

WOLFE
BK

The logo features the word 'WOLFE' in a light blue, blocky font and 'BK' in a darker blue, blocky font. The letters are filled with various architectural photographs of modern buildings, including balconies, green roofs, and outdoor spaces. The 'O' in 'WOLFE' is a white circle, and the 'E' is a white rectangle. The 'B' and 'K' in 'BK' are solid dark blue.



Vollebakk 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 1000 nye boliger bli til 1000 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, 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, sykkelturner til jobb i høstregn og T-banens beroligende puls på vei hjem fra en hyggelig bytur.

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



Ekeberg

Oslo S

Vålerenga

Ulven

VOLLEBEKK

Risløkka



Meny

Vollebekk skole



Kiwi

Fremtidig barnehage



Vollebekk



Innhold

Kart	6
Beliggenhet og nærområde	7
Forvandlingen har startet	12
Slik blir Bien borettslag	15
Utomhus Bien borettslag	16
Kjøkkenet	18
Badet	20
Etasjeplaner	23
2-roms leilighetene	36
3-roms leilighetene	54
4-roms leilighetene	64
Prosjektbeskrivelse Bien borettslag	77
Salgsoppgave Bien borettslag	82
Finansiering	88
Romskjema	90
Smart å bo i borettslag	94
Helt ny bolig fra OBOS	95
Forbehold/kontaktinformasjon	96



Kart



- 1 MENY, Europris, apotek og bensinstasjon
- 2 Vollebekk 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

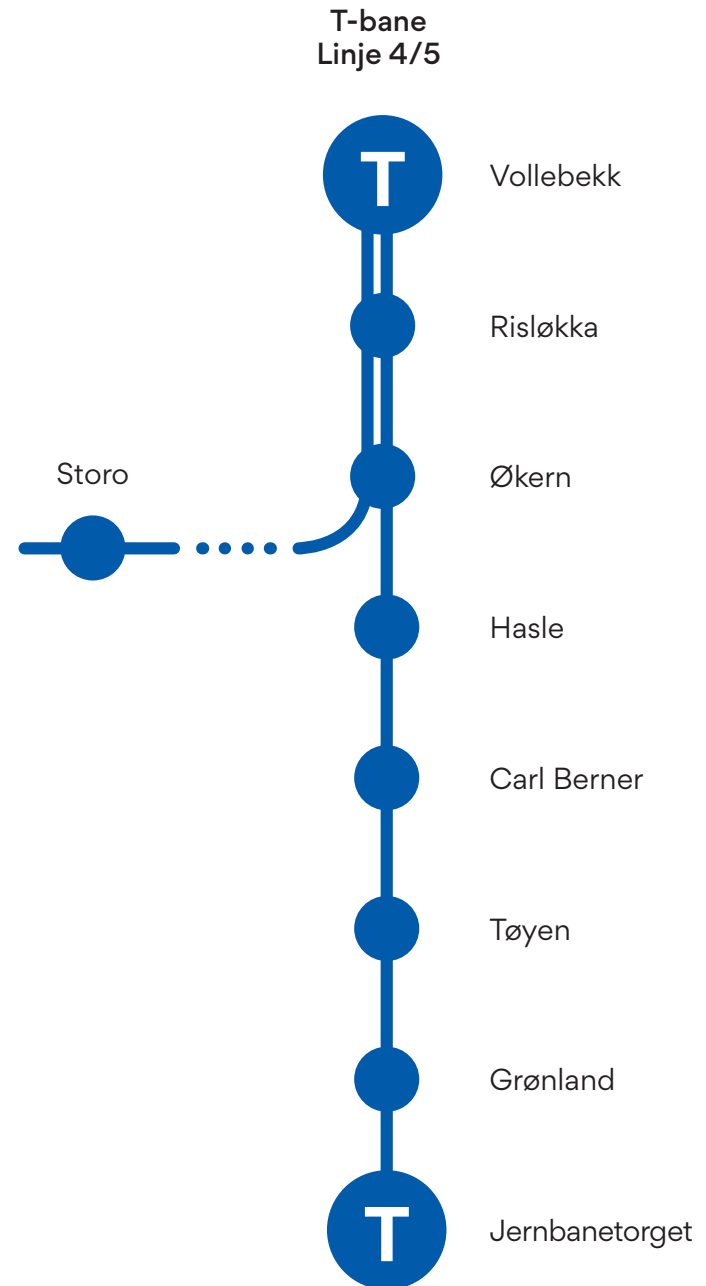
Beliggenhet og nærområde

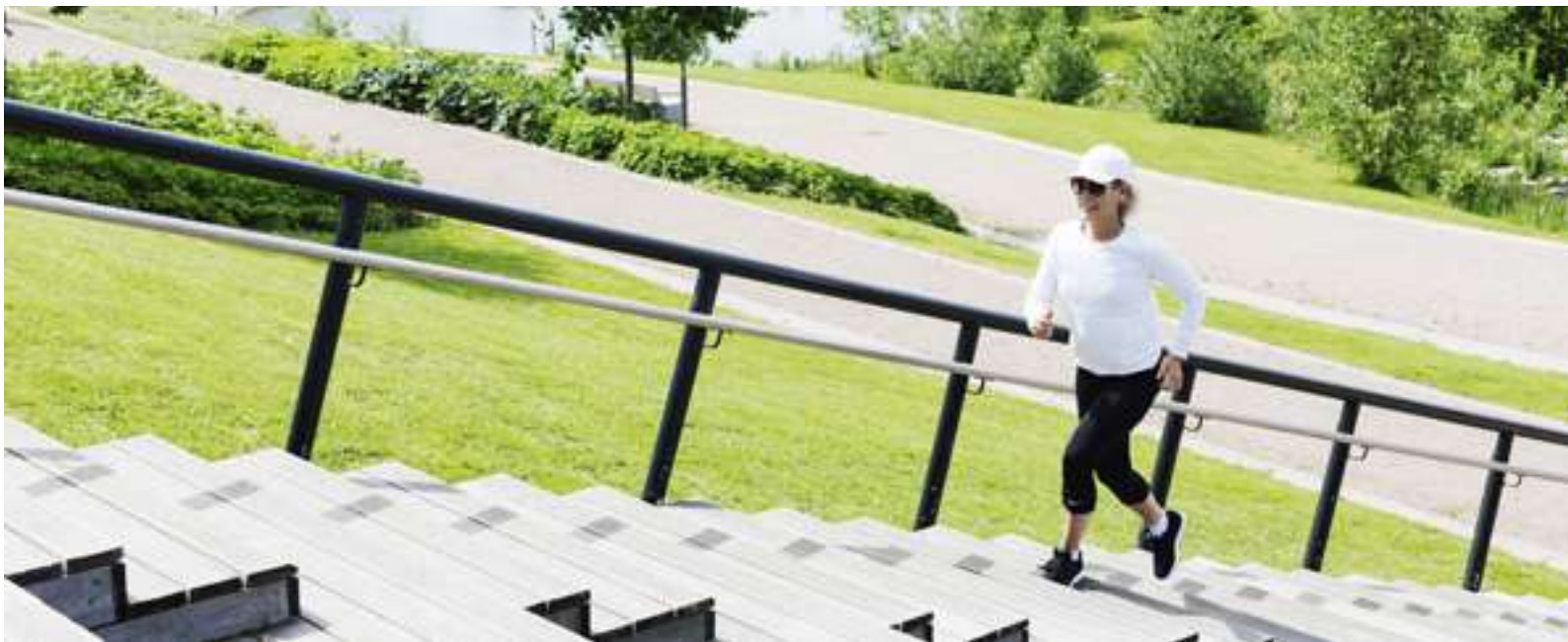
Vollebekk ligger i Bjerke bydel nordøst i Oslo, midt mellom Lunden hageby i øst og Risløkka i vest. Kun få minutters gange unna ligger Vollebekk T-bane som kjører deg til sentrum på 13 minutter, eller til Storo på 8 minutter. Her har du også Lillomarka i gangavstand.

OBOS er i gang med utbyggingen av et høykvalitets by- og boområde lengst nord i Hovinbyen. Her skal OBOS bygge rundt 1000 nye boliger.

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

Å utvikle Vollebekk 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. Kjøpesenter 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. Høsten 2019 er det planlagt åpning av en ny 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 prestisjeprosjekt 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 Sats 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.

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



Dette området er under regulering til bolig

Fiolen brl.

Blomstertrappa brl.

Bekketrappa brl.

Bien brl.





Slik blir Bien 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

Bien 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

I Bien borettslag blir det et variert utvalg av leiligheter med både 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Alle leilighetene har gjennomtenkte og effektive planløsninger tilpasset en moderne livsstil, og er 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. Noen av 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 terrasse.

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 Bien 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. Samtidig skal det etableres tydelige overganger mellom fellesarealer og markterrassene med eksklusiv bruksrett.

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

Takterrasser

Fellesarealer for opphold på tak får ulike sitte- og oppholdsmuligheter. Felles takterrasser leveres med beplantning som bidrar til frodighet og en hyggelig atmosfære. Enkelte leiligheter leveres med private takterrasser.

Gårdsrommet blir en grønn lunge

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

Gress, stauder, bed, busker og trær

Arealer med gress, stauder, busker og trær fremmer et frodig og grønt preg rundt byggene og i gårdsrommet. Det vil også etableres regnbed for overvannshåndtering.

Barnas gårdsrom

Det er planlagt lekeområder for barn i gårdsrommet. Det benyttes støtdempende underlag av gummi som dekke i deler av lekearealene og lekeapparatene leveres i robuste materialer. Lekeområdene blir avskjermet for trafikk.

Belegning og materialbruk

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

av vannrenner i granitt/betong, trapper og solide plantekasser.

Forhagene for leilighetene på bakkeplan

Flere av leilighetene på bakkeplan får markterrasser med eksklusiv bruksrett med dekke av tre, omkranset av beplantning enten i plantekasser eller rett på terreng for å skjerme mot fortau, fellesarealer og gangveier. Der flere forhager etableres sammen, blir hver private sone adskilt med skillevegger eller adskillende beplantning.

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 gjesteparkering av sykler utendørs.

Inngangspartier/adkomst

Boretslaget vil ha inngangspartier fra enten felles gårdstun eller fra bilfritt gatetun. Felles gårdstun preges av en åpen karakter som sikrer ferdsel for myke trafikanter på tvers av utbyggingen på Vollebekk.

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 boligens knutepunkt.

Leilighetene får 14 mm 3-stavs lys eikeparkett natur på gulv i stue og kjøkken. Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal eller tilsvarende, med fronter i hvit glatt utførelse og god 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, induksjon 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 både bleieskift og klesvask 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 lyse plater med downlights som kan dimmes. Baderomsinnredningen kommer med nedfelt vask i innredning eller benkeplate, med to skuffer under og speil over.

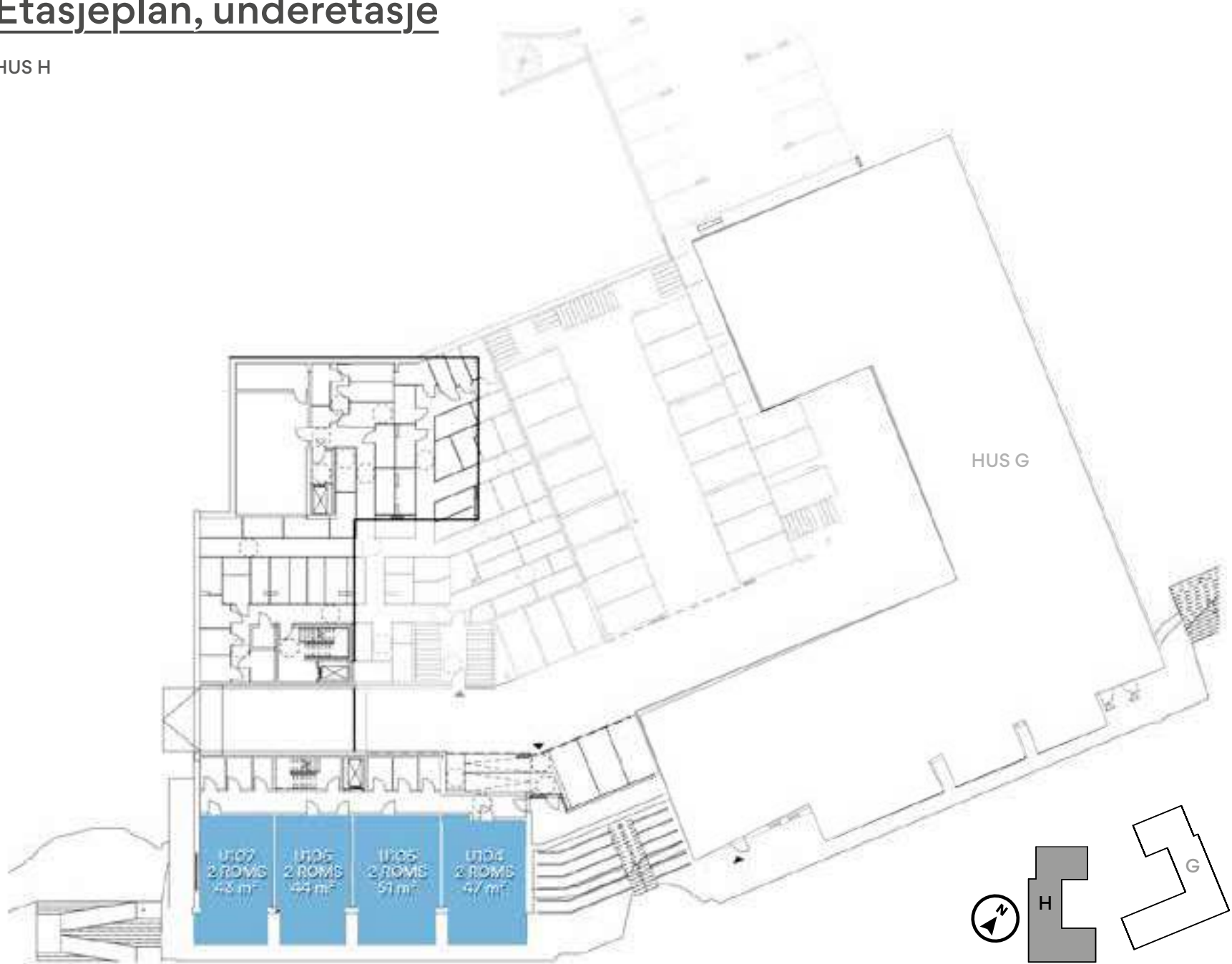
På badet er det 90x90 cm dusjvegger med inn-/utslående glassdører, vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, enten i vaskesøyle eller på hver side av vask under heldekkende benkeplate. Det vil være mulighet for tilvalg i en begrenset periode.



Etasjeplaner

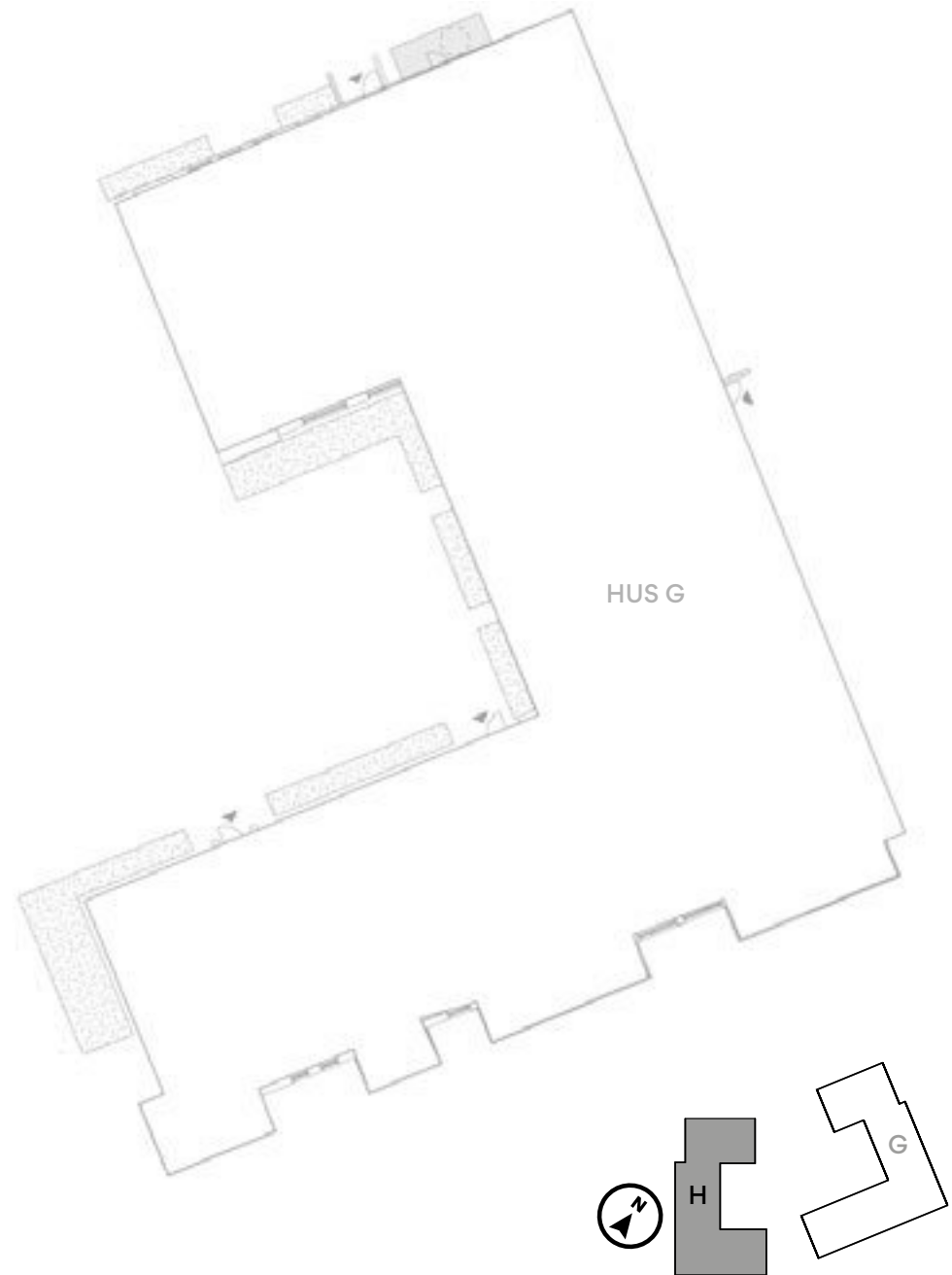
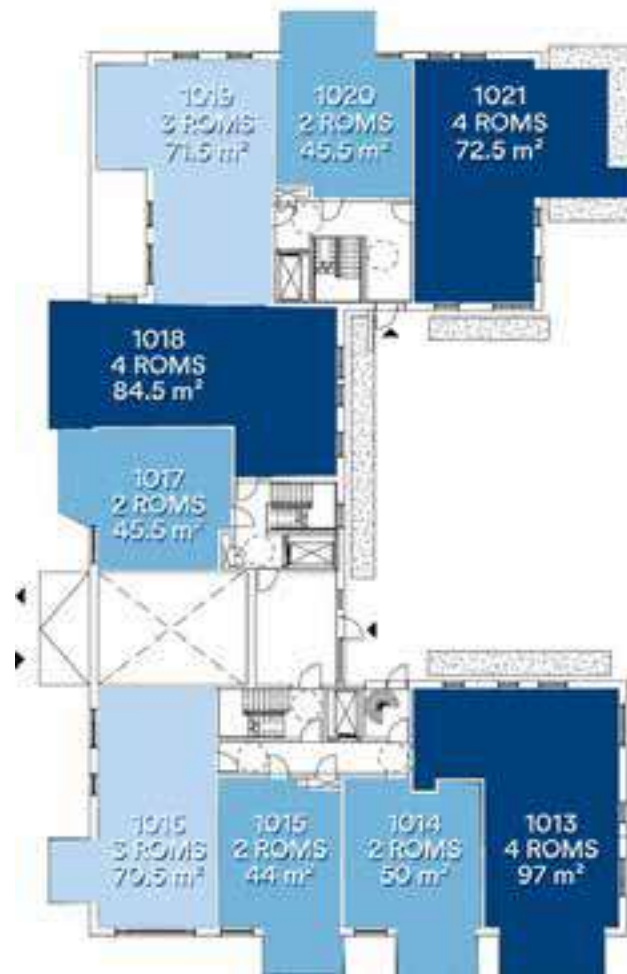
Etasjeplan, underetasje

HUS H



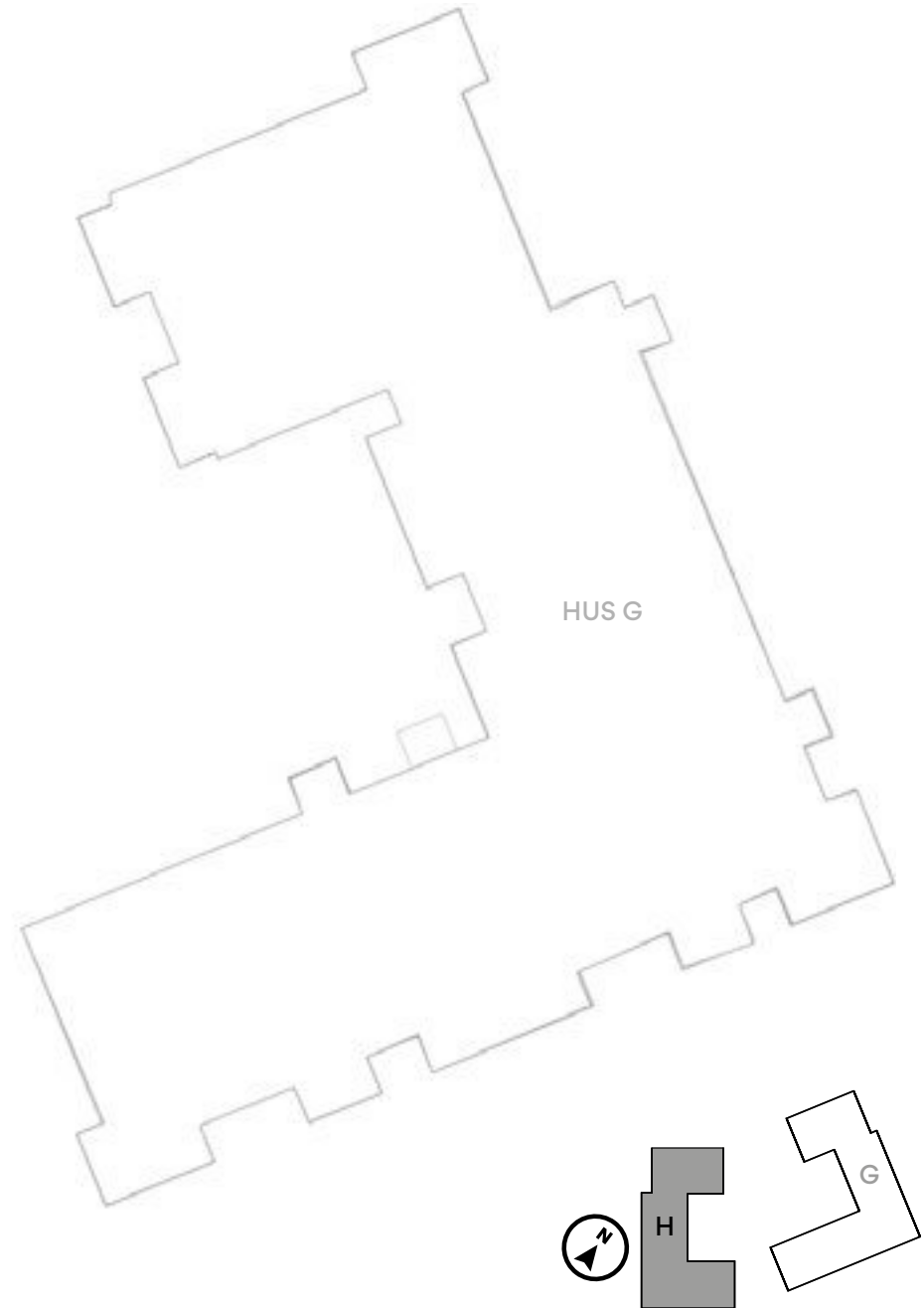
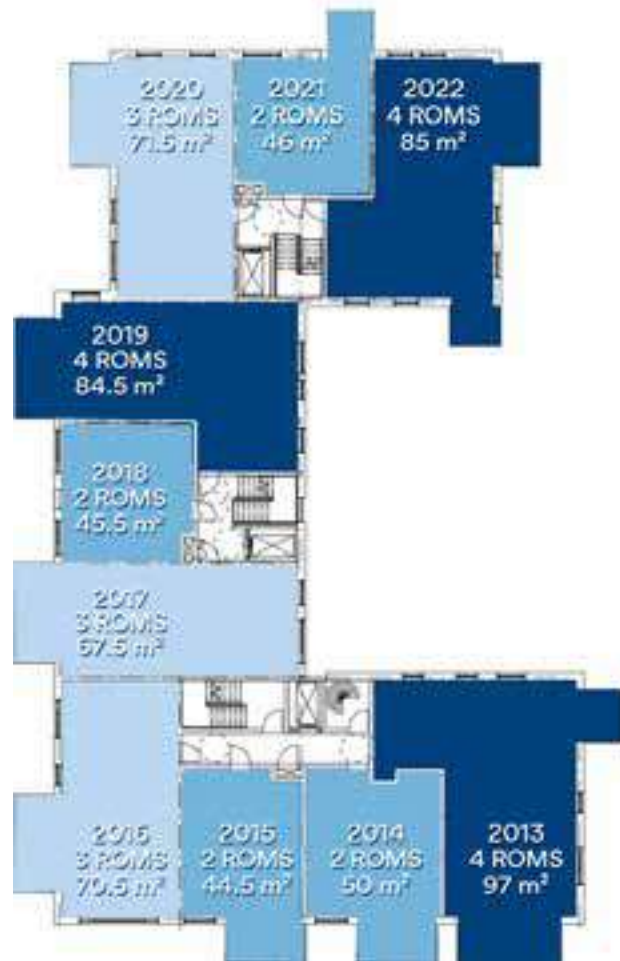
Etasjeplan, plan 1

HUS H



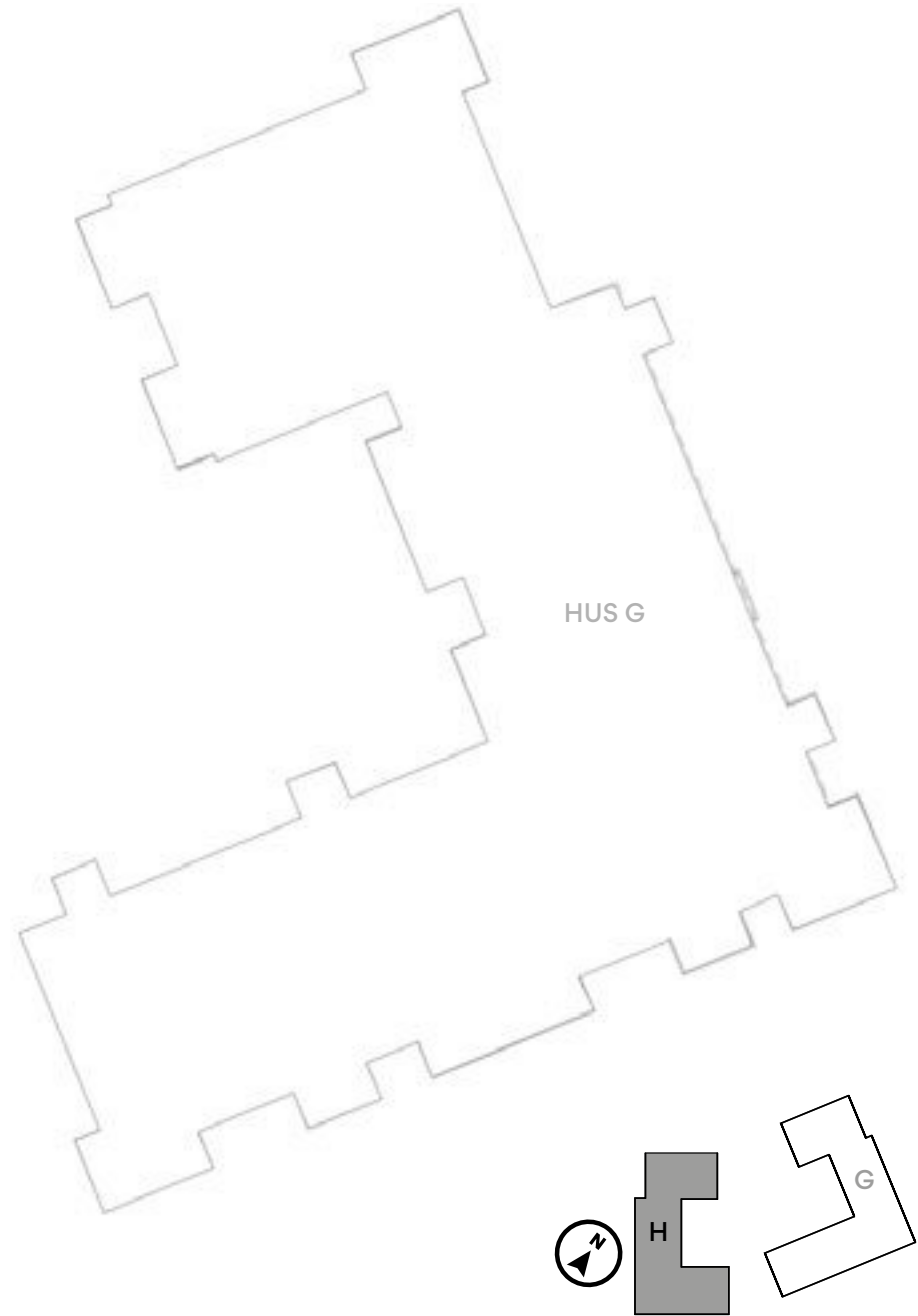
Etasjeplan, plan 2

HUS H



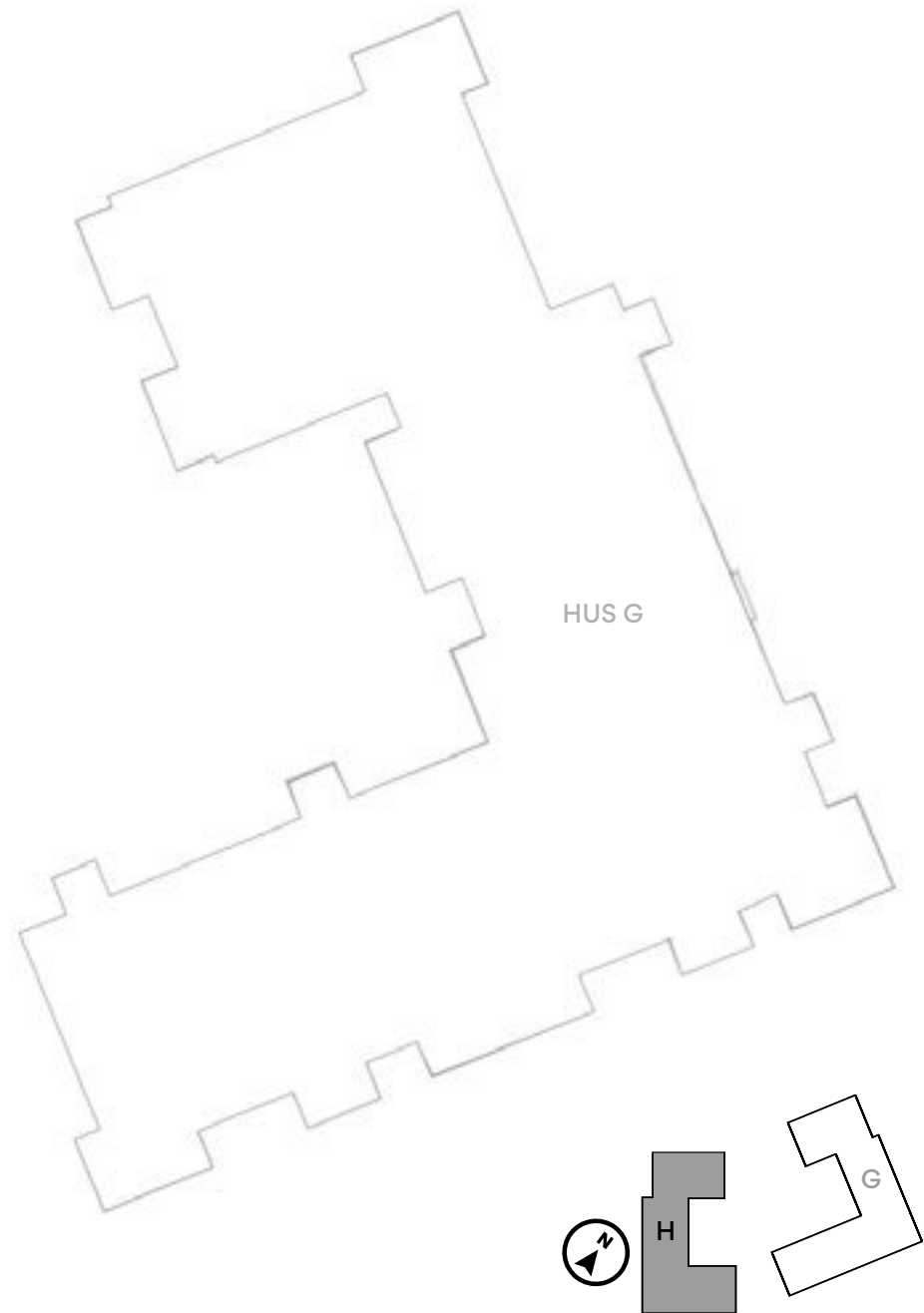
Etasjeplan, plan 3

HUS H



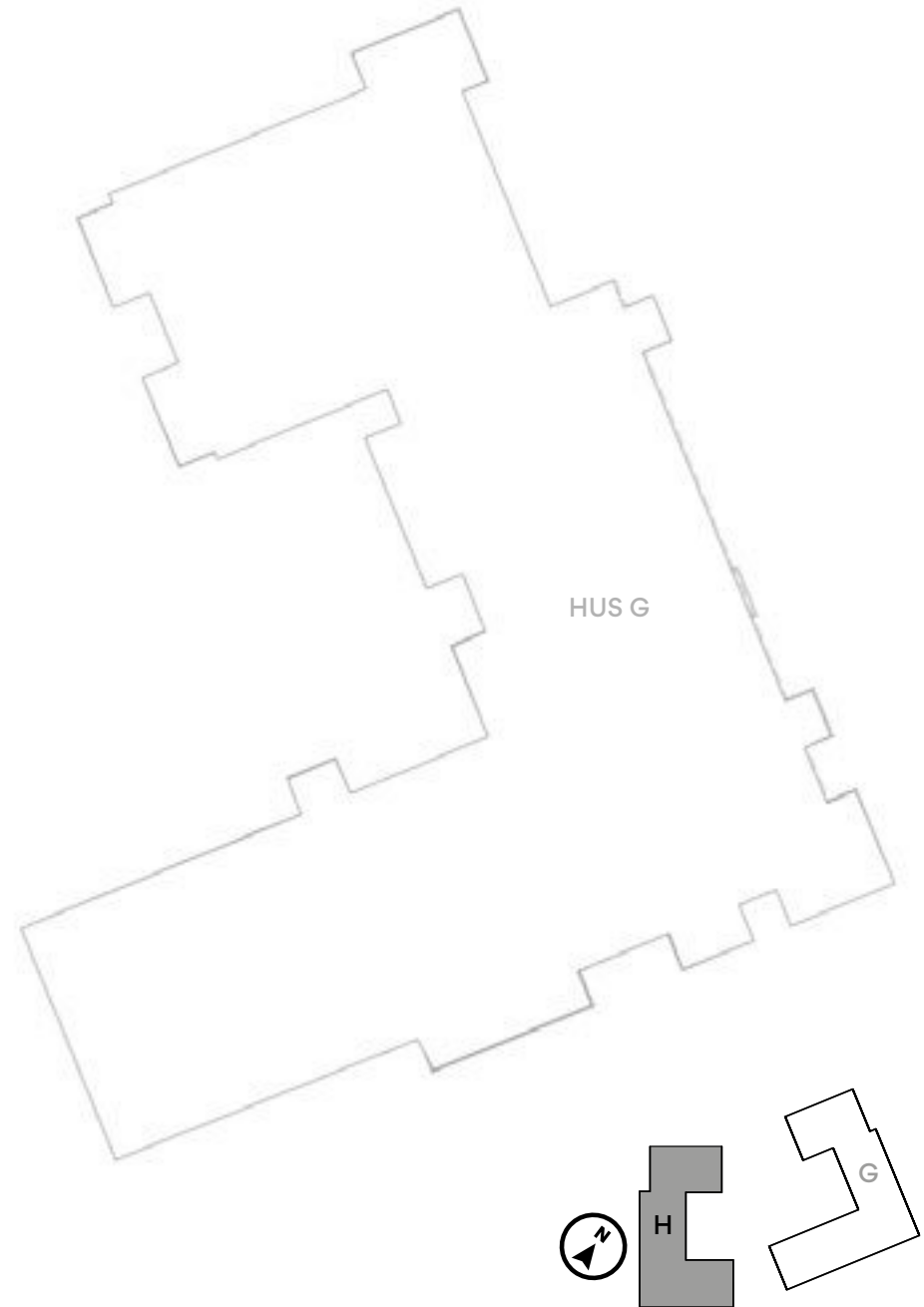
Etasjeplan, plan 4

HUS H



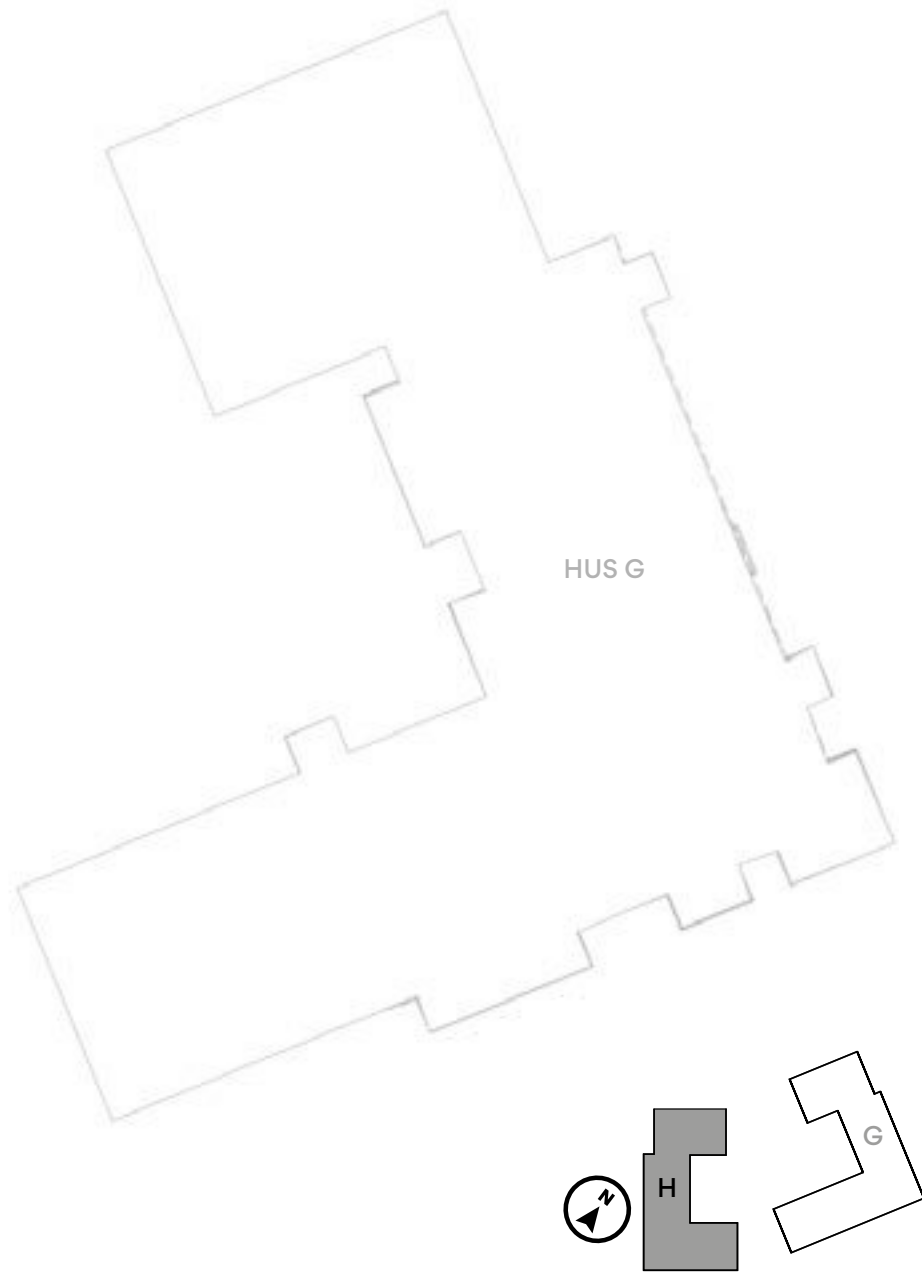
Etasjeplan, plan 5

HUS H



Etasjeplan, plan 6

HUS H







Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



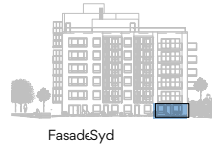


2-roms leilighetene



2-roms

HUS H



LEILIGHET U104

BRA 47m²

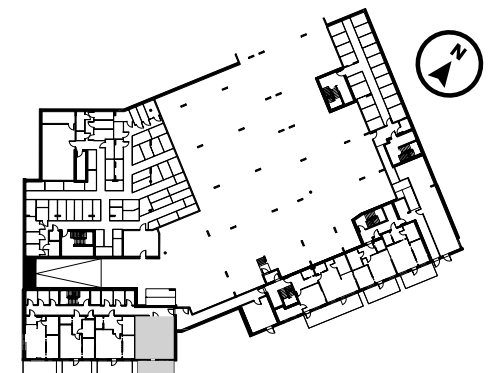
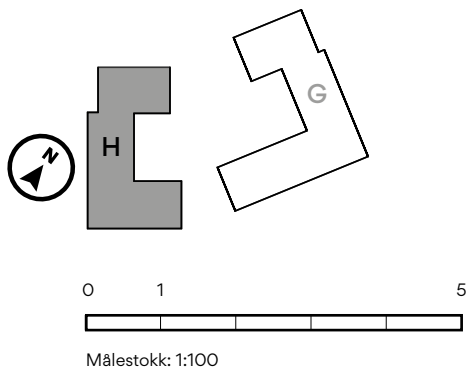
P-ROM 42,5m²

ETASJE U1

BALKONG/TERRASSE 15,5m²

SPORTSBOD Min 2,5m²

ROMHØYDE:
2,7m



HUS H



Fasade: Syd

LEILIGHET U105

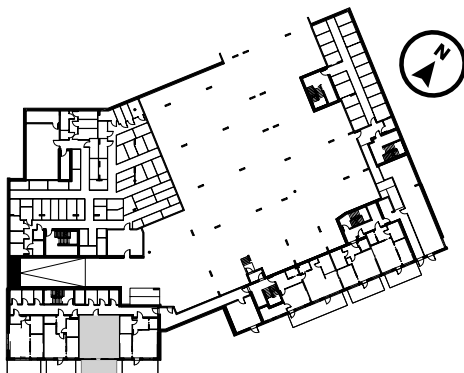
BRA 51m²P-ROM 46,5m²

ETASJE U1

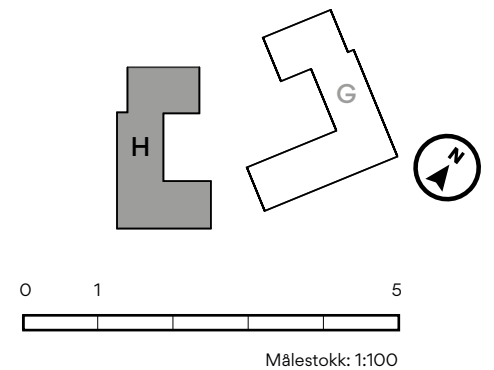
BALKONG/TERRASSE 15m²SPORTSBOD Min 5m²

ROMHØYDE:

2,7m



2-roms



2-roms

HUS H



Fasade: Syd

LEILIGHET U106

BRA 44m²

P-ROM 39,5m²

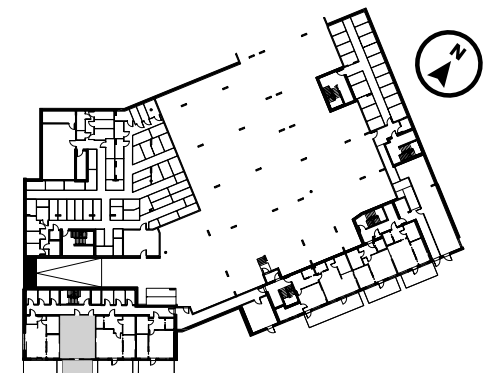
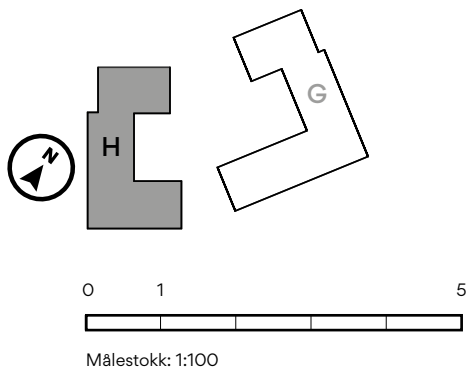
ETASJE U1

BALKONG/TERRASSE 12,5m²

SPORTSBOD Min 2,5m²

ROMHØYDE:

2,7m



HUS H



Fasade: Syd

LEILIGHET U107

BRA 43m²P-ROM 41,5m²

ETASJE U1

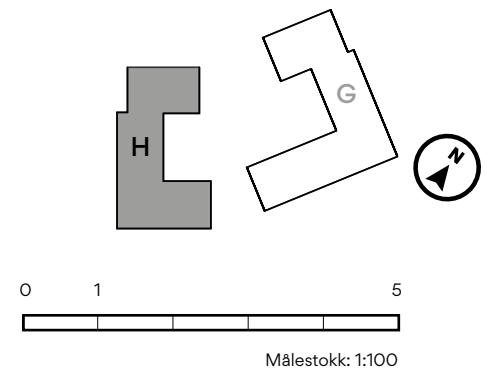
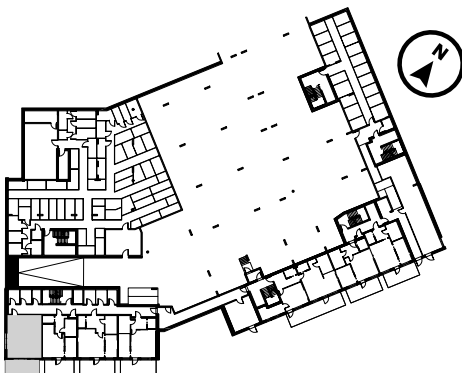
BALKONG/TERRASSE 14,5m²SPORTSBOD Min 2,5m²2-roms

ROMHØYDE:

2,7m

Innvendig BH: 120 cm

Utvendig BH: 40 cm



2-roms

HUS H



LEILIGHET 1014

BRA 50m²

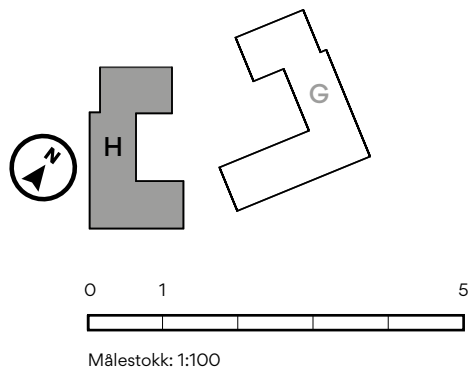
P-ROM 45m²

ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 8m²

SPORTSBOD Min 5m²

ROMHØYDE:
2,7m



HUS H



Fasade: Syd

LEILIGHET 1015

BRA 44m²P-ROM 39,5m²

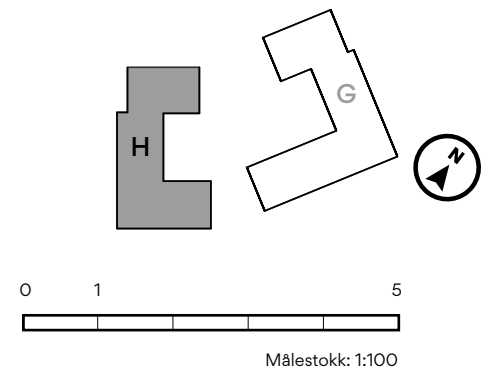
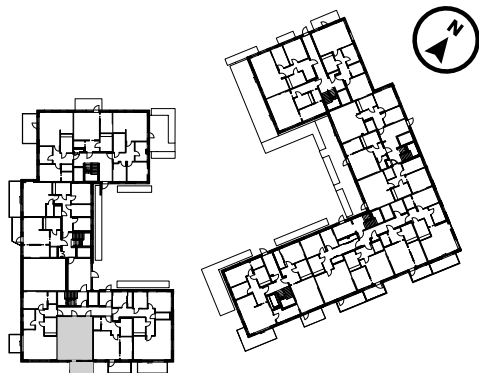
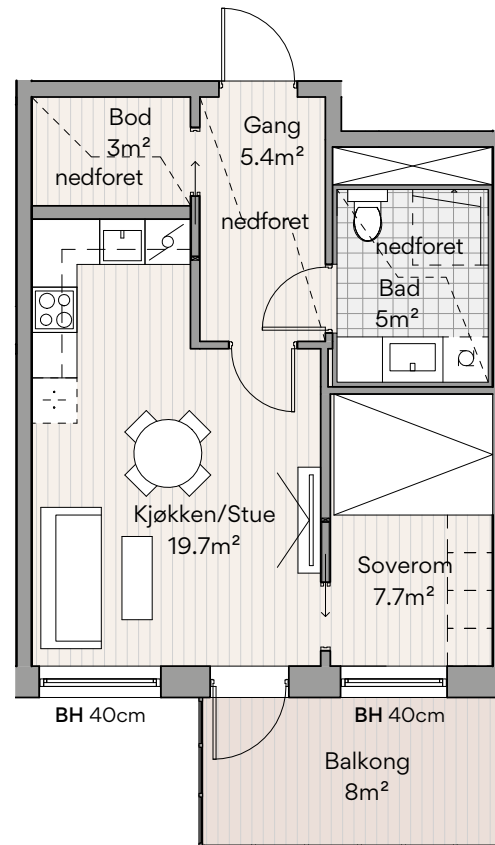
ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 8m²SPORTSBOD Min 2,5m²

2-roms

ROMHØYDE:

2,7m



2-roms

HUS H



Fasade: Vest

LEILIGHET 1017

BRA 45m²

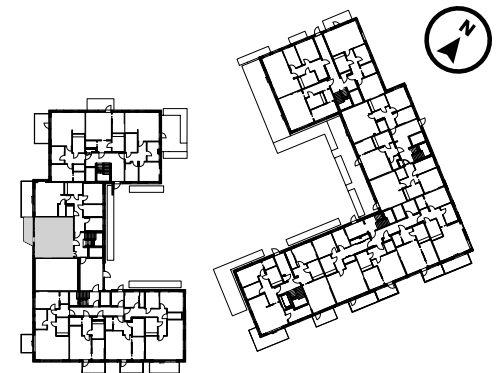
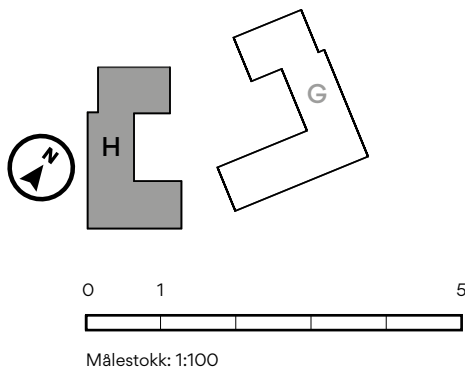
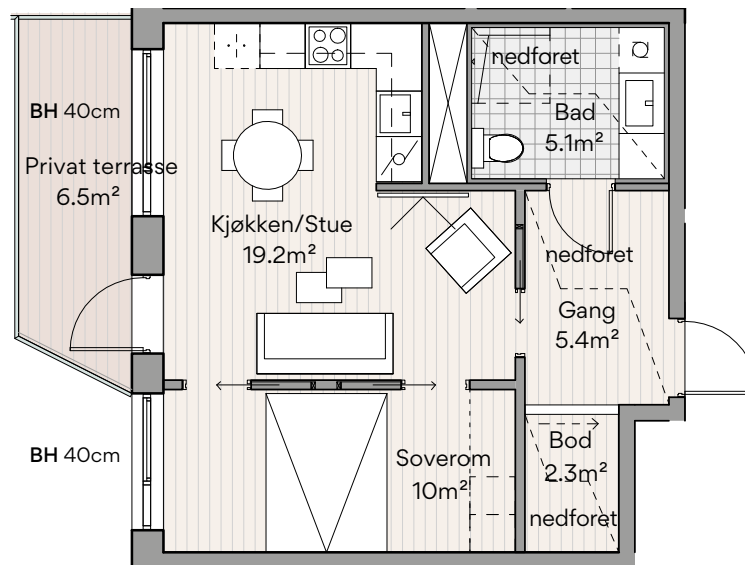
P-ROM 41,5m²

ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 6,5m²

SPORTSBOD Min 2,5m²

ROMHØYDE:
2,7m



HUS H



Fasade: Nord

LEILIGHET 1020

BRA 45,5m²P-ROM 41,5m²

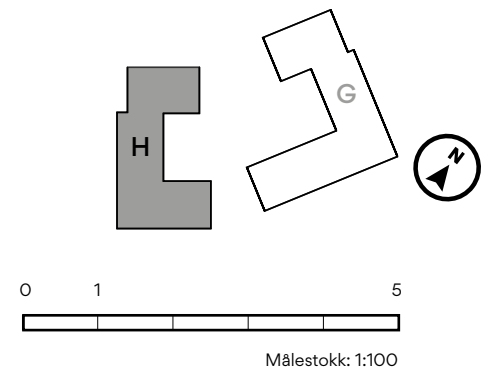
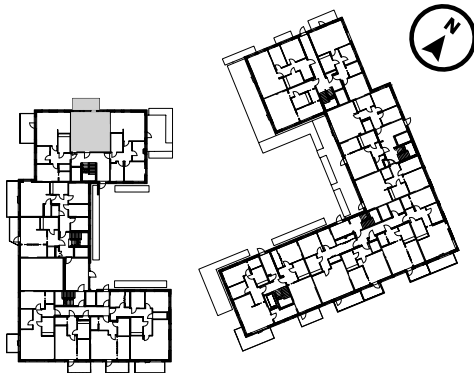
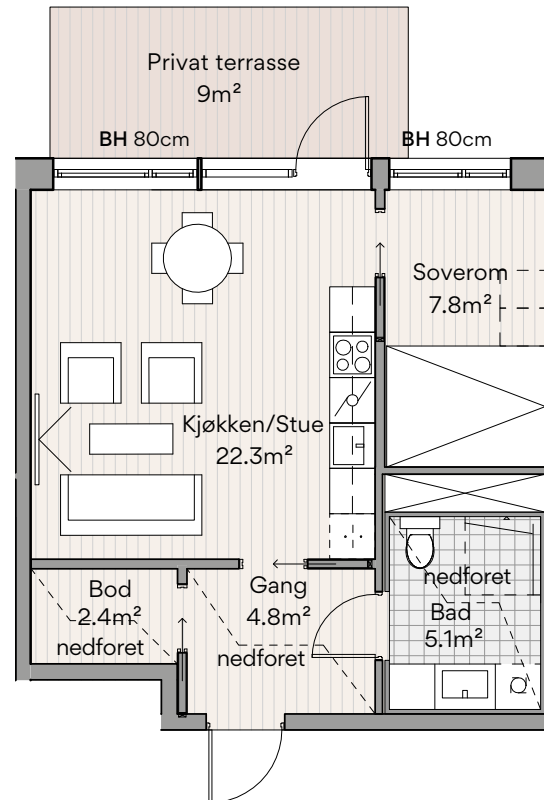
ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 9m²SPORTSBOD Min 2,5m²

2-roms

ROMHØYDE:

2,7m



2-roms

HUS H



Fasade Syd

LEILIGHET 2014, 3014, 4014, 5012

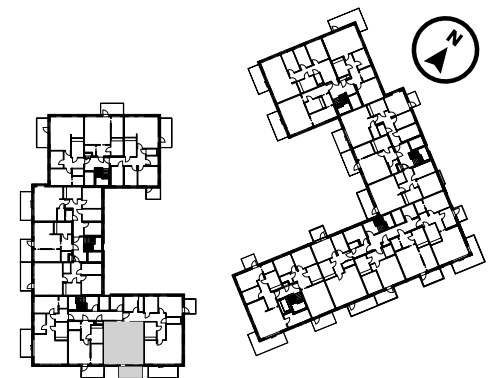
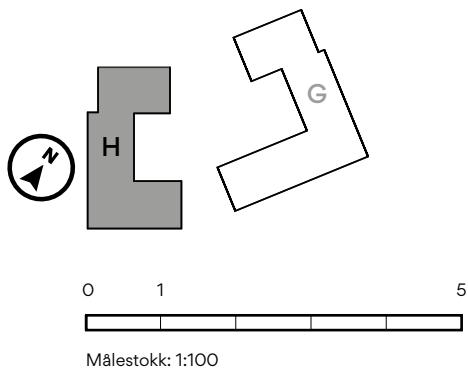
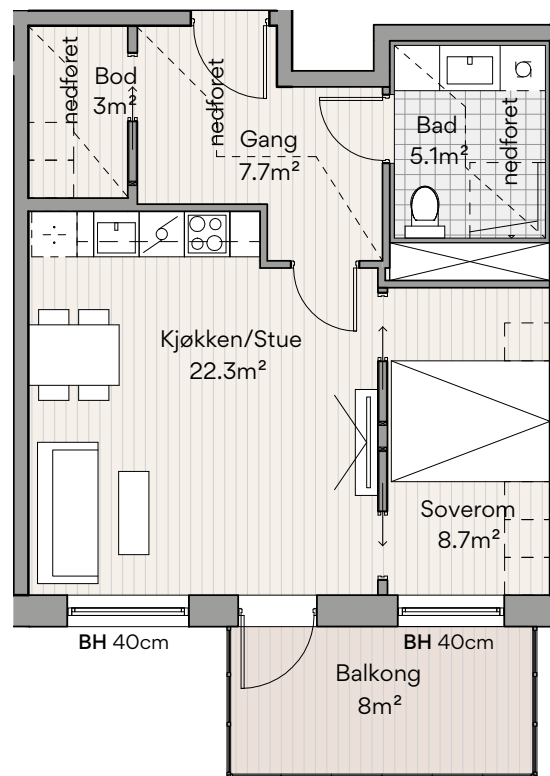
BRA 50m²

P-ROM 45m²

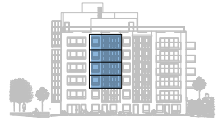
ETASJE 2, 3, 4, 5

BALKONG/TERRASSE 8m²

SPORTSBOD Min 2,5m²



HUS H

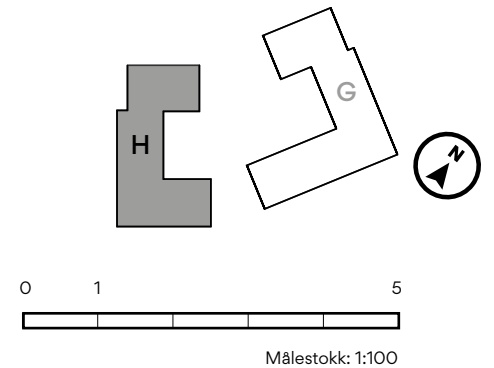
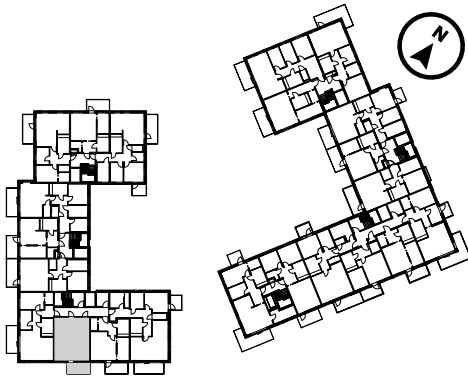
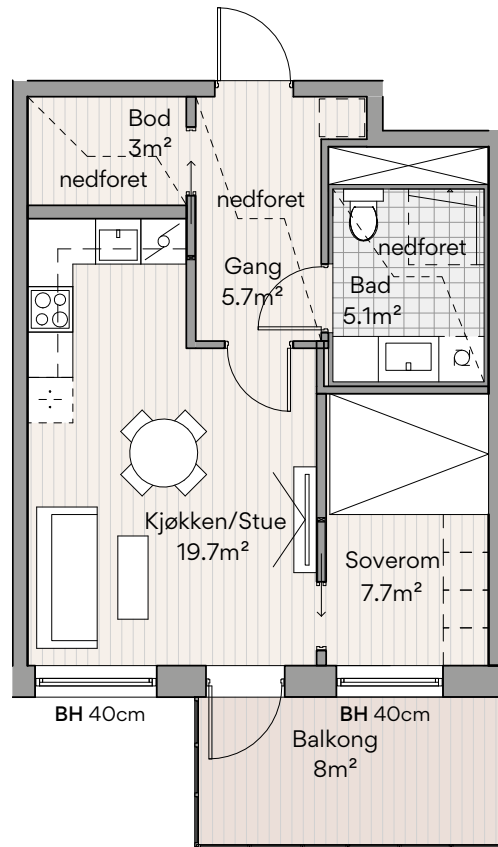


Fasade: Syd

LEILIGHET 2015, 3015, 4015, 5013

BRA 44,5m²P-ROM 40m²

ETASJE 2, 3, 4, 5

BALKONG/TERRASSE 8m²SPORTSBOD Min 2,5m²2-roms

2-roms

HUS H



Fasade: Vest

LEILIGHET 2018

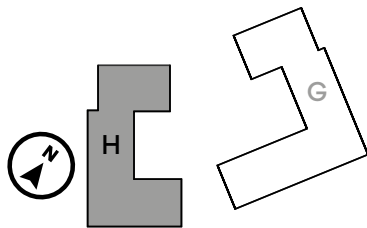
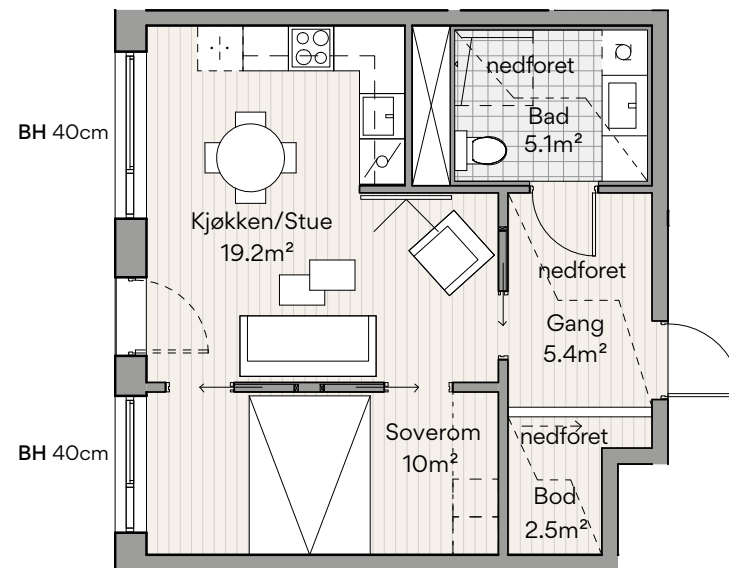
BRA 45,5m²

P-ROM 41,5m²

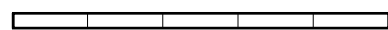
ETASJE 2

BALKONG/TERRASSE -

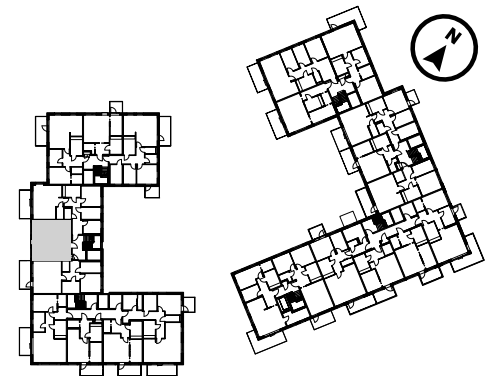
SPORTSBOD Min 2,5m²



0 1 5



Målestokk: 1:100



HUS H

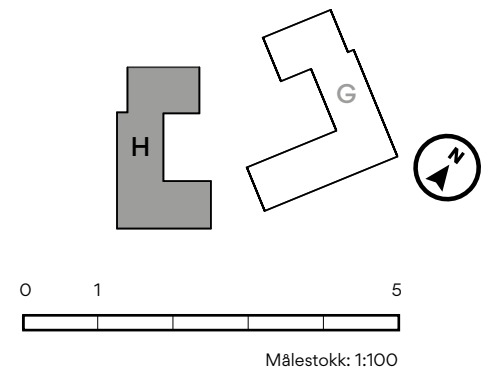
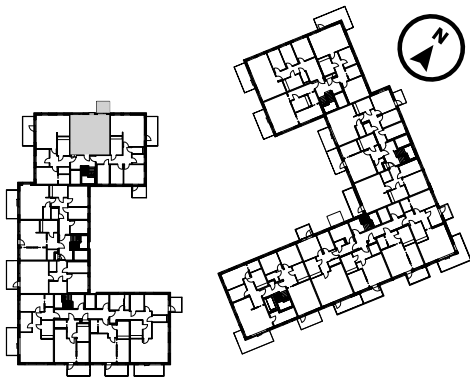
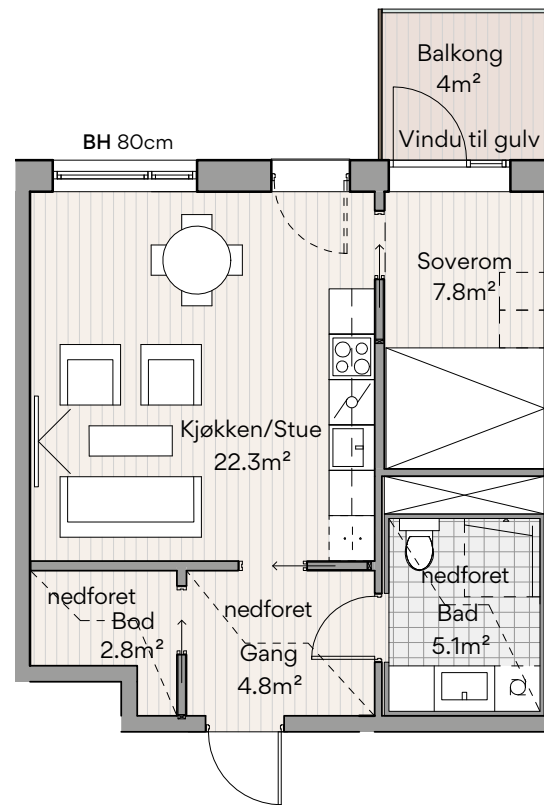


Fasade: Nord

LEILIGHET 2021

BRA 46m²P-ROM 41,5m²

ETASJE 2

BALKONG/TERRASSE 4m²SPORTSBOD Min 2,5m²2-roms

2-roms

HUS H



Fasade: Vest

LEILIGHET 3018, 5016, 6004

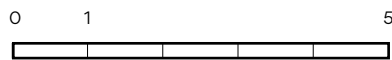
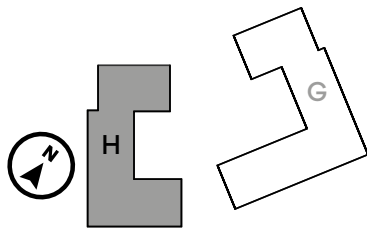
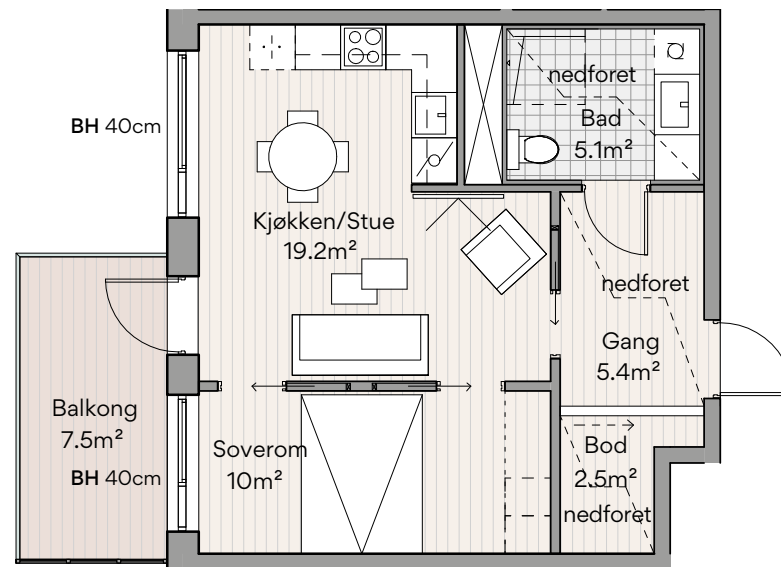
BRA 45,5m²

P-ROM 41,5m²

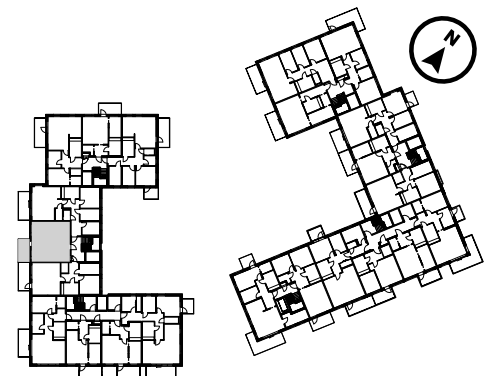
ETASJE 3, 5, 6

BALKONG/TERRASSE 7,5m²

SPORTSBOD Min 2,5m²



Målestokk: 1:100



HUS H

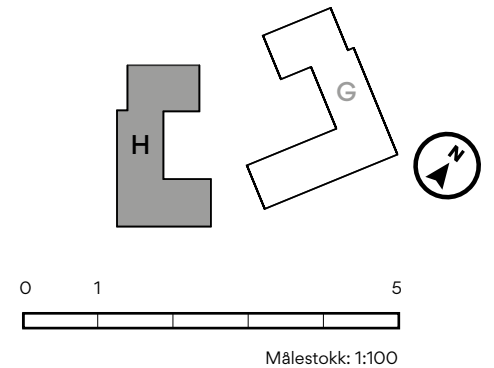
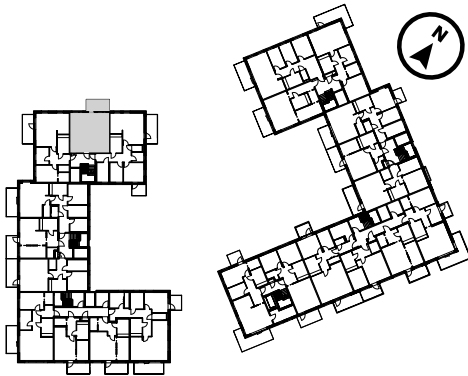
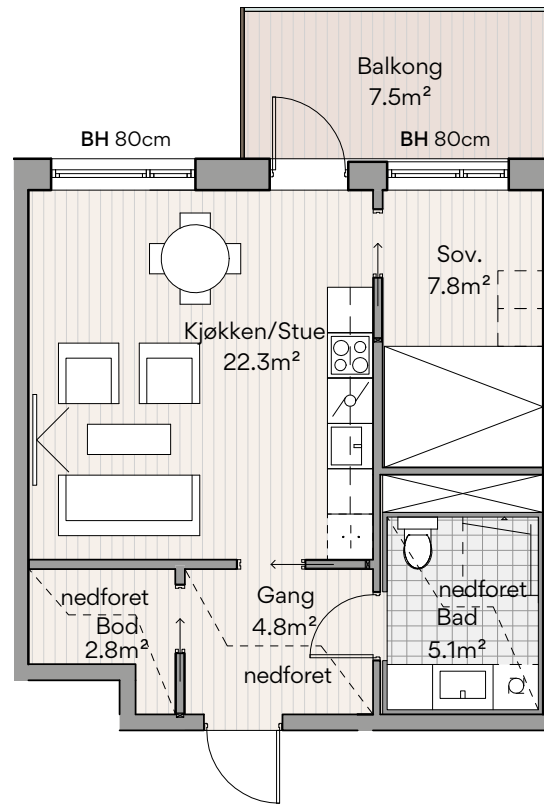


Fasade: Nord

LEILIGHET 3021, 4021

BRA 46m²P-ROM 41,5m²

ETASJE 3, 4

BALKONG/TERRASSE 7,5m²SPORTSBOD Min 2,5m²2-roms

2-roms

HUS H



Fasade Vest

LEILIGHET 4018

BRA 45,5m²

P-ROM 41,5m²

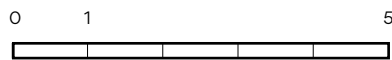
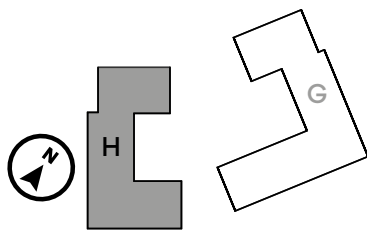
ETASJE 4

BALKONG/TERRASSE 7,5m²

SPORTSBOD Min 2,5m²

ROMHØYDE:

3m



Målestokk: 1:100





Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



3-roms leilighetene



3-roms

HUS H



Fasade Syd og Vest



LEILIGHET 1016

BRA 70,5m²

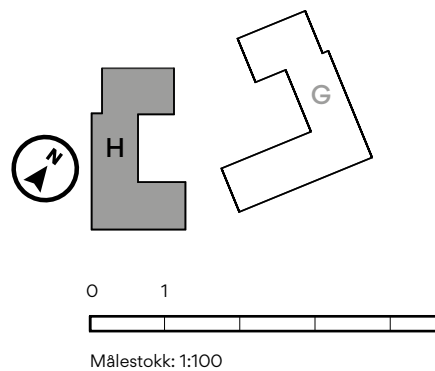
P-ROM 65,5m²

ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 6m²

SPORTSBOD Min 5m²

ROMHØYDE:
2,7m



HUS H



Fasade: Vest og Nord

LEILIGHET 1019

BRA 71,5m²P-ROM 64m²

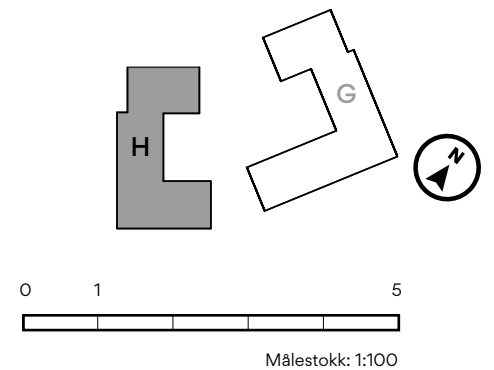
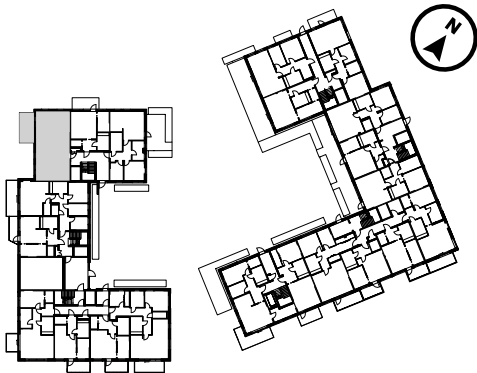
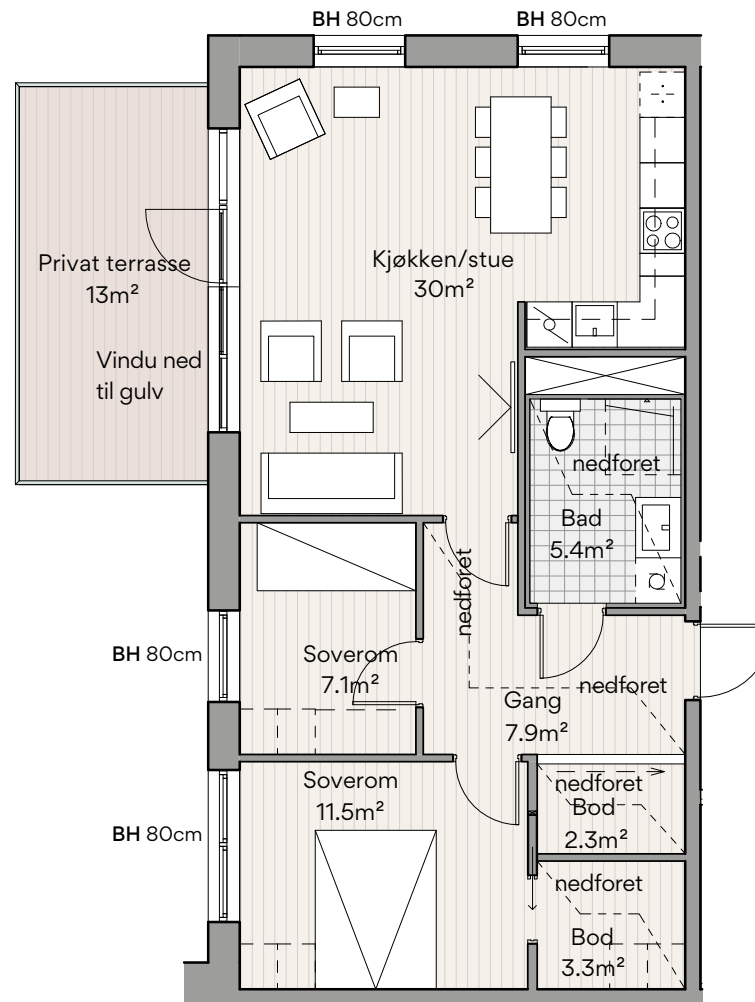
ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 13m²SPORTSBOD 5m²

3-roms

ROMHØYDE:

2,7m



3-roms

HUS H



Fasade: Syd og Vest



LEILIGHET 2016, 3016, 4016, 5014

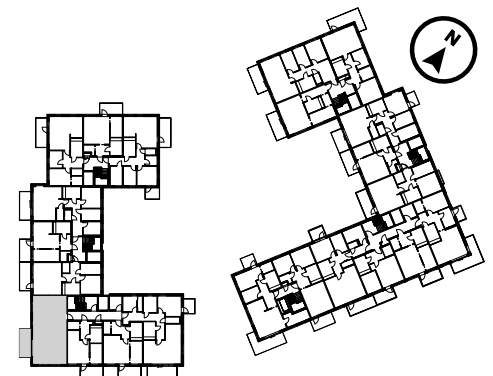
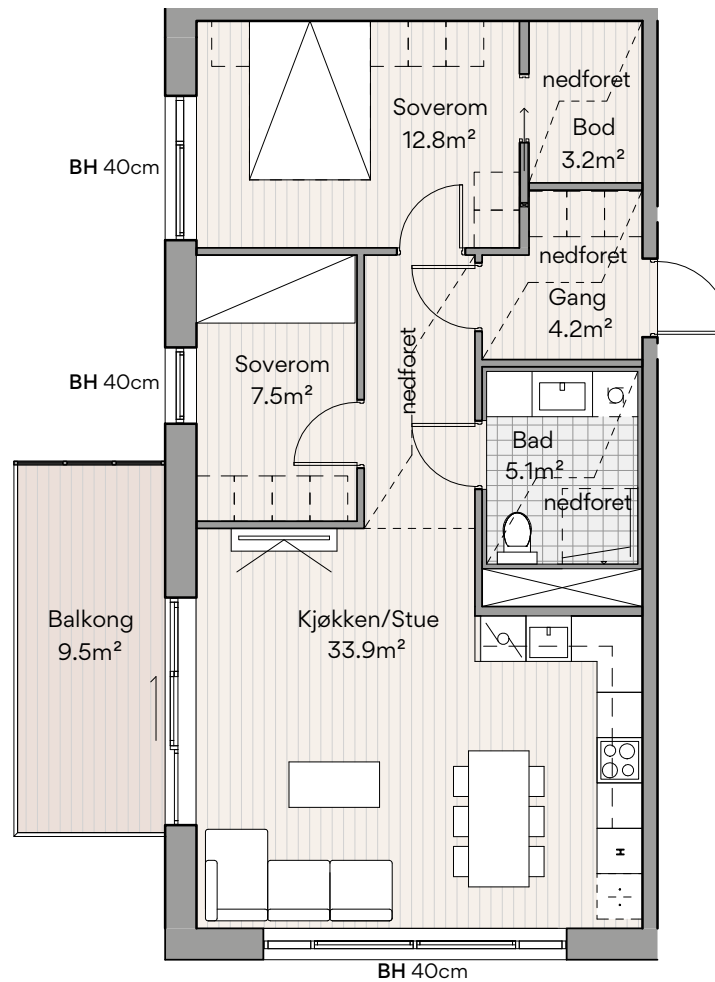
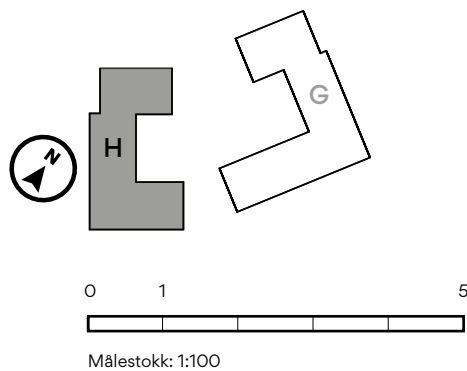
BRA 70,5m²

P-ROM 65,5m²

ETASJE 2, 3, 4, 5

BALKONG/TERRASSE 9,5m²

SPORTSBOD Min 5m²



HUS H



Fasade: Øst og Vest

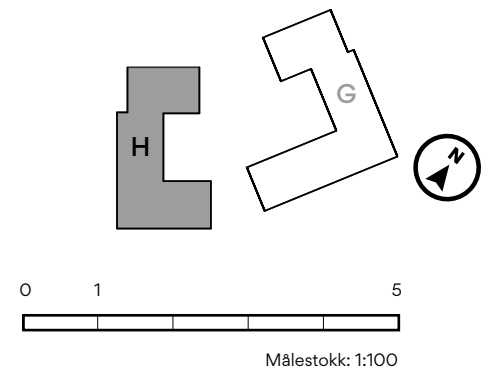
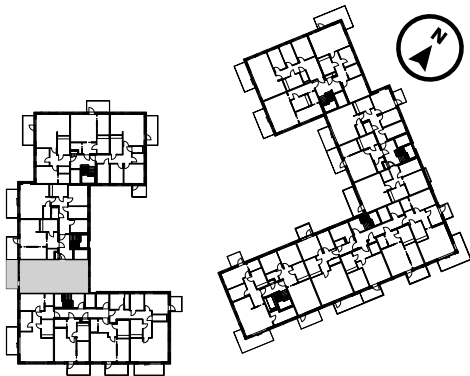
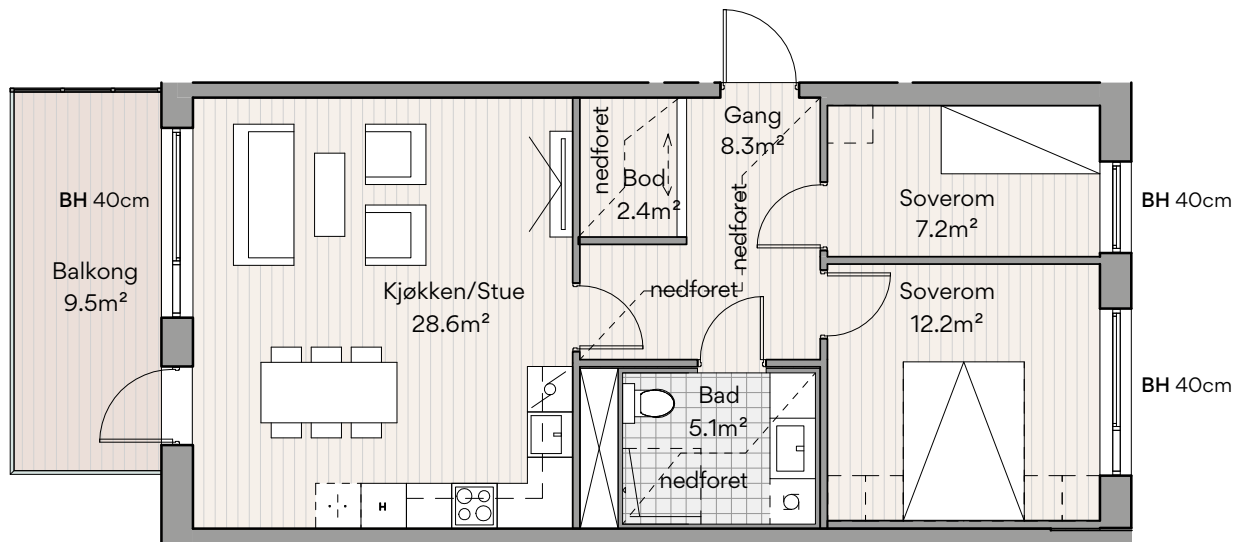
LEILIGHET 2017, 3017, 5015

BRA 67,5m²P-ROM 63m²

ETASJE 2, 3, 5

BALKONG/TERRASSE 9,5m²SPORTSBOD Min 5m²

3-roms



3-roms

HUS H



Fasade: Vest og Nord

LEILIGHET 2020, 3020, 4020

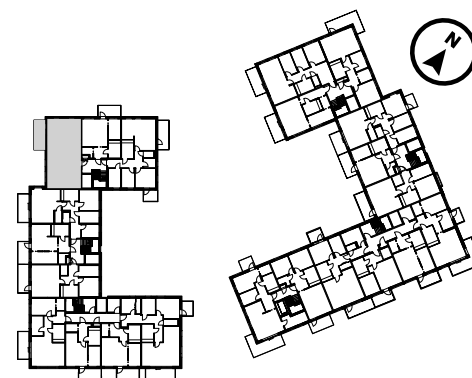
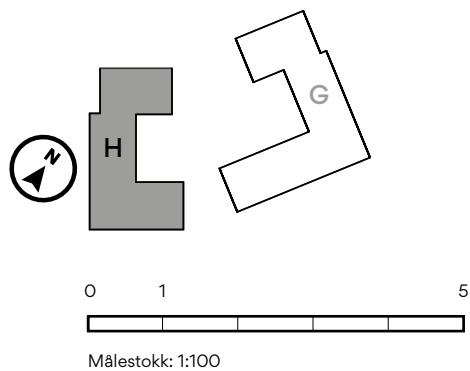
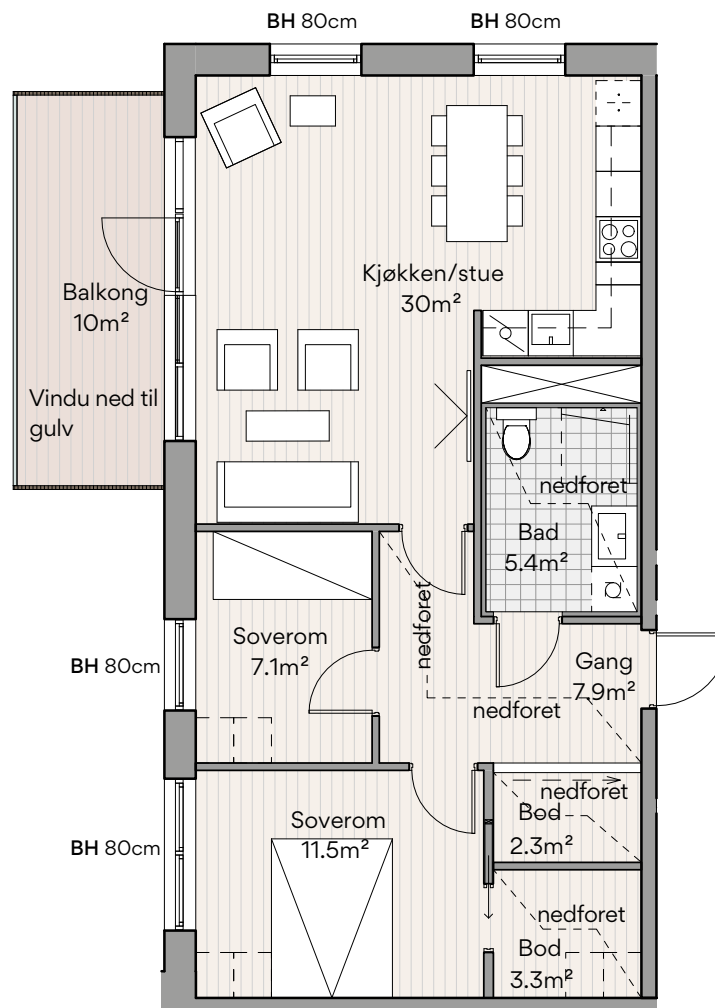
BRA 71,5m²

P-ROM 64m²

ETASJE 2, 3, 4

BALKONG/TERRASSE 10m²

SPORTSBOD Min 5m²



HUS H



Fasade Øst og Vest

LEILIGHET 4017

BRA 67,5m²P-ROM 63m²

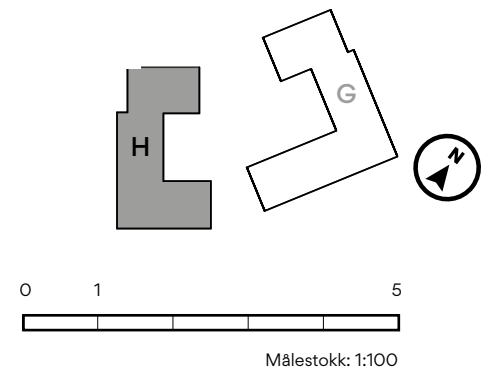
ETASJE 4

BALKONG/TERRASSE 9,5m²SPORTSBOD Min 5m²

3-roms

ROMHØYDE:

3m



3-roms

HUS H



Fasade: Vest og Øst

LEILIGHET 6003

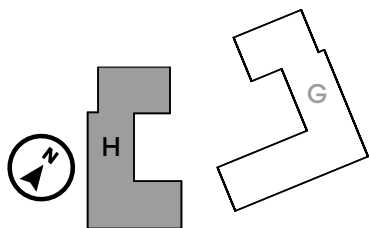
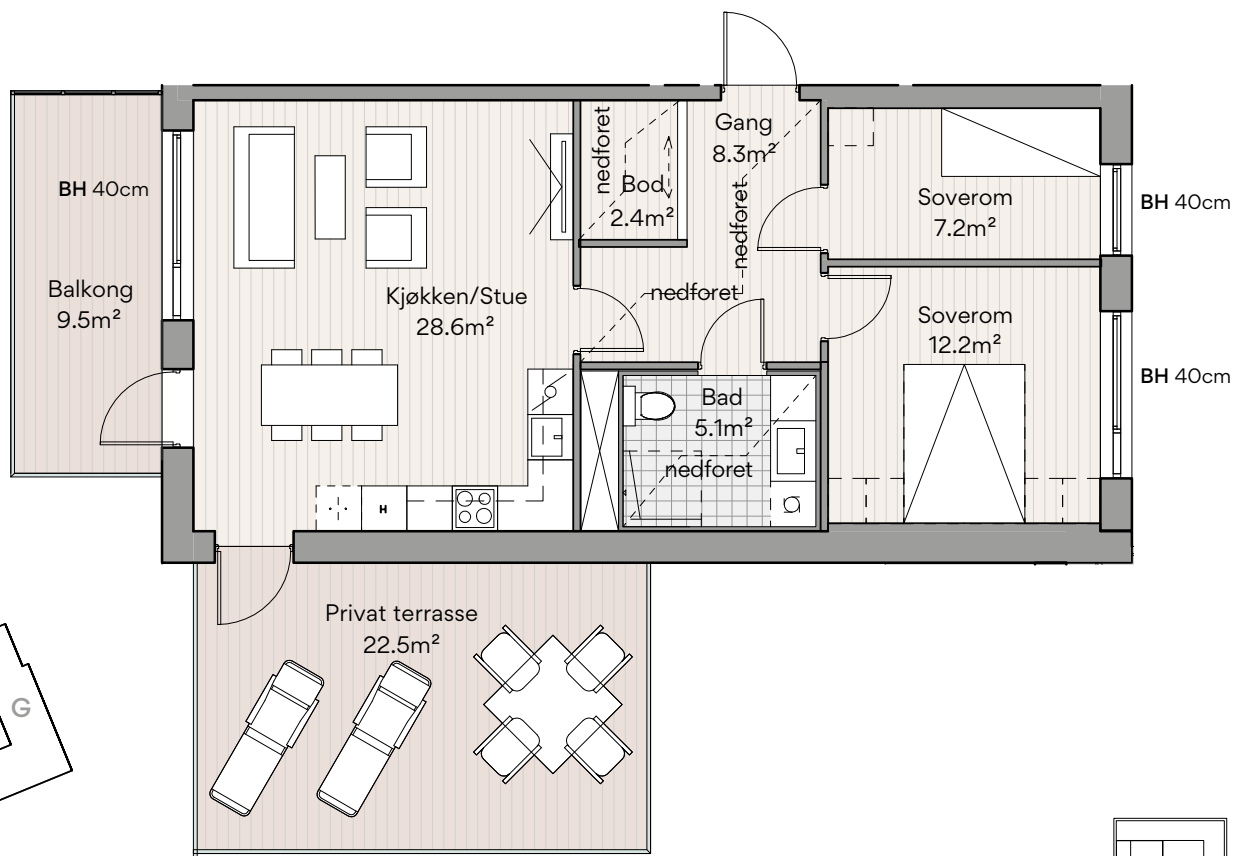
BRA 67,5m²

P-ROM 63m²

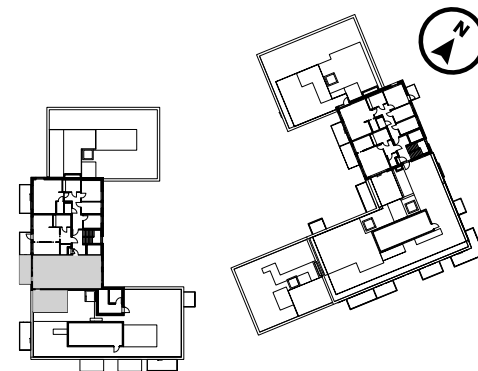
ETASJE 6

BALKONG/TERRASSE 9,5m² + 22,5m²

SPORTSBOD Min 5m²



Målestokk: 1:100







4-roms leilighetene



4-roms

HUS H



Fasade: Syd og Øst

LEILIGHET 1013

BRA 97m²

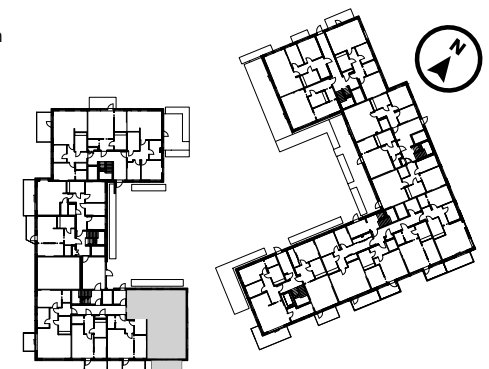
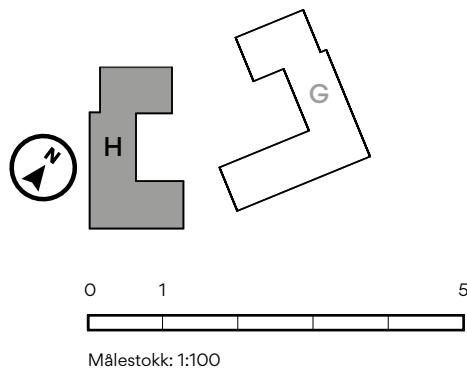
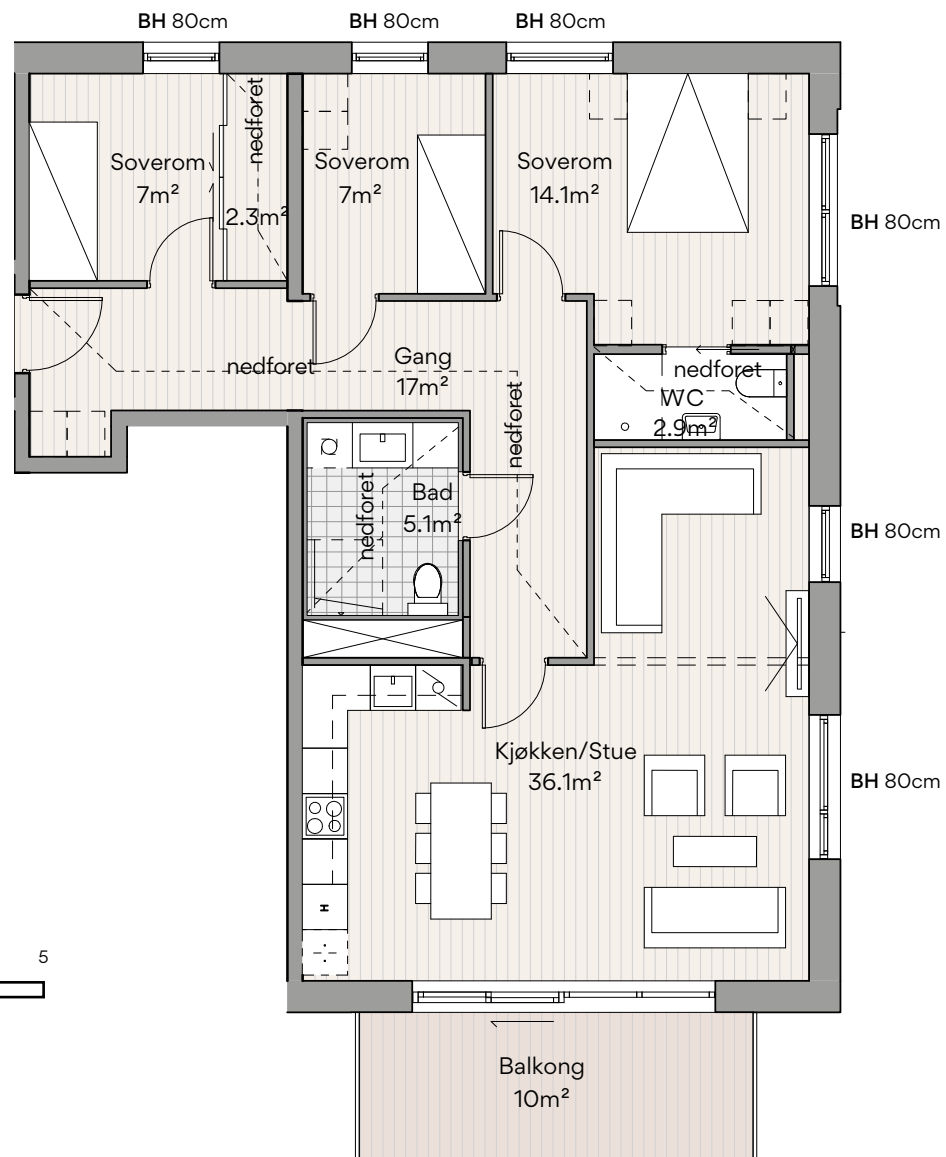
P-ROM 92 m²

ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 10m²

SPORTSBOD Min 5m²

ROMHØYDE:
2,7m



HUS H



Fasade: Øst og Vest

LEILIGHET 1018

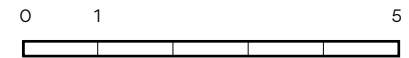
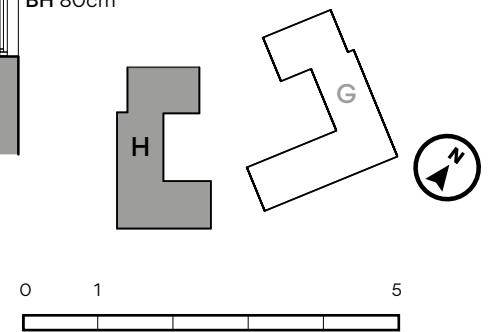
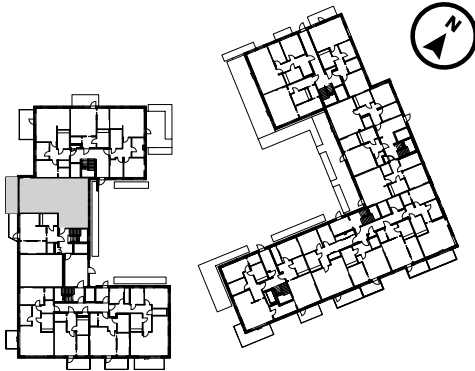
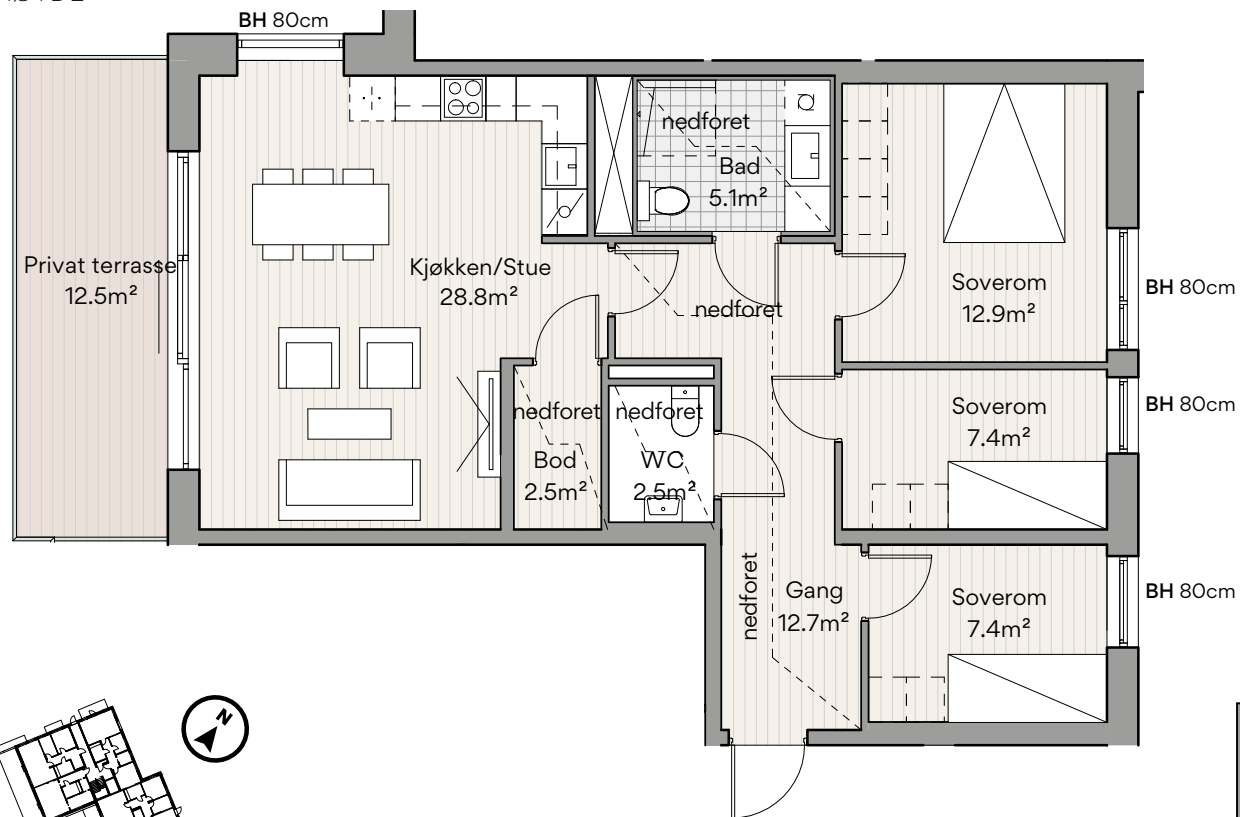
BRA 84,5m²P-ROM 79,5m²

ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 12,5m²SPORTSBOD Min 5m²**4-roms**

ROMHØYDE:

2,7m



Målestokk: 1:100

4-roms

HUS H



Fasade Nord og Øst

LEILIGHET 1021

BRA 72,5m²

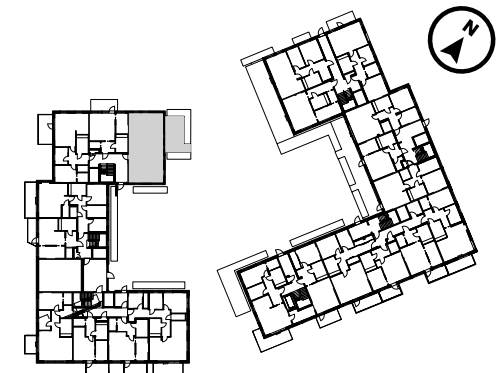
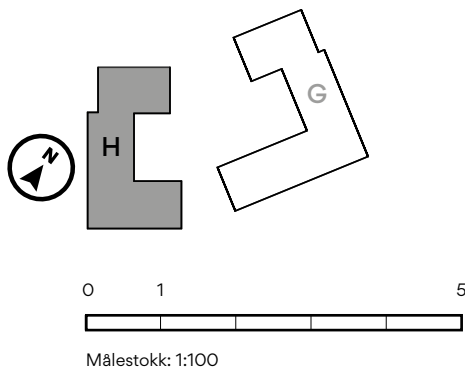
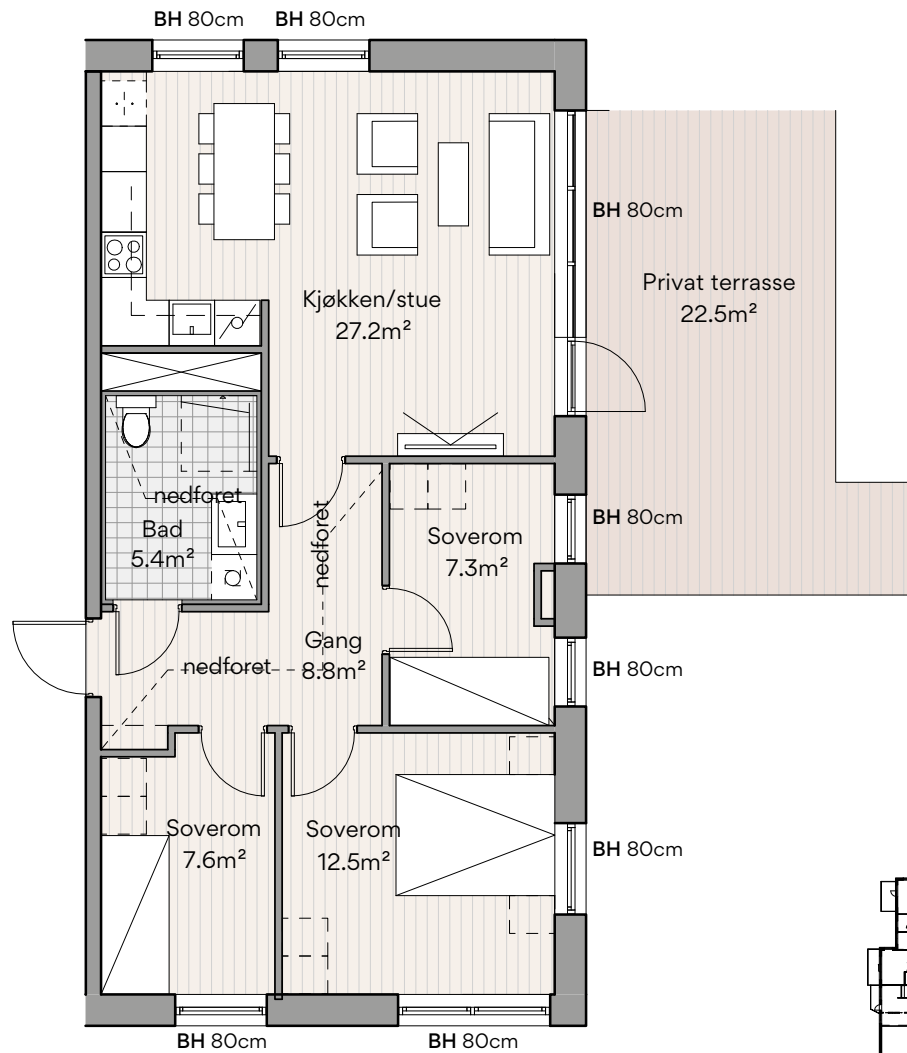
P-ROM 71,5m²

ETASJE 1

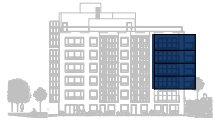
BALKONG/TERRASSE 22,5m²

SPORTSBOD Min 5m²

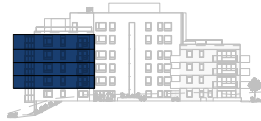
ROMHØYDE:
2,7m



HUS H



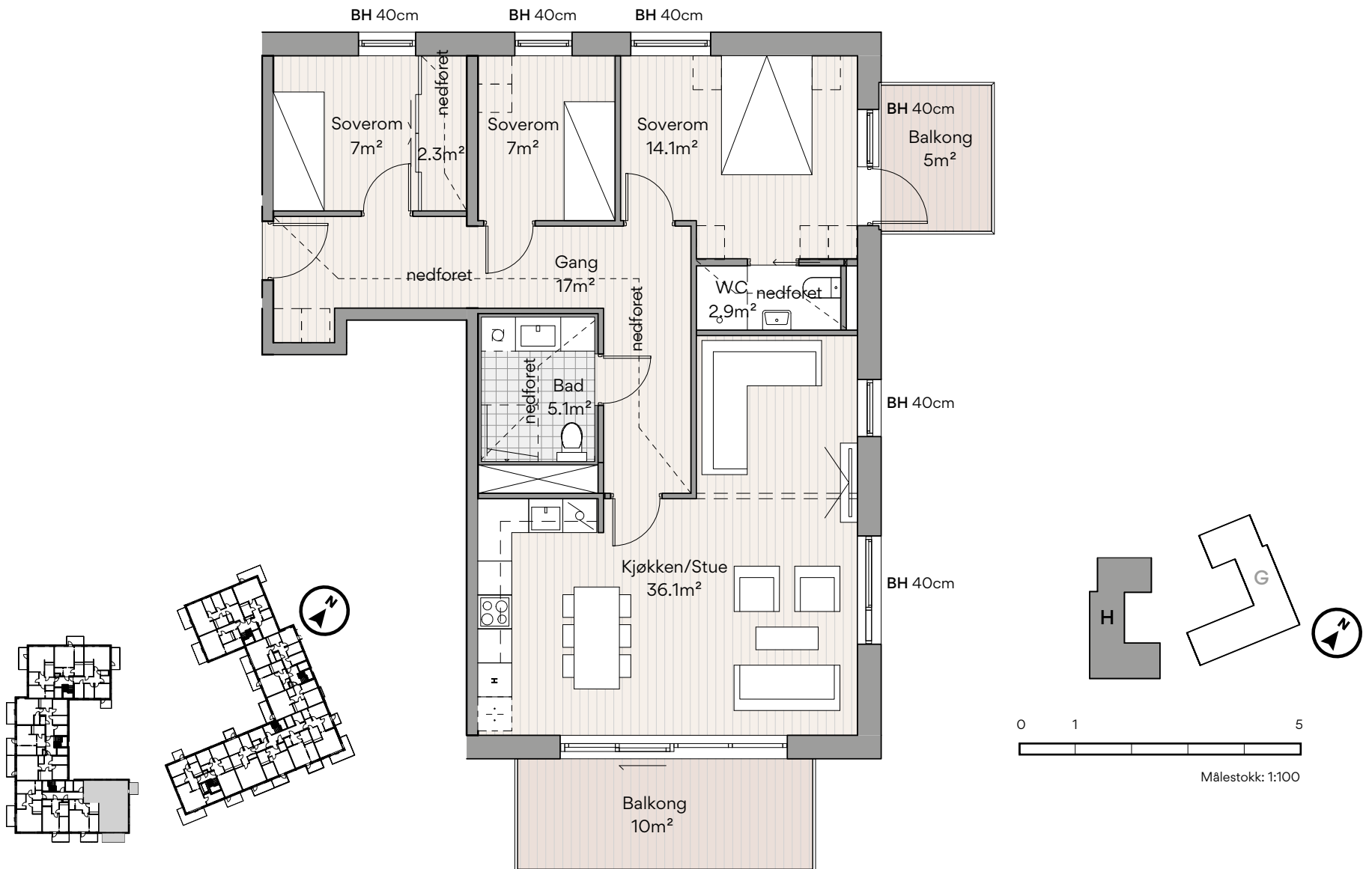
Fasade: Syd og Øst



LEILIGHET 2013, 3013, 4013, 5011

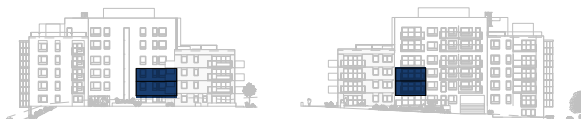
BRA 97m²P-ROM 92m²

ETASJE 2, 3, 4, 5

BALKONG/TERRASSE 5m² + 10m²SPORTSBOD Min 5m²**4-roms**

4-roms

HUS H



Fasade: Øst og Vest

LEILIGHET 2019, 3019

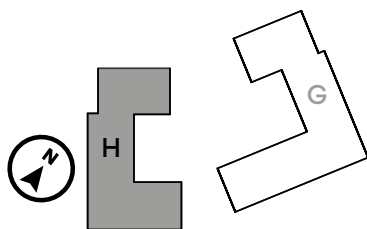
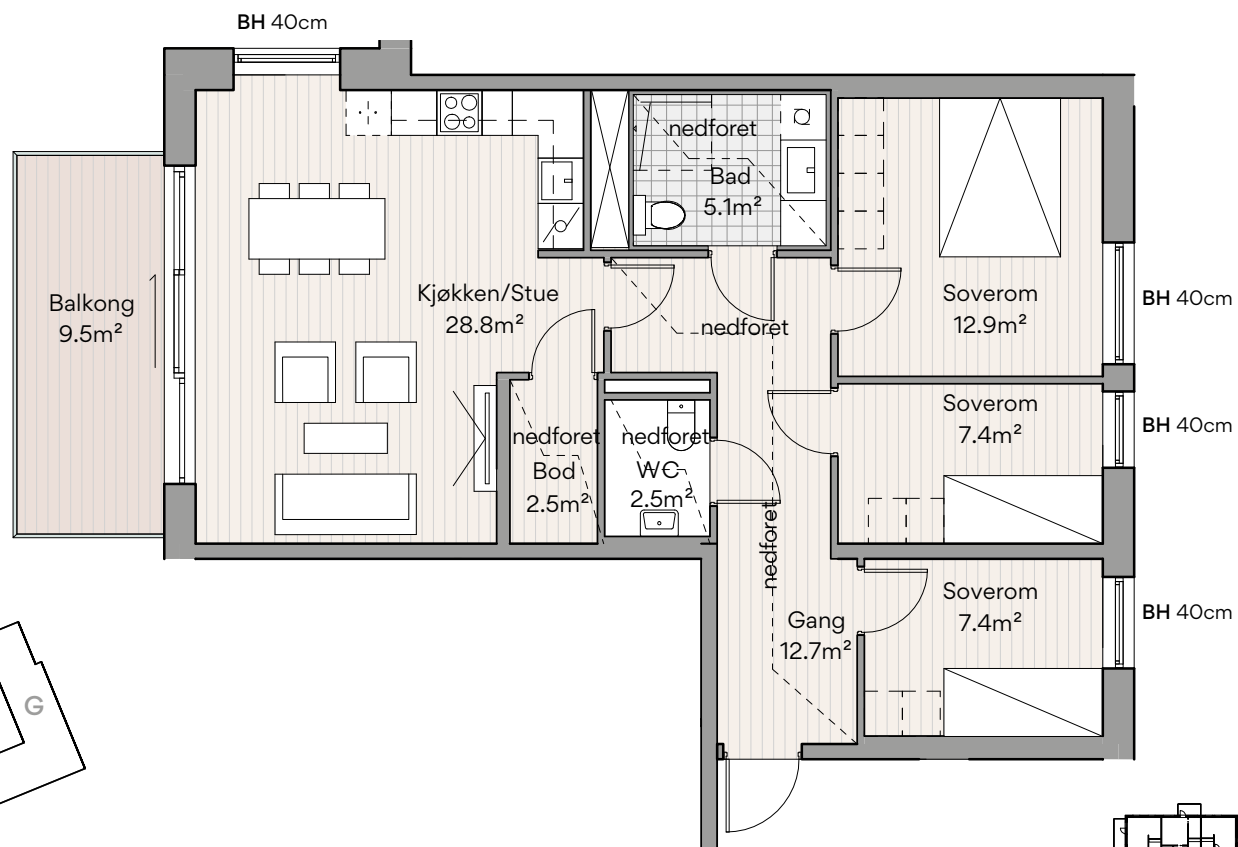
BRA 84,5m²

P-ROM 79,5m²

ETASJE 2, 3

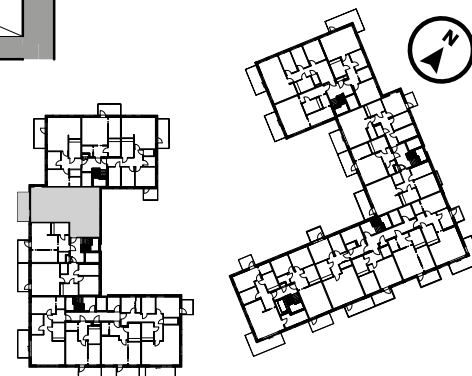
BALKONG/TERRASSE 9,5m²

SPORTSBOD Min 5m²

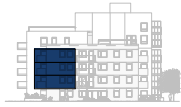


0 1 5

Målestokk: 1:100



HUS H



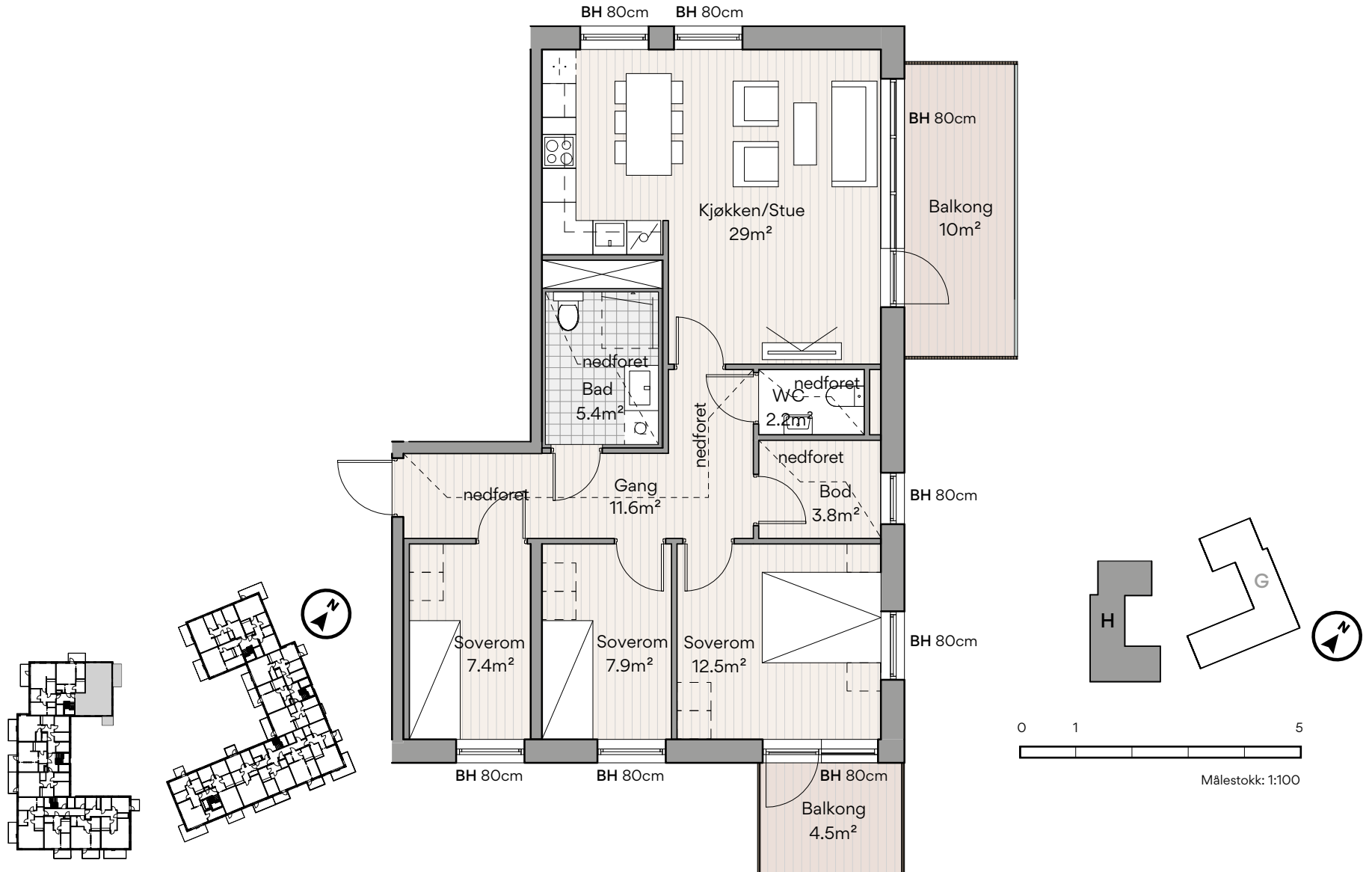
Fasade: Nord og Øst



LEILIGHET 2022, 3022, 4022

BRA 85m²P-ROM 79,5m²

ETASJE 2, 3, 4

BALKONG/TERRASSE 4,5m² + 10m²SPORTSBOD Min 5m²**4-roms**

4-roms

HUS H



Fasade Øst og Vest

LEILIGHET 4019

BRA 84,5m²

P-ROM 79,5m²

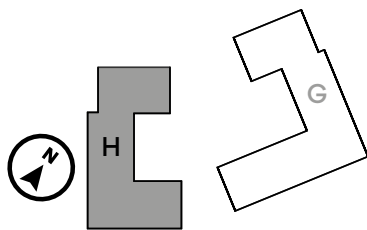
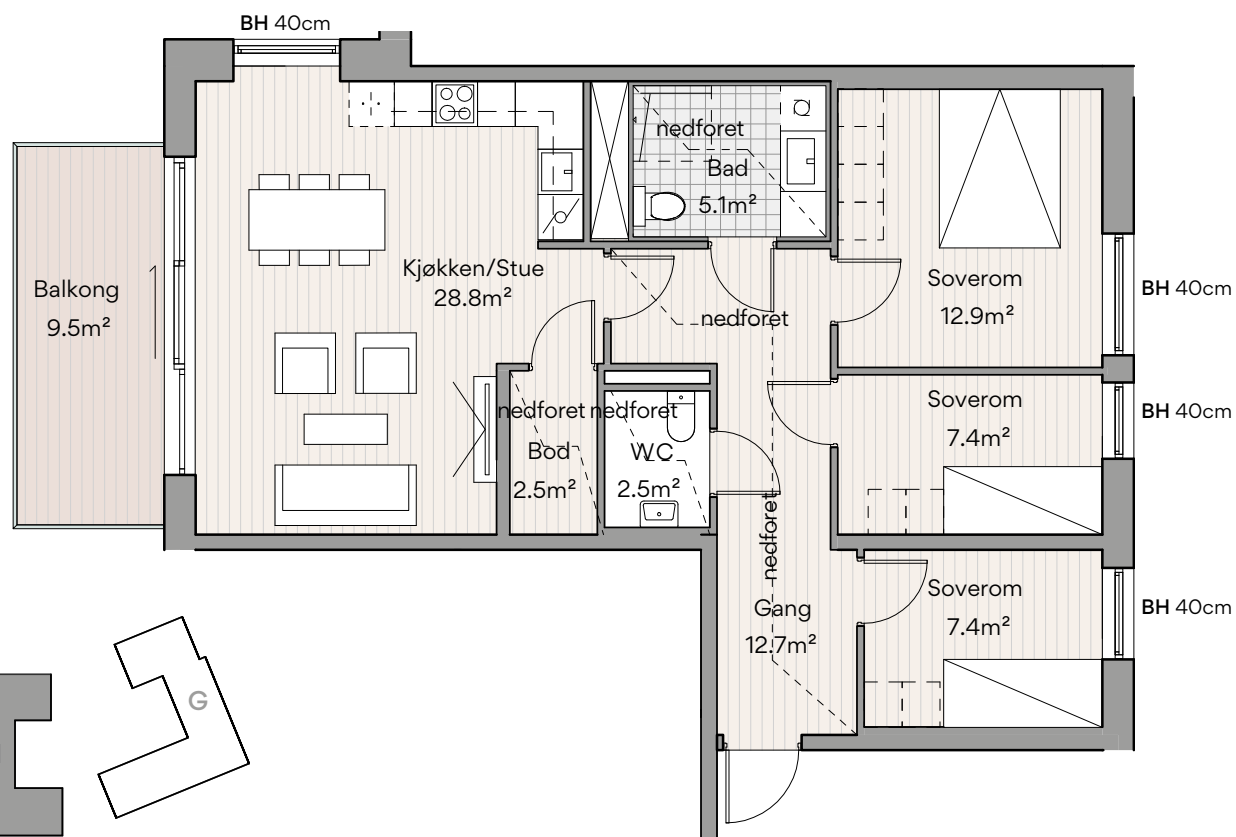
ETASJE 4

BALKONG/TERRASSE 9,5m²

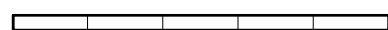
SPORTSBOD Min 5m²

ROMHØYDE:

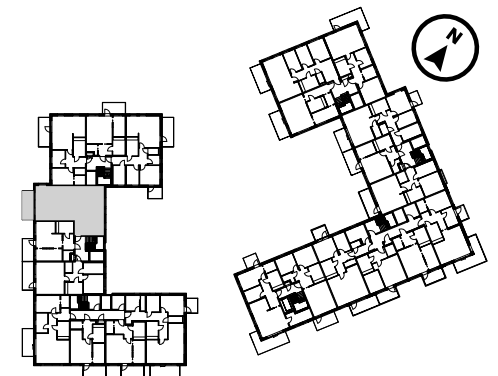
3m



0 1 5



Målestokk: 1:100



4-roms



FasadéVest og Øst



HUS H

LEILIGHET 5017

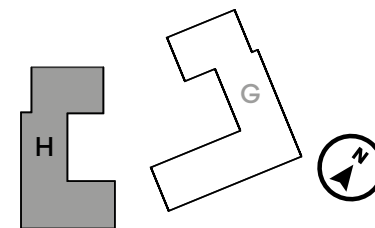
BRA 84,5m²

P-ROM 79,5m²

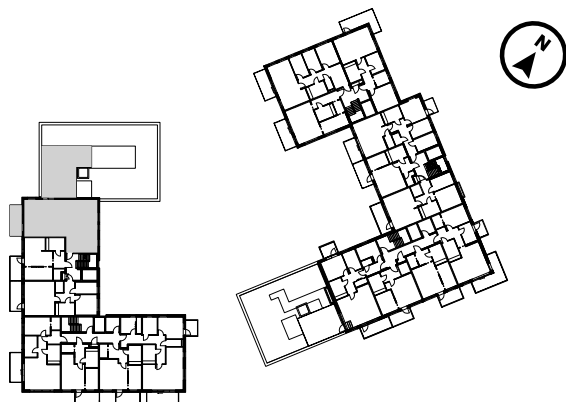
ETASJE 5

BALKONG/TERRASSE 9,5m² + 54,5m²

SPORTSBOD Min 5m²



Målestokk: 1:100



4-roms

HUS H



Fasade: Øst og Vest

LEILIGHET 6005

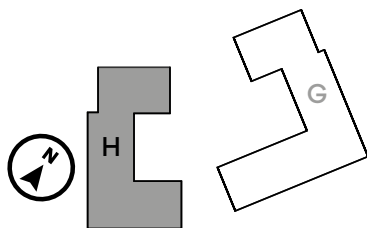
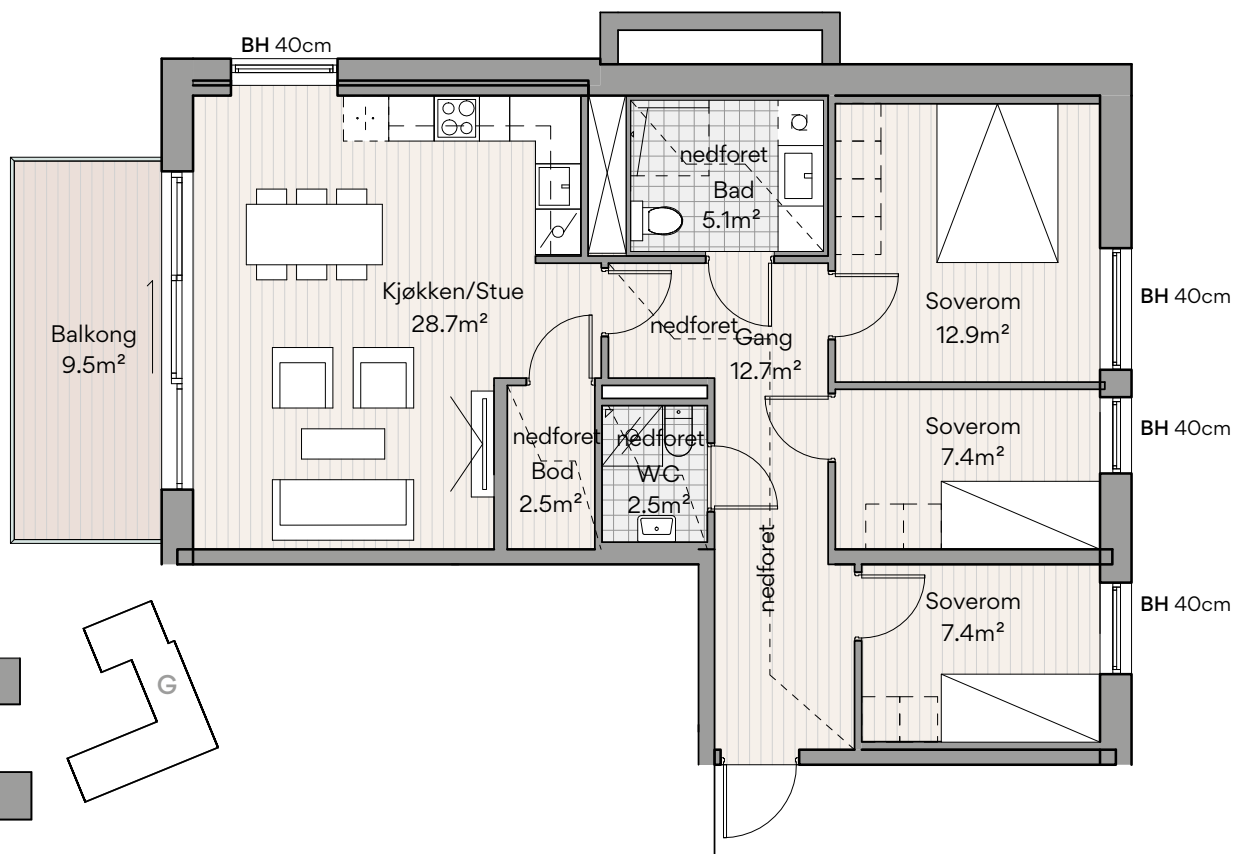
BRA 84,5m²

P-ROM 79,5m²

ETASJE 6

BALKONG/TERRASSE 9,5m²

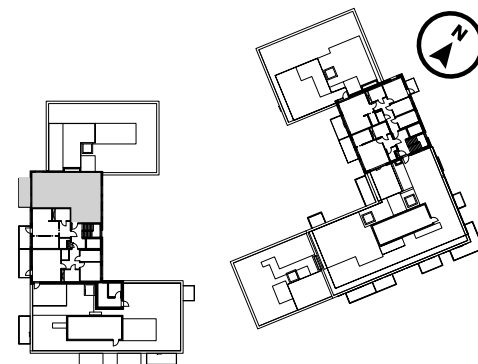
SPORTSBOD Min 5m²



0 1 5



Målestokk: 1:100











Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

Prosjektbeskrivelse Bien 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.

Bien 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

Bien borettslag skal bygges av OBOS Nye Hjem AS som også er 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 Bien borettslag har Gnr / Bnr. 123/7, men kan på senere tidspunkt fradeles til annet matrikelnummer. Tomten vil eies av borettslaget.

Bien borettslag er det fjerde 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 plattendecker. Det vil bli synlig v-fuger i innvendig tak ved plattendekkeskjøter. 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, treverk eller metall/aluminiumsplater. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i impregnerert treverk. Balkongrekkverk leveres i glass-, spile- eller platemateriale. Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon og dermed utsatt for vær og vind.

Innvendige lettvegger har stål- eller trestendere og er kledd med gipsplater. Noen innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og teknet. Takvann 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. Felles takterrasser er til felles bruk for 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 Kjerreveien (vestsiden). Leiligheter med medfølgende p-plass fremgår av prisliste. Lader for elbil kan bestilles som tilvalg i en begrenset periode, med forbehold om eventuell forskriftsendring.

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

De fleste leiligheter leveres med innvendig bod. Leiligheter får i tillegg tildelt en sportsbod. For leiligheter over 50 kvm BRA leveres det minimum 5 kvm og for leiligheter under 50 kvm BRA leveres det minimum 2,5 kvm.

Kjellerareal leveres uten sluk.

Renovasjon

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 etg. Gulv i felles inngangsparti 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.

Heis

Alle leiligheter er tilgjengelige med heis fra garasjeplan og hovedinngang.

Hovedinngangsdør til leiligheten

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med kikkehull.

Standard innvendig behandling

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

Vinduer/vindusdører

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

Listverk

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

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 ca. 2,5 meter.

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

Det må påregnes noe nedforinger og innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l. 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 nedføring/innkassingen monteres.

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

Standard kjøkken

Standard kjøkkeninnredning er i hvit utførelse med god 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.

Av hvitevarer leveres stekeovn, platetopp (induksjon) 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.

Bad og WC

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

Sanitær

Det monteres ettreps 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. I enkelte leiligheter er imidlertid innvendig bod erstattet med skyvedørgarderobe. Dette er i tilfellet vist i salgstegninger.

Oppvarming

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

Varmtvann

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

Ventilasjon

Det monteres et sentralt anlegg for balansert ventilasjon med 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.

Elektrisk anlegg

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

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

Plassering av svakstrømskap/sikringskap i hver leilighet er ikke fastlagt, men det plasseres fortrinnsvis 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 til, på vegne av borettslaget, å inngå en kontrakt med bredbåndsleverandør for fremføring, installasjon og drift av en komplett TV/bredbånd installasjon. Avtalen kan 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 byggestart. 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 baderom skje tidlig. Tilvalgsprosessen vil da bestå av to faser, en for tilvalg i baderom og en for andre tilvalg.



Salgsoppgave Bien borettslag

Salg

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

Eiendommen

Gnr. 123 Bnr. 7 i Oslo kommune.

Eier

OBOS nye hjem AS

Hjemmelshaver

Brobekkveien 50 AS

Eiendommen og grunnareal

Eiendommen fradeles gnr. 123 bnr. 7 Oslo kommune.

Eiet tomt på ca 8.225 kvm som skal fradeles. Selger tar forbehold om endelig oppdeling og tomtens størrelse inntil oppmålingsforretning er gjennomført og at eiendommen vil få nytt matrikkelnummer.

Eiendommen

Borettslagets endelige adresse er ikke avklart. Tomten har i dag adresse Brobekkveien 68, 0598 Oslo. Bebyggelsen i Bien borettslag vil bli 2 blokker, Hus G med 63 leiligheter og Hus H med 53 leiligheter, totalt 116 leiligheter samt garasjeanlegg i kjelleretasjen. Det tas forbehold om endelig antall leiligheter.

Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (endre eller utvide eventuell

markterrasse, sette opp gjerde, markise eller andre faste innretninger, legge heller, beplantning over 120 cm, etc.). De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. utomhusarealene med unntak som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av boligene i borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget.

Totalprisen

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten 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 23 414,-

Totale omkostninger pr. leilighet utgjør kr. 29 904,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. 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

Rammesøknad er innsendt. 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 ihht. teknisk forskrift av 2017.

Formuesverdi

Formuesverdi (tidl. Ligningsverdi) for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmeter satser. Vi tar forbehold om endringer i reglene for beregning av formuesverdi. For beregning av formuesverdi, gå inn på www.skatteetaten.no.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere 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.

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, snømåking, 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 2 ganger i året med minimum kr. 60.000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov, 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.

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/.

Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter reglene pr. 2019. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Arealoppgaver

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

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

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

Utleie

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

Garasje, sykkelparkering og bod/sporstbod

Parkering for borettslaget er beliggende under bygningsmassen med innkjøring fra Kjerreveien (vest for bygg H). Leiligheter med medfølgende p-plass fremgår av prislister. Lader for elbil kan bestilles som tilvalg i en begrenset periode, med forbehold om eventuell forskriftsendring.

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

De fleste leiligheter leveres med innvendig bod. Leiligheter får i tillegg tildelt en sportsbod. For leiligheter over 50 kvm BRA leveres det minimum 5 kvm og for leiligheter under 50 kvm BRA leveres det minimum 2,5 kvm. Selger forbeholder seg retten til fordeling av garasjeplasser og boder.

Kjellerareal leveres uten sluk.

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.

Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. selv om utarbeidelsen ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova § 44.

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

Det skal ikke tas forbehold for en periode på mer enn 8 måneder fra salgsstart. Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:
1. Det tas forbehold om at selger får igangsettingstillatelse.
 2. Det tas forbehold om at det blir solgt 73 boliger av salgstrinn 1 og 2 i Bien borettslag (Hus G og H), totalt 116 boliger. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
 3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
 4. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån, uforutsette offentlige krav etc.

Selger skal skriftlig orientere Kjøper når forbeholdene er bortfalt. Dersom forbehold nr. 1, 2 og 3 over er bortfalt, skal det også gi særskilt skriftlig orientering om dette, selv om forbehold nr. 4 fortsatt ikke er bortfalt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 22.01.2020. 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 bindende, 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.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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, eventuelle virtuelle illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, hvitevarer, møbler m.m. 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. 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.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtagelse eller senere.

Det tas videre forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Fremdrift

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i andre halvår 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. 16 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. 16 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 perioden som Overtakelsesperiode. Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling 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 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,-, jfr. bustadoppføringslova § 54.

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

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.

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 kjøpskontrakt 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, jfr. også §§ 10 og 11.

Reguleringsaker

Øst for prosjektet Bien borettslag ligger Brobekkveien 62 C og D som planlegges omregulert fra industri til bolig. For mer informasjon se Plan- og bygningsetatens sakinnsyn, saksnummer 201706524.

Det er igangsatt omregulering av Vollebekkveien 2 fra lager/industri til bolig/næring. Dette er området øst for det prosjektet Fiolen borettslag. 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.

Området sør for prosjektet Bien borettslag er regulert til bl.a. friområde, gang- og sykkelvei og T-bane samt gangbro videre mot Alna stasjon.

For øvrig informasjon om områdene rundt Bien borettslag, se planinnsyn på <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart>.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via 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.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kjøpekontrakt
- Prospekt
- Prisliste
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokskrift
- Energiattest
- Informasjonsskriv om skjeggkre
- 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**



Merk: Bildet er et illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

ROMSKJEMA						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
ENTRE/GANG	Parkett, 14 mm 3-stavs lys 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.	Evt. koblingsskap for vann.	Porttelefon Røykvarsler Det leveres ikke garderobeskap.
KJØKKEN	Parkett, 14 mm 3-stavs lys 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, avtrekkshette og komfyrvakt.	Benkebeslag, innfelt kum Intra Omnia 600SF eller tilsvarende. Ettgreps blandebatteri Oras Saga el. tilsvarende med stengeventil. Avtrekkshette type Flexit Brasserie-S el tilsvarende.	Kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt utførelse. God høyde på overskap med foring til tak. Overskap til avtrekkshette. 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 (induksjon), komfyr og oppvaskmaskin. Til info er kjøkkentegningen veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.
STUE	Parkett, 14 mm 3-stavs lys 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 ihht NEK 400. Fremkommer av el-tegning. Uttak for IKT ihht NEK 400.	Ingen	Leiligheter på bakkeplan med balkongdør har sylindrelås på innvendig side og vinduer med låsbar luftestilling. Alle balkongdører leveres med låsbar luftestilling.
BAD 1	Fliser 20x20 cm, 10x10 cm fils i dusj-sone Matt utførelse Mørk farge Nedsenket dusj sone og/eller fall til sluk.	Fliser 20x40 cm Matt utførelse Lys farge	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter. Lysarmatur over speil. 1 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 vaske-maskin. Fuktstyrt ventilasjon bad. Regulerbar gulvvarme. Koblingsskap for rør i varmeanlegg.	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde ca. 220 cm. Benkeplate med nedfelt vask. Speil over vask. Skuffeseksjon med to skuffer, hvit glatt front. Plass til vaskemaskin og tørketrommel under benk. Dusjvegger 90x90 i herdet glass, rettinklet og inn/utadslående. Det leveres knagger/håndklebøyle og 1 stk dorullholder.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
BAD 2	Fliser 20x20 cm, 10x10 cm fils i dusj- sone Matt utførelse Mørk farge Nedsenket dusj sone og/eller fall til sluk.	Fliser 20x40 cm Matt utførelse Lys farge	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter. Lysarmatur over speil. 1 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 vaske-maskin. Fuktstyrt ventilasjon bad. Regulerbar gulvvarme. Koblingsskap for rør i varmeanlegg.	Badet er prefabrikkert (våtboks). 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, rettvisklet og inn/utadslående. Det leveres knagger/håndklebøyle og 1 stk dorullholder.
SEKUNDÆRBAD	Fliser 20x20 cm, 10x10 cm fils i dusj- sone Matt utførelse Mørke farge Nedsenket dusj sone og/eller fall til sluk.	Fliser 20x40 cm Matt utførelse Lys farge	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.	2-3 LED 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 dusj-armatur, Oras Nova 7461 eller tilsvarende. Fuktstyrt ventilasjon bad. Regulerbar gulvvarme.	Speil over vask. Dusjvegg i herdet glass.
WC	Fliser Mørk farge Sokkelffis	Malt gips/betong Farge: NCS-S0502Y	Hvitmalt betong, synlige v- fuger Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/ innkassing.	Veggmontert lysarma- tur med stikkontakt	Servant uten servantskap. Blandebatteri i samme serie som på kjøkken og bad. Vegghengt wc med utenpåliggende cis- terne og sete med softclose-funksjon. Regulerbar gulvvarme.	Speil over vask.
SOVEROM 1-sengs	Parkett, 14 mm 3-stavs lys eik natur. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Synlig innfesting.	Malt gips/betong Farge: Hvit 0502Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.	1 stikk v/tak med bryter 2 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 lys 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 lys 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.	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 tre- trekker på 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, spiler i stål/aluminium eller platematerialer. Eventuell skillevegg i egnet materiale.

FELLESAREALER						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
INNGANGSPARTI UTVENDIG	Betong/belegnings- stein Skraperist foran dører			Lys ved inngangsdør. Stedvis innfelte down- lights. Lysstyring.		Utvendig montert ringetablå med porttelefon. Inngangsdør med sidefelt i glass. Husnummerskilt
VESTIBYLE (1.etg)	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 intrinns. Sklisikker trappenese med tilstrekkelig kontrast.	Struktur malt betong	Hvitmalt betong med synlige v-fuge og hvit T-profil himling med A-kant.	Ringeklokke v/inn- gangsdør. Nødvendig belysning i tak/vegg. 1 dobbelt stikk i hver etg.		Lakkert stålrekkverk m/ håndløper. Brannvarslingsanlegg. Etasjenummer i hver etasje
SPORTSBOD	Betong brettsturt, støvbundet	Malt betong/leca/gips og nettingboder	Hvitmalt betong med synlige fuger, ikke sparklet eller sårfflekket.	Nødvendig belysning		Ingen innredning. Ventilert.

FELLESAREALER						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
GARASJER	Betong brettskurt, støvbundet	Betong sårfløkket og støvbundet med maling til full dekk.	Betong sårfløkket og støvbundet med hvit maling til full dekk/ garasjehimling	Nødvendig belysning med lysstyring/ fotocelle.		Oppmerking av p-plasser
FELLES TAKTERRASSE	Trykkimpregnerte tretremer.	Fasademateriale varierer		Lampe ved dør til trapperom.		Rekkverk i glass/metall eller spiler i stål/aluminium.

GENERELT						
INNVENDIGE DØRER: Hvite, glatte dørbled. Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og gang.	VINDUER: Malte trevinduer som er aluminiumsbelagt utvendig.	LISTER / GERIKTER: Ikke taklister. Gerikter 12x58mm. Synlig innfesting.	OVERFLATER: Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.	VENTILASJON: Balansert ventilasjons-anlegg med varmegjenvinning med sentralt aggregat plassert på tak. Bod skal være ventilert.	ELEKTRO: 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.	ANTENNE: Signalanlegg leveres til stue.
OPPVARMING: Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg – Radiatorer/panelovner Bad: Fjernvarme i gulv. WC: Elektrisk komfortvarme i gulv. Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann..				DIVERSE: Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet. Det vil være begrenset adgang til tilvalg. Se egen tilvalgsliste.		



Smart å bo i borettslag

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

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

Hvem bestemmer i borettslaget?

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

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

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

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.

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 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. Hvert år gir OBOS deg full oversikt over postene som hører til boligen, og som du skal føre i selvangivelsen.

Forsikring

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

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

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

Les mer på: obos.no/heltnytt

FORBEHOLD

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

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

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

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i 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.

Mai 2019

SALG VED

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

Utbygger: OBOS Nye Hjem AS

Entreprenør: Veidekke Entreprenør AS

Arkitekt: A-Lab AS

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

Design: Schjærven Reklamebyrå AS

Trykk: Produksjonssjefen AS

obos.no

KONTAKT

Ansvarlig prosjektselger:

Marius Holm
Beate Wik

Telefon:

918 01 590
928 31 296

Nettside:

obos.no/vollebekk

E-post:

marius.holm@obos.no
beate.wik@obos.no





obos.no/vollebekk