



PETTERSAND

HARALDÅSEN BORETTSLAG
HUS 3



OBOS





**Velkommen til
Haraldåsen borettslag**

HUS 3





Innhold

Området	7
Beliggenhet	8
Historien om prosjektnavnet	14
Nærområdet	16-21
Om Hus 1	24
Arkitektens ord	26
Utomhusplan	28
Fasadesnitt	32-35
Plantegninger	40-54
Leveransebeskrivelse	58-61
Romskjema	62-63
OBOS finansiering	68-69
Bo-start og Del-ele	70-71



Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.

Området

HARALDÅSEN

Luftig og sentralt

Alt hverdagen trenger

Beliggenhet handler om balanse. Mange av oss har ønske om bestemte kvaliteter som veier ekstra tungt i forbindelse med ny bolig. Likevel er det oftest slik at **balanse** er stikkordet som sørger for at valget av nytt hjem blir mest mulig velykket og skaper en trivelig hverdag på flest mulig plan.

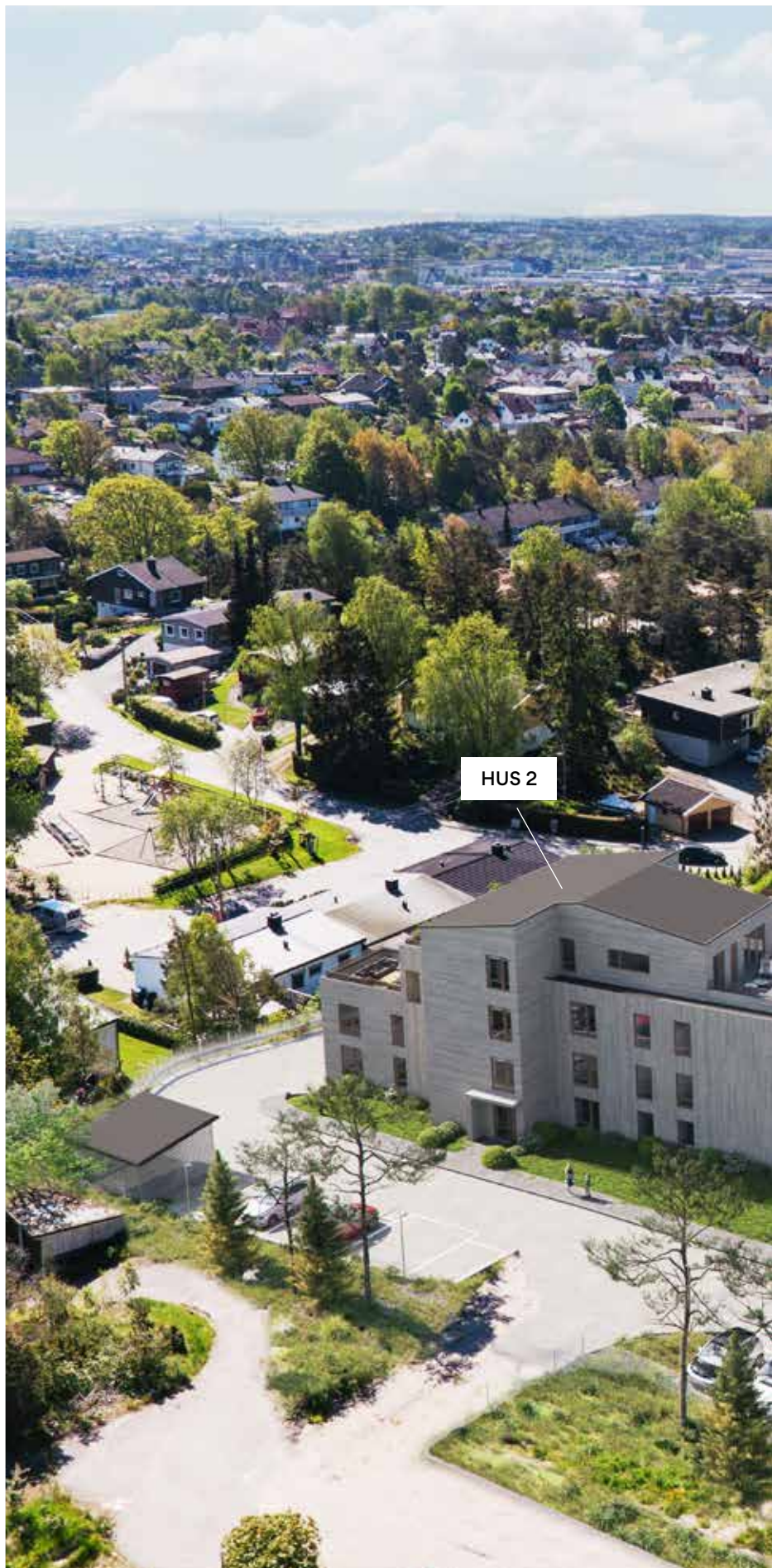
Haraldåsen på Pettersand er et sted for deg som leter etter balanse. Her bor du innenfor byens grenser samtidig som du kan nyte et rolig nabolag, grønne omgivelser og minimalt med trafikk. Sågar fra en luftig posisjon med utsyn over både by og elv. Du har gangavstand til dagligvare, apotek og andre tilbud. Bykjernen er en kort og behagelig buss- eller sykkeltur unna, og turmulighetene, enten det dreier seg om en rusletur i nærmiljøet, kajakk på elva eller en markækspedisjon, kan starte utenfor døren din.

Husk at livet tar utgangspunkt i stedet du bor. Derfor er det lurt å gi tilværelsen et fleksibelt utgangspunkt som åpner døren til muligheter i mange retninger. Slik som på Haraldåsen.

Velkommen skal du være!



PETTERSAND





Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.

Deleie

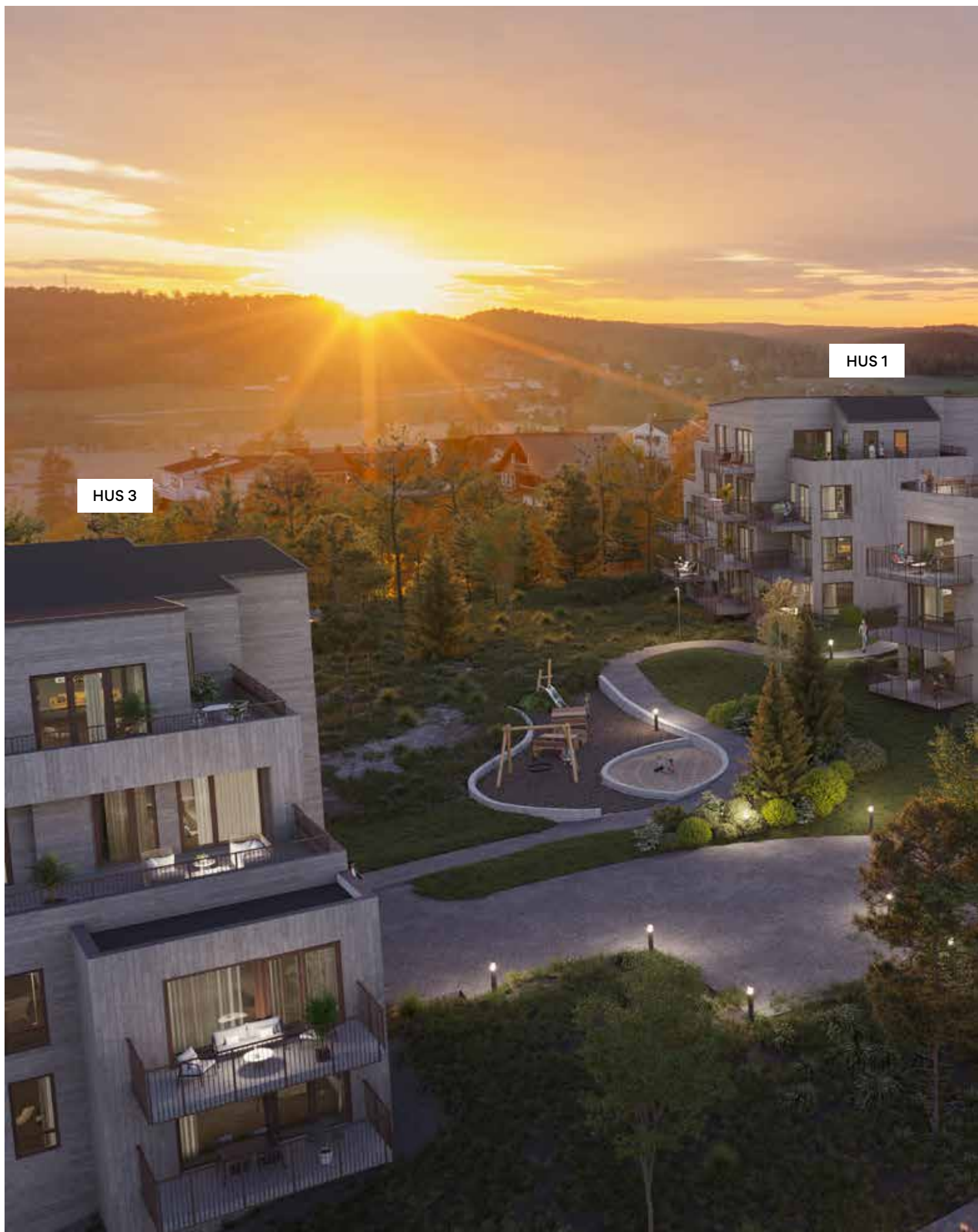
Bostart

Noen av leilighetene i Haraldåsen
borettslag kan kjøpes med
OBOS BO-start eller OBOS Deleie.

*Se mer om disse spennende mulighetene
på side 70-71, eller spør megler.*







HUS 3

HUS 1



HUS 2

Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.

Helt konge på Pettersand



De fleste tenker nok ikke først og fremst kongelige tanker når stedsnavnet **Pettersand** dukker opp. Fakta er like fullt at i juni 1959 snodde en kongelig kortesje seg frem til en kolle akkurat her. Ut steg landets kronprins, og med murerskje i hånd la han høytidelig ned grunnsteinen til det som skulle bli et ungdomshjem.

I dag er Pettersand et ettertraktet boligstrøk, og tomten som ble tilgodesett med kongelig visitt og bumerke skal snart huse nye boliger. De kommer til å trone flott på den lille høyden, med byen for sine føtter. Akkurat som det passer seg en tomt med slike aner.

Det er lov å føle seg litt konge på haugen i egen bolig på Haraldåsen!

Det var stort oppmøte og feststemning når kronprinsen tok til murerskjeen. Speiderlaget flankerte ruta med flagg og folk møtte opp i finstasen. Iacob Nordby sto forventningsfull i speideruniformen sin den dagen, men forteller at kronprinsen ikke helt sto til forventningene: "Han var nå litt gubbete kledd, og ikke så sveisen som vi hadde trodd en ung kronprins skulle være". Grunnstensskrinet, med kongelig bumerke, ble hentet ut og åpnet i forbindelse med rivingen av bygget som var på tomten.

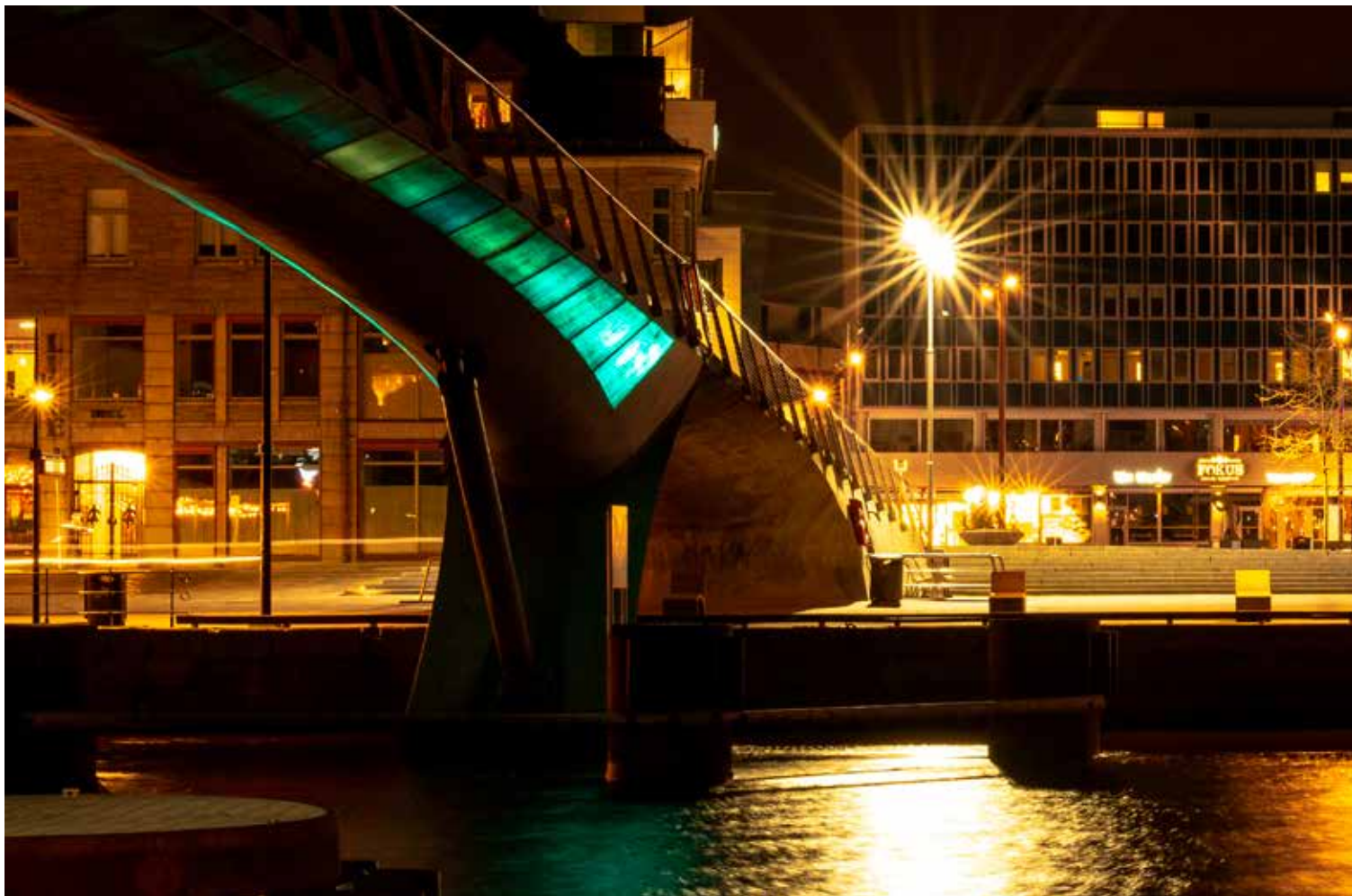


PETTERSAND





Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.



INNENFOR BOMRINGEN

Pettersand: En del av byen

Sentrumsnærhet uten bystress

Å kunne benytte seg av byens tilbud er noe de fleste av oss både er avhengig av og setter pris på. Det være seg i forbindelse med innkjøp, bruk av tjenester eller bare for å nyte restaurant- og uteliv. Å være glad i byen betyr ikke dermed at det er best å bo midt i den. På Pettersand, og Haraldåsen, lever du godt i byens randzone. Herfra har du behagelig avstand fra bystress og støy, men samtidig komfortabel nærhet til bykjernen når du er klar for en bytur.

El-sykkel korter avstanden sommerstid

Sykkelen er et perfekt fremkomstmiddel når du bor på Pettersand og Haraldåsen. Det gir deg optimal rekkevidde i forhold til bykjerner og fasiliteter, og er både raskt og effektivt. Dessuten er det sunt for både hjerteform og sinn, å bevege seg til hjuls. Mange velger seg også elektrisk sykkel når man skal skifte tohjulingen nå om dagen, noe som er med på å erstatte behovet for bil på de fleste strekninger når du bor så sentralt som på Haraldåsen – og så lenge vær/sesong tillater det.



NÆRMILJØ

Daglig brød og mer til

Ørebekk

I behagelig gangavstand fra ditt nye hjem på Haraldåsen finner du forretningene på Ørebekk. Hos Meny finnes både lekker ferskvaredisk og alt av dagligvare. Apoteket ligger også her, og det samme gjør både legesenter, solstudio, bank og frisør. For å nevne noe.

Skole, barnhage og lekeplass

Trosvik barneskole er en drøy kilometer unna og er lett tilgjengelig fra Haraldåsen. Den ble også betydelig oppgrader i 2019. Stort utendørs nærmiljøanlegg og grønne uteområder er også en del av miljøet til den populære skolen. Fredrik II videregående skole ligger i samme område og har også populære idrettsbaner med et aktivt idrettsmiljø.







SPENNENDE NÆRMILJØ

Sjøbris, sus i sivet, landevei og furukroner

Seut og sjø

Pettersand er nabo til Seutelva som både kan bringe deg rett til sjøs eller på spennende oppdagerferd oppstrøms i dette vassdraget som strekker seg nordover mot Råde og knyttes sammen med Skinnerflo og Visterflo. Dette er et perfekt område for kajakk, kano eller ståbrett. Her finner du et rikt dyre- og fugleliv med spennende smale og grønne partier som snor seg gjennom landskapet. Det er ikke til å undres over at f.eks. beveren trives godt her. Historisk grunn finner du også elvelangs: Litt nord for Pettersand passerer du Kjølberg bru som var åsted for en av de siste trefningene mellom svensker og nordmenn, sensommeren 1814.

Peker du baugen sydover, mot utløpet i Vesterelva, venter Kråkerøy, Onsøylandet og vakker skjærgård. Her har friluftslivet drømmevilkår i omgivelser som oppsøkes av båtturister og turgåere langveis fra. Alt dette, og mer til, befinner seg i ditt spennende nærområde når du bor på Haraldåsen.

På med turstøvlene!

Både Fredrikstadmarka og Gressvikmarka er innenfor komfortabel rekkevidde når du får lyst på en skogstur. En smart taktikk er å ta (el-)sykkelen på transportetappen frem til skogsterreng. Da blir turen både mer variert rekkevidden for turopplevelsene vesentlig utvidet.





Arkitektur og uteområde

Velkommen til Haraldåsen, Hus 3

Boligprosjektet Haraldåsen på Pettersand vil bestå av totalt 3 hus. Hus 3 har, i likhet med de to andre husene, fire etasjer. Det ligger i front av tomtens sydlige hjørne og med beliggenhet på en kulle, nyter leilighetsbygget supre solforhold fra morgen til kveld.

Haraldåsen skiller seg ut fra mengden av leilighetsprosjekter på flere måter. Først og fremst er beliggenheten tiltalende og praktisk. Her vil du bo i et fredelig nabolag på terskelen til byen. Praktisk og tilbaketrukket på samme tid. Arkitekturen er også tiltalende: Spennende fasader, store takterrasser i flere nivåer og et material- og stilmessig nordisk uttrykk.

Leilighetene i Hus 3 er romslige, og spenner fra 71-96 kvm. Som i resten av prosjektet preges de av en åpen løsning med stue og kjøkken i relasjon til balkong. Store vinduer med tilhørende godt lysinnfall er et karaktertrekk for huset som en helhet.

I tredje og fjerde etasje finner du leiligheter med fantastiske takterrasser som utnytter såvel sol som utsikt.

Uansett hvilken bolig du velger deg på Haraldåsen kan du glede deg over solid OBOS kvalitet og følelsen av å være godt ivare tatt gjennom hele prosessen med kjøp av nytt hjem.







Arkitektens ord

Den nye bebyggelsen ligger på en åsrygg mellom Gluppeveien og Petterssand, ca 3 km nord for Fredrikstad sentrum.

Tomta vender mot sør og vest, med en effektiv plassering som sørger for luft og siktlinjer mellom husene. Boligene fordeles på tre bygg rundt et stort, felles leke- og oppholdsareal. Så mye som mulig av eksisterende, omkringliggende vegetasjon og fjell i dagen får stå uberørt, slik at det naturlige skogspreget beholdes. Å ta vare på også den lavere vegetasjonen – i tillegg til store trær – er viktig for skjerming på bakkeplan og lave nivåer i bebyggelsen.

Boligtypologi

Prosjektet vil tilføre Petterssand en ny boligtypologi. I et område preget av eneboliger og rekkehus vil leilighetene tilby flere nye boformer, og dermed bidra til større mangfold og bredere alderssammensetning av beboere i området.

Bomiljø

Det er lagt opp til en variert miks av leilighetsstørrelser i pro-

sjektet. Dette fordi vi vet at behovene til, og størrelsene på, husstandene varierer. Vi ønsker derved å tilrettelegge for en god variasjon i beboergruppa, og vet at dette stedet kan passe like godt til pensjonister som unge voksne og barnefamilier. En bred alderssammensetning gir trivelig naboskap hvor folk kan ha glede av hverandre på tvers av generasjoner.

Private uteplasser

Alle leilighetene har en eller flere balkonger av ulike størrelser; noen også romslige takterrasser.

Felles uteplasser

I tillegg til private balkonger og terrasser legges det til rette for et godt, felles uteområde. Det er rikelig med plass for rekreasjon for alle aldersgrupper, og arealene mellom husene opparbeides med beplantning, gressplen, gangveier og benker, gamle og nye trær. Eksisterende skogområder rundt bebyggelsen bevares i så stor grad som mulig. I hjertet av fellesområdet ligger lekeplass; med lekeapparater og sandkasse for de minste, og mer variert, naturlig topografi som kan utfordre barn i alle aldre. Stedlige masser vil i stor grad gjenbrukes i utomhusarealene i form av stablemurer, sittebenker og terrengforming.



Formspråk

Bebyggelsen følger åsens form. For å understreke dette, trappes bygningene ned der terrenget faller. Trappingen muliggjør samtidig romslige terrasser i tilknytning til flere ulike leilighets-typer. I tillegg deles bygningskroppene opp i mindre deler for å tilpasse seg målestokken på omkringliggende bebyggelse.

Materialbruk

I disse omgivelsene passer naturmaterialer og dempede farger. Det planlegges stående og liggende trekledning med ulik utforming i naturnære nyanser. Dette er materialer og farger som harmonerer godt med furustammene og skogspreget på tomte. Rekkverk, beslag, renner og nedløp er tenkt utført i eloksert aluminium, stål og sink; som med tiden får fjellets farge.

Sykkel

Haraldåsen ligger i sykkelavstand til sentrum, og med gratis fergeforbindelse på elva kommer man seg langt uten bil. Om motbakkene kan virke seige, er el-sykkel et godt alternativ! Det bygges låsbare sykkelkur for trygg og tørr oppbevaring av syklene.

Bil

Alle boenheter har plass til bil i parkeringskjeller. I tillegg tilrettelegges det for gjesteparkering på bakkeplan. Noen av plassene er tilpasset forflytningshemmede.

Universell tilgjengelighet

Alle bolighusene har heis i tillegg til trapp. Det vil bli trinnfri adkomst til utendørs parkering og til boliginnganger. Fellesområdene rundt blokkene og renovasjonsanlegget ved adkomsten vil også opparbeides etter prinsippene om universell utforming og være tilgjengelig for alle boenheter. Høydeforskjellen fra veien til øvre bebyggelse er imidlertid relativt stor, og adkomstveien er i reguleringsplanen godkjent med en stigning på rundt 1:9.



1 Hus 1

2 Hus 2

3 Hus 3

4 Nedkjøring, parkeringskjeller

5 Sykkelparkering

6 Gjesteparkering

7 Felles nærlekeplass

HARALDÅSEN BORETTSLAG

Utomhusplan

Haraldåsen består av tomten til tidligere Haraldhjemmet. Hjemmet med tilliggende vaktmesterbolig skal rives. Åsen ellers er naturtomt med mye fjell i dagen. Det er gode solforhold og utsyn mot sør, øst og vest. En overordnet målsetting er å ivareta mest mulig av eksisterende vegetasjon på tomten. Det er ved utforming av bebyggelse og utearealer lagt vekt på å beholde mest mulig av eksisterende naturterreng i form av fjell, trær og markdekke inn i boligområdet.

Bebyggelsen og parkeringskjeller er plassert slik at det blir minst mulig sprang mellom bebyggelse og eksisterende terreng. Slik kan terrenget bevares helt opp til bebyggelsen. Bebyggelsen vil ligge i nivå med eksisterende terreng, og noen av boligene på bakkeplan i 1. etasje vil få direkte tilgang til utearealer på bakkenivå.

Adkomst, veier og plasser

For å begrense trafikk gjennom området, er adkomst til garasjekjeller lagt mot øst, i bakken opp til boligene. All gjesteparkering, samt sykkelparkering er lagt nord for garasjekjeller/hus. Mellom blokkene er det planlagt et lekeområde for små, samt et uteoppholdsrom for voksne. Fra taket på garasjekjelleren mellom blokk 1 og 2 blir det etablert en bred trapp som er tenkt benyttet som tilgang til ovennevnte område. Trappen kan også benyttes som sitteplasser mot leke/oppholdsområdet.

Naturtomten mot vest bevares uberørt så godt det lar seg gjøre.





Illustrasjonsbilde fra Hus 1. Avvik forekommer.

Leilighetene

Plan 1-2

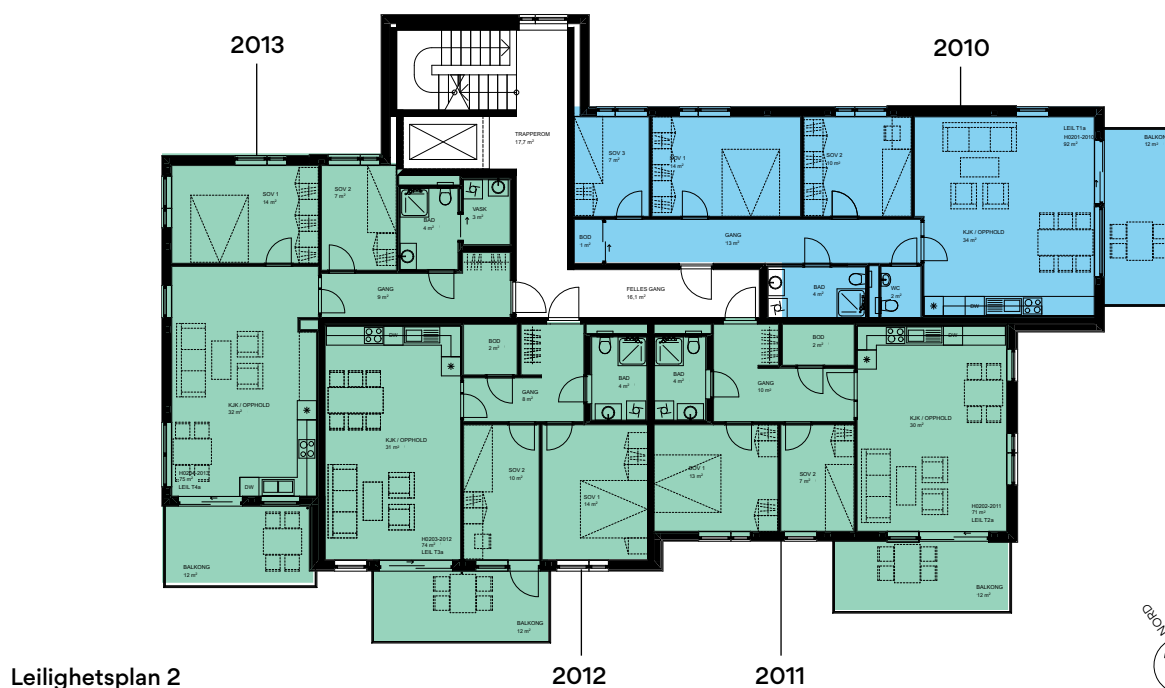
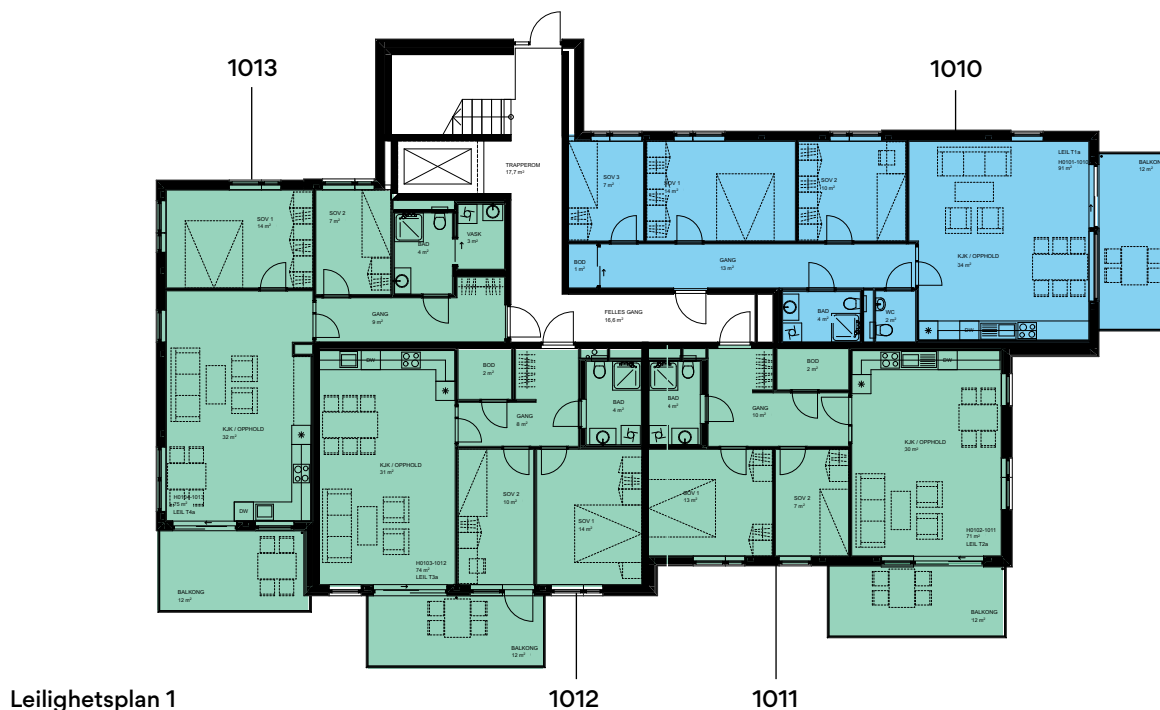
2-roms:

3-roms: 1011, 1012, 1013, 2011, 2012, 2013

4-roms: 1010, 2010

5-roms:

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



Plan 3-4

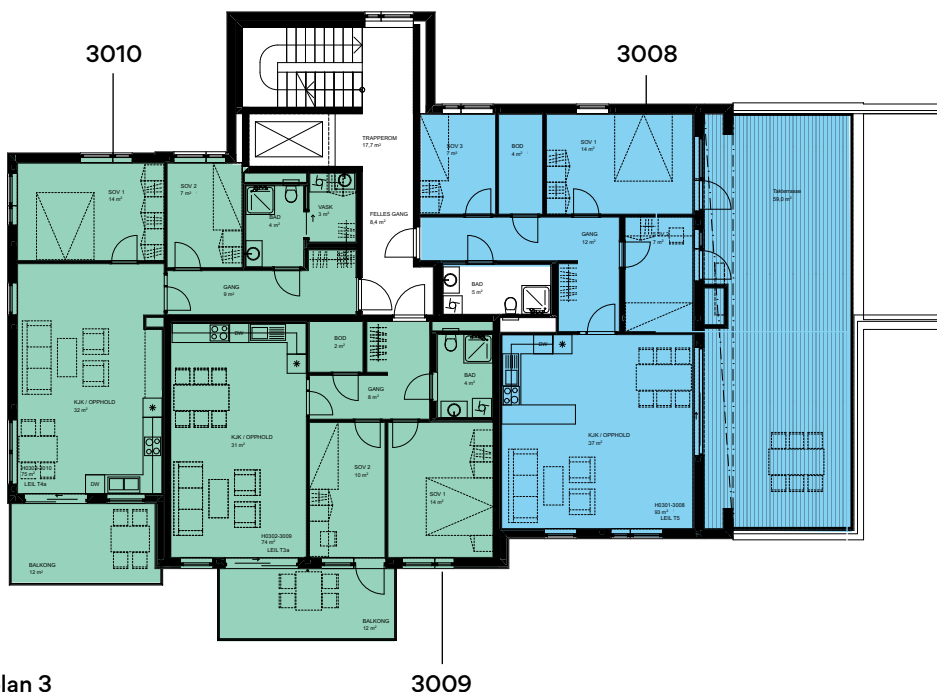
2-roms:

3-roms: 3009, 3010, 4005

4-roms: 3007, 4004

5-roms:

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



HUS 3

Fasadesnitt

2-roms:

3-roms: 1011, 1012, 1013, 2011, 2012, 3010

4-roms: 1010, 2010

5-roms:

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



HUS 3

Fasadesnitt

2-roms:

3-roms: 3009, 3010, 4005

4-roms: 3007, 4004

5-roms:

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



FASADE SYD/ØST



FASADE NORD/VEST



Illustrasjonsbild fra hus 1. Avvik forekommer.





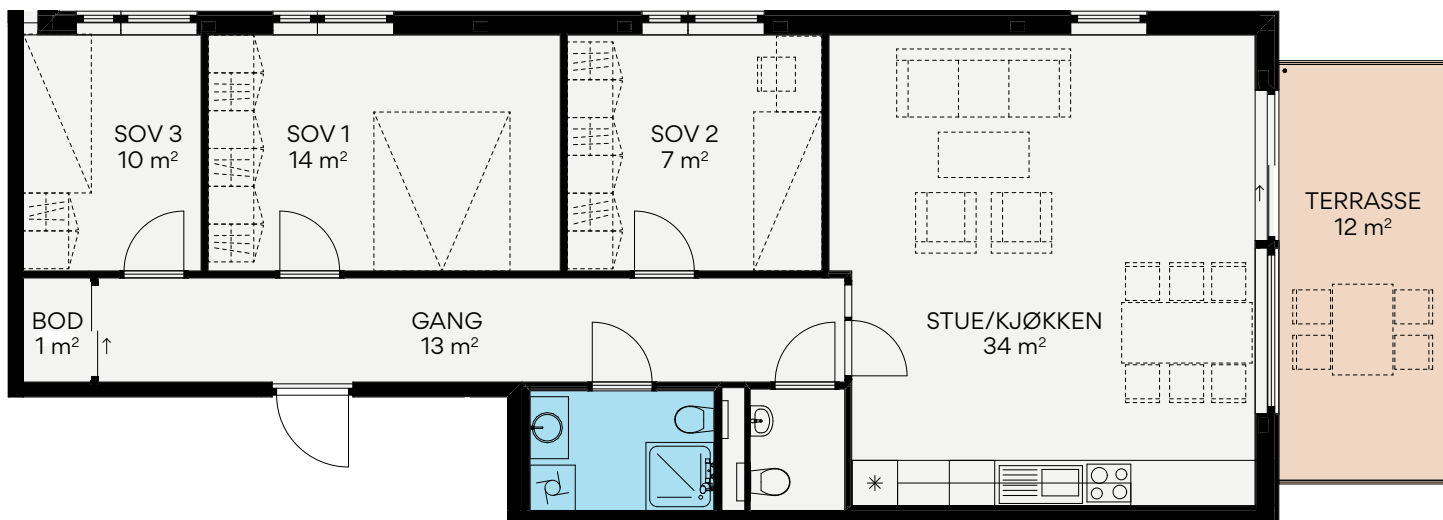
Illustrasjonsbilde fra hus 1. Avvik forekommer.



LEILIGHETSPLAN

4-roms, 91 kvm

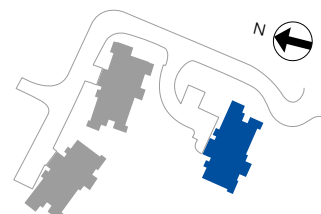
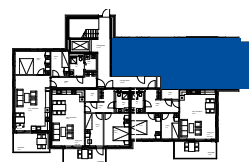
Leilighet: 1010
Hus: 3
Bra: 91 kvm
P-rom: 90 kvm
Balkong: 12 kvm
Etasje: 1



0m 1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk: 1:100



[Deleie](#) [Bostart](#)



Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest

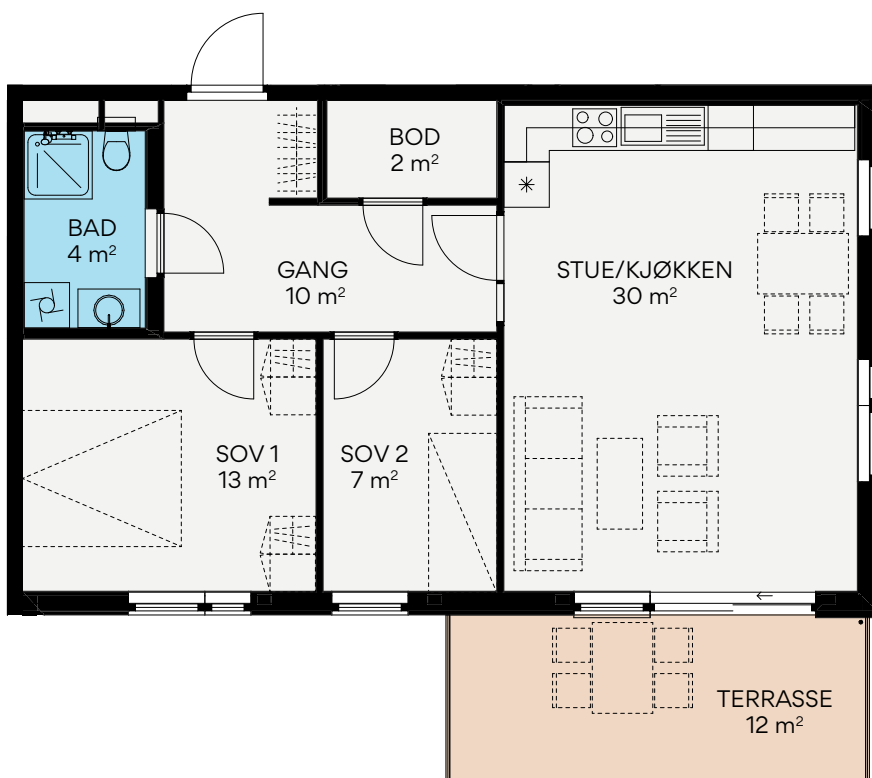
Etasjeplan

Situasjonsplan

LEILIGHETSPLAN

3-roms, 71 kvm

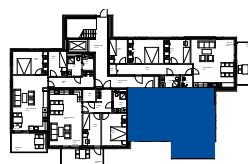
Leilighet: 1011
Hus: 3
Bra: 71 kvm
P-rom: 69 kvm
Balkong: 12 kvm
Etasje: 1



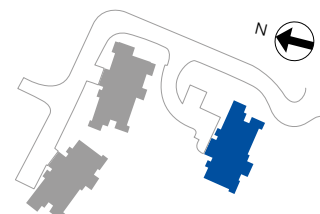
0m 1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest



Etasjeplan

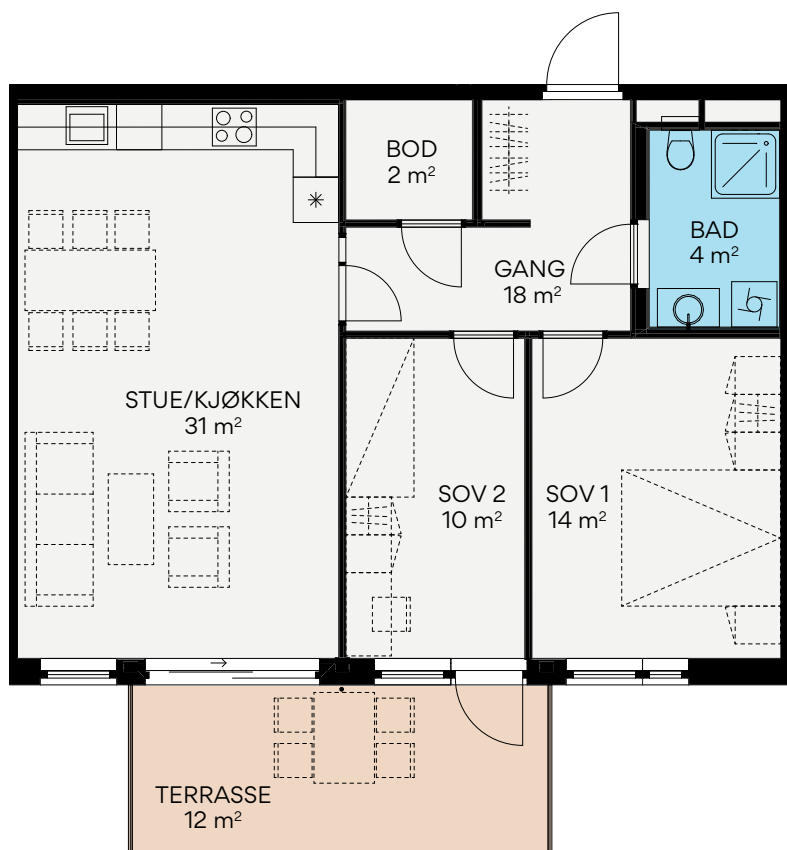


Situasjonsplan

LEILIGHETSPLAN

3-roms, 74 kvm

Leilighet: 1012
Hus: 3
Bra: 74 kvm
P-rom: 72 kvm
Balkong: 12 kvm
Etasje: 1



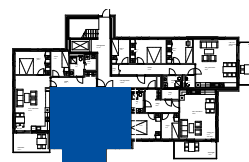
0m 1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk: 1:100



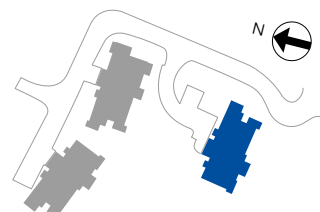
[Deleie](#) [Bostart](#)



Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest



Etasjeplan

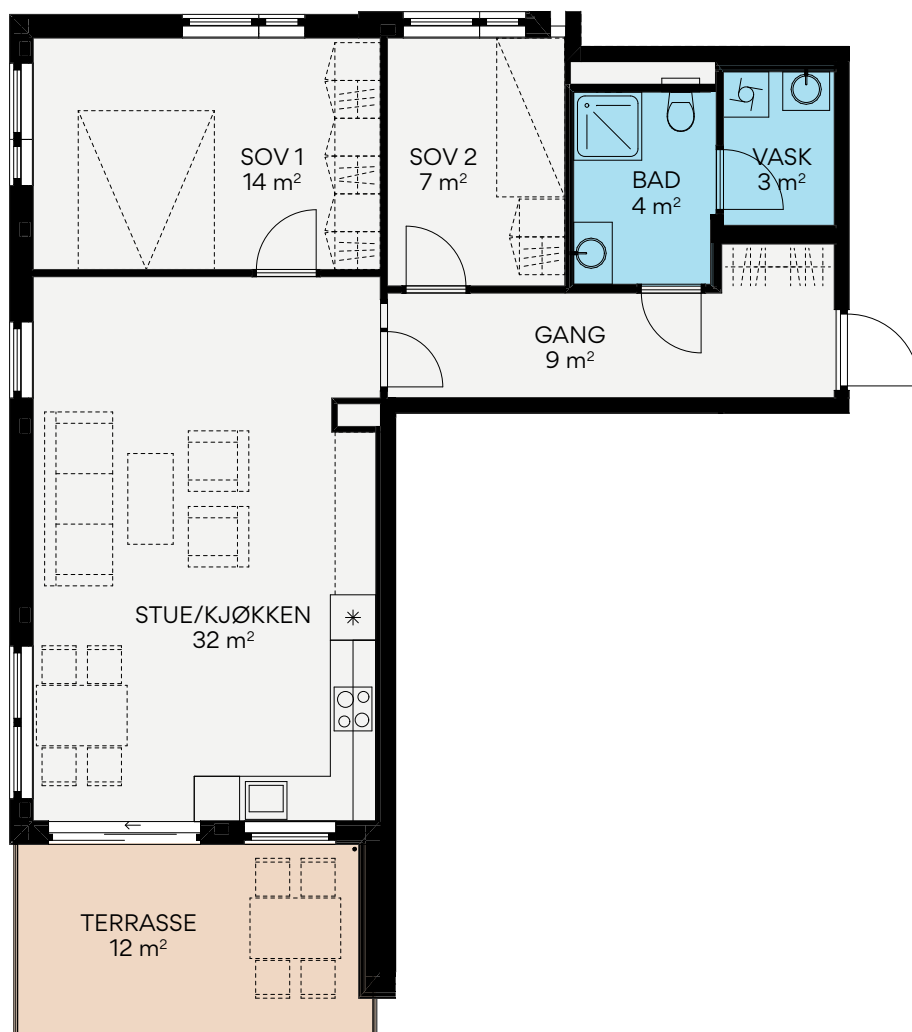


Situasjonsplan

LEILIGHETSPLAN

3-roms, 71 kvm

Leilighet: 1013
Hus: 3
Bra: 75 kvm
P-rom: 75 kvm
Balkong: 12 kvm
Etasje: 1



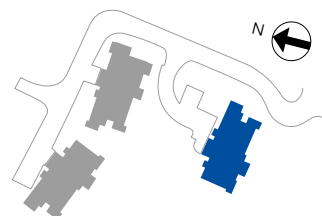
0m 1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest



Etasjeplan



Situasjonsplan



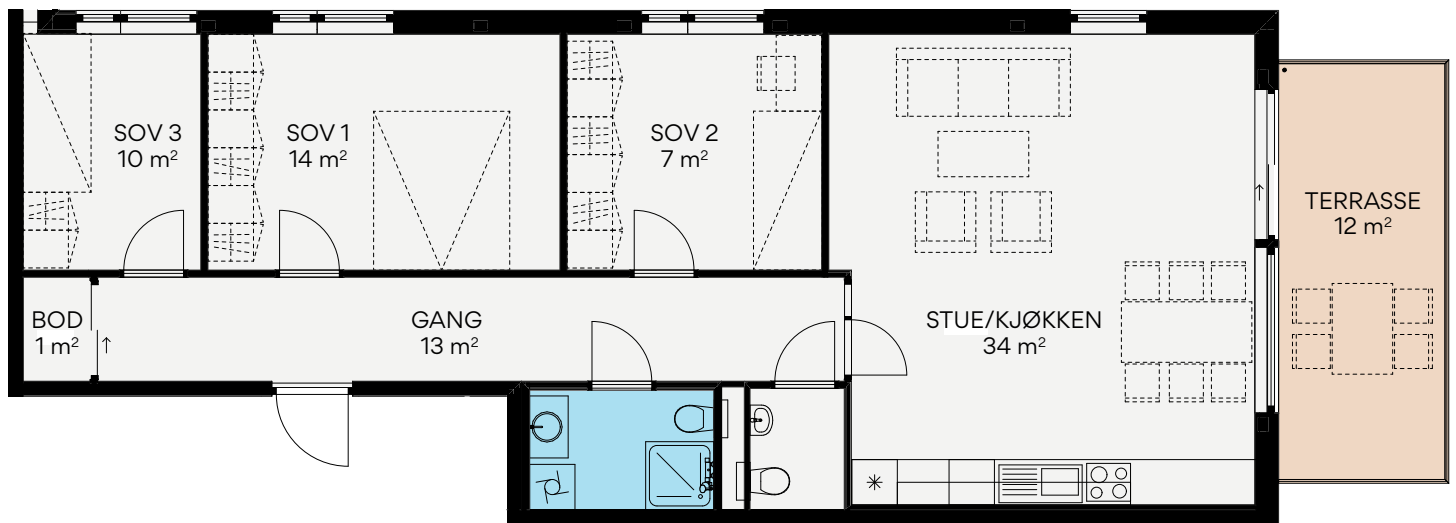
Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.
Integrerte hvitevarer er tilvalg.



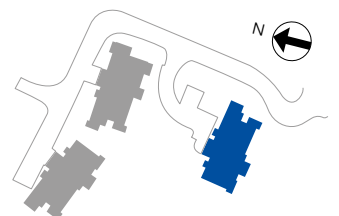
LEILIGHETSPLAN

4-roms, 91 kvm

Leilighet: 2010
Hus: 3
Bra: 91 kvm
P-rom: 90 kvm
Balkong: 12 kvm
Etasje: 2



0m 1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest

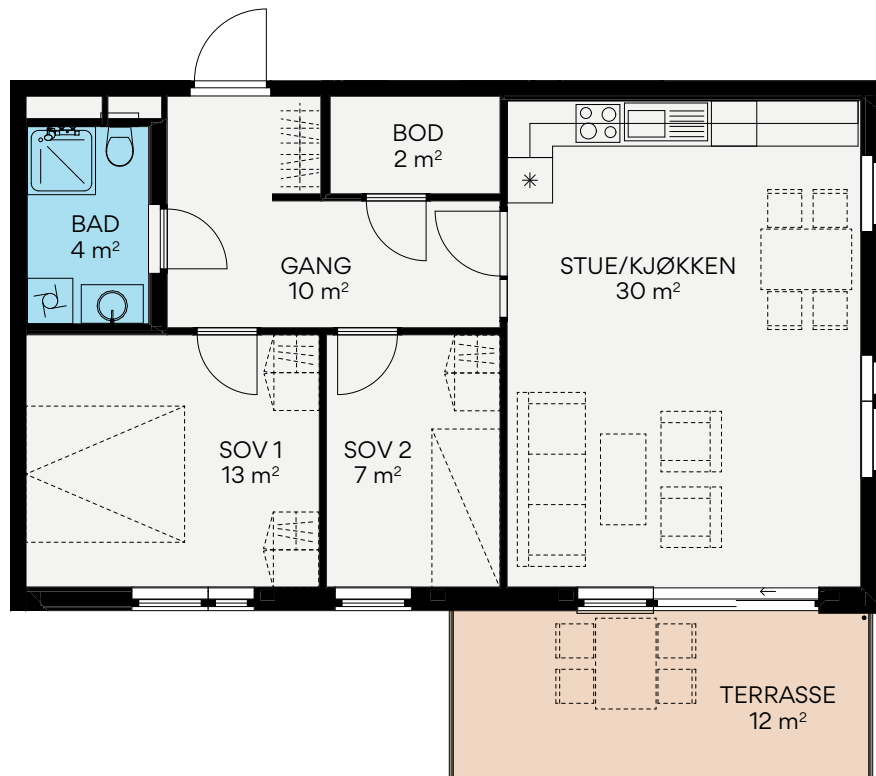
Etasjeplan

Situasjonsplan

LEILIGHETSPLAN

3-roms, 71 kvm

Leilighet: 2011
Hus: 3
Bra: 71 kvm
P-rom: 69 kvm
Balkong: 12 kvm
Etasje: 2



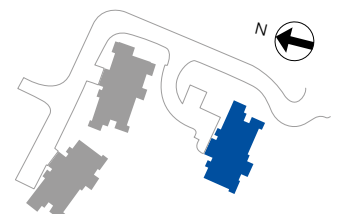
0m 1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest



Etasjeplan

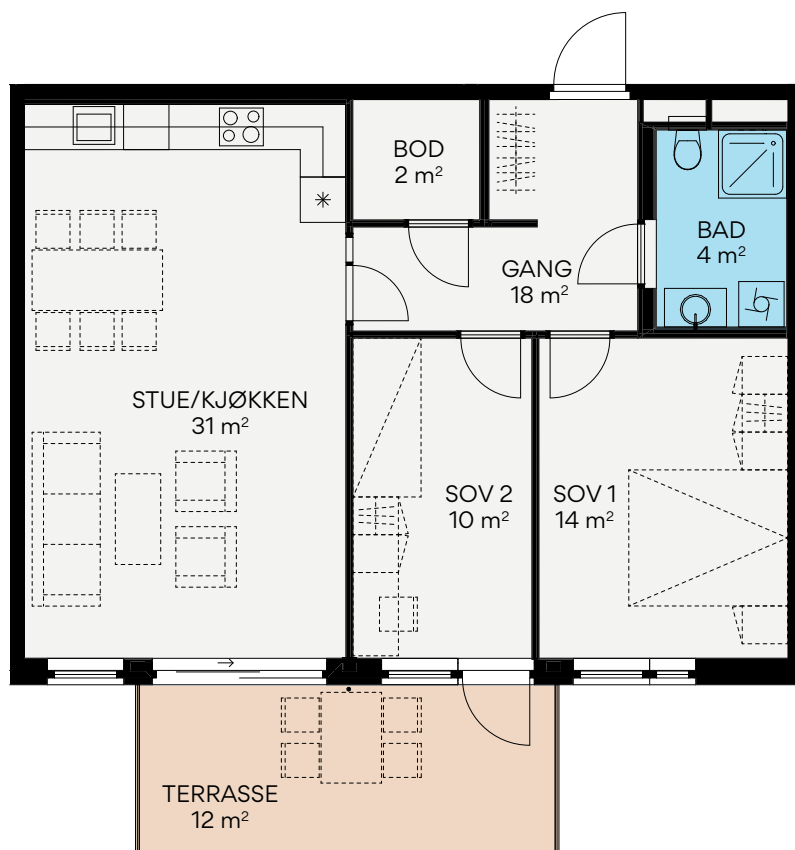


Situasjonsplan

LEILIGHETSPLAN

3-roms, 74 kvm

Leilighet: 2012
Hus: 3
Bra: 74kvm
P-rom: 72 kvm
Balkong: 12 kvm
Etasje: 2



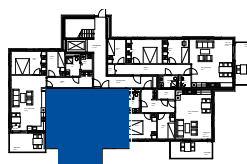
0m 1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk: 1:100



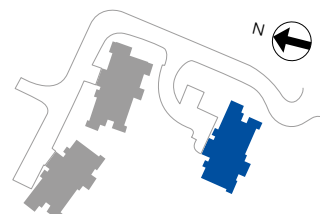
[Deleie](#) [Bostart](#)



Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest



Etasjeplan

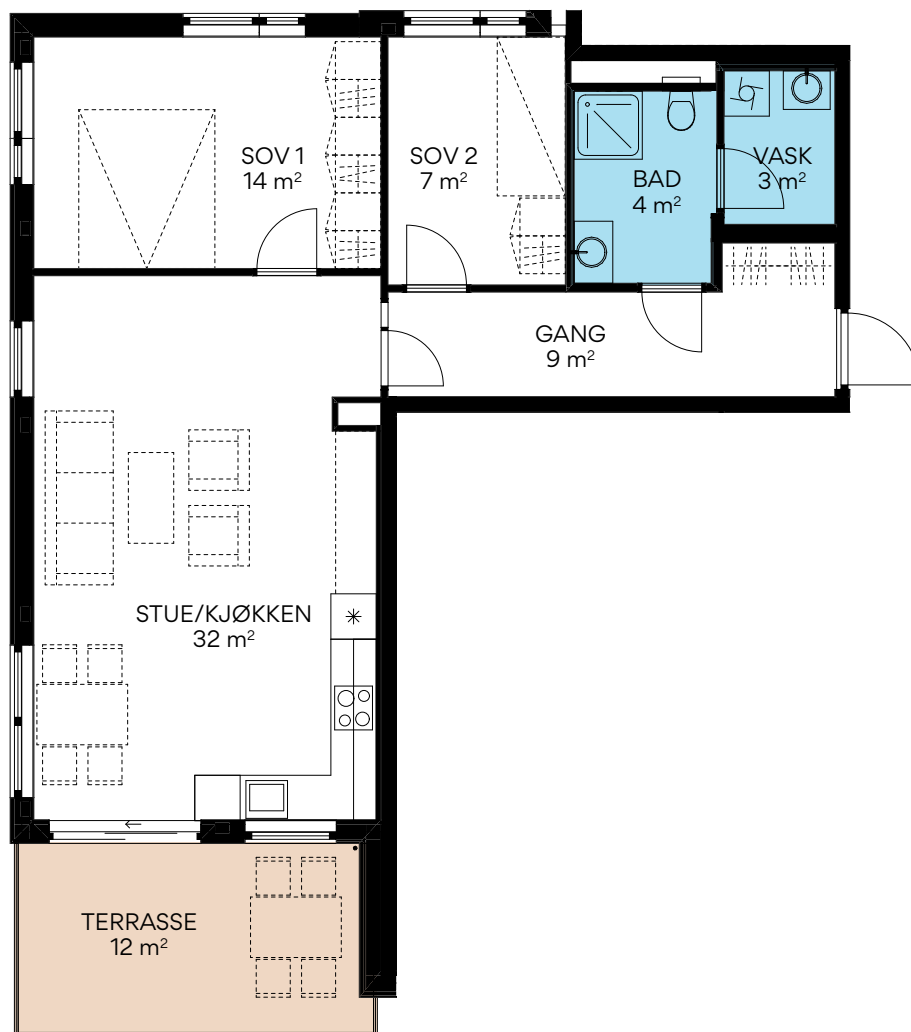


Situasjonsplan

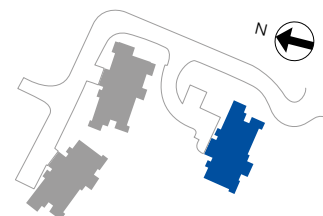
LEILIGHETSPLAN

3-roms, 71 kvm

Leilighet: 2013
 Hus: 3
 Bra: 75 kvm
 P-rom: 75 kvm
 Balkong: 12 kvm
 Etasje: 2



0m 1m 2m 3m 4m 5m
 Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest

Etasjeplan

Situasjonsplan

LEILIGHETSPLAN

4-roms, 93 kvm

Leilighet: 3008
Hus: 3
Bra: 93 kvm
P-rom: 89 kvm
Balkong: 59 kvm
Etasje: 3



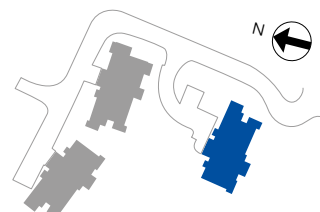
0m 1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest



Etasjeplan

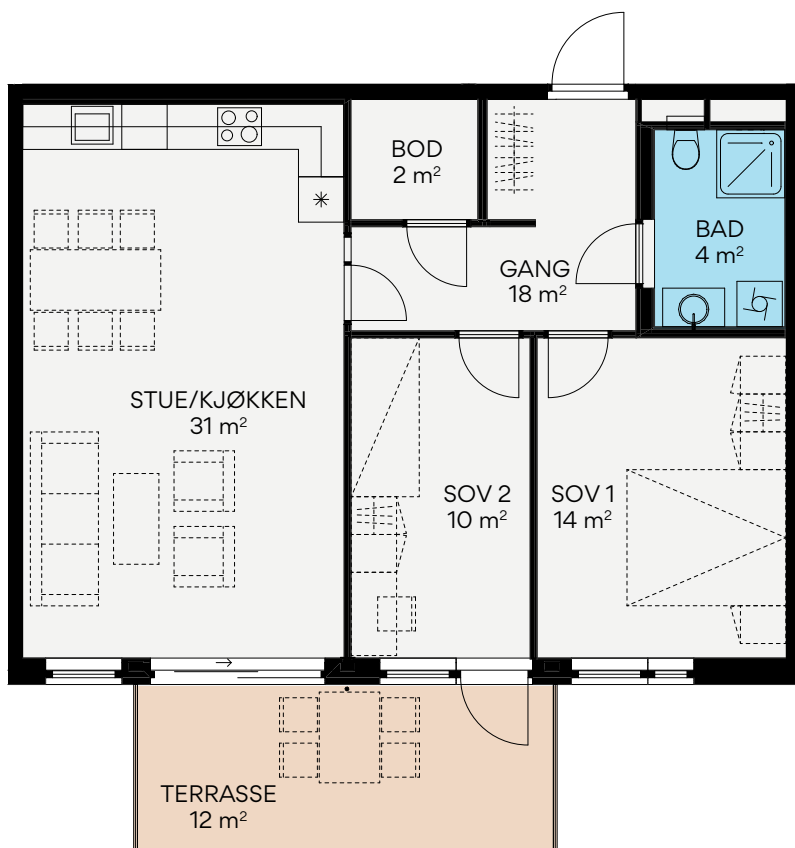


Situasjonsplan

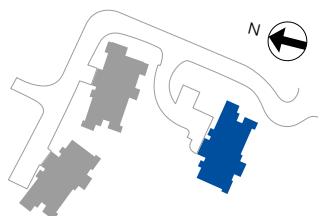
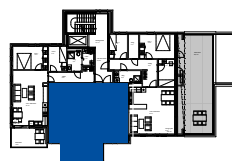
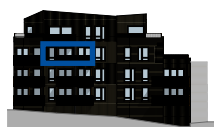
LEILIGHETSPLAN

3-roms, 74 kvm

Leilighet: 3009
Hus: 3
Bra: 74 kvm
P-rom: 72 kvm
Balkong: 12 kvm
Etasje: 3



0m 1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest

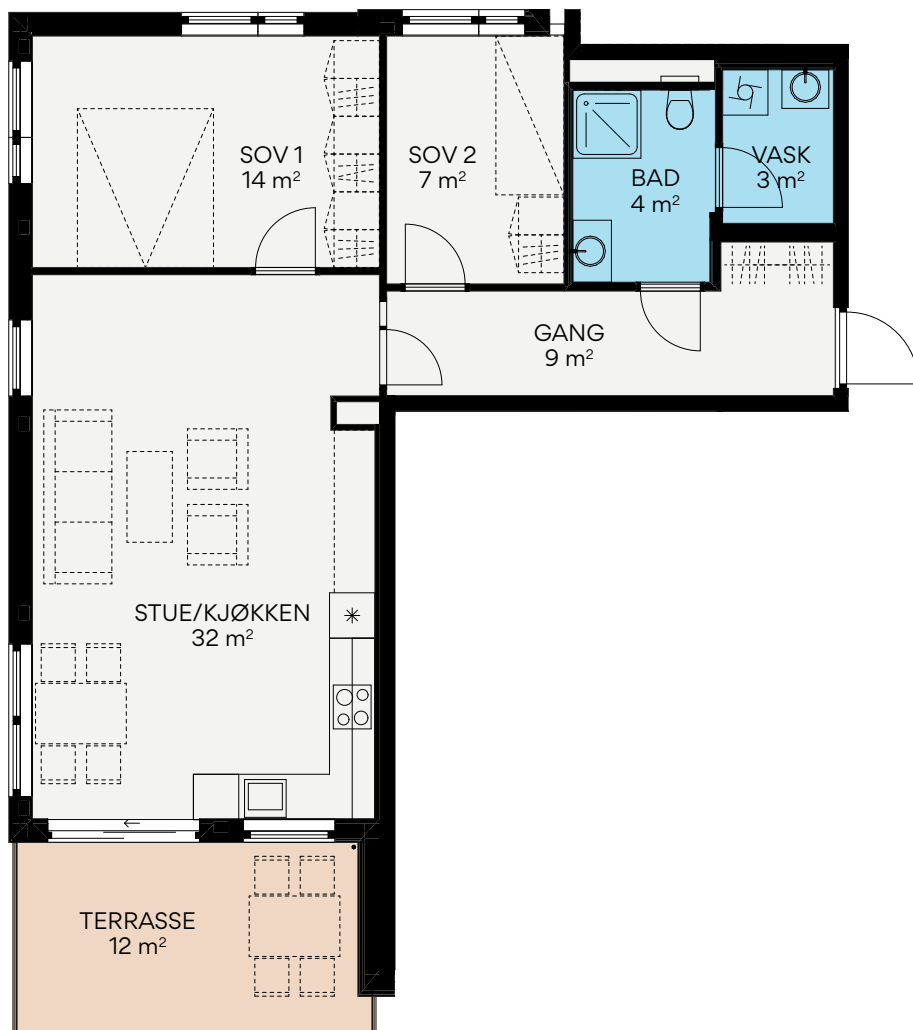
Etasjeplan

Situasjonsplan

LEILIGHETSPLAN

3-roms, 75 kvm

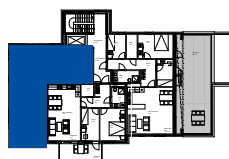
Leilighet: 3010
Hus: 3
Bra: 75 kvm
P-rom: 75 kvm
Balkong: 12 kvm
Etasje: 3



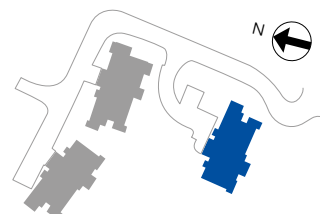
0m 1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest



Etasjeplan

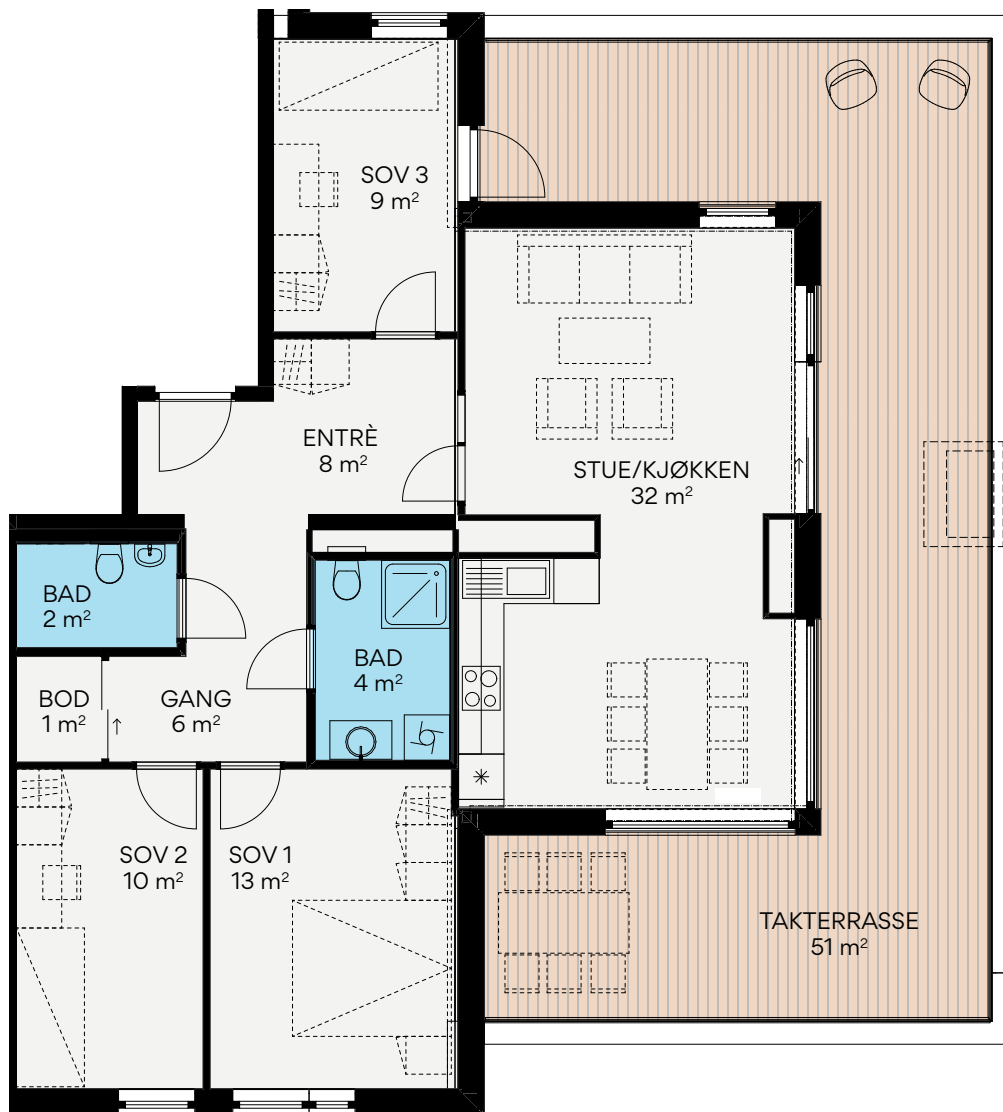


Situasjonsplan

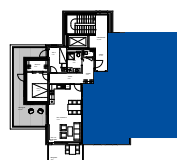
LEILIGHETSPLAN

4-roms, 96 kvm

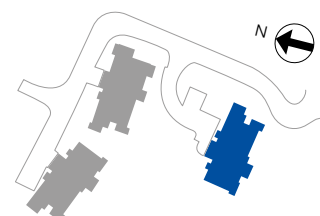
Leilighet: 4004
 Hus: 3
 Bra: 96 kvm
 P-rom: 95 kvm
 Balkong: 12 kvm
 Etasje: 4



0m 1m 2m 3m 4m 5m
 Målestokk: 1:100



Etasjeplan



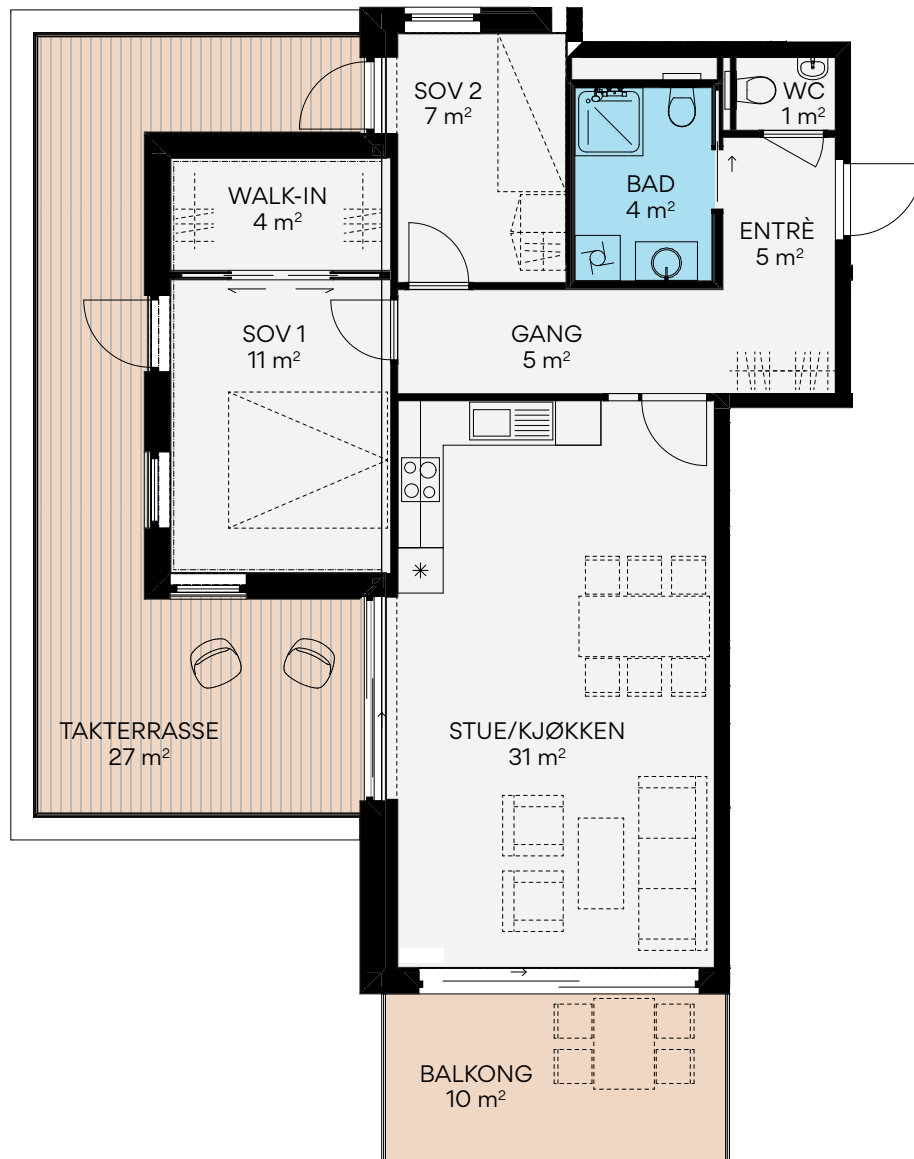
Situasjonsplan

Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest

LEILIGHETSPLAN

3-roms, 75 kvm

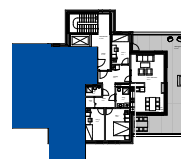
Leilighet: 4005
Hus: 3
Bra: 75 kvm
P-rom: 75 kvm
Balkong: 27+ 10 kvm
Etasje: 4



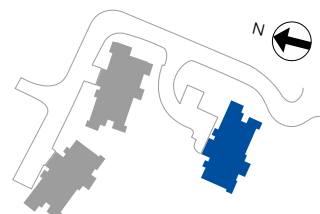
0m 1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest, nord/øst, syd/øst, nord/vest



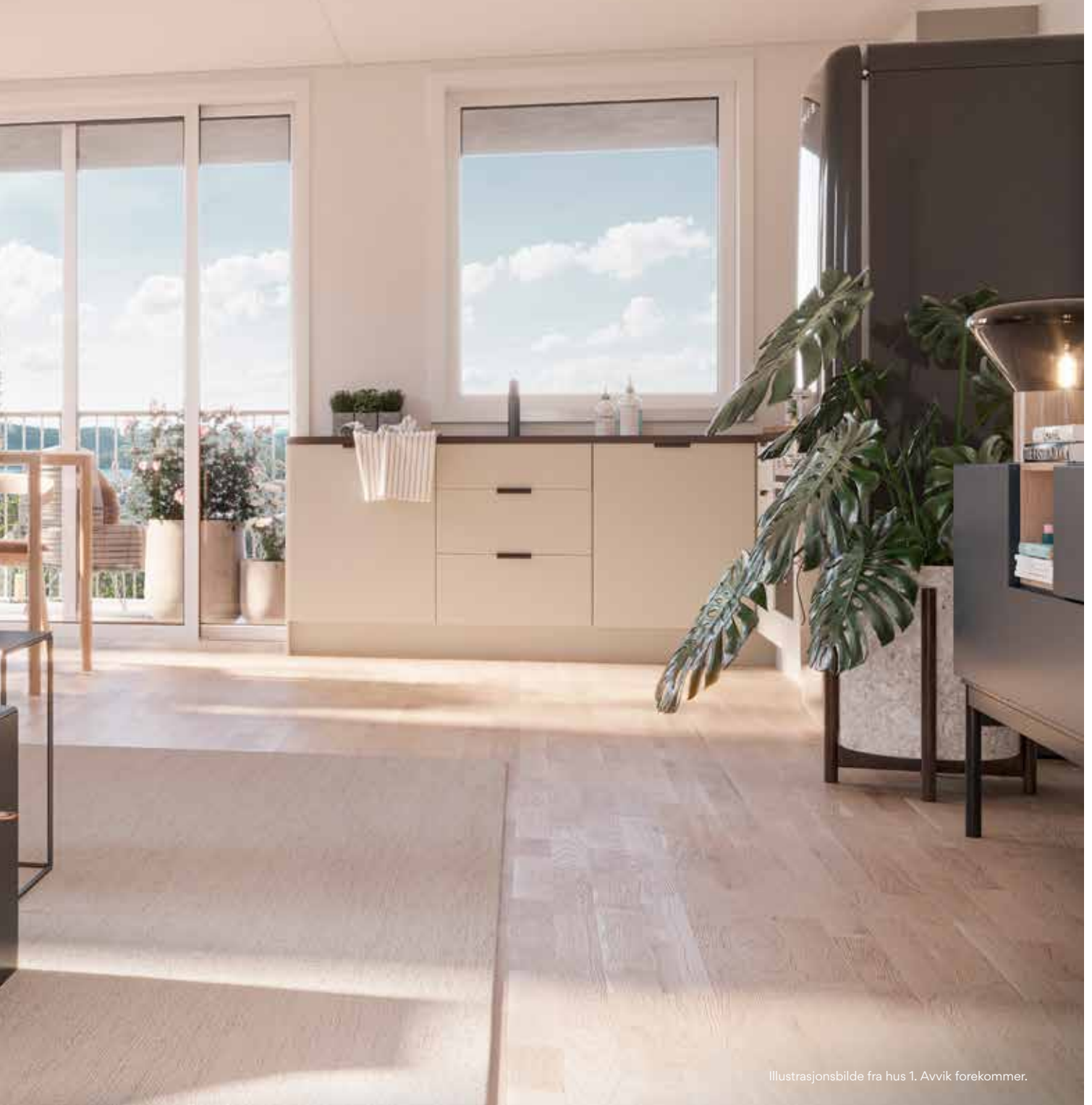
Etasjeplan



Situasjonsplan







Illustrasjonsbilde fra hus 1. Avvik forekommer.



Illustrasjonsbilder. Avvik forekommer.



HARALDÅSEN BORETTSLAG

Leveransebeskrivelse

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for hver enkelt leilighet. Dersom det skulle forekomme at denne prosjektbeskrivelsen og romskjema er i motstrid gjelder prosjektbeskrivelsen foran. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Dette gjelder bl.a. sjaktstørrelser. Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420. Innvendige vegger og himlinger i leiligheter utføres iht toleranseklasse C(3). Gulv i leiligheter utføres iht toleranseklasse B(2). Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra NS 8175:2012 Lydklasse C. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Salgstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning. Endelig planløsning kan variere fra tegninger, bl.a med plassering av vask i forhold til avløp etc. Det samme gjelder for innredning av bad hvor endelig plassering av innredning avhenger av tekniske installasjoner i sjakter. Innredninger som møbler og 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. Prosjektmegler fra OBOS Eiendomsmeglere vil forestå salget av boligene. Oppgjør forestås av Megleroppkjøp AS. Arkitekt for prosjektet er SG Arkitekter AS. Backe Østfold er totalentreprenør.

Bebyggelsen

Bebyggelsen vil bestå av 3 bygg hvorav hus 1 og 2 er plassert på underjordisk parkeringskjeller. For borettslaget er det satt av ca 41 parkeringsplasser som fordeles til leilighetene. Videre er det sportsboder og tekniske rom i parkerings-etasje. Det blir direkte adkomst til alle etasjer i hus 1 og 2 fra parkeringskjeller via heiser og trapper, fra hus 3 er det trappefri adkomst via egen dør i p-anlegg. Alle blokkene har 4 etasjer.

Eiendommen

Eiendommen har Gnr/bnr 210/292

Utomhus

alminnelig god kvalitet og det legges vekt på å opprettholde mest mulig lokal flora. Arealet eies i sin helhet av borettslaget. Området består av lekeareal med tilhørende grøntområde. I tillegg er det gjesteparkering og sykkelparkering. Det vil bli tinglyst adkomstrett over borettslagets eiendom til nabo-eiendommen i nord

Parkering

Parkeringsplasser i felles parkeringskjeller tildeles generelt med en plass til hver leilighet. Det blir tilrettelagt for elbil-lading på alle innvendige parkeringsplasser. Bestilling tas som tilvalg eller ved senere behov. Parkeringskjeller får innkjøring fra veien opp til området. Gulv i parkeringskjeller leveres med asfalt uten sluk. Det må påregnes noe vann på gulvet som følge av blant annet snø fra biler. Det legges opp til en felles løsning på ladestasjoner, hvor en type ladestasjon må velges enten ved montering ved kjøp eller i etterkant.



NYDELIG SOLFORHOLD Haraldåsen ligger på et naturlig høydedrag i terrenget. Her kommer solen sjeldent godt til. Samtlige leiligheter har balkonger mot syd eller vest, og store vindusflater slipper lyset godt inn i leilighetene.





Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.

Renovasjon

Nedgravde brønner for restavfall og papp/papir plasseres ved innkjøringen til borettslaget. Avfallsstasjonen skal dekke hele borettslaget. Kapasiteten er i samsvar med renovasjonsvedtekter for Fredrikstad Kommune.

Boder

De fleste leilighetene leveres med innvendig bod på ca 2 m². Ved manglende bodareal kompenseres dette med ekstra avsatt plass for garderobeskap. Det leveres én sportsbod på minimum 5 m² pr. leilighet, plassert i kjeller. Vegger av netting helt til tak. Hengelås låses med systemnøkkel, samme som til leiligheten. Sportsboder er ikke beregnet for lagring av bøker, klær og annet som normalt lagres tørt i leiligheten. Gulv i kjellerarealer leveres uten sluk.

Innvendige fellesarealer

Inngangsparti med trapper, heiser og korridorer er fellesarealer. Postkasser til hver bolig plasseres i trappeoppganger. Leilighets-

nøkkel passer også til postkasse. I hovedinngangspartiene legges det belegg på gulv.

Heis/trapp

Hver oppgang leveres med heis og trapp som dekker samtlige etasjer, inkludert parkeringskjeller for blokk 1 og 2. 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 jernvitriolbehandlet malmfuru. Alle balkonger leveres som prefabrickerte betongelementer. Undersiden og oversiden av balkong leveres som synlig, ubehandlet betong. Balkongrekkverk leveres med spilerekverk av naturelloksert aluminium, festet i dekkeforkant. Markterrasser på bakkeplan

blir levert med tremmegulv på tilfarere. Terrasser leveres med tremmegulv.

Grunn og fundamenter

Bygningene er fundamentert på fjell. Alle bygningene sikres mot Radon.

Vinduer/dører

Vinduer leveres med tre innvendig og aluminium utvendig, ferdig malt fra fabrikk. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse. Innvendige dører leveres med hvite dørblader samt hvitmalte karmen og utforinger og hvitmalte gerikter med synlig innfesting. Til balkonger leveres enfløyet terrassedør med glass/skyvedør med glass. Leilighetsdør leveres med glatt overflate, kikkeshull, FG-godkjent lås og ringeklokke.

Gulv

Gulv på badrom og separat WC-rom belegges med fliser 20x20 cm matt utførelse og lys mørk grå farge, 10x10 cm i nedsenket dusjsone. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 14mm parkett i 3-stavs hvitimpregnert eik matt lakk.

Vegger

Baderomsvegger leveres med fliser 40x20 cm i hvit utførelse. Øvrige vegger leveres i gips eller betong malt i Klassisk Hvit.

Himling

Himlinger leveres som hvitmalt betong med synlige v-fuger og generell takhøyde på ca. 2,5 m. På bad, wc, entré og korridor leveres hvit himling i malt gips. I bod leveres systemhimling

Nedforinger og innkassinger

I entré/gang, bad, wc og i deler av leilighet blir det nedforet gipshimling og innkassinger med høyde minimum 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 vinduer og dører benyttes ferdig malt listverk med synlig innfesting. Taklister leveres ikke.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra HTH modell Line, glatt front. Det er lagt opp til 4 ulike konsepter med ulike man kan velge mellom kostnadsfritt.

Kjøkkenet har total høyde 211,8cm. Overskap med 70,4 cm høyde. Det leveres foring til tak der det er synlige ventilasjonsføringer. Laminat benkeplate 30mm med rett maskinpåsatt forkant. Nedfelt sort vask med en stor kum, modell Franke Sirius SID 610-50 TH. Line håndtak 20cm. LED-gripelist integrert i overskapsbunnen. OBS, kan ikke leveres i hjørner. Skap for slimline ventilator. 1 skuffeseksjon pr kjøkken. Metaskuffer med demping og demping på skapdører. Vaskeskap med plastinnlegg i bunnen og kildesortering på uttrekk IMA 40/3 fra NIBU.

Hvitevarer følger ikke med. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Mulighet for tilvalg for integrert oppvaskmaskin, koketopp stekeovn og kjøleskap.

Tilkoblingspunkter for vann, avløp og ventilasjon skal ikke flyttes. Omfang kjøkken tilpasses planløsningen for leiligheten

Bad og WC

Bad leveres som plassbygde bad. Dusjvegger og innredning iht romskjema. Innredning leveres av HTH og følger samme konsepter med farge og håndtak som på kjøkken.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med eget aggregat i hver leilighet.

Oppvarming

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

Varmtvann

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

Elektro / TV / bredbånd

El-installasjoner utføres iht 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 sikringsskap til hver leilighet. Hver leilighet får egen strømmåler plassert i fellesareal. Det leveres anlegg med IKT-kontakt i stue for kabel-TV/bredbånd i hver leilighet. I tillegg leveres det trekkerør for ekstra IKT-kontakter til hovedsoverom. Tilknytningsavgift er inkludert. OBOS Opennet blir fibernett-leverandør til Borettslaget. Infrastruktur dekkes av utbygger og den enkelte kan selv velge hvilken leverandør og hvilken TV/Bredbåndpakke de ønsker, ingen bindingstid. Faktura sendes den enkelte og vil ikke være en del av fellesutgiftene. Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell fasttelefon.

Porttelefon

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

Brann- og røykvarsling

Det leveres forskriftsmessig brannvarslingsanlegg for bygget. Leilighetene får boligsprinklingsanlegg i tak, eventuelt øverst på vegg. Det leveres brannslukningsapparat til hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av brukerhåndbok som hver kjøper får ved overlevering av leiligheten.

Varmesentralen

På eiendommen blir det etablert luft til vann varmepumper og varmesentral i teknisk rom. 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 tilvalgsliste med oversikt over mulige endringer av parkett, innvendige dører, skapfronter på kjøkken, fliser på bad, elektro m.m. Det vises til denne tilvalgslisten for nærmere opplysninger. Det kan ikke bestilles endringer etter at tilvalgsfristen har utløpt.

HARALDÅSEN BORETTSLAG

Romskjema

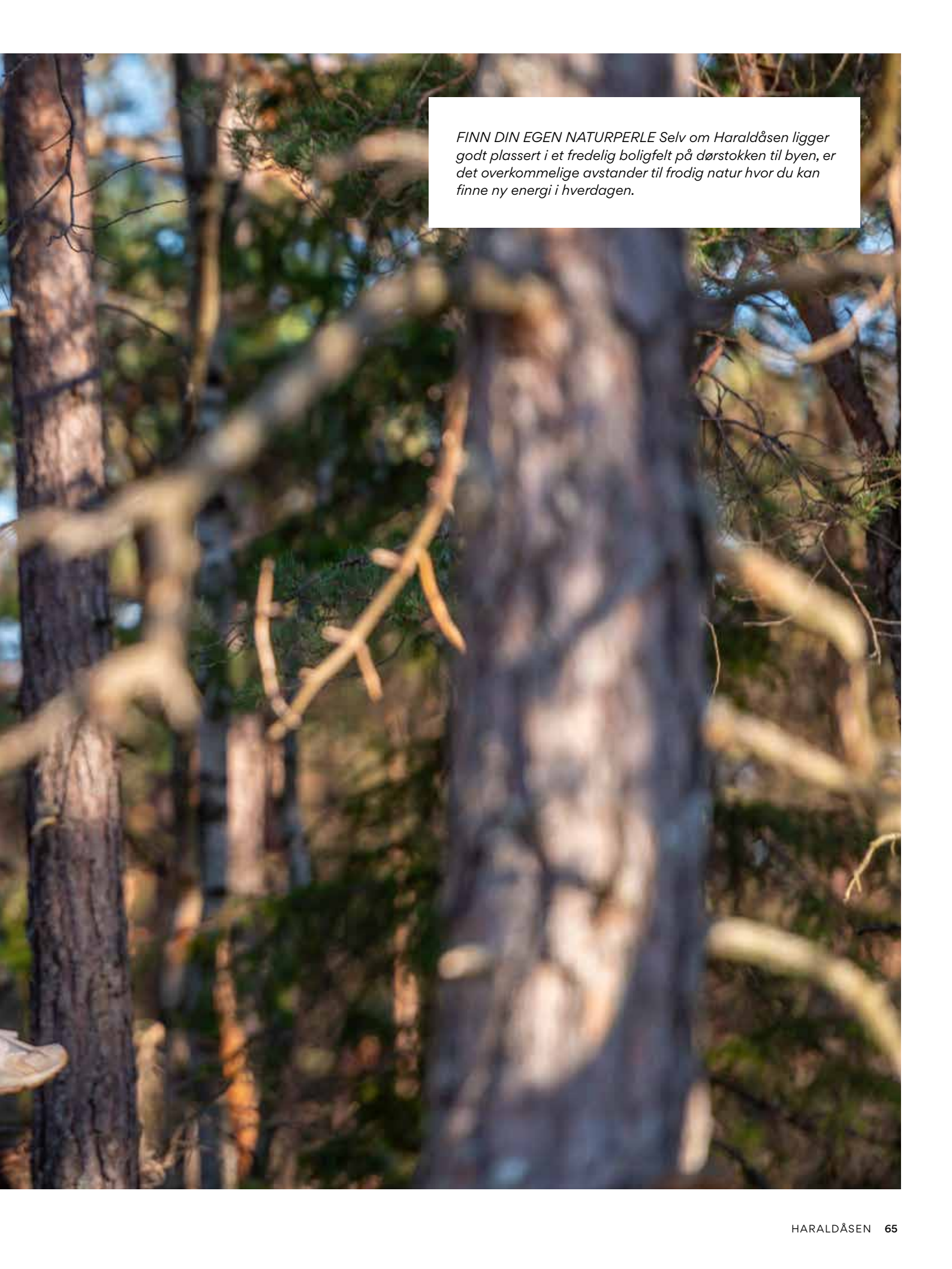


ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VANN	ANNET
ENTRE / GANG	• 14 mm 3-stavs hvitpigmentert, mattlakkert eik. • Fotlister i eik med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Terskel i Eik Natur.	Malt gips/betong, klassisk hvit	• Hvit malt betong, synlige v- fuger • Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing. Minimum 220 cm himlingshøyde	I entre leveres enkel stikkontakt på vegg med tilhørende bryter på veg.	Evt koblingsskap for vann	• Porttelefon med mulighet for skjerm • Røykvarsler
KJØKKEN	Som entré	Som entré	• Hvit malt betong, synlige v- fuger • Hvitmalte gipsplater ved evt innkassing • Det leveres foring til tak der det er synlige ventilasjonsføringer	• 1 stk punkt uten lyskilde på vegg • LED-lys under overskap. • Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmask og avtrekkskappe • Komfyrvakt	• Nedfelt sort vask med en stor kum, modell Franke Sirius • Line håndtak 20cm. • Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin	• Kjøkkeninnredning fra HTH, modell Line, glatt front. Det er lagt opp til 4 ulike konsepter som man kan velge mellom kostnadsfritt; Beige, Grå, Støvsgrå og Hvit • Laminat benkeplate 30mm med rett maskinpåsett forkant • Vaskeskap med kildesortering på uttrekk • Kjøkkentegning på salgstegning veiledende
STUE	Som entré	Som entré	Som entré	Nødvendig stikk iht NEK 400	Ingen	Leiligheter på bakkeplan har låsbar balkongdør
BAD 1	• Fliser 20x20 cm/ 30x30 cm • 10x10 cm flis i nedsenket dusjsone, mørk grå	Fliser 20x40 cm Hvit	Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling.	Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel	• Vannbesparende vegghengt wc med innebygd cisterne, sete i stabilt/hardt materiale med softclose-funksjon • Dusjsett med blande-batteri, stang og hånddush i krom. • Krom ettgrepsskran til vask • Avløp og kran for vaskemaskin. • Standard firkantet sluk	• To stk krokar til håndklær samt dorullholder leveres umontert • Innredning bestående av servantskap med to skuffer i bredde 60/80 cm
WC	Fliser 20x20 cm. Mørk grå	Malt gips/betong Lys farge	Som bad 1	Speil over vask med integrert lys	• Vannbesparende vegghengt wc med innebygd cisterne, sete i stabilt/hardt materiale med softclose-funksjon. • Benkeskap med dører 60 cm • Liten vask med ettgrepsskran	Knagg og dorullholder leveres umontert
SOV 1-sengs	Som entre	Som entre	Som entre	• 1 stikk v/ tak for lys med bryter • 2 dbl stikk v/ gulv		• Avsatt plass for garderobeskap • Skap leveres ikke
SOV 2-sengs	Som entre	Som entre	Som entre	• 1 stikk v/ tak for lys med bryter • 3 dbl stikk v/ gulv • 1 tomrør for data		• Avsatt plass for garderobeskap. • Skap leveres ikke
BOD Innvendig	Som entre	Som entre	Som entre • Nedfelt T-profil himling	• 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
BALKONG	Ubehandlet betonggulv	Fasade i trepanel. Noen deler kan ha fasadeplater	Betong på underside og forkant balkong er umalt	• 1 stk lampe med innvendig veggbryter • 1 stk dbl stikkontakt		• Rekkverk i aluminium. Nivåforskjell mellom gulv inne og ute kan forekomme
PRIVAT MARKTERRASSE/ TAKTERRASSE	Tregulv av trykkipregnet terrassebord	Fasade i trepanel. Noen kan ha fasadeplater.	Betong på underside og forkant balkong er umalt	• 1 stk lampe med innvendig veggbryter. • 1 stk dbl stikkontakt		Brystning i tre, rekkverk i aluminium, trinnløs adkomst mellom terrasse og stue

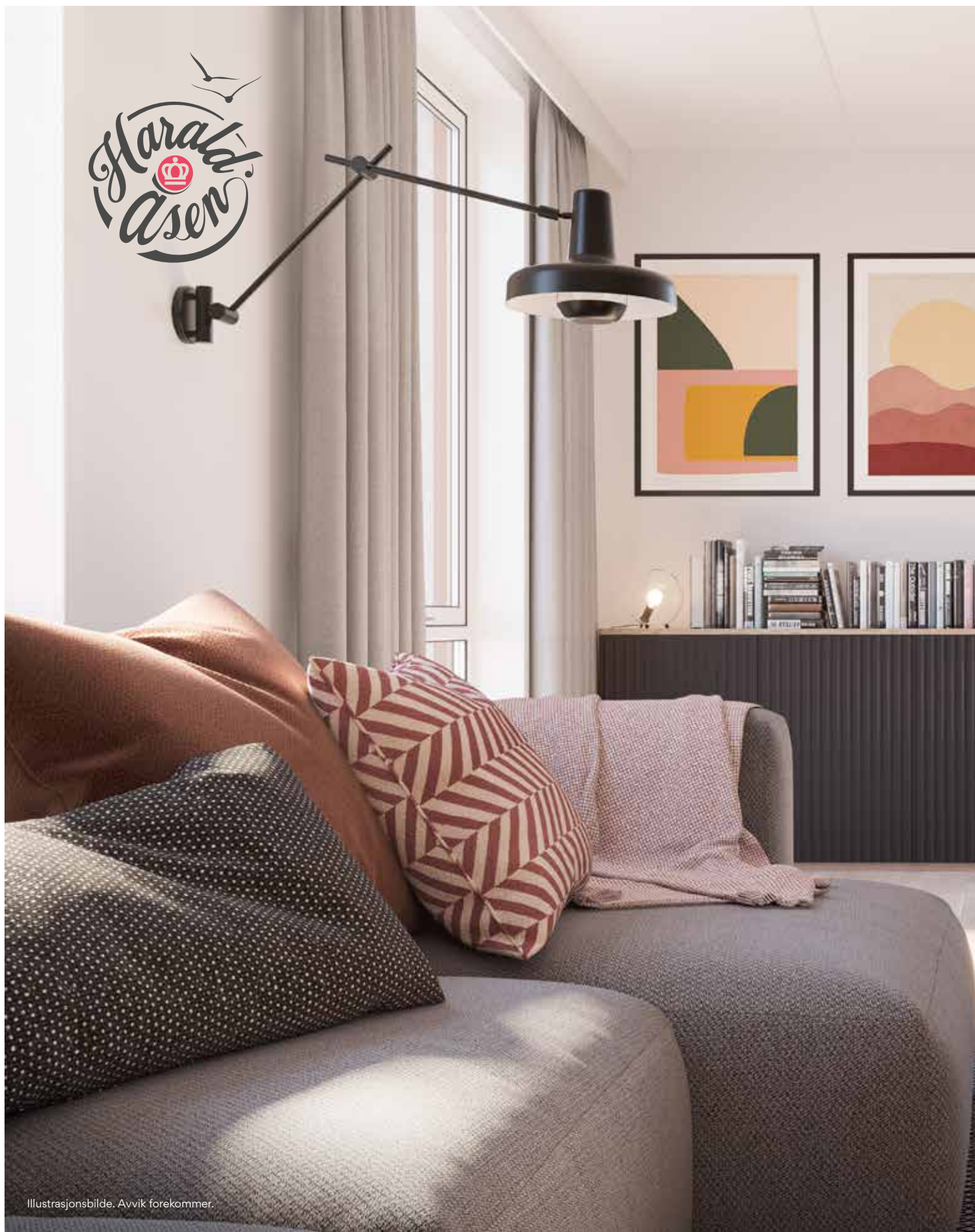
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VANN	ANNET
FELLESAREALER						
INNGANGSPARTI UTVENDIG	• Betong/betong belegningsstein • Skrapenist foran dører			• Lys ved inngangsdør • Innfelte downlights. Antall tilpasset		• Utvendig montert ringetablå med porttelefon • Husnummerskilt • Oppheng av OBOS logoen i historisk utførelse på fasade
VESTIBYLE (1.etg)	Belegg	• Helsparklet og malt betong • Malt gips	• Betong, synlige sår sparkles. (synlige v fuger) • Hvit (T-profil himling) • A-kant.	• Belysning • Utvendig ringetablå med porttelefon		• Postkasser • Oppslagstavle • Systemnøkler
TRAPPEROM / TRAPP	• Belegg i trapper/inntrekk og opptrinn / vanger malt Vaskekant på begge sider i inntrekk. • Sklisikker trappeneise med UU-markering	• Helsparklet og malt betong • Malt gips	• Betong, synlige sår sparkles. (synlige v fuger) • Hvit (T-profil himling A-kant.	• Ringeklokke v/ inngangsdør • Nødvendig belysning i tak • 1 dobbelt stikk i hver etasje.		• Rekkverk med håndløper. • Brannvarslingsanlegg. • Etasjenummer på motsstående vegg ved heis i hver etasje
SPORTSBOD	Støvbundet betong (brettstukt).	• Betong støvbindes med to strøk hvit maling. • Nettingvegger, tett mot p-plass. • Dør med hengelås	Betong sårfløket og støvbundet med to strøk hvit maling/Garasjehimling	Nødvendig belysning		• Ingen innredning • Ventilert
GARASJER	• Betong, støvbundet • Asfaltert	Betong sårfløket og støvbundet med to strøk hvit maling	• Betong sårfløket og støvbundet med to strøk hvit maling / • Garasjehimling	Nødvendig belysning		• Oppmerking av plasser • Lys slukkes ved tidsbryter • Portåpner leverer 1 stk. åpner pr. p-plass
GENERELT						
INNVEDIGE DØRER: • Dørblad glatte, hvitmalt. • Enfløyet glassdør mellom stue- og entre	VINDUER: • Leveres malte med forskjellig farge utvendig og innvendig. • Utvendig beslått med aluminium	LISTER / GERIKTER: • Ikke taklister. • Gerikter på alle dører og vinduer, synlig spikring	OVERFLATER: • Alle malte flater har samme standard farge i alle rom	VENTILASJON: • Lokalt aggregat plassert i bod i leilighet	ELEKTRO: • I henhold til dagens regelverk	ANTENNE: • Antenneanlegg leveres til stue og master soverom
OPPVARMING: • Vannbåren varme fra varmepumpe med radiator i stue/ kjøkken • Panelovner på soverom • Bad: Elektriske varmekabler • Fjernvarmestille målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann			DIVERSE: • Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet. • Det vil være begrenset adgang til tilvalg. Se tilvalgslisten.			







FINN DIN EGEN NATURPERLE Selv om Haraldåsen ligger godt plassert i et fredelig boligfelt på dørstokken til byen, er det overkommelige avstander til frodig natur hvor du kan finne ny energi i hverdagen.



Illustrasjonsbilde. Avvik forekommer.





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



Fire kjappe om borettslaget

OBOS har 90 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. Kjøper du bolig på Haraldåsen, 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 alle fleste naboene dine eier boligen de bor i. Det gir et stabilt og forutsigbart bomiljø, og ofte et godt fellesskap beboerne imellom.

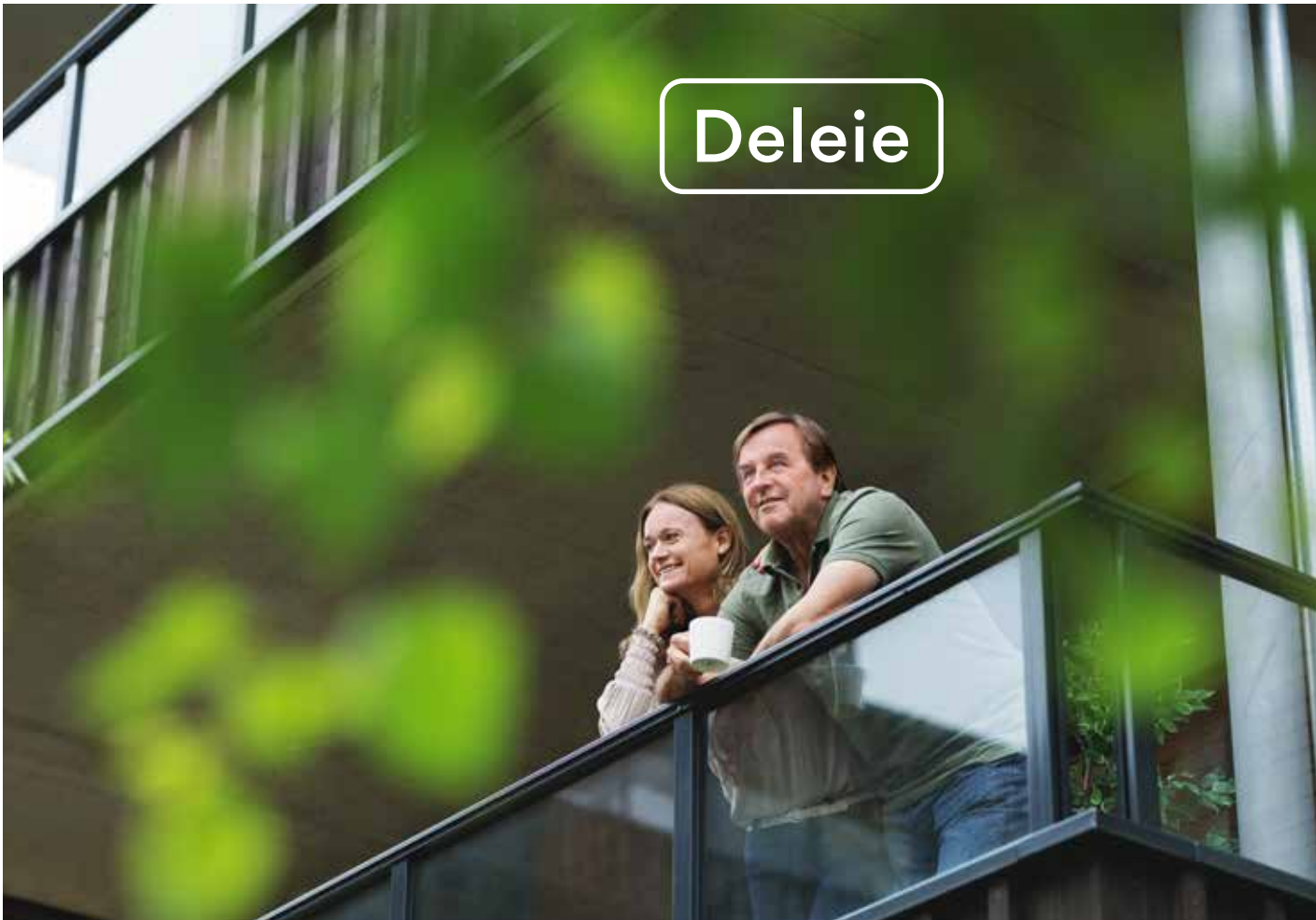
Hva er fellesgjeld?

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



Deleie

OBOS Deleie

Det er bedre med én fot innenfor boligmarkedet enn to utenfor. Derfor har vi laget ordningen OBOS Deleie, hvor du starter med å kjøpe en halv leilighet. Resten av leiligheten leier du av OBOS.

Ordningen er tilgjengelig for alle; du kan altså velge å eie og leie den samme leiligheten uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel. Det du trenger er egenkapital for den andelen du ønsker å kjøpe, et finansieringsbevis og et OBOS-medlemskap.

Hvordan fungerer OBOS Deleie?

Med OBOS Deleie kjøper du en nybygget bolig sammen med OBOS. Det betyr at du og OBOS eier boligen sammen - i et sameie. Du kan velge å kjøpe 50, 60, 70, 80, 90 eller 100 prosent av boligen, mens OBOS beholder den eierandelen du ikke kjøper. Du inngår leieavtale med OBOS for den andelen av boligen som OBOS eier og betaler markedsleie for den. Du disponerer til gjengjeld hele boligen selv. Du kan når som helst øke eierandelen din, både før og etter overtakelse, mot et gebyr. Hvis du ønsker å endre fra Deleie-kontrakt til ordinær kontrakt, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

For mer informasjon om OBOS Deleie se obos.no/deleie



OBOS Bostart

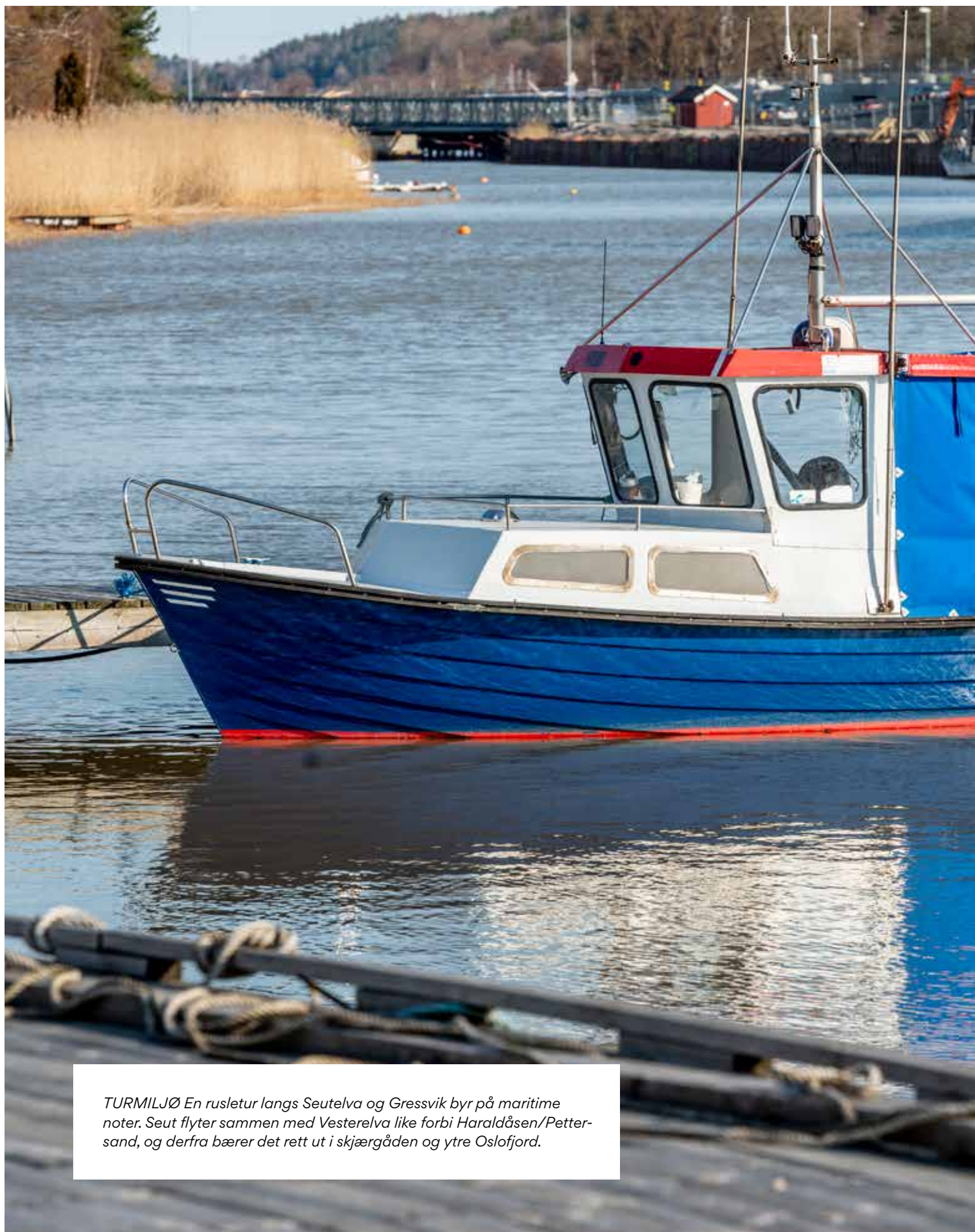
Veien inn på boligmarkedet kan være lang, men med OBOS Bostart blir den litt kortere. OBOS Bostart gjør at du kan kjøpe en helt ny bolig til en lavere pris enn ordinær markedspris.

OBOS Bostart har ingen aldersgrense. Du kan velge å kjøpe med OBOS Bostart uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel. Det eneste kravet er at du må være OBOS-medlem.

Hvordan fungerer OBOS Bostart?

Med OBOS Bostart kan du kjøpe en helt ny bolig til en lavere pris enn ordinær markedspris. Det betyr lavere lånebehov og krav til egenkapital. Når du kjøper boligen med OBOS Bostart blir du eier av hele boligen. Eneste forskjellen er at OBOS har forkjøpsrett den dagen du ønsker å selge den. Hvis du ønsker å endre fra Bostart-kontrakt til ordinær kontrakt, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

For mer informasjon om OBOS Bostart se obos.no/bostart



TURMILJØ En rusletur langs Seutelva og Gressvik byr på maritime noter. Seut flyter sammen med Vesterelva like forbi Haraldåsen/Pettersand, og derfra bærer det rett ut i skjærgården og ytre Oslofjord.



På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmateriellet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

1. opplag, mars 2022

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/Brus Design

(3D-illustrasjoner)

Design

Trygve Lydersen/moments of light

Nettside

obos.no/haraldasen

