik og særpreget ramme for boligområdet, hvor det i århundrer har vært liv og røre. Oslos første kornmølle stod plassert her på slutten av 1200-tallet, og noen hundre år senere var det produksjonen av Jøtulovnene og vannkraftturbiner ved Kværner Brug som gjorde området kjent. Nå skrives ny historie gjennom forvandlingen til et levende nærmiljø med arbeidsplasser og boliger.

**NÆRMILJØ, BARNEHAGER OG BUTIKKER** I 2007 flyttet de første beboerne inn i Kværnerbyen. Åtte år senere er det butikker, treningssenter, apotek og blomsterbutikk her. To barnehager er etablert, hvorav den ene gir fortrinnsrett til Kværnerbyenbarn. De nærmeste skolene er Vålerenga og Jordal. Selve Kværnerhallen er omgjort til kontorlokaler, og huser ca 650 arbeidsplasser.



# Leveransebeskrivelse

## Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrleveranse for hver enkelt leilighet. Dersom det skulle forekomme at denne prosjektbeskrivelsen og romskjema er motstridende, gjelder leveransebeskrivelsen foran.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420. Innvendige vegger og himlinger i leiligheter utføres iht toleranseklasse C(3). Gulv i leiligheter utføres iht toleranseklasse B(2). Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra NS 8175 ”Lydklasse C”. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Salgstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs samlet lengde på underskap og overskap. Endelig planløsning kan variere fra salgstegninger.

## Prosjektets organisasjon

OBOS Kværnerbyen AS er et foretak eid av OBOS konsernet. OBOS Kværnerbyen AS står for gjennomføring av Kværner-toppen borettslag. OBOS Nye Hjem AS er engasjert som prosjektselger og vil forestå salget av boligene. Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS. Arkitekt er Løvseth + Partner AS. Totalentreprenør er Vedal Entreprenør AS.

## Bebyggelsen

Kværnertoppen borettslag er planlagt å omfatte 3 hus som danner et gårdsrom. Husene er delvis plassert oppå en garasjekjeller og delvis på terreng. Husenes høyde varierer fra 4 - 8 etasjer over garasjekjeller/terreng. I kjeller er det parkeringsplasser, sykkelparkering, sportsboder, tekniske rom m.m. I bakkant av etasjene U2 og U1 ligger sportsboder, tekniske rom etc. Kværnertoppen borettslag er planlagt med 212 leiligheter.

Eiendommen er planlagt organisert som ett borettslag. Det tas forbehold om at de planlagte leilighetene kan bli delt opp i to eller tre borettslag, og at eiendommen i så fall kan bli organisert som et sameie mellom borettslagene.

## Eiendommen

Eiendommen har gårdsnummer 236 og bruksnummer 234 Det tas forbehold om at eiendommen kan bli delt opp i flere eiendommer.

## Parkering

Parkeringsplasser medfølger de fleste 3-, 4- og 4/5-roms leilighetene. Parkeringskjeller får atkomst fra Ingeniørveien. Kværnertoppen borettslag vil i tillegg til parkeringsplasser på egen eiendom få bruksrett til ca. 34 parkeringsplasser i

parkeringsanlegg i Kværnerbyen Terrasse og ca. 14 parkeringsplasser i parkeringsanlegg i Kværnerlia borettslag med atkomst fra Freserveien. Gulv i parkeringskjeller leveres uten sluk. Det må påregnes noe vann på gulvet som følge av bl.a. snø fra biler.

## Utomhus

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhusarealet vil få alminnelig god kvalitet. Utomhusarealet i gårdsrommet disponeres av borettslaget. Leiligheter på bakkeplan med tilhørende uteareal, disponerer dette utearealet alene.

## Renovasjon

Det blir nedgravde avfallsbrønner for for restavfall og papp/pair. Kapasiteten i avfallsbrønnene vil være i samsvar med renovasjonsvedtekter for Oslo kommune.

## Boder

Det leveres en sportsbod på ca 5 m² pr. leilighet, i hovedsak plassert i tilknytning til garasjekjeller. Sportsboder leveres med nettingvegger, nettingdør og hengelås. For enkelte leiligheter er sportsbod plassert inne i leiligheten, disse leveres med tette vegger og dører. Det leveres innvendig bod på ca 3 m² pr. leilighet, denne boden kan helt eller delvis bli erstattet med ekstra skap i leiligheten alternativt med bod i kjeller.

## Sykkelparkering

Det vil bli etablert innvendig og utvendig sykkelparkering.

## Innvendige fellesarealer

Trapp og forgang / korridor er fellesarealer. Det leveres postkasser med lås til hver bolig, som plasseres ved hovedinngang for hvert hus. Gulv i hovedinngangsparti leveres med fliser, i trapp benyttes trinnlydsdempende banebelegg. I korridorer for øvrig legges gulvbelegg.

## Heis

Alle oppganger får heis fra hovedinngang og til de enkelte etasjene. Heisene går også ned til garasjekjeller på egen eiendom. Heisene leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

## Trapp

Hvert hus leveres med trapp fra hovedinngang og til de enkelte etasjene, også trappeløp til garasjekjeller på egen eiendom.

## Bæresystem og yttervegger

Bygget oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i betong / stål.

## Fasader, balkonger, takterrasser og uteplasser på bakken

Fasader er i hovedsak fargede plater med innslag av pusset fasade.

Balkonger utføres i betong med hvitmalt underside.

Balkongene får tregulv på betongunderlag. Rekkverk på balkonger blir hovedsaklig i glass. Endevegger på balkonger leveres stedvis med tette plater.

Private og felles takterrasser får tregulv på betongunderlag. Rekkverk på private og felles takterrasser blir en kombinasjon av glass og rustfritt eller galvanisert stål. Uteareal på bakkenivå som disponeres av leilighetene får dekke i tre, betong eller betongstein. Skillevegger mellom uteareal får rammeverk i galvanisert metall med vegg i tre eller sementbasert plate.

## Grunn og fundamenter

Bygget fundamenteres på fjell / peler til fjell.

## Vinduer/dører

Vinduer og balkongdører leveres hvitmalt innvendig og med aluminiumskledning utvendig. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse. Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalte karmen og utforinger og hvitmalte gerikter med synlig innfesting. Leilighetsdør leveres med glatt overflate, kikkehull og ringeklokke.

## Gulv

Gulv på bad, dusj/WC og separate WC leveres med fliser 10x10 cm med matt utførelse og lys farge. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 14mm 3 stavs, hvit mattlakkert eikeparkett. Der det er sportsbod inne leiligheten leveres det gulvbelegg.

## Vegger

Baderomsvegger og vegger i dusj/WC (gjelder ikke separat WC) leveres med lyse fliser bredde 40 cm og høyde 20 cm. Øvrige vegger er gips eller betong malt i lys farge.

## Himling

Himlinger leveres som hvitmalt betong, der det må påregnes synlige fuger, og har generell takhøyde på minst 2,5 m. På bad leveres hvit himling med synlige skjøter og himlingshøyde ca 2,2.

## Nedforinger og innkassinger

I entré/gang og i deler av leiligheten må det påregnes nedforet gipshimling og innkassinger med høyde ca. 2,2 m i den utstrekning dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler, tekniske installasjoner, brannisolering o.l.

## Listverk

Til eikeparkett leveres det gulvlister i eik. Til vinduer og dører benyttes det ferdig malt listverk i tre med synlige spikerhull. Taklister leveres ikke.

## Kjøkken/stue

Kjøkkeninnredning leveres med glatte hvite fronter med faset kant og bøylehåndtak i børstet stål. Overskap leveres med foring til tak. Benkeplate i mørk, grå laminat. Det følger ikke med hvitevarer. Avtrekkshette i overskap. LED-lys over benkeplate, antall tilpasses det enkelte kjøkken. Beholdere for kildesortering i tre fraksjoner i skap under benk.

## Bad, WC/dusj og WC

Bad, WC/dusj og WC leveres enten plassbygd eller som prefabrikkerte våtromsmoduler. Dusjvegger og innredning blir i henhold til romskjema.

## Ventilasjon

Leilighetene blir levert med balansert ventilasjon med felles ventilasjonsaggregater plassert i kjeller eller underetasje.

## Oppvarming

Oppvarming er basert fjernvarme med vannbåren varme med radiatorer. Det monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning. Det er vannbåren eller elektrisk gulvvarme i gulv på bad, WC/dusj og WC.

## Varmtvann

Varmt forbruksvann leveres ihht fjernvarmeleverandørens retningslinjer. Det monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning.

## Elektro/TV

EL-installasjoner utføres iht NEK400:2014. Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro i den utstrekning det er praktisk mulig, men det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler mot betongvegger og betonghimling. Det leveres sikringskap til hver leilighet. Den enkelte leiligheten har egen måler for strømavlesing som er forberedt for fjernavlesning, plassert i fellesareal. Det leveres anlegg med en kontakt for kabel-TV/bredbånd i hver leilighet. I tillegg leveres det trekkerør fra IKT-skap for ekstra uttak i soverom. IKT-skapet er beregnet for nettverkskomponenter og leveres med el-uttak. Selger vil på vegne av borettslaget inngå avtale om grunnpakke på leveranse av tv-signaler og bredbånd. Tilknytningsavgift er inkludert. Månedlige utgifter faktureres over felleskostnader. Evt oppgraderinger av tilleggstjenester ut over grunnpakken bestilles av den enkelte beboer og faktureres direkte. Avtalen har en bindingstid på inntil 3 år fra ferdigstillelse av hele borettslaget. Borettslaget står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre signalleverandører. Det leveres ikke fasttelefon. Trygghetsalarm løses av den enkelte beboer / kjøper med GSM løsning.

## Porttelefon

Det blir levert ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hovedinngang. Hver leilighet har svarapparat plassert i entré.

## Brann- og røykvarsling

Det blir levert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg for bygget. Leilighetene får boligsprinkleranlegg plassert i tak, eventuelt øverst på vegg. Det leveres brannslukningsapparat til hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av brukerhåndbok som hver kjøper får utlevert ved overlevering av leiligheten.

## Tilvalg

Det blir utarbeidet en tilvalgsliste med oversikt over mulige endringer av parkett, innvendige dører, kjøkken, fliser på bad, elektro m.m. Det blir ikke mulighet for endringer utover det som blir tilbudt i tilvalgslisten. Det kan ikke bestilles endringer etter at tilvalgsfristen er utløpt.

# Prosjektinformasjon for Kværnertoppen borettslag

## Salg

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

## Eiendommen

Gnr. 236 bnr. 234 i Oslo kommune.

## Utbygger

OBOS Kværnerbyen AS. Org. Nr. 995 325 055.

## Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 236, bnr. 234 i Oslo kommune er KB Næring AS.

## Tomt og grunnareal

Gnr. 236, bnr. 234 er en eid tomt på ca. 10.350 kvm. Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere borettslag. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte borettslagene i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil organisering er besluttet og oppmålingsforretning er gjennomført. Selger tar forbehold om at tomten kan bli oppdelt i flere parseller.

## Eiendommen

Borettslaget ligger på eiet grunn og planlegges å bestå av totalt 212 andeler fordelt på 3 bygninger, Hus A, B og C, med tilsammen 212 boliger. Det tas forbehold om at antall boliger i borettslaget og/eller i hver enkelt bygning enten kan økes eller reduseres. Under eiendommene vil det etableres garasjeanlegg som blir felles for borettslaget. I tillegg tinglyses det rett til ca. 48 p-plasser i garasjeanlegg på naboeiendom.

Borettslagets adresse blir Ingeniørveien, 0196 Oslo. Boligprosjektet blir oppført i flere byggetrinn.

På eiendommene ligger borettslagets boliger og et utomhusareal. Ved en eventuell utvidelse av borettslaget skal selger dekke alle kostnader i forbindelse med slik utvidelse. Kjøper plikter å yte den formelle medvirkning som eventuelt måtte være nødvendig for å gjennomføre utvidelse som her nevnt, dvs. å medvirke til nødvendig flertall på borettslagets generalforsamling for utvidelsen.

## Arealer og 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 (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.).

De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. utomhusarealene med unntak av areal 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 prislisterne som har kolonner for hver av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostninger utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor renter og avdrag (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom felleskostnader. For noen av andelenes del er garasje inkludert i kjøpesummen/prisen. Disse plassene er delvis finansiert ved fellesgjeld, og de er varig knyttet til andelene. Det fremkommer i prislisterne hvilke andeler dette gjelder. I tillegg til disse plassene, vil det selges bruksretter til garasjeplasser i anleggseiendommen. Hvis man kjøper leilighet og garasjeplass samtidig kan garasjeplassen delvis finansieres ved fellesgjeld og er varig knyttet til andelen. Garasjeplass kjøpt i etterkant av kjøpet av leilighet finansieres fullt ut av kjøper og kan fritt omsettes innenfor borettslaget.

## Betalingsbetingelser

10% av total kjøpesum betales ved kontraktsinngåelse. 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 kjøpsvilkårene. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales før overtagelse.

Det kan 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 andel	kr	430,-
Gebyr for tinglysning av pantedokument med attest	kr	630,-
Gebyr for tinglysning av boret	kr	430,-
Andelskapital til borettslaget	kr	5 000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr	10.650,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS org nr. 977 040 949.

Gebyr for eventuell tinglysing av bruksrett til garasjeplass kommer i tillegg.

## 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 for sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3% av kjøpesum frem til overtagelse. Garantien stilles først fra tidspunktet forbehold om at selger får igangsettingstillatelse i «Forbehold om gjennomføring» er bortfalt. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Buofl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på [www.lovdatabank.no](http://www.lovdatabank.no).

## Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

## Ferdigattest/brukertillatelse

Rammetillatelse for bygget er gitt. Det er prosjektert og bygges i henhold til teknisk Byggeforskrift 2010, (TEK 10). Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

## Vedtekter/husordensregler

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

## Energiattest

Det vil bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet som er vedlegg til kjøpekontrakt. Boligene er foreløpig energimerket C og D, med oppvarmingskarakter Grønn.

## Ligningsverdi

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige

kvadratmeter satser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på: [www.skatteetaten.no/no/selvbetjening/kalkulator/Boligkalkulator/](http://www.skatteetaten.no/no/selvbetjening/kalkulator/Boligkalkulator/)

## Hvitvasking

Prosjektseiere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at prosjektseiere har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

## Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom

I 2016 innførtes eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Det settes et bunnfradrag på kr. 4.600.000,- for boliger og fritridsboliger. Skattesatsen beregnes i 2018 ved at kommunen starter med boligverdien fra Skatteetaten. Eiendomsskattegrunnlaget er 80 prosent av denne summen. Skattesatsen i 2018 er 3 promille, se <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/>

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å betale eiendomsskatten for sin andel.

## Fellesgjeld - felleskostnader

Fellesgjelden utgjør inntil 60 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom ett lån som borettslaget har søkt om i OBOS Banken.

Lånet utgjør inntil 60% av kjøpesum, er avdragsfritt i 5 år og nedbetales deretter over 35 år.

Lånet er annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

## Kapitalkostnader

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

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. Muligheten for individuell nedbetaling gjenoppstår etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

## Driftskostnader

Driftskostnadene fastsettes med en 50/50 fordeling, det vil si at halvparten av kostnadene fordeles etter leilighetsenes areal, mens den andre halvparten fordeles med en lik del for hver leilighet.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygninger, kabel-tv, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget.

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

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

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

#### IN-ordning

(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 2 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.

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

#### Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 23% 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 og sjakter. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc og soverom. Innvendig bod/garderobe i leilighets samt bodens/garderobens omsluttende vegger medregnes ikke i P-rom.

#### Utleie

Vilkår for utleie i hht. Borettslagsloven er at eier må ha bodd i boligen minst i ett år før utleien tar til. Se for øvrig bestemmelsene i Borettslagsloven § 5-5 mht. utleiebegrensning og avvik.

#### Garasjeplasser/boder

Det etableres garasje i kjeller på borettslagets eiendom med ca 97 garasjeplasser. Av disse er ca. 63 garasjeplasser plassert i kjeller i under Hus A og B og ca. 34 garasjeplasser i kjeller under Hus C. I tillegg tinglyses det rett til ca. 48 p-plasser i garasjeanlegg på naboeiendom. Garasjeplasser knyttes til bestemte leiligheter i borettslaget. Salgstrinn 1 og 2, Hus A og A/B får garasjeplass i kjeller under Hus A og B, med unntak av 11 leiligheter som får garasjeplass i kjeller under Hus C. Disse leilighetene har nummer 106, 107, 108, 206, 207, 208, 1012, 1013, 2012, 2013 og 1009. Salgstrinn 3 og 4, Hus B og C, får garasjeplass i kjeller under Hus C og i garasjeanlegg på naboeiendom.

Garasjeanlegg på naboeiendommen er et semi-automatisk parkeringssystem. Plassen til bilen i parkeringssystemet er som ved en tradisjonell parkeringsplass, men i motsetning til ved en tradisjonell parkeringsplass settes bilen på en flyttbar plattform som gir mulighet til flere parkeringsplasser i garasjeanlegget. Bilen flyttes aldri lenger enn et par meter opp eller sideveis fra der man parkerer, og bilen parkeres alltid på samme sted. Bilen kan ha en største lengde på 5000 mm og høyde 2050 mm. Vekt av bilen kan være inntil 2300 kg. Plattformen man parkerer på har en total bredde på 2500 mm og en bredde innenfor kantene på plattformen hvor bilen parkeres på 2300 mm.

Samtlige leiligheter selges med en sportsbod på ca 5 kvm. For enkelte 2-roms leiligheter ligger sportsbod inne i leiligheten. For øvrige leiligheter ligger sportsboder i egne bodanlegg i tilknytning til garasjeanlegget eller i underetasje.

De fleste leilighetene leveres med en egen bod i leiligheten på ca 3 kvm. For enkelte av leilighetene er denne boden, på grunn av plassmangel, helt eller delvis erstattet med ekstra garderobeskap i leiligheten eller med en utvidet sportsbod i bodanlegget under blokkene. Det vises her til leilighets-tegningene i prospektet og kontraktstegningen.

#### 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 OBOS har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder:

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

#### 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 om gjennomføring

Det er vedtatt byggestart, det foreligger ingen forbehold om gjennomføringen.

#### Andre forbehold

Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Selger forbeholder seg retten til å foreta disse ev. endringene uten forutgående varsel. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og lignende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt prosjektselger.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

#### Framdrift

Overtagelsen vil skje mellom 01.11.2019 og 31.01.2020.

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 dagmulkbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontraktens pkt. 12.2.

#### Avbestilling

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

#### Forbud mot salg av kontraktsposisjon

OBOS ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. OBOS tillater derfor ikke at kjøper kan videreselge sin kontrakt før overtagelse av boligen har funnet sted. Kjøpere som måtte ha behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet kan avbestille kjøpet iht Bustadoppføringslova kap. VI.

#### Forbud mot videresalg av leiligheter uten krav til tilgjengelighet

Byggeteknisk forskrift § 12-2 krav om tilgjengelig boenhet: *«Det er tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenheter på inntil 50 m² BRA med ett eller to rom for varig opphold i bygning oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet samt utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd.»*

Følgende 2-roms leiligheter oppfyller ikke krav til tilgjengelighet:

Salgstrinn 4: 2025, 3024, 4019, 5019, 6019, 7008 og 8005.

OBOS har vært pådriver for innføring av bestemmelsen for å kunne bygge rimeligere leiligheter. OBOS selger derfor leilighetene til samme pris pr kvm som 2-roms leiligheter med krav til tilgjengelighet. Leilighetene selges dermed til en pris OBOS mener er lavere enn markedspris. For å unngå spekulasjon legges det begrensning på videresalg i kjøpekontrakten for disse leilighetene. I kjøpekontraktens punkt 18 er følgende tekst lagt til:

*«Det tillates heller ikke videresalg av andelen før det er gått et år etter overtagelse. Dersom kjøper ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet i løpet av dette året, reverseres kjøpet slik at selger får leiligheten tilbake. Kjøpesummen på reverseringstidspunktet skal være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for blokk i Oslo fra overtakelsestidspunktet til reverseringstidspunktet.»*

**Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune**

Bustadoppføringslova § 12 og Eierseksjonsloven § 22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10% av boligene i borettslag eller sameie.

**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, jfr. også §§ 10 og 11.

**Vedlegg til kontrakt**

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten:

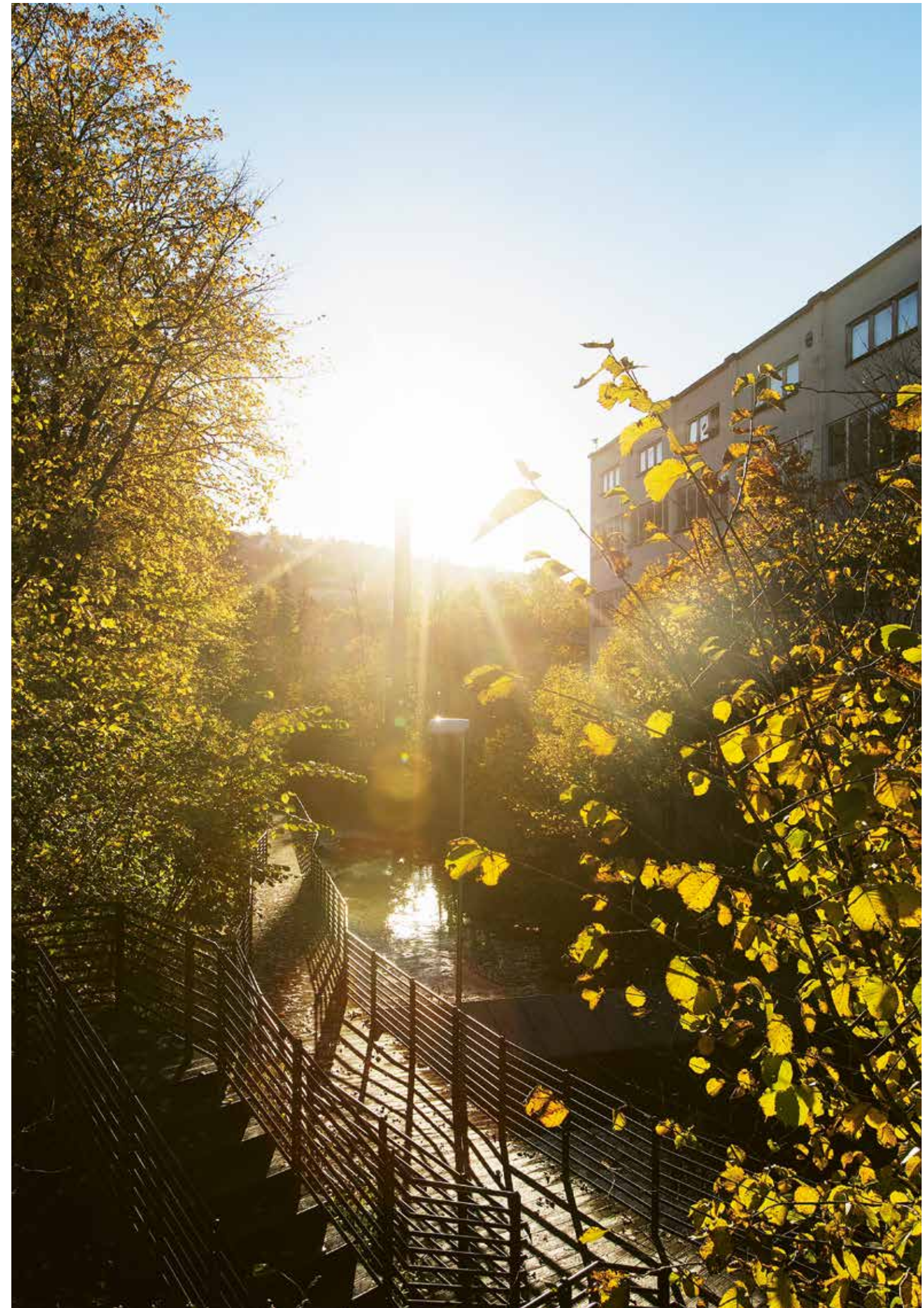
- Kjøpekontrakt
- Kontraktstegning
- Prospekt med leveransebeskrivelse og romskjema
- Salgsoppgave
- Utomhusplan
- Prisliste
- Kopi av garanti iflg Bufl. § 47
- Reguleringskart og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for sameiet
- Utkast til vedtekter
- Avtale om bruk av fellesarealer for beboere i Kværnerbyen
- Grunnboksutskrift
- Foreløpig energiattest
- Budstadoppføringslova

**Salg ved**

OBOS Nye Hjem AS Prosjektsalg  
PB 6666, St. Olavs Plass  
0129 OSLO

**Ansvarlig prosjektselger**

Ansvarlige prosjektselger i forbindelse med salget av prosjektet er Benedicte T. Wien.





# Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK
<b>Entré/gang</b>	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Eikelister.	Malt gips/betong Lys farge.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing. Minimum 220 cm takhøyde.
<b>Kjøkken</b>	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Eikelister.	Malt gips/betong Lys farge.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Det kan forekomme nedforet himling / innkassing.
<b>Stue</b>	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Eikelister.	Malt gips/betong Lys farge.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Det kan forekomme nedforet himling / innkassing.
<b>Bad</b>	Fliser 10x10 cm Matt utførelse Lys farge  Nedsenket dusjsone.	Fliser 40x20cm Matt utførelse Lys farge.	Hvitt tak. Synlige skjøter må påregnes. Redusert takhøyde.

ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
I nedforet himling leveres downlights - antall tilpasset rom. I entré uten nedforet himling leveres enkelt stikkontakt på vegg ved tak med tilhørende bryter for lys. 2 doble stikkontakter ved gulv EL: NEK 400: 2014	Eventuelt koblingsskap for vann.	Røykvarsler. Porttelefon.
Lys over arbeidsbenk: LED-lys - antall tilpasset kjøkken. 2 doble stikkontakter over arbeidsbenk 2 doble stikkontakter ved gulv 1 stikkontakt for kjøleskap 1 stikkontakt for oppvaskmaskin 1 stikkontakt for avtrekkshette 1 stikkontakt for platetopp induksjon 25A 1 stikkontakt for stekeovn 16A EL: NEK 400: 2014	Benkebeslag, nedfelt med en enkel kum Intra Omnia. Ettgreps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Forberedt for oppvaskmaskin. Beholdere i benk for trefraksjons kildesortering.	Kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt med faset kant. Bøylehåndtak i børstet stål. Benkeplate: Mørk grå laminat. Høye overskap med foring til tak. Avtrekkshette i overskap over komfyr. Kjøkkenløsning på salgstegeting er illustrativ. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.
2 enkle stikkontakter på vegg ved tak med tilhørende bryter for lys. (1 enkelt stikk i 2-roms). 6 doble stikkontakter ved gulv (4 doble stikk i 2-roms). Uttak for IKT. EL: NEK 400: 2014		Leiligheter på bakkeplan har låsbar terrassedør og lås på vinduer. Alle terrassedører/ balkongdører leveres med låsbar luftstilling. Tilluftsventil for balansert ventilasjon.
Lys: 4-6 LED-downlights i tak, med dimmer. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel. 1 stk dobbel stikkontakt for mindre el.utstyr. EL: NEK 400: 2014	WC: Veggmontert, innebygget sistene. Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk av god og egnet kvalitet.  Servant i porselen med ettgreps blandebatteri og servantskap.  Egen kran og avløp for vaskemaskin.	Badet er prefabrikkert (våtboks).  Baderomsinnredning med skuffer, type hvit, glatt med fasede kanter (ikke pålimt kantlist) på front fra anerkjent leverandør og med heldekkende, alternativt nedfelt, servant. Speil over servant. Inn-/utadslående dusjvegger i herdet glass med blanke lister. 1 stk. dorullholder, 1 stk. dobbel håndklestang, 5 stk kroker. Avtrekksventil i vegg eller tak.  Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle) i leilighet 1024,1026, 1027, 1028, 1029, 2025, 2026, 2028, 2029, 2030, 2031, 3024, 3025, 3027, 3028, 3029, 3030, 4019, 4020, 4022, 4023, 4024, 4025, 5019, 5020, 5022, 5023, 5024, 5025, 6019, 6020, 6022, 6023, 6024, 6025, 7008, 7009, 7011, 7012, 7013, 7014, 8005, 8006, 8008, 8009, 8010 og 8011.  I leilighet 1025, 2027, 3026, 4021, 5021, 6021, 7010 og 8007 er det plass til vaskemaskin og tørketrommel under benk med baderomsinnredning (skuffer) i midten (se plantegninger). Bredde på baderomsinnredning minimum 60 cm.

ROM	GULV	VEGG	TAK
<b>WC/dusj/bad nr. 2 i leilighet</b> 1029, 2031, 3030, 4025, 5025, 6025, 7014 og 8011	Fliser 10x10cm Matt utførelse Lys farge.  Nedsenket dusjsone.	Fliser 40x20cm Matt utførelse Lys farge.	Hvitt tak. Synlige skjøter eller v-fuger må påregnes. Redusert takhøyde.
<b>WC i leilighet</b> 1026, 2028, 2029, 3027, 3028, 4022, 4023, 5022, 5023, 6022, 6023, 7011, 7012, 8008 og 8009.	Fliser 10x10cm Matt utførelse Lys farge.	Malt gips / betong. Lys farge.	Hvitt tak. Synlige skjøter eller v-fuger må påregnes. Redusert takhøyde.
<b>Sov 1-sengs</b>	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Eikelister	Malt gips/betong Lys farge.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Det kan forekomme nedforet himling / innkassing.
<b>Sov 2-sengs</b>	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Eikelister	Malt gips/betong Lys farge	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Det kan forekomme nedforet himling / innkassing.
<b>Bod - innvendig</b>	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Eikelister	Malt gips/betong Lys farge	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Det kan forekomme nedforet himling / innkassing.
<b>Balkong</b>	Tregulv på betongunderlag.	Fasadematerialer varierer.	Hvitmalt betong. Over øverste balkong leveres det kun tak over balkongdør.
<b>Private takterrasser</b>	Tregulv på betongunderlag.	Fasadematerialer varierer.	Ikke tak.
<b>Uteplass på terreng</b>	Tregulv, betongstein eller betong.	Fasadematerialer varierer.	Noen uteplasser har delvis overliggende balkong i hvitmalt betong. For øvrig er det ikke tak over uteplasser.

ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Lys: 2-4 LED-downlights i tak med dimmer.  1 stk dobbel stikkontakt for mindre el.utstyr.  EL: NEK 400: 2014	WC: Veggmontert, innebygget sistene.  Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk av god og egnet kvalitet.  Servant 40 cm bred i porselen med ettgreps blandebatteri.	WC/dusj er enten prefabrikkert (våtboks) eller plassbygd. Speil over servant. Inn-/utadslående dusjvegger i herdet glass med blanke lister. 1 stk. dorullholder, 1 stk. dobbel håndklestang, 3 stk kroker. Avtreksventil i vegg eller tak.
Veggmontert lysarmatur m/ stikk. EL: NEK 400: 2014	WC: Veggmontert, innebygget sistene, Servant 40 cm bred i porselen med ettgreps blandebatteri.	WC er enten prefabrikkert (våtboks) eller plassbygd. Speil over servant. 1 stk. dorullholder. 2 stk. kroker. Avtreksventil i vegg eller tak.
1 stikkontakt for lys ved tak med tilhørende lysbryter. 2 doble stikkontakter ved gulv. "Tomrør" for IKT EL: NEK 400: 2014		Tilluftsventil for balansert ventilasjon.
1 stikkontakt for lys ved tak med tilhørende lysbryter. 3 doble stikkontakter ved gulv. <Tomrør> for IKT EL: NEK 400: 2014		Tilluftsventil for balansert ventilasjon.
Sikringsskap * IKT skap * Lampe med bryter. 1 dobbel stikk ved gulv *) I noen leiligheter er disse plassert i entre.	Mulig plassering for koblingsskap for varmelegg og vann. Eventuelt pulverapparat plasseres i bod.	Tilluftsventil for balansert ventilasjon. Synlige tekniske føringer.
1 stk. utelampe på vegg med innvendig bryter. 1 stk dobbel stikkontakt på vegg		Rekkverk i glass. Skillevegg mot nabo. Endevegger på balkonger stedvis med tette partier med pusset flate.
2 stk. utelamper på vegg med innvendig bryter. 1 stk dobbel stikkontakt på vegg.		Rekkverk i glass, rustfritt eller galvanisert stål.
1 stk. utelampe på vegg med innvendig bryter. 1 stk dobbel stikkontakt på vegg.		Skillevegger i rammeverk i galvanisert metall, eller vegg i tre eller sementbasert plate.

# Romskjema

FELLESROM	GULV	VEGG
<b>Inngangsparti (ute)</b>	Betong. Skraperist foran dører.	Prefabrikkert betong eller galvanisert/lakkert stål.
<b>Vestibyle (1. etg)</b>	Sklisikre fliser 300x 300 eller fallende lengder. Sokkelflis.	Malt betong. Et veggfelt malt i avvikende farge. Lys farge.
<b>Trapperom/trapp/ korridor</b>	Prefabrikkert betongtrapp med sklisikker forkant, vaskekant og belegg. UU-markering av trinn m.m. Gulvbelegg i korridorer.	Malt gips / betong Etasjetall males på vegg.
<b>Sportsbod</b>	Støvbundet betong.	Betong /gips /puss som males med to strøk til full dekk. Farge hvit. Nettingvegger/dør.
<b>Garasjer</b>	Betong/asfalt/metall.	Malt betong /gips /puss/metall.

TAK	ELEKTRO	ANNET
Prefabrikkert betong eller galvanisert/ lakkert stål.	Lys ved inngangsdør. Innfelte downlights, antall tilpasset inngangsparti.	Utvendig montert ringetablå med porttelefon. Husnummerskilt.
Malt betong eller nedforet himling.	Belysning. Dobbel stikkontakt.	Brannvarslingsanlegg. Rømningsplaner. Postkasser, oppslagstavle. Heis med trinnfri atkomst.
Malt betong. Hvit (synlige fuger).	Nødvendig belysning i tak. Ringeklokke v/inngangsdører. 1 dobbel stikkontakt i hver etg.	Lakkert stålrekkverk m/ håndløper i to høyder på begge sider. Brannvarslingsanlegg. Heis i alle etasjer. Akustisk himling eller veggfelt for å ivareta eventuell akustikk-krav.
Betong/ gips sårflekket og støvbundet med ett strøk maling. Farge hvit.	Nødvendig belysning.	Ingen innredning. Hengelås.
Malt betong /gips /puss/metall.	Nødvendig belysning med tidsstyring og bevegelsessensorer.	Oppmerking av plasser. Leveres med portåpner eller opplegg for åpning med app på mobiltelefon. Garasje plasser i Kværnerbyen Terrasse er i semi-automatisk parkeringssystem. Plassen til bilen i parkeringssystemet er som ved en tradisjonell parkeringsplass, men i motsetning til ved en tradisjonell parkeringsplass settes bilen på en flyttbar plattform som gir mulighet til flere parkeringsplasser i garasjeanlegget. Bilen flyttes aldri lenger enn et par meter opp eller sideveis fra der man parkerer, og bilen parkeres alltid samme sted. Bilen kan ha en største lengde på 5000 mm og høyde 2050 mm. Vekt av bilen kan være inntil 2300 kg. Plattformen man parkerer på har en total bredde på 2500 mm og en bredde innenfor kantene på plattformen hvor bilen parkeres på 2300 mm. Ladeuttak for elbil kan kun monteres på et begrenset antall av p-plassene i det semi-automatiske parkeringssystemet.

Generelt					
<p><b>Innvendige dører</b> Dørblad med glatt, hvitmalt overflate. Dør mellom gang og stue/kjøkken har glassfelt. NB! Det er ikke dør mellom gang og stue/kjøkken i alle leiligheter, se prospekt. Inngangsdør til leilighet: Glatt med kikkehull. Hvitmalt innvendig.</p>	<p><b>Vinduer</b> Hvitmalte trekarmmer innvendig. Aluminiumskledning utvendig.</p>	<p><b>Lister/gerikter</b> Gulv lister: Eikelister med synlig innfesting. Gerikter: Hvite med synlige innfesting. Ikke taklister.</p>	<p><b>Overflater</b> Hvitmalte veggflater (samme farge) i alle rom. Himling/tak leveres hvitmalt.</p>	<p><b>Ventilasjon</b> Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.</p>	<p><b>Elektro</b> I hovedsak skjult anlegg unntatt mot betongvegger / himling. Alle stikkontakter er jordet. Det er ikke anledning til å flytte planlagte elektriske punkter.</p>
<p><b>Oppvarming</b> Fjernvarme. Felles varmesentral for vannbåren varme med radiatorer. Individuell måler for hver leilighet. Bad: Elektrisk eller vannbåren gulvvarme. Innv. bod: Ingen varmekilde. Tekniske skap for varme og vann plasseres i entré, bad eller bod.</p> <p><b>Varmtvann</b> Fjernvarme. Fellesanlegg med vannbåren oppvarming av varmt tappevann. Individuell måler for hver leilighet.</p>	<p><b>IKT/TV:</b> Signal leveres til IKT-uttak i stue. Tilknytningsavgift er inkludert. Abonnementsavtale med grunnpakke for bredbånd/TV inngås av OBOS Kværnerbyen AS på vegne av boligselskapet og faktureres over felleskostnadene. Det vil være mulig å bestille endringer ut over grunnpakken. Merkostnader ut over grunnpakken faktureres den enkelte abonnent direkte.</p>			<p><b>Brannsikkerhet</b> Leilighetene leveres med sprinkleranlegg i tak, eller eventuelt øverst på vegg. Det leveres ett brannslukningsapparat i hver leilighet. Det leveres sprinkleranlegg på balkong der dette kreves.</p> <p><b>Renovasjon:</b> Til boligene leveres nedgravde oppsamlingsenheter til felles bruk, med nedkastpunkt på bakkeplan.</p> <p><b>Diverse</b> 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. Muligheten til tilvalg begrenser seg til tilvalgsliste som utarbeides av selger.</p>	





# SMART Å BO I BORETTSLAG

OBOS har 85 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 ett borettslag, blir du noe som heter andelseier. Det betyr at du eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne.

## OBOS-tilknyttet borettslag

Når du eier en bolig i et borettslag som er bygget av OBOS, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. Borettslag som hører til OBOS 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. Men du trenger ikke å tenke på den årlige kontingenten - den blir betalt via felleskostnadene.

## Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året, innen utgangen av juni, er det generalforsamling. Generalforsamlingen 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 velger dere 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 støtter og hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel. Mange styremedlemmer velger også å lære mer om styre og drift av borettslag gjennom kurs som OBOS tilbyr.

## Vedlikeholdsansvar

Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden på din bolig (bruksenhet), slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc.

## Salg og utleie

Du kan i utgangspunktet fritt selge eller leie ut boligen din, men det finnes noen unntak i borettslagsloven.

Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i ett borettslag, og ingen kan eie mer enn en. Din OBOS-bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre beboere i borettslaget og av OBOS-medlemmer. Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, og du kan da ikke leie ut lenger enn i tre år.

## Fellesgjeld

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.

Fellesgjelden betaler du gjennom felleskostnadene, med mindre det er laget ordninger der den enkelte nedbetaler sin del, såkalte IN-ordninger (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir.

## Felleskostnader

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. Felleskostnadene går til dekning av renter og avdrag på fellesgjeld, og til øvrige driftskostnader som borettslaget har, for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder, fasader, inngangspartier og tak med mer. Flytter du inn i et nytt borettslag får

du avdragsfrihet på fellesgjelden de første fem årene.

## Hva hvis noen ikke betaler felleskostnadene?

I et OBOS-borettslag garanterer OBOS for innbetaling av alle felleskostnader. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del av felleskostnadene, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Dette gir stor trygghet for alle som kjøper en OBOS-bolig.

## Hva med felleskostnader hvis boliger ikke blir solgt?

I nye utbyggingsprosjekter hender det at ikke alle boligene blir solgt før innflyttingen starter. Da betaler vi som utbygger felleskostnadene for disse boligene - det påvirker altså ikke deg i det hele tatt.

Som utbygger har vi også alt ansvar for eventuelle overskridelser av byggekostnader og kostnader som skyldes prisstigning i byggeperioden. Dermed risikerer verken du eller borettslaget økte kostnader. Du kan trygt forholde deg til prisen i din kontrakt.

## Skattefradrag

Du får fradrag for 23 % 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 skaffe deg egen innboforsikring. Vi hjelper deg gjerne med det! OBOS Forsikring har en av markedets beste innboforsikringer.

## Forbehold

Utbygger tar forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Salgsprospektet er ment som en presentasjon av prosjektet/leilighetene og tegningene/illustrasjonene er således veiledende.

Vaskemaskin, hvitevarer, møbler, garderober og liknende inngår ikke i leveransen selv om det er vist på plantegningene. Det er avsatt plass og tilrettelagt for tilkobling av utstyr som vaskemaskin, kondensørkrommel, stekeovn og platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Plantegningene er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Utomhusarealene vil bli ferdigstilt så fort som årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at leilighetene er innflyttet.

Arealet av de enkelte leiligheter, rom, balkonger/terrasser er målt på tegningen og avvik kan forekomme. Arealer på de ulike rom er avrundet ned og kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Selger tar forbehold om endringer grunnet offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet.

## Salg

Salg skjer gjennom:

OBOS Nye Hjem AS, prosjektsalg avd. Kværnerbyen.  
Smeltedigelen 2, 0195 Oslo

## Prosjektseiere:

Benedicte Wien

Telefon: 22 86 55 33

Mobil: 476 08 089

E-post: prosjektsalg@obos.no

Priser, salgsbetingelser og detaljert standardbeskrivelse, se vedlegg.

## Utbygger

OBOS Kværnerbyen AS er utbygger  
av Kværnertoppen borettslag

## Totalentreprenør

Vedal Entreprenør AS

## Arkitekt

Løvseth + Partner AS

## Illustrasjoner

Blår

## Foto

Nadia Frantsen

Nye bilder.no

OBOS

Nicolaj Blegvad

Aero Vision as

Tone Süssly

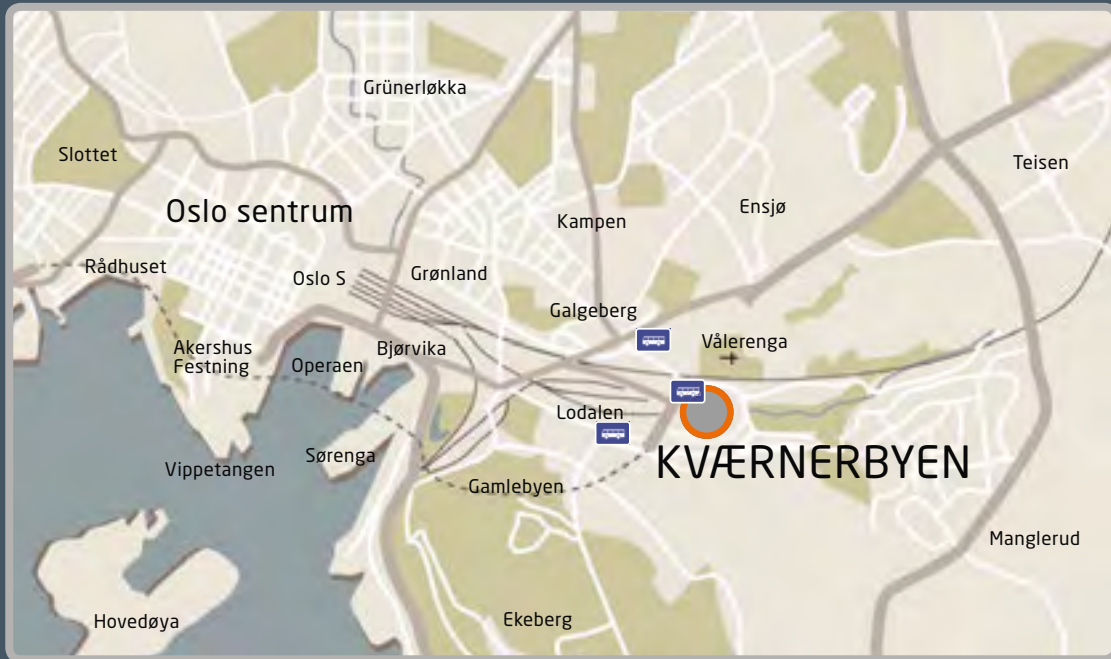
## Design og utarbeidelse

Gjerholm Design as

Alle bilder, perspektiver, illustrasjoner og møblert plantegninger er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Mars 2019

**obos.no/kvaernertoppen**



Salg ved: OBOS Nye Hjem, prosjektsalg avd. Kværnerbyen  
 Adresse: Smeltedigelen 2, 0195 Oslo

Telefon: 22 86 55 33  
[www.obos.no/kvaernertoppen](http://www.obos.no/kvaernertoppen)

Disse møter du i visningscenteret:

**C. Benedicte T. Wien**  
 Telefon: 22 86 58 41  
 Mobil: 47 60 80 89  
 E-post: benedicte.Wien@obos.no

**Ellen Dammen**  
 Telefon: 22 86 55 17  
 Mobil: 97 59 88 55  
 E-post: prosjektsalg@obos.no

