

VELKOMMEN TIL

# Begbyåsen

Furukrona borettslag

HUS





VELKOMMEN TIL

---

# Begbyåsen

Furukrona borettslag

HUS 8



[obos.no/furukrona](https://obos.no/furukrona)



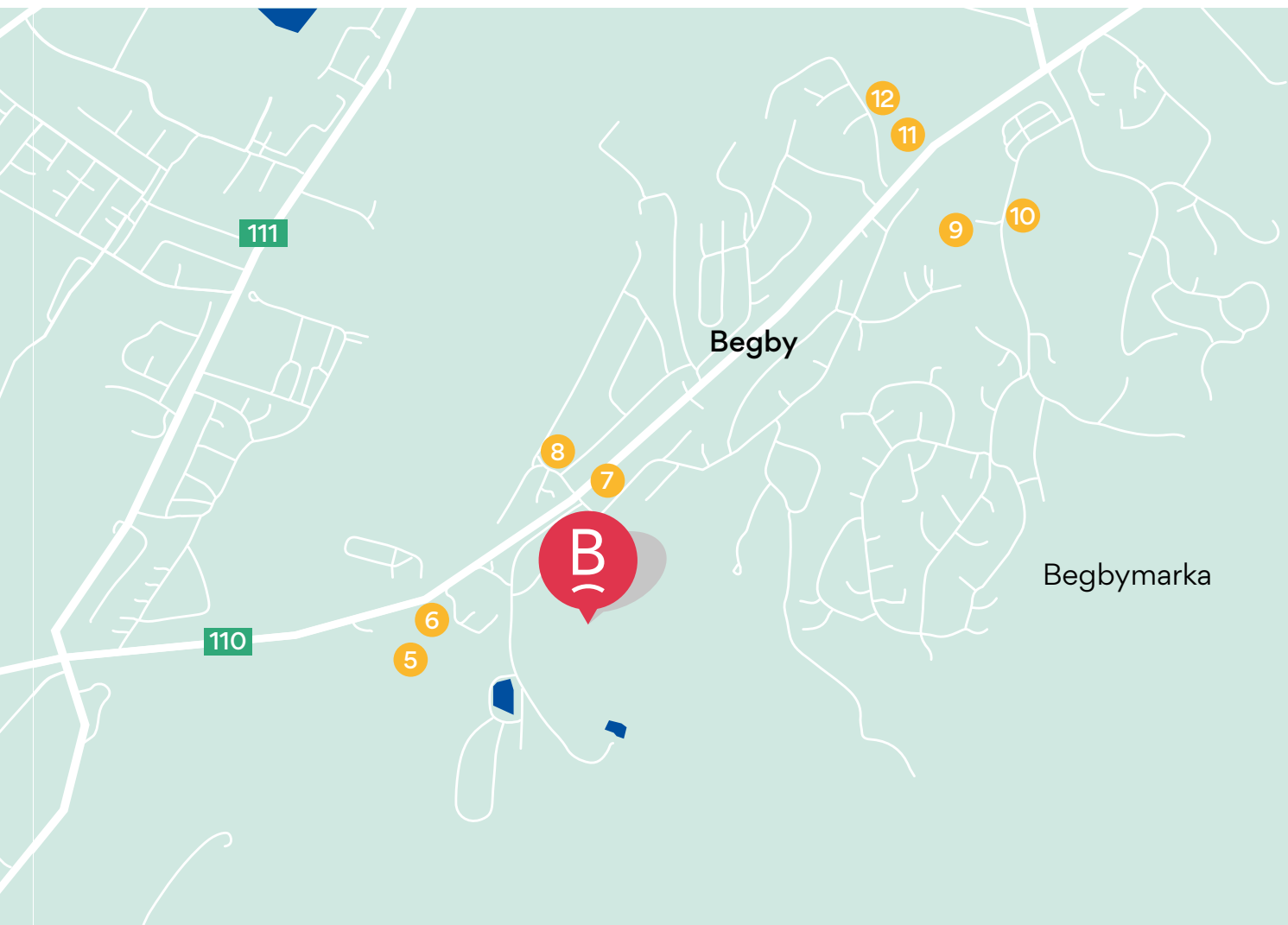
Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.



# Innhold

Kart og område	7
Velkommen til Granitten borettslag	8
Området	13
Furukrona borettslag	27
Arkitektur	33
Områdeplan	38
Leilighetene	41
Fasadesnitt	45
Plantegninger	48-67
Leveransebeskrivelse	69
Romskjema	72
Breeam-NOR	76
Informasjon fra OBOS	78 >





# POI

POINTS 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

Furukrona borettslag



Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.



# Området



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!



HANSA ROSBACH / FLICKR.COM



JOHN ERLANDSEN / FLICKR.COM



HANSA ROSBACH / FLICKR.COM



HANSA ROSBACH / FLICKR.COM

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

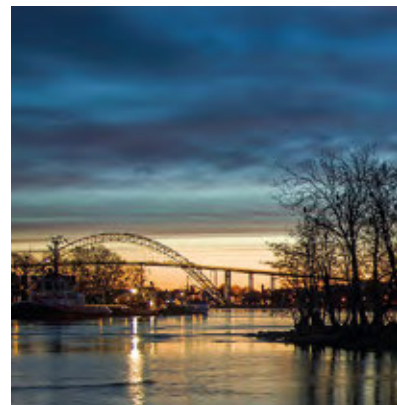


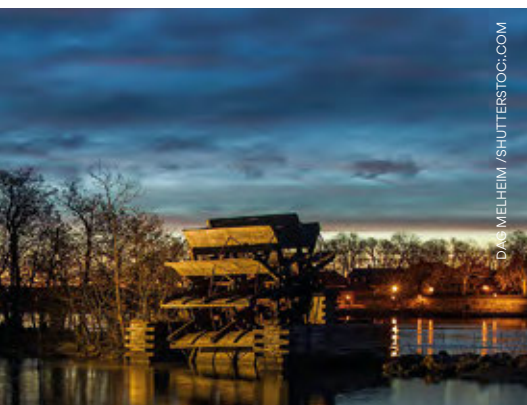


TUR-ELDORADO

# På med sekken, over dørstokken - og nyt turen!







DAS MELHEIM / SHUTTERSTOCK.COM



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



1

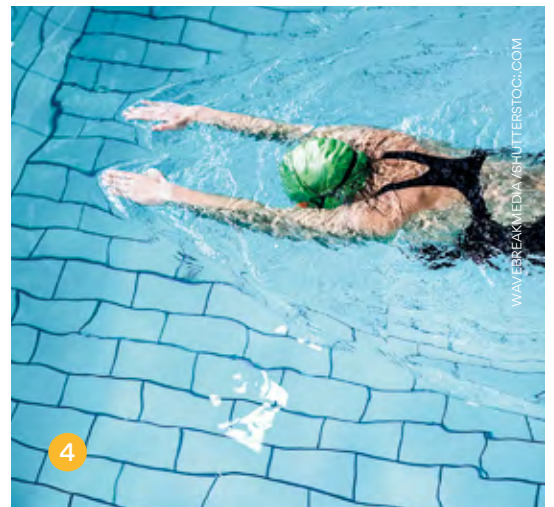


3



2

FOTOETCING



4

WAVEBREAKMEDIA/SHUTTERSTOCK.COM

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 er rett og slett en del av



Begbyåsen



- 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,

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".



6



7

ODA.HVEEM



8

KRISTIN WESTBY / SHUTTERSTOCK.COM





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 musikkliv, diverse scener, festivaler og friluftssopsetninger. 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 bryggepromenade 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.



SHUTTERSTOCK.COM

9



# Furukrona borettslag

VELKOMMEN TIL FURUKRONA  
BORETTSLAG

# På byens terskel, med marka som nabo

På en åsrygg med utsikt mot Fredrikstad sentrum, finner du byens nye boligfavoritt, Begbyåsen. Nå presenteres prosjektets høyest beliggende leiligheter for salg.

Det populære boligprosjektet er nabo til et av byens mest frekventerte friluftsområder: Begbymarka er høyt verdsatt for vakkert terreng, stort løypenett, egen lysløype og treningspark. Likevel er du aldri mange minuttene fra bykjernen. Enten du velger egen eller kollektiv transport.

I andre salgstrinn av Furukrona borettslag legger vi ut 13 av totalt ca. 100 leiligheter. Samtlige har balkong eller terrasse mot vest/sydvest slik at du kan nyte de fabelaktige solforholdene som preger åsen. Garasjekjeller og heis gjør hverdagen praktisk og lett tilgjengelig. Størrelsene varierer fra effektive to-roms på 49 kvm, via noen spennende og fleksible 3- eller 4-roms på 85 kvm, til store og innholdsrike boliger på 125 kvm.

Furukrona borettslag nyter prosjektets luftigste plassering øverst på åsryggen, det er generøst med plass mellom byggene og utsikten er ikke minst fabelaktig fra de øverste etasjene. Solforholdene er svært gode for samtlige leiligheter, og forsterkes av store, gode vindusflater som slipper lyset inn i hverdagslivet ditt.



HUS  
8

# Begbyåsen

Furukrona borettslag



Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.

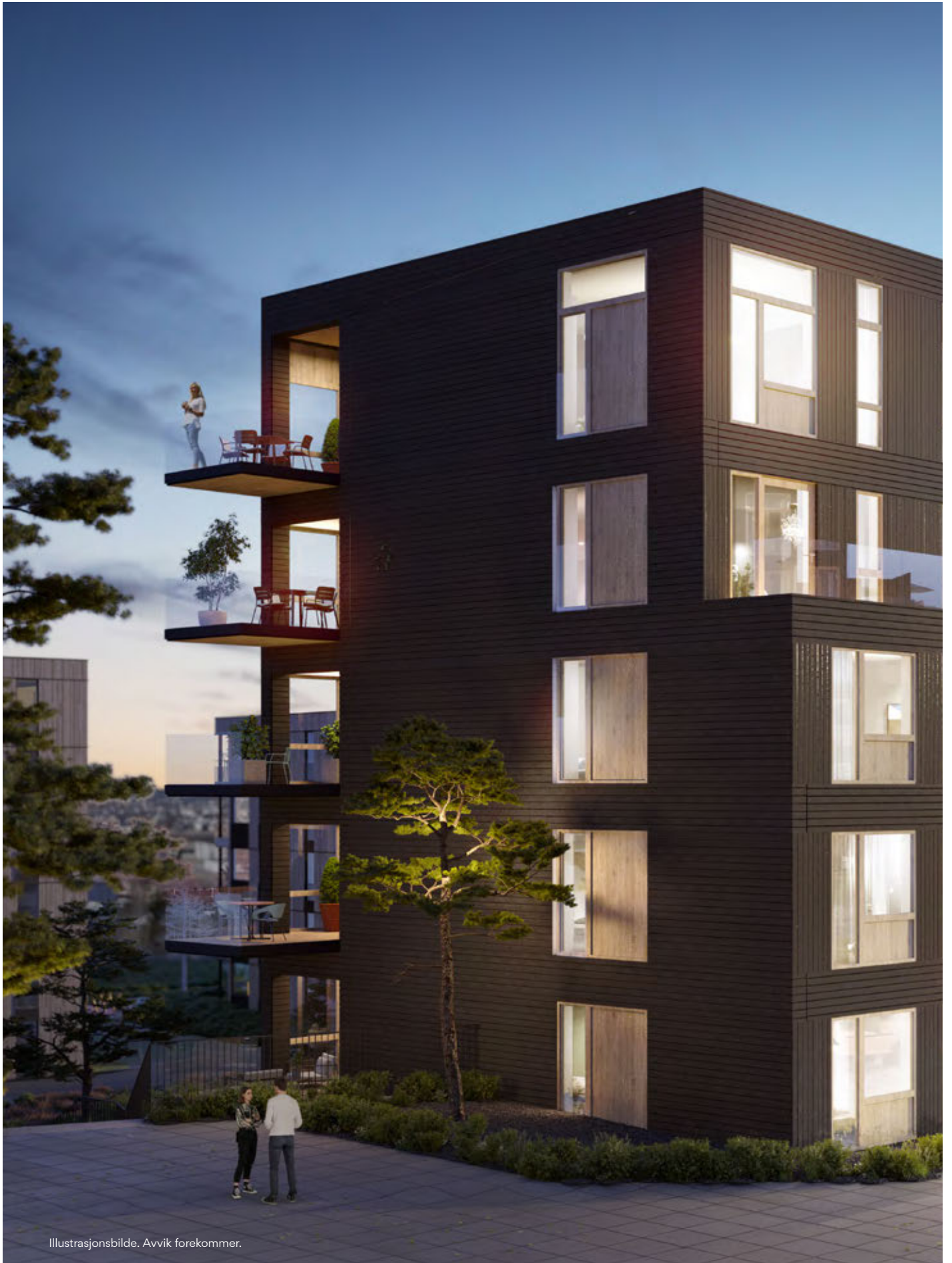
Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.



# Begbyåsen

Furukrona borettslag





Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.



# Arkitektur



Tomten som utgjør Begbyåsen ligger på åsryggen kjent som 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.

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 og Block Watne gikk sammen om å kjøpe det.

### **Boligene**

Tomten er vestvendt og ligger vakkert til med vid utsikt mot skog, by og skjærgård. I umiddelbar nærhet ligger østsidenmarka med turveier og furuskog.

Den tredje utbyggingen på feltet består av 5 boligblokker. Hus 7, 8, 9, 10 og 11, med totalt ca 100 leiligheter. Organiseringen av husene er i stor grad plassert rundt et eksisterende platå, med gangstier ut i skogen og flotte furutrær. Dette er en kvalitet det har vært viktig å beholde, og bebyggelsen er plassert i ytterkant av tomten. Hus 7, 8 og 9 mot vest, og hus 10 og 11 mot øst. Husene på hver side av platået er forbundet med underjordiske parkeringskjellere. P-kjelleren har adkomst via nedkjøringsramper nord på tomten.

Bygningene har inngangspartier mot øst, og i hovedsak gjennomgående leiligheter med balkonger eller terrasser mot SydVest. Bygningskroppene har varierende etasjehøyde for å

skape dynamikk i bygningsmiljøet, og for å senke høyden mot skog og veier.

Leilighetene er organisert med uteplasser mot vest og sør og utsikten mot byen. Rekkverket på uteplassene blir i glass 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 49 m<sup>2</sup>. Den største leiligheten er en 4-roms på 147 m<sup>2</sup> med takterrasser som utnytter alle himmelretninger slik at man kan følge solen gjennom dagen.

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

Boligene er planlagt med miljøsertifiseringen BREEAM, med mulighet for å leve miljøvennlig og spare energi.

### **Estetikk**

Formspråket er moderne, med flate tak og store vindusflater som utnytter utsikten og lyset tomten gir. Husene vil være beslektet med byggetrinn 1 og 2 i form av materialbruk og farger. De vil hovedsakelig bli kledd med stående trepanel i mørkt tre, med innslag av gyllent treverk på uteplasser. Enkelte elementer ved inngangspartier får fargede plater. Det er planlagt å bruke sedumplanter på taket for et bedre innklima og fordøyning av regnvann. 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,



holdbare materialer som eldes godt over tid, og farger som hører hjemme i skogen, har hatt stort fokus i prosjektet.

#### Utomhus

Utomhusplanen, utarbeidet av landskapsarkitekter hos Gotlieb Palludan Arkitekter, viser hvordan utearealene er disponert. Området mellom boligene skal bevares i størst mulig grad. Her blir det fjell i dagen, lyng og furutrær. Beboerne skal føle at de bor i skogen, og ha mulighet til å komme seg lett ut på tur. Ved å ta vare på mest mulig vegetasjon mellom og rundt husene vil fjernvirkningen dempes. Vegetasjonen beskytter også mot vind i de lavere etasjene.

Parkering skal skje i p-kjeller eller på gjesteparkering nord på feltet. Veier ved inngangene 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 gangvei på tvers av feltet binder den interne lekeplassen sammen med de store lekeplassene som skal etableres på hver side av Felt B05.

Alle boligene får private uteplasser på balkong. Leilighetene i 1.etasje får i tillegg små private uterom på bakkeplan. 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

# Arkitektens ord

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.

**SG ARKITEKTER,  
FREDRIKSTAD, 08/06- 2021.**

**SG  
&CO**



LANDSKAPSARKITEKTEN:

# Nyt de naturlige omgivelsene

Furukrona ligger på Begbyåsen blant skog og svaberg med utsikt over Fredrikstad. I prosjektet har det vært viktig å bevare mest mulig av eksisterende natur mellom husene for å gi beboerne en følelse av «å bo i skogen». Bebyggelsen følger terrenget som sammen med store høydeforskjeller skaper spennende utearealer.

Sentralt på tomten er oppholdssoner og lekearealer inkorporert mellom eksisterende furutrær og fjellknauser. Et nytt gangveisystem møter eksisterende turveinett og legger opp til forbindelser til omkringliggende borettslag og lekeplasser. Privat parkering er lagt under bakken og gjesteparke-

ring er holdt til ytterkant av området for å ivareta trygge omgivelser for beboerne. Sykkelparkering er etablert både i p-kjeller og ved hvert hus.

Materialer som betong, grus, treverk og asfalt går igjen i uteområdene. Betongheller foran inngangene gir et moderne, lyst preg og bryter med de mørke trefasadene på bebyggelsen. Eksisterende natur er kombinert med stedegne arter i frodige staudedefelt og buskvegetasjon. Overvann brukes som en ressurs og samles opp for å gi habitat til firfisler og amfibier. Sammen med insektshotell og fuglekasser legger dette til rette for et rikt artsmangfold på tomten.

GOTTLIEB  
PALUDAN  
ARCHITECTS

Sandra Holte | landskapsarkitekt  
Gottlieb Paludan Architects



Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.

# Leilighetene



Begbyåsen

Furukrona borettslag





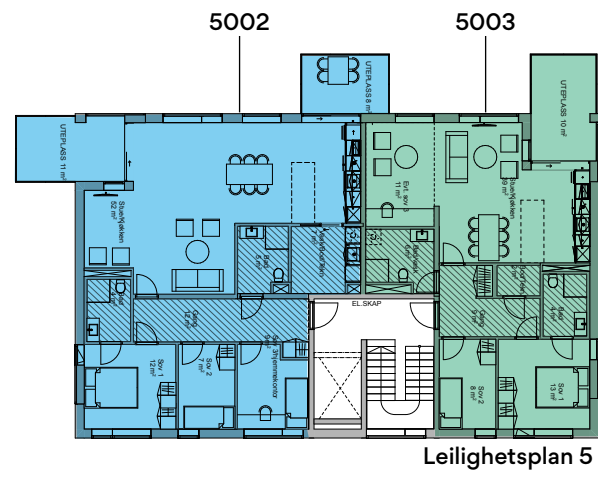
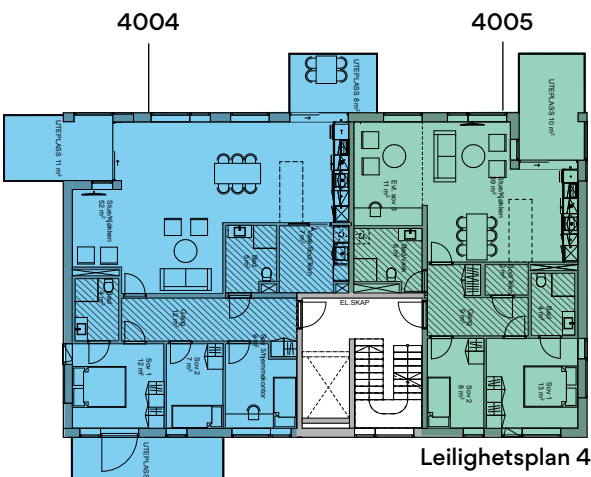
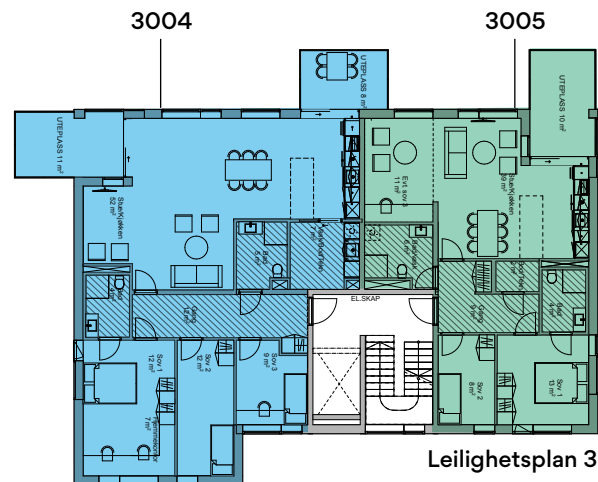
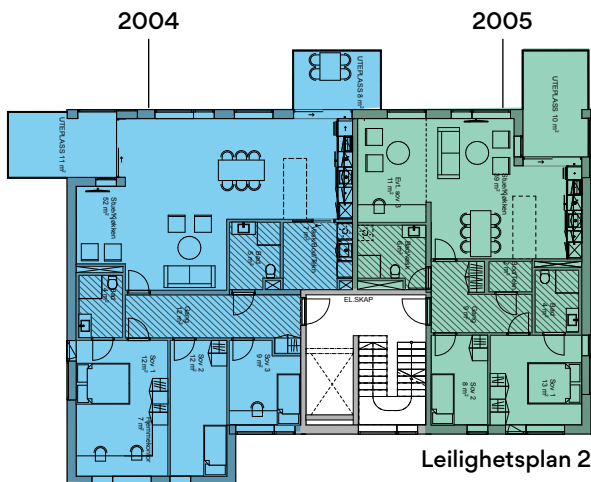
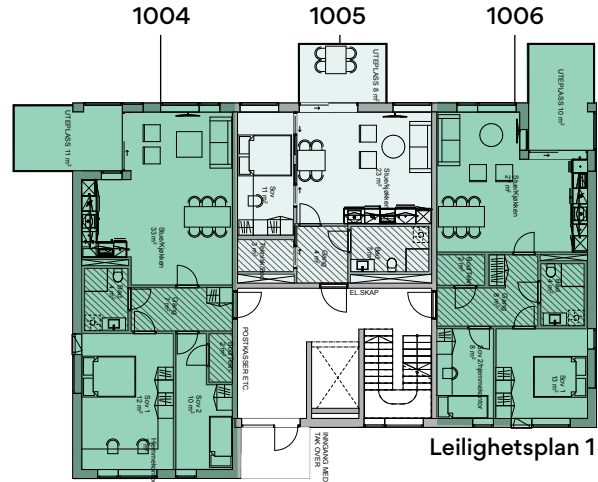
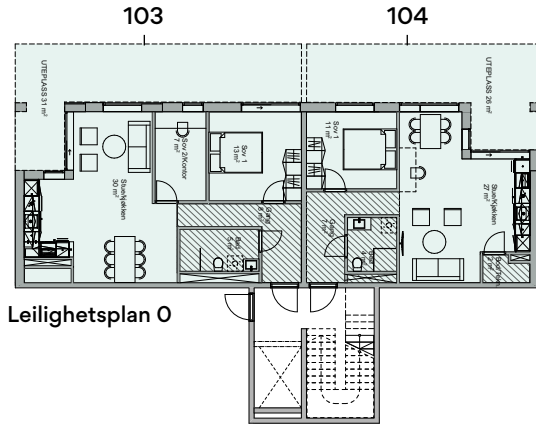
Illustrasjonsbilde. Avvik forkommer.

# LEILIGHETSPLAN

# Plan 0-5

- 2-roms: 103,104,1005
- 3-roms: 1004,1006,2005,3005,4005,5003
- 4-roms: 2004,3004,4004,5002

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



HUS 8

# Fasadesnitt

2-roms: 103,104,1005  
3-roms: 1004,1006,2005,3005,4005,5003  
4-roms: 2004,3004,4004,5002

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





Begbyåsen

Furukrona borettslag

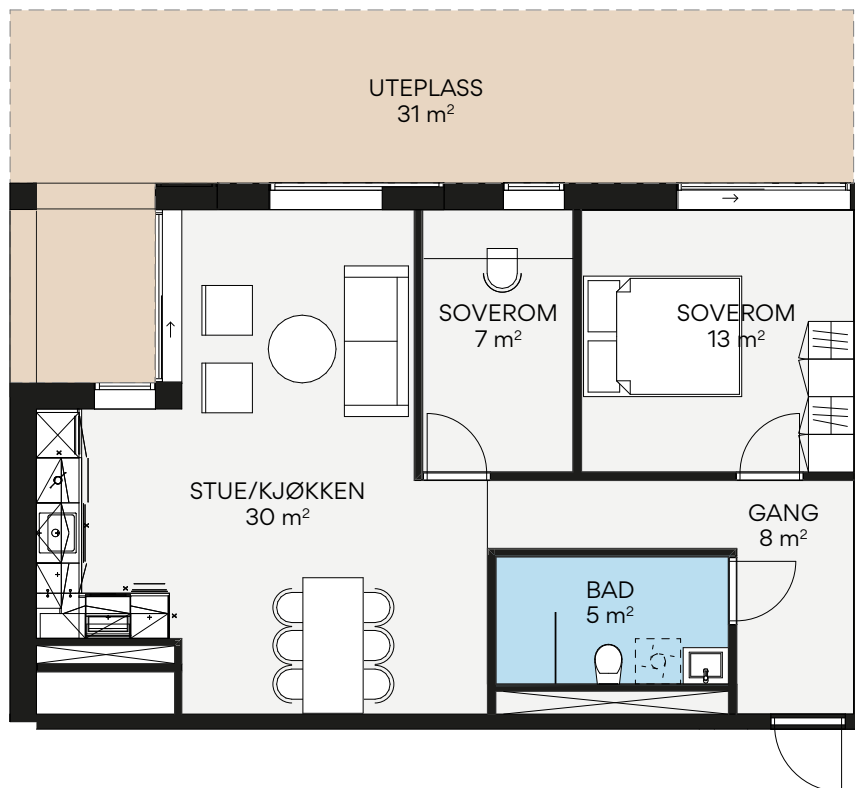


Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.

## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 65 kvm

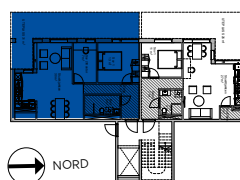
Leilighet: 103  
Hus: 8  
Bra: 65 kvm  
P-rom: 65 kvm  
Terrasse: 31 kvm  
Etasje: 0



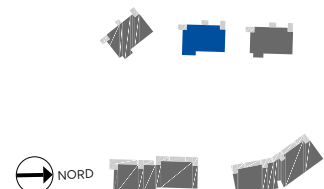
0m 1m 2m 3m 4m 5m  
Målestokk: 1:100



Fasade syd og vest



Etasjeplan

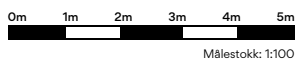
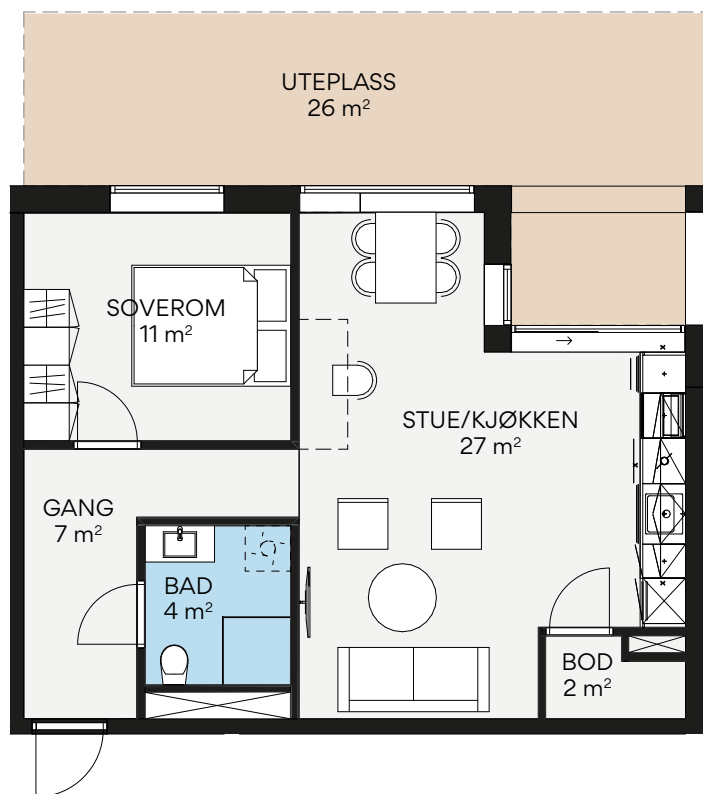


Situasjonsplan

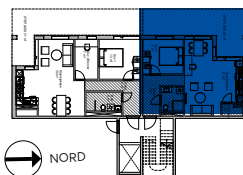
# LEILIGHETSPLAN

## 2-roms, 53 kvm

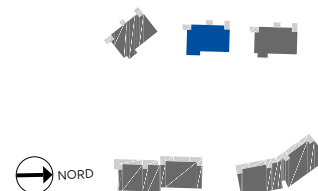
Leilighet: 104  
Hus: 8  
Bra: 53 kvm  
P-rom: 51 kvm  
Terrasse: 26 kvm  
Etasje: 0



Fasade nord og vest



Etasjeplan

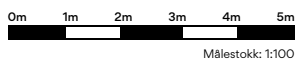
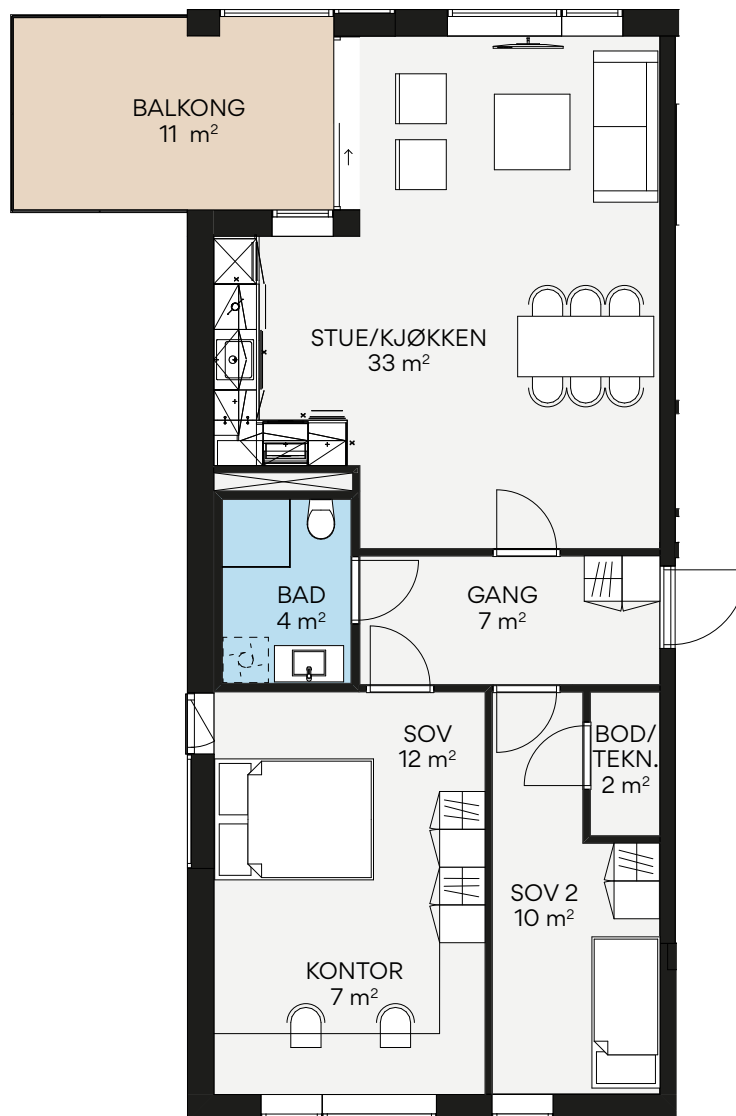


Situasjonsplan

## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 73 kvm

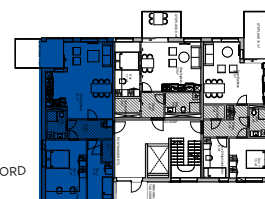
Leilighet: 1004  
Hus: 8  
Bra: 73 kvm  
P-rom: 71 kvm  
Balkong: 10 kvm  
Etasje: 1



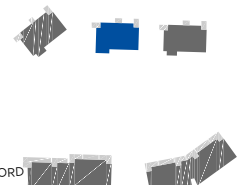
Målestokk: 1:100



Fasade syd, vest og øst



Etasjeplan



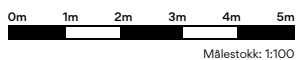
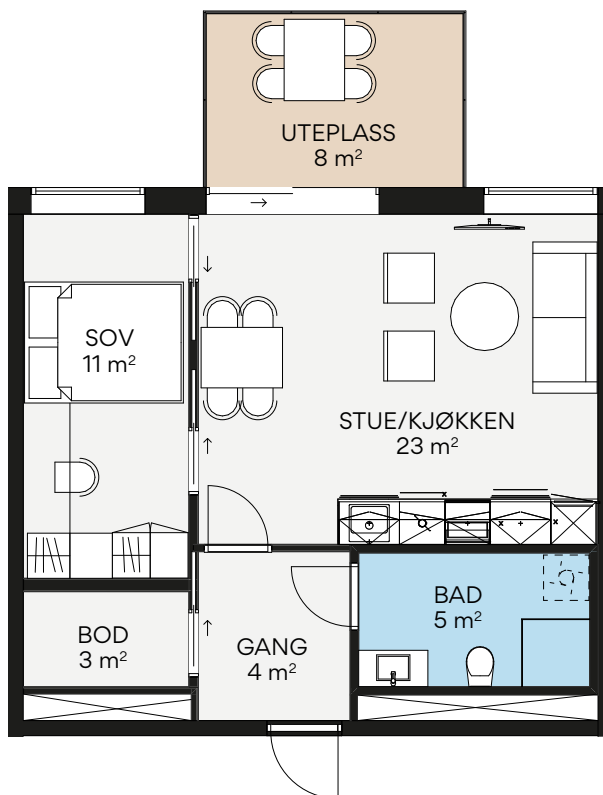
Situasjonsplan



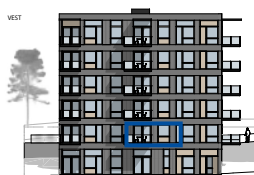
# LEILIGHETSPLAN

## 2-roms, 49 kvm

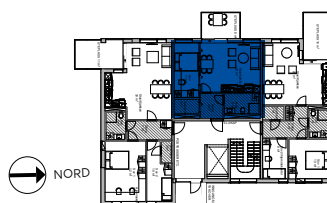
Leilighet: 1005  
Hus: 8  
Bra: 49 kvm  
P-rom: 46 kvm  
Balkong: 8 kvm  
Etasje: 1



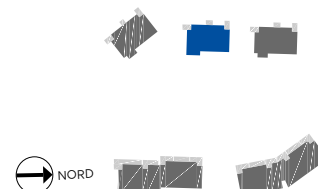
Målestokk: 1:100



Fasade syd



Etasjeplan



Situasjonsplan

# Begbyåsen

Furukrona borettslag



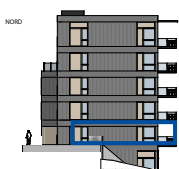
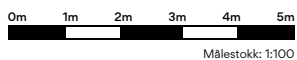
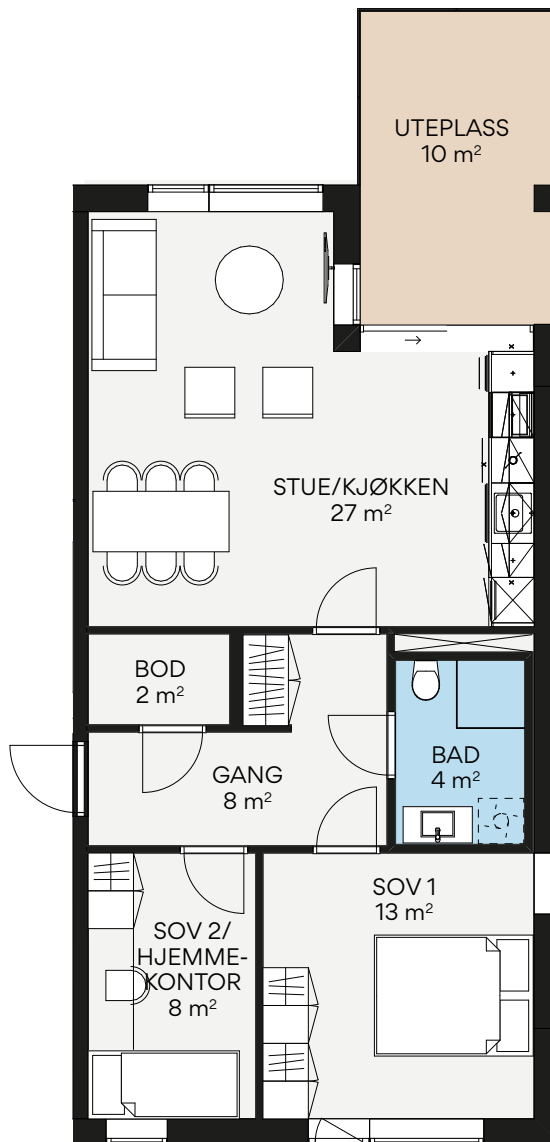
Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.



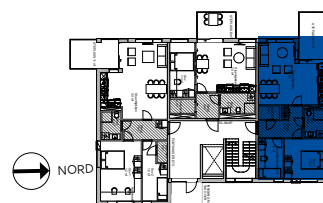
## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 65 kvm

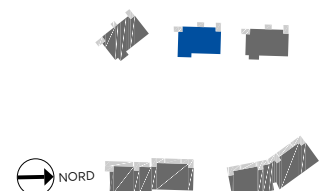
Leilighet: 1006  
Hus: 8  
Bra: 65 kvm  
P-rom: 63 kvm  
Balkong: 10 kvm  
Etasje: 1



Fasade nord, vest og øst



Etasjeplan

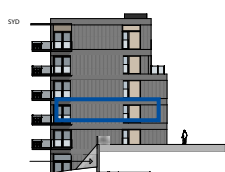
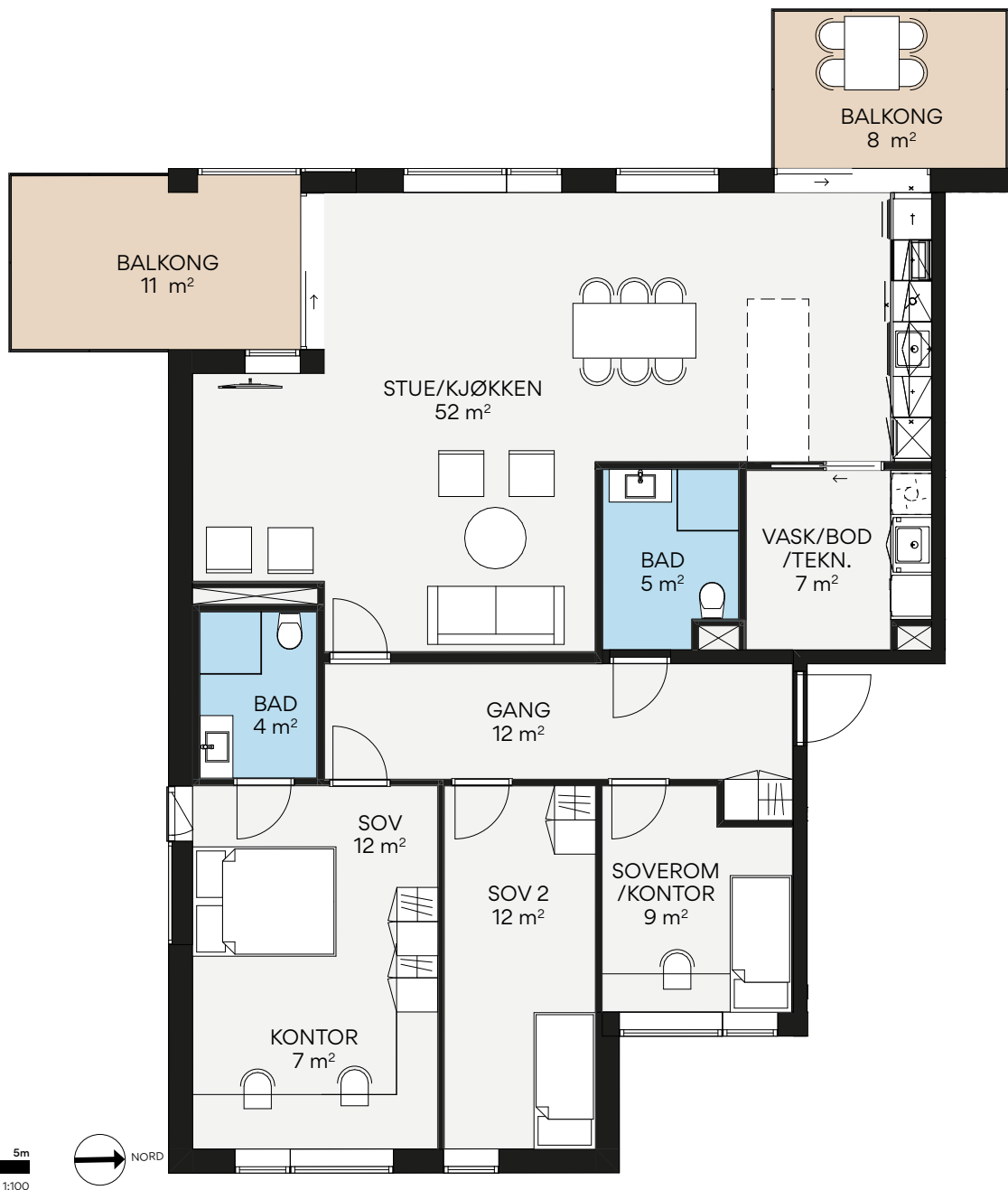


Situasjonsplan

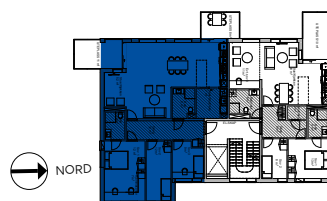
## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms, 125 kvm

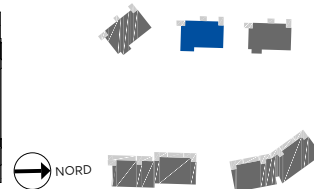
Leilighet: 2004  
Hus: 8  
Bra: 125 kvm  
P-rom: 118 kvm  
Balkong: 11+8 kvm  
Etasje: 2



Fasade syd, vest og øst



Etasjeplan

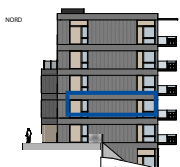
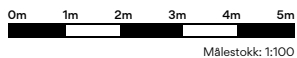
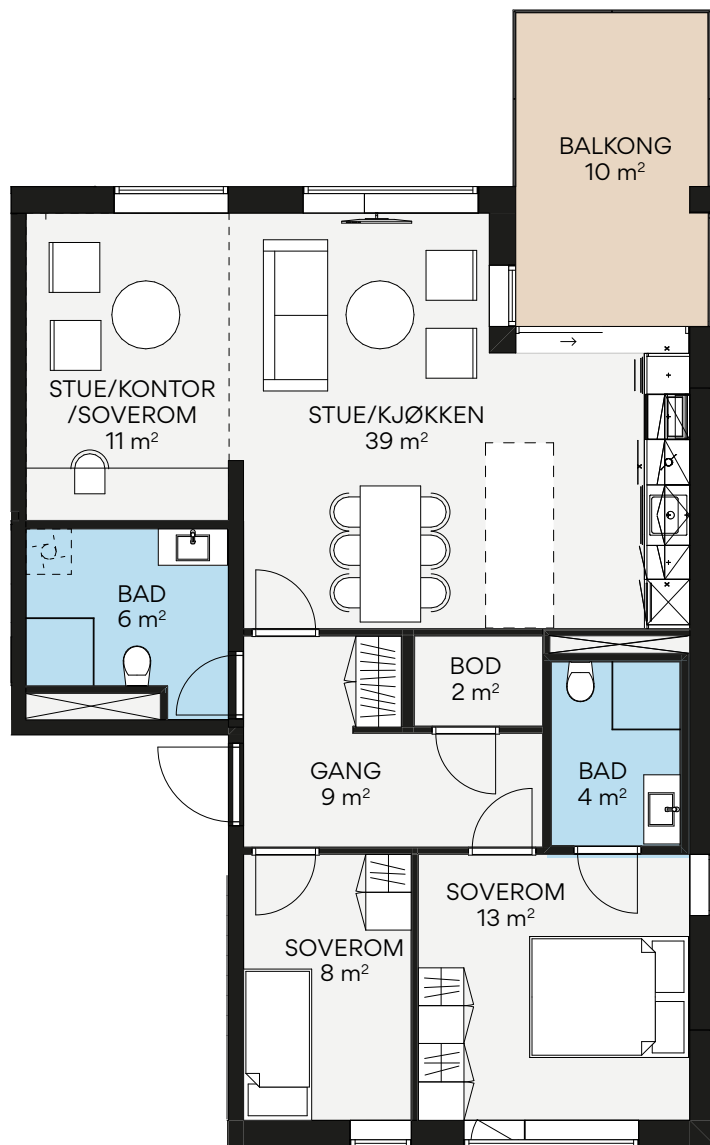


Situasjonsplan

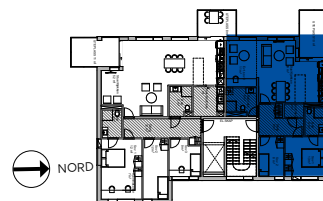
# LEILIGHETSPLAN

## 3(4)-roms, 84 kvm

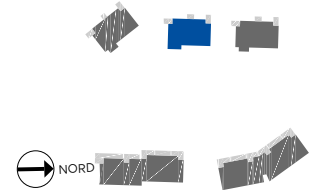
Leilighet: 2005  
Hus: 8  
Bra: 84 kvm  
P-rom: 82 kvm  
Balkong: 8 kvm  
Etasje: 2



Fasade nord, vest og øst



Etasjeplan

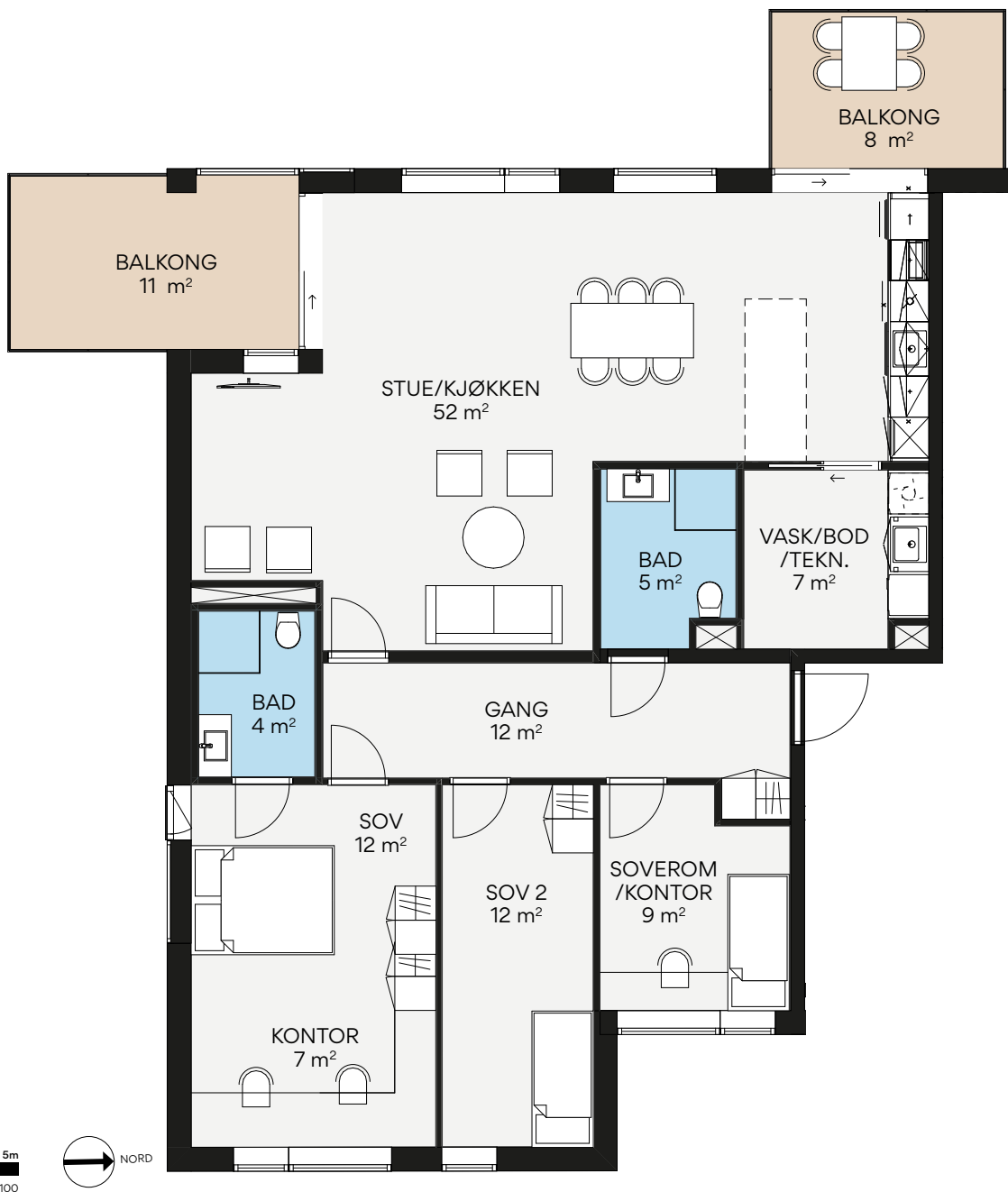


Situasjonsplan

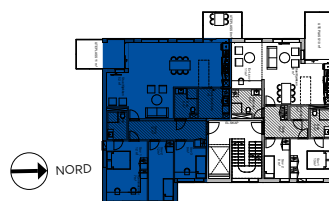
# LEILIGHETSPLAN

## 4-roms, 125 kvm

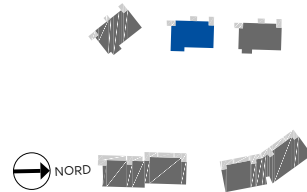
Leilighet: 3004  
Hus: 8  
Bra: 125 kvm  
P-rom: 118 kvm  
Balkong: 11+8 kvm  
Etasje: 3



Fasade syd, vest og øst



Etasjeplan

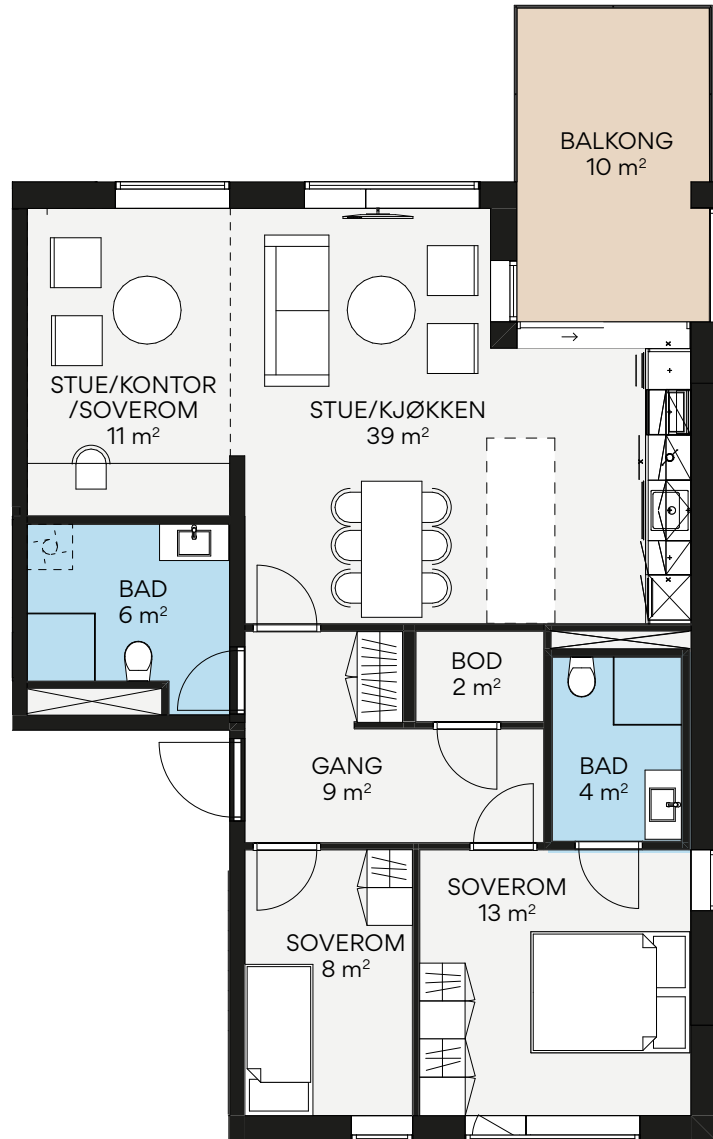


Situasjonsplan

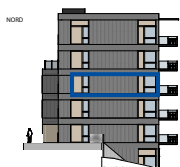
## LEILIGHETSPLAN

# 3 -roms, 84 kvm

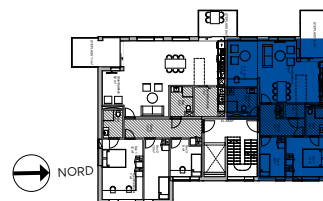
Leilighet: 3005  
Hus: 8  
Bra: 84 kvm  
P-rom: 82 kvm  
Balkong: 10 kvm  
Etasje: 3



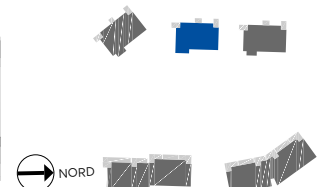
0m 1m 2m 3m 4m 5m  
Målestokk: 1:100



Fasade nord, vest og øst



Etasjeplan



Situasjonsplan



# LEILIGHETSPLAN

# 4-roms, 113 kvm

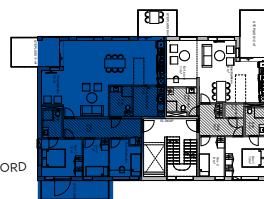
Leilighet: 4004  
Hus: 8  
Bra: 113 kvm  
P-rom: 106 kvm  
Balkong: 11+10+8 kvm  
Etasje: 4



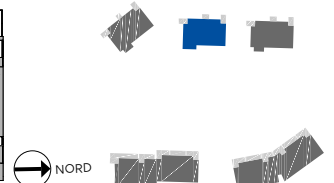
0m 1m 2m 3m 4m 5m  
Målestokk: 1:100



Fasade syd, vest og øst



Etasjeplan



Situasjonsplan



# Begbyåsen

Furukrona borettslag

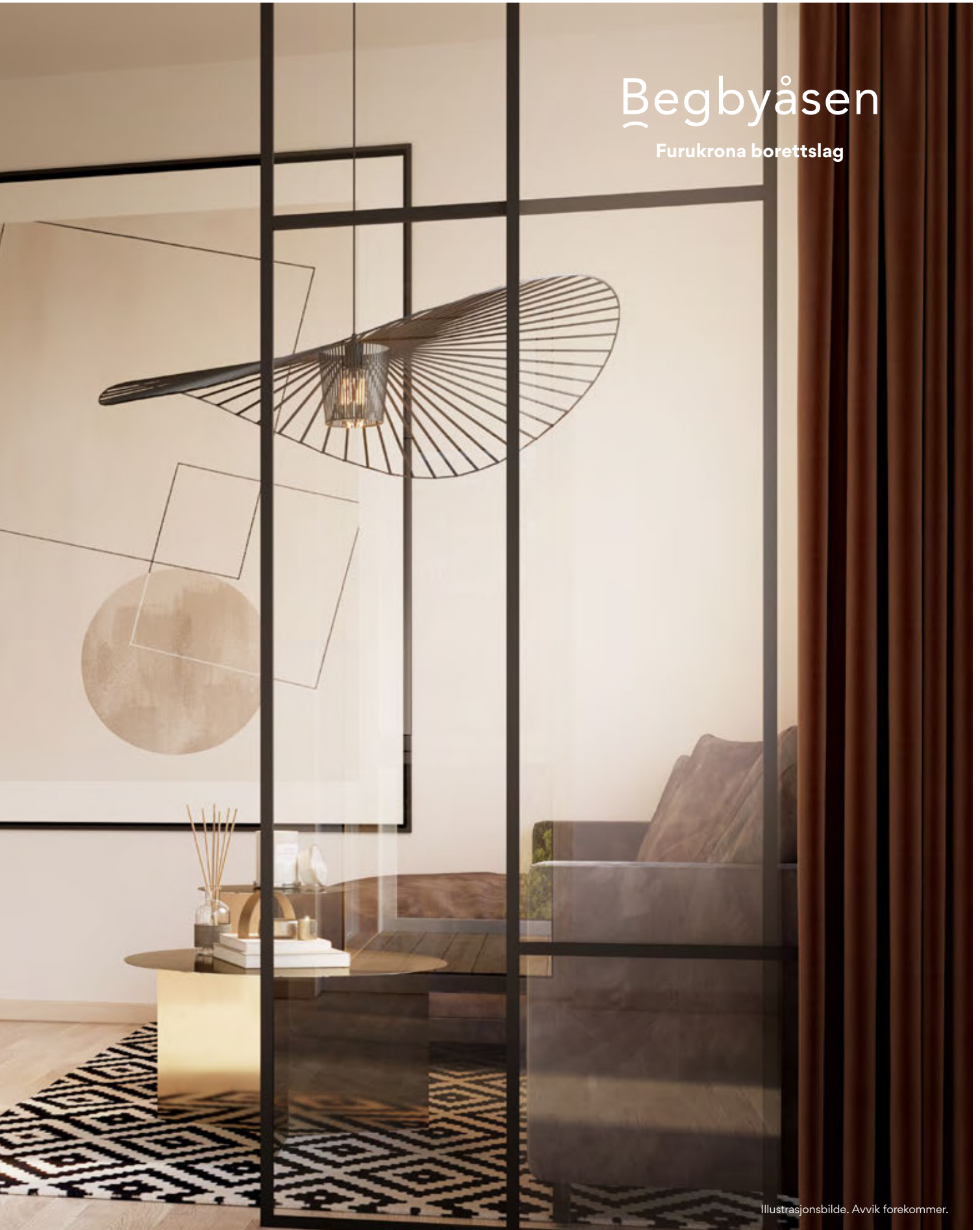


Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.



# Begbyåsen

Furukrona borettslag

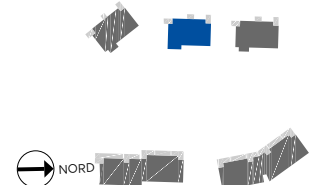
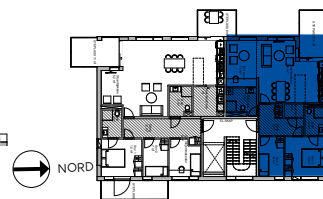
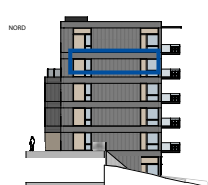
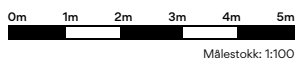
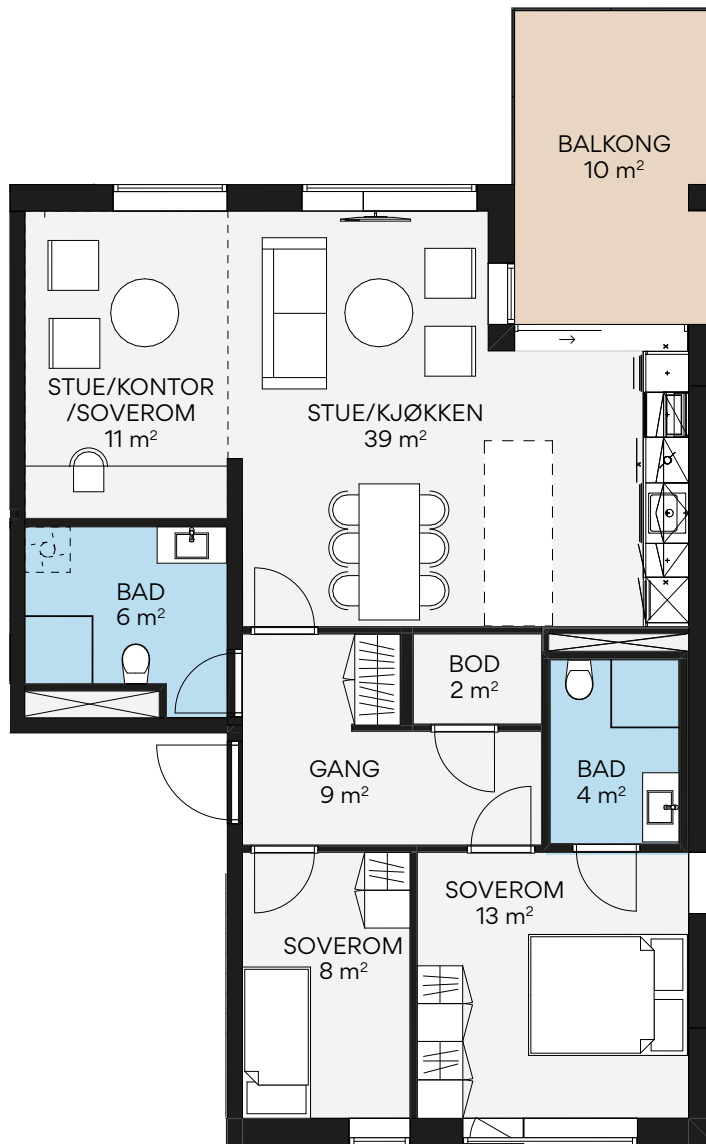


Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.

## LEILIGHETSPLAN

# 3(4)-roms, 84 kvm

Leilighet: 4005  
Hus: 8  
Bra: 84 kvm  
P-rom: 82 kvm  
Balkong: 10 kvm  
Etasje: 4



Fasade nord, vest og øst

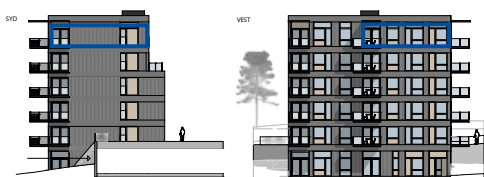
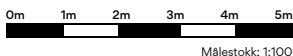
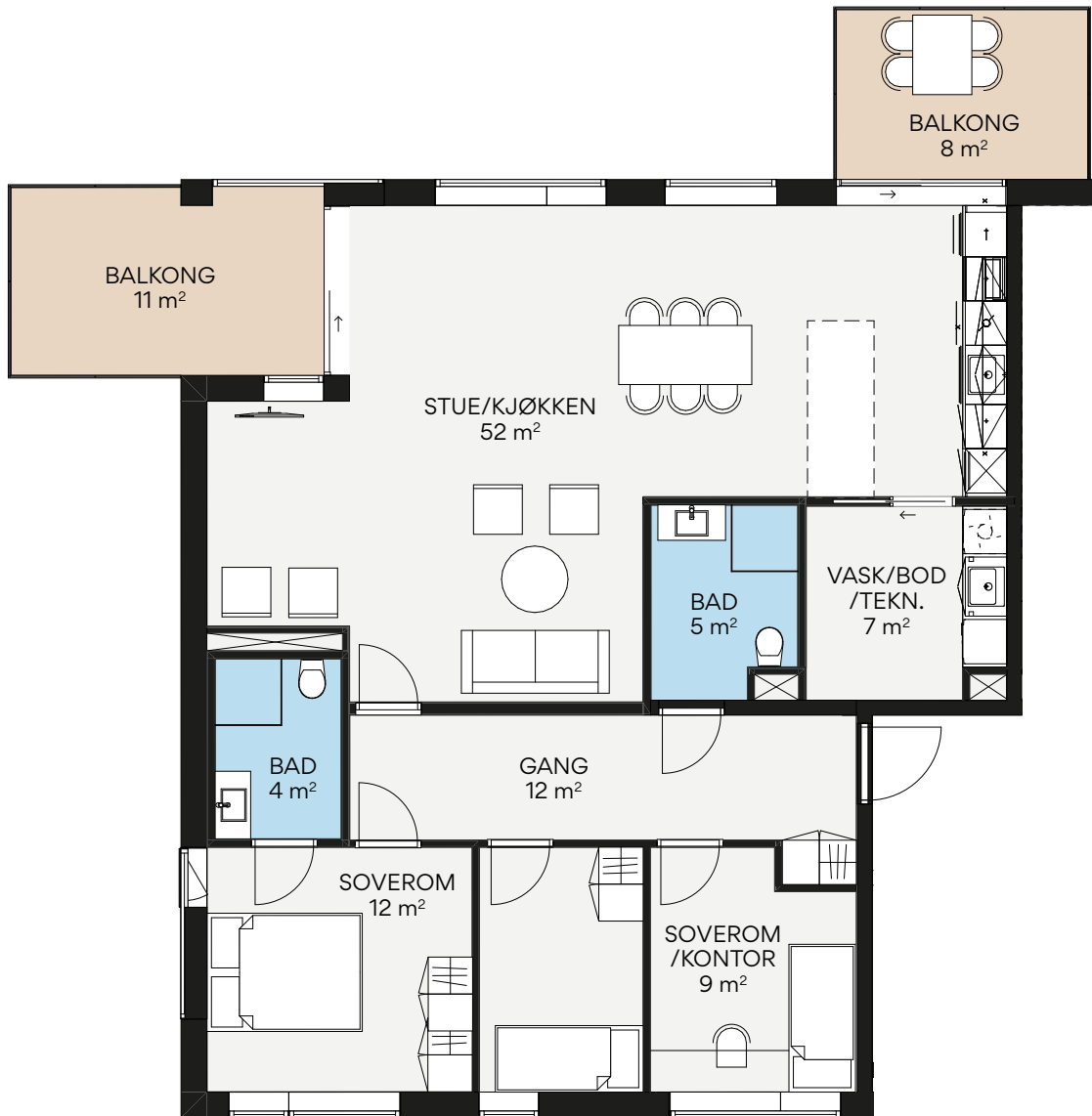
Etasjeplan

Situasjonsplan

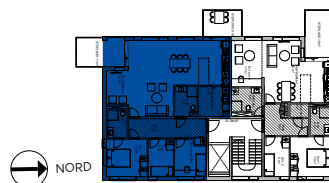
## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms, 113 kvm

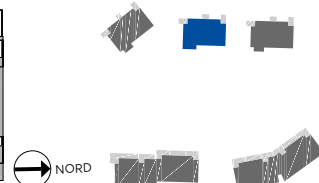
Leilighet: 5002  
Hus: 8  
Bra: 113 kvm  
P-rom: 106 kvm  
Balkong: 11+8 kvm  
Etasje: 5



Fasade syd, vest og øst



Etasjeplan

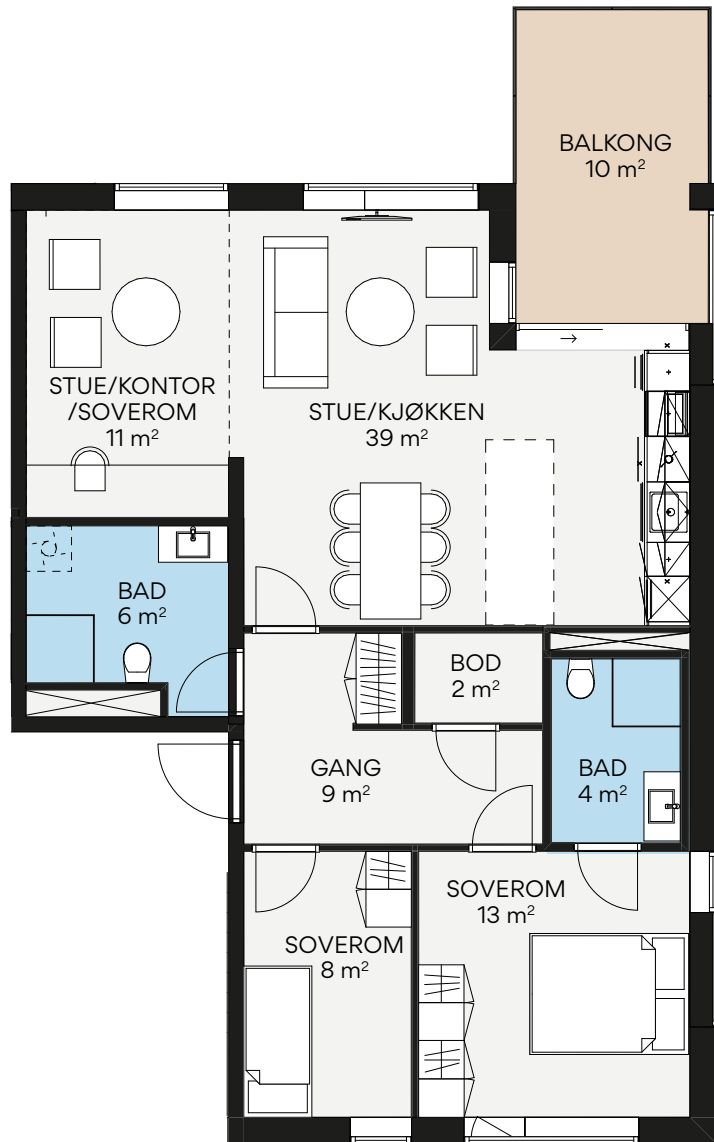


Situasjonsplan

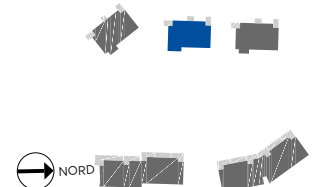
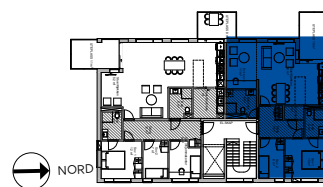
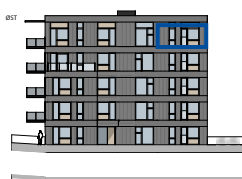
## LEILIGHETSPLAN

# 3(4)-roms, 84 kvm

Leilighet: 5003  
Hus: 8  
Bra: 84 kvm  
P-rom: 82 kvm  
Balkong: 10 kvm  
Etasje: 5



0m 1m 2m 3m 4m 5m  
Målestokk: 1:100

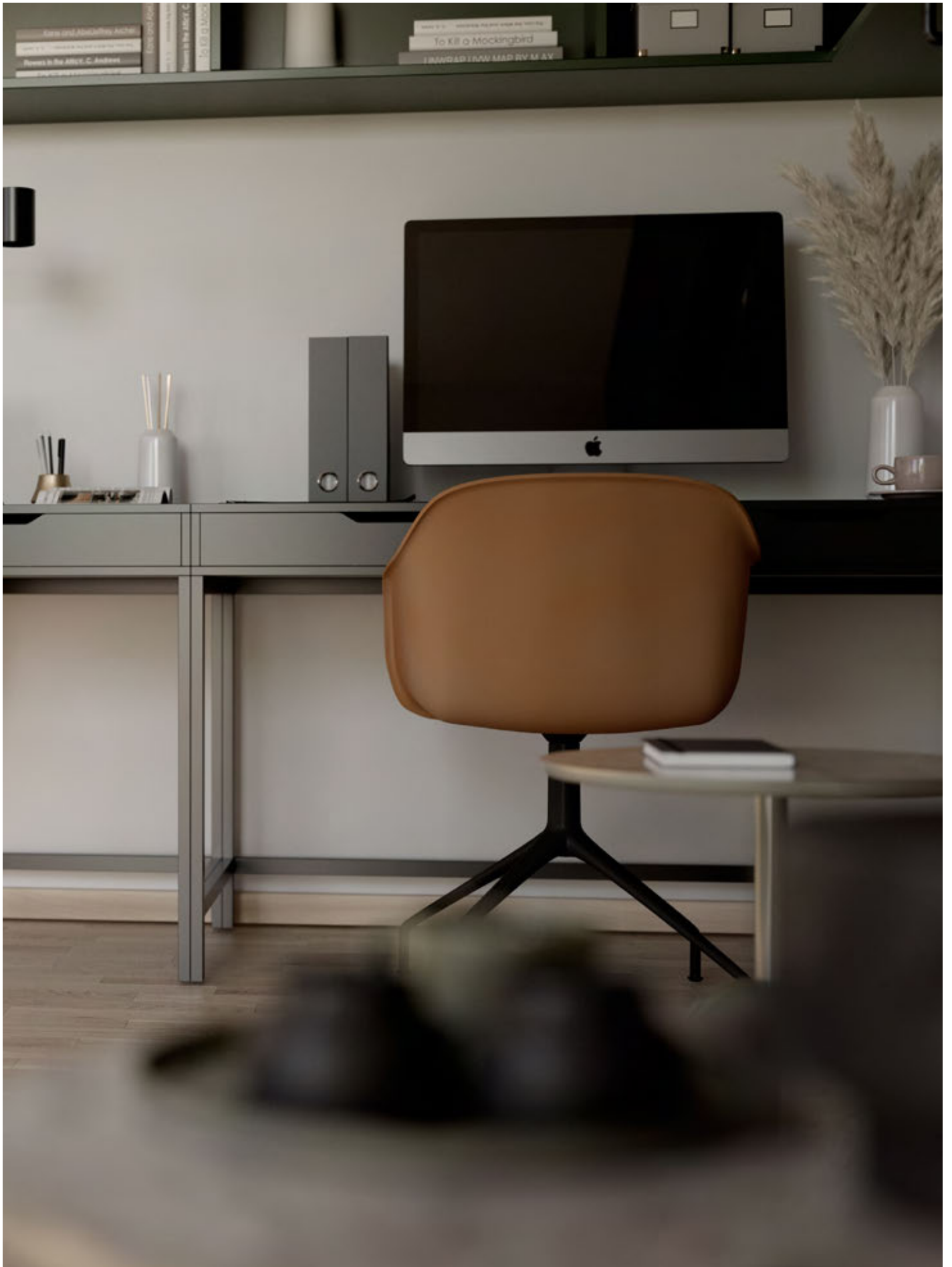


Fasade nord, vest og øst

Etasjeplan

Situasjonsplan







Illustrasjonsbilder. Avvik forekommer.





## FURUKRONA 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 leveransebeskrivelsen 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, 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 garderober 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. Totalentreprenør er Backe Østfold AS.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen vil bestå av totalt 5 bygg plassert på 2 underjordisk parkeringskjeller, med henholdsvis 3 og 2 hus. For borettslaget er det satt av ca 100 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. Hus 8 har 5 etasjer + underetasje.

### Eiendommen

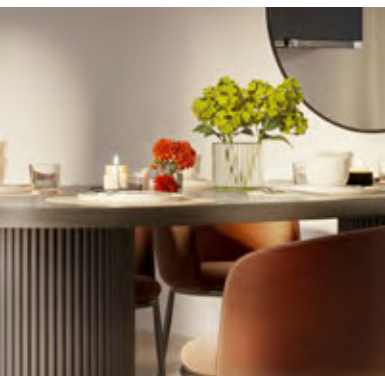
Eiendommen har Gnr/bnr 603/314

### Utomhus

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhusarealet vil få alminnelig god kvalitet. Området består av lekeareal med tilhørende grøntområde. I tillegg er det gjesteparkering og sykkelparkering.

### Parkering

Parkeringsplasser i felles parkeringskjeller tildeles generelt med en plass til hver leilighet. Det gis muligheter for el-billadning på alle plassene. Dette er et tillegg. Andelseiere forplikter seg til å holde seg til samme ladestasjon som valgt i prosjektet.



Parkeringskjellere får innkjøring via felles gjesteparkering. Gulv i parkeringskjeller leveres med asfalt 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

De fleste leilighetene leveres med innvendig bod på minimum 2 m<sup>2</sup>. Det leveres én sportsbod på minimum 5 m<sup>2</sup> 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.

### Innvendige fellesarealer

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

### Fasader og balkonger

Hele bygget kles med vedlikeholdsvennlig trepanel. Alle balkonger leveres som betongelementer med tregulv, sluk og nedløp. Undersiden av balkong leveres som synlig betong. Balkongrekkeverk leveres med glass, festet i dekke-forkant. Balkonger på bakkeplan blir levert med tremmegulv på tilfarere.

### 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 hvitmalt karm og utforinger og hvitmalt geriker med synlig innfesting. Til balkonger leveres skyvedører med glass i henhold til arkitektens tegninger. Leilighetsdør leveres med glatt overflate, kikkhull, FG-godkjent lås og ringeklokke.

### Gulv

Gulv på baderom og separat WC-rom belegges med fliser 30x30 cm i blank utførelse og lys grå farge, 10x10 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 b x h

=60x30 cm i blank 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 metalt eller gips og lavere himlingshøyde enn i øvrige rom, minimum 2,2 m.

### Nedforinger og innkassinger

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

### Listverk

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

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning av type HTH Modell ZP Focus, fire valgfrie farger leveres som standard. Overskap med foring opp til tak. Benkeplate tilpasset standard, type laminat Integrerte hvitevarer medfølger. Avtrekkshette, Slim-line i overskap. LED-lys integrert i overskap. Beholdere for kildesortering i 6 fraksjoner i skuff under vask.

### Bad og WC

Bad leveres som plassbygde bad. Dusjvegger og innredning ihht romskjema.

### Vaskerom

Vaskerom leveres med flis på gulv og vegg. Gipshimling i tak. Innredning ihht tegning type HTHModell Dekor Glatt Hvit. Nedfeldt vask Franke Myhos MTG 610 i sort kompositt

### 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 baderom og panelovner på soverom

### Varmtvann

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

### Elektro / TV / bredbånd

El-installasjoner utføres ihht NEK400: siste versjon. 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.

#### **Digitalt låssystem**

Det vil i tillegg bli levert OBOS-nøkkel på fellesdører, som gjør at man kan åpne dører med mobilen. Det vil fremdeles være mulig å bruke tradisjonelle nøkler/brikker som normalt, men man får en digital ekstranøkkel som alltid er tilgjengelig. Med OBOS-Nøkkel kan man også dele nøkler fra en app på mobilen, permanent eller midlertidig, slik at eksempelvis venner, familie, håndverkere og andre man stoler på kan slippes inn uten at du fysisk må være til stede selv.

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



# Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK	
<b>ENTRE/GANG</b>	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit, mattlakkert eik Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Klassisk hvit	Hvitmalt betong, synlige v- fuger Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing. Minimum 220 cm himlingshøyde	
<b>KJØKKEN</b>	Som entré	Som entré  Malt flate mellom over- og under-skap	Hvitmalt betong, synlige v- fuger Hvitmalte gipsplater ved evt innkassin	
<b>STUE</b>	Som entré	Som entré	Som kjøkken	
<b>BAD 1</b>	Fliser 30x30 cm. Mørke mellomgrå 10x10 cm flis i nedsenket dusjsone.	Fliser 30x60 cm Lys farge	Hvitlakkerte stålplater i baderomskabiner eller hvitmalte gipsplater ved nedforet himling på plassbygde bad.	
<b>BAD 2</b>	Fliser 30x30 cm. Mørke mellomgrå 10x10 cm flis i nedsenket dusjsone.	Fliser 30x60 cm Lys farge	Hvitlakkerte stålplater i baderomskabiner eller hvitmalte gipsplater ved nedforet himling på plassbygde bad.	
<b>WC</b>	Fliser 30 x 30 cm med sokkelflis. Mørke mellomgrå	Malt gips/betong Lys farge	Hvitmalte betong eller gipsplater ved nedforet himling på plassbygde bad.	
<b>VASKEROM</b>	Flis på gulv 20x20 ca, mørk grå	Flis, 20x20 cm lys type	Gipshimling	
<b>SOV 1-sengs</b>	Som entré	Som entré	Som entré	
<b>SOV 2-sengs</b>	Som entré	Som entré	Som entré	
<b>BOD Innvendig</b>	Som entré	Som entré	Som entré Nedfelt T-profilhimling	

	ELEKTRO	SANITÆR/VANN	ANNET
	I nedforet himling monteres downlights på dimmer. Antall tilpasses rom. I entre uten nedføring leveres enkel stikkontakt på vegg med tilhørende bryter på vegg. 2 doble stikk ved gulv	Evt koblingsskap for vann	Porttelefon med mulighet for skjerm Røykvarsler
	1 stk DCL takpkt uten lyskilde LED-lys under overskap. 2 dbl stikk over benkeplate 2 dbl stikk ved gulv Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmask, avtrekkskappe Komfyrvakt	Benkebeslag, nedfelt med en enkel kum Franke Mythos MTG 610-50 Ettgreps blandebatteri Oras Safira eller tilsvarende, med stengeventil. Forberedt for oppvaskmaskin. Avtrekkskappe type Flexit slimline eller tilsvarende	Kjøkkeninnredning av type HTH Modell ZP Focus, fire valgfrie farger/konsepter leveres som standard. Overskap med foring opp til tak. Benkeplate tilpasset kjøkkenfarge, type laminat. Integreerte hvitevarer medfølger. Beholdere for kildesortering i 6 fraksjoner i skuff under vask. Til info er kjøkkentegning på salgstegning veiledende.
	Nødvendig stikk ihht NEK 400, siste versjon Uttak for IKT ihht NEK 700, siste versjon	Ingen	Leiligheter på bakkeplan har låsbar balkongdør og lås på vinduer. Alle balkongdører leveres med låsbar luftestilling
	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikkontakt ved speil Stikkontakt for vaskemaskin/ tørketrommel. Elektrisk gulvvarme på termostat med jevn fordeling av varme i alle frie soner.	Vegghengt wc med innbygd cisterne type Geberit Monolith el.tilsv. med sete type Pressalit eller tilsv med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusj-armatur Oras Nova 7461 eller tilsvarende Servantbatteri Oras Safira med oppløftventil eller tilsvarende Avløp og kran for vaske-maskin. Sluk av god kvalitet Fuktstyrt ventilasjon bad	Badet er enten prefabrikkert (våtboks) eller plassbygd. Redusert takhøyde ca 220 cm. Baderomsinnredning B=80 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). De leilighetene som har eget vaskerom får opplegg for vask og tørk der. Speil B=80 Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i børstet stål, rettvisklet og inn/utadslående. 1 stk dopapirholder. 1 stk dobbel håndklestang 5 stk kroker. Alt beslag i børstet stål
	2-4 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikkontakt ved speil Termostatstyrt gulvvarme med jevn fordeling av varme i alle frie soner.	Vegghengt wc med innbygd cisterne type Geberit Monolith el.tilsv. med sete type Pressalit eller tilsv med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusj-armatur Oras Nova 7461 eller tilsvarende Servant i porselen 40 cm. Servantbatteri Oras Safira med oppløftventil eller tilsvarende Sluk av god kvalitet Fuktstyrt ventilasjon bad	Badet er enten prefabrikkert (våtboks) eller plassbygd. 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.
	Veggmontert lysarmatur m/ stikk	Blandebatteri samme serie som på kjøkken klosett, servant Synlig cisterne wc	Ingen innredning Speil over vask, lik bredde som vask
		Myhos MTG 610 i sort komposit	HTHModell Dekor Glatt Hvit. Nedfeldt vask Franke
	1 stikk v/ tak for lys med bryter 2 dbl stikk v/ gulv 1 tomrør for data/tv		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
	1 stikk v/ tak for lys med bryter 3 dbl stikk v/ gulv 1 tomrør for data/tv		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
	1 stk lampe i tak/vegg med bryter 1 stk dbl stikkontakt ved gulv. Sikringsskap /IKT skap	Mulig plassering av koblingsskap for rør i varmeanlegg. Mulig plassering av ventilasjonsaggregat	Ingen innredning leveres Pulverapparat

## FELLES-AREALER

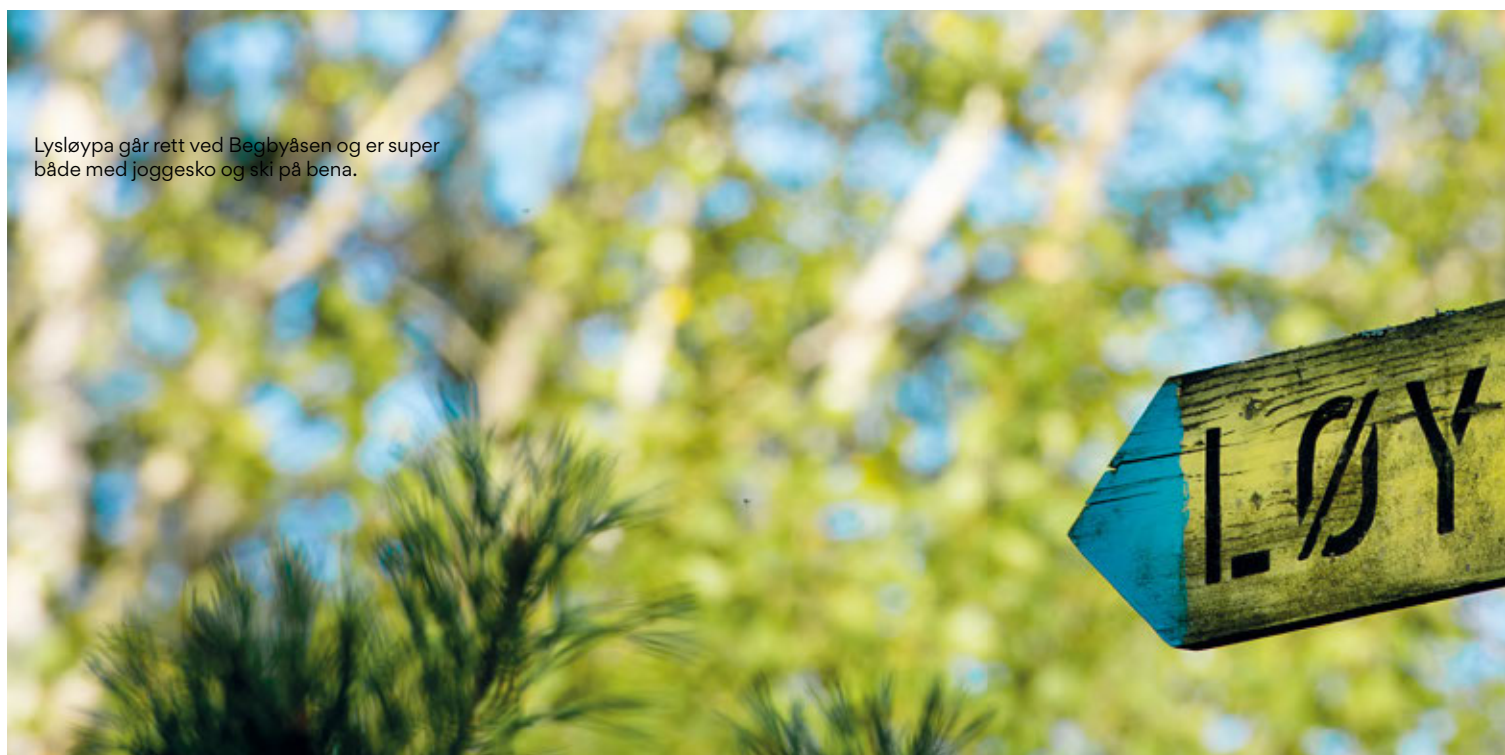
ROM	GULV	VEGG	TAK
<b>INNGANGSPARTI UTVENDIG</b>	Betong/betong belegningsstein Skrapelist foran dører		
<b>VESTIBYLE (1.etg)</b>	200x200 mm sklisikre fliser	Helsparklet og malt betong	Betong, synlige sår sparkles. (synlige v fuger) Hvit (T-profil himling A-kant.
<b>TRAPPEROM / TRAPP</b>	Fliser i trapper/intrinn og opptrinn / vanger malt Vaskekant på begge sider i intrinn. Sklisikker trappenese med UU-markering	Helsparklet og malt betong	Betong, synlige sår sparkles. (synlige v fuger) Hvit (T-profil himling A-kant.
<b>SPORTSBOD I EGET ROM/foran p-plass</b>	Støvbundet betong (brettskurt). Sparklet	Betong støvbundes m/ to strøk hvit maling. Nettingvegger, tett mot p-plass. Dør med hengelås	Betong sårflekket og støvbundet med to strøk hvit maling
<b>GARASJER</b>	Betong, støvbundet/Asfaltert	Betong sårflekket og støvbundet med to strøk hvit maling	Betong sårflekket og støvbundet med to strøk hvit maling / Garasjehimling

## GENERELT

DØRER	VINDUER	LISTER/GERIKTER	OVERFLATER
<b>Innvendige dører:</b> Dørblad glatte, klassisk hvit. 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 gulvarme fra energibrønner/varmepumpe i alle oppholdsrom Panelovner på soverom Bad: Elektriske varmekabler Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann

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





	ELEKTRO	SANITÆR/VANN	ANNET
	Lys ved inngangsdør Innfelte downlights. Antall tilpasset		Utvendig montert ringetablå med porttelefon Husnummerskilt Oppheng av OBOS logoen i historisk utførelse på fasade
	Belysning Utvendig ringetablå m/porttelefon		Postkasser, oppslagstavle. Systemnøkler.
	Ringeklokke v/ inngjør		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

	ELEKTRO	SANITÆR/VANN	ANNET
	<b>Elektro:</b> NEK. 400, siste versjon, legges til grunn.	<b>Ventilasjon:</b> Balansert ventilasjons- anlegg med varmegjenvinning med separat aggregat for hver leilighet, plassert i bod	<b>Antenne:</b> 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.			





# Furukrona og BREEAM-NOR

Furukrona borettslag har ambisjon om å bli BREEAM -NOR sertifiserer med karakter **Very Good**. BREEAM-NOR er et miljøsertifiseringsmerke som dokumenterer miljøkvaliteter i ditt nye hjem.

Bygninger står for en betydelig del av ressurs- og energiforbruket i verden. I OBOS har vi et ønske om å redusere miljøpåvirkningen fra våre boliger, og har derfor valgt å innføre miljøsertifisering BREEAM-NOR i alle nye boligprosjekter fra og med 2019 for å kunne dokumentere miljøkvaliteter i de boligene vi bygger.

Dette betyr at du vil bo i et nabolag som er bygget med krav til blant annet energi, avfall, materialer og økologi.

## Tiltak på OBOS Furukrona borettslag

Når vi i OBOS skal bygge boliger vil vi fokusere på god

miljøledelse under byggeperioden, slik at såvel produktet som prosessen frem til ferdig bygg ivaretar miljøkrav. Ved å sertifisere våre boliger til BREEAM-NOR tar OBOS sitt første skritt på vei til mer miljøorienterte boliger.

Vi legger også til rette for at du enkelt skal kunne ta egne grønne valg etter at du har flyttet inn på Begbyåsen/Furukrona.

## Hva er BREEAM?

BREEAM er Europas fremste verktøy for miljøsertifisering av bygninger. Dette er en internasjonalt anerkjent metode for å måle bærekraftige egenskaper ved et bygg. Sertifiseringen tar for seg blant annet kategoriene ledelse, helse og miljø, transport og forurensing. Det er Grønn Byggallianse som forvalter sertifiseringen i Norge.

Les mer på [obos.no/breem](https://obos.no/breem)



## LEDELSE

**For å gi prosjektet et godt grunnlag defineres prosjektets konsept for bærekraft tidlig i prosjektutviklingen.** Underveis i byggeprosessen er det et stort fokus på ansvarlig byggepraksis. Dette innebærer for eksempel at alt av trevirke som benyttes i byggeprosessen skal være sertifisert (lovlig hugget og forhandlet) og energiforbruk på byggeplass overvåkes ved måling av strøm-, vann- og drivstofforbruk. I tillegg gjennomføres tiltak for å sørge for en sikker og tilfredsstillende atkomst til byggeplassen og et godt nabolag gjennom hele byggeprosessen.



## HELSE OG INNEMILJØ

**På Furukrona skal alt av belysning være høyfrekvent, for å sørge for beste praksis innen belyningskvalitet og visuell komfort hos boligkunden.** Dette er felles for alle BREEAM-prosjekter. Videre skal alle vannsystemer utføres med tiltak anbefalt av Folkehelseinstituttet, for å forebygge legionellasmitte. En akustiker ble tidlig involvert for å sikre at premisser knyttet til ekstern støy og gode lydforhold i boligene vil bli ivaretatt gjennom prosjekteringen. Det gjennomføres lydmålinger for å ta rede på eventuelle overskridelser av akustiske krav. Det skal tilfredsstillende krav som er ment å sikre at beboerne har tilstrekkelig store private utearealer. For å hindre at boligkundene får fuktskader i sin bolig er det fortløpende fokus på fuktsikkerhet i forbindelse med prosjekteringen, i form av kontrollplan og sjekklister som følges.



## ENERGI

**Boligene vil samlet ha energikarakteren B i energimerkeordningen.** Valg av heiser er tatt på bakgrunn av beregninger som viser system med lavt energiforbruk. Kjøpere vil informeres om energiklassifisering av hvitevarer slik at de har mulighet til å opprettholde en energieffektiv livsstil.



## TRANSPORT

**Det er planlagt sykkelparkeringer som i antall, utforming og plassering skal tilfredsstillende beboernes behov.**



## VANN

**Byggenes vannforbruk og effektiviteten til byggets sanitærutstyr som skal benyttes i prosjektet beregnes og sammenlignes med et referansebygg.** Dette for å redusere forbruket av drikkevann til sanitærformål fra alle kilder gjennom bruk av

vanneffektive komponenter. Det vil installeres vannmålere som måler vann inn til hvert bygg, slik at vannforbruket kan måles og administreres, og på denne måten oppfordre til lavere vannforbruk. På uteområdene legges det ikke opp til beplantning som trenger automatisk vanning.



## AVFALL

**I byggeperioden har entreprenør fokus på minimering av avfall** og minimum 85 % av alt avfall kildesorteres, noe som øker ressursutnyttelsen og er positivt for miljøet.



## AREAL BRUK OG ØKOLOGI

**Tomtens økologi er vurdert av sakkyndig økolog.** Det jobbes for å forbedre den økologiske verdien ved å etablere stedegne trær og plantearter, blomstereng og grønne tak. Det skal etableres tiltak som er mest mulig vedlikeholdsfrie og som skaper grunnlag for størst mulig mangfold. Eksisterende biologiske kvaliteter bevares så langt det lar seg gjøre i byggeprosessen.



## FORURENSING

**Furukrona benytter fornybar energi gjennom en bergvarmepumpe.** En konsulent med spesialkompetanse innen hydrologi bidrar til at planlagte løsninger i utbyggingen begrenser risikoen for lokal flom på og utenfor eiendommen, vassdragsforurensning og annen miljøskade. All utebelysning vil være konsentrert til relevante områder slik at unødig lysforurensning, energiforbruk og negativ påvirkning reduseres.



## MATERIALER

**Materialvalg er et stort fokusområde, og byggematerialer med lav miljøpåvirkning gjennom hele livsløpet søkes prioritert.** Forbrukeren kan forsikre seg om at fraværet av miljøgifter i byggematerialene er dokumentert, og det er således benyttet helse- og miljøvennlige materialer i bygget. Alt av treverk benyttet permanent i bygget, i likhet med treverk benyttet midlertidig, skal være sertifisert (lovlig hugget og forhandlet).

---

**BREEAM® NOR**



# 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
- Mulighet for mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Mulighet til å 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://obosbanken.no)



# Fire kjappe om borettslaget

OBOS har 90 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. Kjøper du bolig i Furukrona, blir du del av et godt organisert fellesskap som gjør hverdagen trygg og enkel, både når det gjelder vedlikehold og økonomi.

## Hva betyr det å kjøpe en borettslagsbolig?

Svar: Når du kjøper en bolig i et borettslag, eier du din egen bolig og du kan selge den på det åpne markedet når du måtte ønske det. Rent juridisk blir du en andelseier i borettslaget. Det gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Du er selv ansvarlig for oppussing og vedlikehold av boligen din, mens borettslaget er ansvarlig for oppganger, uteområder og fellesarealer - akkurat som når du eier en selveierleilighet.

## Hva med utleie?

Svar: En borettslagsleilighet egner seg ikke som investeringsobjekt fordi det er begrensninger på utleie i borettslag. Det er likevel fullt mulig å leie ut boligen din hvis livssituasjonen din krever det. Dersom du ønsker å overlate bruken av boligen til barn eller barnebarn kan du gjøre det - så lenge du måtte ønske.

Fordelen med noen begrensninger i utleie er at de fleste naboene dine eier boligen de bor i. Det gir et stabilt og forutsigbart bomiljø, og ofte et godt fellesskap beboerne imellom.

## Hva er fellesgjeld?

Svar: Når du kjøper bolig i et nytt borettslag som Furukrona, 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.

I Furukrona er det lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), for den som ønsker det. Det vil si at du ikke trenger ha fellesgjeld i det hele tatt, hvis du ikke vil. Hvis du ønsker, kan du betale både innskudd og fellesgjeld når du kjøper boligen, og dermed få lavere fellesutgifter. Du kan også velge å nedbetale fellesgjelden i etapper, for eksempel to ganger i året.

## Hva skjer hvis andre i borettslaget ikke betaler felleskostnadene sine?

Svar: I et OBOS-borettslag garanterer OBOS for innbetaling av alle felleskostnader. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del av felleskostnadene, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Dette fungerer med andre ord på samme måte som i et sameie.



## 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 felleskap.

### Hvem bestemmer i sameiet?

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

### Hvilke rettigheter og plikter har du?

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

### Hvordan fordeles felleskostnadene, og hva brukes pengene til?

Hovedregelen er at sameiets totale kostnader fordeles på hver seksjon, ut i fra hvor stor den er. Det betyr at de som har en stor bolig betaler en noe større del av felleskostnadene enn de som eier en mindre

bolig. Et nytt sameie har som regel ingen fellesgjeld. Felleskostnadene du betaler brukes derfor kun til drift av sameiet; blant annet forsikring av bygningene, offentlige avgifter, felles energiforbruk, renhold og vedlikehold. Husk at du må skaffe deg egen innboforsikring.

### Ansvar for din egen seksjon

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

### Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din 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 tvangssalg. Sameiet har da førsteprioritet på å få tilbake det som eieren skylder sameiet. Disse reglene er med på å gi deg som bor i et sameie økonomisk trygghet.



# OBOS

**OBOS BBL** er en medlemsorganisasjon med over 470 000 medlemmer. Siden 1929 har vi skaffet våre medlemmer bolig, og forvaltet disse på en trygg måte. De fleste av våre medlemmer bor i Oslo og omegn, men vi er også godt etablert i flere av landets store byer – blant annet i Fredrikstad, Tønsberg, Hamar, Stavanger, Bergen, Ålesund og Trondheim.

## **Forkjøpsrett og gunstige medlemstilbud**

For de fleste medlemmer er det forkjøpsretten og tilgangen til et stort boligmarked, i tillegg til våre nye boligprosjekter, som oppleves som den største fordel. Vi bygger i dag i alle våre regioner. Men det skal alltid lønne seg å være medlem i OBOS – også for deg som har dekket ditt boligbehov. Som medlem i OBOS kan du låne og spare penger til betingelser som er blant markedets beste. I tillegg gir medlemskortet deg tilgang til mange gode rabattavtaler innenfor forsikring, bolig og interiør, kultur og fritid.

## **Norges største boligforvalter**

I dag forvalter OBOS over 220 000 boliger over store deler av landet. OBOS har også et omfattende tilbud til borettslag, sameier og bedrifter innen bygging, vedlikehold og rehabilitering, og en betydelig spare- og finansiell virksomhet.

## **Samfunnsengasjement**

Hvert år går inn til ti prosent av overskuddet i OBOS til samfunnsnyttige formål. Vi støtter forskning og utvikling, kultur, idrett og miljø, og er opptatt av at dette skal komme medlemmene til gode.

Vi støtter lokale miljøtiltak i medlemmenes boområder, og ønsker å bidra til gode oppvekstvilkår for barn og unge.







# 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.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

1. opplag, Juli 2021

**Salg ved**

OBOS Nye Hjem AS

Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

Organisasjonsnummer: 935 283 280

Telefon, megler: 950 51 898

Mail, megler: sverre.martin.hagh@OBOS.no

**Utbygger**

OBOS Nye Hjem AS

**Entreprenør**

Backe Østfold AS

**Arkitekt**

SG arkitekter

**Foto og illustrasjoner**

FMV foto/Trygve Lydersen/Blaar.no (3D-illustrasjoner)

**Design**

Trygve Lydersen/moments of light

**Nettside**

obos.no/furukrona







[obos.no/furukrona](https://obos.no/furukrona)