



KVARTERET

KVARTAL 1 - HUS **B**

KVARTERET – et nytt nabolag i Lillestrøm

Bilfritt og grønt nærmiljø, sykkelplasser til alle. Butikker, spisesteder og kulturtilbud i gangavstand – bo der mer blir mulig.



Felles takterrasse i Hus D. Hus B og C i bakgrunnen.

Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.



Fellestorg mellom Kvartal 1 og 2.

Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

Kvarteret i Lillestrøm - byliv på en bedre måte

Kvarteret er Lillestrøms nye nabolag, med ca tusen leiligheter perfekt plassert på sydsiden. Her får du ekte bypuls ved elvebredden. Kortreiste storbyopplevelser og et grønt nabolag – vi kaller det byliv på en bedre måte.

Du blir del av et bilfritt nærmiljø, med gangavstand til handlegater, kaffe, kultur, mat og turmuligheter. Det er kort vei til toget, med Oslo og Gardermoen kun 10-12 minutter unna.

OBOS bygger moderne leiligheter, fra ettroms til femroms. Alle parkeringsplasser får ladeuttak for elbillading, og prosjektet har rikelig med sykkelplasser. Heis fra garasjekjeller opp til alle etasjer. Med en beliggenhet som aldri mister verdi er Kvarteret et smart valg for fremtiden.

Kvarteret er et nabolag som gir deg alt av byens muligheter – bare litt mindre stress, og mer av det du liker.



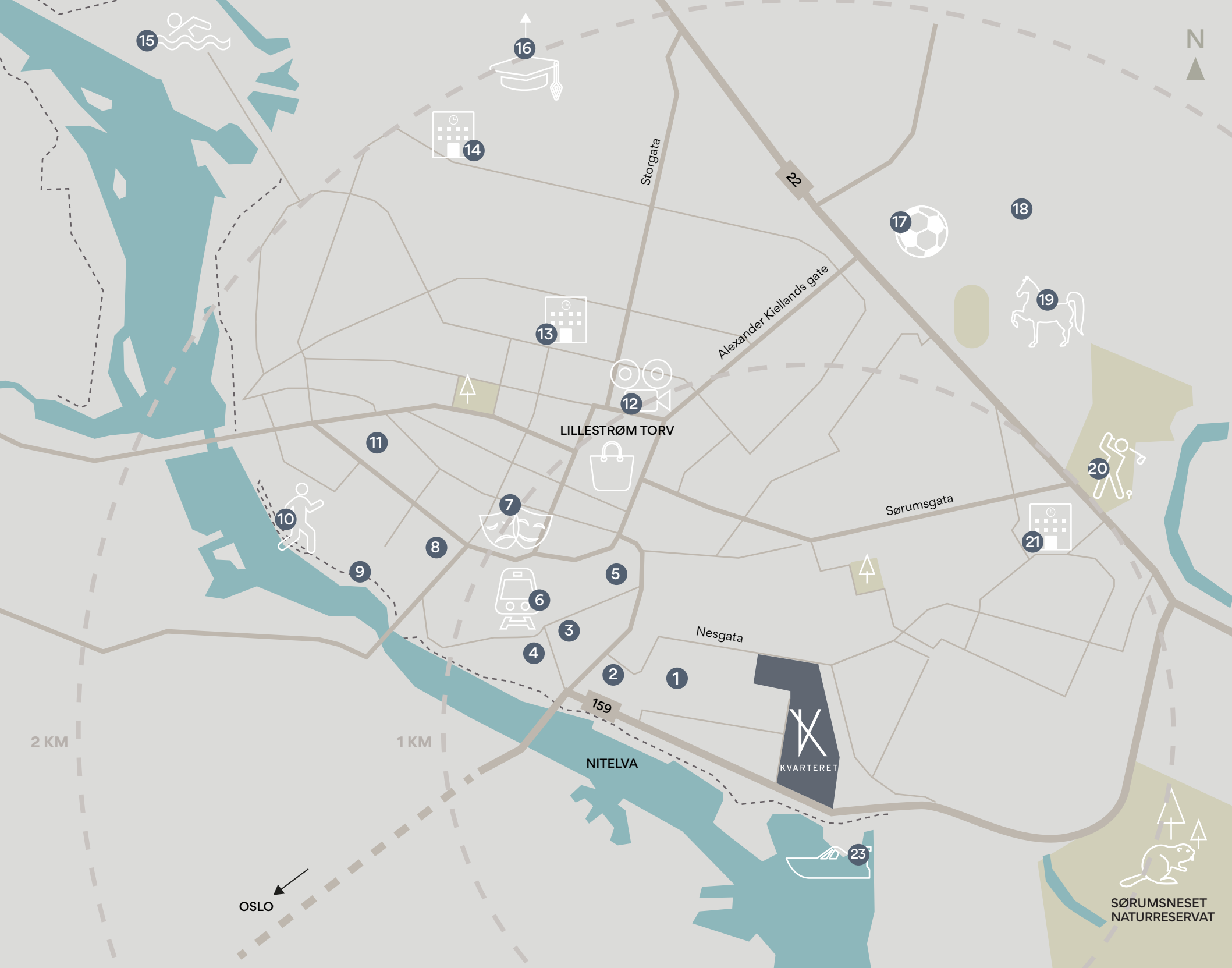
Utstøling av reklame
på parkeringsplassen
er forbudt

Utstøling av reklame
på parkeringsplassen
er forbudt



Innhold

Området _____	8
Matkart _____	10
Byen og deg _____	13
Arkitektens ord _____	23
Slik blir Kvartal 1 _____	25
Utomhus _____	26
Etasjeplaner _____	30
1-roms leiligheter _____	37
2-roms leiligheter _____	41
3-roms leiligheter _____	51
4-roms leiligheter _____	57
Prosjektbeskrivelse _____	66
Salgsoppgave _____	72
Romskjema _____	80
Smart å bo i borettslag _____	84
Forbehold _____	86



15

16

14

13

17

18

19

12

11

LILLESTRØM TORV

10

7

8

9

6

5

3

4

3

2

1

159

NITELVA

KVARTERET

21

20

22

23

2 KM

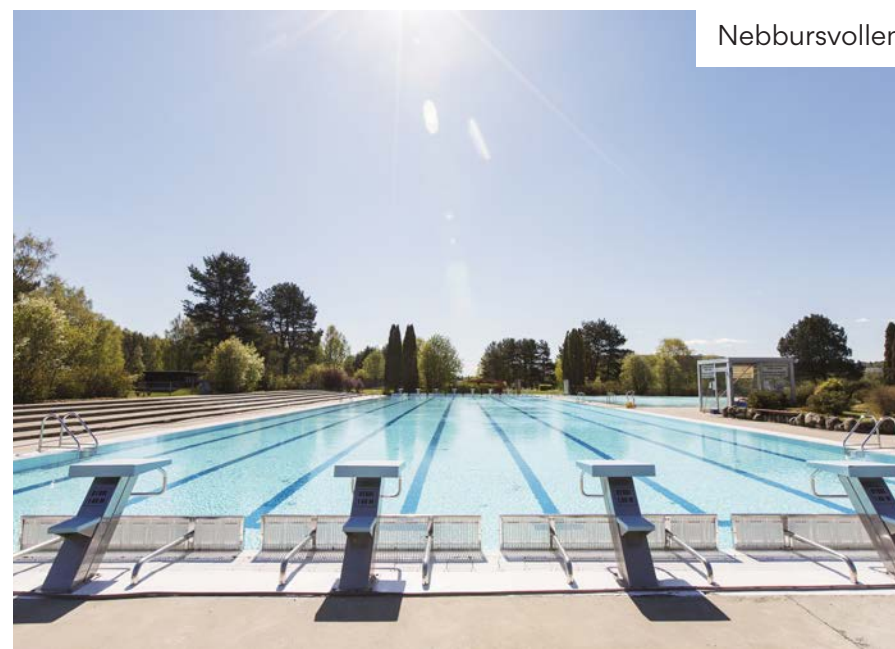
1 KM

OSLO

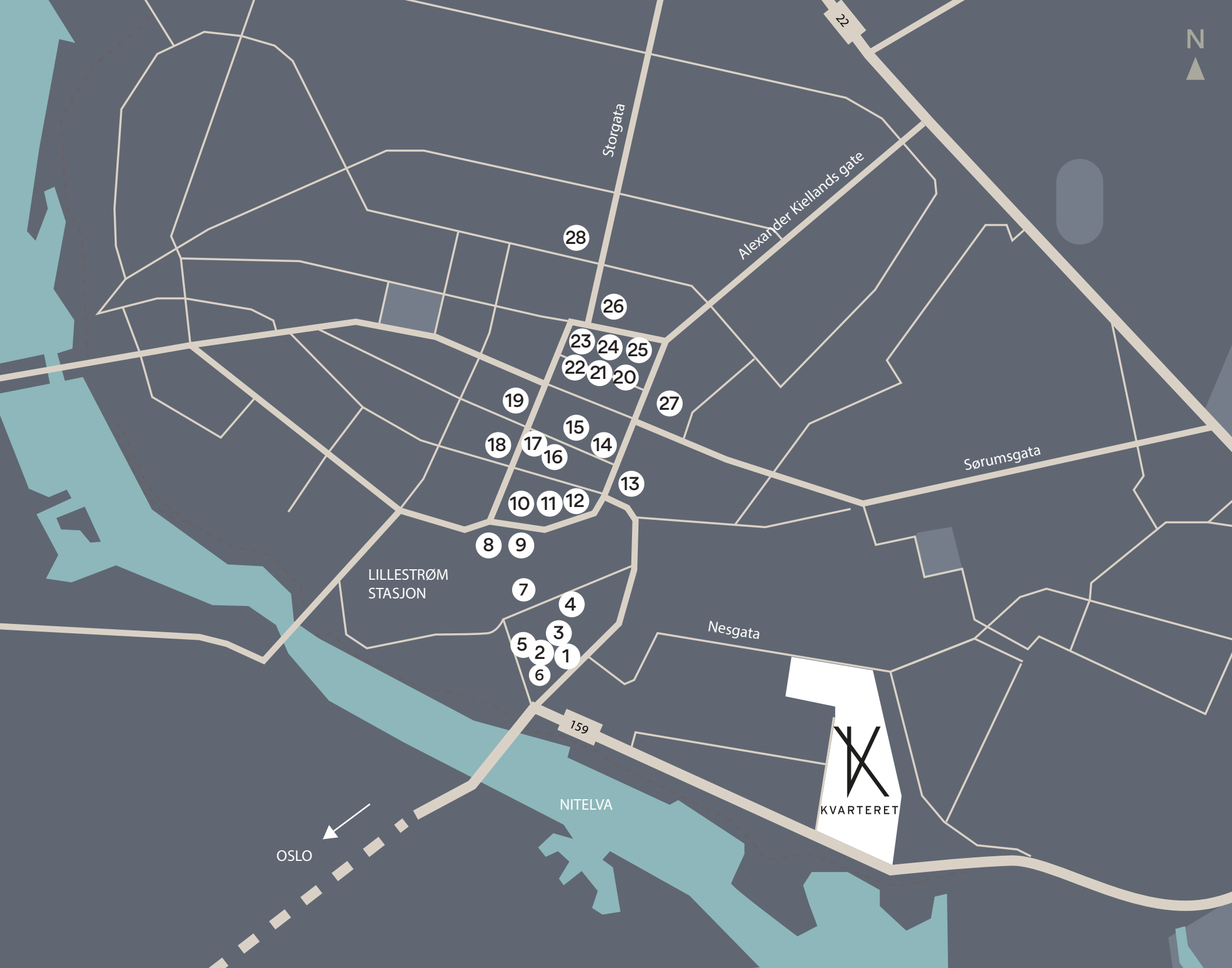
SØRUMSNESET
NATURRESERVAT

Området

- 1 Norges Varemesse
- 2 Thon hotel Arena
- 3 Scandic Lillestrøm
- 4 Rema 1000
- 5 Kiwi
- 6 Lillestrøm stasjon
- 7 Lillestrøm Kultursenter
- 8 Rådhus
- 9 Elvebredden kunstpark
- 10 Flomvollen tursti
- 11 Obs
- 12 Lillestrøm kino
- 13 Lillestrøm videregående skole
- 14 Skedsmo videregående skole
- 15 Nebbursvollen Friluftsbad
- 16 OsloMet storbyuniversitetet
- 17 Åråsen stadion
- 18 Skedsmohallen
- 19 Sørums gård ridesenter
- 20 Lillestrøm golfklubb
- 21 Vigernes skole
- 22 Havnen båtforening



Nebbursvollen



Storgata

Alexander Kiellands gate

Sørumsgata

Nesgata

LILLESTRØM
STASJON

X
KVARTERET

NITELVA

OSLO

28

26

23

24

25

22

21

20

19

27

18

17

16

15

14

13

10

11

12

8

9

7

4

5

3

2

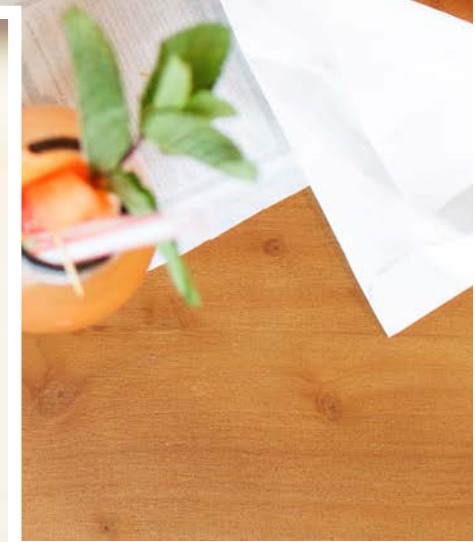
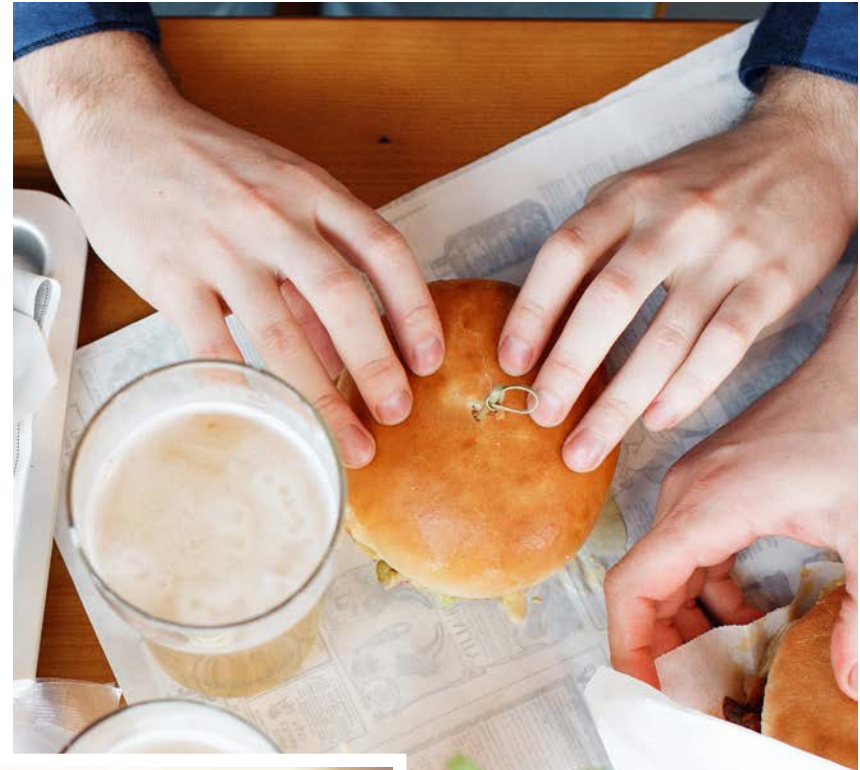
1

6

159

Matkart

- 1 Big Horn Steak House
- 2 Mirchi Indian Kitchen
- 3 Hinoki - Sushi & Grill
- 4 Indispice
- 5 Syd (American)
- 6 Rosenberg Spiseforretning
- 7 Pikene på hjørnet
- 8 Garçon
- 9 Skedsmo Bluesklubb
- 10 Lillestrøm kulturpub
- 11 Casa Mia Ristorante
- 12 The Pizza Box
- 13 Ichi - Sushi & Thai Wok
- 14 rePUBLIC Whisky Bar
- 15 Gulating Pub & Restaurant
- 16 Martins
- 17 Barcode Lounge
- 18 Mirabel
- 19 Fratelli Ristorante
- 20 Peppes Pizza
- 21 Gevir nattklubb
- 22 Tims
- 23 Raus
- 24 Lille Thai
- 25 Jekyll and Hyde
- 26 Chi Restaurant & Bar
- 27 Solheimshagen Restaurant
- 28 Feniqia





Byen og deg - innenfor rekkevidde

Lillestrøm er en komplett by, fabelaktig godt og grønt plassert på Romerike. Nå kommer første byggetrinn i Kvarteret – det nye nabolaget der nesten alt av tilbud og opplevelser er maks 15 minutter unna. Livet er litt enklere når veien er kort til det du trenger.

Elvenært

Det er i en av Norges mest sentrale byer OBOS nå skaper et nytt nabolag. Lillestrøm ligger tett inn mot Nitelva, og har et moderne og kompakt sentrum. Småbysjarmen er i behold, og Kvarteret blir en forlengelse av villabebyggelsen. Du får et grønt nabolag i akkurat passe avstand fra et summende sentrum og samtidig nær de gode opplevelsene langs elva. Rolig og stressfritt der du bor – byliv og natur i gangavstand.





Fra balkong i leil C-2026 med utsyn over gårdsrom, Hus A og B i bakgrunnen.

Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.



Bekymringsfritt

Kvarteret gir deg flere muligheter og mindre stress – hverdagen vil aldri mer handle om bekymringer for ugress eller snømåking. Her får du bedre tid – til å bli kjent med nye venner, sitte i sola eller spasere i Elvebredden kunstpark.

Nabolaget

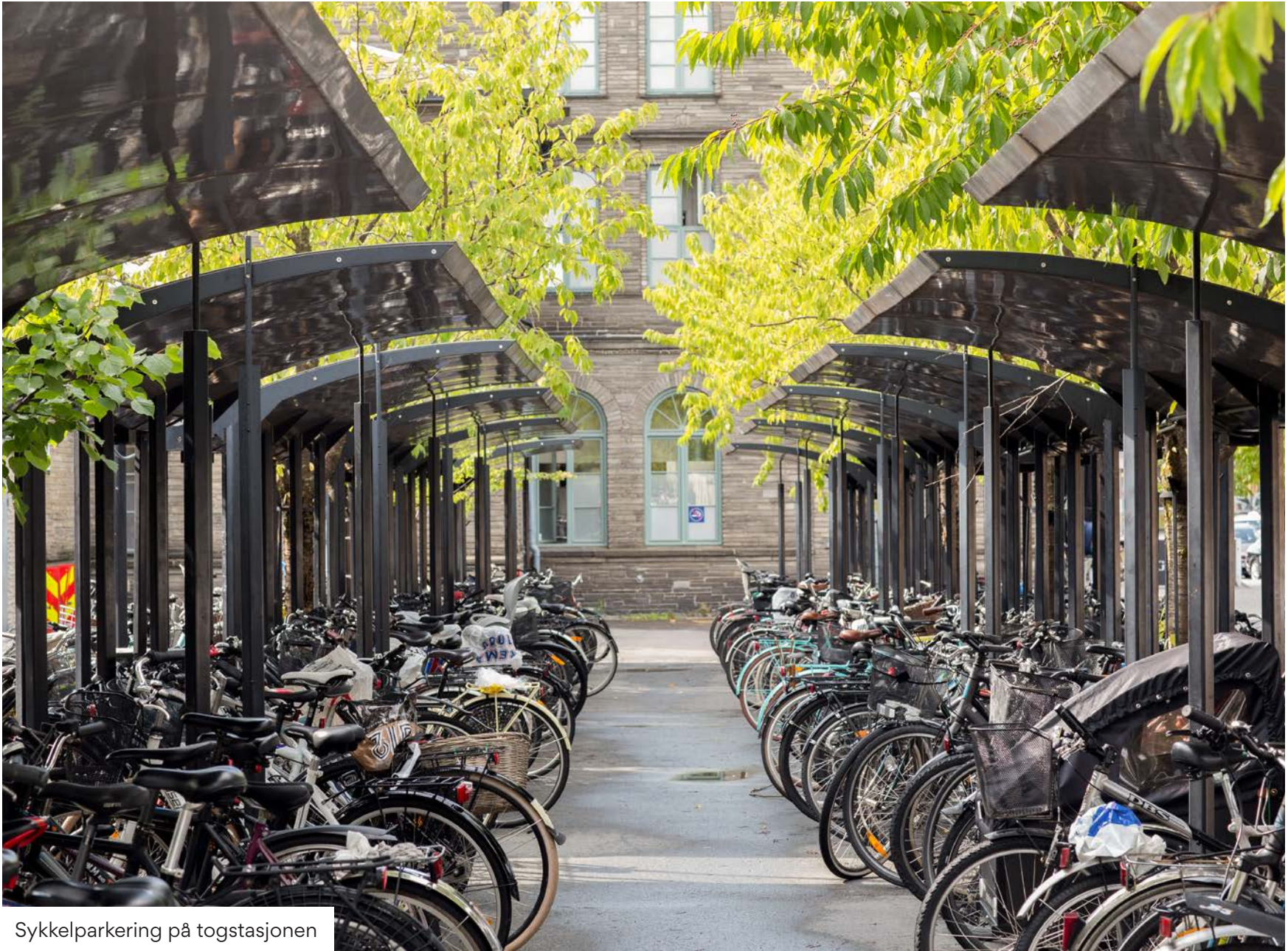
Livet du lever mellom husene i nærmiljøet er viktig. Kvarteret blir bilfritt, med grønne og velpleide områder. Selvsagt med egen nabolagspark – du vil aldri mangle en benk i sola eller et tre å finne skygge under. Her kan du skape innhold og aktiviteter sammen med nye venner. Start en lesesirkel med faste treff i parken, finn

et fint sted å spille petanque og inviter alle i oppgangen – eller få med kjæresten ut i vinterkvelden og lag en snølykt som lyser til morgengry.

Rolige stunder eller full fart – sammen med andre eller for deg selv. Velg det som passer.

Nyt

Lillestrøm er en flott restaurantby, med smaker fra en hel verden servert innen gangavstand fra din egen ytterdør. Kortreist eller langreist mat, indisk, japansk, italiensk, libanesisk. Kjapt og billig eller stilfullt og eksklusivt – ditt valg.



Sykkelparkering på togstasjonen

Storbypulsen

Når det endelig blir helg, er mulighetene mange. Fredagspils på gastropub med kolleger etter jobb, barbesøk med kjæresten før middag, nattklubb med DJ og høy stemning – byliv betyr mangfold og frihet til å velge. En rolig lørdagspiknik i en av de sommergrønne parkene er alltid et godt alternativ.

Shoppe

Foretrekker du handlegater med småbutikker og kaffebarer – eller effektiv senter-shopping i de nærmere 80 butikkene i Lillestrøm Torv? Et av Norges største kjøpesenter, Strømmen Storsenter, ligger også like i nærheten. Valget er ditt. Siste mote eller second hand, ny og brukt vinyl, frukt- og grøntmarked, interiør og design – alt er på plass.

Kultur

Lillestrøm Kultursenter byr på teater, konserter, musikaler og stand up. Snart får byen nytt bibliotek og nytt kunstsenter. Kinoen har 7 topp moderne saler, inkludert en iSense-sal med 4K-bilde og 3D-lyd – du får ikke råere filmopplevelse.

Parker

Lillestrøm har fine grøntområder, golfbane og flere parker – til og med egen hundepark. Badeanlegget på Nebben med basseng, sklie og kiosk er en sikker vinner. Sommer som vinter kan du gå på tur, sykle, jogge med en venn eller finne roen langs Nitelva.

De helt store og ekte naturopplevelsene venter på deg i Sørumsneset naturreservat. Om du ikke er lysten på å bevege deg så mange meter, har du jo også egen nabolagspark i Kvarteret – de grønne mulighetene er rett utenfor stuevinduet.

Trene

Spiller du på lag? Skedsmohallen er en del av idrettsparken, og har tilbud for alle som driver med ballidretter, friidrett, trim, kampsport og dans. Om lagidrett ikke er for deg, finnes det flere treningsentre i byen – Fresh Fitness og Sats er bare to av dem.

Skigleden finnes i nærheten – og snart året rundt. Marikollen Skisenter har tilbud til alle barn og unge i alpin, langrenn, freeski og skihopp. Alpinanlegget Nylendlia Skisenter passer alle, også de aller minste. Bor du i Kvarteret kan du plukke fram skiene også i shortsvar: SNØ blir verdens råeste helårsarena for snøopplevelser. Det blir nypreppet åpning i 2020.

Åråsen

Åråsen Stadion er en moderne arena med plass til over 11 000 tilskuere. Åråsen er hjem for LSK, men internasjonale toppklubber som Barcelona kjemper også på gresset her. OBOS sponser kvinnefotballen, og er samarbeidspartner for Toppserien. Velkommen til heftige opplevelser – enten du heier på de knallgule eller elsker andre farger!



Havnen båtforening



Lillestrøm stasjon



Skoler

Med flere barneskoler, SFOer, ungdomsskoler og videregående skoler samt musikk- og kulturskole har Lillestrøm et godt og komplett tilbud til barn og unge i alle aldre. Barn og unge har det best når de går eller sykler til skolen, og da er det greit å vite at Lillestrøm ikke byr på bratte bakker.

Barnehager

Det er mange barnehager i byen. Kvarteret får etter hvert også sin egen barnehage. Nærmiljøet blir bilfritt og barnevennlig. Her leker barn og voksne trygt sammen, og kunsten å sykle læres på et blunk – og det er nyttig, for Lillestrøm er en av Norges beste byer å sykle i.

Transport

Veien er kort til tog og annen kollektivtransport – Lillestrøm er et knutepunkt. Med nye elektriske busser på plass i Lillestrøm kjører du både grønt og komfortabelt og med hyppige avganger. Med tog er Gardermoen 12 minutter unna, Oslo når du på 10 minutter.



Stof sponsor av Eresen!

OBS

Rekult Korsett
Festet
Kjøkken
Lestras
Kjøkken

lillestrøm banken #HEIERKA byfest

by fest

DYLL
KOMMEN HØSTEN 2019

JULEBOKKEN
10. november til 12. desember

Byfesten - gratis sommerfestival

OBOS er stolt av å støtte lokalt kulturliv der vi bygger nye nabolag, og er selvsagt medspiller på Byfesten.

Hver sommer under Byfesten forvandles gatene i Lillestrøm til en folkefest fylt av musikk og aktiviteter. Byfesten går over fire dager i juni og konserter og aktiviteter er med få unntak gratis. På torvet er det fullpakket foran scenen når kjente artister skruer opp volumet, mens jazz- og bluesfolket får sin dose blåtoner i eget telt. Unge lokale artister får også slippe til, i samarbeid med blant annet kulturskolen og kulturverkstedet.





KVARTAL 1

Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

Ord fra arkitekten

Kvarteret – Lillestrøms nye nabolag

Nesgata 19, «Kvarteret» er en del av en større områdeutvikling i Lillestrøm, med transformasjon fra småindustri og handel til et attraktivt nabolag å bo og jobbe i. Området lå tidligere i direkte tilknytning til Nitelva og har helt opp til 80-tallet blitt brukt til trelastlager og impregnering av tre. Her vil du nå få sentrumsnære leiligheter med kort vei til offentlig kommunikasjon. Leiligheter i forskjellige størrelser fra effektive 1- og 2-roms til større 4-roms og 5-roms, noen med muligheter for utleie. Dette vil gi et variert tilbud av bolig for kjøperne.

Kvarteret vil bli et overgangsområde mellom Norges varemesse og villabebyggelsen. Området vil få en klar grønn struktur og grøntdrag mot den allerede etablerte villastrukturen i øst. Boligene vil bli organisert i fem større kvartaler som vil sikre gode, romslige uterom og skjermes disse for generende støy. Kvartalene vil fremstå

som selvstendige kvartaler og få hvert sitt særpreg. Mot øst etableres et områdetorg som vil bli en arena for områdets sosiale liv.

Første byggetrinn består av fire hus (A-D) med til sammen 208 leiligheter, med felles kjeller for boder, sykkelparkering og felles takterrasse på Hus D. Husene får ulike høyder og lengder som vil gi god variasjon og slippe lys og sol inn i uterommene.

Husene vil bli utført i et moderne formspråk i en variert palett. Tegl, puss og plater med innslag av tre er hovedmaterialene. Fargevalget i prosjektet vil variere, men vil ha en klar sammenheng fra kvartal til kvartal.

Arcasa Arkitekter AS



..Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

Slik blir første byggetrinn i Kvarteret – Kvartal 1

Kvarteret ligger i et fint og grønt nytt nabolag, i akkurat passe avstand til sentrum, med gangavstand til det du trenger av servicetilbud. Her bor du bynært og moderne, og blir en del av et trivelig nærmiljø.

Leilighetene i Kvarteret får god standard, en effektiv og moderne planløsning og sydvendte balkonger med gode lys- og solforhold. Fra det underjordiske garasjeanlegget går det heis til alle alle boligetasjer og felles takterrasser

Kvartal 1

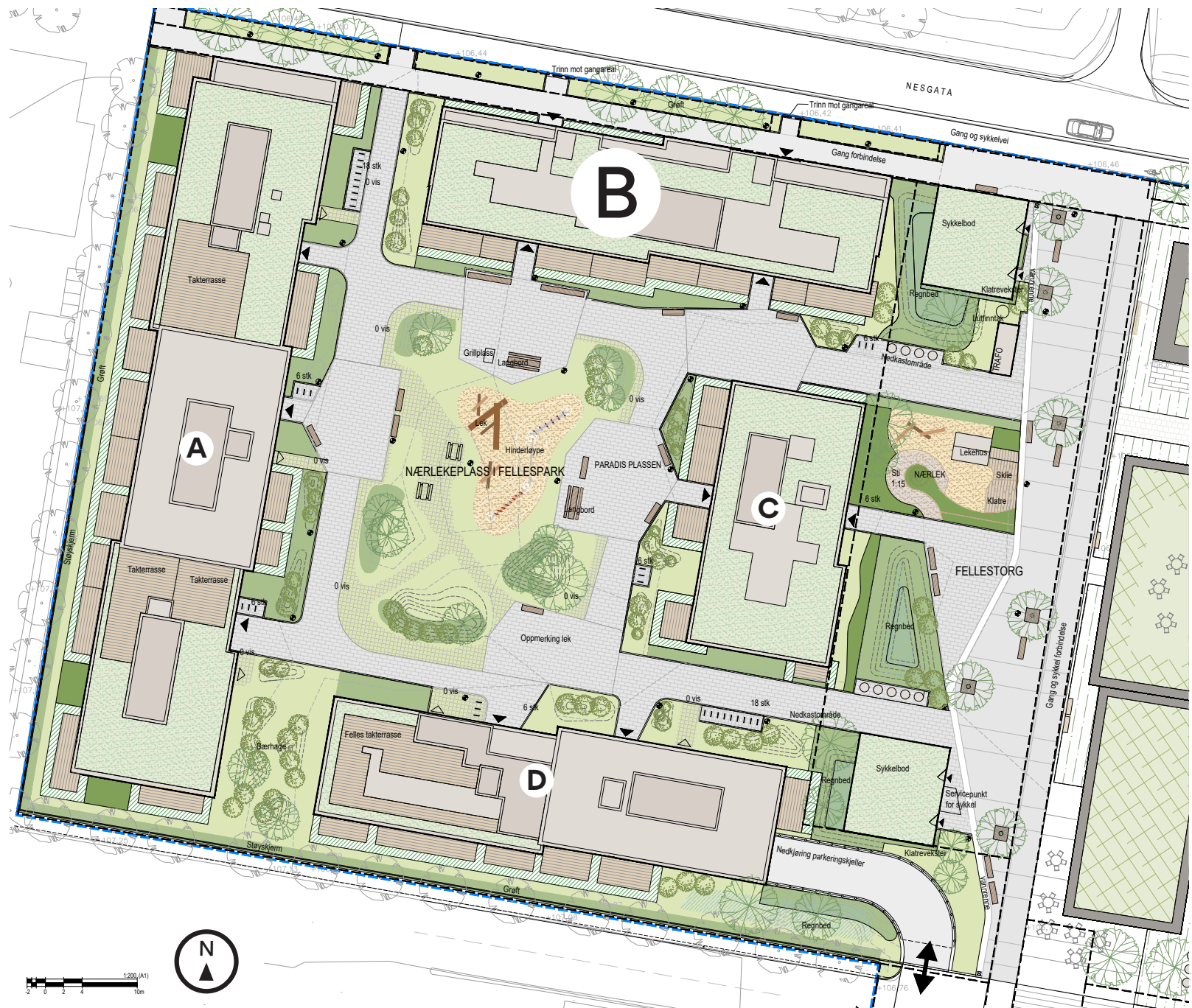
Kvartal 1 blir det første byggetrinn i Kvarteret. Alle de 208 leilighetene i dette kvartalet blir borettslagsleiligheter. Fellesarealene utendørs er det fine gårdsrommet mellom de fire husene og en solfylt felles takterrasse i Hus D. Her kan du nyte det gode liv alene eller sammen med naboer og venner – og veien er heller ikke lang til turområder og aktiviteter.

Hus B

Hus B er det nordlige huset på Kvartal 1, som henvender seg mot den hyggelige småhusbebyggelsen i nord, på andre siden av Nesgata og mot det lune gårdsrommet.

Hus B består av til sammen 36 leiligheter, fra 1- til 4-roms. Alle 3-roms og 4-roms er gjennomgående. Noen utvalgte 4-roms kan ha mulighet for utleiedel. 1- og 2-roms er sørvendte og vender inn mot gårdsrommet. Noen gjennomgående leiligheter med fasade mot Nesgata vil få en glasskjerm foran nederste åpningsbare vindusfeltet på hovedsoverom, se salgsteigning med markering av glasskjermen.

Med takhøyde på ca. 2,5 meter og store vindusflater blir leilighetene lyse og luftige. Her får du gode rom som du vil trives i – og et nabolag med nærhet til alt. Velkommen til Kvarteret i Lillestrøm, - et nytt nabolag, et godt sted å bo!



Utomhus – Kvartal 1

Kvartal 1 ligger ved Nesgata og er det første kvartalet av fem. Kvartalet består av fire hus med fellespark i gårdsrom, og fellestorg som ligger mellom Kvartal 1 og Kvartal 2.

Fellespark, møteplasser, grøntarealer

Fellesparken, torget, og øvrige utearealer vil ha frodig og grønt preg med vegetasjon i ulike sjikt og årstidsvariasjon for å skape ulike rom og opplevelser, med områder for opphold og rekreasjon. Fellesparken skal holdes bilfri og utformes med vegetasjon og plenflater, så vel som harde og fleksible flater for lek, fellesaktiviteter og opphold. Møteplasser defineres av belegningsstein, og er lokalisert i tilknytning til innganger. I overgangen mot grøntarealene er det planlagt armert gress eller smågatestein som vil gi en myk overgang fra møteplassene til grøntområdene og løfter det grønne uttrykket i gårdsrommet.



Langs Nesgata, Kvartal 1 i forkant og Kvartal 2 i bakgrunnen.

Det etableres en nærlekeplass i solrike deler av gårdsrommet, med naturlige lekeelementer i tre til balanse og klatring, samt hinderløype i trematerialer.

Fellestorget

Fellestorget mellom første og andre kvartal, vil ha felles bruks- og oppholdsareal for alle kvartalene og to sykkelbygg skal betjene både Kvartal 1 og 2. Deler av fellestorget vil ha et større frodig preg med områder for fordøyning av overvann og større trær, mens andre deler av torget har et mer urbant preg. En vannrenne skiller det urbane fra det grønne og skal fungere som et fint element på torget. Torget er tilrettelagt som bygulv, med sitteplasser langs kanter med trær. Torget skal også holdes bilfritt og her skal gående og syklistene være i fokus.

Lekeplass

Det opparbeides også en lekeplass i tilknytning til fellestorget, med sitteplasser i nærheten for foreldre.

Skjerming

For å oppnå tilfredsstillende lydnivå på uteareal etableres en støyskjerm langs fasadene mot Norges Varemesse. Se utomhusplan for støyskjermen.



Markterrasse A1-1002 Hus A, vestfasade.



Hus B, sett fra Nesgata.



Hus C og D, fra gårdsrommet.



Hus C og D, fra gårdsrommet. Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

Etasjeplan 1

1-roms	2-roms	3-roms	4-roms
1017 1020	1016 1021	1015 1022	1018 1019

A3

A2

A1

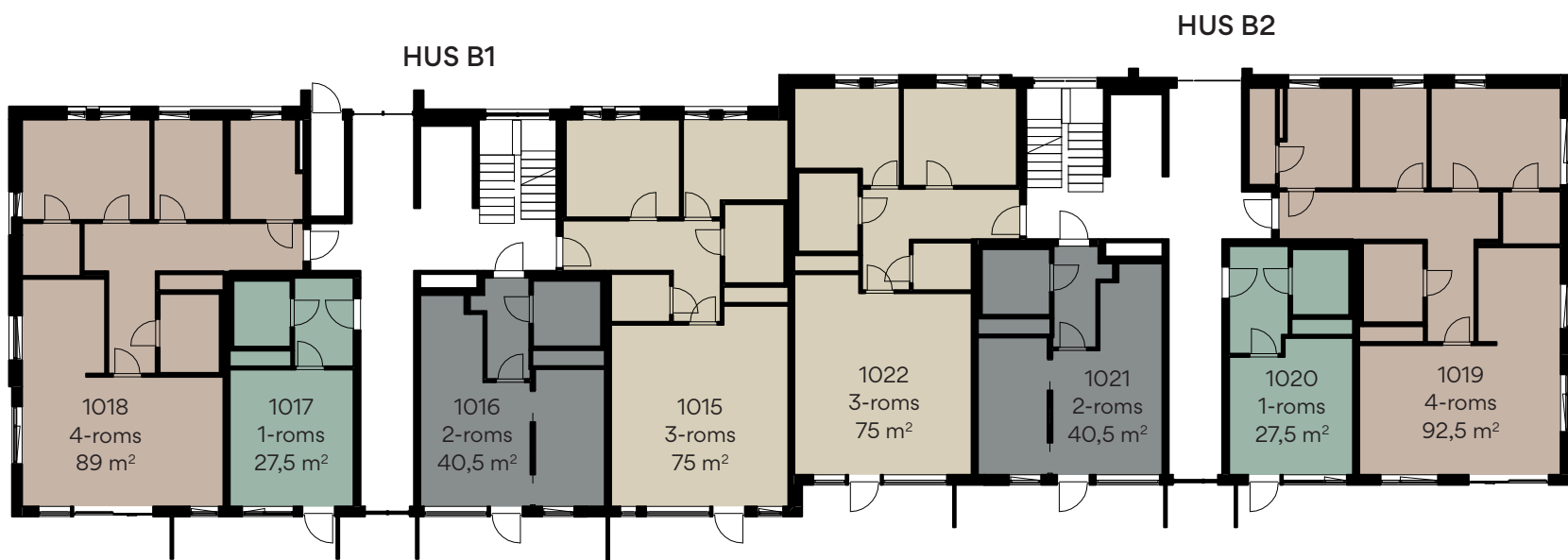
B1

B2

C

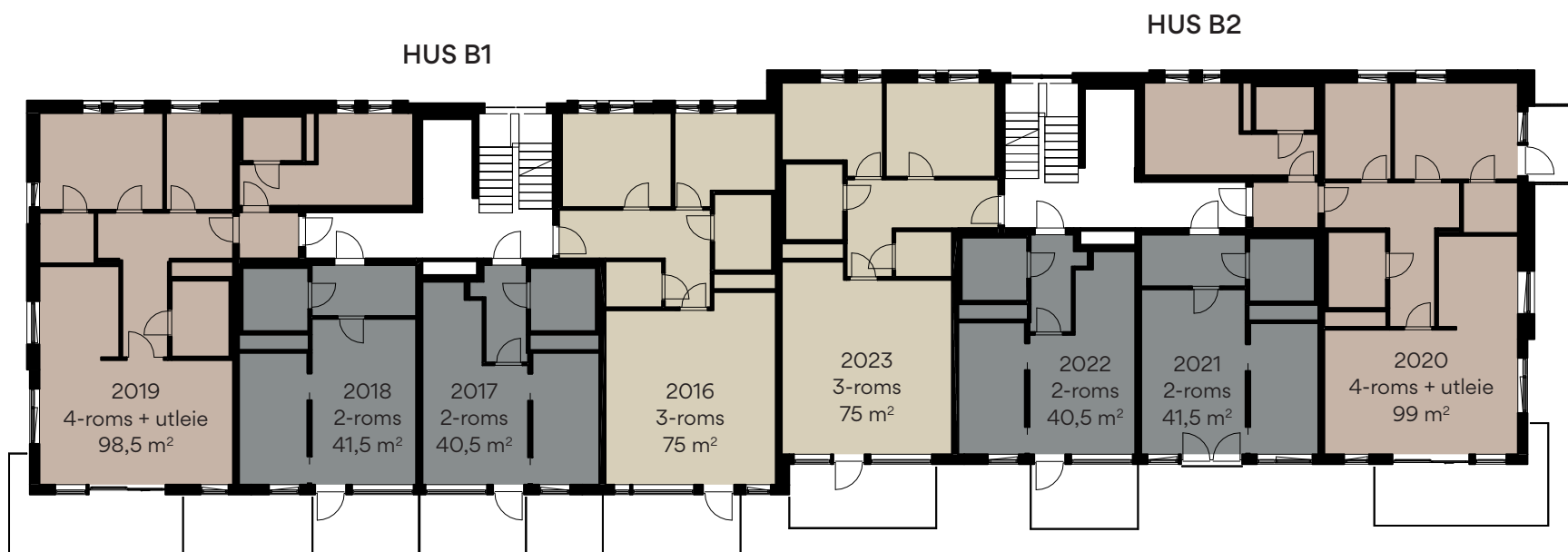
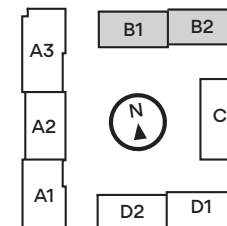
D2

D1



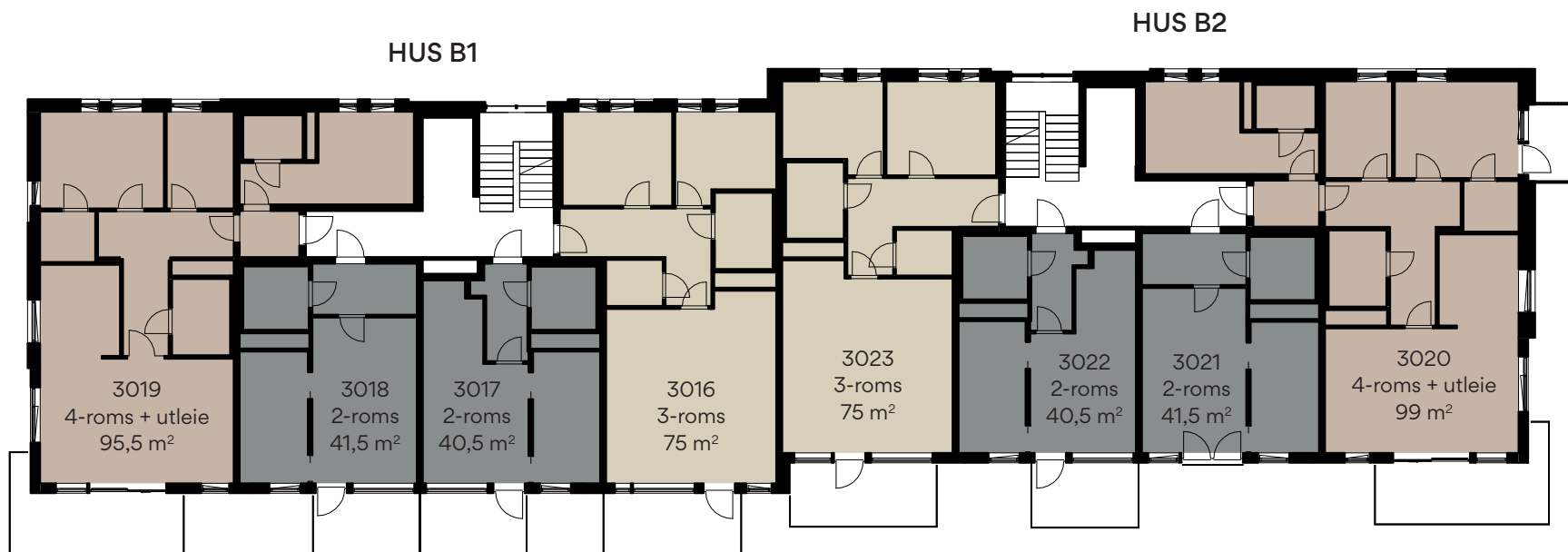
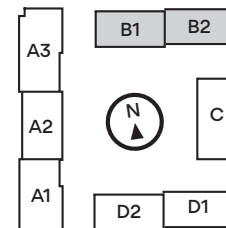
Etasjeplan 2

2-roms	3-roms	4-roms + utleie
2017	2016	2019
2018	2023	2020
2021		
2022		



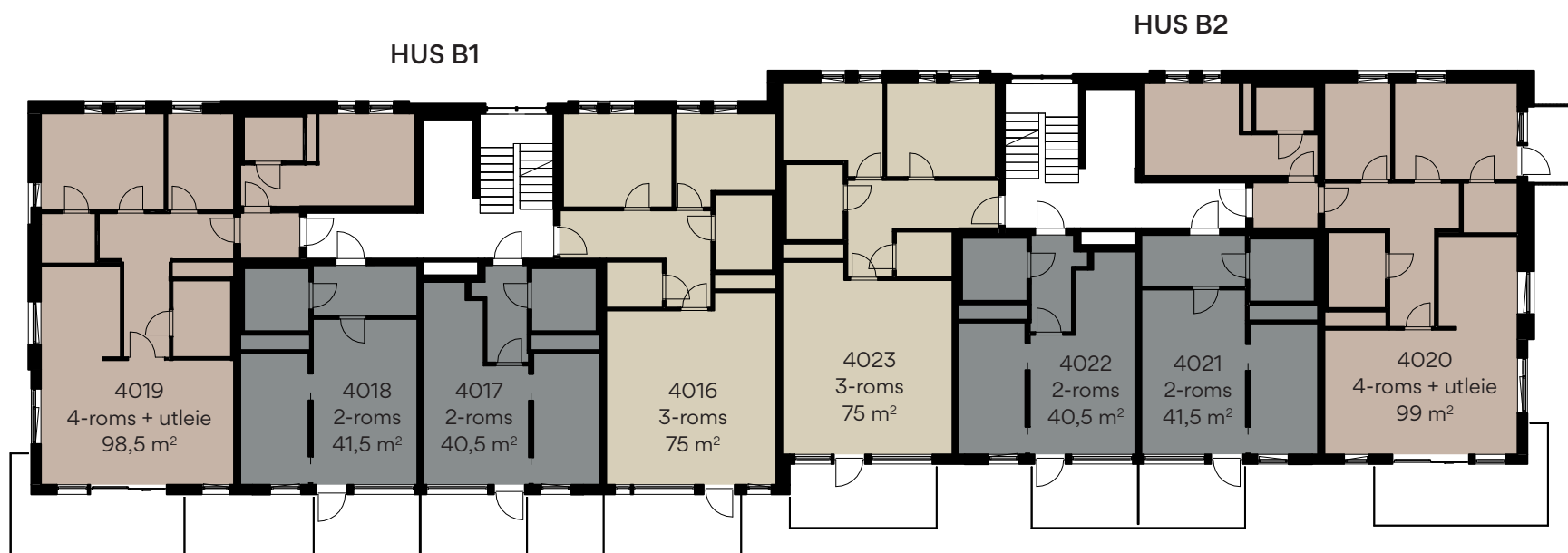
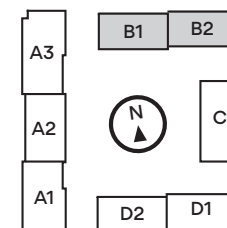
Etasjeplan 3

2-roms	3-roms	4-roms + utleie
3017	3016	3019
3018	3023	3020
3021		
3022		



Etasjeplan 4

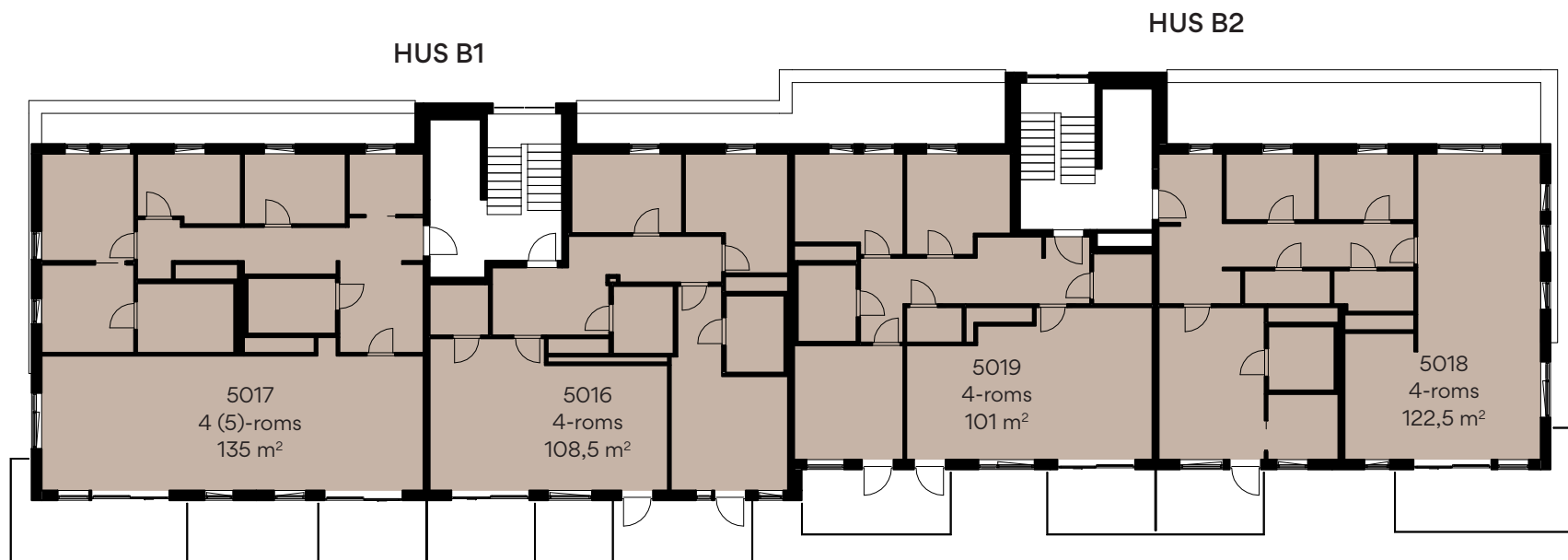
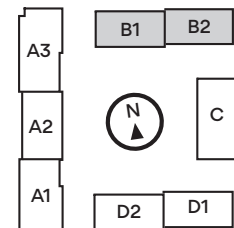
2-roms	3-roms	4-roms + utleie
4017	4016	4019
4018	4023	4020
4021		
4022		



Etasjeplan 5

4-roms

5017
5016
5018
5019







Leilighet 1017. Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.



1-roms leiligheter

1-roms

HUS B1



Fasade sør

LEILIGHET 1017

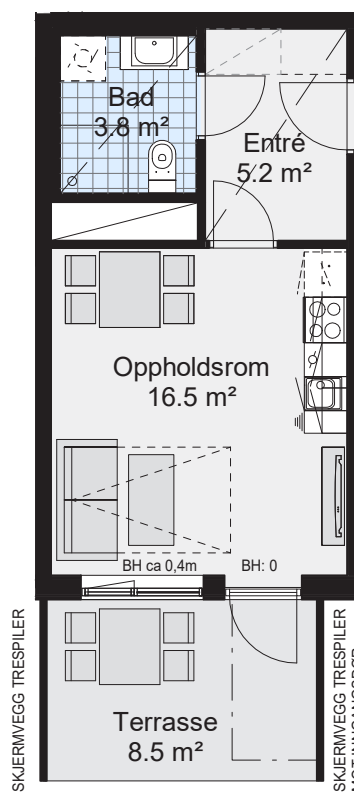
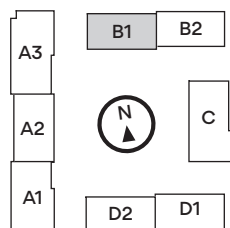
BRA 27,5 m²

P-ROM 27,5 m²

ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 8,5 m²

SPORTSBOD 2,5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling — — — —
Overliggende balkong - - - - -



Målestokk 1:100

HUS B2



Fasade sør

LEILIGHET 1020

BRA 27,5 m²

P-ROM 27,5 m²

ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 8,5 m²

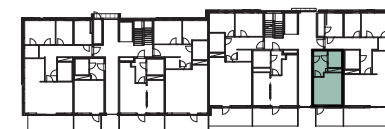
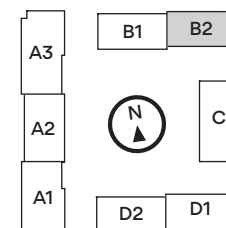
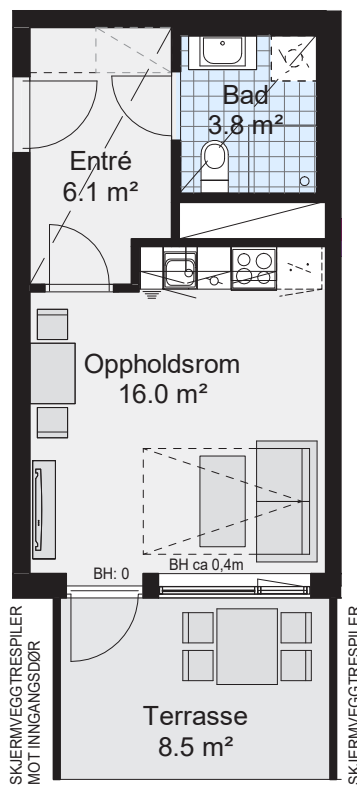
SPORTSBOD 2,5 m²

1-roms

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



Målestokk 1:100





Balkong og leilighet 4018. Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.



2-roms
leiligheter

2-roms

HUS B1



LEILIGHET 1016

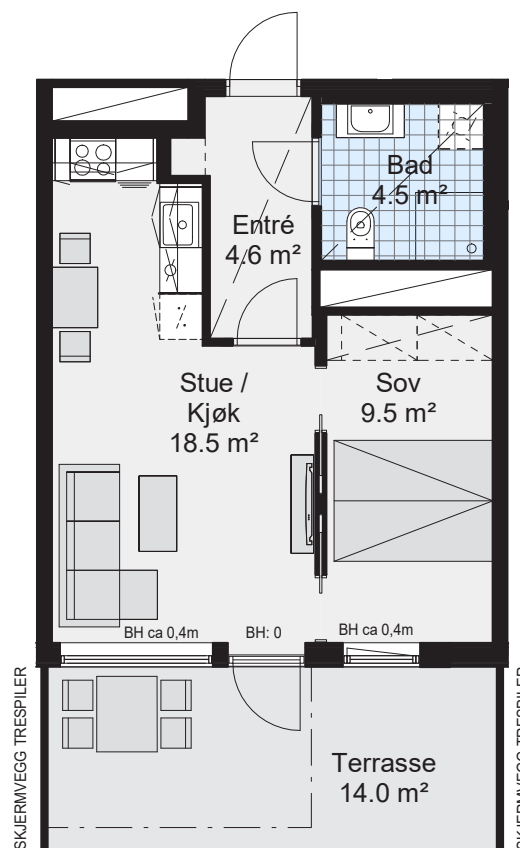
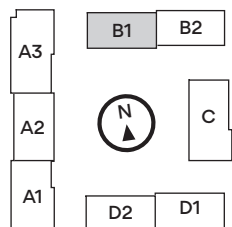
BRA 40,5 m²

P-ROM 40,5 m²

ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 14 m²

SPORTSBOD 2,5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme. Nedforet himling - - - - - Overliggende balkong - - - - -



Målestokk 1:100

HUS B2



Fasade sør

LEILIGHET 1021

BRA 40,5 m²

P-ROM 40,5 m²

ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 14 m²

SPORTSBOD 2,5 m²

2-roms

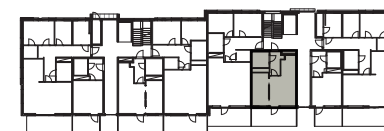
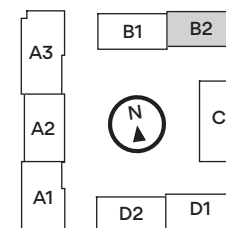
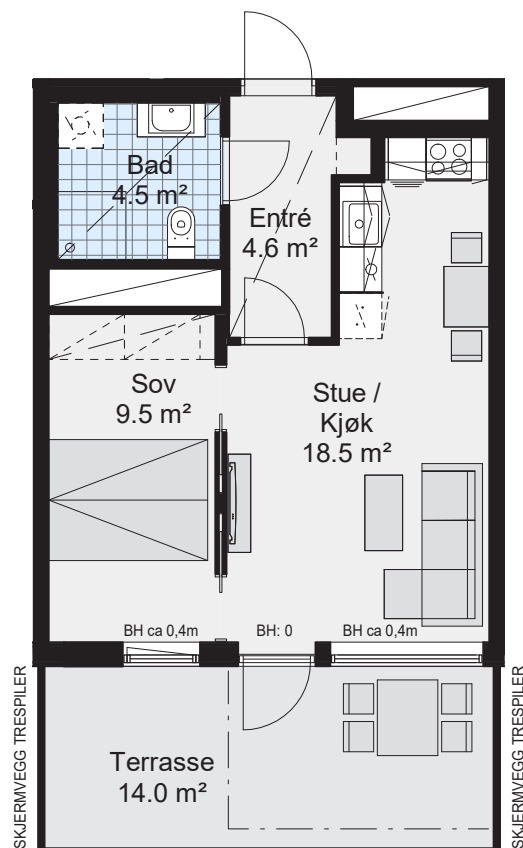
Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



0 1 5 m

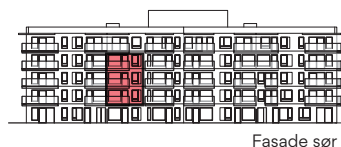


Målestokk 1:100



2-roms

HUS B1



LEILIGHET 2017, 3017, 4017

BRA 40,5 m²

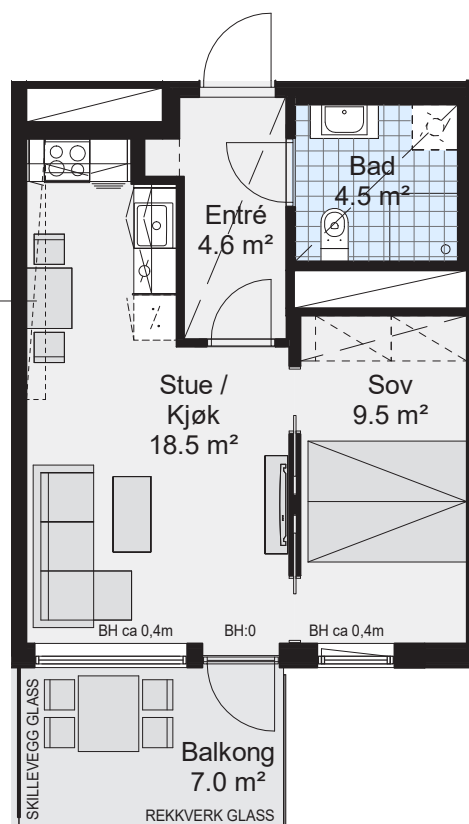
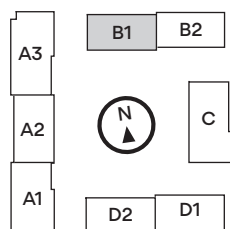
P-ROM 40,5 m²

ETASJE 2, 3, 4

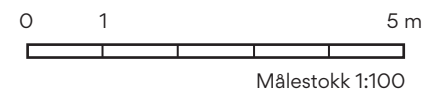
BALKONG/TERRASSE 7 m²

SPORTSBOD 2,5 m²

Innkassing,
gjelder kun 4017



Tegningen er veiledende, endringer
kan forekomme. Avvik på slagretning
på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



HUS B2



Fasade sør

LEILIGHET 2022, 3022, 4022

BRA 40,5 m²

P-ROM 40,5 m²

ETASJE 2, 3, 4

BALKONG/TERRASSE 7 m²

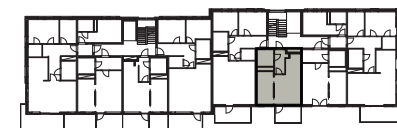
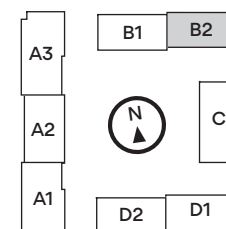
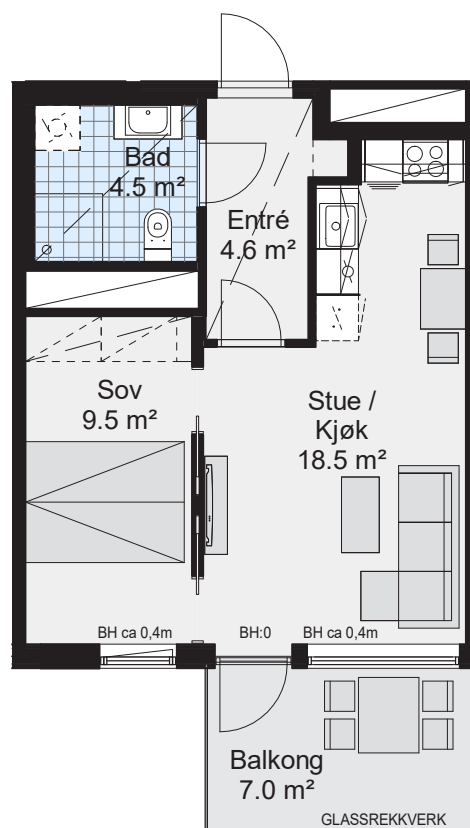
SPORTSBOD 2,5 m²

2-roms

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -

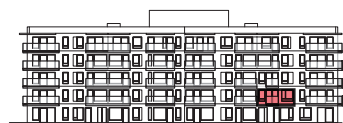


Målestokk 1:100



2-roms

HUS B2



Fasade sør

LEILIGHET 2021

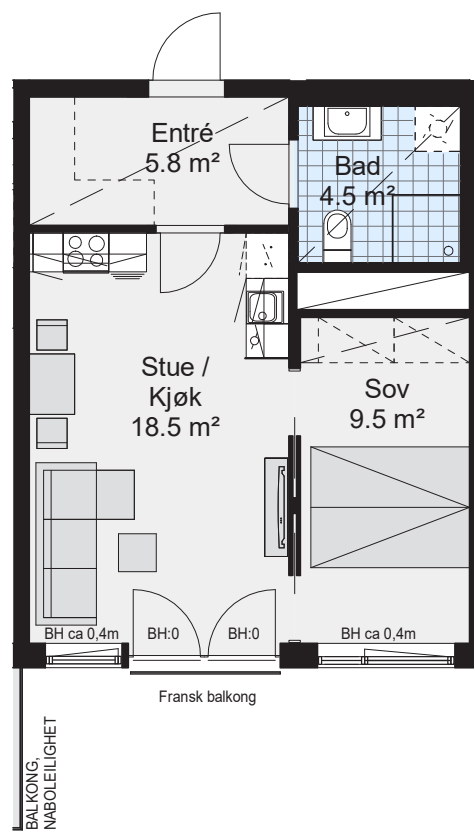
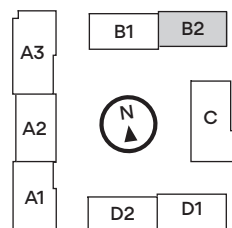
BRA 41,5 m²

P-ROM 41,5 m²

ETASJE 2

BALKONG/TERRASSE -

SPORTSBOD 2,5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



Målestokk 1:100

HUS B2



Fasade sør

LEILIGHET 3021

BRA 41,5 m²

P-ROM 41,5 m²

ETASJE 3

BALKONG/TERRASSE -

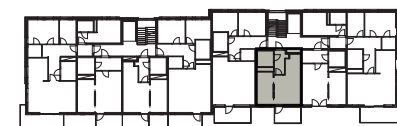
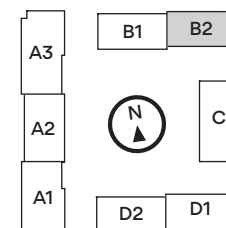
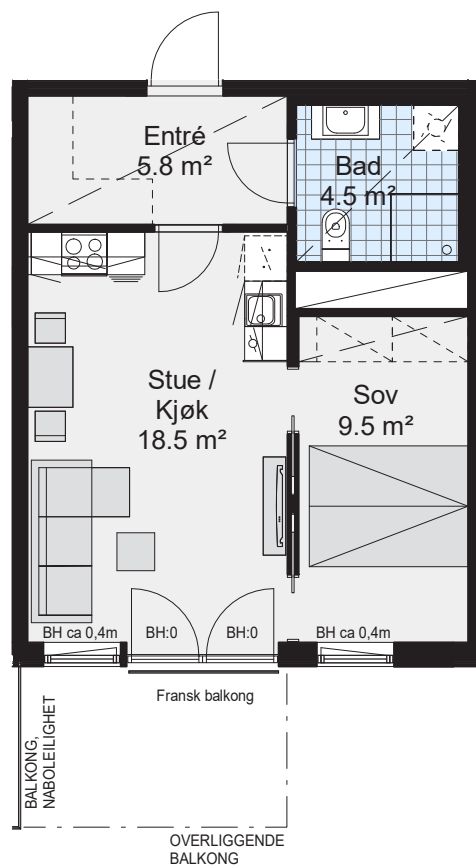
SPORTSBOD 2,5 m²

2-roms

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



Målestokk 1:100



2-roms

HUS B1



LEILIGHET 2018, 3018, 4018

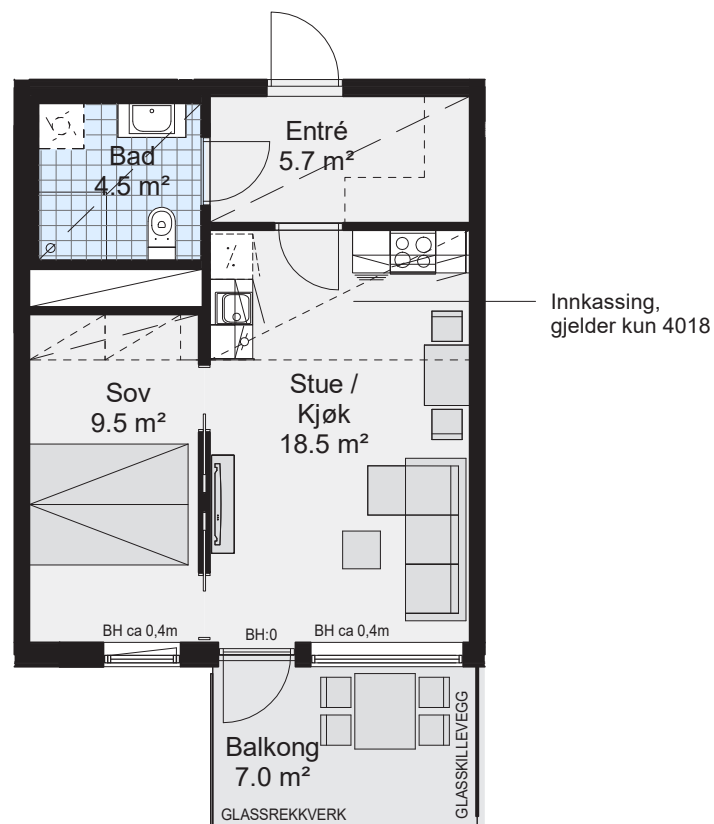
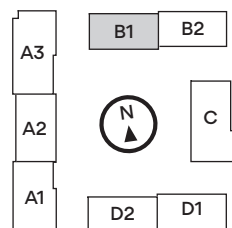
BRA 41,5 m²

P-ROM 41,5 m²

ETASJE 2, 3, 4

BALKONG/TERRASSE 7 m²

SPORTSBOD 2,5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling — — — —
Overliggende balkong - - - - -



HUS B2



Fasade sør

LEILIGHET 4021

BRA 41,5 m²

P-ROM 41,5 m²

ETASJE 4

BALKONG/TERRASSE 7 m²

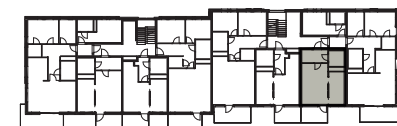
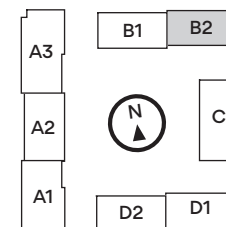
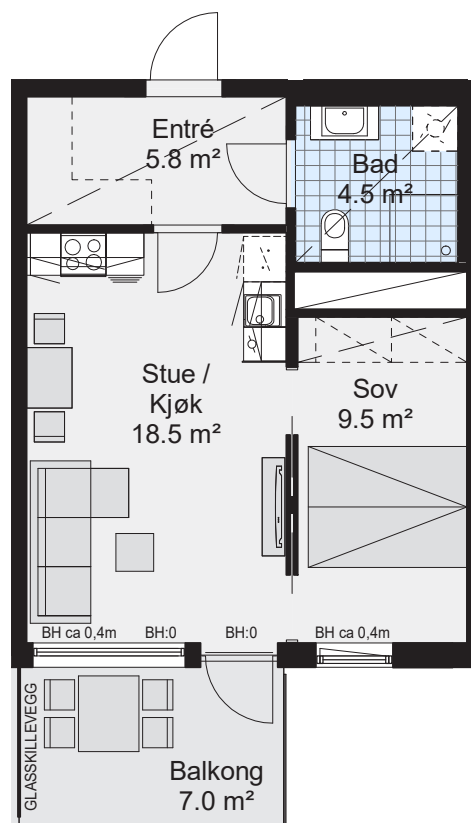
SPORTSBOD 2,5 m²

2-roms

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



Målestokk 1:100





Fra stue i leilighet 4016. Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.



3-roms
leiligheter

3-roms

HUS B1



LEILIGHET 1015

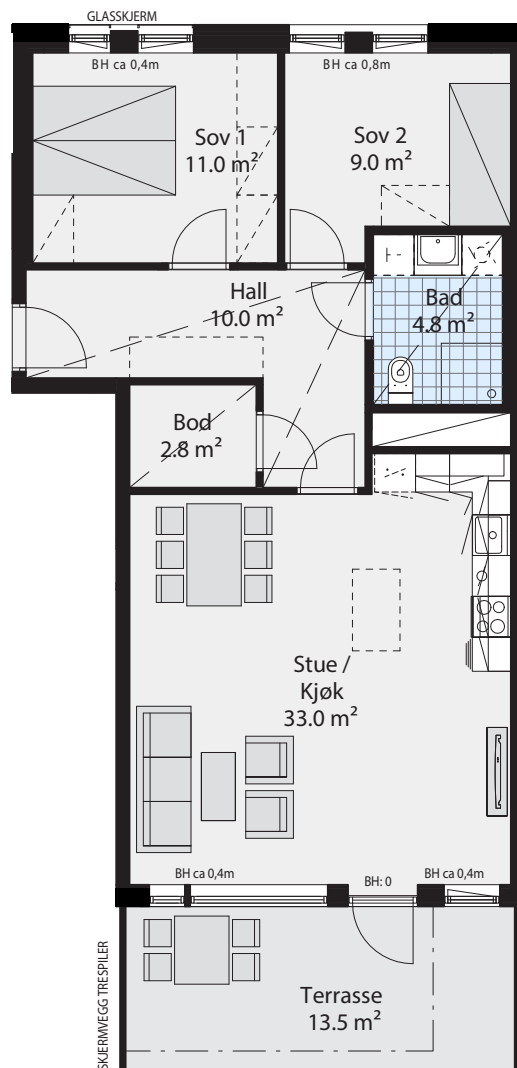
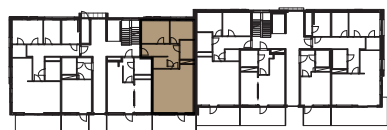
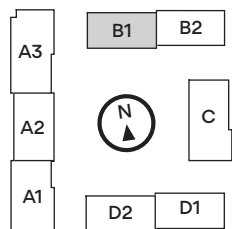
BRA 75 m²

P-ROM 71,5 m²

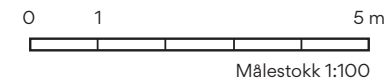
ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 13,5 m²

SPORTSBOD 5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme. Nedforet himling - - - - - Overliggende balkong - - - - -



HUS B2



Fasade sør

LEILIGHET 1022

BRA 75 m²

P-ROM 71,5 m²

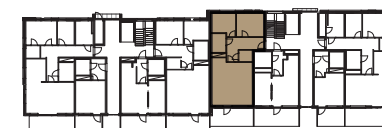
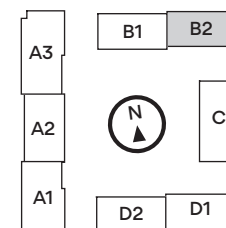
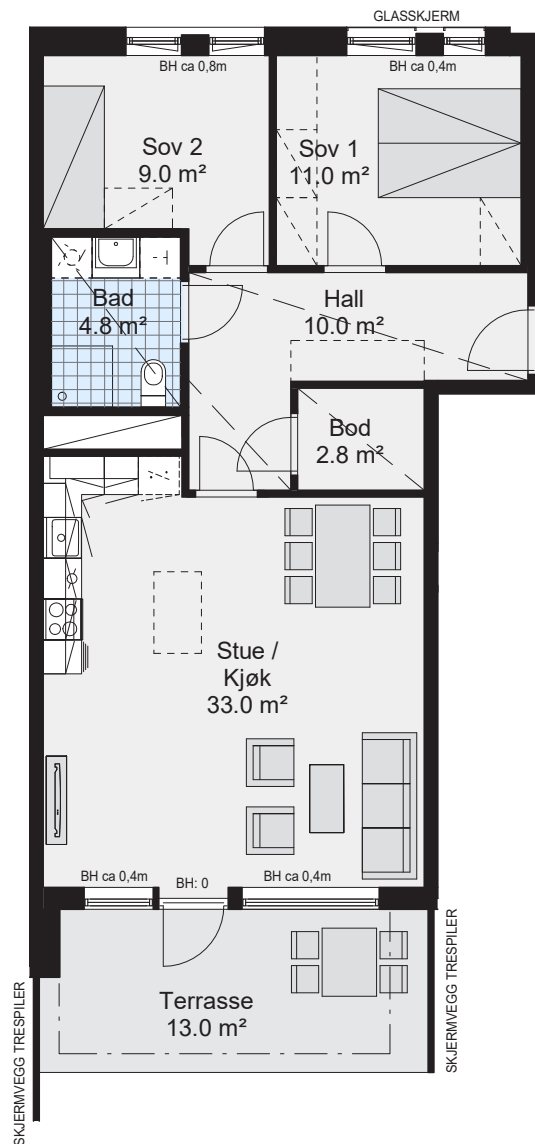
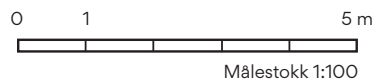
ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 13 m²

SPORTSBOD 5 m²

3-roms

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



3-roms

HUS B1



LEILIGHET 2016, 3016, 4016

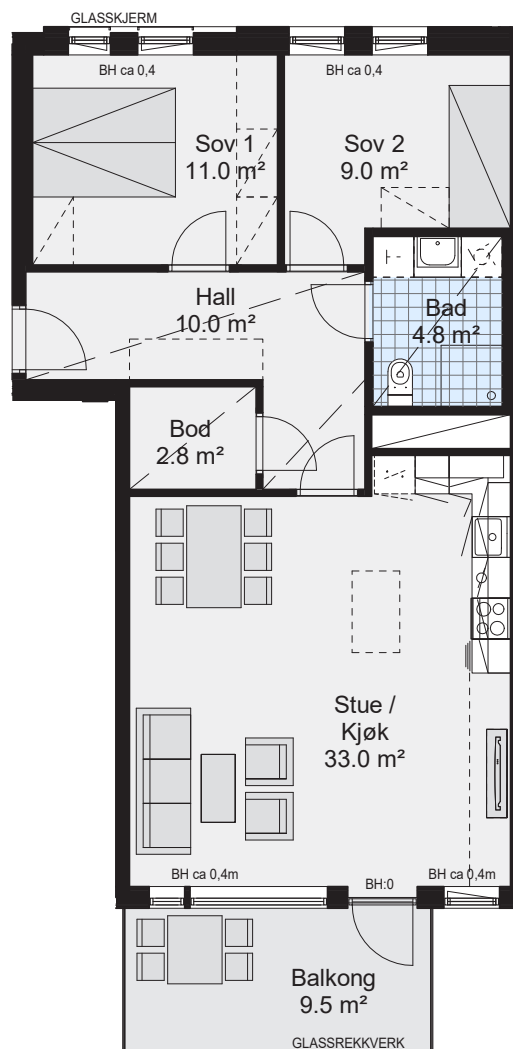
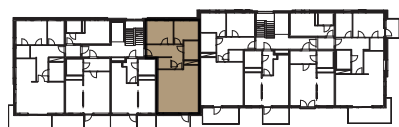
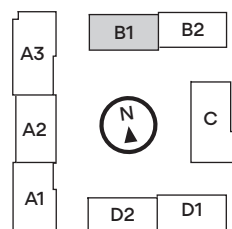
BRA 75 m²

P-ROM 71,5 m²

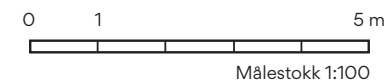
ETASJE 2, 3, 4

BALKONG/TERRASSE 9,5 m²

SPORTSBOD 5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



HUS B2



Fasade sør

LEILIGHET 2023, 3023, 4023

BRA 75 m²

P-ROM 71,5 m²

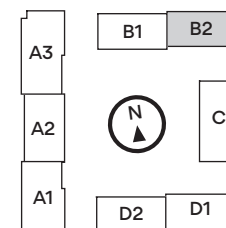
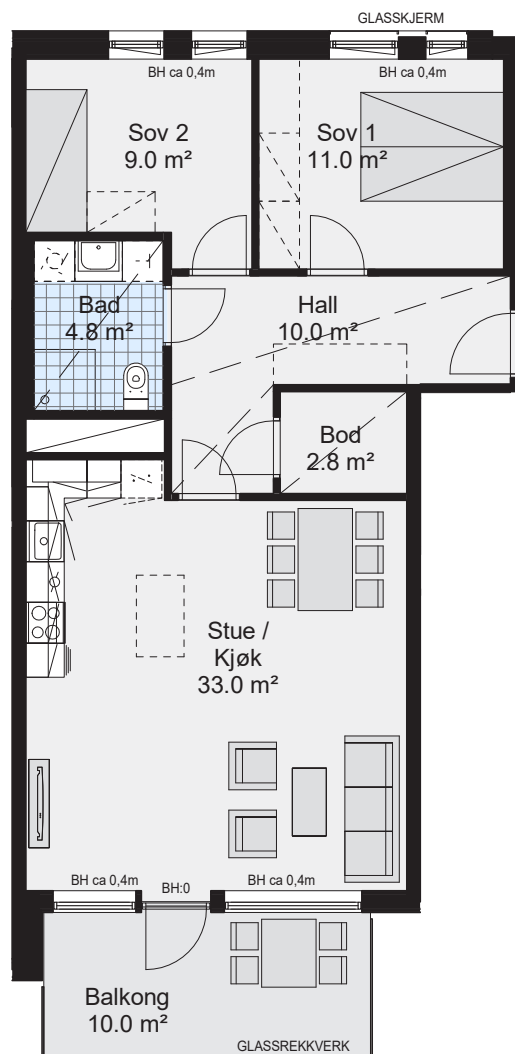
ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 10 m²

SPORTSBOD 5 m²

3-roms

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -





Leilighet 5018. Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.



4-roms
leiligheter

4-roms

HUS B1



Fasade sør

LEILIGHET 1018

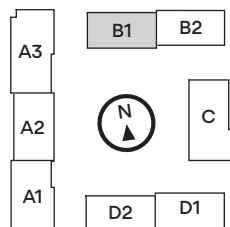
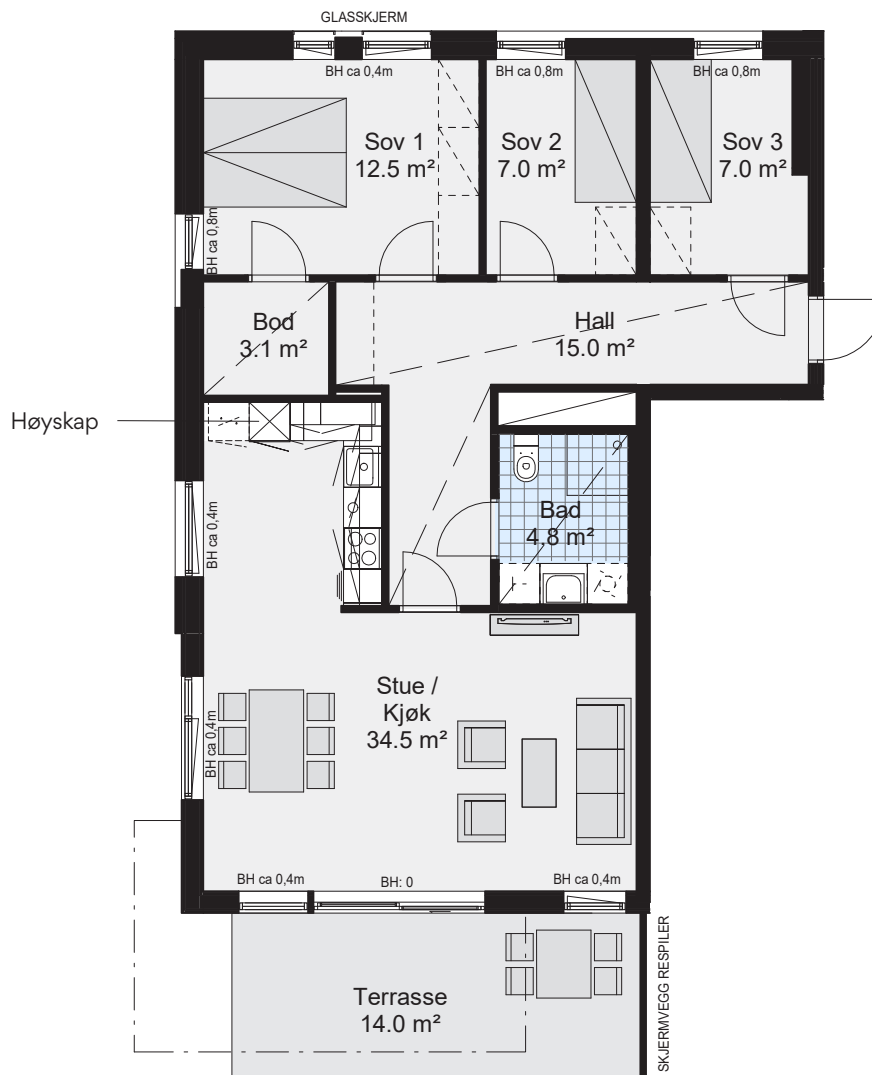
BRA 89 m²

P-ROM 85,5 m²

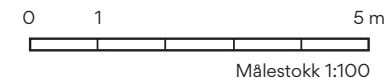
ETASJE 1

BALKONG/TERRASSE 15,5 m²

SPORTSBOD 5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



HUS B2



Fasade sør

LEILIGHET 1019

BRA 92,5 m²

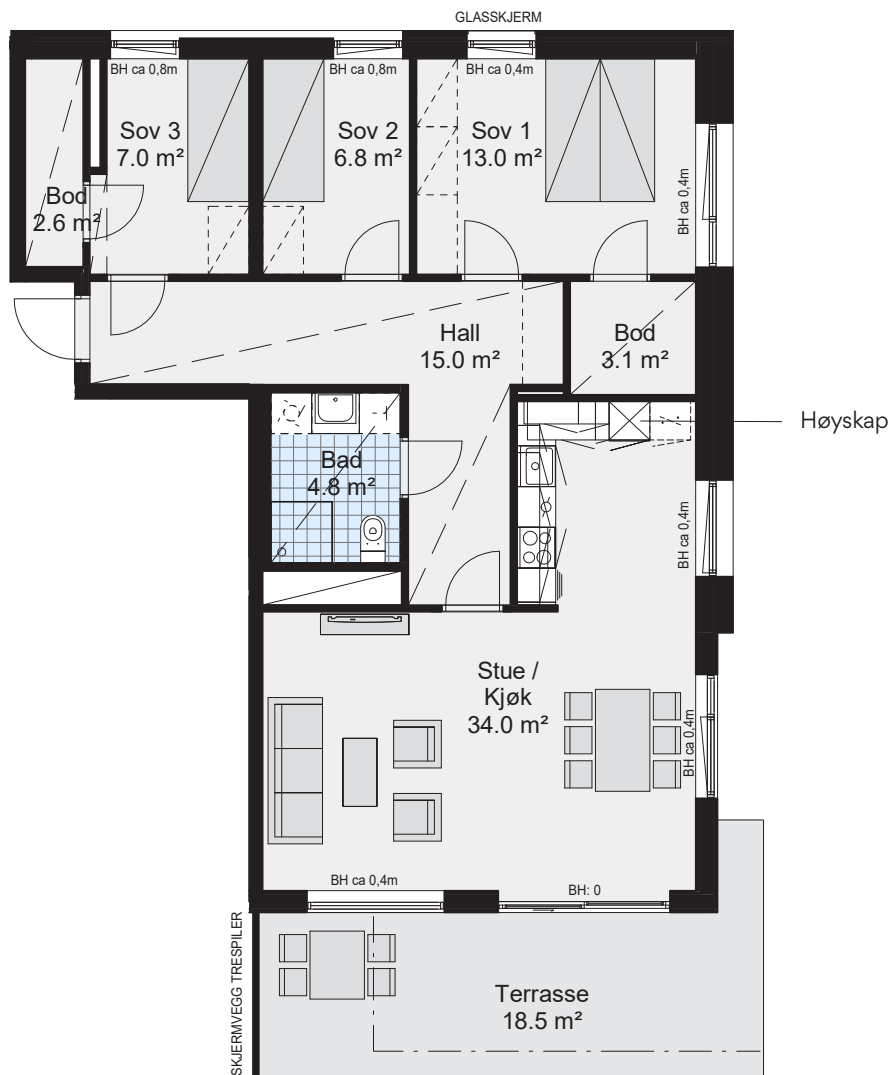
P-ROM 88,5 m²

ETASJE 1

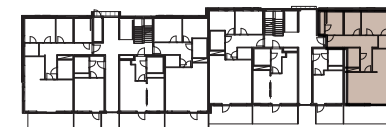
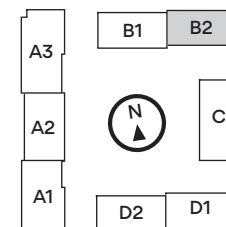
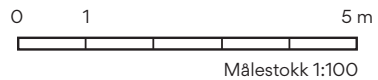
BALKONG/TERRASSE 18,5 m²

SPORTSBOD 5 m²

4-roms



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



4-roms

M/ UTLEIEMULIGHET*

HUS B1



Fasade sør

LEILIGHET 2019, 3019, 4019

BRA 98,5 m²

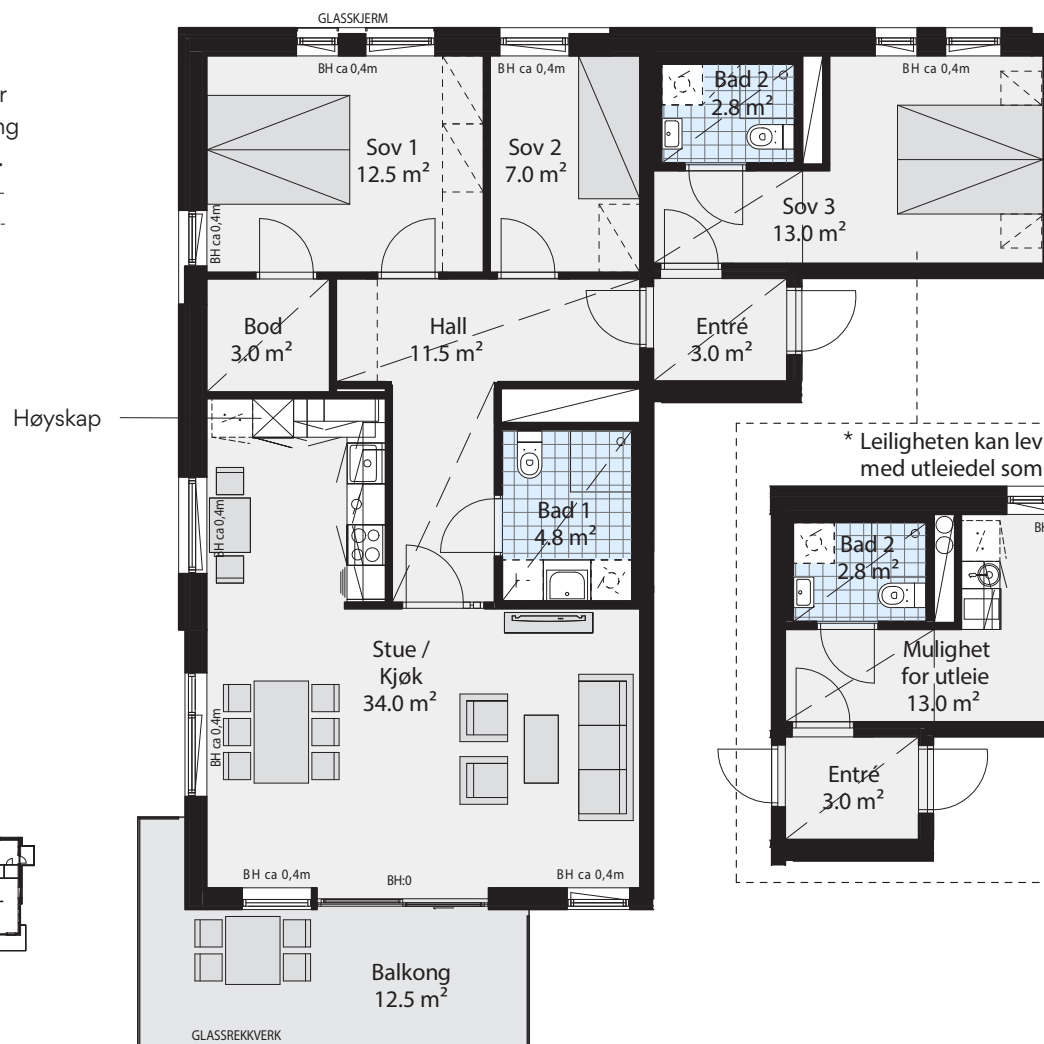
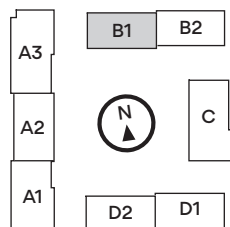
P-ROM 95 m²

ETASJE 2, 3, 4

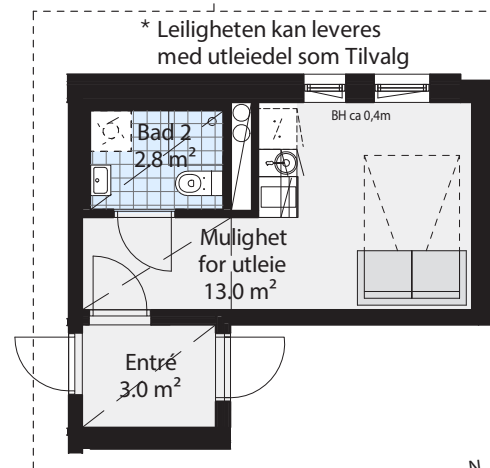
BALKONG/TERRASSE 12,5 m²

SPORTSBOD 5 m²

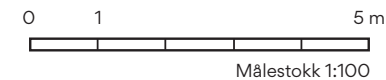
Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



Høyskap



* Leiligheten kan leveres med utleiedel som Tilvalg



HUS B2



Fasade sør

LEILIGHET 2020, 3020, 4020

BRA 99 m²

P-ROM 95,5 m²

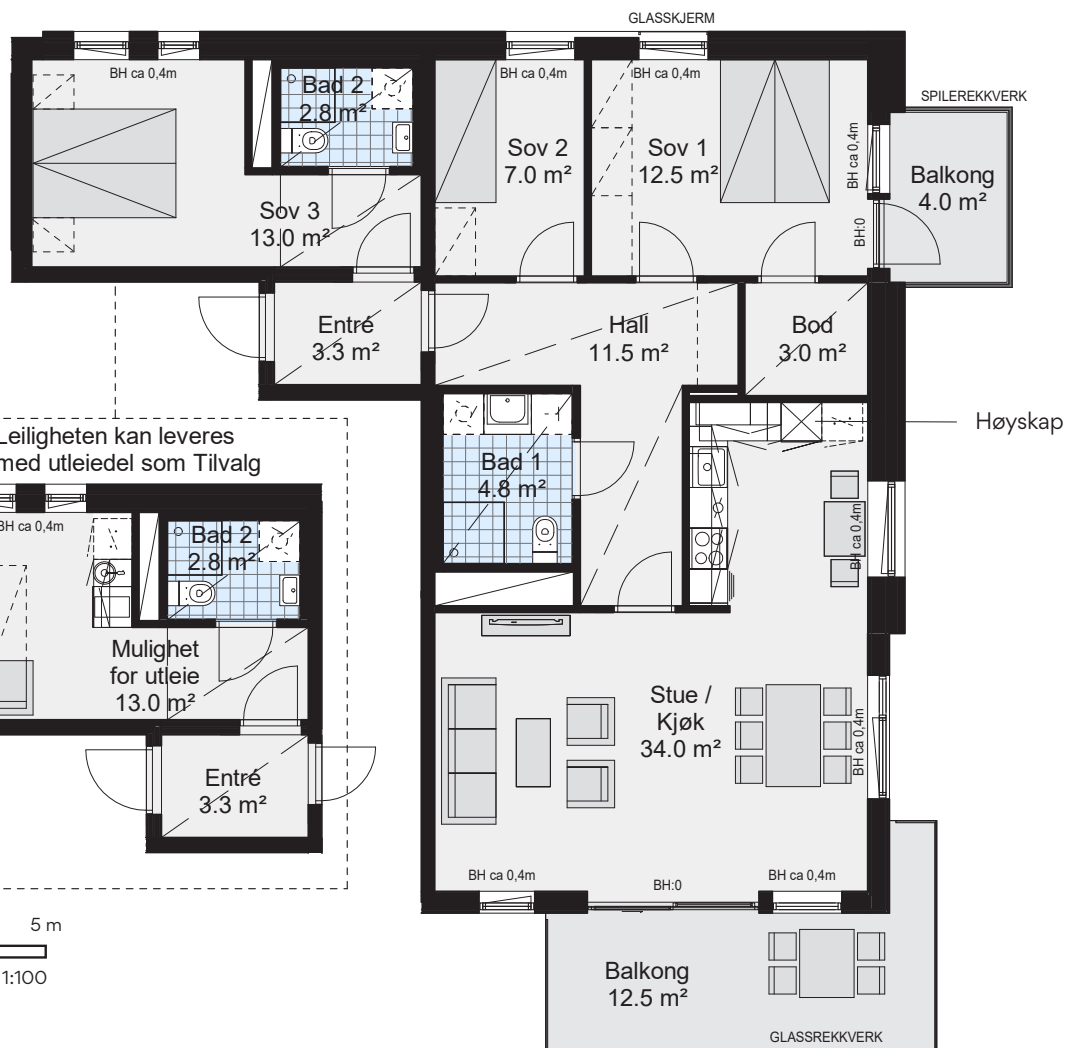
ETASJE 2, 3, 4

BALKONG/TERRASSE 12,5 + 4 m²

SPORTSBOD 5 m²

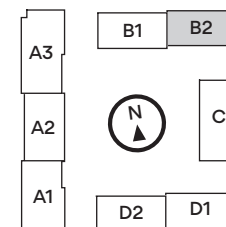
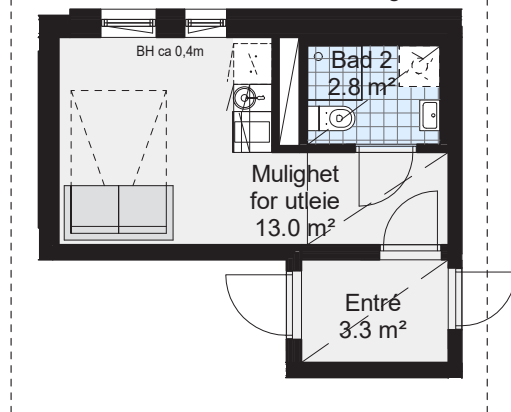
4-roms

M/ UTLEIEMULIGHET*



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
 Nedforet himling - - - - -
 Overliggende balkong - - - - -

* Leiligheten kan leveres med utleiedel som Tilvalg



4-roms

HUS B2



LEILIGHET 5019

BRA 101 m²

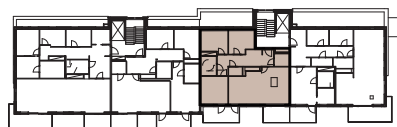
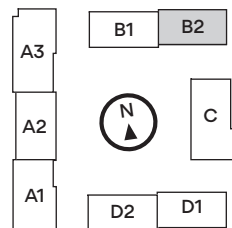
P-ROM 97,5 m²

ETASJE 5

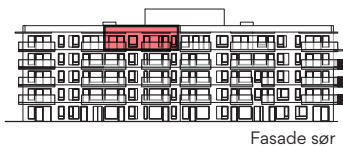
BALKONG/TERRASSE 10 + 7 m²

SPORTSBOD 5 m²

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



HUS B1



LEILIGHET 5016

BRA 108,5 m²

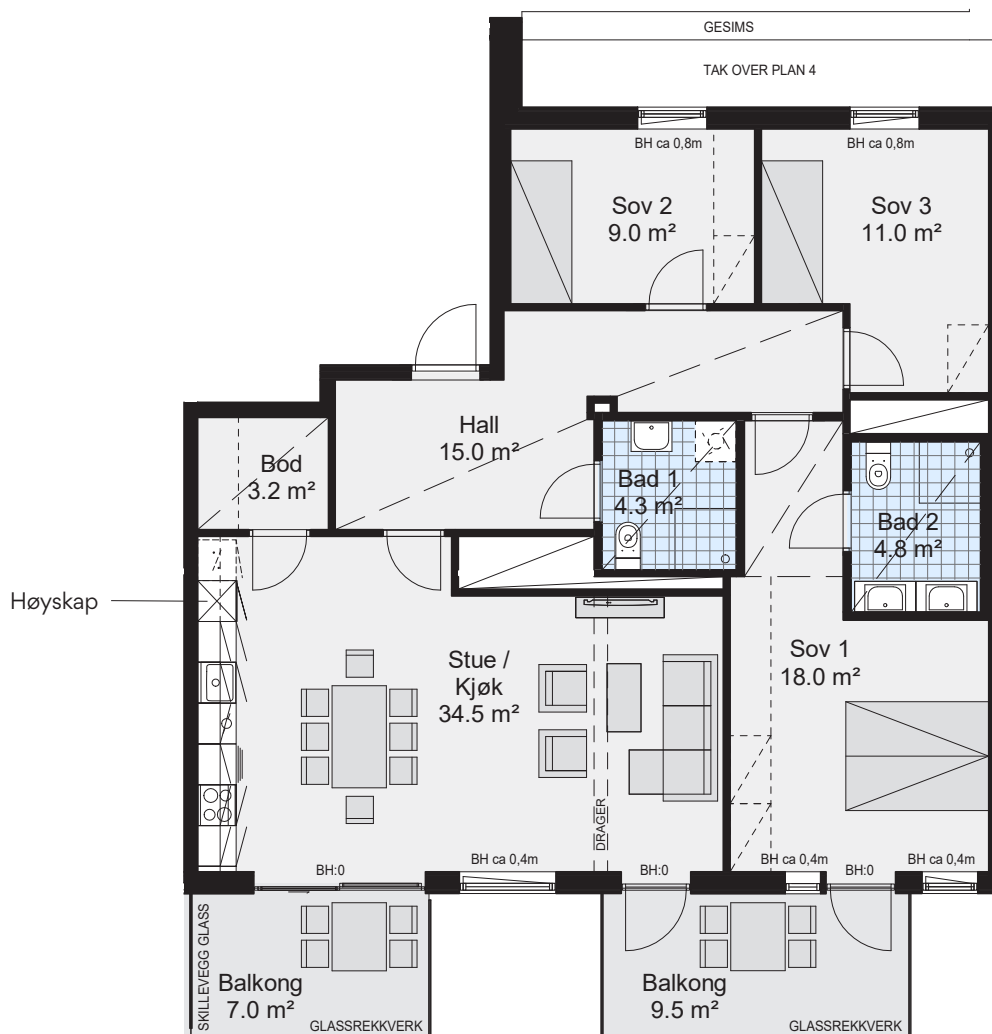
P-ROM 105 m²

ETASJE 5

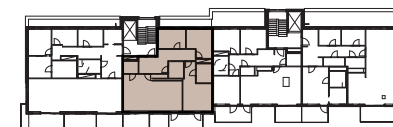
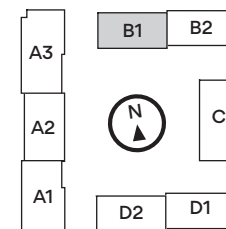
BALKONG/TERRASSE 9,5 + 7 m²

SPORTSBOD 5 m²

4-roms



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



4-roms

HUS B2



Fasade sør

LEILIGHET 5018

BRA 122 m²

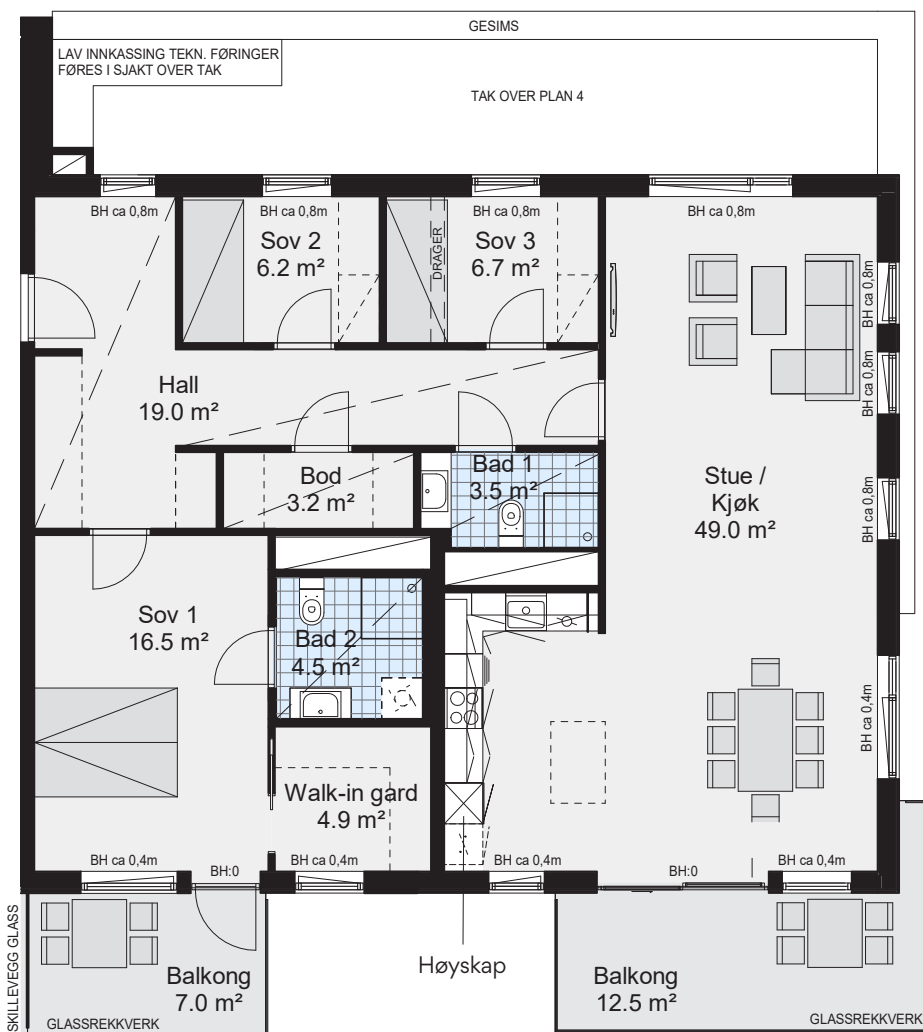
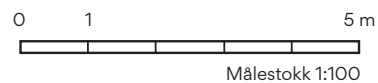
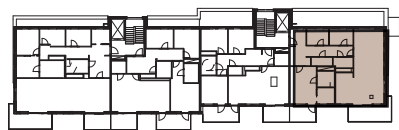
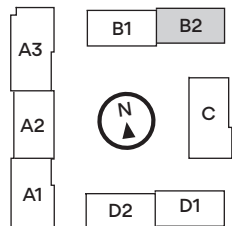
P-ROM 118,5 m²

ETASJE 5

BALKONG/TERRASSE 12,5 + 7 m²

SPORTSBOD 5 m²

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



HUS B1



Fasade sør

LEILIGHET 5017

BRA 135 m²

P-ROM 125,5 m²

ETASJE 5

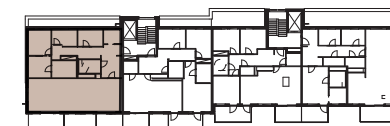
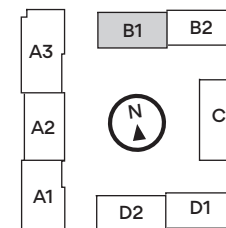
BALKONG/TERRASSE 12,5 + 7 m²

SPORTSBOD 5 m²

4-roms



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
 Nedforet himling - - - - -
 Overliggende balkong - - - - -



Prosjektbeskrivelse Kvarteret – Kvartal 1

OBOS bygger et nytt nabolag i kort gangavstand til Lillestrøm sentrum – klart for innflytting i 3. kvartal 2022. Her er en liten presentasjon av boligene. Vi tror dette blir et populært nabolag, og håper du tar kontakt med oss om du ønsker mer informasjon.

Boligene er utformet i tråd med innspill og ønsker fra de som tidligere har vist interesse for prosjektet. Vi tror disse boligene blir populære hos mange som ønsker seg moderne og lettstelte leiligheter.

Leilighetene får effektive planløsninger og sydvendte balkonger. I det sørlige huset blir det en solfylt felles takterrasse. Fra det underjordiske garasjeanlegget går det heis til alle boligetasjer og felles takterrasse. Det er kort vei til Lillestrøm sentrum og alt det byen har å by på. Skal du ut å reise eller på jobb i Oslo er det bare en liten rusletur bort til Lillestrøm stasjon.

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 for leilighetene. Dersom det skulle forekomme at denne prosjektbeskrivelsen og romskjema er i motstrid, har romskjema forrang.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten vesentlig å forringe den generelle standard.

Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420 med «Normalkrav for toleranser i bygninger», og iht. NS_EN 13670 konstruksjonstoleranseklasse 1.

For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

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

Utomhus

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhusarealet vil få alminnelig god kvalitet. Arealet i gårdsrommet eies i sin helhet av borettslaget.

Første byggetrinn

Kvartal 1 blir det første byggetrinnet i Kvarteret, bestående av 208 borettslagsleiligheter. Hus B består av til sammen 36 borettslagsleiligheter. Bygget får fasade med tegl mot Nesgata i 1.-4. etasje og en hvit pussfasade inn mot gårdsrommet. 5. etasje vil ha puss rundt på alle sider. Alle 3-roms og 4-roms er gjennomgående. 1- og 2-roms er sørvendte og vender inn mot gårdsrommet. Noen gjennomgående leiligheter med fasade mot Nesgata vil få en glasskjerm foran nederste åpningsbare vindusfeltet på hovedsoverom, se salgstegeting med markering av glasskjermen.

Ny setning: P-plasser selges i forhold til gjeldende prisliste. Alle p-plassene leveres med ladeuttak for elbil.

Med takhøyde på ca. 2,5 meter og store vindusflater blir leilighetene lyse og luftige. Nedforet himling i deler av leiligheten vil forekomme, blant annet på bad og i entré. Kjøkkenet får innredning fra Sigdal eller tilsvarende med romslig oppvaskkum, overskap og integrerte hvitevarer. Alle leilighetene leveres med koketopp, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøleskap leveres ikke.

Leilighetene leveres med 3-stavs 14 mm. hvit mattlakkert eikeparkett. 1-roms og 2-roms har en sportsbod i felles garasjeleg. Alle 3-roms og 4-roms får minimum 2,5 kvm innvendig bod og en sportsbod i felles garasjeleg. Alle leiligheter får porttelefon. Balkongene får tretremmer, rekkverk enten i glass eller spiler, svarte stolper og skjult dekkforkant. 4-roms blir levert med en skyvedør ut til balkongen. Alle balkongene er tilpasset for funksjonshemmede.

Er du tidlig ute kan du velge andre interiørløsninger. Som tilvalg kan du få en annen parkett, annen veggfarge i hele rommet, andre fronter, integrert kjøleskap, garderobeløsning eller solavskjerming. Merk at det er en tidsfrist for å bestille slike endringer. I 4-roms med mulighet for utleiedel kan man bestille en tilleggspakke med egen porttelefon, postkasse, sikringssskap, låssystem, lyddør, lydvegg, minikjøkken med mer for utleieenheten.

Kvarteret er et moderne prosjekt med god standard. Alt bygges i henhold til strenge krav, som gir deg gode tekniske og miljømessige løsninger. Leilighetene blir tilknyttet fjernvarmeanlegg, og du er sikret et behagelig innneklima. Fellesarealene utendørs er gårdsrommet mellom de fire husene og felles takterrasse på Hus D.

Hus B

Hus B har 36 leiligheter:

1-roms	2 stk.	27,5 kvm BRA
2-roms	14 stk.	40,5–41,5 kvm BRA
3-roms	8 stk.	75 kvm BRA
4-roms	12 stk.	89–135 kvm BRA

1-roms leiligheter

2 stk. med areal på 27,5 kvm BRA. Den perfekte pendlerbolig eller for deg som skal kjøpe for første gang! Kompakt og praktisk innredet. Leilighetene ligger i 1. etasje og har stor markterrasse.

2-roms leiligheter

Totalt 14 stk.

11 stk. på 40,5 kvm BRA.

3 stk. på 41,5 kvm BRA.

Alle 2-roms er sydvendte og vender inn i det koselige gårdsrommet. Leilighetene har store entreer fra 4,5 m² med god plass til klesskap. Badene er store og romslige. Alle leilighetene har balkong, med unntak av B2-2021 og B2-3021 som har franske balkonger. Leilighetene har gode og effektive planløsninger.

3-roms leiligheter

8 stk. med bruksareal på 75 kvm BRA. Leilighetene ligger i 1.-4. etasje.

Alle er gjennomgående og du er sikret en lys og trivelig leilighet. Det er en innvendig bod på minimum 2,5 m² i tillegg til sportsboden i kjelleren.

4-roms leiligheter

12 stk. med areal fra 89 kvm til 135 kvm BRA.

I 2.-4. etasje er det seks endeleiligheter med mulighet for omgjøring av planløsningen, slik at man kan få en utleiedel. I 5. etasje er det fire store leiligheter fra 101 til 135 kvm BRA med unike planløsninger.

B1-5016 og B2-5019 har tre store og gode soverom, bod i leiligheten, en stor stue, kjøkkenløsning og to balkonger mot gårdsrommet. B1-5017 og B2-5018 har et stort åpent kjøkken, stueløsning, to bad og et walk-in closet. Leiligheten ligger på enden med lys inn fra tre sider. I tillegg har du to balkonger. Disse leilighetene er to av Kvarterets juveler!

Fellesfunksjoner med de andre boligselskapene i Kvartalet

Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene (borettslagene/sameiene) som sammen vil utgjøre prosjektet Kvarteret i Lillestrøm. Det legges opp til at kostnadene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal på hvert enkelt kvartal. Det vil bli etablert et utomhus sameie/real sameie som vil stå for forvaltningen av områdene som er felles for boligselskapene (borettslagene/sameiene). Utomhus sameiets/real sameiets ansvarsområde vil ikke nødvendigvis følge de enkelte delfeltens eiendomsgrenser. Boligselskapene (borettslagene/sameiene) vil dermed kunne stå for drift og vedlikehold av utearealer som ligger innenfor de enkelte delfeltene.

Avfallshåndtering

Skedsmo kommune stiller krav i forbindelse med detaljreguleringen av Nesgata 19 at det etableres et søppelsuganlegg for prosjektet. Utbygger er i dialog med kommunen om etableringen av dette, og forsøker blant annet å få avklart hvor drifts- og kostnadsansvaret for anlegget vil ligge etter ferdigstilling. Dette ansvaret kan bli liggende hos boligselskapene i prosjektet Kvartalet.

Parkering

Parkeringsplasser leveres etter Sintefs anbefaling. Det er en parkeringskjeller for Kvartal 1, denne har innkjøring fra Messeveien. Det vil være heis fra samtlige oppganger til garasjeplan.

Boder og sykkelparkering

Enkelte leiligheter leveres med innvendig bod for oppbevaring, dette

vil fremkomme på salgstegningene. Sportsboder leveres med nettingvegger og nettingdør med feste for hengelås. Sportsboder er plassert i adskilt rom fra parkeringskjeller.

Det etableres innvendig sykkelparkering i parkeringskjeller og i luftet sykkelhus på torget mellom kvartal 1 og 2, samt utendørs i gårdsrommet.

Bredbånd / TV

Det etableres fibernett for TV og bredbåndstjenester i bolig-sammenslutningen. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables videre til ett punkt i stue for TV/data. Flere punkter kan velges som tilvalg.

Selger inngår i tidlig fase avtale med OBOS OpenNet på vegne av det fremtidig konstituerte boligselskap om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Dette vil bidra til å skape faktisk valgfrihet for både boligselskap og de enkelte husstandene. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling.

Den enkelte kjøper kan ved (eller før) overtakelse av leiligheten selv velge sin bredbånds- og/eller TV leverandør som leveres av OBOS OpenNet.

OpenNet vil ha rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde anlegg til fibernett på borettslagets eiendom. Denne rettigheten er gitt under forutsetning av deltakelse i andelsmessig pliktig vedlikehold for de kostnader som angår rettighetshaver.

I forbindelse med etablering av bredbåndsløse fra OpenNet på Kvarteret vil det bli etablert et teknisk rom i parkeringskjeller til Kvartal 1. Dette rommet vil også kunne forsyne kvartal 2-5 med bredbåndstjenester. OpenNet vil bli sikret rett til bruk av dette rommet, og dermed vil også de øvrige kvartalenes rett til bredbåndsløse bli sikret.

Bæresystem og yttervegger

Bygget oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i stål og betong. Etasjeskiller planlagt levert som betongelementer. Yttervegger og fasader utføres hovedsakelig av bindingsverk med kledning som angitt i avsnitt under.

Fasader og balkonger

De sammenhengende bygningsvolumene er brutt opp med sprang i fasaden og variasjon av høyder. Ulike materialer understreker nedbrytningen av bygningsvolumene. Det benyttes ulike materialer i form av tegl, puss og platekledning.

Alle balkonger leveres som betongelementer med tregulv. Avrenning fra balkonger ned i sluk og nedløp til bakken. Undersiden av balkonger leveres som ubehandlet betong. Noen leiligheter vil ha akustiske plater på undersiden av balkonger.

Vinduer/dører

Låser og beslag leveres i krom utførelse. Innvendige dører leveres med hvite dørbliader, samt hvitmalt karm, utforinger og hvitmalt geriker med synlig spikerslag.

Til hovedbalkonger og takterrasser leveres skyvedør med glass. Enkelte leiligheter leveres med slagdør. Franske balkonger leveres med slagdør. Leilighetsdør leveres med glatt overflate og FG-godkjent lås og ringeklokke.

Nedforinger og innkassinger

I entré/gang og i deler av leilighet blir det nedforet gipshimling og innkassinger med høyde ca. 2,20 m i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l.

Kjøkken

Kjøkken iht. romskjema.

Bad

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler. Dusjvegger og innredning iht. romskjema.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon.

Oppvarming

Leilighetens varmebehov dekkes av radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad, ikke på ekstra WC.

Varmtvann

Varmt forbruksvann leveres fra varmeanlegget i kjeller.

Elektro/TV/Telefon

EI-installasjoner utføres iht. NEK400:2018. Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro i den utstrekning det er praktisk mulig, men det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger og betongvegger. Det leveres sikringskap til hver leilighet. Hver leilighet får egen strømmåler plassert i fellesareal. Det leveres anlegg med IKT-kontakt i stue for kabel-TV/bredbånd i hver leilighet.

Porttelefon

Det leveres porttelefonanlegg ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hver inngang. Hver leilighet leveres med svarapparat plassert i entré.

Brann- og røykvarsling

Det leveres forskriftsmessig brannvarsling for bygget. Leilighetene får integrert boligsprinklingsanlegg i tak, eventuelt øverst på vegg.

Det leveres brannslukningsapparat til hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av brukerhåndbok som hver kjøper får ved overlevering av leiligheten.

Tilvalg

Det blir utarbeidet en tilvalgsliste med oversikt over mulige endringer av parkett, innvendige dører, skapfronter på kjøkken, hvitevarer, fliser på bad, elektro m.m. Det vises til denne tilvalgslisten for nærmere opplysninger. Det kan ikke bestilles tilvalg/endringer etter at tilvalgsfristen har utløpt.

A smiling woman with her hair in a bun, wearing a black leather jacket over a white top, stands in a garden filled with vibrant flowers like marigolds and lavender. The background is softly blurred, showing greenery and a building.

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 prosent 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

Salgsoppgave

Eier

Det er etablert et avtaleverk som sikrer at selger av borettslagsandelene blir Nesgata 19 utvikling AS (org nr. 917 522 766), som gjennomfører utviklingen og utbyggingen av Kvarter 1 - 5 på Lillestrøm syd.

Hjemmelshaver

Nesgaten 19 AS, org.nr. 990 166 021.

Eiendommen og grunnareal

Gnr. 81, Bnr. 2 i Skedsmo kommune.

Eiet tomt på ca. 54 533,3 kvm.

Borettslagets eiendom vil bli fradelt fra gbr 81, bnr 2 og endelig areal vil foreligge først etter ny matrikkelenhet er tinglyst.

Eiendommen

Kvarteret består i dag av én eiendom som skal utvikles til et nytt boligområde med totalt ca. 1.000 boliger. Det prosjekteres oppføring av flere bygg, fordelt på antatt fem byggetrinn der organisering ikke er besluttet enda. Det planlegges primært for boliger, noe næring, barnehage på området, samt underjordisk garasjeanlegg. Det tas imidlertid forbehold om at organiseringen av prosjektet kan endres, slik at det kan komme til å bestå av flere eller færre bygg, at hvert bygg vil bestå av flere eller færre boliger osv., etter hva som er hensiktsmessig når det gjelder utbyggingstakt, salg og fremtidig drift og bruksrettigheter.

Eiendommens Kvartal 1

Eiendommen vil bli fradelt fra Gnr. 81, Bnr. 2 i Skedsmo kommune. Eiendommens adresse er ikke avklart. Tomten har i dag adresse Nesgata 19, 2004 Lillestrøm. Kvartal 1 er et av fem kvartaler som planlegges i prosjektet Kvarteret. I Kvartal 1 prosjekteres det for oppføring av fire Hus, Hus A, B, C og D, og organiseringen vil være borettslag. Antall leiligheter i Hus B: 36. Totalt antall leiligheter for byggetrinn 1 / Kvartal 1 er ca. 208. Det tas forbehold om endelig antall leiligheter.

Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har vedtektsfestet 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 utomhusarealene på tomten som ikke disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av boligene i borettslaget.

Torget mellom Kvartal 1 og 2 er fellesareal for alle kvartalene i Kvarteret og vil inngå i et felles realsameie med alle boligene i Kvarteret.

Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av borettslagene/sameiene.

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 overtakelse.

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 borettslag	kr 430,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr 430,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr 430,-
Gebyr panteattest	kr 172,-
Utskriftgebyr	kr 28,-
Andelskapital/Oppstartskapital til borettslaget	kr 5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr 15.900,-

Totale omkostninger pr. leilighet utgjør kr. 22.390,-

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 overtakelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtakelsen 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 Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse 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 overtakelsestidspunktet.

Energiattest

Det blir utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Leilighetene får energimerke C eller bedre. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. TEK 17.

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 sentralbyrås 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

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

Fellesgjeld – felleskostnader

Fellesgjelden skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om i OBOS Banken. 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 TV- og internett, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel, samt generell drift og vedlikehold 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 overtakelse, 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 overtakelse 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 overtakelse av boligen.

Prislisten har kolonne for henholdsvis fellesgjeld, pantesikret innskudd og andel egenkapital. Pantesikret innskudd er fast og kan ikke endres.

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 22 % etter reglene pr. 2019. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom

Det er i Skedsmo kommune innført eiendomsskatt på boliger og annen

fast eiendom, slik som ubebygde tomter, næringsseiendommer mv. Det skal trekkes fra en «forsiktighetsmargin» på 20% av eiendoms-skattetaksten. I tillegg settes et bunnfradrag på 1,8 millioner kroner for boliger. Skattesatsen for 2019 er på 2 promille. Satsene kan variere, se <https://www.skedsmo.kommune.no/Teknisk-sektor/Min-eiendom/Eiendomsskatt/> for mer informasjon.

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, dog ikke inkludert veggen rundt en evt. bod. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken/stue/soverom og bad/wc.

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/sportsbod

Prislisten viser hvilke leiligheter som kan kjøpe garasjeplass. Bruksretten til garasjeplassen er knyttet til boligen og kan kun selges sammen med boligen med mindre borettslaget bestemmer annet. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i borettslagets vedtekter. Antall p-plasser er begrenset.

Parkering for borettslaget er beliggende i underjordisk anlegg med innkjøring som vist på utomhusplanen, ved Hus D.

Selger beholder eiendomsretten (bruksretten) til usolgte parkeringsplasser i borettslagets eiendom, og står fritt til å selge disse til andelseiere i borettslaget og til fremtidige borettslag/sameier i Kvarteret også etter at eiendommen er overskjøttet til borettslaget.

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

Leiligheter får 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 sportsbod.

Selger forbeholder seg retten til fordeling av garasjeplasser og boder.

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. 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. Boliger med mulighet for utleiedel vil under tilvalgsprosessen kunne velge en tilvalgspakke for dette.

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 overtakelse av boligen har selger anledning til å tinglyse borett. Borett gir kjøper råderett over boligen, men ikke stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Dersom kjøper selger boligen før andelen er overført, er kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes 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:

1. Det tas forbehold om at selger får offentlige godkjenninger, herunder igangsettingstillatelse.
2. Det tas forbehold om at det blir solgt 104 boliger av de totalt 208 boligene i kvartal 1. 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 og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Selger skal skriftlig orientere kjøper når forbeholdene er bortfalt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 29.06.2020. 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:

- Inngått 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 kjøper inkl. opptjente renter.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelseperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontrakten.

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 prosjektbeskrivelse, romskjema og tegninger i prospektet/ internettsiden er det det endelige romskjema i den endelige kjøpe-

kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen. 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 overtakelse eller senere.

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

Fremdrift

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene (i Hus B) 3. kvartal 2022, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i salgsoppgaven 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 salgsoppgaven 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.

Forbud mot salg av kontraktsposisjon

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

Avbestilling

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

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 medlemsservice ved ytterligere spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at alle eiere av boligene i borettslaget må være medlem av OBOS. Bli OBOS-medlem på obos.no.

Lovens bestemmelser om eierandel 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.

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.

Regulering

Området vest for utbyggingsområdet til Kvarteret er regulert til allmennyttig formål/messe/kontor/lager/parkering og består i dag av Norges Varemesse med tilhørende anlegg. Området nord og øst for

utbyggingsområdet består av småhusbebyggelse og området i sør grenser til Riksvei og friområde med Nitelva.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post eller leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til 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
- Prislister
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Informasjonsskriv om skjeggkre
- Grunnboksutskrift
- Foreløpig Energiattest
- § 12 og § 47 garantier
- Bustadoppføringslova
- Blanko kjøpekontrakt med vedlegg kan fås av prosjektselger på forespørsel.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
ENTRE / GANG	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik.	Malt gips/betong Farge: Hvit S-0502-Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/ innkassing. Minimum 220 cm himlings- høyde.	Enkel stikk v/tak for lys. Antall tilpasses rom. I entre uten nedføring leveres enkel stikkontakt på vegg med tilhørende bryter på vegg. Ett dobbelt uttak ved gulv per 6 m ² gang/entre.		Audio porttelefon
KJØKKEN	Parkett (som entre/gang)	Malt gips/betong Farge: Hvit S-0502-Y Malt flate mellom over- og underskap.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.	1 stk DCL takpkt uten lyskilde. LED-lys under overskap, antall tilpasses kjøkken. 2 dbl stikk over benkeplate. 2 dbl stikk ved gulv. Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmask, avtrekkshette. Komfyrvakt	Benkebeslag, nedfelt med en romslig kum. Ettgreps blandebatteri. Forberedt for oppvaskmaskin. Avtrekkshette.	Kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt utførelse med faset kant. Overskap for avtrekkshette. Benkeplate i mørk grå laminat med nedfelt kum. Håndtaksfrie dører på overskap med push løsning. Håndtak i rustfritt stål (eller evt. stål). Av hvitevarer leveres: oppvaskmaskin, steketopp og komfyr. Kjøleskap leveres ikke. Kildesorteringsenhet med 3 fraksjoner. Kjøkkentegning på salgs- tegningene er veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkken- leverandør er valgt.
STUE	Parkett (som entre/gang)	Malt gips/betong Farge: Hvit S-0502-Y	Som kjøkken	2 enkle stikkontakter på vegg v/tak og bryter (1 stikk i 2-roms) 6 doble stikk v/gulv (4 stikk i 2-roms) Uttak for IKT iht NEK 400:2018.	Ingen	Alle balkongdører kan settes i luftstilling.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
BAD 1	Fliser 20 x 20 cm og 10 x 10 cm i dusjsonen. Matt utførelse Farge: mellomgrå	Fliser 20 x 20 cm Matt utførelse Farge: lys beige / lys grå (Fliser kan befares i visningssenteret under tilvalgsprosessen).	Hvitt tak etter baderomsleverandørens utførelse enten: Betong Kompositt Stål	3-4 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikkontakt ved speil. Stikkontakt for vaskemaskin/tørketrommel.	Vegghengt wc med synlig sisterner. Avløp og kran for vaskemaskin. Sluk av god kvalitet. Fuktstyrt ventilasjon bad. Dusj: garnityr, dusjarmatur og sluk. Servant med blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin. Vannbåren varme i gulv. Fordelerskap for røropplegg.	Servantskap i hvitt glatt og speil over servant. Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle) eller: benkplate med vaskemaskin og tørketrommel plassert under med skapseksjon i midten. Dusjvegger leveres i herdet glass. 1 stk toaletterullholder og 2 stk kroker på bad.
EKSTRA WC	Fliser 20 x 20 cm. Matt utførelse Mørke mellomgrå	Fliser 20 x 20 cm Farge: lys beige / lys grå (Fliser kan befares i visningssenteret under tilvalgsprosessen).	Hvitt tak etter baderomsleverandørens utførelse enten: Betong Kompositt Stål	Veggmontert lysarmatur m/stikk.	Vegghengt WC med synlig sisterner. Servant med blandebatteri.	Ingen innredning. Speil over vask. Leveres ikke gulvvarme.
SOV 1-SENGS	Parkett (som entre/gang)	Malt gips/betong Farge: Hvit S-0502-Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing.	1 stk. enkel stikk v/tak for lys. 1 stk. dobbelt stikkontakt ved gulv pr påbegynte 4 kvm.		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
SOV 2-SENGS	Parkett (som entre/gang)	Malt gips/betong Farge: Hvit S-0502-Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/ innkassing	1 stk. enkel stikk v/tak for lys. 1 stk. dobbelt stikkontakt ved gulv pr påbegynte 4 kvm.		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
BOD INNVEDIG Se på salgs- tegning om leiligheten har innvendig bod.	Parkett (som entre/gang)	Malt gips/betong Farge: Hvit S-0502-Y	Leveres som hvitmalt betong, synlig v-fuger. Nedfelt himling vurderes hvis mer enn 2 tekniske rør i tak. Mulig T-profils himling. Redusert takhøyde i lokal sone for kryssende føringer.	1 stk lampe i tak/vegg med bryter. 1 stk dbl stikkontakt ved gulv. Sikringsskap /IKT skap plassert i gang eller bod.	Mulig plassering av kombiskap for rør i varmeanlegg samt sanitærinstallasjoner.	Ingen innredning leveres Pulverapparat
BALKONG PRIVAT TAKTERRASSE	Tregulv	Fasade i trepanel. Noen kan ha fasadeplater/ puss/tegl.	Betong på underside. Noen balkonger vil ha akustiske plater på undersiden. 1 m skjermtak over øverste balkong.	1 stk lampe med innvendig veggbryter. 1 stk dbl stikkontakt.		Rekkverk i glass/stål/ aluminium. Skillevegger i frostet/opalt glass.
PRIVAT MARKTERRASSE	Tregulv	Fasade i trepanel. Noen kan ha fasadeplater/ puss/tegl.	Betong på underside. Noen balkonger vil ha akustiske plater på undersiden.	1 stk lampe med innvendig veggbryter. 1 stk dbl stikkontakt.		Skillevegger av tre/opalt glass.

FELLESAREALER						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
INNGANGSPARTI UTVENDIG	Betong/betong belegningsstein. Skraperist foran dører.			Lys ved inngangsdør		Utvendig montert ringetablå med porttelefon. Husnummerskilt
VESTIBYLE (1.ETG)	600 x 600 mm sklisikre fliser	Sparklet og malt til full dekk.	Struktur malt betong. Hvit (T-profil himling A-kant) (synlige v-fuger)	Belysning		Postkasser
TRAPPEROM / TRAPP		Sparklet og malt til full dekk.	Struktur malt betong. Hvit (T-profil himling A-kant) (synlige fuger)	Ringeklokke v/ inngdør. Nødvendig belysning i tak.		Stål rekkverk m/håndløper. Lakkert brannvarslingsanlegg.
SPORTSBOD		Betong støvbindes m/hvit maling til full dekk. Nettingvegger		Nødvendig belysning		Ingen innredning. Ventilert
GARASJER		Betong sårfløkket og støvbundet med hvitmaling til full dekk.		Nødvendig belysning		Oppmerking av plasser på gulv. Lys slukkes ved tidsbryter. Portåpner leverer 1 stk. åpner pr. p-plass.

GENERELT						
INNVENDIGE DØRER: Dørblad glatte, hvitmalt.	VINDUER: Leveres malt. Tilgjengelig fasade fra balkong leveres malt, utenfor tilgjengelig areal leveres vinduer med beslag i svart.	LISTER / GERIKTER: Ikke taklister. Gerikter 12 x 58 mm Synlige spikerhoder.	OVERFLATER: Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.	VENTILASJON: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med sentralt aggregat plassert på tak / i kjeller.	ELEKTRO: NEK. 400:2018 legges til grunn.	ANTENNE: Antenneanlegg leveres til stue.
OPPVARMING: Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Radiatorer. Bad: Vannbåren gulvvarme. Det leveres ikke gulvvarme på ekstra WC. Fjernvarleste 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 tilvalgslisten.			

NY BOLIG?

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 sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et OBOS borettslag, er du en del av et godt organisert fellesskap, 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, fellesarealer både inne og ute, etc. Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring.

Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din, ihht 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.

Fellesgjeld 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 fram 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 selv-angivelsen.

Felleskostnader

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. De dekker kapital-kostnader 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.

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.

Opplag 500, september 2019

SALG VED

OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
E-post: prosjektsalg@obos.no
Organisasjonsnummer: 935283280

Utbygger: Nesgata 19 utvikling AS

Entreprenør: Veidekke entreprenør AS

Arkitekt: Arcasa arkitekter

Illustrasjoner og foto: Blår, Charlotte Wiig,
Nadia Frantsen, Anne Merete Rodem

Design: Gjerholm Design

Trykk: Merkur Grafisk

KONTAKT

Ansvarlige prosjektselgere:

Beate Wik
Eskil Flakstad

Telefon:

Beate Wik 928 31 296 / Eskil Flakstad 928 07 749

E-post:

beate.wik@obos.no
eskil.flakstad@obos.no

obos.no/kvarteret





obos.no/kvarteret