



KVARTAL 1



BYGG NORD,  
VEST & ØST



Hjem for alle sanser



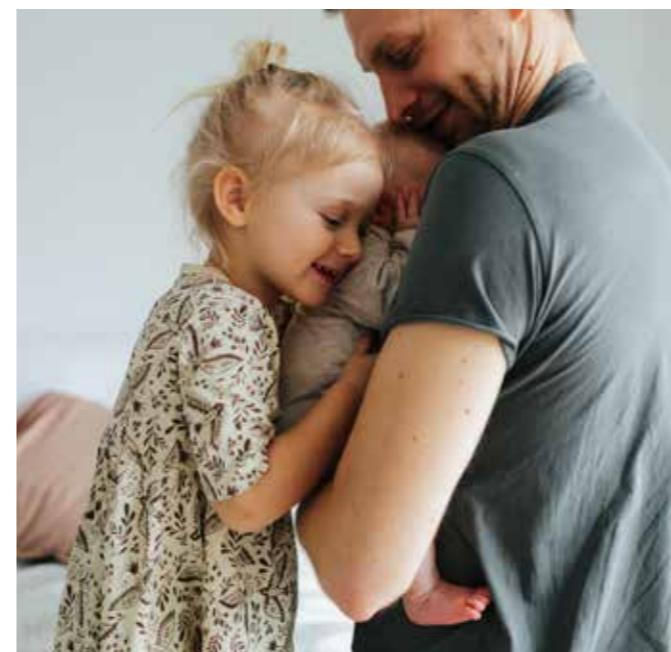
KVARTAL 1

Bygg Nord, Vest & Øst

# Innhold



Et naturlig byliv på Fornebu	6
Områdekart	8
Dyrk Fornebu	10
Storøykilen – Hjem for alle sanser	14
Spiren til det nye grønne	22
Arkitekten forteller	26
Utomhus	28
Bygg Nord	30
3-roms leiligheter	32
4-roms leiligheter	40
Bygg Vest	42
2-roms leiligheter	44
3-roms leiligheter	46
4-roms leiligheter	48
Bygg Øst	54
3-roms leiligheter	56
4-roms leiligheter	60
Leveransebeskrivelse	64
BREEAM	78
Smart å bo i borettslag	80
Hvorfor velge nytt	81
Finansiering	82
OBOS Deleie	83
OBOS Bostart	84
Salgsoppgave	86
Kontakt OBOS	92



# Velkommen til et naturlig byliv på Fornebu

HJEM FOR  
ALLE SANSER



Mange drømmer om å bo ved vannet, men likevel sentralt og urbant – og det er akkurat det du gjør her på Fornebu.

Et naturlig byliv vokser nå fram på Fornebu, med store grøntområder som bevares og gror sømløst sammen med den urbane bebyggelsen. I nærområdet finner du et bredt fritidstilbud, hyggelige møteplasser, butikker og restauranter, skoler og barnehager, samt gode transportforbindelser til Oslo og andre knutepunkter.

Med Nansenparken like i nærheten, har du kort vei til gang- og sykkelstier, vannkanal, en vakker dam, lekeplasser og treningsapparater – perfekt for deg som ønsker å bruke nærmiljøet til rekreasjon, trening og aktivitet. I tillegg har du tilgang til en enestående sandstrand på Storøyodden, med EUs høyeste sertifisering for rent vann, dusj, utegriller samt bordtennis- og sandvolleyballbaner. Du finner også kjøpesenteret Fornebu S like ved, som huser hele 80 butikker og restauranter.

Fornebu er et levende område i kontinuerlig utvikling, noe som åpner opp for stadig nye muligheter og initiativer for beboerne. OBOS ser derfor på det midlertidige som et prioritert område i strategien for byutviklingen på Fornebu, og legger hele tiden til rette for at store og små midlertidige prosjekter kan vokse fram – enten det er nye møtepunkter, kulturinitiativer eller grøntområder.

Et av disse midlertidige tilbudene er Punkt, som du finner i hjertet av Fornebu. I dag er Punkt en møteplass for beboere – med serveringssteder, butikker og pop-up-konsepter. I fremtiden vil det bygges boliger på tomten der Punkt står. Da vil nye midlertidige prosjekter vokse frem andre steder, som kommer dem som bor på Fornebu til gode.

Velkommen til ditt nye nabolag!



# Områdekart Fornebu

## OBOS Storøykilen





# Dyrkegleden spirer på Fornebu



## DYRK FORNEBU

Fellesbetegnelse for grønne, bærekraftige initiativ på Fornebu og inkluderer blant annet:

- Fornebu Parselhageforening
- Felleshuset
- Fornebu Samdyrkelag
- Spiren på Storøykilen

@dyrkfornebu  
#dyrkfornebu

Da parselhagene, som er en del av Dyrk Fornebu, åpnet på den gamle rullebanen i 2018, kunne ikke kontrastene til langdistanseflyvning vært større. Når man opplever nabolaget i dag, er det tydelig at grønne initiativ er i full blomst, og den gamle hovedflyplassen har grodd igjen.

**Urban åker.** I dag brukes over syv mål til dyrkingsareal på Fornebu. Et hopetall ivrige parselleiere gror kortreist mat i de 80 parsellene i nabolaget. Et annet initiativ er Fornebu Samdyrkelaget hvor lokale andelshavere driver en langstrakt, urban åker, mens på Storøykilen vokser det frem et helt unikt pilotprosjekt som utforsker biologisk mangfold.

**Grønt og fremtidsrettet nabolag.** Dyrk Fornebu kan sies å være en paraply for alle grønne initiativ i nabolaget. En slags vennlig oppfordring til å dyrke og engasjere seg for å utvikle nye, bærekraftige initiativ på Fornebu. Alle kan bidra på sin egen måte, enten man starter opp kurs, deltar i workshops, blir medlem i Parselhageforeningen, arrangerer samlinger i det klimanøytrale Felleshuset eller har ideer til de nye boligområdene.

Målet med Dyrk Fornebu er å skape et nettverk av gode initiativ, tiltak og ideer som bidrar til å gjøre Fornebu til et grønt, fremtidsrettet, bærekraftig og hyggelig nabolag.

**Ny samlingsplass.** Siste nytt er det spennende pilotprosjektet Spiren på Storøykilen. Her er målet å etablere et stedegent naturlandskap som gir økt biologisk mangfold i det fremtidige boligprosjektet. Snart vil barn og voksne, fagpersoner, beboere og besøkende bli invitert til å delta i ulike aktiviteter slik at Spiren blir en samlingsplass med utgangspunkt i den unike naturen på Fornebu. Når de første boligene står klare for innflytning, vil Storøykilen være et eksempel på en ny generasjon boligprosjekt med levende grøntområder som støtter artsmangfoldet, og tilrettelegger for gode naturopplevelser for beboerne.

Utforsk flere grønne initiativ på Fornebu, under hashtaggen #dyrkfornebu.



#### FELLES GÅRDSROM

De grønne gårdsrommene inviterer til lek og samvær på tvers av generasjoner. Gårdsrommet er også tilrettelagt for kontakt med omkringliggende grøntområder. Byggene er reist i naturlige materialer og holdt i en organisk fargepalett.



#### LYST OG LUFTIG

Store vindusflater ønsker lys og omkringliggende grøntområder velkommen inn. Åpne og godt tilrettelagte oppholdsrom gir boligen et luftig preg.

## STORØYKILEN

# Et hjem for alle sanser

Et godt hjem rommer det som er viktig for oss. Men hva er det som egentlig er viktig? Å flytte til Storøykilen sentralt plassert på Fornebu, er å flytte nærmere en livskvalitet som er uvanlig i en stor by. Omkranset av Oslofjorden, grøntområder, naturreservater, parker, himmel og sjøluft. Bare noen minutter unna sentrum.

Oslo har en fantastisk beliggenhet og Storøykilen har en fantastisk beliggenhet i forhold til Oslo. Her er OBOS pådriveren for fremtidens bomiljø. I Storøykilen lever du tett på byen og tett på naturen. Lukten av sjø, et friskt morgenbad, sand mellom tærne, en båttur, middag i solnedgangen på stranden eller på Sjøflyhavna Kro. Med et rikt utvalg av kyst- og turstier tilgjengelig både sommer som vinter, er alle årstider vakre på Storøykilen.

Som i naturen preges Storøykilen av variasjon. Materialer, former, farger, landskap og møteplasser kombineres på en måte som skaper harmoni. Et boligområde der du finner ro, men som også er levende – og i stadig forandring. Et sted hvor natur og byliv stimulerer alle sanser.

I Storøykilen vil den lokale naturen trekkes inn i boligområdet. Den vil synes og oppleves på nært hold, både ute og inne. Rom og møteplasser utformes for ulike opplevelser. Her kan du velge å kunne være sosial eller trekke deg tilbake og nyte roen.

Prosjektet utvikles for å skape tette bånd. En moderne bydel der det er lettere for både liten og stor å komme tettere på sine medmennesker og naturen rundt. Prosjektet preges av gode kvaliteter, som reflekterer ønsket om en enklere hverdag. Et rent, nordisk design med materialer og produkter av høy kvalitet.





**OPPHOLDSROM MED  
MULIGHETER**

Det lyse og luftige oppholdsrommet gir mange muligheter for møblering. Med direkte adkomst fra oppholdsrom til terrasse, utvides rommet.

**SOVEROM**

Hovedsoverommet har god størrelse og fint lysinnslipp.

## Å bo sentralt handler om å bo tett på det som er viktig for deg.



Storøykilen ligger sentralt i et område som er i rask utvikling. Allerede i dag finner du et bredt fritidstilbud, hyggelige møteplasser, butikker, restauranter, skoler og barnehager. Offentlig transport med hyppige bussavganger er på plass, og med den planlagte t-banen vil Fornebu bli en integrert del av det urbane Oslo. Dermed vil kombinasjonen av fantastisk natur og et levende bymiljø skape et område med helt spesielle kvaliteter.

En god hverdag skal også fungere praktisk – og rundt Storøykilen er alt lagt til rette for nettopp det.

Nærområdet vil få et godt tilbud av skoler og barnehager. Storøya barneskole ligger en liten rusletur unna, og det er kort vei til både Hundsund ungdomsskole og kommende Oksenøya senter med skole og barnehage. I tillegg er det flere andre barnehager i området, bl.a. Læringsverkstedet Idrettsbarnehage.

Retten ved finner du Fornebu S, verdens mest miljøvennlige kjøpesenter. Senteret er stort og moderne med hele 80 butikker og konsepter. Her finnes du velkjente kjedeaktører, unike motekonsepter, stor dagligvare, restauranter og servicetilbud. I dagligvaren får du for eksempel kjøpt honning fra biene som holder til på taket av senteret. Det blir ikke mer kortreist enn det.

Med Nansenparken like i nærheten, har du kort vei til gang- og sykkelstier, vannkanal, en vakker dam, lekeplasser og treningsapparater – perfekt for deg som ønsker å bruke nærmiljøet til rekreasjon, trening og aktivitet.

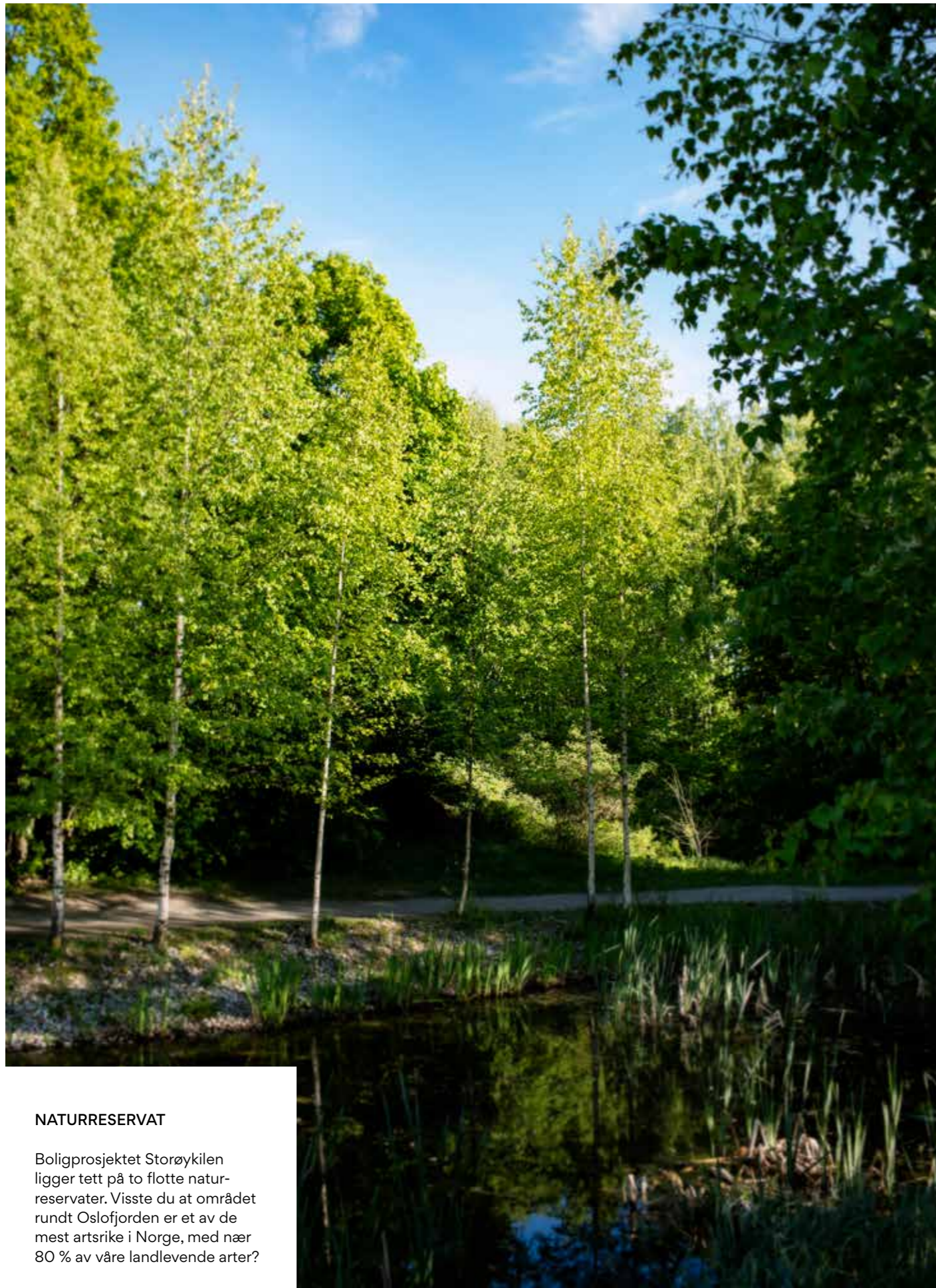
En rusle- eller sykkelturn unna ligger sandstranden på Storøyodden, med EUs høyeste sertifisering for rent vann. Her finner du også dusj, utegriller samt bordtennis- og treningspark.

Svømmehall og tennisbaner finnes i nærområdet. Snarøya Sportsklubb legger til rette for en aktiv hverdag med tilbud innen fotball, håndball og bandy.

Punkt er en møteplass for nabolaget med serveringssteder, butikker og pop-up-konsepter. Her finner du serveringstilbud, frukt og grønt, yoga- og dansstudio og Fornebupiloten (per november 2020). Punkt er av og for nabolaget der lokale ildsjeler står for flere av konseptene og initiativene. Sammen skapes et nærmiljø som er viktig for trivsel og stedstilhørighet.

Punkt tester hele tiden ut ulike konsepter for å kunne finne ut hva som fungerer og hva lokalmiljøet ønsker og trenger.

I fremtiden vil det bygges boliger der Punkt i dag står – da vil nye prosjekter vokse frem andre steder. OBOS vil også i fremtiden legge til rette for at store og små prosjekter kan vokse fram på Fornebu, enten det er nye møtepunkter, kulturinitiativer eller grøntområder.



#### NATURRESERVAT

Boligprosjektet Storøykilen ligger tett på to flotte naturreservater. Visste du at området rundt Oslofjorden er et av de mest artsrike i Norge, med nær 80 % av våre landlevende arter?

# Spiren til det nye grønne

#### Naturen under press, et behov for nye løsninger

Det blir stadig tydeligere at tapet av naturområder akselererer artsutryddelsen i verden og drastisk reduserer det biologiske mangfoldet. Et biologisk mangfold som ikke kun kjennetegner den ville naturen vi er så glad her i Norge, men som er et premiss for sunne økosystemer vi alle er avhengige av. Dagens samfunn må finne løsninger der mennesker og natur kan sameksistere på nye og bedre måter i fremtiden. OBOS ønsker å gjøre noe med dette. Vi har derfor lansert Spiren, et pilotprosjekt for bynatur. Målet med prosjektet er å etablere et stedegent naturlandskap som gir økt biologisk mangfold i boligprosjektet Storøykilen, og samle kunnskap og erfaringer for fremtidige bynaturprosjekter.

#### Oslofjordens rike naturlandskap

Vi assosierer vanligvis vill natur med dype skoger, vidder og fjell. Få er klar over arts mangfoldet i nærområdene rundt oss. Området rundt Oslofjorden er noe av det mest artsrike i Norge, med kanskje 80 % av våre landlevende arter. Et gunstig klima med høy sommertemperatur og relativt milde vintre er en viktig årsak til at vi her finner et høyere antall varmekjære arter enn noe annet sted i Norge. En variert geologi med store områder med kalkrike bergarter gjør også sitt til dette mangfoldet. Boligprosjektet Storøykilen ligger ved siden av to flotte naturreservater. Her finner du en rik, stedegen vegetasjon, vadefugler

og et godt artsmangfold. Dette naturlandskapet er utgangspunktet for landskapsarkitekturen som etableres i boligprosjektet. Og dette er også en av grunnene til at pilotprosjektet Spiren er så viktig.

#### Testområde, møteplass og landskap

Stedegen natur som støtter artsmangfold, krever nemlig andre prosesser enn de tradisjonelle grøntområdene. Beplantningen er ikke hylleware, den kan ikke bestilles fra en gartner, men må odles frem. Jordsmonn og frømateriale er heller ikke generelt tilgjengelig. Pilotprosjektet har derfor etablert et testområde på Fornebu. Testområdet er delt i tre felt – tørreng, stauder og kantsoner. Her forsker et tverrfaglig team på det perfekte jordsmonnet, sanker frø, tester plantedynamikk – det vil si hvordan ulike planter fungerer sammen – og setter planter i jorda slik at vegetasjonen i det fremtidige landskapet kan etableres. Fremgangsmåten dokumenteres nøye slik at innsikten kan viderefremidles og brukes i fremtidige prosjekter.

Det bygges en midlertidig paviljong på testområdet som støtter ulike arrangementer. En lett konstruksjon som er bygget på bærekraftige prinsipper, der materialene vil kunne gjenbrukes av OBOS på ulike måter på et senere tidspunkt. Paviljongen bruker lokale ressurser og materialer fra seilduksmaker Gran Seil, et firma som opererer på Fornebu.



#### POLLINERING

Det er etablert et testområde for dyrking på Fornebu. Testområdet er delt i tre felt – tørreng, stauder og kantsoner. Her forsker et tverrfaglig team på jordsmonn, frø og plantedynamikk. Slik kan de innhente kunnskap om hvordan planter fungerer sammen.

Målet er nemlig at Spiren også skal være en sosial møteplass og læringsarena. OBOS ønsker å involvere ulike brukere i prosjektet og skape engasjement rundt biologisk mangfold og stedegen natur. Barn og voksne, fagpersoner og legmenn, beboere og besøkende vil bli invitert til å delta i ulike aktiviteter – sosiale så vel som faglige. Spiren skal være en samlingsplass for aktiviteter med den stedegne naturen som utgangspunkt. Vi vil invitere ulike målgrupper til fagseminarer og workshops, arrangere aktiviteter som minner folk om naturens enkle gleder, og gi dem en arena for å møtes i nære og enkle omgivelser – fri for flate skjærmer og moderne støy. Det utarbeides en aktivitetsplan med ulike arrangementer i henhold til sesongenes naturlige mulighetsrom. Her vil beboere og besøkende oppleve kultur, mat, fagseminarer, samt lek og moro for hele familien.

#### Godt for naturen, godt for mennesket

I Storøykilen vil vi bevise at det er mulig å kombinere et attraktivt, moderne bomiljø med en landskapsarkitektur som fremmer stedegen natur og biologisk mangfold. Ja, vi er faktisk sikre på at dette vil gi bedre trivsel for beboerne og et spennende bomiljø som stimulerer sansene. Vitenskapen er klar; naturen gir oss lykke. Derfor vil OBOS at beboerne i Storøykilen skal kunne oppleve naturen tett på, og samtidig leve et urbant liv med et mangfold av aktiviteter og muligheter i nærområdet.

Med pilotprosjektet Spiren ønsker OBOS å gi det grønne ny og oppdatert betydning. Uteområdene i Storøykilen vil være identitetssterke og levende, i motsetning til generisk grønne. Det betyr at så mange planter som mulig vil være en naturlig del av Fornebus originale vegetasjon, et ekko av det opprinnelige landskapet i området. Og det betyr at landskapet er designet for både mennesker og dyr. Et bomiljø med vakre og varierte uteområder, og et landskap som yrer av liv. Med blomster som tiltrekker seg pollinatorer, som igjen tiltrekker seg fugler, og så videre. Et frodig og levende landskap i stadig endring som inviterer til en rekke ulike opplevelser.



# Arkitekten forteller



Sivilarkitekt Preben Berthelsen Bie fra Arcasa Arkitekter

Det erfarne arkitektkontoret Arcasa Arkitekter skal i samarbeid med OBOS utvikle Storøykilen. Sivilarkitekt Preben Berthelsen Bie forteller om tankene som ligger til grunn for prosjektet.

”Formålet med Storøykilen er å utvikle en attraktiv boligbebyggelse i blokker og rekkehus med tilhørende gode utearealer. Det tilbys et bredt spekter av boligstørrelser fordelt på ulike boligtypologier.

I grove trekk er bebyggelsen delt i tre områder, som tilpasser seg de lokale forhold - karrebebyggelse, rekkehus- og parkvilla-bebyggelse. Bygningene organiseres rundt totalt seks kvartaler. Det er fokus på å danne en helhet med gode sammenhenger mellom kvartalene og internt innenfor hvert kvartal. Tilsammen skal dette ivareta intensjonene om gode estetiske kvaliteter og høyverdig samtidsarkitektur.

Som hovedtrekk for hele området sikres variasjon i det arkitektoniske uttrykket gjennom en variasjon i boligtypologi og materialvalg. Konseptet «Tett på byen, tett på naturen» er utviklet for Storøykilen og tar naturen tilbake slik den var før flyplassen eksisterte. Det skal underbygge og dyrke det steds karakteristiske og frodige.

Konseptet inkluderes i både landskapsarkitekturen og bygningsarkitekturen. Sistnevnte i form av bruk av naturlige materialer og farger i naturpalett, frodige taklandskaper og store vinduer som tar naturen inn i inngangspartiene og leilighetene. Det er fokus på intime grønne gløtt, sikt og utsikt til omkringliggende grøntområder i tillegg til kontakt med de grønne gårdsrommene.”





# BYGG NORD

## PLANTEGNINGER



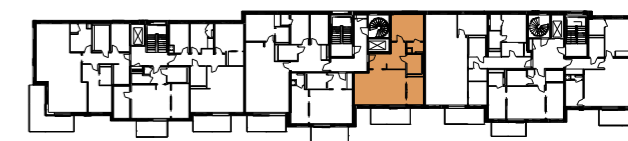


# 3-roms leiligheter

## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms – 73,5 kvm

Leilighet: 3006  
 Hus: Nordbygget  
 Bra: 73,5 kvm  
 P-rom: 70 kvm  
 Balkong: 9 kvm  
 Etasje: 3



Etasjeplan

## LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 73,5 kvm

Leilighet: 4006  
 Hus: Nordbygget  
 Bra: 73,5 kvm  
 P-rom: 70 kvm  
 Balkong: 9 kvm  
 Etasje: 4



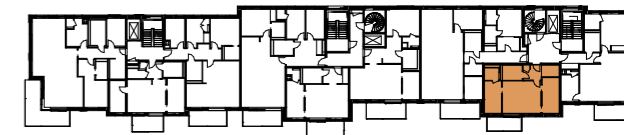
Etasjeplan



## LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 55 kvm

Leilighet: 4008  
 Hus: Nordbygget  
 Bra: 55 kvm  
 P-rom: 50,5 kvm  
 Balkong: 7 kvm  
 Etasje: 4



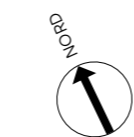
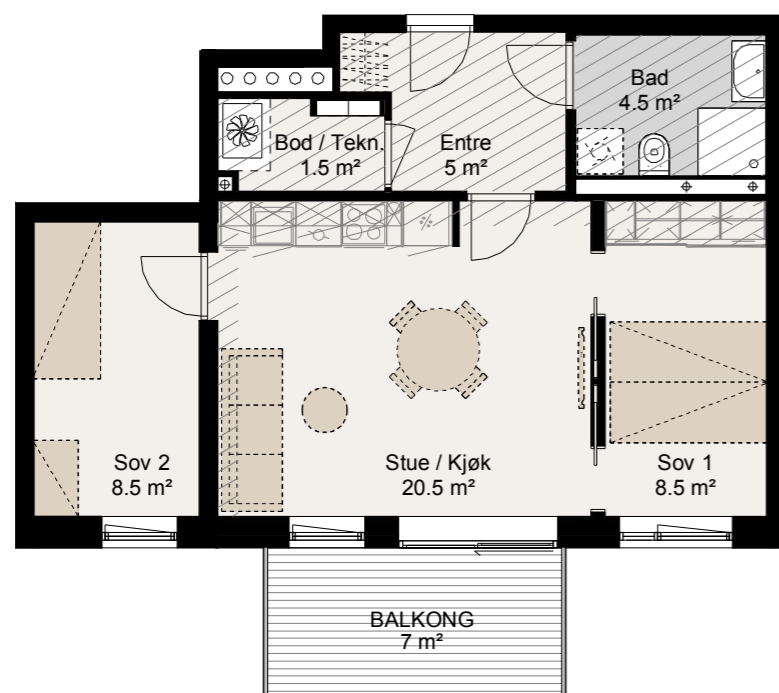
Etasjeplan



## LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 55 kvm

Leilighet: 5002  
 Hus: Nordbygget  
 Bra: 55 kvm  
 P-rom: 51,5 kvm  
 Balkong: 7 kvm  
 Etasje: 5



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

Målestokk: 1:100



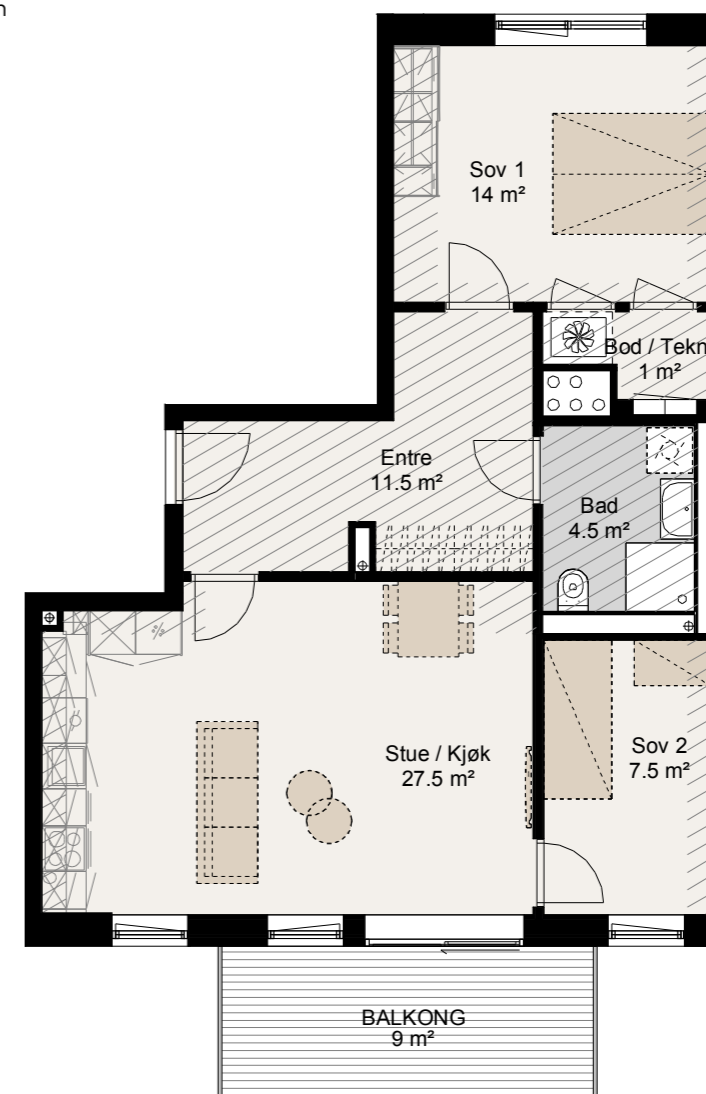
Etasjeplan



## LEILIGHETSPLAN

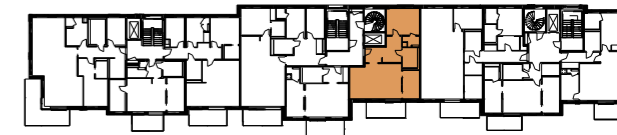
## 3-roms – 73,5 kvm

Leilighet: 5006  
 Hus: Nordbygget  
 Bra: 73,5 kvm  
 P-rom: 70 kvm  
 Balkong: 9 kvm  
 Etasje: 5



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

Målestokk: 1:100



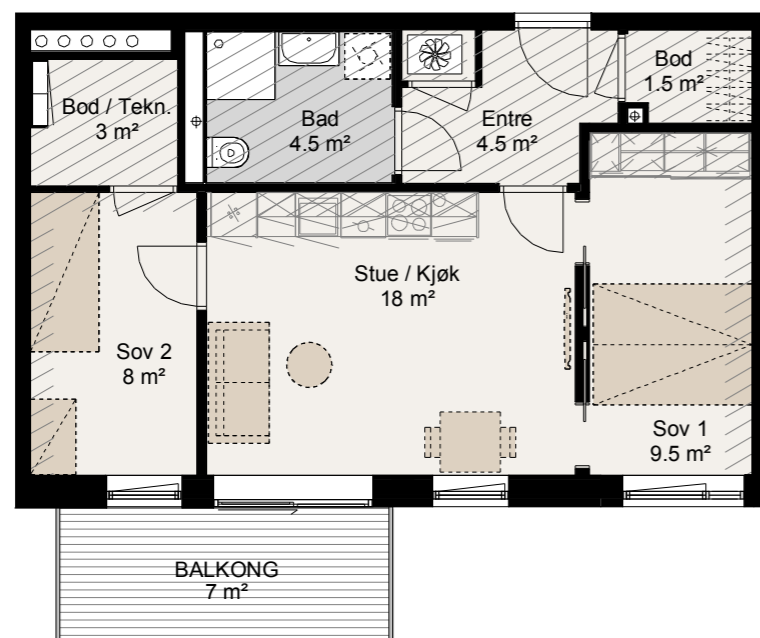
Etasjeplan



## LEILIGHETSPLAN

**3-roms – 55 kvm**

Leilighet: 5008  
 Hus: Nordbygget  
 Bra: 55 kvm  
 P-rom: 50,5 kvm  
 Balkong: 7 kvm  
 Etasje: 5



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

Målestokk: 1:100



Etasjeplan

**3-ROMS LEILIGHET**

Lyse og luftige rom gir flere muligheter for innredning. Større flater skaper rom for spisegruppe og sosiale sammenkomster.

# 4-roms leiligheter

## LEILIGHETSPLAN

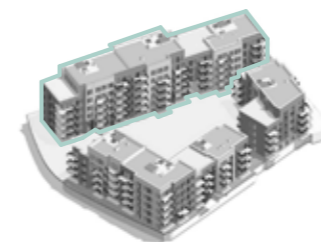
# 4-roms – 90 kvm

Leilighet: 5003  
 Hus: Nordbygget  
 Bra: 90 kvm  
 P-rom: 89 kvm  
 Balkong: 9 kvm  
 Etasje: 5



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

Målestokk: 1:100

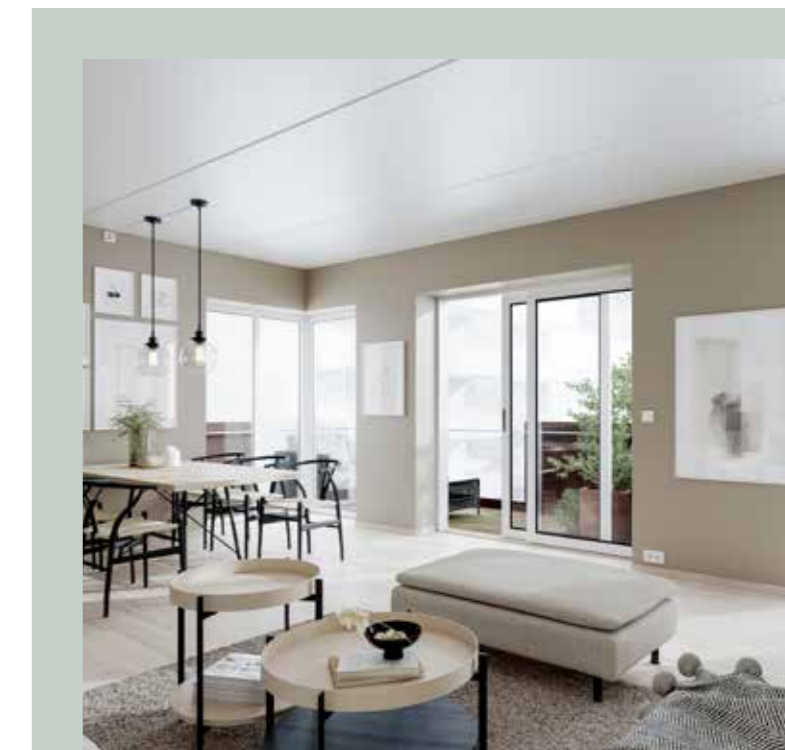


Etasjeplan



# BYGG VEST

## PLANTEGNINGER

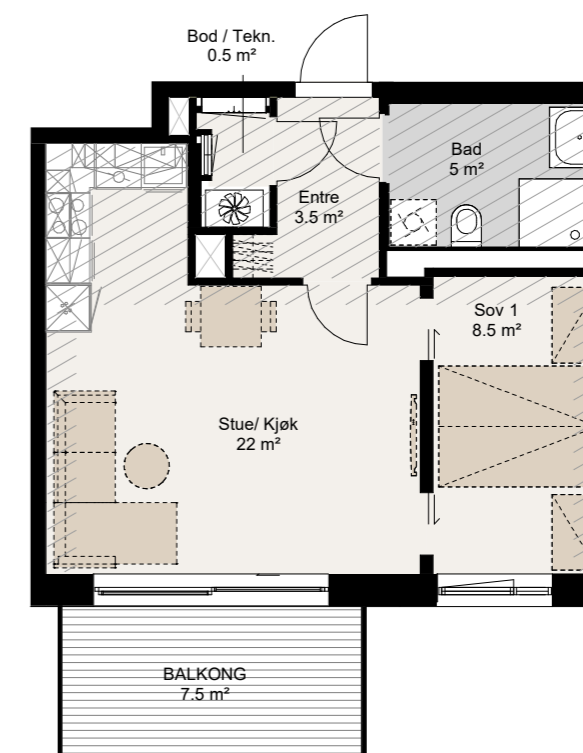


# 2-roms leiligheter

## LEILIGHETSPLAN

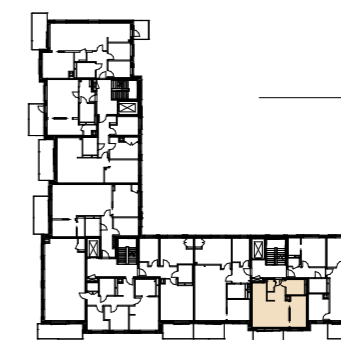
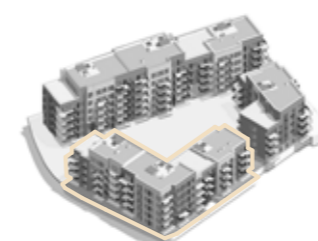
# 2-roms – 44,5 kvm

Leilighet: 4008  
 Hus: Vestbygget  
 Bra: 44,5 kvm  
 P-rom: 42,5 kvm  
 Balkong: 7,5 kvm  
 Etasje: 4



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

Målestokk: 1:100



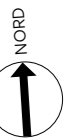
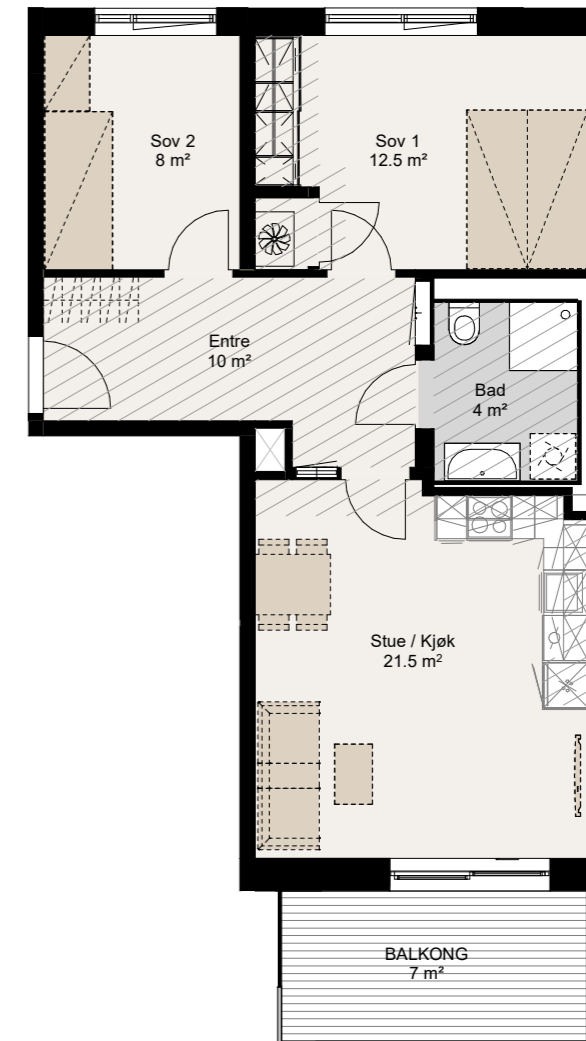
Etasjeplan

# 3-roms leiligheter

## LEILIGHETSPLAN

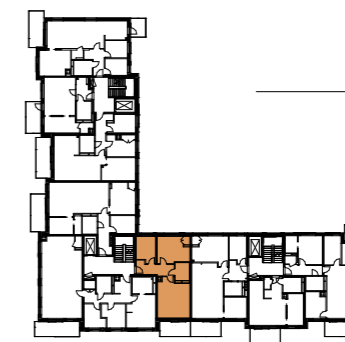
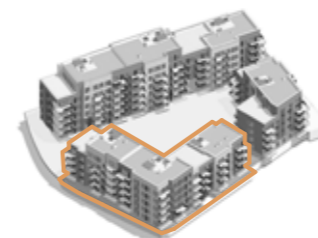
# 3-roms – 61,5 kvm

Leilighet: 4006  
 Hus: Vestbygget  
 Bra: 61,5 kvm  
 P-rom: 60,5 kvm  
 Balkong: 7 kvm  
 Etasje: 4



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

Målestokk: 1:100



Etasjeplan

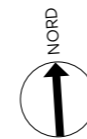


# 4-roms leiligheter

## LEILIGHETSPLAN

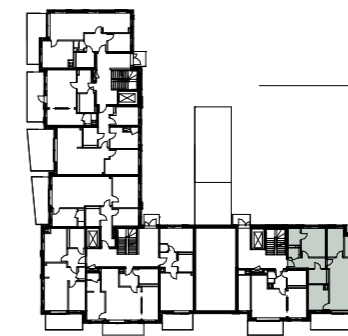
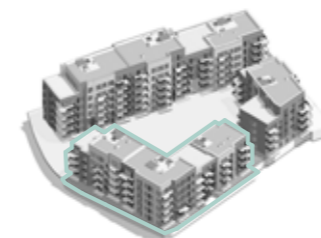
# 4-roms – 91 kvm

Leilighet: 1009  
 Hus: Vestbygget  
 Bra: 91 kvm  
 P-rom: 89 kvm  
 Terrasse: 13,5 kvm  
 Etasje: 1



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

Målestokk: 1:100

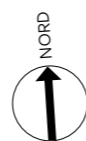
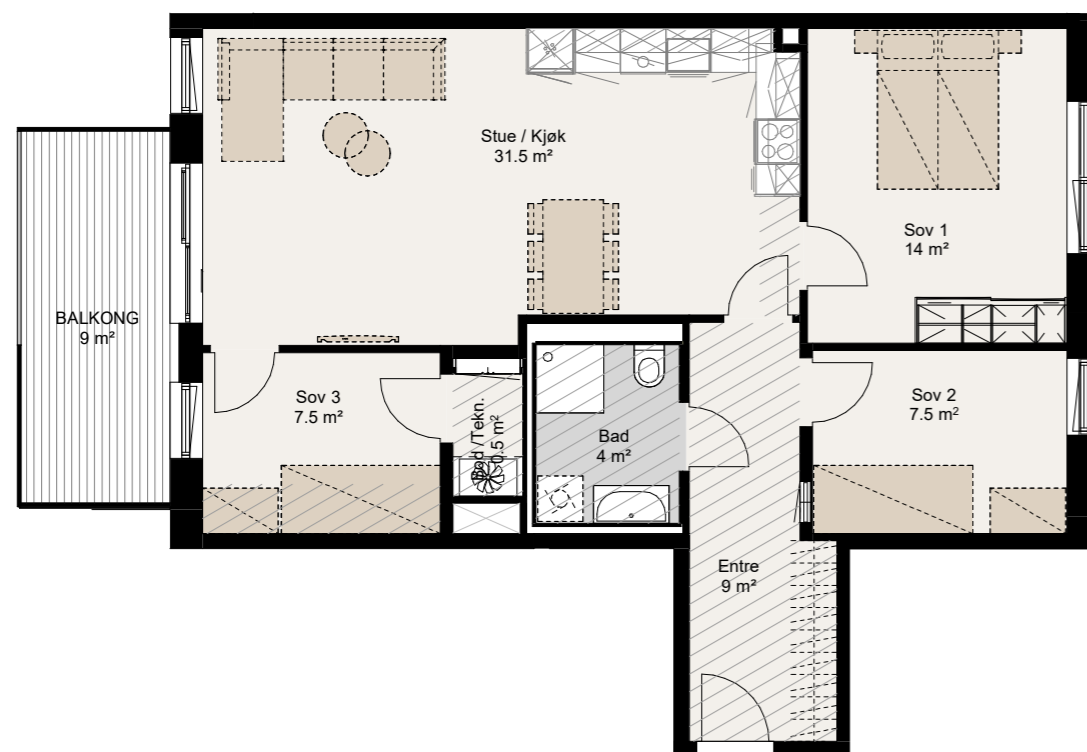


Etasjeplan

## LEILIGHETSPLAN

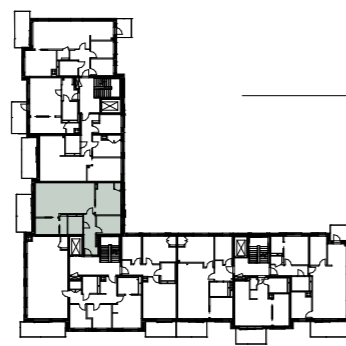
## 4-roms – 80,5 kvm

Leilighet: 4004  
 Hus: Vestbygget  
 Bra: 80,5 kvm  
 P-rom: 78 kvm  
 Balkong: 9 kvm  
 Etasje: 4

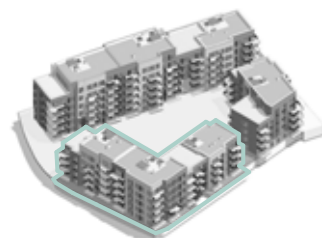


0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100



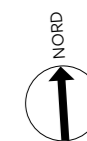
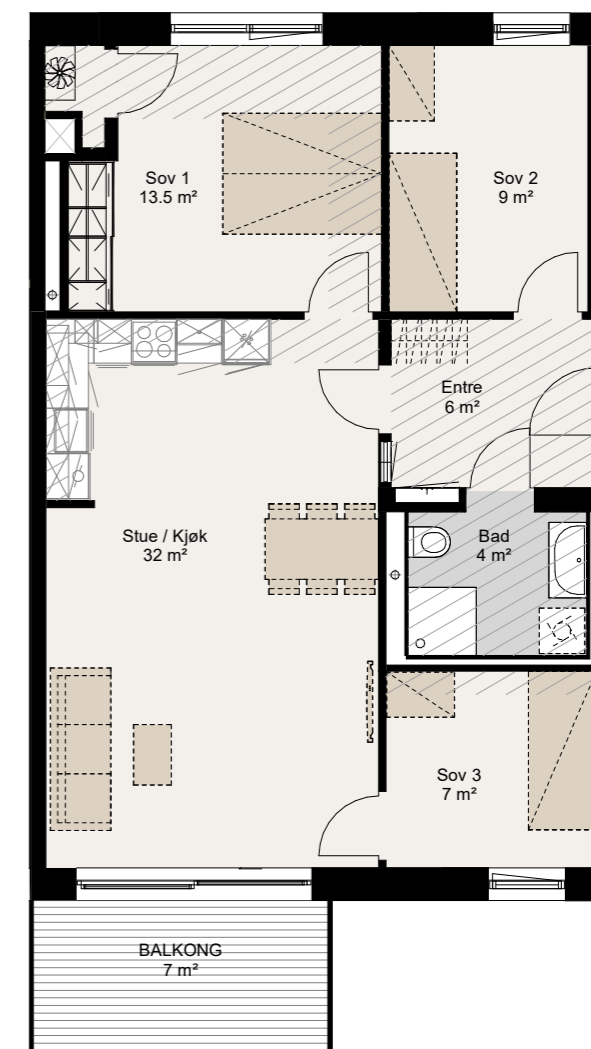
Etasjeplan



## LEILIGHETSPLAN

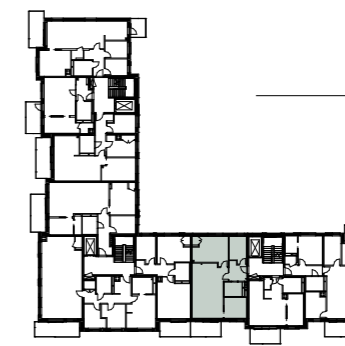
## 4-roms – 78,5 kvm

Leilighet: 4007  
 Hus: Vestbygget  
 Bra: 78,5 kvm  
 P-rom: 77,5 kvm  
 Balkong: 7 kvm  
 Etasje: 4

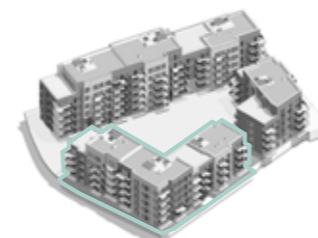


0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100



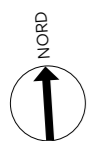
Etasjeplan



## LEILIGHETSPLAN

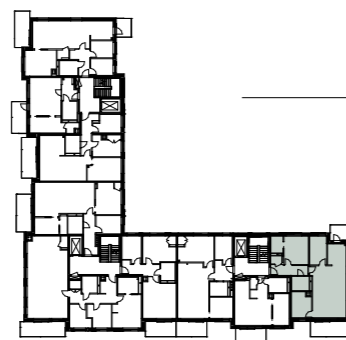
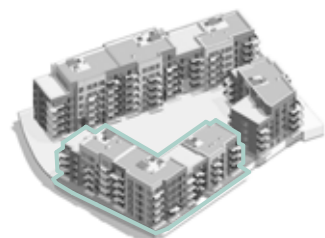
## 4-roms – 91 kvm

Leilighet: 4009  
 Hus: Vestbygget  
 Bra: 91 kvm  
 P-rom: 89 kvm  
 Balkong: 9 + 4,5 kvm  
 Etasje: 4



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

Målestokk: 1:100

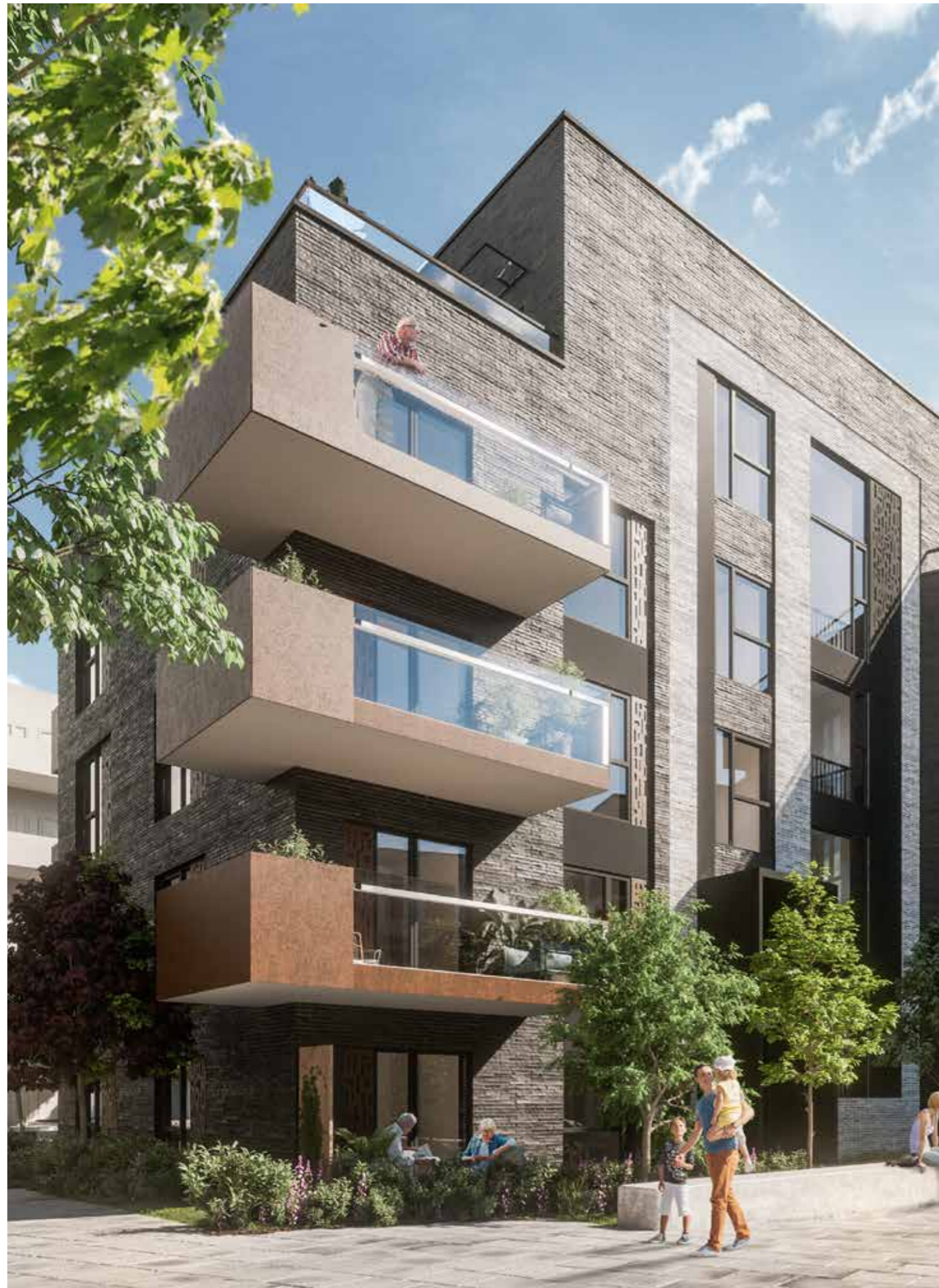


Etasjeplan



#### 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetene har store vinduer som ønsker naturen velkommen inn. Lyst og luftig, og med fin utsikt til omkringliggende grøntområder.



**BYGG ØST**

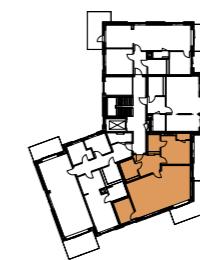
PLANTEGNINGER



# 3-roms leiligheter

## LEILIGHETSPLAN 3-roms – 84 kvm

Leilighet: 2003  
 Hus: Østbygget  
 Bra: 84 kvm  
 P-rom: 82,5 kvm  
 Balkong: 14,5 kvm  
 Etasje: 2

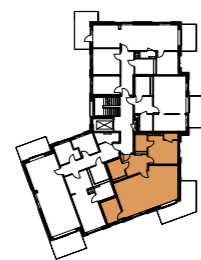


Etasjeplan

## LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 84 kvm

Leilighet: 4003  
 Hus: Østbygget  
 Bra: 84 kvm  
 P-rom: 82,5 kvm  
 Balkong: 14,5 kvm  
 Etasje: 4



Etasjeplan



## 3-ROMS LEILIGHET

Godt lysinnslipp skaper trivsel. Praktiske planløsninger gir mange muligheter for å sette et personlig preg, både på møblering og ved valg av farger på veggflatene.

# 4-roms leiligheter

## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms – 113,5 kvm

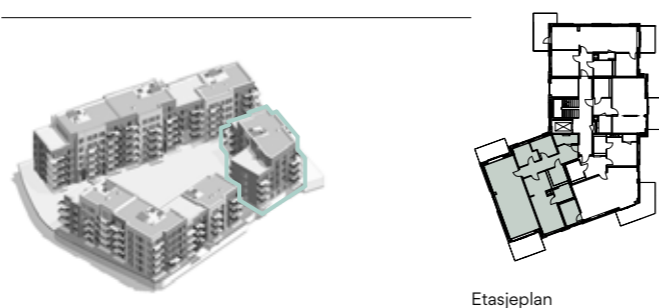
Leilighet: 1004  
 Hus: Østbygget  
 Bra: 113,5 kvm  
 P-rom: 109 kvm  
 Terrasse: 7,5 + 11 kvm  
 Etasje: 1



## LEILIGHETSPLAN

## 4-roms – 113,5 kvm

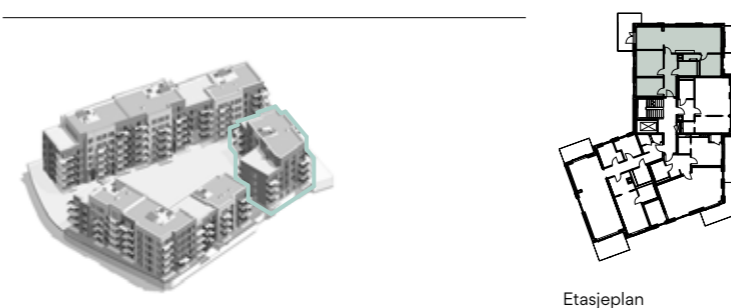
Leilighet: 2004  
 Hus: Østbygget  
 Bra: 113,5 kvm  
 P-rom: 109 kvm  
 Terrasse: 7,5 + 10 kvm  
 Etasje: 2



## LEILIGHETSPLAN

## 4-roms – 87,5 kvm

Leilighet: 4001  
 Hus: Østbygget  
 Bra: 87,5 kvm  
 P-rom: 84,5 kvm  
 Balkong: 11 + 6,5 kvm  
 Etasje: 4







LEVERANSEBESKRIVELSER



# Leveransebeskrivelse

## 2-roms

### Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddel og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende. Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygningen. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler, og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som eksempelvis møblering og fargevalg. Storøykilen B1 bygges etter teknisk forskrift TEK17, med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420.

### Bygning, konstruksjon og utvendig fasade

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong. Det vil bli synlige v-fuger i innvendig tak ved plattendekkeskjøter. Sprang i plateskjøtene i taket kan forekomme. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med teglstein. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. Stolper og håndløpere i stål. Balkongdekker leveres med tremmegulv i impregneret treverk. Avrenning føres til utvendig nedløp. Innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og tekket. Prosjektet leveres med grønne tak bestående av kalktørreng med arter fra Oslofjorden. Vann føres til sluk via fall og renner. Endelig farge på de ulike fasadematerialene er ikke valgt og kan avvike fra illustrasjonene i prospektet.

### Heis

Det er heis i hvert hus fra parkeringskjeller til samtlige boligetasjer.

### Innvendige flater og materialer

#### Gulv:

Det leveres ferdig overflatebehandlet én-stavs 180mm bred hvitpigmentert eikeparkett med tosidig fas i stue, kjøkken, soverom, innvendig bod og entré. Leggeretning bestemmes av entreprenør og kan avvike fra illustrasjoner. Fotlister i finert eik, lakkert. Gulv i våtrom og WC leveres med keramiske fliser.

#### Himling:

Gipsplater eller betongelementer med synlige v-fuger malt i hvit farge. Det kan komme systemhimling evt stålhimling i bod,

bad og fellesareal. Lokalt nedforet himling eller innkassinger av teknisk anlegg vil forekomme da dette er nødvendig for fremføring av ventilasjon, sprinkelanlegg og andre tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på salgstegningene.

#### Vegger:

Betong eller gips i boligenes skillevegger. Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt med to strøk maling, farge hvit (klassisk hvit NCS S0500-N.) Lettveggene er isolert med 50 mm mineralull.

Rør-i-rør skap og fordelerskap for gulvvarme og tappevann blir plassert på egnet sted på vegg i leiligheten. Plassering vist på tegning er ikke endelig.

Det vil bli synlige inspeksjonsluker på vegg i forbindelse med alle sjakter.

#### Vinduer:

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra fabrikk. Vinduene er dimensjonert etter energi og støykrav. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningene i detaljprosjekteringen. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduer vil kunne avvike fra illustrasjonene. Det kan være behov for forlengerskaft ved utvendig vask av enkelte vinduer.

#### Kjøkkeninnredning:

Innredning fra Drømmekjøkken, modell Bistro. Benkeskap og høyskap leveres med 19mm kjøkkenfront i hvitpigmentert eikefinér. Overskap leveres med 19mm kjøkkenfront i hvitmalt MDF (NCS S 0500-N). 20mm laminat benkeplate med ABS forkant. Kjøkkenet leveres med underlimt vask i stål type Eco 500 eller lignende. Ettgreps armatur i krom med uttrekk fra Tapwell type ARM887 eller lignende. Heldekkende plate under overskap med innfreste LED spotter. Skuffer leveres med demping. Håndtak fra Beslag Design – Edge straight i stål eller tilsvarende på underskap og høyskap. Det leveres push på overskap. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende medfølger. Slimline kjøkkenhette med forkant i stål fra Rørshetta eller tilsvarende over koketopp. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken kan avvike fra det som vises på salgstegning.

### Baderom:

Badene er prefabrikerte baderomskabiner. Badene leveres med lys grå fliser med spill i på vegg og gulv i størrelse 60 x 60 cm. Line sluk i krom. Termostatstyrt elektrisk eller vannbåren gulvvarme – avhengig av myndighetskrav. Servantskap med to skuffer med hvite fronter og dekkesider. Servant i porselen, eventuelt kunstmarmor eller lignende – avhengig av leverandør, og ettgreps blandebatteri i krom av typen Tapwell Birillo eller lignende. Over servant leveres speilskap med innfelt LED-lys i topp, speilskap leveres i samme bredde som servant. Regndusj i krom fra Tapwell modell EVO TVM7200 eller lignende. Dusjvegger i herdet glass og med beslag i krom. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Det er avsatt plass til vaskemaskin/kondens-tørketrommel på ett av badene i leilighetene der det ikke er separat vaskerom. Plassering kommer frem på kontraktstegning. Hvitevarer medfølger ikke.

### Dører:

Innvendige hvite massive fyllingsdører med ett "speil" med malt overflate fra Swedoor eller tilsvarende. Mellom entré og stue vil det bli levert dør med glassfelt med lav brystning. Inngangsdør leveres som glatt ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Klima-, lyd- og brannklassifiserte i henhold til byggeforskriftenes krav, med kikkhull og med FG-godkjent sylindrelås i system.

### Oppvarming

Oppvarming er basert på fjernvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entré/gang. Det blir termostatstyrt gulvvarme på baderom (vannbåren eller elektrisk, avhengig av myndighetskrav). Gulvvarmen kan reguleres noe, men begrenses oppad blant annet av utetemperatur, inneklimatemp. anbefalinger og parkettleverandørens anbefalinger.

Det blir egne målere for varmt tappevann, gulvvarme og elektro. Det monteres anlegg for fjernavlesning av varmt tappevann og gulvvarme til hver enhet.

### TV / bredbånd

Boligene etableres med moderne fibernett tilsluttet OBOS OpenNet. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Huskjøper informeres i god tid før overtakelse om tjenestetilbud og muligheter. Som standard leveres både kablet og trådløst nett. Alle

husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til ett punkt i stue for TV/data.

### Porttelefon

Det leveres porttelefon med skjerm og tale for toveis-kommunikasjon.

### Postkasse

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

### Brannsikring

Hver boenhet er utstyrt med brannsløkkeutstyr i henhold til myndighetskrav. Automatisk slokkeanlegg: Byggene er fullsprinklet. Boligene med tilhørende rømningsveier leveres med boligsprinkling. Garasjer og boder sprinkles.

Brannalarmanlegg/røykvarsler: Hver boenhet leveres med røykvarslere iht. krav. Det er alarmgivere i hver boenhet som varsler utløst sprinkelanlegg.

### Ventilasjon

Ventilasjon med avtrekk iht. myndighetenes krav. Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad, samt tilførsel til sove- og oppholdsrom gjennom kanaler i tak eller nedforinger. Leilighetene vil få eget aggregat, fortrinnsvis plassert i innvendig bod/teknisk rom. Luftinntak fortrinnsvis i fasade/på balkong eller over tak. Avkast fortrinnsvis over tak, eller fasade.

### Balkonger / terrasser

Terrasser, balkonger og takterrasser leveres med trykkimpregneret tredekke. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. Stolper og håndløpere i stål. Takterrasser leveres med rekkverk kledd med alucobondplater, i enkelte tilfeller nevnt rekkverk med innspill av glass. Søylar vil forekomme på terrasser/balkonger - nærmere plassering bestemmes i detaljprosjektering. Ett utelys ved tak/vegg med innvendig bryter, og stikkontakt på vegg.

Noen av balkongene leveres med skillevegger i opalglass eller tilsvarende samt lydplater under overliggende balkong.

### Markise

Disse leilighetene vil få markise: N5002, N5006, N5008, V4006, V4007, V4008, V4009 (gjelder kun balkong på 9 m²), Ø4001 (gjelder kun balkong på 10,5 m²), Ø4003 (gjelder kun

over vindu, ingen markise leveres over skyvedør). Utfall på 2m, med forbehold om mindre avvik.

#### Listverk

Gulvlister i eik med synlige spikerhull leveres i alle rom med parkett. Gerikter rundt dører er hvitmalt. Spikerhull på gerikter er sparklet og malt. Vinduer leveres geriktfritt.

#### Elektriske installasjoner

Elektro leveres iht. NEK 400. Skjult elektrisk anlegg med unntak av installasjon på lyd/yttervegger og betongvegger/himling. Sikringssskap plasseres fortrinnsvis i bod eller annet egnet sted. Egen måler i trapperom. Stikk leveres fra Elko Plus eller tilsvarende. Det leveres smarthusløsning fra Eaton med trådløse brytere i hvit utførelse fra Eaton xComfort eller tilsvarende, samt trådløse touch termostater. Som standard i smarthusløsningen styres gulvvarme og vannstopp, lys under overskap på kjøkken, spotter i entré og på bad, samt takstikk/lampepunkter ved tak. Smarthusløsningen kan også styres via app på mobil og nettbrett.

#### Solskjerming

Det er forberedt for at man kan montere elektriske zip-screens i ettertid. Enkelte vinduer på syd og vest fasade leveres med solskjerming – plassering fremkommer på kontraktstegning.

#### Takhøyde

Generell takhøyde er ca. 2,60 m. Det blir nedforet himling på bad og i entré, i tillegg vil det bli lokale nedforinger/innkassinger i forbindelse med fremføring av ventilasjon, boligsprinkling, tekniske føringer og bærende konstruksjoner. I innvendig bod blir det synlige føringer, og nedforet himling. Der det er nedforet himling/innkassing i leilighetene, vil frihøyde være minimum 2,20 m. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på kontraktstegninger.

I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,10 m i kjørebane og på oppstillingsplass. Noe lavere høyde ved vegger kan forekomme.

#### Belysning

Downlights monteres med dimmer på baderom og i entré.

#### Sportsbod

Det leveres én sportsbod på minimum 5 kvm med nettingvegger i et lukket anlegg, fortrinnsvis i kjellerarealer. Gulv, vegger og tak i kjellerbod leveres i støvbundet betong.

#### Innvendig bod/teknisk rom

Innvendig bod/teknisk rom leveres der dette er vist på tegning.

Tekniske installasjoner som for eksempel sikringssskap, vannfordelingssskap, hjemmesentral (IKT) og ventilasjonsaggregat kan bli plassert i innvendig bod/teknisk rom. For enkelte leiligheter vil sikringssskap og vannfordelingssskap bli plassert i gangen/garderobedelen.

#### Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap til 2-roms.

#### Garasjekjeller

Det blir felles garasjeanlegg i kjeller. Antall sykkelplasser som ikke dekkes i utomhus, legges i kjeller. Det vil bli mulig å bestille el-bil lader til alle parkeringsplasser for de som har dette. Det vil bli vurdert å inngå avtale med leverandør om levering ladeanlegg og strømleveranse og som vil innebære en bindingstid for boligselskapet med mulighet for utkjøp. Den enkelte boligkjøper vil stå fritt til å koble seg til ladeanlegget eller ikke. Asfaltert gulv i parkeringskjeller, eventuelt betong ved behov.

#### Renovasjon

Søppelsuganlegg (vakuum) plasseres iht. utomhusplan. Plassering kan bli endret. Anlegget avgir lyd ved tømning. Det kan bli behov for å bygge støyskjerm om forhold i prosjektering stiller krav om dette.

#### Forbehold/andre opplysninger

Det følger ikke med p-plass. Vi tar forbehold om plassering av p-plasser og bods – en er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

#### Arkitekt

Arkitekt for prosjektet er Arcasa Arkitekter AS.

#### Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.



#### BADEROM

Badene er delikate og har plass til vaskemaskin. Vegghengt toalett og regndusj er standard.

# Leveransebeskrivelse

## 3-roms

### Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende. Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygningen. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler, og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som eksempelvis møblering og fargevalg. Storøykilen B1 bygges etter teknisk forskrift TEK17, med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420.

### Bygning, konstruksjon og utvendig fasade

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong. Det vil bli synlige v-fuger i innvendig tak ved plattendekkeskjøter. Sprang i plateskjøtene i taket kan forekomme. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med teglstein. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. Stolper og håndløpere i stål. Balkongdekker leveres med tremmegulv i impregneret treverk. Avrenning føres til utvendig nedløp. Innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og tekket. Prosjektet leveres med grønne tak bestående av kalktørreng med arter fra Oslofjorden. Vann føres til sluk via fall og renner. Endelig farge på de ulike fasadematerialene er ikke valgt og kan avvike fra illustrasjonene i prospektet.

### Heis

Det er heis i hvert hus fra parkeringskjeller til samtlige boligetasjer.

### Innvendige flater og materialer

#### Gulv:

Det leveres ferdig overflatebehandlet én-stavs 180mm bred hvitpigmentert eikeparkett med tosidig fas i stue, kjøkken, soverom, innvendig bod og entré. Leggeretning bestemmes av entreprenør og kan avvike fra illustrasjoner. Fotlister i finert eik, lakkert. Gulv i våtrom og WC leveres med keramiske fliser.

#### Himling:

Gipsplater eller betongelementer med synlige v-fuger malt i hvit farge. Det kan komme systemhimling evt stålhimling i bod, bad og fellesareal. Lokalt nedforet himling eller innkassinger av teknisk anlegg vil forekomme da dette er nødvendig for

frømføring av ventilasjon, sprinkelanlegg og andre tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at ikke alle nedføringer/ innkassinger er vist på salgstegningene.

#### Vegger:

Betong eller gips i boligens skillevegger. Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt med to strøk maling, farge hvit (klassisk hvit NCS SO500-N.) Lettveggene er isolert med 50 mm mineralull.

Rør-i-rør skap og fordelerskap for gulvvarme og tappevann blir plassert på egnet sted på vegg i leiligheten. Plassering vist på tegning er ikke endelig.

Det vil bli synlige inspeksjonsluker på vegg i forbindelse med alle sjakter.

#### Vinduer:

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra fabrikk. Vinduene er dimensjonert etter energi og støykrav. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningene i detaljprosjekteringen. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduer vil kunne avvike fra illustrasjonene. Det kan være behov for forlengerskaft ved utvendig vask av enkelte vinduer.

#### Kjøkkeninnredning:

Innredning fra Drømmekjøkken, modell Bistro. Benkeskap og høyskap leveres med 19mm kjøkkenfront i hvitpigmentert eikefinér. Overskap leveres med 19mm kjøkkenfront i hvitmalt MDF (NCS S 0500-N). 20mm laminat benkeplate med ABS forkant. Kjøkkenet leveres med underlimt vask i stål type Eco 500 eller lignende. Ettgreps armatur i krom med uttrekk fra Tapwell type ARM887 eller lignende. Heldekkende plate under overskap med innfreste LED spotter. Skuffer leveres med demping. Håndtak fra Beslag Design – Edge straight i stål eller tilsvarende på underskap og høyskap. Det leveres push på overskap. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende medfølger. Slimline kjøkkenhette med forkant i stål fra Rørshetta eller tilsvarende over koketopp. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken kan avvike fra det som vises på salgstegning.

#### Baderom:

Badene er prefabrikerte baderomskabiner. Badene leveres med lys grå fliser med spill i på vegg og gulv i størrelse 60 x 60 cm. Line sluk i krom. Termostatstyrt elektrisk eller vannbåren gulvvarme – avhengig av myndighetskrav. Servantskap med

to skuffer med hvite fronter og dekkesider. Servant i porselen, eventuelt kunstmarmor eller lignende – avhengig av leverandør, og ettgreps blande-batteri i krom av typen Tapwell Birillo eller lignende. Over servant leveres speilskap med innfelt LED-lys i topp, speilskap leveres i samme bredde som servant. Regndusj i krom fra Tapwell modell EVO TVM7200 eller lignende. Dusjvegger i herdet glass og med beslag i krom. Vegghengt toalett med skjult sistene. Det er avsatt plass til vaskemaskin/kondens-tørketrommel på ett av badene i leilighetene der det ikke er separat vaskerom. Plassering kommer frem på kontraktstegning. Hvitevarer medfølger ikke.

#### Vaskerom:

Noen leiligheter har ihht. tegning separat vaskerom. Vaskerom leveres med enkel innredning fra kjøkkenleverandør tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel. Keramiske fliser på gulv i størrelse 60\*60, samt sokkelflis.

#### Dører:

Innvendige hvite massive fyllingsdører med ett ”speil” med malt overflate fra Swedoor eller tilsvarende. Mellom entré og stue vil det bli levert dør med glassfelt med lav brystning. Inngangsdør leveres som glatt ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Klima-, lyd- og brannklassifiserte i henhold til byggeforskriftenes krav, med kikkhull og med FG-godkjent sylindrelås i system.

### Oppvarming

Oppvarming er basert på fjernvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entré/gang. Det blir termostatstyrt gulvvarme på baderom (vannbåren eller elektrisk, avhengig av myndighetskrav). Gulvvarmen kan reguleres noe, men begrenses oppad blant annet av utetemperatur, inneklimatelefoner og parkettleverandørens anbefalinger.

Det blir egne målere for varmt tappevann, gulvvarme og elektro. Det monteres anlegg for fjernavlesning av varmt tappevann og gulvvarme til hver enhet.

### TV / bredbånd

Boligene etableres med moderne fibernett tilsluttet OBOS OpenNet. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Huskjøper informeres i god tid før overtakelse om tjenestetilbud og muligheter. Som standard leveres både kablet og trådløst nett. Alle husstander får fiber

ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til ett punkt i stue for TV/data.

### Porttelefon

Det leveres porttelefon med skjerm og tale for toveis-kommunikasjon.

### Postkasse

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

### Brannsikring

Hver boenhet er utstyrt med brannsløkkeutstyr i henhold til myndighetskrav. Automatisk slokkeanlegg: Byggene er full-sprinklet. Boligene med tilhørende rømningsveier leveres med boligsprinkling. Garasjer og boder sprinkles.

Brannalarmanlegg/røykvarsler: Hver boenhet leveres med røykvarslere iht. krav. Det er alarmgivere i hver boenhet som varsler utløst sprinkelanlegg.

### Ventilasjon

Ventilasjon med avtrekk iht. myndighetenes krav. Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad, samt tilførsel til sove- og oppholdsrom gjennom kanaler i tak eller nedføringer. Leilighetene vil få eget aggregat, fortrinnsvis plassert i innvendig bod/teknisk rom. Luftinntak fortrinnsvis i fasade/på balkong eller over tak. Avkast fortrinnsvis over tak, eller fasade.

### Balkonger / terrasser

Terrasser, balkonger og takterrasser leveres med trykkimpregneret tredekke. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. Stolper og håndløpere i stål. Takterrasser leveres med rekkverk kledd med alucobondplater, i enkelte tilfeller nevnt rekkverk med innspill av glass. Søyler vil forekomme på terrasser/balkonger - nærmere plassering bestemmes i detaljprosjektering. Ett utelys ved tak/vegg med innvendig bryter, og stikkontakt på vegg.

Noen av balkongene leveres med skillevegger i opalglass eller tilsvarende.

### Markise

Disse leilighetene vil få markise: N5002, N5006, N5008, V4006, V4007, V4008, V4009 (gjelder kun balkong på 9 m<sup>2</sup>), Ø4001 (gjelder kun balkong på 10,5 m<sup>2</sup>), Ø4003 (gjelder kun over vindu, ingen markise leveres over skyvedør). Utfall på 2m,

med forbehold om mindre avvik.

#### Listverk

Gulvlister i eik med synlige spikerhull leveres i alle rom med parkett. Gerikter rundt dører er hvitmalt. Spikerhull på gerikter er sparklet og malt. Vinduer leveres geriktfritt.

#### Elektriske installasjoner

Elektro leveres iht. NEK 400. Skjult elektrisk anlegg med unntak av installasjon på lyd/yttervegger og betongvegger/himling. Sikringskap plasseres fortrinnsvis i bod eller annet egnet sted, f.eks entré. Egen måler i trapperom. Stikk fra elko plus eller tilsvarende, og trådløse brytere i hvit utførelse fra Eaton xComfort eller tilsvarende. Styringssystem via app.

#### Solskjerming

Det er forberedt for at man kan montere elektriske zip-screens i ettertid. Enkelte vinduer på syd og vest fasade leveres med solskjerming – plassering fremkommer på kontraktstegning.

#### Takhøyde

Generell takhøyde er ca. 2,60 m. Det blir nedforet himling på bad og i entré, i tillegg vil det bli lokale nedforinger/innkassinger i forbindelse med fremføring av ventilasjon, boligsprinkling, tekniske føringer og bærende konstruksjoner. I innvendig bod blir det synlige føringer, og nedforet himling. Der det er nedforet himling/innkassing i leilighetene, vil frihøyde være minimum 2,20 m. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på kontraktstegninger.

I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,10 m i kjørebane og på oppstillingsplass. Noe lavere høyde ved vegger kan forekomme.

#### Belysning

Downlights monteres med dimmer på badrom, vaskerom og i entré.

#### Sportsbod

Det leveres én sportsbod på minimum 5 kvm med nettingvegger i et lukket anlegg, fortrinnsvis i kjellerarealer. Gulv, vegger og tak i kjellerbod leveres i støvbundet betong.

#### Innvendig bod/teknisk rom

Innvendig bod/teknisk rom leveres der dette er vist på tegning. Tekniske installasjoner som for eksempel sikringskap, vannfordelingsskap, hjemmesentral (IKT) og ventilasjonsaggregat kan bli plassert i innvendig bod/teknisk rom. For enkelte leiligheter

vil sikringskap og vannfordelerskap bli plassert i gangen/garderobedelen.

#### Garderobeskap

Det leveres garderobeskap iht. tegning på hovedsoverom, eller i tilknytning til hovedsoverom. Innredning i lys eikefarget melamin og hvite skyvedører med hvit aluminiumsprofil – levert fra Drømmekjøkken eller tilsvarende.

#### Garasjekjeller

Det blir felles garasjeanlegg i kjeller. Antall sykkelplasser som ikke dekkes i utomhus, legges i kjeller. Det vil bli mulig å bestille el-bil lader til alle parkeringsplasser for de som har dette. Det vil bli vurdert å inngå avtale med leverandør om levering ladeanlegg og strømleveranse og som vil innebære en bindingstid for boligselskapet med mulighet for utkjøp. Den enkelte boligkøper vil stå fritt til å koble seg til ladeanlegget eller ikke. Asfaltert gulv i parkeringskjeller, eventuelt betong ved behov.

#### Renovasjon

Søppelsuganlegg (vakuum) plasseres iht. utomhusplan. Plassering kan bli endret. Anlegget avgir lyd ved tømning. Det kan bli behov for å bygge støyskjerm om forhold i prosjektering stiller krav om dette.

#### Forbehold/andre opplysninger

Det følger ikke med p-plass. Vi tar forbehold om plassering av p-plasser og boder – en er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

#### Arkitekt

Arkitekt for prosjektet er Arcasa Arkitekter AS.

#### Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.



#### 3-ROMS LEILIGHET

Godt lysinnslipp skaper trivsel. Praktiske planløsninger gir mange muligheter for å sette et personlig preg, både på møblering og ved valg av farger på veggflatene.

# Leveransebeskrivelse

## 4-roms

### Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende. Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygningen. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler, og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som eksempelvis møblering og fargevalg. Storøykilen B1 bygges etter teknisk forskrift TEK17, med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420.

### Bygning, konstruksjon og utvendig fasade

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong. Det vil bli synlige v-fuger i innvendig tak ved plattendekkeskjøter. Sprang i plateskjøtene i taket kan forekomme. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med teglstein. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. Stolper og håndløpere i stål. Balkongdekker leveres med tremmegulv i impregneret treverk. Avrenning føres til utvendig nedløp. Innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og teknet. Prosjektet leveres med grønne tak bestående av kalktørreng med arter fra Oslofjorden. Vann føres til sluk via fall og renner. Endelig farge på de ulike fasadematerialene er ikke valgt og kan avvike fra illustrasjonene i prospektet.

### Heis

Det er heis i hvert hus fra parkeringskjeller til samtlige boligetasjer.

### Innvendige flater og materialer

#### Gulv:

Det leveres ferdig overflatebehandlet én-stavs 180mm bred hvitpigmentert eikeparkett med tosidig fas i stue, kjøkken, soverom, innvendig bod og garderobe-rom. Leggretning bestemmes av entreprenør og kan avvike fra illustrasjoner. Fotlister i eik. Gulv i våtrom og WC leveres med keramiske fliser i størrelse 60\*60 cm. Det leveres keramiske fliser i entré i størrelse 60\*60 cm type grå terrazzoflis med store fragmenter, eller tilsvarende.

#### Himling:

Gipsplater eller betongelementer med synlige v-fuger malt i hvit farge. Det kan komme systemhimling evt stålhimling i bod, bad og fellesareal. Lokalt nedforet himling eller innkassinger

av teknisk anlegg vil forekomme da dette er nødvendig for fremføring av ventilasjon, sprinkelanlegg og andre tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/ innkassinger er vist på salgstegningene.

#### Vegger:

Betong eller gips i boligens skillevegger. Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt med to strøk maling, farge hvit (klassisk hvit NCS SO500-N.) Lettveggene er isolert med 50 mm mineralull.

Rør-i-rør skap og fordelerskap for gulvvarme og tappevann blir plassert på egnet sted på vegg i leiligheten. Plassering vist på tegning er ikke endelig.

Det vil bli synlige inspeksjonsluker på vegg i forbindelse med alle sjakter.

#### Vinduer:

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra fabrikk. Vinduene er dimensjonert etter energi og støykrav. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningene i detaljprosjekteringen. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduer vil kunne avvike fra illustrasjonene. Det kan være behov for forlengerskaft ved utvendig vask av enkelte vinduer.

#### Kjøkkeninnredning:

Innredning fra Drømmekjøkken, modell Bistro. Benkeskap og høyskap leveres med 19mm kjøkkenfront i hvitpigmentert eikefinér. Overskap leveres med 19mm kjøkkenfront i hvitmalt MDF (NCS S 0500-N). 20mm kompositt benkeplate i fargen fusion white eller tilsvarende. Kjøkkenet leveres med underlimt vask i stål type Eco 500 eller lignende. Ettgreps armatur i krom med uttrekk fra Tapwell type ARM887 eller lignende. Heldekkende plate under overskap med innfreste LED spotter. Skuffer leveres med demping. Håndtak fra Beslag Design – Edge straight i stål eller tilsvarende på underskap og høyskap. Det leveres push på overskap. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende medfølger. Kjøkkenhette Mantica i hvit utførelse fra Rørshetta eller tilsvarende over koketopp. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken kan avvike fra det som vises på salgstegning.

#### Baderom:

Badene er prefabrikerte baderomskabiner. Badene leveres med lys grå fliser med spill i på vegg og gulv i størrelse 60 x 60 cm. Line sluk i krom. Termostatstyrt elektrisk eller vannbåren gulvvarme – avhengig av myndighetskrav. Servantskap med to skuffer

med hvite fronter og dekkesider. Servant i porselen, eventuelt kunstmarmor eller lignende – avhengig av leverandør, og ettgrep blandebatteri i krom av typen Tapwell Birillo eller lignende. Over servant leveres speilskap med innfelt LED-lys i topp, speilskap leveres i samme bredde som servant. Regndusj i krom fra Tapwell modell EVO TVM7200 eller lignende. Dusjvegger i herdet glass og med beslag i krom. Vegghengt toalett med skjult systerne. Det er avsatt plass til vaskemaskin/kondens-tørketrommel på ett av badene i leilighetene der det ikke er separat vaskerom. Plassering kommer frem på kontraktstegning. Hvitevarer medfølger ikke.

#### Vaskerom:

Noen leiligheter har ihht. tegning separat vaskerom. Vaskerom leveres med enkel innredning fra kjøkkenleverandør tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel. Keramiske fliser på gulv i størrelse 60\*60, samt sokkelflis.

#### Dører:

Innvendige hvite massive fyllingsdører med ett "speil" med malt overflate fra Swedoor eller tilsvarende. Mellom entrè/hall og stue vil det bli levert dør med glassfelt med lav brystning. Inngangsdør leveres som glatt ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Klima-, lyd- og brannklassifiserte i henhold til byggeforskriftenes krav, med kikkhull og med FG-godkjent sylindrelås i system.

#### Oppvarming

Oppvarming er basert på fjernvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entré/gang. Det blir termostatstyrt gulvvarme på baderom (vannbåren eller elektrisk, avhengig av myndighetskrav). Gulvvarmen kan reguleres noe, men begrenses oppad blant annet av utetemperatur, inneklimate anbefalinger og parkettleverandørens anbefalinger.

Det blir egne målere for varmt tappevann, gulvvarme og elektro. Det monteres anlegg for fjernavlesning av varmt tappevann og gulvvarme til hver enhet.

#### TV / bredbånd

Boligene etableres med moderne fibernett tilsluttet OBOS OpenNet. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Huskjøper informeres i god tid før overtakelse om tjenestetilbud og muligheter. Som standard leveres både kablet og trådløst nett. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til ett punkt i stue for TV/data.

### Porttelefon

Det leveres porttelefon med skjerm og tale for toveis-kommunikasjon.

### Postkasse

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

### Brannsikring

Hver boenhet er utstyrt med brannsløkkeutstyr i henhold til myndighetskrav.

Automatisk slokkeanlegg: Byggene er fullsprinklet. Boligene med tilhørende rømningsveier leveres med boligsprinkling. Garasjer og boder sprinkles.

Brannalarmanlegg/røykvarslere: Hver boenhet leveres med røykvarslere iht. krav. Det er alarmgivere i hver boenhet som varsler utløst sprinkelanlegg.

### Ventilasjon

Ventilasjon med avtrekk iht. myndighetenes krav. Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad, samt tilførsel til sove- og oppholdsrom gjennom kanaler i tak eller nedforinger. Leilighetene vil få eget aggregat, fortrinnsvis plassert i innvendig bod/teknisk rom. Luftinntak fortrinnsvis i fasade/på balkong eller over tak. Avkast fortrinnsvis over tak, eller fasade.

### Balkonger / terrasser

Terrasser, balkonger og takterrasser leveres med trykk-impregneret tredekke. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. Stolper og håndløpere i stål. Takterrasser leveres med rekkverk kledd med alucobondplater, i enkelte tilfeller nevnt rekkverk med innspill av glass. Søyler vil forekomme på terrasser/balkonger - nærmere plassering bestemmes i detaljprosjektering. Ett utelys ved tak/vegg med innvendig bryter, og stikkontakt på vegg.

Noen av balkongene leveres med skillevegger i opalglass eller tilsvarende.

### Markise

Disse leilighetene vil få markise: N5002, N5006, N5008, V4006, V4007, V4008, V4009 (gjelder kun balkong på 9 m²), Ø4001 (gjelder kun balkong på 10,5 m²), Ø4003 (gjelder kun over vindu, ingen markise leveres over skyvedør). Utfall på 2m, med forbehold om mindre avvik.

#### Listverk

Gulvlister i eik med synlige spikerhull leveres i alle rom med parkett. Gerikter rundt dører er hvitmalt. Spikerhull på gerikter er sparklet og malt. Vinduer leveres geriktfritt.

#### Elektriske installasjoner

Elektro leveres iht. NEK 400. Skjult elektrisk anlegg med unntak av installasjon på lyd/yttervegger og betongvegger/himling. Sikringssskap plasseres fortrinnsvis i bod eller annet egnet sted, f.eks i entré. Egen måler i trapperom. Stikk fra elko plus eller tilsvarende, og trådløse brytere i hvit utførelse fra Eaton xComfort eller tilsvarende. Styringssystem via app.

#### Solskjerming

Det er forberedt for at man kan montere elektriske zip-screens i ettertid. Enkelte vinduer på syd og vest fasade leveres med solskjerming – plassering fremkommer på kontraktstegning.

#### Takhøyde

Generell takhøyde er ca. 2,60 m. Det blir nedforet himling på bad og i entré, i tillegg vil det bli lokale nedforinger/innkassinger i forbindelse med fremføring av ventilasjon, boligsprinkling, tekniske føringer og bærende konstruksjoner. I innvendig bod blir det synlige føringer, og nedforet himling. Der det er nedforet himling/innkassing i leilighetene, vil frihøyde være minimum 2,20 m. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på kontraktstegninger.

I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,10 m i kjørebane og på oppstillingsplass. Noe lavere høyde ved vegger kan forekomme.

#### Belysning

Downlights monteres med dimmer på badrom, vaskerom og i entré.

#### Sportsbod

Det leveres én sportsbod på minimum 5 kvm med nettingvegger i et lukket anlegg, fortrinnsvis i kjellerarealer. Gulv, vegger og tak i kjellerbod leveres i støvbundet betong.

#### Innvendig bod/teknisk rom

Innvendig bod/teknisk rom leveres der dette er vist på tegning. Tekniske installasjoner som for eksempel sikringssskap, vannfordelingsskap, hjemmesentral (IKT) og ventilasjonsaggregat kan bli plassert i innvendig bod/teknisk rom. For enkelte leiligheter vil sikringssskap og vannfordelerskap bli plassert i gangen/garderobedelen.

#### Garderobeskap

Det leveres garderobeskap iht. tegning på hovedsoverom, eller i tilknytning til hovedsoverom. Innredning i lys eikefarget melamin og hvite skyvedører uten ramme – levert fra Drømmekjøkken eller tilsvarende.

#### Garasjekjeller

Det blir felles garasjeanlegg i kjeller. Antall sykkelplasser som ikke dekkes i utomhus, legges i kjeller. Det vil bli mulig å bestille el-bil lader til alle parkeringsplasser for de som har dette. Det vil bli vurdert å inngå avtale med leverandør om levering ladeanlegg og strømleveranse og som vil innebære en bindingstid for boligselskapet med mulighet for utkjøp. Den enkelte boligkjøper vil stå fritt til å koble seg til ladeanlegget eller ikke. Asfaltert gulv i parkeringskjeller, eventuelt betong ved behov.

#### Renovasjon

Søppelsuganlegg (vakuum) plasseres iht. utomhusplan. Plassering kan bli endret. Anlegget avgir lyd ved tømning. Det kan bli behov for å bygge støyskjerm om forhold i prosjektering stiller krav om dette.

#### Forbehold/andre opplysninger

Det følger ikke med p-plass. Vi tar forbehold om plassering av p-plasser og boder – en er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

Enkelte leiligheter har iht. salgstegning mulighet til et ekstra soverom mot et tillegg i pris.

#### Arkitekt

Arkitekt for prosjektet er Arcasa Arkitekter AS.

#### Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.



#### 4-ROMS LEILIGHET

Utgang fra stue til skjermet balkong med gode muligheter for møblering.



# Storøykilen og BREEAM-NOR

Storøykilen har ambisjon om å bli BREEAM-NOR sertifisert med karakter very good. BREEAM-NOR er et miljømerke 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 miljøsertifiseringen BREEAM-NOR i alle nye boligprosjekter fra og med 2019 for å kunne dokumentere miljøkvaliteter i de boligene vi bygger.

Det betyr at du vil bo i en bolig som er bygget med krav til blant annet energi, avfall, materialer og økologi.

## Tiltak på Storøykilen

Når vi i OBOS skal bygge Storøykilen vil vi fokusere på god miljøledelse under byggeperioden, slik at både produktet

og prosessen frem til bygget står der ivaretar miljøkrav. Ved å sertifisere våre boliger iht BREEAM-NOR tar OBOS sitt første skritt på vei til mer miljøriktige boliger.

Vi legger også tilrette for at du enkelt skal kunne ta egne grønne valg etter at du har flyttet inn.

## 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 forurensning. Det er Grønn Byggallianse som forvalter sertifiseringen i Norge.

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



## LEDELSE

- Våre byggemetoder er miljøvennlige.
- Vi holder det ryddig rundt oss og tar hensyn til naboer. Vi skaper en god arbeidsplass for dem som bygger for oss.
- Vi måler og rapporterer hvor mye vann og strøm vi bruker i byggeprosjektet, slik at vi øker bevisstheten.
- Vi sørger for at bygget fungerer optimalt før du flytter inn, og du får tildelt en boligveileder som hjelper deg å bruke leiligheten effektivt og bærekraftig.



## HELSE OG MILJØ

- Vi sørger for at luften du får tilført i hjemmet ditt er ren.
- Vi bruker miljøvennlige materialer uten giftige stoffer, som sikrer et bedre innklima.
- Vi skal sikre rene og ferske vannkilder.
- Vi skaper frodige og behagelige felles uterom som skal gi trivsel og velvære.



## TRANSPORT

- Vi legger til rette for bruk av sykkel. Det blir mulighet for vask av sykkel, og det er god dekning av sykkelparkeringsplasser både i kjeller og på uteområdet.
- Alle parkeringsplassene for bil tilrettelegges for lademulighet.



## FORURENSNING:

- Bygget henter varmen fra sjøen og det reduserer luftforurensning til vårt lokalmiljø. Det betyr tilførsel av renere luft i din leilighet.
- Vi bruker ingen kjølemidler som ødelegger ozonlaget.
- Vi velger utebelysning som er utformet slik at den ikke er sjenerende for deg, samt dyr, fugler og insekter. Vi leverer belysning med et lavt energiforbruk.
- Her bor du ved vannkanten, og da er det avgjørende at regnvann håndteres på en god måte slik at støv og skitt fra bakken ikke forurenser sjøen.



## VANN

- Hver leilighet får en egen vannmåler, slik at du kan følge med på forbruket ditt.
- Vi leverer våtromskomponenter som er vannbesparende
- Uteområdet består av robuste og stedegne planter, som trenger mindre vann.



## MATERIALER

- Det er fravær av giftige kjemikalier i din bolig, alle produkter som brukes er dokumentert.
- Alt trevirke er hugget og kjøpt inn iht strenge retningslinjer. Vi har nulltoleranse mot tropisk trevirke.
- Vi velger robuste materialer slik at skader og slitasje begrenses.



## AVFALL

- Minst 90% av byggavfall sorteres på byggeplass, dette blir fulgt opp og registrert.
- Din leilighet har nødvendige beholdere for kildesortering av avfall, slik at det er enkelt for deg å sortere.
- Det er kort vei til returpunkt for glass, metall og klær.
- Plast, papp, matavfall kan tømmes i vakuumanlegg som er lett tilgjengelig for deg.



## AREALBRUK OG ØKOLOGI

- Det som en gang var en flyplass, har blitt omgjort til grønne, frodige og vakre omgivelser. Jorda har blitt renset fra tidligere bruk og ivaretatt korrekt med tanke på spredning av uønskede arter.
- Vi bruker kortreiste planter.
- Landskapet i prosjektet er utviklet for å ta vare på insekter og stedegne arter.



## ENERGI

- Du flytter inn i en energieffektiv bolig som gjør at du bruker mindre strøm og sparer miljøet.
- Hvitevarer som følger leiligheten har en høy energikarakter.
- Vi leverer energieffektive heiser til byggene.



# Smart å bo i borettslag



OBOS har 90 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. Kjøper du bolig i Storøykilen, 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?

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 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, vedlikehold og forsikring av boligen din, mens borettslaget er ansvarlig for oppganger, uteområder og fellesarealer - akkurat som når du eier en selveierleilighet.

## Hva med utleie?

En borettslagsleilighet egner seg ikke som investeringsobjekt, fordi det er begrensninger på utleie i et borettslag. I utgangspunktet må du bo i leiligheten din i ett år, og deretter søke styret før du kan leie ut for tre år av gangen. Hvis livssituasjonen din endrer seg slik at du ikke kan bo i leiligheten din selv, gjelder ikke regelen om ett års botid. Dersom du ønsker å overlate bruken av boligen til barn eller barnebarn kan du gjøre det - så lenge du måtte ønske. Fordelen med noe 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?

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag som Storøykilen, 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 Storøykilen 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, inn til to ganger per år.

## Hva er felleskostnader?

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. Felleskostnadene går til dekning av renter og avdrag på fellesgjeld (med mindre du har valgt å betale ned individuelt), og til øvrige driftskostnader som borettslaget har, for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, renhold, forsikring, felles energibruk og vedlikehold.

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

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.

## Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året er det generalforsamling. Generalforsamlingen er den øverste bestemende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme. På generalforsamlingen velger dere et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet.

# Helt nytt

## 9 gode grunner til å kjøpe helt ny OBOS-bolig:

- Unngå oppussing
- Ingen stressende budrunder
- Gode energiløsninger
- Boligen oppfyller de nyeste standardene
- Lave vedlikeholdsutgifter
- Bolig til fastpris
- 5 års reklamasjonsrett
- Vi er tilgjengelige også etter innflytting
- Lave kjøps- og overtagelseskostnader

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



# Finansiering

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

## Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig.

Les mer og søk om finansiering på [obosbanken.no](https://obosbanken.no)



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](https://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](https://obos.no/bostart)



# Salgsoppgave

## Salg

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

## Eiendommen

Gnr: 41 Bnr: 2553

## EIER

Storøykilen Utvikling AS (org.nr. 925853615)

## Eiendommen

Borettslagets adresse er Dragehodesvingen 2–14. Bebyggelsen i Storøykilen Markjordbæret Borettslag vil bestå av tre hus, Nord- Øst- og Vestbygget, med totalt 103 leiligheter, samt garasjeanlegg i kjelleretasjen. Det tas forbehold om endelig antall leiligheter.

## Arealer utomhus

I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (endre eller utvide eventuell markterrasse, sette opp gjerde, markise eller andre faste innretninger, legge heller, beplantning over 120 cm, etc.). De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. utomhusarealene med unntak som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av boligene i borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget.

## Totalprisen

I dette borettslaget kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Totalprisen på boligen vil dermed være enten kun innskudd eller 50% innskudd og 50 % fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

## Betalingsbetingelser

Ved signering av kjøpekontrakt skal det betales 10 % av salgsprisen. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt

omkostninger betales etter regning før overtagelse.

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

Innbetalinger skal skje fra godkjent norsk finansinstitusjon til Megleroppgjør sin klientkonto.

## Omkostninger

Gebyr for tinglysning av boret	kr. 480,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr. 480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr. 480,-
Gebyr panteattest	kr. 172,-
Utskriftgebyr	kr. 28,-
Andelskapital til borettslaget	kr. 5 000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr. 900,- kr per kvm (BRA)

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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

## Bustadoppføringslova/garantier

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

## Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig. Pga størrelsen på garasjen er det behov for å fylle ut «egenerklæring om konsesjonsfrihet» for de som kjøper p-plass i prosjektet.

## Lovens bestemmelser om eierandel for stat, fylke og kommune

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

## Rammetillatelse

Det er gitt rammetillatelse for Storøykilen Kvartal 1. Det tas forbehold om eventuelle endringer prosjektet må gjøre for å imøtekomme krav fra offentlig myndigheter. Det prosjekteres og bygges ihenhold til Byggeforskrift 2017, Tek 17.

## Vedtekter/husordensregler

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

## Energiattest

Det blir utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Leilighetene får energimerke C eller bedre. Boligens varmetap og energi-behov er dimensjonert ihht. teknisk forskrift av 2017.

## Ligningsverdi/formuesverdi

Formuesverdi (tidl. Ligningsverdi) for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien/ fastsettesmed utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk Sentralbyrås årlige kvadratmeter satser. Vi tar forbehold om endringer i reglene for beregning av formuesverdi. For beregning av formuesverdi, gå inn på www.skatteetaten.no

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

## Fellesgjeld – felleskostnader

I dette borettslaget kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Borettslaget etableres med et felleslån som utgjør 50 % av kjøpesummen, men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld sørger OBOS for innfrielse av denne i forbindelse med overtagelse. De månedlige felleskostnadene utgjør kun driftskostnader for eiendommen dersom du ikke ønsker å ha fellesgjeld, men vil omfatte kapitalkostnader på felleslånet dersom du ønsker å ha felleslån. Det vil også bli mulighet for full eller delvis innfrielse av eventuell fellesgjeld etter overtagelse. Dersom du ønsker fellesgjeld vil denne utgjøre inntil 50 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om. Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på

felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

## Kapitalkostnader

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

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

## Driftskostnader

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

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), grunnpakke internett, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene. Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

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

## In-ordning

(individuell nedbetaling av andel fellesgjeld) Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Du kan også velge å ikke ha fellesgjeld i det hele tatt. Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felles-

Etter overtagelse av boligen vil selger bli redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader.

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

**Dersom du ønsker å overta boligen med fellesgjeld**

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

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

Egenkapitalen som betales utover 50 % skal i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld og dermed felleskostnadene.

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

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

#### Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter reglene pr. 2020. Retten til fradrag betinger at andels-eieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

#### Arealoppgaver

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

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

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

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

**Garasjeanlegg, sykkelparkering og bod/sporstbod**  
Boligprosjektet Markjordbæret Borettslag har underjordisk garasjeanlegg under store deler av prosjektet. Kvartal 2 og kvartal 3 i Storøykilen vil også benytte dette garasjeanlegget og vil ha samme nedkjøring, ved Bygg Vest i Kvartal 1.

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

**Garasjeanlegg, sykkelparkering og bod/sporstbod**  
Boligprosjektet Markjordbæret Borettslag har underjordisk garasjeanlegg under store deler av prosjektet. Kvartal 2 og kvartal 3 i Storøykilen vil også benytte dette garasjeanlegget og vil ha samme nedkjøring, ved Bygg Vest i Kvartal 1.

Parkeringsplassene selges på egne kontrakter til kjøpere av boliger i prosjektet, og kan omsettes innad i Markjordbæret Borettslag. Det blir nedfelt i borettslagets vedtekter hvem som har bruksrett til parkeringsplass.

Det er avsatt egne arealer til sykkelparkering i kjeller i tillegg til utendørs sykkelparkering.

De fleste leiligheter leveres med innvendig bod. Leiligheter får i tillegg tildelt en sportsbod, minimum 5 kvm. Selger forbeholder seg retten til fordeling av garasjeplasser og boder.

#### Gjesteparkering

Det vil være gjesteparkering langs den interne veien samt i kjeller iht kommunens krav.

Kjellerareal leveres uten sluk. Deler av året vil det kunne forekomme ansamling av vann.

#### Tilvalg/endringer

Fristen for tilvalg har dessverre gått ut.

#### Spesielle betingelser

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

#### Boret

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse

boret. Boretten gir kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Dersom kjøper selger boligen før andelen er overført, er kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført.

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

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

Det tas forbehold om at selger kan bestemme endelig utforming av fellesareal. Selger har videre rett til å endre disponeringen av fellesarealer.

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

Det tas forbehold om at selger kan bestemme endelig utforming av fellesareal. Selger har videre rett til å endre disponeringen av fellesarealer.

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

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom den endelige leveransebeskrivelsen og tegninger i prospektet/internettsiden, er det den endelige leveransebeskrivelsen i den endelige kjøpekontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til det som er beskrevet i leveranse beskrivelsen. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Alle perspektiver, illustrasjoner, modeller, eventuelle virtuelle illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, hvitevarer, møbler m.m. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Eksempel på slike endringer kan være nødvendige innkassinger av teknisk anlegg. Det tas forbehold om å foreta endringer av standard og utførelse, herunder eventuelt endringer i boligens areal, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer av leveransen. Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Utenomhusplan er ikke endelig og endringer kan derfor komme.

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard. Der-som utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt nor-malt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal. Dette avsnitt gir ikke Selger rett til å foreta standardreduksjoner som vesentlig forringer boligens totale kvalitet eller funksjon.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtagelse eller senere. Det tas videre forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

**Framdrift og overtakelse**  
Boligene i Markjordbæret Borettslag, første salgstrinn har overtakelse: 2. kvartal 2023.

Selger skal senest ti uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden med mindre senere dato skyldes forhold nevnt i neste avsnitt eller Selger har krav på tilleggsfrist etter bufl. § 11.

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet nyttet til om spredning av coronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. På tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene. Fristene i annet og tredje avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger

i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves.

#### Forbud mot salg av kontraktsposisjon

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videregives før det er gjennomført overtakelse av boligene.

Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

#### Endring i eierforhold/overføring av andel

Ved endring av andelseier etter signert kjøpskontrakt, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 15 000,-. Overføring av andel kan ikke gjøres senere enn seks uker før første overtakelse i Borettslaget.

#### Forsinkelse/dagmulkt

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

#### Lev vel med OBOS

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

#### Reguleringsaker

På Oksenøya Bruk (7.1 og 7.2) jobber OBOS med å utvikle et bolig- og nærmiljøprosjekt med varierte boligtypologier tilpasset ulike generasjoner og behov. Prosjektet planlegger rekkehus i nabotun, leilighetsbygg i 3-5 etasjer mot Fornebu-ringen, samt en konvertering av Norske Skog-bygningen til leilighetskonsepter tilpasset seniorer som også ønsker å leve tett på tilbud og servicefunksjoner. 'Oxenøen Bruk' sin rike historie skal bygges videre på som et samlingspunkt for aktivitet og utadrettede funksjoner.

På tomten ved siden av Storøykilen, mot Lysaker, bygger Bærum Kommune Oksenøya senter. Her blir det skole, barnehage og Bo- og behandlingssenter samt idrettspark.

#### Sjøflyhavna

Kilen Sjøfly har utøvet sjøflyaktivitet i vel 100 år og er Norges største sjøflymiljø. Sjøflyhavna ligger på Lilløya og er en yndet attraksjon for turgåere og familier. Iblant kan man både se og høre flyene fra Storøykilen.

Det meste av inn- og utflyging foregår over sjøen vestover, men ved østlig vind vil avgang skje over husene, og vil medføre kortvarig flystøy. Det flys kun i sommersesongen, som er fra midten av april til midten av oktober, som regel ettermiddager og helger.

#### Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

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

#### Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kjøpekontrakt
- Prospekt
- Prisliste
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokskrift
- Energiattest
- Informasjonsskriv om skjeggkre
- Blanko kjøpekontrakt med vedlegg kan utleveres av prosjektselger



# Generell informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner er 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 ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

1. opplag, Mars 2022

#### OBOS Fornebu ved:

Karianne Nagell Prytz  
Tlf 41 43 89 31, karianne.nagell.prytz@obos.no

Jenny Grüner Brinch  
Tlf: 975 96 416, jenny.brinch@obos.no

#### Salg ved

OBOS Fornebu AS  
Forneburingen 200, 1364 Fornebu  
Telefon: 22865500  
Mail: prosjektsalg1@obos.no  
Organisasjonsnummer: 982 366 879

#### Utbygger

Storøykilen Utvikling AS

#### Entreprenør

AF Bygg Oslo

#### Arkitekt

Arcasa Arkitekter AS

#### Foto og illustrasjoner

Foto: Charlotte Wiig, Rune Kongsro, Johnér Bildbyrå, Folio, Julie Hrnčirova, Nadia Frantsen  
Illustrasjoner: Goldbox

#### Design

Blake and Friends

#### Tekst

Morten Kristiansen, Anorak, Eirik Hovland

#### Nettside

Obos.no/storoykilen



