

# WOLFE BEK







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





## Vollebekk – et sted for alt som bor i deg

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

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

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

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

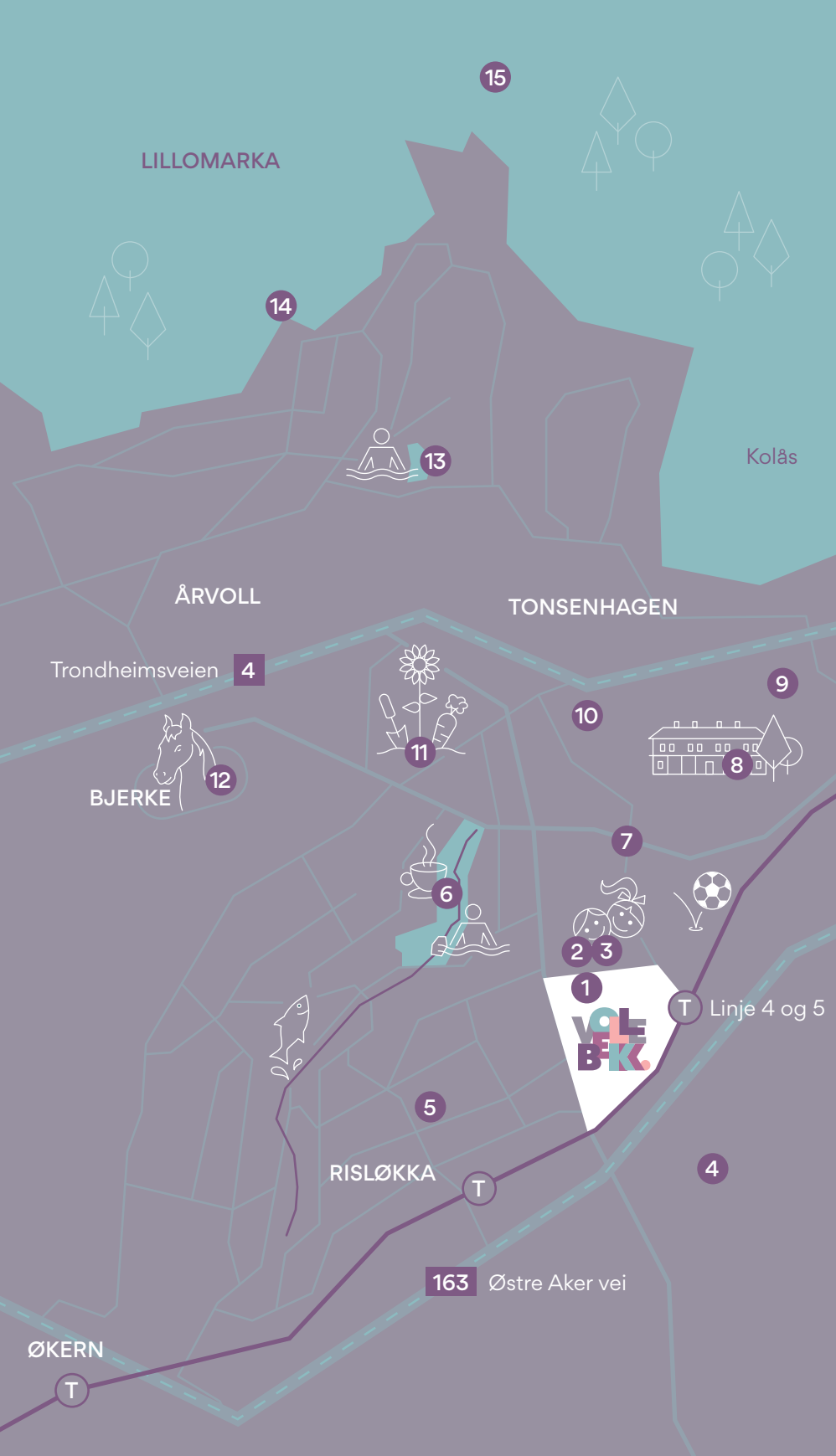




## Innhold

Kart	6
Beliggenhet og nærområde	7
Forvandlingen har startet	12
Slik blir Fiolen borettslag	15
Utomhus Fiolen borettslag	16
Kjøkkenet	18
Badet	20
Etasjeplaner	23
2-roms leilighetene	33
3-roms leilighetene	49
4-roms leilighetene	59
Prosjektbeskrivelse Fiolen borettslag	63
Salgsoppgave Fiolen borettslag	68
Finansiering	73
Romskjema	74
Smart å bo i borettslag	78
Helt ny bolig fra OBOS	79
Forbehold/kontaktinformasjon	80





## Kart



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

## Beliggenhet og nærområde

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

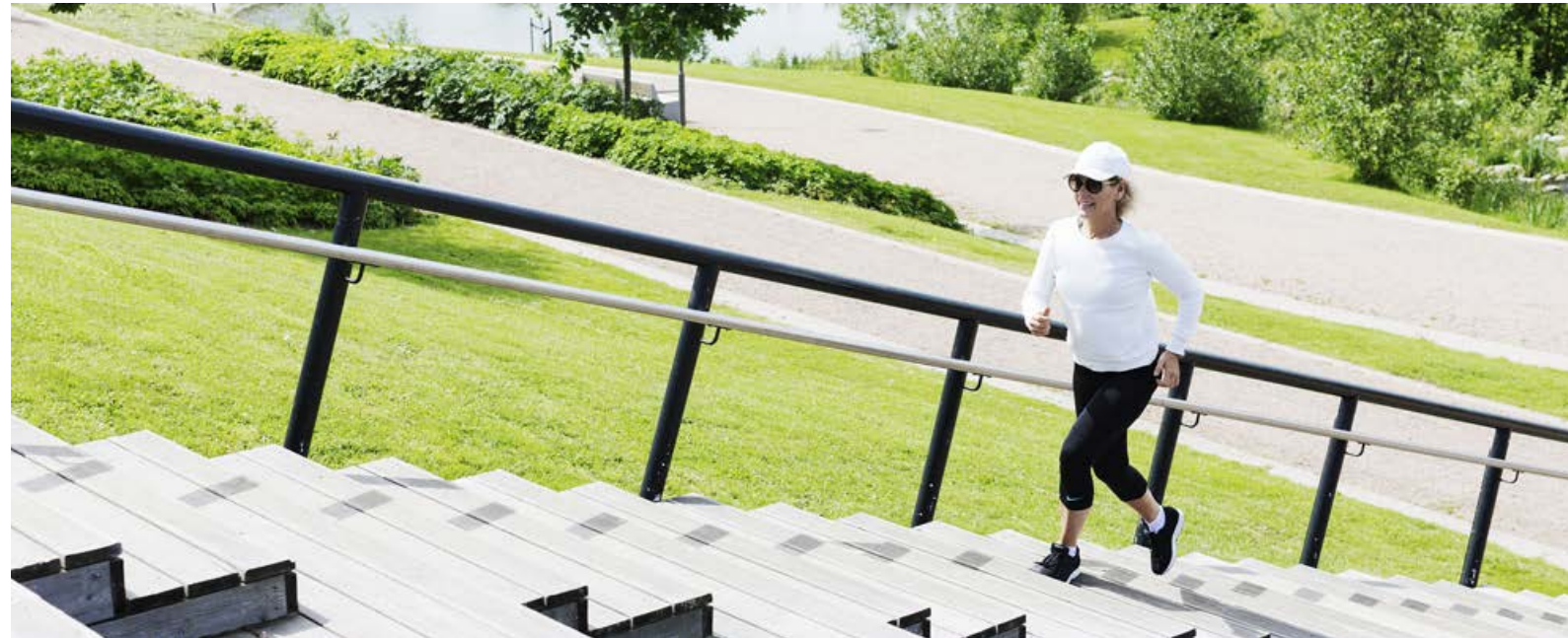
OBOS er i gang med utbyggingen av et høykvalitets by- og boområde lengst nord i Hovinbyen. Her skal OBOS bygge rundt 800 nye boliger.

Området rundt Vollebakk består i dag hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og leiligheter i lavblokker omgitt av frodige grøntområder. De nye boligkvartalene bygges rundt grønne og trygge gårdsrom. Alle leilighetene har også nærhet til urbane uteområder som torg og gatetun.

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







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

### Transport

Tilbudet av kollektivtransport er godt og avgangene er hyppige i flere retninger. T-banens linje 4 og 5 går i gjennomsnitt hvert 7. minutt til sentrum i begge retninger rundt t-baneringen. Busslinje 58 passerer like ved og tar deg til både

Storo Storsenter og Alna senter. Flybussen og en rekke andre ulike bussruter finner du ellers på Østre Aker vei.

### Handel

Det er flere dagligvarebutikker i nærheten som dekker hverdagens behov, blant annet Meny, Kiwi og Rema 1000. Veien er ellers kort til både Linderud senter med over 80 butikker, samt et stort utvalg av helse- og velværeaktører. Kjøpesenteret "Noor" på Økern planlegges å stå ferdig i 2022. I tillegg til handel skal senteret også inneholde Oslo Barnemuseum, musikkskole, kino og badeland.







### Skole og barnehage

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

### Bjerkedalen park

Blant Vollebekks nærmeste naboer er Bjerkedalen park. Parken har vært et prestisjeprojekt for Oslo kommune, og dekker over 40 mål. Parken består av ballplasser, skøyteis, akebakker, sittegrupper, griller, benker, barnehage og opparbeidede grøntområder. Det er stier gjennom og rundt hele parken, ulike park- og prydrær samt blomster for å skape fargerike og trivelige omgivelser. Parken vant Oslo bys arkitekturpris i 2015.

### Friluftsliv og idrett

For den som er glad i friluftsliv og idrett er det kort vei til slalåmbakke og lysløyper på Oslo skisenter i Grefsenkollen. Herfra går det for øvrig fine turveier inn mot Trollvannsstua og mange deilige badevann. Lillomarkas fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter har du også lett tilgang til, kun 15 minutters gange unna. Det er heller ikke langt til andre

offentlige uteområder.

Området kan ellers friste med en rekke aktivitetstilbud som fotballbane, ballbinger, lekeplasser, skøytebane, svømmehall, badevann, hesteridning og tennisanlegg. Linderud idrettshall, Årvoll idrettsplass og Bjerke travbane ligger alle i nærområdet. Det er heller ikke langt til nye Løren aktivitetspark og flerbrukshall som er vedtatt bygget mellom Løren og Økern. Fortsetter man oppover fra Bjerkedalen park kommer man til den fantastiske akebakken ved Årvoll skole og verneområdet Bekkedalen. Her vokser det for øvrig mange ulike planter og trær og man får følelsen av å være langt fra storbyen.

### Trening

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



## Forvandlingen har startet

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

Fiolen borettslag er det tredje feltet vi skal bygge på Vollebekk. Vi er godt i gang med byggingen av de to første feltene og de første beboerne flytter inn allerede våren 2019.







Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

## Slik blir Fiolen borettslag

### Dette er Vollebekk

På Vollebekk får du det aller beste fra to verdener; urbane impulser og den landlige roen. Her trenger du ikke å gi slipp på det ene for å få det andre.

### Boliger tilpasset deg

Fiolen borettslag er et nytt nabolag på Vollebekk utformet med tanke på å skape et mangfoldig bomiljø, og hvor alt er lagt til rette for trivsel for både store og små. Utvalget av leiligheter er variert og tilpasset mennesker i ulike livsfaser - enten du skal inn på eiendomsmarkedet for første gang, om du skal etablere familie eller om du har solgt en enebolig og ønsker å starte en ny fase av livet i en praktisk leilighet. Du kan med andre ord velge ditt nye hjem ut fra hvilke behov du har.

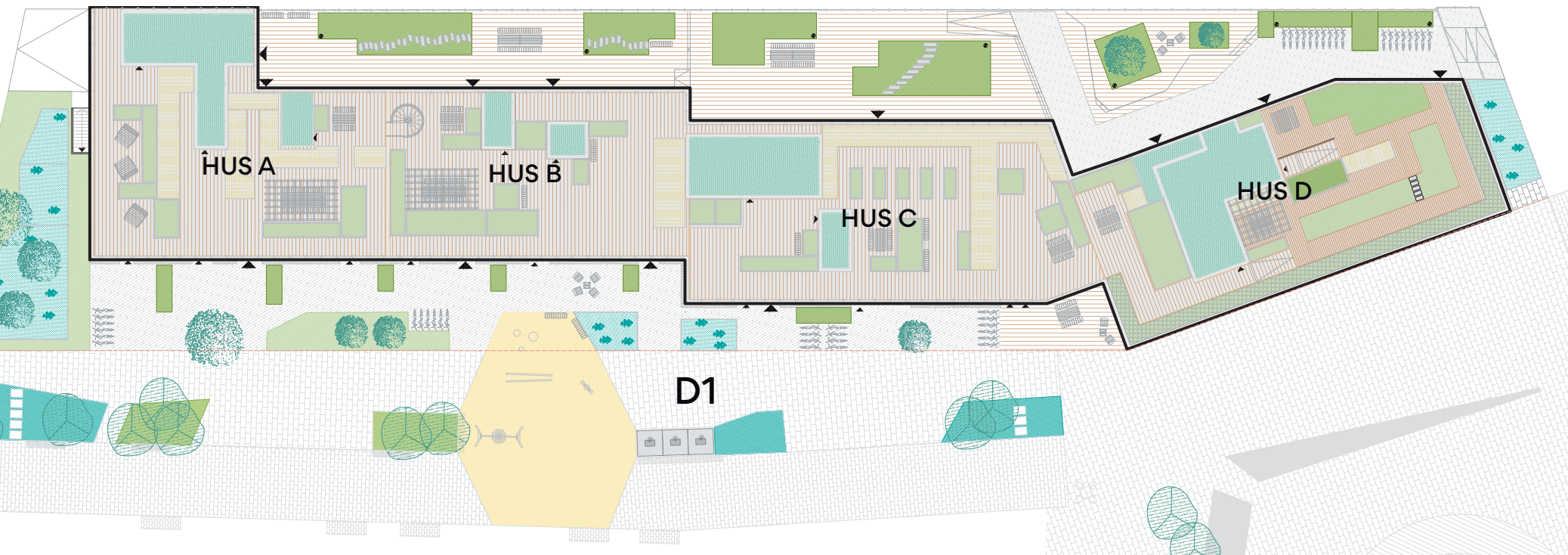
### Slik blir leilighetene

Overordnet finnes det to hovedtyper av leiligheter. Den ene hovedtypen er effektive 2- og 3-roms leiligheter som passer godt for aleneboende og nyetablerte. Den andre hovedtypen består av større 3- og 4-roms leiligheter hvor romslighet og fleksibilitet er vektlagt. Alle leilighetene har gjennomtenkte og effektive planløsninger tilpasset en moderne livsstil, og er svært innholdsrike.

Stuen og kjøkkenet er plassert som knutepunktet i hjemmet. Vi vet at dette er rom som er sentrale i hverdagen, enten det er snakk om matpakkesmøring på en hektisk morgen eller en rolig fredagskveld på sofaen. Vi har dessuten laget leiligheter for de som ikke trenger stor plass nå, men ønsker å utvide på sikt, uten å måtte flytte. Det finnes leiligheter med større soverom for de som ønsker seg et luftig og stort rom med god plass. Disse leilighetene kommer også med et ekstra bad, hvor noen av dem har inngang fra det største soverommet. Større entreer er også et grep vi har gjort for å kunne tilby familier praktiske løsninger til sko, klær og annet utstyr. I de største leilighetene har vi fokusert på romslige fellesrom fremfor mange soverom, slik at de som kommer fra enebolig fortsatt skal ha kvaliteter som man gjerne savner i en leilighet. Flere av leilighetene kommer med egen balkong eller fransk balkong.

Boligene bygges med tanke på at mennesker går gjennom ulike faser i livet. Vi har tenkt på naboskap og trivsel, på felles møteplasser og private soner hvor både store og små skal trives. Vi bygger et sted som forenkler din hverdag. Et sted hvor du kan nyte livet.





## Utomhus Fiolen borettslag

Når Vollebekk transformeres er utearealene et element det legges mye vekt på. Uteområdene skal fremme aktiviteter for folk i alle aldre og være en felles møteplass for beboerne. Alle uteområdene, både på bakkeplan og tak, er felles og er inndelt med vegetasjon i plantekasser. Uteområdene inneholder oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, belysning, sykkelparkering, renovasjon, gangveier og atkomst, samt kjøreveier for utrykningskjøretøy.

### Felles takterrasser

Alle tak har fellesarealer for opphold med beplantning og ulike sitte- og oppholdsmuligheter. Store deler av takterrassene organiseres ved hjelp av plantekasser. I plantekassene plantes busker av ulik størrelse som bidrar til frodighet og en hyggelig atmosfære.

### Felles uteområder på bakkeplan

Utearealene vest for bygget er tett knyttet sammen med gatetunet som strekker seg fra øvre Vollebekk i nord til t-banen i sør. Gatetunet er bilfritt og gir et rolig og trygt utemiljø. Her er det beplantning, møblering, lekeplass og avfallshåndtering. Øst for bygget er det en felles terrasse med tredekke som går langs bygget. Store plantekasser deler opp arealet og danner soner for opphold. Her er det bord og benker som bidrar til sosial bruk.

### Barnas uteareal

Vest for bygget, som en del av gatetunet, etableres det et lekeareal for barn. Det benyttes støtdempende underlag av gummi som dekke i lekearealene og lekeapparatene leveres i robuste materialer som stål, tre og plast. Lekearealet trekker seg ut i gatetunet som går langs hele Fiolen borettslag.

### Regnbed, bed, beplantning

Utearealene etableres med gress, stauder, busker og små trær for å få et frodig og grønt preg langs bygget. Små trær er plassert mot gatetunet. Det er et terrassert regnbed i nord, et regnbed i sør og to mot gatetunet i vest. I regnbedene er det planlagt med vanntålende stauder og busker.

### Belysning

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

### Sykkelparkering

Sykkelparkering er i hovedsak lagt innendørs i kjeller, men det er planlagt flere soner for parkering av sykler utendørs både vest og øst for bygget.

### Belegning og materialbruk

Det legges opp til bruk av solide materialer, slik som gangbaneheller i betong, gummidekke som belegning i lekeplass-sone og plasttøpt betongrampe med rekkverk mot Midtveien. I felles gårdsrom mot øst er det treplattning, prefabrikerte plantekasser samt tråkkheller gjennom plantebed.

### Inngangspartier/adkomst

Fiolen borettslag vil ha inngangsparti fra gatetun i vest og fra gårdsrom i øst. Alle leiligheter har universell tilgjengelig inngang fra gateplan.



## Kjøkkenet

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

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

Benkeplaten i laminat kommer med innfelt kum og ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin. Kjøkkenet leveres med integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det vil være mulighet for tilvalg i en begrenset periode for de som ønsker å sette sitt preg på kjøkkenet.







## Badet

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

Badet leveres med 10x10 cm gulvfliser i dusjen, 20x20 cm på øvrig gulv og 20x40 cm fliser på veggen. I taket er det lyseplater med downlights som kan dimmes. Baderomsinnredningen kommer med nedfelt vask i innredning eller benkeplate, med to skuffer under og speil over.

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





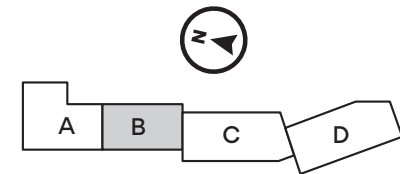
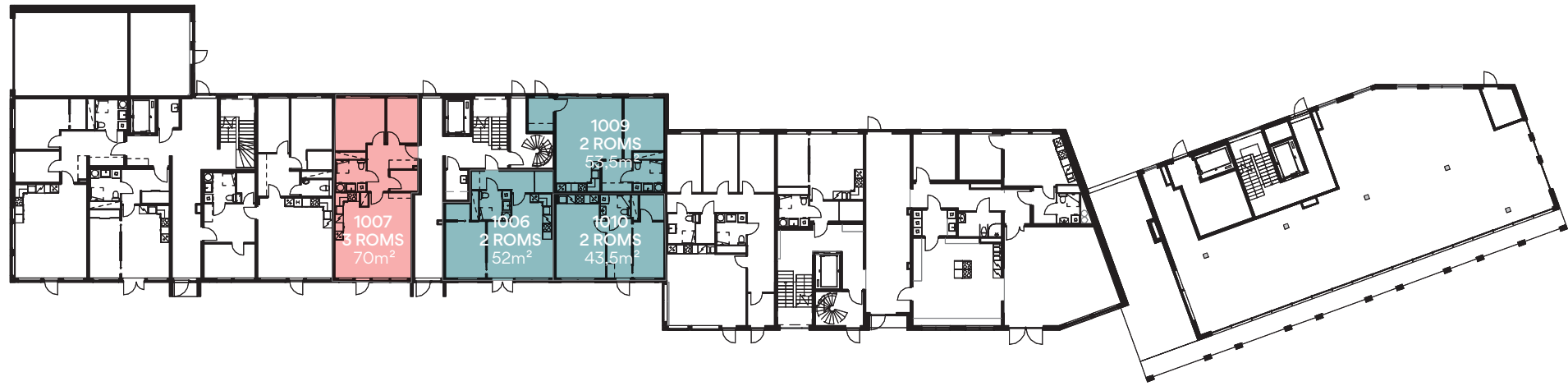
Etasjeplaner



# Etasjeplan, plan 1

## BLOKK B

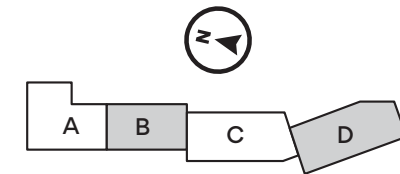
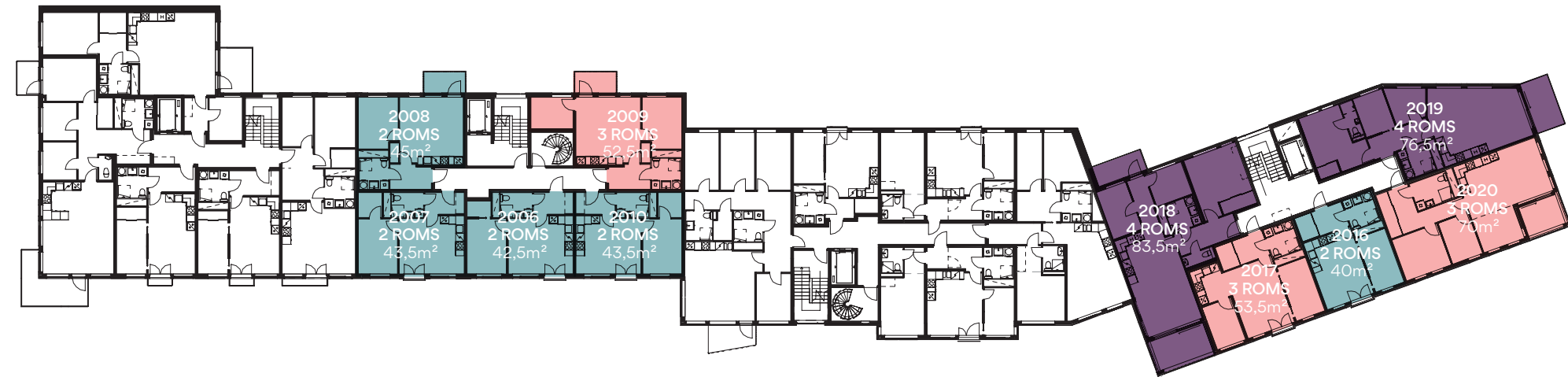
2-roms	Fra 43,5m <sup>2</sup> - 53,5m <sup>2</sup>	3-roms	70m <sup>2</sup>
1006		1007	
1009			
1010			



# Etasjeplan, plan 2

## BLOKK B + D

2-roms	Fra 40m <sup>2</sup> - 45m <sup>2</sup>	3-roms	Fra 52,5m <sup>2</sup> - 70m <sup>2</sup>	4-roms	Fra 76,5m <sup>2</sup> - 83,5m <sup>2</sup>
2006		2009		2018	
2007		2017		2019	
2008		2020			
2010					
2016					

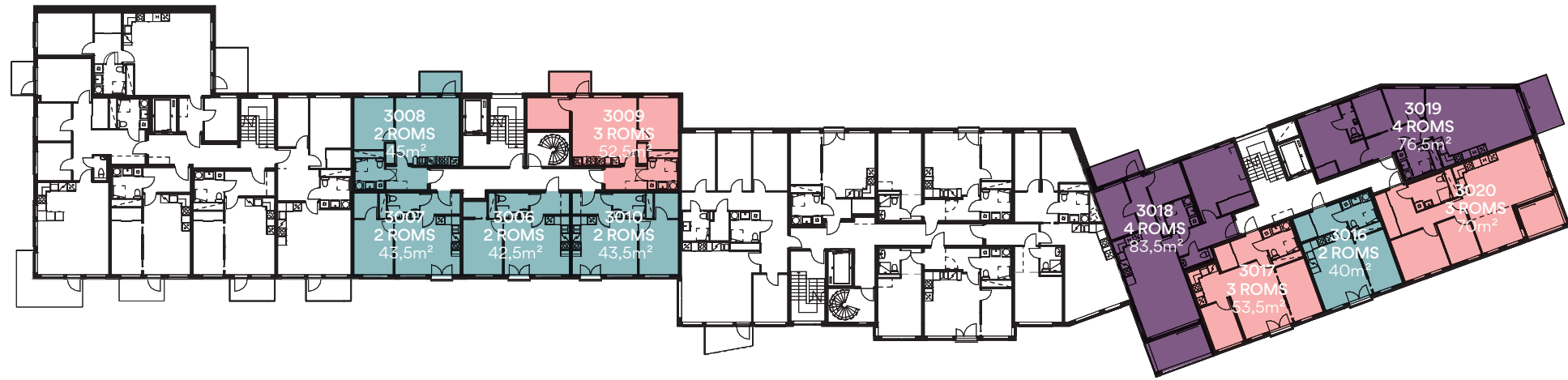




# Etasjeplan, plan 3

BLOKK B+D

2-roms	Fra 40m <sup>2</sup> - 45m <sup>2</sup>	3-roms	Fra 52,5m <sup>2</sup> - 70m <sup>2</sup>	4-roms	Fra 76,5m <sup>2</sup> - 83,5m <sup>2</sup>
3006		3009		3018	
3007		3017		3019	
3008		3020			
3010					
3016					



# Etasjeplan, plan 4

BLOKK B + D

2-roms	Fra 40m <sup>2</sup> - 45m <sup>2</sup>	3-roms	Fra 52,5m <sup>2</sup> - 70m <sup>2</sup>	4-roms	Fra 76,5m <sup>2</sup> - 83,5m <sup>2</sup>
4006		4009		4018	
4007		4017		4019	
4008		4020			
4010					
4016					

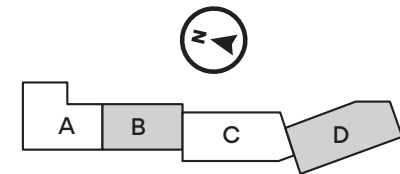
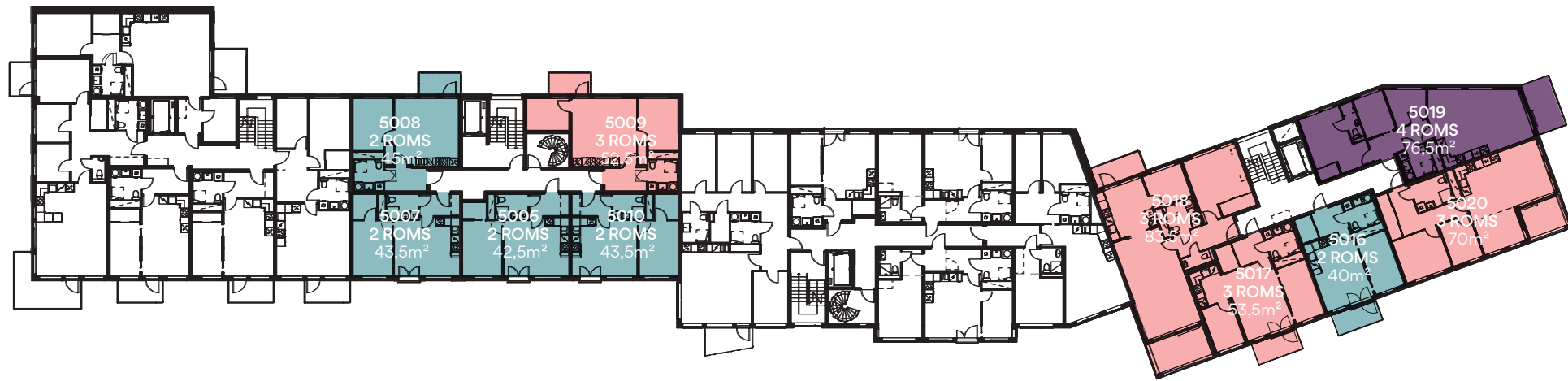




# Etasjeplan, plan 5

## BLOKK B+D

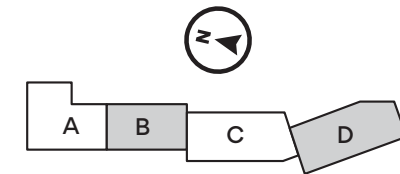
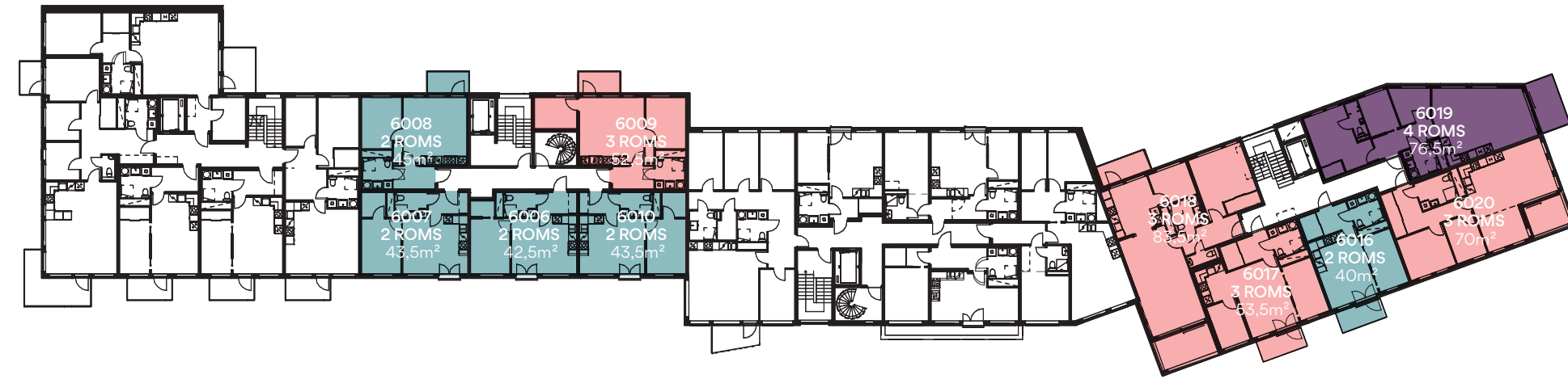
2-roms	Fra 40m <sup>2</sup> - 45m <sup>2</sup>	3-roms	52,5m <sup>2</sup> - 83,5m <sup>2</sup>	4-roms	76,5m <sup>2</sup>
5006		5009		5019	
5007		5017			
5008		5018			
5010		5020			
5016					



# Etasjeplan, plan 6

## BLOKK B + D

2-roms	Fra 40m <sup>2</sup> - 45m <sup>2</sup>	3-roms	Fra 52,5m <sup>2</sup> - 83,5m <sup>2</sup>	4-roms	76,5m <sup>2</sup>
6006		6009		6019	
6007		6017			
6008		6018			
6010		6020			
6016					











2-roms  
leilighetene

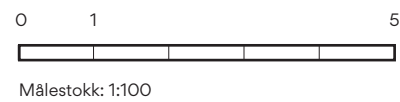
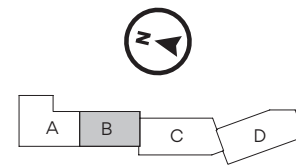
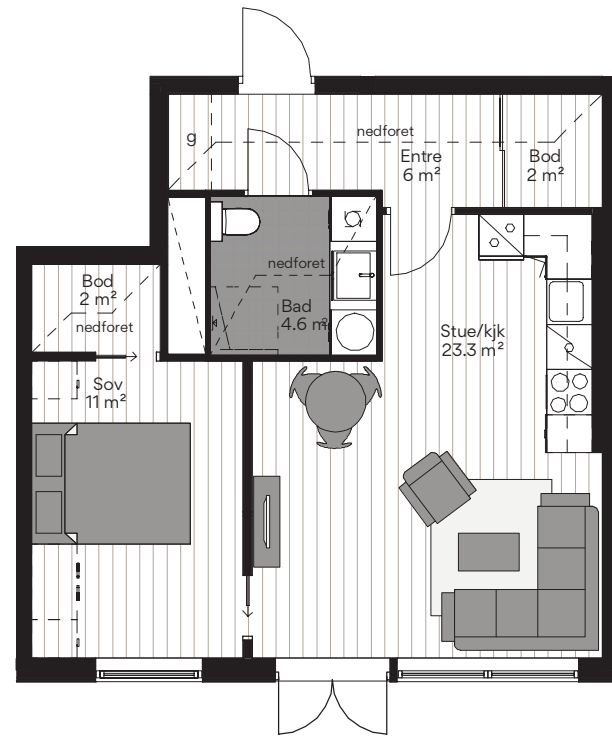


2-roms

BLOKK B



LEILIGHET 1006  
 BRA 52m<sup>2</sup>  
 P-ROM 47m<sup>2</sup>  
 ETASJE 1  
 BALKONG/TERRASSE -

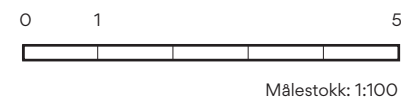
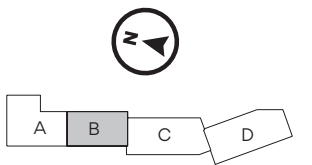
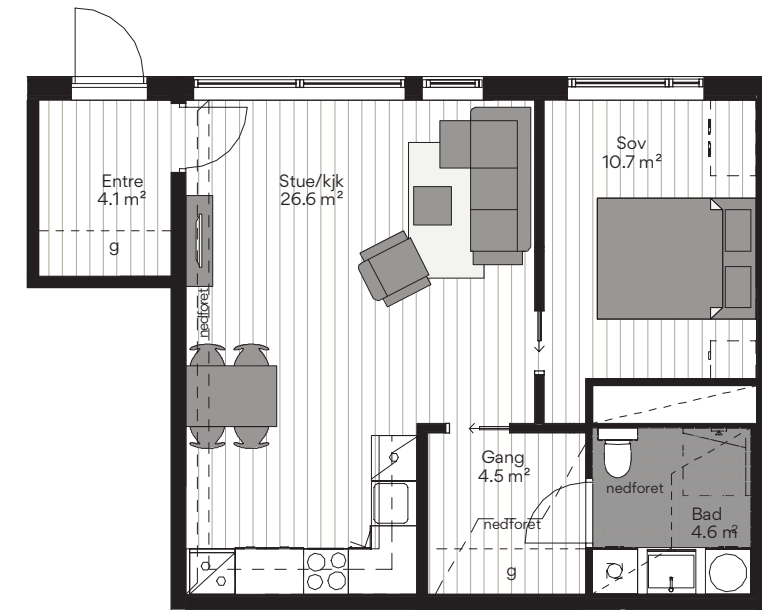


2-roms

BLOKK B



LEILIGHET 1009  
 BRA 53,5m<sup>2</sup>  
 P-ROM 52,5m<sup>2</sup>  
 ETASJE 1  
 BALKONG/TERRASSE -





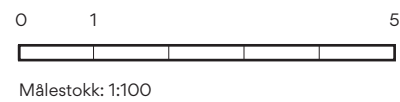
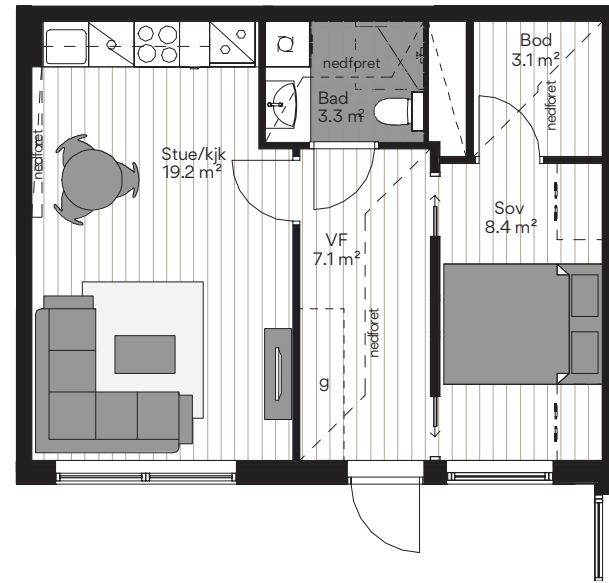
## 2-roms

## BLOKK B



Fasade vest

LEILIGHET 1010  
 BRA 43,5m<sup>2</sup>  
 P-ROM 39,5m<sup>2</sup>  
 ETASJE 1  
 BALKONG/TERRASSE –



Målestokk: 1:100

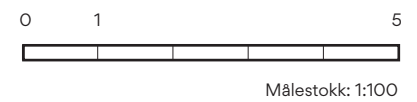
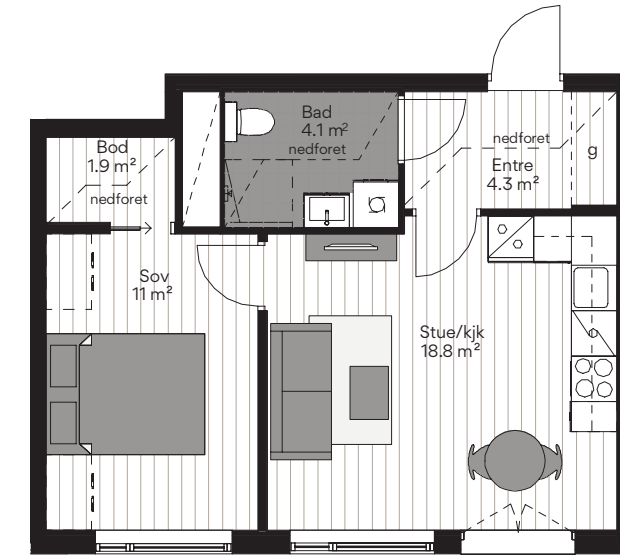
## 2-roms

## BLOKK B

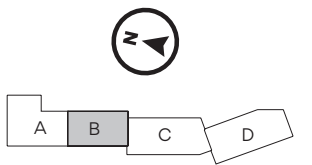


Fasade vest

LEILIGHET 2006, 4006  
 BRA 42,5m<sup>2</sup>  
 P-ROM 39,5m<sup>2</sup>  
 ETASJE 2, 4  
 FRANSK BALKONG



Målestokk: 1:100





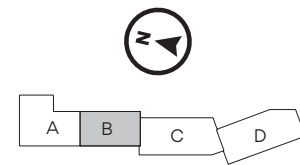
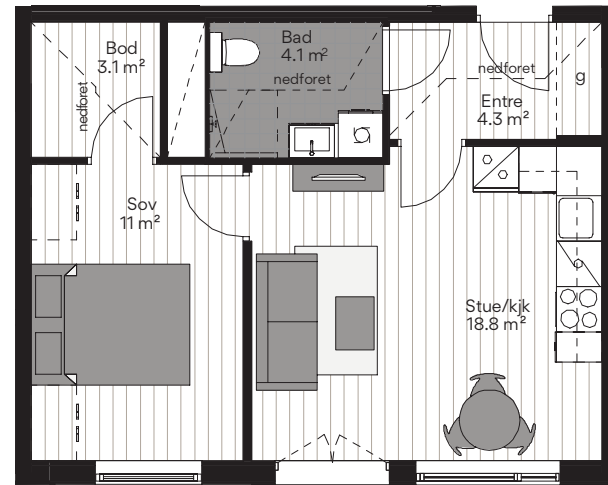
## 2-roms

## BLOKK B



Fasade vest

LEILIGHET 2007, 4007, 5007  
 BRA 43,5m<sup>2</sup>  
 P-ROM 39,5m<sup>2</sup>  
 ETASJE 2, 4, 5  
 FRANSK BALKONG



Målestokk: 1:100

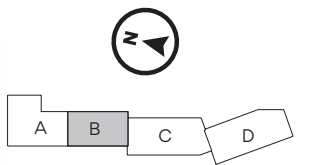
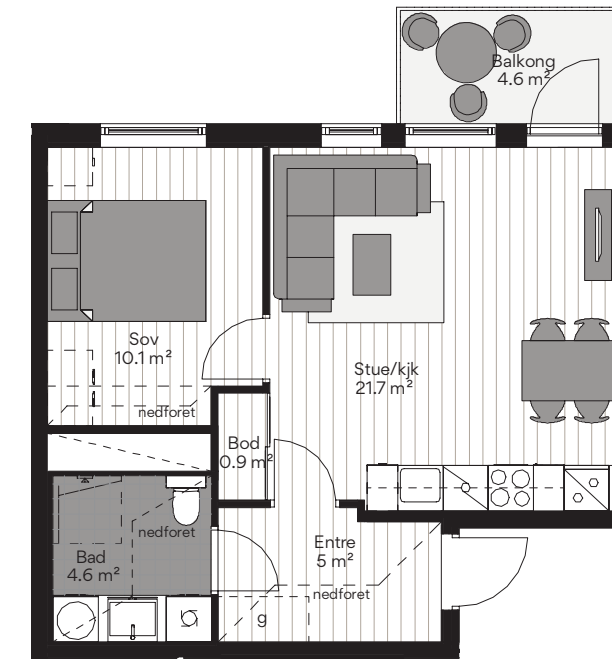


## BLOKK B



Fasade est

LEILIGHET 2008, 4008,  
 6008  
 BRA 45m<sup>2</sup>  
 P-ROM 43m<sup>2</sup>  
 ETASJE 2, 4, 6  
 BALKONG/TERRASSE 4,6m<sup>2</sup>



Målestokk: 1:100

## 2-roms



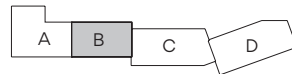
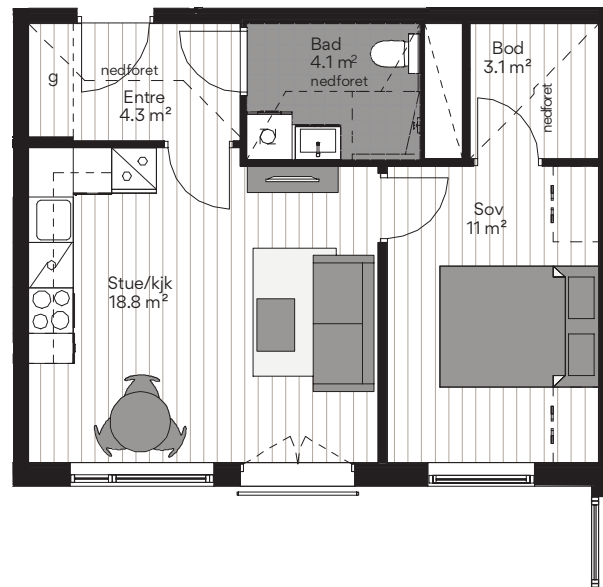
## 2-roms

## BLOKK B



Fasade vest

LEILIGHET 2010, 4010, 6010  
 BRA 43,5m<sup>2</sup>  
 P-ROM 39,5m<sup>2</sup>  
 ETASJE 2, 4, 6  
 FRANSK BALKONG



Målestokk: 1:100

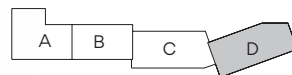
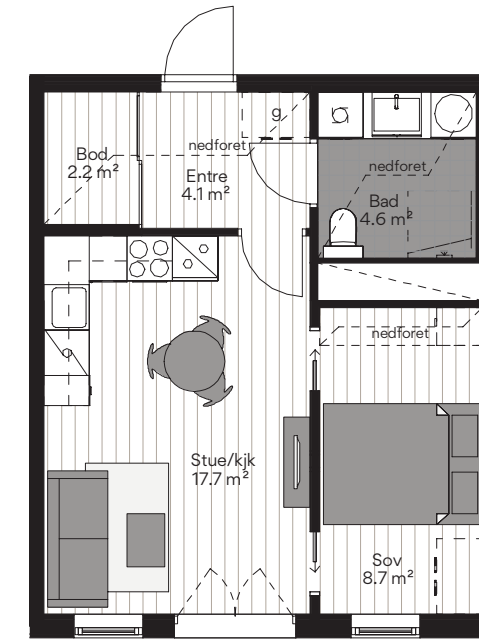


## BLOKK D



Fasade vest

LEILIGHET 2016, 3016  
 BRA 40m<sup>2</sup>  
 P-ROM 36,5m<sup>2</sup>  
 ETASJE 2, 3  
 FRANSK BALKONG



Målestokk: 1:100

## 2-roms



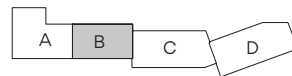
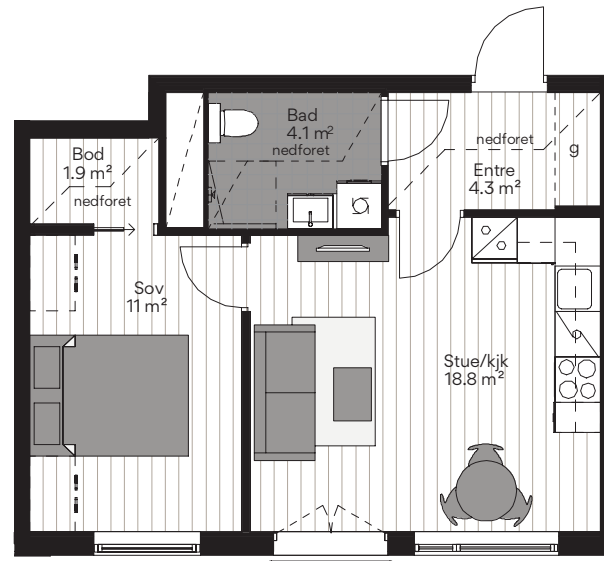
## 2-roms

## BLOKK B



Fasade vest

LEILIGHET 3006, 5006,  
6006  
BRA 42,5m<sup>2</sup>  
P-ROM 39,5m<sup>2</sup>  
ETASJE 3, 5, 6  
FRANSK BALKONG



Målestokk: 1:100

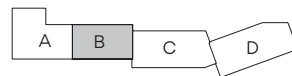
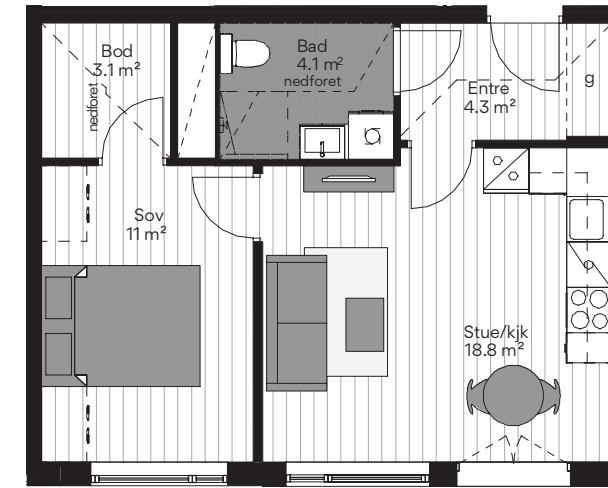


## BLOKK B



Fasade vest

LEILIGHET 3007, 6007  
BRA 43,5m<sup>2</sup>  
P-ROM 39,5m<sup>2</sup>  
ETASJE 3, 6  
FRANSK BALKONG



Målestokk: 1:100

## 2-roms



## 2-roms

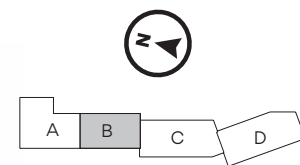
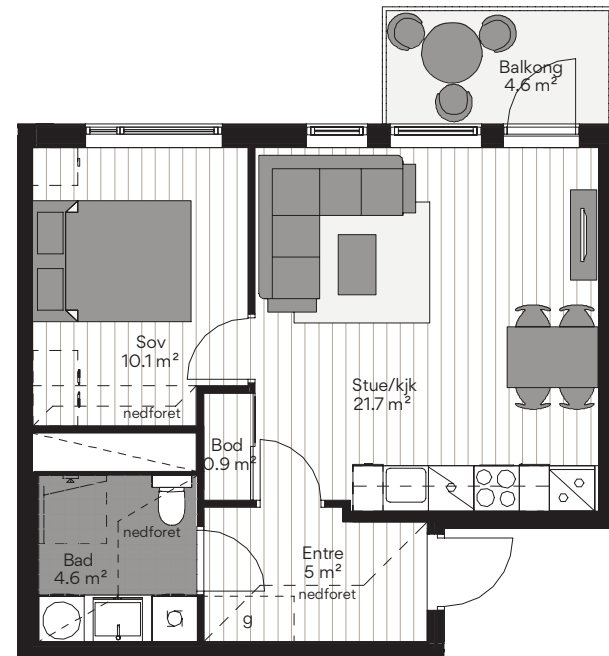
## BLOKK B



LEILIGHET 3008, 5008

BRA 45m<sup>2</sup>P-ROM 43m<sup>2</sup>

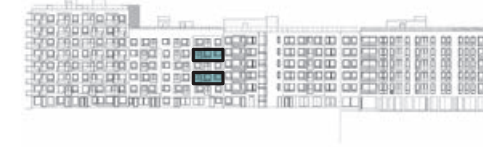
ETASJE 3, 5

BALKONG/TERRASSE 4,6m<sup>2</sup>

Målestokk: 1:100



## BLOKK B

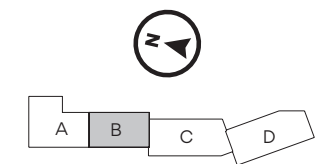
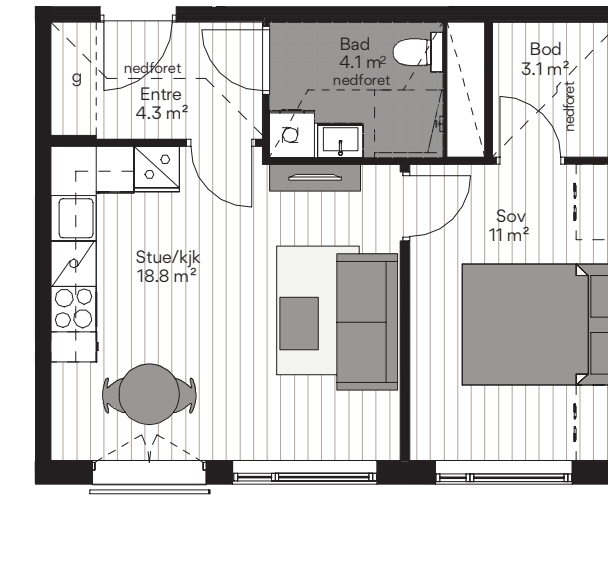


LEILIGHET 3010, 5010

BRA 43,5m<sup>2</sup>P-ROM 39,5m<sup>2</sup>

ETASJE 3, 5

FRANSK BALKONG



Målestokk: 1:100

## 2-roms

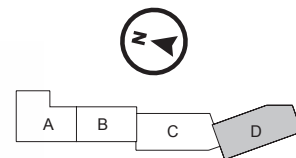
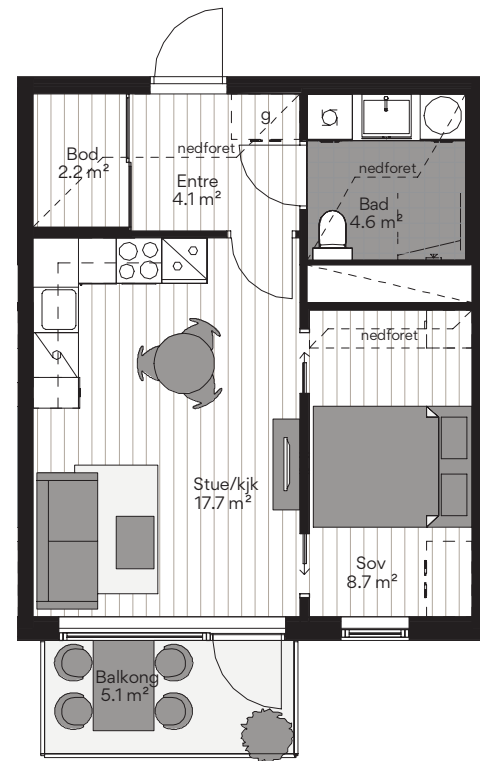


## 2-roms

## BLOKK D



LEILIGHET 4016, 5016, 6016  
 BRA 40m<sup>2</sup>  
 P-ROM 36,5m<sup>2</sup>  
 ETASJE 4, 5, 6  
 BALKONG/TERRASSE 5,1m<sup>2</sup>

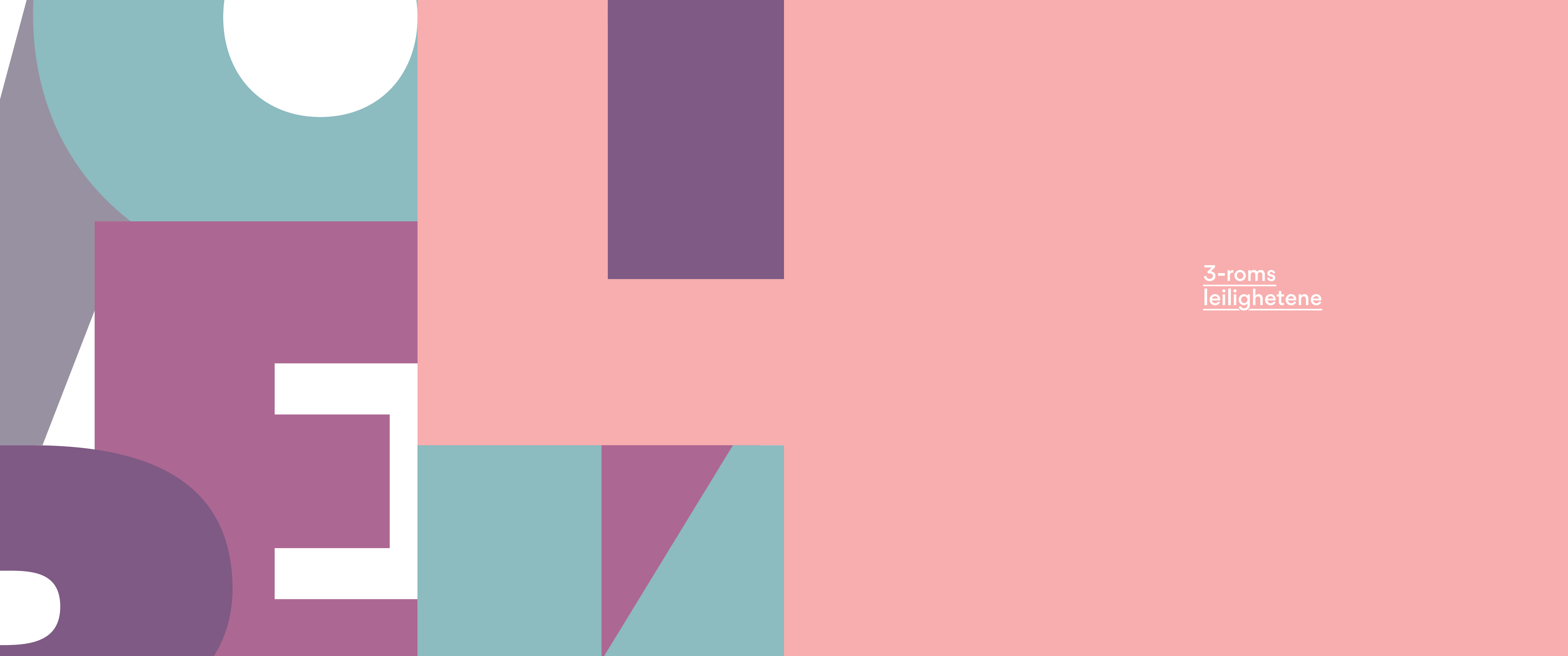


Målestokk: 1:100



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.





3-roms  
leilighetene

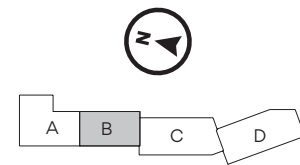
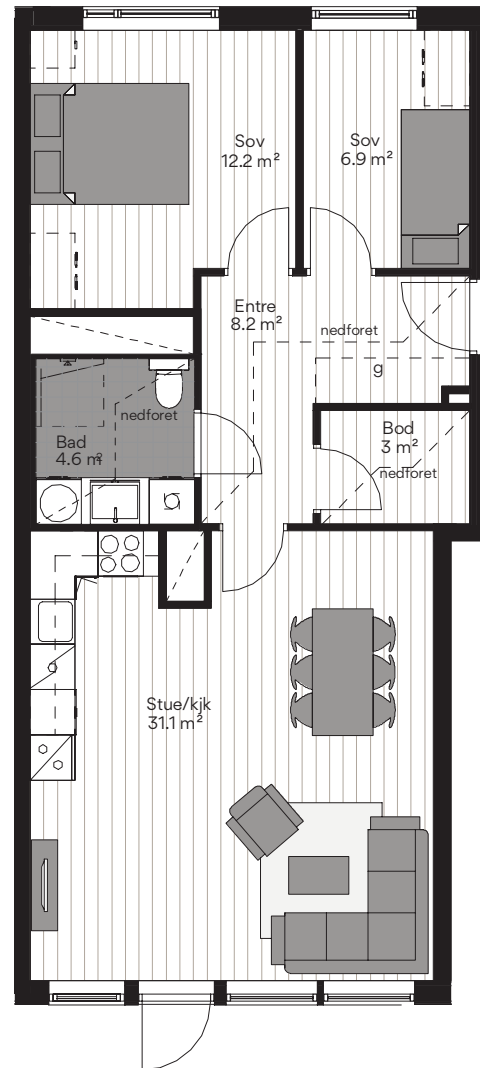
3-roms

BLOKK B



Fasade vest

LEILIGHET 1007  
 BRA 70m<sup>2</sup>  
 P-ROM 65,5m<sup>2</sup>  
 ETASJE 1  
 BALKONG/TERRASSE –



Målestokk: 1:100

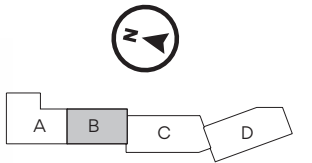
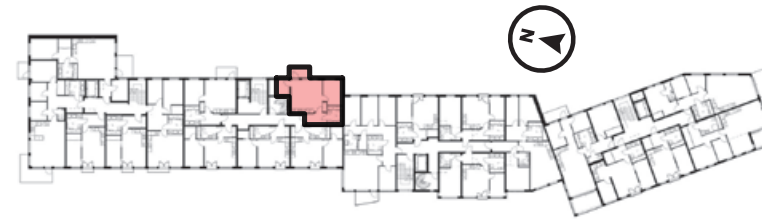
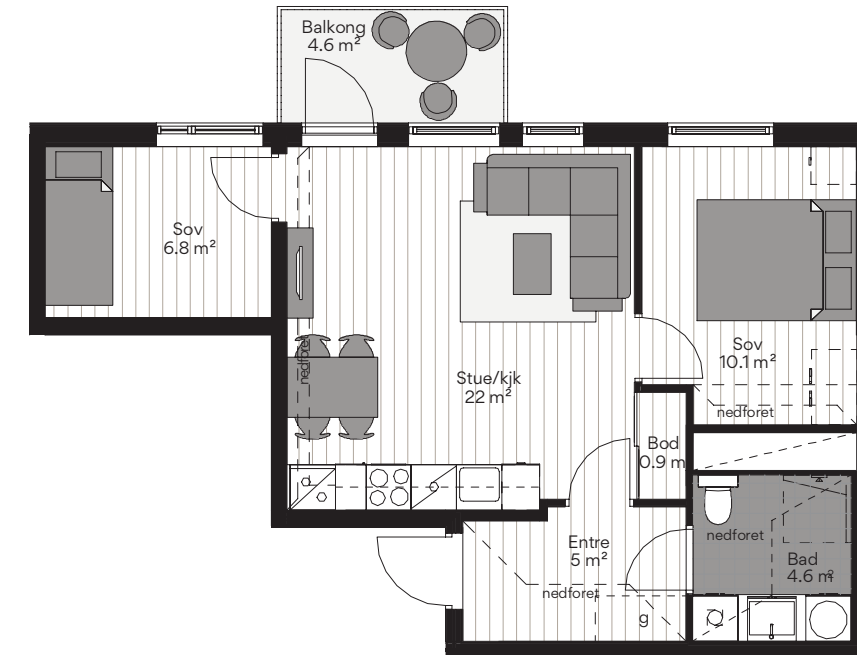
3-roms

BLOKK B



Fasade øst

LEILIGHET 2009, 4009,  
 6009  
 BRA 52,5m<sup>2</sup>  
 P-ROM 50,5m<sup>2</sup>  
 ETASJE 2, 4, 6  
 BALKONG/TERRASSE 4,6m<sup>2</sup>



Målestokk: 1:100



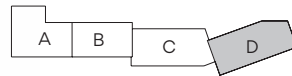
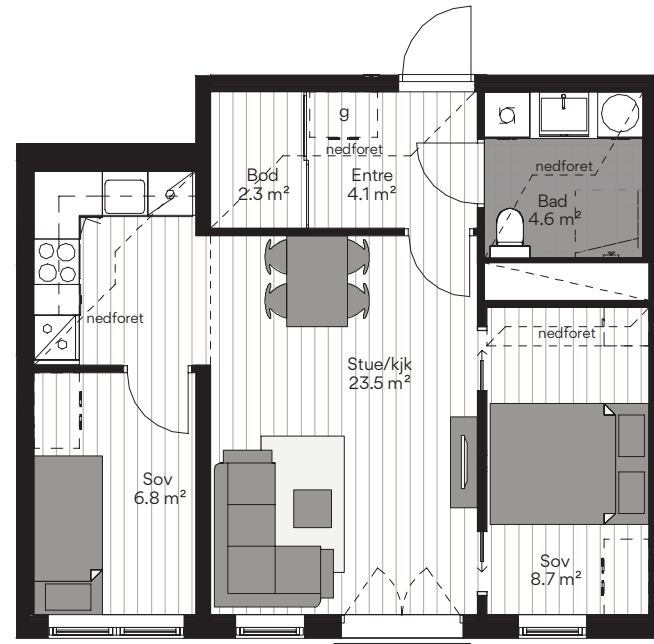
## 3-roms

## BLOKK D



Fasade vest

LEILIGHET 2017, 3017  
 BRA 53,5m<sup>2</sup>  
 P-ROM 50m<sup>2</sup>  
 ETASJE 2, 3  
 FRANSK BALKONG



Målestokk: 1:100



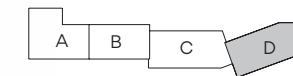
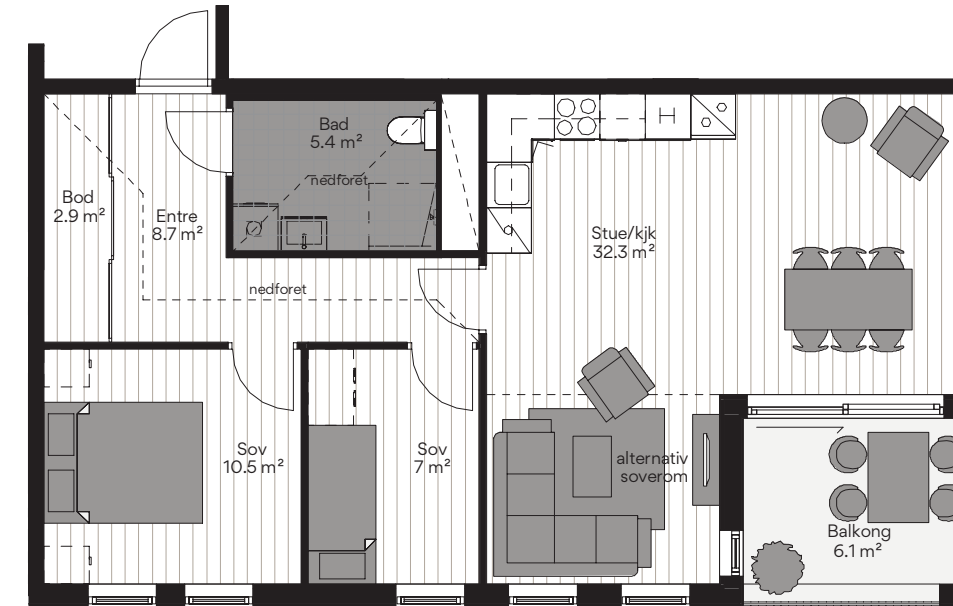
## 3-roms

## BLOKK D



Fasade vest

LEILIGHET 2020, 3020, 4020,  
 5020, 6020  
 BRA 70m<sup>2</sup>  
 P-ROM 66m<sup>2</sup>  
 ETASJE 2, 3, 4, 5, 6  
 BALKONG/TERRASSE 6,1m<sup>2</sup>



Målestokk: 1:100

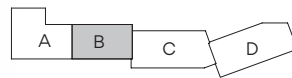
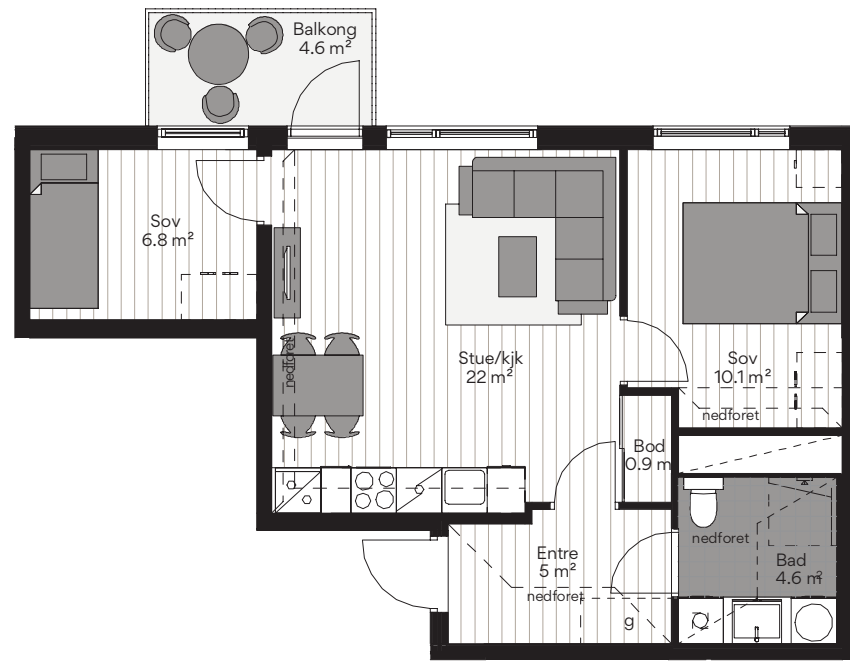
3-roms

BLOKK B

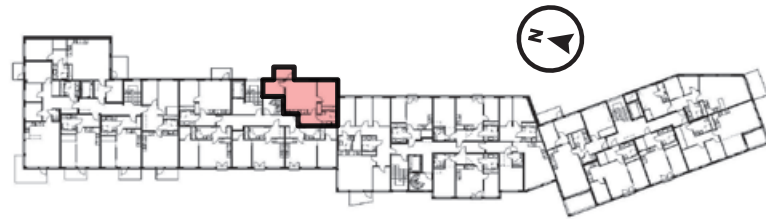


Fasade øst

LEILIGHET 3009, 5009  
 BRA 52,5m<sup>2</sup>  
 P-ROM 50,5m<sup>2</sup>  
 ETASJE 3, 5  
 BALKONG/TERRASSE 4,6m<sup>2</sup>



Målestokk: 1:100



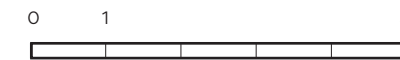
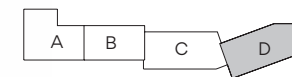
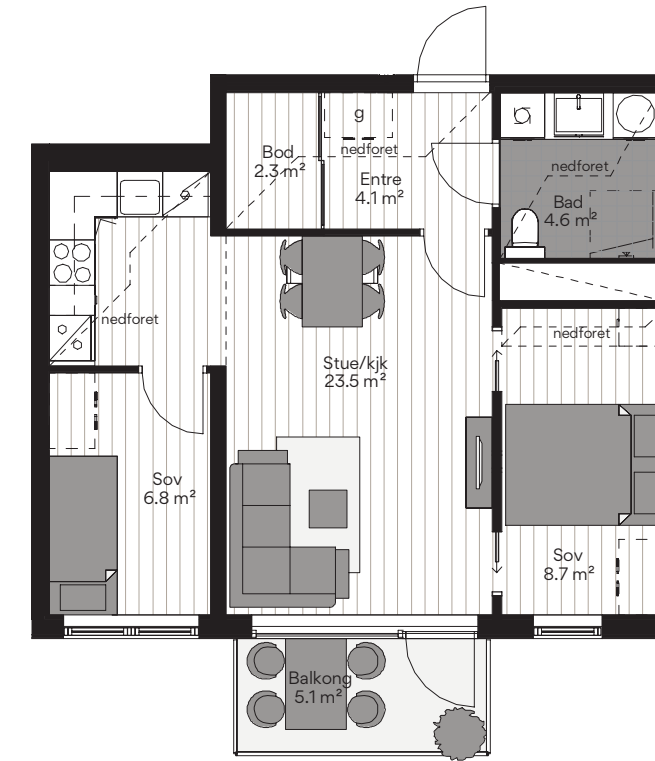
3-roms

BLOKK D



Fasade vest

LEILIGHET 4017, 5017, 6017  
 BRA 53,5m<sup>2</sup>  
 P-ROM 50m<sup>2</sup>  
 ETASJE 4, 5, 6  
 BALKONG/TERRASSE 5,1m<sup>2</sup>



Målestokk: 1:100





## 3-roms

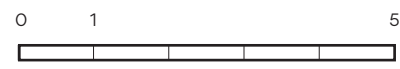
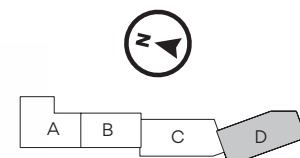
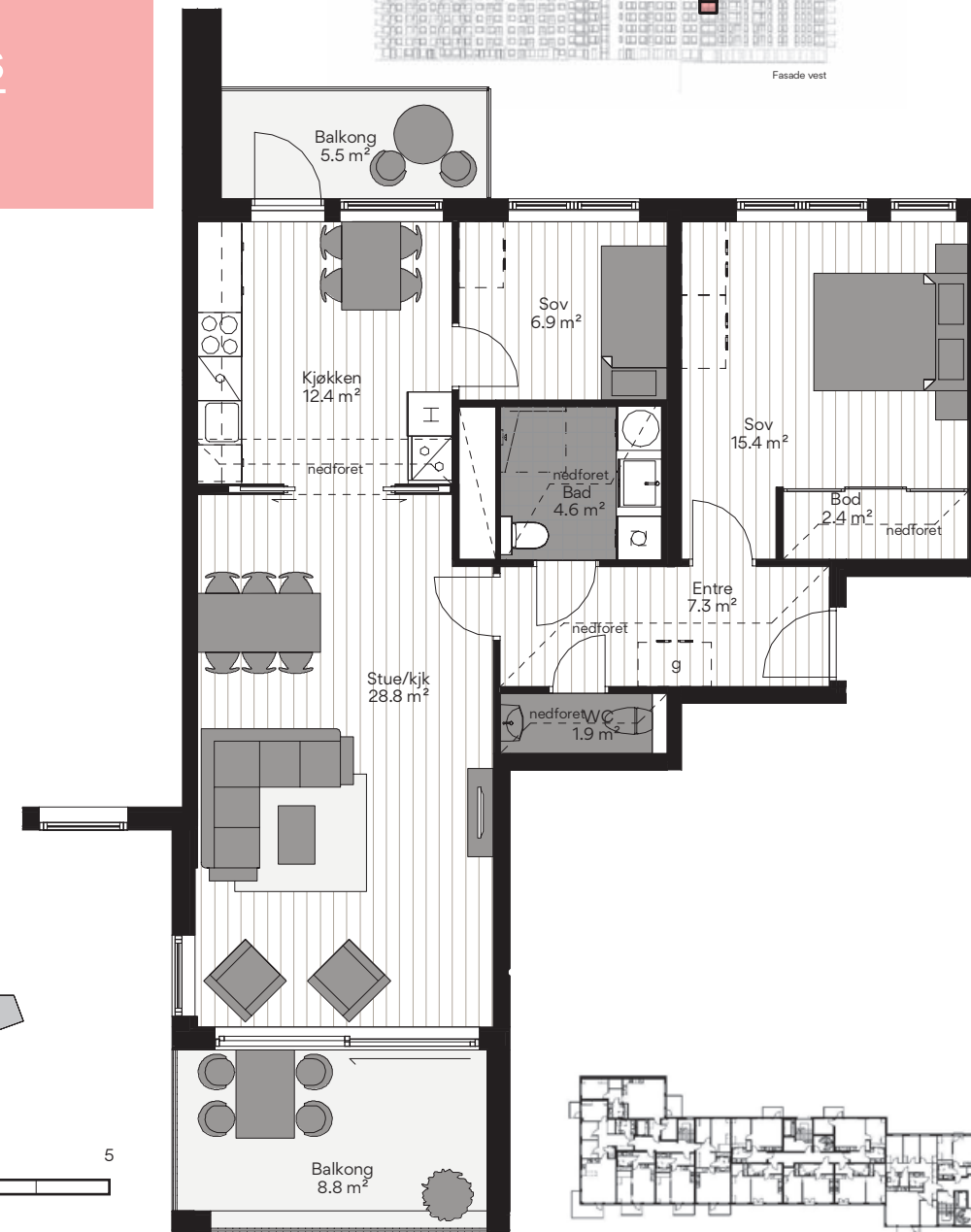
BLOKK D



LEILIGHET 5018, 6018

BRA 83,5m<sup>2</sup>P-ROM 80m<sup>2</sup>

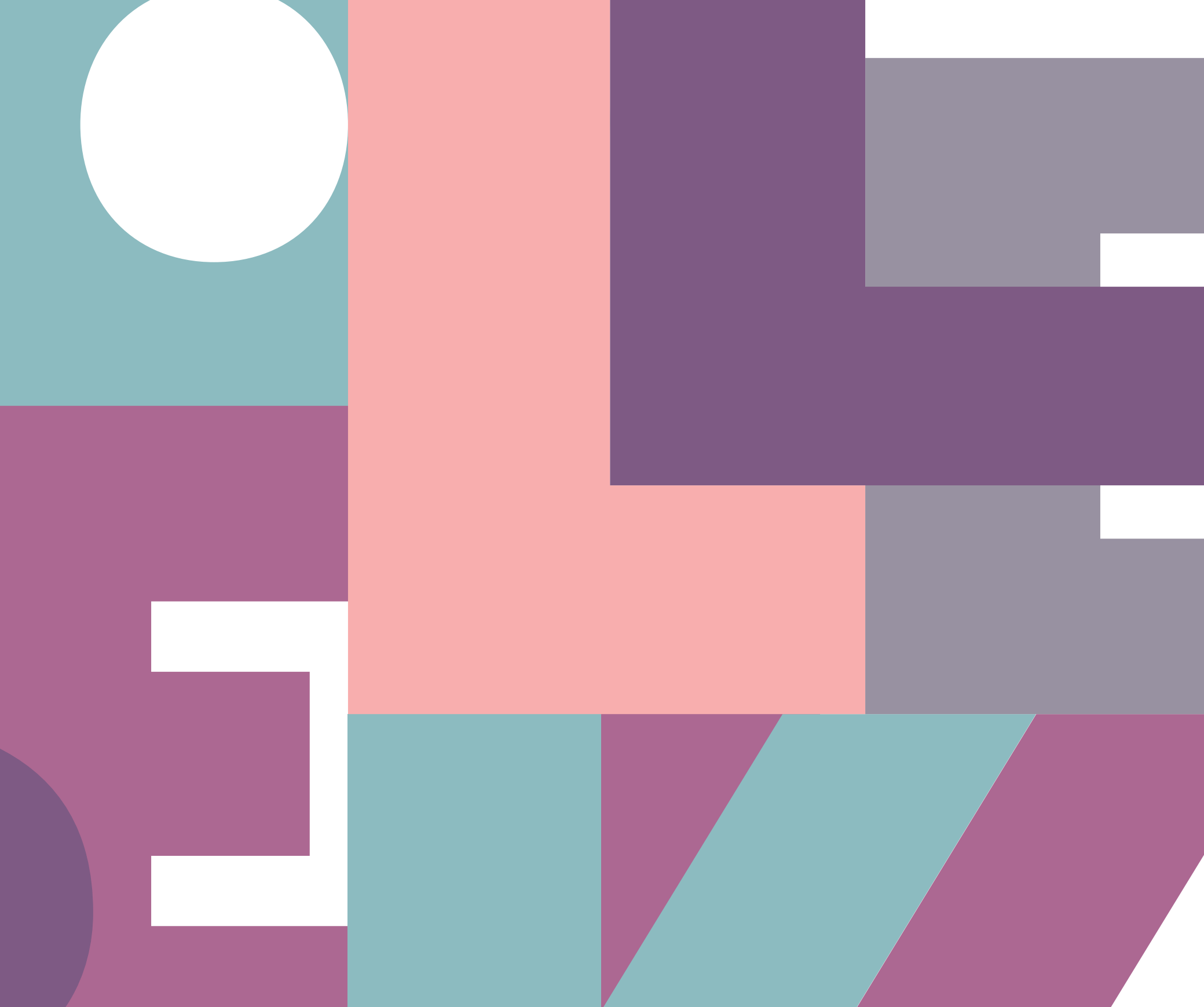
ETASJE 5, 6

BALKONG/TERRASSE 8,8m<sup>2</sup> + 5,5m<sup>2</sup>

Målestokk: 1:100



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



4-roms  
leilighetene



## 4-roms

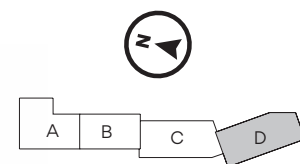
## BLOKK D



LEILIGHET 2018, 3018, 4018

BRA 83,5m<sup>2</sup>P-ROM 80m<sup>2</sup>

ETASJE 2, 3, 4

BALKONG/TERRASSE 8,8m<sup>2</sup> + 5,5m<sup>2</sup>

0 1 5

Målestokk: 1:100



## 4-roms

## BLOKK D

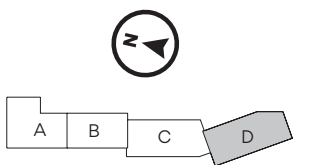


LEILIGHET 2019, 3019, 4019,

5019, 6019

BRA 76,5m<sup>2</sup>P-ROM 74m<sup>2</sup>

ETASJE 2, 3, 4, 5, 6

BALKONG/TERRASSE 7,8m<sup>2</sup>

0 1 5

Målestokk: 1:100





Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.





Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

## Prosjektbeskrivelse Fiolen borettslag

### Generelt

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

Fiolen borettslag bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK 17) med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet.

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

### Prosjektets organisasjon

Fiolen borettslag skal bygges av Brobekkveien 50 AS, et selskap eid 50/50 av Aspelin Ramm Utvikling AS og OBOS Nye Hjem AS. OBOS Nye Hjem AS vil være selger av leilighetene. Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS. Prosjektet kan underveis bli overdratt til et annet helt eller delvis OBOS-eiet selskap.

### Eiendommen

Prosjektet blir organisert som et borettslag i samsvar med lov om borettslag (borettslagsloven). Tomten Fiolen borettslag ligger på Gnr / Bnr. 123/1390. Tomten vil eies av borettslaget.

Fiolen borettslag er det tredje feltet som bygges ut på Vollebekk. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området.

### Konstruksjon og utvendig fasade

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

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i impregnert treverk og glass- eller spilerekkerverk. Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon. Innvendige lettvegger har stål- eller trestendere og er kledd med gipsplater. Noen innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og teknet. Vann føres til sluk via fall og renner.

### Utomhus

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

Utomhusarealet øst og vest for bygget er disponibelt for alle beboerne i borettslaget. Det legges sedum på deler av takflatene. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

### Parkeringsgarasje, sykkelparkering og bod/ sportbod

Parkering for borettslaget er beliggende under bygningsmassen med innkjøring fra Vollebekkveien. Borettslaget vil få ca. 43 parkerings plasser i U1. Leiligheter med medfølgende p-plass fremgår av prisliste. Lader for elbil kan bestilles som tilvalg i en begrenset periode, med forbehold om eventuell forskriftsendring. Parkeringsplasser i U2 er primært forbeholdt kommende byggetrinn. Det settes av parkeringsplasser til bildelingsordning i U2.

Parkeringsplasser i U1

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

Alle leiligheter, med unntak av noen få, leveres med innvendig bod. Alle leiligheter får i tillegg tildelt en sportsbod på 2,5 - 5 m². Sportsbodene plasseres primært i tilknytning til garasjer i kjeller.

Kjellerareal leveres uten sluk. Det må påregnes noe vannansamling for eksempel ved snøsmelting fra biler.

Parkeringsplasser i U2

Parkeringsplasser i U3

Det leveres nedgravde søppelbrønner i gatetun vest for bygget, se utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering.

### Innvendige fellesarealer

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

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

Trapp og forgang i U1

### Heis

Alle leiligheter er tilgjengelige med heis fra garasjeplan og hovedinngang.

### Hovedinngangsdør til leiligheten

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med kikkehull.

Hovedinngangsdør i U1

### Standard innvendig behandling

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

Hovedinngangsdør i U2

### Vinduer/vindusdører

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

Hovedinngangsdør i U3

### Listverk

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

Hovedinngangsdør i U4

### Himling, takhøyder og nedforing

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

Hovedinngangsdør i U5

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

Hovedinngangsdør i U6

Det må påregnes noe nedforinger og innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l. Disse vil i hovedsak fremgå av kontraktstegning.

Andre nedforinger grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedforing/innkassingen monteres.

Hovedinngangsdør i U7

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

Hovedinngangsdør i U8

### Standard kjøkken

Standard kjøkkeninnredning er i hvit utførelse med ekstra høyde på overskap. Se romskjema for utstyrsbeskrivelse. Overskap leveres over kjøkkenbenk der det er mulig å montere skap på vegg. Det leveres ikke overskap der det er vist vindu eller over halvøy som stikker ut i rommet. Foringer/vegg over alle overskap på kjøkkenet vil ha utførelse i tilnærmet samme farge som kjøkkenskap. Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens salgstegning.

Hovedinngangsdør i U9

Av hvitevarer leveres stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap leveres ikke. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgstegningene/kontraktstegning. Gjeldende detaljert kjøkkentegning vil utleveres til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når kjøkkenleverandør er valgt.

Hovedinngangsdør i U10

### Bad og WC

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner) og WC plassbygges. Det finnes to varianter av hovedbad. Noen leiligheter leveres med sekundærbad eller WC. Se plantegning og romskjema for nærmere beskrivelse av bad. Det leveres ikke hvitevarer til bad.

Hovedinngangsdør i U11

### Sanitær

Det monteres ettgreps blandebatterier på kjøkken, bad og WC, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad. Vannfordelingsskap i den enkelte leilighet plasseres fortrinnsvis på bad.

### Garderobe

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

Hovedinngangsdør i U12

### Oppvarming

Oppvarming er basert på vannbåren varme med radiatorer, normalt plassert i oppholdsrom, samt panelovner i enkelte soverom. Det monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning. Det leveres justerbar komfortvarme i baderomsgulv.

Hovedinngangsdør i U13

### Varmtvann

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

Hovedinngangsdør i U14

### Ventilasjon

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

Hovedinngangsdør i U15

### Elektrisk anlegg

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

Hovedinngangsdør i U16

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



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

### Bredbånd/TV

Det legges fiberkabel inn til eget strømskap i hver leilighet. Det leveres én ruter pr. leilighet i tillegg til at det føres kabler til 1 stk. uttak i stue for TV og data. Punkter utover dette håndteres som tilvalg. For øvrig vises det til romskjema.

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

Fast telefonlinje leveres ikke.

### Porttelefon

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

### Brann- og røykvarsling

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

### Tilvalgsmuligheter

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

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

Tilvalgsprosessen vil da bestå av to faser, en for tilvalg i badrom og en for andre tilvalg.

### Øvrig

To etasjer i hus C planlegges solgt til et OBOS-eid selskap. I disse arealene er hensikten å teste nye teknologiske løsninger for en bedre bohverdag. I 1. etasje i hus D blir det næringslokaler. Det tilrettelegges for kafé-/serveringsvirksomhet, både innen- og utendørs.



# Salgsoppgave Fiolen borettslag

<b>Salg</b>
Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer).
<b>Eiendommen</b>
Gnr. 123 Bnr. 1390 i Oslo kommune.
<b>Eier</b>
Brobekkveien 50 AS
<b>Hjemmelshaver</b>
Brobekkveien 50 AS
<b>Eiendommen og grunnareal</b>
Eiendommen har gnr. 123 bnr. 1390. Eiet tomt på ca. 2939 kvm.
<b>Eiendommen</b>
Borettslagets adresse er ikke avklart. Tomten har i dag adresse Vollebekkveien 4. Bebyggelsen vil bli en blokk med totalt 127 leiligheter samt garasjeanlegg i kjelleretasjene. To etasjer i hus C planlegges solgt til et OBOS-eid selskap. I disse arealene er hensikten å teste nye teknologiske løsninger for en bedre bohverdag. I første etasje i hus D blir det næringslokaler. Det er planlagt med servering, både innen- og utendørs.
<b>Arealer utomhus</b>
Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (endre eller utvide eventuell markterrasse, sette opp gjerde, markise eller andre faste innretninger,

legge heller, beplantning over 120 cm, osv.). De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. utomhusarealene med unntak som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av boligene i borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget.

### Totalprisen

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

### Betalingsbetingelser

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

### Omkostninger

Gebyr for tinglysning av boret kr 430,-
Gebyr for tinglysning av andel kr 430,-
Ev. gebyr for tinglysning av pant/heftelse kr 430,-
Gebyr panteattest kr 172,-
Utskriftgebyr kr 28,-
Andelskapital til borettslaget kr 5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi kr 26.740,-

<p>Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.</p>
---

<p>Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS org.nr. 977 040 949.</p>
---

#### Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: www.lovdata.no.

#### Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er søkt rammetillatelse. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, TEK 17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Energiattest

Det blir utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Leilighetene får energimerke C eller bedre. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift av 2017.

#### Ligningsverdi

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

#### Hvitvasking

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

#### Fellesgjeld – felleskostnader

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



### Kapitalkostnader

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

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

### Driftskostnader

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

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

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

### In-ordning

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

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

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

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

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

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

### Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 23% etter gjeldende regler. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

### Arealoppgaver

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter.

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken, stue, bad/toalett og soverom.

### Utleie

Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kapittel 5, I og II.

### Garasje plass/sportsbod

Det bygges underjordisk garasjeanlegg i to etasjer under bygningsmassen med innkjøring fra Vollebekkveien. Borettslaget vil få ca. 43 parkeringsplasser i U1. Leiligheter med medfølgende p-plass fremgår av prisliste. Bruksretten til parkeringsplassen kan kun selges sammen med boligen med mindre borettslaget bestemmer annet. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i borettslagets vedtekter.

Lader for elbil kan bestilles som tilvalg i en begrenset periode, med forbehold om eventuell forskriftsendring. Parkeringsplasser i U2 er primært forbeholdt kommende byggetrinn. Det settes av parkeringsplasser til bildelingsordning i U2.

Samtlige leiligheter selges med en sportsbod på 2,5 - 5 kvm i eget bodanlegg i tilknytning til garasjeanlegget.

### Tilvalg/endringer

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

### Spesielle betingelser

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder: ”Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.”

### Borett

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

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

### Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Det tas forbehold om at Selger får de nødvendige offentlige tillatelser.
- Det tas forbehold om at det blir solgt 78 leiligheter av salgstrinn 1 og 2 i Fiolen brl. av totalt 127 leiligheter. Avbestilte leiligheter regnes ikke som solgt.
- Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
- Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike

forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån, uforutsette offentlige krav osv.

Selger skal skriftlig orientere Kjøper når forbeholdene er bortfalt.

Dersom forbehold nr. 1, 2 og 3 over er bortfalt, skal det også gi særskilt skriftlig orientering om dette, selv om forbehold nr. 4 fortsatt ikke er bortfalt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 18.06.19. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.

- Beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter.

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

### Fremdrift

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i første halvdel av 2021, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt. Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 14 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 14 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden

begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder 2. kvartal 2020 som Overtakelsesperiode. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og Overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontrakten.

### Avbestilling

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

### Forbud mot salg av kontraktsposisjon

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

### Obos-medlemskap

Ved salgsstart er det mulig å benytte Obos-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring

av Obos-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,-. Kontakt medlemservice ved ytterligere spørsmål.

### Endring i eierforhold/overføring av andel

Ved endring av andelseier etter signert kjøpekontrakt så vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 15.000,-. Overføring av andel kan ikke gjøres senere enn 6 uker før første overtakelse i Borettslaget.

### Forsinkelse/dagmulkt

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

### Reguleringssak

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

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

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

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

Brobekkveien 62C planlegges omregulert fra industri til bolig. For mer informasjon se Plan- og bygningsetatens sakinnsyn, saksnummer 201706524.

### Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige, eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt

vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

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

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

### Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

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

#### Finansiering

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

#### Med OBOS Nyboliglån får du:

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

OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig. Les mer og søk om finansiering på: **obosbanken.no**



ROMSKJEMA						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
ENTRE/GANG	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit eik natur.  Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing.  Minimum 220 cm himlingshøyde ved nedforet himling.	1 stk. takpunkt uten lyskilde. 1 stk. dobbelt stikk ved gulv.	Ev. koblingskap for vann.	Porttelefon Røykvarsler  Det leveres ikke garderobeskap.
KJØKKEN	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit eik natur.  Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y  Malt flate mellom over- og underskap.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger.  Hvitmalte gipsplater/plater ved evt. nedforet himling/innkassing.	1 stk. takpunkt uten lyskilde.  1 stikk på vegg v/tak med bryter.  LED-lys under overskap, antall tilpasses kjøkken.  2 doble stikk over benkeplate.  2 doble stikk ved gulv.  Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, avtrekkskappe og komfyrvakt.	Benkebeslag, innfelt kum Intra Omnia 600SF eller tilsvarende.  Ettgreps blandebatteri Oras Saga el. tilsvarende med stengeventil.  Avtrekkskappe type Flexit Brasserie-S el tilsv.	Kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt utførelse. Ekstra høye overskap ca.228 cm over gulv, med foring til tak. Overskap til avtrekkskappe. Benkeplate i laminat med innfelt kum. Skywalker håndtak (eller tilsvarende) montert på underskap og høyskap, håndtaksfrie dører på overskap.  Kildesortering med 3 fraksjoner i skap under kum.  Det leveres og monteres koketopp, komfyr og oppvaskmaskin.  Til info er kjøkkentegningen veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.
STUE	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit eik natur.  Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger.  Hvitmalte gipsplater/plater ved evt. innkassing.	1 stikk på vegg v/tak med bryter. Doble stikk v/gulv iht. NEK 400. Fremkommer av el-tegning.  Uttak for IKT iht NEK 400.	Ingen	Leiligheter på bakkeplan har balkongdør med sylindrerlås på innvendig side og vinduer med låsbar luftestilling.  Alle balkongdører leveres med låsbar luftestilling.
BAD 1	Fliser 20x20 cm, 10x10 cm fils i dusjsone. Matt utførelse Mørk farge  Nedsenket dusjsone og/eller fall til sluk.	Fliser 20x40 cm Matt utførelse Lys farge	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter.  Lysarmatur over speil.  1 dobbelt stikk ved speil.  Stikk for vaskemaskin/tørketrommel.	Blandebatteri, Oras Saga el. tilsvarende med tett håndtak og oppløfteventil.  Flislagt utenpåliggende cisterne med vegg-hengt wc og sete med softclose-funksjon.  Dusjgarnityr og dusj-armatur, Oras Nova 7461 eller tilsvarende.  Avløp og kran for vaskemaskin.  Fuktstyrt ventilasjon bad. Regulerbar gulvvarme.	Badet er prefabrikkert (våtbo). Redusert takhøyde ca. 220 cm.  Baderomsinnredning med to skuffer, type hvit med glatt front. Heldekkende eller innfelt vask. Speilskap over vask. Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre.  Dusjvegger 90x90 i herdet glass, rettvinglet og inn/utadslående.  Det leveres knagger/håndklebøyle og 1 stk. dorullholder.

ROMSKJEMA						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
BAD 2	Fliser 20x20 cm, 10x10 cm fils i dusjsone. Matt utførelse Mørke farge  Nedsenket dusjsone og/eller fall til sluk.	Fliser 20x40 cm Matt utførelse Lys farge	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter.  Lysarmatur over speil.  1 dobbelt stikk ved speil.  Stikk for vaskemaskin/tørketrommel.	Blandebatteri, Oras Saga el. tilsvarende med tett håndtak og oppløfteventil.  Flislagt utenpåliggende cisterne med vegg-hengt wc og sete med softclose-funksjon.  Dusjgarnityr og dusj-armatur, Oras Nova 7461 eller tilsvarende.  Avløp og kran for vaskemaskin.  Fuktstyrt ventilasjon bad. Regulerbar gulvvarme.  Koblingskap for rør i varmelegg.	Badet er prefabrikkert (våtbo). Redusert takhøyde ca. 220 cm.  Baderomsinnredning med to skuffer, type hvit med glatt front. Heldekkende eller innfelt vask. Speilskap over vask. Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre.  Dusjvegger 90x90 i herdet glass, rettvinglet og inn/utadslående.  Det leveres knagger/håndklebøyle og 1 stk. dorullholder.
SEKUNDÆRBAD	Fliser 20x20 cm, 10x10 cm fils i dusjsone. Matt utførelse Mørke farge  Nedsenket dusjsone og/eller fall til sluk.	Fliser 20x40 cm Matt utførelse Lys farge	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.	2-3 downlights i tak med dimmebryter. 1 dobbelt stikk ved speil.	Blandebatteri, Oras Saga el. tilsvarende med tett håndtak og oppløfteventil.  Flislagt utenpåliggende cisterne med vegg-hengt wc og sete med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusjarmatur, Oras Nova 7461 eller tilsvarende.  Fuktstyrt ventilasjon bad. Regulerbar gulvvarme.	Speil over vask. Dusjvegg i herdet glass.
WC	Vinyl  Hvit furu fotlist.	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger.  Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing.	Veggmontert lysarmatur med stikkontakt.	Servant uten servantskap.  Blandebatteri i samme serie som på kjøkken og bad.  Vegghengt wc med utenpåliggende cisterne og sete med softclose-funksjon.	Speil over vask.
SOVEROM 1-sengs	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit eik natur.  Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger.  Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.	1 stikk v/tak med bryter. 2 doble stikk v/gulv. 1 tomrør for mulig fremtidig etablering av data/tv.	Ingen	Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
SOVEROM 2-sengs	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit eik natur.  Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger.  Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.	1 stikk v/tak med bryter. 3 doble stikk v/gulv. 1 tomrør for mulig fremtidig etablering av data/tv.	Ingen	Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.

ROMSKJEMA						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
BOD Innvendig	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit eik natur.  Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfestning.	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger.  Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.  Minimum 220 cm himlingshøyde ved nedforet himling.	1 stk. lampe i tak/vegg med bryter. 1 doble stikk ved gulv.	Ingen	Ingen innredning leveres.  Pulverapparat (kan bli plassert i annet rom).
BALKONG	Trykkimpregnerte tretremmer av 28 x 120 mm på stålglattet betong.	Fasademateriale varierer.	Betong på underside og forkant balkong er ikke malt.	1 doble stikk og 1 stk. lampe med innvendig bryter.	Ingen	Rekkverk i glass/metall eller spiler i stål/aluminium. Skillevegger i egnet materiale.

FELLESAREALER						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
INNGANGSPARTI UTVENDIG	Betong/belegningsstein.  Skrapelist foran dører.			Lys ved inngangsdør.  Innfelte downlights der hvor det er mulig.  Lysstyring.		Utvendig montert ringetablå med porttelefon.  Inngangsdør med sidefelt i glass.  Husnummerskilt
VESTIBYLE (1.etg)	20x20 cm sklisikre fliser.	Struktur malt betong	Hvitmalt betong med synlige v-fuge og hvit T-profil himling med A-kant.	Belysning innfelt i himling med lysstyring.		Postkasser  Oppslagstavle
TRAPPEROM / TRAPP	Trinnlydsdempende belegg i trapper/intrinns.  Opptrinns og vanger malt.  Vaskekant på begge sider i inntrinns.  Sklisikker trappene med tilstrekkelig kontrast.	Struktur malt betong	Hvitmalt betong med synlige v-fuge og hvit T-profil himling med A-kant.	Ringeklokke v/inngangsdør.  Nødvendig belysning i tak/vegg.  1 dobbelt stikk i hver etg.		Lakkert stålrekkverk m/ håndløper. Brannvarslingsanlegg.  Etasjenummer på motstående vegg ved heis i hver etasje.
SPORTSBOD	Betong brettskurt, støvbundet.	Hvitmalt betong/leca/gips og nettingboder.	Hvitmalt betong med synlige fuger, ikke sparklet eller sårfløket.	Nødvendig belysning		Ingen innredning. Ventilert.

FELLESAREALER						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
GARASJER	Betong brettskurt, støvbundet	Betong sårfløket og støvbundet med hvit maling til full dekk.	Betong sårfløket og støvbundet med hvit maling til full dekk/garasjehimling.	Nødvendig belysning med lysstyring/fotocelle.		Oppmerking av p-plasser. 1 stk. portåpner pr p-plass.
FELLES TAKTERRASSE	Trykkimpregnerte tretremmer av 28x120 mm.	Fasademateriale varierer		1 utestikk ved hver utgang/trapperom på tak.  1 stk. utelampe ved hver utgang/trapperom til tak.  Belysning ved trapp fra tak på bygg B til tak på bygg A.		Rekkverk i glass/metall eller spiler i stål/aluminium.

GENERELT						
<b>INNVENDIGE DØRER:</b> Hvite, glatte dørbled.  Enfløyet glassdør med høy brystning mellom stue og entre.	<b>VINDUER:</b> Malte trevinduer som er aluminiumsbelagt utvendig.	<b>LISTER / GERIKTER:</b> Ikke taklister.  Gerikter 12x58mm.  Synlig innfesting.	<b>OVERFLATER:</b> Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.	<b>VENTILASJON:</b> Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med sentralt aggregat plassert på tak. Bod skal være ventilert.	<b>ELEKTRO:</b> Alle stikkontakter er jordet. Gjeldende NEK legges til grunn for installasjon. Antall stikk i de enkelte rom vil kunne avvike grunnet forskriftskrav.  Sikringsskap/IKT skap plasseres i entre eller innvendig bod.	<b>ANTENNE:</b> Antenneanlegg leveres til stue.
<b>OPPVARMING:</b> Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg – Radiatorer/panelovner. Bad: Fjernvarme i gulv.  Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann.				<b>DIVERSE:</b> Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet.  Det vil være begrenset adgang til tilvalg. Se egen tilvalgsliste.		



## Smart å bo i borettslag

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

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

### Hvem bestemmer i borettslaget?

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

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

### Vedlikeholdsansvar

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

### Salg og utleie

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

### Fellegjeld og skattefradrag

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

### Felleskostnader

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

### Skattefradrag

Du får fradrag for 23% av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. Hvert år gir OBOS deg full oversikt over postene som hører til boligen, og som du skal føre i selvangivelsen.

### Forsikring

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

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

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

Les mer på: [obos.no/heltnytt](https://obos.no/heltnytt)

## FORBEHOLD

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

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

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmaterialet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Opplag 650, august 2018

## SALG VED

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

**Utbygger:** Brobekkveien 50 AS

**Entreprenør:** Veidekke Entreprenør AS

**Arkitekt:** Lillestrøm Arkitekter AS

**Illustrasjoner og foto:** Lillestrøm Arkitekter, Oxivisuals, Asplan Viak, A-lab, Schjærven Reklamebyrå AS og fotograf Nadia Frantsen

**Design:** Schjærven Reklamebyrå AS

**Trykk:** Produksjonssjefen AS

## obos.no

## KONTAKT

**Ansvarlig prosjektselgere:**

Alexander Thomassen  
Marius Holm

**Telefon:**

970 44 499 / 918 01 590

**Nettside:**

[obos.no/vollebekk](http://obos.no/vollebekk)

**E-post:**

[alexander.thomassen@obos.no](mailto:alexander.thomassen@obos.no)  
[marius.holm@obos.no](mailto:marius.holm@obos.no)





