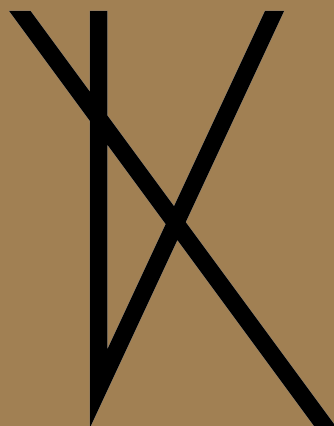




KVARTERET

KVARTAL 2 - HUS **E**

KVARTERET – et nytt nabolag i Lillestrøm

Bilfritt og grønt nærmiljø, sykkelplasser til alle. Butikker, spisesteder og kulturtilbud i gangavstand – bo der mer blir mulig.







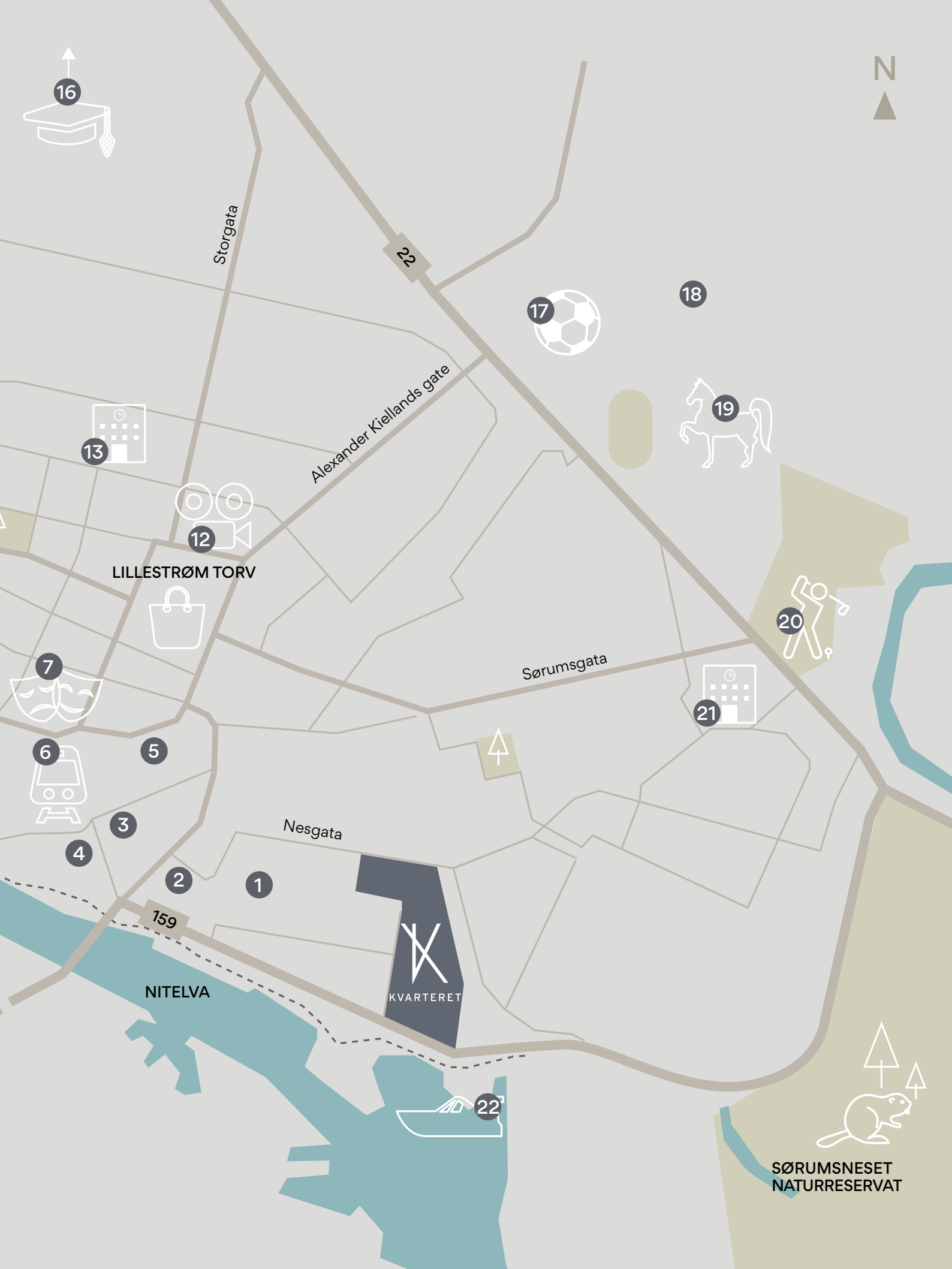
Innhold

Området _____	4
Byen og deg _____	6
Restauranter og barer _____	12
Byfesten _____	14
Slik blir Kvartal 2 _____	16
Ord fra arkitekten _____	18
Utomhus _____	20
Unike takterrasser _____	22
Miljøsertifisering BREEAM-NOR _____	24
Etasjeplaner _____	26
2-roms leiligheter _____	28
3-roms leiligheter _____	40
4-roms leiligheter _____	52
Romskjema _____	56
Prosjektbeskrivelse _____	64
Salgsoppgave _____	68
Generell informasjon _____	84

Området

- 1 Nova spektrum (Tidligere Norges Varemesse)
- 2 Thon Hotel Arena
- 3 Scandic Lillestrøm
- 4 Rema 1000
- 5 Kiwi
- 6 Lillestrøm Stasjon
- 7 Lillestrøm Kultursenter
- 8 Rådhus
- 9 Elvebredden Kunstpark
- 10 Flomvollen Tursti
- 11 Coop Obs
- 12 ODEON Lillestrøm (kino)
- 13 Lillestrøm videregående skole
- 14 Skedsmo videregående skole
- 15 Nebbursvollen Friluftsbad
- 16 OsloMet – storbyuniversitetet
- 17 Åråsen Stadion
- 18 Skedsmohallen
- 19 Sørums Fritidsgård (ridesenter)
- 20 Lillestrøm Golfklubb
- 21 Vigernes skole
- 22 Havnen Båtforening





Storgata

22

Alexander Kiellands gate

Sørumsgata

Nesgata

LILLESTRØM TORV

NITELVA

KVARTERET

SØRUMSNESET
NATURRESERVAT



Byen og deg – innenfor rekkevidde

Lillestrøm er en komplett by, fabelaktig godt og grønt plassert på Romerike. Nå kommer andre byggetrinn i Kvarteret – det nye nabolaget der nesten alt av tilbud og opplevelser er maks 15 minutter unna. Livet er litt enklere når veien er kort til det du trenger.

Det er i en av Norges mest sentrale byer OBOS nå skaper et nytt nabolag. Lillestrøm ligger tett inn mot Nitelva, og har et moderne og kompakt sentrum. Småbysjarmen er i behold, og Kvarteret blir en forlengelse av villabebyggelsen. Du får et grønt nabolag i akkurat passe avstand fra et summende sentrum og samtidig nær de gode opplevelsene langs elva. Rolig og stressfritt der du bor – byliv og natur i gangavstand.

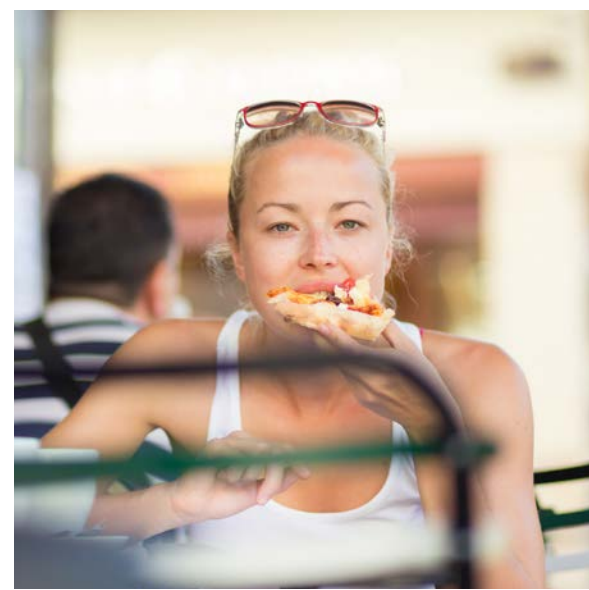
Bekymringsfritt

Kvarteret gir deg flere muligheter og mindre stress – hverdagen vil aldri mer handle om bekymringer for ugress eller snømåking. Her får du bedre tid – til å bli kjent med nye venner, sitte i sola eller spasere i Elvebredden kunstpark.

Nabolaget

Livet du lever mellom husene i nærmiljøet er viktig. Kvarteret blir bilfritt, med grønne og velpleide områder. Selvsagt med egen nabolagspark – du vil aldri mangle en benk i sola eller et tre å finne skygge under. Her kan du skape innhold og aktiviteter sammen med nye venner. Start en lesesirkel med faste treff i parken, finn et fint sted å spille petanque og inviter alle i oppgangen – eller få med kjæresten ut i vinterkvelden og lag en snølykt som lyser til morgengry.

Rolige stunder eller full fart – sammen med andre eller for deg selv. Velg det som passer.







Nyt

Lillestrøm er en flott restaurantby, med smaker fra en hel verden servert innen gangavstand fra din egen ytterdør. Kortreist eller langreist mat, indisk, japansk, italiensk eller libanesisk. Kjøpt og billig, eller stilfullt og eksklusivt - ditt valg.

Storbypulsen

Når det endelig blir helg, er mulighetene mange. Fredagspils på gastropub med kolleger etter jobb, barbesøk med kjæresten før middag, nattklubb med DJ og høy stemning – byliv betyr mangfold og frihet til å velge. En rolig lørdagspiknik i en av de sommergrønne parkene er alltid et godt alternativ.

Shope

Foretrekker du handlegater med småbutikker og kaffebarer – eller effektiv senter-shopping i de nærmere 80 butikkene i Lillestrøm Torv? Et av Norges største kjøpesenter, Strømmen Storsenter, ligger også like i nærheten. Valget er ditt. Siste mote eller second hand, ny og brukt vinyl, frukt- og grøntmarked, interiør og design – alt er på plass.

Kultur

Lillestrøm Kultursenter byr på teater, konserter, musikaler og stand up. Snart får byen nytt bibliotek og nytt kunstsenter. Kinoen har 7 topp moderne saler, inkludert en iSense-sal med 4K-bilde og 3D-lyd – du får ikke rære filmopplevelse.

Parker

Lillestrøm har fine grøntområder, golfbane og flere parker – til og med egen hundepark. Badeanlegget på «Nebben» med basseng, sklie og kiosk er en sikker vinner. Sommer som vinter kan du gå på tur, sykle, jogge med en venn eller finne roen langs Nitelva.

De helt store og ekte naturopplevelsene venter på deg i Sørumsneset naturreservat. Om du ikke er lysten på å bevege deg så mange meter, har du jo også egen nabolagspark i Kvarteret – de grønne mulighetene er rett utenfor stuevinduet.



Trene

Spiller du på lag? Skedsmohallen er en del av idrettsparken, og har tilbud for alle som driver med ballidretter, friidrett, trim, kampsport og dans. Om lagidrett ikke er for deg, finnes det flere treningssentre i byen – Fresh Fitness og Sats er bare to av dem.

Skigleden finnes i nærheten – og snart året rundt. Marikollen Skisenter har tilbud til alle barn og unge i alpin, langrenn, freeski og skihopp. Alpinanlegget Nylandlia Skisenter passer alle, også de aller minste. Bor du i Kvarteret kan du plukke fram skiene også i shortsvær: SNØ er verdens ræste helårsarena for snøopplevelser og ligger bare ca. 10 minutter med bil fra Kvarteret.

Åråsen

Åråsen Stadion er en moderne arena med plass til over 11 000 tilskuere. Åråsen stadion er LSKs hjemmebane, men internasjonale toppklubber som Barcelona kjemper også på gresset her. OBOS sponser kvinnefotballen, og er samarbeidspartner for Toppserien.

Velkommen til heftige opplevelser – enten du heier på de kanarigule eller elsker andre farger!

Skoler

Med flere barneskoler, SFOer, ungdomsskoler og videregående skoler samt musikk- og kulturskole har Lillestrøm et godt og komplett tilbud til barn og unge i alle aldre. Barn og unge har det best når de går eller sykler til skolen, og da er det greit å vite at Lillestrøm ikke byr på bratte bakker.

Barnehager

Det er mange barnehager i byen. Kvarteret får etter hvert også sin egen barnehage. Nærmiljøet blir bilfritt og barnevennlig. Her leker barn og voksne trygt sammen, og kunsten å sykle læres på et blunk – og det er nyttig, for Lillestrøm er en av Norges beste byer å sykle i.

Transport

Veien er kort til tog og annen kollektivtransport – Lillestrøm er et knutepunkt. Med nye elektriske busser på plass i Lillestrøm kjører du både grønt og komfortabelt og med hyppige avganger. Med tog er Gardermoen 12 minutter unna, Oslo når du på 10 minutter.

Se utvidet nabolagsprofil på kvarteret.no.





OSLO

LILLESTRØM
STASJON

NITELVA

Storgata

Alexander Kielland

Nesgata

159

30

28

26

23

24

22

21

20

19

3

32

15

27

29

18

17

16

14

31

25

13

10

11

12

8

9

7

4

5

6

2

1



Restauranter og barer

- 1 Big Horn Steak House
- 2 Mirchi Indian Kitchen
- 3 Pikene på torget
- 4 Indispice
- 5 Indish Restaurant
- 6 Rosenberg Spiseforretning
- 7 Pikene på hjørnet
- 8 Garçon – Gourmetmat og ferske bakevarer
- 9 Lillestrøm Bar
- 10 Lillestrøm kulturpub
- 11 Casa Mia Ristorante
- 12 Egon Restaurant
- 13 Ichi - Sushi & Thai Wok
- 14 rePUBLIC Bar
- 15 Gulating Pub & Restaurant
- 16 Martins
- 17 Barcode Lounge
- 18 Mirabel
- 19 Olivia
- 20 Peppes Pizza
- 21 Gevir nattklubb
- 22 Tims
- 23 Elis Gresk restaurant
- 24 Lille Thai
- 25 Fuser Bar & Fôr
- 26 Chi Restaurant & Bar
- 27 Solheimshagen Restaurant
- 28 Feniqia
- 29 Scene 5 Lillestrøm kultursenter
- 30 Amerikana Grill & Bar
- 31 Wok & Go
- 32 Panchos (Meksikansk)

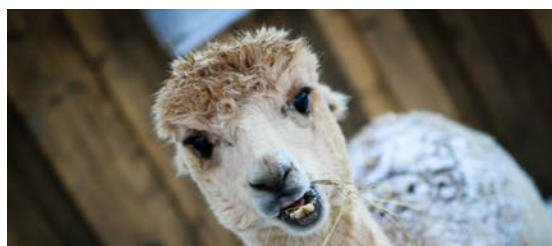
Byfesten – Lillestrøm sin egen festival

OBOS er stolt av å støtte lokalt kultur-
liv der vi bygger nye nabolag, og er
selvsagt medspiller på Byfesten -
Norges største gratis festival. Hver
sommer under Byfesten forvandles
gatene i Lillestrøm til en folkefest fylt
av musikk og aktiviteter for både små
og store.

Byfesten går over fire dager i juni og konserter og
aktiviteter er med få unntak gratis. På torvet er det
fullpakket foran scenen når kjente artister skruer opp
volumet, mens jazz- og bluesfolket får sin dose
blåtoner i eget telt. Unge lokale artister får også
slippe til, i samarbeid med blant annet kulturskolen
og kulturverkstedet.

Lillestrøm Kirke og Menighetsrådet tilbyr også
mange morsomme aktiviteter i Kirkeparken - med
gratis inngang. Kirkeparken har tidligere bydd på
aktiviteter som bl.a. klatrevegg, hoppeslott,
ansiktsmaling, samt besøk av brannbil og den
populære brannbamsen Bjørnis.

Felleskjøpet stiller med sin populære traktorbane.
Og ikke minst kan du møte mange koselige dyr,
blant annet alpaka fra Tønsbergs Alpaka.







Illustrasjonsbilde laget av Blår, avvik vil forekomme.



Slik blir kvartal 2 i Kvarteret

Kvarteret er Lillestrøms nyeste nabolag, og vil etter hvert bestå av fem boligkvartaler knyttet sammen med store torg- og grøntarealer. Her vil det være noe for enhver smak, og det er lagt stor vekt på å skape et helhetlig, nærmest bilfritt nabolag med varierte boligtyper og uteområder som bidrar til liv mellom husene. Kvartal 1 og 2 er først ut, med henholdsvis 206 og 136 leiligheter over åtte varierte hus. I Kvartal 3 planlegges det for bevertning/næringsareal mot et stort torgareal – et område som vil bli nabolagets naturlige samlingspunkt. I Kvartal 3 vil det også komme en barnehage som grenser mot det grønne parkdraget i øst.

Kvartal 2

I Kvartal 2 skal det bygges 136 leiligheter fordelt på fire hus samlet rundt et grønt felles gårdsrom. Kvartalet har en flott intern beliggenhet i Kvarteret, med en rolig nordside mot Nesgata og grensende mot gang- og sykkelveien i Dynosporet mot øst. I vest grenser Kvartalet mot et felles torg og Kvartal 1, og i sør et fellestorg mot Kvartal 3.

I utformingen av Kvartal 2 har varierte boligtyper vært i fokus. Det vil tilbys alt fra flotte 1-roms med markterrasse og familievennlige townhouse-leiligheter over to plan, til spektakulære toppleiligheter med egne takterrasser. Mellom husene vil det legges vekt på å skape gode uterom som frister til opphold. Det skal etableres hyggelige fellesområder hvor man kan samle til hyggelige lag med venner, familie eller naboer. Kvartalet vil bl.a. få egen felles takterrasse. Det planlegges i tillegg en parsellhage.

Hus E

Hus E danner vestenden av Kvarteret, og grenser ut mot fellestorg og Kvartal 1 mot vest, og indre gårdsrom mot øst. Med andre ord vil alle leiligheter vende ut mot et bilfritt torgområde. Huset vil romme 52 leiligheter fordelt over seks etasjer, og vil hovedsakelig bestå av flotte 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Man får direkte adkomst til felles indre gårdsrom og felles parkeringsanlegg via heis og trapp.

Ord fra arkitekten

Kvarteret – Lillestrøms nye nabolag

Nesgata 19, «Kvarteret» er en del av en større områdeutvikling i Lillestrøm der tomter som tidligere ble utnyttet til småindustri og handel transformeres til et attraktivt nabolag for å bo og jobbe i. Kvartal 2 i det nye boligområdet, danner det nordøstre hjørnet i Kvarteret og har den eksisterende villabebyggelsen som nærmeste nabo både på nord- og østsiden. Mot Kvartal 1 i vest, og Kvartal 3 i syd blir det etablert grønne gangstrøk med adkomster til og snarveier mellom nabokvartalene. Mellom Kvartal 2 og villabebyggelsen i øst blir det etablert en gang- og sykkelvei gjennom et grøntdrag som stekker seg sydoover via en felles parsellhage og videre mot områdene langs Nitelva. Hver av de fire byggene som utgjør kvartal 2, og omkranser det interne gårdsrommet, får en unik arkitektonisk identitet, med en særegen materialbruk og farge, samt ulike leilighetstyper og atkomst-situasjoner. De ulike bygningsmaterialene er valgt for å skape en harmonisk materialpalett, spennende overganger mellom fasader, som rammer inn det parkmessige gårdsrommet. Førsteetasjer, inngangspartier som møter bakkeplan, samt omramning av vinduer får en særegen omsorg i de murte og pussede fasadedetaljene.

Hus E er lokalisert vest i Kvartal 2 og inneholder mange 2- og 3-roms leiligheter, samt noen 4-roms, alle med gode daglysforhold og en svært stille beliggenhet inne mellom det parkmessige opparbeidede gårdsrommet og grøntdraget med gang- og sykkelvei, som skiller Kvartal 1 og 2. Hus E er planlagt over fem etasjer med et mindre bygningsvolum på plan 6. Fasadene blir murt i vilt løperforband med en lys fugemørtel, som vil fremheve den rødbrune teglens særegne karakter med stor fargevariasjon. 1. og 6. etasje detaljeres med forskutt tegl i annenhvert skift, som gir fasaden dybde og relieff. Rundt vinduer blir teglen lagt som en ramme i relieff til veggflaten. Vindusrammer, rekkverk og beslag er avstemt i forhold til byggets primærfarger, som gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Hovedinngangspartiene er trukket inn i bygningskroppen og de to trappeløpene med tilliggende heis er direkte tilknyttet indre gårdsrom, eller fellestorg mot Kvartal 1. Inngangene fra vest og øst er i tillegg koblet sammen slik at man kan bevege seg på tvers gjennom bygningens første etasje.

LPO Arkitekter





Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Utomhus

Kvartal 2 består av fire hus organisert rundt et felles indre gårdsrom. Mot vest og sør grenser kvartalet mot flotte fellestorg.

Gårdsrom og grøntarealer

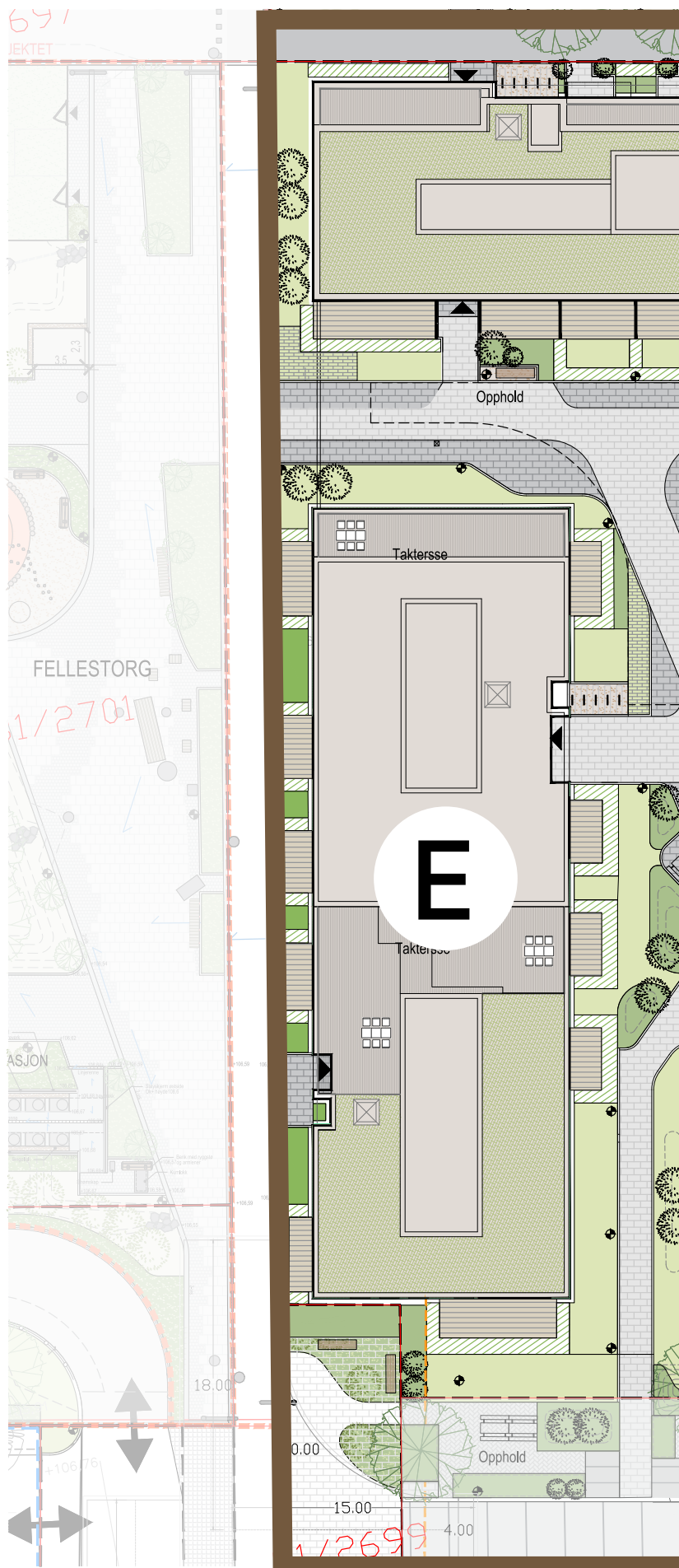
Det indre gårdsrommet vil være det naturlige samlingspunktet for beboere i Kvartal 2. I utformingen av det bilfrie gårdsrommet er det lagt vekt på gode oppholdsarealer, grønt preg med vegetasjon i ulike sjikt og årstidsvariasjon for å skape ulike rom for opphold og rekreasjon. Gårdsrommet utformes med vegetasjon og plenflater, så vel som harde og fleksible flater for lek, fellesaktiviteter og opphold. Møteplasser defineres av belegningsstein, og er lokalisert i tilknytning til innganger. Mot øst vil det anlegges gangveier som knytter gårdsrommet sammen med den fremtidige gang- og sykkelveien i Dynosporet, samt fremtidig parselhage for Kvarterets beboere.

Fellestorg

Kvartal 2 vil grense mot to fellestorg. Fellestorgene vil ha felles bruks- og oppholdsarealer for alle kvartalene, og det vil anlegges sykkelbygg for sykkelparkering på torg mellom Kvartal 1 og 2. Fellestorgene vil bli utformet i et urbant men grønt preg med harde flater for gjennomgang og frodige felt for vegetasjon og opphold.

Fellestorget mot Kvartal 1 er tilrettelagt som bygulv, med sitteplasser langs kanter med trær. Torget skal holdes bilfritt og her skal gående og syklistene være i fokus.

På fellestorg mot Kvartal 3 planlegges det for avskjermede områder for opphold. Sentralt på torget vil det være en bred gangvei som knytter Kvarteret sammen med Dynosporet og Svelleveien i øst.



Utomhusplanen for Kvartal 2.
Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

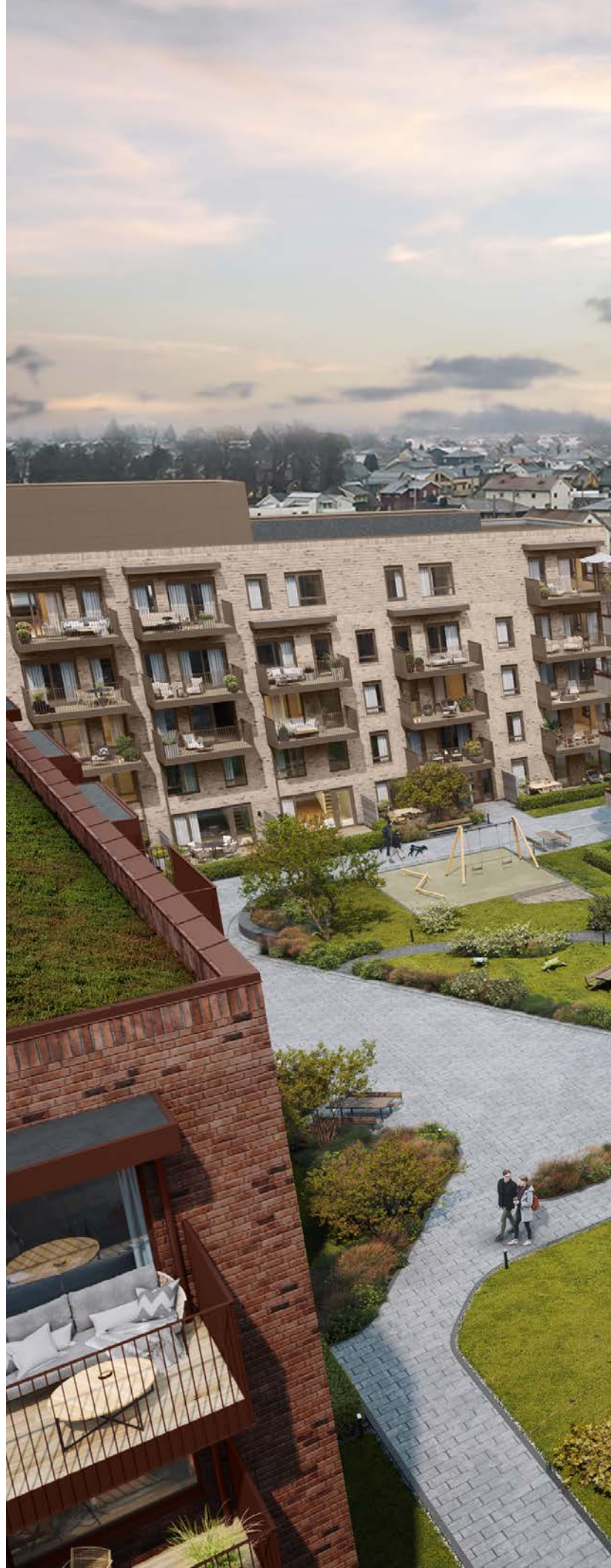


Unike takterrasser

I Kvartal 2 er takene tatt til bruk med fokus på å skape flotte uteoppholdsarealer, både for privat og felles bruk. Med bruk av sedum på tak vil takflatene få et grønt preg, helt i tråd med miljøsertifiseringen som kvartalet planlegger for.

Felles takterrasse

I Hus H vil det anlegges en flott felles takterrasse med avskjermede arealer for opphold og rekreasjon. Blant annet vil det leveres et område med pergola, som innbyder til hyggelige lag på varme sommerkvelder. Takterrassen er utformet i forskjellige høyder, som skaper naturlig avdeling av terrassen og mange plasser å slå seg ned på. Terrassen ligger i Hus H sin vestside, og vil nyte godt av gode lys- og solforhold.





Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Miljøsertifisering BREEAM-NOR

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.

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

Tiltak på Kvarteret

Når vi i OBOS skal bygge Kvartal 2 på Kvarteret vil vi fokusere på god miljøledelse under byggeperioden, slike at både produktet og prosessen frem til bygget står der ivaretar miljøkrav. Ved å

sertifisere våre boliger til BREEAM-NOR tar OBOS sitt første skritt på vei til mer miljøriktige boliger.

Vi legger også til rette 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 forurensing. Det er Grønn Byggallianse som forvalter sertifiseringen i Norge.

Les mer på obos.no/breeam

SLIK TAR VI HENSYN TIL MILJØET NÅR VI BYGGER DITT HJEM:



LEDELSE

En BREEAM-koordinator ble engasjert fra starten av prosjektet og vil sikre ansvarlig byggepraksis helt til bygget står klart. Dette innebærer for eksempel at alt av trevirke som benyttes skal være sertifisert, og energiforbruk på byggeplass overvåkes ved måling av strøm-, vann- og drivstofforbruk. I tillegg gjennomføres tiltak for å sørge for en sikker og tilfredsstillende atkomst til byggeplassen, et godt naboskap og minimal påvirkning på miljøet gjennom hele byggeprosessen. Det settes også opp en plan for idriftsettelse av tekniske anlegg for å sikre at disse fungerer som de skal før beboerne flytter inn.



AVFALL

I byggeperioden har entreprenør fokus på minimering av avfall og at så mye som mulig kildesorteres, noe som øker ressursutnyttelsen og er positivt for miljøet. Vi legger også opp smarte løsninger for avfalls-håndtering slik at det skal være enkelt for deg å ta over der vi slapp.



AREAL BRUK OG ØKOLOGI

For å hindre utbygging på jomfruelig mark er prosjektet plassert på et tidligere utbygget areal. Ved utgraving av masser håndteres disse i henhold til forurensningssituasjonen, som er kartlagt og dokumentert i en miljøteknisk grunnundersøkelse. Tomtens økologi er også vurdert av sakkyndig økolog. Det jobbes for å forbedre den økologiske verdien ved å etablere stedegne trær og plantearter, blomstereng og grønne tak.



FORURENSING

Et godt hjem skal være trygt både for deg, og for omgivelsene. Våre byggemetoder skal medføre minst mulig forurensing til luft og vann, og generere minst mulig støy i byggeperioden. Kvarteret varmes opp ved hjelp av fjernvarme og det er ikke planlagt bruk av kuldemedier i byggenes tekniske anlegg, slik at man unngår utslipp av klimagasser og eliminerer fare for lekkasje.



MATERIALER

Materialvalg er et stort fokusområde, og byggematerialer med lav miljøpåvirkning gjennom hele livsløpet søkes prioritert. Vår ambisjon er å velge materialer som er robuste for å minimere skader, slitasje og vedlikehold. Forbrukeren kan forsikre seg om at fraværet av miljøgifter i byggematerialene er dokumentert, og det er således kun benyttet helse og miljøvennlige materialer i bygget. Alt av treverk skal være bærekraftssertifisert. Fra prosjektering til ferdigstilling sørges det for at utsatte deler av bygg og landskap beskyttes tilfredsstillende for å begrense behov for utskiftninger av materialer til et minimum gjennom byggets levetid.



HELSE OG INNEMILJØ

På Kvarteret jobber vi for mindre helse- og miljøskadelige stoffer i byggene våre, som sikrer et godt innemiljø. En akustiker ble tidlig involvert for å sikre at premisser knyttet til gode lydforhold i boligene blir ivarettatt gjennom prosjekteringen. Det gjennomføres lydmålinger for å sikre at relevante områder oppnår de påkrevde nivåer. For å hindre at boligkundene får fuktskader i sin bolig er det lagt til grunn et grundig og fortløpende fokus på fuktsikkerhet i forbindelse med prosjektering og utførelse.



ENERGI

Gjennom å spare energi sparer vi miljøet, og boligene i Kvartal 2 vil være energieffektive. Kjøpere vil informeres om energiklassifisering av hvitevarer slik at de har mulighet til å opprettholde en energieffektiv livsstil. Byggene varmes opp ved hjelp av fjernvarme som etter en faglig vurdering er anbefalt som den beste og mest klimavennlige energiforsyningen til prosjektet.



TRANSPORT

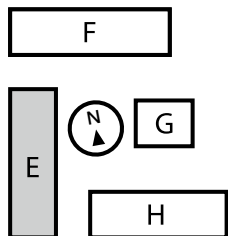
Kvarteret har sentral plassering i Lillestrøm med kort avstand til lokale servicetilbud og buss- og togstasjon. Det etableres sykkel- og gangtraseer inn til byggenes innganger som gir en sikker atkomst. Det er planlagt sykkelparkeringer som i antall, utforming og plassering skal tilfredsstillende beboernes behov. På samtlige parkeringsplassene vil bli tilrettelagt for lading til EL-bil.



VANN

Byggene får effektive sanitærløsninger og smarte vannsystemer som bidrar til å få ned forbruket av vann. Det vil installeres vannmålere som måler vann inn til hvert bygg, slik at vannforbruket kan måles og administreres, og på denne måten øke bevisstheten rundt vannforbruk.

Plan 1

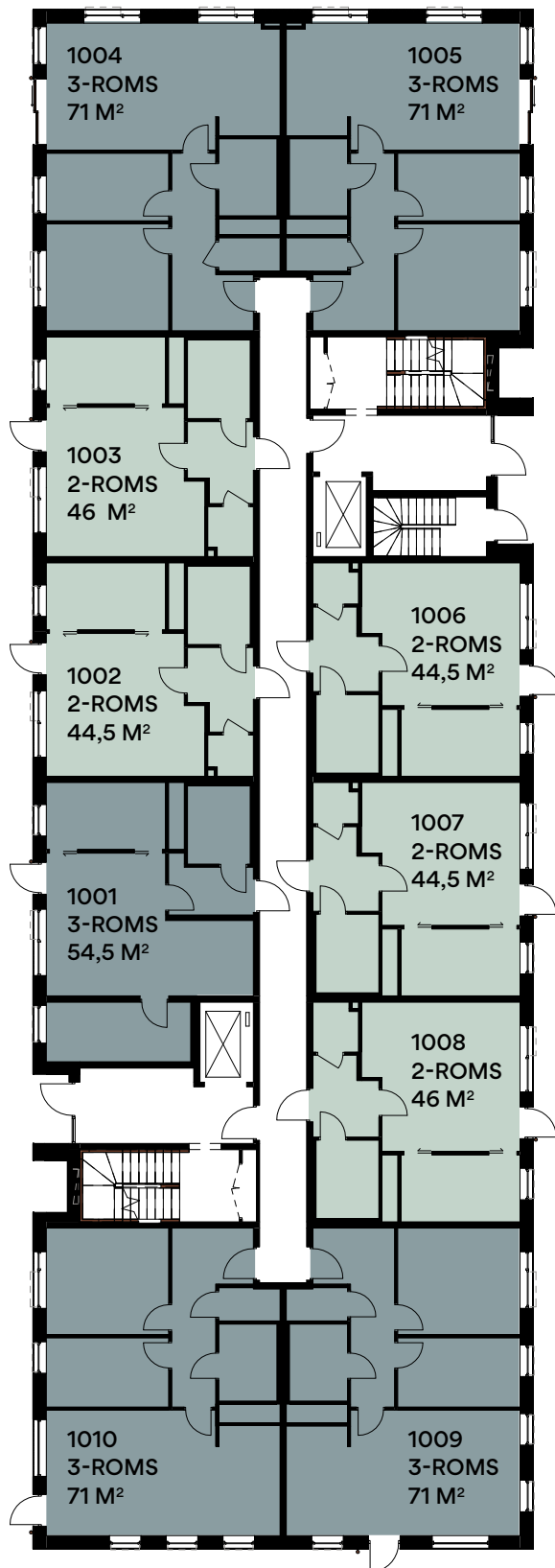


2-rooms

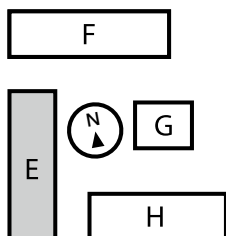
1002
1003
1006
1007
1008

3-rooms

1001
1004
1005
1009
1010



Plan 2-5



2-rooms

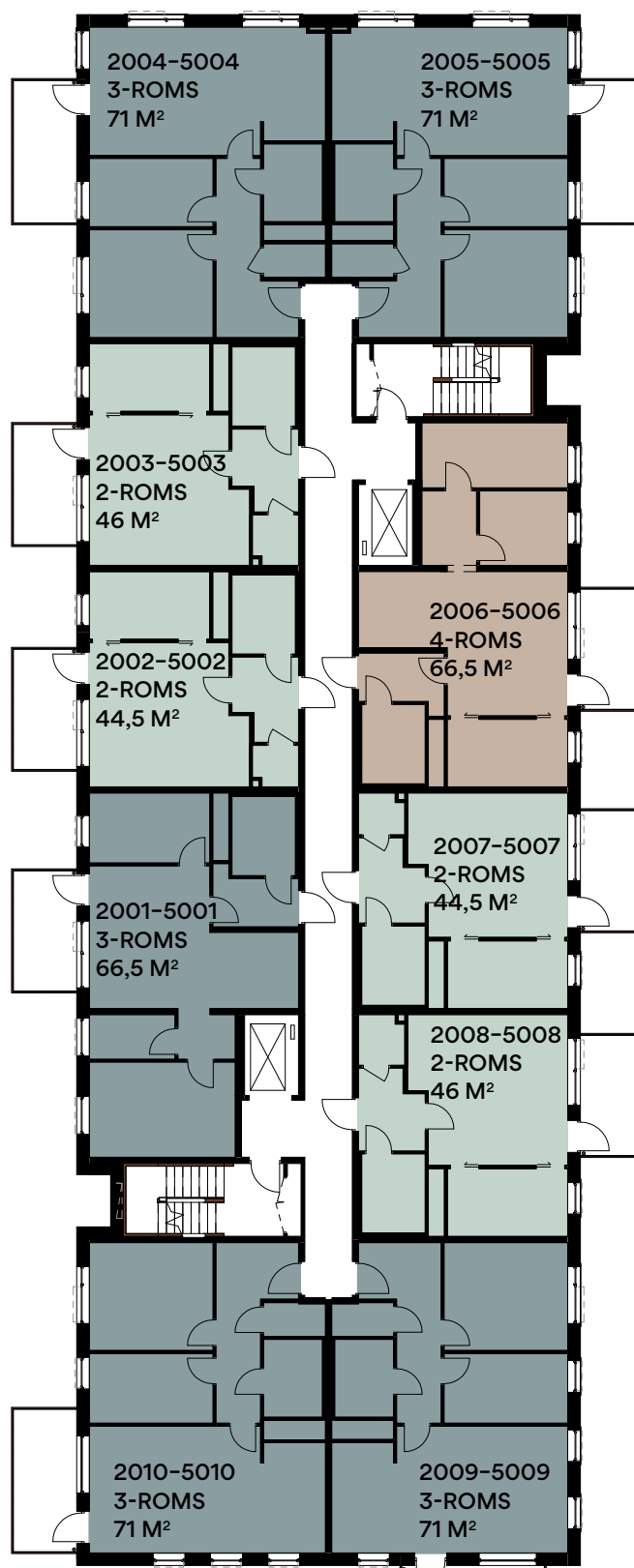
2002, 3002, 4002, 5002
2003, 3003, 4003, 5003
2007, 3007, 4007, 5007
2008, 3008, 4008, 5008

3-rooms

2001, 3001, 4001, 5001
2004, 3004, 4004, 5004
2005, 3005, 4005, 5005
2009, 3009, 4009, 5009
2010, 3010, 4019, 5010

4-rooms

2006, 3006, 4006, 5006





Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

2-roms



2-roms

HUS: E



Vestfasade

LEILIGHET: 1002

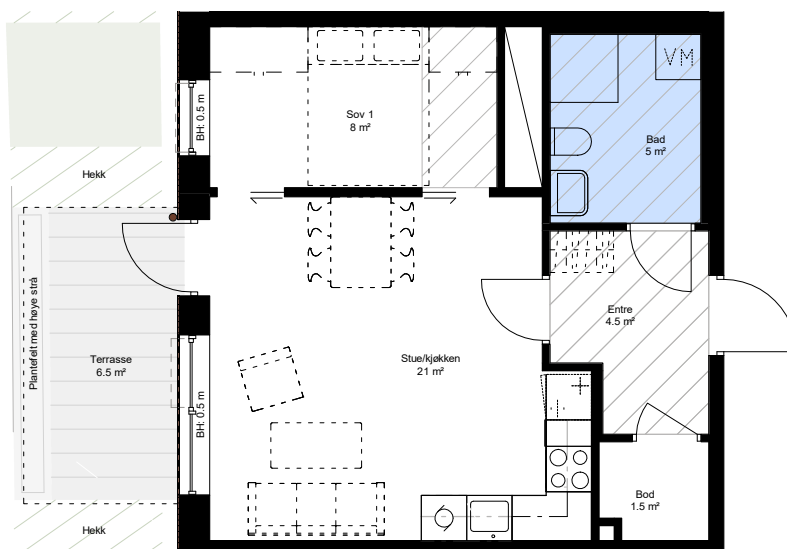
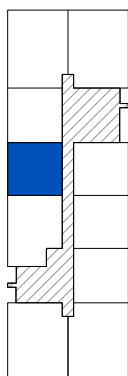
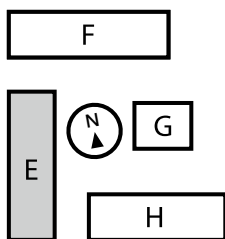
BRA: 44,5 M²

P-ROM: 41 M²

PLAN: 1

TERRASSE: 7,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

 Nedforet himling

 Overliggende balkong

2-roms

HUS: E



Vestfasade

LEILIGHET: 1003

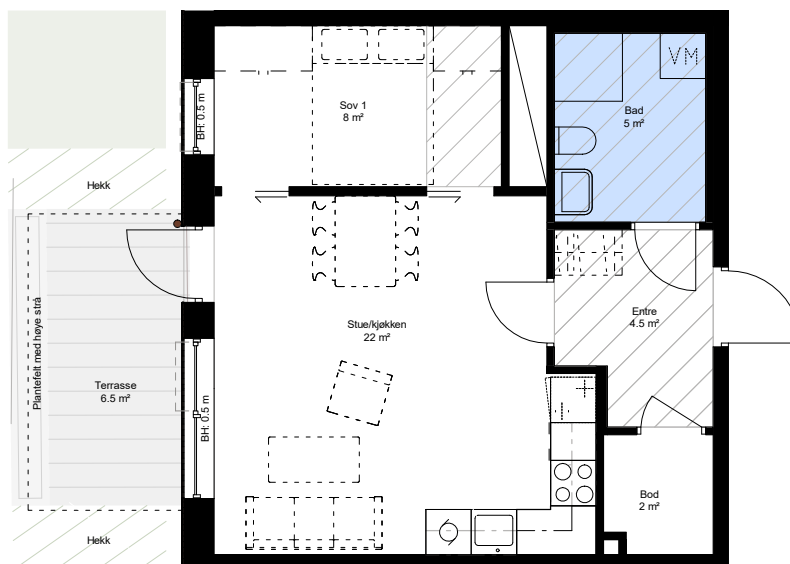
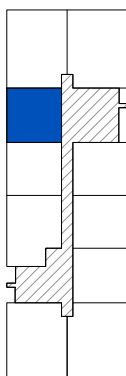
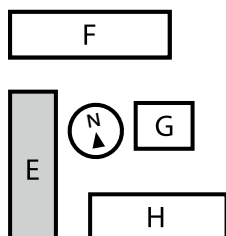
BRA: 46 M²

P-ROM: 42 M²

PLAN: 1

TERRASSE: 7,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong

2-roms

HUS: E



Østfasade

LEILIGHET: 1006

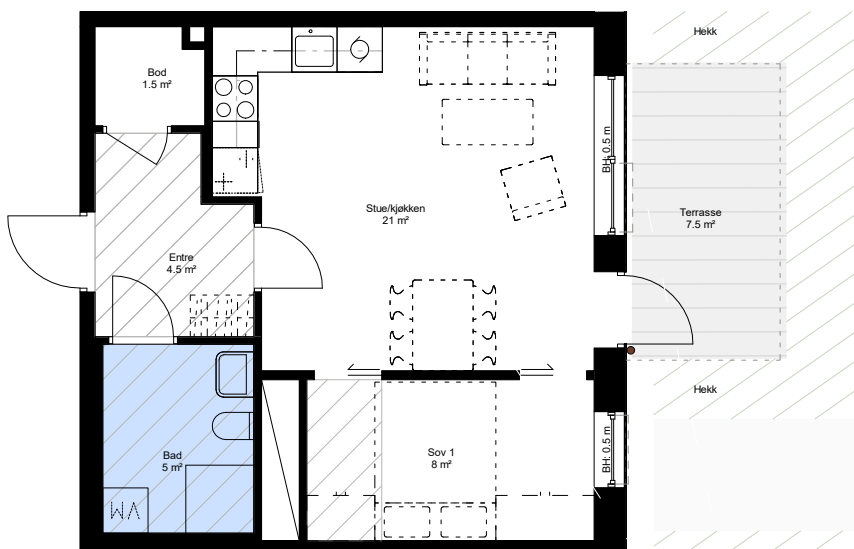
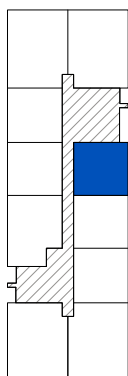
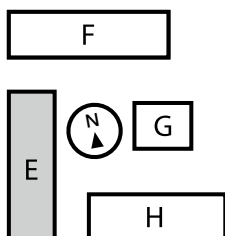
BRA: 44,5 M²

P-ROM: 41 M²

PLAN: 1

TERRASSE: 7,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

 Nedforet himling

 Overliggende balkong

2-roms

HUS: E



Østfasade

LEILIGHET: 1007

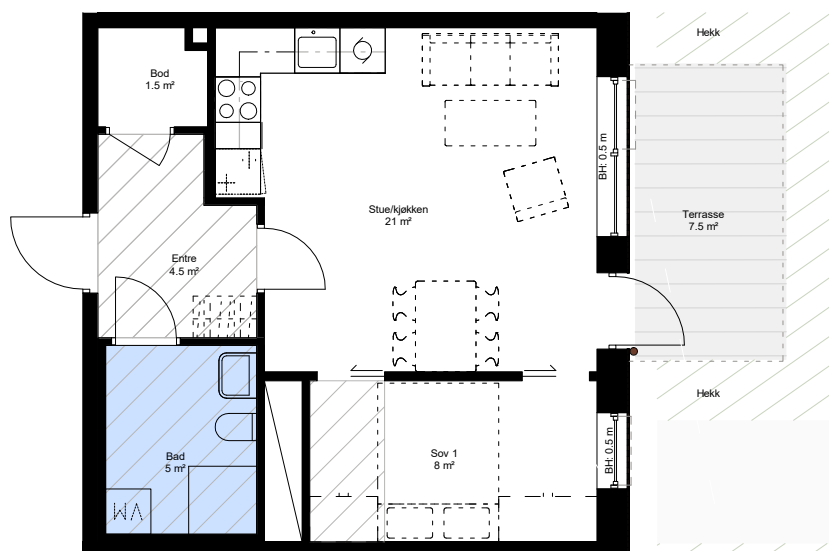
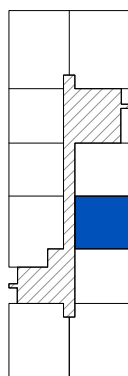
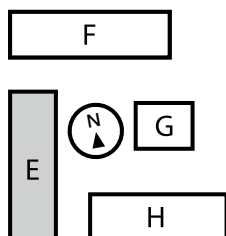
BRA: 44,5 M²

P-ROM: 41 M²

PLAN: 1

TERRASSE: 7,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

 Nedforet himling
 Overliggende balkong

2-roms

HUS: E



Østfasade

LEILIGHET: 1008

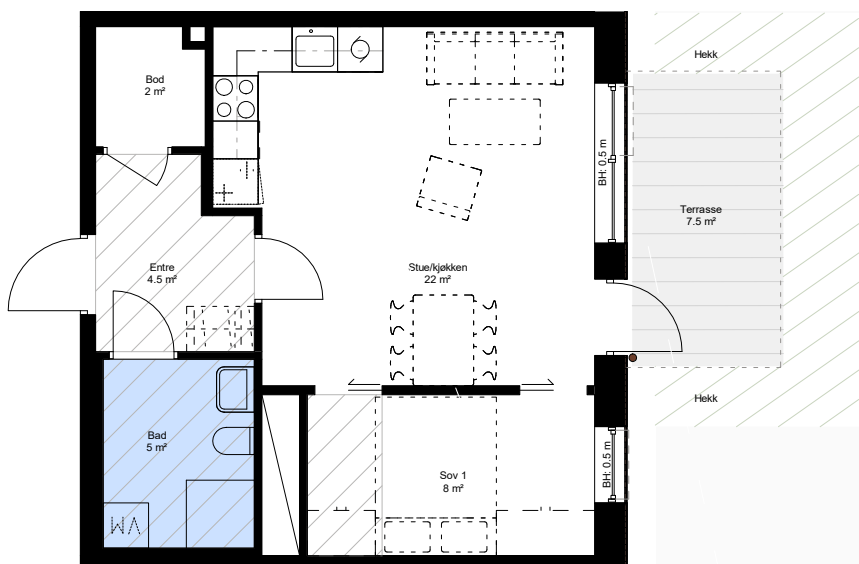
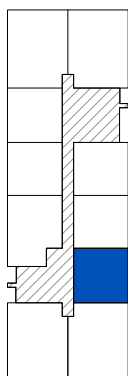
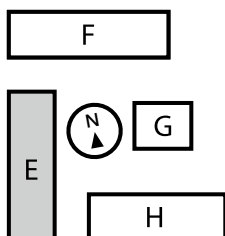
BRA: 46 M²

P-ROM: 42 M²

PLAN: 1

TERRASSE: 7,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

 Nedforet himling

 Overliggende balkong

2-roms

HUS: E



Vestfasade

LEILIGHET: 2002, 3002, 4002, 5002

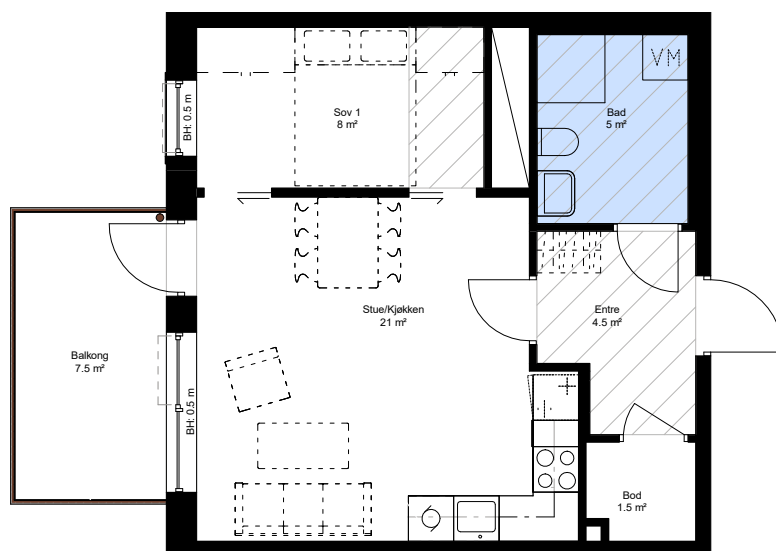
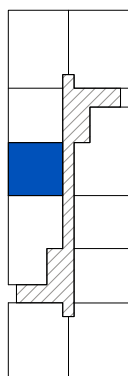
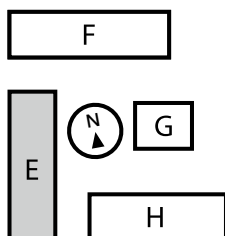
BRA: 44,5 M²

P-ROM: 41 M²

PLAN: 2, 3, 4, 5

BALKONG: 7,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong

2-roms

HUS: E



Vestfasade

LEILIGHET: 2003, 3003, 4003, 5003

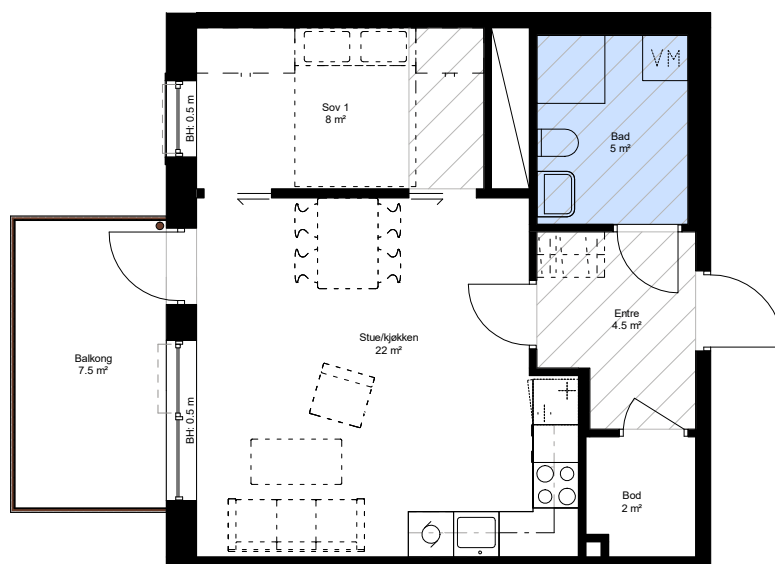
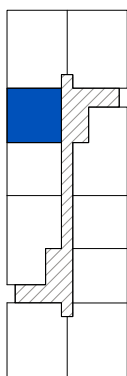
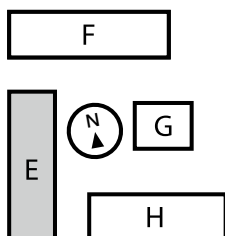
BRA: 46 M²

P-ROM: 42 M²

PLAN: 2, 3, 4, 5

BALKONG: 7,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong

2-roms

HUS: E



Østfasade

LEILIGHET: 2007, 3007, 4007, 5007

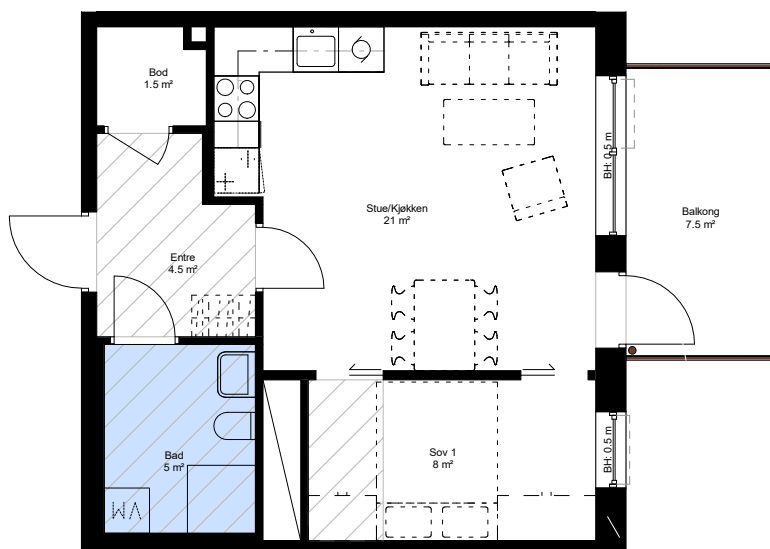
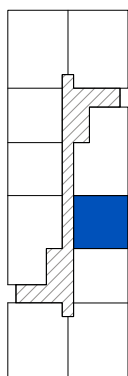
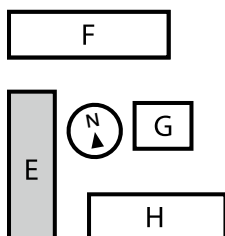
BRA: 44,5 M²

P-ROM: 41 M²

PLAN: 2, 3, 4, 5

BALKONG: 7,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong

2-roms

HUS: E



Østfasade

LEILIGHET: 2008, 3008, 4008, 5008

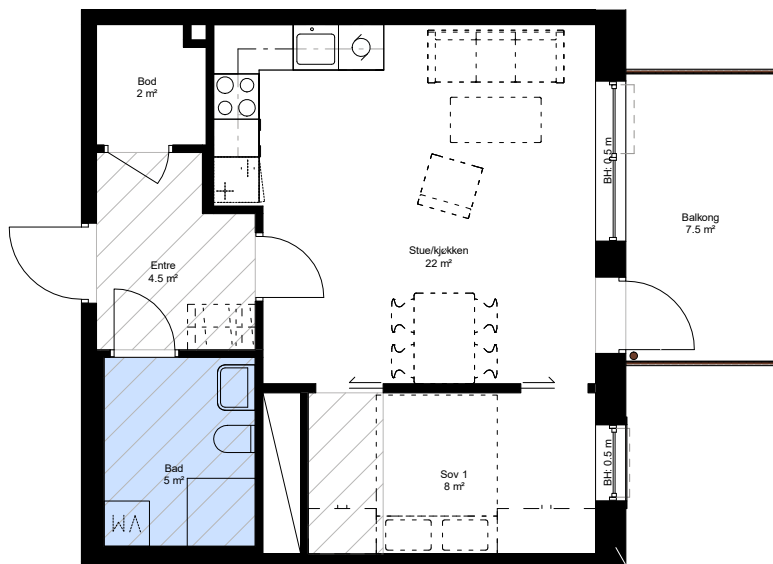
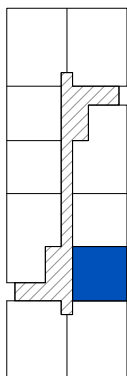
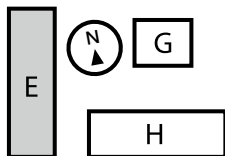
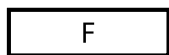
BRA: 46 M²

P-ROM: 42 M²

PLAN: 2, 3, 4, 5

BALKONG: 7,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

 Nedforet himling

 Overliggende balkong





3-roms



Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

3-roms

HUS: E



Vestfasade

LEILIGHET: 1001

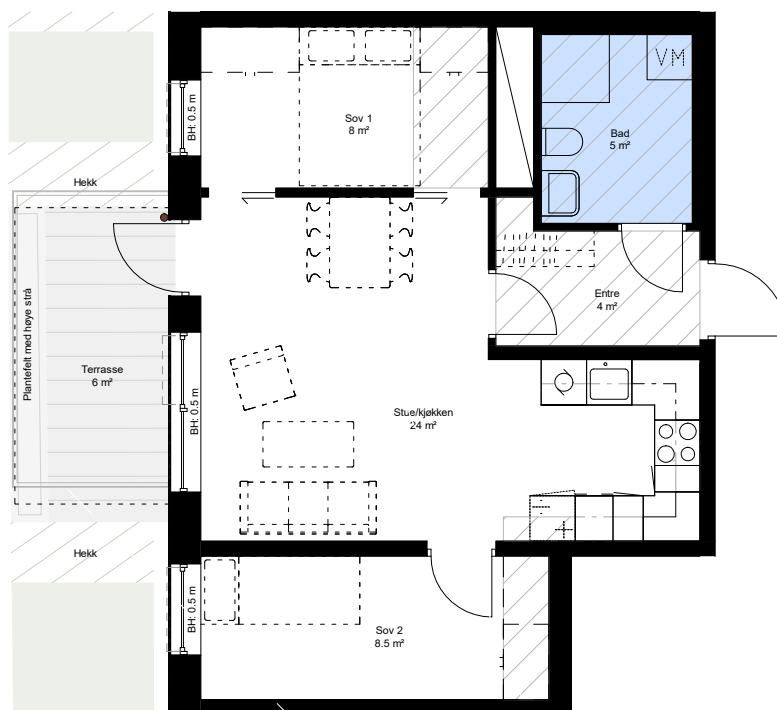
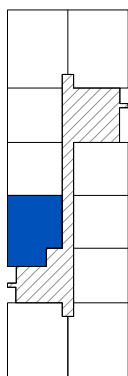
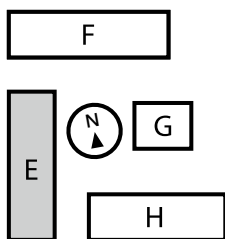
BRA: 54,5 M²

P-ROM: 52,5 M²

PLAN: 1

TERRASSE: 7,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong

3-roms

HUS: E



Vestfasade

LEILIGHET: 1004

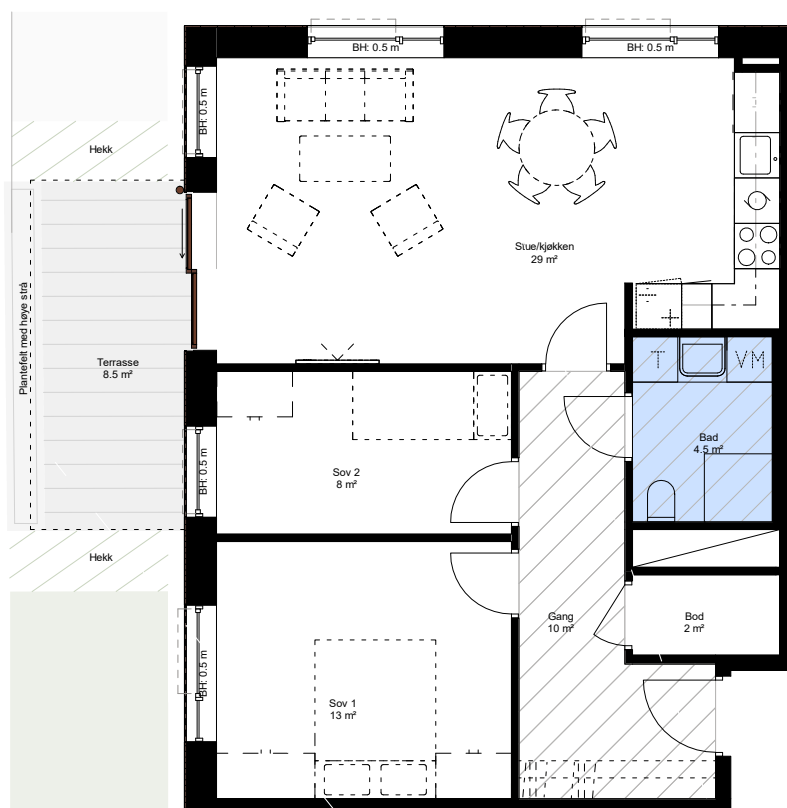
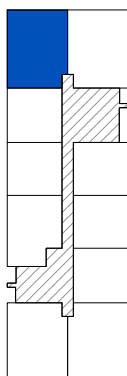
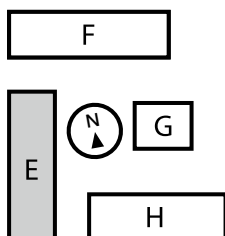
BRA: 71 M²

P-ROM: 67,5 M²

PLAN: 1

TERRASSE: 9 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling
 Overliggende balkong

3-roms

HUS: E



Østfasade

LEILIGHET: 1005

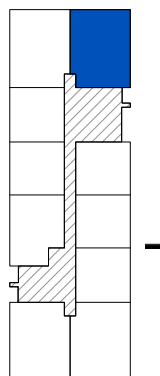
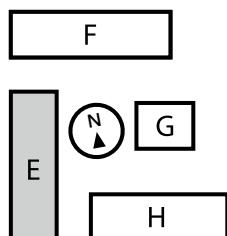
BRA: 71 M²

P-ROM: 67,5 M²

PLAN: 1

TERRASSE: 9 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong

3-roms

HUS: E



Østfasade

LEILIGHET: 1009

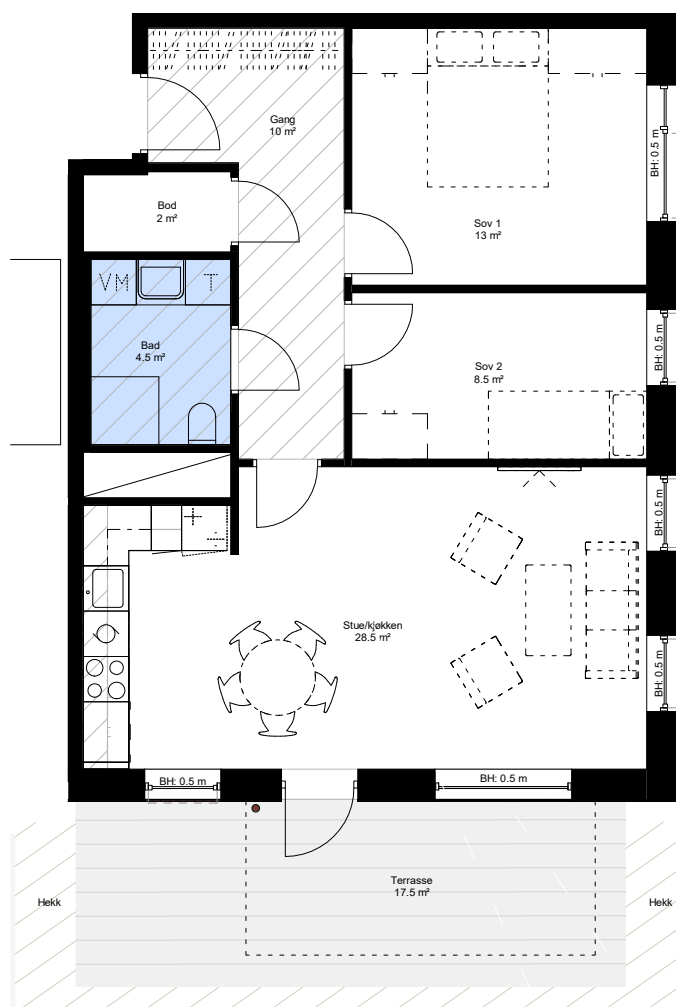
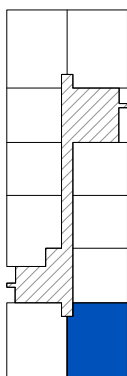
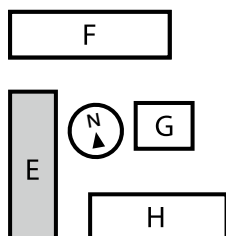
BRA: 71 M²

P-ROM: 67 M²

PLAN: 1

TERRASSE: 17,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

 Nedforet himling
 Overliggende balkong

3-roms

HUS: E



Vestfasade

LEILIGHET: 1010

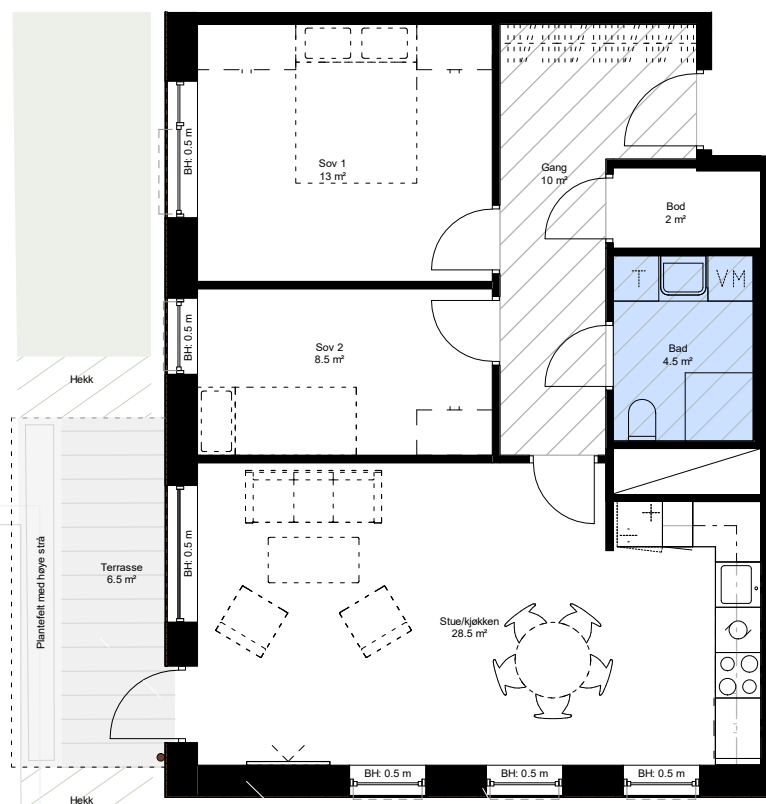
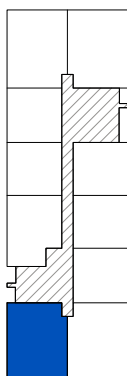
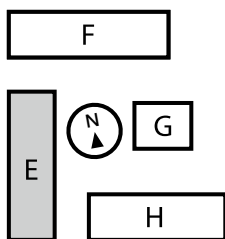
BRA: 71 M²

P-ROM: 67 M²

PLAN: 1

TERRASSE: 7 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong

3-roms

HUS: E



Vestfasade

LEILIGHET: 2001, 3001, 4001, 5001

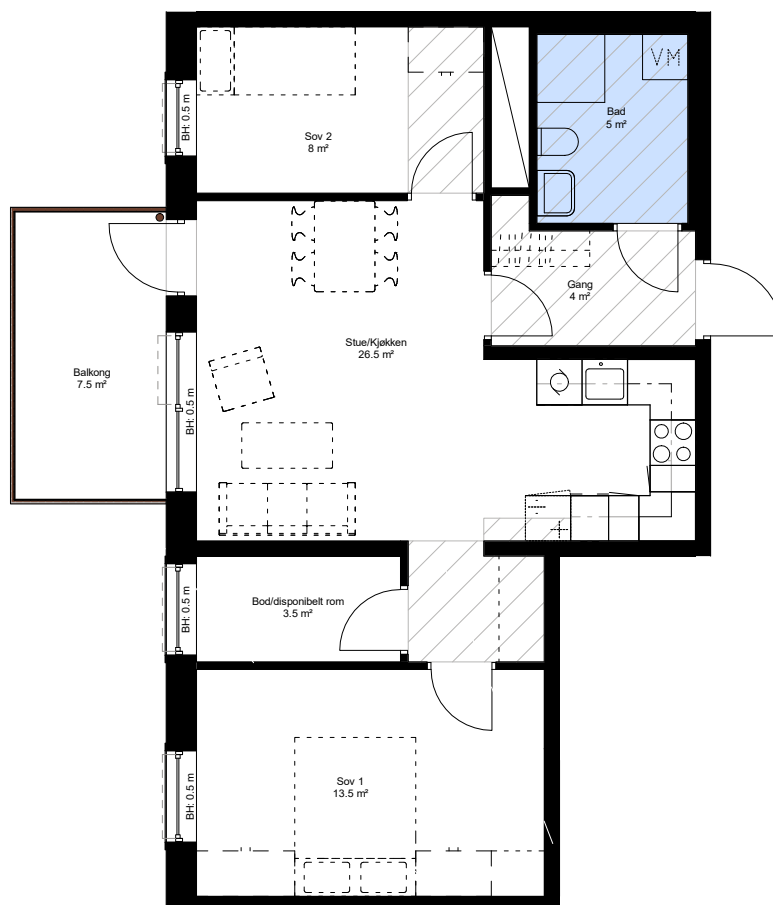
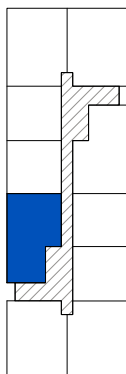
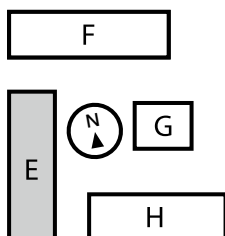
BRA: 66,5 M²

P-ROM: 64,5 M²

PLAN: 2, 3, 4, 5

BALKONG: 7,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong

3-roms

HUS: E



Vestfasade

LEILIGHET: 2004, 3004, 4004, 5004

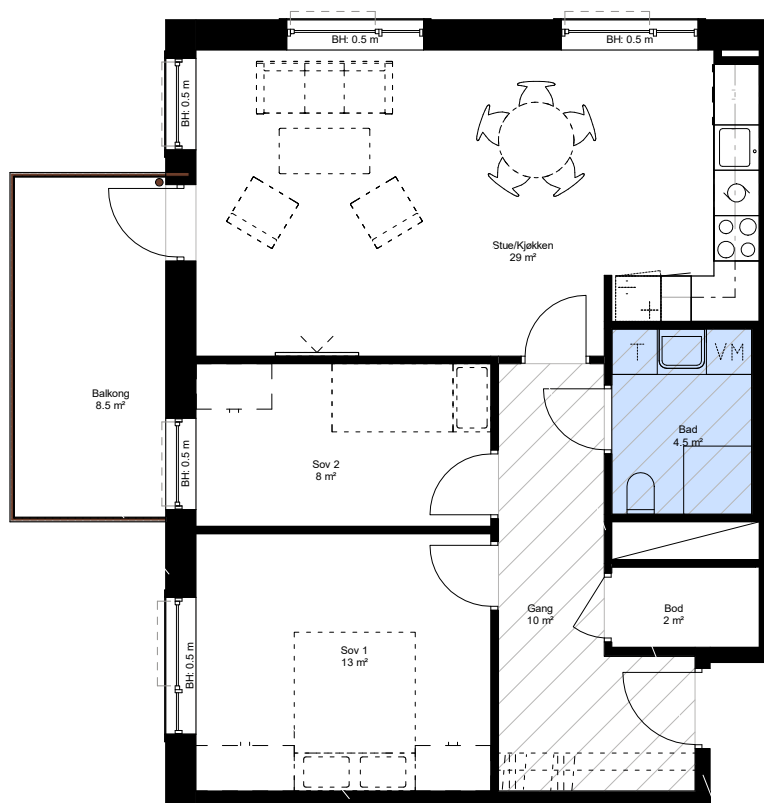
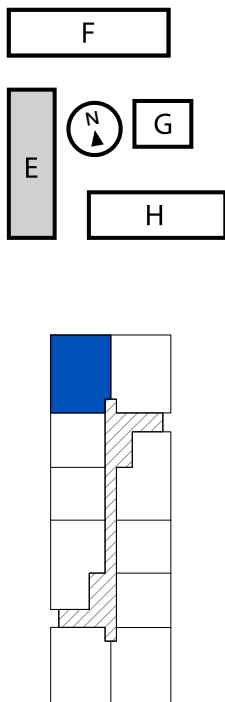
BRA: 71 M²

P-ROM: 67,5 M²

PLAN: 2, 3, 4, 5

BALKONG: 8,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong

3-roms

HUS: E



Østfasade

LEILIGHET: 2005, 3005, 4005, 5005

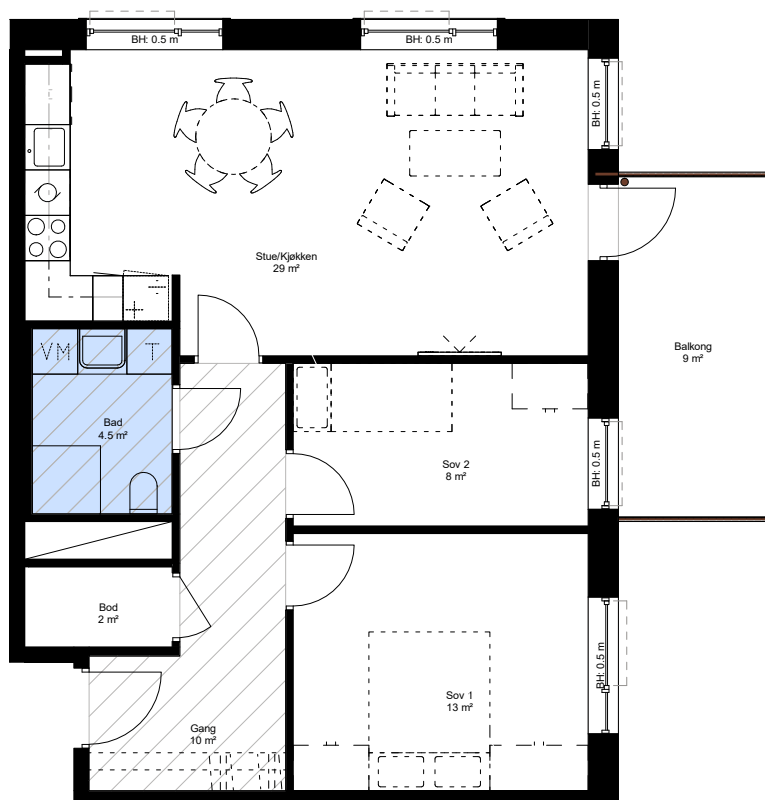
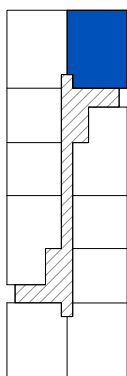
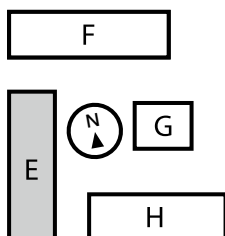
BRA: 71 M²

P-ROM: 67,5 M²

PLAN: 2, 3, 4, 5

BALKONG: 9 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong

3-roms

HUS: E



Østfasade

LEILIGHET: 2009, 3009, 4009, 5009

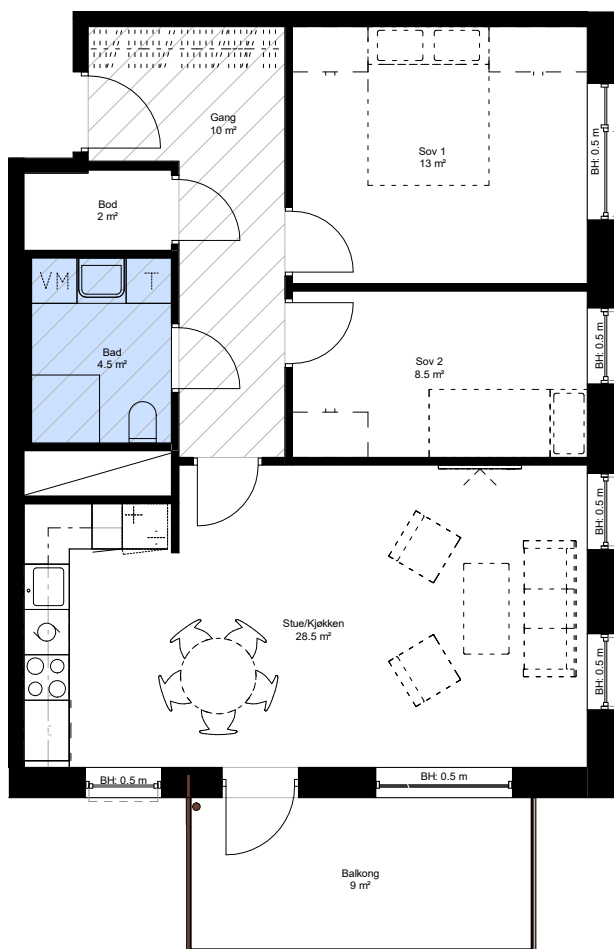
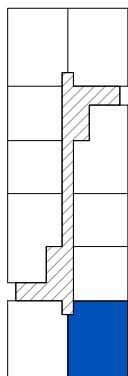
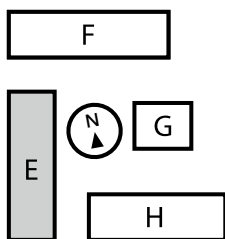
BRA: 71 M²

P-ROM: 67 M²

PLAN: 2, 3, 4, 5

BALKONG: 9 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong

3-roms

HUS: E



Vestfasade

LEILIGHET: 2010, 3010, 4010, 5010

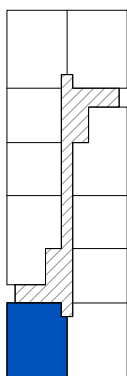
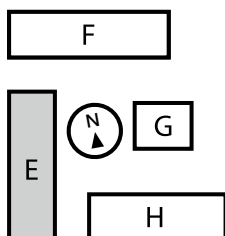
BRA: 71 M²

P-ROM: 67 M²

PLAN: 2, 3, 4, 5

BALKONG: 8,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong



Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

4-rooms



4-roms

HUS: E



Østfasade

LEILIGHET: 2006, 3006, 4006, 5006

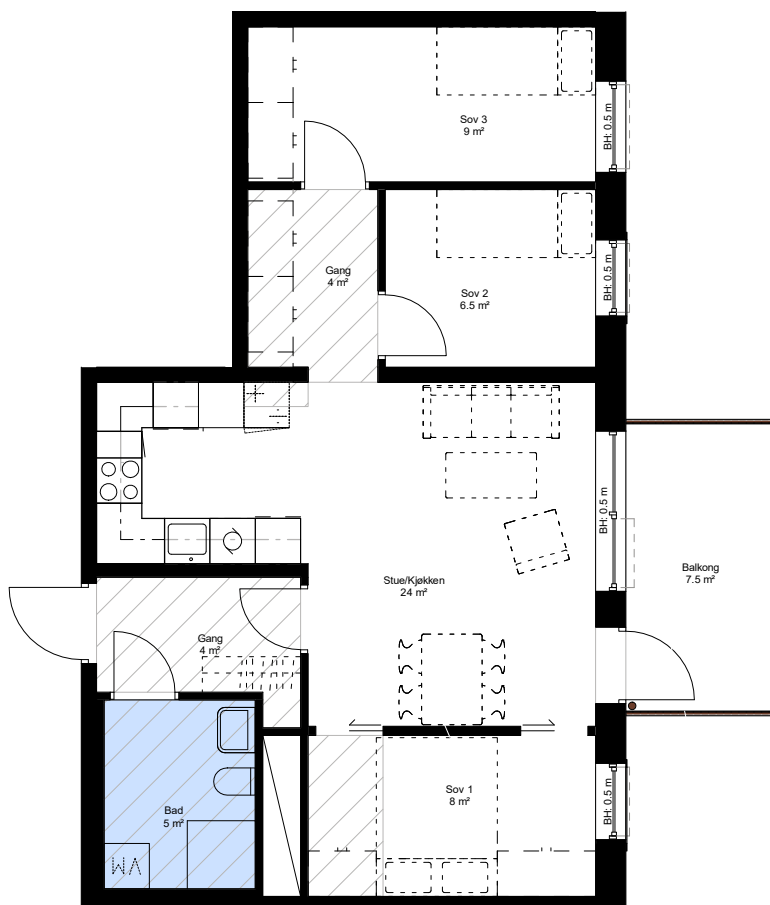
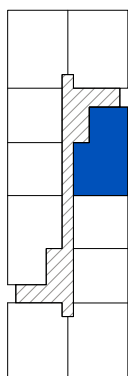
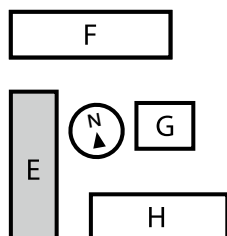
BRA: 66,5 M²

P-ROM: 64,5 M²

PLAN: 2, 3, 4, 5

BALKONG: 7,5 M²

SPORTSBOD: 5 M²



MÅLESTOKK: 1:100

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling

Overliggende balkong



Romskjema

ROM

GULV

VEGGER

TAK

GANG/ENTRE

Standard: Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik.
Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.

Malt gips/betong.
Farge: S-0500N (Klassisk hvit).
Farge på vegg kommer som tilvalg.

Hvitmalt betong, synlige v- fuger.
Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing. Minimum 220 cm himlingshøyde.
Hvitmalt tak i samme glans og farge som vegger.

KJØKKEN

Standard: Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik.
Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.

Malt gips/betong.
Farge: S-0500N (Klassisk hvit).
Malt flate mellom over- og underskap.

Hvitmalt betong, synlige v- fuger.
Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.

ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Leveranse iht. NEK400-2018.			Audio porttelefon. Video kan velges i tilvalgsprosessen.
1 stk. DCL takpkt uten lyskilde. LED-lys under overskap, antall tilpasses kjøkken. 2 dbl stikk over benkeplate. 2 dbl stikk ved gulv. Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmask, avtrekkshette. Komfyrvakt.	Benkebeslag, nedfelt med en romslig kum Blanco Lemis/ Dana eller tilsvarende.* Ettgreps blandebatteri Tapwell RT984 (krom) med stengeventil eller tilsvarende.*	Avtrekkshette type 420 Slimline fra Rørshetta eller tilsvarende.*	Kjøkkeninnredning fra HTH type mono/Focus med fronter i hvit glatt utførelse med faset kant som standard. Tre valgfrie fargealternativer på fronter (hvitt, leire, koksgrå eller tilsvarende*). Overskap for avtrekkshette Laminat benkeplate med nedfelt kum. Tre valgfrie utførelser på benkeplater (Surface, Raw Concrete, Sandsten eller tilsvarende*). Håndtaksfrie dører på overskap med LED-gripelist. Push-løsning på ventilatorskap og hjørneskap (der det ikke leveres LED-gripelist). Håndtak på underskap, Tre valgfrie fargealternativer (line antracit, line børstet sort, line børstet messing eller tilsvarende*). Av hvitevarer leveres: oppvaskmaskin, steketopp og komfyr. Kjøleskap leveres ikke. Kildesorteringsenhet med tre fraksjoner. Til info er kjøkkentegning på salgstegning veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at detaljprosjektering for dette er ferdig.

*Med «eller tilsvarende» menes det at det kan benyttes en annen leverandør, men med tilsvarende uttrykk, kvalitet og funksjon.

Romskjema

ROM

GULV

VEGGER

TAK

STUE

Standard: Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.

Malt gips/betong.
Farge: S-0500N (Klassisk hvit).

Hvitmalt betong, synlige v-fuger.
Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.

BAD 1/2

Fliser 30 x 30 cm og 5x5 i dusjsone. Matt utførelse.
Farge: Askegrå (Minos Ash) eller tilsvarende.*
To kostnadsfrie alternativer (farge).

Fliser 30 x 60 cm. Matt utførelse.
Farge: Askegrå (Minos Ash) eller tilsvarende.*
To kostnadsfrie alternativer (farge).

Hvitt tak etter baderoms-leverandørens utførsel enten:
- Betong
- Kompositt
- Stål

SOVEROM

Standard: Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.

Malt gips/betong.
Farge: S-0500N (Klassisk hvit).

Hvitmalt betong, synlige v-fuger.
Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing.

BOD I LEILIGHET/ WALK-IN

Standard: Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.

Malt gips/betong.
Farge: S-0500N (Klassisk hvit).

Leveres som hvitmalt betong, synlig v-fuger.
Nedfelt himling leveres der det forekommer mer enn 2-3 tekniske rør i tak. Mulig t-profilshimling.
Redusert takhøyde i lokal sone for kryssende føringer.

ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
2 enkle stikkontakter på vegg v/tak og bryter (1 stikk i 2-roms). 6 doble stikk v/gulv (4 stikk i 2-roms). 1 uttak for IKT i stue.			Alle balkongdører kan settes i luftestilling.
3-4 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikkontakt ved speil. Stikkontakt for vaskemaskin/tørketrommel. Termostattyrt vannbåren gulvvarme med jevn fordeling av varme i alle frie soner. Lys over speil.	Vegghengt wc med skjult sisterne. Avløp og kran for vaskemaskin. Dusj: garnityr, dusjarmatur og sluk. Servant med blandebatteri og servantskap med skuffer. Opplegg for vaskemaskin. Der hvor det leveres to bad vil det leveres opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på hovedbad. Vannbåren varme i gulv. Fordelerskap for røropplegg.	Fuktstyrt ventilasjon.	Badet er prefabrikkert, med takhøyde på ca. 220 cm. Hvitt servantskap med to skuffer med fasete kanter (ikke pålimt). Speil over servant. Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle) eller: benkeplate med plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert med skuffseksjon i midten. Dusjvegger leveres i herdet glass. 1 stk. toaletttrullholder. 2 stk. kroker på bad.
1 stk. enkel stikk v/tak for lys. 1 stk. dobbelt stikkontakt ved gulv pr påbegynte 4 kvm. 1 uttak for IKT på hovedsoverom.			Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
1 stk. lampe i tak/vegg med bryter. 1 stk. dbl stikkontakt ved gulv. Sikringsskap /IKT skap plassert i gang eller bod.	Mulig plassering av kombiskap for rør i varmeanlegg samt sanitærinstallasjoner.		Ingen innredning leveres. Pulverapparat.

*Med «eller tilsvarende» menes det at det kan benyttes en annen leverandør, men med tilsvarende uttrykk, kvalitet og funksjon.

Romskjema

ROM

GULV

VEGGER

TAK

BALKONG

Trykkimpregnerte tretremmer på stålglattet betong på balkonger og takpapp på takterrasser.

Fasade i tegl.

Betong på underside.
1 m skjermtak over balkonger i øverste etasje.

PRIVAT MARKTERRASSE

Tregulv av trykkimpregnerte 28 x 120 mm.

Fasade i tegl.

Betong på underside.

FELLES INNGANGSPARTI UTVENDIG

Betong/betong belegningsstein.
Skraperist foran dører.

FELLES INNGANGSPARTI INNENDIG (1.ETG.)

60 x 60 cm sklisikre fliser.

Sparklet og malt til full dekk.

Struktur malt betong.
Hvit (T-profil himling A-kant) (synlige v-fuger)

TRAPPEROM/TRAPP

Trinnlydsdempende belegg i trapper/inntrinn.
Opptrinn / vanger malt.
Vaskekant på begge sider inntrinn.
Sklisikker trappenese med UU-markering.

Sparklet og malt.

Struktur malt betong.
Hvit (T-profil himling A-kant) (synlige fuger)

SPORTSBOD

Støvbundet betong (brettskurt).

Betong støvbindes m/hvit maling til full dekk.
Nettingvegger.

Betong sårflekket og støvbundet med hvit maling til full dekk.

GARASJE

Betong, støvbundet (brettskurt).

Betong sårflekket og støvbundet med hvitmaling til full dekk.

Betong sårflekket og støvbundet med hvitmaling til full dekk/Garasjehimling.

ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
1 stk. lampe med innvendig veggbryter. 1 stk. dbl stikkontakt.	Leiligheter med takterrasse leveres med vannuttak.		Rekkverk i lakkert stål på balkonger.
1 stk. lampe med innvendig veggbryter. 1 stk. dbl stikkontakt.			
Lys ved inngangsdør.			Utvendig montert ringetablå med porttelefon. Husnummerskilt.
Belysning.			Postkasser.
Ringeklokke v/ inngangsdør. Nødvendig belysning i tak.			Stål rekkverk m/håndløper. Lakkert Brannvarsling-anlegg.
Nødvendig belysning.		Ventilert.	Ingen innredning.
Nødvendig belysning.			Oppmerking av plasser på gulv. Lys slukkes ved tidsbryter.

*Med «eller tilsvarende» menes det at det kan benyttes en annen leverandør, men med tilsvarende uttrykk, kvalitet og funksjon.

Romskjema

	INNEND. DØRER	VINDUER	LISTER/GERIKTER	OVERFLATER
GENERELT	Dørblad glatte, hvitmalt med dempelist.	Leveres malte. Tilgjengelig fasade fra balkong leveres malt, utenfor tilgjengelig areal leveres vinduer med beslag i en varm bruntone.	Listefri overgang mellom vegg og tak. Gerikter 12 x 58 mm Synlige spikerhoder.	Alle malte flater har samme standard farge og glans i alle rom.

Fasade øst, avvik vil forekomme.



VENTILASJON	ELEKRO	ANTENNE	OPPVARMING	DIVERSE
Balansert ventilasjonsanlegg med varme-gjenvinning med sentralt aggregat plassert på tak / i kjeller.	NEK400: 2018 legges til grunn.	Antenneanlegg leveres til stue og hovedsoverom. Tilkobling leveres av OBOS Opennet.	Bad: Vannbåren gulvvarme. Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann.	Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet. Det vil være begrenset adgang til tilvalg. Se tilvalgslisten eller konferer prosjektselger for frister. OBOS-nøkkel leveres på hovedinngangdører.

Fasade vest, avvik vil forekomme.



Prosjektbeskrivelse

OBOS bygger Kvarteret - et nytt nabolag i kort gangavstand til Lillestrøm sentrum. Her er en liten presentasjon av boligene. Dette blir et populært nabolag, og håper du tar kontakt med oss om du ønsker mer informasjon.

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for leilighetene. Dersom det skulle forekomme at denne prosjektbeskrivelsen og romskjema er i motstrid, har romskjema forrang. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten vesentlig å forringe den generelle standard. Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420 med «Normalkrav for toleranser i bygninger», og iht. NS-EN 13670 konstruksjonstoleranseklasse 1. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Salgstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap. Endelig planløsning kan variere fra tegninger.

Utomhus

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhusarealet vil få alminnelig god kvalitet. Arealet i gårdsrommet eies i sin helhet av borettslaget. Fellestorg mellom kvartaler eies av et realsameie for fellesarealer i Kvarteret.

Kvartal 2

Hus E består av til sammen 52 leiligheter borettslagsleiligheter. Bygget får en bygningshøyde på 6. etasjer med fasader røddrun teglstein. Huset vil få en leilighetsmiks bestående av 2, 3 og 4-roms leiligheter i varierende størrelser. Parke-

ringsplasser selges separat og i henhold til gjeldende prisliste. Alle p-plasser leveres klargjort for ladeuttak for elbil. Ladestasjon vil tilbys som tilvalg.

Med takhøyde på ca. 2,5 meter og store vindusflater blir leilighetene lyse og luftige. Nedforet himling i deler av leiligheten vil forekomme, blant annet på bad og i entré. Kjøkkenet får innredning fra HTH med oppvaskkum, overskap og integrerte hvitevarer. Alle leilighetene leveres med koketopp, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøleskap leveres kun på leiligheter i 6. etasje i Hus E, hvor kjøleskap leveres integrert. Leilighetene leveres med 3-stavs hvit matlakkert eikeparkett.

Leilighetene får en separat sportsbod på ca. 5 kvm i felles garasjeanlegg. Sportsbodene er i egne, lukkede og ventilerte arealer i kjellerplanen og ikke i selve parkeringsanlegget. Alle leiligheter får porttelefon. Balkongene får tredekke, rekkverk i spiler, svarte stolper og skjult dekkforkant. Enkelte leiligheter leveres med skyvedør ut til balkongene, dette fremkommer på salgstegningene. Alle balkongene er tilpasset for andelseiere med nedsatt funksjonsevne.

Er du tidlig ute kan du velge andre interiørløsninger. Som tilvalg vil du få muligheter til å endre/tilpasse bl.a. parkett, veggfarger, kjøkken, samt legge til garderober og solavskjerming. Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Oversittes fristene vil leiligheten bli levert i henhold til prosjekts kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Kvarteret er et moderne prosjekt med god standard. Alt bygges i henhold til strenge krav, som gir deg gode tekniske og miljømessige løsninger. Leilighetene

blir tilknyttet fjernvarmeanlegg, og du er sikret et behagelig innneklima. Fellesarealene utendørs er gårdsrommet mellom de fire husene og felles takterrasse i Hus H. Tilleggsvis vil beboere få tilgang til fellestorg og fremtidig parsellhage felles for hele Kvarteret.

Hus E - salgstrinn 2

Salgstrinn 2 med 50 stk leiligheter har følgende leilighetsmiks:

Type	Antall	Kvm BRA
2-roms	21	44,9-46,2
3-roms	25	54,5-71,4
4-roms	4	66,5-66,7

2-roms leiligheter

Totalt 21 stk. Areal fra 44,9 kvm BRA. Lyse og praktiske leiligheter som ligger i 1. til 5. etasje. Leilighetene er enten øst- eller vestvendte, ensidige og med en praktisk planløsning. Alle leiligheter får balkong eller markterrasse og liten innvendig bod.

3-roms leiligheter

Totalt 25 stk. Areal fra 54,5 kvm BRA. Praktiske leiligheter i varierende størrelser med to gode soverom. Leilighetene ligger i 1. til 5. etasje, hvorav størstedelen ligger på gavl med gode lysforhold. Alle leiligheter får balkong eller markterrasse. Leiligheter på gavl får en praktisk innvendig bod, mens noen av leilighetene mot øst får et praktisk kontor/bod.

4-roms leiligheter

Totalt 4 stk. Areal fra 66,5 kvm BRA. Effektive østvendte leiligheter med tre soverom og kombinert stue/kjøkken. Leilighetene får balkong med utsyn over indre gårdsrom. Soverom mot stue

leveres med skyvedørløsning som gjør rommet fleksibelt.

Fellesfunksjoner med de andre boligselskapene i Kvarteret

Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene (borettslagene/sameiene) som sammen vil utgjøre prosjektet Kvarteret i Lillestrøm. Det legges opp til at kostnadene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal på hvert enkelt kvartal. Det vil bli etablert et utomhus sameie/real sameie som vil stå for forvaltningen av områdene som er felles for boligselskapene (borettslagene/sameiene). Utomhus-sameiets/real sameiets ansvarsområde vil ikke nødvendigvis følge de enkelte delfeltens eiendomsgrenser. Boligselskapene (borettslagene/sameiene) vil dermed kunne stå for drift og vedlikehold av utearealer som ligger innenfor de enkelte delfeltene. I perioden fram til Kvarteret er ferdig utbygd vil fellesfunksjonene sannsynligvis eies av utbyggingselskapet, som innkrever nødvendige driftskostnader fra ferdigstilte boligselskaper.

Avfallshåndtering

Det etableres et sentralt avfallssuganlegg som er felles for hele utbyggingsområdet Kvarteret. Avfallssuganlegget planlegges eiet og driftet på lik linje med øvrige fellesfunksjoner med de andre boligselskapene på Kvarteret.

Nedkast for avfallssuganlegget er plassert på torget mellom Kvartal 1 og 2, og er felles for borettslagene. Avfallsnedkastene tilrettelegges for daglig husholdningsavfall. Det er nedkast for restavfall (normal bærepose), matavfall (poser fra ROAF) og papir (på størrelse med et A4 ark). Større gjenstander som

pappesker og isopor leveres gjenbruksstasjon.

Det er gitt dispensasjon fra krav i reguleringsbestemmelse, § 4.1.8 pkt. D for gangavstand over 100 meter fra ytterdør til avfallsnedkast for bolig 1015 og 1016.

Ved tømning av nedkastene vil det høres lyd. Tømning skjer ca. 4 ganger per døgn. Grenseverdier for lyd ved tømning av nedkast anses ikke som teknisk anlegg etter NS 8175.

Parkering

Egen parkeringskjeller med innkjøring fra Messeveien, via parkeringskulvert mellom Kvartal 2 og fremtidige Kvartal 3. Parkeringsplasser leveres med bredder og lengder etter Sintefs anbefalinger. Det vil være heis fra samtlige oppganger til garasjeplan. Parkeringsplasser leveres klargjort for elbil-ladere, og ladestasjon vil tilbys som tilvalg.

Selger tar forbehold om bruk av midlertidig parkering på utendørs grunn ifbm. ferdigstillelse av nedkjøringsrampe i fremtidige Kvartal 3. Det tas også forbehold om at midlertidige plasser leveres med begrenset lademulighet.

Boder og sykkelparkering

Enkelte leiligheter leveres med innvendig bod for oppbevaring, dette vil fremkomme på salgstegetingene. Alle leiligheter har i tillegg sportsbod som leveres med nettingvegger og nettingdør med feste for hengelås. Sportsboder er plassert i adskilt rom fra parkeringskjeller.

Det etableres innvendig sykkelparkering i parkeringskjeller og avskjermet klimatisert sykkelhus på torget mellom kvartal 1 og 2, samt utendørs i gårdsrommet.

Bredbånd / TV

Det etableres fibernett for TV og bredbåndstjenester i boligsammenslutningen. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables videre til ett punkt i stue og i hovedsoverom for TV/data. Flere punkter kan velges som tilvalg. Selger inngår i tidlig fase avtale med OBOS OpenNet på vegne av det fremtidig konstituerte boligselskap om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV- og bredbåndstjenester i samme nett. Dette vil bidra til å skape valgfrihet for både boligselskap og de enkelte husstandene. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling.

Den enkelte kjøper kan ved (eller før) overtakelse av leiligheten selv velge sin bredbånds- og/eller TV leverandør som leveres av OBOS OpenNet. Det gjøres oppmerksom på at kanalpakke for TV må bestilles separat og følger ikke er medtatt i stipulerte felleskostnader. OpenNet vil ha rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde anlegg til fibernett på borettslagets eiendom. Denne rettigheten er gitt under forutsetning av deltakelse i andelsmessig pliktig vedlikehold for de kostnader som angår rettighetshaver. I forbindelse med etablering av bredbåndsleveranse fra OpenNet på Kvarteret vil det bli etablert et teknisk rom i parkeringskjeller til Kvartal 1. Dette rommet vil forsyne kvartal 2-5 med bredbåndstjenester. OpenNet vil bli sikret rett til bruk av dette rommet, og dermed vil også de øvrige kvartalenes rett til bredbåndsleveranse bli sikret.

Prosjektbeskrivelse

Bæresystem og yttervegger

Bygget oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i stål og betong. Etasjeskiller planlagt levert som betong-elementer. Yttervegger og fasader utføres hovedsakelig av bindingsverk med kledning som angitt i avsnitt under.

Fasader og balkonger

Hus E grenser mot fellestorg i vest og indre gårdsrom i øst. Huset har en bygningshøyde på 6. etasjer og fasader i rødbrun teglstein. Alle balkonger leveres som betongelementer med tregulv. Avrenning fra balkonger ned i sluk og nedløp i bakken. Underside av balkong leveres i ubehandlet betong.

Vinduer/dører

Låser og beslag leveres i krom utførelse. Innvendige dører leveres med hvite dørblader, samt hvitmalte karmen, utførelse og hvitmalte gerikter med synlig spikerslag. Hus E leveres med private takterrasser for leiligheter i 6. etasje. Enkelte leiligheter leveres med slagdør, andre leveres med skyvedør med glass til balkong/uteplass, dette vil fremgå på salgstegningene. Leilighetsdør leveres med glatt overflate og FG-godkjent lås og ringeklokke.

Nedforinger og innkassinger

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

Kjøkken

Kjøkken fra HTH iht romskjema.

Bad

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler. Innredning iht. romskjema.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon.

Oppvarming

Leilighetens varmebehov dekkes typisk av en stk. radiator plassert i stue. I noen leiligheter vil det kunne leveres to radiators. Vannbåren gulvvarme på bad. Dersom det leveres separat wc er det ikke gulvvarme på disse.

Varmtvann

Varmt forbruksvann leveres fra varmeanlegget i kjeller.

Elektro/TV/Telefon

El-installasjoner utføres iht. NEK400:2018. Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro i den utstrekning det er praktisk mulig, men det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lyd-skillevegger og betongvegger. Det leveres sikringsskap til hver leilighet. Hver leilighet får egen strømmåler plassert i fellesareal. Det leveres anlegg med IKT-kontakt i stue og hovedsoverom for kabel-TV/bredbånd i hver leilighet.

Porttelefon

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

Brann- og røykvarsling

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

Tilvalg

Det blir utarbeidet en tilvalgsliste med

oversikt over mulige endringer av parkett, innvendige dører, skapfronter på kjøkken, hvitevarer, fliser på bad, elektro m.m. Det vises til denne tilvalgslisten for nærmere opplysninger. Det kan ikke bestilles tilvalg/endringer etter at tilvalgsfristen har utløpt. Vennligst konferer selger for frister for tilvalg.

Deklarasjon

Deklarasjon skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008

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.



Salgsoppgave

Salg

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

Eier/Selger

Det er etablert et avtaleverk som sikrer at selger av borettslagsandelene blir Nesgata 19 Utvikling AS, org nr. 917 522 766 (eiet 50/50 av hhv OBOS Nye Hjem og Otto Olsen Boligutvikling AS.), som gjennomfører utviklingen og utbyggingen av Kvartal 1–5 i prosjektet Kvarteret.

Hjemmelshaver

2. Kvarter AS. Org nr: 823 398 972.

Eiendommen og grunnareal

Gnr. 81, Bnr. 2694 i Lillestrøm kommune. Eiet tomt – 5.855 kvm. Eksakt tomtareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling av kommunen. Det tas forbehold om tomtestørrelse på den utskilte tomt. Borettslagets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert.

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

Eiendommen

Kvarteret er et større utbyggingsprosjekt over flere byggetrinn, som skal utvikles til et nytt boligområde med totalt ca. 950 boliger. Det prosjekteres oppføring av flere bygg, fordelt på 5 byggetrinn der endelig organisering ikke er besluttet enda. Det planlegges primært for boliger, noe næring, barnehage på området, samt underjordisk garasjeanlegg. Det tas imidlertid forbehold om at organiseringen av prosjektet kan endres, slik at det kan

komme til å bestå av flere eller færre bygg, at hvert bygg vil bestå av flere eller færre boliger osv., etter hva som er hensiktsmessig når det gjelder utbyggingstakt, salg og fremtidig drift og bruksrettigheter.

Eiendommen Kvartal 2

Eiendommen Gnr. 81, Bnr. 2694 i Lillestrøm kommune. Eiendommens adresse er ikke avklart. Tomten har i dag adresse Nesgata 19, 2004 Lillestrøm. Kvartal 2 er et av totalt fem kvartaler som planlegges i prosjektet Kvarteret. I Kvartal 2 prosjekteres det for oppføring av 4 Hus, Hus E, F, G og H, og organiseringen vil være borettslag. Antall leiligheter i Hus E: 52. Totalt antall leiligheter for Kvartal 2 er ca. 136. Det tas forbehold om endelig antall leiligheter.

Arealer utomhus

Borettslagets tomt disponeres i fellesskap av boligene i borettslaget. Boliger på bakkeplan har vedtektsfestet bruksrett til deler av utearealet. Boliger med bruksrett til hagearealer/forhager, vil ha bruksrett mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold for dette arealet. 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.).

Borettslaget i Kvartal 2

Alle boliger vil bli organisert som borettslag. Borettslaget er påtenkt navnet Grindsaga Borettslag, men er på tidspunkt for produksjon av dette prospekt ikke endelig vedtatt.

Borettslaget er et tilknyttet Borettslag, forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Et forslag til bygge og finansieringsplan vil bli utarbeidet av

OBOS Eiendomsforvaltning AS. Alle angivelser av felles bokostnader i prisliste/kjøpsbetingelser er omtrentlige anslag. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felleskostnadene. Forretningsfører følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andelsleilighet.

Realsameiet fellesareal Kvarteret

Torget mellom Kvartal 1 og 2 og torget som er planlagt mellom Kvartal 2 og 3 med flere, er fellesareal for alle kvartalene i Kvarteret og vil inngå i et felles realsameie med alle boligene i Kvarteret. I tillegg vil dette sameiet inneha arealer for fellesveier og grøntarealer innenfor reguleringsplanen. Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av borettslagene/sameiene. Dette realsameiet vil ha egne vedtekter og budsjett.

Vei, vann og kloakk

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Totalprisen

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

Ved kjøp av garasjeplass, vil dette beløpet bli tillagt boligens innskudd. Fellesgjelden holdes dermed uendret ved kjøp av garasjeplass. 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

1. Kr. 100.000,- betales ved kontraktsinngåelse.
2. Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av totalprisen fratrasket de innbetalte kr. 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse.
3. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse.
4. Det gjøres oppmerksom på at eventuelle tilvalg vil bli fakturert etter endt tilvalgsperiode. Denne innbetalingen må også være såkalt fri egenkapital slik som nevnt i punkt 1.

Det vil 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. 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,-
Utskriftsgebyr	kr	28,-
Andelskapital/ Oppstartskapital til borettslaget	kr	5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi pr. kvm BRA	kr	267,-
Omkostninger pr. leilighet utgjør kr. 6.640,- + dokumentavgift.		

I prislisten er totale omkostninger, inkludert dokumentavgift vist for hver enkelt leilighet.

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. Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles

det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Rammesøknad er mottatt pr. 28.10.2021. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift av 2017 (TEK17). Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtagelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtagelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

Vedtekter/husordensregler

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende 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 energibehov er dimensjonert iht. TEK 17.

Formuesverdi

Formuesverdi (tidl. Ligningsverdi) for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent

Salgsoppgave

for sekundærboliger. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmetersatser. Vi tar forbehold om endringer i reglene for beregning av formuesverdi. For beregning av formuesverdi, gå inn på www.skatteetaten.no

Fellesgjeld – felleskostnader

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

Kapitalkostnader

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

Det er stipulert en driftskostnad på kr 47,- pr kvm BRA for leilighetene i borettslaget.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), grunnpakke internett, renhold av fellesarealer, snømåking, felleskostnader realsameiet fellesareal, forretningsførsel samt serviceavtaler og 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.

For boliger med garasje plass eller der garasjeplass kjøpes separat er driftskostnaden estimert til kr. 150 pr. mnd. Se prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

IN-ordning

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på

IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse
- Senere 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper normalt en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtalen, men ved innbetaling i forbindelse med ferdigstillelse av boligen eller innbetaling ved første mulighet etter at felleslånet er utbetalt til borettslaget er det kostnadsfritt å tiltre IN-ordningen. IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det følger av borettslagsloven § 5-20 at borettslaget har panterett i borettslagsandelene for 2G (folketrygdens grunnbeløp) som sikkerhet for misligholdte felleskostnader. For noen av boligene utgjør fellesgjelden så store månedlige kostnader at en raskt kommer opp i 2G dersom felleskostnadene misligholdes. For å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det derfor stilt krav om at kjøperne av disse boligene nedbetaler en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen. Den delen av kjøpesummen som kjøperne av disse boligene må skaffe selv blir derfor større enn om fellesgjelden kunne beholdes som den var før innbetalingen. Ettersom denne ekstra egenkapitalen i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld, blir andelens månedlige felleskostnader lavere, og dermed også risikoen ifm. mislighold. Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det er gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved

IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument. Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet, fører dette til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten er oppgitt som pantesikret innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantesikrede innskuddet vil verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

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. 2021. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av Borettslaget og realsameiene anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler innenfor garantitidens varighet med evt. følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap, vaktsselskap og serviceverter.
- Forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning AS)
- Leverandør av TV og internett (OBOS Open net)
- Serviceavtaler garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme o.l., avfallssug og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer

- Elbil-lading
- Listen er ikke uttømmende.

Kommunal eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt, denne beregnes etter ferdigstilling, og faktureres 2 ganger årlig. Eiendomsskatten faktureres som en del av felleskostnadene i borettslaget. Dette baseres på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (Pr. 2022 er satsen 2 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen er under sammenføyning/fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som vil følge det nye bruksnummer. Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsgrunnen som kan følge eiendommen:

1896/900012-1/8 BESTEMMELSE OM VEG

08.04.1896 Gnr. 81 bnr. 118.

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1909/900050-1/8 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

03.11.1909 OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/900202-1/8 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

05.07.1922 OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1924/900212-1/8 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

05.11.1924 Gnr.81 bnr.637

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/103835-1/8 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

16.09.1967 Gnr. 81 bnr. 3

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/101468-1/8 SKJØNN

16.03.1970 Bestemmelse om veg

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/105462-1/8 SKJØNN

10.09.1974 Bestemmelse om veg

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/105756-1/8 ERKLÆRING/AVTALE

25.09.1974 Rettighetshaver: Skedsmo kommune til veggrunn.

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/105849-1/8 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

12.10.1978 OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/151992-3/200 ** DIVERSE PÅTEGNING

22.02.2012 Ny rettighetshaver: Skedsmo kommune, org. nr.: 938 275

1999/4018-1/8 ERKLÆRING/AVTALE

22.03.1999 AREAL FRADELT TIL VEIGRUNN,

VEIEIENDOM 281/1

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/5859-1/8 ERKLÆRING/AVTALE

29.04.1999 Areal fradelte til veggrunn, vegeiendom 103/10

Arealet er ervervet av Statens vegvesen Akershus, og skal sammenføyes med 103/10 i GAB

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/534842-1/200 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

30.06.2014 RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspenningskabel og høyspennings kabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/612453-1/200 PANTEDOKUMENT

05.07.2016 BELØP: NOK 20 000 000

PANTHAVER: OBOS NYE HJEM AS

ORG.NR: 935 283 280

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2324508-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/ KLOAKK

14.04.2020 21.00 KAN IKKE SLETES UTEN

SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 81 bnr.2

Salgsoppgave

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2324508-2/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

14.04.2020 21.00 KAN IKKE SLETTES UTEN

SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 81 bnr.2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2324508-3/200 ERKLÆRING/AVTALE

14.04.2020 21.00 KAN IKKE SLETTES UTEN

SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Gjelder tekniske anlegg

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 81 bnr.2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2324508-4/200 BESTEMMELSE OM

BEBYGGELSE

14.04.2020 21.00 KAN IKKE SLETTES UTEN

SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 81 bnr.2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at det ikke er kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer adkomstretter, drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m, samt andre nødvendige erklæringer i forbindelse med organisering av prosjektet. Selger garanterer at eiendommen selges fri for panteheftelser.

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen omfattes av Detaljregulering: 551 Nesgata 19 Nivå 2 vedtatt 20.03.2019 Kvartal 2 er benevnt som felt/område BKB2 i detaljreguleringsplanen. Skisser/illustrasjoner over utbyggingen i prospektet må det forventes endringer på ifbm. detaljregulering av det enkelte område og utbyggingstakt. oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Rammetillatelse for prosjektet foreligger.

Området vest for utbyggingsområdet til Kvarteret er regulert til allmennyttig formål/messe/kontor/lager/parkering og består i dag av NOVA Spektrum (tidl. Norges Varemesse) med tilhørende anlegg. Området nord og øst for utbyggingsområdet består av småhusbebyggelse og området i sør grenser til Riksvei og friområde med Nitelva.

På tomten til Nova Spektrum (tidl. Norges Varemesse) foreligger det planer for utvikling av boliger og næring. Interessenter oppfordres til å konferere selger og følge med i dagspresse for oppdateringer.

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/soverom og bad/wc.

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. Enhver bruksoverlating må søkes om til styret. Hovedregelen er at man må ha bodd minst ett av de to siste årene for å kunne leie ut. Hvis ikke må man søke på særlige vilkår (f.eks bruksoverlating til egne barn/ foreldre, avtjening militærtjeneste, midlertidig opphold fra bosted som følge av jobb/studie).

Garasje, sykkelparkering og bod/sportsbod

Parkeringsplasser selges separat. Prislisen viser hvilke leiligheter som kan kjøpe garasjeplass i første omgang. Resterende p-plasser vil legges ut for salg på et senere tidspunkt. Bruksretten til garasjeplassen er knyttet til boligen og kan kun selges sammen med boligen eller til øvrige andelseiere i borettslaget, med mindre borettslaget bestemmer annet. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i borettslagets vedtekter. Antall p-plasser er begrenset.

Parkering for borettslaget er beliggende i underjordisk anlegg med innkjøring fra nordre bygg i fremtidige Kvartal 3. Selger beholder eiendomsretten (bruksretten) til usolgte parkeringsplasser i og står fritt til å selge disse til bruksheter innenfor reguleringsplanen. Det tas forbehold om endelig organisering av garasjeanlegget.

Det er avsatt egne arealer til sykkelparkering i kjeller, i tillegg til utendørs sykkel-parkering.

Leiligheter får sportsbod på 5 kvm.

Selger forbeholder seg retten til fordeling av garasjeplasser og boder.

Kjellerareal leveres uten sluk.

Selger forbeholder seg retten til å legge opp til midlertidig parkering for beboere på utendørs grunn inntil nedkjøring til

felles parkeringskjeller for Kvartal 2 og 3 er ferdigstilt og operasjonell.

Tilvalg/endringer

Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9.

Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. selv om utarbeidelsen ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova § 44.

Spesielle betingelser

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder:

«Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.»

Borett

Etter overtagelse av boligen har selger anledning til å tinglyse borett. Borett gir Kjøper råderett over boligen, men ikke 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 2 års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

Forbehold

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

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Det tas forbehold om at selger får offentlige godkjenninger, herunder igangsettingstillatelse.
 2. Det tas forbehold om at det blir solgt 68 av 136 boliger i Kvartal 2 i Kvarteret. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
 3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
 4. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene.
- * Eksempler på slike forhold er negative eller uklare konsekvenser av krigshandlinger i Europa eller handelssanksjoner som følge av dette, prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån, uforutsette offentlige krav etc.

Selger skal skriftlig orientere Kjøper når forbeholdene er bortfalt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 28.12.2022. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom selger gjør forbehold bindende, gjelder følgende:

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

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 felles areal. Selger har videre rett til å endre disponeringen av fellesarealer. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom den endelige leveransebeskrivelsen og tegninger i prospektet/internettetsiden 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, 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.

Salgsoppgave

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

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.

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. 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 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 boligens bruksareal. Dette avsnitt gir ikke Selger rett til å foreta standardreduksjoner som vesentlig forringer boligens totale kvalitet eller funksjon.

Fremdrift og overtagelse

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene i Hus E 2. kvartal 2025, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 16 innen fristen, skal Selger fastsette en over-

takelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 16 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden som Overtakelsesperiode.

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

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 knyttet til om spredning av koronavirus, 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.

Fristene i annet og tredje avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de

overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan for øvrig også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11..

Avbestilling

Kjøper som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Det gjøres oppmerksom på at ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på kr. 100.000,-, jfr. bustadoppføringslova § 54.

Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. bustadoppføringslova, § 53. For kjøp med kjøpsmodellen OBOS Deleie gjelder særskilte avbestillingsregler.

Forbud mot salg av kontraktsposisjon

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

OBOS-medlemskap

Det gjøres oppmerksom på at alle eiere av boligene i borettslaget må være medlem av OBOS. Bli OBOS-medlem på obos.no

Endringer i eierforhold/overføring av andel

Ved endring av andelseier (kan kun gjøres til nærstående) etter signert kjøpskontrakt så vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 15 000,-. Overføring av andel kan ikke gjøres senere enn 10 uker før første overtagelse 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.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og kan oversendes signert via digitalt kjøp på OBOS.no. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kjøpekontrakt
- Prospekt
- Prislister
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Informasjonsskriv om skjeggkre
- Grunnbokskrift
- Energiattest
- § 12 og § 47 garantier
- Bustadoppføringslova
- Blanko kjøpekontrakt med vedlegg kan fås av prosjektselger på forespørsel.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtakelse kan finne sted.

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest

er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

Bestemmelser/tiltak mothvitvasking/kjøpers innbetaling

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

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikt art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.





Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.





Ny bolig?

Smart å bo i borettslag

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel som gir deg enerett til din egen bolig, og rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et OBOS borettslag, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. OBOS borettslag kan få ekstra gode priser på blant annet bredbånd, kabel-TV og strøm. Hvis du ikke er OBOS-medlem fra før må du melde deg inn og betale kontingent når du kjøper boligen. Etter innflyttingsåret trenger du ikke å tenke mer på dette – da blir den årlige kontingenten betalt via felleskostnadene.

Hvem bestemmer i borettslaget?

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

OBOS har
mange års erfaring
med å bygge og forvalte
borettslag. En ny bolig i
et av våre borettslag er
et trygt kjøp!

Vedlikeholdsansvar

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

Salg og utleie

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

Fellesgjeld og skattefradrag

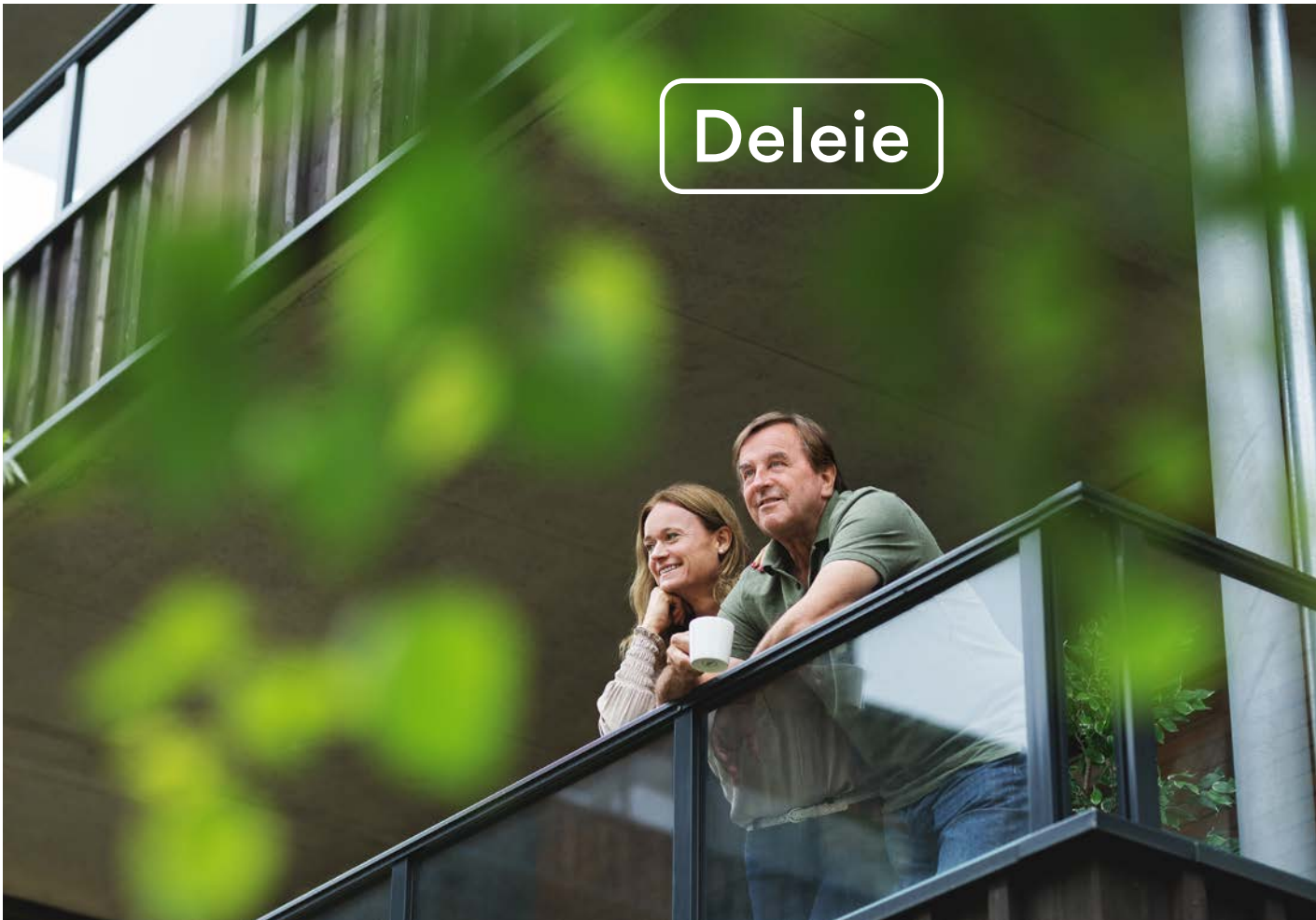
Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet som du betaler gjennom felleskostnadene.

Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir. Du får fradrag for deler av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. OBOS gir deg full oversikt over postene som skal føres i selvangivelsen.

Felleskostnader

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





Deleie

OBOS Deleie

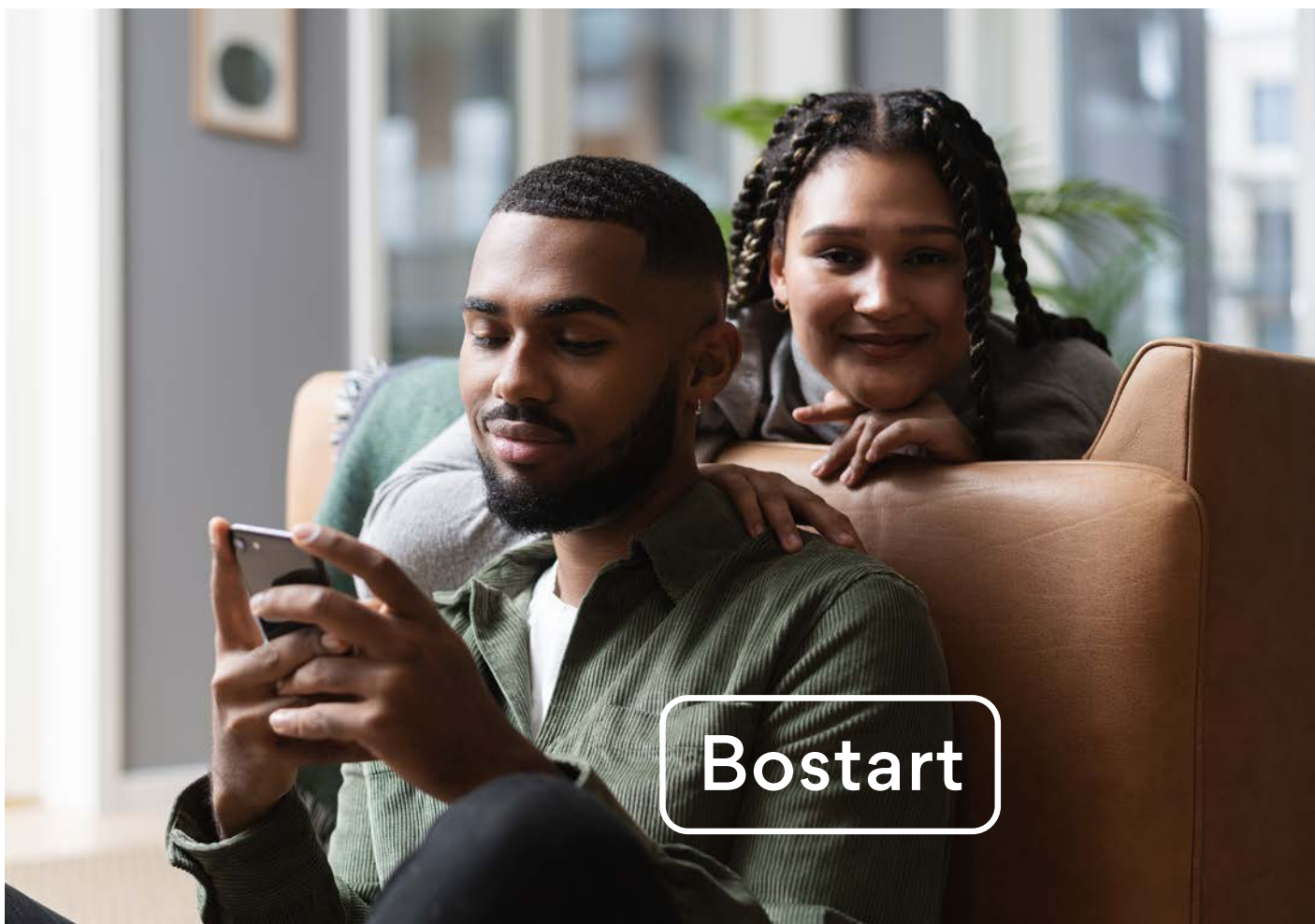
Det er bedre med én fot innenfor boligmarkedet enn to utenfor. Derfor har vi laget ordningen OBOS Deleie, hvor du starter med å kjøpe en halv leilighet. Resten av leiligheten leier du av OBOS.

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 finansierungsbevis og et OBOS-medlemskap.

Hvordan fungerer OBOS Deleie?

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

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



OBOS Bostart

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

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

Hvordan fungerer OBOS Bostart?

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

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



Fire kjappe om borettslaget

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

Hva betyr det å kjøpe en borettslagsbolig?

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

Hva med utleie?

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

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

Hva er fellesgjeld?

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

Hva skjer hvis andre i borettslaget ikke betaler felleskostnadene sine?

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



Finansiering

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

Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mulighet for mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Mulighet til å låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

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

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no

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

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

200 opplag, april 2022.



**EIER OG
PROSJEKTSELGER**



Ansvarlig Prosjektselger

Linn Helsten

Tlf. 901 13 530

E-post: linn.helsten@obos.no

Mariell Veinan

Mobil: 473 05 597

E-post: mariell.veinan@obos.no

Postadresse:

Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 Oslo

Tlf.: 22 86 55 00

E-post: obos@obos.no

www.obos.no

UTBYGGER

Nesgata 19 Utvikling AS

Besøksadresse:

Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

Postadresse:

Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 Oslo

ENTREPRENØR

Veidekke Entreprenør AS

ARKITEKT

LPO Arkitekter

www.lpo.no

**VELKOMMEN
til vårt visningssenter
i Tærudgata 1, 2004 Lillestrøm**

**Følg med på
obos.no/kvarteret
for åpningstider.**

Design: Gjerholm

Illustrasjoner: Oxivisuals

Foto: Charlotte Wiig, Nadia Frantsen, Anne Merete Rodem,
colourbox, shutterstock





obos.no/kvarteret