

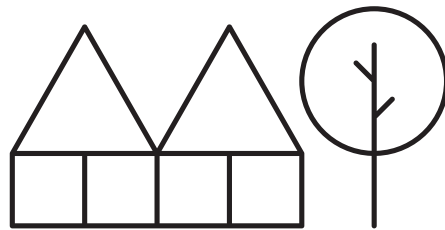


NANSENLØKKA FORNEBU

KVARTAL 2

73 leiligheter





NANSENØKKA
FORNEBU



Nansenløkka – et sted å høre til

Langs Forneburingen, midt mellom idylliske Nansenparken og Fornebu S, skal vi skape et helt spesielt bomiljø. Vi skal bygge Nansenløkka, et unikt boligprosjekt i overgangen mellom det urbane og det landlige.

Nansenløkka vil bestå av ca. 600 boliger fordelt på seks kvartaler. Kvartal 2 omfatter tre bygninger som omkranser et felles gårdsrom og med henvendelse mot parken i vest og felleshagen. Totalt vil kvartal 2 bestå av 73 borettslagsleiligheter.

Dette er et nabolag med store miljøambisjoner, og løsninger som gjør det enkelt å slå rot og få venner for livet. Et sted å høre til.

Nansenløkkas grunnpilarer i

- Et fremtidsrettet nabolag med fokus på **sosial bærekraft**
- Store ambisjoner på vegne av **miljøet**
- Helhetlig **arkitektur** som knytter det landlige med det urbane



Innhold

Nansenløkka – et sted å høre til	2
Bli en del av fremtidens Fornebu	6
Hva er FutureBuilt?	10
Bærekraftig livsstil fra byggestart	12
Midlertidig felleshus	16
Et inkluderende fellesskap	18
Smaken av Nansenløkka	20
Frodig, urbant og attraktivt	24
Skaper et innbydende uterom	26
Utomhus	28
Takhager for et godt bymiljø	30
Dette er interiørkonseptene	34
Balansert, funksjonell og innbydende design	36
Etasjeplaner	40
Dette er leilighetene	46
Prosjektbeskrivelse	74
Salgsoppgave	80
Finansiering i OBOS-banken	89
Fire kjøpe om borettslaget	90
Generell informasjon	92



Endestasjonen på Fornebubanen vil være på Fornebu S, like ved Nansenløkka. Stasjonen er tegnet av A-lab og Zaha Hadid Architects. Illustrasjon: Negativ_va



Bli en del av fremtidens Fornebu

Livet består av flest hverdager. På Fornebu kan du få en hverdag der et morgenbad før jobb er like naturlig som å treffe gode venner over en matbit når du kommer hjem igjen. Du har park og turstier rett utenfor døren, og samtidig kort vei til byliv med butikker, kafeer og levende møteplasser. Du blir en del av et urbant, fremtidsrettet og bærekraftig nabolag i stadig utvikling.

Strekningen fra Nansenparken og ned til populære Sjøflyhavna kro blir bundet sammen av butikker, serveringssteder, lekeplasser og hyggelige steder å slå seg ned. Området rundt kjøpesenteret Fornebu S skal bli et levende byrom med restauranter, kafeer og servicetilbudene du trenger i det daglige. Her kommer også T-banens endestasjon.

Det særegne området rundt det gamle flytårnet er allerede en arena for kunst og kreativitet. Det skal utvikles videre i samme ånd. Her er planen å utvikle et verdenskjent Street Art-galleri, bibliotek, sal for intimkonserter, vinbar og restauranter – for å nevne noe.

Litt nord for Flytårnet ligger Telenor Arena, som mange allerede kjenner som et sted for store idrettsarrangementer, konserter, messer og eventer. Her er det planer om å skape et idretts-sentrum, der håndball, volleyball, turn, basket og en rekke andre grener skal få en plass.

Vi i OBOS vil at de nye boligområdene på Fornebu skal være et fremtidsrettet utstillingsvindu. Vi har høye ambisjoner når det gjelder bærekraft og vi har som mål å bygge mer klimavennlige bygg. Men vel så viktig er den sosiale bærekraften. Å bo i et område i utvikling betyr at du som beboer kan være med på ferden. På Fornebu legger vi til rette for at ideer og initiativ fra beboerne kan realiseres, og at store og små midlertidige prosjekter kan vokse frem. Vi vil skape bomiljøer som legger til rette for nye bekjenskap, nye venner og nye opplevelser i dette helt unike området ved Oslofjorden.

På Fornebu får du mye mer enn bare en leilighet. Du får sju kilometer strandlinje, to naturreservater, kyststi og park. Nansenparken tar opp i seg historien, med flere bevarte elementer fra tiden da Fornebu var flyplass. Stranden på Storøyodden ligger der flyene tok av i sin tid, og er opparbeidet og godt tilrettelagt for store og små. Friområdene på Fornebu er på til sammen 300.000 kvadratmeter, og gir uendelige muligheter for tur, trening eller avkobling.

Du får en hverdag med enkel tilgang på natur og byliv, med både fuglereservat og kafeer i nærmiljøet. Det er lett å komme seg til og fra med kollektivtransport, og enda enklere blir det når T-banen kommer om noen år. Å bo ved vannet, men samtidig urbant og sentralt, er en drøm for mange. På Fornebu kan du gjøre akkurat det.

Fornebu

OBOS Nansenløkka



Telenor Arena

Telenor

Nansenløkka

Equinor

Sjøflyhavna

Flytårnet

Punkt

Fornebu S

Hundsun

Oksenøya grændesenter

Nansenparken

Fornebu sør

Oksenøya

Storøykilen

Storøya grændesenter

Kyststi

Oksenøen bruk

Storøya

Fornebu/Oksenøen marina

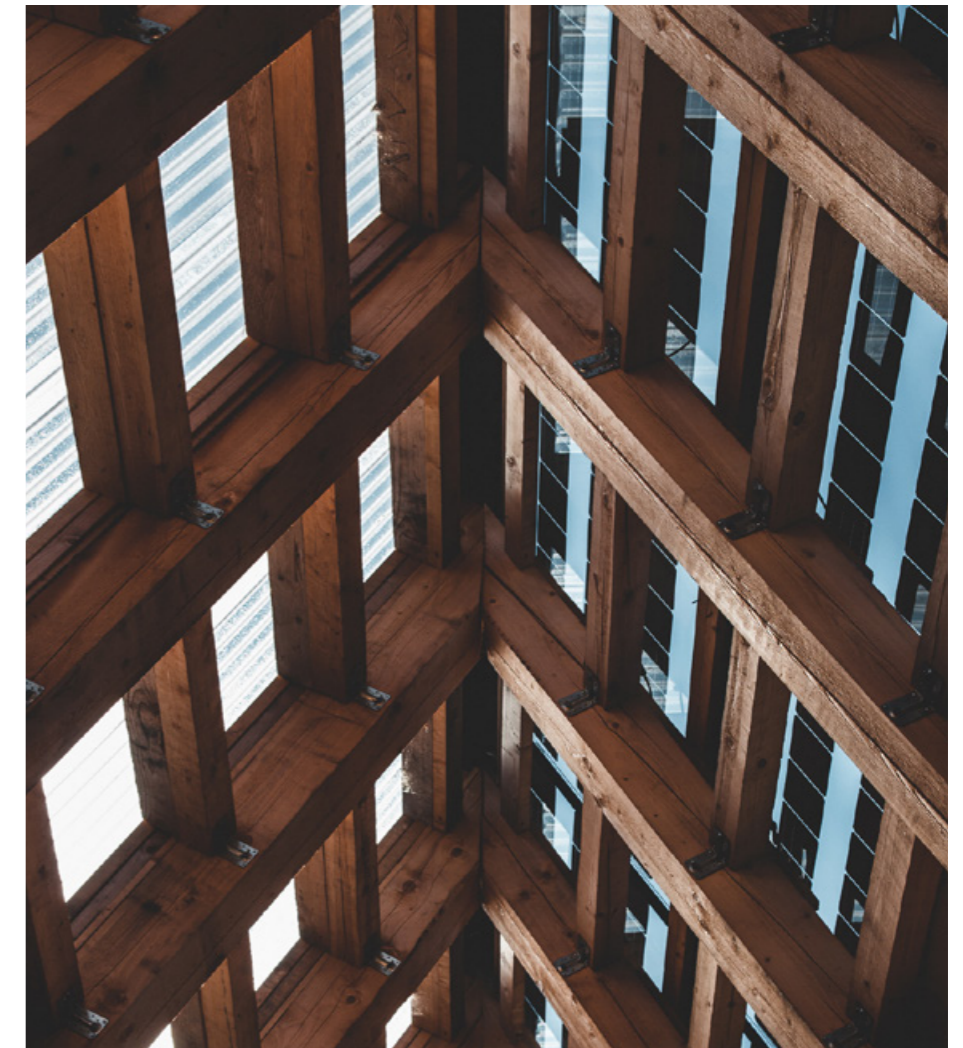
Minnelunden

Sjøflyhavn

Storøyodden badeplass



FUTURE
BUILT



Det første forbildeprosjektet på Nansenløkka.
- Et midlertidig felleshus. Foto: Jørgen Hofsrud

Hva er FutureBuilt?

FutureBuilt er et forbildeprogram for utvikling og utstilling av innovative klimaløsninger for byer og tettsteder. Forbildeprosjektene kan være byområder, bygg, infrastruktur og offentlige rom. Prosjektene skal stimulere til bærekraftig byliv, og være egnet for visning og profilering. Oslo, Bærum, Asker, Drammen, Nordre Follo og Lillestrøm er eiere av programmet.

Forbildeprosjekt

Forbildeprosjektene i FutureBuilt skal redusere klimagassutslippene for byggene i et livsløpsperspektiv, både i byggefasen og drift. Satsingen omfatter nybygg og rehabilitering, områder og enkeltbygg, kommunale og private utbyggere. Forbildeprosjektene skal gjenspeile byggevirksomhetens bredde av programmer og prosjekttypen. Prosjektene som går inn i FutureBuilt forplikter seg til å oppfylle et sett med kvalitetskriterier, samt å dokumentere at disse kvalitetene oppnås.

Innovasjonsarena

FutureBuilt er en innovasjonsarena, og forbildeprosjektene skal strekke seg godt forbi dagens praksis i byggenæringen. FutureBuilt kan ses på som en metode hvor ambisjonene er så høye at de er på grensen til å kunne nås, men likevel realistiske nok til å være interessante for utbyggere og kommuner.

Bymiljø og arkitektur

Forbildeprosjektene i FutureBuilt skal være attraktive for både beboere, brukere og byens innbyggere, og bidra til en mangfoldig og levende by. De skal gi merverdi til byen i form av god arkitektur i samspill med omgivelsene. Gode uterom skal bidra til opplevelser, trivsel og komfort. Grøntområder, natur og vann skal skape tydelige blågrønne strukturer.



Utbyggingen av Nansenløkka, som er et FutureBuilt-prosjekt, har et overordnet mål for samlet reduksjon av klimagassutslipp på mellom 30 og 50 prosent fra transport, energi- og materialbruk.

Det blir gjennomført fem ulike forbildeprosjekter på feltet. Blant annet skal de to første kvartalene bygges på nær-null energinivå. Gjennom forprosjektet har en gruppe rådgivere jobbet sammen for å finne de beste løsningene.

Bærekraftig livsstil fra byggestart

På Nansenløkka skal vi ta miljøet på alvor. Området skal ha høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet, og være et attraktivt og robust bomiljø med stor variasjon i uttrykk og materialbruk.

LEDELSE

- Vi holder det ryddig rundt oss og tar hensyn til naboer. Vi skaper en god arbeidsplass for dem som bygger for oss.
- Du får tildelt en boligveileder som hjelper deg å bruke leiligheten effektivt og bærekraftig.

TRANSPORT

- Vi legger til rette for bruk av sykkel. Det blir mulighet for vask av sykkel, og det er god dekning av sykkel-parkeringsplasser både i kjeller og på uteområdet.
- Det vil være en egen sykkelheis for enkel tilkomst til kjelleren.
- Alle parkeringsplassene for bil tilrettelegges for lademulighet.
- I kjelleren vil det også være mulig å lade el-sykkelbatterier.
- Det vil bli inngått avtale med en leverandør for bildelings- ordning som blir tilgjengelig i kjelleren.
- Boligene ligger i nærheten av et fremtidig T-banestopp for Fornebubanen.

MATERIALER

- Vi velger robuste materialer slik at skader og slitasje begrenses.
- Bebyggelsen vil bli levert med lavkarbonbetong som har et lavere CO2 avtrykk enn vanlig betong.
- Det benyttes tegl og treverk som fasademateriell i boligbebyggelsen.
- Majoriteten av stålet vil være resirkulert stål.
- Felleshuset er planlagt bygget av gjenbrukstegl.

AVFALL

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

AREALBRUK OG ØKOLOGI

- Det som en gang var en flyplass, har blitt omgjort til grønne, frodige og vakre omgivelser. Jorda har blitt rensa fra

tidligere bruk og ivaretatt korrekt med tanke på spredning av uønskede arter.

- Landskapet i prosjektet er utviklet for å ta vare på insekter og stedegne arter.
- Vi skaper frodige og behagelige felles uterom som skal gi trivsel og velvære.
- Det vil tilrettelegges for dyrkbare arealer i felleshagen.

ENERGI

- Du flytter inn i en energieffektiv bolig som gjør at du bruker mindre strøm og sparer miljøet.
- Flere av boligene vil bli levert som nær-nullenergi boliger.
- Isolasjon og vinduer vil ha høy kvalitet for å sikre minst mulig varmetap i boligene.
- Bygget henter varmen fra sjøen til bruk for oppvarming.
- Bebyggelsen blir levert med solcelleanlegg på taket for kortreist energiproduksjon.
- Boligene blir levert med smarthusteknologi for å styre lys og varme.

SOSIAL BÆREKRAFT

- Det vil være en felles takterrasse i hvert bygg med grønne arealer og sosiale soner.
- I første etasje vil det være et felleslokale disponibelt for beboerne.
- I kvartal 1 vil det være to gjestehybler som kan benyttes av beboerne i kvartal 2.
- I felleshagen vil det være et felleshus som alle beboerne på Nansenløkka kan bruke.

Til å gjennomføre Nansenløkka er Skanska valgt som entreprenør. Skanska er en av landets største og ledende entreprenører og prosjektutviklere, og har vært til stede i det norske markedet siden 1906. Skanska skal være den ledende grønne aktøren i bygg- og anleggsnæringen, og gjennom innovative og bærekraftige løsninger bygge for et bedre samfunn. Skanskas klimaambisjon er å redusere klimagassutslippene med 50 prosent innen 2030 og være klimanøytrale innen 2045.







Et midlertidig felleshus

Det første forbildeprosjektet er et midlertidig felleshus som i stor grad er bygget med gjenbruksmaterialer. Huset er på flere måter en identitetsmarkør for hele prosjektet.

Felleshuset står like ved tomten til Nansenløkka, og kan lånes av beboerne på Fornebu. Det har vært brukt til både barnebursdager, matlagingskurs og firmasamlinger.

Når kvartal 2 på Nansenløkka står ferdig vil også et permanent felleshus være oppført.





Et inkluderende fellesskap

Et godt sted å bo er et sted der du kan føle tilhørighet og trygghet. Et sted der du kan leve livet ditt sånn som du vil, og samtidig bli en del av et større fellesskap. Vi vet at det sosiale nettverket der du bor er viktig for folkehelsen, og på Nansenløkka skal vi gjøre vårt for at du og naboene dine skal bli kjent og trives.

Det skal være lett å ha en grønn livsstil på Nansenløkka. Sykkel er et naturlig fremkomstmiddel på Fornebu, og på Nansenløkka blir det satt av plass til vask og vedlikehold av sykler. Du kan også reparere den i verkstedet i nabolaget.

Vi vil bringe naturen inn i borettslaget. Gårdsrommet blir et sosialt og grønt uterom, med frukttrær og andre spiselige vekster, urter og blomster. I felleshagen kan beboerne dyrke grønnsaker, og det planlegges også for mulighet til å ta del i et eget andelslandbruk på Nansenløkka, hvis du har lyst til det.

Omtrent midt på Nansenløkka ligger felleshuset. Felleshuset er beboernes eget hus, som skal fylles med aktiviteter og arrangementer. Nøyaktig hva som skal skje her skal du som beboer få være med å bestemme. Kanskje er det stemning for yogakurs, lesesirkel eller fotball-VM på storskjerm? Beboernes medvirkning er viktig for oss, så her legger vi til rette for hva folk ønsker – og initiativ blir hørt.

Felleshuset er ikke det eneste lokalet du disponerer på Nansenløkka, i tillegg til din egen leilighet. I hvert av de seks kvartalene kommer det fellesarealer med kjøkken. Det gjør at du enkelt kan arrangere barnebursdag, familieselskap eller andre private sammenkomster som kanskje krever litt større plass enn det du har hjemme. Og har du besteforeldre eller venner på overnatting, trenger du ikke innlosjere dem på sofaen, men heller booke en av Nansenløkkas gjestehybler.





Hadde det ikke vært fint å stikke ned til din egen åker og trekke opp grønnsakene du trenger til middagen?



Smaken av Nansenløkka

Maten er noe alle vi mennesker har felles. Å grave i jorda og se ting vokse tvinger oss bort fra skjermene og stress, og i tillegg er det både sosialt og hyggelig, på tvers av generasjoner. Det er ikke rart det stadig blir mer populært å dyrke mat i byen. På Fornebu legger vi til rette for urbant landbruk, og med oss på laget har vi Andreas Capjon, også kjent som Bybonden.

– Folk har et sug etter å stikke fingrene i jorda og høste egendyrket mat, sier Capjon.

Han er en av pionerene innenfor urbant landbruk her til lands. Han har sett en økende bevissthet rundt hvor maten vår kommer fra, og ikke minst hvordan fokuset på matsvinn har økt blant folk flest de siste årene. Capjon forteller at vi gjerne får litt ekstra respekt for den maten vi selv har puttet i jorda, vannet og stelt og til slutt høstet.



– Du kaster ikke så lett det grønne på purren eller løken som du har dyrket selv, så mange blir inspirert til å bruke nye deler av grønnsakene, sier han.

Men hva kan du dyrke på Fornebu?

– Alt fra kjente og kjære sorter som salater, gulrot og squash, til ting mange aldri har hørt om. For eksempel gamle sorter som måselvnepe og mer eksotiske vekster som pac choi og amarant. Sukkererter og jordbær er populært blant barna, og de elsker dessuten å trekke gulrøtter rett opp av jorda og vaske av dem med gulrotriset.

Capjon slår også et slag for spiselige blomster som hever nivået på både salaten og kakepynten.

– Og du kan dyrke alt du trenger av urter!

Så i tillegg til at du får dine egne økologiske og kortreiste grønnsaker, er det flere grunner til å bli urban bonde på Fornebu. Andreas Capjon har svaret:

– Du kan glede deg over å dyrke jorda sammen med naboene dine!

Medlemskap i et samdyrkelag er sosialt, lærerikt og smaker fantastisk!



Frodig, urbant og attraktivt

Arkitektene fra Dyrvik Arkitekter deler sine tanker om Nansenløkka.

Lokaliseringen mellom Nansenparken og Fornebus fremtidige sentrum åpner for at grønne kvaliteter kan interagere med et aktivt urbant liv. Nansenløkka er basert på en økt vekt om urbanitet, kontakten med naturen og med tilgang til generøse fellesarealer for samhold og naboskap. Prosjektet er tilrettelagt for å kunne føre en bærekraftig livsstil på en naturlig måte.

Bydelens hjerte er felleshagen, etablert for urban dyrking og sosialt fellesskap, med plass til parselhager, drivhus og et flerfunksjonelt felleshus. Felleshuset kan bli en identitetsmarkør for området der en ny kultur for deling, dyrking og grønn livsstil kan bygges opp av beboerne selv.

Utviklingen av bydelen Nansenløkka er et samarbeidsprosjekt hvor flere aktører har vært involvert. Konkurransen som ble utlyst i 2017 ble vunnet av Dyrvik Arkitekter, Transborder Studio, SLA og Bollinger + Grohmann. Forslaget danner grunnlag for reguleringsplanen av området. Arkitekturen i kvartal 2 er utformet av Dyrvik Arkitekter og SLA har stått for landskapet.

Slik blir kvartalet

Nansenløkka består totalt av seks kvartaler omkring en felleshage. Disse vil bestå av ulike boformer, fra leiligheter i kvartalsbebyggelse til rekkehus og punkthus. Kvartalene løses gradvis opp i møte med Nansenparken. Slik får flest mulig boliger kontakt med parken, samtidig som overgangen mellom park og bebyggelse løses opp ved at grøntområdene får bidra inn til boligene. Kvartal 2 har en svært sentral beliggenhet på feltet med direkte tilknytning til den urbane felleshagen mot nordøst og de frodige parkområdene mot sørvest.

Hovedkonseptet for bebyggelsen i kvartal 2 har vært å skape boliger som innehar urbane kvaliteter og samtidig har en sterk kobling til de frodige grøntområdene som ligger rundt. Det er også lagt opp til et fellesrom i kvartalet og felles takterrasse med utsikt mot Nansenparken og felleshagen. Disse områdene er arealer som beboerne selv i stor grad kan sette sitt preg på og benytte til felles arrangementer, verksted og fest. Hovedkonseptet er å skape en boligbebyggelse med urbane kvaliteter og legge til rette for gode boliger med frodige og attraktive utearealer.

Kvartalet er delt opp i tre bygg, en lamellbebyggelse mot de offentlige gaterommene og to frittstående punkthus plassert

tett opp mot parkdraget. I kvartal 2 er det jobbet bevisst med materialbruk, farger, detaljering, inntrekkninger, relieff og sprang i høyder for å sikre variasjon og egenart i bebyggelsen.

Bærekraft og materialbruk

Det er lagt vekt på bruk av materialer med lang levetid og gode egenskaper. Som fasadeelementer er det valgt tegl og tre. Tegl er et naturmateriale som står seg godt over tid og blir vakrere med årene. Teglsteinen som er valgt har varme fargetoner og det er jobbet med relieff i veggen for å gi variasjon i fasaden. Teglmaterialet kompletteres med avstemt fargebruk på balkonger og vinduskarmer for å gi liv til fasadene og gi byggene karakter.

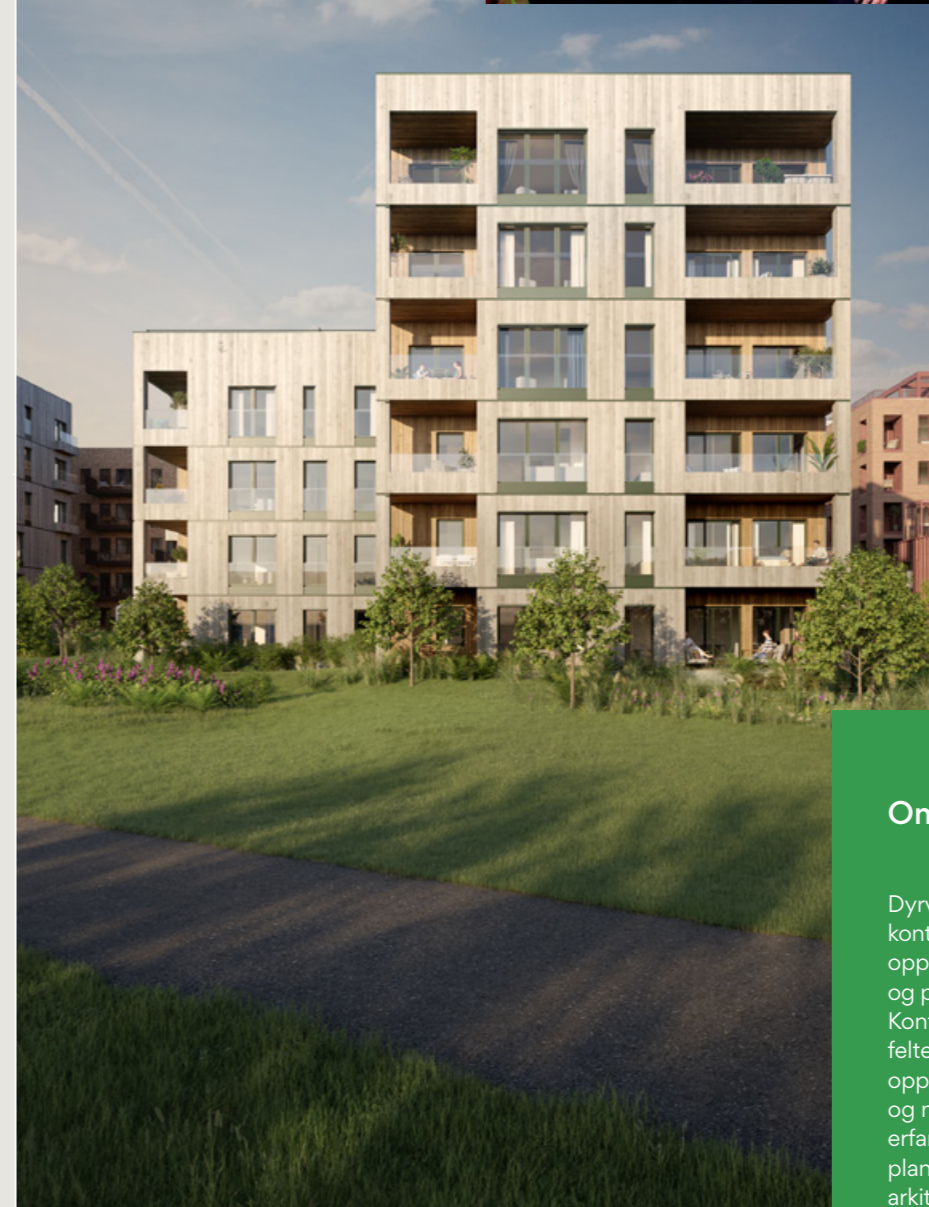
De frittstående punkthusene er kledd med grånet tre og danner en mykere overgang til parken. Her er byggene organisert slik at alle leilighetene henvender seg mot vest og parkdraget, samtidig som byggenes plassering sørger for et samspill med teglbebyggelsen og rammer inn utsikten mot parken.

I utformingen av leilighetene er det etterstrebet gode kvaliteter som siktlinjer og lysinnslipp, samtidig som det er vært et stort fokus på fleksibilitet i planløsninger. Generalitet og fleksibilitet i planløsningene gjør at flere av kvartalets leiligheter kan tilpasses den enkelte beboers livsstil og livssituasjon over tid, selv om behovene skulle endre seg. Det å bygge leiligheter som innehar muligheten til å endres etter behov mener vi er en viktig del av det å bygge bærekraftige boliger for fremtiden.

Fellesskap på Nansenløkka

I arbeidet med byplanen er det lagt vekt på tilhørighet til ulike nabolag og at det å bo på Nansenløkka vil medføre at hver beboer har mulighet til å tilhøre et fellesskap på flere nivåer. Felleshagen og felleshuset vil invitere til det store bydelsfellesskapet. Og gårdsrommene, fellesrommet og den felles takterrassen i kvartalet inviterer til et mer intimt fellesskap med de nærmeste naboene. Alle oppgangene har inngang fra gårdsrommet slik at naboer kan møtes i det daglige og gode fellesskap vil kunne etableres.

Vi er gjennomgående opptatt av at boligene vi skaper skal gi gode rammer for et godt liv og at byggene våre står fint i en helhetlig kontekst med gode rom å oppholde seg i. Vi håper og tror at kvartal 2 kan få en egenart som vil passe godt inn blant resten av bebyggelsen på Nansenløkka.



Om Dyrvik Arkitekter



Dyrvik Arkitekter er et frittstående arkitektkontor som tar mål av seg å løse samfunnsoppgaver gjennom arkitektur, planlegging, og prosessledelse av tverrfaglige prosesser. Kontoret har sin faglige forankring i kulturfeltet og jobber idag i et bredt spekter av oppgaver fra bolig- og byutvikling til kultur- og næringsbygg. Dyrvik Arkitekter har lang erfaring i å utvikle større boligprosjekter fra plan til gjennomføring med fokus på god arkitektur, bokvalitet, bærekraft og fellesskap. Firmaet ble etablert i 1998 og består i dag av 40 arkitekter. Dyrvik Arkitekter står bak arkitekturen i kvartal 2 på Nansenløkka.

Skaper et innbydende uterom

Landskapsarkitektene fra SLA skal tilrettelegge for et godt fellesskap.

Gode møteplasser er viktig for mennesker som skal bo sammen. På Nansenløkka skal vi etablere en struktur med varierte og hyggelige gaterom, som legger til rette for aktivitet og lek tilpasset forskjellige aldersgrupper. Det blir felles byrom for beboere, som supplement til de private gårdsrommene, takhagene og den offentlige parken.

Fra urbanstrøket og felleshagen i den ene enden, til de skjermede gårdsrommene i den andre. Alt for å skape samhold, gode samtaler og variert bruk. Planområdet vil i hovedsak være bilfritt, noe som skaper trygge rammer for både store og små.

Om SLA



SLA er et internasjonalt byplanleggings- og landskapsarkitektkontor. De bruker naturen til å løse noen av tidens største urbane utfordringer, samtidig som de skaper livskvalitet. De har kontorer både i København, Århus og Oslo.



SLA Norge

Dyrk i felleshagen

I hjertet av prosjektet ligger den store felleshagen. Et samlingssted med særlig fokus på fellesskap, bærekraft og urban dyrking. Her kan du dyrke grønnsaker, bær, frukter og andre spiselige vekster. Landskapsarkitekturen, og den grunnleggende ideen om at dyrking skal samle folk på feltet, er en viktig del av miljøaspektet i prosjektet. Deler av felleshagen er tenkt organisert som et andelslandbruk, utviklet i samarbeid med U.Reist.

Dyrking er en nyttig og rekreativ aktivitet som har effekt på folkehelsen, som bidrar til biologisk mangfold og som setter fokus på kretsløp og naturressurser. Fra felleshagen fortsetter beplantningen som en grønn tråd gjennom hele Nansenløkka.

Det naturlige landskapet

Beplantningen er basert på det omkringliggende, røffe og naturlige landskapet Fornebu er en del av i Indre Oslofjord. Vegetasjonen trekkes tett på både boligprosjektet og nærmiljøet generelt. Landskapet i seg selv legger til rette for sosiale møteplasser, naturlige lekeområder og grønne tak. Samtidig skapes hjem og matkammer for naturens fauna, som gir et godt levested for insekter og fugleliv.

Regnvannet blir i stor grad håndtert åpent og naturbasert. Vann og vegetasjon vil bidra til å skape et større biologisk mangfold, og gir det urbane miljøet større rekreasjonsmessig og estetisk kvalitet.



Utomhus

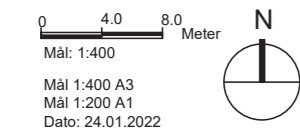
SIGNATURLISTE

LANDSKAPSPLAN

-  Planavgrensning
-  Regulert byggegrensning
-  Eiendomsgrensning
-  Tiltaksgrensning
-  Parkeringkjeller
-  Nye kotelinjer 0.5m
-  Balkong
-  Privat uteopphold
-  Terrengtrapp
-  Rampe
-  Rekkverk
-  Fast dekke- belegg
-  Grusdekke/Sand
-  Tråkkheller
-  Kantavgrensning
-  Vannrenne
-  Regnbed/Infiltrasjon
-  Renovasjonsnedkast
-  Ny beplantning
-  Nye trær
-  Eksisterende stauder/buskfelt
-  Eksisterende trær
-  Belysning
-  Sykkelparkering
-  Kulturminne under bakken
-  Mulig identitetsmarkør over bakken

TAKPLAN

-  Bygning
-  Innganger
-  Høydekurve ny 0.1m
-  Stålkant
-  Rampe
-  Rekkverk
-  Pergola
-  Levegg
-  Solceller
-  Tråkkheller
-  Tredekke på tak
-  Møblering
-  Belysning pullerter
-  Beplantning
-  Vannpost
-  Ventilasjon



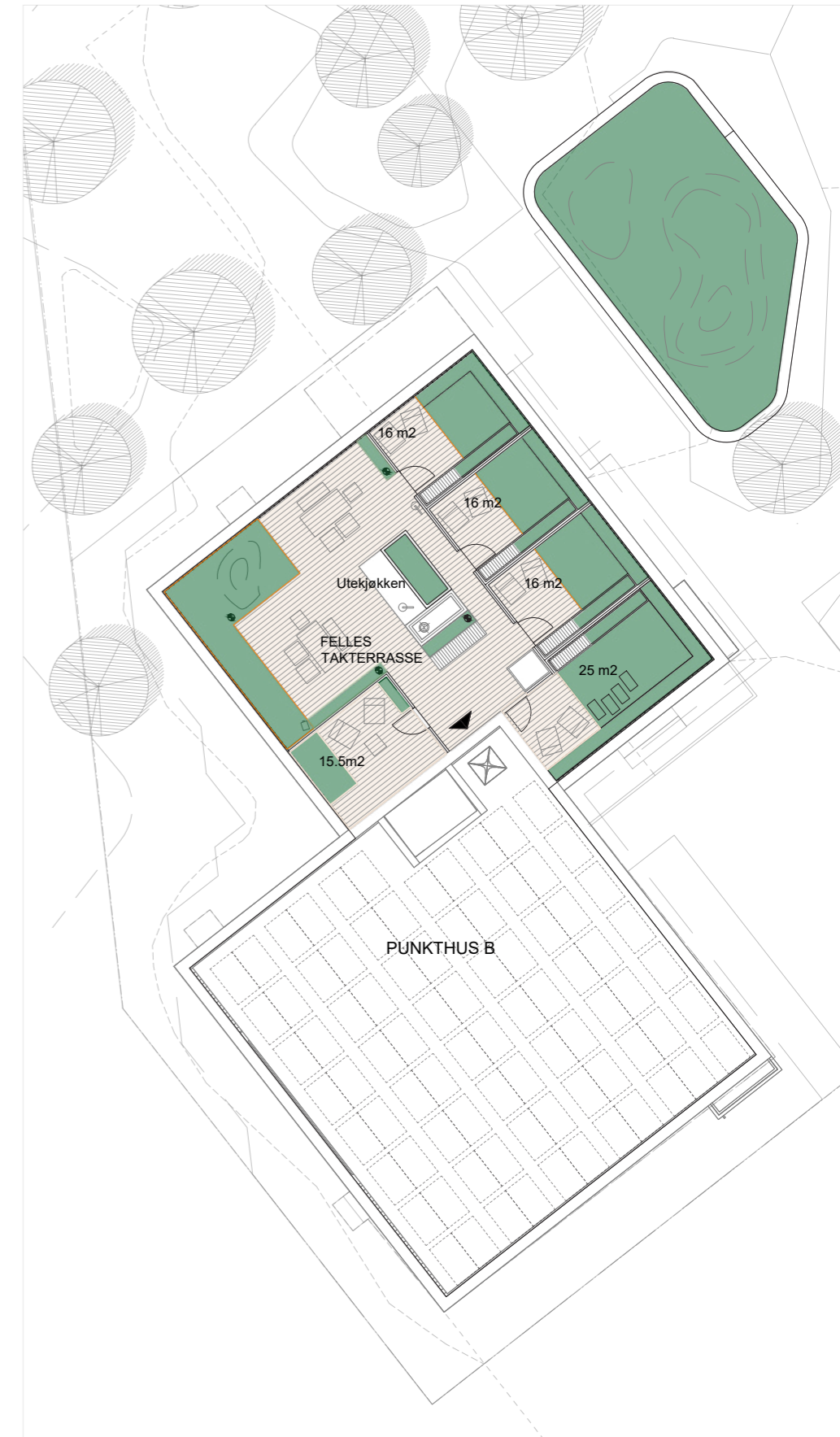
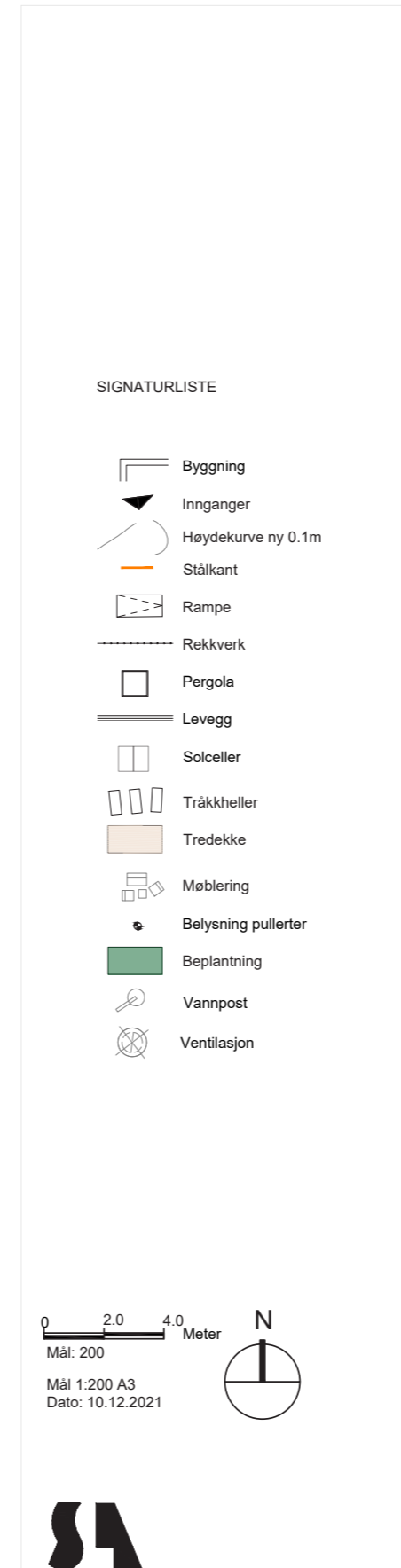


Takhager for et godt bymiljø

På toppen av Nansenløkka vil du finne felles og private takterrasser hvor man kan nyte sola en deilig sommerdag.

På de felles takterrassene vil det være sosiale soner hvor man kan lage mat og slå av en prat med naboen. Her finner du også utekran og utekjøkken som legger til rette for å lage hjemmelaget, kortreist mat

med utsikt over Fornebu. Det vil også være noen private takhager for de som ønsker å trekke seg litt tilbake og ha sin egen lille grønne flekk på taket. Her kan man dyrke grønnsaker og nyte sene sommerdager.





Dette er interiør-konseptene

Det er viktig for oss at du som skal bo på Nansenløkka skal føle deg hjemme. Uansett om du er førstegangskjøper, et par, en barnefamilie eller godt voksen. Et godt hjem er et sted som passer nettopp deg, dine behov og dine preferanser.

Vi ønsker at du skal oppnå din boligdrøm. Derfor har interiørarkitektene Tone og Thilde fra Metropolis satt sammen tre ulike interiørkonsepter basert på våre standard- og tilvalgsprodukter. Disse tre er ment som inspirasjon og veiledning.

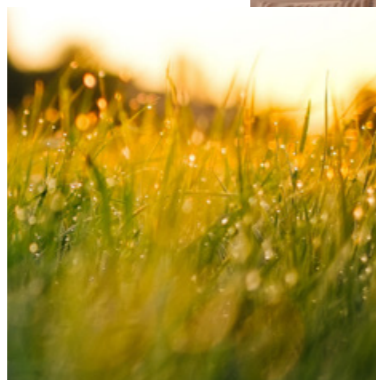
«Ren vår» er standardkonseptet, men du kan også velge «Bris» eller «Gylden høst», som er satt sammen av tilvalgsprodukter. Leiligheten din vil uansett inneholde følgende:

- Kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
- Store vinduer, som gir godt med lys
- Privat uteplass
- 60x60 flis både i entre og på bad
- Regndusj og moderne armaturer
- Startpakke på smarthus
- En-stavs eikeparkett

Du kan også velge å fargesette leiligheten din uavhengig av hvilket konsept du velger. Fargene du kan velge mellom er klassisk hvit, tidløs eller varmgrå. Disse vil bli presentert i tilvalgsperioden.

Ta gjerne turen innom vårt nye og flotte visningssenter på Fornebu. Her vil du finne alt av produkter til kjøkken og bad, fliser og parkett.

Velkommen!



Ren vår – Duggfrisk morgen

Dette konseptet gir en lys, nordisk stil og skaper en nøytral basisramme for den retningen du selv ønsker. Kjøkkenet får mørkere overflater, samtidig som det er en kontrast til det varme tregulvet. Kjøkkenbenken har fått et steinpreg som gir et innbydende helhetlig preg. Badet oppleves friskere og lyst med samme flis på gulv og vegger, med en ren og enkel innredning i hvitt.



Gylden høst – Høstens glødende fargespill

Allerede i entreen møter du en flis med spill og glød i seg, noe som er en «gylden tråd» i dette konseptet. Høsten er full av varme farger, og dette har interiøret latt seg påvirke av. Kjøkkenet har to materialer; overskapene er en myk og mild grønnfarge, og underskapene i mørkspilet eik. Armaturen i honey gold er med på å forsterke den gyldne tråden. Det skapes et helhetlig og lunt uttrykk.

Om Metropolis

Metropolis er et av Norges ledende interiørarkitektkontorer. De jobber med innvendig arkitektur og designtjenester innen flere ulike områder, og setter mennesket i sentrum i alt de gjør.

Metropolis ble etablert ved årsskiftet 2000/2001.

Bris

– En frisk vind gjennom redet

Her finnes en harmonisk og frisk kombinasjon av kontraster. Den grå naturlignende flisen i entreen er en mild kontrast til det lyse eikegulvet den møter. Kjøkkenet er nøytralt, men med svarte håndtak skapes en spennende dynamikk. Badet gir en lunhet med en varm beige innredning og fliser som assosieres med naturstein. Dette for å gi en behagelig oppvåkning på morgenen.





Balansert, funksjonell og innbydende design

Interiørarkitektene fra Metropolis deler sine tanker om Nansenløkka.

Hvem er interiørarkitektene?

– Interiørarkitektene er Team Tone & Thilde. De kommer fra et av de mest ledende interiørarkitektkontorene i Norge, nemlig Metropolis Arkitektur & Design. Et av de segmentene de har spesialisert seg på er nettopp bolig. De tror på uanstrengt eleganse og hjem som er balanserte, funksjonelle og innbydende. Metropolis er med på å skape gode og optimale rammer rundt hverdagsliv enten du er en familie på fire, bor alene eller ønsker å få mest mulig ut av det arealet du har til rådighet.

– Tone & Thilde jobber lidenskapelig mot et formål: Å skape et godt hjem for hver klient. Det handler rett og slett om å bygge

et rede, bare at ditt rede skal holde i mange, mange år. Da er det optimalt å ta de riktige valgene fra dag 1.

Hvilket konsept passer for akkurat meg?

– Her er det ingen fasit, og alt dreier seg om preferanser og assosiasjoner. Men vårt mål er at et konsept skal appellere mer enn de andre, og at akkurat du skal føle en delaktighet i prosessen med å skape ditt hjem.

Hva gjør Nansenløkka så spesielt med tanke på bistand fra interiørarkitekter?

– Vi har utviklet tre konsepter med tanke på ulike kjøpere og deres livsstil. Vi vil gjerne at kjøper skal kjenne seg igjen i det konseptet de velger, og ikke minst at de skal være ekstra glade i det materialvalget vi har tatt på vegne av dem på forhånd. Vi har latt oss inspirere av naturen rundt Nansenløkka og vært kvalitetsbevisste i de valgene vi har tatt.



Plan 1

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



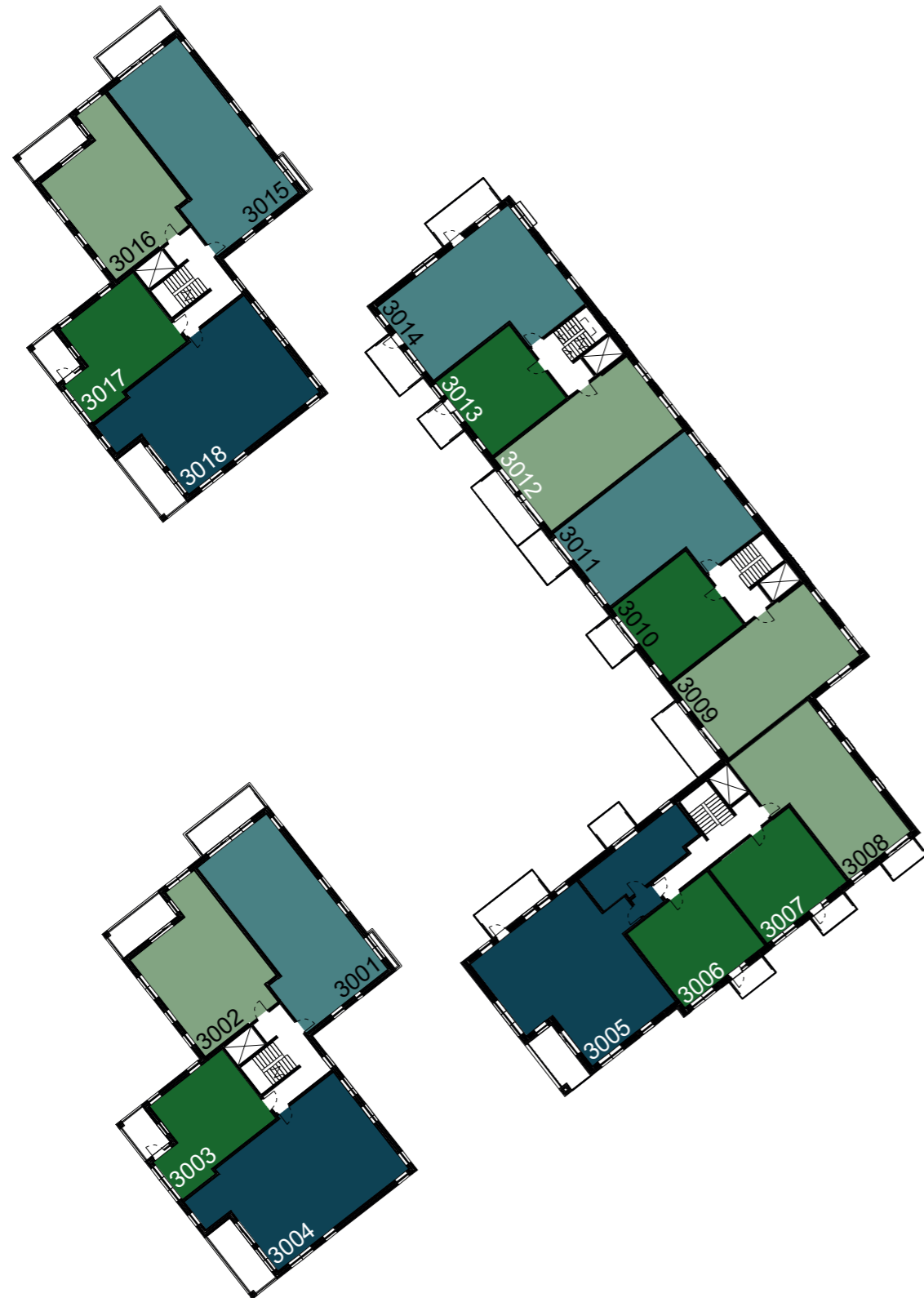
Plan 2

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



Plan 3

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



Plan 4

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



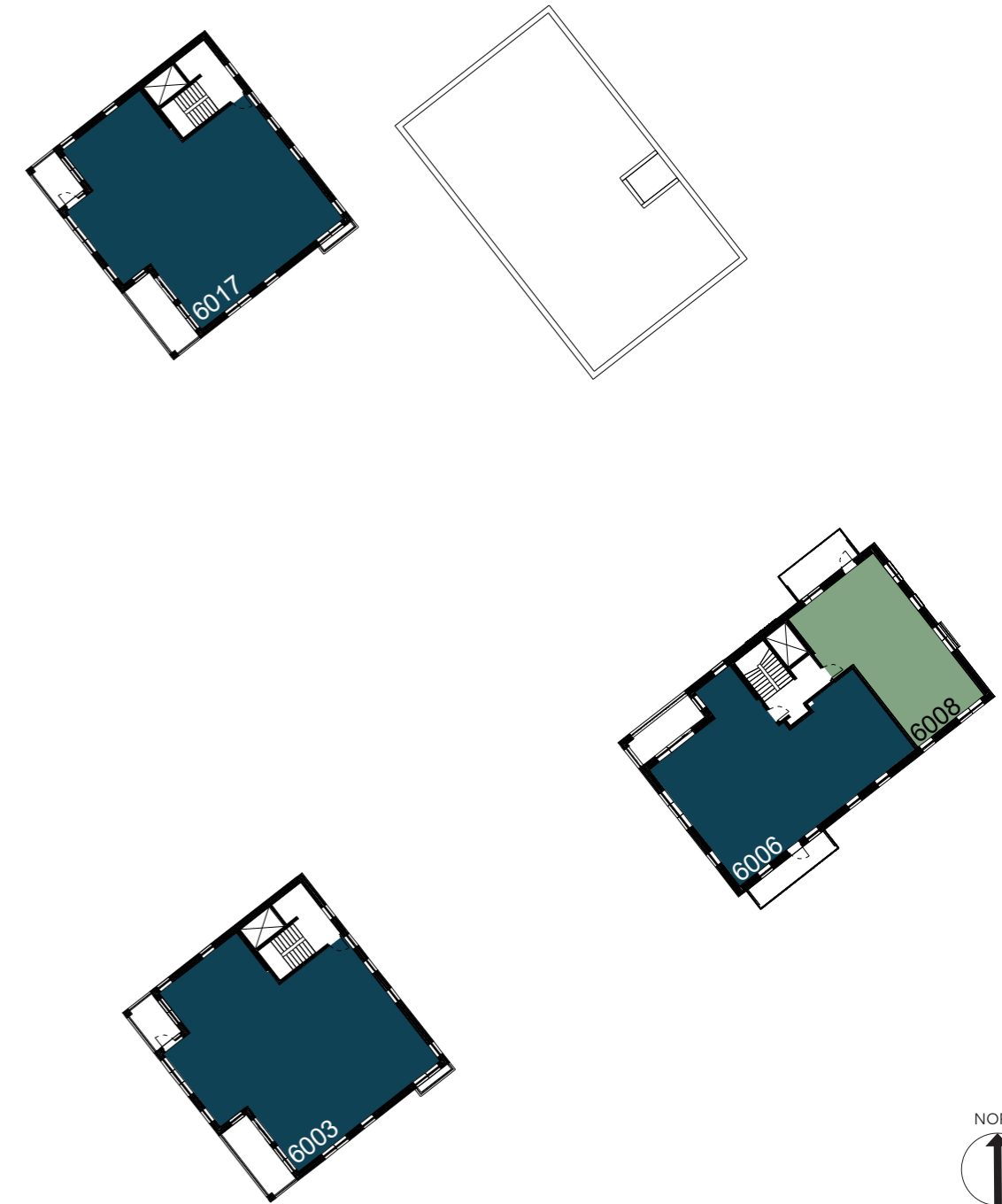
Plan 5

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



Plan 6

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



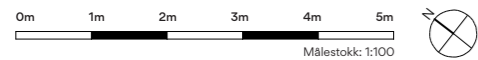
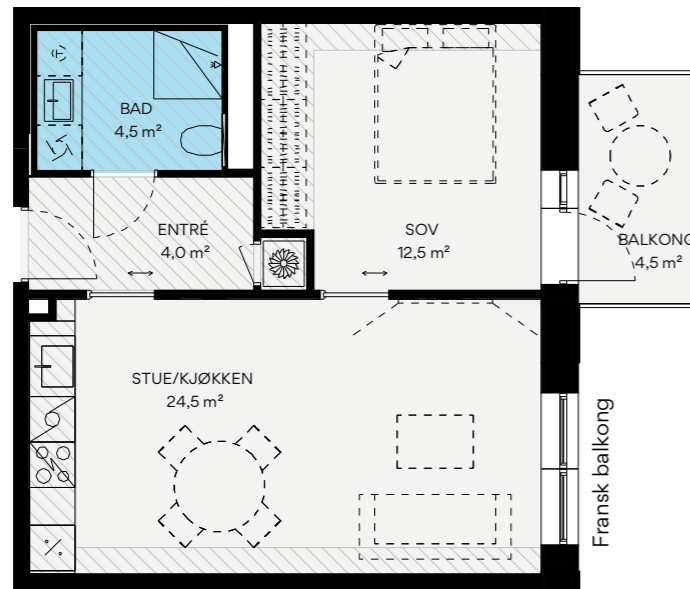


2-roms leiligheter

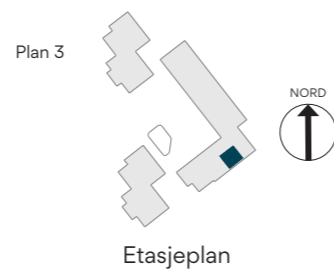
LEILIGHETSPLAN

2-roms, 49 kvm

Leilighet: 3007
Bra: 49,0 kvm
P-rom: 47,0 kvm
Balkong: 4,5 kvm
Etasje: 3
Salgstrinn: 1



Fasade

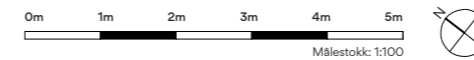
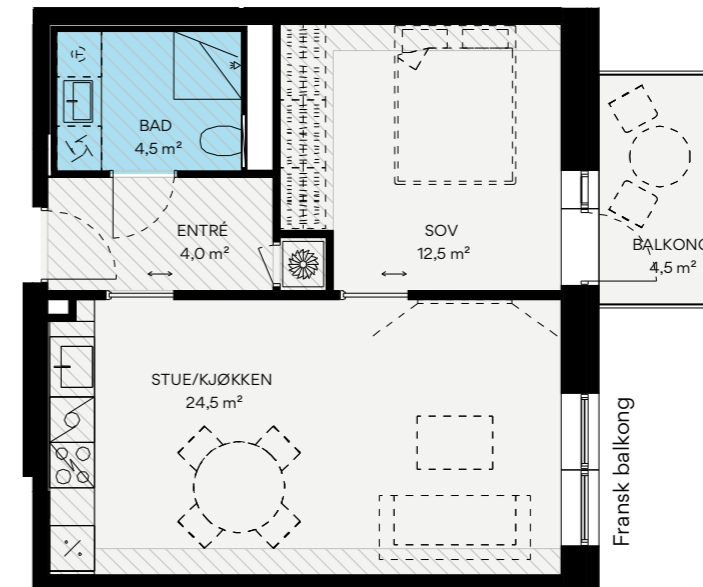


Etasjeplan

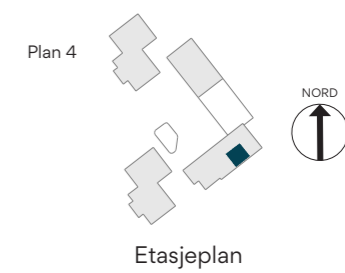
LEILIGHETSPLAN

2-roms, 49 kvm

Leilighet: 4007
Bra: 49,0 kvm
P-rom: 47,0 kvm
Balkong: 4,5 kvm
Etasje: 4
Salgstrinn: 1



Fasade



Etasjeplan

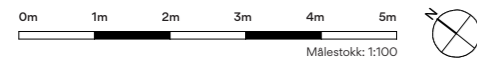
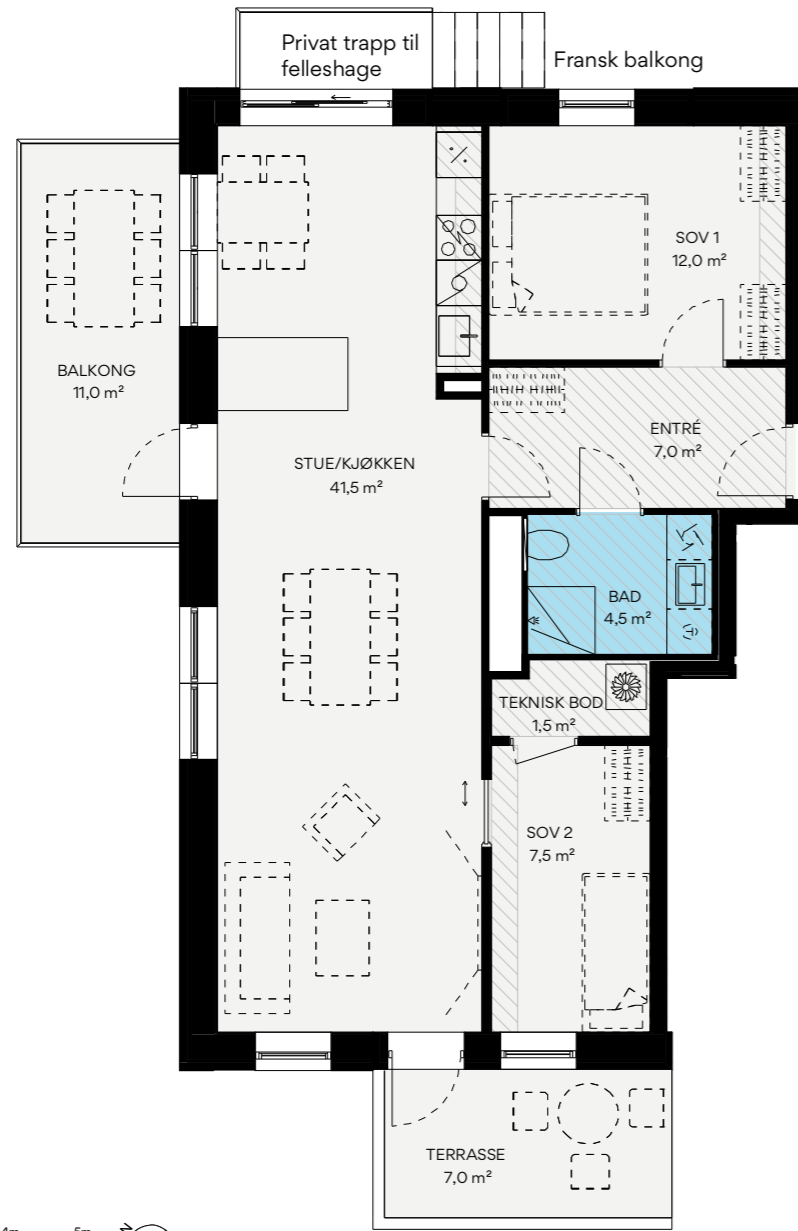


3-roms leiligheter

LEILIGHETSPLAN

3-roms, 79,5 kvm

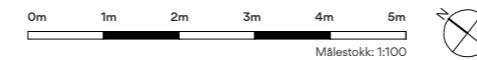
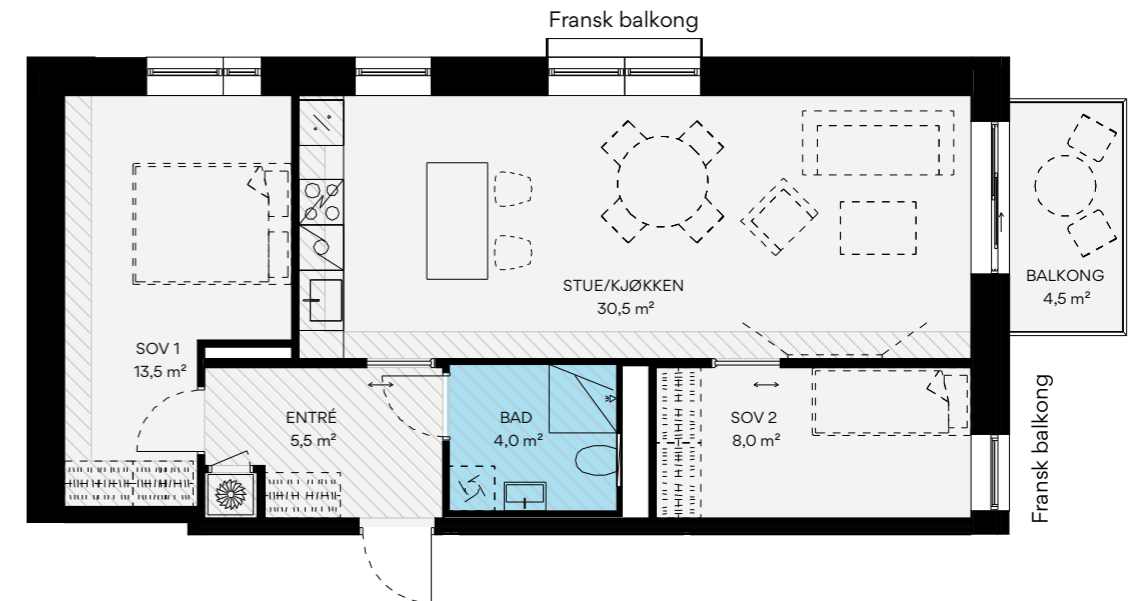
Leilighet: 1014
 Bra: 79,5 kvm
 P-rom: 75,0 kvm
 Terrasse: 7,0 kvm
 Balkong: 11,0 kvm
 Etasje: 1
 Salgstrinn: 2



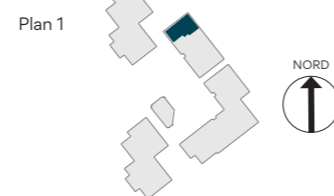
LEILIGHETSPLAN

3-roms, 66,5 kvm

Leilighet: 4008
 Bra: 66,5 kvm
 P-rom: 64,5 kvm
 Balkong: 4,5 kvm
 Etasje: 4
 Salgstrinn: 1



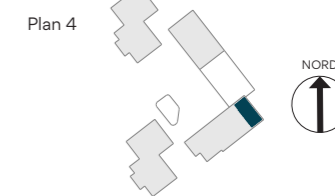
Fasade



Etasjeplan



Fasade



Etasjeplan



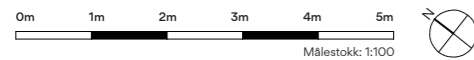


4-roms leiligheter

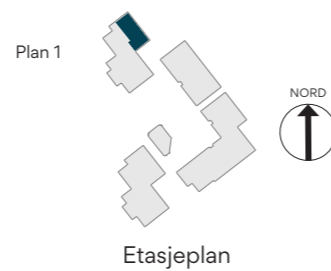
LEILIGHETSPLAN

4-roms, 94,5 kvm

Leilighet: 1015
 Bra: 94,5 kvm
 P-rom: 89,5 kvm
 Terrasse: 13 kvm
 Etasje: 1
 Salgstrinn: 2



Fasade

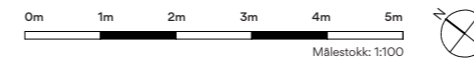
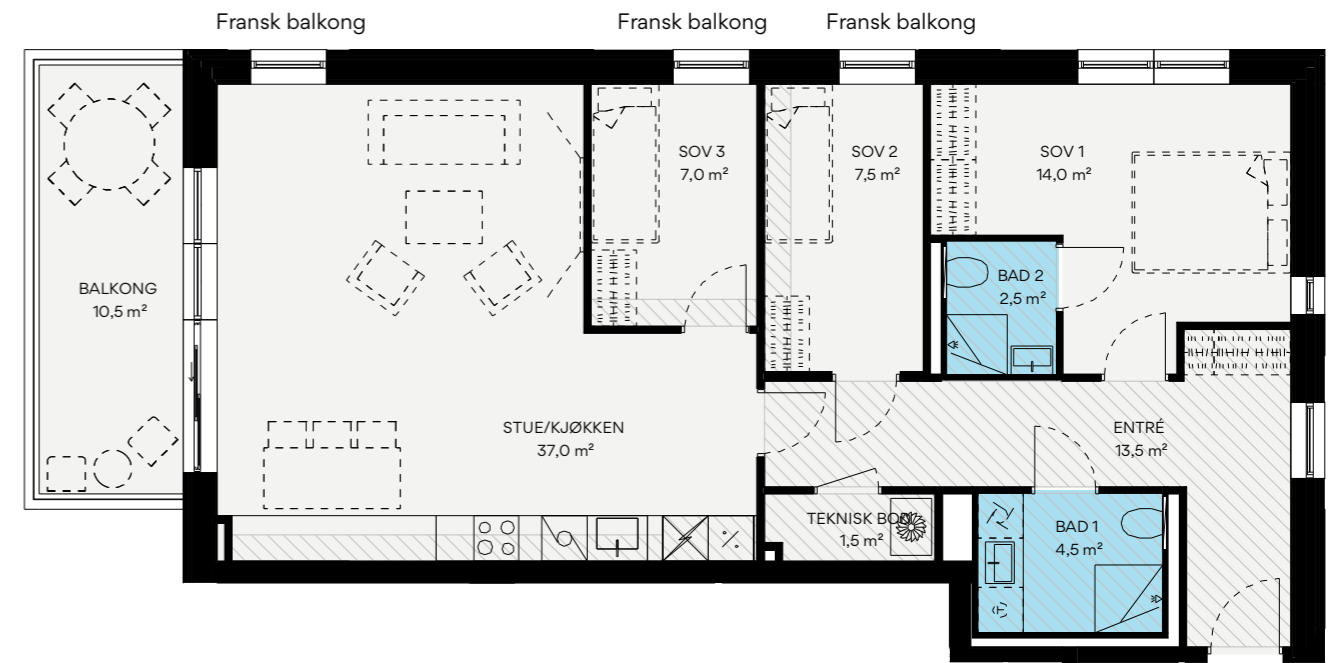


Etasjeplan

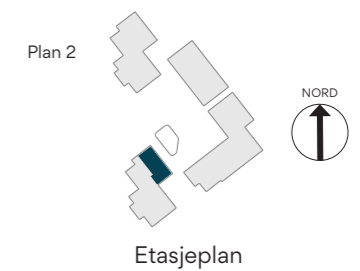
LEILIGHETSPLAN

4-roms, 94,5 kvm

Leilighet: 2001
 Bra: 94,5 kvm
 P-rom: 89,5 kvm
 Balkong: 10,5 kvm
 Etasje: 2
 Salgstrinn: 1



Fasade



Etasjeplan

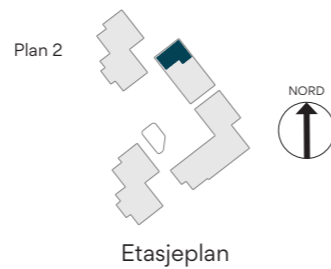
LEILIGHETSPLAN

4-roms, 91,5 kvm

Leilighet: 2014
 Bra: 91,5 kvm
 P-rom: 86,0 kvm
 Balkong: 11,0 + 8,0 kvm
 Etasje: 2
 Salgstrinn: 2



Fasade

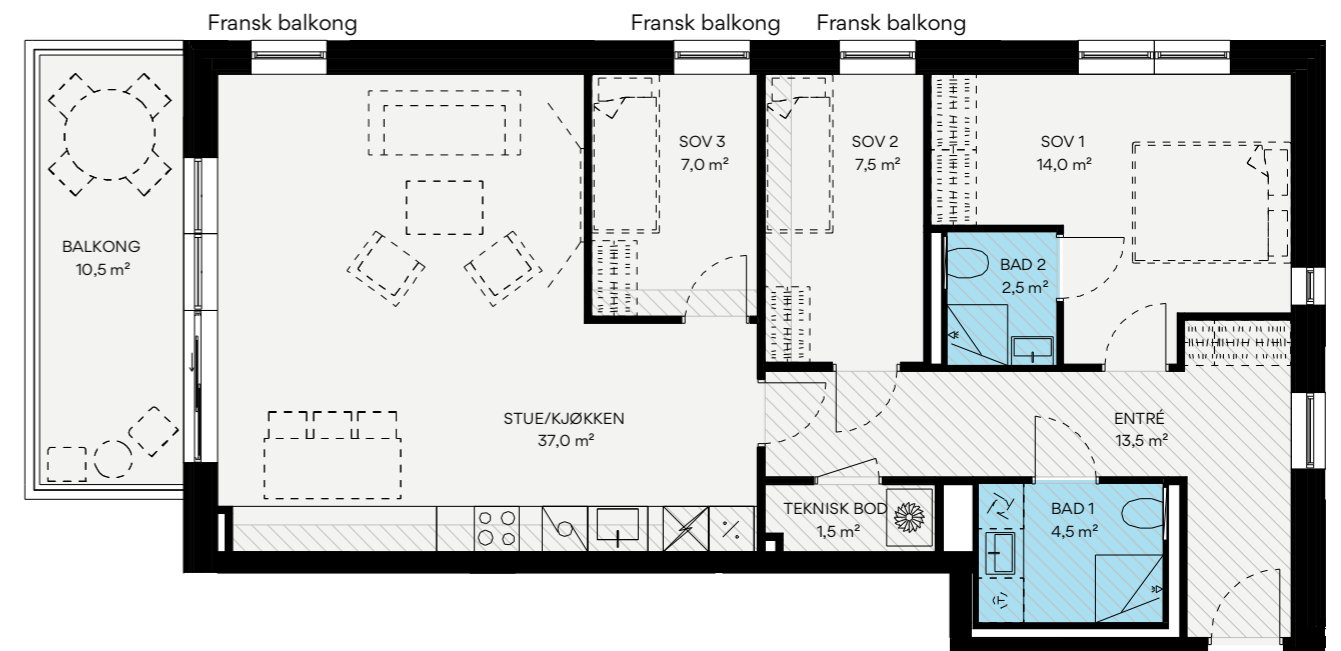


Etasjeplan

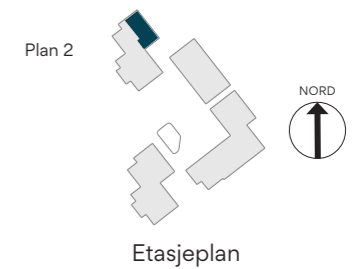
LEILIGHETSPLAN

4-roms, 94,5 kvm

Leilighet: 2015
 Bra: 94,5 kvm
 P-rom: 89,5 kvm
 Balkong: 10,5 kvm
 Etasje: 2
 Salgstrinn: 2



Fasade

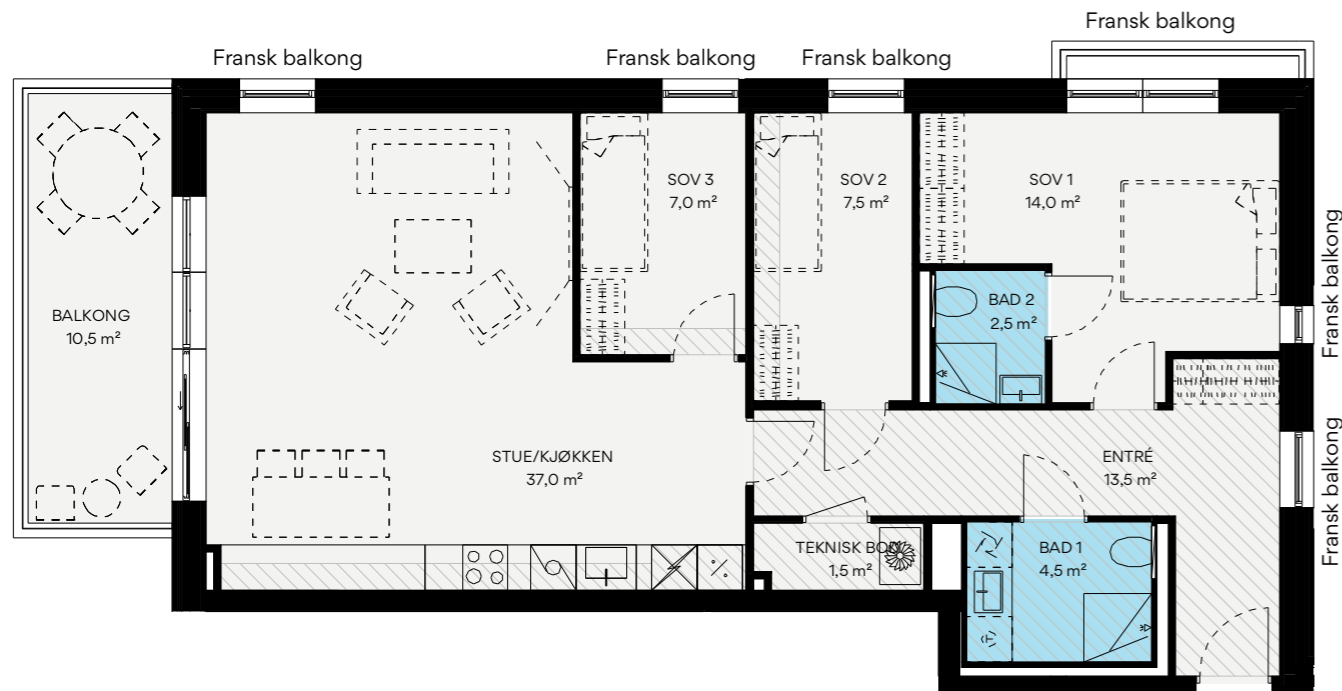


Etasjeplan

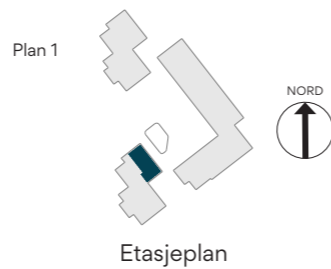
LEILIGHETSPLAN

4-roms, 94,5 kvm

Leilighet: 3001
 Bra: 94,5 kvm
 P-rom: 89,5 kvm
 Balkong: 10,5 kvm
 Etasje: 3
 Salgstrinn: 1



Fasade

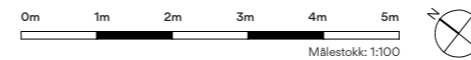


Etasjeplan

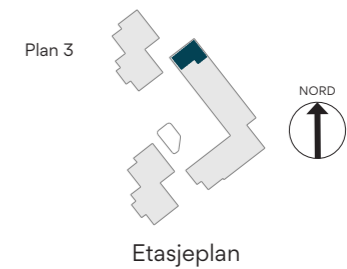
LEILIGHETSPLAN

4-roms, 91,5 kvm

Leilighet: 3014
 Bra: 91,5 kvm
 P-rom: 82,5 kvm
 Balkong: 11,0 + 8,0 kvm
 Etasje: 3
 Salgstrinn: 2



Fasade

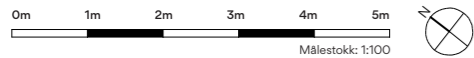


Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

4-roms, 91,5 kvm

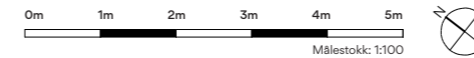
Leilighet: 4014
 Bra: 91,5 kvm
 P-rom: 86,0 kvm
 Balkong: 11,0 + 8,0 kvm
 Etasje: 4
 Salgstrinn: 2



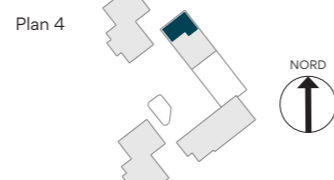
LEILIGHETSPLAN

4-roms, 91,5 kvm

Leilighet: 5014
 Bra: 91,5 kvm
 P-rom: 86,0 kvm
 Balkong: 11,0 + 8,0 kvm
 Etasje: 5
 Salgstrinn: 2



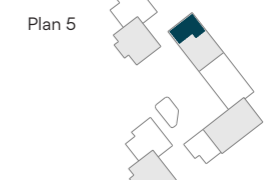
Fasade



Etasjeplan



Fasade



Etasjeplan



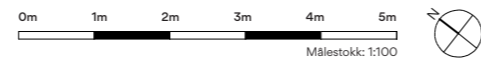


5-roms leiligheter

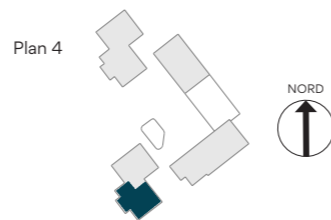
LEILIGHETSPLAN

5-roms, 169 kvm

Leilighet: 4003
 Bra: 169,0 kvm
 P-rom: 160,5 kvm
 Terrasse: 11,5 + 7,0 kvm
 Etasje: 4
 Salgstrinn: 1



Fasade

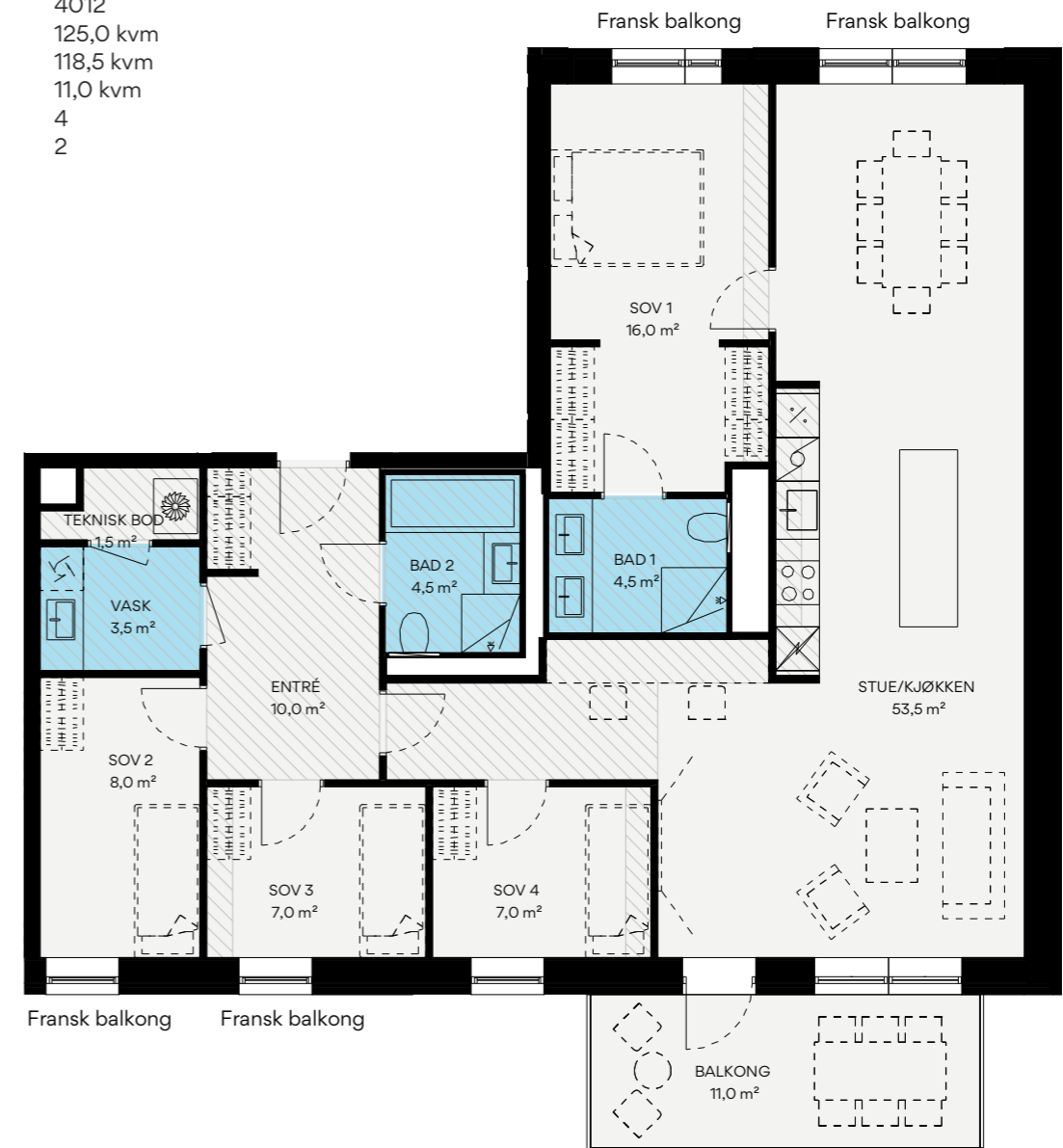


Etasjeplan

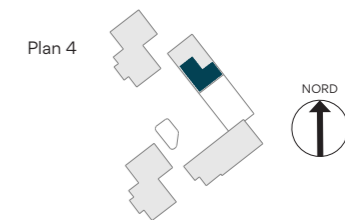
LEILIGHETSPLAN

5-roms, 125 kvm

Leilighet: 4012
 Bra: 125,0 kvm
 P-rom: 118,5 kvm
 Balkong: 11,0 kvm
 Etasje: 4
 Salgstrinn: 2



Fasade



Etasjeplan

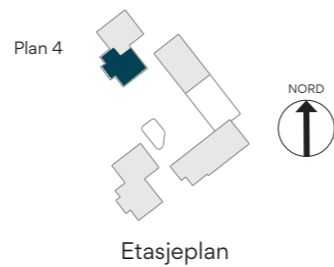
LEILIGHETSPLAN

5-roms, 169 kvm

Leilighet: 4017
 Bra: 169,0 kvm
 P-rom: 160,5 kvm
 Terrasse: 11,5 + 7,0 kvm
 Etasje: 4
 Salgstrinn: 2



Fasade



Etasjeplan

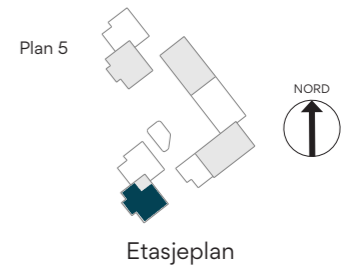
LEILIGHETSPLAN

5-roms, 169 kvm

Leilighet: 5003
 Bra: 169,0 kvm
 P-rom: 160,5 kvm
 Terrasse: 11,0 + 6,5 kvm
 Privat takhage: 15,5 kvm
 Etasje: 5
 Salgstrinn: 1



Fasade

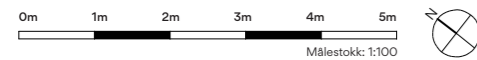
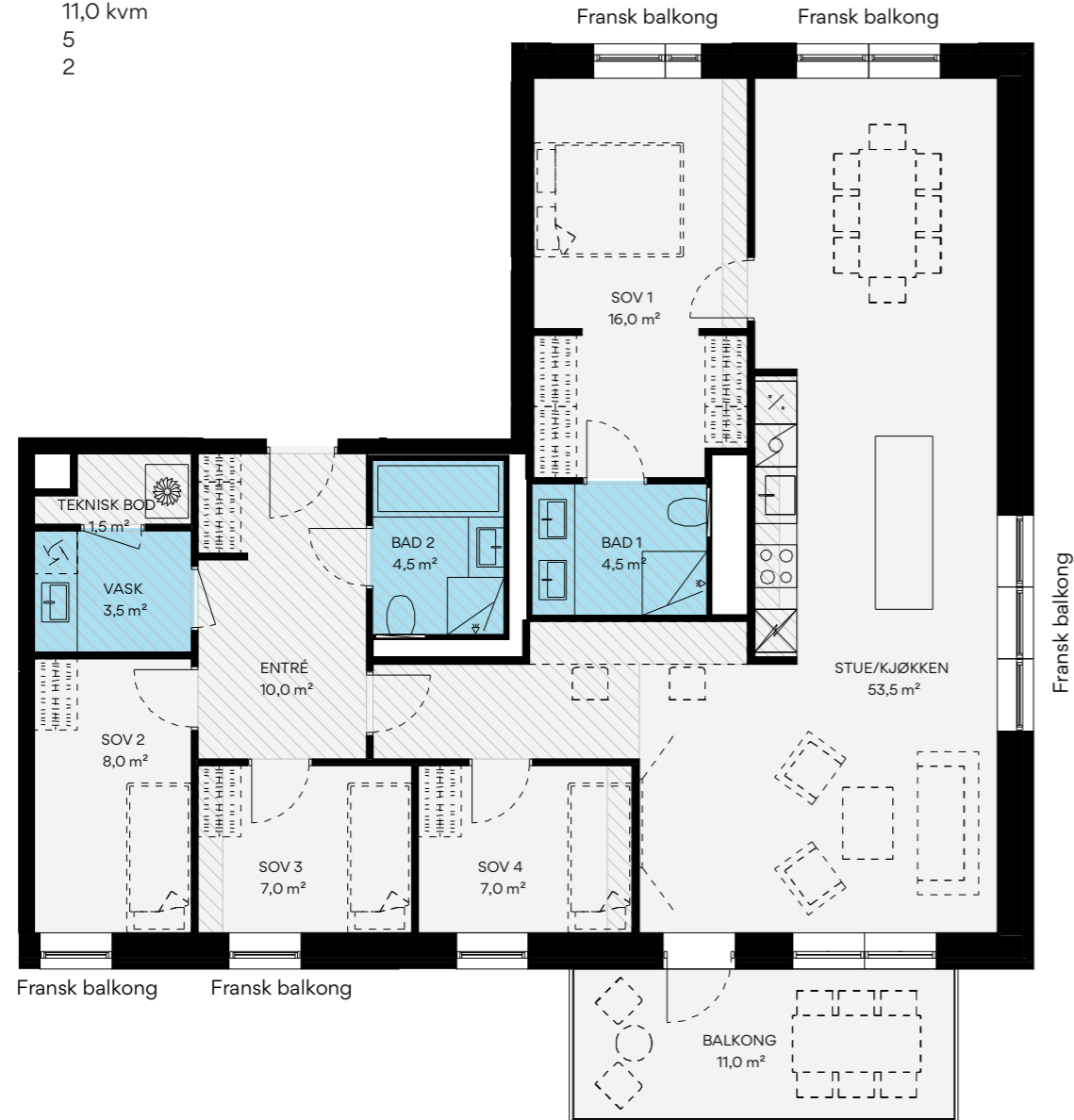


Etasjeplan

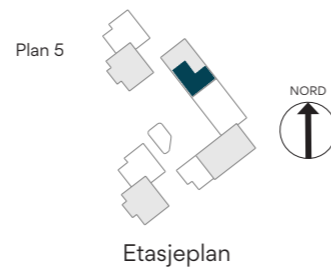
LEILIGHETSPLAN

5-roms, 125 kvm

Leilighet: 5012
 Bra: 125,0 kvm
 P-rom: 118,5 kvm
 Balkong: 11,0 kvm
 Etasje: 5
 Salgstrinn: 2



Fasade

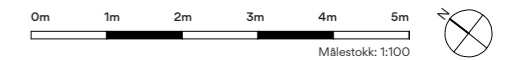
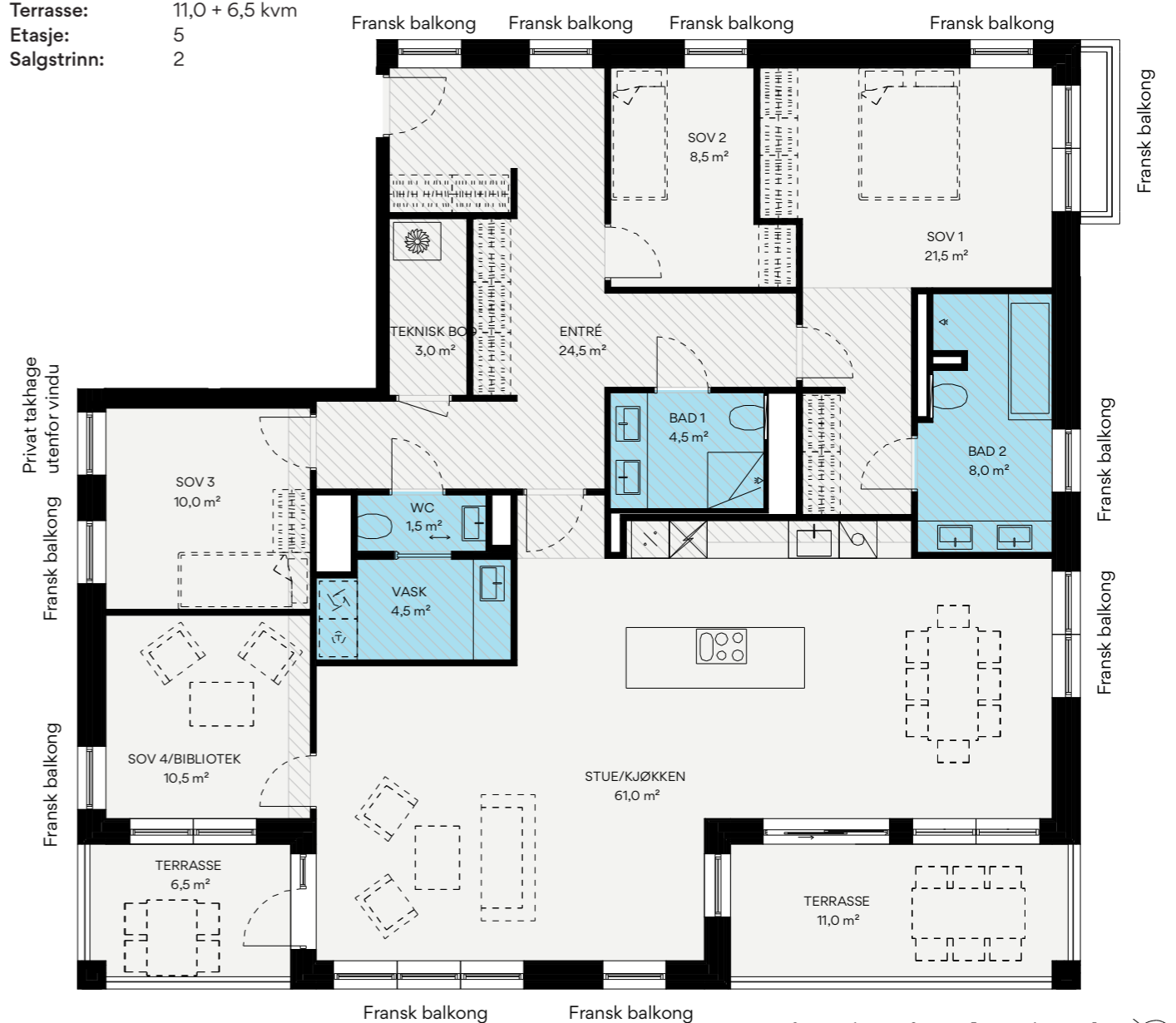


Etasjeplan

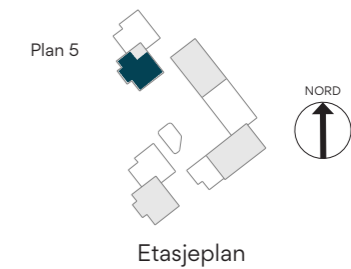
LEILIGHETSPLAN

5-roms, 169 kvm

Leilighet: 5017
 Bra: 169,0 kvm
 P-rom: 160,5 kvm
 Terrasse: 11,0 + 6,5 kvm
 Etasje: 5
 Salgstrinn: 2



Fasade

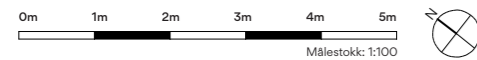
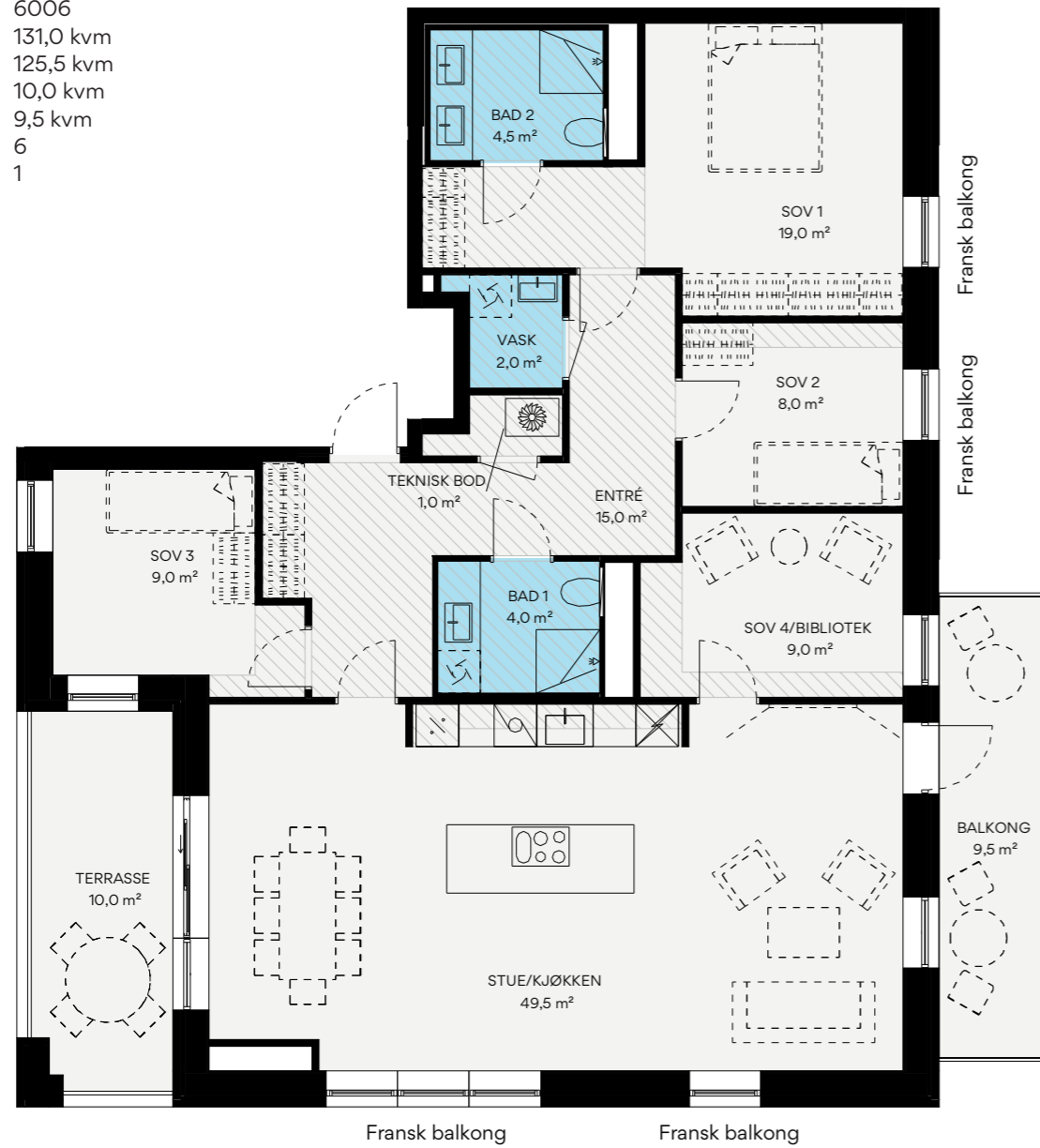


Etasjeplan

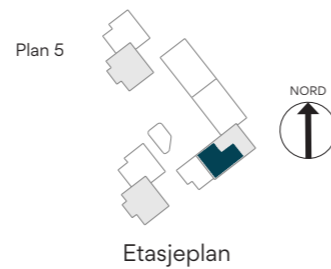
LEILIGHETSPLAN

5-roms, 131 kvm

Leilighet: 6006
 Bra: 131,0 kvm
 P-rom: 125,5 kvm
 Terrasse: 10,0 kvm
 Balkong: 9,5 kvm
 Etasje: 6
 Salgstrinn: 1



Fasade

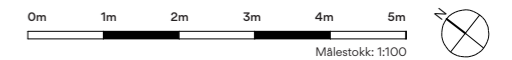


Etasjeplan

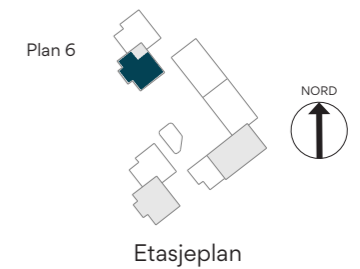
LEILIGHETSPLAN

5-roms, 169 kvm

Leilighet: 6017
 Bra: 169,0 kvm
 P-rom: 160,5 kvm
 Terrasse: 11,5 + 7,0 kvm
 Etasje: 6
 Salgstrinn: 2



Fasade



Etasjeplan

PROSJEKTBEKRIVELSE

Nansenløkka Kvartal 2

Nansenløkka blir et moderne boligprosjekt på Fornebu med grønne og dyrkbare uteområder. Boligene har store variasjoner i størrelse og planløsninger og man får tilgang til ulike fellesfunksjoner. Her legger vi til rette for et mangfold av mennesker i ulike livssituasjoner.

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende. Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygningen. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, for eksempel arealer, møblering, fargevalg, kjøkkenløsning, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc.

Nansenløkka bygges i henhold til gjeldende lover og forskrifter, deriblant byggeteknisk forskrift 2017 (TEK 17) som er gjeldende ved tidspunkt for søknad om rammetillatelse, med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420.

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

Prosjektets organisasjon

Skanska er utbygger for prosjektet, de står for gjennomføring av Nansenløkka kvartal 2. OBOS Nye Hjem AS er engasjert som prosjektselger og vil sørge for salget av boligene. Oppgjør foretås av Megleroppgjør AS. Kvartal 2 planlegges organisert som et borettslag og vil hete Nansenløkka kvartal 2 borettslag.

Eiendommen

Nansenløkka er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn. Prosjektets arealmessige avgrensning fremgår av plankartet som følger reguleringsplanen, og alt i alt regnes det med at prosjektet etter ferdigstilling vil omfatte ca. 600 boliger fordelt på flere bygg. Nansenløkka kvartal 1 er ferdig utviklet og i gang med byggeprosessen. De øvrige kvartalene i prosjektet er på nåværende tidspunkt ikke utviklet og der de vises er det for å illustrere hvordan området kan bli. Det vil også være noen felleslokaler, gjestehybler og et felleshus til disposisjon for beboerne. Langs Forneburingen vil det være noen næringslokaler. Nansenløkka planlegges organisert som seks borettslag, men prosjektet kan også komme til å bestå av færre eller flere borettslag (eventuelt sameier). Hvert borettslag vil i utgangspunktet få et tomteareal som tilsvarer omtrent «fotavtrykket» til det enkelte borettslags bygningsmasse.



Planen for Nansenløkka er at utomhusarealene, som er felles for boligselskapene (borettslagene), med unntak av boligene på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal eies og/eller disponeres og driftes av et fellessameie. Det vil bli utarbeidet vedtekter for dette sameiet.

Kvartal 2 – Nansenløkka kvartal 2 borettslag

Kvartal 2 blir det andre av seks kvartaler på Nansenløkka, bestående av 73 borettslagsleiligheter. Det planlegges for at boligene skal organiseres som ett borettslag i henhold til lov om borettslag (Borettslagsloven). Det tas forbehold om at antallet boliger og antall andeler i borettslaget kan bli justert.

Kvartal 2 planlegges bestående av tre bygninger; en L-formet kvartalsbebyggelse som grenser mot Nansenløkka Kvartal 1 og felleshagen, samt to identiske blokker som ligger ut mot parkarmen. Den L-formede kvartalbebyggelsen vil videre bli omtalt som «kvartalsbygget». De to identiske blokkene er videre omtalt som «punkthusene».

Utomhus

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealer vises i prospektet. Planene viser hvordan gårdsrom, øvrige utearealer og takarealer planlegges disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av alminnelig god kvalitet.

Det er foreløpig ikke bestemt utomhusbelysning (pullerter og master) så dette fremkommer ikke på utomhusplan, men vil bli detaljert senere i prosjektet.

Det er i alt planlagt for tre felles takterrasser til bruk for beboerne i kvartal 2; en i kvartalsbygget og en på hvert av de to punkthusene. Beboere vil kun ha tilgang til takterrassen i sitt bygg. Takterrassen vil blant annet bli innredet med tremmegulv og det legges gress, sedum og/eller blomstereng på noen områder. På takterrassene i punkthusene vil det i tillegg til fellesdelen være fem private takhager. De private takhagene kan kjøpes av beboere i de respektive punkthusene. Det medfølger én privat takhage til leilighet 5003 og 5017. Takhagene vedlikeholdes og driftes av eier.

Utomhusanlegg i gårdsrommet skal disponeres og driftes av borettslaget. Leiligheter på bakkeplan som får eget uteareal/ markterrasse disponerer og drifter dette arealet alene. I gårdsrommene planlegges det for å plante nyttevekster som frukttrær og bærbusker.

Det etableres et felleshus på ca. 200 kvm ved felleshagen til felles bruk for beboerne på Nansenløkka.

Bygning, konstruksjon og utvendig fasade

Bygget fundamenteres direkte og/eller med peler til fjell og bæresystemet er hovedsakelig i betong og stål.

Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk, enkelte steder i betong. Utvendig er veggene på kvartalsbygget i hovedsak forblendet med teglstein. Fasaden på punkthusene er grånet trekledning. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. Yttertak er isolert og tekket. Vann fra yttertak føres til sluk via fall og renner. Noen av takflatene vil bli levert med solcellepaneler. Endelig farge på de ulike fasadematerialene er ikke valgt og kan avvike fra illustrasjonene i prospektet.

Heis

Alle etasjer er tilgjengelig med heis.

Balkonger/terrasser

Balkonger i kvartalsbygget leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i impregneret treverk, spilerekkverk, rekkverkshøye stag og ubehandlet betongunderside. Balkongene i punkthusene er hovedsakelig inntrukket i bygningskroppen med tremmegulv i impregneret treverk, trekledning på vegger og glassrekkverk. Påhengte balkonger på punkthusene leveres som ferdige elementer av betong med rekkverkshøye stag og glassrekkverk. Enkelte balkonger vil kunne bli levert med lydabsorbenter i himling og skillevegger. Totalhøyden på balkongrekkverket kan variere avhengig av forskriftskrav.

Tilknyttet balkong eller markterrasse monteres det utelampe og elektrisk stikkontakt på fasaden. Det tas forbehold om at noen balkonger kan bli helt eller delvis innglasset.

Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon. Det kan forekomme at vann blir liggende lokalt på balkongdekket ved nedbør. Ved nedbør må det påberegnes avrenning fra overliggende balkong. Tremmegulv på takterrasser vil ha inspeksjonsluker over sluk og nedløp. Balkongene vil ha synlig nedløpsrør.

Himling, takhøyder og nedføring/innkassing

Betonghimlinger leveres sparklet og malt i hvit farge. Det vil være synlige v-fuger i betonghimlingene. Sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme.

Generell takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,6 meter. Deler av himlingene vil bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2,20 meter over gulv på grunn av tekniske føringer som elektro, rør, sprinkleranlegg og ventilasjon. Dette er typisk i entré/gang, bad/WC og innvendig bod. Over kjøkkenskap vil det være innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte der det er behov for det. Sprinkel og øvrig ventilasjon kan også legges over kjøkkenskap. Andre nedføringer grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedføring/innkassing monteres. Det leveres ikke taklister. Det leveres synlige sprinklerhoder. Det kan komme systemhimling evt stålhimling i bod og fellesareal. Tak på bad leveres som stålplatehimling.

Innvendige vegger

Innvendige lettvegger er uisolerte og består av lettmetallstendere eller treverk og er kledd med gipsplater. Veggene sparkles og males.

Innvendige bærevegger er hovedsakelig av betong. Disse helsparkles, grunnes og males. Overgangen mellom betong og gipsvegger kan på grunn av ulike materialer over tid påregnes å få synlige riss.

Vegger i bad leveres med fliser i størrelse ca. 60x60 cm. Det er muligheter i tilvalgsperioden for tilvalg av andre typer flis. Vegger mellom over- og underskap på kjøkken males. Det er mulig å kjøpe fliser som tilvalg.

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

Konsepter



Standardprodukter og tilvalgsprodukter til leilighetene er satt sammen i ulike interiørkonsepter.

Standard leveranse vil være konseptet «Ren vår».

Leilighet 4003, 5003, 6006, 4017, 5012, 5014, 5017, 6017 leveres med konseptet «Gylden høst».

Produkt	Ren Vår	Bris	Gylden høst
GULV			
Flis i entre	Terrasso-aktig i gråtoner	Sementfinish i lysgrå	Melert grå/gyldene toner
Flis på bad	Sementfinish i varm hvit	Sementfinish i matt hvit	Terrasso-aktig i lyse farger
Parkett	Én stavs 145 mm bred lys eikeparkett med to-sidig fas.		
KJØKKEN			
Over-/underskap	ES-Base laminat i Mørk sand	Zp-Focus i hvit & hvit pigmentert eikefiner	ES-Base Laminat Grønn & Nordic Spirit Mørk Eik
Benkeplate	20 mm laminat farge: Grå marmor	20 mm laminat farge: Hvit Trend	Kompositt Ceasarstone Shitake eller tilsvarende
Armatyr	Tapwell av type ARM887 i krom eller tilsvarende	Tapwell av type ARM887 i matt sort eller tilsvarende	Tapwell av type ARM887 honey gold eller tilsvarende
Håndtak	Beslag Design 1353-96 forniklet 110 mm eller tilsvarende	Profil håndtak Edge Straight, børstet antrasitt eller tilsvarende	Beslag Design 1353-96 messing 110 mm eller tilsvarende
BAD			
Baderomsinnredning	Hvit skuffeseksjon	Beige skuffeseksjon eller tilsvarende	Eikefiner skuffeseksjon eller tilsvarende
Armatyr	Tapwell Birillo i krom eller tilsvarende	Tapwell Birillo i matt sort eller tilsvarende	Tapwell Birillo i honey gold eller tilsvarende
Regndusj	Tapwell EVO TVM7200 i krom eller tilsvarende	Tapwell EVO TVM7200 i matt sort eller tilsvarende	Tapwell EVO TVM7200 i honey gold eller tilsvarende
Sluk	Vieser Line med gulvflis eller tilsvarende	Vieser Line med gulvflis eller tilsvarende	Vieser Line med gulvflis eller tilsvarende



Gulv

Entre-, vaskerom- og baderomsgulv leveres med keramiske fliser i størrelsen ca. 60x60 cm. Det vil være mulig å gjøre tilvalg på farge på gulvflis i tilvalgsperioden. Øvrige gulv i leiligheter leveres med ferdig overflatebehandlet én-stavs eikeparkett. Leggeretning bestemmes av entreprenør og kan avvike fra illustrasjoner.

Lister/gerikter

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

Det vil være mulig å gjøre tilvalg på andre gulvlist i tilvalgsperioden.

Vinduer/vindusdører

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

Dører

Dører leveres med hvite dørblader samt hvitmalte karmen og utforinger. Dørene leveres ferdigbehandlet fra fabrikk, type Stabel fra Swedoor eller tilsvarende. Mellom entré og stue vil det bli levert dør med glassfelt med lav brystning, noen steder vil det bli levert skyvedør.

Hovedinngangsdør til leilighet leveres i fabrikk malt utførelse. Døren er klima-, lyd- og brannklassifisert i henhold til byggeforskriftenes krav og med FG-godkjent sylindrelås i system.

Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH. Kjøkkenet har i hovedsak en slett front i 19 mm Fenix-laminat, håndtak blir levert på underskap og høyskap, på overskap leveres en LED-greps list i underkant, som også vil fungere som håndtak. Skuffer og skap leveres med demping. Benkeplaten vil være i 20 mm laminat med underlimt vask/kum i stål. Sittebenk med lik farge som underskap, leveres der det er vist på plantegning. Armatyr er fra Tapwell av type ARM887 eller tilsvarende, ettgreps med uttrekk.

Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende. Kjøkkenavtrekk vil være en Slimline kjøkkenhette med forkant i stål fra Røroshetta eller tilsvarende, uten integrert komfyrvakt, over koketopp. I leiligheter der koketopp er levert på kjøkkenøy, leveres det integrert benkeventilator med kullfilter. Foringer til tak over alle overskap på kjøkkenet vil bli i henhold til valgt farge på vegg.

Kildesortingsenhet med 4/6 fraksjoner er inkludert. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgsteiningene/kontraktstegning. Gjeldende detaljert kjøkkentegning vil utleveres til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen.

I tilvalgsperiode vil det være mulig å endre farge på kjøkkenfronter, innenfor et gitt sortiment hos kjøkkenleverandør.

Bad

Badene leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabin). Enkelte bad kan bli plassbygd.

Badene leveres med fliser i størrelse ca. 60x60 cm på vegg og gulv. Farge på flis kan avvike fra illustrasjoner. Baderomsinnredning leveres med skuffer, bredde ca. 60 - 80 cm, avhengig av rommets bredde, med helstøpt servant. Ettgreps blandebatteri av typen Tapwell Birillo eller lignende. På bad med heldekkende benkeplate leveres det rektangulært speil med LEDlys striper. Der hvor det kun leveres servantskap vil speil ha lik bredde som servantskap. Det leveres i hovedsak rette innadslående dusjvegger i klart herdet glass av typen INR Angel eller tilsvarende. Regndusj leveres montert på vegg, av typen Tapwell EVO TVM7200 eller tilsvarende. Sluk av type Line eller tilsvarende. Det leveres vegghengt toalett i hvitt porselen med to-trinns vannspyling og innebygd systerne. Vann- og varmefordelingskap vil plasseres i eller i tilknytning til baderom. Plassering vist på tegning er ikke endelig.

Det leveres innfelte LED-downlights i tak med dimmer og elektrisk eller vannbåren gulvvarme – avhengig av myndighetskrav. Toalettppapirholder og knagger til håndkle medfølger.

På hovedbad og vaskerom er det avsatt plass og leveres opplegg til vaskemaskin og/eller kondensstørketrommel, avhengig av baderomstype. Plassering fremkommer på kontraktstegning. Hvitevarer på bad medfølger ikke.

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.

Oppvarming

Oppvarming er basert på fjernvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entré/gang. Det blir termostatstyrt gulvvarme på baderom (vannbåren eller elektrisk, avhengig av myndighetskrav). Gulvvarmen kan reguleres noe, men begrenses oppad blant annet av utetemperatur, innklima-anbefalinger og parkettleverandørens anbefalinger. Det blir egne målere for varmt tappevann, gulvvarme og elektro. Det monteres anlegg som er forberedt for fjernvarmeslusing av varmt tappevann og gulvvarme til hver enhet. Vann- og varmefordelingskap vil plasseres i eller i tilknytning til baderom.

Ventilasjon

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

Elektriske installasjoner

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



Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til forskrift. Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Plassering av nettstasjon søkes fortrinnsvis plassert i fellestagen.

Det er planlagt montering av solceller på tak av kvartalsbygg og punkthus.

Solskjerming

Det er forberedt for at man kan montere elektriske zip-screens i ettertid. Enkelte vinduer på syd- og vestfasade leveres med solskjerming iht. myndighetskrav. Der hvor myndighetskrav ikke krever solavskjerming, vil dette tilbys som tilvalg. Det blir ikke levert solavskjerming på balkong- og terrassedører.

Innvendig bod/teknisk rom

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

Sportsbod

Det leveres en sportsbod på ca. 5 m² for alle leiligheter, men for noen leiligheter under 50 m² kan det bli levert bod på ca. 2,5 m². Bodene er hovedsakelig plassert i forbindelse med parkeringsetasje eller underetasjer, men andre plasseringer kan forekomme.

Renovasjon

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

Sykkelparkering

Det vil bli etablert innvendig og utvendig sykkelparkering. Det blir også felles sykkelverksted i garasjekjeller.

Fellesarealer

Hovedinngangspartiene er i plan 1 og vil bli belagt med flis på gulv. I trapp og korridorer leveres flis på gulv. Betonggulv i kjeller og bodanlegg leveres støvbundet.

Postkasse

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

Garasje/Parkering

Det blir felles garasjeanlegg i kjeller. Det vil bli en kombinasjon av ordinære parkeringsplasser og parkeringssystem med parkeringsplattform.

Det vil bli mulig å bestille el-bil lader til alle parkeringsplasser for de som har dette. Det vil bli vurdert å inngå avtale om levering av ladeanlegg og strømleveranse, noe som vil innebære en bindingstid for boligselskapet med mulighet for utkjøp. Den enkelte boligkjøper vil stå fritt til å koble seg til ladeanlegget eller ikke. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som gis, men alle parkeringsplassene er likevel fullt ut funksjonelle i samsvar med kravene i teknisk forskrift.

Fri høyde i kjøresoner er ca. 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere på grunn av tekniske føringer. Nedkjøringsrampe for kvartal 2 er i kvartal 1, med innkjøring langs Fornebuvingen.

Garasjen er beregnet for tørt vedlikehold uten fall og sluk. Garasjegulvet leveres støvbundet.

Det vil tilbys en bildelingsordning for beboerne på Nansenløkka. Selger vil inngå en avtale med foretrukket leverandør på vegne av borettslaget. Det er foreløpig ikke avklart om noe av kostnadene vil dekkes gjennom felleskostnadene.

Bredbånd / TV

Boligene etableres med moderne fibernett tilsluttet OBOS OpenNet. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Huskjøper informeres

i god tid før overtakelse om tjenestetilbud og muligheter. Som standard leveres både kablet og trådløst nett. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til ett punkt i stue for TV/data.

Porttelefon

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

Brannsikring

Hver boenhet er utstyrt med brannslukkeutstyr i henhold til myndighetskrav.

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

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

Felleslokaler og gjestehybler

Det legges opp til ett felleslokale i første etasje som vil være disponibelt for beboerne i Nansenløkka kvartal 2 borettslag. Dette er foreløpig tenkt med kjøkken og bad, men vil avklares senere i prosjektet om det skal inneholde noen flere funksjoner.

Det vil også være to gjestehybler som vil være disponible for Nansenløkka kvartal 2 borettslag og øvrige borettslag på Nansenløkka. Disse vil ligge i første etasje av Nansenløkka kvartal 1 borettslag og være to separate seksjoner med tilhørende bad til hver del (uten kjøkken).

Næringslokale

Det vil etableres ett eller flere næringslokaler mot Fornebuvingen i kvartal 1. Leietaker er ikke signert på nåværende tidspunkt.

Forbehold/andre opplysninger

Det medfølger ikke p-plass. Selger tar forbehold om plassering av p-plasser og boder, kjøper er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

Tilvalgsmuligheter

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i pris.

Felleslokaler og gjestehybler



Det legges opp til ett felleslokale i første etasje som vil være disponibelt for beboerne i Nansenløkka kvartal 2 borettslag. Dette er foreløpig tenkt med kjøkken og bad, men vil avklares senere i prosjektet om det skal inneholde noen flere funksjoner.

Det vil også være to gjestehybler som vil være disponible for Nansenløkka kvartal 2 borettslag og øvrige borettslag på Nansenløkka. Disse vil ligge i første etasje av Nansenløkka kvartal 1 borettslag og være to separate seksjoner med tilhørende bad til hver del (uten kjøkken).

Eksempler på tilvalg:

- Gulv: Ulike typer parkett iht. valgmuligheter fra leverandør.
- Bad: Alternative vegg- og gulvfliser iht. valgmuligheter fra leverandør.
- Kjøkken: Tilvalg innenfor kjøkkenleverandørens sortiment. Det vil være enkelte begrensninger på valg av blant annet benkeplater.
- Elektro: Ekstra stikk, downlights, IKT-uttak.
- Dører: Alternative dører fra valgt leverandør

Endringer utover de utvalgte tilvalgsmulighetene vil medføre et prosjekteringsgebyr, samt påslag fra entreprenør.

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 Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer).

Eiendommen

Gnr/Bnr: 41/895

Eier

Nansenløkka Utvikling AS (org.nr. 921 833 466)

Eiendommen

Sammenføyning og deling pågår. Selger tar forbehold om endelig oppdeling og tomtens størrelse inntil oppmålingsforretning er gjennomført og at eiendommen vil få nytt matrikelnummer.

Borettslagets endelige adresse er ikke avklart. Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag vil bestå av ca 73 andeler. Bebyggelsen består av tre leilighetsbygg. Det tas forbehold om at antall andeler i borettslaget enten kan økes eller reduseres. Ved en eventuell utvidelse av borettslaget, skal selger dekke alle kostnader i forbindelse med slik utvidelse. Kjøper plikter å yte den formelle medvirkning som eventuelt måtte være nødvendig for å gjennomføre utvidelse som nevnt, herunder å medvirke til nødvendig flertall på borettslagets generalforsamling for utvidelsen.

Selger forbeholder seg retten til å etablere leilighetene i ett eller flere borettslag. Selger kan justere størrelsen på de enkelte borettslagene i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

I Borettslaget vil det opprettes et areale til felles benyttelse av Nansenløkka Kvartal 2 Borettslags andelseiere. I tillegg opprettes det et felles garasjeanlegg under bebyggelsen.

For øvrig vil hvert boligselskap være medlem av Nansenløkka Huseierforening og Fornebu Driftsforening. Deler av uteområdene vil bli eiet av huseierforeningen, eventuelt flere eierseksjonssameier. Hver Kjøper må gjennom felleskostnadene dekke en forholdsmessig andel av utgiftene til drift og vedlikehold av disse fellesområdene.

Salg

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



Arealer utomhus

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

Leiligheter på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. Det etableres en felles takterrasse i hvert leilighetsbygg. De enkelte andelene i hvert enkelt leilighetsbygg har bruksrett til den etablerte felles takterrassen i samme bygg som andelen.

Takhager

På taket av deler av bygg B og C etableres det private takhager. Disse kan kjøpes av andelseiere i det enkelte bygg. Takhagene selges på egne kontrakter til kjøpere av boliger i leilighetsbygget, og kan omsettes innad i det enkelte leilighetsbygg. Det blir nedfelt i borettslagets vedtekter hvem som har bruksrett til takhage.

Totalprisen

I dette borettslaget kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Borettslaget etableres med et felleslån som utgjør 50% av kjøpesummen, men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet for å innfri denne i forbindelse med overtagelse.

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

In-ordning

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale på 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 en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtale. Dersom du betaler ved overtakelsen eller ved første mulighet etter innflytting er det kostnadsfritt.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov, og for å begrense

Takhager

På taket av deler av bygg B og C etableres det private takhager. Disse kan kjøpes av andelseiere i det enkelte bygg. Takhagene selges på egne kontrakter til kjøpere av boliger i leilighetsbygget, og kan omsettes innad i det enkelte leilighetsbygg. Det blir nedfelt i borettslagets vedtekter hvem som har bruksrett til takhage.

risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det for enkelte av boligene stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen. Dette betyr at det for disse boligene vil være et krav til egenkapital utover 50 % av totalprisen. Egenkapitalen som betales utover 50 % skal i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld og dermed felleskostnadene. 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 pantsikret innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantsikrede 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.

Noen av de dyreste leilighetene i borettslaget har en andel egenkapital som utgjør mer enn 50 % av kjøpesummen. Det er grunnen til at kjøpesummens prosentvise fordeling på egenkapital og fellesgjeld for disse leilighetene er forskjellig sammenlignet med beløpende som fremgår av borettslagets finansieringsplan. Kjøper av slike andeler plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Egenkapitalen som betales utover 50 % av kjøpesummen, vil ved overtakelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å redusere boligens andel av fellesgjeld og dermed felleskostnadene.

Betalingsbetingelser

Kr. 100.000,- betales ved kontraktsinngåelse. Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av totalprisen fratrukket de innbetalte kr. 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan

for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse.

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

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

Omkostninger

Gebyr for tinglysning av boret	kr. 480,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr. 480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr. 480,-
Gebyr panteattest	kr. 172,-
Utskriftgebyr	kr. 28,-
Andelskapital til borettslaget	kr. 5 000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr. 807,- kr per kvm (BRA)

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS org nr. 977 040 949.

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger.

Loven finner du også på: www.lovdatab.no.

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Lovens bestemmelser om eierandel for stat, fylke og kommune

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

Rammetillatelse

Det er gitt rammetillatelse for Nansenløkka Kvartal 2. Det tas forbehold om eventuelle endringer prosjektet må gjøre for å imøtekomme krav fra offentlig myndigheter. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, Tek 17.

Nansenløkka Kvartal 2 er en del av et større utbyggingsprosjekt, Nansenløkka. Ved salgstidspunktet for Kvartal 2 er de resterende delfeltene i prosjektet ennå ikke ferdig prosjektert og regulert, og det kan komme til å forekomme avvik fra planlagt bygging, herunder knyttet til høyder, volumer og utforming mm.

Energiattest



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

Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag er ett av de første feltet som utvikles i Nansenløkka, og det vil pågå byggeaktiviteter i området i mange flere år fremover, med de ulemper som naturlig følger med byggeprosjekter. Herunder bruk av blant annet byggekraner.

Ferdigattest/Brukstillatelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Energiattest

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

Ligningsverdi/formuesverdi

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

Hvitvasking

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

Fellesgjeld – felleskostnader

I dette borettslaget kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Borettslaget etableres med et felleslån som utgjør 50 % av kjøpesummen, men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet for å innfri denne i forbindelse med overtagelse.

De månedlige felleskostnadene utgjør kun driftskostnader for eiendommen dersom du ikke ønsker å ha fellesgjeld, men vil

omfatte kapitalkostnader på felleslånet dersom du ønsker å ha felleslån. Det vil også bli mulighet for full eller delvis innfrielse av eventuell fellesgjeld etter overtakelse. Dersom du ønsker fellesgjeld vil denne utgjøre inntil 50 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om. Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader

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

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

Driftskostnader

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

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

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

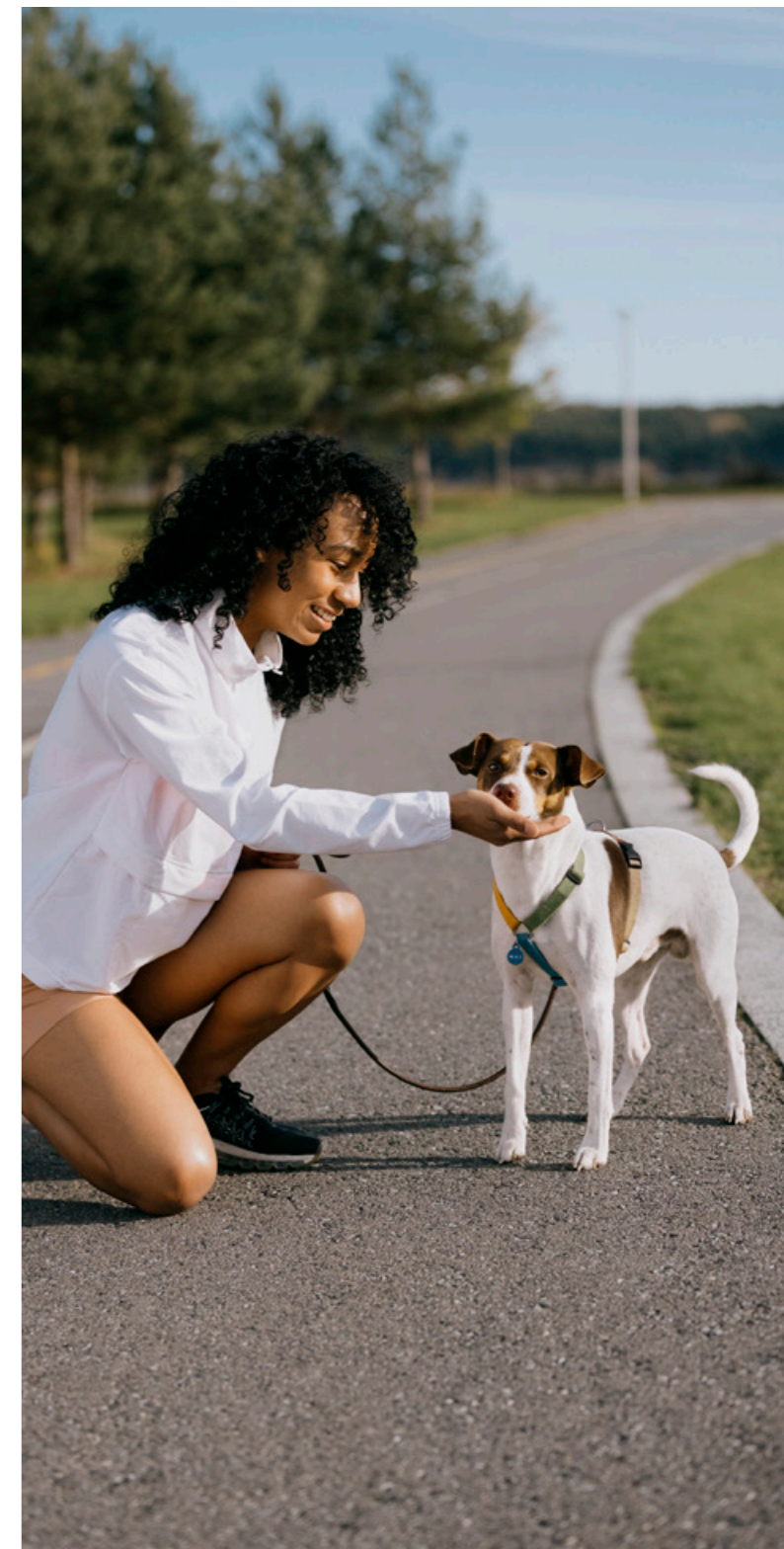
Dersom du ønsker å overta boligen med fellesgjeld

Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60.000,- pr. innbetaling.

Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader.

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.



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.



Skattefradrag for kapitalkostnader

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

Arealoppgaver

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

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

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

Utleie

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

Garasjeanlegg, sykkelparkering og bod/sportsbod

Boligprosjektet Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag har underjordisk garasjeanlegg under store deler av prosjektet. Innkjøringen til garasjeanlegget er gjennom garasjeanlegget til Nansenløkka Kvartal 1, med innkjøring fra Forneburingen.

Borettslaget skal eie eller ha bruksrett til anslagsvis 56 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Det tas forbehold om at enkelte parkeringsplasser tilhørende Nansenløkka Kvartal 1 kan bli flyttet til garasjeanlegget til Kvartal 2, og/eller at enkelte parkeringsplasser tilhørende Kvartal 2 vil flyttes til garasjeanlegget til Kvartal 1. Antall p-plasser tilhørende Borettslaget kan endres.

De fleste parkeringsplassene vil være i et automatisk parkeringssystem.

Parkeringsplassene selges på egne kontrakter til kjøpere av boliger i prosjektet, og kan omsettes innad i Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag. Det blir nedfelt i borettslagets vedtekter hvem som har bruksrett til parkeringsplass.

Det legges opp til at garasjeanlegget blir skilt ut som en anleggseiendom med eget gnr/bnr. Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag vil eie en ideell eierandel av garasjeeiendommen. Selger forbeholder seg retten til å kunne organisere garasjeanlegget på annen måte enn som anleggseiendom dersom Selger finner det mulig og hensiktsmessig, eller det ikke gis tillatelse til å utskille garasjeanlegget som en anleggseiendom. Garasjeanlegget kan altså komme til å bli en del av borettslagets eiendom.

Noen av parkeringsplassene er bredere enn andre (HC-plasser). Nærmere regler om senere omsetning og bruk av disse p-plassene kan tas inn i borettslagets vedtekter og/eller garasjesam-eiets vedtekter, herunder også bestemmelser om at den som disponerer HC-plass, etter beslutning fra styret, plikter å bytte p-plass for å dekke behovet til noen som har særskilt behov for HC-plass.

I tillegg til parkeringsplassene som er tildelt andelene, vil det etableres gjesteplasser samt plasser avsatt til bildelingsordning. Disse vil eies av Kvartal 1 og Kvartal 2 samlet, og vil ligge i garasjeanlegget til Kvartal 1.

Utbygger vil fremforhandle avtale på selvbetjente biler på deling, «bildelingsordning», på vegne av boligselskapene. Avtale er betinget av interesse og behov i boligselskapene. 5 stk. plasser reserveres inntil videre. Frafaller tilbyder eller boligselskapenes styre avtalen, forbeholder utbygger seg retten til å selge disse p-plassene fritt sammen med øvrige p-plasser.

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

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

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

Da prosjektet ikke er detaljprosjektert på salgstidspunktet, vil boder og parkeringsplasser tildeles først kort tid før overtagelse.

Gjesteparkering

Det er planlagt 10 parkeringsplasser til gjesteparkering. Disse eies og disponeres av Nansenløkka Kvartal 1 og Kvartal 2, og vil ligge i garasjeanlegget til Kvartal 1.

Solcellepanel

Solcellepanelene på taket på Borettslagets bygninger inngår i et anlegg (Solcelleanlegget) som skal produsere strøm primært til bruk i Borettslaget.

Det er planlagt at et selskap i OBOS-konsernet skal eie og drifte Solcelleanlegget. Selskapet som skal eie og drifte Solcelleanlegget, får vederlagsfri rett, uten tidsbegrensning, til å ha Solcelleanlegget plassert på Borettslagets eiendom, samt rett til tilkomst til Borettslagets eiendom for å utføre drift og vedlikehold av Solcelleanlegget.

Fakturering blir basert på målt strømforbruk. Eier av Solcelleanlegget forplikter seg til å levere strøm til Borettslaget og andelseierne til markedspris.

Før boligene ferdigstilles, sørger utbygger for at det inngås en avtale mellom eier av Solcelleanlegget og Borettslaget. Denne avtalen vil forplikte Borettslaget og andelseierne til å kjøpe strøm produsert av Solcelleanlegget. Avtalen vil også regulere prisfastsetting, plikt til å levere strøm, vedlikehold etc.

Det offentlige regelverk som regulerer strømproduksjon basert på solenergi er under utvikling, og endringer i dette regelverket kan medføre at avtaleforholdet må tilpasses de regelendringer som måtte komme.

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."

Boret

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse boret. Boretten gir kjøper full råderett over boligen og ande-

len, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Dersom kjøper selger boligen før andelen er overført, er kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført.

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

Bostart

Les mer om Bostart på vår hjemmeside obos.no, www.obos.no/bostart

Deleie

Les mer om Deleie på vår hjemmeside obos.no, www.obos.no/deleie

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at Selger får offentlige godkjenninger, - herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Det tas forbehold om at det blir solgt 50 % boliger av de totalt 73 boligene i Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
4. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er negative eller uklare konsekvenser av krigshandlinger i Europa eller handels sanksjoner som følge av dette, prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav, uforutsette forhold knyttet til bunker fra andre verdenskrig etc.

For leilighetene i trinn 1 er Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende 25.09.2022.

For leilighetene i trinn 2 er Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende 01.11.2022.

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 gjeldende, gjelder følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Salgstrinn

Salgstrinn 1: alle leilighetsnummer som ender med 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007 og 008.

Salgstrinn 2: alle leilighetsnummer som ender med 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017 og 018.

Framdrift og overtagelse

Nansenløkka kvartal 2 planlegges å bygges som ett byggetrinn. Selger tar forbehold om at boligprosjektet kan bli oppført i flere byggetrinn.

Boligene i Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag har overtagelse: 3. og 4. Kvartal 2024. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Avbestilling



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

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

Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden 01.10.2024-31.12.2024 som Overtakelsesperiode.

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

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet nyttet til om spredning av 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.

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.

Leiligheter uten tilgjengelighetskrav

Enkelte boliger i prosjektet er unntatt regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder 2-roms leilighetene med leilighets-

nummer 1012, 1013 og 2012. Det tillates ikke videresalg av andelen før det er gått et år etter overtagelse. Dersom kjøper likevel ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet før det er gått et år, kan det søkes særskilt om dette til OBOS Nye Hjem (utbygger).

Avbestilling

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

Endring i eierforhold/overføring av andel

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

Lev vel med OBOS

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

Reguleringsaker

På tomten som ligger nord-øst for Nansenløkka, felt 9.3, jobber OBOS med å utvikle et boligprosjekt. Tomten er ikke ferdig regulert og ikke ferdig prosjektert.

Bærum kommune arbeider med utformingen av parkarmen rundt prosjektet Nansenløkka. Endelig utforming er ikke avklart ved salgstidspunktet for Nansenløkka Kvartal 2.

På andre siden av Forneburingen ligger felt Felt 8.9A og 8.9B. Her er det ihht kommunedelplan 3 planlagt etablert offentlig tjenesteyting, herunder kulturformål og flerbrukshus med kirkerom. Det er også mulighet for at det kan komme en barnehage på en av tomtene. Endelig bruk vil bli avklart ved en senere utvikling og reguleringsprosess.

På Storøykilen (9.6) utvikler OBOS ca 400 boliger, bestående av leiligheter, parkvillaer og rekkehus, i tillegg til torg og fellesarealer. De første boligene vil ferdigstilles andre kvartal 2023.

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

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

Sjøflyhavna

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

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

Bunker

På tomten for Nansenløkka Kvartal 2 ligger det en bunker som er et mulig krigshistorisk minne. Vernemyndighetene ønsker denne fredet, og det er ved salgsstart for Nansenløkka kvartal 1 uavklart om bunkersen skal bevares og hvordan det vil påvirke bebyggelsen for Kvartal 2. Det er dermed uavklart hvordan dette vil påvirke Nansenløkka Kvartal 2 i fremdrift og utforming. Selger tar forbehold om at det kan fremkomme endringer i planløsning og organisering av parkeringsplasser i garasjeanlegget.

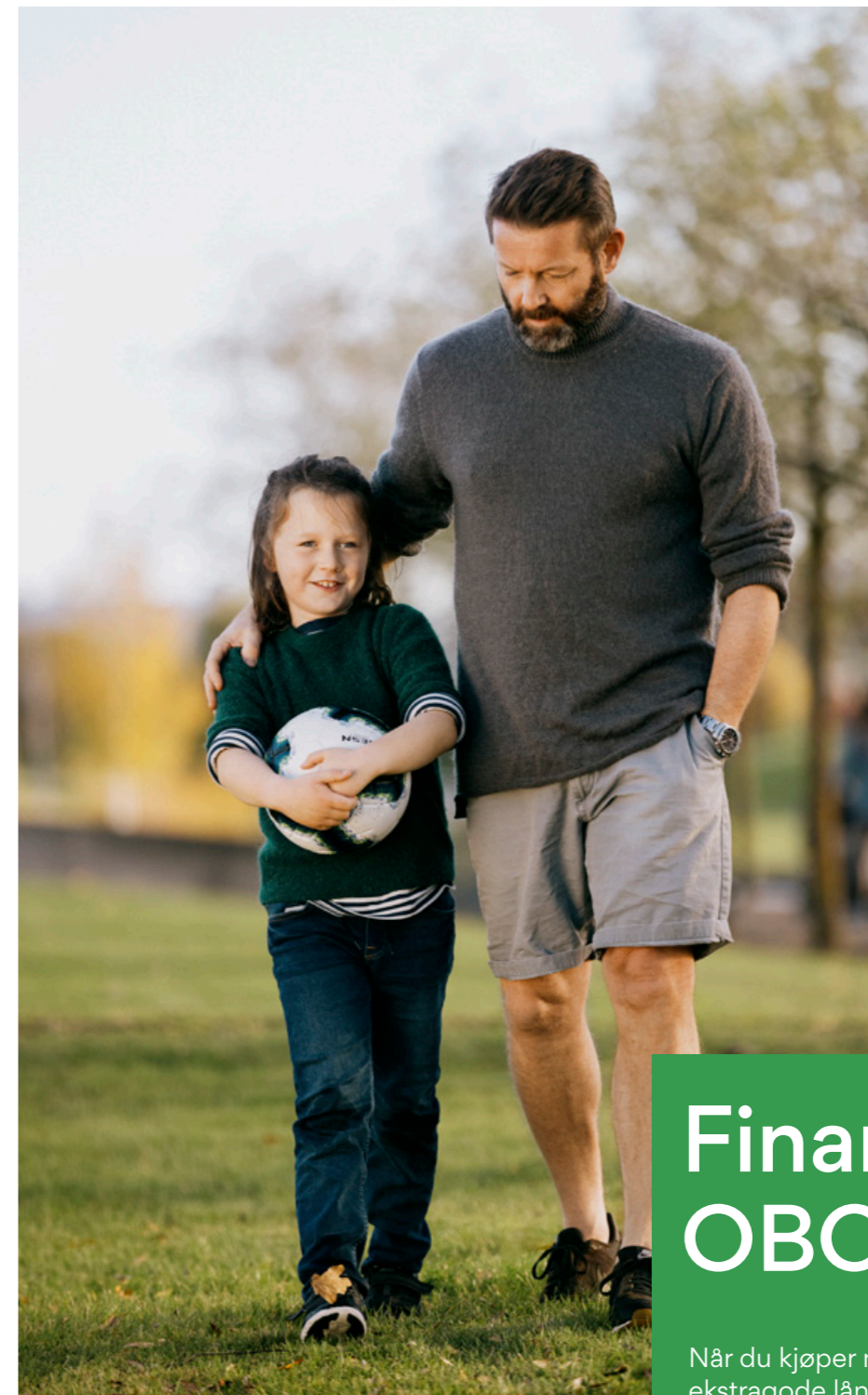
Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

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

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kjøpekontrakt
- Prospekt
- Prislister
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokskrift
- §12 Garanti
- §47 Garanti
- Informasjonsskriv om skjeggkre
- Bustadoppføringslova

Blanko kjøpekontrakt med vedlegg kan utleveres av prosjektselger.



Finansiering i OBOS banken

Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstragode lånebetingelser i OBOS-banken. Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig.

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no



Fire kjappe om borettslaget

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

Hva betyr det å kjøpe en borettslagsbolig?

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

Hva med utleie?

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

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

Hva er fellesgjeld?

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

På Nansenløkka 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.



Generell informasjon

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

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

1. opplag, april 2022

OBOS Nansenløkka ved:

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

Karianne Nagell Prytz
karianne.nagell.prytz@obos.no
Tlf: 414 38 931

Salg ved

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu
Telefon: 22 86 55 00
Mail: prosjektsalg1@obos.no
Organisasjonsnummer: 982 366 879

Utbygger

Nansenløkka Utvikling AS

Entreprenør

Skanska Norge AS

Arkitekt

Dyrvik Arkitekter AS

Foto og illustrasjoner

Charlotte Wiig
Getty
Hilde Kvivik Kavli
Julie Hrnairova
Nadia Frantsen
Negativ_va
RIFT
Rune Kongsro
Unsplash

Design

Schjærven Reklamebyrå

Nettside

obos.no/nansenlokka

