



# LILLO GÅRD

Hus 1 – Selveierleiligheter

Velkommen til gards.....	6
Historien om Lillo Gård.....	8
Utomhusplan.....	12
Nærområdet.....	18
Historisk og moderne .....	20
Bydelens nye samlingsplass .....	22
Leilighetene .....	26
Litt på landet, midt i byen .....	28
Etasjeplan.....	32
Tre-roms.....	34
Fire-roms.....	44
Salgsoppgave.....	56
Teknisk beskrivelse.....	64
Oppgraderinger .....	72
Romskjema .....	76
Kontaktinfo .....	84







# Velkommen til gards

De gamle boplassene har noe ved seg. Der folk har bodd i hundrevis, kanskje tusenvis av år. Det er som om alt var ment å være sånn. At bakken heller perfekt her, flater perfekt ut der. Som om naturen og menneskene har satt seg ned og blitt enige – sånn må det være.

Oslo er bygget rundt gamle gårder og på Lillo Gård har det bodd mennesker siden steinalderen. Ikke rart man finner ro. Ikke rart alt ser og føles riktig. Her har folk blitt enige med steinene, gresset, trærne og vannet – perfekt plassert på en liten kolle.

Nå vekkes området til liv igjen etter mange år bak gjerder, ned-asfaltering og forfall. Nå skal Lillo Gård igjen snakke med mennesker; barn, voksne, familier ...livsnytere.

Lillo Gård vil bestå av elleve nye bygninger med til sammen 415 selveierleiligheter fordelt på 174 leiligheter på Haugen og 241 i Lunden. Boligene blir liggende vakkert i landskapet rundt den gamle gården. Selve gården rehabiliteres til bruk for beboere, naboer og forbipasserende.

**La oss vise deg rundt.**

Utkjøring av grønnsaker fra Lillo Gård i mellomkrigstiden.



Illustrasjon av Tunet på Lillo Gård - avvik kan forekomme.





Lillo Gård rundt århundreskiftet, like etter at Jacob Carlsen Lilloe overtok. Han slo seg opp på transport for blant annet Christiania Spigerverk og økte også landbruksproduksjonen kraftig.



Lensmann Christian Olai Lilloe med familie på Lillo Gård i 1866/67



# Historien om Lillo Gård

Det er funnet økser og andre kulturminner som forteller om bosetninger fra steinalderen i området der Lillo Gård ligger. Selve navnet er fra jernalderen, og er blant de aller eldste gårdsnavnene i Oslo-området. O betyr elv, og det er Akerselva som har gitt navn til urgården. I vikingtiden økte befolkningen, og nye gårder kom i utkanten av Lillo. Funn av gravhauger og jernredskaper på begge sider av Akerselva tyder på stor aktivitet.

Når vi kommer til middelalderen dukker O-gårdene opp i skriftlige kilder. Audun Hugleiksson Hestakorn var en av Norges mektigste menn, og han byttet bort O østre med en annen gård. I flere hundre år var det Hovedøya kloster som eide O-gårdene. Sannsynligvis la svartedauden O vestre øde. Kanskje ble de to gårdene slått sammen igjen, for i 1568 får Thomas Lassesson disponere O fritt og uten avgift, på ordre fra kongen.

I 1615 hører vi for første gang om gården Lillo. Økt behov for tømmer gjorde gårdene langs Akerselva med alle sine fossefall svært attraktive, og Lillo hadde rettigheter på fossefall. Flere investorer eide gården fram til 1700-tallet, da Christian Anker overtok den. Han var

allerede en av Norges rikeste handelsmenn, og Lillo fikk et stort våningshus som ble brukt som lysthus for byens velstående og mektige familier. Enken Karen Anker solgte gården til Ole Nilsson da Ankers slektning Inger Maria giftet seg med Ole Nilssøns sønn Ole Olsen Lilloe på slutten av 1700-tallet. I over hundre år regjerte de og deres etterkommere Lillo som selveiende bønder. I denne perioden ble store deler av jorda solgt unna til den voksende industrien i Nydalen. Bedrifter som Nydalens Compagnie og Christiania Spigerverk etablerte seg på Lillos grunn.

Da siste generasjon i familien Lilloe døde barnløs kjøpte Jacob Carlsen gården. Han slo seg opp på storfe drift, grønnsaksproduksjon og transport for industrien i området. Gjennom tre generasjoner vokste Oslo rundt og forbi Lillo, og selv om det ble drevet jordbruksproduksjon her fram til 1980 måtte de til slutt kaste inn håndkle, og Nycomed overtok Lillo. De brukte den blant annet til representasjonsoppdrag fram til 2014, da de nåværende eierne overtok. I dag ligger gården som en liten grønn oase mellom boliger og industri langs Akerselva, og endelig skal det bo mennesker igjen på Lillo Gård.







# Utomhusplan

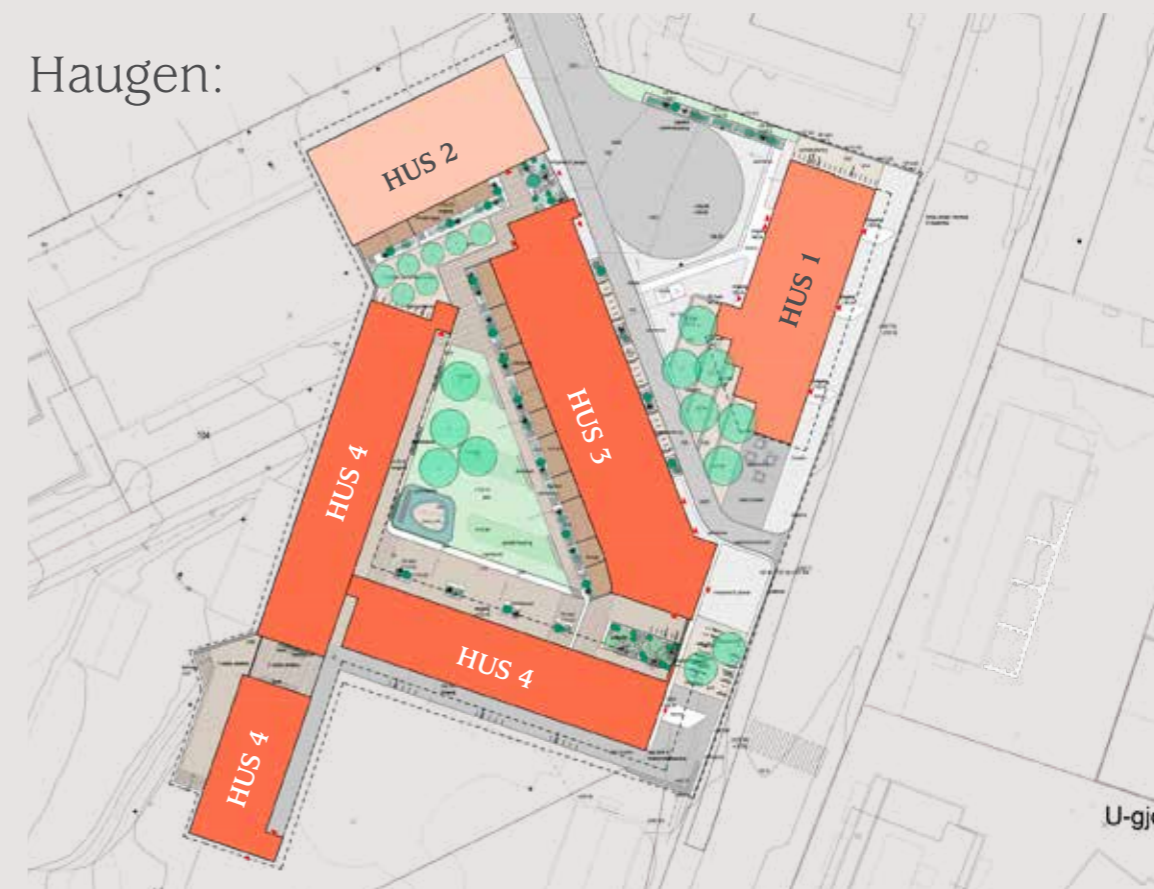
Har du gått i gamle tråkk i skogen? Det er stier som er laget av dyr og mennesker fordi de er naturlige baner mellom her og der. Og det er ikke nødvendigvis den korteste veien som er den beste. Kanskje det er en sving på veien fordi det er ... bedre å gå akkurat der?

Her skal barna løpe fritt mellom skolegården, utearealene, Akerselva, barnehagen og parken. Alt henger sammen.

Her blir det mye å oppdage og utforske – det blir som et eventyr for de små.

Rundt boligene og gården skal gresset spire og trærne rasle igjen. Her skal små veier slynge seg mellom folk og hus. Her skal lekeapparater og benker invitere til en stopp i det grønne, og her skal små veier ligge fordi de ligger best akkurat der.

Haugen:



UTSOLGT Hus 3 + 4

UTSOLGT Hus 2

Hus 1

U-gjø

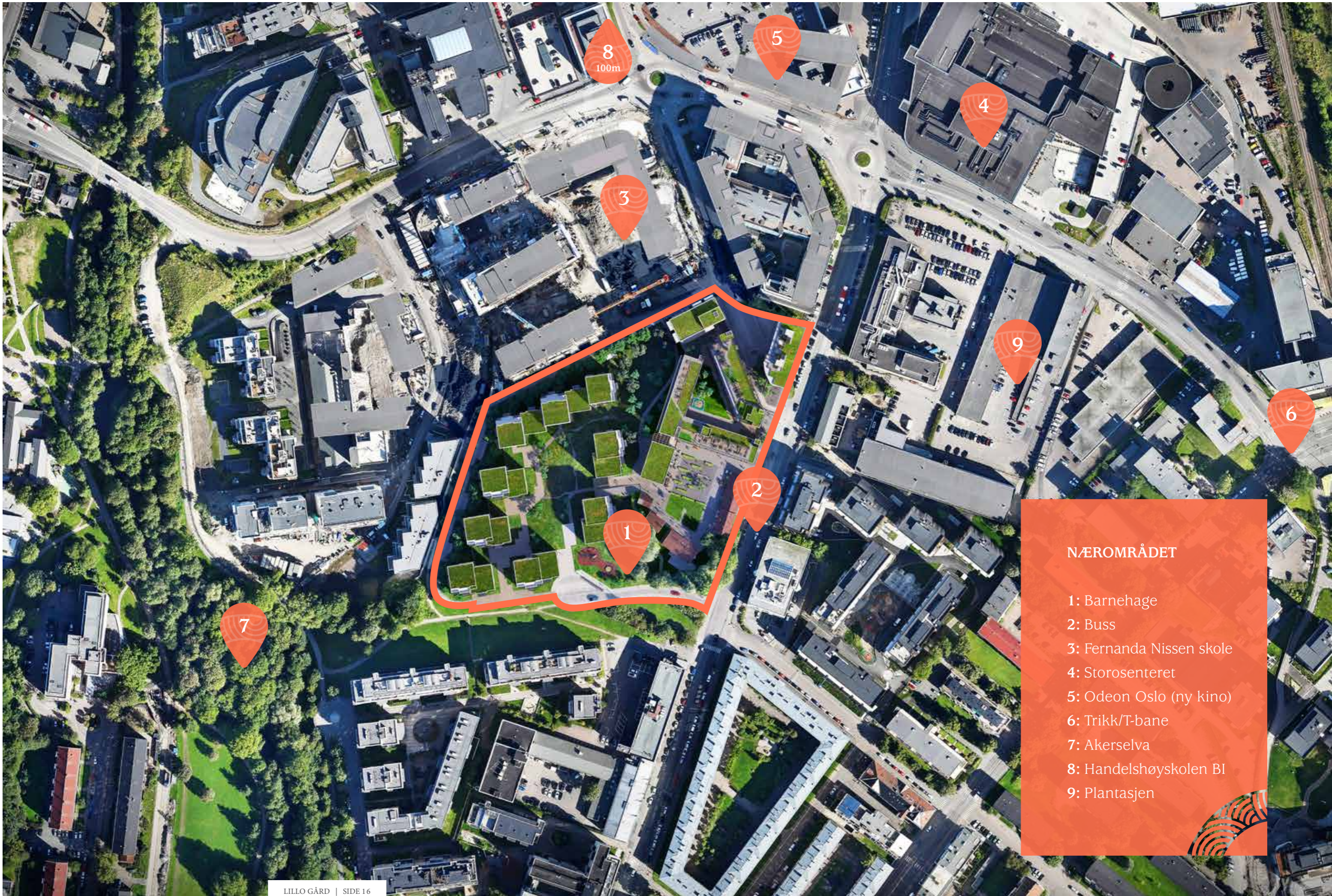
Haugen  Lunden

- |               |                |              |              |                                 |
|---------------|----------------|--------------|--------------|---------------------------------|
| 1. Hovedhuset | 3. Vognskjulet | 5. Torget    | 7. Hønehuset | 9. Innkjørsel garasje - Lunden  |
| 2. Kårboligen | 4. TUNET       | 6. Stabburet | 8. Barnehage | 10. Innkjørsel garasje - Haugen |









### NÆROMRÅDET

- 1: Barnehage
- 2: Buss
- 3: Fernanda Nissen skole
- 4: Storosenteret
- 5: Odeon Oslo (ny kino)
- 6: Trikk/T-bane
- 7: Akerselva
- 8: Handelshøyskolen BI
- 9: Plantasjen



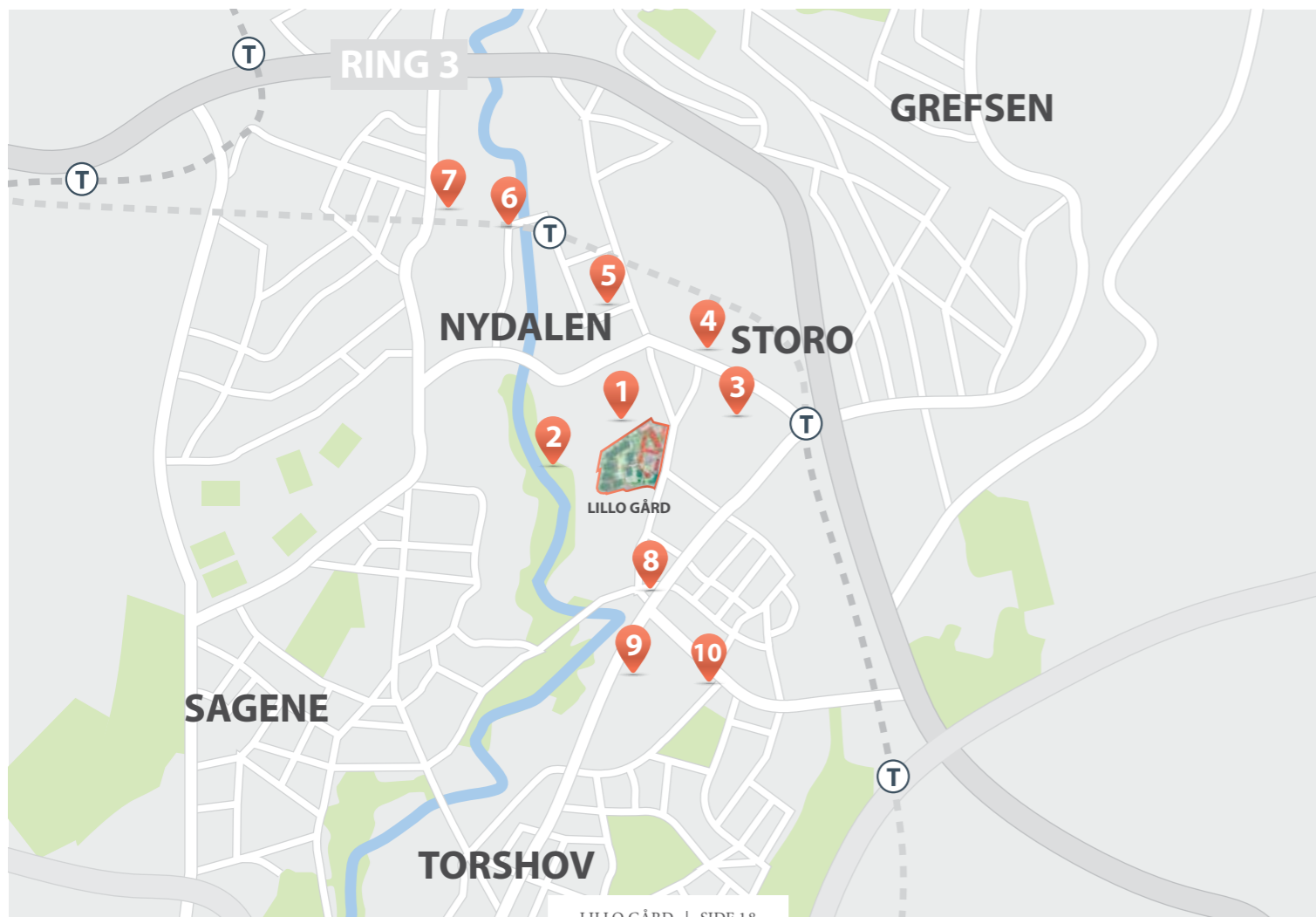
# Nærområdet

Rundt Lillo Gård finner man alt man trenger og litt til: Det er umiddelbar nærhet til Nydalen, som fortsatt er en voksende bydel med tusenvis av arbeidsplasser og folkeliv. Storo Shoppingssenter, et av Oslos største, ligger rett ovenfor Haugen. Der finner man også T-banen med tilknytning til hele resten av byen.

Før var Lillo Gård langt utenfor byen. Men nå. Nå er gården et fantastisk utgangspunkt for både de som vil

være nær tur- og rekreasjonsområder, og de som vil være mer i byen. Man har direkte tilknytning til Akerselva. Elva er gjennom årene blitt en grønn ferdselsåre for gående og syklende. Forbi Nydalen går gangveien helt opp til park og badeplassen på Frysja og videre til Maridalen. Et yndet sted for friluftsfolk.

Sett deg på sykkelen, og du triller til sentrum i løpet av minutter. Det er nedoverbakke hele veien.



## NÆROMRÅDET

- 1: Fernanda Nissen skole
- 2: Akerselva
- 3: Plantasjen/G-MAX
- 4: Storosenteret
- 5: Handelshøyskolen BI
- 6: Nydalen Bryggeri og Spiseri
- 7: Nydalen videregående skole
- 8: Nordpolen
- 9: Sandakersenteret
- 10: Lofthus Samvirkelag



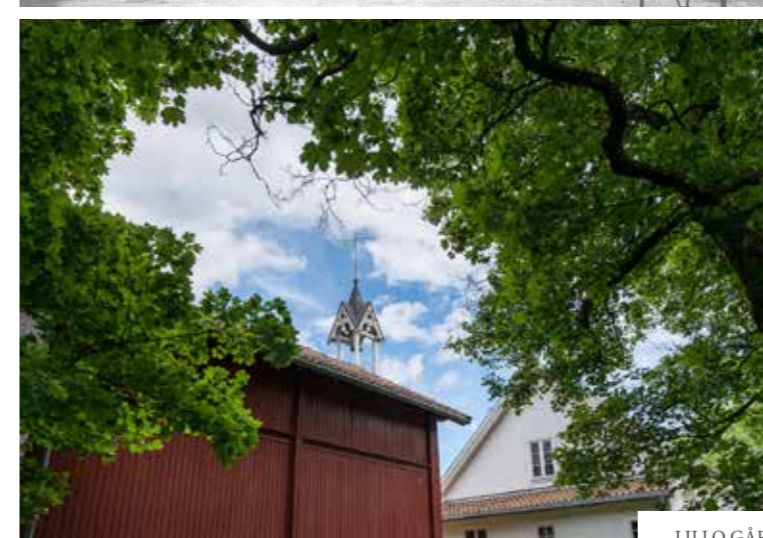
# Historisk og moderne

Prosjektet deles i to områder som heter «Haugen» og «Lunden». De henger begge sammen med det gamle gårdstunet som vi kaller Tunet – Lillo Gårds hjerte. Selve gårdsbygningene har nylig blitt oppmalt og istandsatt og vil gjenoppstå i fordums prakt. Nå skal veggene igjen snakke, men hva vil de si? Vil de fortelle om hverdag? Fest? Finner man glemte kjærlighetsbrev eller en drengs skriblerier i skafferiet? Det blir spennende å se.

Gårdstunet blir som en forhage til boligene, samtidig som avstanden til byens fasiliteter er kort. Ved Tunet kommer også et nytt torg – som vil

yre av aktivitet, butikker, kaféer og godt naboskap. Her skal nye minner skapes gjennom daglig bruk av beboere og naboer.

Å gå inn på Torget er som en reise fra byen til landet. Bygningene rundt Torget er inspirert av låver. Det blir mørkbeiset panel og inntrukne balkonger som, sammen med de største vindusflatene, får lemmer. Kanskje du lar dem være åpne på kvelden for å slippe inn stemningen? Kanskje du lukker dem? Du bestemmer selv hvor mye du vil ta del av plassen.







Illustrasjon av Torget og Tunet på Lillo Gård.



# Bydelens nye samlingsplass

Det er på Torget du finner det yrende livet med hele 4000 kvadratmeter næringslokaler som skal komme beboerne og nærmiljøet til gode. Her blir det dagligvare med godt utvalg og vi satser på å etablere kaféer, bakeri og en blomsterhandel ... alt man trenger til det daglige og litt til fest.

I hovedhuset på gården ser vi for oss restaurant og samlingslokale, og i "Vognskjulet" skal det komme noe spennende som vi ikke kan avsløre ennå. Det er fortsatt mange biter som skal på plass, og vi oppdaterer underveis på Lillo Gårds nettsted. Alle nyheter publiseres her.







# Leilighetene

Hus 1 står som det mest prominente bygg på Haugen. Plassert ved Sandakerveiens høydepunkt, markerer dette byggetrinnet byens historiske forlengelse opp mot Nydalen og danner hjørnesteinen i en ny kvartalsutvikling mot nord.

Som Lillo Gårds mest urbane bygg, har husets utforming og materialvalg tatt utgangspunkt i et markant og bestemt uttrykk som bygger på kontraster: Tomtens geometri gir en trappeformet plan med mange hjørner. Dette gir lys fra flere sider til mange av leilighetene, samt en smal og høy fasade mot syd.

Planens mange hjørner bindes sammen av et profilert etasjebånd i fasaden som glir over i balkongene som strekker seg rundt hele huset. Fasadekledningen mellom etasjebåndene tar opp fargene fra øvrige hus på Lillo Gård og i området rundt, i et nonrepetitivt mønster. En svart inntrukket sokkel gir visuell tyngde og forankring. Det sorte spilerekkverket montert på oversiden av balkongene binder fasadene sammen, og understeker balkongenes dynamiske utforming, spesielt ved buede overganger.

Husets boliginn ganger mot vest på husets stille side, er hevet noe trinn over snuplassen og gir biladkomst rett til døren. Inngangene ramper ned til gatetunet beplantet med trær og møblert med benker og et skulpturelt treningsstativ. Sykkelparkering og inngang til parkeringsgarasjen er rett over plassen. De høye inngangspartiene er godt inntrukket i fasaden og vinduene over dørene slipper inn lys mot heis og trapp.

Trappeoppgangene leder opp til Lillo Gårds høyeste takterrasse med utsikt i alle retninger. På terrassen er det store plantekasser, pergola og espalier som danner lune vestvendte soner som inviterer til sosialt samvær fra vår til høst.

**Utmerket urbant, tett på og høyt oppe.**





# Litt på landet, midt i byen.

Oslo ble bygget rundt gårder. I dag har mange av disse forsvunnet, eller står litt bortgjemt i en by som har vokst fra dem. Prosjektet Lillo Gård løfter fram de opprinnelige gårdsbygningene for å gjenskape en kjær og kjent møteplass i bydelen. Sett i forhold til dagens store og hektiske by, kan avstanden til disse små gamle bygningene virke stor. Nøkkelen til prosjektet ligger derfor i nedtrappingen: Små skritt for å få komme ned i målestokk, for å roe det hele ned.

Prosjektet deles i to «områder» som har fått navnene «Haugen» og «Lunden». Haugen er kompakt, tett på byen, og med utsikt til livet rundt. Gårdstunet blir nesten en forhage og avstanden til alt i Oslo er kort. Her er leilighetene kompakte, gjennomgående og alltid med en stille side. Man kan trekke seg tilbake fra det travle bylivet når man ønsker det. Hvert hus får sitt eget uttrykk og mangfoldigheten står sentralt.

Lunden bygges opp rundt egen gårds plass, formet som en liten park. Husene får mange fellestrekk, som for eksempel

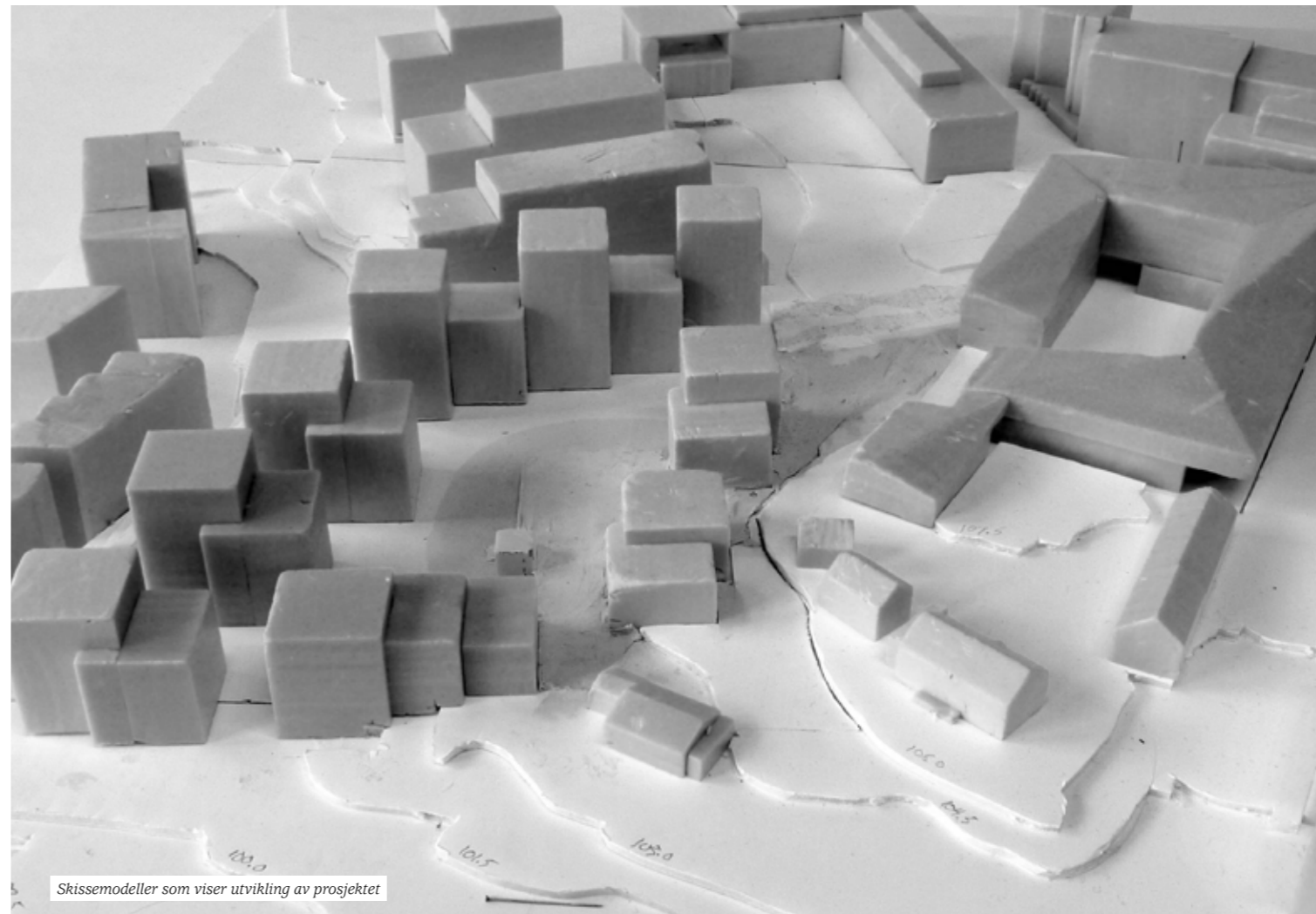
en trappet planform som gir flest mulig hjørneleiligheter. Plasseringen er stille og tilbaketrukket fra veien, tett mot parken og Akerselva. Leilighetene her er og romslige og rolige. Bilfritt og stille, her trives både barnefamilier og folk i sin beste alder. Gårdsbygningene og byliv er aldri langt unna, bare en kort spasertur gjennom hagen.

Her løper også barna fritt: Utearealer, barnehagen og parken – alt henger sammen. Her finnes både masse plass og mange steder å utforske. Lekeplassen, venner, skolen, elven. Sykkelveien fører både opp til marka og ned til byen. Bilen står ikke lengre sentralt i hverdagen.

Det finnes mye fint i disse gamle bygningene, fra en tid da livet var mer langsomt og nært. Det handler om å ta tiden tilbake. Lillo Gård bygges opp rundt dette. Litt på landet, midt i byen.

**John Glazebrook**

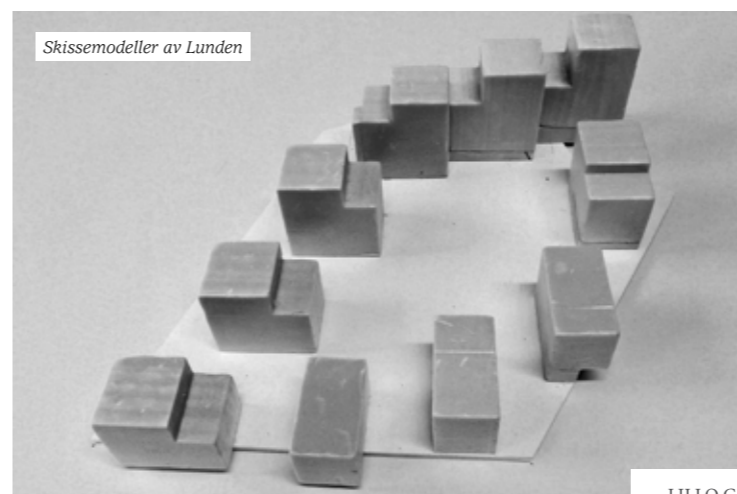
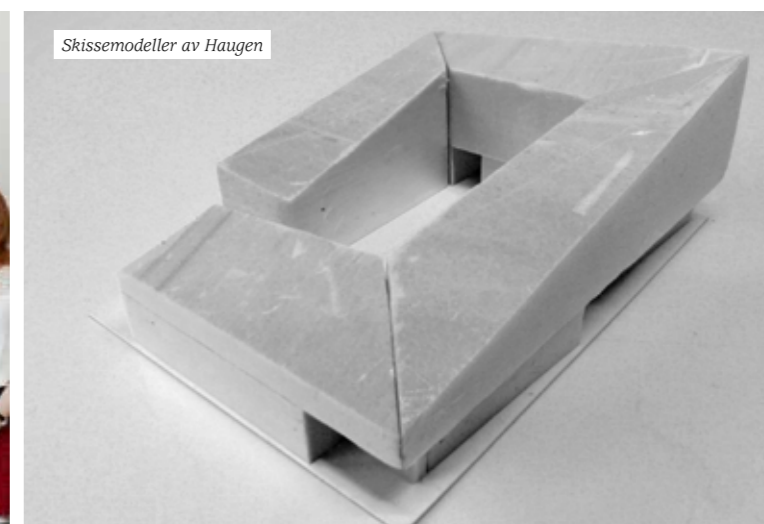
Sivilarkitekt MNAL og partner  
4B ARKITEKTER



Skissemodeller som viser utvikling av prosjektet



Skissemodeller av Haugen



Skissemodeller av Lunden



Skissemodeller hele prosjektet



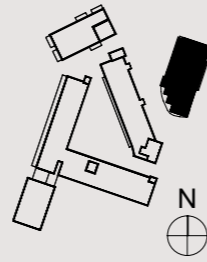
Illustrasjon - avvik kan forekomme.



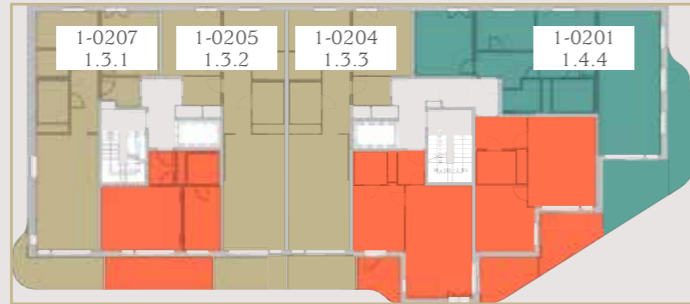


# Etasjeplan Hus 1

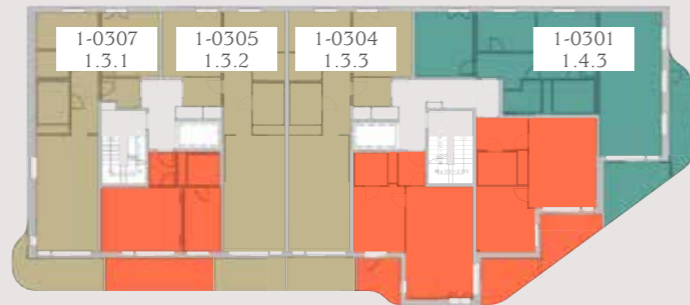
- Solgt
- 3-roms
- 4-roms



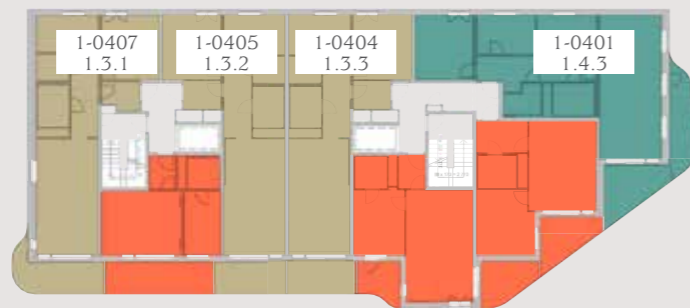
Plan 2:



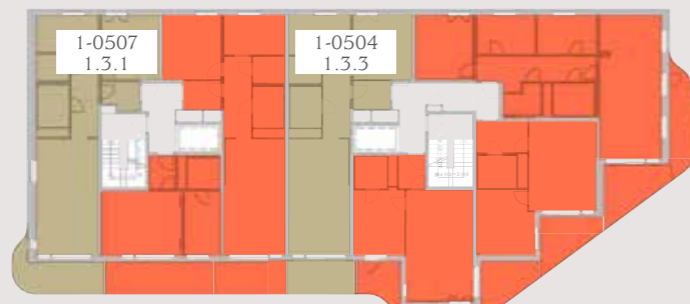
Plan 3:



Plan 4:



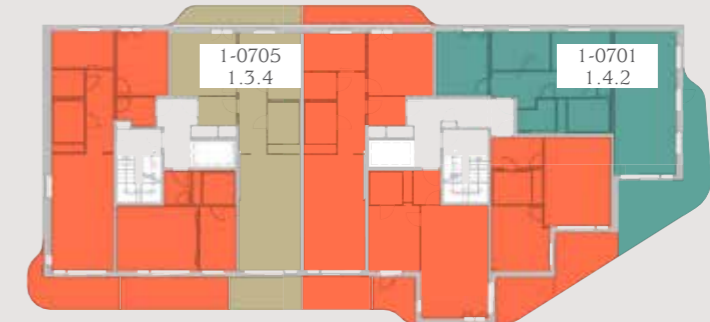
Plan 5:



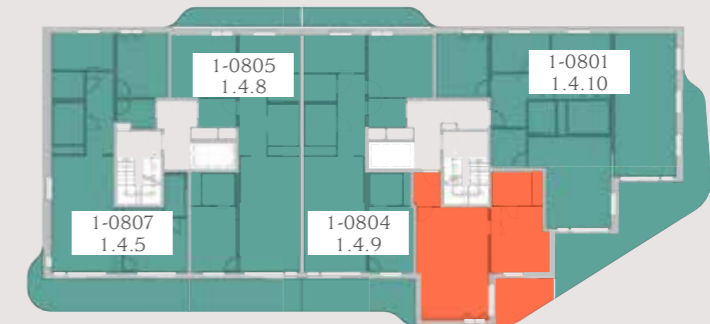
Plan 6:



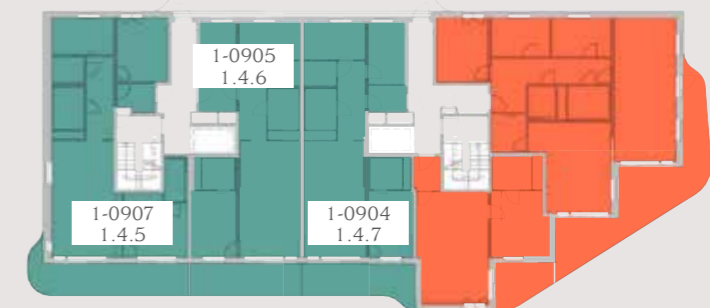
Plan 7:



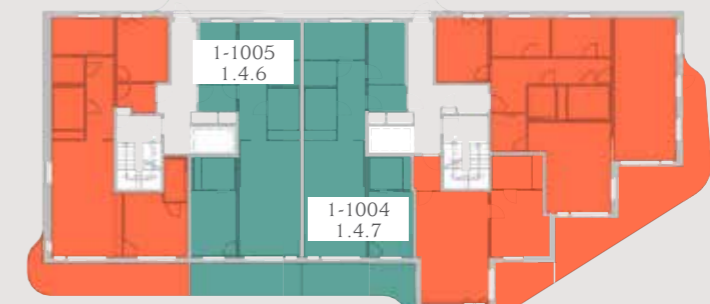
Plan 8:



Plan 9:



Plan 10:







Leilighetstypene:

## Om tre-roms

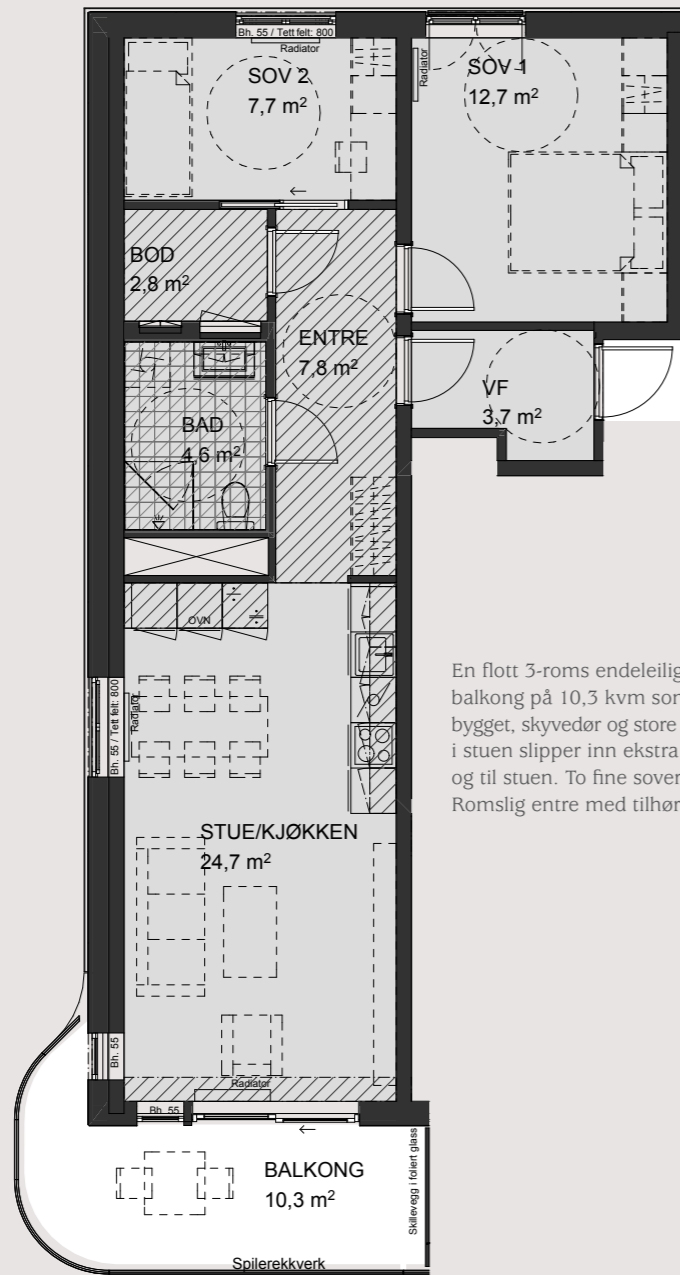
Tre-roms-leilighetene kommer også i forskjellige variasjoner. De fleste er gjennomgående med soverom plassert øst for morgensolen. Gangen har god oppbevaringsplass, i tillegg til muligheten for en stor klesbod med adkomst fra gangen. Kombinert stue og kjøkken kan

enkel møbleres i to soner. Ganglinjen strekkes gjennom leilighetenes fulle dybde, og gir både gjennomlys og gjennomlufting. Noen tre-roms på plan seks, sju og åtte har en ekstra balkong mot øst, som får sol hele formiddagen.

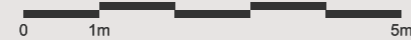


# 3-roms: Type 1.3.1

BRA: 68,0 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 64,5 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 10,3 m<sup>2</sup>



En flott 3-roms endeleilighet på 68 kvm. Vestvendt balkong på 10,3 kvm som krager rundt hjørnet på bygget, skyvedør og store vinduer fra stuen. Gavlvindu i stuen slipper inn ekstra med lys ved spiseplassen og til stuen. To fine soverom og et bad på 4,6 kvm. Romslig entre med tilhørende bod på 2,8 kvm.

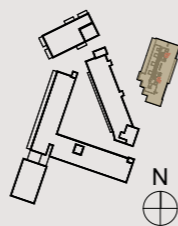


Leil.nr:  
1-0207

Hus 1

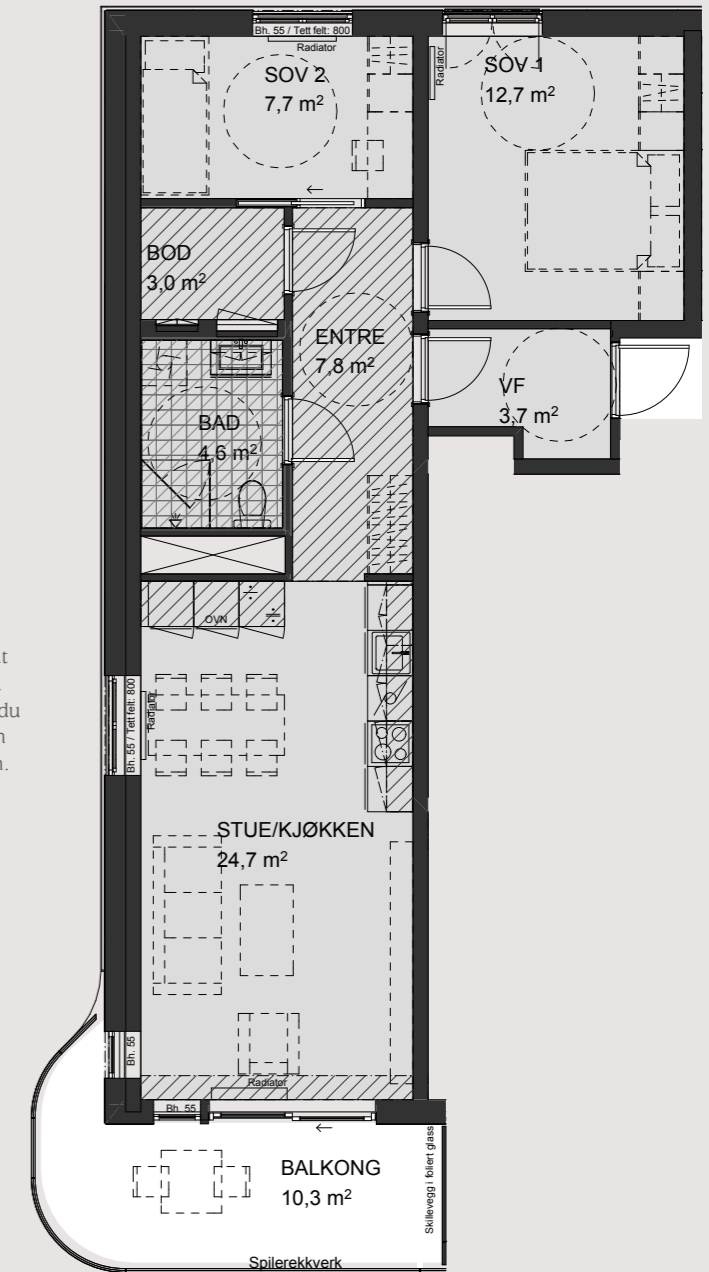


Plan

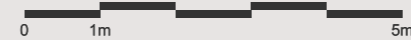


# 3-roms: Type 1.3.1

BRA: 68,0 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 64,5 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 10,3 m<sup>2</sup>



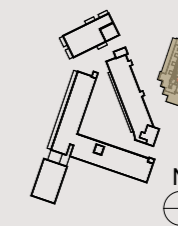
En flott 3-roms endeleilighet på 68 kvm. Vestvendt balkong på 10,3 kvm som krager rundt hjørnet på bygget, skyvedør og store vinduer fra stuen. Gavlvindu i stuen slipper inn ekstra med lys ved spiseplassen og til stuen. To fine soverom og et bad på 4,6 kvm. Romslig entre med tilhørende bod på 3,0 kvm.



Hus 1



Plan

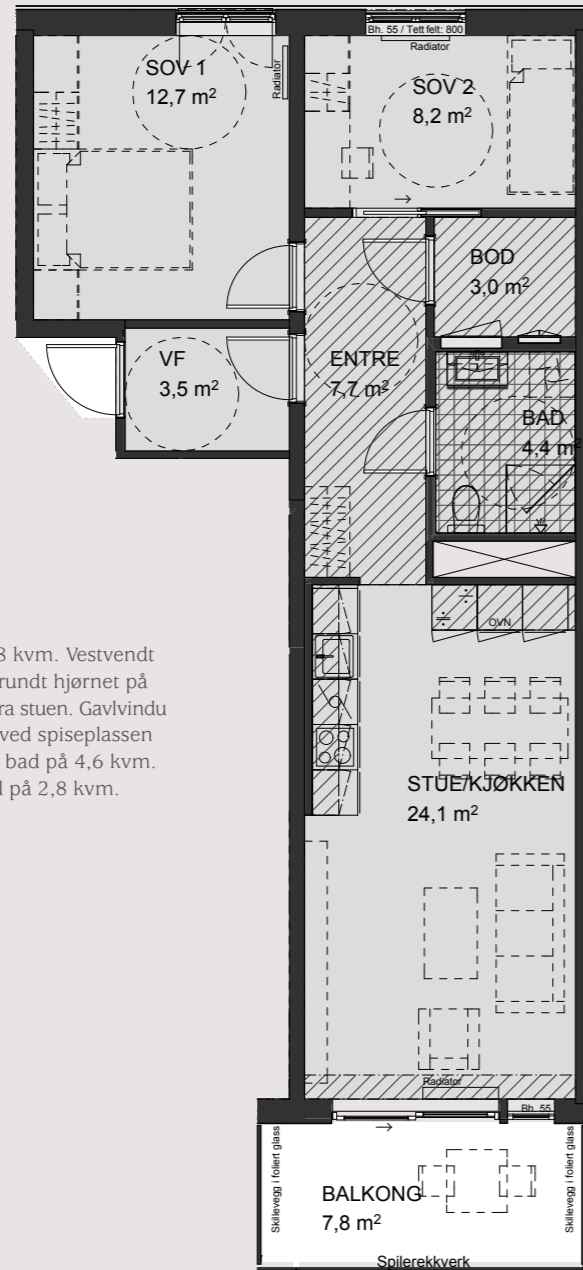


Leil.nr:  
1-0307  
1-0407  
1-0507

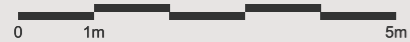


## 3-roms: Type 1.3.2

BRA: 67,5 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 64,0 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 7,8 m<sup>2</sup>

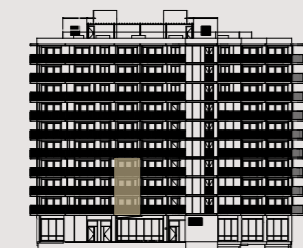


En flott 3-roms endeleilighet på 68 kvm. Vestvendt balkong på 10,3 kvm som krager rundt hjørnet på bygget, skyvedør og store vinduer fra stuen. Gavlvindu i stuen slipper inn ekstra med lys ved spiseplassen og til stuen. To fine soverom og et bad på 4,6 kvm. Romslig entre med tilhørende bod på 2,8 kvm.

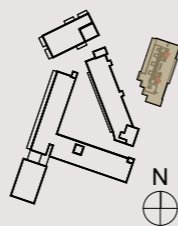


Leil.nr:  
 1-0205  
 1-0305  
 1-0405

Hus 1

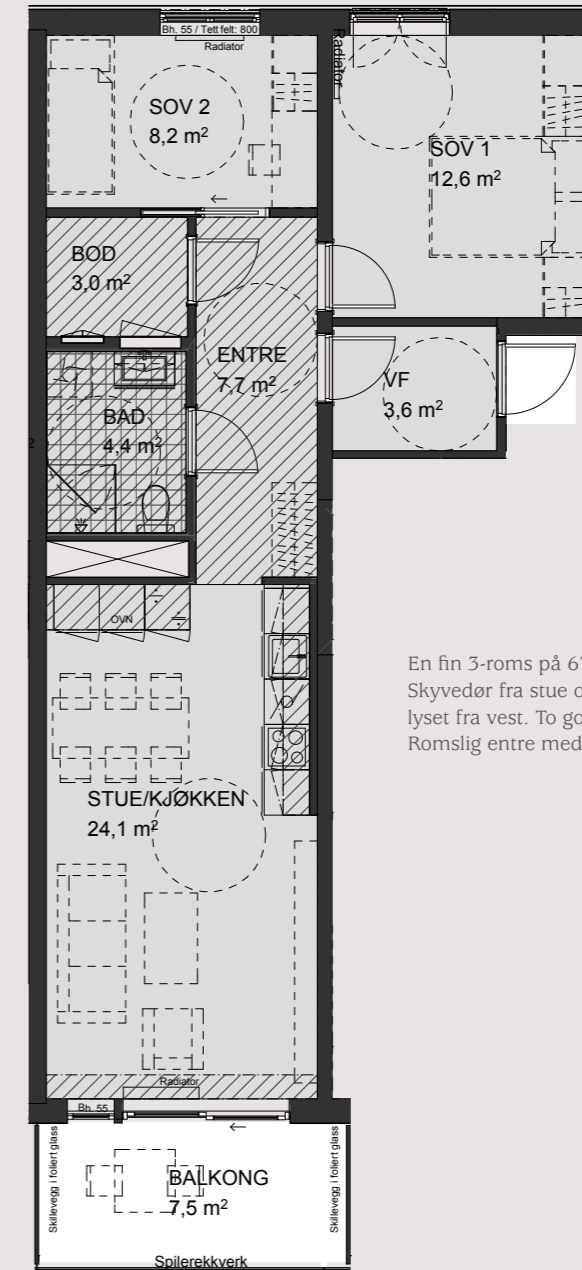


Plan

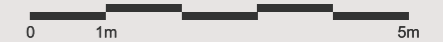


## 3-roms: Type 1.3.3

BRA: 67,5 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 64,0 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 7,5 m<sup>2</sup>



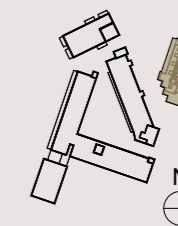
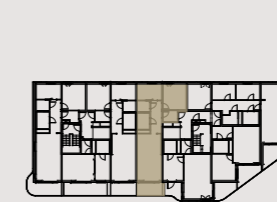
En fin 3-roms på 67,5 kvm med balkong på 7,5 kvm. Skyvedør fra stue og store vinduer som slipper inn lyset fra vest. To gode soverom og et bad på 4,4 kvm. Romslig entre med tilhørende bod på 3 kvm.



Hus 1



Plan

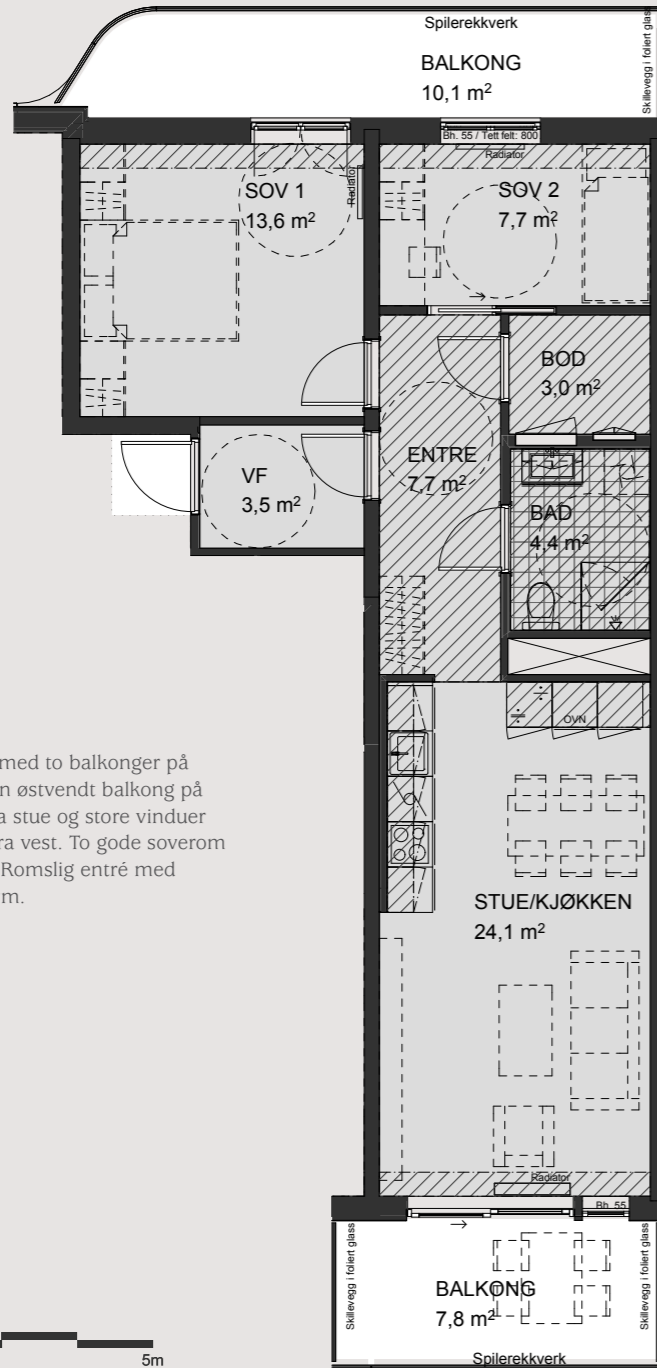


Leil.nr:  
 1-0204  
 1-0304  
 1-0404  
 1-0504

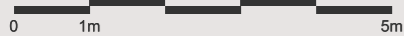


# 3-roms: Type 1.3.4

BRA: 68,0 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 64,5 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 10,1 m<sup>2</sup> + 7,8 m<sup>2</sup>



En 3-roms på 68 kvm med to balkonger på 7,8 kvm mot vest og en østvendt balkong på 10,1 kvm. Skyvedør fra stue og store vinduer som slipper inn lyset fra vest. To gode soverom og et bad på 4,4 kvm. Romslig entré med tilhørende bod på 3 kvm.

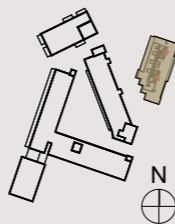
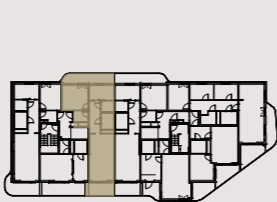


Leil.nr:  
 1-0605  
 1-0705

Hus 1

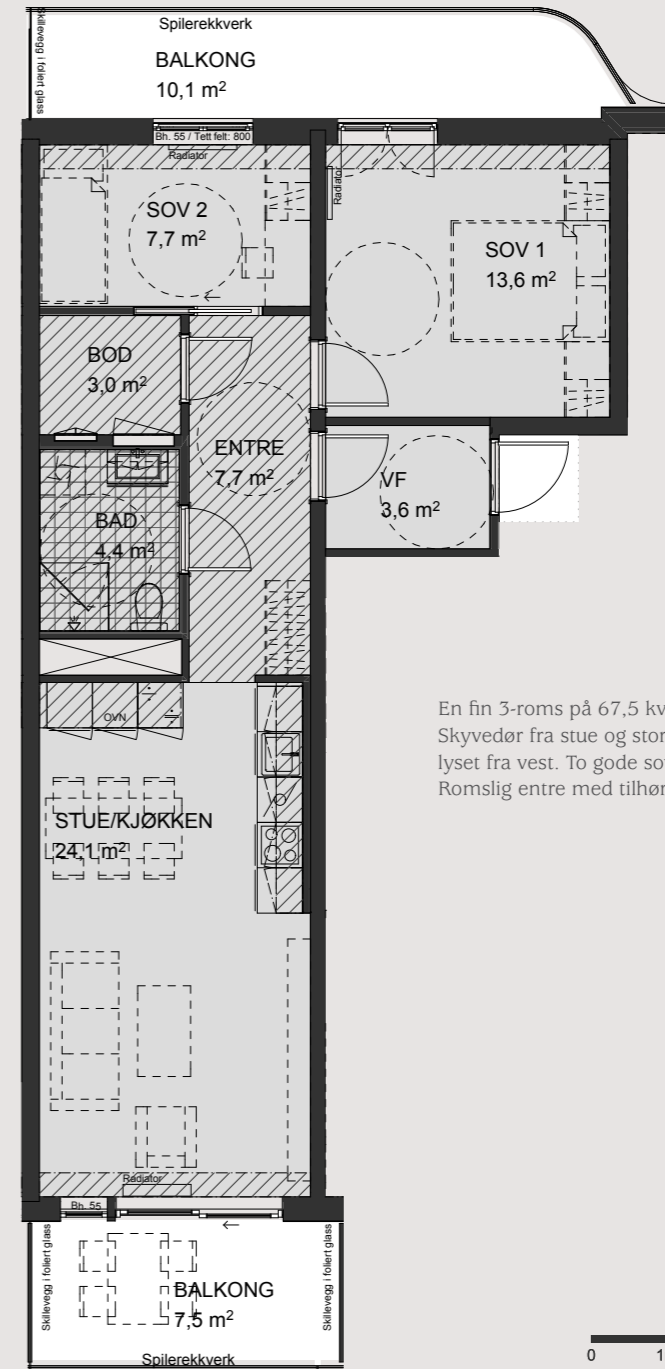


Plan

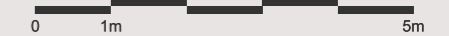


# 3-roms: Type 1.3.5

BRA: 67,5 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 64,0 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 10,1 m<sup>2</sup> + 7,8 m<sup>2</sup>



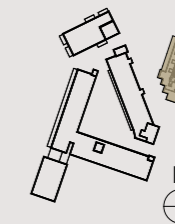
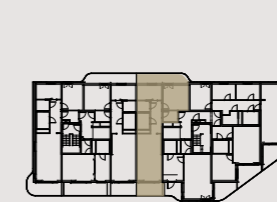
En fin 3-roms på 67,5 kvm med balkong på 7,5 kvm. Skyvedør fra stue og store vinduer som slipper inn lyset fra vest. To gode soverom og et bad på 4,4 kvm. Romslig entré med tilhørende bod på 3 kvm.



Hus 1



Plan



Leil.nr:  
 1-0604

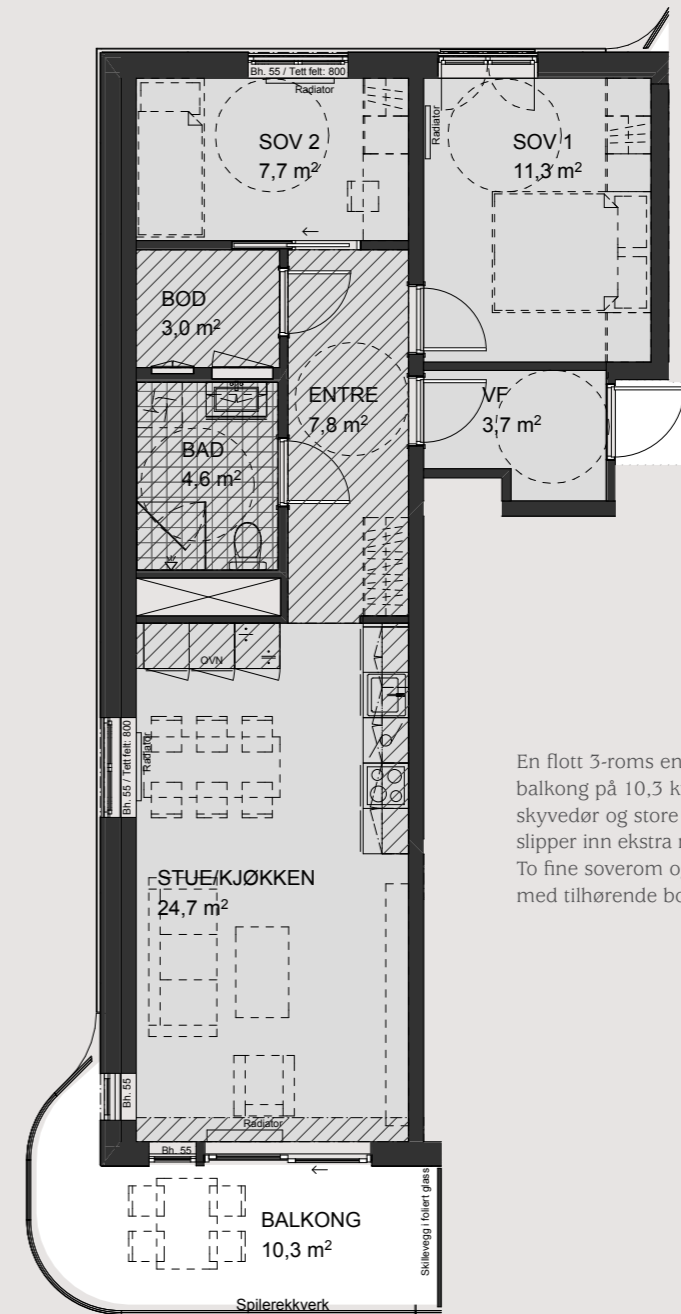


Illustrasjon av leilighetstype 1.3.3 - avvik kan forekomme.



BRA: 66,5 m<sup>2</sup>  
P-rom: 63,0 m<sup>2</sup>  
Uteplass: 10,3 m<sup>2</sup>

## 3-roms: Type 1.3.6



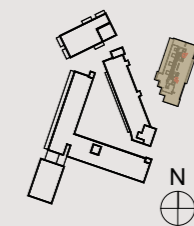
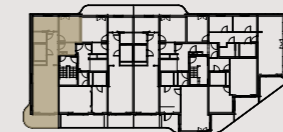
En flott 3-roms endeleilighet på 66,5 kvm. Vestvendt balkong på 10,3 kvm som krager rundt hjørnet på bygget, skyvedør og store vinduer fra stuen. Gavlvindu i stuen slipper inn ekstra med lys ved spiseplassen og til stuen. To fine soverom og et bad på 4,6 kvm. Romslig entré med tilhørende bod på 3 kvm.

0 1m 5m

Hus 1



Plan



Leil.nr:  
1-0607



Leilighetstypene:

# Om fire-roms

Fire-roms-leilighetene er i all hovedsak plassert i husets spydspiss. Disse leilighetene har fin utsikt langs Sandakerveien mot sentrum. På plan to til sju har disse en kompakt utforming på rundt 80 m<sup>2</sup>. Soverommene har nøytral adkomst til badet. Kombinert stue og kjøkken gir gode møbleringsmuligheter. Fra stuen gir glass-skyvedøren adkomst til hovedbalkongen, mens luftebalkongen mot syd har franske dører.

Fire-roms-leilighetene i de tre øverste plan kommer i en annen, større variant. Disse får vesentlig større inne arealer og større balkonger med både god lyskvalitet og utsikt. Leilighetene har en stor fasadelengde som gir mange muligheter for både lys og utsikt. De er uten tvil av de fineste leilighetene på Lillo Gård.



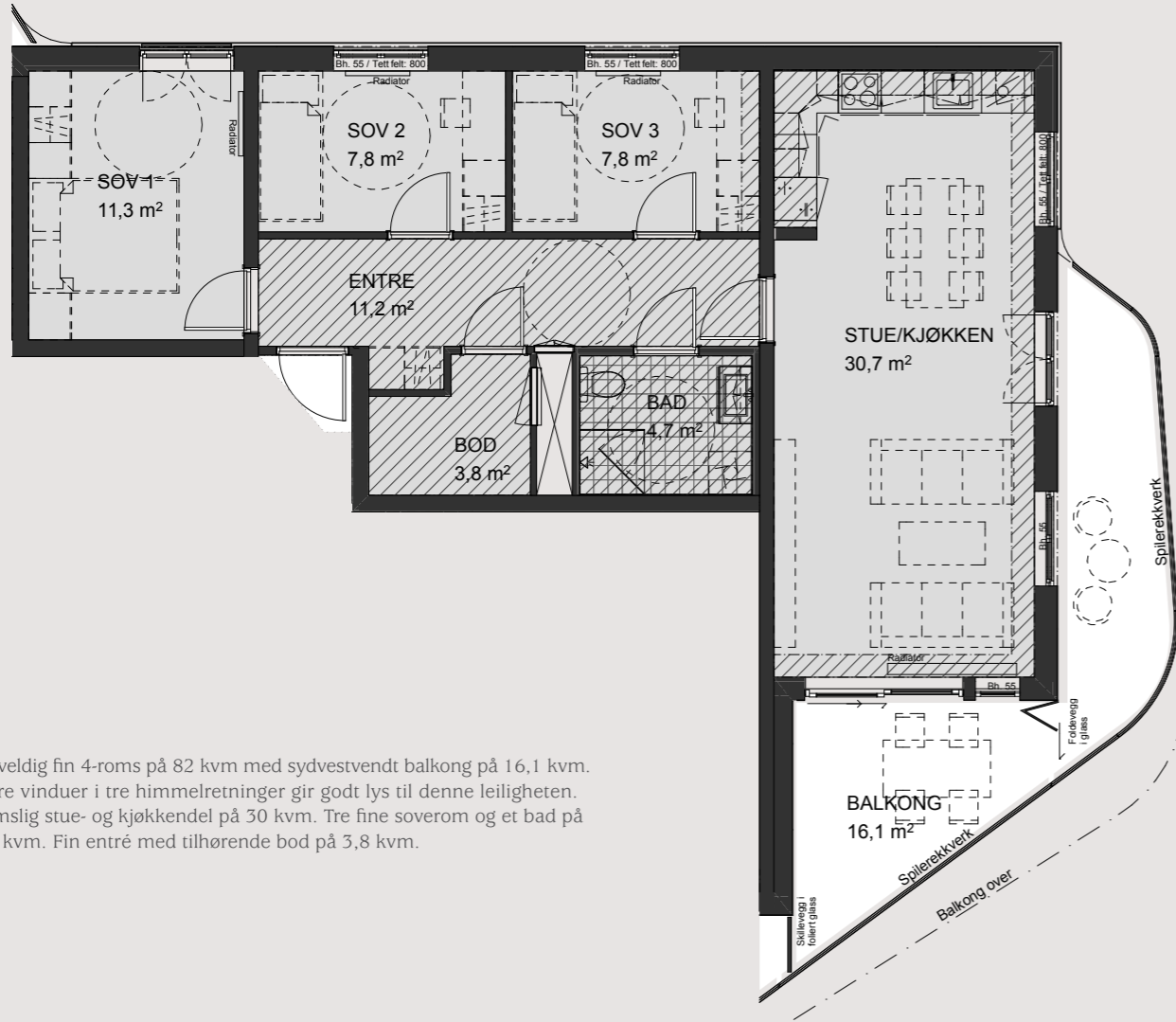
Illustrasjon av leilighetstype 1.4.1 - avvik kan forekomme.



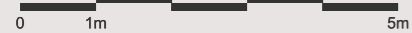


# 4-roms: Type 1.4.1

BRA:	82,0 m <sup>2</sup>
P-rom:	77,5 m <sup>2</sup>
Uteplass:	16,1 m <sup>2</sup>



En veldig fin 4-roms på 82 kvm med sydvestvendt balkong på 16,1 kvm. Store vinduer i tre himmelretninger gir godt lys til denne leiligheten. Romslig stue- og kjøkkendel på 30 kvm. Tre fine soverom og et bad på 4,7 kvm. Fin entré med tilhørende bod på 3,8 kvm.

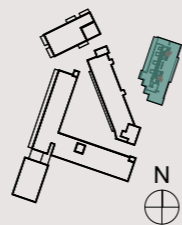
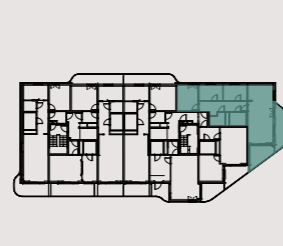


Leil.nr:  
1-0601

Hus 1

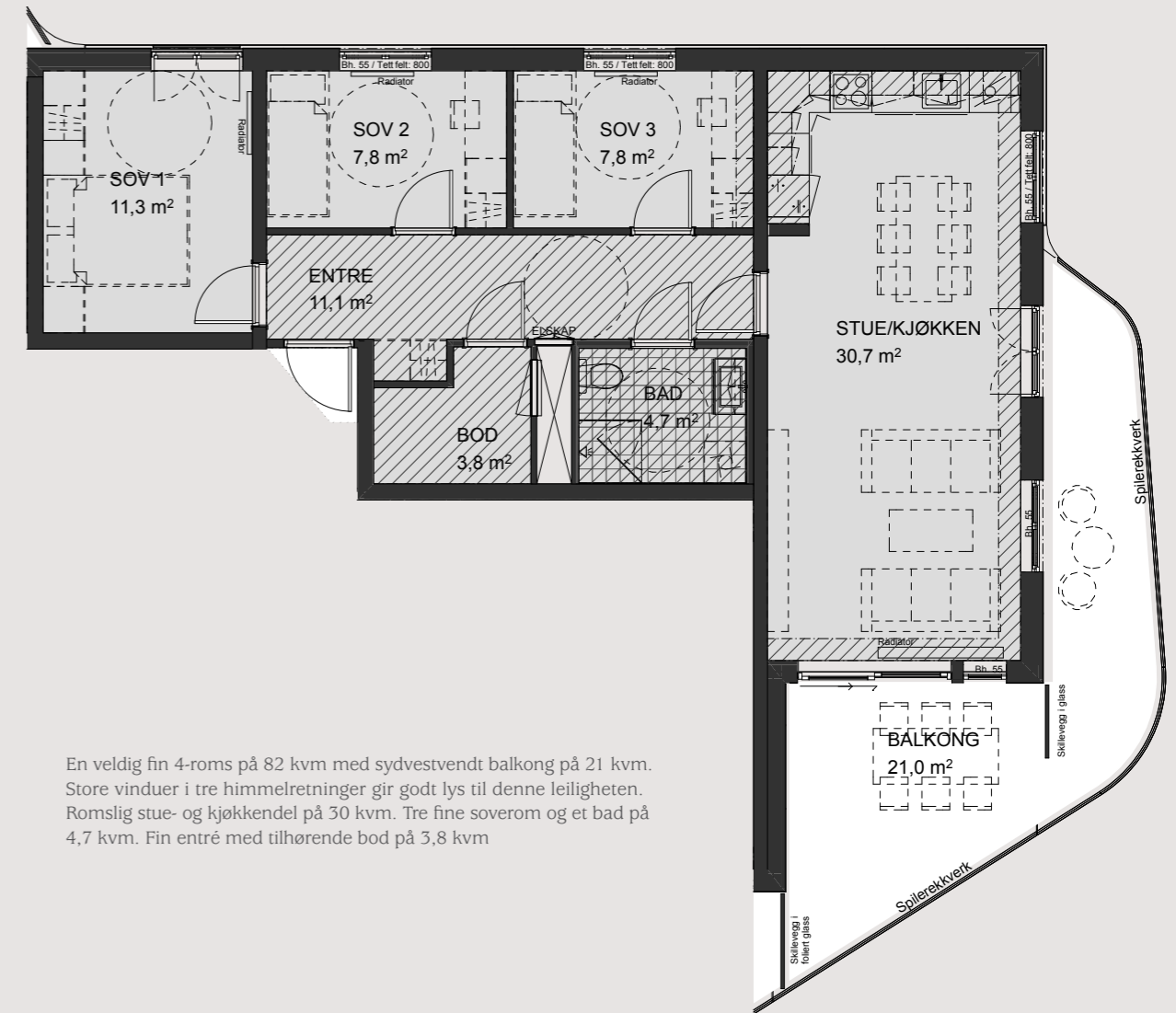


Plan



# 4-roms: Type 1.4.2

BRA:	82,0 m <sup>2</sup>
P-rom:	77,5 m <sup>2</sup>
Uteplass:	21,0 m <sup>2</sup>



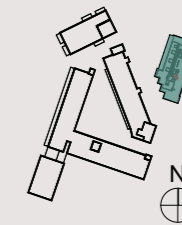
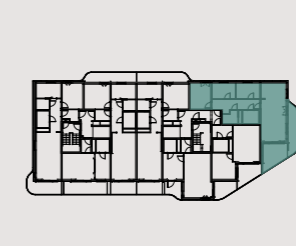
En veldig fin 4-roms på 82 kvm med sydvestvendt balkong på 21 kvm. Store vinduer i tre himmelretninger gir godt lys til denne leiligheten. Romslig stue- og kjøkkendel på 30 kvm. Tre fine soverom og et bad på 4,7 kvm. Fin entré med tilhørende bod på 3,8 kvm.



Hus 1



Plan

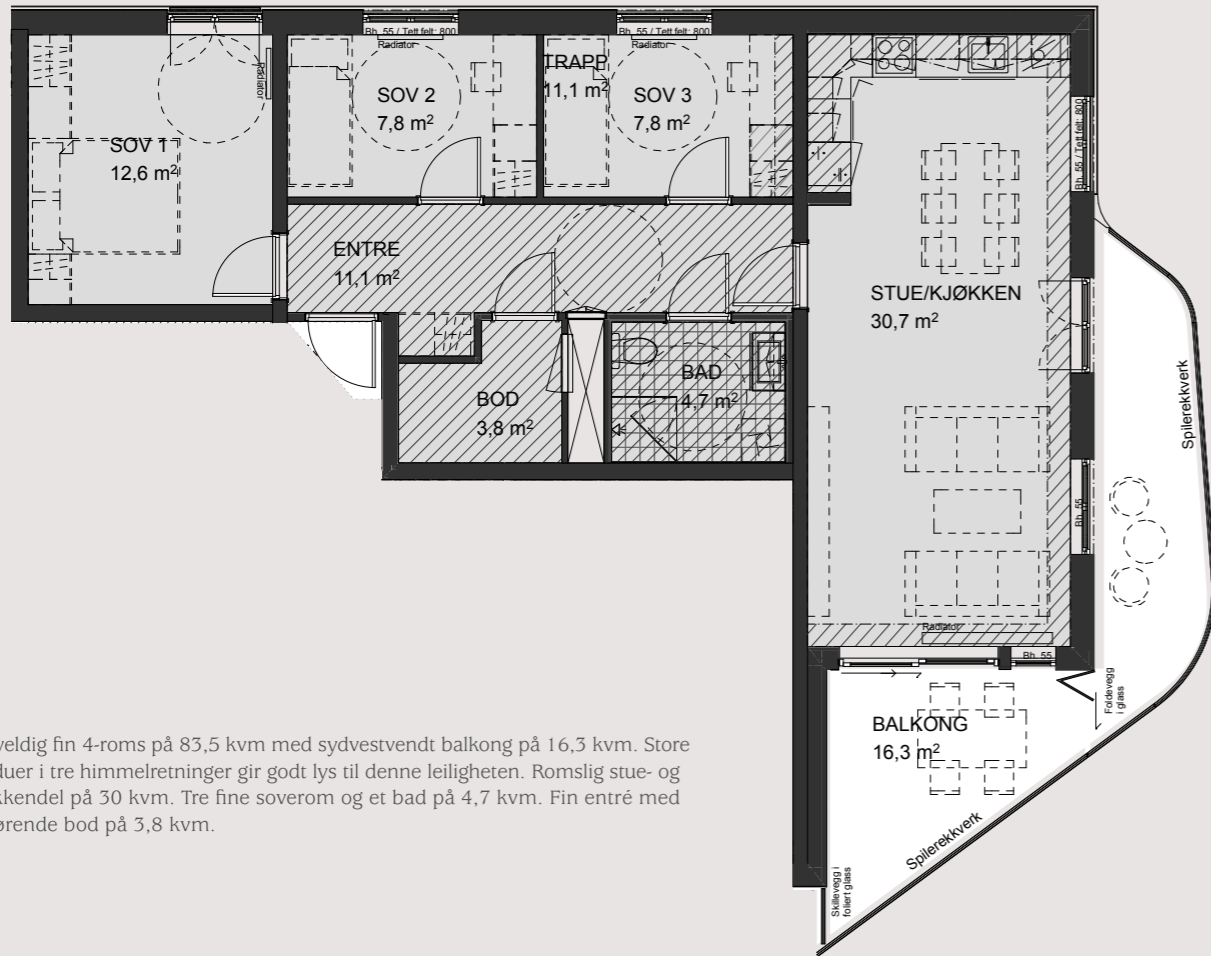


Leil.nr:  
1-0701

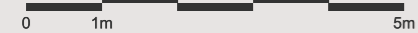


# 4-roms: Type 1.4.3

BRA: 83,5 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 79,0 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 16,3 m<sup>2</sup>



En veldig fin 4-roms på 83,5 kvm med sydvestvendt balkong på 16,3 kvm. Store vinduer i tre himmelretninger gir godt lys til denne leiligheten. Romslig stue- og kjøkkendel på 30 kvm. Tre fine soverom og et bad på 4,7 kvm. Fin entré med tilhørende bod på 3,8 kvm.

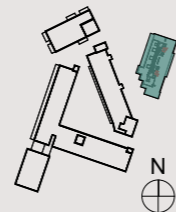
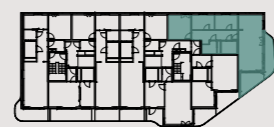


Leil.nr:  
 1-0301  
 1-0401

Hus 1

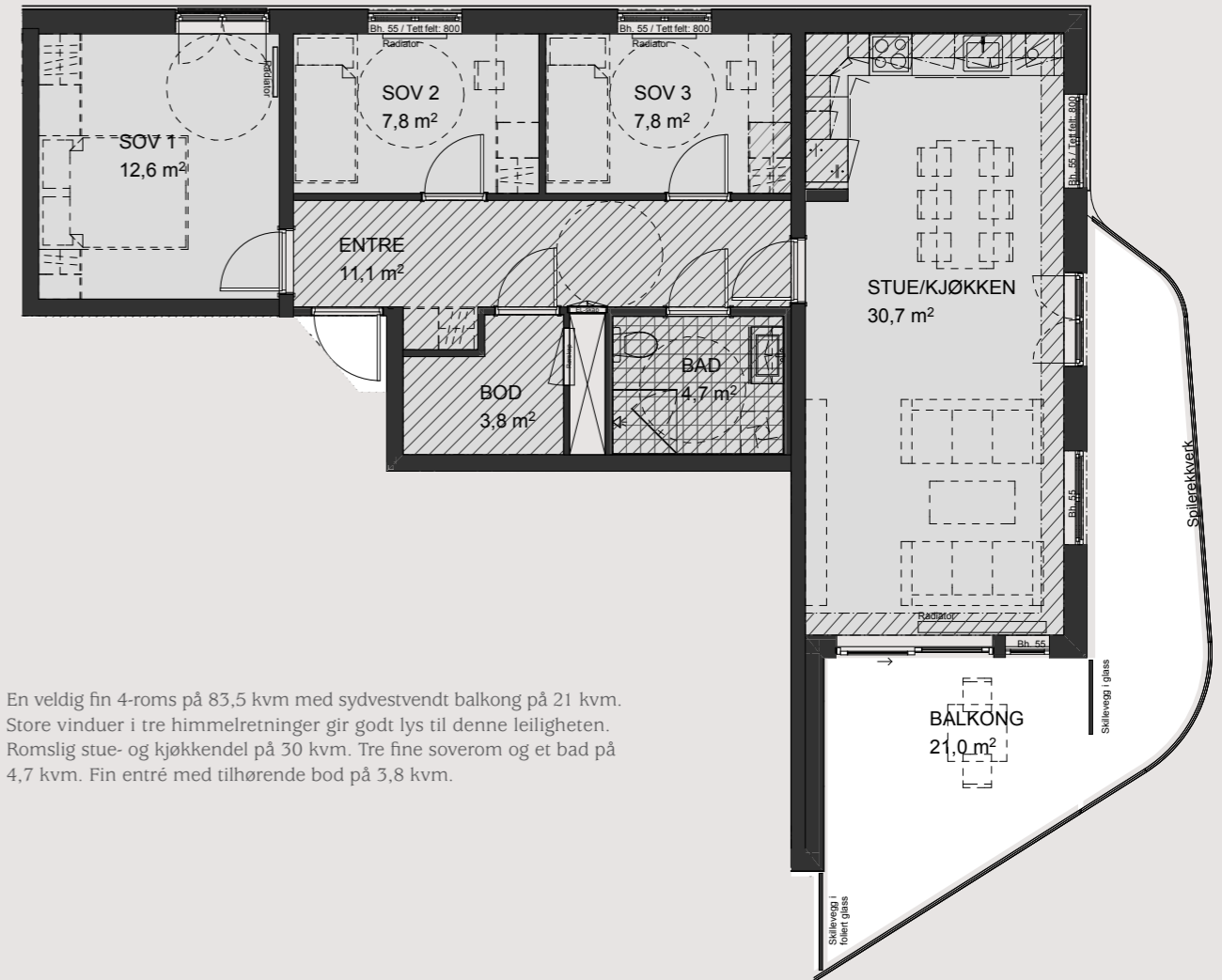


Plan

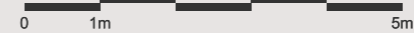


# 4-roms: Type 1.4.4

BRA: 83,5 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 79,0 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 21,0 m<sup>2</sup>



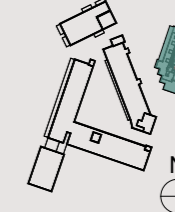
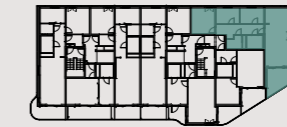
En veldig fin 4-roms på 83,5 kvm med sydvestvendt balkong på 21 kvm. Store vinduer i tre himmelretninger gir godt lys til denne leiligheten. Romslig stue- og kjøkkendel på 30 kvm. Tre fine soverom og et bad på 4,7 kvm. Fin entré med tilhørende bod på 3,8 kvm.



Hus 1



Plan

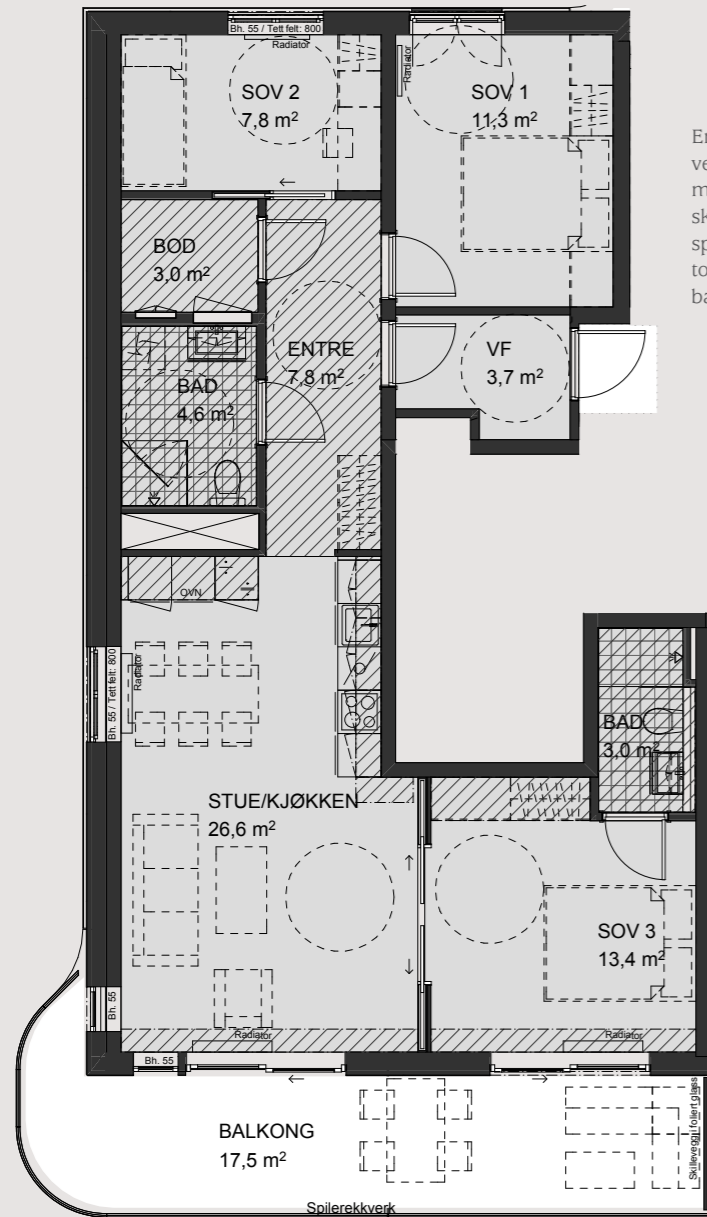


Leil.nr:  
 1-0201



# 4-roms: Type 1.4.5

BRA: 85,5 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 82,0 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 17,5 m<sup>2</sup>

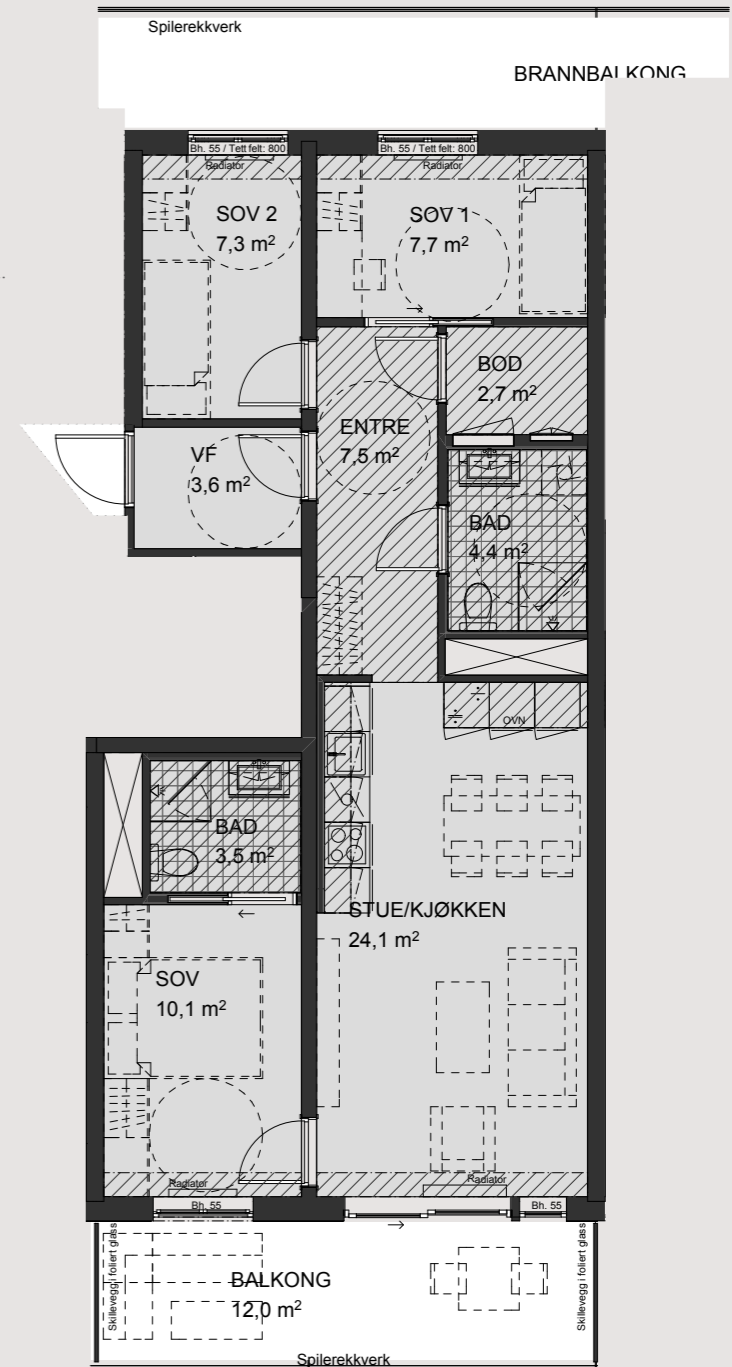


En 4-roms endeleilighet på 85,5 kvm med vestvendt balkong på 17,5 kvm. Det vil være godt med lysinnslipp i stue og kjøkkendel, vinduer og skyvedør til balkong mot vest og et gavlvindu ved spise plass. Fin entré med tilhørende bod. Det er to bad i leiligheten, et hovedbad på 4,6 kvm og et bad i tilknytning til hovedsoverrommet på 3,0 kvm.

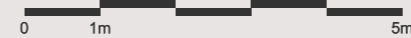


# 4-roms: Type 1.4.6

BRA: 77,5 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 74,5 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 12,0 m<sup>2</sup>



En gjennomgående 4-roms på 77,5 kvm, fin balkong mot vest på 12 kvm. Store vinduer og skyvedør til balkong slipper inn godt med lys til stue og kjøkkendelen. Boligen har to bad, et tilhørende hovedsoverrommet på 3,5 kvm og et hovedbad på 4,4 kvm. Tre gode soverom, entré med tilhørende bod.

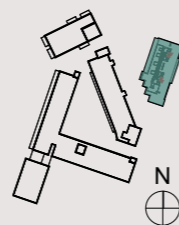
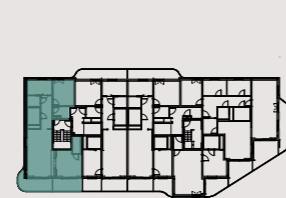


Leil.nr:  
 1-0807  
 1-0907

Hus 1



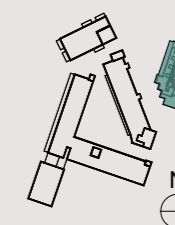
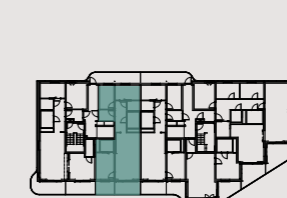
Plan



Hus 1



Plan



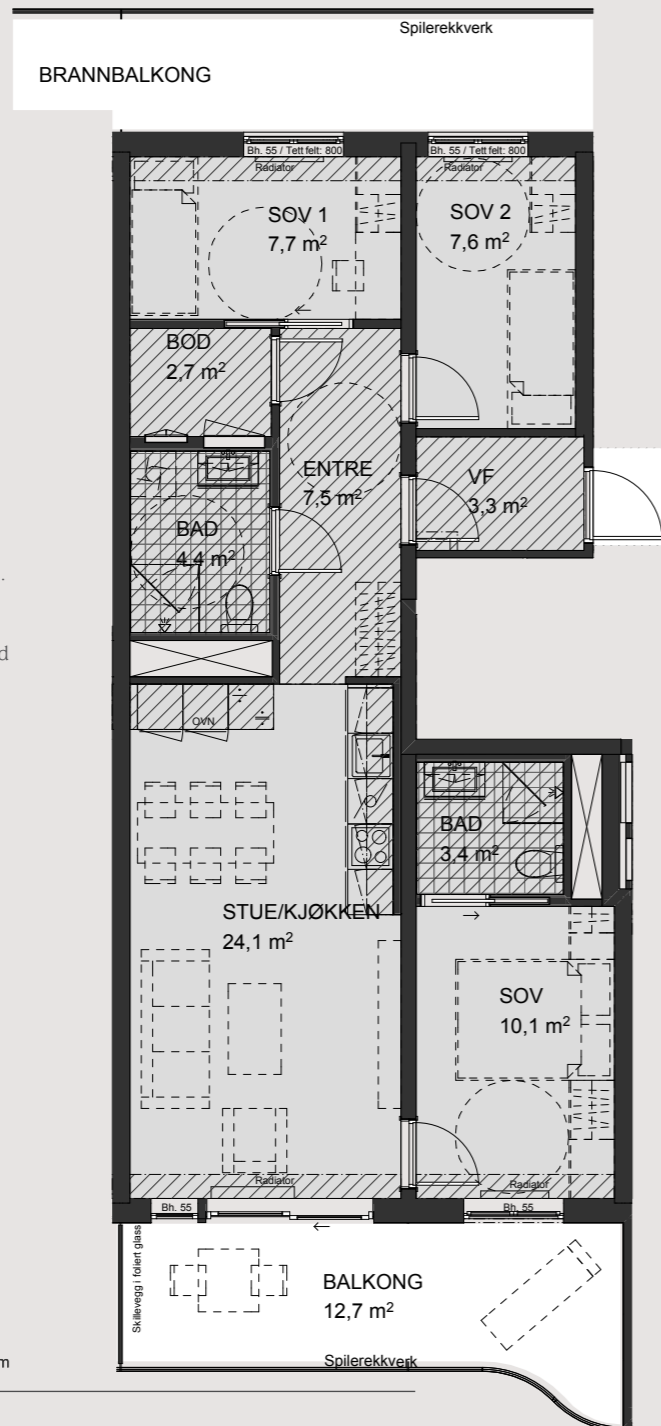
Leil.nr:  
 1-0905  
 1-1005



# 4-roms: Type 1.4.7

BRA: 77,5 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 74,5 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 12,7 m<sup>2</sup>

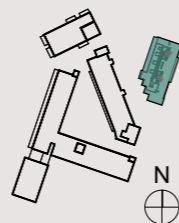
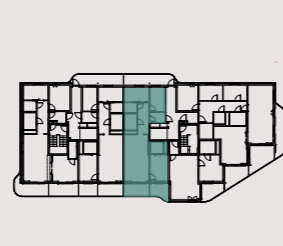
En gjennomgående 4-roms på 77,5 kvm, fin balkong mot vest på 12,7 kvm. Store vinduer og skyvedør til balkong slipper inn godt med lys til stue og kjøkkendelen. Boligen har to bad, et tilhørende hovedsoverommet på 3,4 kvm og et hovedbad på 4,4 kvm. Tre gode soverom, entré med tilhørende bod.



Hus 1



Plan

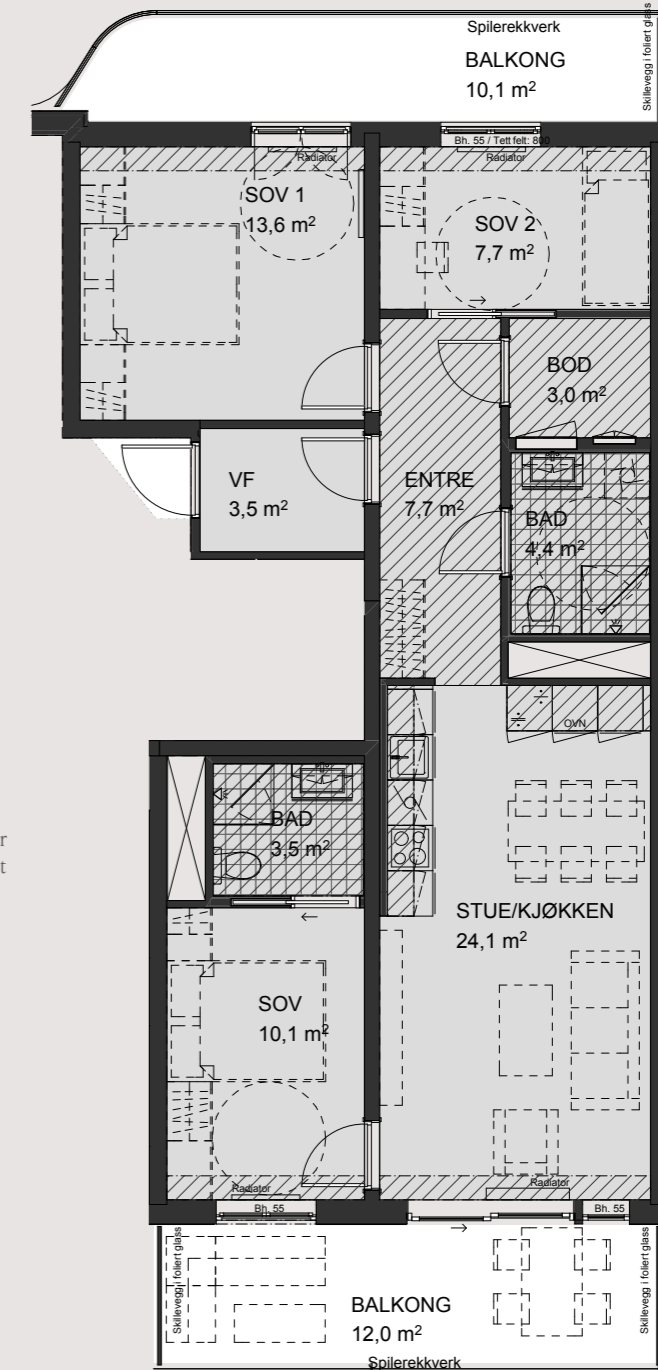


Leil.nr:  
1-0904  
1-1004

# 4-roms: Type 1.4.8

BRA: 84,5 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 81,0 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 12,0 m<sup>2</sup> + 10,1 m<sup>2</sup>

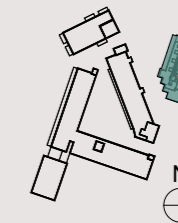
4-roms leilighet på 84,5 kvm med vestvendt balkong på 12 kvm og en østvendt balkong på 10,1 kvm. Stue og kjøkkensløsning mot hovedbalkong, skyvedør og store vindusflater slipper inn godt med lys. To soverom mot øst og ett mot vest, med tilhørende bad på 3,5 kvm. Hovedbad fra entré på 4,4 kvm.



Hus 1



Plan



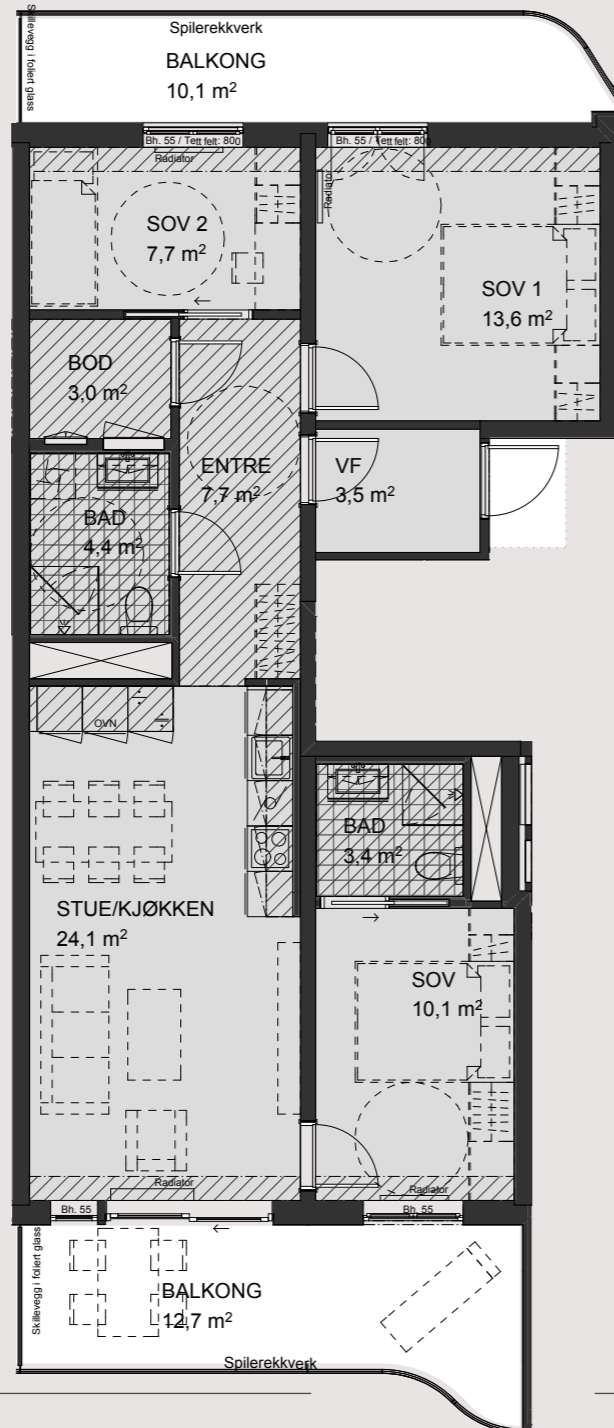
Leil.nr:  
1-0805



# 4-roms: Type 1.4.9

BRA: 84,5 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 81,0 m<sup>2</sup>  
 Ute plass: 12,7 m<sup>2</sup> + 10,1 m<sup>2</sup>

4-roms leilighet på 84,5 kvm med vestvendt balkong på 12,7 kvm og en østvendt balkong på 10,1 kvm. Stue og kjøkkenløsning mot hovedbalkong, skyvedør og store vindusflater slipper inn godt med lys. To soverom mot øst og ett mot vest, med tilhørende bad på 3,4 kvm. Hovedbad fra entré på 4,4 kvm.

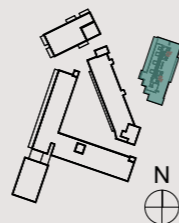
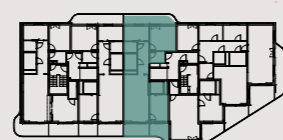


Leil.nr:  
1-0804

Hus 1



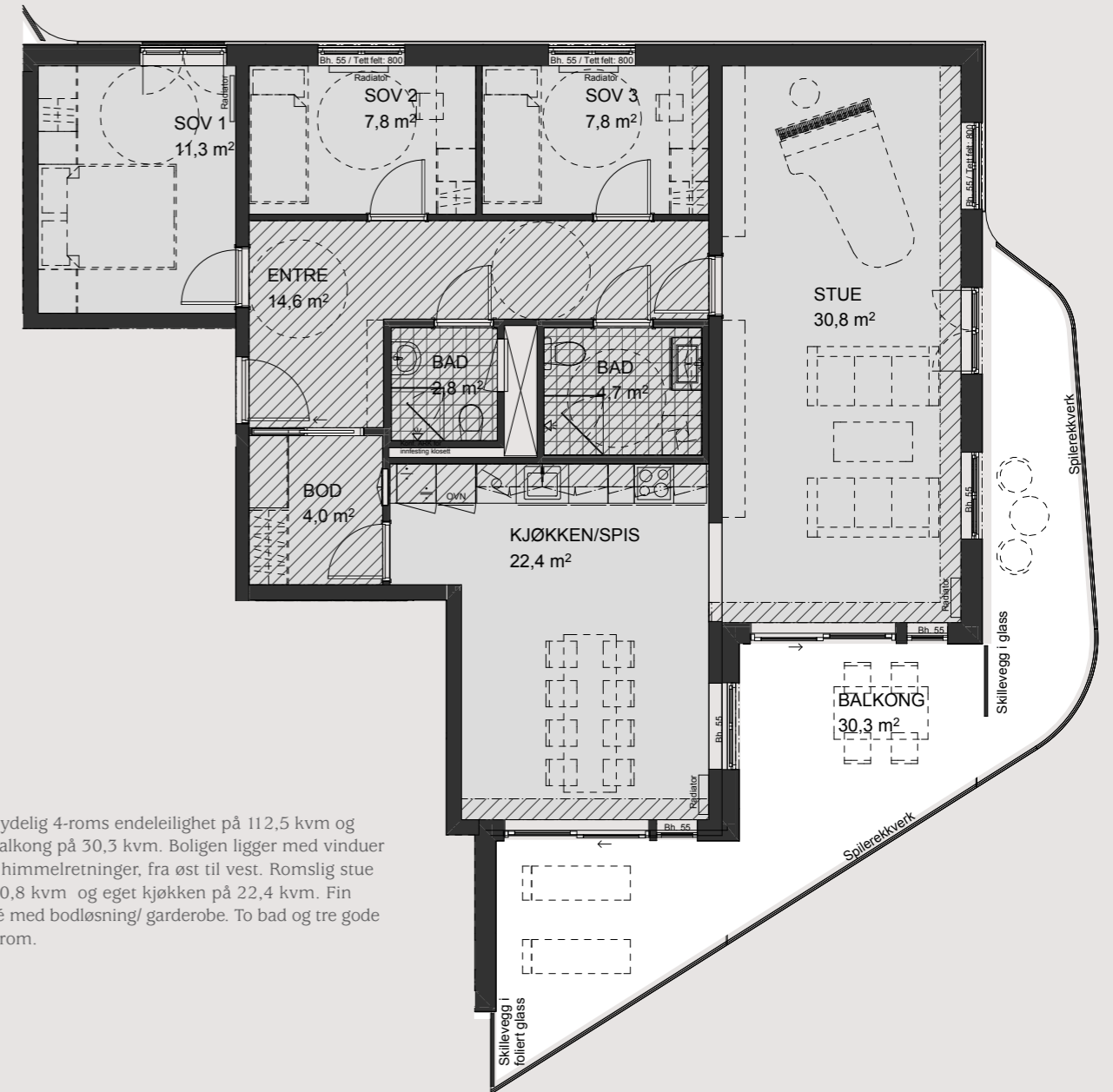
Plan



# 4-roms: Type 1.4.10

BRA: 112,5 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 107,5 m<sup>2</sup>  
 Ute plass: 30,3 m<sup>2</sup>

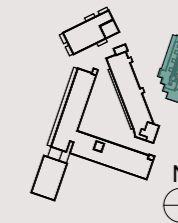
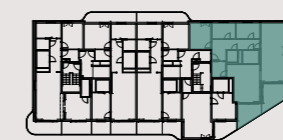
En nydelig 4-roms endeleilighet på 112,5 kvm og en balkong på 30,3 kvm. Boligen ligger med vinduer i tre himmelretninger, fra øst til vest. Romslig stue på 30,8 kvm og eget kjøkken på 22,4 kvm. Fin entré med bodløsning/ garderobe. To bad og tre gode soverom.



Hus 1



Plan



Leil.nr:  
1-0801



## Lillo Gård – Hus 1

# SALGSOPPGAVE

### SALG

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

### EIENDOMMEN

Gnr. 77 Bnr. 416 i Oslo kommune.

### EIER/SELGER

Lillo Gård KS  
Org. Nr. 912 366 944

### HJEMMELSHAVER

Hjemmelshaver til ovennevnte parseller er Lillo Gård KS.

### TOMT OG GRUNNAREAL

Selgers tomt har totalt et grunnareal på ca. 26.000 m<sup>2</sup> og planlegges delt opp som vist på vedlagte tomtekart - vedlegg 1. Selger tar forbehold om endelig oppdeling og tomtenes størrelse inntil endelig organisering er besluttet og oppmålingsforretningen er gjennomført.

Eiendomsgrenser mellom eiendommene i prosjektet Lillo Gård er fastsatt av Lillo Gård KS i forbindelse med at eiendommene Gnr.77 Bnr.1,56,220,222,223.

Naboeiendommen gnr. 77, Bnr. 119 er under omregulering og byggesak for bolig og næring. For mere informasjon <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>. Saksnummer 201712817

### ORGANISERING AV SAMEIENE OG UTBYGGINGSPROSJEKTET LILLO GÅRD

Selger har delt opp eiendommen som inneholder boliger og næring i eierseksjonssameier.

Selger fastsetter vedtekter for sameiene i forbindelse med seksjonering av eiendommene. Vedtektene vil bl.a. inneholde bestemmelser om at oppsetting av markiser og andre innretninger utomhus, vil kreve sameie styres samtykke. Det vil der også fremkomme hvilke forhold som kontraktsmessig skal ivaretas av hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene. Lillo Gård og alle næringsarealene på eiendommen eies av Lillo Gård Næring AS.

### LILLO GÅRD PROSJEKTET OPPDELES I EGNE EIENDOMMER.

Lillo Gård består av 5 verneverdige hus med en grunnflate på ca. 780 m<sup>2</sup> og et tomteareal på ca. 2520 m<sup>2</sup>.

### Haugen sameie

Byggene 1, 2, 3, 4 inkl. underliggende butikker, parkeringshus og kjellerarealer, vil inneholde ca.17.900 m<sup>2</sup> BTA boligarealer

(174 boliger) og ca.7.000 m<sup>2</sup> næringsarealer (11 butikker og 84 p-plasser). Tomten tilhørende dette sameiet planlegges å bli på ca.5.500 m<sup>2</sup>.

### Lunden sameie

Byggene A, B, C, D, E, F, og G inkl. barnehage, vil inneholde ca. 32.400 m<sup>2</sup> BTA boligarealer (241 boliger inkl. garasjer) og ca.1.050 m<sup>2</sup> BTA næringsarealer (1 stk. barnehage). Tomten tilhørende dette sameiet planlegges å bli på ca.15.000 m<sup>2</sup>.

### Torget

Torget, et areal på ca. 2.000 m<sup>2</sup> mellom Lillo Gård og hus 4 i Haugen sameie, vil bli kommunalt eid. Det er Oslo Kommune som kontrollerer bruken av torget.

Det er fortsatt uavklart hvem som skal drifte torget; bydelen, kommunen eller Lillo Gård Næring AS.

### Skolegård/park

Et areal på ca.1.900 m<sup>2</sup> inntil Fernanda Nissen skole, i den nordvestre del av eiendommen, skal overdras til Oslo kommune, men være tilgjengelig for allmenheten utenfor skolens «kjernetider». Arealet skal iht. reguleringsplanens §21 opparbeides parkmessig, inkludert beplantning, møblering og belysning som innbyr til stille lek og

opphold (rolig sone). Turveien Turveien inkl. prosjekterte brannbil oppstillingsplasser skal også overdras til Oslo kommune. Da turveien hele tiden må holdes åpen for tilkomst av brannbiler til både Haugen og Lunden sameiene, vil det bli opprettet en egen driftsavtale for veien mellom Oslo kommune og sameiene v/ Selger.

### Områder for allmenn ferdsel

Alle de respektive tomtene som er vist på vedlegg 1 er ment for eksklusiv bruk av eier/ ne, dog med følgende unntak/begrensning:

- Turveien på vestsiden av eiendommen. Den skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel i tillegg til å tjene som tilkomstvei for brannbiler til Haugen og Lunden.
- Sti fra søndre del av skolegården til og med fortauet langs innkjøringsveien til Lunden skal være åpen for allmenn ferdsel.
- Torget på Lillo Gård skal være tilgjengelig for allmenheten og i tillegg gi nødvendig tilkomst for omkringliggende næringsarealer for både Haugen og Lunden. Torget skal også kunne leies ut til arrangementer av varierende art.

Alle ovennevnte rettigheter vil bli tinglyst som heftelser på de respektive eiendommer og eierseksjoner i prosjektet.

### **HAUGEN PARKERINGSANLEGG**

Parkeringsanlegget, som består av én eller flere seksjoner i Haugen eierseksjonssameie, skal betjene både boliger og næringsarealer i Haugen sameie og Lillo Gård. Anlegget eller deler av det skal eies av Lillo Gård Næring AS, men fdriftes av Park Nordic.

P-anlegget bygges i to etasjer, dels under butikkarealene, husene 2,3 og 4 og Lillo Gård torget. Parkeringsanlegget har egen tilkomst og utkjøring fra/til Sandakerveien. Det vil gå heiser fra garasjeanlegget i U2 som gir tilkomst til alle leilighetene i Haugen eierseksjonssameie med unntak av boligene i hus 1. Fra U1 vil det gå både heis og rullebånd til forretningene i 1. etasje.



## BOLIGPARKERING

Alle boligkjøpere av 3- og 4-roms leiligheter får anledning til å kjøpe p-plasser i U2-etasje i p-anlegget som ligger på den andre siden av gatetunet (Sandakerveien). Plassene leveres med med 3-fas ladeuttak for el-bil.

Det vil iht. reguleringsbestemmelsene bli bygget ca. 110 p-plasser for boligeierne i byggene 1,2,3 og 4. 10 stk. av disse vil bli reservert for et mulig bilkollektiv. Øvrige bolig p-plasser vil fortrinnsvis bli solgt til kjøpere av 3 og 4 roms leiligheter. Evt. usolgte p-plasser vil bli overført til Lillo Gård Næring AS og gjennom driftsselskapet for parkeringsanlegget bli utleid til boligkjøpere på hhv. langtids- og/eller korttids kontrakter til markedspris. Evt. usolgte eller ikke utleide p-plasser til markedspris vil bli utleid som korttids p-plasser sammen med korttids p-plassene for næring i U1.

P-plass eiere vil kvartalsvis, forskuddsvis bli fakturert for sin andel av driftskostnadene for boligdelen av p-huset. Boligkjøpere som velger å leie p-plass vil få sin andel av driftskostnadene inkludert i månedsleien som blir fakturert kvartalsvis, forskuddsvis.

## NÆRINGSPARKERING

Butikk, næringsparkering vil finne sted på U1 (første underetasje) og betjene butikkene i 1. etasje og Lillo Gård. Parkeringsavgiften vil generelt gjenspeile områdes markedspriser for denne type parkering.

## GENERELT

Det vil påløpe dokumentavgift og tinglysingsgebyr for overdragelse av selveide p-plasser og/eller boder i eierseksjonssameie eller anleggseiendom.

Selger fastsetter enten i sameiets vedtekter eller i vedtekter for en eventuell garasjeeiendom, bestemmelser som er

bindene for dem som har kjøpt eierrett til p-plasser eller boder. Disse er:

- Eierrett til p-plasser og /eller boder kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Haugen sameie.
- Rett for Sameiets styre, når det foreligger saklig grunn, til å omfordele p-plasser i garasje-anlegget mellom dem som har ervervet eie- eller leierett til p-plass; for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte p-plasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plass).

Alle rettigheter til parkeringsplasser og/eller boder som ikke er solgt til seksjonseiere i Haugen sameie tilhører Selger også etter at alle seksjonene er ferdigstilt og overlevert. Selger har rett til ytterligere å selge p-plasser og boder til seksjonseiere i Haugen sameie etter at eiendommen for øvrig er overlevert til sameiet. Dersom antall leie p-plasser og/eller eier p-plasser og boder i sameiets eiendom overstiger de offentlige krav som gjelder for eiendommen, kan Selger selge overskytende leie- eller eierretter til p-plasser og boder til andre seksjonseiere i prosjektet Lillo Gård.

## VIDERE UTBYGGING AV PROSJEKTET LILLO GÅRD

Sameiet er forpliktet til å tillate at Selger vederlagsfritt får benytte deler av Sameiets utomhus areal i byggeperioden uten at Sameiet kan kreve erstatningsarealer. Inntil

prosjektet Lillo Gård er ferdig utbygget, vil vedtektene for Sameiet inneholde bestemmelse som gir utbygger eller utbyggers rettsetterfølger, rettigheter som sikrer helhetlig utbygging, bruk av utomhus arealer, plikt for Sameiet i utbyggingsfasen til å medvirke til at utbyggingen kan gjennomføres overensstemmende med

utbyggers planer med mer. Sistnevnte rettigheter for Sameiet skal ikke medføre direkte merkostnader for sameiet.

## FORBUD MOT SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse av boligene.

## AVBESTILLING

Kjøper som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling.

Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. bustadoppføringslova, § 53.

## OVERTAKELSE

Leilighetene er ferdig bygget og klare for overtakelse etter nærmere avtale mellom kjøper og selger.

## BETALINGSBETINGELSER

Betalingsbetingelser som ordinær bolighandel - fullt oppgjør innen overtakelse.

## OMKOSTNINGER

Tinglysning av skjøte .....	kr	525,-
Tinglysning av pantobligasjon med attest egne lån .....	kr	525,-
Panteattest .....	kr	172,-
Utskriftsgebyr .....	kr	28,-

Dokumentavgift andel tomteverdi beregnes til kr 284 pr. m2 BRA

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

## BUSTADOPPFØRINGSLOVA/GARANTIER

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti for sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 år etter overtakelsen jf. Buofl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

## KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

## FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det er prosjektert og bygges i henhold til Byggeforskrift 2010, TEK 10 og øvrige gjeldende forskrifter pr.27.09.2016. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse/ferdigattest for leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

## VEDTEKTER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter for sameiet. Vedtekter som skal gjelde for sameiet blir opprettet i forbindelse med etablering av sameiet. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet.

## ENERGIATTEST

Det vil bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift av 2010, TEK 10. Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstillende kategori C.

## LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil for 2019 utgjøre henholdsvis 25 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 se Skatteetatens boligkalkulator på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) og [www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/)

#### **EIENDOMSSKATT PÅ BOLIG OG ANNEN FAST EIENDOM**

Det gjøres oppmerksom på at det i Oslo kommune er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Pt. er regelen som følger: Bunnfradrag på 4,6 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen er på 3 promille. Se [www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/).

#### **HVITVASKING**

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

#### **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 netto-areal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger og sjakter. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken, stue, bad/wc og soverom. Innvendig bod i leilighet samt bodens omsluttende vegger medregnes ikke i P-rom.

#### **UTLEIE**

Boligene i prosjektet kan leies ut, jfr. lov om eierseksjoner. Boligene har bare én boenhet, og ingen utleiedel.

#### **FORBEHOLD**

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

Det tas forbehold om at selger kan bestemme endelig utforming av fellesareal. Selger har videre rett til å endre disponeringen av fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom den endelige leveransebeskrivelsen og tegninger i prospektet/internettsiden er det den endelige leveransebeskrivelsen i den endelige kjøpekontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til det som er beskrevet i leveranse beskrivelsen. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Alle perspektiver, illustrasjoner, modeller og møblerte planskisser er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Eksempel på slike endringer kan være nødvendige innkassinger av teknisk anlegg. Det tas forbehold om å foreta endringer av standard og utførelse, herunder eventuelt endringer i boligens areal, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer av leveransen. Det tas videre forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten:

- Kjøpekontrakt
- Kontraktstegning
- Prospekt med teknisk beskrivelse og romskjema
- Prislister
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for sameiet
- Forslag til vedtekter
- Grunnbokutskrift
- Informasjonsbrev vedr. skjeggkre
- Energiattest
- § 12 garanti
- Bustadoppføringslova

#### **LEV VEL MED OBOS**

Boligene vil bli organisert som et boligsameie med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at boligsameiet får en trygg og sikker drift. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

#### **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnadene for boligseksjonene er stipulert til følgende:

#### ***Felleskostnader***

kr. 28,- pr kvm pr. mnd.  
Sameierbrøk (BRA)

#### ***A-konto energi (oppv. og varmt tappev.)***

kr. 7,- pr kvm pr. mnd.  
Avregnes i hht individuelt forbruk

#### ***Kollektivt bredbånd (og evt. TV)\****

kr. 300,- pr. seksjon pr. mnd.  
Startkapital til sameiet vil utgjøre ett beløp tilsvarende 2 mnd. felleskostnader (2 x kr 28,- pr kvm) og kreves inn i tillegg til de ordinære felleskostnadene etter overtakelse.

Felleskostnadene inkluderer normal drift og vedlikehold av sameienes bygningsmasse (inkludert vaktmester og renhold), utomhusarealer og adkomst, kommunale avgifter, forsikring og administrasjon.

\* Prisen på kollektivavtale for bredbånd og evt. TV vil variere i fht størrelsen på bredbånd og om det velges enn kollektiv grunnpakke for TV. Selger forbeholder seg retten til å inngå en slik avtale med bindingstid for sameiet. Det er pr. d.d. store endringer i markedet og selger vil derfor avvente en beslutning for å sikre sameiene en best mulig avtale.

#### **SALG VED**

Lillo Gård KS  
c/o OBOS Nye Hjem AS  
Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO  
E-post: [prosjektsalg@obos.no](mailto:prosjektsalg@obos.no)

#### **ANSVARLIG PROSJEKTSELGER**

#### ***Marius Holm***

Tlf: 918 01 590  
[marius.holm@obos.no](mailto:marius.holm@obos.no)

#### ***Eskil Flakstad***

Tlf: 928 07 749  
[eskil.flakstad@obos.no](mailto:eskil.flakstad@obos.no)





Vedlegg 1.



## Lillo Gård - Sameiet Haugen - Hus 1

# Teknisk beskrivelse

### GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og leilighetsplaner for å få et helhetsbilde av boligen man kjøper.

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. For øvrig skal offentlige lover, byggeforskrift av 2010 - TEK 2010 og øvrige gjeldende forskrifter pr. 27.09.2016 legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Innredning som er tegnet inn med hel strek på tegningene er inklusive i kontrakten. Innredning som er stiplet er ikke inkludert, med unntak av overskap på kjøkken og bad. Skraverte arealer viser antatt plassering og omfang av himlinger og nedforinger/ innkassinger.

### UTOMHUS

Foreløpig utomhus illustrasjonsplan L103, datert 20.09.2016 og takterrasseplan L105, datert 20.09.2016 med senere revisjoner, kan besiktiges hos megler. De viser hvordan gårdsrom, øvrige utearealer og takarealer tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår.

Gatetunet mellom hus 1 og 3 (tidligere kommunal veigrunn) opparbeides av

utbygger, men vil bli eid og forvaltet av Oslo Kommune v/ Bymiljøetaten. Utformingen av gatetunet er pr. dato ikke endelig godkjent av Oslo Kommune v/Bymiljøetaten, som skal drifte tunet.

Utomhusanlegget for øvrig skal være tiltalende og av alminnelig god kvalitet. Alle leiligheter får en privat balkong samt tilgang til felles takterrasser i eget sameie. Det legges sedum på alle takflater som ikke benyttes til fellesarealer.

### BYGNING

Hus 1 bygges med leiligheter fom. 2. etasje tom 10. etasje. 1. etasjen forutsettes leid ut til butikker eller annen publikumsrettet virksomhet. Kjelleretasjen benyttes til tekniske rom, klesboder og dels sportsboder for leilighetene i bygget. Parkeringsarealer og tilhørende sportsboder for de som får kjøpe bilplasser, er lokalisert i U2 etasjen under bygg 3 på andre siden av gatetunet mellom hus 1 og hus 3.

Bygget pele/pilar-fundamenteres på fjell. Bæresystem og dekker/gulv er av plass støpt betong. Byggets klimafasader blir kledd med SwissPearl fargede sement fiber plater eller tilvarende i varierende, beige og gråtone farger iht. arkitektens anbefalinger.

Enkelte fasade felt mellom balkongene/ rømningsveiene på østfasaden av bygget og deler av 1. etasje fasaden, blir kledd

med gråelokserte aluminiumsplater med ribber. Balkong rekkverkene leveres med rektangulære spiler i eloksert aluminium eller galvanisert og pulverlakkert stål. Spileverket utformes slik at det oppnås delvis visuell skjerming fra bakkeplan og opp til balkongene.

Normal netto etasjehøyde er ca. 245 cm. Under enkelte nedforede himlinger og innkassinger, kan netto etasjehøyde være 220 cm. Vinduer har topp vinduskarm på ca. 230 cm over gulv.

Heve-skyv dørfeltet i alle stuene leveres med glass helt ned til terskelskinner mot gulv. De fleste vinduene på balkongfasadene får vindusglass helt ned til 5 cm over innvendig gulv. Øvrige vinduer får glass ned til 50/80 cm. over innvendig gulv – kfr. salgstegningene. Balkong/terrassehimlinger vil normalt bli malt i lyse farger så maksimalt lysinnfall oppnås. Forkant balkonger leveres i ubehandlet, glatt overflate. Balkonggulvet blir stålglatt med fall til sluk som påkoples taknedløp. På betonggulvene leveres tremmer i ubehandlet, trykkimpregnert trevirke.

### PARKERING

Det blir bygget et 2 etasjes parkeringshus under husene 2, 3, 4 samt delvis under torget til Lillo Gård. P-huset skal dekke det reguleringsmessige behovet for ca. 115 p-plasser til boligene og 75 p-plasser til butikker og øvrig næringsvirksomhet på Lillo Gård.

Kjøperne av 3- og 4-roms leiligheter er de som primært vil få tilbud om kjøp av faste plasser i underetasje 2 (U2) under hus 3. Butikkene og øvrige næringsarealer får parkere på korttidsplasser i U1. På dette planet vil det også reserveres 10 plasser for et mulig bilkollektiv. Evt. usolgte p-plasser i U2 vil komme til å bli leid ut på langtids- og/ eller korttidskontrakter til markedspris. Det blir avsatt egne arealer til el- bil parkering.

Sykkelparkering – også for el-sykler - er innpasset dels i kjeller, delt på utomhus områdene.

Vegger og tak i parkeringshuset leveres med kvistet og sårflekket overflate, malt med lyse farger iht. arkitekt. Gulvene fremstår i U2 med asfalt overflate eller en impregnert, stålglatt betongoverflate. U1 gulvene derimot blir av betong som må spesialstøpes og/eller behandles så det ikke lekker smelte- eller spylevann fra U1 til U2. Alle gulv skal ha fall så det ikke står vanddammer av betydning på gulvet når snø smelter.

### BODER

Det leveres en sportsbod og en klesbod på henholdsvis minimum 5 + 3 = 8 m2 pr. leilighet. Alle klesboder leveres enten i leilighet eller dels eller helt i kjelleretasjen i hus 1. Øvrige sportsboder leveres i tilknytning til p-plassene i U2 under bygg 3. Der klesbod og sportsbod blir slått sammen vil hele boden holde ventilasjons-, fuktighets- og temperaturkrav tilsvarende det en klesbod krever.

### FELLESAREALER

Eiendommen får representative og trivelige inngangspartier. Hovedinngangspartiet blir belagt med keramiske fliser på gulv. Det leveres postkasser samt oppslagstavle. Himlingen i inngangspartiet blir nedforet med hvitmalte, perforerte, akustiske gipsplater samt LED takarmaturer. I trapper og på repos blir det lagt vinyl. Opptrinnene blir sparklet og malt. Himlinger og vegger i trapperom og korridorer blir sparklet og malt. Det blir montert akustiske, plater på repos himlinger iht. forskriftene. Alle fellesarealer vil bli malt i lyse farger. Kjellergulv støpes, stålglatte og påføres heldekkende, vannbasert grå epoksymaling. All belysning i fellesarealer og ute, ekskl. nøddlys, tidsstyres og/eller reguleres med fotoceller.



## SØPPELROM

Felles avfallsbrønner for Hus 1 er lokalisert utvendig, rett ved snuplassen på vestsiden av eiendommen. Det er trinnfri adkomst mellom søppelbrønnene og inngangspartiene i 1. etasje.

## HEISER

Heiser går fra 1. etasje inngangspartier til overliggende leiligheter og takterrasse og egen kjeller - ikke til parkeringshuset. Begge heisstolene tilfredsstiller størrelsesmessig kravet til "båretransport". Heisfronter leveres i rustfritt stål på alle etasjer. Heiskupe leveres med innerdør i rustfritt stål og fargede, laminerte plater på øvrige vegger. Det monteres håndløper i rustfritt, børstet stål på den ene langveggen. Det leveres standard himling med led-downlights, Gulvbelegg blir av vinyl som i trappen. Heishastigheten blir 1,6 m. pr. sekund. Alle heisdører er sideåpnende.

## VINDUER/DØRER/BESLAG

Utvendige vinduer og dører leveres med hvite overflater innvendig, men vil få annen farge utvendig som harmonerer med øvrige utvendige beslag. Vinduer og dører leveres med utvendig aluminiumkledning og med klart energiglass av høy kvalitet, iht. gjeldende forskrifter. Enkelte vinduer mot Nycoveien vil bli utstyrt med utvendig solavskjerming for å begrense behovet for utlufting av varm luft mot støyuutsatt fasade.

Alle vinduer skal kunne pusses fra innsiden eller fra egen balkong/terrasse. Det skal minst være 1 stk. åpningsbart vindu eller ytterdør pr. rom.

Det vil for en del soverom innarbeides «Franske balkonger», dvs. innadslående, sidehengslede dører/vinduer fra 230cm og ned til gulv. Av sikringsmessige årsaker vil det utenpå fasaden bli montert spilerekverk av eloksert aluminium eller galvanisert og pulverlakkert stål. Mange vinduskarmer som er fra 230 cm og ned til 5cm over gulv vil ha fast brystningsfelt med utvendige plater

med høyde fra 50-80 cm. Over fastfeltet vil det komme tosidig, sidehengslede vindusrammer med klart energiglass.

Låser og beslag for dører både i yttervegg og innvendig, leveres i rustfri, børstet utførelse. Vindusbeslag som er synlige i lukket stilling leveres i hvit utførelse.

Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørblad samt hvitmalt karmer og gerikter. Det benyttes fabrikkmalte foringer og gerikter. Alle geriktene er gjerdet og har synlige spikerhoder.

Inngangsdører leveres med FG-godkjente beslag og låser samt kikkerthull. Vinduer og dører i fasader leveres også med FG-godkjente beslag og låsmekanismer dersom de er allment tilgjengelige eller avstanden mellom underkant dør/vindu og terreng er mindre enn 3,0 meter. Sylindre/nøkler til felles dører leveres med «lukket profil», dvs. de kan ikke kopieres annet enn ved rekvisisjon fra sameiets styre. Den enkelte inngangsdør har sylindre/nøkler med «åpen profil», dvs. ekstra nøkler kan kopieres av vilkårlig låssmed.

## GULV

Gulv i badrom og/eller i separat WC-rom leveres standard med lysegrå, keramiske fliser, 100 mm x 100 mm. Øvrige gulv i leiligheten leveres med 14 mm to-stavs, hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister.

## VEGGER

Baderom vegger leveres med hvite keramiske, blanke fliser i dimensjon 300 x 200 mm, liggende. Øvrige vegger av betong/ gips leveres med sparklet og malt overflate - farge brukket hvit. Det leveres ikke fliser på vegg over kjøkkenbenk.

## HIMLING

Betonghimlinger leveres i sparklet og malt utførelse – farge hvit. Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte elementer og

plass-støpt betong. Det må derfor påregnes synlige v-fuger i himlingene. Der tekniske installasjoner krever det, vil det dels bli nedsenkede gipshimlinger, dels innkassing av kanaler og rør. Himlingene vil bli sparklet og malt i hvitt mens innkassingene vil bli malt i aktuell veggfarge.

## LISTVERK, FORINGER

Til hvitlasert eikeparkett leveres 15x45 mm hvitlaserte eik gulvlister med synlige spiker/ skrue-hoder. Dørterskler leveres i hvitlasert eik. Dør- og vindusgerikter har dimensjon 12 x 58 mm og leveres fabrikkmalt i hvitt, med synlige spikerhoder. Dør og vindusforinger leveres i de fleste tilfeller av fabrikkmalte mdf-materialer i farge som vinduer og dører. De festes med synlige spiker. Sparklede og malte gipsforinger kan enkelte steder bli anbefalt av arkitekt og utført deretter. Det leveres ikke taklister.

## KJØKKEN

Standard kjøkkeninnredning blir levert av type Sigdal Horisont eller tilsvarende, hvit med høyde 228 cm. Foringer over alle overskap på kjøkkenet vil bli hvite, tilsvarende farge som på skapene. Det leveres led-lysarmaturer på underside av overskap. Avtrekkshette – type Slimline. Benkeplaten leveres i mørk grå laminat-utførelse med rett, sveiset 30mm.forkant. Det leveres underlimt 1 + 1/2 kum type Intra, Oras armatur samt «push-open» bunnventil eller tilsvarende. Inkludert i leveransen er hvitevarer av type Siemens eller tilsvarende. Se romskjema for spesifikasjoner.

## BADROM

Generelt får badene veggengt toalett i hvit porselen med totrinns vannspyling som monteres med utenpåliggende, hvit Geberit Monolit sisterne mot vegg. Det monteres egen vannkran og eget avløp for vaskemaskin på 1 stk. bad pr. leilighet.

Det monteres 80 cm bred heldekkende benkeplate med rektangulær vask – dybde 8-10 cm. - i hvitt komposittmateriale eller poseleen. Platen får en underliggende, hvit skuffseksjon med 2 stk. skuffer og dempet lukking. Over vask monteres hvite skap med 2 hyller og speildører i bredde 2x40 cm, høyde 70 cm og dybde 16 cm. Det leveres Oras armatur eller tilsvarende, samt «push-open» bunnventil. Dusjhjørne leveres med rette, innadslående vegger i klart, herdet glass. Bredden blir 80-90 cm. avhengig av romstørrelse. Dybden blir uansett 90 cm.

I leilighetstype 1.4.5 blir det egen dusj-glassvegg med skyvedør. I dette badet leveres vask seksjon med tilhørende overskap ikke med bredde 80cm men 60 cm.

Leverandør av benk, benkeplater og overskap er Sigdal eller tilsvarende.

## SOVEROM

Det leveres generelt ikke garderobeskap i soverom, Det er avsatt plass til minst 1 lengdemeter garderobeskap pr. inntegnet sengeplass.

## ENTRÉ OG BOD

Det leveres generelt ikke garderobeskap eller hyller verken i entre eller i bod. Det blir generelt installert el-skap og/ eller rør-fordelingsskap for vann i disse rommene. Det leveres og monteres brannslukningsapparat fortrinnsvis i bod, alternativt i entrè/gang.

## VENTILASJON

Alle leiligheter får balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er sentralt plassert i kjeller og har høy varmegjenvinningsgrad. Luften er trykkstyrt og blir tilført i stue og soverom. Luften trekkes ut av leiligheten fra kjøkken og bad, evt. også fra separat toalett. Eget avtrekk over komfyr forseres ved styring av spjeld i avtrekkshette på kjøkken.



### ENERGI/OPPVARMING

Energimerking skal bekrefte at alle boligene får klassifikasjon C eller bedre.

Sameiet tilknyttes Hafslund Varme AS. All oppvarming av leilighetene skjer med termostatstyrte, selvregulerende radiatorer og vannbåren gulvvarme i bad. Varmtvannet varmes opp sentralt i teknisk rom i kjeller. Fjernvarme energiforbruket både for oppvarming og for tappevann vil bli målt for hver enkelt leilighet og avregnet individuelt.

Strømforbruk til belysning og øvrige elektrotekniske installasjoner vil bli målt og avregnet pr leilighet direkte fra hhv. Hafslund Nett AS og den strømleverandør den enkelte sameier velger.

Det vurderes underveis i planleggingsperioden om det kan være mulig å benytte/kjøpe overskuddsvarme fra kjøll/frys anleggene i dagligvarebutikkene i 1. etasje til oppvarming bl.a. av tappevann til leilighetene.

### SPRINKLING

Alle bolig- og næringsetasjene blir sprinklet. Det er vanligvis ett eller flere sprinklerhoder i himling pr. rom. Leiligheter som har inntrukne balkonger, vil etter all sannsynlighet få sprinklerhode(r) i himling. Tilførselsrørene for balkongsprinklingen vil bli innkasset oppunder himling i tilstøtende rom.

### ELEKTRO

Det benyttes fortrinnsvis skjulte el-rørføringer og innfelte brytere/kontakter, men det kan enkelte ganger, av konstruktive eller lydtekniske årsaker, være nødvendig med utenpåliggende føringer og brytere/kontakter. Det benyttes automatsikringer. Alle kontakter er jordet og barnesikret. Antall elektriske punkter leveres iht. gjeldende forskrifter (NEK 400). I tillegg leveres 4-6 LED spotlights i

himling i bad (avhengig av badets størrelse), med trinnløs regulering fra bryter utenfor baddør. For belysning etter eget ønske over/ på siden av overskap i badrom, leveres avblendet el-punkt over skap og trekkerør fram til dimmebryter i el-boks utenfor baddør.

### TV/DATA

Det legges fiberkabel inn til eget svakstrømskap i hver leilighet. Det leveres en ruter pr. leilighet i tillegg til at det føres kabler til 1 stk. punkt i stue for TV og data. Utbygger kommer i en tidlig fase til, på vegne av sameiet, å inngå en kontrakt med GET/TDC eller tilsvarende firma for fremføring, installasjon og drift av en komplett TV/bredbånd installasjon. Avtalen vil også innbefatte en signalleveranse på 3-5 år med en kollektiv grunnpakke for bredbånd og TV. Endringer i folks bruk av bredbånd og TV, kan tyde på at innholdet av den tradisjonelle TV/data «kollektivpakken» bør settes sammen på en annen måte enn tidligere - nå med større fokus på bredbåndkapasitet og mindre fokus på tradisjonell kabel-TV. Utbygger vurderer denne type utvikling underveis og justerer avtalens innhold deretter.

Den enkelte kjøper kan når som helst etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbåndleverandør og abonnere på/betale for ytelser ut over det som inkluderes i "kollektiv-grunnpakken".

### ENDRINGER - TILVALG

Leilighetene er ferdig bygget og endringer tilvalg er ikke mulig. Det er gjort oppgraderinger på leiligheter i forhold til opprinnelig standard som beskrevet i romskjema, se tabell - Oppgraderinger

### AUGUST 2019









# Oppgraderinger

Leilighet	1-0201	1-0204	1-0205	1-0207	1-0301	1-0304	1-0305
Tettelist (ikke til skyvedør og boddør)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Glassdør mellom entré/ stue eller VF/entré	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Massiv dør med 1 speil - dempelist inkl	-	-	-	-	-	-	-
Banana song 1-stav	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1-stav lys hvit eik - tilsvarende Lunden Hus A	-	-	-	-	-	-	-
Fotlist lys hvit eik	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Maling hele leiligheten farge Kalk	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Spotter i gang 3-6 stk avhengig av størrelse	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dimmebryter til spotter i gang	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Endevender i gang	✓	ikke behov	ikke behov	ikke behov	✓	ikke behov	ikke behov
Fliser bad (vegg/gulv)	hvit/grå	hvit/grå	hvit/grå	hvit/grå	hvit/grå	hvit/grå	hvit/grå
Villeroy Boch subway WC	-	-	-	-	-	-	-
Tapwell Evo kjøkkenkran krom	-	-	-	-	-	-	-

Leilighet	1-0307	1-0401	1-0404	1-0405	1-0407	1-0504	1-0507
Tettelist (ikke til skyvedør og boddør)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Glassdør mellom entré/ stue eller VF/entré	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Massiv dør med 1 speil - dempelist inkl	-	-	-	-	-	-	-
Banana song 1-stav	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1-stav lys hvit eik - tilsvarende Lunden Hus A	-	-	-	-	-	-	-
Fotlist lys hvit eik	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Maling hele leiligheten farge Kalk	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Spotter i gang 3-6 stk avhengig av størrelse	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dimmebryter til spotter i gang	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Endevender i gang	ikke behov	✓	ikke behov	ikke behov	ikke behov	ikke behov	ikke behov
Fliser bad (vegg/gulv)	hvit/grå	hvit/grå	hvit/grå	hvit/grå	hvit/grå	hvit/grå	hvit/grå
Villeroy Boch subway WC	-	-	-	-	-	-	-
Tapwell Evo kjøkkenkran krom	-	-	-	-	-	-	-



# Oppgraderinger

Leilighet	1-0601	1-0604	1-0605	1-0607	1-0701	1-0705	1-0801
Tettelist (ikke til skyvedør og boddør)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
Glassdør mellom entré/ stue eller VF/entré	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Massiv dør med 1 speil - dempelist inkl	-	-	-	-	-	-	✓
Banana song 1-stav	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
1-stav lys hvit eik - tilsvarende Lunden Hus A	-	-	-	-	-	-	✓
Fotlist lys hvit eik	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Maling hele leiligheten farge Kalk	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Spotter i gang 3-6 stk avhengig av størrelse	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dimmebryter til spotter i gang	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Endevender i gang	✓	ikke behov	ikke behov	ikke behov	✓	ikke behov	✓
Fliser bad (vegg/gulv)*	sandgrå	sandgrå	sandgrå	sandgrå	sandgrå	sandgrå	sandgrå
Villeroy Boch subway WC	-	-	-	-	✓	✓	✓
Tapwell Evo kjøkkenkran krom	-	-	-	-	✓	✓	✓

\*Fliser er lagt i dobbelt lag på vegger

Leilighet	1-0804	1-0805	1-0807	1-0904	1-0905	1-0907	1-1004	1-1005
Tettelist (ikke til skyvedør og boddør)	-	-	-	-	-	-	-	-
Glassdør mellom entré/ stue eller VF/entré	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Massiv dør med 1 speil - dempelist inkl	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Banana song 1-stav	-	-	-	-	-	-	-	-
1-stav lys hvit eik - tilsvarende Lunden Hus A	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Fotlist lys hvit eik	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Maling hele leiligheten farge Kalk	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Spotter i gang 3-6 stk avhengig av størrelse	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dimmebryter til spotter i gang	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Endevender i gang	ikke behov	ikke behov	ikke behov	ikke behov	ikke behov	ikke behov	ikke behov	ikke behov
Fliser bad (vegg/gulv)*	sandgrå	sandgrå	sandgrå	sandgrå	sandgrå	sandgrå	sandgrå	sandgrå
Villeroy Boch subway WC	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Tapwell Evo kjøkkenkran krom	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

\*Fliser er lagt i dobbelt lag på vegger



# Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK
<b>ENTRÈ/ GANG</b>	<p>14 mm to-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister.</p> <p>Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45 mm med synlige spiker/skruehull</p> <p>Dørterskler: Hvitlasert eik</p>	<p>Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.</p> <p>Dørgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.</p> <p>Det leveres ikke taklister.</p>	<p>Hvitmalt betong med synlige v-fuger/ sparklede og malte gipsplater</p>
<b>KJØKKEN</b>	<p>14 mm to-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister.</p> <p>Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skruehull</p> <p>Dørterskel: Hvitlasert eik</p>	<p>Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.</p> <p>Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.</p> <p>Det leveres ikke taklister.</p>	<p>Hvitmalt betong med synlige v-fuger/ sparklede og malte gipsplater</p>

INNREDNING	DIVERSE
<p>Slett hvit ytterdør med rustfrie, børstede beslag og vridere.</p> <p>FG-godkjente beslag og lås samt kikkerthull.</p> <p>Plassering av el-skap og rør-fordelingsskap vil variere i de forskjellige leilighetene, men blir enten montert i entrè/gang eller bod - primært i sistnevnte rom. Se for øvrig plantegning for den enkelte leilighet.</p>	<p>Video/calling anlegg med automatisk døråpner for felles ytterdør. Egen ringelyd fra ringeklokke utenfor leilighets ytterdør.</p> <p>Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.</p> <p>Det monteres brannslukningsapparat fortrinnsvis i bod, alternativt i entrè/gang.</p>
<p>Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vridere.</p> <p>Sigdal Horisont eller tilsvarende fabrikat, hvit med høyde 228cm. Alle skuffer har dempet lukking. Hvite foringer over overskap.</p> <p>Avtrekksvifte/hette - type slimline.</p> <p>Benkeplate «mørk grå laminat» med rett, sveiset 30mm forkant. Det leveres underlimt 1 + 1/2 kum type Intra, Oras leverer armaturer samt «push-open» bunnventil eller tilsvarende.</p> <p>Det leveres kildesorteringsbeholdere under vask.</p> <p>Hvitevarer: Type Siemens eller tilsvarende.</p> <p>Ovn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 og 4 roms leil: HB23AB221S</li> </ul> <p>Induksjonstopp:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 og 4 roms leil: EH651FEB1E</li> </ul> <p>Helintegret oppvaskmaskin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 og 4 roms leil: SN65M046EU</li> </ul> <p>Integret kjøl/frys</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 og 4 roms leil: KI86NVS30</li> </ul>	<p>Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg.</p> <p>Radiator med manuell innstilling og automatisk temperatur regulering.</p> <p>LED-belysning under overskap.</p> <p>Det leveres ikke fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.</p>



ROM	GULV	VEGGER	TAK
<b>BOD</b>	14 mm to-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister.  Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skruehull  Dørterskel: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.  Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Hvitmalt betong med synlige v-fuger/sparklede og malte gipsplater
<b>HOVED-SOVEROM</b>	14 mm to-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister.  Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skruehull  Dørterskel: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.  Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Hvitmalt betong med synlige v-fuger/sparklede og malte gipsplater
<b>SOVEROM 2 OG 3</b>	14 mm to-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister.  Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skruehull  Dørterskler: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.  Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Hvitmalt betong med synlige v-fuger/sparklede og malte gipsplater
<b>STUE</b>	14 mm to-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister.  Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skruehull  Dørterskler: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.  Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Hvitmalt betong med synlige v-fuger/sparklede og malte gipsplater

INNREDNING	DIVERSE
Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider. Ingen innredning.  Plassering av el-skap og rør-fordelingskap vil variere i de forskjellige leilighetene, men blir enten montert i entrè/gang eller bod - primært i sistnevnte rom. Se for øvrig plantegning for den enkelte leilighet.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg.  Lysarmatur leveres.  Det leveres og monteres brannslukningsapparat fortrinnsvis i bod, alternativt i entrè/gang.
Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider.  Det er avsatt plass til 1 løpemetert skap pr inntegnet sengeplass. Det leveres ikke garderobeskap.  Enkelte soverom vil få fransk balkongdør med utvendig spilerekkverk i aluminium eller stål. Se salgstegninger.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg.  Radiator med manuell innstilling og automatisk temperaturregulering.
Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider.  Det er avsatt plass til 1 løpemetert skap pr inntegnet sengeplass. Det leveres ikke garderobeskap.  Enkelte soverom vil få fransk balkongdør med utvendig spilerekkverk i eloksert aluminium eller galvanisert og pulverlakkert stål. Se salgstegninger.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg.  Radiator med manuell innstilling og automatisk temperaturregulering.
Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg.  Radiator med manuell innstilling og automatisk temperaturregulering.



ROM	GULV	VEGGER	TAK
<b>BAD</b>	Lysegrå, keramiske fliser 10x10cm  Dørterskel: Hvitlasert eik	Hvite keramiske, blanke fliser 20x30 cm liggende.  Dørgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.	Hvitmalte, sparklede og malte gipsplater
<b>BALKONG</b>	Stålglatt betong med fall til sluk tilkoplek taknedløp. Overliggende impregnerte trelemmer.	Plater i farger og utførelse iht. arkitektens spesifikasjoner. Det blir benyttet SwissPearl sement fiberplater eller tilsv. samt på østfasaden, elokserte aluminiums-plater med «ribber».	Brukket hvitmalt betong.

INNREDNING	DIVERSE
<p>Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider.</p> <p>Sigdal eller tilsvarende leverer en baderomsbenk med 80 cm bred heldekkende, hvit komposittplate med integrert, rektangulær vask – dybde 8-10 cm. Det leveres Oras armatur eller tilsvarende samt «push-åpen» bunnventil. Under platen leveres 2 stk. skuffer i full bredde med dempet lukking.</p> <p>Over benkeplaten monteres et 80cm bredt skap på vegg med 2 speildører og 2 hyller. Høyde 70cm. Dybde 16cm</p> <p>Dusjvegger i klart herdet glass med rette, innadslående dører i bredde 80-90cm avhengig av baderombredde. Dybde blir 90cm.</p> <p>I leilighet type 1.4.5 leveres dusjnisje med skyvedører i klart herdet glass.</p> <p>Sigdal eller tilsvarende leverer en baderomsbenk med 60 cm bred heldekkende, hvit komposittplate med integrert, rektangulær vask – dybde 8-10 cm. Det leveres Oras armatur eller tilsvarende samt «push-åpen» bunnventil. Under platen leveres 2 stk. skuffer i full bredde med dempet lukking.</p> <p>Vegghengt hvitt toalett med utenpåliggende sisterne, type Geberit Monolith hvit, med totrinns vann-spyling.</p> <p>Det leveres ikke toalettrull holder eller håndkleholdere.</p>	<p>Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg.</p> <p>Vannbåren varme i gulv med temperatur gulvføler.</p> <p>I tillegg til kontakter, etc. iht. NEK 400 leveres belysning i tak:</p> <p>4-6 innfelte LED-spotlights i himling, avhengig av badets størrelse. Trinnløs lys-regulering.</p> <p>Blendet el-punkt over overskap inkl. trekkerør fram til el-punkt med dimmer for framtidig belysning rundt speilet.</p> <p>Det leveres 1 stk opplegg til vaskemaskin og tørketrommel pr. leilighet.</p>
<p>Rekkverk med spiler i eloksert aluminium eller galvanisert og pulverlakkert stål. Se salgstegninger for ytterligere beskrivelse/alternativer for rekkverk.</p> <p>Skillevegger mellom leilighetene blir levert i foliert glass.</p>	<p>Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg.</p> <p>Utelampe og dobbelt stikk.</p>



# Fellesarealer:

ROM	GULV	VEGGER	TAK
<b>HOVED INNGANGSPARTI</b>	Keramiske fliser 300mm x 300mm inkl. keramiske sokkelfliser.	Betong/gips. Sparklet og malt i lys farge. Evt. kontrastfarge på én vegg iht. arkitektens anvisning.	Hvitmalte, perforerte, akustiske gipsplater.
<b>INN- VENDIGE TRAPPER</b>	Vinylbelegg Sparklede og malte opptrinn	Betong/gips. Sparklet og malt i lys farge.	Betong/gips. Sparklet og malt.
<b>INNVENDIG KORRIDOR/ FORGANG</b>	Vinylbelegg med plast sokkellist.	Betong/gips. Sparklet og malt i lys farge.	Betong/gips. Sparklet og malt.
<b>TEKNISKE ROM</b>	Vinylbelegg med oppbrettet sokkel.	Betong, kvistet og sårbehandlet eller gips, skjøtsparklet og hvitmalt.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.
<b>BØTTE- KOTT</b>	Vinylbelegg med oppbrettet sokkel.	Betong, kvistet og sårbehandlet eller gips, skjøtsparklet og hvitmalt.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.
<b>GARASJE</b>	Asfalt, evt. impregnert betong.	Betong, kvistet og sårbehandlet eller gips, skjøtsparklet og hvitmalt.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt, evt. garasjehimling med lys duk i lokale områder.
<b>BODER</b>	Betong, stålglattet, påført vannbasert epoxy	Betong, kvistet og sårbehandlet eller gips, skjøtsparklet og hvitmalt.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.

AUGUST 2019

INNREDNING	DIVERSE
Postkasser. Oppslagstavle, LED-downlights.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg. Ringetablå/ videocalling. Radiator med vaktmester regulator. Det vil også komme brannpanel, etc. i inngangspartiet.
Nødvendige, akustiske plater under repos. Rekkverk	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg.
Belysning og stikk iht NEK 400.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg.
Belysning og stikk iht NEK 400.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg.
Utslagsvask m/ armaturer	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg.
Nødvendig belysning for trygg ferdsel.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg. Mobilstyrt portåpner/lukker + nøkke
Enkel belysning. Sentrale stikkontakter (doble) innen 20 m fra hver bod.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller toppvegg. Tette, korrugerte stål lett-vegger mot korridor og som bod skillevegger - H = 210 cm. Spiler, evt. netting over dette nivået. FG-hengelåser.





OBOS er en medlemsorganisasjon med ca 400 000 medlemmer og over 2 500 ansatte. I over 80 år har vi skaffet våre medlemmer bolig, samt forvaltet disse på en trygg måte.

OBOS er Norges største boligforvalter og bygger i dag boliger i Oslo, Akershus, Østfold, Vestfold, Hedmark, Rogaland, Hordaland og Trøndelag. I tillegg driver vi virksomhet innen rehabilitering, vedlikehold, næringseiendom, forsikring og finans, og vi tilbyr et omfattende medlemsprogram til våre medlemmer.

## Eiendomsplan

Eiendomsplan kjøper, utvikler og gjennomfører boligprosjekter i Oslo og Akershus. Siden etableringen i 1994 har selskapet utviklet og overlevert over 1750 boliger til en samlet verdi av 4 mrd. Partnerne i Eiendomsplan har lang og bred eiendomsbakgrunn og håndterer alle sider knyttet til gjennomføringen av et boligprosjekt, stort eller lite.

Vi har i dag mer enn 2000 boliger under utvikling eller produksjon, til en samlet verdi av over 8 mrd. Selskapet har et etablert samarbeid med de største og mest toneangivende boligutviklerne i landet, som blant annet Obos, USBL, Naturbetong, JM og AF Eiendom.



AF Gruppen er et av Norges ledende entreprenør- og industrikonsern med virksomhet innen anlegg, bygg, eiendom, offshore, energi- og miljøteknologi. AF Eiendom er AF Gruppens eiendomsutvikler i Norge. Sammen med dyktige partnere, utvikler vi prosjekter fra kjøp av tomt frem til en ny eier er klar for å overta sin bolig. I AF benytter vi vår erfaring og entreprenørånd for å finne bedre og mer fremtidsrettede måter å skape verdier på.



## Finansiering

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

Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mellomfinansiering til samme rente som vanlig boliglån
- Lån inntil 85% av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

Forutsetter OBOS-medlemskap, brukskonto med lønnsinnteg, Visa-kort og nettbank.

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

**Les mer på [obosbanken.no](https://obosbanken.no) eller ring oss på 22 86 58 00**





---

# Salg ved:

---

Prosjektseiger representerer utbyggeren:

Lillo Gård KS

**c/o OBOS Nye Hjem AS**

Hammerborg Torg 11, 0179 Oslo

Org. nr: 890 525 172

**Eskil Flakstad**

Telefon: 928 07 749

eskil.flakstad@obos.no

**Marius Holm**

Telefon: 918 015 90

marius.holm@obos.no

---

**August 2019**

**Utbygger:** OBOS, Eiendomsplan og AF Gruppen

**Arkitekt:** 4B

**Illustrasjon og foto:** Oxivisuals, MIR, Historielaget Grefsen-Kjelsås-Nydalen

**Tekst:** Leidar

**Design:** Modus Design



