

HUS A - SALGSTRINN 1



42 varierte boliger for alle livets faser







Innhold

Lev livet i Ensjøbyen	4
Fru Luna Lumander	6
Ensjø inn i fremtiden	8
15 minutter til alt	10
Ta med barna til Lumanders Hage	12
Naturbant utenfor leiligheten	16
Et raskt knutepunkt	18
Utomhusplan	20
Etasjeplan	24
Leilighetstype 2-roms	30
Leilighetstype 3-roms	34
Leilighetstype 4-roms	40
Bad	50
Inspirasjon	52
Arkitektens ord	58
Prosjektbeskrivelse	60
Salgsoppgave	64
Finansiering	72
Helt nytt	73
Smart å bo i borettslag	74
Bo trygt i sameie	75
Generell informasjon	78

LUMANDERS HAGE

Lev livet i Ensjøbyen

I Ensjøbyen bygger vi 216 boliger for alle livets faser. Små leiligheter og store leiligheter over to plan. Tett på de store oasene Botanisk hage og Tøyenparken, skaper vi en egen liten oase i Lumanders Hage.

Å leve sammen

Lumanders Hage er et prosjekt for livets mangfoldigheter, her er det store og små leiligheter om hverandre. Her kan man bo alene, sammen, med og uten barn. I din leilighet kan du og dere trekke dere tilbake og leve hverdagslivet. Utendørs er det parseller, lekeplasser, to takhager og felleshage. Alt dette er nøkkelen til fellesskapet. Tenk å bo slik at bestemor er i naboblokka, eller at naboen er din beste barnevakt? Det er menneskene som skaper disse verdiene, vi legger bare til rette med fasilitetene.

Kort om Lumanders Hage

- 216 leiligheter fra 2-4 rom
- Leiligheter over to plan og utleiemuligheter
- 200m til t-bane
- Ny barnehage i samme kvartal
- Skoler rett i nærmiljøet



1956 - 1972

Fru Luna Lumander

I Ensjøveien ble det bygget en av landets mest moderne fabrikker, ikke i form av maskinell drift, men i form av at mennene i ledelsen bygget den for kvinnene.

I 1956 etablerte Luma Norsk Glødelampefabrikk A/S seg i Ensjøveien 10-12. Lamper og lyspærer var blitt allemannseie, og den lille fabrikk som tidligere hadde ligget i Grønlandsleiret i sentrum ble relokalisert i topp moderne lokaler på Ensjø.

Landets beste lyspærer

Men hvorfor var denne, til nå ukjente, fabrikk så viktig? Det tegner seg to gode grunner til dette. Selskapet var foregangsbedrift som kooperativ mot de store internasjonale bedriftene i mellomkrigsårene på 1930-tallet. Industrialderen var i full framarsj, og forbruksvarer som lyspærer var blitt en internasjonal gullgrube. I disse mellomkrigsårene ble det viktig å sikre nasjonal og lokal produksjon og ikke minst arbeidsplasser. Den nordiske tankegangen med kooperativer som bedriftsform var unik. LUMAs lyspærer var billigere enn fra de internasjonale lyspærerkonsernene og de kunne lyse i 2500 timer mot 1000 timer hos konkurrentene.

Arbeid til kvinnene

Den andre grunnen for den sentrale plasseringen var arbeidstakerene på fabrikk. De var i hovedsak kvinner. Det var det også da fabrikk lå i sentrum. På denne tiden var det politisk bestemt at store industribedrifter skulle trekkes ut av byen og gi arbeid i distriktene. Slik minsket man forurensningen i byen og skaffet flere arbeidsplasser i distriktet. LUMA var først tenkt flyttet til distriktet rundt Trondheim. Det var her statsministeren grep inn. Dette var en unik bedrift, med hovedvekt av kvinnelige arbeidere. At disse kvinnene hadde arbeid økte velstanden i arbeiderfamiliene. Dette ble bakgrunnen for beslutningen om å legge fabrikk i utkanten av bykjernen i Oslo, slik at kvinnene kunne fortsette i sitt arbeid og det vokste frem et familiært arbeidssamfunn i området.

Da bygget sto ferdig ble det i Arbeiderbladet omtalt som det vakre bygget, som kneiser langs Ensjøveien med utsikt til Oslofjorden. Det var både god garderobeplass og godt sanitær-anlegg for arbeiderne, i tillegg til topp moderne automatiserte produksjonslokaler.

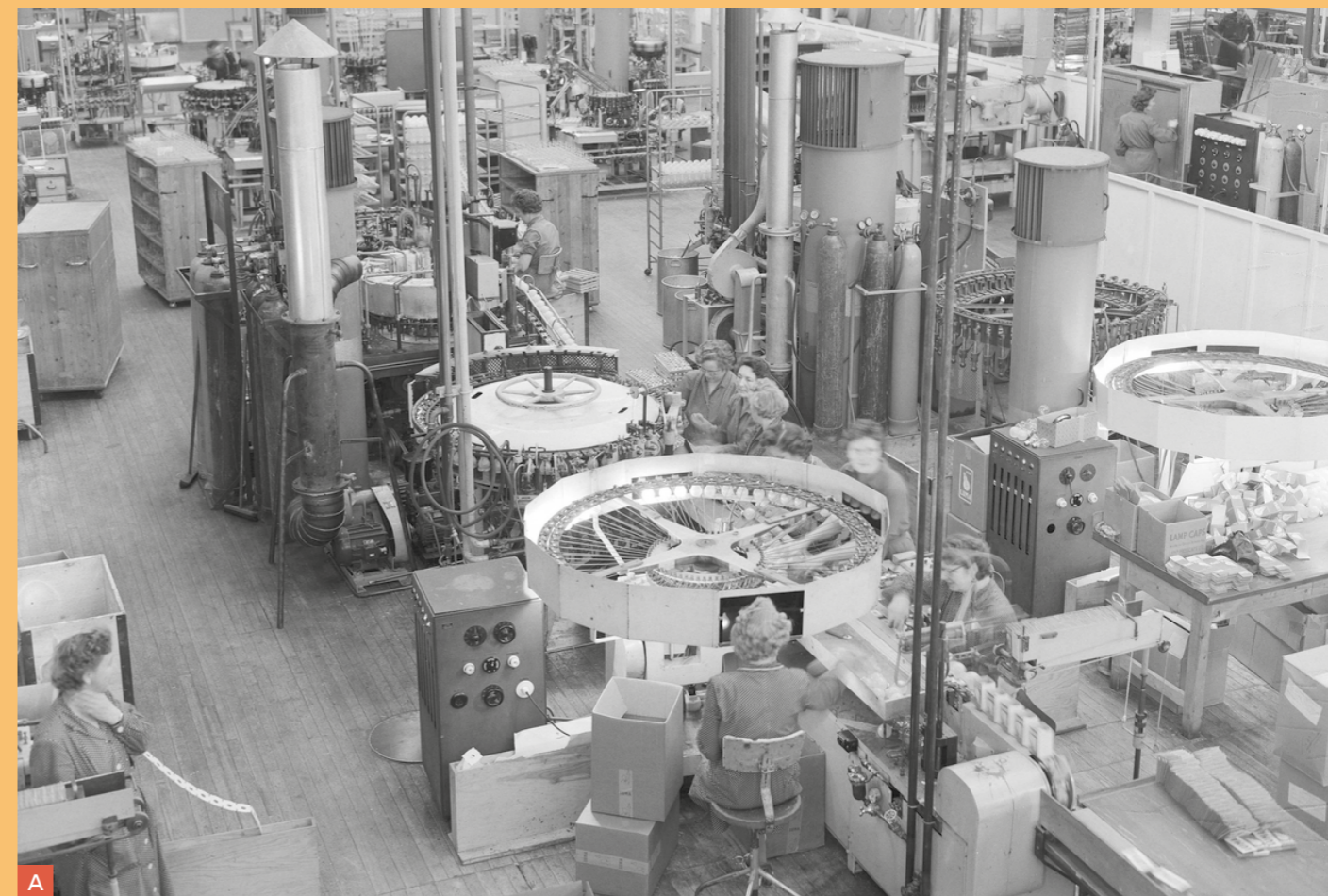
Hvem var Fru Luna Lumander?

I 1972 ble det, etter en lang forhandlingsprosess med blant annet Jordan, stopp ved fabrikk. Lyspæreindustrien var i endring, og ledelsen hadde i det lengste håpet å finne annet arbeid med like vilkår til kvinnene. Men vilkårene ved LUMA var gode, og andre aktuelle oppkjøpere ønsket ikke å videreføre disse. De hadde fem dagers arbeidsuke, dag eller kveldsskift, og gode garderobearealer. Det ble skrevet et felles brev fra ledelsen til Fru Luna Lumander med informasjon om situasjonen.

Fru Luna Lumander ble en fiktiv fellesbenevnelse på de kvinnelige arbeiderne. Den typiske Luna Lumander var en kvinnelig fabrikkarbeider rett under 40 år, hun hadde arbeidet ved bedriften i rundt 10 år og var antakelig tilsluttet fagforeningen Jern og Metall. Sannsynligvis tjente hun rett under 30 000 kroner i året. Hun var plikttoppfyllende og trofast mot en arbeidsplass hun satte pris på. Hun ønsket å arbeide i en kooperativ bedrift med gode velferdsordninger, der eierene ikke tappet ut overskuddet. Hun hadde sannsynligvis familie, og alltid fri på lørdager for å være hjemme å gjøre sine huslige plikter. Fru Luna Lumander var en bauta i sitt arbeid og i familien.

A. Moderne fabrikklokaler hos Luma Norsk Glødelampefabrikk, 1959. Foto: ØrnelundLeif/Digitalmuseum

B. Flyfoto av nybygget LUMA i 1956. Bak fabrikk ligger Nedre Valle gård. Foran fabrikk ser vi Ensjøveien, slik den også ligger i dag. Foto: Oslo Byarkiv/Widerøes Flyveselskap/Otto Hansen.



A



B



Avisoppslag i Friheten og Arbeiderbladet om nedleggelse av Luma fabrikk i 1972.



A



B



C



A

FRA INDUSTRI TIL BOLIG

Ensjø inn i fremtiden

200 år med historie på Ensjø, kort fortalt. Bli med inn i fremtiden.

Etter istiden ble det store avleiringer fra isens tilbaketrekking på det området hvor Ensjøbyen ligger i dag. Dette benyttet man seg av på 1800-tallet, i form av teglsteinsproduksjon. Området lå utenfor byen og det ble etablert to store teglverk, og mange av Oslo bys bygårder har teglstein fra disse to fabrikkene. På bildet kan vi se kjørekarer fra teglsteinsfabrikken, fotografiet er tatt i Ensjøveien i 1910. Kart fra 1938 viser at Ensjø fortsatt lå utenfor byen, og det var kun landlige bygninger og fabrikker, omgitt av slåttemark. Ettersom industrialiseringen skred frem ble dette området et nav i byens industri. Nitedals Tændstikfabrik og Tiedemann Tobakkfabrikk etablerte seg også på området.

Nedre delen av Ensjø, Vålerenga og Kampen ble det store boligområdene for industriarbeiderne i Oslo. Det må ha vært et yrende familieliv i området. Området ble også arnested for de store arbeideropprørene.

Ensjøbyen

I dag er både industrien og «bilbyen» på Ensjø historie, og Ensjøbyen som boligområde begynner virkelig å ta form. Ensjøbyen ligger sentralt i Oslo, tett på viktige kollektivåre. Drar man en sirkel rundt Oslo sentrum, ligger Ensjø i samme avstand fra gryta som Frogner.

Man kan allerede nå se konturen av den nye bydelen, i tillegg til boligutviklingen og opprusting av miljøgater er det en rekke andre planer for området. Det planlegges ny grunnskole, 450 nye barnehageplasser over de kommende år og kino. Ensjø er et område i sterk utvikling, sentralt i Oslo.



D



A

- A. Ensjø i nåtid
 B. Ensjøveien, -1961.-Foto: Truls Teigen/Oslo Museum
 C. Nedre valle gård 1941 - Foto: Digitalmuseum/Folkemuseet
 D. Teglverksarbeidere (kjørekarer) ved Lilleberg (Lenschow teglverk) ved nåværende Gladengveien, i krysset mot Ensjøveien. Foto: Oslo Byarkiv

NÆRMILJØET

15 minutter til alt

-  Lumanders Hage med barnehage
- 2. Kampen Kunstbarnehage
- 3. Bellevue Gård barnehage
- 4. Kampen skole
- 5. F21 Fyrstikkaleen ungdoms- og videregående skole
- 6. Kampen bondegård
- 7. Oslo teatersenter
- 8. Oslo kommune friluftssenter
- 9. Oslo Biljardsenter
- 10. Jordal Amfi
- 11. Tøyenparken
- 12. Kampen park
- 13. Normannparken
- 14. Halseparken
- 15. Teglverksdammen
- 16. Hovinddammen
- 17. Naturhistorisk museum
- 18. Botanisk hage
- 19. Tøyen hovedgård
-  Sykkelfelt/sykkelvei med fortau

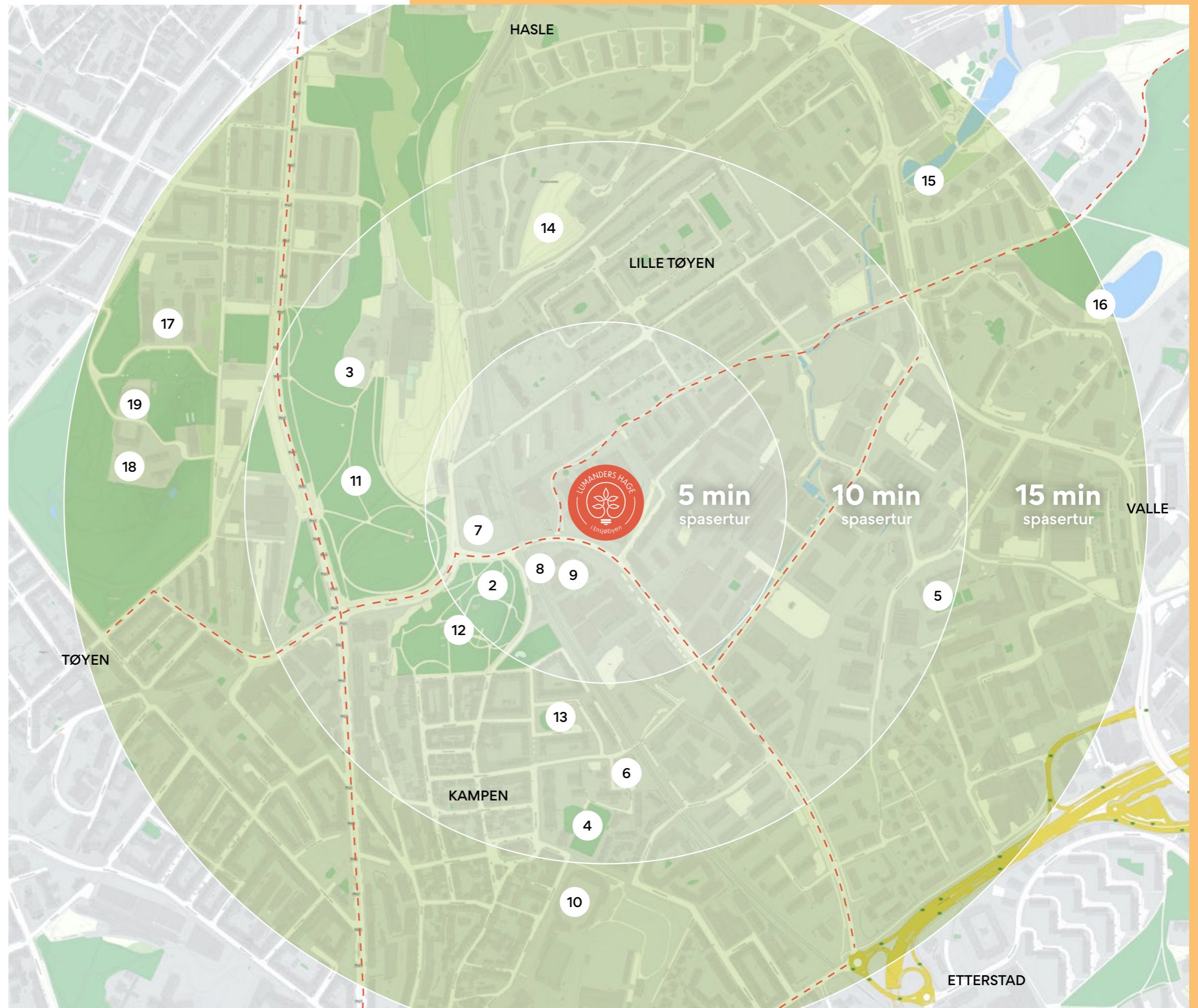
Les mer om hver destinasjon i de påfølgende sidene.

Nærbutikker

Dagligvare kan verken kategoriseres som kultur eller natur, men en nødvendighet i hverdagen vår. Og her er dette enkelt. Ett kvartal fra Lumanders Hage, i Gladengveien og rett over gata for t-banen ligger to dagligvarebutikker, apotek, treningssenter, frisør, restaurant og kiosk.

Gjenbruksstasjon og ombruk

Kampen minigjenbruksstasjon er en liten gjenvinningsstasjon, men de har også hyller for ombruk der du leverer ting du ikke selv trenger lenger, og henter hva du vil.



DEN GODE OPPVEKSTEN

Ta med barna til Lumanders Hage

Lev livet i Lumanders Hage, sier vi. Og med det mener vi at alle livets faser kan leves her, sammen. Barna har en sentral plass i Lumanders Hage, og i nærmiljøet finnes det mange tilbud til barn og unge. Barns interesser og nysgjerrighet er sprikende, og det er det rom for å utforske i nærmiljøet i Ensjøbyen.

Barnehage

1. I Lumanders Hage bygges det barnehage med 4 avdelinger, pr september 2020 er den planlagt kommunal og vil stå ferdig samtidig som leilighetsbyggene. Nærmere og tryggere kan det ikke bli for barna, og praktisk for de voksne.

2. Kampen Kunstbarnehage finner du under høye trær, midt i Kampen park. Barnehagen holder til i en ærverdig gammel sveitservilla, med satsning på kunst, kultur og estetiske fag i kombinasjon med friluftsliv.

3. Bellevue Gård barnehage ligger midt i de grønne omgivelsene i Tøyenparken. Barnehagen er miljøsertifisert og én av avdelingene er friluftsbarnhage. Vegg i vegg med Tøyenbadet. Dette er en barnehage i rolige omgivelser, med god avstand til by og trafikk.

Skole

4. Kampen skole ligger kun 500m fra Lumanders Hage, for små føtter tar det litt under 8 minutter å gå til skolen. Lokalskolen har 550 elever på 1.-7. trinn, og ble renoverert i 2003.

5. F21 Fyrstikkaleen ungdoms- og videregående skole ligger 15 minutters gange fra Lumanders Hage. I luftlinje er det kun 450m, så her vil helt sikkert kvikk ungdom finne en snarvei. Skolen med ca 1000 elever var ny i 2010, og er integrert i det gamle lokalene til Nitedals Tændstikfabrik. Skolen har en ledende profil innen progressiv skoleutvikling og bruker aktivt metoder som læringspartner og spesialrom for de enkelte fag.



A



B



C



D

- A. Kampen park
- B. Kampen skole etter restaureringen.
Foto Oslo kommune - mulig feil foto
- C. Fyrstikkaleen ungdoms- og videregående skole
- D. Bellevue Barnehage ved Tøyenparken



A

A. Kampen Økologiske Barnebondegård,
Foto: ensjo.org

B. Forestilling under Rampelysfestivalen
på Oslo teatersenter. Foto: Rolf
Alekesjunas Øvrums Christensen

C. Illustrasjon av Nye Jordal Amfi, Oslo
kommune, Hille Melby Arkitekter



B



C

Fritid

6. Kampen bondegård ligger mellom Kampen park og Ensjø t-bane. Hit kommer grupper av barn for pedagogisk opplæring på dagtid, og på kveldstid er det åpent for alle.
kampenbarnebondegard.com

7. Oslo teatersenter huser blant annet Oslo teaterskole, et ukentlig teatertilbud inndelt i aldersgrupper fra 7-18 år.
Osloteatersenter.no

8. Oslo kommune friluftssenter er et senter som arrangerer friluftaktiviteter for 5.-7.klasse, har ungdomsgrupper, kurs, utstyrsutlån og opplæring i bruk. Stikkord; padling, natursti, lek i naturen, bading, og mye mer. Frigo.no

9. Oslo Biljardsenter ligger rett over veien for Lumanders Hage. Her holder Oslo Biljardklubb til. De holder kurs og arrangementer. Oslobiljardsenter.no

10. Jordal Amfi

Dette er idrettsparken med stor I. En smeltedigel for ungdom. Høsten 2020 står den nye storstua i Oslo kommune klar, Jordal ishall. Under omvisning i den nye hallen uttaler markedsjef i Vålerenga ishockey til VG;

– Jeg får gåsehud av bare å snakke om dette. Det er rett og slett rørende å se på!

Området består av ishall, idrettshall, kunstgressbane, skatepark, frområder, klubbhus, og ungdomshus. Anlegget ligger vegg i vegg med Kampen skole, 600m fra Lumanders Hage.

NATUR OG KULTUR

Naturbant utenfor leiligheten

Ensjøbyen er synonymt med nærheten til grønne lunger. I praksis kan man si at man bor i en grønn bylunge. Ikke bare er det de store omliggende parkene, men også gårdsrommene i de nye boligområdene blir grønne. Det blir stadig mindre betong og asfalt på Ensjø.

Ensjø var fram til 1950-tallet godt utenfor bykjernen i Oslo, det bærer området heldigvis preg av også i dag. Allerede på 1800-tallet ble Botanisk hage etablert, og til forskjell for andre byer, så er dette fantastiske parkområdet økt i omfang siden. Det er også flere perler av noen småparker rundt Ensjøveien, og rett bak husveggen går sykkelstien som tar deg helt til Lillomarka.

Parkene

11. Tøyenparken er hele 93 mål stor, og kan sammenlignes med de store byparkene rundt i verden. Her kan du virkelig føle at du trer vekk fra byen. Parken består av mange ulike områder for idrett og rekreasjon, stier, og huser også arrangementer. Øyafestivalen arrangeres blant annet i parken.

12. Kampen park er nærmeste parknabo til Lumanders Hage. Her har det siden 1800-tallet vært vannbasseng, det er i nyere tid pusset opp til et vakkert vannspeil. Parken har et historisk sus over seg, og passer perfekt til piknik i hverdagen eller ettermiddagslek.

13. Normannparken er rett og slett det gamle friområdet foran Christiania Staalværk, i moderne tid har den fått navnet Lilleparken. Dette er en ukjent park, du kan risikere å få helt for deg selv.

I tillegg finner du 14. **Halseparken**, 15. **Teglverksdammen** og 16. **Hovinddammen** i gangavstand fra Lumanders Hage. Ensjøbyen og omegn er et av områdene i Oslo med størst og flest parkarealer for innbyggerne.

Naturhistorisk museum

17. Museet består av flere bygninger og områder, og er ett av de største museene under Universitetet i Oslo. Her finnes ingen øvre eller nedre aldersgrense.

18. Botanisk hage er et levende museumsområde med over 5500 planter fra hele verden. Hagen er et sted for studie, rekreasjon og opplysende lek. Det er et privilegium å ha et slikt sted i nabolaget.

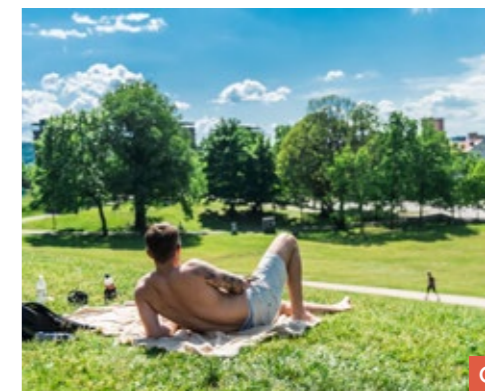
19. Tøyen Hovedgård er helårskafé med to skiftende utstillinger. Hovedhuset fra 1679 er sannsynligvis en av de elste bevarte tømmerbygningene i Oslo. Gården ligger i midt i Botanisk hage.

Stier

Hver sommer settes **stolpejakten** opp i nabolaget, via kart og koordinater blir du kjent med området ditt på en helt ny måte, og du finner sannsynligvis nye stier og veier for turer i nabolaget.

Park-til-park urban turløype. Turen starter på Tøyen T-bane, hvor man går gjennom Tøyenparken og rett over i Botanisk Hage. Se ut.no

20. Sykkelstien som tar deg opp til Sinsen og videre inn i Lillomarka og hele Oslomarka krysser bak byggene i Lumanders Hage. Dette er ett av Oslo kommunes store satsningsprosjekter på sykkel, og gir det kjempemuligheter til en tilrettelagt sykkelturn rett utenfor døren hjemme. Se ut.no



- A. Kampen park
- B. Tiedemansparken
- C. Tøyenparken
- D. Botanisk hage

KOLLEKTIVT SELVFØLGELIG

Et raskt knutepunkt

I Ensjøbyen er du utenfor Oslos bykjerne, men nært så og si hele byen med effektive kollektivløsninger. Her bor du rett ved t-banen og tre av byens gode busslinjer. Ro i nærmiljøet og effektivt inn til byen? Ja, takk. I Lumanders Hage blir det lett å bo bilfritt.



60 Vippetangen - Tonsenhagen
Holdeplass i Kampen park, Bøgata eller langs Økernveien.

N5 Jernbanetorget
Holdeplass i Ensjøveien

20 Skøyen - galgeberg
Holdeplass langs Ring 2, vis a vi Tøyenparken



Ensjø t-bane
Stoppsted i Ensjøveien

Rute: 1 2 3 4 5



I relativ nærhet ligger det tre offentlige ladestasjoner, kjekt å vite når man får besøk.



Sykkelfelt/sykkelvei med fortau





UTOMHUSPLAN

Et stort og soneinndelt grøntareal

Hage i gårdsrommet

I Lumanders hage har vi et stort, flott og åpent gårdsrom. Gårdsrommet ligger tilbaketrukket fra Ensjøveien, blir avskjermet fra byen og omkranset av alle 5 bygningene. Solforholdene vil bli gode og innbyr til utnyttelse av området gjennom hele dagen.

Områdene er soneinndelt til lek, opphold og rekreasjon. Her kan mange naboer være ute samtidig, sammen eller hver for seg uten sjenanse. Dette er hagen der du kan invitere venners venner til sammenkomster eller drikke kaffe sammen med bestemor.

Terrenget får noe variasjon og kupperinger, slik at områdene blir fysisk adskilte, dette gir rom for forskjellig beplantning. Alt fra åpen gressplen, til blomster og små områder med trær. Det blir også områder med hardt dekke, her kan man lære seg å sykle uten å måtte bekymre seg for farlig trafikk.

Dyrk din egen salat på taket

Det blir felles takterasse på to av byggene. Her bygges det også takparselhager som kan kjøpes til leiligheten. Tenk å kunne gå opp på taket og hente din helt egen mat!





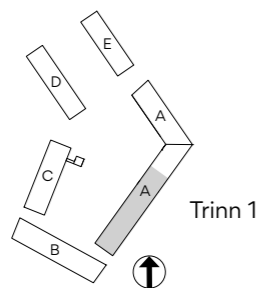
HUS A - TRINN 1

Etasjeplan: 1

- A1009: 92,0 kvm BRA
- A1010: 72,0 kvm BRA
- A1011: 92,0 kvm BRA
- A1012: 72,0 kvm BRA
- A1013: 92,0 kvm BRA
- A1014: 84,5 kvm BRA



- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms



Fasade sør/vest Fasade nord/vest

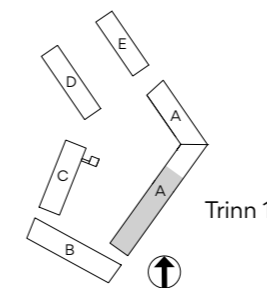
HUS A - TRINN 1

Etasjeplan: 2

- A2010: 67,5 kvm BRA
- A2011: 44,5 kvm BRA
- A2012: 83,0 kvm BRA
- A2013: 67,5 kvm BRA
- A2014: 44,5 kvm BRA
- A2015: 81,0 kvm BRA
- A2016: 67,5 kvm BRA
- A2017: 44,5 kvm BRA
- A2018: 93,5 kvm BRA



- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms



Fasade sør/vest Fasade nord/vest

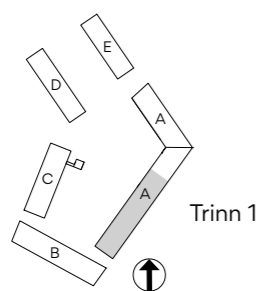
HUS A - TRINN 1

Etasjeplan: 3

- A3010: 67,5 kvm BRA
- A3011: 44,5 kvm BRA
- A3012: 83,0 kvm BRA
- A3013: 67,5 kvm BRA
- A3014: 44,5 kvm BRA
- A3015: 83,0 kvm BRA
- A3016: 69,5 kvm BRA
- A3017: 44,5 kvm BRA
- A3018: 95,5 kvm BRA



- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms



Fasade sør/vest Fasade nord/vest

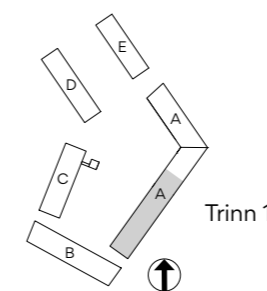
HUS A - TRINN 1

Etasjeplan: 4

- A4010: 67,5 kvm BRA
- A4011: 44,5 kvm BRA
- A4012: 83,0 kvm BRA
- A4013: 67,5 kvm BRA
- A4014: 44,5 kvm BRA
- A4015: 83,0 kvm BRA
- A4016: 69,5 kvm BRA
- A4017: 44,5 kvm BRA
- A4018: 95,5 kvm BRA



- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

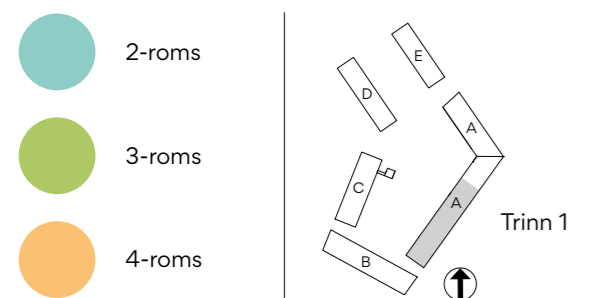


Fasade sør/vest Fasade nord/vest

HUS A - TRINN 1

Etasjeplan: 5

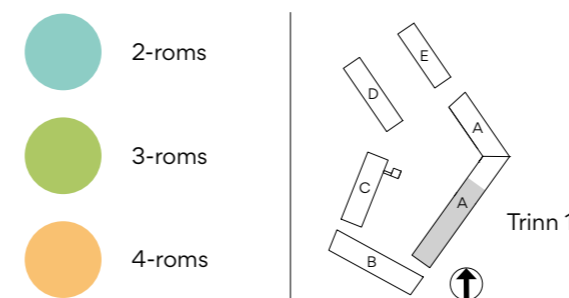
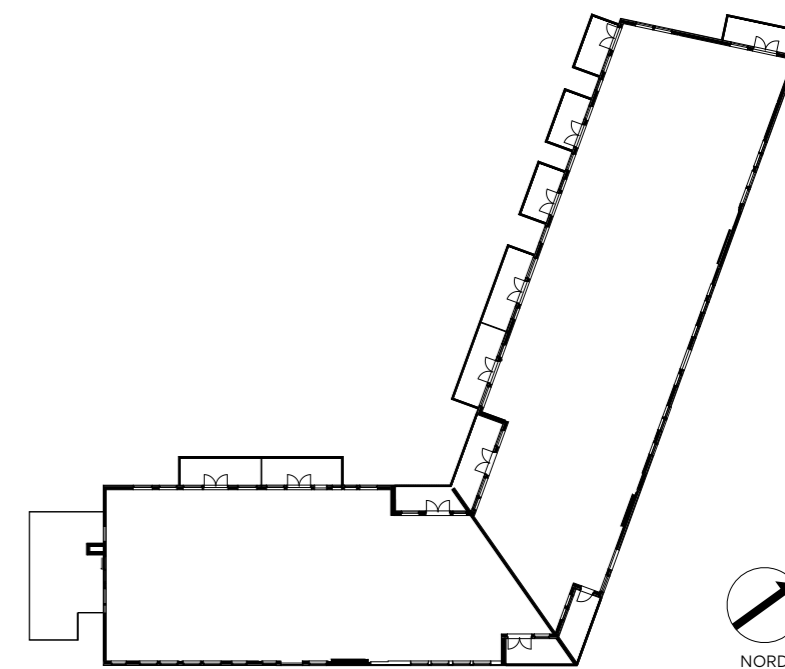
- A5010: 67,5 kvm BRA
- A5011: 44,5 kvm BRA
- A5012: 81,0 kvm BRA
- A5013: 67,5 kvm BRA
- A5014: 44,5 kvm BRA
- A5015: 83,0 kvm BRA
- A5016: 67,5 kvm BRA
- A5017: 44,5 kvm BRA
- A5018: 95,5 kvm BRA



Fasade sør/vest Fasade nord/vest

HUS A - TRINN 1

Etasjeplan: 6



Fasade sør/vest Fasade nord/vest



LEILIGHETSTYPE
2-roms



2-ROMS

44,5 kvm

Leilighet: A2011, A2014, A2017, A3011, A3014, A3017, A4011, A4014, A4017, A5011, A5014, A5017

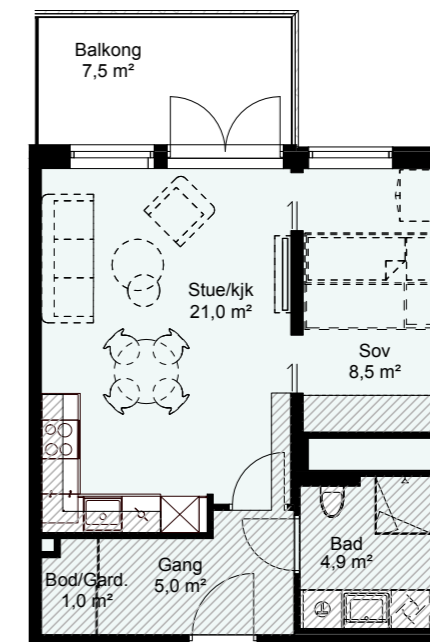
Hus: A


Bra: 44,5 kvm

P-rom: 43,0 kvm

Balkong: 7,5 kvm

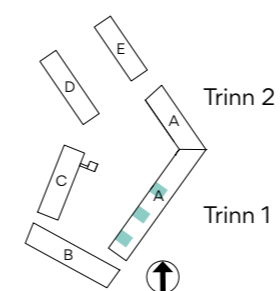
Etasje: 2, 3, 4, 5



 Nedforet himling med høyde min. 2,20 m.



0 1 2 3 4 5
Målestokk: 1:100



Fasade sør/vest

Fasade nord/vest

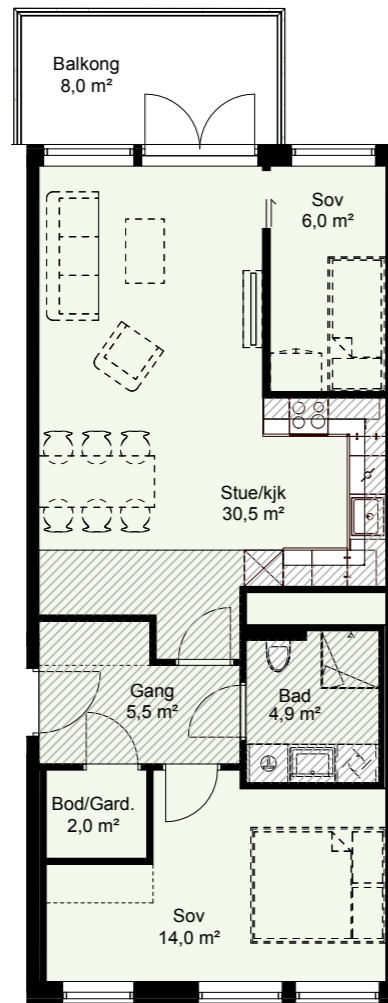



LEILIGHETSTYPE
3-roms

3-ROMS

67,8 kvm

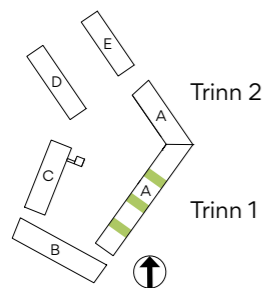
Leilighet: A2010, A2013, A2016, A3010, A3013, A4010, A4013, A5010, A5013, A5016
Hus: A
Bra: 67,5 kvm
P-rom: 65,0 kvm
Balkong: 8,0 kvm
Etasje: 2, 3, 4, 5



 Nedforet himling med høyde min. 2,20 m.



NORD



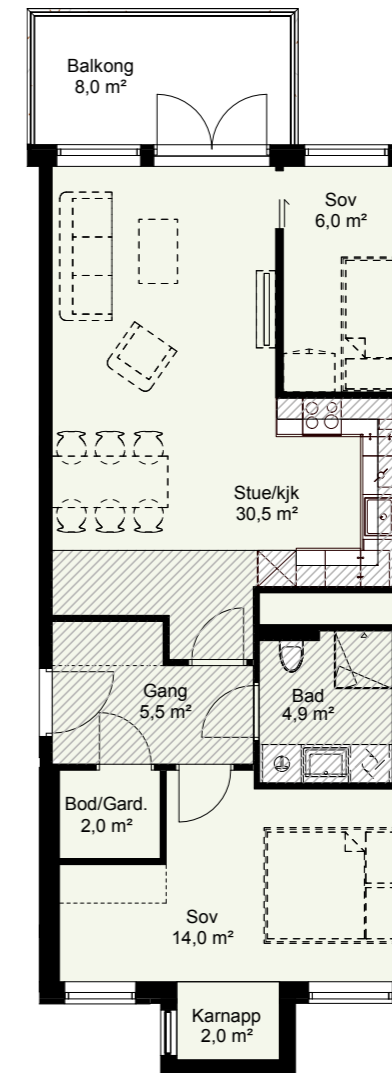
Fasade sør/vest


Fasade nord/vest

3-ROMS

70 kvm

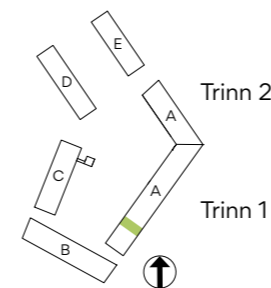
Leilighet: A3016, A4016
Hus: A
Bra: 69,5 kvm
P-rom: 67,0 kvm
Balkong: 8 kvm
Etasje: 3, 4



 Nedforet himling med høyde min. 2,20 m.



NORD



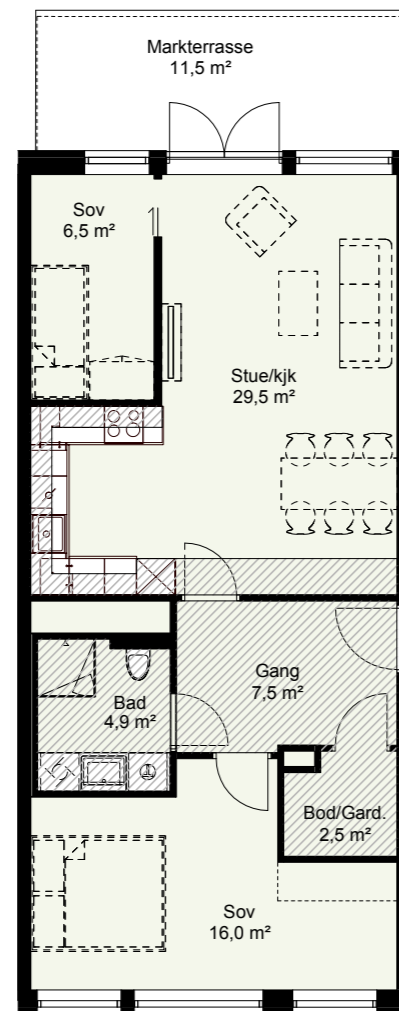
Fasade sør/vest


Fasade nord/vest

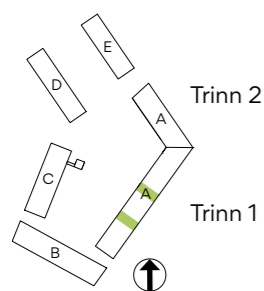
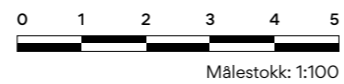
3-ROMS

71,6 kvm

Leilighet: A1010, A1012
 Hus: A
 Bra: 72,0 kvm
 P-rom: 68,5 kvm
 Balkong: 11,5 kvm
 Etasje: 1



 Nedforet himling med høyde min. 2,20 m.



Fasade sør/vest

Fasade nord/vest



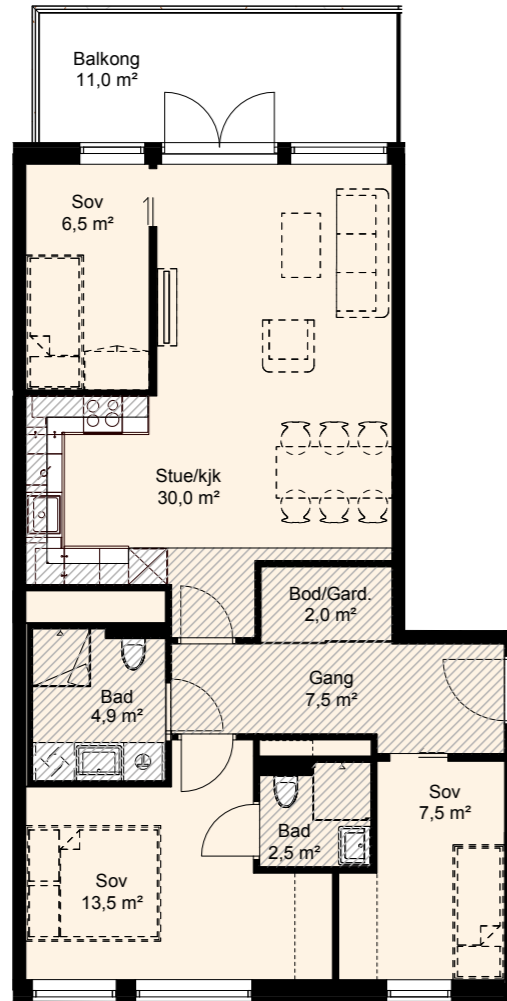



LEILIGHETSTYPE
4-roms

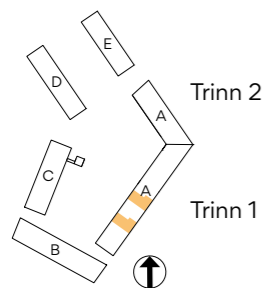
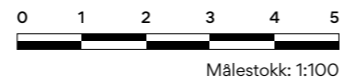
4-ROMS

80,5 kvm

Leilighet: A2015, A5012
 Hus: A
 Bra: 81,0 kvm
 P-rom: 78,0 kvm
 Balkong: 11,0 kvm
 Etasje: 2, 5



 Nedforet himling med høyde min. 2,20 m.



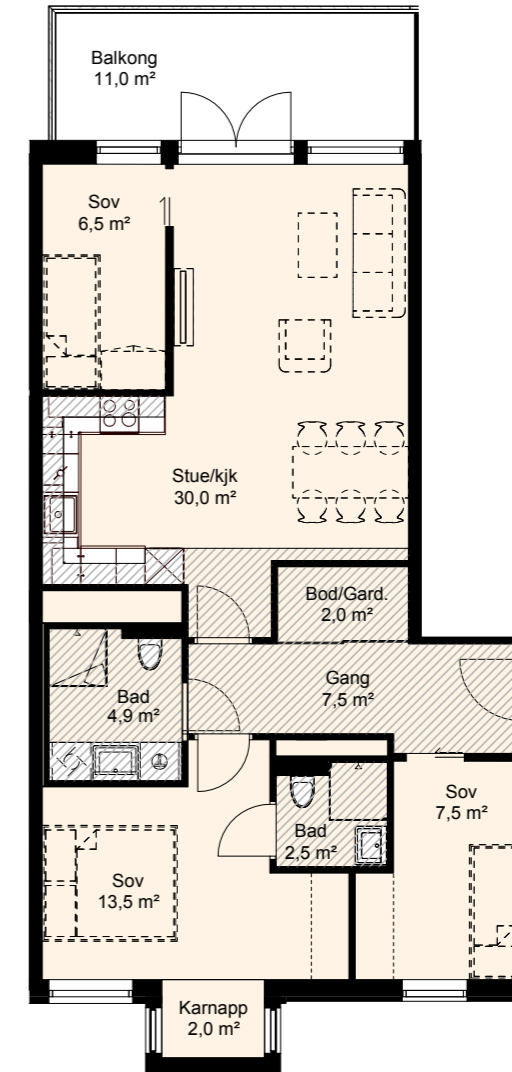
Fasade sør/vest


Fasade nord/vest

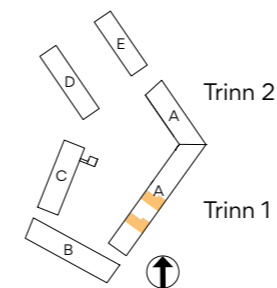
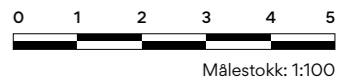
4-ROMS

82,8 kvm

Leilighet: A2012, A3012, A3015, A4012, A4015, A5015
 Hus: A
 Bra: 83,0 kvm
 P-rom: 80,0 kvm
 Balkong: 11,0 kvm
 Etasje: 2, 3, 4, 5



 Nedforet himling med høyde min. 2,20 m.



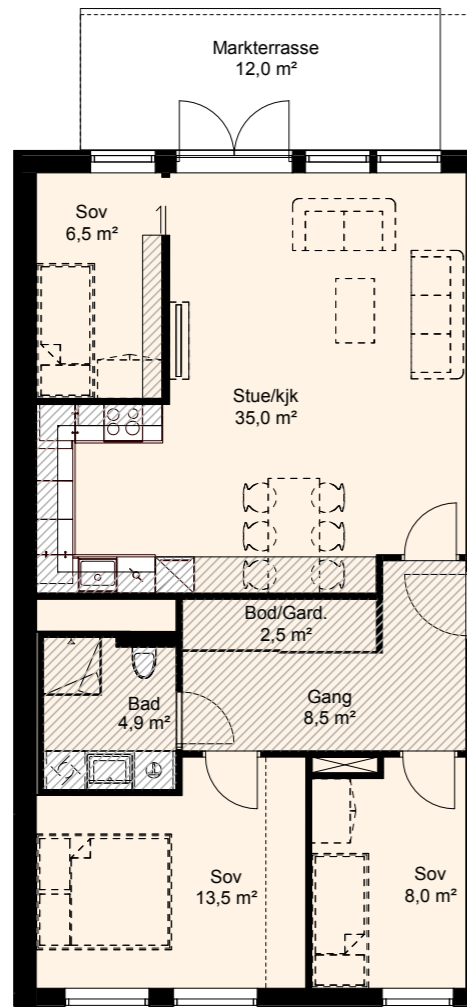
Fasade sør/vest


Fasade nord/vest

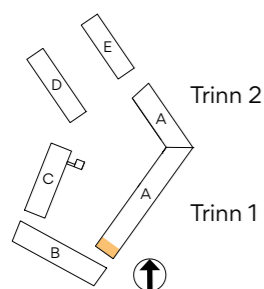
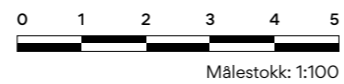
4-ROMS

83,6 kvm

Leilighet: A1014
 Hus: A
 Bra: 84,5 kvm
 P-rom: 81,5 kvm
 Balkong: 12,0 kvm
 Etasje: 1



 Nedforet himling med høyde min. 2,20 m.



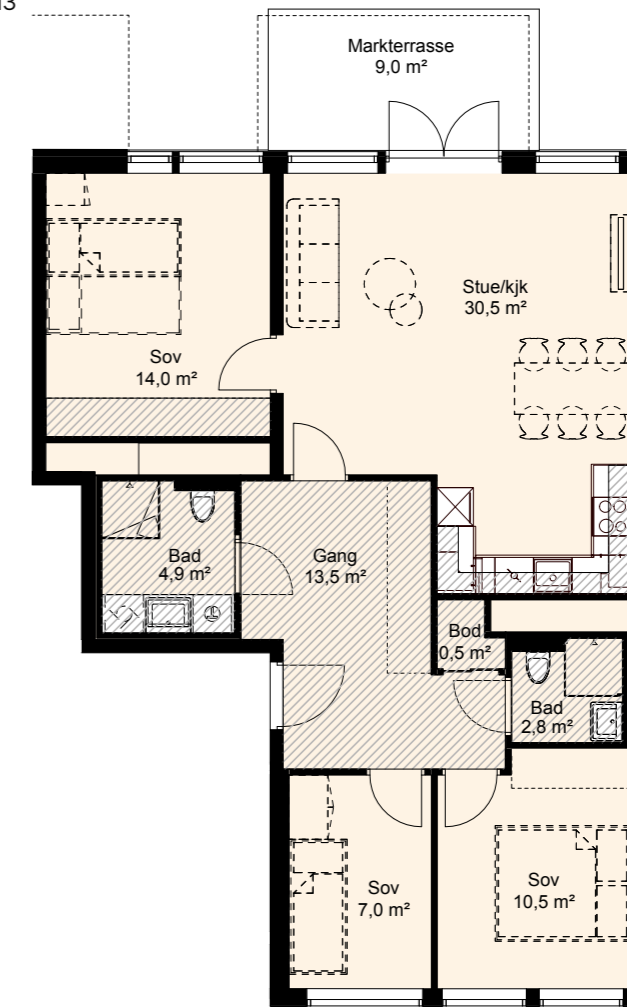
Fasade sør/vest


Fasade nord/vest

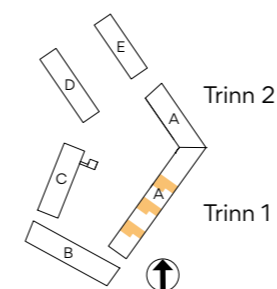
4-ROMS

88,1 kvm

Leilighet: A1009, A1011, A1013
 Hus: A
 Bra: 92,0 kvm
 P-rom: 91,0 kvm
 Balkong: 9,0 kvm
 Etasje: 1



 Nedforet himling med høyde min. 2,20 m.



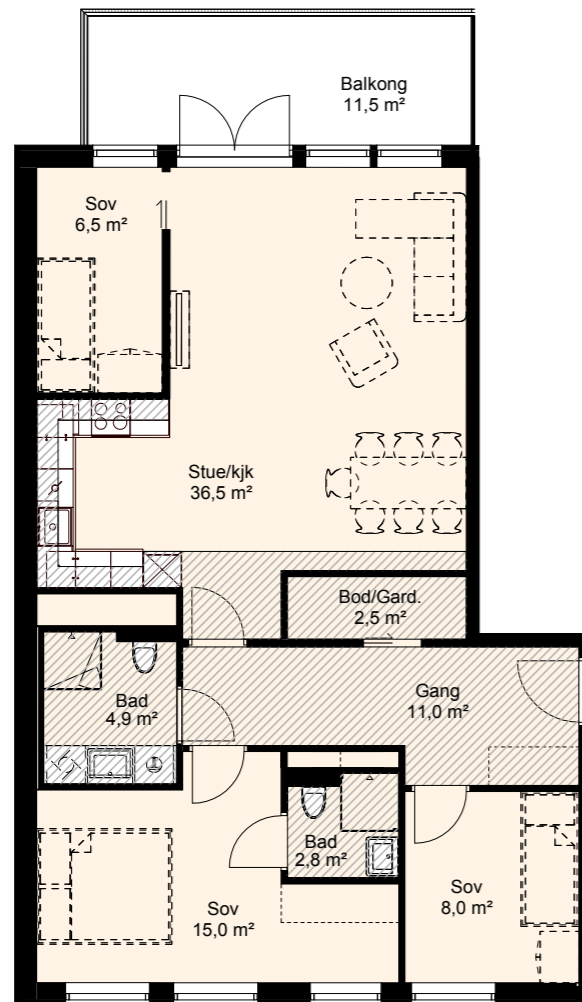
Fasade sør/vest


Fasade nord/vest

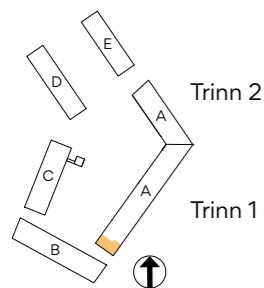
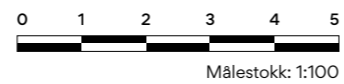
4-ROMS

92,9 kvm

Leilighet: A2018
 Hus: A
 Bra: 93,5 kvm
 P-rom: 90,0 kvm
 Balkong: 11,5 kvm
 Etasje: 2



 Nedforet himling med høyde min. 2,20 m.



Fasade sør/vest


Fasade nord/vest

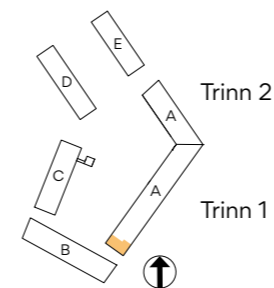
4-ROMS

95,2 kvm

Leilighet: A3018, A4018, A5018
 Hus: A
 Bra: 95,5 kvm
 P-rom: 92,0 kvm
 Balkong: 11,5 kvm
 Etasje: 3, 4, 5



 Nedforet himling med høyde min. 2,20 m.



Fasade sør/vest

Fasade nord/vest





BAD

Balansert velvære og hverdag

Praktisk og delikat

I planleggingen av badene er det lagt vekt på et praktisk hverdagsbad, med delikat og enkel framtoning.

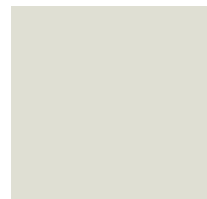
Badene er lyse, i hvite og grå toner, med chrome armaturer og glassvegger i dusjen. En nøytral base man kan fargesette og innrede etter eget ønske.

Badene har ulik størrelse i de forskjellige leilighetene, men det er gjennomgående satt av plass til vaskemaskin/tørketrommel og servant i 60-80 cm bredde. Farge og størrelser på fliser kan avvike fra illustrasjoner.

INSPIRASJON

Solvarme toner

Gule og grønne toner skaper et varmt, men samtidig friskt hjem. Velg farger med jordtoner, gjerne farger vi finner rundt oss i naturen. For å ramme inn en naturlig fargepalett kan den strammes inn med små svarte detaljer på for eksempel rammer, stolben og lamper. Velg møbler i varme farger, gjerne med synlig treverk, dette gir en lun atmosfære.



Tidløs 1024

Statement Blue
4863

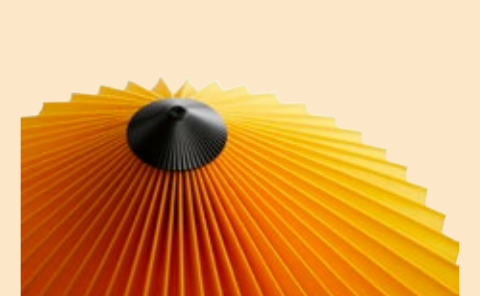
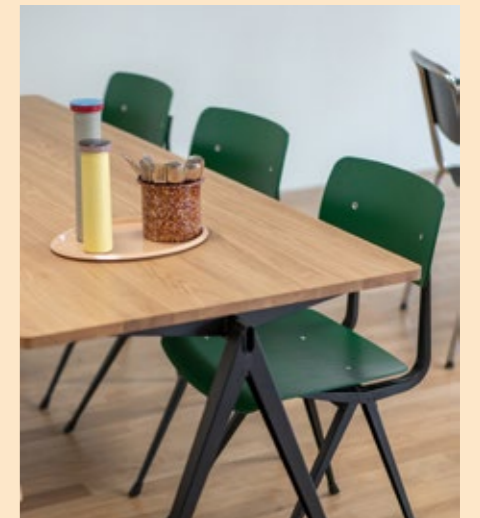
Lively Red 20143



Oker 2987

Organic Green
8494Dempet Sort
9938

Fargekoder fra Jotun. Bilder for interiørinspirasjon, samsvarer ikke med leveranse.





INSPIRASJON

Nordisk renhet

Rene dempede farger, ryddige linjer og lyse trematerialer er rammen for den lette nordiske stilen. Dette er et klassisk uttrykk, som vil tåle tidens tann, og hører hjemme i et moderne norsk hjem. Skap ro med store ensfargede flater og møbler, og bruk farger med samme dempethet. Skap kontrast med små fremhevede interiørdetaljer som vaser, puter, og bilder. Bruk materialer av naturkvaliteter som tre og stein. Har du et gammelt møbel du liker godt, men som du ikke synes passer helt inn? Mal det i en farge som passer din nordiske palett, og det vil skli inn med det øvrige interiøret.



Exhale 7637



Free Spirit 5489



Silky Yellow 12081

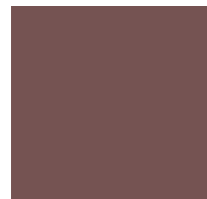
Rustikk Terracotta
2771Statement Blue
4863

Fargekoder fra Jotun. Bilder for interiørinspirasjon, samsvarer ikke med leveranse.

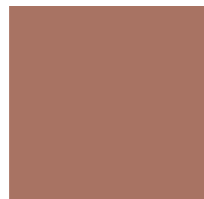
INSPIRASJON

Rødmende friskhet

Stikkordene for denne interiørstilen er kontrast mellom kaldt og varmt. Den varme lune følelsen som røde og brune toner gir, blir straks mer sofistikert og stilsikker med kalde kontraster. Tenkt kontrast mellom vegg og gulv, eller møbler og vegg. Tør å gå for kombinasjoner i samme rom. Keramikk og ull er fine kontraster mot hardere kalde og mørke flater, på for eksempel bord og vegger. En stram grå sofa kan mykes opp med rødrosa puter. Eller motsatt.



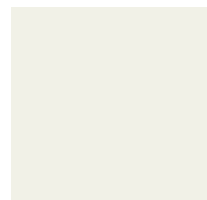
Bordeaux 2846



Lively Red 20143



Humble Yellow 11173



Letthet 1624



Exhale 7637



Serene Blue 5490

Fargekoder fra Jotun. Bilder for interiørinspirasjon, samsvarer ikke med leveranse.





ARKITEKTENS ORD

Et høydedrag over byen

Arkitektens intensjon har vært å bygge videre på det arkitektoniske uttrykket som preger Ensjø gjennom dens industriarv og på Tidemannsbyen eksisterende og tydelig kvartalsstruktur. Dette gir et bestandig og tidløst uttrykk til bydelen, med fremtidsrettet løsninger og kvaliteter. Prosjektet omfatter etablering av ny, moderne bygningsmasse som veves inn i eksisterende bystruktur.

Strukturen består av en randbebyggelse plassert langs tomtegrenser mot veier og gateløp som omkranser et stort frodig indre gårdsrom.

Prosjektet Lumanders Hage skal inneholde leiligheter, barnehage og felles lokaler bundet sammen av et sentralt gårdsrom. Uterommet har vært et særlig fokusområde i prosjektet. Våre landskapsarkitekter har respekt for miljøet og stedets særpreg og tar utgangspunkt i dette ved utforming av utomhusprosjekter. Målet er at form og funksjon på det ferdige uterommet fremstår tidløst og godt integrert med arkitektur og omgivelser på stedet. Prosjektets gårdsrom opparbeides som en møteplass med fokus på beplantning, opphold, lek og avslapning. Her kan man balansere det private med det urbane, og enkelt trekke seg tilbake til sitt ved behov.

I tillegg til det felles grønne gårdsrommet har alle boliger romslige private uteplasser, enten som balkonger, markterrasser eller adgang til felles takterrasser med utsikt både ut mot resten av byen og det innvendige gårdsrommet.

Kvartalet med sitt store og frodige gårdsrom vil fremstå som en sammensatt helhet, og vil tilføre bydelen et arkitektonisk mangfold. Variasjonen fortoner seg i ulike fasader, med forskjellige kvalitetsmaterialer som tegl, plater og trekledning. På denne måten bryter man ned det massive preget som et moderne kvartal ofte får. Bygningsmassen vil fremstå forskjellig, avhengig av hvor i gaten eller i tunet man ser det fra. En to etasjes høy portal bryter fasaden langs Sigurd Hoels vei og vil danne en port med sikt mot ærverdige Petersborgboligen på gateplan.

PROSJEKTBEKRIVELSE

Lumanders Hage

Hus A – Trinn 1



GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens 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.

Ensjøveien 10-12 bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK 17) med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet.

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

PROSJEKTETS ORGANISASJON

Ensjøveien 10-12 er 100% eid av OBOS Nye Hjem AS.

OBOS Nye Hjem AS står for gjennomføringen, er engasjert som prosjektselger og vil sørge for salget av boligene. Oppgjør sørges for av Megleroppgjør AS.

EIENDOMMEN

Ensjøveien 10-12 blir organisert som et eller flere borettslag.

KONSTRUKSJON OG UTVENDIG FASADE

Bygget fundamenteres i hovedsak på sålefundamenter på ett bærelag over morene/fjell (støpte pilarer til fjell).

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

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, rekkverk i stål/aluminium og glass. 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 ca. 2,50 meter. Hus A får takhøyde på ca. 2.60 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 nedføringer og innkassinger grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedføring/innkassing monteres. Det leveres ikke taklister.

UTSTYR/STANDARD KJØKKEN

Standard kjøkkeninnredning er i hvit utførelse av anerkjent leverandør, med høye overskap (høyde ca. 85 cm). Det blir foring/plate 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 levert som kjøkkenfronter/foringer ellers.

Boligene leveres med hvitevarer ferdig montert, av anerkjent merke. Hvitevarer inkluderer induksjonsplatetopp, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap. I noen 2-romsleiligheter kan det bli levert 45 cm bred oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning vil være i henhold til det som kommer frem av leilighetens salgstegning. Benkeplaten leveres med rett forkant og nedfelt vask/kum. Ventilator på kjøkken leveres med separat komfyrvakt. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgs-/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 fliser. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 13 mm en-stavs lys eikeparkett. Parketten er ikke kvistfri.

INNVENDIGE DØRER

Dører leveres med hvite, glatte dørblader 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, dvs. at det er en spalte mellom underkant dørblad og terskel (for at luften skal balansere fra rom til rom).

Enkelte leiligheter leveres med skyvedører, og fremkommer av salgstegninger.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres i fabrikk malt utførelse. FG-godkjent sylindrelås og kikkhull 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/ markterasse disponerer dette arealet alene. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil dermed kunne være noe utomhusarbeider som kan gjenstå etter at boligene er innflyttet.

BAD

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner). Det leveres i hovedsak rette innadslående dusjvegger i glass. Dusjarmatur leveres montert på vegg.

Bad leveres med lyse fliser på vegg, liggende rektangulært format og med kvadratiske fliser på gulv. Farge og størrelser på fliser kan avvike fra illustrasjoner. Baderomsinnredning leveres med skuffer i hvit utførelse (60-80 cm) og enkelte bad får en heldekkende benkeplate med servant. Over servant monteres speilskap med belysning og stikkontakt. Det leveres minimum 4 innfelte LED-downlights i tak med dimmer og vannbåren gulvvarme. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulvet. Det er avsatt plass til vaskemaskin/tørketrommel på ett av badene. Alt sanitærutstyr unntatt armaturer blir levert i hvit utførelse. Det leveres vegghengt toalett i hvitt porselen med to-trinns vannspyling.



WC leveres med belegg på gulv, malte vegger, vegghengt toalett og vaskeservant. Det leveres speil over servanten.

LISTER/GERIKTER

Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Alle gulvlister og gerikter leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Gerikter leveres med synlig innfestning.

VINDUER/VINDUSDØRER

Vinduer og balkong/skyvedører leveres hvitmalt innvendig med nødvendige utføring. Låser og beslag i forkrommet eller hvit utførelse. Dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalte karmen og utføring.

BRANN OG RØYKVARSLING

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

SANITÆR

Det monteres ettreps blandebatterier på WC, bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad. Varmt forbruksvann leveres iht. fjernvarmeleverandørens retningslinjer. Det monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernvarmesling. Plassering av vannfordelingskap i hver leilighet er ikke fastlagt, men vil plasseres hensiktsmessig; sannsynligvis i baderoms vegg over toalett.

OPPVARMING/VENTILASJON

Oppvarming er basert på vannbåren varme i form av radiatorer på vegg eller gulv. Normalt leveres det ikke radiator på soverom. Det leveres vannbåren gulvvarme på bad (dette er vi pålagt pga. at Lumanders Hage ligger i konsesjonsområdet til fjernvarmeleverandøren).

I byggene blir det montert sentralt anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det blir forvarmet tilluft til oppholdsrom og soverom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget leveres uten kjøling.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. NEK 400. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken. Alle kontaktpunkter er jordet. Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg, men åpent anlegg må regnes med i spesielle tilfeller. Det benyttes kun automat-sikringer. Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til forskrift. Elektriske punkt kommer frem av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det ikke være mulig å flytte på punkter, men ekstra punkter kan bestilles som tillegg.



Plassering av svakstrømskap/sikringskap i hver leilighet er ikke fastlagt, men det plasseres hensiktsmessig.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

RENOVASJON

Den leveres nedgravd avfallsanlegg som plasseres i gårdsrom. Se utomhusplan for plassering. Renovasjon i samsvar med renovasjonsvedtekter for Oslo kommune.

SYKKELPARKERING

Det vil bli etablert innvendig og utvendig sykkelparkering, inkl. noen plasser for lastesykler. Det blir en egen funksjonell inngang for sykkelparkeringen. Det planlegges også mulighet for lade-stasjon for elsykkel.

FELLESAREALER

Hovedinngangspartiene vil bli belagt med keramiske fliser på gulv.

Hver bolig får levert postkasse med lås. Disse, samt oppslagstavle, plasseres ved hoved-/trappeoppgangene.

Det leveres prefabrickerte trapper i betong fra kjellerplan og opp til de enkelte etasjene, med malte vanger og opptrinn. I trapp og øvrige korridorer benyttes gulv-/banebelegg.

HEIS

Alle leilighetsplanene er tilgjengelig med heis fra garasjeplan og hovedinngang direkte til leilighetsplan. Heisene leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

GARASJE/PARKERING

Det etableres en garasjekjeller under boligene, med innkjøring fra Ensjøveien og så Sigurd Hoels vei. Det blir ca. 77 parkeringsplasser inkl. 5 HC- plasser. Det planlegges også en bildelingsordning som innbefatter 2 utvendige plasser fremfor hus B mot Ensjøveien.

Fra garasjeanlegget er det adkomst med heis/trapp til alle leilighetsetasjene. Fri høyde i kjøresoner er ca. 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere. Det vil på et senere tidspunkt være mulig å bestille el-billader som tilvalg i tilknytning til sin parkeringsplass, med forbehold om eventuell forskriftsendring og kapasitetsavsetning.

SPORTSBOD

Det leveres en sportsbod på ca. 5 m² for leilighet over 50 m og 2,5 m² for leiligheter under 50 m² hovedsakelig plassert i

forbindelse med parkeringskjeller, men andre plasseringer kan forekomme.

BREDBÅND/TV

Det legges fiberkabel inn til eget svakstrømskap i hver leilighet. Det leveres én ruter pr. leilighet i tillegg til at det føres kabler til ett uttak i stue for TV og data, og forberedt for ett uttak i hovedsoverom for TV og data. Uttak utover dette håndteres som tilvalg. Selger kommer i en tidlig fase til, på vegne av sameie, å inngå en kontrakt med TV og bredbåndleverandør for fremføring, installasjon og drift av en komplett TV/bredbånd installasjon. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbåndleverandør og om nødvendig oppgradere ytelse ut over det som inkluderes i «kollektiv-grunnpakken» mot et tillegg i pris.

Det leveres ikke fasttelefon. Ved behov må trygghetsalarm løses av den enkelte beboer/kjøper med alternativ løsning.

PORTTELEFON

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

BREEAM-NOR Sertifisering

Ensjøveien 10-12 har ambisjon om å bli BREEAM-NOR sertifisert. Dette garanterer et klimavennlig hjem for deg og dine.

LEILIGHETER OVER TO PLAN

Trapp i leiligheter over to plan leveres med innvendig trapp med tette trinn.

TILVALGSMULIGHETER

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

Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil komme frem.

Kjøpere vil bli invitert til å delta på tilvalgsmøte hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg vil gis. Siden det skal brukes prefabrickerte baderomskabiner i prosjektet må tilvalg på baderom skje tidlig.

Tilvalgsprosessen vil da bestå av to faser, en for tilvalg i baderom og en for øvrige tilvalg.

SALGSOPPGAVE

Lumanders Hage

Hus A – Trinn 1

SALG

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

EIENDOMMEN

Gnr. 128, Bnr. 33 i Oslo kommune. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen kan bli fradelt og seksjonert, slik at eiendommen kan få et nytt matrikelnummer.

EIER

OBOS Nye Hjem AS

HJEMMELSHAVER

Ensjøveien 10-12 AS

EIENDOMMEN, ADRESSE OG GRUNNAREAL

Adresse: Ensjøveien 10 – 12, 0655 Oslo

Gnr. 128, Bnr. 33 i Oslo kommune.

Eiet tomt på ca. 12 800 kvm.

Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil organisering er besluttet og oppmålingsforretning er gjennomført. Selger tar forbehold om at tomten kan bli oppdelt i flere parseller.

**EIENDOMMEN**

Ensjøveien 10-12 består i dag av en næringseiendom som skal utvikles til boliger. Det er prosjektert oppføring av fem boligbygg, fordelt på 5 byggetrinn og planlagt organisert som ett borettslag. Det er i tillegg planlagt etablert ett garasjeanlegg, som i utgangspunktet vil være en egen anleggseiendom. Det tas imidlertid forbehold om at organiseringen av prosjektet kan endres, slik at det kan komme til å bestå av flere borettslag, det kan bestå av flere eller færre boliger osv., etter hva som er hensiktsmessig når det gjelder utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Boligprosjektet blir oppført i flere byggetrinn. Kjøpers bolig inngår i byggetrinn 1, som omfatter hus A med til sammen 94 boliger.

AREALER UTOMHUS

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.)

Øvrige utomhusarealer disponeres i fellesskap av boligene i borettslagene. Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av borettslagene.

TOTALPRISEN

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se boligvelgeren som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor.

Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapital-kostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

BETALINGSBETINGELSER

Kr. 100.000,- betales ved kontraktsinngåelse. Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av totalprisen fratrukket de innbetalte kr. 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår



eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

OMKOSTNINGER

Gebyr for tinglysning av borettslag	kr	480,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr	480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr	480,-
Gebyr pantattest	kr	172,-
Utskriftgebyr	kr	28,-
Andelskapital til borettslaget	kr	5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr	33.800,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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

BUSTADOPPFØRINGSLOVA / GARANTIER

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

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

LOVENS BESTEMMELSER OM EIERANDEL FOR STAT, FYLKE OG KOMMUNE

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

FERDIGATTEST / BRUKSTILLATELSE

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggteknisk forskrift av 2017, TEK 17.

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

VEDTEKTER / HUSORDENSREGLER

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

ENERGIATTEST

Det blir utstedt energiattest for den enkelte leilighet senest ved overtagelse. En samlet energiattest for hele prosjektet er vedlegg til kjøpekontrakten. Lavest energiverdi for prosjektet er mørkegrønn B.

LIGNINGSVERDI

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

EIENDOMSSKATT PÅ BOLIG OG ANNEN FAST EIENDOM I OSLO KOMMUNE

I 2016 ble det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv., se <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/>

HVITVASKING

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

FELLESgjELD - FELLESKOSTNADER

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

KAPITALKOSTNADER

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

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

DRIFTSKOSTNADER

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

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), grunnpakke internett, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Forbruk av strøm og eget varmtvann / fyring kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

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

IN-ORDNING (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet.

Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader.

Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

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

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov, og for å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det for enkelte av boligene stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtagelse av boligen. Dette betyr at det for disse boligene vil være et krav til egenkapital utover 50 % av totalprisen.

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



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

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

SKATTEFRADRAK FOR KAPITALKOSTNADER

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget etter gjeldende regler, se gjerne www.skatteetaten.no. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

AREALOPPGAVER

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

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

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

UTLEIE

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

GARASJEPLASS / TAKHAGER / BODER

Det bygges 1 underjordisk garasjelegging. Garasjeleggingen vil inneholde totalt ca 94 plasser, hvor 77 plasser er for Lumanders Hage borettslag, mens ca 17 plasser er satt av til fremtidig prosjekt i Ensjøveien 8. Boligvelgeren viser hvilke leiligheter som har mulighet for å kjøpe bruksrett til garasje plass. Bruksretten til garasjeplassen er ikke tilknyttet boligen og kan fritt omsettes i borettslaget. Bruksretten til parkeringsplassen blir nedfelt i borettslagets vedtekter. Kjøper med bruksrett til parkeringsplass får mulighet til å bestille elbillader som tilvalg, med forbehold om forskriftsendring.

Det blir felles takterrasse på to av byggene, og her legges det også opp til egne/private takparsellhager med flere fellesområder. Takparsellene vil bli private, og vil legges ut for salg på et senere tidspunkt i prosjektet. Bruksretten til takparsellen er ikke tilknyttet boligen og kan fritt omsettes innad i borettslaget. Bruksrett til takparsellen blir nedfelt i borettslagets vedtekter.

Samtlige leiligheter selges med en sportsbod i eget, lukket bodanlegg i tilknytning til garasjeleggingen. Minimum 5 kvm sportsbod for leiligheter over 50 kvm og 2,5 kvm sportsbod for de leiligheter som er under 50 kvm.

Leilighetene leveres med innvendig bod eller skaplass som tilfredsstillende krav om innvendig bodplass avhengig av størrelse på leiligheten.

TILVALG / ENDRINGER

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

Jfr. bustadoppføringslova § 9.

SPESIELLE BETINGELSER

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

BORETT

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

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

BOFELLESKAP

I bygg C blir det til sammen ni leiligheter og et fellesrom for et bofellesskap med ungdom som har nedsatt funksjonsdyktighet. Deres leiligheter og fellesrom vil være en del av borettslaget på lik linje med de øvrige. Tildelingen gjøres utenom salget av de øvrige leilighetene. Leilighetene vil være klausulerte.

FORBEHOLD

Det skal ikke tas forbehold for en periode på mer enn 8 måneder fra salgsstart.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at Selger får offentlige godkjenninger, herunder igangsettingstillatelse
2. Det tas forbehold om at det blir solgt 130 boliger av de totalt 216 boligene i Lumanders Hage Borettslag. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
4. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.



Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 28.06.2021. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres kjøper inkl. opptjente renter.

Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte plan-skisser i prospekt, annonser, boards og lignende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt megler.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Alle perspektiver, tegninger og illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det fremkommer elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, hvitevarer, møbler med mer. Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil derfor kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

FRAMDRIFT

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen 4. kvartal 2023, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 16 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 16 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden.

Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden som Overtakelsesperiode.

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

AVBESTILLING

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

FORBUD MOT SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling.

OBOS-MEDLEMSKAP

Ved salgsstart er det mulig å benytte Obos-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av Obos-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,- Kontakt medlemservice ved ytterligere spørsmål.

LEV VEL MED OBOS

Boligene vil bli organisert som et borettslag med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at borettslag får en trygg og sikker drift.

FORSINKELSE / DAGMULKT

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

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSBEKREFTELSE

Alle kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til prosjektselger. Før formidling av kjøpsbekreftelse til utbygger skal prosjektselger innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige kjøpsbekreftelser menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kjøpsbekreftelsen skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson

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

FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV KJØPEKONTRAKTEN

- Kjøpekontrakt
- Prospekt
- Prisliste
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter for borettslaget
- Grunnbokutskrift
- Energiattest, samlet for hele prosjektet
- § 12 og § 47 garantier i hht. Bustadoppføringslova
- Bustadoppføringslova

SALG VED

Ensjøveien 10-12
c/o OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
E-post: prosjektsalg@obos.no

Ansvarlig Prosjektselger
C. Benedicte T. Wien
Tlf: 476 080 89
Benedicte.wien@obos.no

Prosjektselger
Thomas B. Rasmussen
Tlf: 486 03 366
Thomas.rasmussen@obos.no

Prosjektselger
Ellen Dammen
Tlf: 975 98 855
Ellen.dammen@obos.no

September 2020



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

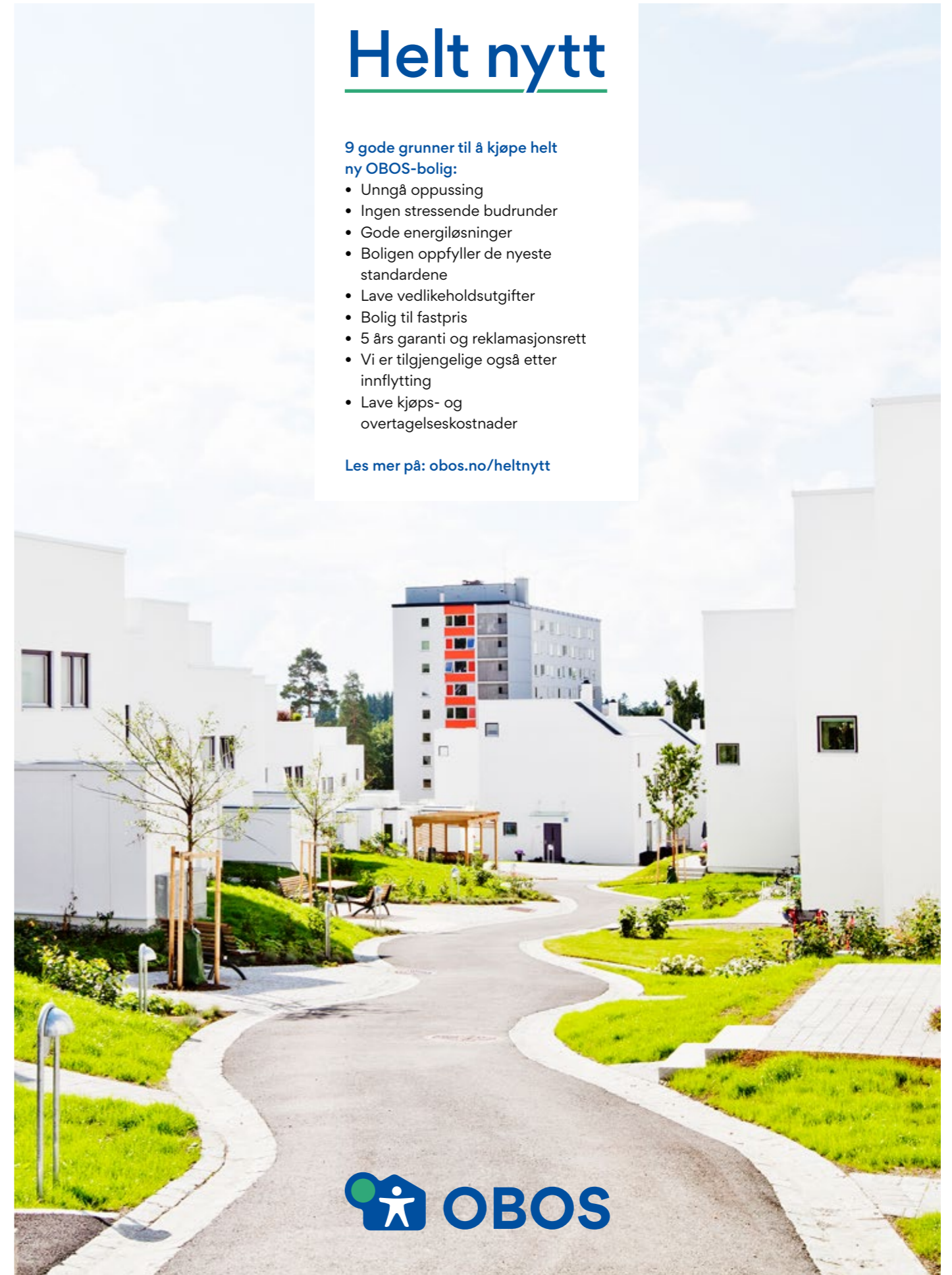


Helt nytt

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. Hvis du ikke er OBOS-medlem fra før må du melde deg inn og betale kontingent når du kjøper boligen. Men etter innflyttingsåret trenger du ikke å tenke mer på dette - da blir den årlige kontingenten betalt via felleskostnadene.

Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året er det generalforsamling. Dette er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velges det et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet. Borettslaget har en egen forvaltningskonsulent som hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel.

Vedlikeholdsansvar

Du har ansvar for vedlikehold av din bolig (bruksenhet), slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc. Borettslaget forsikrer

bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring.

Salg og utleie

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

Fellesskjeld 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. Fellesskjelden 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 fellesskjelden blir. Du får fradrag for deler av rentene på din andel av fellesskjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesskjelden. OBOS gir deg full oversikt over postene som skal føres i selvangivelsen.

Fellesskostnader

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. De dekker kapitalkostnader på fellesskjeld, 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 fellesskjelden 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.

NY BOLIG?

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 fellesskap.

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 fellesskjeld. Felleskostnade-

ne 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 men det vil være begrensninger i forhold til korttidsutleie i henhold til lov. 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 en lovregulert pantesikkerhet i hans eller hennes bolig. Det betyr at hvis en eier ikke klarer å betale det han eller hun skylder, kan sameiet kreve tvangs salg. 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.



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 ferdigstillingsgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

200. opplag, oktober 2020

Salg ved

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

Utbygger

OBOS Nye Hjem AS

Entreprenør

Veidekke

Arkitekt

TAG Arkitekster

Foto og illustrasjoner

Synne Dahl, SOSO

Design

Spire

Nettside

obos.no/lumandershage





SALGSANSVARLIG

Benedicte Wien

E-post: Benedicte.Wien@obos.no

Mobil: 476 08 089

Thomas Rasmussen

E-post: thomas.rasmussen@obos.no

Mobil: 486 03 366

Ellen Dammen

E-post: ellen.dammen@obos.no

Mobil: 975 98 855

www.obos.no/lumandershage