



Gartner

K V A R T A L E T

Et frodig byliv
på Løren

2-, 3- og 4-roms selveierleiligheter



Velkommen til Gartnerkvartalet – et nytt boligprosjekt på Løren med frodige uteområder på nær 10 mål.

Illustrasjon – avvik vil forekomme



Frodig byliv

Gartnerkvartalet blir et moderne boligprosjekt på Løren, med omkring 540 leiligheter. Leilighetene har store variasjoner i både størrelser og planløsninger. På denne måten legger vi til rette for et mangfold av mennesker i ulike livssituasjoner.

Arkitektene våre har utviklet leilighetsløsninger som dekker de fleste behov. Selvfølgelig uten at det blir pregløst og kjedelig – snarere tvert imot.

- Alle leilighetene har balkong/terrasse.
- Parkering er lagt under bakken.
- Oppganger med grønne plantevegger.
- Store, åpne felles uteområder.
- Parseller til dyrking av grønnsaker.
- En aktiv midtpark med bl.a. balløkke.
- Utendørs amfi.
- Tilknytning til planlagte Løren aktivitetspark.
- Næringslokaler på gateplan mot Lørenveien i Hus 1 til 4.



PROSJEKTET

10 mål med frodige uteområder



Lune og private soner

På uteområdene lager vi pusterom hvor du kan sette deg ned med en god bok eller bare ligge rett ut på gresset. Her kan du trekke deg tilbake eller invitere favoritt-naboen din med på en kaffe.

Midtparken

Det tegnes ut et sentrum ved den seks mål store midtparken, hvor det skal ligge balløkke, lekeplass, pergola med grill, utendørs amfi og dyrkingsparseller for beboere med grønne fingre. I midtparken vil det også komme stemningskapende fontener.



Illustrasjon – avvik vil forekomme

Midtparken på seks mål blir Gartnerkvartalets pulserende kjerne. Her er det rom for lek, moro, dyrking og diskusjoner.

Levende gårdspark

Gjennom midtparken anlegger vi en gangvei som slynger seg gjennom gårdsrommet, fra Lørenvangen til Løren aktivitetspark. Dette skal oppmuntre forbigående til å ta turen innom gårdsparken slik at den blir en levende del av nærområdet. Samtidig lager vi fellesområder der både store og små kan feire bursdager og andre begivenheter.

Uteområdet



Ill.: Landskaperiet

Illustrasjon – avvik vil forekomme



Egen plantekasse

For beboere som ønsker det, vil vi etablere et visst antall plantekasser der man får mulighet til å prøve sine grønne fingre. Vi tror at dette vil være til glede for den enkelte, men at også fellesskapet vil kunne sette pris på enda grønnere utearealer.



Hva er det som skiller Gartnerkvartalet fra andre boligprosjekter?

Vi har lagt mye omtanke i uterommene i Gartnerkvartalet. I gårdsrommet plasserer vi blant annet bevisst elementer i bakken som skal skape noe visuelt spennende å titte ned på fra etasjene over. Vi installerer også levende plantevegger i flere av

oppgangene. Fasadene får en variert utforming og materialbruk, som gjerne trekker tankene mot norske fjell og natur. Vi ønsker å legge til rette for en best mulig hverdag for våre beboere, både i felles-arealene og de private områdene.



På nettsidene våre kan du bevege deg rundt i gårds-parken i 360 grader – med eller uten VR-briller. Se gartnerkvartalet.no





Illustrasjon – avvik vil forekomme



Fontener

Vann i bevegelse vil være et interessant innslag på de varierte uteområdene. Fontenene vil fungere som små, lyssatte skulpturer i konstant bevegelse.

Sitteområder, benker og bord

Vi er opptatt av å skape naturlige oppholdsplasser. Derfor har vi blant annet valgt å legge opphøyde sittekanter langs uteområdene, spesielt mellom byggene i den sørlige delen av prosjektet.



Illustrasjon – avvik vil forekomme

Grønne vegger i oppgangene

I oppgang A og C vil du finne plantevegger med levende planter, som en naturlig forlengelse av de frodige uteområdene. Planteveggene holdes i live av et vanningsystem som også tilfører næring. Stell og vedlikehold av planteveggen blir ivarettatt gjennom en serviceavtale tegnet på vegne av sameiet.



Illustrasjon – avvik vil forekomme



Illustrasjon – avvik vil forekomme

Klatreportalen

Er du av den vågale typen? Midt i Hus 8 knyttes Gartnerkvartalet sammen med det øvrige nabolaget med en to etasjer høy portal. Her kommer det en klatrevegg til fri bruk for de sprekeste og mest fryktløse beboerne.



Balløkke

I tilknytning til den store midtparken etablerer vi et område hvor man kan spille fotball og basketball, eller bedrive andre former for fysisk aktivitet. Her kan alle hive seg med, noe som vil skape grobunn for godt naboskap på en litt lettere og raskere måte.

Lekeplasser

De aller minste beboerne skal også få sitt, med både lekestativer og sandkasser. Når vi velger lekestativene, tar vi hensyn til både spennende lekeløsninger, farger, former og sikkerhet. Stativene plasseres på farget gummideppe og sand. Fargevalget blir en naturlig fortsettelse av den generelle fargepaletten i boligprosjektet.



Illustrasjon – avvik vil forekomme



Grill- og spiseplasser

I hovedparken vil vi etablere små, intime og halvprivate rom der du kan ha selskap, feire bursdager eller bare spise middagen ute i det fri.



Illustrasjon – avvik vil forekomme



Naturlig kupert landskap

Normen i nye boligprosjekter er å jevne alt med jorden for å gjøre byggeprosessen så effektiv som mulig. Dette fører dessverre med seg pregløse oppholdsrom hvor det ofte er flatt og kjedelig. Vi vil forsøke å beholde og gjenskape det naturlige landskapet i uteområdene, noe som vil gi en høydevariasjon på hele seks meter.

Uteområdet ved Hus 8



Illustrasjon – avvik vil forekomme



LEILIGHETENE

Stilren og fleksibel innredning

Ditt eget preg

Vi er opptatt av å levere en stilren og fleksibel leilighet som du kan sette ditt eget preg på. Derfor får kjøkken og badrom moderne innredning i stilrent design og nøytrale farger. Som tilvalg kan du velge farge på de malte veggene i hvert enkelt rom.



Stua

Kryp under et pledd med en god bok, eller la gjestene slappe av mens du tilbereder et godt måltid. Den kombinerte stue- og kjøkkenløsningen lar deg være sosial samtidig som du kokkelerer, og gir deg uante muligheter når du inviterer til fest.

Store vindusflater gir gode lysforhold, og på varme dager kan du gå rett ut på balkongen eller terrassen.



Du kan velge mellom flere typer parkett, deriblant i ask og hvitlasert eik. Se mer i **tilvalgsbrosjyren**.



1-stavs eikeparkett som standard

Vi leverer 1-stavs eikeparkett som standard i alle leilighetene, og det er mulig å endre til andre utførelser som tilvalg.





Illustrasjon fra Hus 7 – avvik vil forekomme



Kvalitetskjøkken

Som standard får kjøkkeninnredningen slett, gråmalt innredning (farge NCS S 4000-N). Fargen kan kostnadsfritt endres til hvit, lys grå eller mørk grå. Benkeplatene kommer i laminat i utførelse «Grå marmor». Overskapene er 86,4 cm høye, og overkanten av overskapene er 227,8 cm fra gulvet. Det monteres hvit foring mellom overskapene og taket. Det tilrettelegges for integrert ovn og nedfelling av platetopp. Det settes av plass for oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer kan bestilles som tilvalg av kjøkkenleverandør. Kjøkkenløsningen vil variere for de ulike leilighetstypene.



Standard farge på kjøkkenfrontene er mellomgrå. Du kan også velge fronter i hvit, lys grå og mørk grå. Se mer i [tilvalgsbrosjyren](#).



Badet

Badene leveres med gulvvarme, og fliser på vegg og gulv. 20 x 40 cm hvit flis på vegg, og kvadratiske, mørk grå gulvflis. Klosettet er vegghengt med innkasset sistene. Benkeplate med servant, speilskap med belysning og servantskap med skuffer. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjvegger i glass.

Det blir mulig å gjøre tilvalg også på badet. Alternativene beskrives i tilvalgsbrosjyren.



Soverommet

En god dag starter med en god natts søvn. For mange er soverommet det viktigste rommet i leiligheten, et sted å trekke seg tilbake til og et rom å slappe av i.

Her er det rikelig med plass til oppbevaring, og noen leiligheter har egen bod i tilknytning til hovedsoverommet. Denne kan for eksempel innredes som et walk-in-closet.



Skap et helhetlig interiør i din nye bolig – her er tre stilretninger til inspirasjon.

Mye skal bestemmes når du kjøper ny leilighet; alt fra kjøkkenfronter og håndtak, til fliser og innredning på badet. For å finne frem til stilen som passer for deg får du mulighet til å til å la deg inspirere av tre nøye sammensatte konsepter med

produkter som kompletterer hverandre i farge- og materialvalg, og hjelper deg å uttrykke hvem du er. Er det vanskelig å bestemme seg, kan du gjerne plukke litt fra hver stilretning. Ett valg eller mange – du bestemmer!



Se detaljer om tilvalgene som kan gjøres i tilvalgsbrosjyren.

Myk minimalisme

En rolig stil med farger i en tidløs, stilren og nøytral gråskala. Konseptet skaper en elegant ramme for øvrig innredning, og fargene passer godt sammen med de fleste andre farger, alt fra rosa pudbertoner, lekke mørke lillafarger, til blått og gråblått.

Tidløs enkelhet

Nøytrale og varme farger fra hvitt til lyse, varme beigetoner, kombinert med naturlige materialer, for en gjennomtenkt helhet. Konseptet er lyst og balansert, og gir et godt utgangspunkt for å tilpasse interiøret i ulike stilretninger.

Urban eleganse

Et kontinentalt og sofistikert inntrykk som gir et nedtonet og eksklusivt preg. De dempede fargene, fra lys varmgrått til mørke brunsorte toner, fremhever fargene rundt seg og innbyr til ro og hygge.



P R I V A T E U T E R O M

Balkong eller terrasse til alle



Mitt, ditt og vårt

Når man skal skape trivsel i et leilighetskompleks, er det viktig å gi beboerne mulighet til å være sosiale når de vil, og la dem trekke seg tilbake når de ønsker det. I Gartnerkvartalet har alle leilighetene private uterom, i ulike størrelser og med forskjellige kvaliteter.

Frisk luft og sollys gir økt livskvalitet, og med egen uteplass er det lett å komme seg ut.



Illustrasjon fra Hus 7 – avvik vil forekomme



Med plantestativer og veggpotter kan du skape en frodig uteplass uten å miste for mye gulvplass.



Illustrasjon fra Hus 2 – avvik vil forekomme



Smarte plantekasser til rabattert pris

Vi har inngått et samarbeid med BEDD der kjøpere i Gartnerkvartalet får anledning til å kjøpe BEDD plantekasser til rabattert pris. Plantekassene er på hjul og man kan velge mellom sort, hvit eller stålfarget utførelse. Vi ønsker å videreføre dette samarbeidet slik at alle kjøpere i prosjektet får dette tilbudet, men må ta et lite forbehold om endringer.

BEDD er et norskprodusert system spesielt egnet for dyrking på balkong eller terrasse. Plantekassene er laget i stål, og er både fleksible og estetiske.



Din egen grønne oase – midt i byen.

Vakre blomster, smakfulle grønnsaker og avslappende omgivelser er ikke bare for dem med egen hage – det er fullt mulig å få til på balkongen også. Følelsen av å høste egendyrkede grønnsaker eller beundre en blomst man selv har sådd er

helt spesiell, og bare fantasien setter grenser for hva du kan få til på balkongen. Ja, selv epletrær kan trives hvis de får store nok krukker å vokse i! Dyrk dine grønne interesser og la balkongen bli et frodig og hyggelig ekstra rom i leiligheten.



Illustrasjon fra Hus 1 – avvik vil forekomme



Prøv deg med stauder i balkonghagen. Når de stikker hodet opp av jorden om våren er det som å se igjen en gammel venn!



Det finnes mange grønnsaker du fint kan få til på balkongen! Hva med egendyrkede tomater, poteter, reddiker eller erter?

Hage på balkongen – en bok om dyrking

Hvilke planter trives på balkongen, og hvordan kan du egentlig lykkes med tomatplanter og prydvekster?

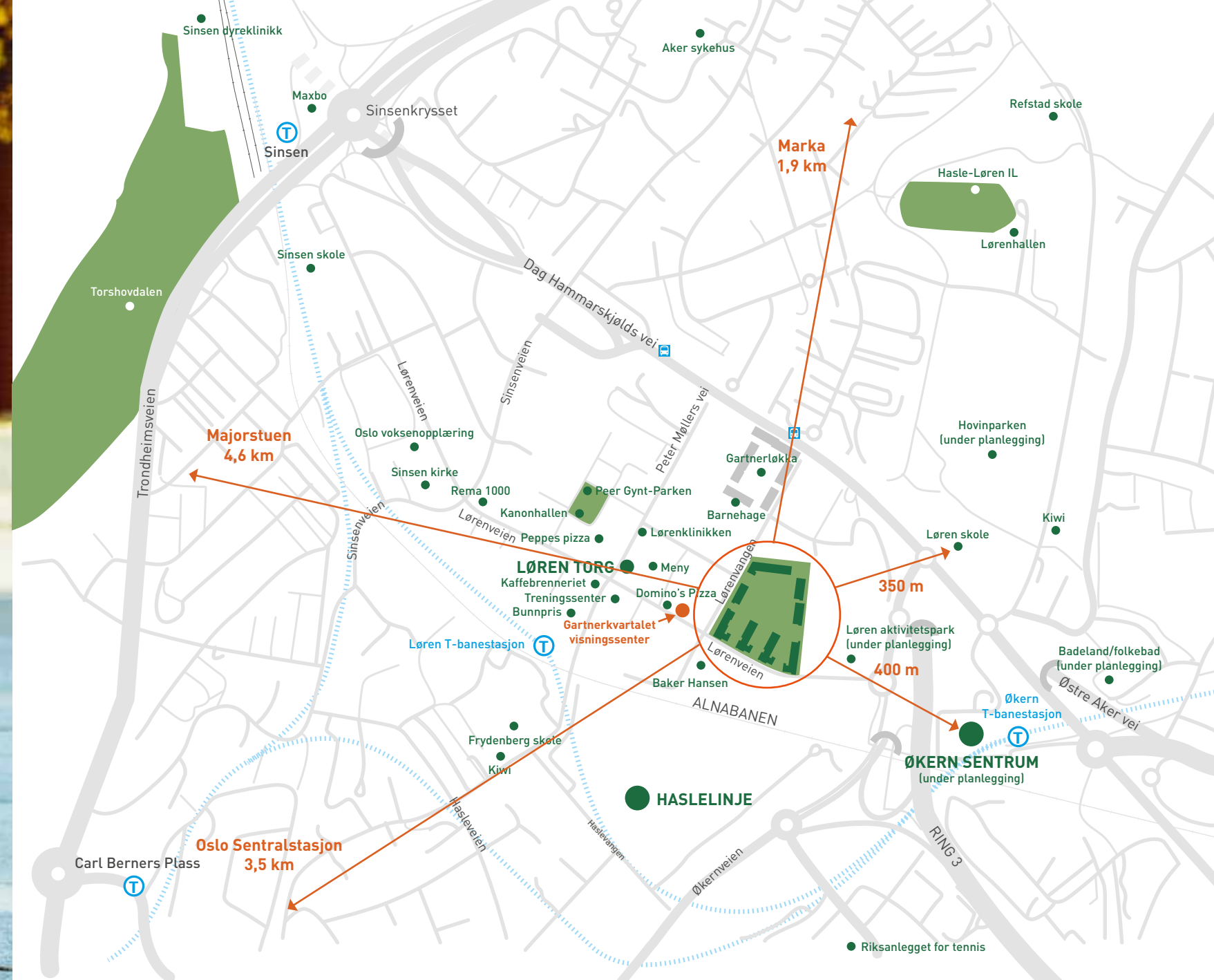
Når du overtar din nye leilighet, vil du få et eksemplar av boka «Hage på balkongen». Boka er utarbeidet av Det norske hageselskap i samarbeid med Veidekke Eiendom. Boka gir deg alle tipsene du trenger for å komme i gang med dyrking på din nye balkong.





NÆROMRÅDET

Løren – en by i byen
med alt du trenger



Fra Oslo S er det like langt til Løren som til Majorstua.

Raskt hit, raskt dit

Løren er et godt utgangspunkt for å komme seg raskt hit og dit. Avstandene er korte enten du reiser med bil, T-bane, buss, sykkel eller tar beina fatt. Du er raskt i sentrum den ene veien, og i Lillomarka den andre. På Løren får du det beste fra to verdener – nærområdets fred og byens urbane gleder.



Handel og butikker

Løren torg og nærområdet rundt har et godt utvalg av butikker, og det kommer stadig flere til: Meny, Rema 1000, Bunnpris, Norli, Apotek 1, Blomsterpikene, Nille og interiørbutikken Houz, for å nevne noen.



Løren og de nærliggende områdene er i sterk vekst, og nye tilbud dukker stadig opp.

Restauranter og kafeer

Løren har et bredt serveringstilbud, og flere av stedene har uteservering i sommerhalvåret. Du kan ta en kaffekopp på Baker Hansen rett over gata, eller besøke Kaffebrenneriet og Peppes Pizza i Lørenveien. Noen av de andre spisestedene du finner i nærområdet er Domino's Pizza, Umai Sushi og Sanjay's Indian Restaurant & Bar.





Fysisk aktivitet

Hasle-Løren IL tilbyr aktiviteter innen fotball, ishockey, sykkel, ski, innebandy, håndball og multisport, hvor man kombinerer flere forskjellige fritidsaktiviteter. I tillegg finner du treningssenteret STERK rett over gata for Løren torg.

Riksanlegget for tennis ligger like bortenfor Gartnerkvartalet, mellom Hasle og Økern. Og skulle du bli stiv og støl av alle aktivitetene, tilbyr Lørenklinikken behandling av muskelplager.

Peer Gynt-parken

Like ved Gartnerkvartalet ligger en skulpturpark hvor du kan oppleve scener og fortolkninger av forfatteren Henrik Ibsens mest kjente bøker og teaterstykker. Parken ble etablert i anledning Ibsen-året 2006, og består av både bestillingsverk og vinnerverk fra en internasjonal skulpturkonkurranse som ble arrangert i forbindelse med etableringen. De 20 kunstverkene er svært forskjellige i uttrykk. I parken blir det også jevnlig arrangert gratis utekino.

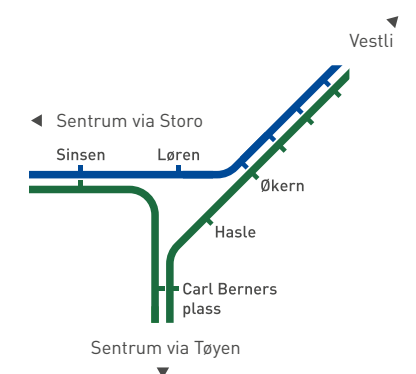
Parken ligger i tilknytning til Kanonhallen, hvor det arrangeres konserter, teaterforestillinger, utstillinger og lignende.



Buss og T-bane

Gartnerkvartalet ligger midt mellom to T-banestasjoner: Løren og Økern. Fra Løren kobler banen seg på Ringen i retning Storo, og fra Økern går banen i tillegg rett til sentrum – på bare 10 minutter.

Fra nærmeste holdeplass Lørenvangen går busslinje 23 mellom Simensbråten og Lysaker, linje 24 mellom Brynseng og Fornebu (via Skøyen), morgenbuss 107 mellom Helsefyrt og Nydalen og flybuss FB3. I tillegg går en rekke andre busser fra holdeplassen Økern T, få minutter unna.





Nærhet til Marka

Marka er navnet på skogsområdene rundt Oslo, og Lillomarka er området som ligger nærmest Løren. Her har det vært husmannsplasser, gruvedrift, steinhogging, isdammer og skogsdrift opp gjennom tidene. Sportsstuene Lilloseter, Linderudkollen, Sinober og Trollvannstua holder åpent store deler av året.

Hovinbyen – der Oslo vokser videre.

Hovinbyen

Oslo vokser raskt, og store grep må til for å få plass til befolkningsøkningen. Løren er er del av byutviklingsområdet Hovinbyen. Hovinbyen er en del av kommunens plan for å videreutvikle Oslo, og vil strekke seg fra Løren i vest til Breivoll i øst, og fra Bjerke i nord til Bryn i sør. Dette skal bli en ny og markant del av byen med opptil

30 000 nye boliger og medfølgende skoler, handel, kulturtilbud og omfattende infrastruktur. Kommunen er blant annet godt i gang med konkrete planer om å omgjøre og koble sammen områder som i dag er skilt fra hverandre grunnet store veisystemer. Dette vil blant annet hjelpe til å skape levende byrom og et yrende folkeliv.

Skoler

Nye Løren skole åpnet i 2014 etter åtte års renovering og per i dag er dette den barneskolen beboerne i Gartnerkvartalet vil sokne til. Undervisningsbygget er toppmoderne og vil være et flott sted for de minste å trå sine barnesko.

Frydenberg ungdomsskole åpnet i 2011 og har blant annet egen kantine, bibliotek og flerbrukshall.



Barnehager

Det er flere barnehager i nærområdet. Litt lenger opp i gata fra Gartnerkvartalet ligger kunnskapsbarnehagen Espira Gartnerløkka. Barnehagen har store lekeområder på sørsiden av bygget. Brødfabrikken FUS barnehage ligger på motsatt side av Lørenveien.

Illustrasjon – avvik vil forekomme



Ill.: Topic Architecture – Hovinbyen



Stor forandring på Økern

Økern omtales som hjertet i den nye Hovinbyen. Området rundt T-banestasjonen på Økern står overfor store forandringer, og første spadetak er planlagt i løpet av kort tid. Her vil det komme et totaltilbud av opplevelser, handel og kultur, med blant annet hotell, flere butikker, kulturhus og bibliotek. I forbindelse med ombyggingen vil det også bli bygget et stort kjøpesenter, som blir et av Oslos aller største.



Illustrasjon – avvik vil forekomme



Illustrasjon – avvik vil forekomme

Ill.: Luxigon/Dark

Økern portal

Like ved Gartnerkvartalet planlegges Økern portal – en ny næringspark som etter planen skal romme mange arbeidsplasser og en egen markedsgate. Prosjektet inkluderer også et hotell og en paviljong med restaurant.



Badeland og folkebad

Noen få minutters gange fra Gartnerkvartalet planlegges et kombinert badeland og folkebad. Målet til utbyggerne er å skape et bredt tilbud for både unge, voksne og eldre. Til glede for de aller minste vil det blant annet være flere badeland-elementer samlet her.

Løren aktivitetspark

Planlagte Løren aktivitetspark blir nærmest liggende som en forlengelse av uteområdene i Gartnerkvartalet, med ballspill, utendørs treningsapparater og klatrestativer og flerbrukshall.

Illustrasjonen viser mulig utforming av Løren aktivitetspark.



Illustrasjon – avvik vil forekomme

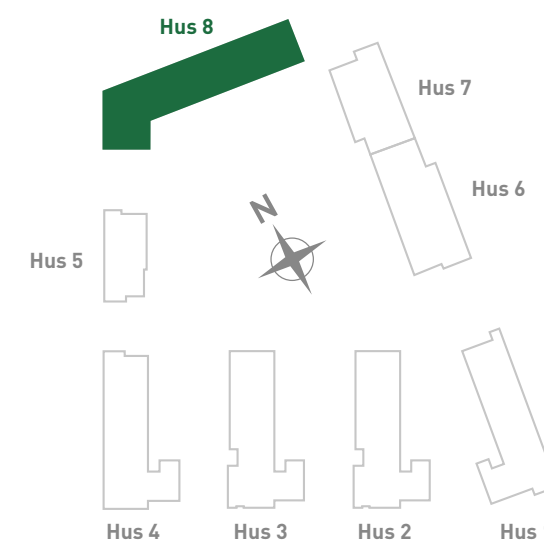
Ill.: De Gayardon Bureau



Illustrasjon – avvik vil forekomme

H U S 8

Leiligheter ved midtparken



Hus 8 vil ligge øverst i Gartnerkvartalet, tilbaketrukket ved den store midtparken.



Fasade sett fra nord



Fasade sett fra sør

I Gartnerkvartalets siste byggetrinn, hus 8, kommer det totalt 81 selveierleiligheter med areal fra 41 til 95 m². Hus 8 har tre oppganger: I den midterste oppgangen er det seks etasjer, og de to på hver side bygges i åtte etasjer. Midt i bygget knyttes Gartnerkvartalet sammen med det øvrige nabolaget med en to etasjer høy portal med klatrevegg til fri bruk for de mest vågale beboerne. Noen av 4-romsleilighetene kan få hybelløsning gjennom tilvalg.

På tomten Lørenvangen 25, nord for Hus 8, planlegger Lørenvangen Utvikling et nytt boligprosjekt.

Hus 8 inneholder et bredt spekter av leiligheter:

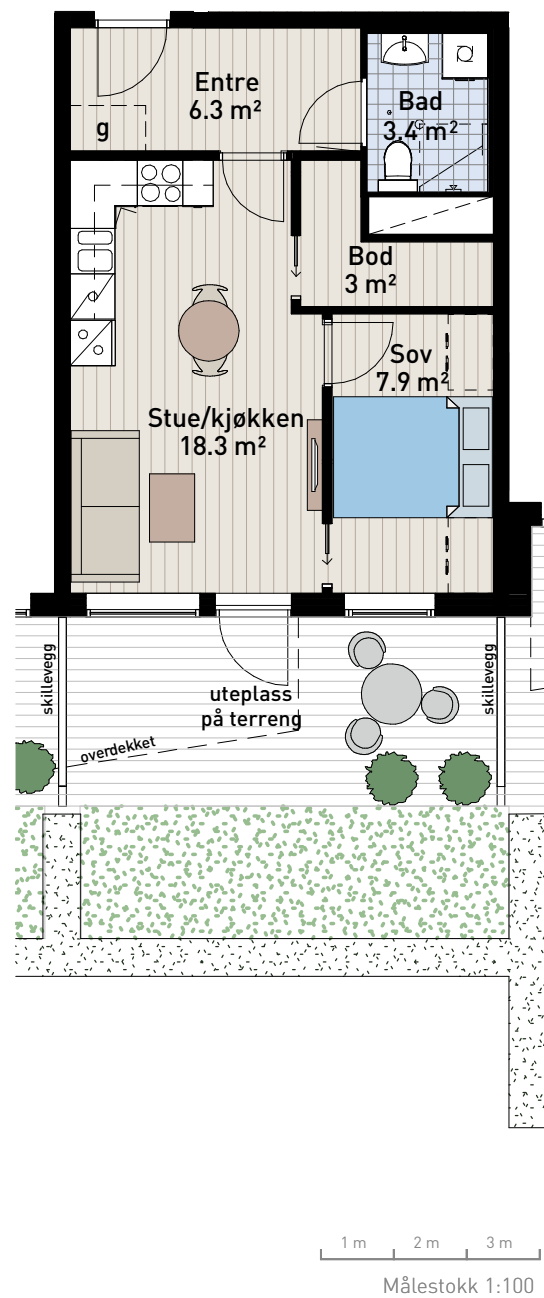
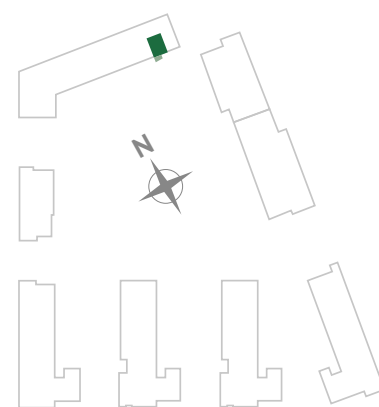
- 15 stk. 2-roms fra 41 til 56,5 m²
- 22 stk. 3-roms fra 56 til 73,5 m²
- 44 stk. 4-roms fra 81,5 til 95 m²

Toroms med stor uteplass på terreng

Leilighetstype: A

Romslig toromsleilighet på 41,5 m² – det perfekte førstegangskjøp? Leiligheten har hele 24 m² privat, delvis overdekket uteplass på bakkeplan, hvor du kan dyrke dine grønne interesser. Romslig bod i tilknytning til den åpne stue- og kjøkkenløsningen, og to innganger til soverommet.

Leiligheten er i henhold til Tek 10, unntatt regelen om tilgjengelighetskrav.



Hus 8

Leilighetstype: A
Leil. nr.: 8111
Etasje: 1
BRA: 41,5 m²
P-rom: 38,5 m²
Terrasse/hage: 24 m²



Fasade sett fra nord



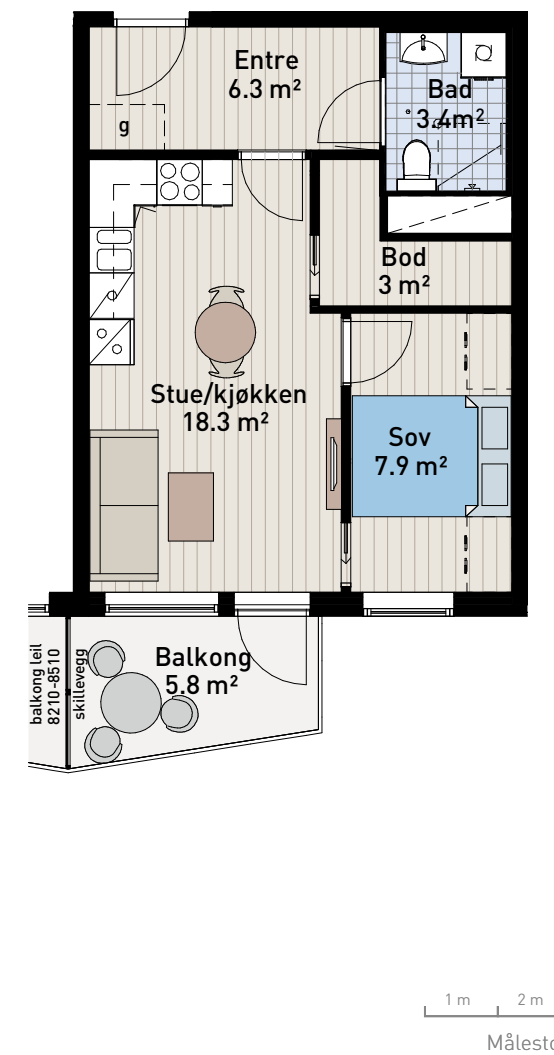
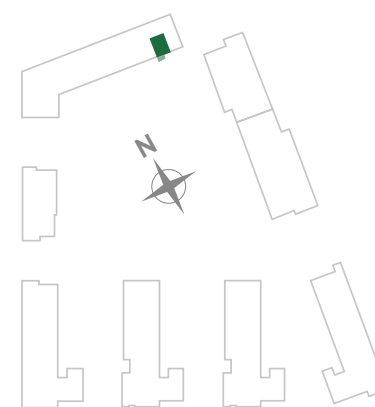
Fasade sett fra sør

41,5 m² leilighet med balkong

Leilighetstype: A

Lettstelt toromsleilighet med solrik, sørvendt balkong på 5,8 m². Romslig åpen stue- og kjøkkenløsning der du enkelt kan underholde gjester og kokkelere samtidig. Stor entré med plass til garderobeskap og opplegg til vaskemaskin på badet. I boden tilknyttet kjøkkenet har du god oppbevaringsplass, så det er enkelt å holde det ryddig.

Leiligheten er i henhold til Tek 10, unntatt regelen om tilgjengelighetskrav.



Hus 8

Leilighetstype: A
Leil. nr.: 8211, 8311, 8411, 8511
Etasje: 2, 3, 4, 5
BRA: 41,5 m²
P-rom: 38,5 m²
Balkong: 5,8 m²



Fasade sett fra nord



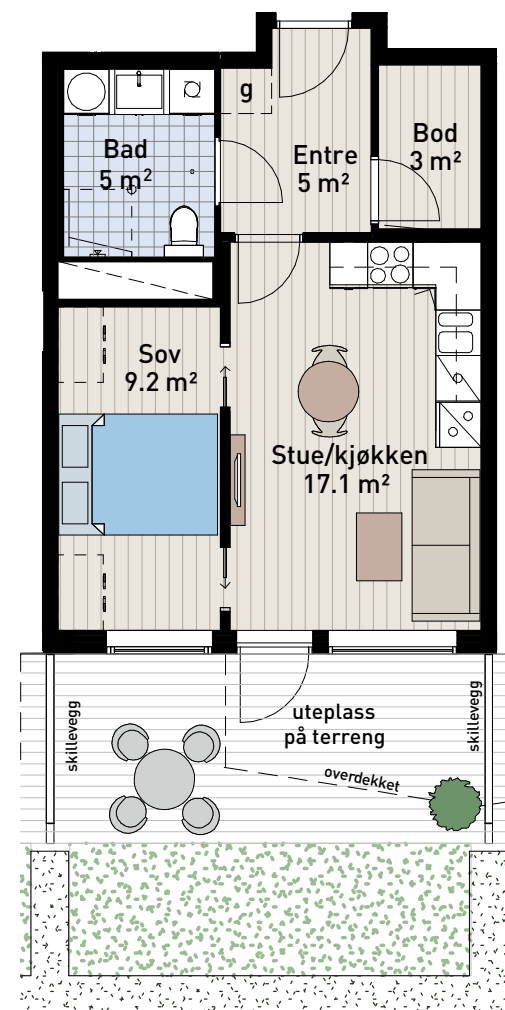
Fasade sett fra sør



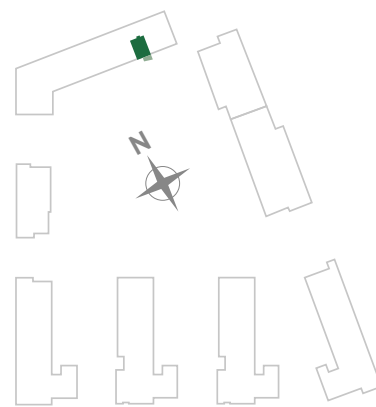
42 m² leilighet med uteplass på terreng

Leilighetstype: B

Denne toromsleiligheten har en stor, delvis overdekket uteplass på terrenget. Med stor terrasse og plen er dette den perfekte boligen for deg med grønne fingre! Lys og åpen stue- og kjøkkenløsning og plass til både vaskemaskin og tørketrommel på badet.



Målestokk 1:100



Hus 8

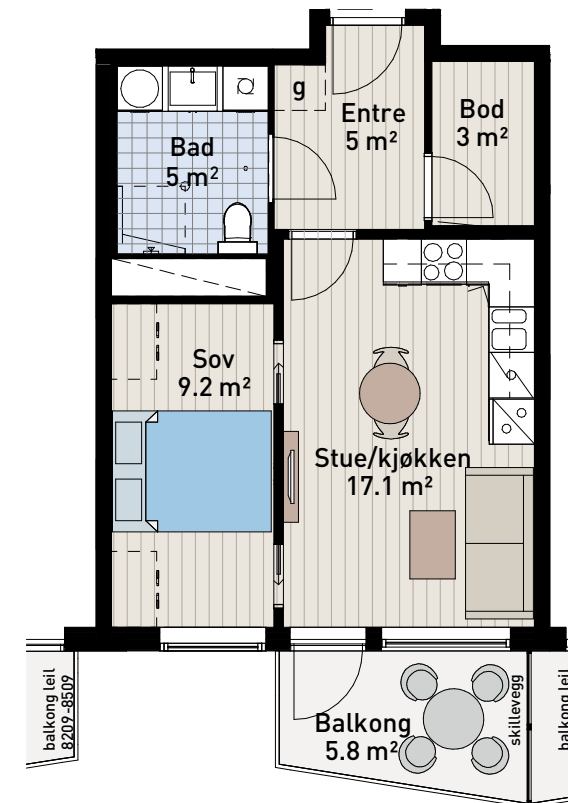
Leilighetstype: B
Leil. nr.: 8110
Etasje: 1
BRA: 42 m²
P-rom: 39 m²
Terrasse/hage: 24 m²



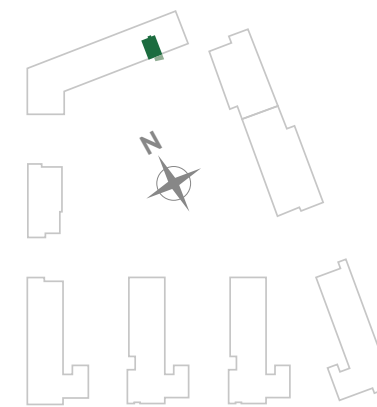
Fasade sett fra nord



Fasade sett fra sør



Målestokk 1:100

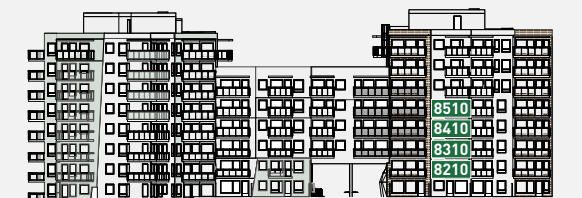


Hus 8

Leilighetstype: B
Leil. nr.: 8210, 8310, 8410, 8510
Etasje: 2, 3, 4, 5
BRA: 42 m²
P-rom: 39 m²
Balkong: 5,8 m²



Fasade sett fra nord



Fasade sett fra sør

Toromsleilighet med balkong

Leilighetstype: B

Arealeffektiv toromsleilighet lys og solrik sørvendt balkong. Med boden i direkte tilknytning til entreen får du god plass til yttertøy og sportsutstyr. Badet har plass til vaskemaskin og tørketrommel, og med to innganger til soverommet kan sengen brukes som en naturlig avdeler i rommet slik at man lett kan skape to separate soner.





Illustrasjon – avik vil forekomme

Romslig treromsleilighet med stor privat uteplass

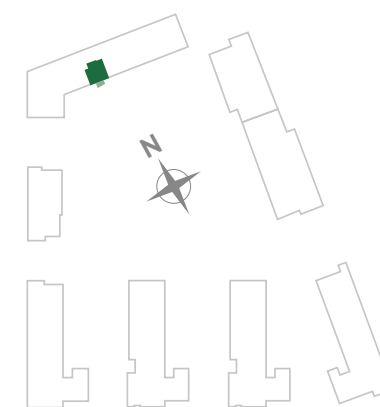
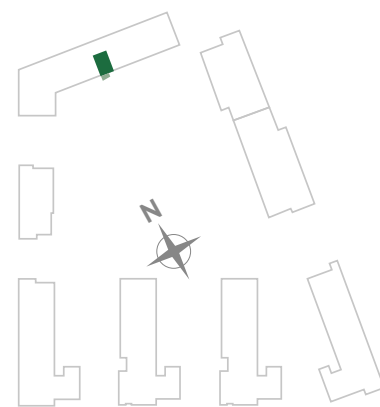
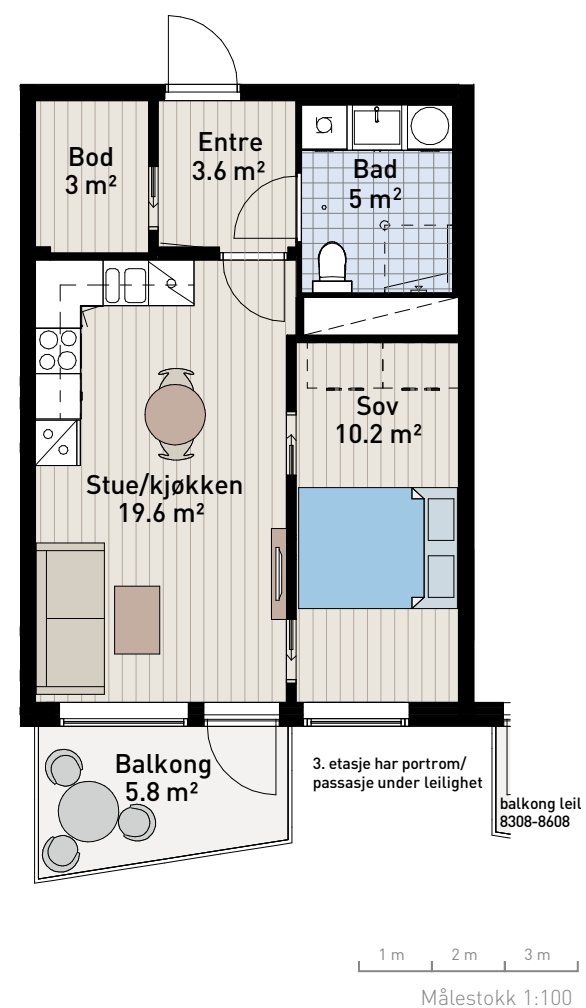
Leilighetstype: D

Arealeffektiv treromsleilighet på 56 m² med hele 32 m² stor uteplass med terrasse og hage, avskjermet fra området rundt. Med bod i tilknytning til entreen kan yttertøy og sko lett ryddes vekk, og den åpne stue- og kjøkkenløsningen innbyr til kokkelering til små og store selskaper.

44,5 m² toroms med koselig balkong

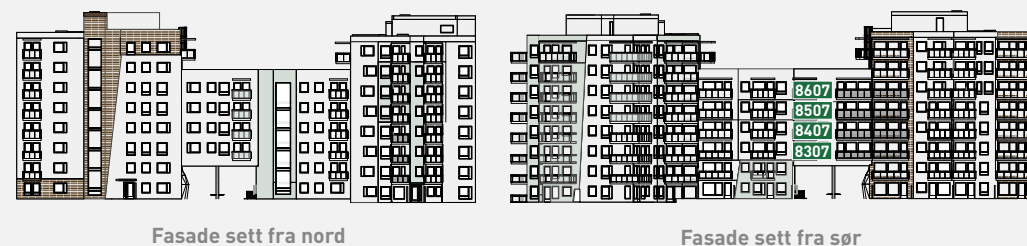
Leilighetstype: C

Arealeffektiv toromsleilighet med solrik balkong. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofagruppe og spisebord. Soverom med to innganger, plass til både vaskemaskin og tørketrommel på badet. Romslig bod i tilknytning til entreen som gjør det enkelt å rydde bort yttertøy og sko.



Hus 8

Leilighetstype: C
Leil. nr.: 8307, 8407, 8507, 8607
Etasje: 3, 4, 5, 6
BRA: 44,5 m²
P-rom: 41,5 m²
Balkong: 5,8 m²



Fasade sett fra nord

Fasade sett fra sør

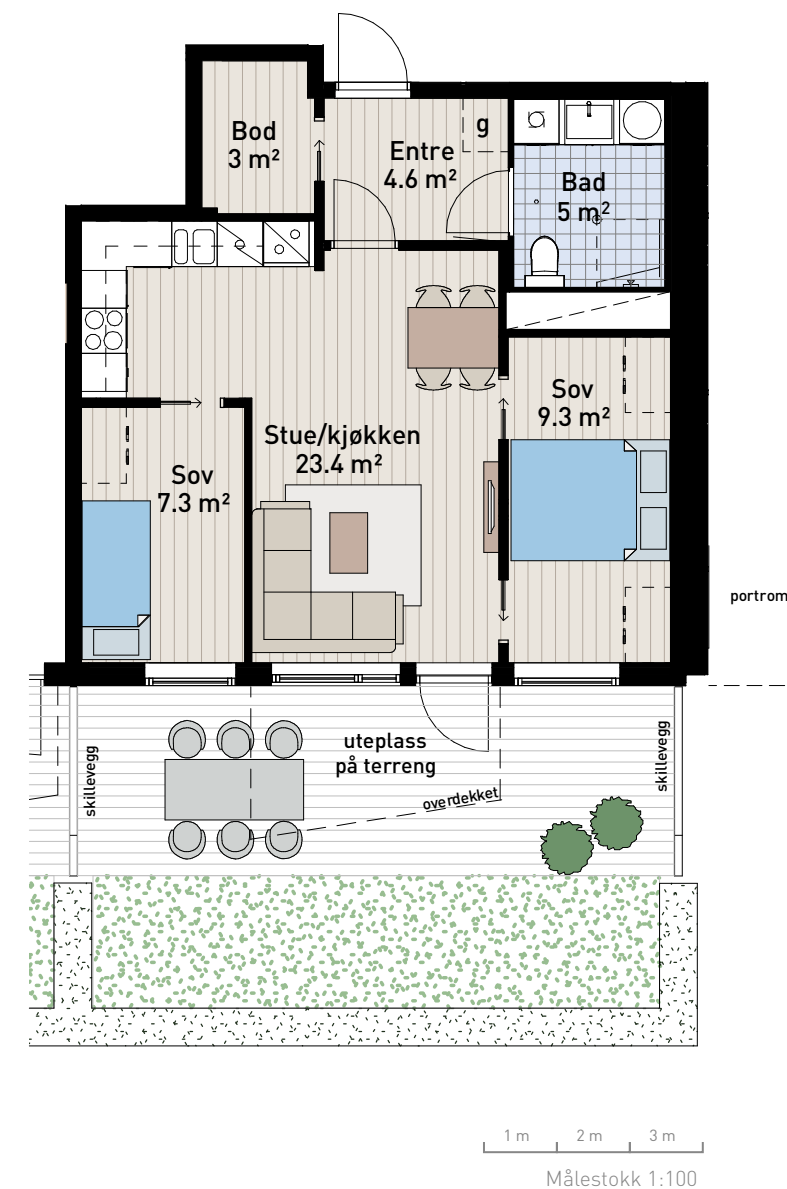
Hus 8

Leilighetstype: D
Leil. nr.: 8106
Etasje: 1
BRA: 56 m²
P-rom: 53 m²
Terrasse/hage: 32 m²



Fasade sett fra nord

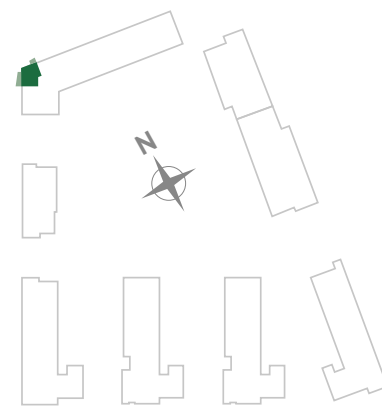
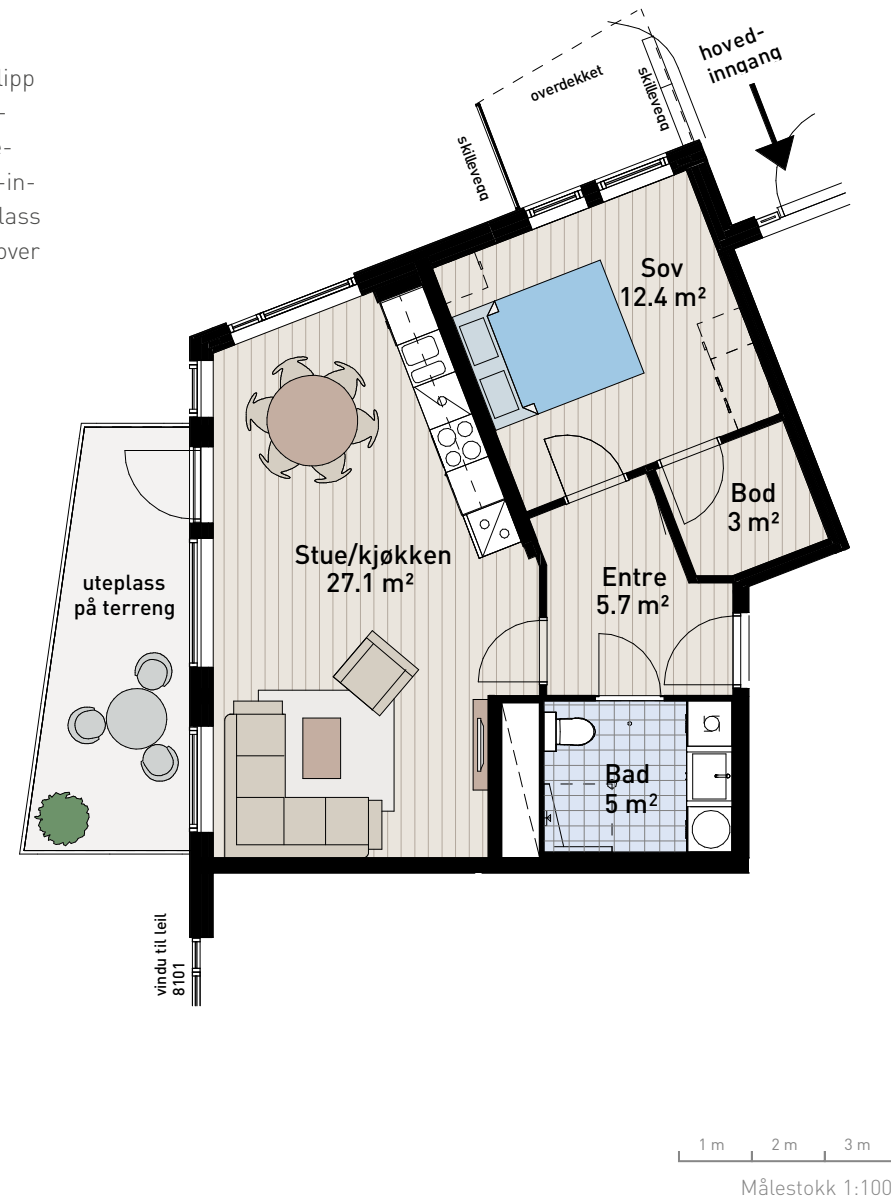
Fasade sett fra sør



56,5 m² hjørneleilighet med vestvendt uteplass på terreng

Leilighetstype: E

Stor og lys toromsleilighet med lysinnslipp på to sider i den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Med bod i tilknytning til soverommet kan du enkelt få ditt eget walk-in-closet. Med 10 m² vestvendt privat uteplass på bakkeplan får du gode solforhold utover ettermiddagen og kvelden.



Hus 8

Leilighetstype: E
Leil. nr.: 8103
Etasje: 1
BRA: 56,5 m²
P-rom: 53,5 m²
Terrasse: 10 m²

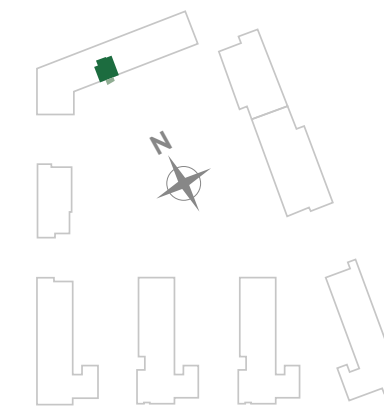


Fleksibel treromsleilighet med balkong

Leilighetstype: F

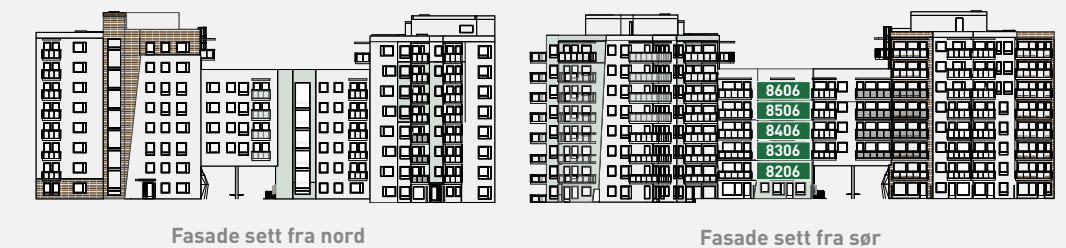
Lettstelt treromsleilighet på 57,5 m² med koselig 5,8 m² stor balkong. Godt med oppbevaringsplass, og plass til både vaskemaskin og tørketrommel på badet. Fra den åpne stue- og kjøkkenløsningen har du direkte utgang til balkongen slik at morgenkaffen lett kan nytes utendørs.

Leilighet i 2. etasje grenser ikke mot nabobalkong.



Hus 8

Leilighetstype: F
Leil. nr.: 8206, 8306, 8406, 8506, 8606
Etasje: 2, 3, 4, 5, 6
BRA: 57,5 m²
P-rom: 54,5 m²
Balkong: 5,8 m²



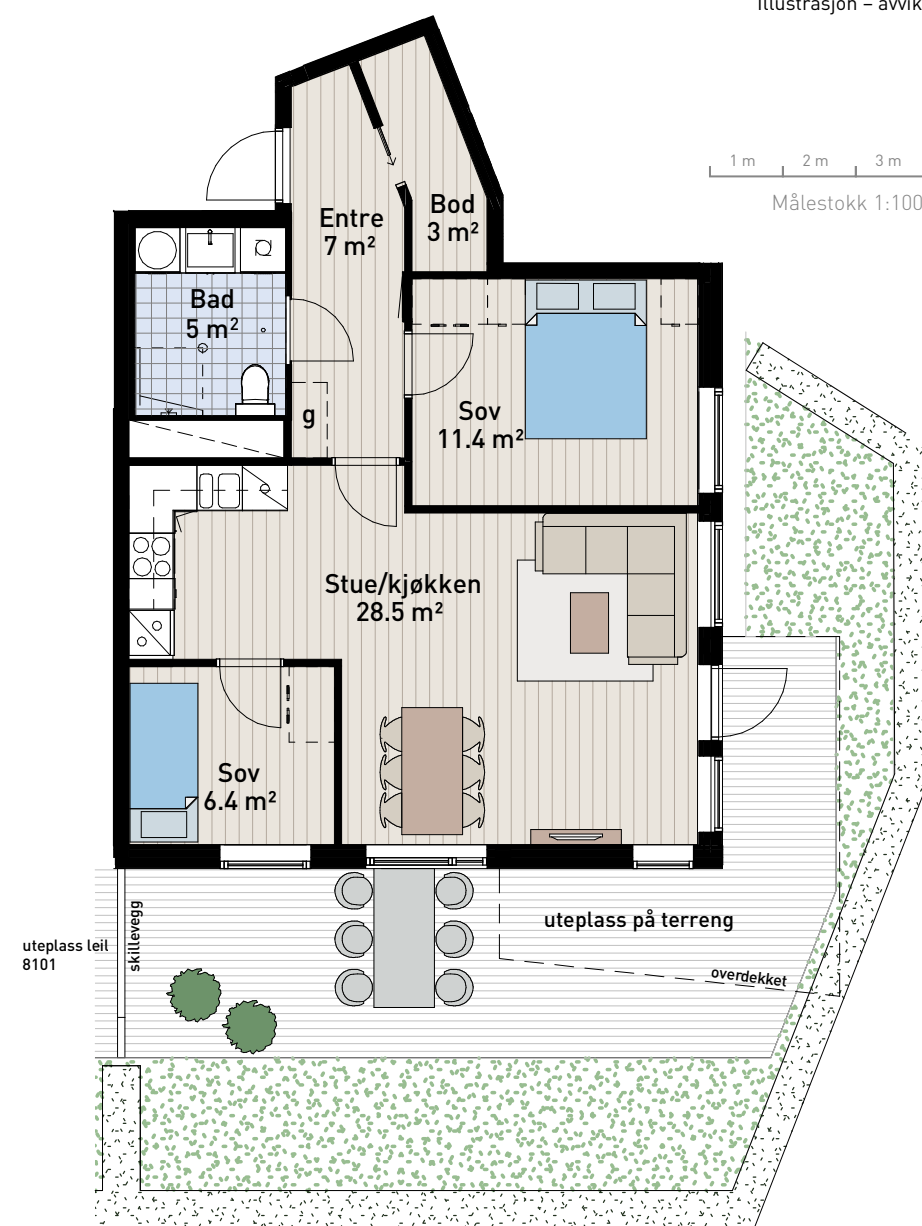
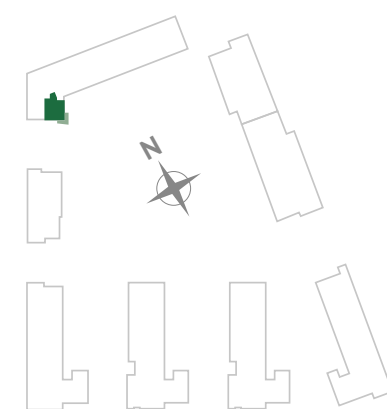


Illustrasjon – avvik vil forekomme

Treroms hjørneleilighet med uteplass på terreng

Leilighetstype: G

Arealeffektiv treroms på 64,5 m² med terrasse og hage på hele 52 m². Leiligheten har en unik og spennende romløsning, og plasseringen på hjørnet av bygget gir spesielt gode lys- og solforhold. Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sittegruppe og spisebord, og bod plassert i tilknytning til entreen.



Hus 8

Leilighetstype: G
Leil. nr.: 8102
Etasje: 1
BRA: 64,5 m²
P-rom: 61,5 m²
Terrasse/hage: 52 m²



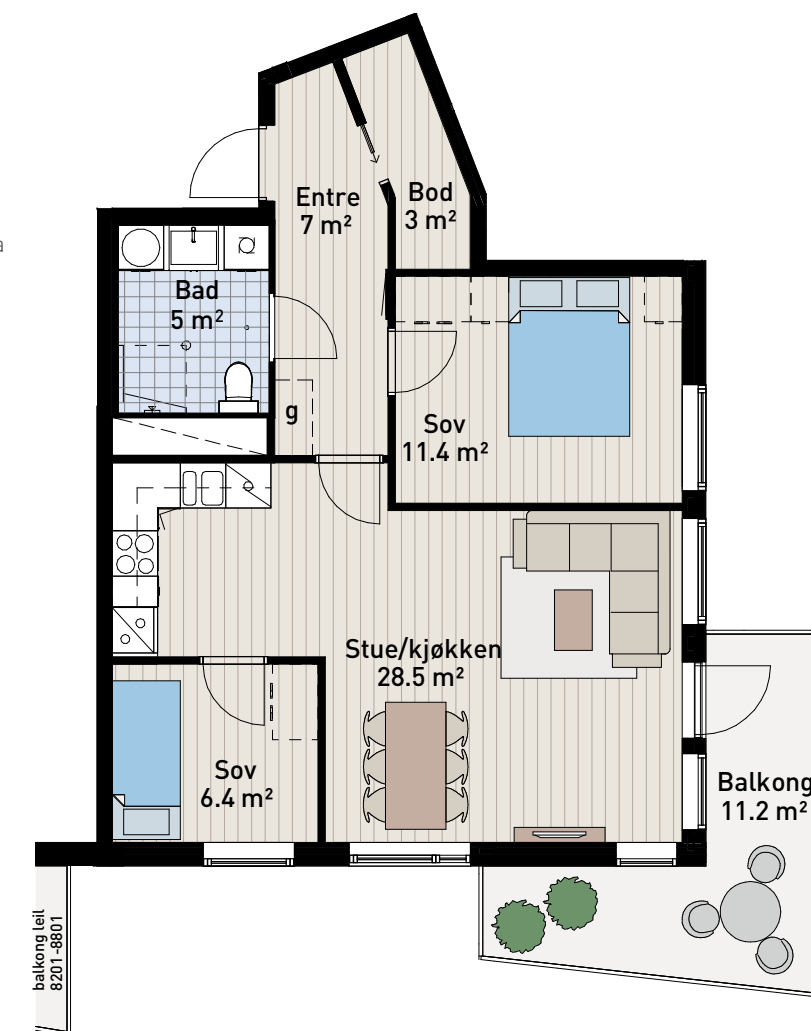
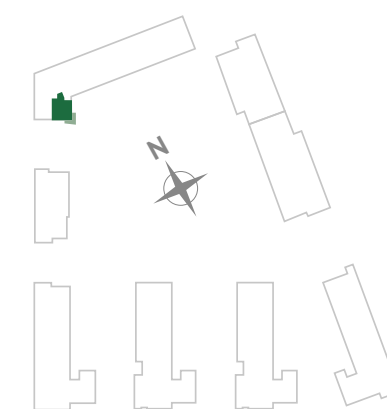
Fasade sett fra nord

Fasade sett fra sør

64,5 m² hjørneleilighet med solrik balkong

Leilighetstype: G

Familievennlig, romslig treromsleilighet med unik beliggenhet på hjørnet av bygget for ultimate sol- og lysforhold. Balkong på 11,2 m² med gode solforhold, med utgang fra den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Rikelig med oppbevaringsplass i stor entree med tilknyttet bod.



Hus 8

Leilighetstype: G
Leil. nr.: 8202, 8302, 8402, 8502, 8602, 8702, 8802
Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
BRA: 64,5 m²
P-rom: 61,5 m²
Balkong: 11 m²



Fasade sett fra nord

Fasade sett fra sør



Illustrasjon – avvik vil forekomme

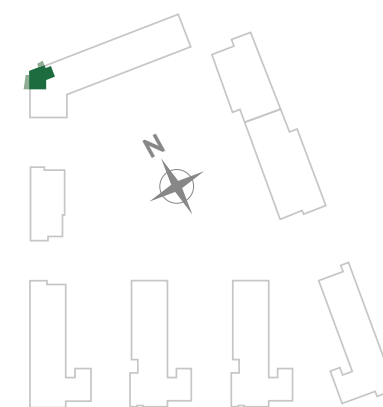
3 - R O M S



66,5 m² leilighet med to balkonger

Leilighetstype: H

Lys og arealeffektiv treromsleilighet med to balkonger. Leiligheten ligger på hjørnet av bygget, og med to balkonger kan du flytte deg etter solen. Boden som ligger i tilknytning til det ene soverommet kan med enkle grep gjøres om til walk-in-closet.



1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:100

Hus 8

- Leilighetstype: H
- Leil. nr.: 8203, 8303, 8403, 8503, 8603, 8703, 8803
- Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
- BRA: 66,5 m²
- P-rom: 63,5 m²
- Balkong: 10 m² + 4 m²



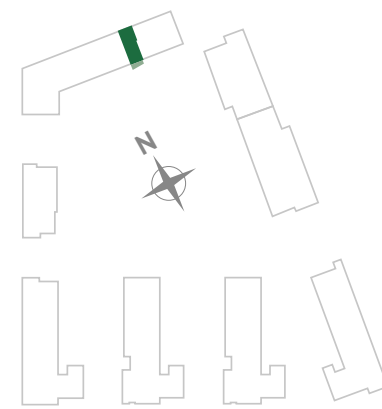
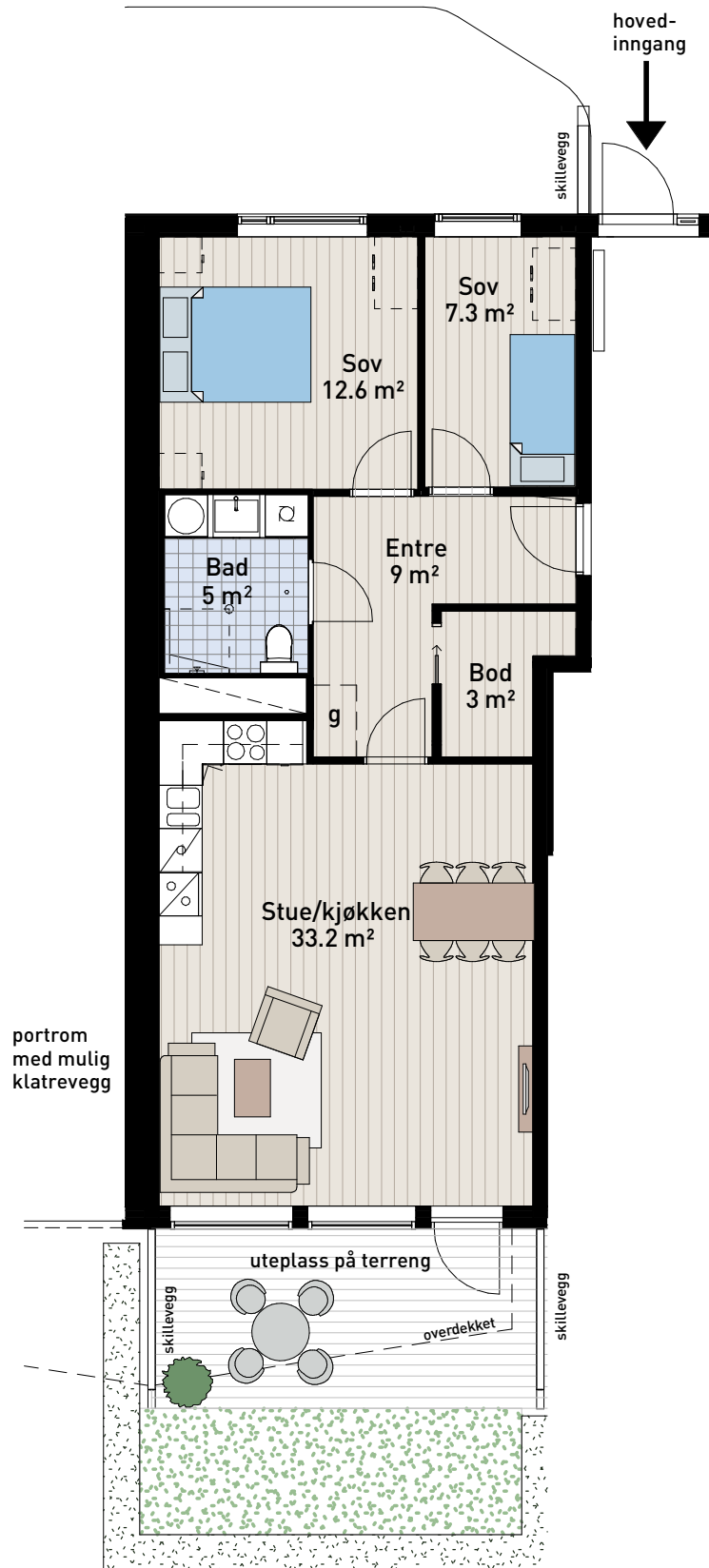
Fasade sett fra nord

Fasade sett fra sør

Romslig treromsleilighet med stor uteplass på terreng

Leilighetstype: J

Langstrakt, gjennomgående leilighet på 73,5 m². 22 m² delvis overdekket uteplass på terreng med både terrasse med plass til sittegruppe, og god tumleplass i den private hagen. Stor, åpen stue- og kjøkkenløsning med mange møbleringsmuligheter, og god oppbevaringsplass i entreen med bod i direkte tilknytning.



Målestokk 1:100

Hus 8

Leilighetstype: J
Leil. nr.: 8109
Etasje: 1
BRA: 73,5 m²
P-rom: 70,5 m²
Terrasse/hage: 22 m²



Fasade sett fra nord

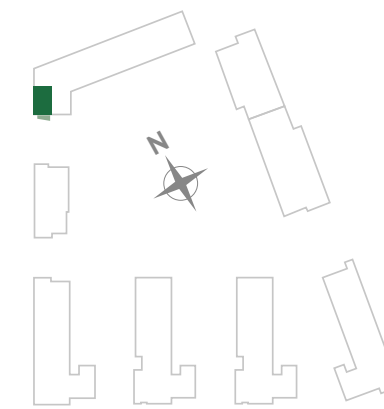
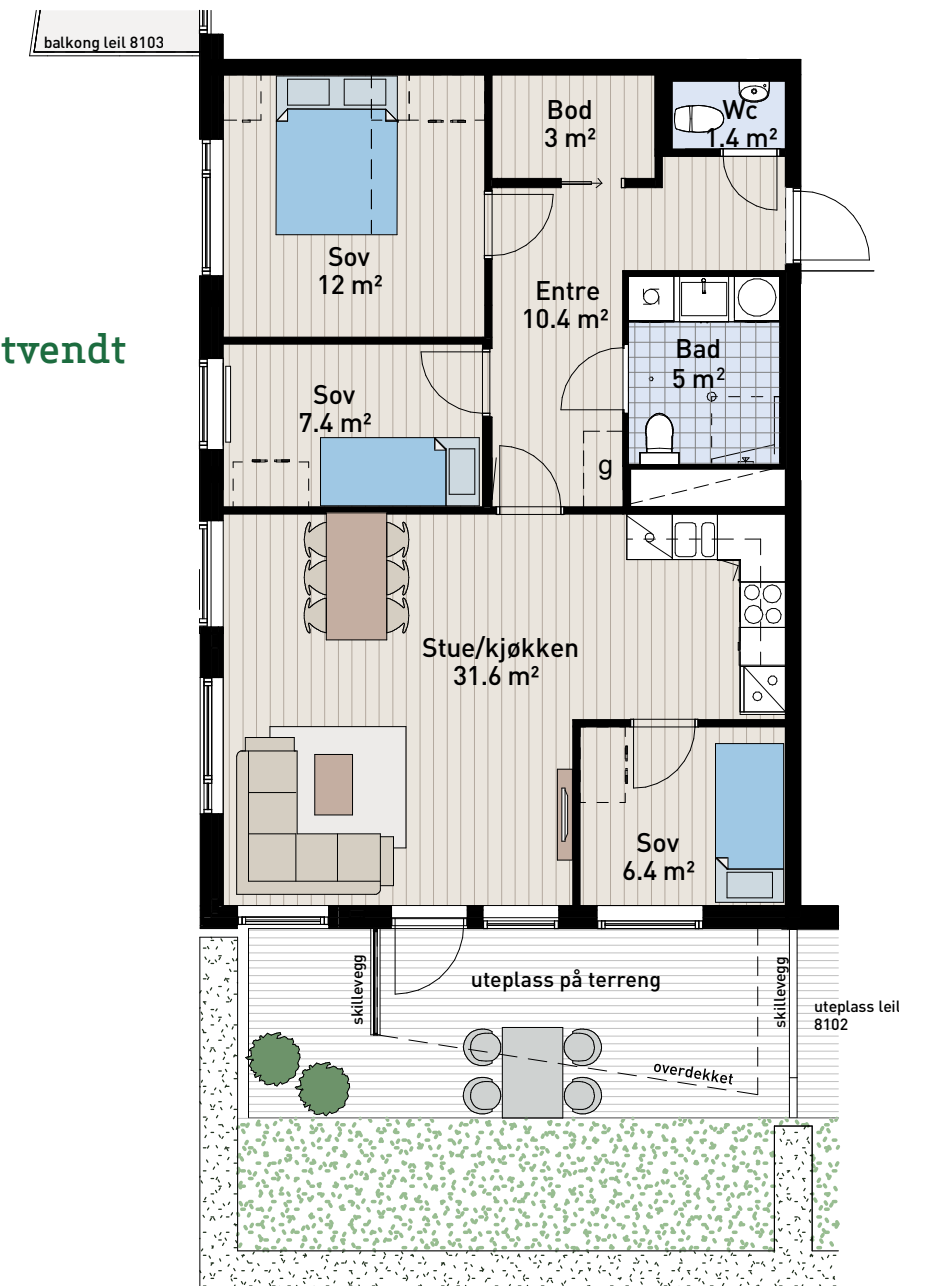


Fasade sett fra sør

81,5 m² leilighet med sørvestvendt uteplass på terreng

Leilighetstype: K

Arealeffektiv fireromsleilighet på bakkeplan. Leiligheten har en stor, privat uteplass med gode solforhold der små og store kan boltre seg på terrassen eller på gressplenen. Bod og eget gjeste-WC i entreen. Stor, åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til langbord og sittegruppe.



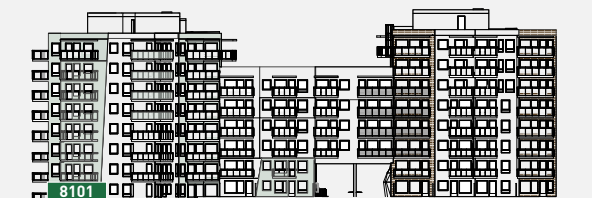
Målestokk 1:100

Hus 8

Leilighetstype: K
Leil. nr.: 8101
Etasje: 1
BRA: 81,5 m²
P-rom: 78,5 m²
Terrasse/hage: 30 m²



Fasade sett fra nord



Fasade sett fra sør

81,5 m² fireroms hjørneleilighet med sørvestvendt balkong

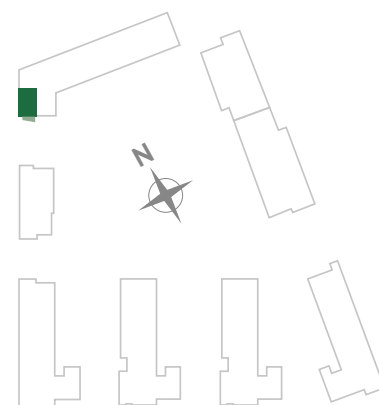
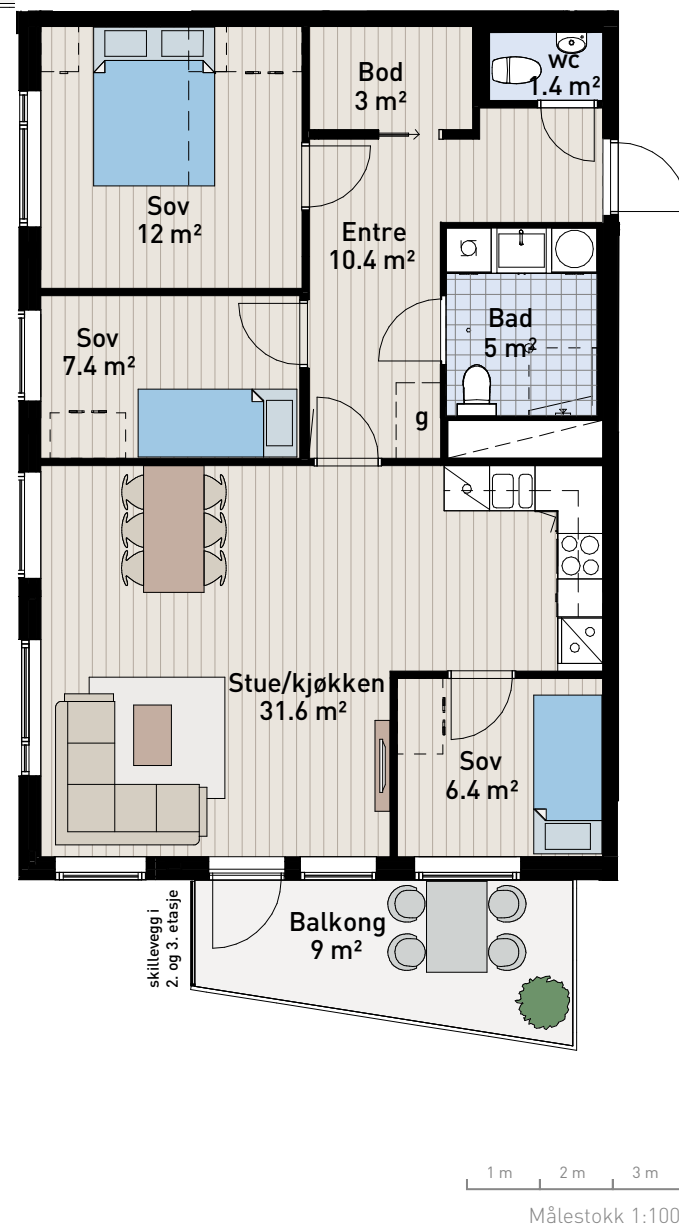
Leilighetstype: K

En helt unik, koselig hjørneleilighet med lysinnslipp fra to sider. Egen gjeste-WC og romslig bod i tilknytning til entreen. Den 9 m² store balkongen har gode solforhold og plass til sittegruppe – som skapt for late sommerdager! Rikelig med plass til skap eller et langbord i den åpne stue- og kjøkkenløsningen.

1. og 3. etasje har balkongen skillevegg på kortsiden.



balkong leil. 8203-8803



Hus 8

Leilighetstype: K
Leil. nr.: 8201, 8301, 8401, 8501, 8601, 8701, 8801
Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
BRA: 81,5 m²
P-rom: 78,5 m²
Balkong: 9 m²



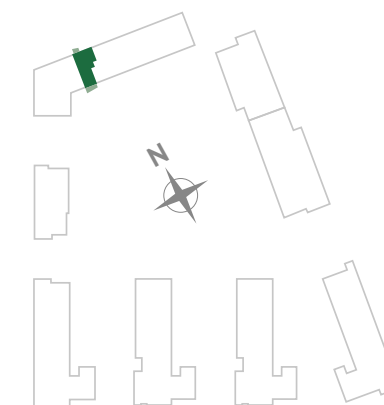
Illustrasjon – avvik vil forekomme



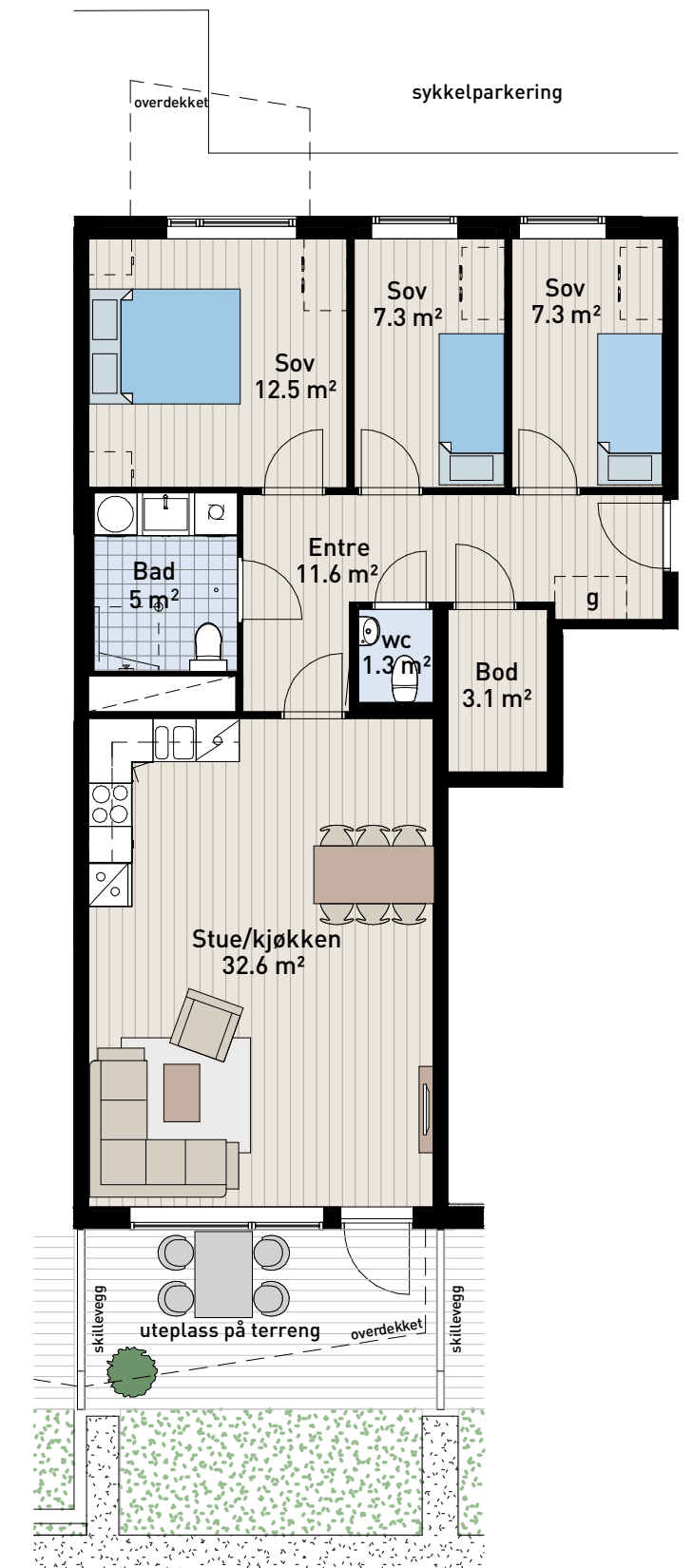
84,5 m² gjennomgående fireromsleilighet med uteplass på terreng

Leilighetstype: L

Langstrakt fireromsleilighet med stor, privat uteplass på terreng. Med alle soverommene i én ende av leiligheten er det mulig å trekke seg tilbake uten å sjeneres av hva som skjer i den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Godt med plass til å innrede etter din smak og dine behov.

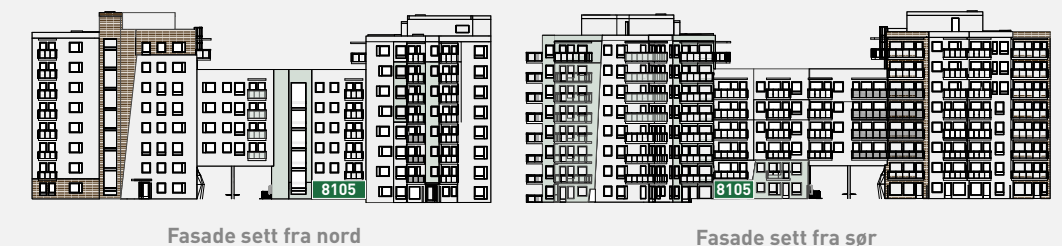


1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:100



Hus 8

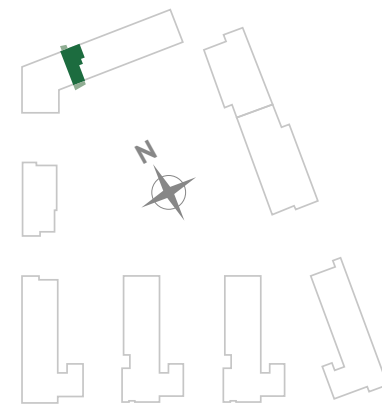
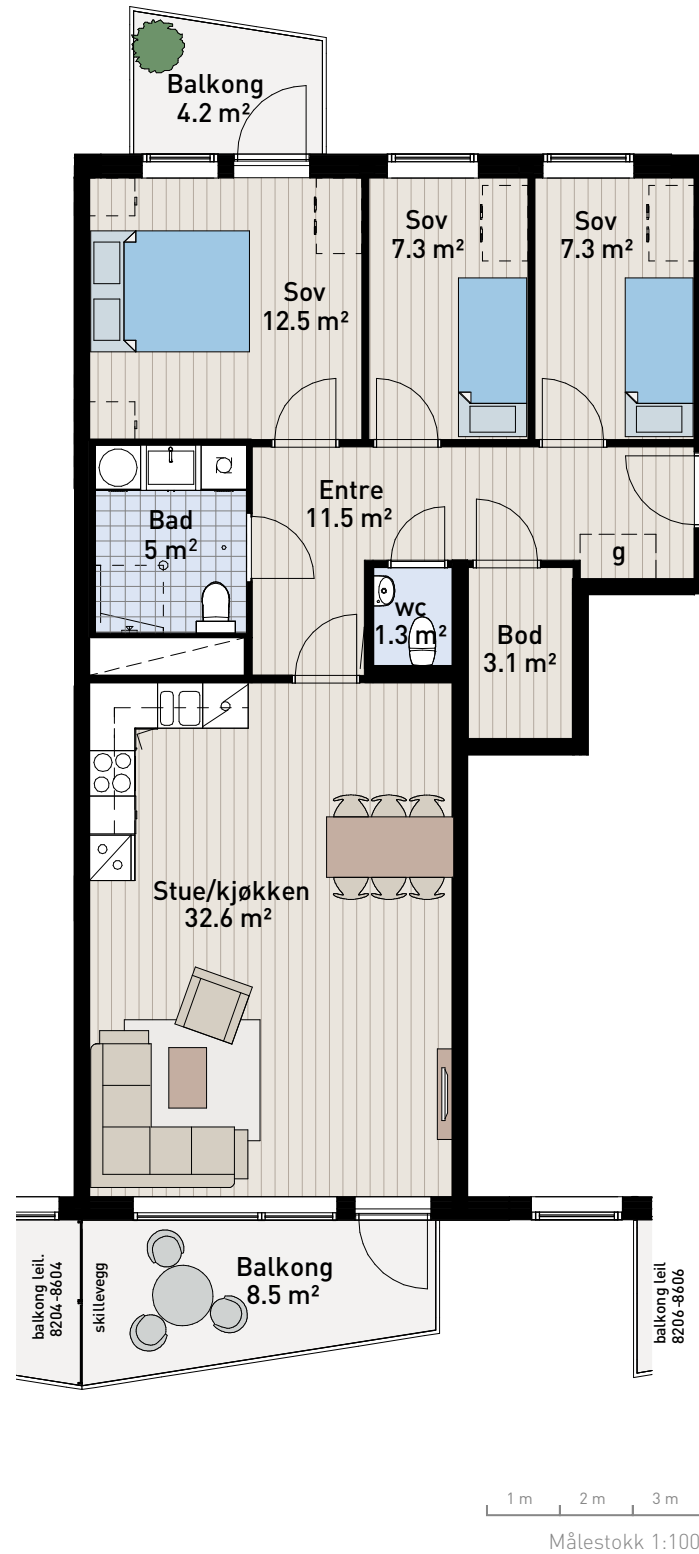
Leilighetstype: L
Leil. nr.: 8105
Etasje: 1
BRA: 84,5 m²
P-rom: 81,5 m²
Terrasse/hage: 20 m²



Gjennomgående fireromsleilighet med to balkonger

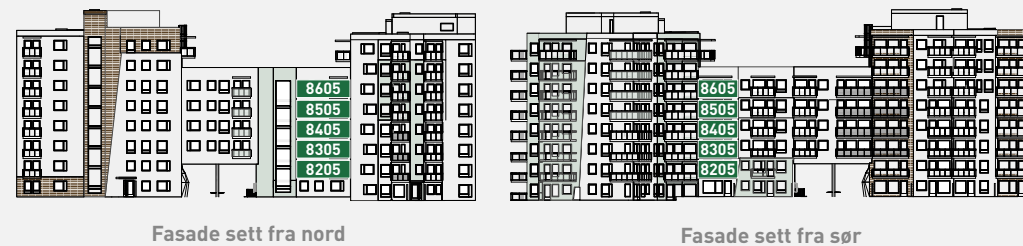
Leilighetstype: L

Sjarmerende fireromsleilighet på 84,5 m². Leiligheten er gjennomgående og har balkong på begge sider – den ene med utgang fra hovedsoverrommet, den andre med utgang fra den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Separat WC og romslig bod i tilknytning til entreen.



Hus 8

Leilighetstype: L
Leil. nr.: 8205, 8305, 8405, 8505, 8605
Etasje: 2, 3, 4, 5, 6
BRA: 84,5 m²
P-rom: 81,5 m²
Balkong: 8,5 m² + 4,2 m²

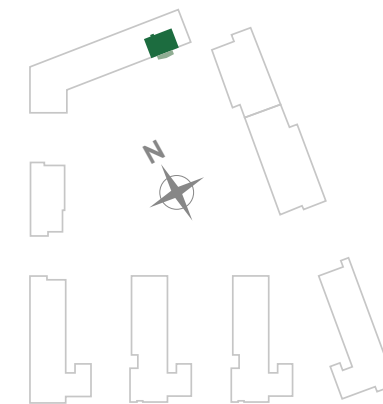


85,5 m² fireromsleilighet med romslig balkong



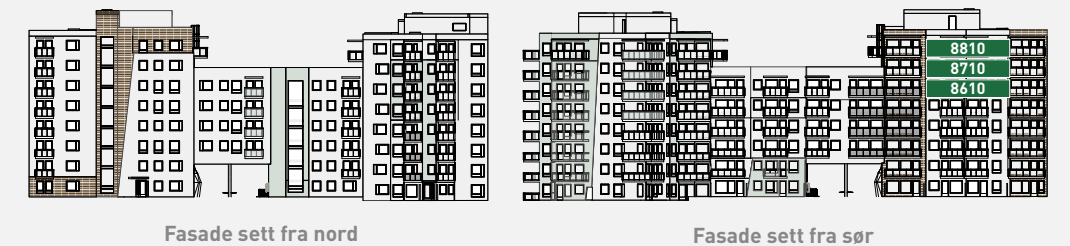
Leilighetstype: M

Arealeffektiv fireromsleilighet med balkong på hele 11,6 m². Koselig, åpen stue- og kjøkkenløsning med rikelig med plass til gjester og middagsselskaper. Egen gjeste-WC i entreen. Med direkte tilgang til bod fra hovedsoverrommet er det enkelt å lage sitt eget walk-in-closet.



Hus 8

Leilighetstype: M
Leil. nr.: 8610, 8710, 8810
Etasje: 6, 7, 8
BRA: 85,5 m²
P-rom: 82,5 m²
Balkong: 11,6 m²

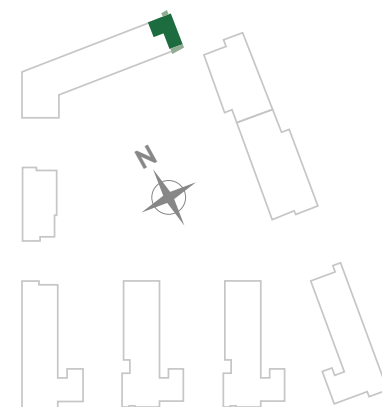


4 - R O M S

Gjennomgående hjørneleilighet med stor uteplass på terreng

Leilighetstype: N

Fireroms hjørneleilighet på 86 m² med stor uteplass på terrenget – her er det virkelig god boltreplass både ute og inne! Stor entré med separat WC og rikelig med oppbevaringsplass. Et av soverommet har egen bod som med små grep kan gjøres om til walk-in-closet. Luftig, åpen stue- og kjøkkenløsning med mange møbleringsmuligheter.



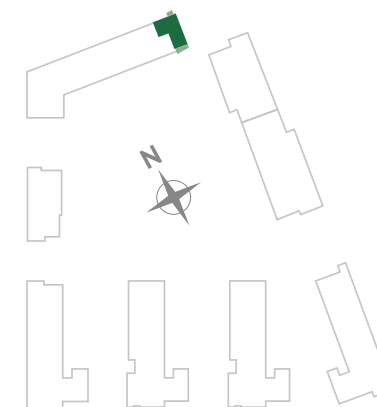
Målestokk 1:100

4 - R O M S

86 m² hjørneleilighet med to balkonger

Leilighetstype: N

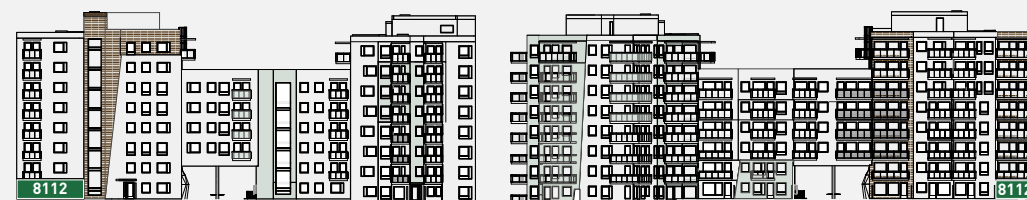
Langstrakt fireromsleilighet med balkonger både mot sør og mot vest – perfekt for deg som vil utnytte hver solstråle! Med alle soverommene samlet i én ende av leiligheten er det lett å trekke seg tilbake til sitt eget rom når man vil det. Koselig åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til små og store middags-selskaper og filmkvelder.



Målestokk 1:100

Hus 8

Leilighetstype: N
Leil. nr.: 8112
Etasje: 1
BRA: 86 m²
P-rom: 83 m²
Terrasse/hage: 37 m²

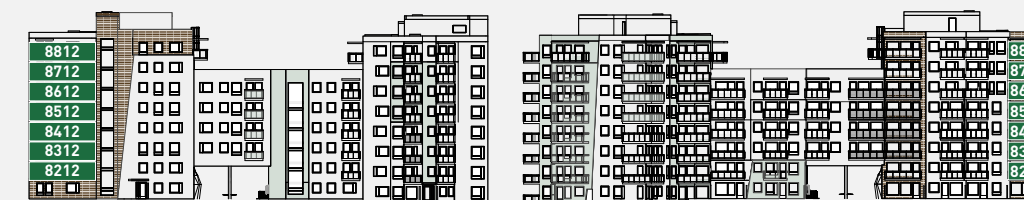


Fasade sett fra nord

Fasade sett fra sør

Hus 8

Leilighetstype: N
Leil. nr.: 8212, 8312, 8412, 8512, 8612, 8712, 8812
Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
BRA: 86 m²
P-rom: 83 m²
Terrasse/hage: 8,6 m² + 4,2 m²



Fasade sett fra nord

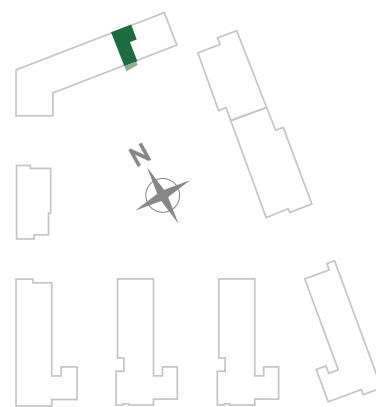
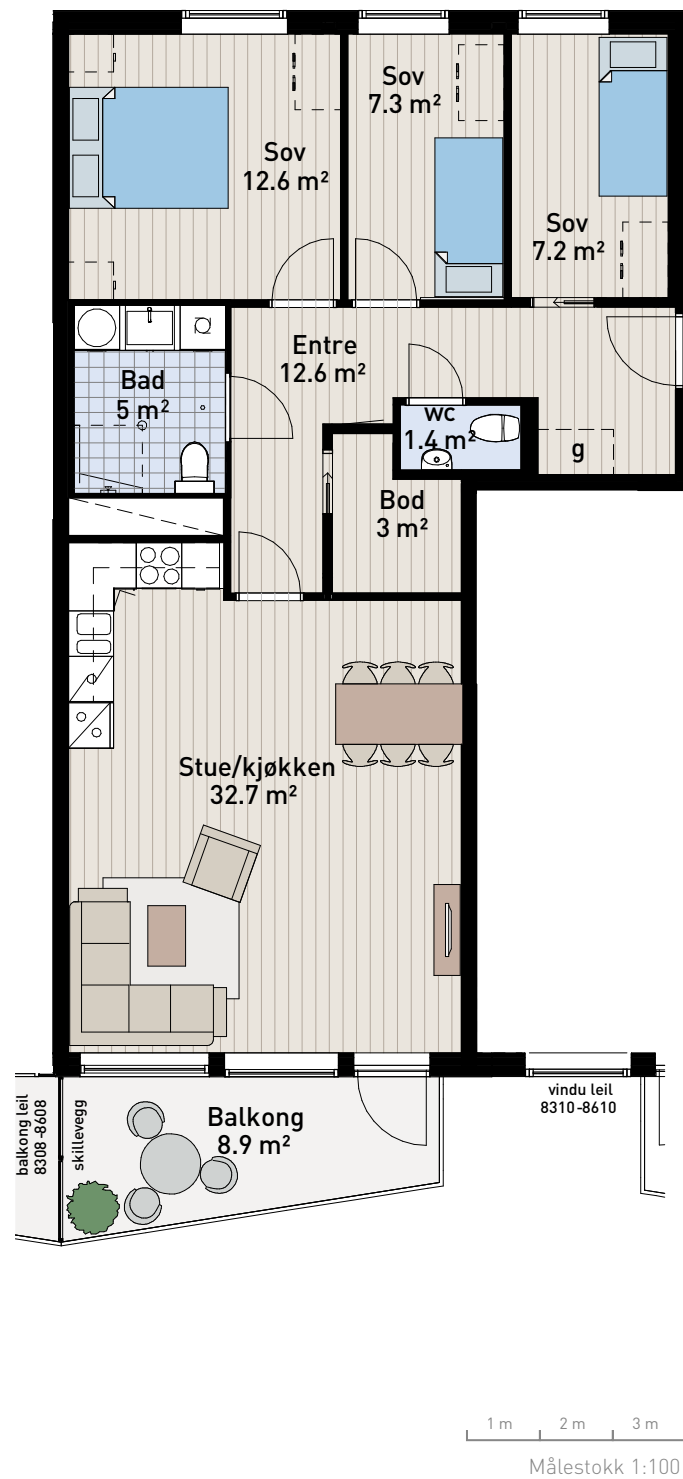
Fasade sett fra sør

Gjennomgående 86 m² fireromsleilighet

Leilighetstype: P

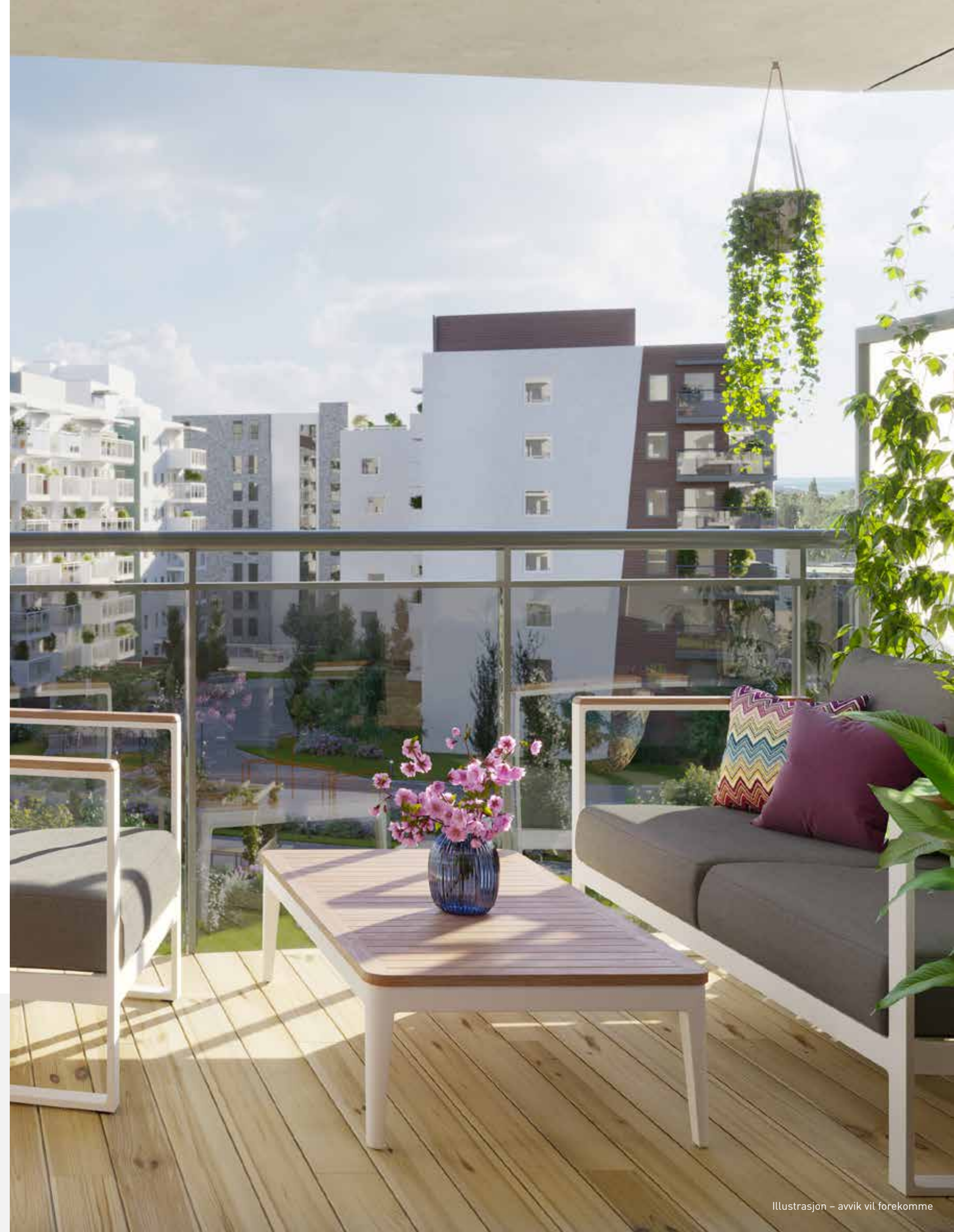
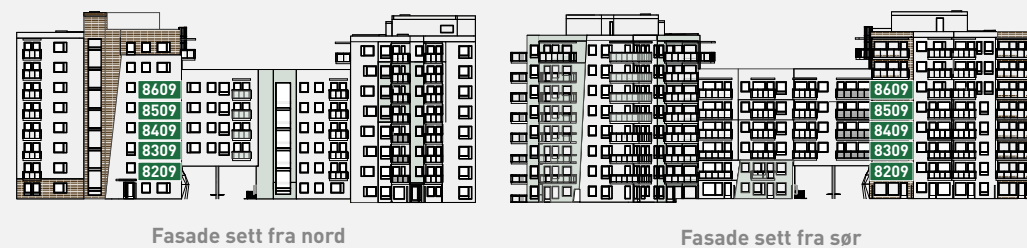
Arealeffektiv langstrakt fireromsleilighet med 8,9 m² balkong. Soverommene er samlet i én ende av boligen for å gi muligheten til å trekke seg tilbake til sin egen sfære. Stor åpen stue- og kjøkkenløsning med mye plass til langbord og sittegruppe.

Leiligheten i 2. etasje har ingen nabobalkong.



Hus 8

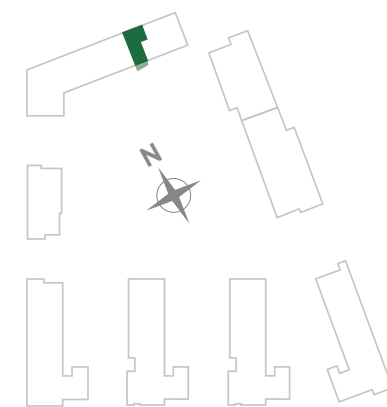
Leilighetstype: P
 Leil. nr.: 8209, 8309, 8409, 8509, 8609
 Etasje: 2, 3, 4, 5, 6
 BRA: 86 m²
 P-rom: 83 m²
 Balkong: 8,9 m²



Gjennomgående fireromsleilighet med romslig balkong

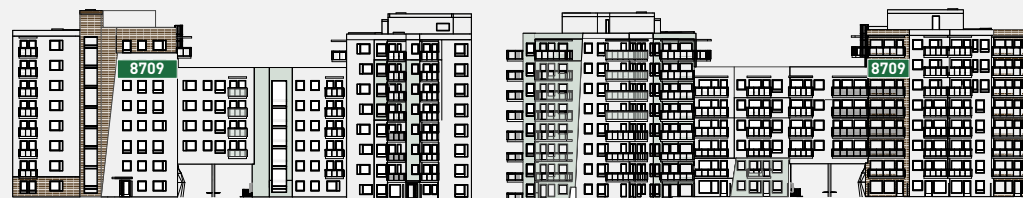
Leilighetstype: Pg

Koselig langstrakt fireromsleilighet på 86 m². Rett ut fra den åpne stue- og kjøkkenløsningen er den 8,9 m² store balkongen som innbyr til å ta sommermiddagene utendørs. Stor entré med rikelig med oppbevaringsplass og separat WC. Alle soverommene er samlet i én ende av leiligheten, noe som skaper en god tilbaketrukket sfære.



Hus 8

Leilighetstype: Pg
Leil. nr.: 8709
Etasje: 7
BRA: 86 m²
P-rom: 83 m²
Balkong: 8,9 m²



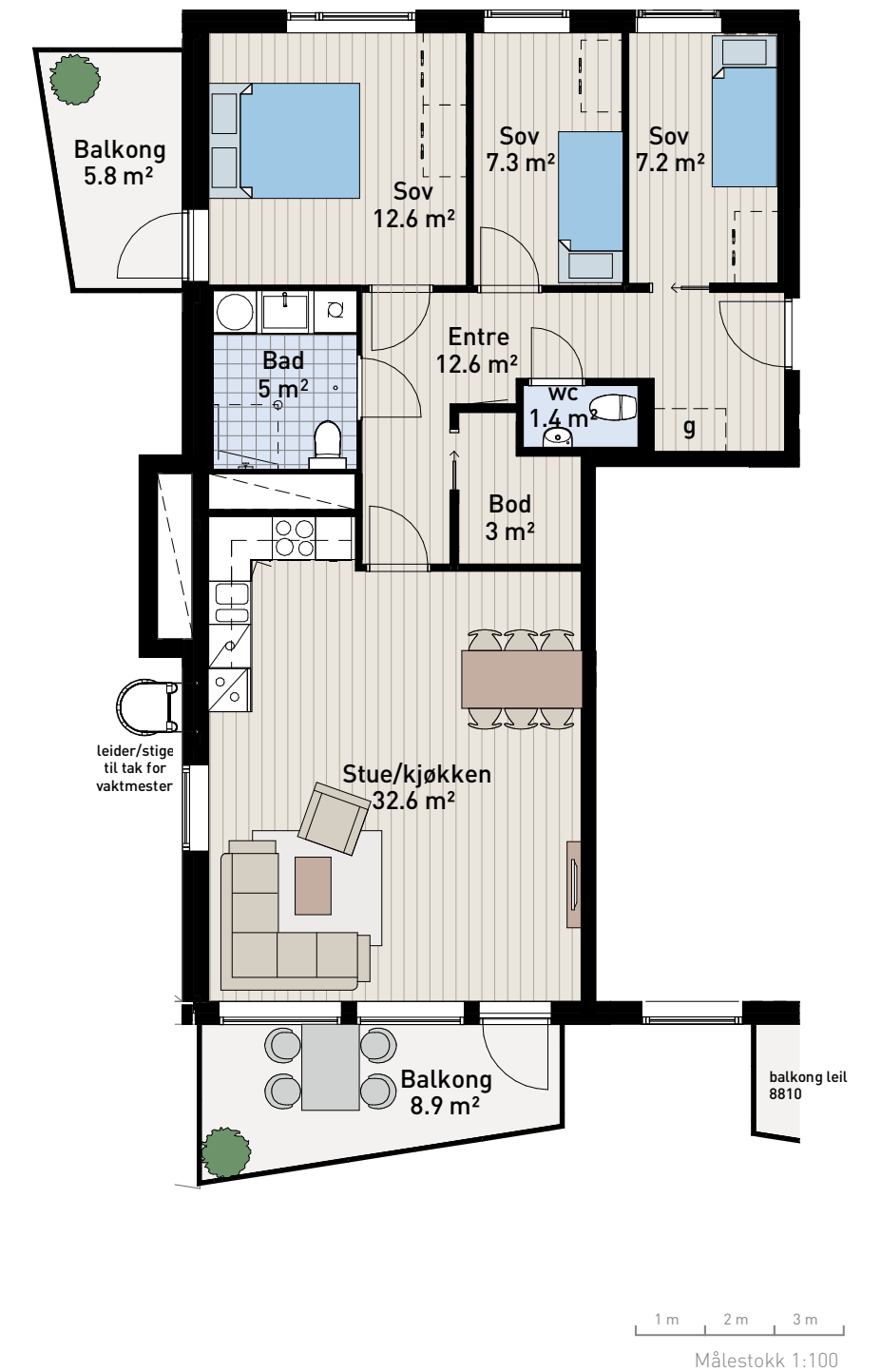
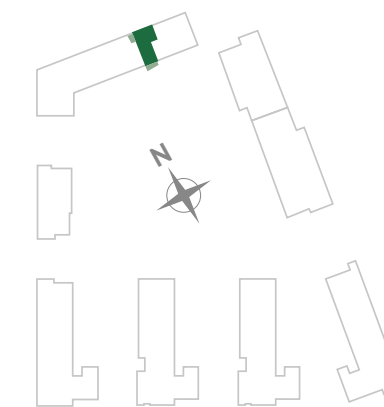
Fasade sett fra nord

Fasade sett fra sør

86 m² gjennomgående topp-leilighet med to balkonger

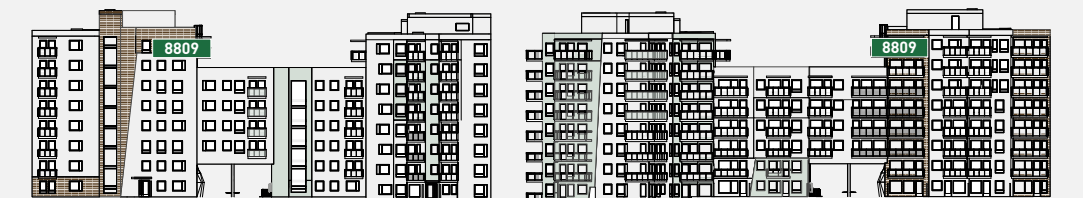
Leilighetstype: Pg

Gjennomgående fireromsleilighet i øverste etasje med balkonger på to sider. Her får du virkelig gode solforhold! Leiligheten har en romslig bod og separat gjeste-WC i tilknytning til entreen. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har god plass til både spiseplass og en stor sofagruppe.



Hus 8

Leilighetstype: Pg
Leil. nr.: 8809
Etasje: 8
BRA: 86 m²
P-rom: 83 m²
Balkong: 8,9 m² + 5,8 m²



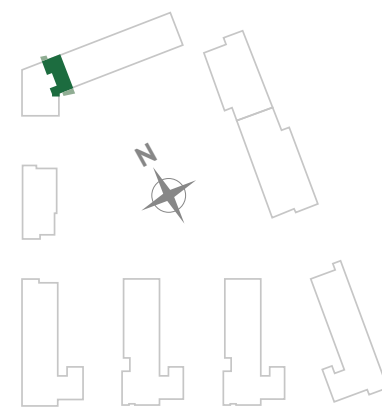
Fasade sett fra nord

Fasade sett fra sør

Unik fireromsleilighet med stor privat uteplass på bakkeplan

Leilighetstype: Q

Lys og romslig gjennomgående fireromsleilighet med 23 m² privat uteplass på terrenget. Stor entré og to bad. Godt med oppbevaringsplass, blant annet i bod tilknyttet det minste soverommet. Leiligheten har mulighet for å bli ombygget slik at husets tenåring får hybel med eget bad.



1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:125

Hus 8

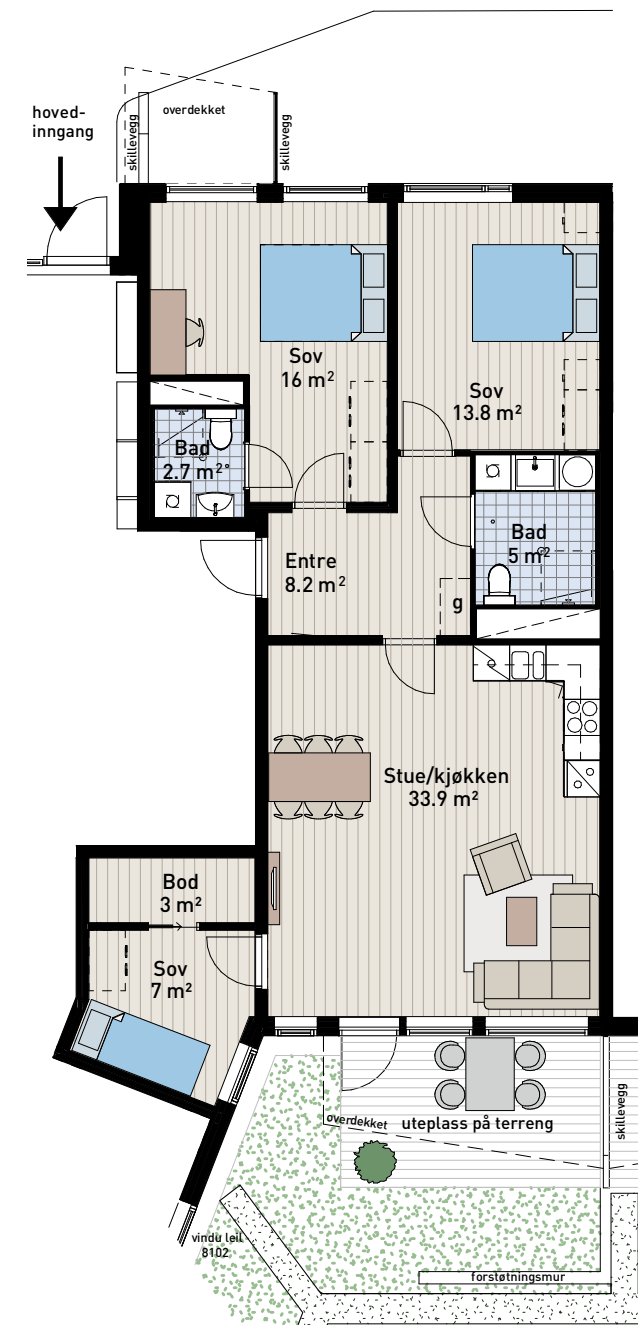
Leilighetstype: Q
Leil. nr.: 8104
Etasje: 1
BRA: 94,5 m²
P-rom: 91,5 m²
Terrasse/hage: 23 m²



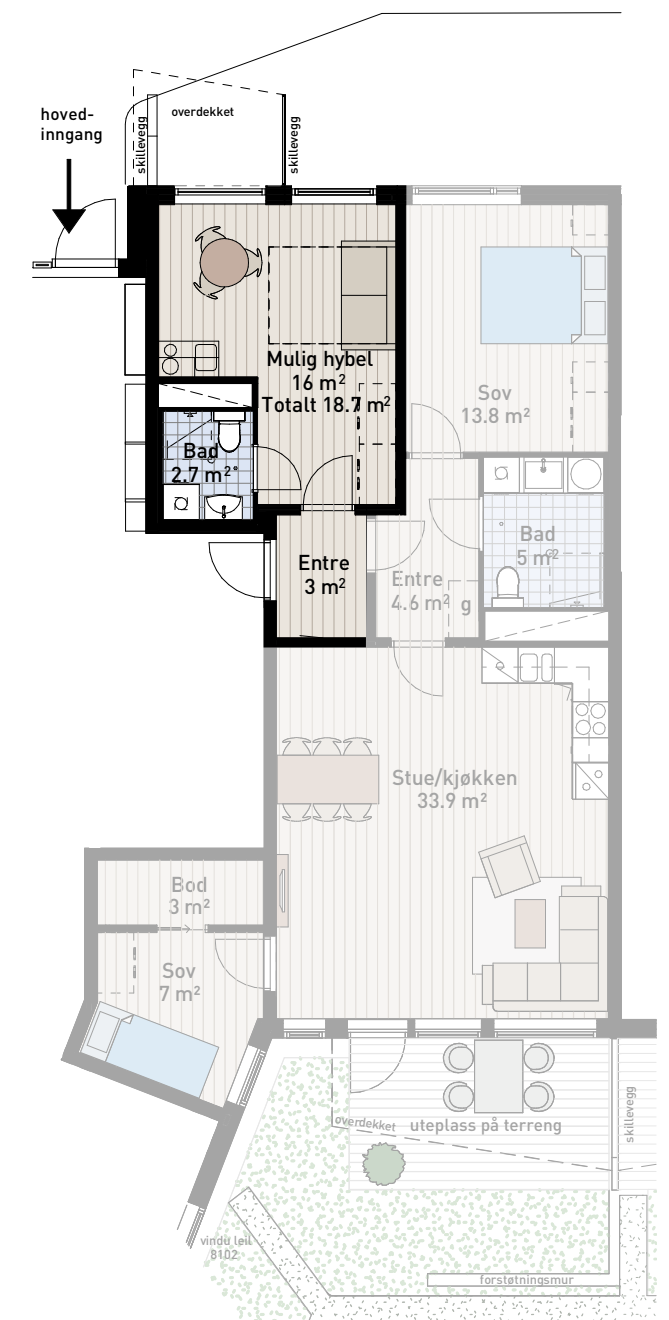
Fasade sett fra nord



Fasade sett fra sør



Standard utforming



Tilvalg: Hybelløsning

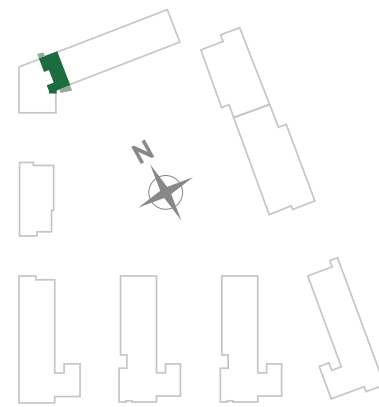


Illustrasjon – avvik vil forekomme

Gjennomgående 94,5 m² leilighet med to balkonger og mulighet for hybel

Leilighetstype: Q

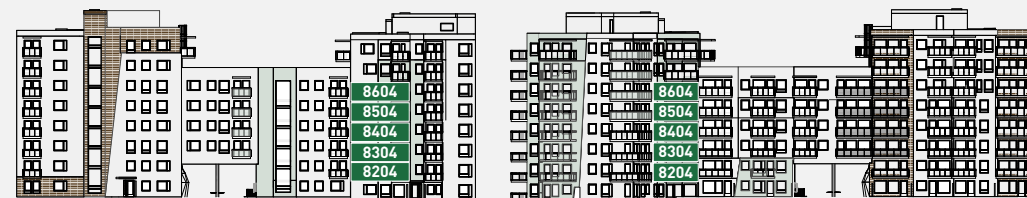
Langstrakt fireromsleilighet med ultimate solforhold med balkong i begge ender. Stor, åpen stue- og kjøkkenløsning med direkte utgang til den ene balkongen. Det minste soverommet har egen bod som med enkle grep kan bli til et walk-in-closet. Som tilvalg kan det største soverommet og det tilknyttede badet gjøres om til hybel.



1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:125

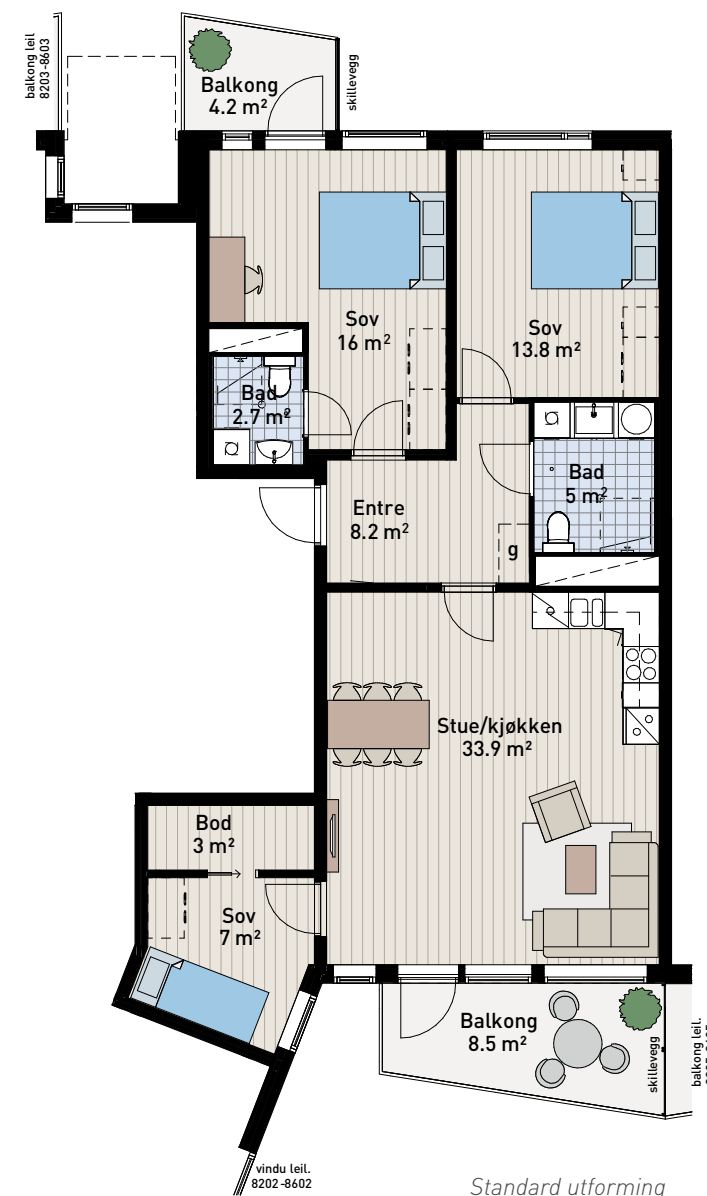
Hus 8

Leilighetstype: Q
Leil. nr.: 8204, 8304, 8404, 8504, 8604
Etasje: 2, 3, 4, 5, 6
BRA: 94,5 m²
P-rom: 91,5 m²
Balkong: 8,5 m² + 4,2 m²

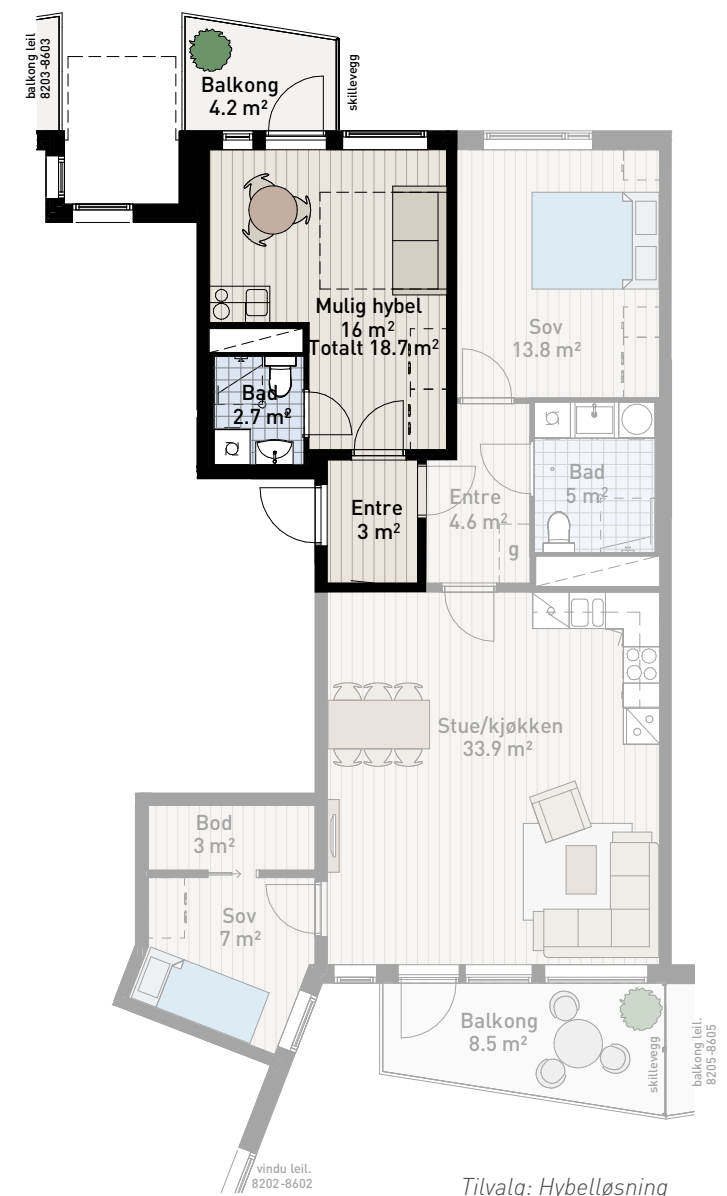


Fasade sett fra nord

Fasade sett fra sør



Standard utforming



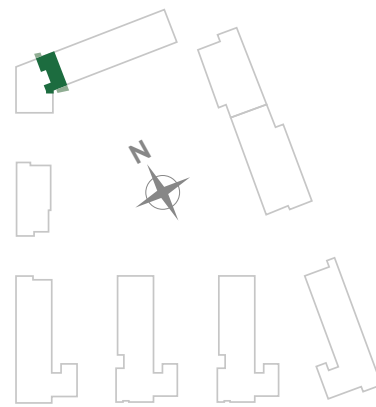
Tilvalg: Hybelløsning



Romslig fireromsleilighet med to balkonger

Leilighetstype: Q

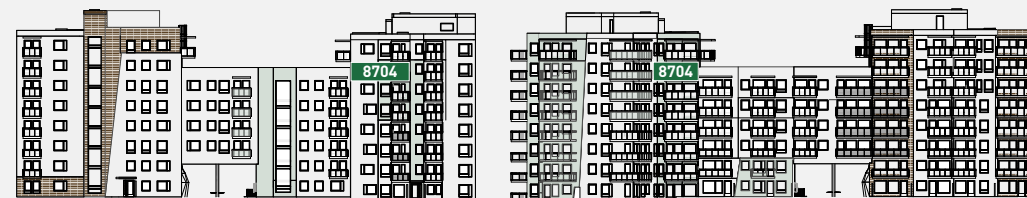
Gjennomgående leilighet på hele 94,5 m² med mange muligheter. Som tilvalg kan leiligheten bygges og få hybel – eller du kan beholde det største soverommet som hovedsoverom med eget bad. Med balkong på begge sider av balkongen har du gode solforhold fra morgen til kveld.



1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:125

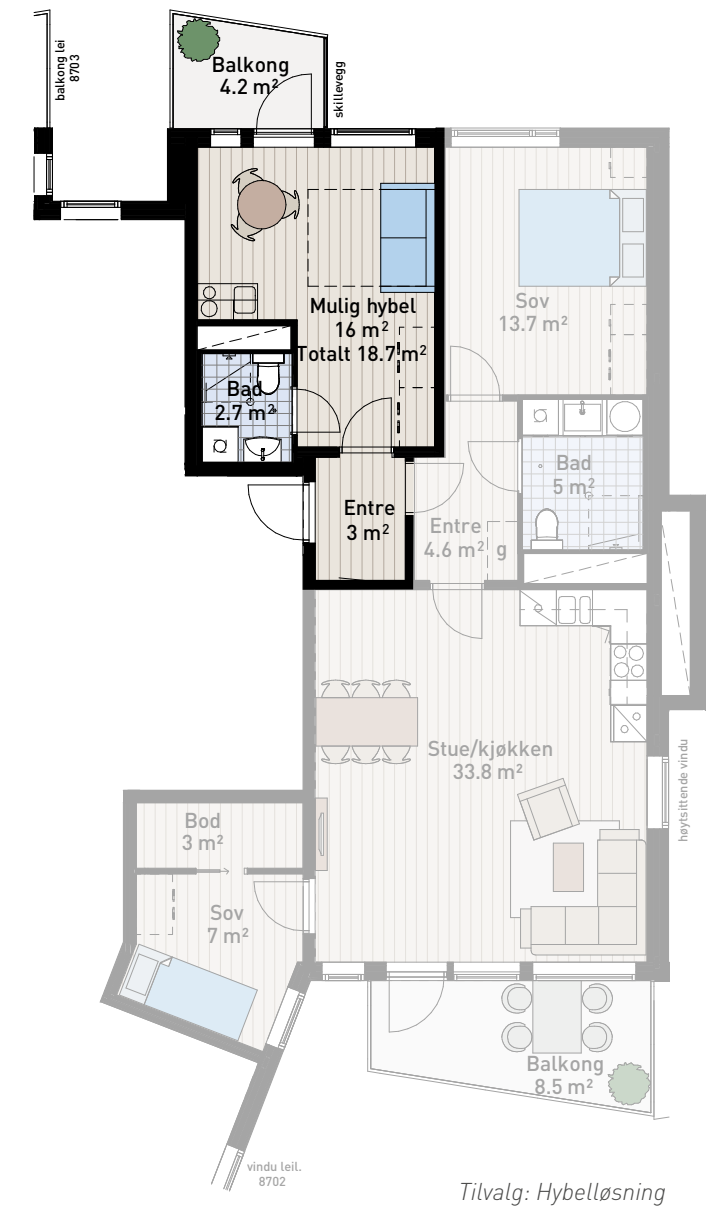
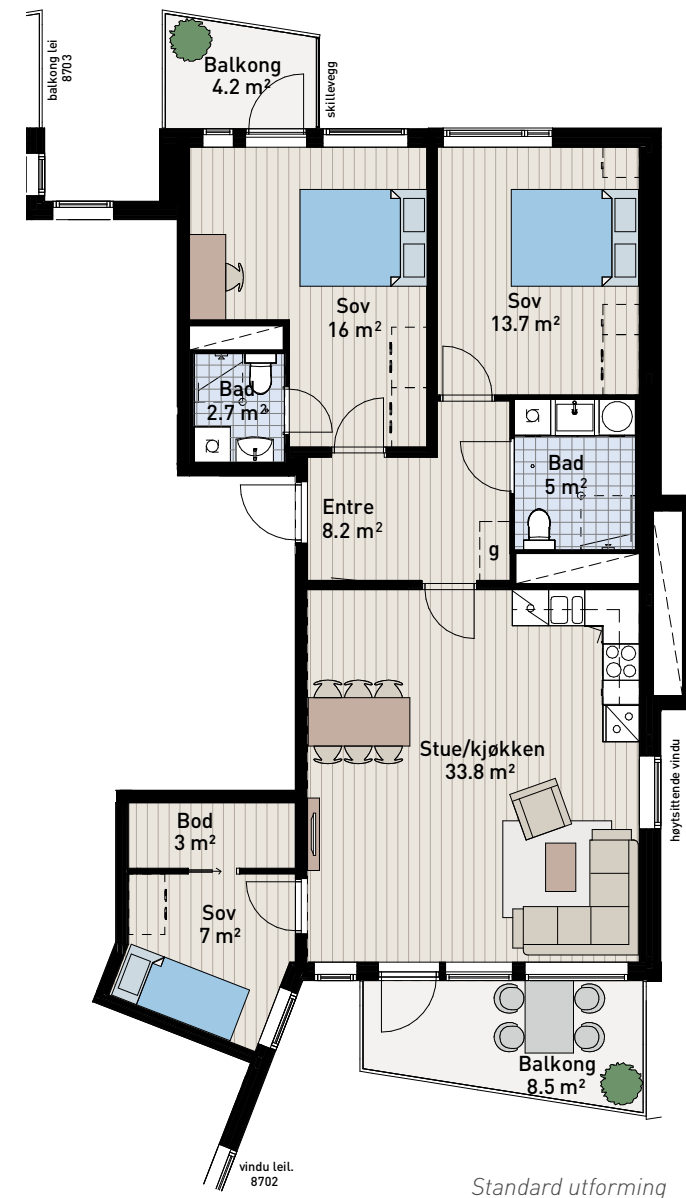
Hus 8

Leilighetstype: Q
Leil. nr.: 8704
Etasje: 7
BRA: 94,5 m²
P-rom: 91,5 m²
Balkong: 8,5 m² + 4,2 m²



Fasade sett fra nord

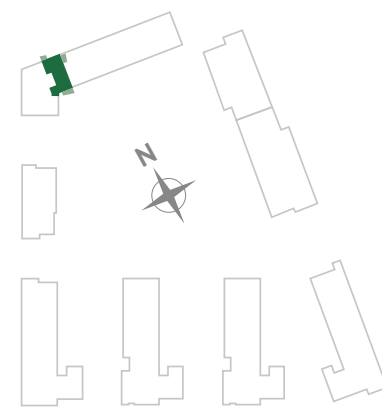
Fasade sett fra sør



94,5 m² leilighet med tre balkonger

Leilighetstype: Q

Glad i å sitte ute på balkongen og opptatt av gode solforhold? Dette er leiligheten for deg; med hele tre balkonger har du gode solforhold hele dagen! Leiligheten har to bad, og kan, som tilvalg, bygges om slik at den har hybel. Stor, åpen stue- og kjøkkenløsning som innbyr til middagsselskaper og andre sammenkomster.



1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:125

Hus 8

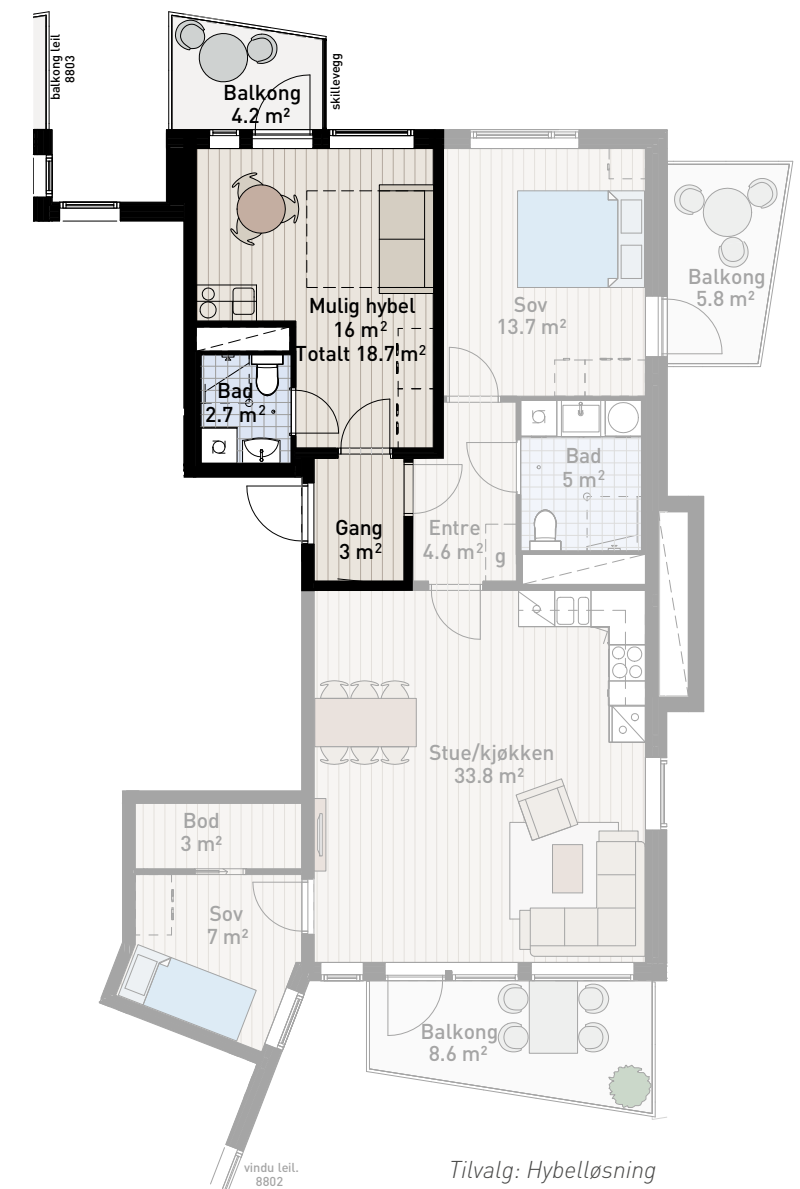
Leilighetstype: Q
Leil. nr.: 8804
Etasje: 8
BRA: 94,5 m²
P-rom: 91,5 m²
Balkong: 8,6 m² + 4,2 m² + 5,8 m²



Fasade sett fra nord



Fasade sett fra sør

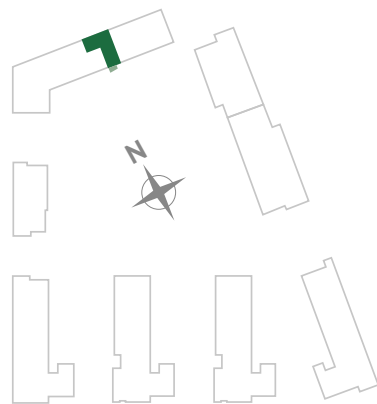




Fleksibel fireroms med to balkonger og mulighet for hybel

Leilighetstype: R

Gjennomgående 95 m² fireromsleilighet med to bad og balkong på begge sider. Leiligheten kan, som tilvalg, få hybel til husstandens tenåring. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har god plass til både spise plass og sittegrupper, og boden i entreen fungerer utmerket som omkleddingsrom og oppbevaringsplass.



1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:125

Hus 8

Leilighetstype: R
Leil. nr.: 8308
Etasje: 3
BRA: 95 m²
P-rom: 92 m²
Balkong: 8,9 m² + 4,2 m²



Fasade sett fra nord



Fasade sett fra sør

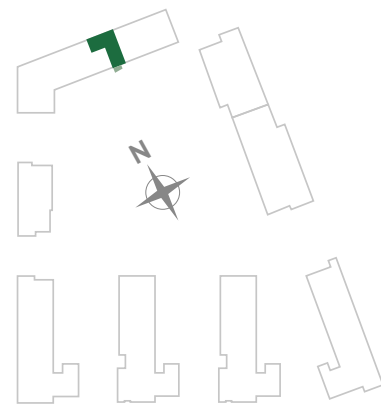




Fireromsleilighet med to balkonger og mulighet for hybel

Leilighetstype: R

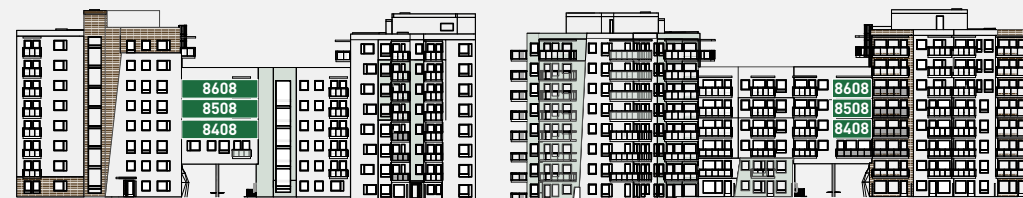
Koselig fireromsleilighet på hele 95 m², med balkong på begge sider slik at du har sol både til morgenkaffen og kveldskosen. Leiligheten har to bad og en romslig bod i tilknytning til entreen. Som tilvalg kan deler av leiligheten gjøres om til hybel med egen kjøkkenkrok.



1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:125

Hus 8

Leilighetstype: R
Leil. nr.: 8408, 8508, 8608
Etasje: 4, 5, 6
BRA: 95 m²
P-rom: 92 m²
Balkong: 8,9 m² + 4,2 m²



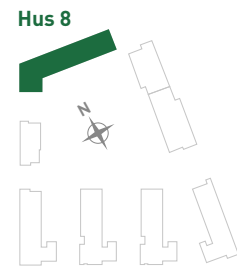
Fasade sett fra nord

Fasade sett fra sør



Tilvalg: Hybelløsning

Standard utforming



ETASJE 1



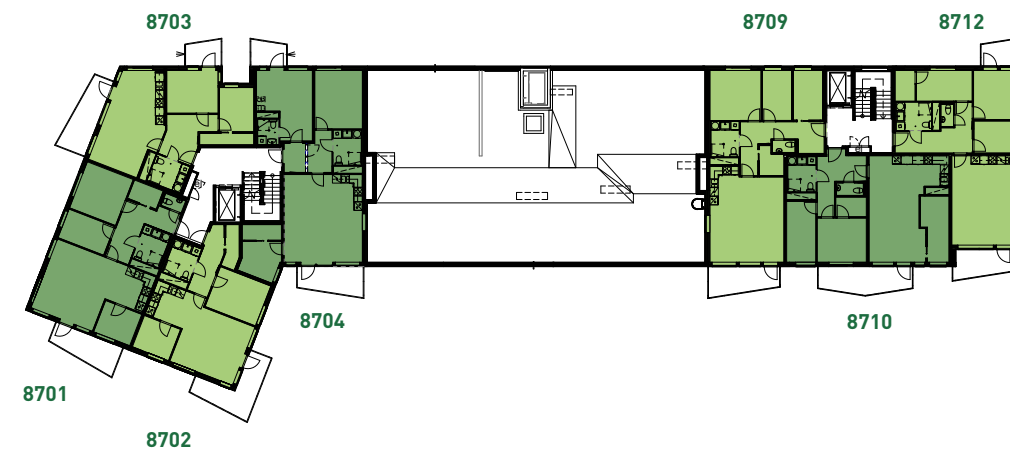
ETASJE 6



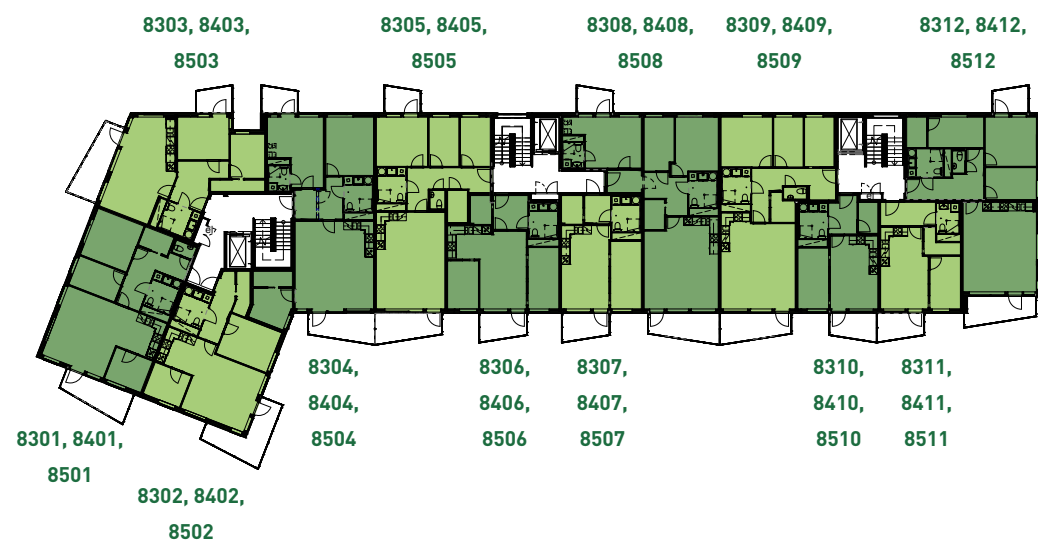
ETASJE 2



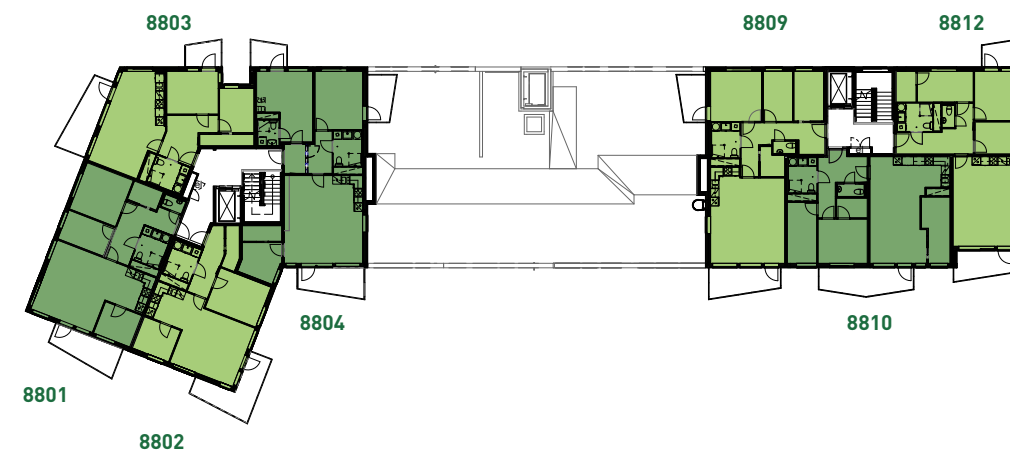
ETASJE 7



ETASJE 3, 4, 5



ETASJE 8





A K T Ø R E N E

Tett samarbeid mellom erfarne aktører



Veidekke Eiendom

I Veidekke Eiendom kombinerer vi lang entreprenørfaring med ambisiøse ideer for å gi hele områder nytt liv og nye muligheter. I våre nabolag skal folk vokse og trives i generasjoner. Vi skal skape boliger som speiler hvordan folk helst vil bo. Det vi bygger er en følelse av å høre til.

Vi har kultur for å gjøre ting skikkelig. Mange ansatte har eierandeler i selskapet, og vi er stolte av jobben vi gjør. Som nabolagsbygger tar vi langsiktig ansvar og er opptatt av bærekraft, kundene våre og kvaliteten i det vi leverer. Vi er først inn og sist ut. Folk kan stole på at vi er der helt fra vi kjøper tomten til lenge etter at prosjektet er ferdig.

Veidekke Eiendom er en del av Veidekke som er et av Skandinavias ledende entreprenørselskap og eiendomsutviklere med en omsetning på drøyt 35 milliarder kroner (2018) og 8 000 ansatte.

Les mer på veidekkebolig.no.



OBOS

OBOS BBL er en medlemsorganisasjon med over 450 000 medlemmer. Siden 1929 år har vi skaffet våre medlemmer bolig, samt forvaltet disse på en trygg måte. De fleste av våre medlemmer bor i Oslo og omegn, men vi er også godt etablert i flere av landets store byer – blant annet i Fredrikstad, Tønsberg, Hamar, Stavanger, Bergen, Ålesund og Trondheim.

Forkjøpsrett og gunstige medlemstilbud

For de fleste medlemmer er det forkjøpsretten og tilgangen til et stort boligmarked, samt våre nye boligprosjekter som oppleves som den største fordel. Vi bygger i dag i alle våre regioner. Men det skal alltid lønne seg å være medlem i OBOS – også for deg som har dekket ditt boligbehov.

Som medlem i OBOS kan du låne og spare penger til betingelser som er blant markedets beste. I tillegg gir medlemskortet deg tilgang til drøyt 60 gode rabattavtaler innenfor forsikring, bolig og interiør, kultur og fritid.

Norges største boligforvalter

I dag forvalter OBOS cirka 220 000 boliger over store deler av landet, mer enn hver tredje bolig i Oslo. OBOS har også et omfattende tilbud til boligselskaper og bedrifter innen bygging, vedlikehold og rehabilitering samt en betydelig spare- og finansvirksomhet. Vi eier blant annet OBOS Forretningsbygg, som er et stort eiendomsselskap.

Samfunnsengasjement

OBOS støtter flere arenaer innenfor kultur, sport og humanitært arbeid, og er nøye på at sponsorstøtten kommer medlemmene til gode.

Vi har som mål å støtte positive miljøtiltak i medlemmenes boområder, samt bidra til positive oppvekstvilkår for barn og unge.



Illustrasjon – avvik vil forekomme

LEVERANSEN

Gartnerkvartalet på detaljnivå

Leilighetene

Gulv

I alle oppholdsrom legges 13 mm 1-stavs eikeparkett med fas og fotlist i eik. Gulv på bad med dusj får mørkegrå fliser på 20 x 20 cm, og 10 x 10 cm i dusjsonen. Separat WC får belegg (ikke fliser) på gulv.

Vegger

Vegger i betong og gips sparkles og males. Bad med dusj får hvite fliser 20 x 40 cm på vegg. Separat WC leveres med malte vegger.

Himling

Himling leveres i hvitmalt betong-elementer med synlige v-fuger. Himling på bad blir i lakkerte plater eller hvitmalt betong. Deler av himling kan ha nedforinger/dragere pga. tekniske føringer som ikke er vist på plantegningene. Det leveres ikke taklister. Det er synlige sprinklerhoder i himling.

Maling

Innvendige vegger males i en hvit farge med fargekode NCS S 0502-Y. Himlinger males i fargekode NCS S 0500-N.

Romhøyde

I stuer og i de fleste soverom uten tekniske installasjoner i tak vil det bli en netto takhøyde på ca. 250 cm. På grunn av tekniske installasjoner i himling vil enkelte rom få nedføret himling eller innkassing langs tak/vegg. Typiske eksempler på dette er bad, toalett, entre/gang og kjøkken. Nedforinger og innkassinger er ikke vist på plantegningene.

Dører og vinduer

Plassering og utforming av vinduer varierer i samme leilighetstype, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn i hvordan vindusløsningen blir i den enkelte leilighet. Innvendige dører leveres i glatt hvitmalt utførelse. Vinduer leveres med fabrikk malt hvit karm innvendig. Utvendig blir vinduene mantlet med lakkert aluminium som er en tilnærmet vedlikeholdsfri løsning. Innvendige foringer og belistning (gerikter) rundt dører og vinduer i hvit utførelse, gjæret og med synlig festestift. Inngangsdører leveres med FG-godkjente låser.

Kjøkken

Vi leverer kjøkkeninnredning av typen Uno fra Sigdal, med slett front i malt MDF i grå farge (NSC S 4000-N) og håndtak i stål. Benkeplate i laminat i utførelse «Grå marmor». Dersom det inngås avtale med annen kjøkkenleverandør blir innredning av tilsvarende kvalitet levert. Overskapene er 86,4 cm høye, og overkant overskap er 227,8 cm fra gulv. Det monteres foring mellom skap og tak. På grunn av doble kanalføringer vil det komme innkassing ut over overskap enkelte steder. Det leveres lysarmatur med stikk under overskap. Hvitevarer blir ikke levert som standard, men det forberedes for integrert komfyr med skrog for stekeovn og hel benkeplate for nedfelling av koketopp. Det settes av plass for oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer kan bestilles som tilvalg av kjøkkenleverandør.

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke som standard. Det er avsatt plass for én breddemeter skap per sengeplass. Garderobeløsning kan om ønskelig bestilles gjennom kjøkkenleverandør som tilvalg. Vi gjør oppmerksom på at vi ikke kan montere garderobe som kommer i konflikt med reglene for tilgjengelighet (snusirkel), eller andre tekniske installasjoner som sprinkler eller kanalføringer.

Bad og WC

Bad leveres hovedsakelig som ferdige kabiner som produsert på fabrikk og fraktes til byggeplassen. Vegger og gulv flislegges, gulvet på bad får vannbåren gulvvarme fra fjernvarme. Det leveres vegghengt klosett i hvit porselen med innkasset susterne. I de fleste hovedbad (unntatt leilighetstype A) leveres baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse og helstøpt benkeplate med servant fra vegg til vegg med plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate på hver side av innredningen. I de øvrige badene leveres 60 cm baderomsinnredning med helstøpt servant. Over servant monteres speilskap med belysning og stikk. Det leveres downlights i himling. Det monteres dusjvegger i glass. Opplegg for vaskemaskin og kondenserende tørketrommel leveres med vann, ett avløp og strøm der

dette er tegnet inn på plantegning. På separat WC rom leveres det vegghengt klosett med synlig susterne, porselensservant og lysarmatur montert på vegg.

Bod

Bod leveres med parkett på gulv og malte vegger. Krav til finish på vegger og himlinger er ikke de samme i bod som i oppholdsrom, og kan ha synlige tekniske føringer.

Varmtvann og oppvarming

Prosjektet tilknyttet fjernvarme for oppvarming og tappevann. Boligene leveres med radiatorer som styres av direktevirkende termostater. Normalt plasseres radiator under/foran vinduer, men det kan også bli aktuelt med sentralt plasserte radiatorer som for eksempel i gang. Størrelse og tykkelse på radiatorer dimensjoneres ut fra fjernvarmeleverandørens temperaturkrav og antall radiatorer i leiligheten. Antall og størrelse på radiatorer kan avvike fra leilighet til leilighet og det blir ikke nødvendigvis radiator i alle rom. Baderom får gulvvarme med reguleringsmulighet. Separate WC rom får ikke gulvvarme. Boligene får målere på varmtvann. Forbruk til oppvarming og tappevann faktureres etter forbruk. Energi-merking av boligen skal utføres av selger og vil foreligge ved overtakelse eller innen rimelig tid etter overtakelse.

Ringeklokke

Det leveres callinganlegg med porttelefon for fjernåpning fra hver leilighet. I tillegg leveres ringeknapp ved inngangsdør.

Internett, TV og telefon

Det leveres uttak for bredbånd, Kabel-TV og telefoni. På vegne av sameiet vil utbygger bestille installasjon av grunnpakke for TV-signaler og bredbåndtilknytning fra Get med ett uttak. Bindingstid for avtalen er fem år. Avtale for telefoni og trådløst nettverk bestilles av den enkelte.

Elektro

Det elektriske anlegget er skjult. På betong- og lydvegger og i himlinger kan det forekomme synlige ledninger. Hver leilighet får sikringskap med automatsikringer.

Leilighetene leveres med belysning i bod, på bad og lysarmatur over kjøkkenbenk. Hovedsikring og måler for strøm blir plassert i fellesareal eller i kjeller. Krav til materiell, utførelse, tekniske bestemmelser etc. i henhold til NS3420, FEL og NEK400:2014.

Brannsikring

Alle leiligheter sprinkles, det blir synlige sprinklerhoder. Fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg med multidetektorer og røykdetektorer i fellesarealene monteres etter gjeldende forskrifter. Kjelleretasjen sprinkles.

Ventilasjon

Det blir balansert ventilasjon med varme-gjenvinner med felles ventilasjonsaggregat iht. tekniske forskrifter, med avtrekk fra kjøkken og bad. Alle ventilasjonskanaler

legges skjult/innkasset med unntak av kanalføringer i bod. Volumhette i kjøkken har effektregulator for økt avtrekk ved matlaging. Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømning.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i tre og ubehandlet betong underside. Dekkeforkant på balkong blir beslått. Det monteres utelampe og stikk på balkong. Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon. Rekkverk leveres i metall og glass. Alle balkonger leveres med fall utover. Det kan forekomme at vann blir liggende lokalt på balkongdekket under tremmegulv ved nedbør. Terrasser på terreng blir levert med tremmegulv i tre. Leilighetene 6104, 7102, 7105 og 7106 med

utgang til terreng får en hageparsell med plen i tillegg til terrassen. Omfanget av disse er vist på plantegningen og i prislisten. Vi gjør oppmerksom på at dette arealet kan bli gjenstand for mindre justeringer i forbindelse med endelig terrengtilpasninger av utomhusområdet.

Inspeksjonsluker og -dører

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør-system, luke til fordeler for fjernvarme og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom, og det kan være inspeksjonsluke på vegg der kjøleskap er inntegnet. Her vil det ikke være mulig å montere integrert kjøleskap/frysescap.



Illustrasjon – avvik vil forekomme



Illustrasjon – avvik vil forekomme

Fellesarealene

Inngangsparti og trappeopp ganger

Inngangsparti får keramiske fliser på gulv. Trappeopp ganger får gulvbelegg. Rekkverk og håndløpere leveres i lakkert metall/stål. Vegger i trapperom leveres sparklet og malt. Himlinger leveres malt med innslag av lydhimlinger/systemhimlinger og belysning. Det blir etablert en vertikal plantevegg i oppgang A og C med levende planter som holdes i live med spesiell plantebelysning og vanningsystem. Utbygger vil på vegne av sameiet tegne en serviceavtale for drift og vedlikehold av planteveggen.

Garasje og sportsboder

Det bygges underjordisk garasjeanlegg med biloppstillingsplasser med adkomst via heis og trapp. Minimumshøyde i kjøresoner er

215 cm. Sykkelparkering vil bli etablert i kjeller og på terreng. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall plasser/plassering av sykkelparkering ute. Organisering og fordeling av parkeringsplasser og boder bestemmes av selger.

Garasjeportene får motordrift med løsning for fjernbetjening. Alle leilighetene får sportsbod på ca. 5 m² i egne bodanlegg som ikke nødvendigvis ligger i tilknytning til heis fra hvert bygg. Gulv i bodanlegg leveres med betonggulv mens vegger og dører i sportsboder leveres med nettingvegger. Sportsbodene er ikke egnet for oppbevaring av fuktømfintlige gjenstander.

Heis

Alle bygg får heis med adkomst til garasjeanlegg. Mål på heisstolene tilfredsstiller kravene for bæreheis. Heisene får 24 timers

tefontilknytning med toveiskommunikasjon til vaktjeneste.

Renovasjon

Prosjektet får avfallsbrønner for søppelhåndtering som plasseres ulike steder på området, bl.a. på nordsiden av Hus 7.

Konstruksjon

Byggene fundamenteres til fjell og bygges i plasstøpt betong og bindingsverk i tre-/stålstendere. Etasjeskiller og skillevegger mellom leilighetene utføres hovedsakelig i betong. Fasader utføres i en kombinasjon av puss, platekledning og beiset panel. Innvendige delevegger blir utført i stål-/trestendere og gipsplater.



S A M E I E

Bo trygt i sameie

OBOS har mange års erfaring med å bygge og drifte boligeiendommer. En ny bolig i et av våre sameier er derfor et trygt kjøp!

Har du bolig i et sameie, eier du noe som kalles for en seksjon. Den består av boligen din og eventuelle andre deler av sameiet, som for eksempel parkeringsplass og bod. Du har full enerett til din seksjon. Det som ikke hører til de ulike seksjonene, som for eksempel felles vaskerom og trappeoppganger, eies av deg og de andre seksjonseierne i felleskap.

Hvem bestemmer i sameiet?

En gang i året er det sameiermøte. Da møtes alle eiere, blant annet for å godkjenne regnskap og stemme over forslag om drift og vedlikehold. Det er også sameiermøtet som stemmer over endringer i vedtektene (et sett med regler som gjelder for sameiet). Sameiermøtet er den øverste bestemmende myndigheten i sameiet. Alle sameierne har rett til å delta på møtet og komme med forslag som gjelder sameiet. På sameiermøtet velger dere også et styre som har ansvaret for drift og forvaltning av sameiet. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge vedtektene og andre beslutninger som sameiermøtet har tatt.

Hvilke rettigheter og plikter har du?

Det er først og fremst eierseksjonsloven og sameiets vedtekter som bestemmer hvilke rettigheter og plikter du har i et sameie. Sameiermøtet bestemmer hvilke vedtekter (regler), som skal gjelde i sameiet, så lenge minimumskravene i loven blir fulgt.

Hvordan fordeles felleskostnadene, og hva brukes pengene til?

Hovedregelen er at sameiets totale kostnader fordeles på hver seksjon, ut i fra hvor stor den er. Det betyr at de som har en stor bolig betaler en noe større del av felleskostnadene enn de som eier en mindre bolig. Et nytt sameie har som regel ingen fellesgjeld. Felleskostnadene du betaler brukes derfor kun til drift av sameiet; blant

annet forsikring av bygningene, offentlige avgifter, felles energiforbruk, renhold og vedlikehold. Husk at du må skaffe deg egen innboforsikring.

Ansvar for din egen seksjon

Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden i din seksjon, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper for de andre eierne.

Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din. I noen tilfeller kan det stå i vedtektene at sameiet skal godkjenne salg eller utleie, men for at du skal kunne nektes må det må det være en saklig grunn.

Forretningsfører

I et OBOS-sameie er OBOS forretningsfører. Sameiet har en egen forvaltningskonsulent som støtter og hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel. Han eller hun hjelper også til med å gjennomføre sameiermøtene, og er en viktig samarbeidspartner for styret. Mange styremedlemmer velger også å lære mer om styre og drift av sameier gjennom kurs som OBOS tilbyr.

Hva skjer hvis noen ikke betaler felleskostnadene, eller påfører sameiet andre skader eller tap?

Sameiet har sikkerhet i hver eierseksjon. Det betyr at hvis en av eierne ikke betaler sine utgifter, eller ødelegger felles eiendom, har de andre eierne pantsikkerhet (inntil 2G i henhold til ny lov) i hans eller hennes bolig. Det vil si at hvis en eier ikke klarer å betale det han eller hun skylder, kan sameiet kreve tvangssalg. Sameiet har da førsteprioritet på å få tilbake det som eieren skylder sameiet. Disse reglene er med på å gi deg som bor i et sameie økonomisk trygghet.





Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Salgsoppgave del 2
- Kontrakstegning
- Prospekt med leveransebeskrivelse
- Prisliste
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokskrift
- Garanti § 12 og § 47
- Bustadoppføringslova

Oppgjør

Oppgjør mellom partene foretas av
Megleroppgjør AS, org nr. 982 577 675,
Pb 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Byggherre

Lørenvangen Utvikling AS som eies 50 %
av Veidekke Eiendom og 50 % av OBOS
Nye Hjem

Entreprenør

Veidekke Entreprenør AS

Arkitekt

Lillestrøm Arkitekter AS

3D-illustrasjoner

Oxivisuals

Salg ved

Lørenvangen Utvikling AS
c/o Veidekke Eiendom AS
Skabos vei 4, 0214 OSLO

E-post: prosjektsalg@obos.no

Organisasjonsnummer: 940 531 721

Prosjektseiere

Hanne Larsen

Tlf: 913 76 360

E-post: hanne.larsen@obos.no

Jenny Nicoline Olsen

Tlf: 975 96 416

E-post: jenny.nicoline.olsen@obos.no

Prosjektselgerne våre har god kunnskap om Gartnerkvartalet og nærområdet på Løren. Hanne og Jenny svarer gjerne på dine spørsmål.



Hanne Larsen

Telefon: 22 86 57 52
Mobil: 913 76 360
E-post: hanne.larsen@obos.no



Jenny Nicoline Olsen

Telefon: 22 86 83 55
Mobil: 975 96 416
E-post: jenny.nicoline.olsen@obos.no

For mer informasjon, besøk gartnerkvartalet.no

Alle 3D-presentasjoner og fotografier er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene.

Digital versjon av prospektet, mars 2019