

VELKOMMEN TIL

Begbyåsen

Granitten borettslag

HUS 6

VELKOMMEN TIL

Begbyåsen

Granitten borettslag

HUS 6



obos.no/begbyasen

Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.



Begbyåsen

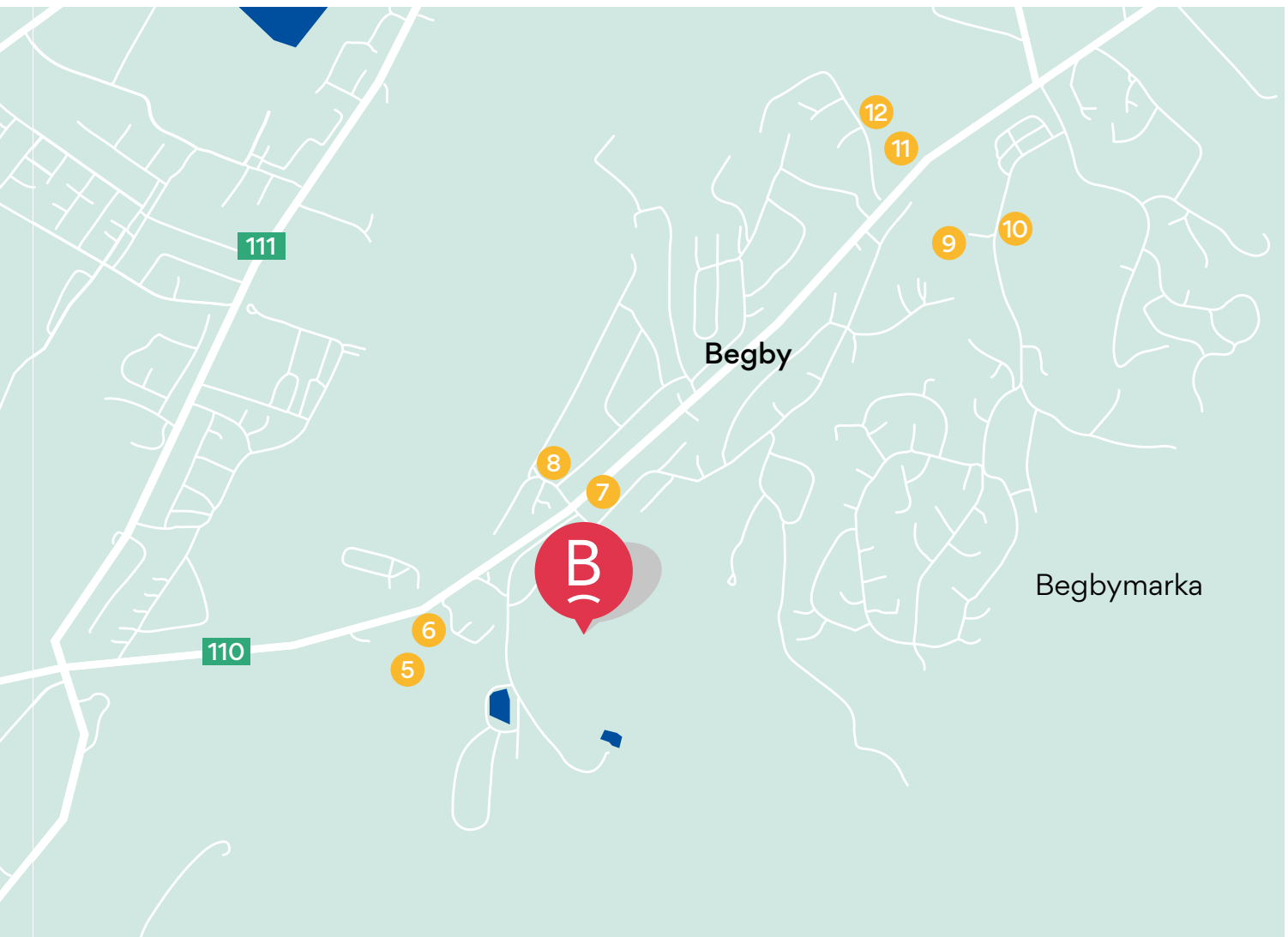
Granitten borettslag

HUS 6

Innhold

Kart og område	4
Velkommen til Granitten borettslag	6
Historiske røtter	10
Natur og omgivelser	14
Nærområdet, fasiliteter, tilbud og muligheter	17
Etasjeplan	28
Områdeplan	36
Fasadesnitt	40
Leilighetene	43
Leveransebeskrivelse	61
Romskjema	64
Informasjon fra OBOS	70 >





POI
POINT OF
INTEREST

- 1 Fredrikstadbrua
- 2 Kongstenanlegget
- 3 Gamle Fredrikstad Golfklubb
- 4 CIS, Children's International School
- 5 Europris
- 6 REMA 1000
- 7 Busstopp Sølvstien
- 8 DoReMi barnehage
- 9 Begby skole, 1. - 10. trinn Begby
- 10 Idrettsplass
- 11 Begby senter
- 12 Begbygrenda barnehage

Begbyåsen

BEGBYÅSEN

Sol, utsikt, natur og by

Hverdagstrivsel på høyt plan

Nærmest som et skulderparti til tettstedet Begby og med utsikt over Fredrikstad og det vakre kystlandskapet, ligger OBOS' boligprosjekt som har fått navnet Begbyåsen.

Her utvikler Norges største boligutvikler tilsammen cirka 220 leiligheter, i tillegg til eneboliger.

Området er godt tilrettelagt for såvel barnefamilier som godt voksne. Nydelige utearealer med god avstand mellom byggene skaper gode frodige uterom med plass og oversikt. Garasjekjeller og heis gjør hverdagen praktisk og lett tilgjengelig. I det store og hele har trivselen rett og slett gode vekstvilkår her i åssiden langs byens ytre randsoner. Dessuten sikrer et godt utvalg av forskjellige leiligheter for at enhver kan finne nettopp den boligen som passer.

Selve boligfeltet har forøvrig en flott plassering, løftet over terrenget som flater ut inn mot byen og elvedeltaet til Norges lengste elveløp, Glomma. I bakkant av boligene ligger et rikt og vakkert turterreng.

På Begbyåsen vil du finne at alt ligger tilrette for at du skal kunne skape deg et hjem det er godt å komme tilbake til, og som beriker tilværelsen. Alt i sedvanlig og velkjent OBOS kvalitet du kan stole på.

Velkommen hjem skal du være!

Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.





Begbyåsen

Granitten borettslag

Begbyåsen

Granitten borettslag



Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.





ET FORETRUKKET HJEM
GJENNOM TUSENER AV ÅR

Et nabolag hvor trivselen har satt varige spor

Bygget og bodd siden før vår tidsregning

Boligfeltet på Begbyåsen er fortsatt nogenlunde nyetablert i Fredrikstad, men kulturlandskapet her har vitterlig huset folk før med sin strategiske beliggenhet. Sjø og elveløp var fortidens mest effektive infrastruktur, og med Glomma, lun skjærgård og en håndterlig avstand for fjordkryssing i nabolaget, har dette området vært en boligfavoritt gjennom årtusener. Det er fakta hugget i fjell, bokstavelig talt.

Uttryksbehov

Trivselen fant nemlig tidlig sitt uttrykk i helleristninger på glattskurt granitt, og tre tusen år senere kan du fortsatt sjekke visittkortene til folket som valgte å bosette seg i Begbyområdet. To helleristningsfelt av nasjonal interesse finnes i nabolaget. På sitt gåtefulle vis forteller de, på tvers av milleniene og med iherdig trang til å formidle, en historie som er like aktuell i dag: Dette området gir et solid grunnlag for å slå røtter og leve gode liv. Her kan du trygt bygge videre på din egen livshistorie og nyte tilværelsen som den ferskeste i en særdeles lang rekke av fornøyde innbyggere!



HANS A ROSBACH / FLICKR.COM



JOHN ERLANDSEN / FLICKR.COM



HANS A ROSBACH / FLICKR.COM



HANS A ROSBACH / FLICKR.COM

Rett utenfor stuedøren din finner du et turmiljø som er sjeldent vakkert.



TUR-ELDORADO

På med sekken,
over dørstokken
- og nyt turen!







TUR OG FRITID

Både på naturens og byens side



Grønn fryd

Omgivelsene på Begbyåsen er definitivt i den grønne kategorien. Veien fra trivelig nabolag til naturopplevelse smelter sammen i denne beliggenheten hvor du går fra egen bolig til skogssti i løpet av noen få skritt. Vinterstid legger du om til ski på bena og finner lysløypa rett oppe i bakken.

Begbymarka er rett og slett en vitamininnsprøytning i en hvilken som helst hverdag og en turopplevelse i helgen når tiden strekker til for en lengre runde.

Historie

Tett på boligfeltet finnes det også piknikbenker og bål-plasser strategisk plassert, med vakker utsikt og massevis av godstemning. Perfekt for en søndagsgrilling med barn eller barnebarn.

Som et område rik på historie, er muligheten også alltid tilstede for å legge runden om helleristningsfeltene eller kanskje legge på noen kilometer og rusle bort til Gamlebyen som nærmest svømmer over av historisk sjarm. Derfra er turen gratis med ferge til sentrum som gir deg det aller meste du kan kreve av bylivet.



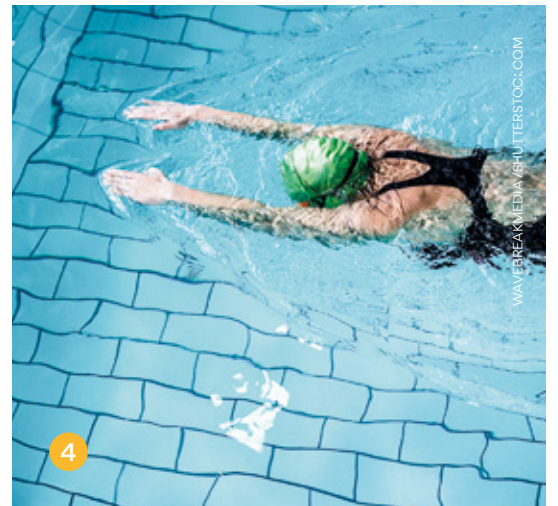
"Vollane" rundt historiske Gamlebyen er et yndet turmål i seg selv og med pittoresk utsikt over travle Glomma og bysiden.



NÆRMILJØ MED Plass TIL ALT

På eventyr i historiske
omgivelser, shopping
i sentrum eller
rusletur nedom Rema



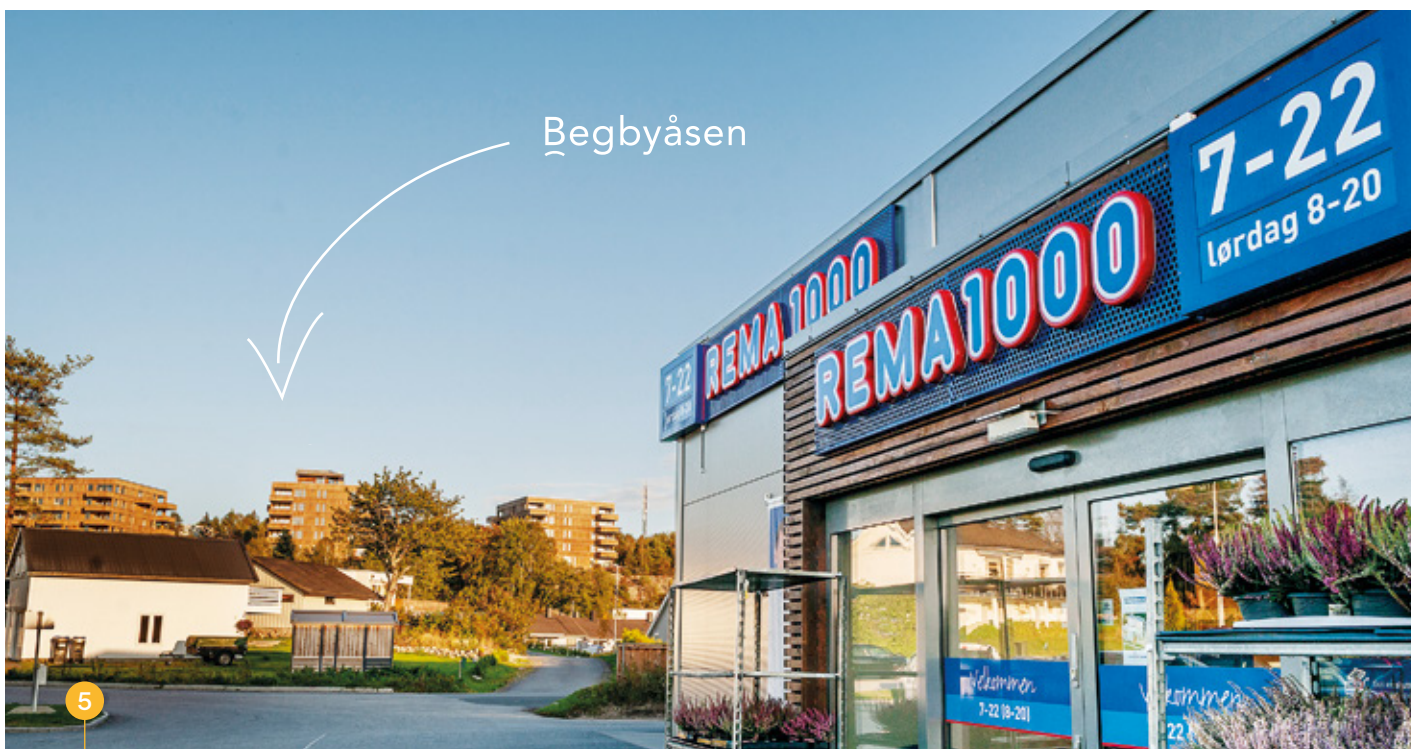


PRAKTISK HVERDAG FULL
AV MULIGHETER

Tett på det meste

Fra nærbutikk og shoppingtur i byen

Begbyåsen ligger i krysningspunktet mellom ettertraktet turterreng og overgangen til Østfolds største by, Fredrikstad. Det betyr et spesielt rikt utvalg av muligheter innenfor en behagelig og tilgjengelig radius. Hverdagslige innkjøp til kjøleskapet gjør du fint unna i den rikholdige nærbutikken, tett på boligen. Skal du shoppe til helg eller fest, er sentrum ikke langt unna med sine snaue 4 km. Du kan forøvrig trygt velge å la bilen stå og velge kollektivtransport i stedet. Bussen går forbi hver 15-20 min i de travleste periodene, med en reisetid på bare 7-8 minutter til Fredrikstad sentrum på sitt raskeste. Begbyåsen en rett og slett en del



- 1 Fredrikstad er en utpreget sommerby, med et levende café- og restaurantliv. Fra Begbyåsen er du ikke langt unna en stemningsfull kaffe latte på en fortausrestaurant i Gamlebyen.
- 2 Rett nedenfor Begbyåsen ligger byens 18 hulls golfbane. Her kan du pusse teknikken, eller endelig oppfylle planen om å ta det grønne kortet.
- 3 Gamlebyen er en perle av internasjonal størrelse. Legg søndagsturen innom den sjarmerende festningsbyen.
- 4 Ta en svømmetur innendørs i Kongstenhallen, eller nyt sommeren i det store friluftsbadet. Du finner begge på østsiden av byen og dermed ikke langt unna Begbyåsen
- 5 Nærbutikken ligger ikke langt fra boligen din, og dekker hverdagens behov i rikt monn. Er du i humør for storsopping, venter sentrum på deg,

av byen hva gjelder praktisk tilgjengelig utvalg av tilbud og tjenester. Her kan du fortsatt leve ut en urban livstil.

Unike miljøer og natur

Fredrikstad er rik på historie, ikke minst pga sin forsvarsrelaterte bakgrunn. Spesielt Gamlebyen, en virkelig unik festningsby, har en spennende fortid og fremstår godt bevart. Med idylliske brolagte gater og en spennende blanding av forretninger og serveringssteder, er den en sjelden kulturskatt som raskt kan bli et av yndlingsstedene dine som innbygger på

Begbyåsen. Også Kongsten Fort, arbeiderboligene i Vaterland og Isegran er vel verdt sine turer og er attraksjoner i seg selv.

Fredrikstad er godt kjent som et natureldorado med skjærgårdsfortegn. Utløpet av Glomma markerer starten på en av Norges mest kjente og besøkte skjærgårder, med utallige øyer, vik og strender. Og ikke minst et stort naturmangfold. Er du ivrig fuglekikker, vil fuglereservatet på Øra være en skatt som i tillegg ikke er langt unna. Sportsfiskere kan boltre seg i et veritabelt sjøparadis og for dem som elsker båtlivet, står opplevelsene i kø både "innaskjærs" og "utaskjærs".





FREDRIKSTAD

Skuteby, kulturmekka og skjær- gårdsparadis

Idrett, aktiviteter og kultur

Med Begbyåsens nærhet til Fredrikstad blir byens tilbud også dine. Det er stor aktivitet på de fleste områder innen idrett, lag og foreninger, og i mange tilfeller er avstanden også behagelig. Er du glad i å svinge golfkøllene, kjenner du nok allerede banen til Gamle Fredrikstad Golfklubb. Setter du pris på en svømmetur med jevne mellomrom, er det ikke langt fra Begbyåsen til badene på Kongsten. Her ligger også Kongstenhallen idrettsarena som både er hjem for diverse grener av idrettslag, og arena for arrangementer av forskjellig slag. Fotballinteressen preger byen som med stor entusiasme og patriotisk lojalitet følger Fredrikstad fotballklubb i både opp- og nedturer. Stadion trekkes gjerne frem som en av landets fineste, og serverer fotballfest av høy kvalitet på alle hjemmekamper.

På kultursiden er Fredrikstad blant landets mest aktive. Her finner du et superaktivt forenings- og musikkiv, diverse scener, festivaler og friluftspoppsettinger. Byen er kjent for et særdeles levende revymiljø og produserer forestillinger av høy kvalitet på løpende bånd. Et rikt og spennende utvalg av serveringssteder i alle prisklasser er naturligvis til stede, og med sin hyggelige bryggepromenande er alt rammet inn i en maritim og avslappet atmosfære som er kjent og omfavnet langt utenfor bygrensene.

-
- 6 Elveløpene som løper gjennom byen preger omgivelsene og er med på å skape ekstra aktivitet bryggelangs sommertid hvor det yrer av liv enhver sommerdag- og ikke minst kveld.
 - 7 Kulturarrangementer har stor plass i Fredrikstad hvor både store artister og lokale krefter slipper til i et aktivt program året gjennom. Her fra OBOS på Månen.
 - 8 Skjærgården er kilde til rekreasjon og friluftsliv og viden kjent for sin naturskjønnhet og uendligheten av øyer, holmer, skjær, strender og frodig kystskog.
 - 9 Å rusle langs brygga i Fredrikstad sentrum er en urban og maritim opplevelse uansett tidspunkt og årstid.



Velkommen til Begbyåsen og Granitten borettslag

Granitten borettslag er et allerede poulært boligfelt på Begbyåsen og består av en rekke på totalt tre leilighetshus. Med Hus 6 settes et verdig punktum. Som navnet røper ligger Begbyåsen på en høyde, og med dette huset utnyttes nettopp dette spesielt godt. Her, helt i front av feltet, får samtlige leiligheter nyte godt av utsikten: Det åpne landskapet mot sydvest som strekker seg mot Gamlebyen, krysser Glomma og går over i Fredrikstads sjarmerende og lett tilgjengelige bykjerne.

Hus 6 er det minste huset av de tre, og med sine fem etasjer er de 13 leilighetene fordelt med tre leiligheter i hver av de tre nederste etasjeplanene og to i hver av de øverste. Størrelsene varierer fra effektive 2-roms på 47 kvm til 4-roms boliger hvor 103 kvm gir deg godt med alburom.

Planløsningene følger i all vesentlighet oppskriften fra Hus 4 og 5 – de visuelt like, foregående byggene. Også her i Hus 6 smelter kjøkken og stue sammen i en stor flate med fabelaktig lysinnfall og sydvestvendt utsikt.

Karakteristiske, store balkongdører er integrert i de imponerende vindusflatene og leder ut til generøse balkonger, perfekt for finværsdagene. Den flotte utsikten sørger for en luftig og facinerende opplevelse, inne som ute, og med skiftende sesonger gir omgivelsene deg en helt spesiell bofølelse – året rundt!



HUS
5

HUS
6

Begbyåsen

Granitten borettslag





Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.

Begbyåsen

Granitten borettslag





Arkitektens ord

Tomten ligger på åsryggen Haugstenåsen på Begby. Den er vestvendt og ligger vakkert til med vid utsikt mot skog, by og skjærgård.

I umiddelbar nærhet ligger østsidenmarka med turveier og furuskog. Tomten faller mot sør, og dette fallet er utnyttet med sprang på en meter mellom de 3 boligblokkene. Eiendommen er en del av et stort øvelsesområde som Forsvaret en gang eide. Da Forsvaret trakk seg ut av Gamlebyen ble det lagt ut for salg og OBOS Block Watne gikk sammen om å kjøpe det.

Boligene

Den andre utbyggingen på feltet består av 3 boligblokker. Hus 4, 5 og 6 med ca. 65 leiligheter.

De 3 husene er forbundet med en underjordisk parkeringskjeller. P-kjelleren har adkomst via nedkjøringsrampe øst på tomten. Husene er plassert i en svak vifteform rundt friområdet mot vest for å følge det eksisterende terrenget best mulig.

Bygningene har inngangsparti mot øst, og i hovedsak gjennomgående leiligheter med romslige uteplasser mot vest. Bygningskroppene har varierende etasjehøyde for å skape dynamikk i bygningsmiljøet.

Leilighetene er i hovedsak organisert med uteplasser mot vest og sør og utsikten mot byen. Uteplassene er romslige. Eiendommen ligger værutsatt til, og det legges derfor opp til at man har en skjermvegg på hver uteplass som vil gi le mot vind og sol. Uteplassene henvender seg mot utsikten, sør og vest. Rekkverket på uteplassen er tenkt i spiler for mest mulig utsyn og lys.

Leilighetsfordelingen er variert for å tiltrekke seg ulike beboere og aldersgrupper. Den minste leiligheten er en 2-roms på 47 m². Den største leiligheten er en 4-roms på 103 m².

Oppholdsrommene er plassert mot uteplassene og utsikten. Soverom er plassert mot øst. Inngangspartier, bad og boder ligger i kjernen av bygget. Sportsboder er plassert i p-kjeller. Alle leiligheter er tilgjengelige boenheter.

Estetikk

Formspråket er moderne, med flate tak og store vindusflater som utnytter utsikten og lyset tomten gir. Husene vil være beklektet med byggetrinn 1 i form av materialbruk og farger. De vil hovedsakelig bli kledd med stående trepanel i malmfuru. Denne vil etterhvert gråne. Enkelte elementer ved inngangspartier og fasaden får fargede plater.

Spesielt viktig har det vært å finne farger som går godt



sammen med fjellet og den eksisterende furuskogen som omgir bygningene. Utbyggingen vil bli synlig fra mange steder. Å dempe fjernvirkningen av bygningene ved å bruke naturlige materialer og farger som hører hjemme i skogen, har stort fokus i prosjektet. Å velge furukledning på bebyggelsen, som er det dominerende treslaget i området, var derfor et naturlig valg.

Utomhus

Utomhusplanen, utarbeidet av In situ Landskapsarkitekter, viser hvordan utearealene er disponert.

Området mellom det første byggetrinn og dette nye skal bevares i størst mulig grad. Her blir det fjell i dagen, lyng og furutrær. Beboerne skal føle at de bor i skogen. Ved å ta vare på mest mulig vegetasjon mellom og rundt husene vil fjernvirkningen dempes. Vegetasjonen beskytter også mot vind i de lavere etasjene.

En vei knytter bygningene på feltet sammen. Denne veien er ikke ment som en bilvei. Parkering skal skje i p-kjeller eller på gjesteparkering nord på feltet. Veien må likevel etableres for at brannbiler skal kunne komme frem ved evt utrykning. I samråd med brannkonsulent er det plassert oppstillingsplass for stigebil flere steder på tomten. En slik vei kan også være nyttig ved inn-

og utflytting, eller utrykning av andre nødetater.

En gangsti på tvers av feltet binder den interne lekeklassen sammen med den store lekeklassen som skal etableres mellom Felt B04 og B05.

Alle boligene får private uteplasser på balkong. Dette er med på å gi variasjon i boligtyper, noe som igjen kan tiltrekke seg ulike aldersgrupper.

Parkering

Parkeringskravet i reguleringsplanen er fulgt, og er plassert i lukket p-kjeller og på gjesteparkering. Sykkelparkering for beboerne legges i p-kjeller og ved inngangspartiene. I arbeidet med å utvikle området har det vært viktig å lage boliger som tiltrekker seg ulike typer mennesker. Området har så mange kvaliteter at disse boligene vil passe bra for barnefamilier så vel som pensjonister.

Vi er sikre på at dette blir et godt sted å bo!

SG ARKITEKTER, FREDRIKSTAD, 14/10 - 2019.

ETASJEPLAN HUS 6:

1. etasje

1011:	66 m ²
1012:	47 m ²
1013:	66 m ²



1013

1012

1011



2-roms



3-roms



4-roms



4(+)-roms

ETASJEPLAN HUS 6:

2. etasje

2011:	81 m ²
2012:	47 m ²
2013:	66 m ²



2013

2012

2011



2-roms



3-roms



4-roms



4(+)-roms

ETASJEPLAN HUS 6:

3. etasje

3011:	81 m ²
3012:	47 m ²
3013:	66 m ²



3013

3012

3011



2-roms



3-roms



4-roms

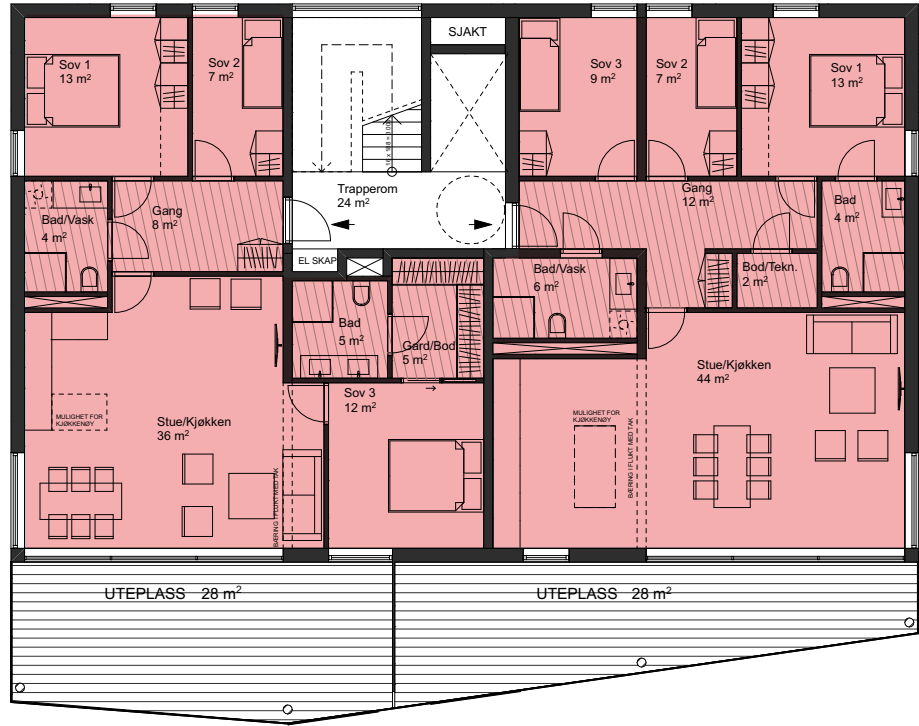


4(+)-roms

ETASJEPLAN HUS 6:

4. etasje

4011: 103 m²
 4012: 93 m²



4011

4010



2-roms



3-roms



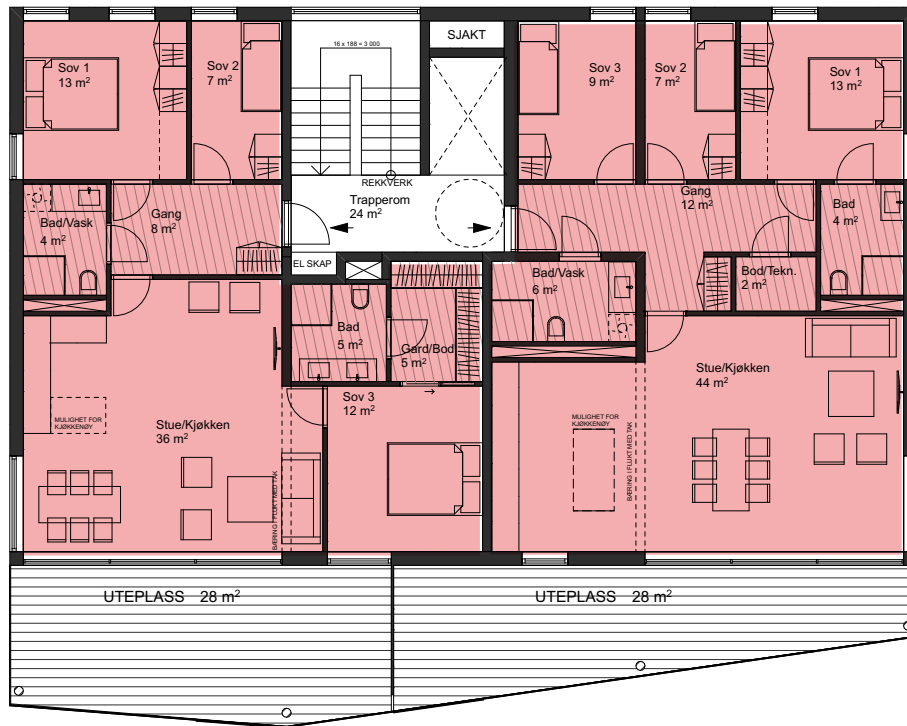
4-roms



4(+)-roms

ETASJEPLAN HUS 6:

5. etasje

5009 : 103m²5010: 93 m²

5010

5009



2-roms



3-roms



4-roms



4(+)-roms





Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.



Med lett tilgjengelig turterreng blir det enklere å skape en mer aktiv hverdag. På Begbyåsen er det rett og slett Ingen unnskyldning for å la turskoene stå ubrukt – stiene venter!





LANDSKAPSARKITEKTEN:

Boliger i fint samspill med naturperle.

Begbyåsen ligger på en furukolle med synlige fjell og knauser som er en stor kvalitet med tomten. Et overordnet mål i prosjektet har vært å bevare så mye som mulig av eksisterende naturterreng i form av fjell, trær og markdekker. Kollelandskapet er trukket så langt opp mot de private uteoppholdsarealene som mulig. Det er gode solforhold og utsyn mot sør og vest. Bebyggelsen og parkeringskjelleren er trappet med terrenget slik at boligbebyggelsen får en god tilpasning til eksisterende terreng.

For å begrense trafikk gjennom området, er all gjesteparkering planlagt i nord, likeledes adkomst til parkeringskjeller. Privatbiler ledes direkte ned i parkeringskjeller, og kun renovasjonsbil og utrykningskjøretøy har kjøreadgang inn i boligområdet. For gående og syklende er det tre adkomster – én gjennom gjesteparkering og to via byggetrinn 1. Ved hvert inngangsparti er det god belysning, sykkelparkering og møblering.

Uteområdene opparbeides med belegningsstein, asfalt, busk- og gressvegetasjon. Boligene har direkte adkomst til varierte og rause grøntområder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon. Felles lekeareal er plassert sentralt på tomten og binder de to byggetrinnene sammen. I forbindelse med adkomsten til områder er det planlagt område tilrettelagt for petanque og andre aktiviteter.



Inger Beate Arnevik | landskapsarkitekt mnl
In Situ landskapsarkitekter

HUS 6:

Fasader

FASADE SØRVEST



FASADE NORDØST



FASADE SØRØST



FASADE NORDVEST





Nøysom og lavvokst, men elegant: Furu dominerer den skrinne jorda som dekker granitten og som i sin tur danner et fjellstøtt grunnlag for boligene på Begbyåsen.

Begbyåsen

Granitten borettslag



Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.

Leilighetene



3-roms

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 66 kvm

Leilighet:	1011
Hus:	6
Bra:	66 kvm
P-rom:	64 kvm
Terrasse:	16 kvm
Etasje:	1



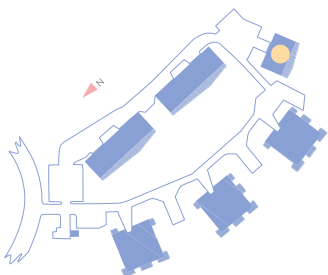
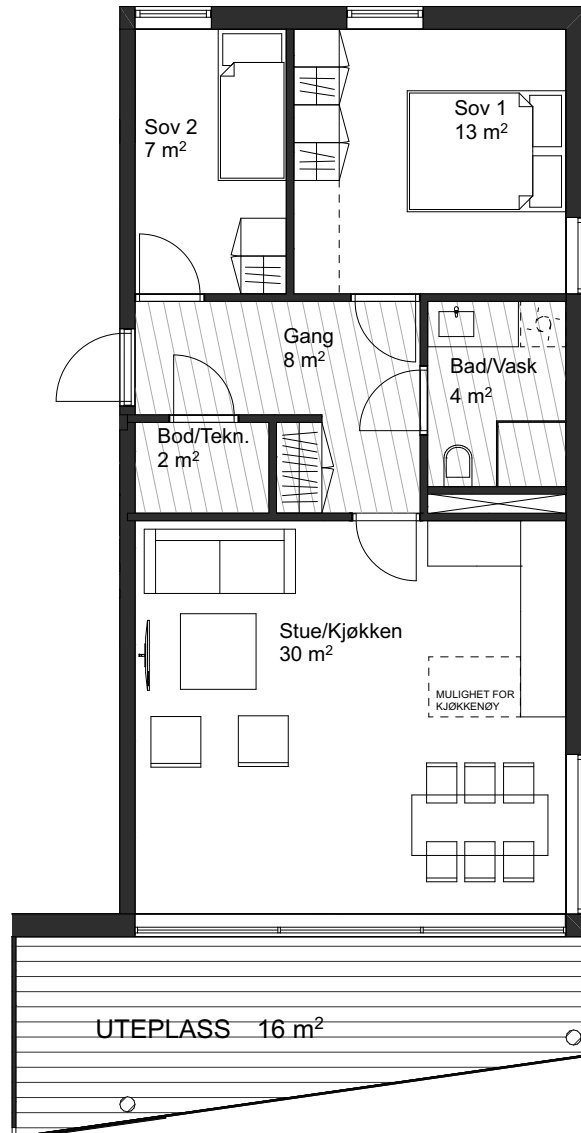
Nedforet himling
(med forbehold om endring)

- Nedforinger, påforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.

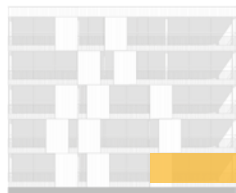
0m 1m 2m 3m 4m 5m



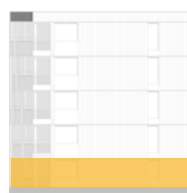
Målestokk: 1:100



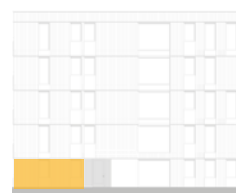
Hus 6



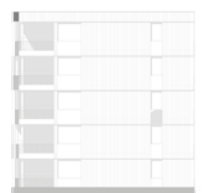
FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST


Plassering i bygg

2-roms

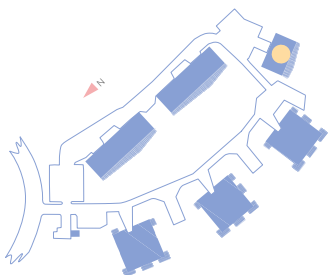
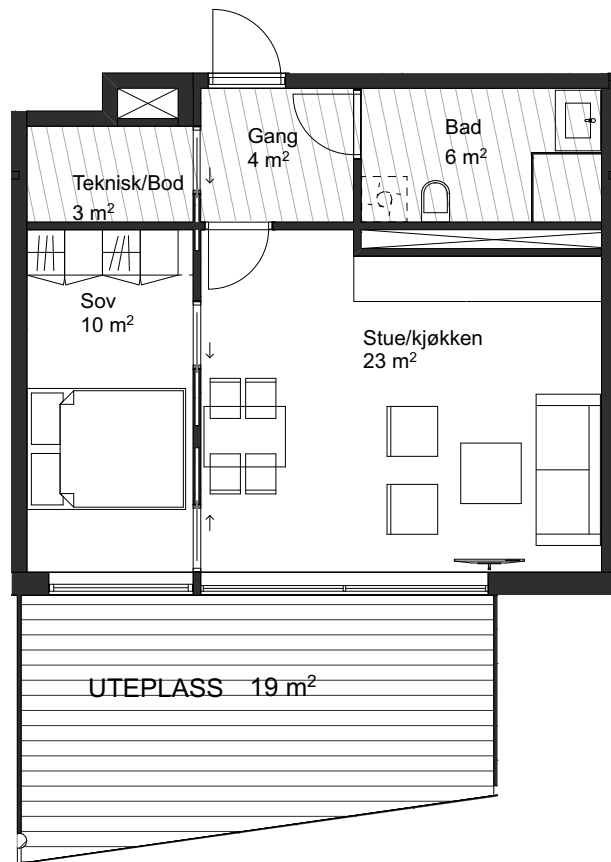
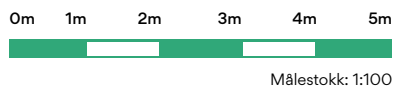
LEILIGHETSPLAN

2-roms – 47 kvm

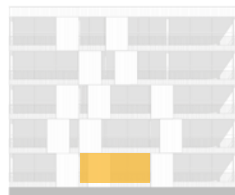
Leilighet:	1012
Hus:	6
Bra:	47 kvm
P-rom:	44 kvm
Terrasse:	19 kvm
Etasje:	1

 Nedforet himling
(med forbehold om endring)

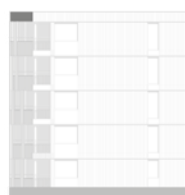
- Nedforinger, påforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.



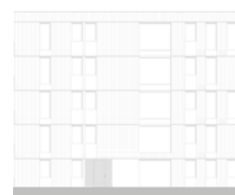
Hus 6



FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

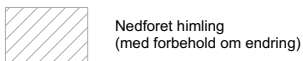
Plassering i bygg

3-roms

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 66 kvm

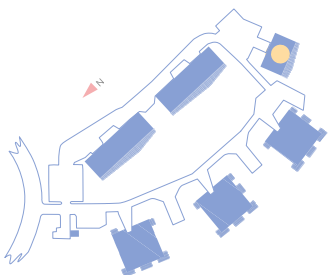
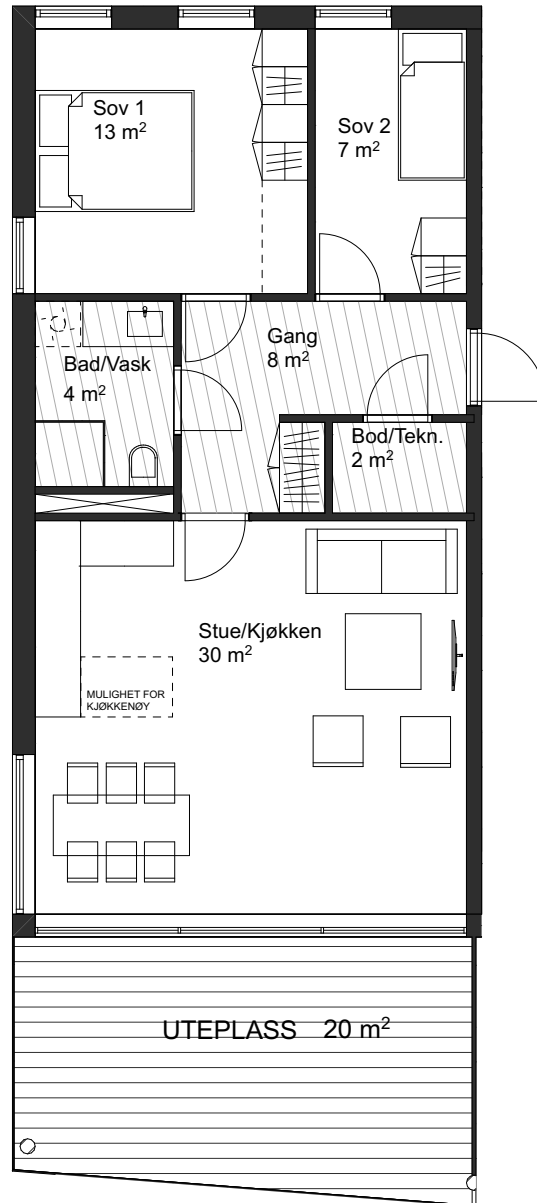
Leilighet:	1013
Hus:	6
Bra:	66 kvm
P-rom:	64 kvm
Terrasse:	20 kvm
Etasje:	1



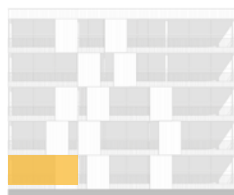
- Nedforinger, påforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.

0m 1m 2m 3m 4m 5m

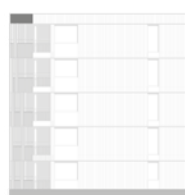
Målestokk: 1:100



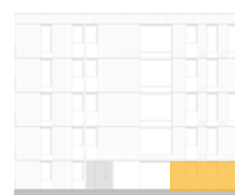
Hus 6



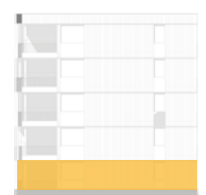
FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

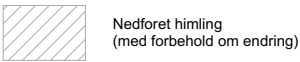
Plassering i bygg

4-roms

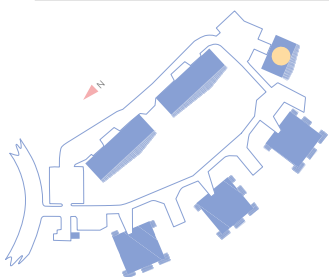
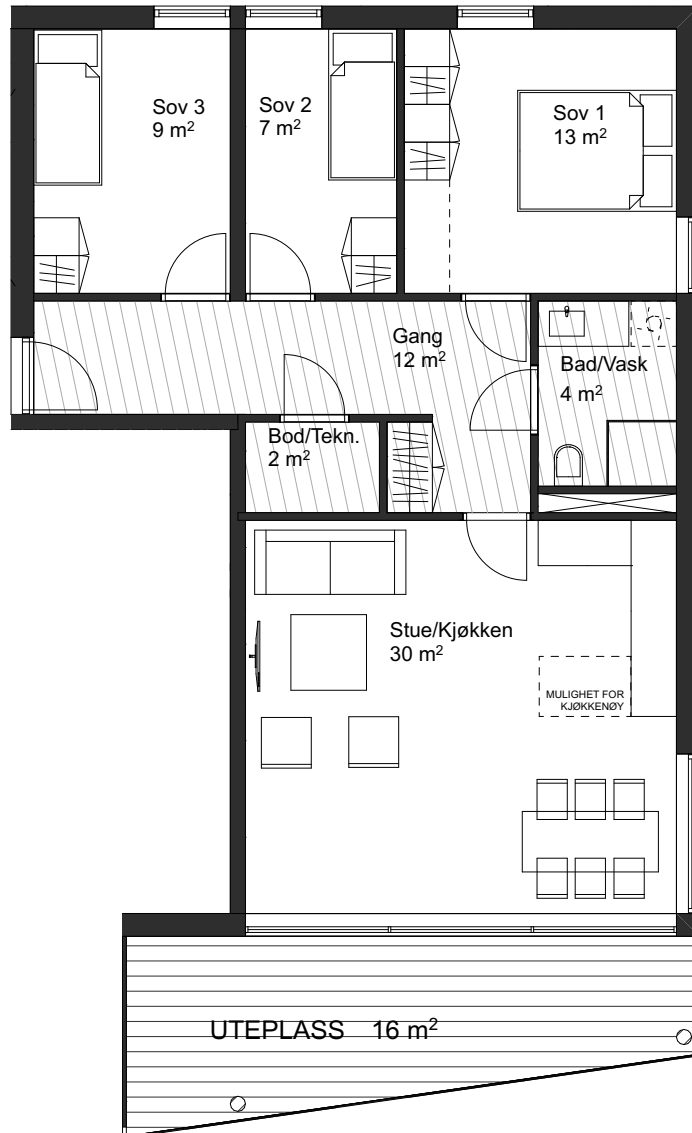
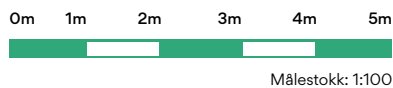
LEILIGHETSPLAN

4-roms – 81 kvm

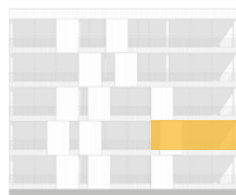
Leilighet:	2011
Hus:	6
Bra:	81 kvm
P-rom:	79 kvm
Terrasse:	16 kvm
Etasje:	2



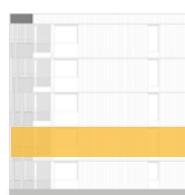
- Nedforinger, påforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.



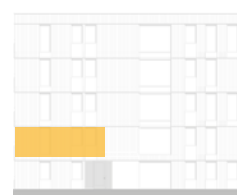
Hus 6



FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST


Plassering i bygg

2-roms

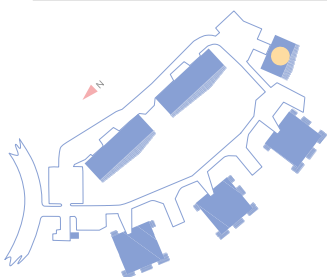
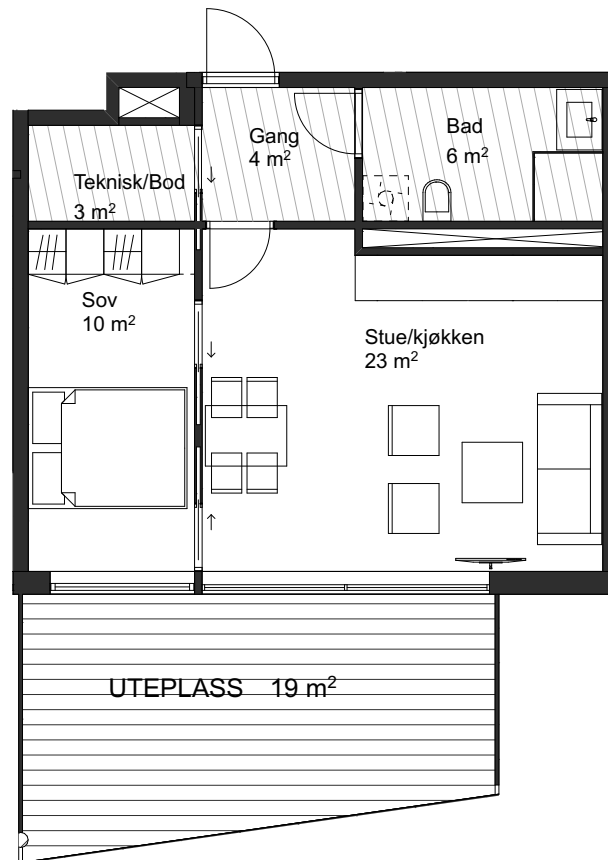
LEILIGHETSPLAN

2-roms – 47 kvm

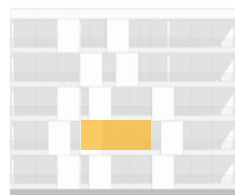
Leilighet:	2012
Hus:	6
Bra:	47 kvm
P-rom:	44 kvm
Terrasse:	19 kvm
Etasje:	2

 Nedforet himling
(med forbehold om endring)

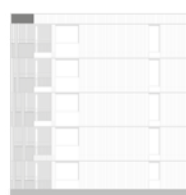
- Nedforinger, påforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.



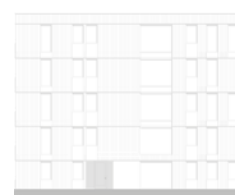
Hus 6



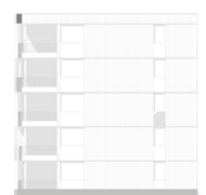
FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST


Plassering i bygg

3-roms

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 66 kvm

Leilighet:	2013
Hus:	6
Bra:	66 kvm
P-rom:	64 kvm
Balkong:	20 kvm
Etasje:	2

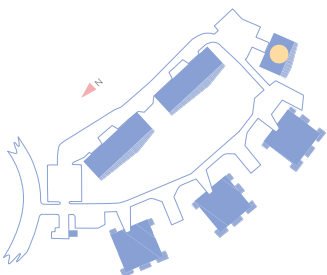
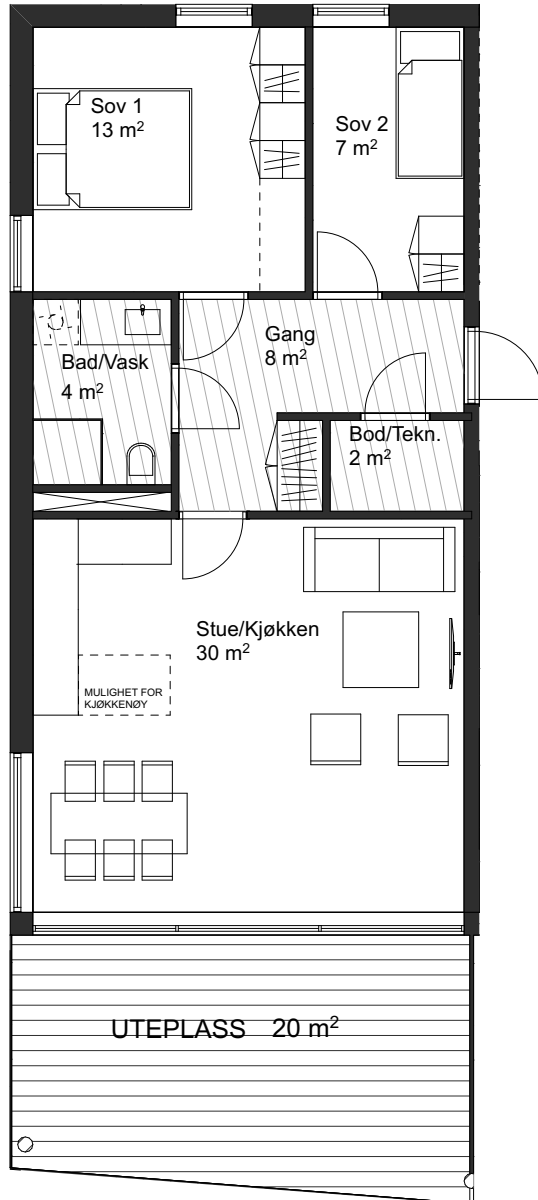
 Nedforet himling (med forbehold om endring)

- Nedforinger, påforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.

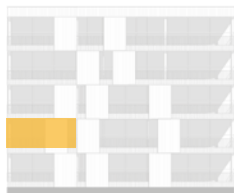
0m 1m 2m 3m 4m 5m



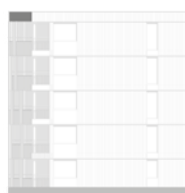
Målestokk: 1:100



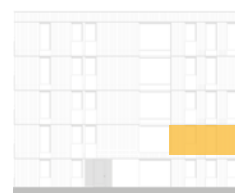
Hus 6



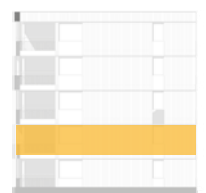
FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

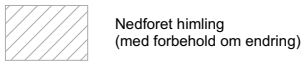
Plassering i bygg

4-roms

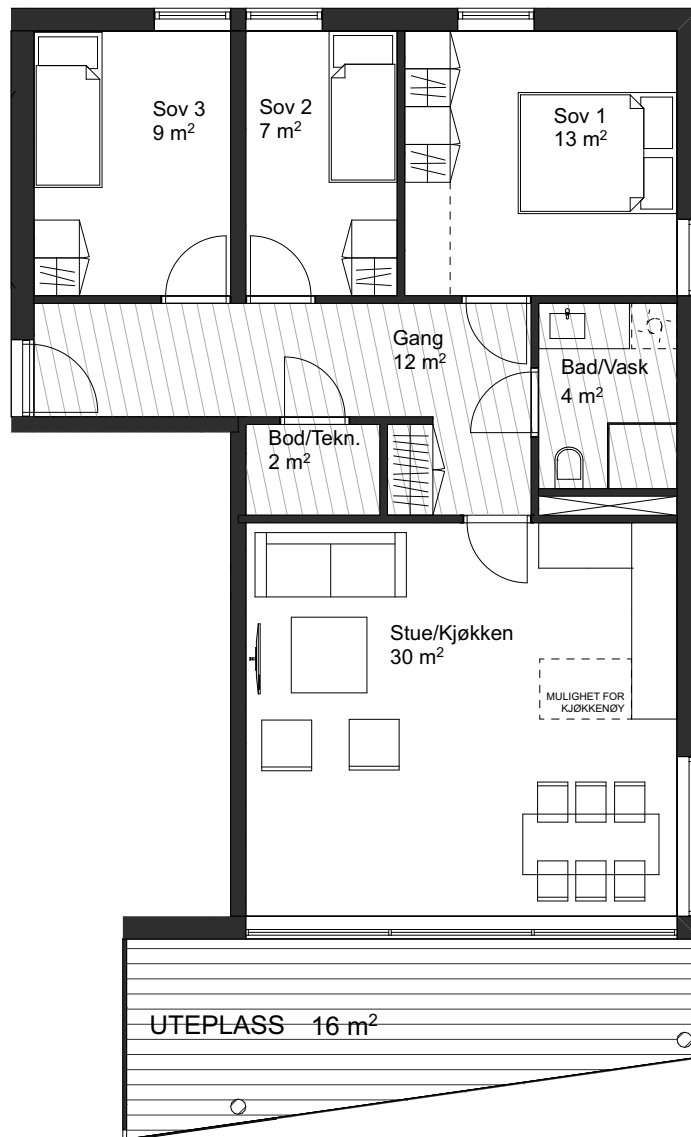
LEILIGHETSPLAN

4-roms – 81 kvm

Leilighet:	3011
Hus:	6
Bra:	81 kvm
P-rom:	79 kvm
Balkong:	16 kvm
Etasje:	3

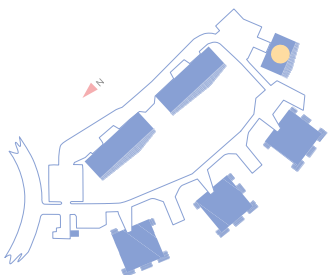


- Nedforinger, påforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.

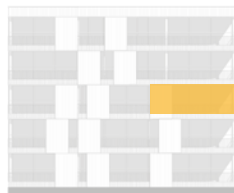


0m 1m 2m 3m 4m 5m

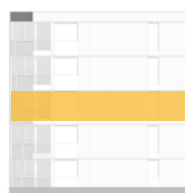
Målestokk: 1:100



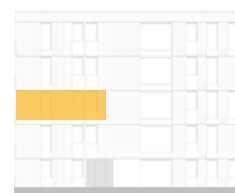
Hus 6



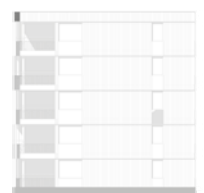
FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

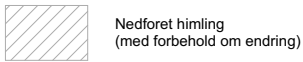
Plassering i bygg

2-roms

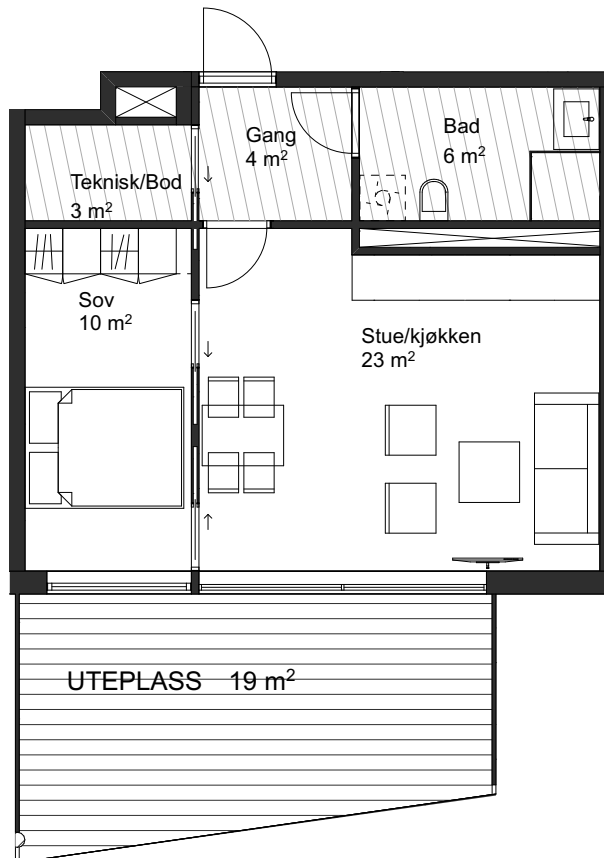
LEILIGHETSPLAN

2-roms – 47 kvm

Leilighet:	3012
Hus:	6
Bra:	47 kvm
P-rom:	44 kvm
Balkong:	19 kvm
Etasje:	3



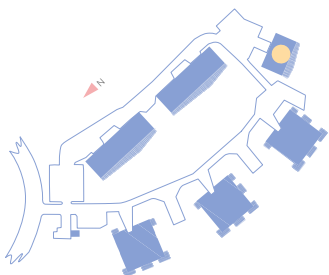
- Nedforinger, påforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.



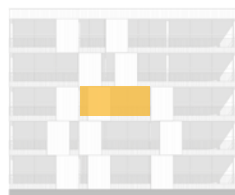
0m 1m 2m 3m 4m 5m



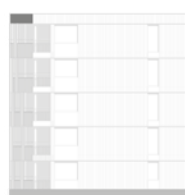
Målestokk: 1:100



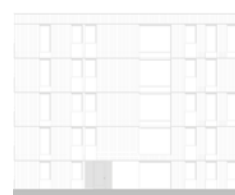
Hus 6



FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

Plassering i bygg



Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.

Begbyåsen

Granitten borettslag





Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.



Begbyåsen

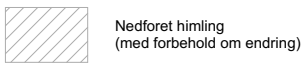
Granitten borettslag

3-roms

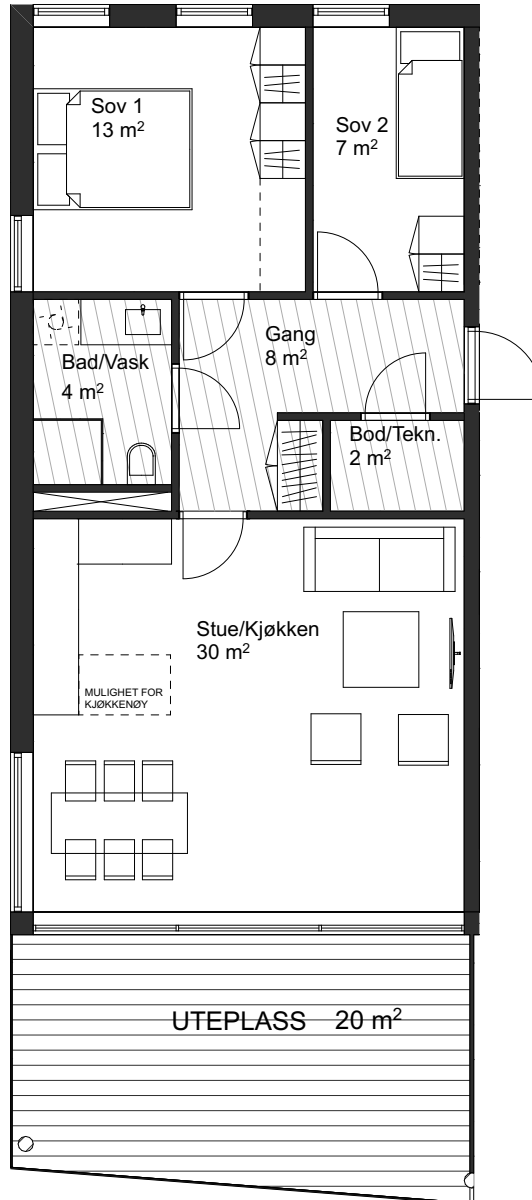
LEILIGHETSPLAN

3-roms – 66 kvm

Leilighet:	3013
Hus:	5
Bra:	47 kvm
P-rom:	64 kvm
Balkong:	20 kvm
Etasje:	3

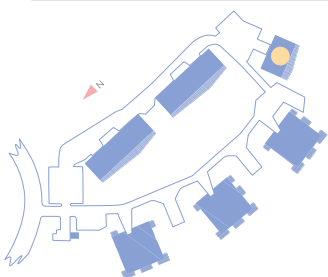


- Nedforinger, påforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.

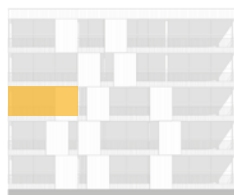


0m 1m 2m 3m 4m 5m

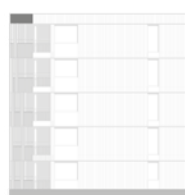
Målestokk: 1:100



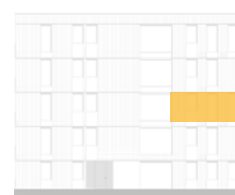
Hus 6



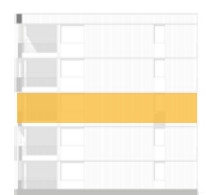
FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

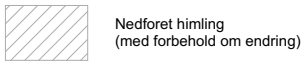
Plassering i bygg

4-roms

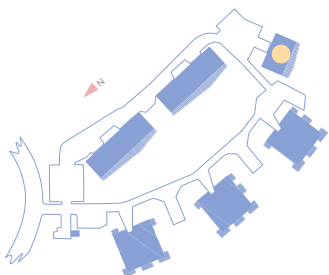
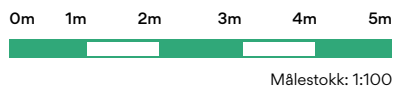
LEILIGHETSPLAN

4-roms – 103 kvm

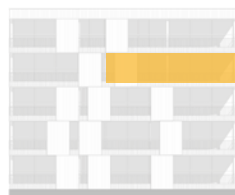
Leilighet:	4011
Hus:	6
Bra:	103 kvm
P-rom:	101 kvm
Balkong:	26 kvm
Etasje:	4



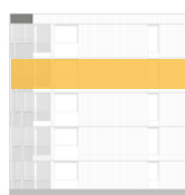
- Nedforinger, påforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.



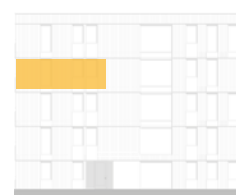
Hus 6



FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

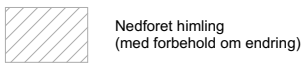
Plassering i bygg

4-roms

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 93 kvm

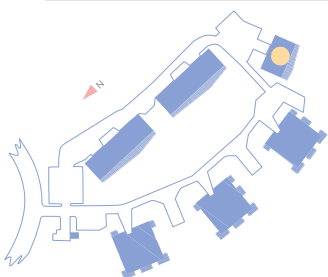
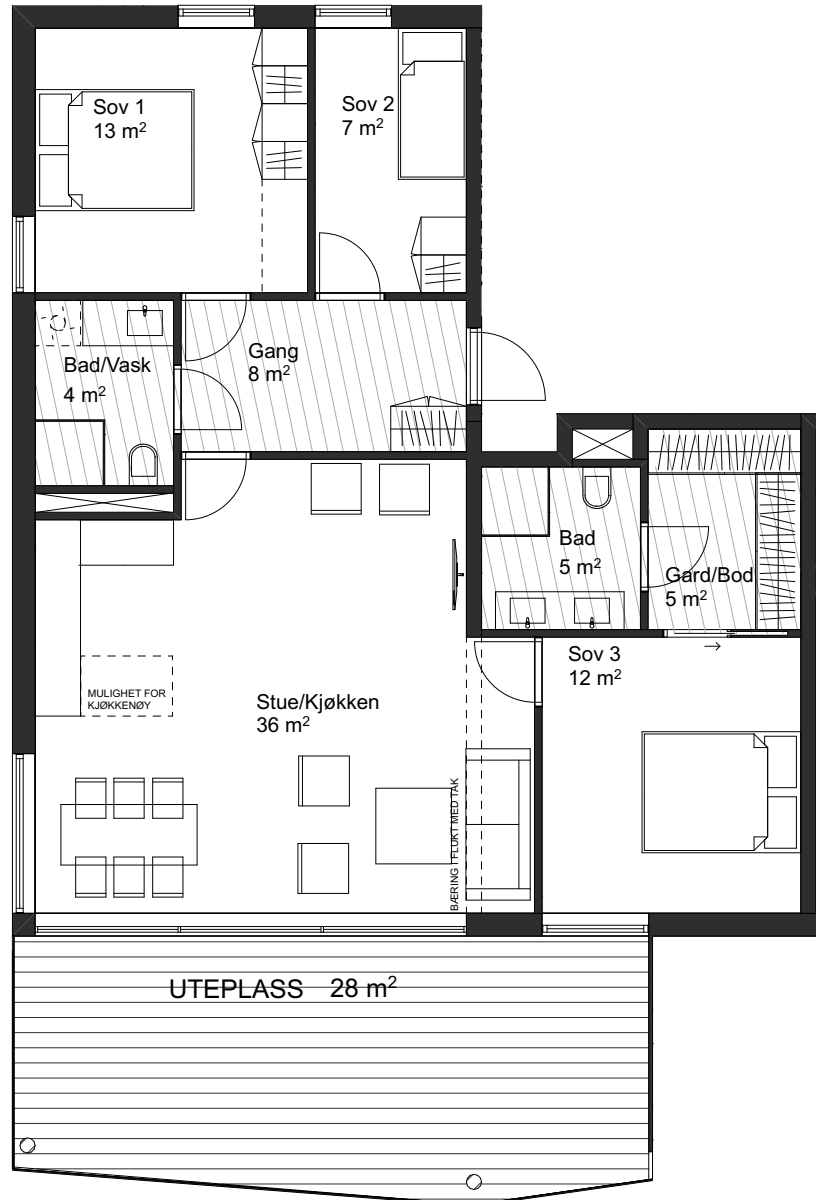
Leilighet:	4012
Hus:	6
Bra:	93 kvm
P-rom:	88 kvm
Balkong:	28 kvm
Etasje:	4



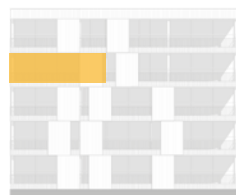
- Nedforinger, påforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.

0m 1m 2m 3m 4m 5m

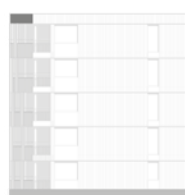
Målestokk: 1:100



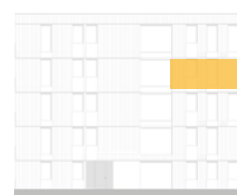
Hus 6



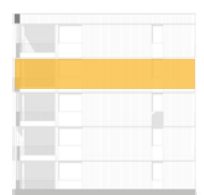
FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

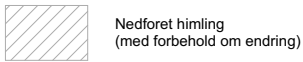
Plassering i bygg

4-roms

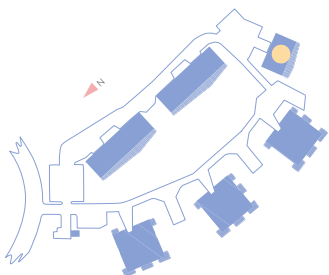
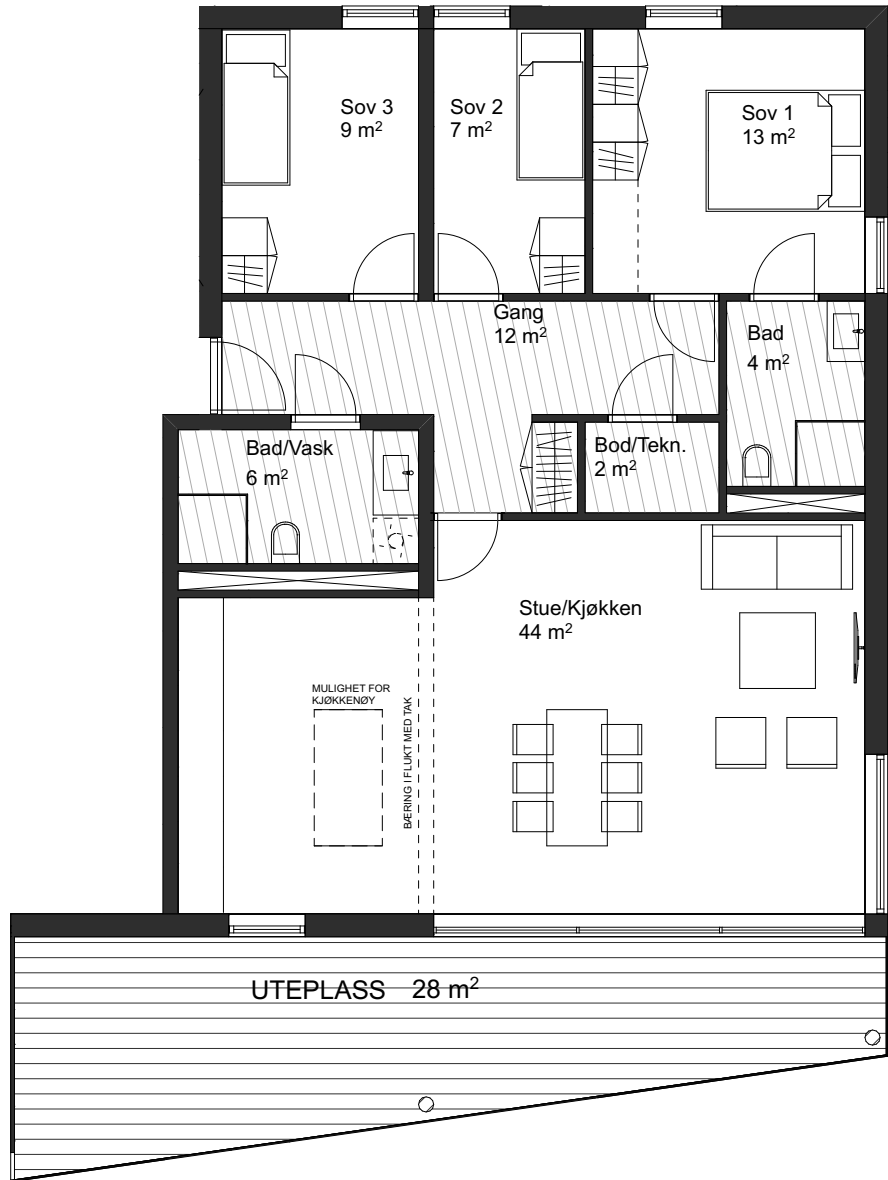
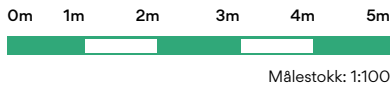
LEILIGHETSPLAN

4-roms – 103 kvm

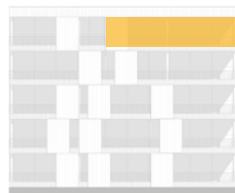
Leilighet: 5009
 Hus: 6
 Bra: 103 kvm
 P-rom: 101 kvm
 Balkong: 28 kvm
 Etasje: 5



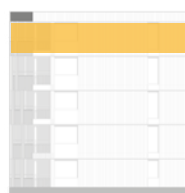
- Nedforinger, påforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.



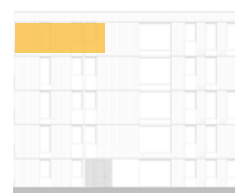
Hus 6



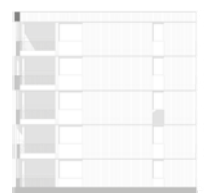
FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST


Plassering i bygg

4-roms

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 93 kvm

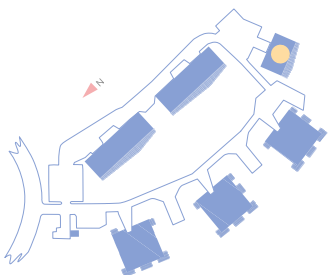
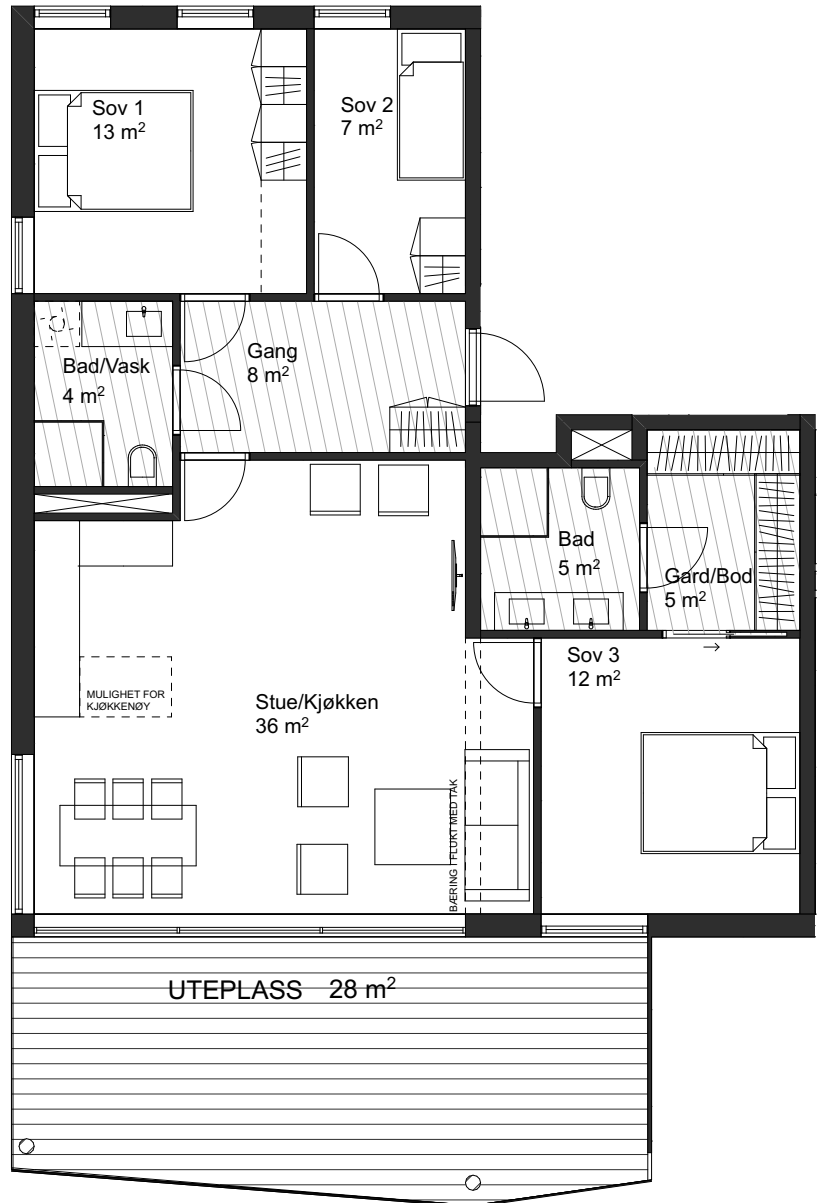
Leilighet:	5010
Hus:	6
Bra:	93 kvm
P-rom:	88 kvm
Balkong:	28 kvm
Etasje:	5

 Nedføret himling
(med forbehold om endring)

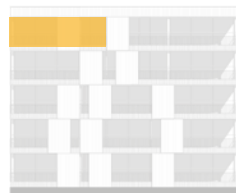
- Nedføringer, påføringer og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningene vil kunne forekomme.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningene.
- Arealene er avrundet ned til nærmeste hele m².
- Garderobeskap og annen møblering er ikke inkludert.

0m 1m 2m 3m 4m 5m

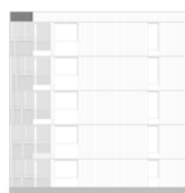
Målestokk: 1:100



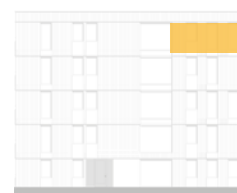
Hus 6



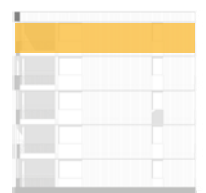
FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

Plassering i bygg





GRANITTEN BORETTSLAG

Leveransebeskrivelse

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 hver enkelt leilighet. Dersom det skulle forekomme at denne prosjektbeskrivelsen og romskjema er i motstrid gjelder prosjektbeskrivelsen foran. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Dette gjelder bl.a. sjaktstørrelser. Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420. Innvendige vegger og himlinger i leiligheter utføres iht toleranseklasse C(3). Gulv i leiligheter utføres iht toleranseklasse B(2). Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra NS 8175:2012 Lydklasse C. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Salgstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning. Endelig planløsning kan variere fra tegninger, bl.a. med plassering av vask i forhold til avløp etc. Det samme gjelder for innredning av bad hvor endelig plassering av innredning avhenger av tekniske installasjoner i sjakter. Innredninger som møbler og garderobeskap er vist på tegninger kun som illustrasjon, og medfølger ikke leveransen. Vinduer og balkongdører er ikke ferdig prosjektert og det kan forekomme endringer på utseende og utførelse.

Prosjektets organisasjon

Byggherre er OBOS Nye Hjem AS. Prosjektmeidler fra OBOS Eiendomsmeglere vil forestå salget av boligene. Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS. Arkitekt for prosjektet er SG Arkitekter AS. Veidekke Entreprenør AS er totalentreprenør.

Bebyggelsen

Bebyggelsen vil bestå av 3 bygg plassert på en underjordisk parkeringskjeller. For borettslaget er det satt av ca 70 parkeringsplasser som fordeles til leilighetene. Videre er det sportsboder og tekniske rom i parkerings-etasje. Det blir adkomst til alle etasjer fra parkeringskjeller via heiser og trapper. Blokken har 5 etasjer.

Eiendommen

Eiendommen har Gnr/bnr 603/320

Utomhus

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhusarealet vil

få alminnelig god kvalitet. Arealet eies av et realsameie med Lyngen Borettslag. Området består av lekeareal med tilhørende grøntområde. I tillegg er det gjesteparkering og sykkelparkering.

Parkering

Parkeringsplasser i felles parkeringskjeller tildeles med en plass til hver leilighet. Det gis muligheter for el-billadning på alle plassene. Dette er et tilvalg. Parkeringskjellere får innkjøring via felles gjesteparkering. Gulv i parkeringskjeller leveres som betonggulv uten sluk. Det må påregnes noe vann på gulvet som følge av bl.a. snø fra biler.

Renovasjon

Nedgravde brønner for restavfall og papp/papir plasseres sentralt på området. Avfallsstasjonen skal dekke hele borettslaget. Kapasiteten er i samsvar med renovasjonsvedtekter for Fredrikstad Kommune.

Boder

Alle leilighetene leveres med innvendig bod på minimum 2 m². Det leveres én sportsbod på minimum 5 m² pr. leilighet, plassert i kjeller.

Sportsboder leveres med netting skillevegger og tett vegg med tett dør og hengelås mot parkeringsplassen. Øverste del vil ha netting for lufting. Sportsboder er ikke beregnet for lagring av bøker, klær og annet som normalt lagres tørt i leiligheten. Gulv i kjellerarealer leveres uten sluk.

Innvendige fellesarealer

Inngangsparti med trapper, heiser og korridorer er fellesarealer. Postkasser til hver bolig plasseres i trappeopp ganger. Leilighetsnøkkel passer også til postkasse. I inngangspartiene legges det flis på gulv. Det er vannbåren gulvvarme + radiator i inngangspartiene.

Heis/trapp

Hver oppgang leveres med heis og trapp som dekker samtlige etasjer, inkludert parkeringskjeller. Heis leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

Bæresystem og yttervegger

Bygget oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i stål og betong. Etasjeskiller leveres i betong. Yttervegger og fasader er planlagt som plassbygget eller som elementer.

Fasader og balkonger

Hele bygget kles med malmfuru. Alle balkonger leveres som betongelementer med tremmegulv, sluk og nedløp. Undersiden av balkong leveres som synlig betong. Balkongrekkverk leveres med spilerekkverk festet i dekkeforkant. Balkonger på bakkeplan blir levert med tremmegulv på tilfarere. Levegger på balkong monteres på utsiden av rekkverk i henhold til plantegning. Spiler i samme materiell som fasadekledning

Grunn og fundamenter

Bygget er fundamentert på fjell.

Vinduer/dører

Vinduer leveres i tre, ferdig malt fra fabrikk. Utvendig kledd i aluminium. Vindusflatene som vises på illustrasjoner vil bli oppdelt for lettere bruk av vinduene. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse. Innvendige dører leveres med hvite dørblander samt hvitmalte karmen og utføring og hvitmalte gerikter med synlig innfesting. Til balkonger leveres skyvedører med glass i henhold til illustrasjon. Leilighetsdør leveres med glatt overflate, kikkhull, FG-godkjent lås og ringeklokke.

Gulv

Gulv på badrom og separat WC-rom belegges med fliser 30x60 cm i matt utførelse og lys grå farge, 5x5 cm i nedsenket dusj-sone. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 14mm parkett i 3-stavs hvitimpregnert eik matt lakk.

Vegger

Baderomsvegger og separate WC-rom leveres med fliser btxh =30x60 cm i matt utførelse, lys farge. Øvrige vegger leveres i gips eller betong malt i lys farge.

Himling

Himlinger leveres som hvitmalt betong med synlige v-fuger og generell takhøyde på ca. 2,5 m. På bad leveres hvit himling i metall med synlige skjøter og lavere himlingshøyde enn i øvrige rom, minimum 2,2 m.

Nedføringer 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.

Listverk

Det leveres gulvlist tilpasset gulvet med synlig innfesting. Til vinduer og dører benyttes ferdig malt listverk med synlig innfesting. Taklister leveres ikke.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning av type HTH Mono el tilsvarende, hvite fronter med bøylehåndtak i børstet stål. Overskap med foring opp til tak. Benkeplate i mørk, grå laminat. Det følger ikke med hvitevarer.

Avtrekkshette, Slim-line i overskap. Spotter over benkeplate. Beholdere for kildesortering i 3 fraksjoner i skap under vask. Omfang kjøkken tilpasses planløsningen for leiligheten

Bad og WC

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

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon. Det leveres et anlegg pr leilighet. Separate anlegg for fellesarealer.

Oppvarming

Oppvarming er basert på vannbåren gulvvarme, levert fra varmeanlegget i kjeller. Det blir montert forbruksmåler til hver leilighet. Det blir elektrisk gulvvarme i badrom.

Varmtvann

Varmt forbruksvann leveres fra varmeanlegget i kjeller. Det blir montert forbruksmåler til hver leilighet.

Elektro / TV / bredbånd

El-installasjoner utføres ihht 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. I tillegg leveres det trekkerør for ekstra IKT-kontakter til hovedsoverom. Tilknytningsavgift er inkludert.

OBOS Opennet blir fibernett-leverandør til Borettslaget. Infrastruktur dekkes av utbygger og den enkelte kan selv velge hvilken leverandør og hvilken TV/Bredbåndpakke de ønsker, ingen bindingstid. Faktura sendes den enkelte og vil ikke være en del av fellesutgiftene.

Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell fasttelefon.

Porttelefon

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

Brann- og røykvarsling

Det leveres forskriftsmessig brannvarslingsanlegg for bygget. Leilighetene får 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.

Varmesentralen

På eiendommen blir det etablert energibrønner og en varmesentral basert på bergvarme. Vannbåren varme fra varmesentralen blir benyttet til oppvarming av leilighetene. Varmt tappevann blir også levert til leilighetene fra varmesentralen. Det installeres målere for avlesing av forbruk av varme til

oppvarming og varmt tappevann. Fakturering vil bli basert på målt forbruk.

Tilvalg

Det blir utarbeidet en web-basert tilvalgsliste med oversikt over mulige endringer av parkett, innvendige dører, skapfronter på

kjøkken, fliser på bad, elektro m.m. Det vises til denne tilvalgslisten for nærmere opplysninger. Det kan ikke bestilles endringer etter at tilvalgsfristen har utløpt.



GRANITTEN BORETTSLAG

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK	
ENTRE/GANG	Parkett, 14 mm 3-stavs hvitpigmentert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Lys farge	Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing. Minimum 220 cm himlingshøyde	
KJØKKEN	Parkett, 14 mm 3-stavs hvitpigmentert eik Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Lys farge Malt flate mellom over- og under-skap	Hvitmalt betong, synlige v- fuger Hvitmalte gipsplater ved evt innkassing	
STUE	Parkett, 14 mm 3-stavs hvitpigmentert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Lys farge	Hvitmalt betong, synlige v- fuger Hvitmalte gipsplater ved evt innkassing	
BAD 1	Fliser 30x60 cm. Matt utførelse Mørke mellomgrå Fliser 5x5 cm i dusjsone.	Fliser 30x60 cm Matt utførelse Lys farge	Hvitlakkerte stålplater i baderomskabiner eller hvitmalte gipsplater ved nedforet himling på plassbygde bad.	
DUSJBAD MED WC	Fliser 30x60 cm med sokkelflis. Matt utførelse Mellomgrå Fliser 5x5 cm i dusjsone	Fliser 30x60 cm Matt utførelse Lys farge	Hvitlakkerte stålplater i baderomskabiner	
SOV 1-sengs	Parkett, 14 mm 3-stavs hvitpigmentert eik Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Lys farge	Hvitmalt betong, synlige v- fuger Hvitmalte gipsplater ved evt innkassing	
SOV 2-sengs	Parkett, 14 mm 3-stavs hvitpigmentert eik Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Lys farge	Hvitmalt betong, synlige v- fuger Hvitmalte gipsplater ved evt innkassing	
BOD Innvendig	Parkett, 14 mm 3-stavs hvitpigmentert eik Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Lys farge	T-profilhimling	
BALKONG	Trykkimpregnerte tregulv av 28 x 120 mm på stålglattet betong på balkonger.	Fasade i trepanel.	Betong på underside og forkant balkong er umalt.	
PRIVAT MARKTERRASSE	Tregulv av trykkimpregnerte 28 x 120 mm terrassebord.	Fasademateriale varierer	Betong på underside og forkant balkong er umalt	

ELEKTRO	SANITÆR/VANN	ANNET
<p>1 nedforet himling er det mulighet for down-lights. Dette er tilvalg. 1 entre uten nedføring leveres enkel stikkontakt på vegg med tilhørende bryter på vegg. 2 doble stikk ved gulv</p>	<p>Evt koblingsskap for vann</p>	<p>Porttelefon Røykvarsler</p>
<p>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, avtrekkskappe Komfyrvakt</p>	<p>Benkebeslag, nedfelt med en enkel kum Intra Omnia 600SF – eller tilsvarende. Ettgreps blandebatteri Oras eller tilsvarende. Forberedt for oppvaskmaskin. Avtrekkskappe type Flexit SlimLine</p>	<p>Kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt utførelse med faset kant. HTH type KP Mono hvitmalt MDF – eller tilsvarende. «Takhøyde» overskap H= 210 cm med foring til tak med plater tilsvarende skapskrog. Overskap for avtrekkskappe Benkeplate i mørk grå laminat med nedfelt kum Bøylehandtak i stål i normal standard på over- og underskap. Hvitevarer leveres ikke. Kildesortingsenhet med 3 fraksjoner Forberedt for innbyggingskomfyr (det leveres hel benkeplate) Til info er kjøkkentegning på salgstegning veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.</p>
<p>Det leveres antall stikkontakter etter gjeldene NEK. Uttak for IKT iht NEK400</p>	<p>Ingen</p>	<p>Leiligheter på bakkeplan har låsbar balkongdør og lås på vinduer. Alle balkongdører leveres med låsbar luftestilling</p>
<p>4-6 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikkontakt ved speil Stikkontakt for vaskemaskin/ tørketrommel. Termostatsstyrt gulvvarme med jevn fordeling av varme i alle frie soner.</p>	<p>Vegghengt wc, type Geberit Monolith eller tilsvarende, med sete type Pressalit eller tilsv med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusj-armatur Oras Nova 7461 el.tilsv. Servantbatteri Oras S afira med oppløftventil el.tilsv. Avløp og kran for vaske-maskin. Sluk av god kvalitet Fuktstyrt ventilasjon.</p>	<p>Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde ca 220 cm. Baderomsinnredning B=90 cm med 2 skuffer, type hvit glatt med fasete kanter (ikke pålimt) fra anerkjent leverandør. Heldekkende nedfelt servant. Speil over servant i samme bredde med integrert lys Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle). Enkelte bad har Benkeplate minimum 180 cm med vaskemaskin og tørketrommel plassert under og med skuffeseksjon minimum 60 cm i midten. Speil B=90, skap 2 stk 30x80 cm på hver side av speil. Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i børstet stål, rettinklet og inn/utadslående. 1 stk dopapirholder, 1 stk dobbel håndklestang 5 stk kroker. Alt beslag i børstet stål.</p>
<p>2-4 LED downlights i tak med dimmebryter. Det leveres antall stikkontakter etter gjeldene NEK. Termostatsstyrt gulvvarme med jevn fordeling av varme i alle frie soner.</p>	<p>Vegghengt wc med innbygd cisterne type Bau Ceramic Grohe el.tilsvarende, med sete med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusj-armatur Oras Nova 7461 el.tilsv. Servant i porselen 40 cm. Servantbatteri Oras Safira med oppløftventil el.tilsv. Sluk av god kvalitet, plassert i hjørne Fuktstyrt ventilasjon</p>	<p>Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde ca 220 cm Speil over servant B=50 cm 1 stk dopapirholder, 1 stk dobbel håndklestang 3 stk kroker. Alt beslag i børstet stål.</p>
<p>Det leveres antall stikkontakter etter gjeldene NEK.</p>		<p>Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.</p>
<p>Det leveres antall stikkontakter etter gjeldene NEK. 1 tomrør for data/tv</p>		<p>Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.</p>
<p>Det leveres antall stikkontakter etter gjeldene NEK. Sikringskap /IKT skap</p>		
<p>1 stk LED-lampe med innvendig veggbryter. 1 stk dbl stikkontakt</p>		<p>Skillevegg i frosted glass eller lignende</p>
<p>1 stk LED-lampe med innvendig veggbryter. 1 stk dbl stikkontakt</p>		<p>Skillevegg i frosted glass eller lignende</p>

FELLES-AREALER

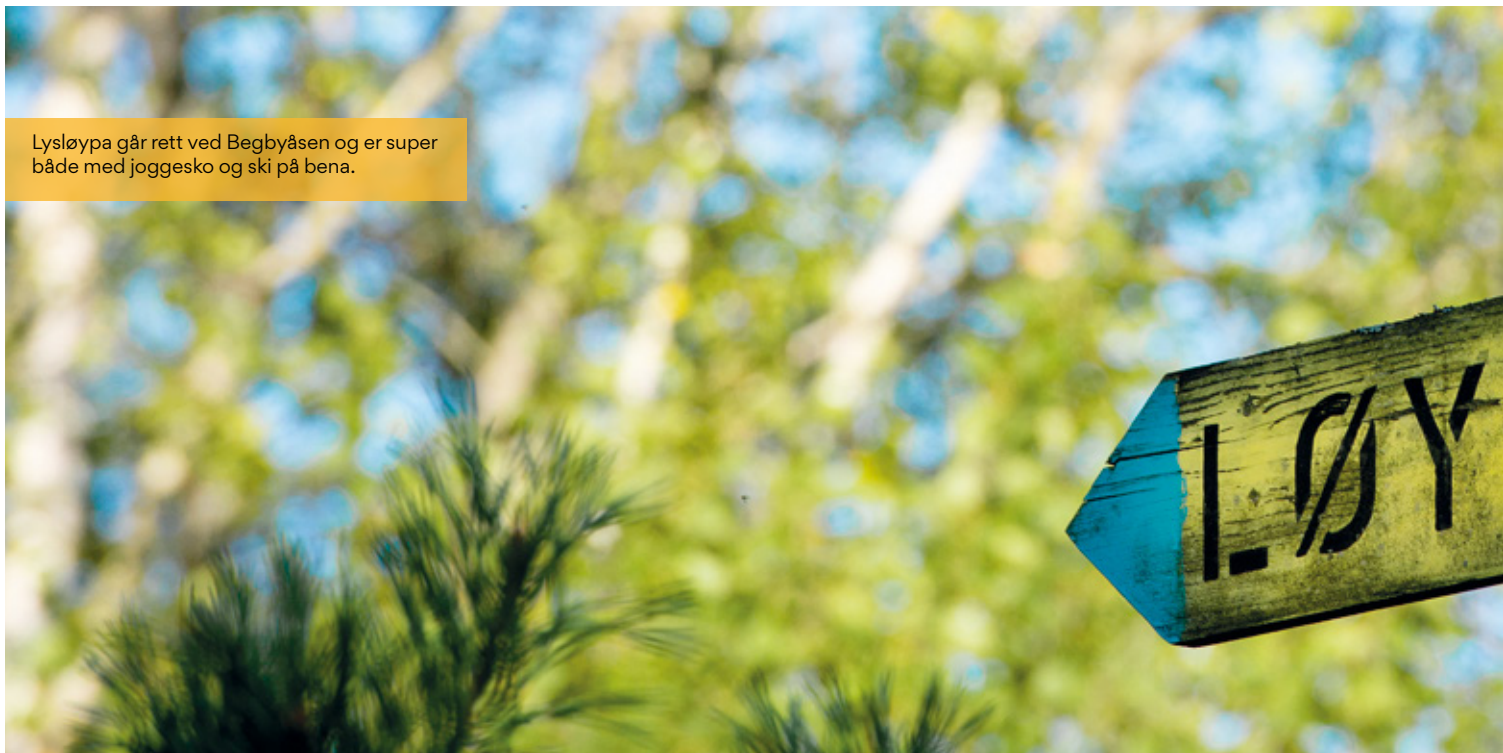
ROM	GULV	VEGG	TAK
INNGANGSPARTI UTVENDIG	Betong/betong belegningsstein Skrapelist foran dører		
VESTIBYLE (1.etg)	200x200 mm sklisikre fliser	Malt betong, helsparklet	Malt betong, synlige sår sparkles. (synlige v fuger) Hvit T-profil himling A-kant.
TRAPPEROM / TRAPP	Trinnlydsdempende belegg i trapper/intrinns. Opptrinns / vanger malt Vaskkant på begge sider i intrinn. Sklisikker trappene med UU-markering	Malt betong, helsparklet	Malt betong, synlige sår sparkles. (synlige v-fuger)
SPORTSBOD I EGET ROM/foran p-plass	Støvbundet betong (brettskurt).	Betong støv- bindes m/ to strøk hvit maling. Nettingvegger, tett mot p-plass	Betong sårfløkket og støvbundet med to strøk hvit maling
GARASJER	Betonggulv	Betong sårfløkket og støvbundet med to strøk hvit maling	Betong sårfløkket og støvbundet med to strøk hvit maling / Garasjehimling

GENERELT

DØRER	VINDUER	LISTER/GERIKTER	OVERFLATER
Innvendig: Dørblad glatte, hvitmalt. Enfløyet glassdør mellom stue- og entre.	Leveres malte med forskjellig farge utvendig og innvendig. Utvendig beslått med aluminium	Ikke taklister.	Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.

OPPVARMING
Vannbåren varme fra energibrønner i alle gulv ekskl. bad Bad: Elektriske varmekabler Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann

Lysløypa går rett ved Begbyåsen og er super både med joggesco og ski på bena.



	ELEKTRO	SANITÆR/VANN	ANNET
	Lys ved inngangsdør Innfelte downlights. Antall tilpasset		Utvendig montert ringetablå med porttelefon Husnummerskilt
	1 stk LED-lampe. 1 stk dbl stikkontakt		Postkasser, oppslagstavle. Systemnøkler.
	Ringeklokke v/ inngjør Nødvendig belysning i tak 1 dbl stikk i hver etg.		Stål rekkverk m/ håndløper, lakkert. Brannvarslingsanlegg. Etasjenummer på motstående vegg ved heis i hver etasje
	Nødvendig belysning	Ingen innredning. Ventilert	
	Nødvendig belysning		Oppmerking av plasser Lys slukkes ved tidsbryter Portåpner leverer 1 stk. åpner pr. p-plass. Evt. leveres port med kortleser inne og ute

	ELEKTRO	SANITÆR/VANN	ANNET
	Elektro: NEK. 400, siste versjon, legges til grunn.	Ventilasjon: Balansert ventilasjons- anlegg med varmegjenvinning med separat aggregat for hver leilighet, plassert i bod	Antenne: Antenneanlegg leveres til stue og tomrørsanlegg til master soverom.

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.	



Med elven som effektiv og naturlig transportåre, er byfergene en gratis fornøyelse med en svært aktiv ruteplan. Hopp på i Gamlebyen og ta elveveien til sentrum!





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](https://www.obosbanken.no)



Helt nytt

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



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 bestemende 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 selvangivelsen.

Felleskostnader

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





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 salgsmaterialet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Som vedlegg til prospektet følger Salgsoppgave del 2, prisliste og kjøpstilbudskjema. Dette er en del av det totale prospektet, og det forventes at man settes seg inn i denne på lik linje med hovedprospektet.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

1. opplag, september, 2020

Salg ved

OBOS Eiendomsmeglere AS
Storgata 5
1607 Fredrikstad

Organisasjonsnummer: 935 283 280

Eiendomsmegler/prosjektmegler:
Karianne Westby Jensen
Tlf. 47700214
Mail: karianne.jensen@obos.no

Utbygger

OBOS Nye Hjem AS

Entreprenør

Veidekke Entreprenør AS

Arkitekt

SG Arkitekter AS

Foto og illustrasjoner

Ole Tøpfer, FMV.NO / Trygve Lydersen /
Blaar.no (3D illustrasjoner)

Nettside

obos.no/begbyasen



obos.no/begbyasen



obos.no/begbyasen

HUS 6

