

VELKOMMEN HJEM TIL BJØRNEGÅRDSVINGEN

SALGSTRINN 3

125 leiligheter med areal fra 35-154 kvm. Idyllisk beliggenhet rett ved Sandvikselva og få minutters gange fra Sandvika sentrum.

Salgstrinn 3 består av 23 selveierleiligheter.



Innhold

Velkommen hjem	2
Beliggenhet og nærområde	5
Slik blir Bjørnegårdsvingen sameie	12
Utomhus	14
Arkitekten forteller	17
Stuen	18
Kjøkkenet	21
Badet	22
Etasjeplaner	24
1- og 2-roms	30
3-roms	36
4-roms	48
Prosjektbeskrivelse	54
Salgsoppgave	58
Bo trygt i sameie	64
Fordeler ved å kjøpe ny bolig	65
Finansiering	65
Generell informasjon	66

Bjørnegårdsvingen

VELKOMMEN HJEM

En bolig er så mye mer enn en leilighet. Det handler om følelsen av å komme hjem og om å høre til. Det kan være opplevelsen av å runde svingen, krysse broen over elva, vinke til en nabo og kjenne at nå, nå er du hjemme.

I grønne omgivelser langs vakre Sandvikselva skal det skapes 125 nye hjem. På en fantastisk naturtomt i Bjørnegårdsvingen vil du om ikke lenge kunne oppleve et innbydende og levende nabolag. Her kan du flytte rett inn i en lys og tidsriktig bolig med høy standard. Det blir vannbåren gulvvarme, heis ned til underjordisk garasjeanlegg, nybygget barnehage og idylliske sørvestvendte uteområder, rammet inn av en rik edelløvsskog som følger elverommet.

Velkommen hjem til Bjørnegårdsvingen.





Beliggenhet og nærområde

Bjørnegårdsvingen ligger idyllisk til langs Sandvikselva. Det er knappe 10-15 minutters gange til Sandvika buss- og togstasjon, og toget tar deg til Oslo sentrum på 14 minutter. Sandvika Storsenter ligger også en kort spasertur unna. Det er nærhet til Vestmarka med skiaktiviteter samt til Kalvøya og Kadettangen med flotte tur- og bademuligheter.

Sandvikselva var tidligere drivkraft for industri, og i disse kulturhistoriske omgivelsene skal 125 leiligheter fordelt på fire bygninger oppføres. Området er rammet inn av en rik edelløvskog som følger elverommet og strekker seg opp mot Bjørnegården på andre siden av elva.



Sandvika

Sandvika er hovedstaden i Bærum og kommunens største handels-, service- og kultursenter. Byen ligger attraktivt til langs Sandvikselva, like ved utløpet til fjorden og med vakre grønnkleddede åser i bakgrunnen.

Navnet Sandvika kommer av sanden som samler seg i vika ved Sandvikselvas munning. I århundrer har det blitt lastet og losset jernmalm, kalk og trelast i Sandviksbukta. I 1919 introduserte arkitekten Magnus Poulssons begrepet «Sandvika - den hvite by». Rådhuset er en av arkitektens mest kjente bygninger.

Sandvika er byen med spennende kulturtilbud, sjenerøse shoppingmuligheter, kulturminner og idylliske landlige omgivelser langs elva og fjorden. Byen står foran store forandringer i årene fremover. Nye sosiale, kulturelle og økonomiske strukturer vil oppstå når Sandvika utvides med flere byområder. Det satses også på grønne lunger og møteplasser i fremtidens Sandvika.

Knutepunkt og transport

Sandvika stasjon betjener i dag både lokaltog mot Oslo og Drammen, intercitytog mot Oslo, Kongsberg og Vestfold-byene og Flytoget. Ved jernbanestasjonen ligger også busstasjon og taxiholdeplass.

Sandvika er også et viktig knutepunkt for veitrafikken, ettersom E18 og E16 møtes her. Dagens E16 nordøst for Bjørnegårdsvingen skal fra høsten 2020 bli en lokal vei med betydelig redusert trafikk.

Skole og barnehage

Bjørnegårdsvingen ligger i familievennlige omgivelser og det er kort vei til flere skoler og barnehager. I tillegg åpnes en helt ny moderne barnehage med fire avdelinger og stort uteareal på området.

Mat og kultur

Sandvika har et bredt utvalg av hyggelige kafeer og gode spisesteder. Blant mange favoritter finner du Øst Kjøkken og Bar, Caspar, Prammen og Chinatown. Du kan også ta turen til Hennie Onstad kunstsenter for både mat- og kunstoplevelser.

Sandvika har en stor kino med åtte saler, kulturhus med et inspirerende tilbud, teater og bibliotek. Like ved teateret finner du også den populære klubbscenen Musikkflekken.



Fritid og rekreasjon

Det er gangavstand til Kadettangen og bro videre over til naturskjønne Kalvøya, kyststi og fantastiske friområder. Kadettangen har en av de flotteste strendene i Oslofjorden med stupetårn, grøntområder, kiosk og parkering. Det er også nærhet til Vestmarka med flotte turområder både sommer og vinter.

Shopping

Sandvika Storsenter er Norges største kjøpesenter og har alt du måtte ønske deg og litt til. Her er det en fin blanding av både kjede- og nisjebutikker. Senteret har særlig bredt utvalg innen mote, sport, elektronikk, hus og hjem, barn og helse/velvære.

Sandvika sentrum har også mye å by på.



BELIGGENHET

Gangavstand

Nærmiljø

- Barnehage – 1 min
- BI-parken – 10 min
- Sandvika VGS – 10 min
- Jong skole (1-7 trinn) – 17 min
- Bjørnegård skole (8-10 trinn) – 15 min
- Kadettangen – 20 min
- Kalvøya – 25 min

Handel og Service

- Fresh Fitness – 5 min
- Crossfit – 7 min
- Sandvika Storsenter – 10 min
- Meny – 10 min
- Kino – 10 min
- Rema 1000 – 14 min
- Extra – 14 min
- Baracoa Spiseri – 15 min
- Restaurant Caspar – 17 min
- Thon Hotel – 17 min
- Kiwi Sandvika – 14 min
- Kiwi Slependen – 13 min
- Elixia – 19 min

Kommunikasjon

- Bjørnegård bussholdeplass – 3 min
- Sandvika stasjon – 15 min
- Slependen stasjon – 18 min

Slik blir Bjørnegårdsvingen sameie

Bjørnegårdsvingen sameie er utviklet med utgangspunkt i den fantastiske naturtomten ved Sandvikselva. Bygningene gir et skjermet og solrikt landskapsrom mot sørvest og elva, og alle leilighetene vender seg mot dette rommet. Alle som bor her skal ha en opplevelse av å være ute i det grønne når de sitter på balkongen.

Prosjektet har et variert utvalg leiligheter, ett til fire-roms, med gode planløsninger. Standarden er høy med enstavs hvitpigmentert eikeparkett med vannbåren gulvvarme og kjøkken med integrerte hvitevarer. Det er skyvedører ut til solfylte balkonger eller markterras-

ser, og de fleste leilighetene er gjennomgående med lys fra flere sider. Det er heis som går helt ned til et underjordisk garasjeanlegg. Vi har spennende hjørneleiligheter og flotte toppleiligheter med egen takterrasse. I tillegg har vi flere unike, store leiligheter over to plan. Det vil være en beboergruppe på 7 leiligheter som får tilrettelagte leiligheter i prosjektet.

Her vil du finne din bolig, enten du vil etablere deg med en familie som kan vokse, du planlegger å selge eneboligen eller du skal bo for deg selv. I Bjørnegårdsvingen får du en leilighet du kan glede deg å komme hjem til.



Utomhusplan

Landsskapsituasjon

Prosjektområdet ligger nord i Sandvika. Avstanden til sentrum er ikke lengere enn en spasertur eller sykkeltur på fine turveier langs Sandvikselva. Edelløvskog med linn, alm, ask og hassel, er dette et område med et stort biologisk mangfold. Olsen smie som ligger rett ved prosjektet har kulturminnestatus. Den eksisterende E16 legges om, og veien nedjusteres til lokal vei.

Konsept

Den sammenhengende og rike grønnstrukturen bevares så langt det lar seg gjøre, slik at det blir minst mulig inngrep i de områdene med høy naturverninteresse. Leilighetene får hver sin balkong eller uteplass på terreng. Der uteplassen vender ut mot fellesareal, skjermes den av vegetasjon. Der uteplassen vender ut mot edelløvskogen, er den åpen uten skjerming. Fellesarealene beplantes med småtrær, blomstrende busker og frodig undervegetasjon eller plenarealer. Disse skaper grønne rammer og der

tilrettelegges for allsidig bruk og uformelle møteplasser. Det opparbeides i tillegg et grøntområde i sørøst. Områdets midtpunkt er en nedsenket plen med en regnvannsdam som håndterer overflatevannet fra deler av tomten. Dammen er omkranset av en frodig og blomstrende vegetasjon som utgjør et estetisk og økologisk element i prosjektet.

Adkomst, trafikk og parkering

Adkomsten til området skjer via en ny bro over Sandvikselva. Broen har egen trasé for gangtrafikk, sykkeltrafikk og biltrafikk. Herfra er det tilknyttede gang- og sykkelveier som både går videre til Sandvika sentrum, og inn til prosjektområdet. Parkeringen for beboere i Bjørnegårdsvingen blir i kjelleretasjen. Det er også lagt opp til 16 biloppstillingsplasser for barnehagen, hvorav én av disse er forebeholdt handicap parkering. Disse plassene vil utenom barnehagens åpningstider være gjesteparkering.





Arkitekten forteller

Sandvika er et viktig senter i storbyregionen som omkranser indre del av Oslofjorden, et knutepunkt med en lang og levende historie, idyllisk plassert ved Sandvikselvas utløp. Her har det ligget storgårder på den næringsrike jorda der elva svinger seg ned mot fjorden. Gårdene ble senere erstattet av håndverk og industri i ulik skala, og ved elvens utløp vokste det opp et livlig administrasjons- og handelssted. De gamle industriområdene er i dag omdannet til et moderne bysenter som strekker seg helt opp til Bjørnegårdsvingen. Brua som er inngang til boligprosjektet, erstatter en bru som i sin tid var hovedadkomst til Hamang Papirfabrikk.

For oss som arkitekter har det vært viktig å tolke denne situasjonen, med en fantastisk naturtomt i et elvelandskap tett opp mot et travelt knutepunkt. Boligene ligger i et sørvestvendt fallende terreng mot Sandvikselva. Mot nord og øst ligger to viktige veier, Ringeriksveien og Brynsveien. Bygningskroppene danner en rygg mot veiene og knytter prosjektet sammen med den mer bymessige utviklingen av Sandvika og Hamang. Mot sørvest gir bygningskroppene et skjermet og solrikt landskapsrom mot Sandvikselva. Ved å legge bebyggelsen tett opp mot veiene ivaretas også viktige kultur- og naturverdier på tomte og langs elva. Her er minner fra tidligere aktivitet, et aktivt fiskemiljø og det hele er rammet inn av en rik edelløvsskog som følger elverommet og strekker seg opp mot Bjørnegården på motsatt side av elven.

Det har vært viktig å organisere prosjektet slik at alle leiligheter henvender seg mot dette landskapsrommet. Alle skal få ta del i denne situasjonen og ha en opplevelse av å sitte ute i det grønne når en er på balkongen. Ved utforming av leilighetene har vi tilstrebet gjennomgående oppholdsrom som fanger lyset fra to sider. Dette gir en ekstra kvalitet til leiligheten.

Bebyggelsen er lagt inn i terrenget og vender seg mot områder for uteopphold på ulike nivåer. Terrenget trapper seg rundt bebyggelsen og ned mot elva. Kommer en over broen fra Bjørnegårdsvingen, er en på det laveste nivået. Her er et stort uteareal for barnehagen. Dette går nesten i ett med naturområdene rundt og vil være et attraktivt lekeområde for alle barn i området. Beveger en seg opp på taket av barnehagen kommer en til inngangsnivået for alle boligene. Det er lagt stor vekt på å etablere en felles inngangsgård for alle boligene, med møteplasser og muligheter til felles uteopphold for alle beboere. Øverste nivå er mot øst og Ringeriksveien. Her, skjermet fra veien, legges det til rett for sykkelparkering og gårdsromsaktiviteter.

Det er valgt materialer med god og varig kvalitet. Den lyse teglsteinen spiller opp mot den grønne skogens vakre, tette og litt mørke karakter. I kontrast til den lyse teglsteinen er det detaljer i rekkverk, vinduer og mindre fasadepartier i et mørkere bronsefarget materiale.

Dyrvik Arkitekter

Stuen

Prosjektet har lyse stuer med en-stavs hvitpigmentert eikeparkett og varmebåren gulvvarme som standard. Alle leilighetene har stue med direkte utgang til balkong eller markterrasse med skyvedører.





Kjøkkenet

Kjøkkenet skal ha rom for utfoldelse enten du liker å kokkellere eller invitere gjester. Mange leiligheter har åpen kjøkken-stue løsning, men vi har også leiligheter med separat kjøkken.

Mange av leilighetene er gjennomgående med store gode kjøkken med plass til spisebord. Flere av leilighetene har store vinduer som slipper inn godt med dagslys.

Kjøkkenet er av anerkjent kjøkkenleverandør med høye overskap med foring til tak. Det leveres med integrert kombiskap og oppvaskmaskin, samt induksjonstopp og stekeovn.

Badet

Badene er leilighetens kanskje mest private rom og bør være en kombinasjon av komfort og funksjon. Badene i Bjørnegårdsvingen leveres derfor i en lys og moderne utførelse. På gulv legges kvadratiske fliser. Vegger får hvite eller grå flis i størrelse 40x20 cm.

Bad med heldekkende benkeplate vil tilrettelegges med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk på hver side av innredning. Bad med frittstående servant med skuffeseksjon får opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over hverandre i en vaskesøyle. Alle baderomsinnredninger leveres med håndtaksløse skuffer med hvite fronter som standard. Alle hovedbad får speilskap med lys, og er tilpasset bredde på innredning.

Dusjhjørner leveres med glassdører. Klosett er vegg-hengt. Nedforet himling med dimbare downlights er standard på alle bad. Det vil være mulighet for tilvalg på bad i en begrenset periode.

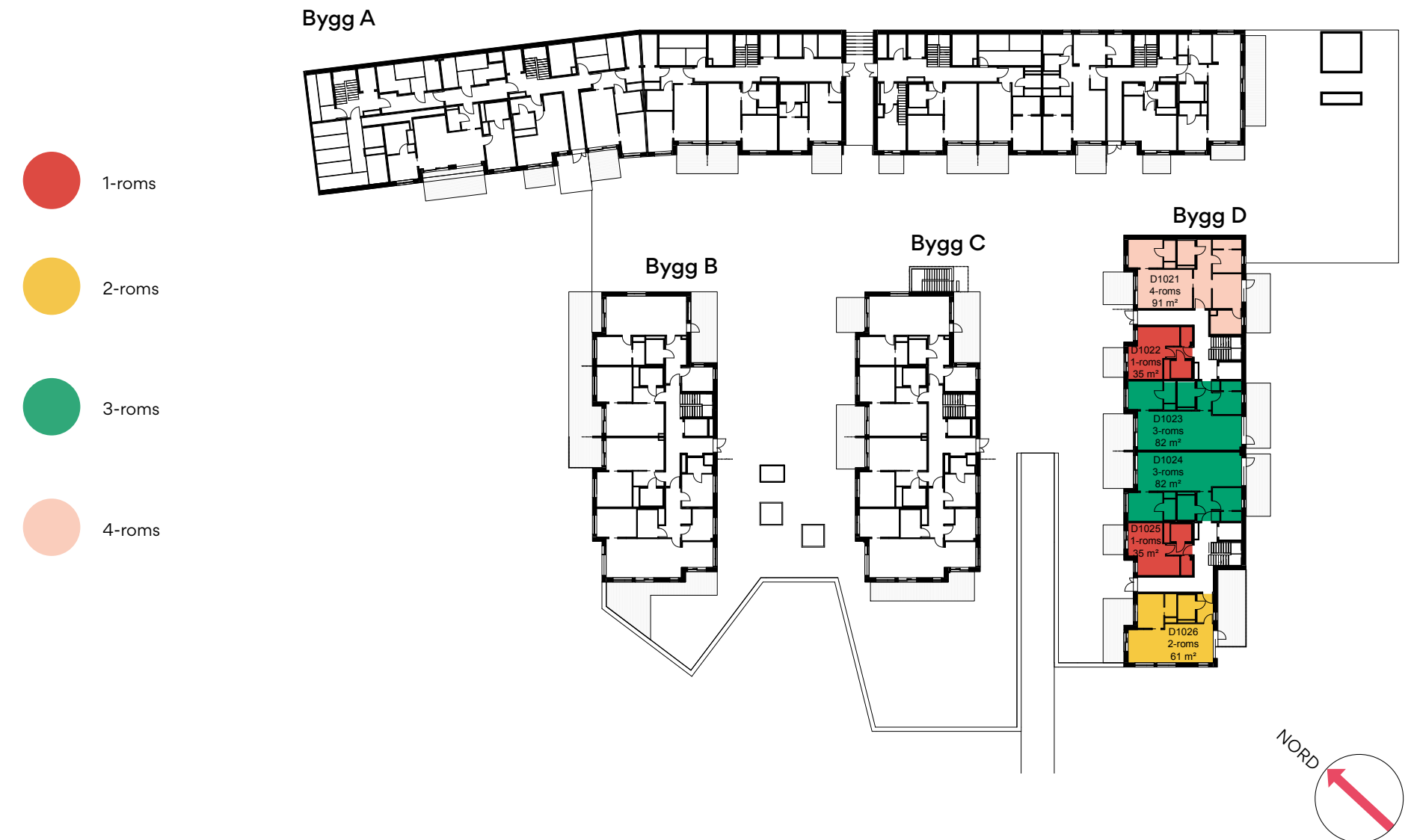


Etasjeplaner

SALGSTRINN 3

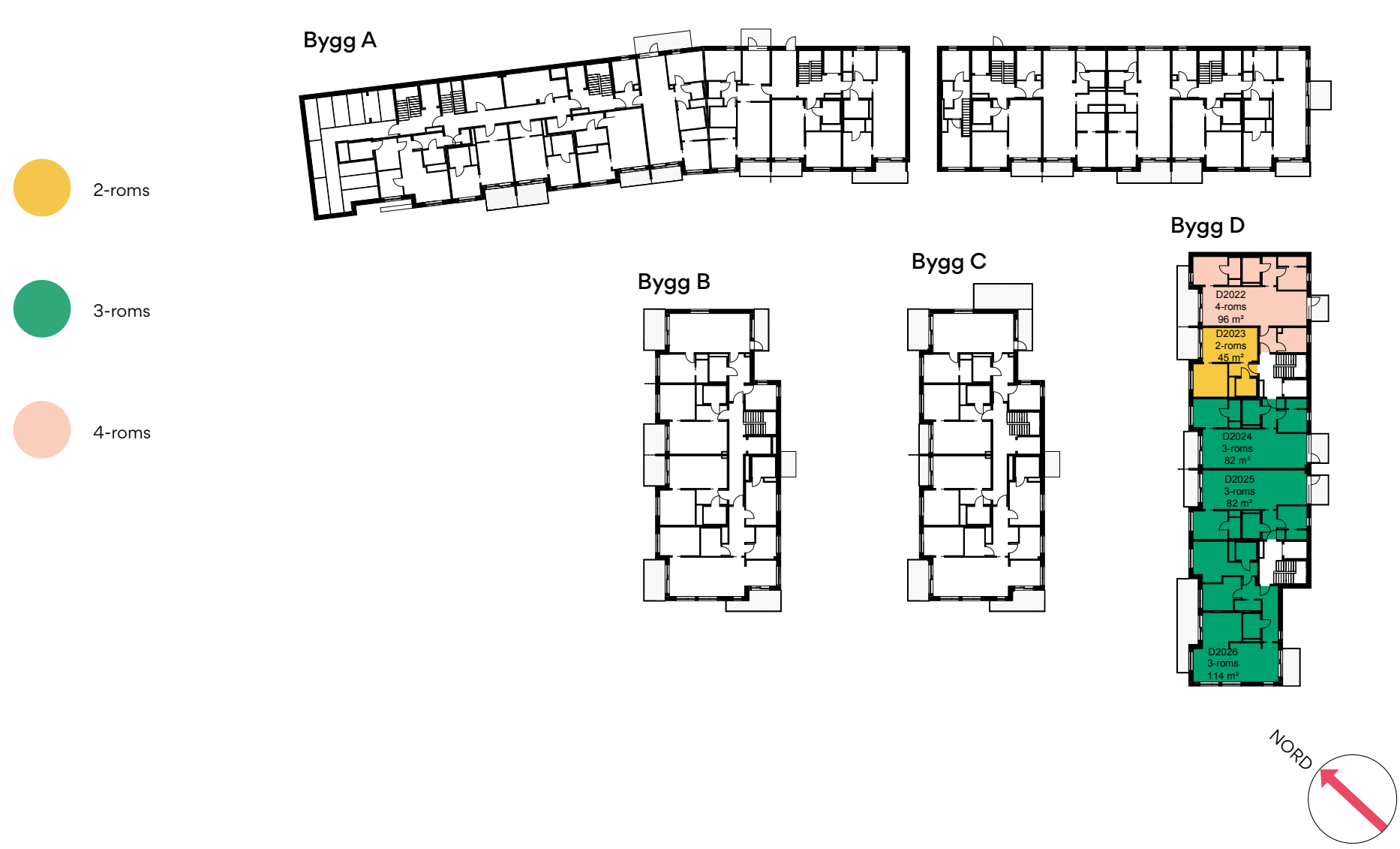
SALGSTRINN 3

Oversikt etasjeplan 1



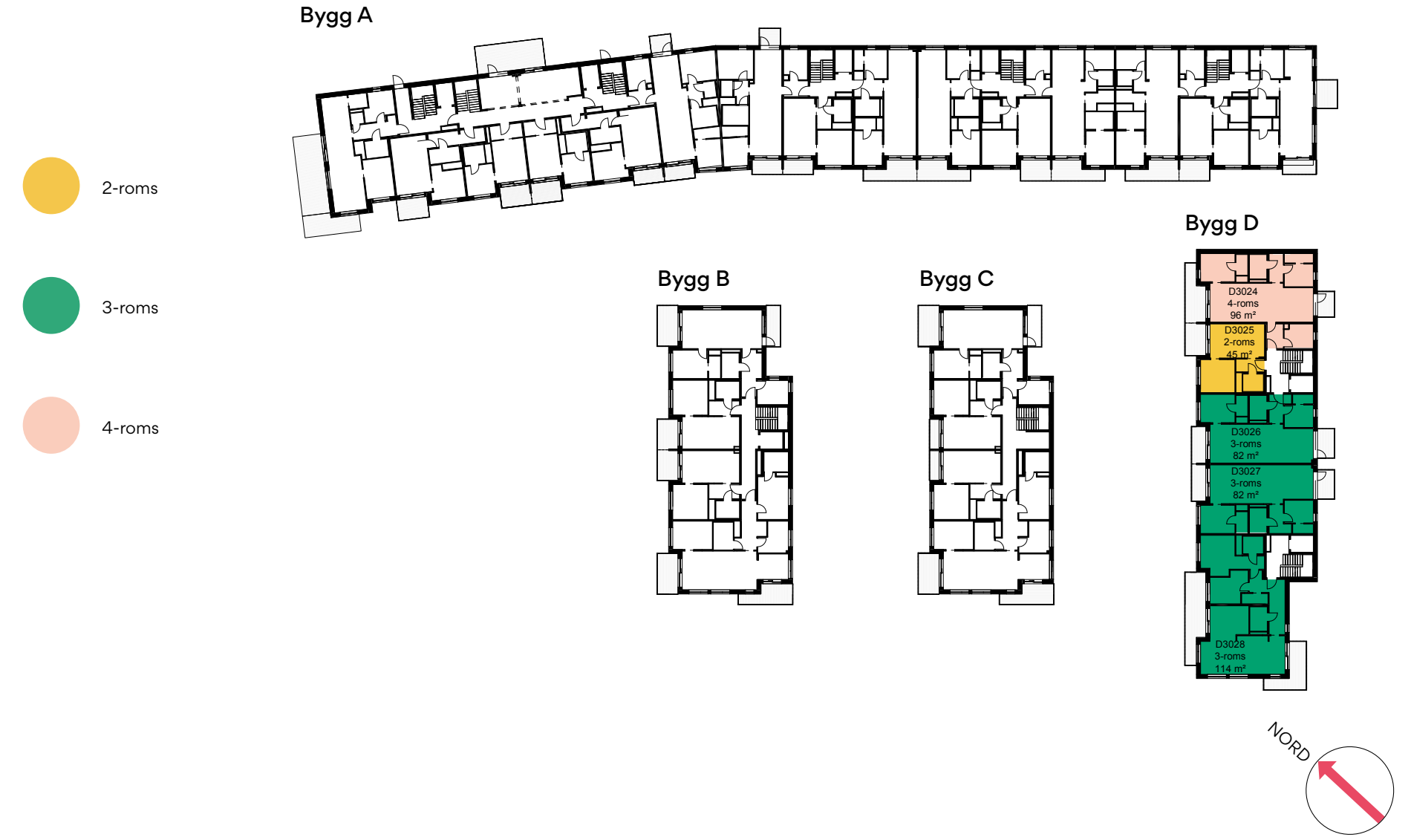
SALGSTRINN 3

Oversikt etasjeplan 2



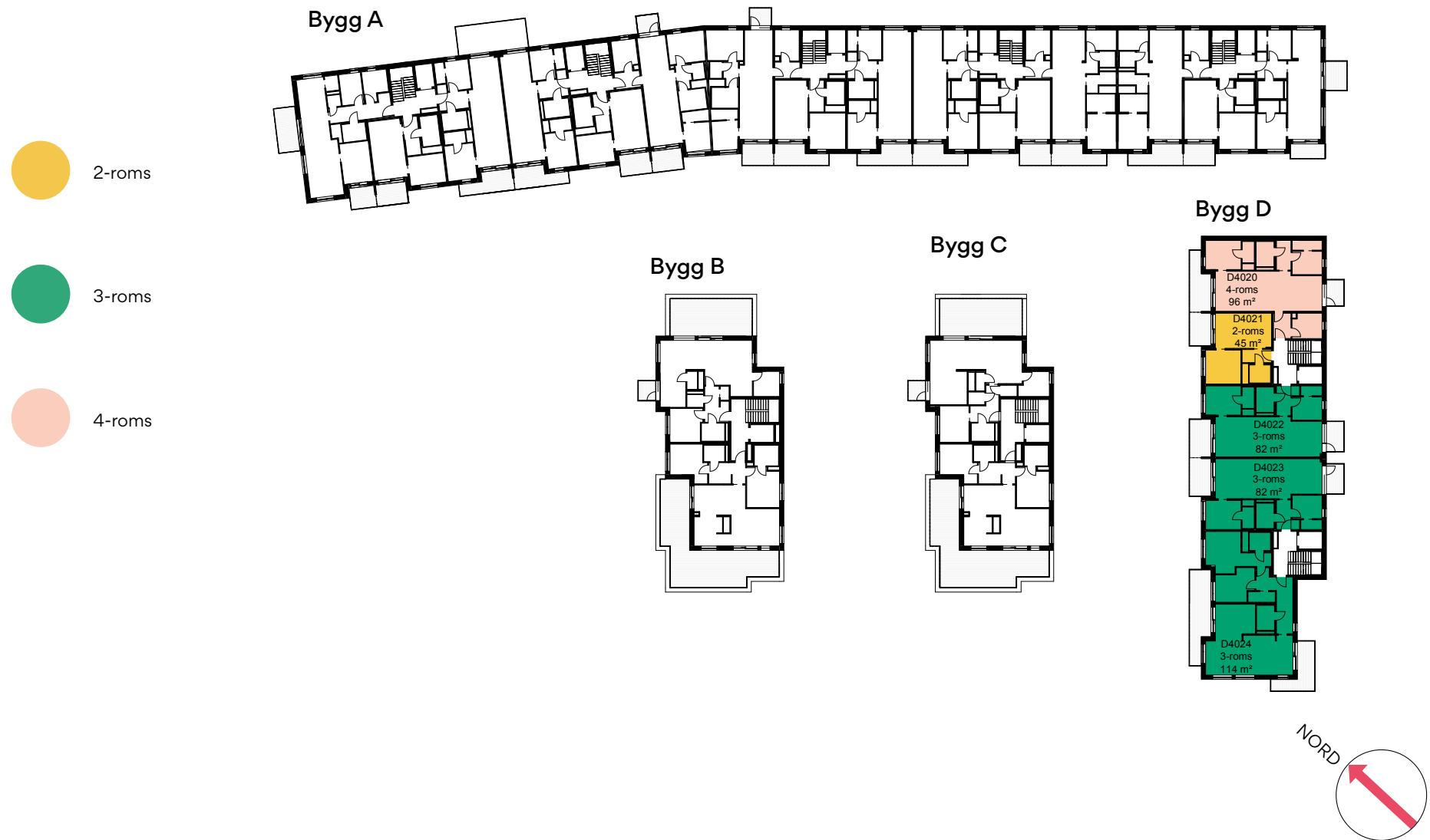
SALGSTRINN 3

Oversikt etasjeplan 3



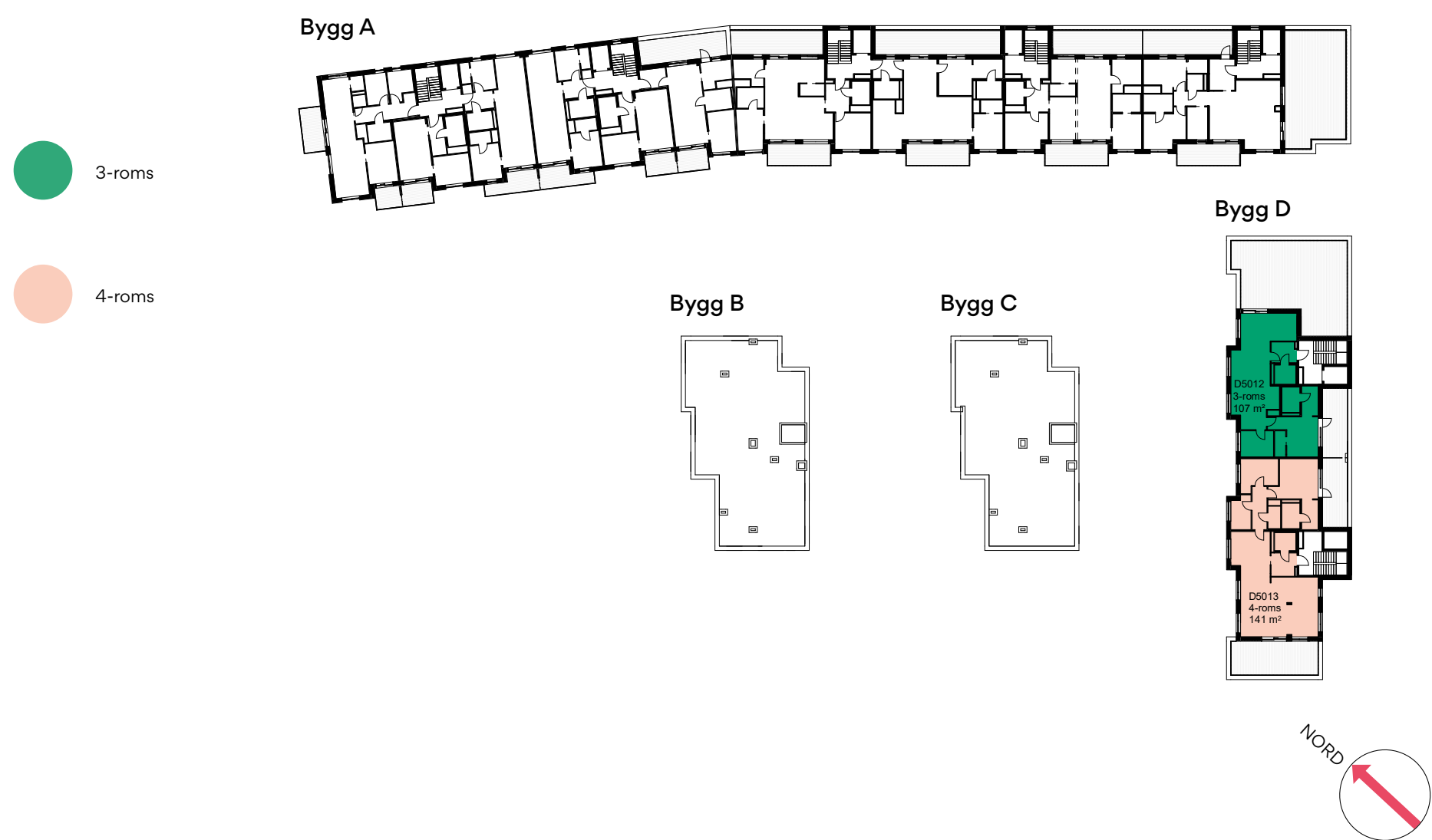
SALGSTRINN 3

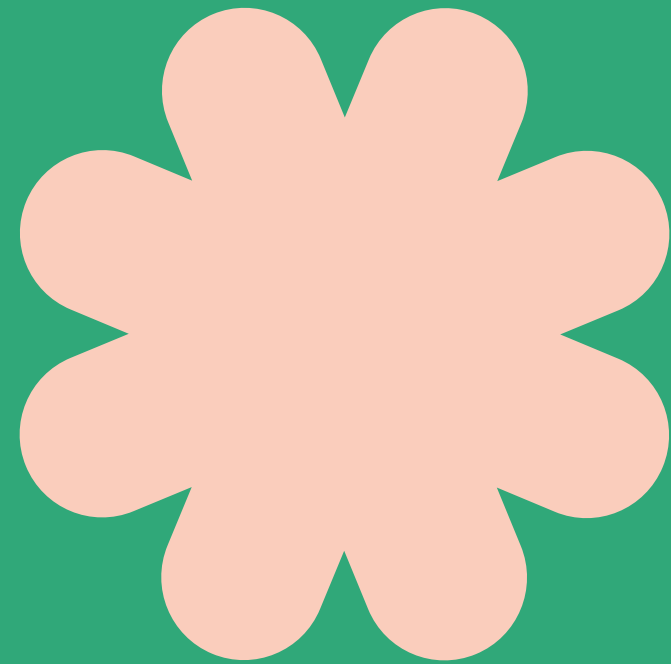
Oversikt etasjeplan 4



SALGSTRINN 3

Oversikt etasjeplan 5





1- og 2-roms- leilighetene

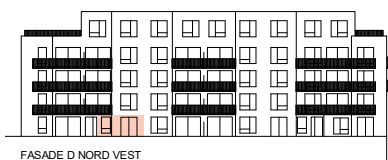
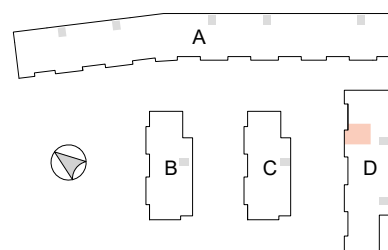
LEILIGHETSPLAN

1-roms – 35 kvm

Leilighet: D1022
 Hus: D
 Bra: 35 kvm
 P-rom: 30 kvm
 Markterrasse: 6,5 kvm
 Etasje: 1

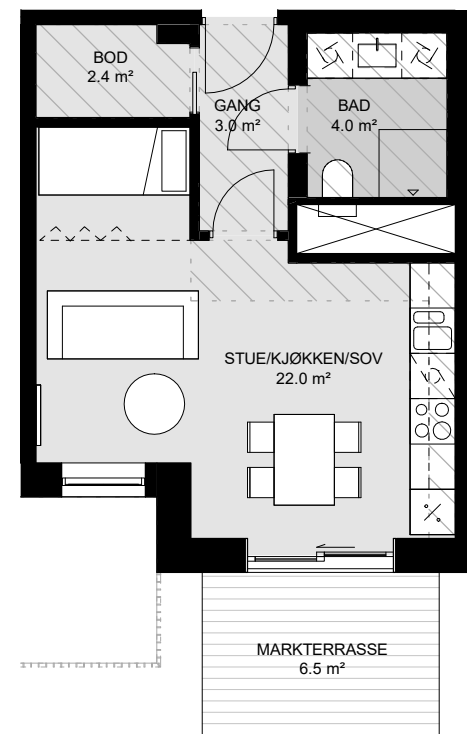
Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)

*1 henhold til TEK10 § 12-2 (1),
 har denne leiligheten fritak fra
 kravet om tilgjengelig
 boenhet.



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



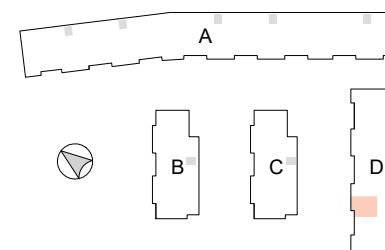
LEILIGHETSPLAN

1-roms – 35 kvm

Leilighet: D1025
 Hus: D
 Bra: 35 kvm
 P-rom: 30 kvm
 Markterrasse: 6,5 kvm
 Etasje: 1

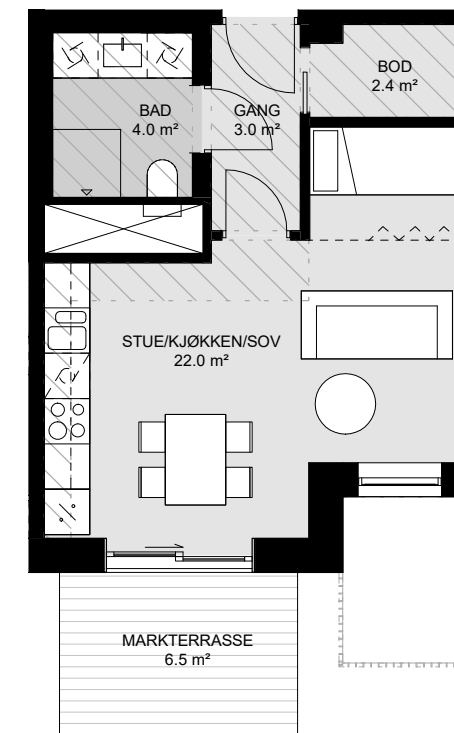
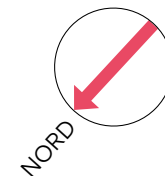
Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)

*1 henhold til TEK10 § 12-2 (1),
 har denne leiligheten fritak fra
 kravet om tilgjengelig
 boenhet.



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

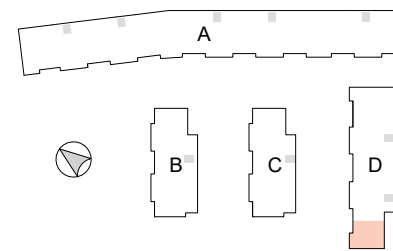


LEILIGHETSPLAN

2-roms – 61 kvm

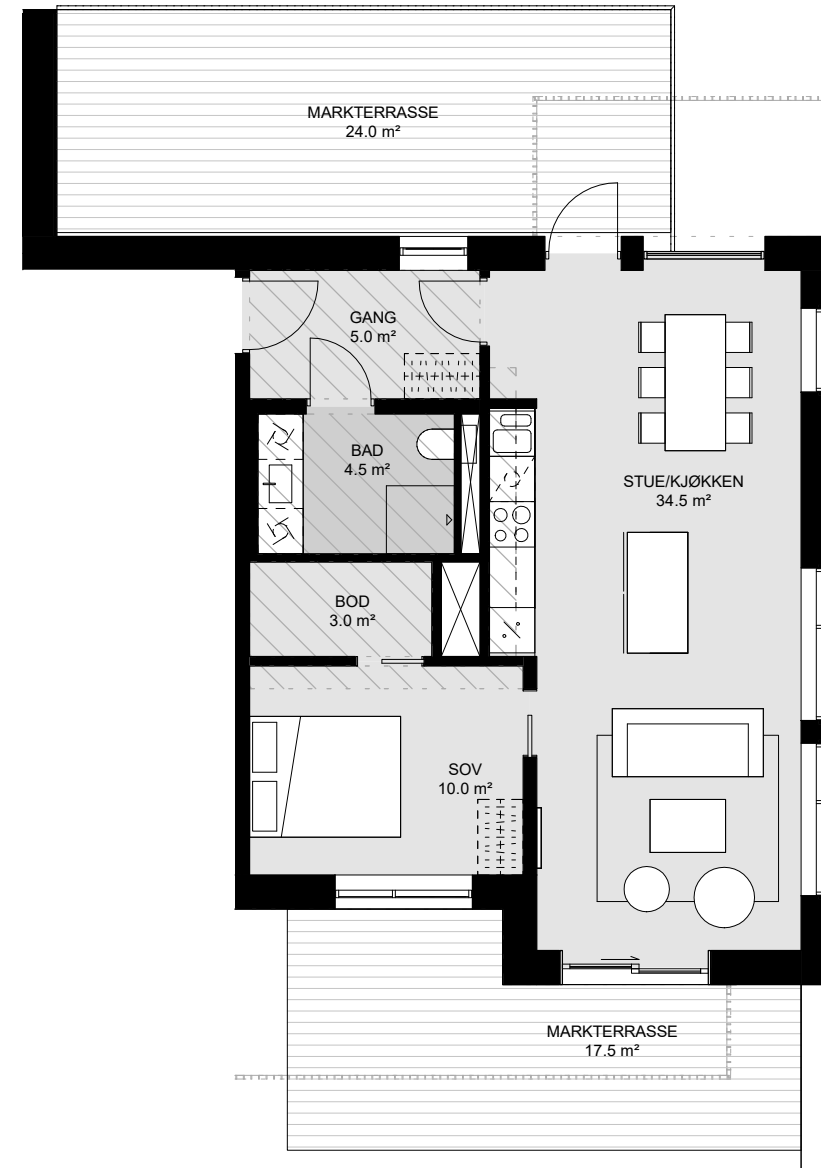
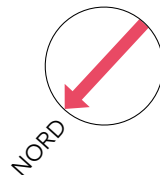
Leilighet: D1026
 Hus: D
 Bra: 61 kvm
 P-rom: 55 kvm
 Markterrasse: 24 + 17,5 kvm
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



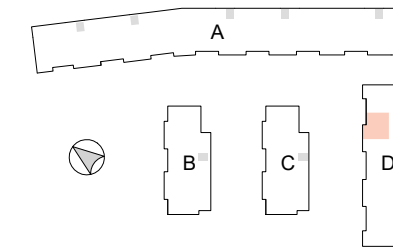
LEILIGHETSPLAN

2-roms – 45 kvm

Leilighet: D2023/D3025/D4021
 Hus: D
 Bra: 45 kvm
 P-rom: 39,5 kvm
 Balkong: 7 kvm
 Etasje: 2, 3 og 4

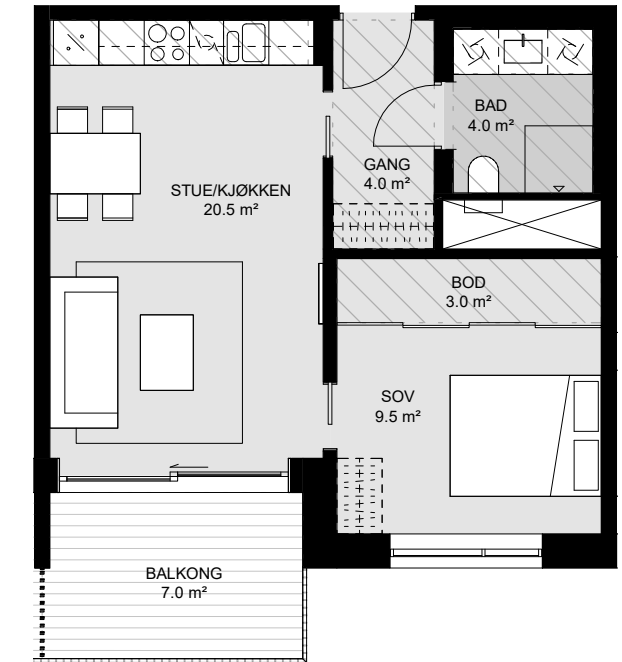
Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)

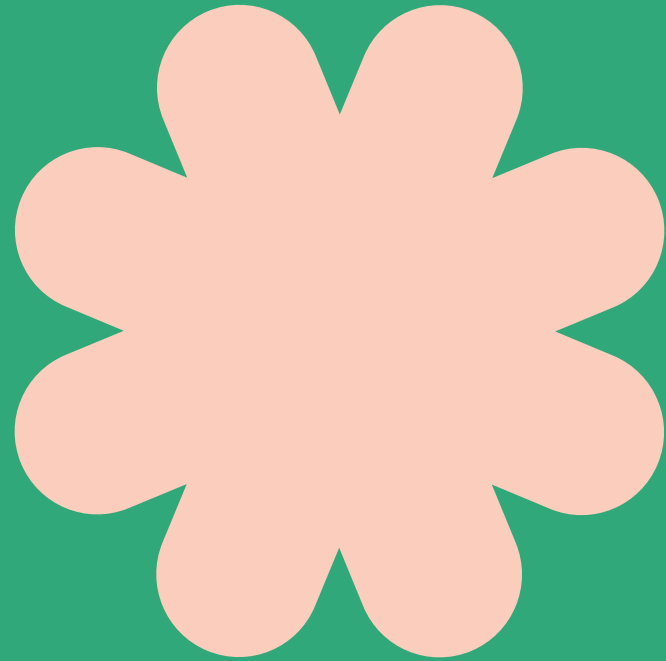
*I henhold til TEK10 § 12-2 (1),
 har denne leiligheten fritak fra
 kravet om tilgjengelig
 boenhet.



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100





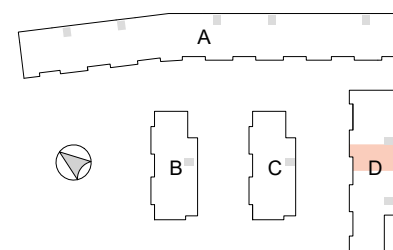
3-roms-
leilighetene

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 82 kvm

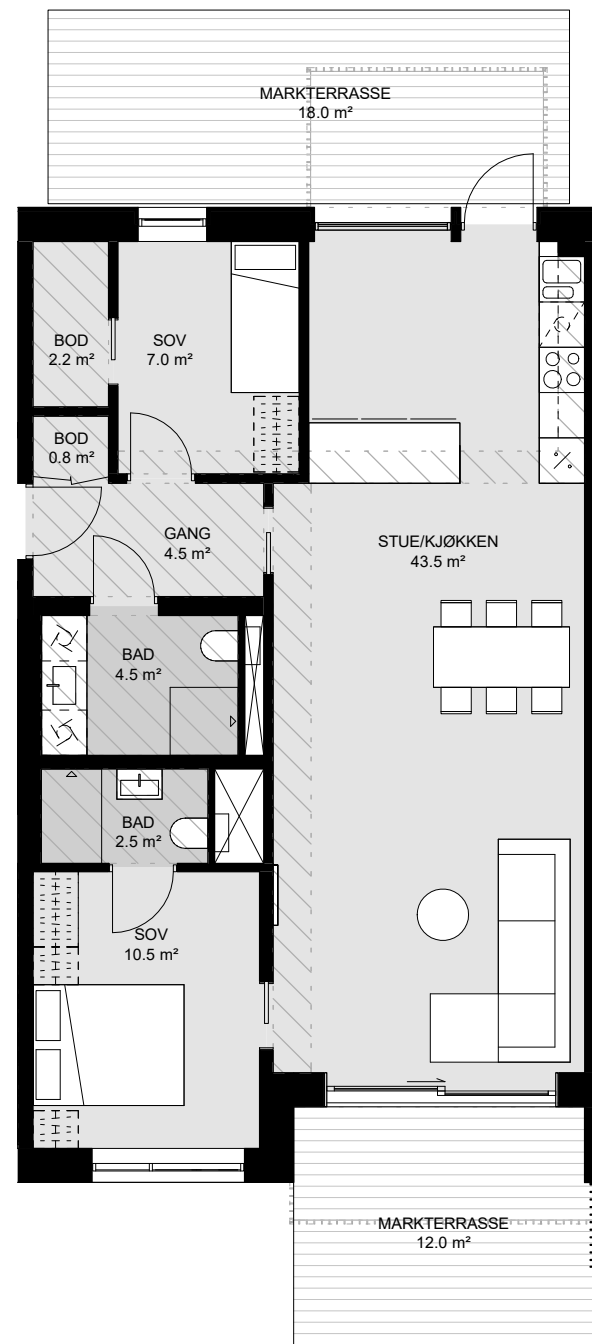
Leilighet: D1023
 Hus: D
 Bra: 82 kvm
 P-rom: 76 kvm
 Markterrasse: 18 + 12 kvm
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

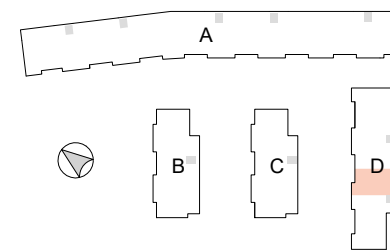


LEILIGHETSPLAN

3-roms – 82 kvm

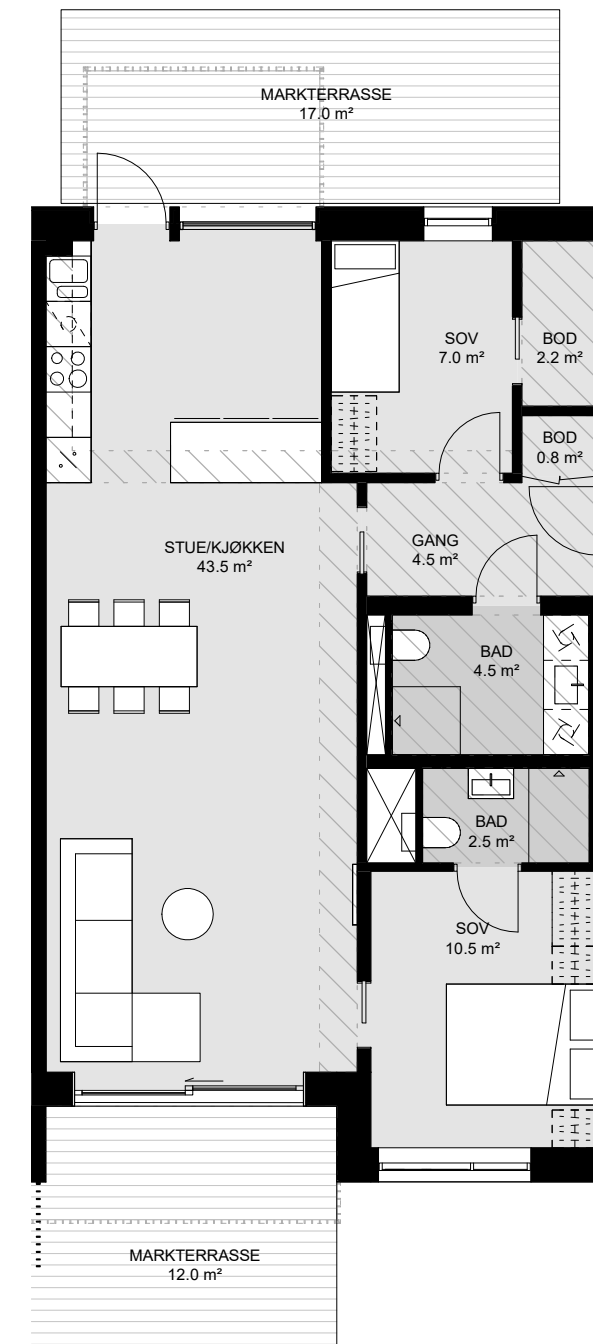
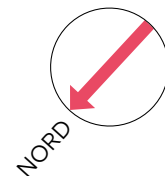
Leilighet: D1024
 Hus: D
 Bra: 82 kvm
 P-rom: 76 kvm
 Markterrasse: 17 + 12 kvm
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



LEILIGHETSPLAN

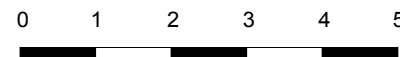
3-roms – 82 kvm

Leilighet: D2024/D3026
 Hus: D
 Bra: 82 kvm
 P-rom: 76 kvm
 Balkong: 5,5 + 5,5 kvm
 Etasje: 2 og 3

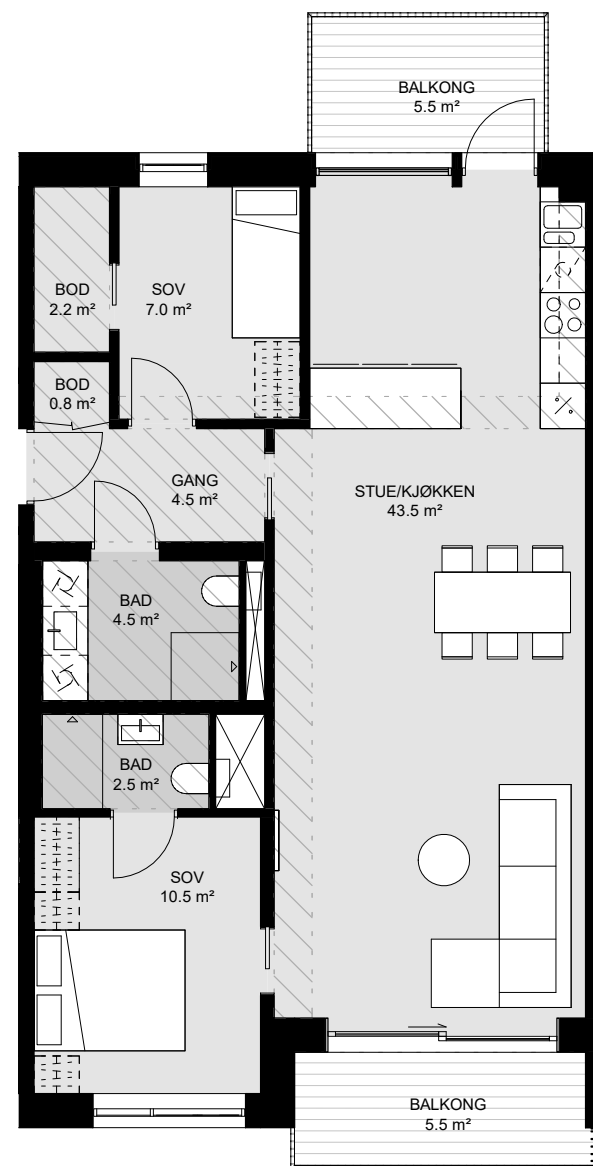
Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



FASADE D NORD VEST



Målestokk: 1:100



LEILIGHETSPLAN

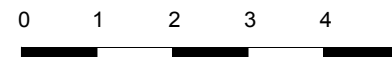
3-roms – 82 kvm

Leilighet: D2025/D3027
 Hus: D
 Bra: 82 kvm
 P-rom: 76 kvm
 Balkong: 5,5 + 5,5 kvm
 Etasje: 2 og 3

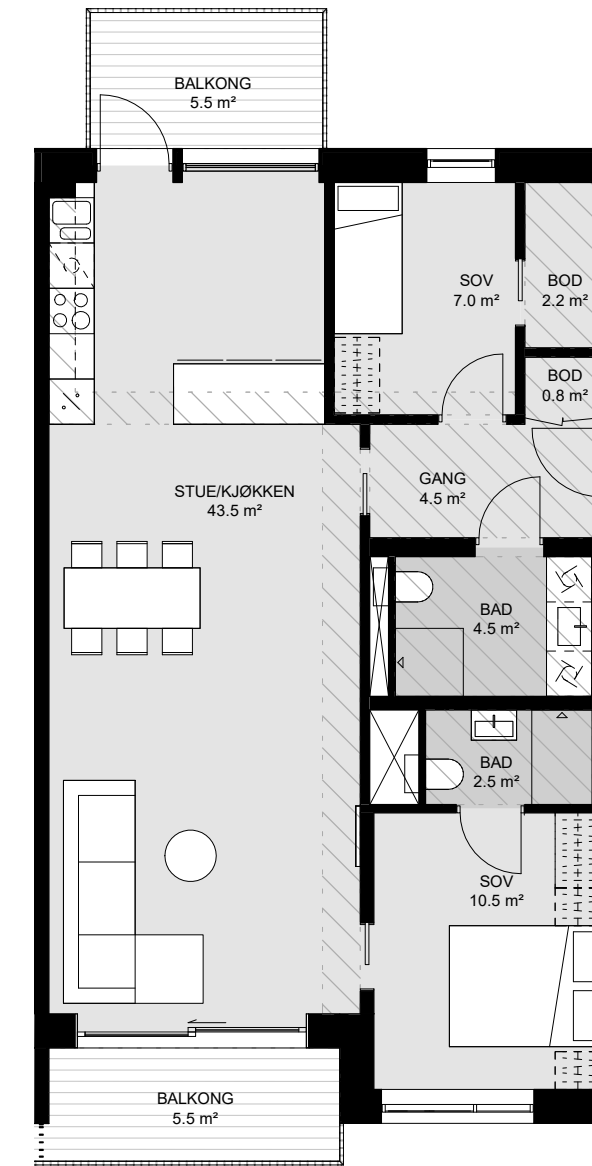
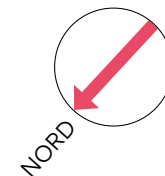
Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



FASADE D NORD VEST



Målestokk: 1:100

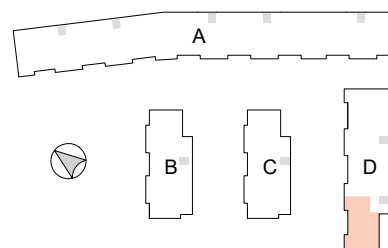
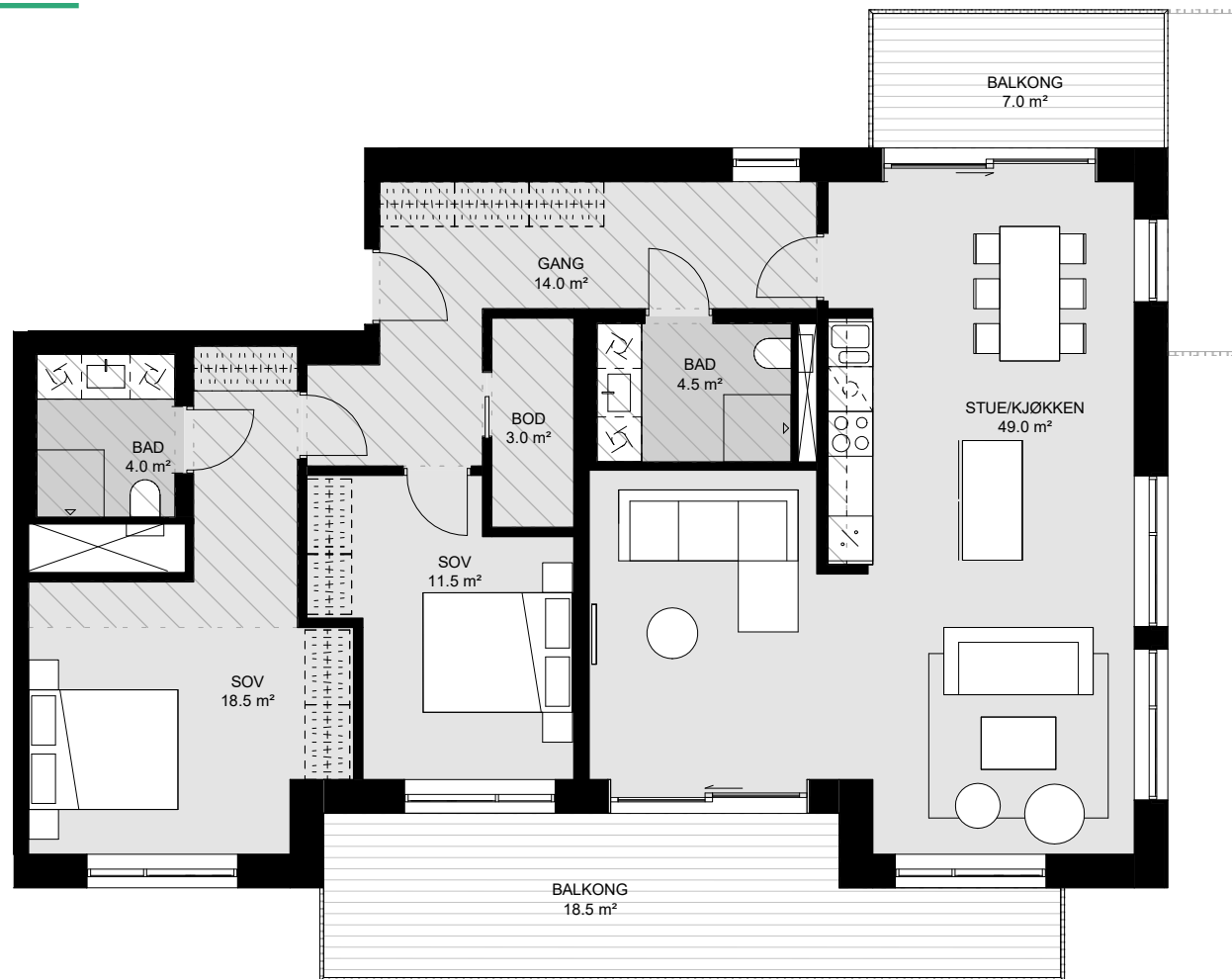


LEILIGHETSPLAN

3-roms – 114 kvm

Leilighet: D2026
 Hus: D
 Bra: 114 kvm
 P-rom: 107 kvm
 Balkong: 7 + 18,5 kvm
 Etasje: 2

Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

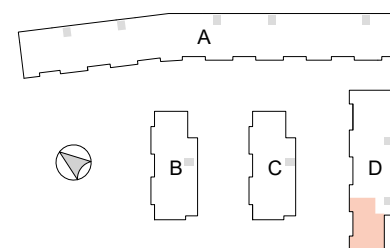
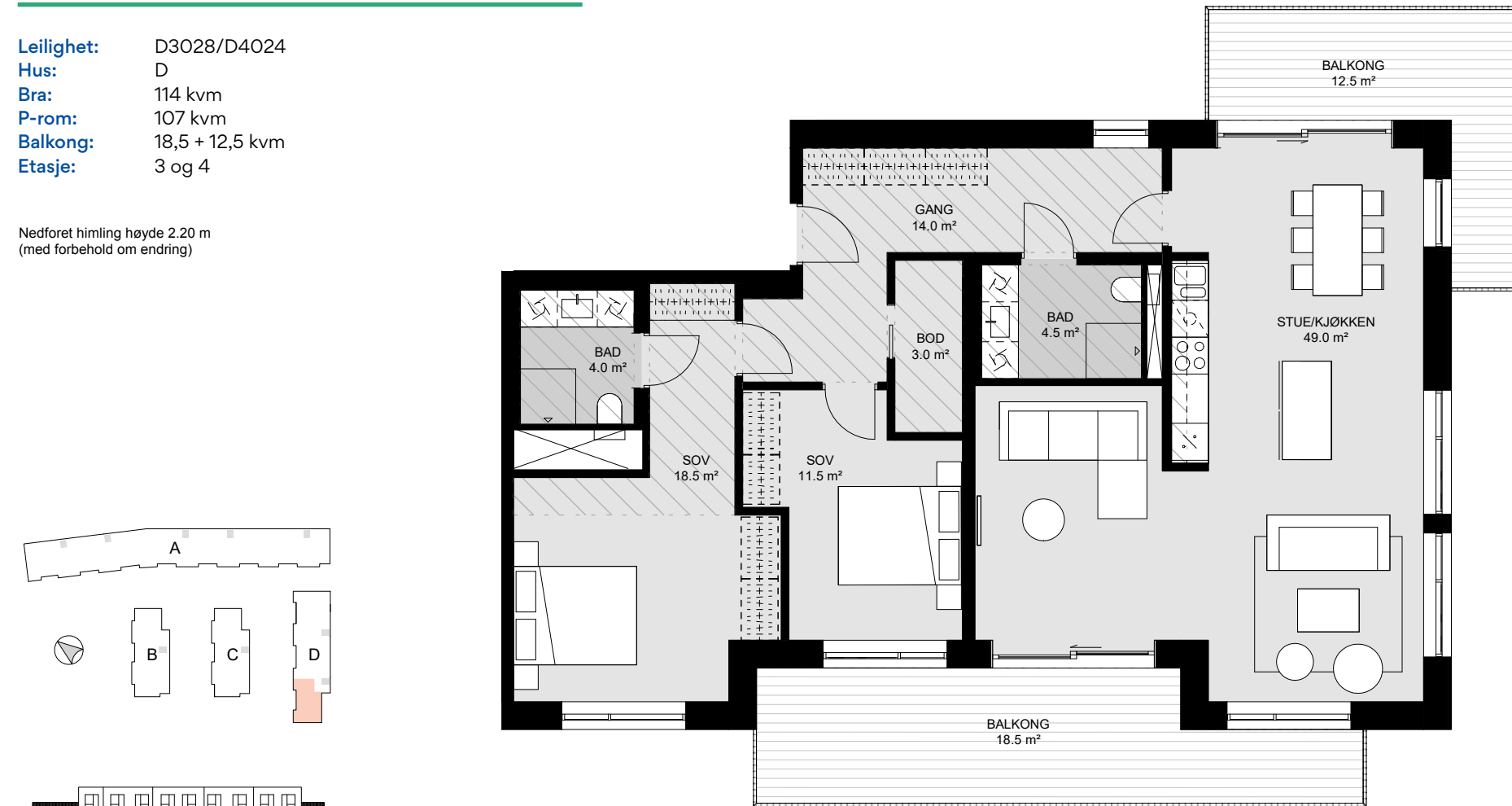


LEILIGHETSPLAN

3-roms – 114 kvm

Leilighet: D3028/D4024
 Hus: D
 Bra: 114 kvm
 P-rom: 107 kvm
 Balkong: 18,5 + 12,5 kvm
 Etasje: 3 og 4

Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

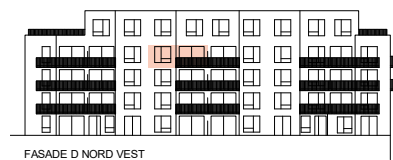
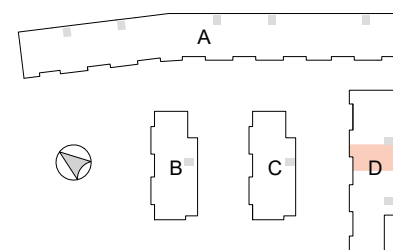


LEILIGHETSPLAN

3-roms – 82 kvm

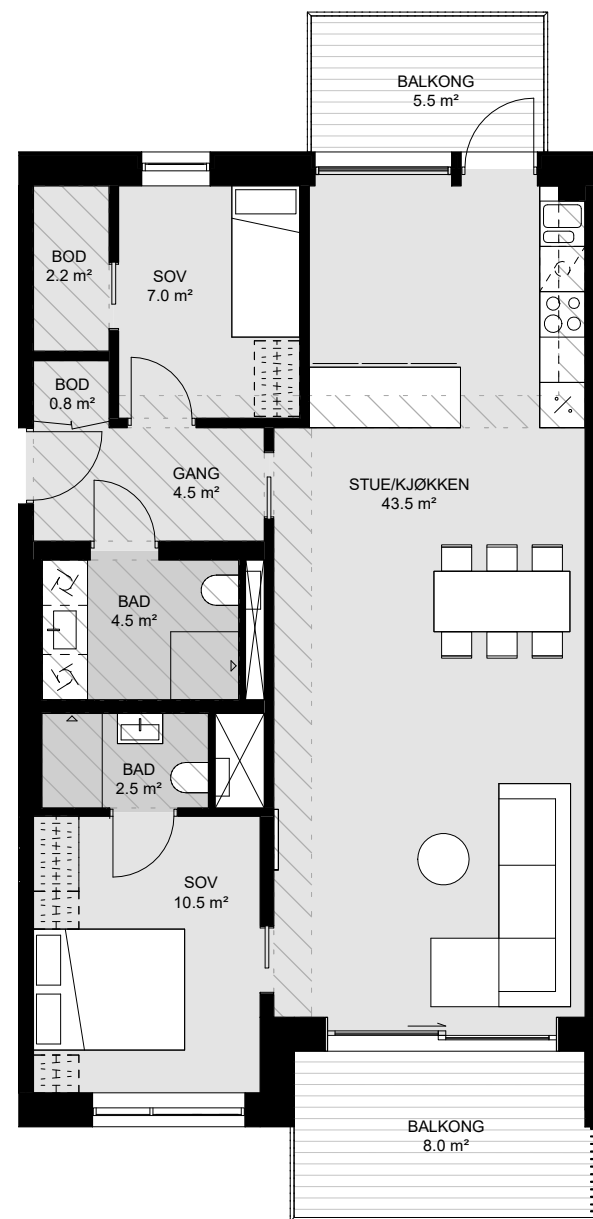
Leilighet: D4022
 Hus: D
 Bra: 82 kvm
 P-rom: 76 kvm
 Balkong: 5,5 + 8 kvm
 Etasje: 4

Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

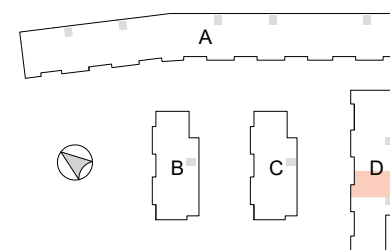


LEILIGHETSPLAN

3-roms – 82 kvm

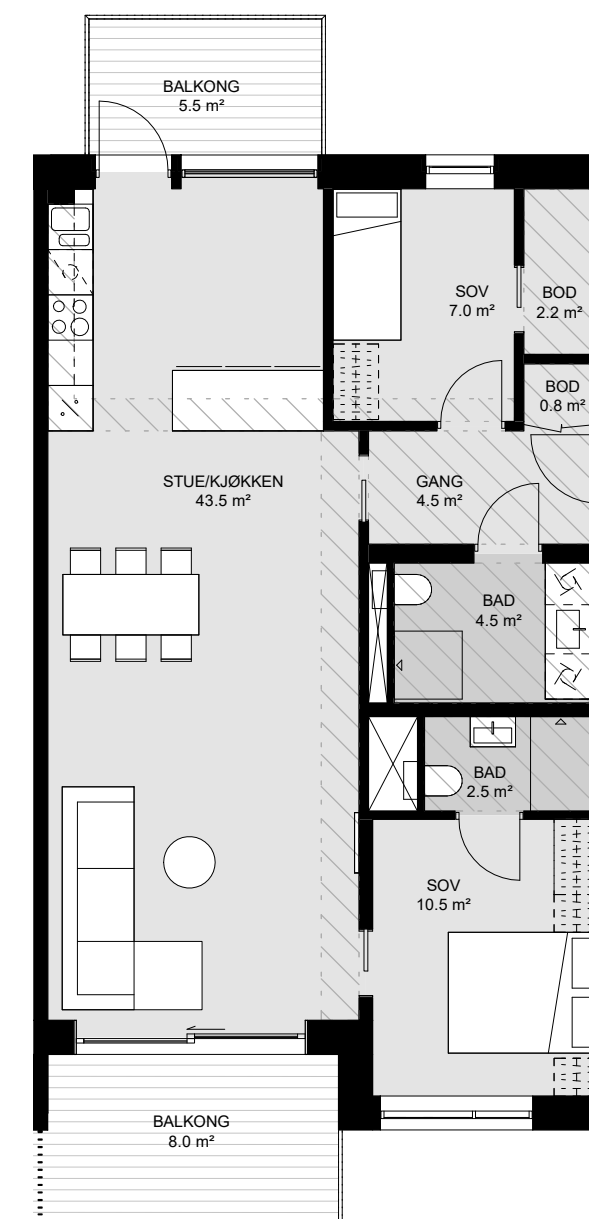
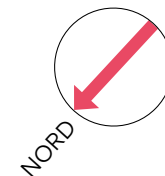
Leilighet: D4023
 Hus: D
 Bra: 82 kvm
 P-rom: 76 kvm
 Balkong: 5,5 + 8 kvm
 Etasje: 4

Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

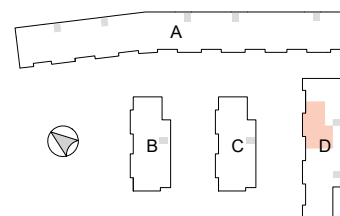
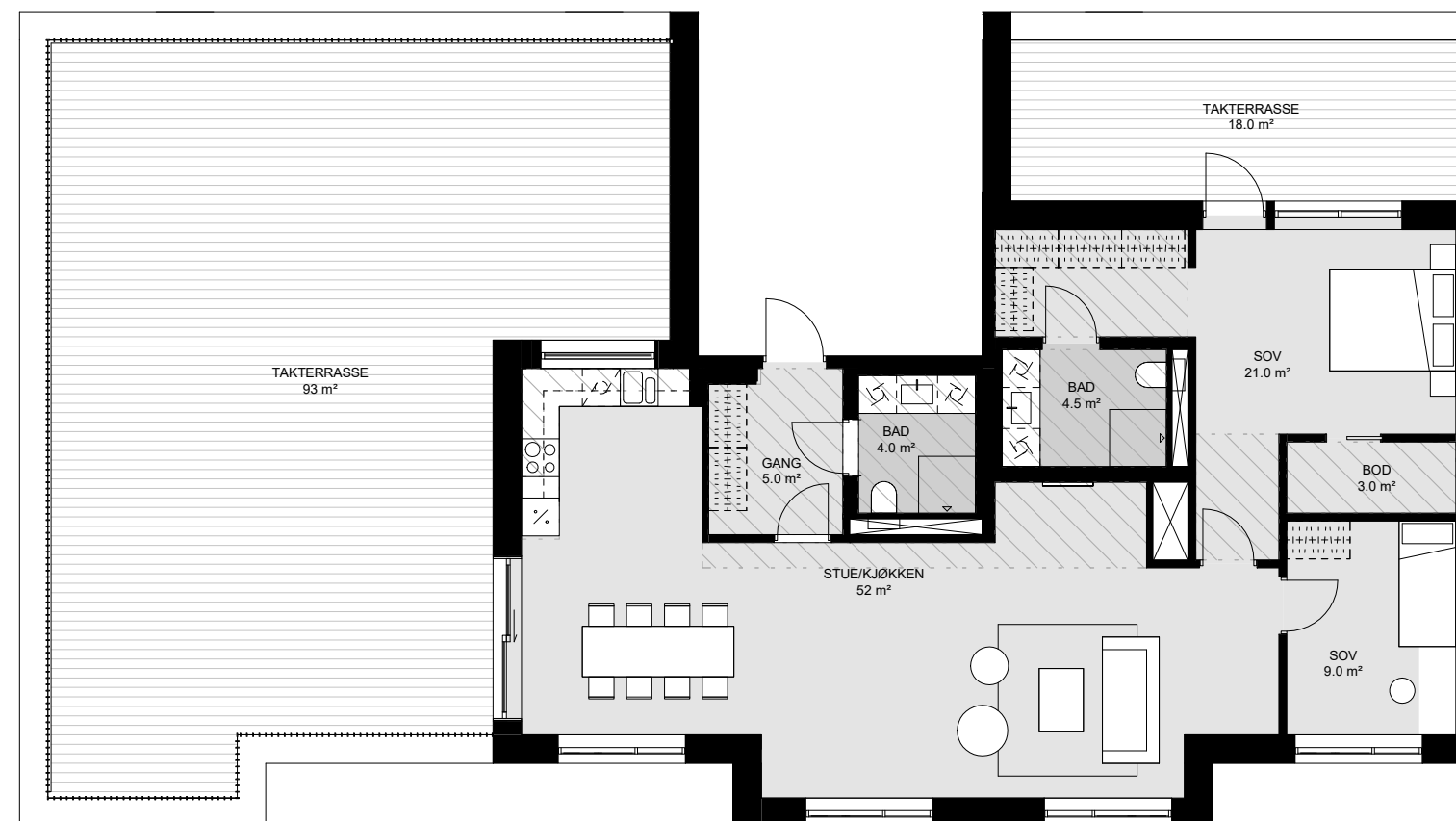


LEILIGHETSPLAN

3-roms – 107 kvm

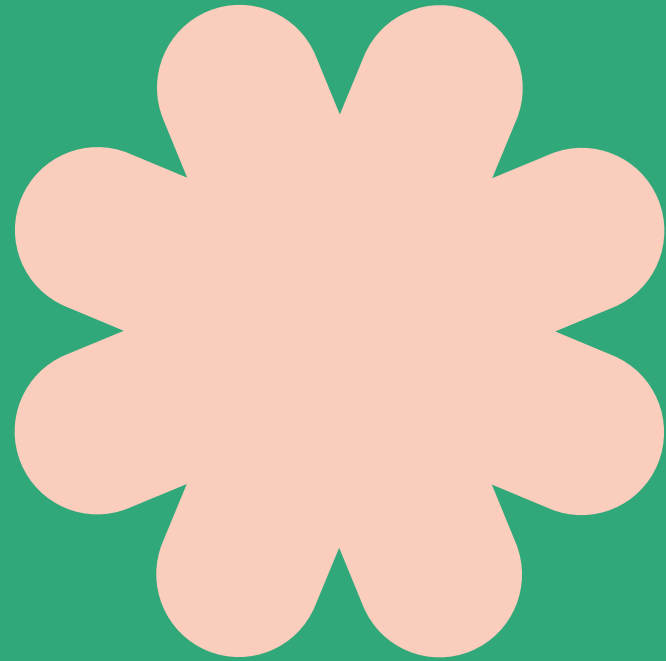
Leilighet: D5012
 Hus: D
 Bra: 107 kvm
 P-rom: 100 kvm
 Takterasse: 93 + 18 kvm
 Etasje: 5

Nedfortet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



Målestokk: 1:100





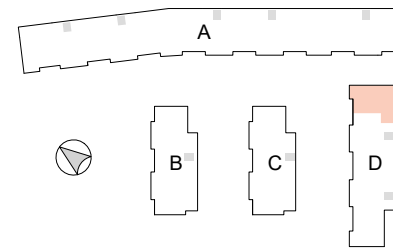
4-roms-
leilighetene

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 91 kvm

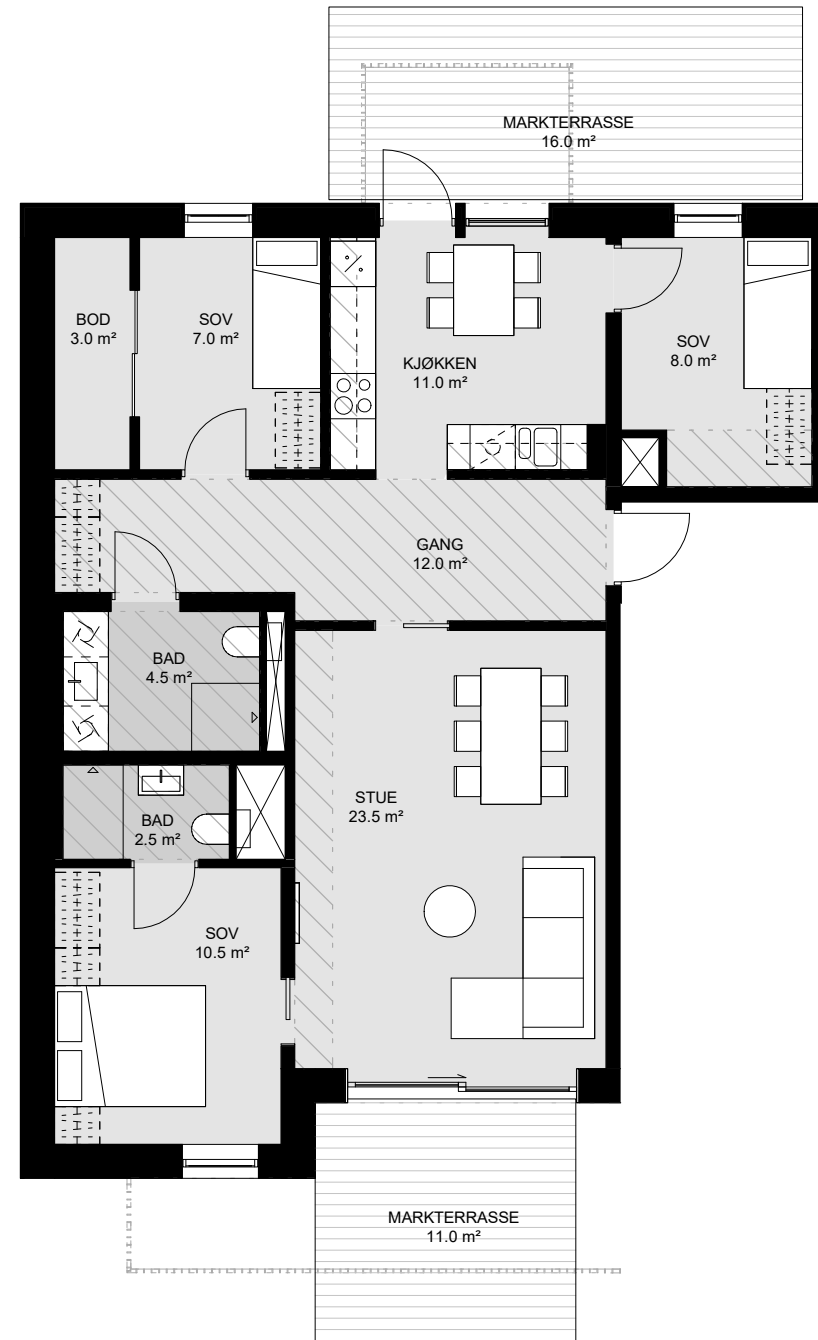
Leilighet: D1021
 Hus: D
 Bra: 91 kvm
 P-rom: 85 kvm
 Markterrasse: 16 + 11 kvm
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

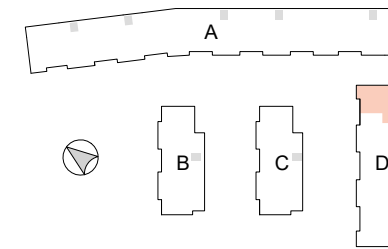


LEILIGHETSPLAN

4-roms – 96 kvm

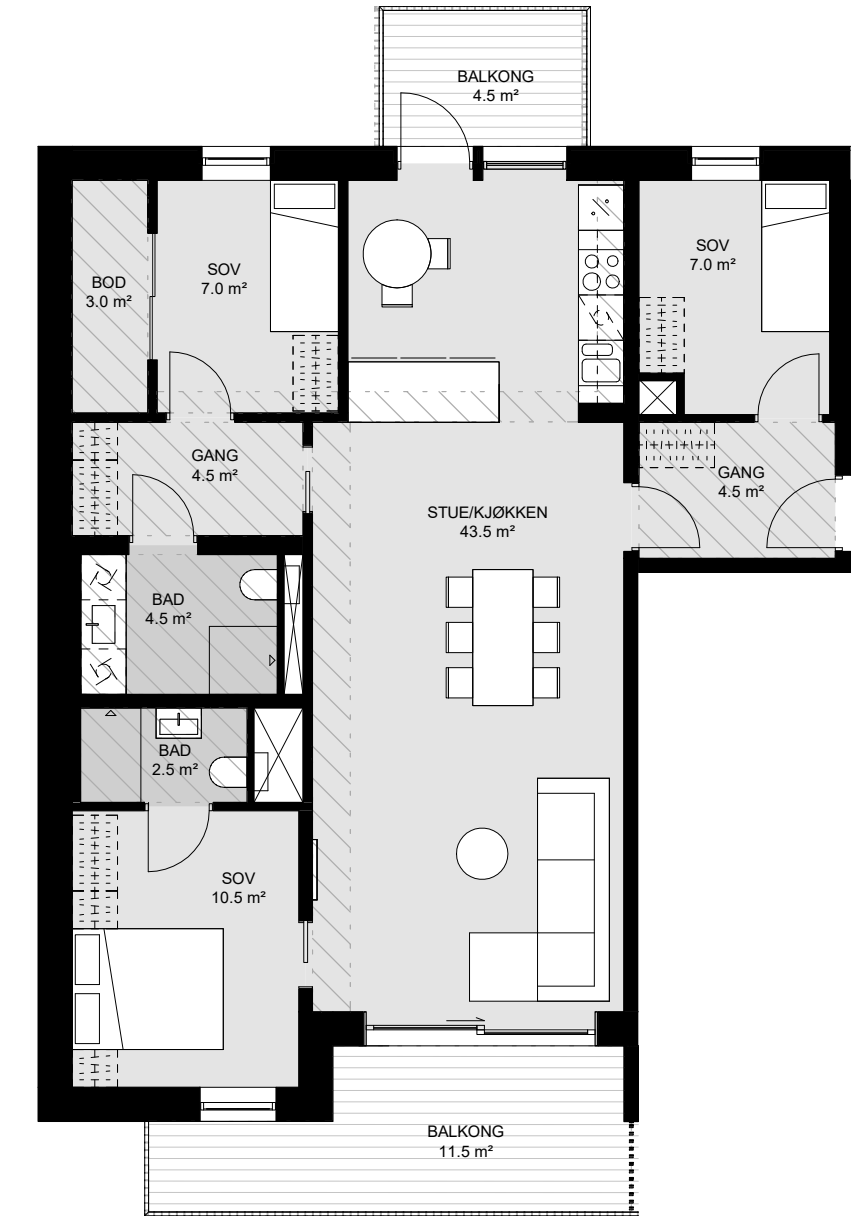
Leilighet: D2022/D3024/D4020
 Hus: D
 Bra: 96 kvm
 P-rom: 90 kvm
 Balkong: 4,5 + 11,5 kvm
 Etasje: 2, 3 og 4

Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

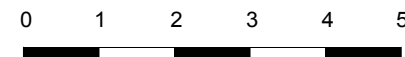
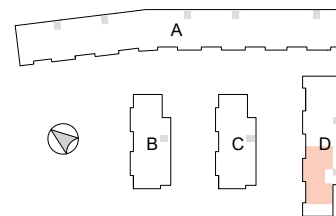
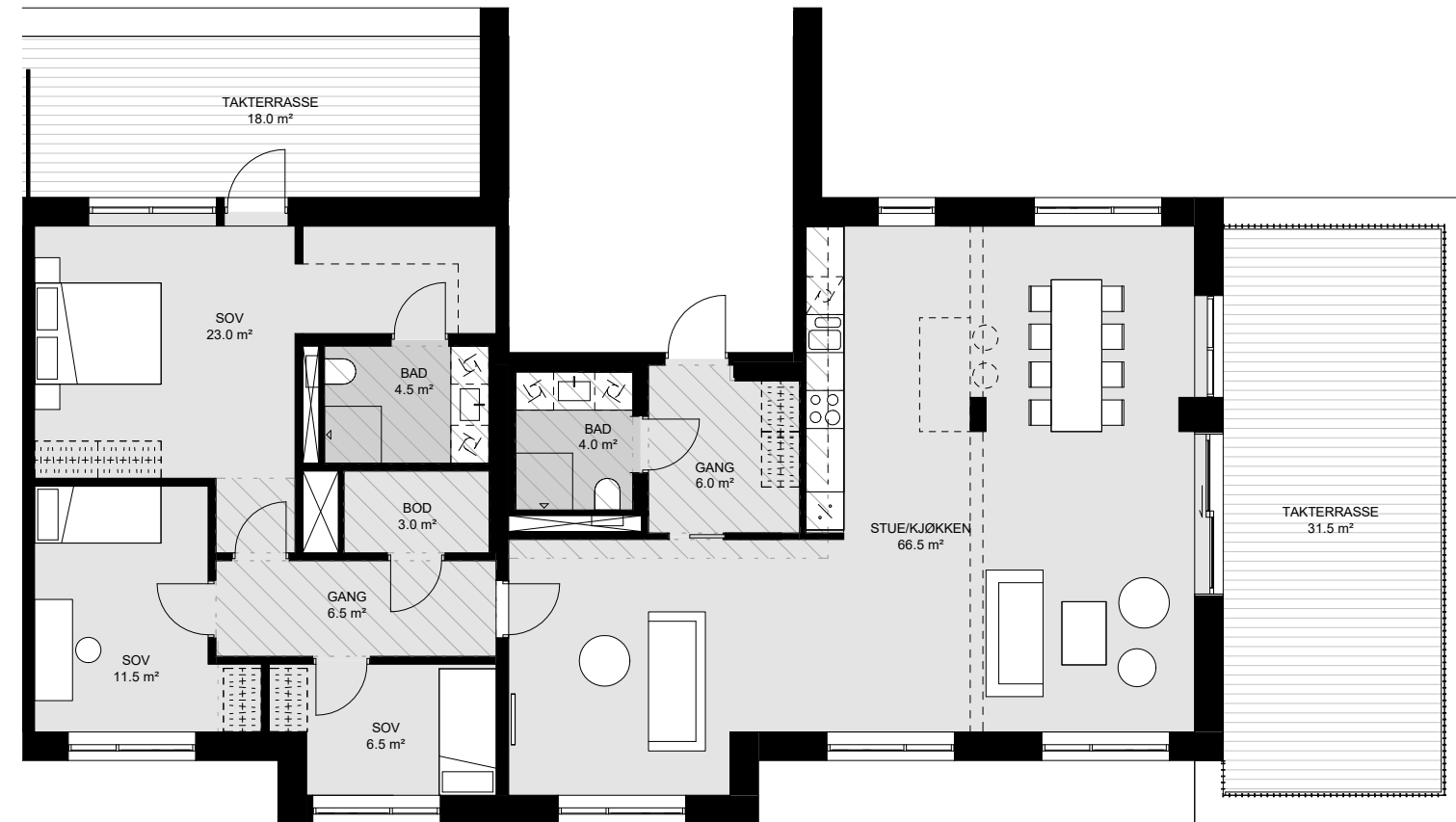


LEILIGHETSPLAN

4-roms - 141 kvm

Leilighet: D5013
 Hus: D
 Bra: 141 kvm
 P-rom: 134 kvm
 Takterasse: 18 + 31,5 kvm
 Etasje: 5

Nedforet himling høyde 2.20 m
 (med forbehold om endring)



Målestokk: 1:100



PROSJEKTBESKRIVELSE

Bjørnegårdsvingen sameie

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det prosjektbeskrivelsen 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, fargevalg, kjøkkenløsning, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning og lignende.

Bjørnegårdsvingen boligsameie bygges etter Byggteknisk forskrift 2010 (TEK10) med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet.

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

Prosjektets organisasjon

Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS er et foretak eid 50% hver av OBOS Nye Hjem AS og Eiendomsspar AS.

OBOS Nye Hjem AS står for gjennomføring av Bjørnegårdsvingen. OBOS Nye Hjem AS er engasjert som prosjektselger og vil forestå salget av boligene. Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS.

Eiendommen

Bjørnegårdsvingen blir organisert som et sameie.

Konstruksjon og utvendig fasade

Bygget fundamenteres i hovedsak på sålefundamenter på ett bærelag over morene/fjell.

Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk; enkelte steder i betong. Utvendig er veggene forblendet med teglstein og/eller værbestandig platekledning.

Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Yttertak er isolert og tekket, der vann føres til sluk via fall og renner.

Vegger

Innvendige lettvegger har tre-/stålstendere og er kledd med gipsplater. Noen innvendige bærevegger er av betong. Innvendige vegger males hvite.

Balkonger/ terrasser

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i impregnert treverk, spilerekkverk i stål/aluminium. Leiligheter over to plan med tilhørende takterrasse får skillevegger i tre. Det monteres utelampe og stikk på balkong. Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon.

Det kan forekomme at vann blir liggende lokalt på balkongdekket under tremmegulv ved nedbør.

Tremmegulv tilrettelegges for tilkomst til sluk og nedløp i forbindelse med drift og vedlikehold.

Himling, takhøyder, og nedforing/ innkassing

Betonghimlinger leveres i sparklet og malt utførelse – farge hvit. Det benyttes en

kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer og plass-støpt betong. Det må derfor påregnes synlige v-fuger i himlingene. Sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme. Generell takhøyde i oppholdsrom er opp til ca. 2,50 meter.

Deler av himlingene vil bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2,20 meter over gulv pga. tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg og ventilasjon. Dette er typisk i entré/gang, bad/WC og innvendig bod.

Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte. Sprinkel og øvrig ventilasjon kan også legges over kjøkkenskap. Andre nedforinger grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedforing/innkassing monteres. Det leveres ikke taklister.

Utstyr/ standard kjøkken

Standard kjøkkeninnredning er i hvit utførelse av anerkjent leverandør, med høye overskap. Det blir foring fra overskap til tak. 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 bli malt i samme farge som veggene forøvrigt.

Boligene leveres med hvitevarer ferdig montert, av anerkjent merke. Hvitevarer inkluderer induksjonsplatetopp, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap. I noen 2-romsleiligheter leveres 45 cm bred oppvaskmaskin. Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Benkeplaten leveres med rett forkant og nedfelt vask/kum. Ventilator på kjøkken leveres med komfyrvakt. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgstegningene/kontraktstegning. Kjøkkentegning vil oversendes til kjøper når kjøkkenleverandør er valgt og tilvalgsprosessen settes i gang.

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.

Gulv

Baderomsgulv leveres med grå fliser. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 14 mm en-stavs lys eikeparkett.

Innvendige dører

Dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalte karmen og utforinger. Dør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken. Dørene leveres ferdigbehandlet fra fabrikk. De fleste dører leveres med flate terskler.

Enkelte leiligheter leveres med skyvedører, og fremkommer av salgstegninger.

Hovedinngangsdør til leilighet

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse. FG-godkjent sylindrelås og kikkehull leveres.

Utomhus

Endelig utomhusplan er ikke ferdig utarbeidet. En foreløpig plan for utomhusarealer vises i prospektet. Planen viser hvordan det er tenkt beplantning, interne veier/stier, sykkelparkering, med mer. Øvrige utearealer er også vist hvordan det er tenkt disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av alminnelig god kvalitet.

Utomhusarealet tilknyttet barnehagen er tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid. Leiligheter på bakkeplan som får eget uteareal/ markterrasse disponerer dette arealet alene. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være noe utomhusarbeider som kan gjenstå etter at boligene er innflyttet.

Bad

Bad leveres enten plassbygd eller som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner). Det leveres i hovedsak rette innadslående eller foldende dusjvegger i glass. Dusj-armatur leveres montert på vegg.

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 og overskjøting av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Det gjøres oppmerksom på at ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på kr 100.000,-, jf. Bufl. § 54. Dersom kjøper avbestiller etter at selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. Bufl. § 53.

Forsinkelse/dagmulkt

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

Forsikring

Utbygger holder bygget forsikret under byggeperioden inntil sameiet er konstituert og har fått tegnet egen bygningsforsikring. Den enkelte boligkjøper må selv sørge for innboforsikring fra overtakelse.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/SMS/leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelse med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune

Eierseksjonsloven § 22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og sameie.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kontraktraktegning
- Prospekt med leveransebeskrivelse og salgsoppgave
- Prisliste
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget

- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Garanti § 47
- Energiattest
- Bustadoppføringslova

Oppgjør

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

Byggherre

Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS som eies 50% av Eiendomspars AS og 50% av OBOS Nye Hjem AS

Entreprenør

Vedal Entreprenør AS

Arkitekt

Dyrvik Arkitekter AS

3D illustrasjoner

SOSO 36

Salg ved

OBOS Nye Hjem AS, org. nr.: 935 283 280
Hammersborg torg 1,
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 OSLO

E-post: prosjektsalg@obos.no

Prosjektselger
Anne Kari Sterten
Tlf: 901 72 006
E-post: anne.kari.sterten@obos.no

Prosjektselger
Karianne N. Prytz
Tlf: 414 38 931
E-post: kpr@obos.no



Bo trygt i sameie

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

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

Hvem bestemmer i sameiet?

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

Hvilke rettigheter og plikter har du?

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

Hvordan fordeles felleskostnadene, og hva brukes pengene til?

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

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

Ansvar for din egen seksjon

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

Salg og utleie

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

Forretningsfører

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

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

Sameiet har sikkerhet i hver eierseksjon. Det betyr at hvis en av eierne ikke betaler sine utgifter, eller ødelegger felles eiendom, har de andre eierne pantsikkerhet (inntil 1G) i hans eller hennes bolig. Det betyr at hvis en eier ikke klarer å betale det han eller hun skylder, kan sameiet kreve tvangssalg. Sameiet har da førsteprioritet på å få tilbake det som eieren skylder sameiet. Disse reglene er med på å gi deg som bor i et sameie økonomisk trygghet.

Fordeler ved å kjøpe ny 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

Finansiering

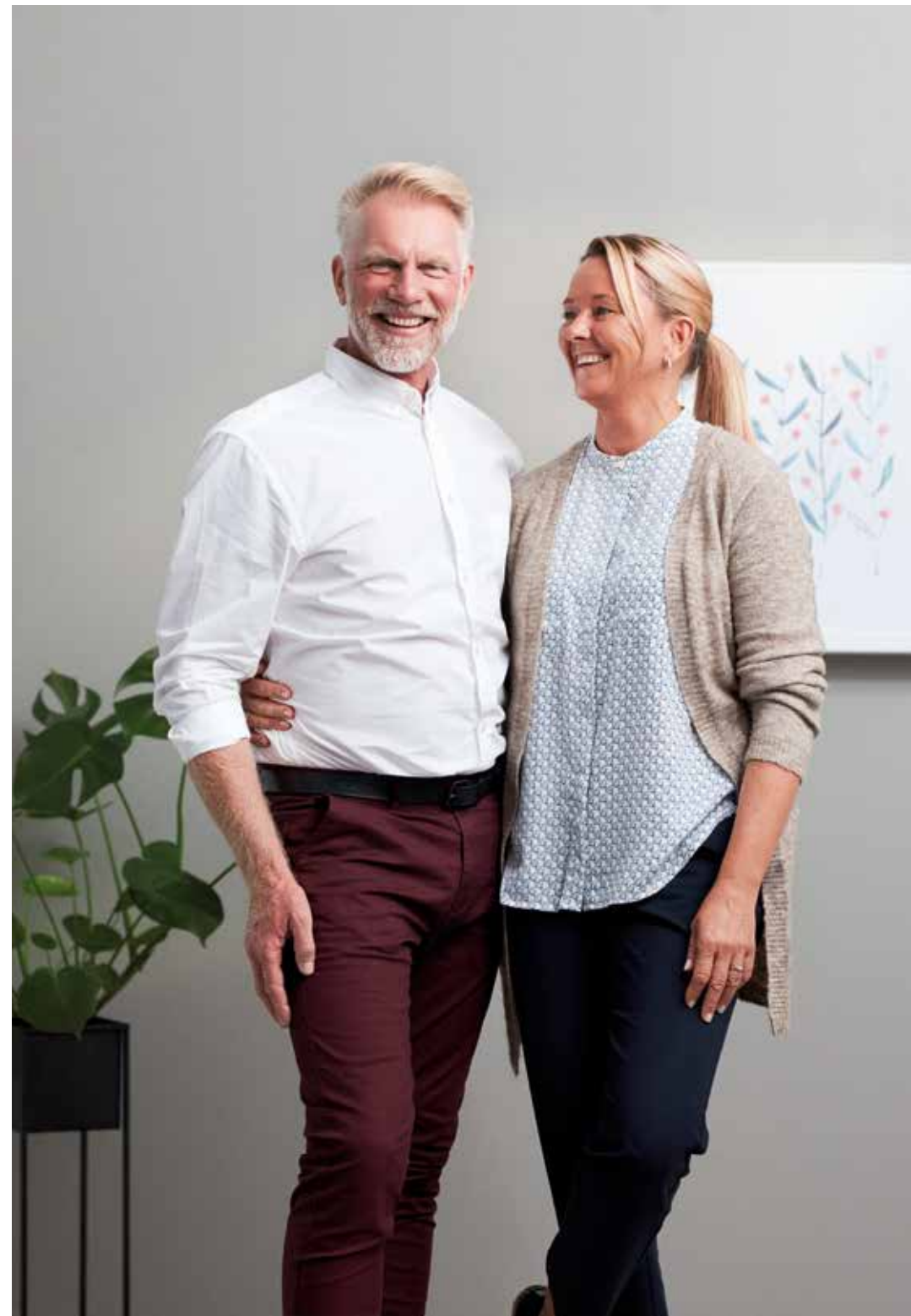
Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

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



Generell informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner 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 salgsmateriellet. 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.

1. opplag, november 2018

Salg ved

OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg torg 1,
0179 Oslo
Telefon: 02333
Mail: prosjektsalg@obos.no
Organisasjonsnummer:
935 283 280

Prosjektseiere

Anne Kari Sterten
Tlf: 901 72 006
E-post: anne.kari.sterten@obos.no

Karianne N. Prytz
Tlf: 414 38 931
E-post: kpr@obos.no

Utbygger

Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS

Entreprenør

Vedal Entreprenør

Arkitekt

Dyrvik Arkitekter

Foto og illustrasjoner

SOSO 36
Nadia Frantsen
Henrik Lindal
Marius Viken

Design

Blake

Nettside

obos.no/bjornegardsvingen





obos.no/bjornegardsvingen