

KVARTERET

KVARTAL 1 - HUS **D**

KVARTERET – et nytt nabolag i Lillestrøm

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



Hus D er til høyre med felles takterrasse.

Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.



Fellestorg mellom Kvar탈 1 og 2.
Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

Kvarteret i Lillestrøm - byliv på en bedre måte

Kvarteret er Lillestrøms nye nabolag, med ca tusen leiligheter perfekt plassert på sydsiden. Her får du ekte bypuls ved elvebredden. Kortreiste storbyopplevelser og et grønt nabolag – vi kaller det byliv på en bedre måte.

Du blir del av et bilfritt nærmiljø, med gangavstand til handlegater, kaffe, kultur, mat og turmuligheter. Det er kort vei til toget, med Oslo og Gardermoen kun 10-12 minutter unna.

OBOS bygger moderne leiligheter, fra 1-roms til 5-roms. Alle parkeringsplasser får ladeuttak for elbillading, og prosjektet har rikelig med sykkelplasser. Heis fra garasjekjeller opp til alle etasjer. Med en beliggenhet som aldri mister verdi er Kvarteret et smart valg for fremtiden.

Kvarteret er et nabolag som gir deg alt av byens muligheter – bare litt mindre stress, og mer av det du liker.



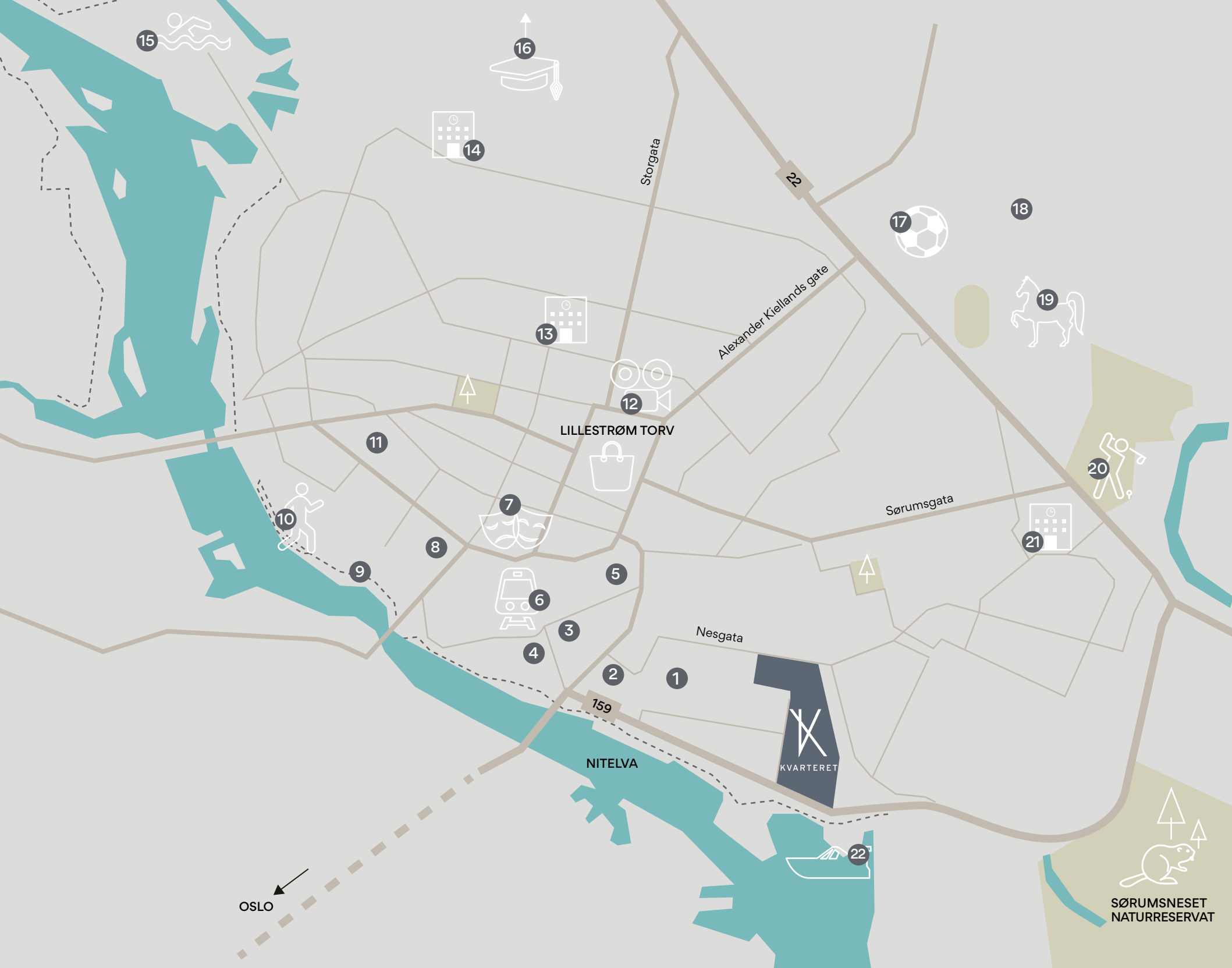
Utstøling av reklame på parkeringsplassen er forbudt

Utstøling av reklame på parkeringsplassen er forbudt



Innhold

Området _____	8
Matkart _____	10
Byen og deg _____	13
Arkitektens ord _____	23
Slik blir Kvartal 1 _____	25
Utomhus _____	26
Etasjeplaner _____	30
2-roms leiligheter _____	34
3-roms leiligheter _____	46
4-roms leiligheter _____	54
Prosjektbeskrivelse _____	64
Salgsoppgave _____	70
OBOS Deleie _____	80
OBOS Bostart _____	81
Romskjema _____	82
Smart å bo i borettslag _____	84
Forbehold _____	86



15



16



14



Storgata

2

17



18



19

13



12

LILLESTRØM TORV



11



Sørmsgata



20

21



10



9

8



7

5



6

3

4

Nesgata

159

NITELVA

1



KVARTERET

22



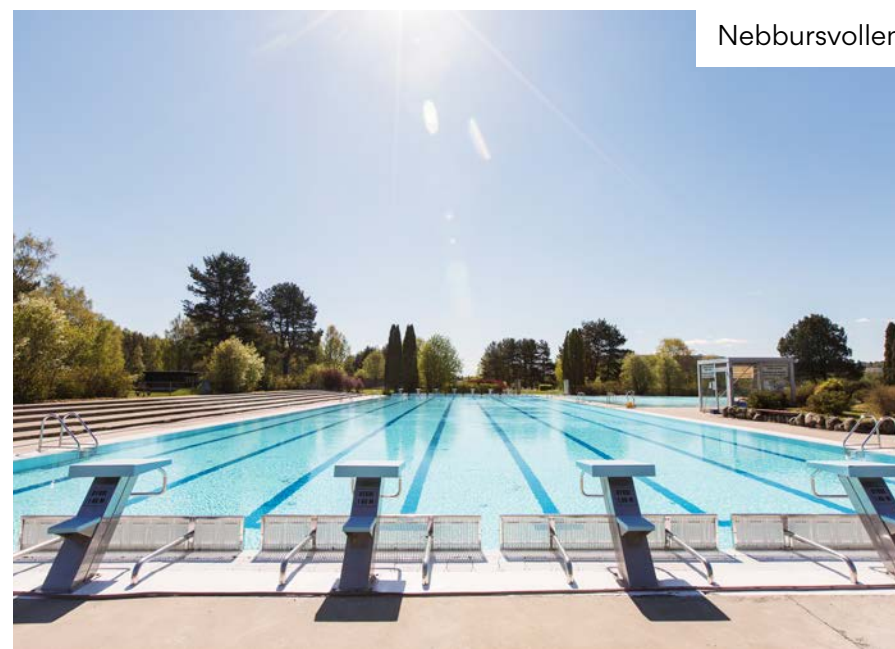
OSLO



SØRUMSNESET
NATURRESERVAT

Området

- 1 Nova spektrum (Tidligere Norges Varemesse)
- 2 Thon Hotel Arena
- 3 Scandic Lillestrøm
- 4 Rema 1000
- 5 Kiwi
- 6 Lillestrøm stasjon
- 7 Lillestrøm Kultursenter
- 8 Rådhus
- 9 Elvebredden kunstpark
- 10 Flomvollen tursti
- 11 Coop Obs
- 12 ODEON Lillestrøm (kino)
- 13 Lillestrøm videregående skole
- 14 Skedsmo videregående skole
- 15 Nebbursvollen Friluftsbad
- 16 OsloMet storbyuniversitetet
- 17 Åråsen stadion
- 18 Skedsmohallen
- 19 Sørums gård ridesenter
- 20 Lillestrøm golfklubb
- 21 Vigernes skole
- 22 Havnen båtforening



Nebbursvollen



Restaurant og barer

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





Byen og deg - innenfor rekkevidde

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

Elvenært

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





Fra balkong i leil C-2026 med utsyn over gårdsrom, Hus A og B i bakgrunnen.

Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.



Bekymringsfritt

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

Nabolaget

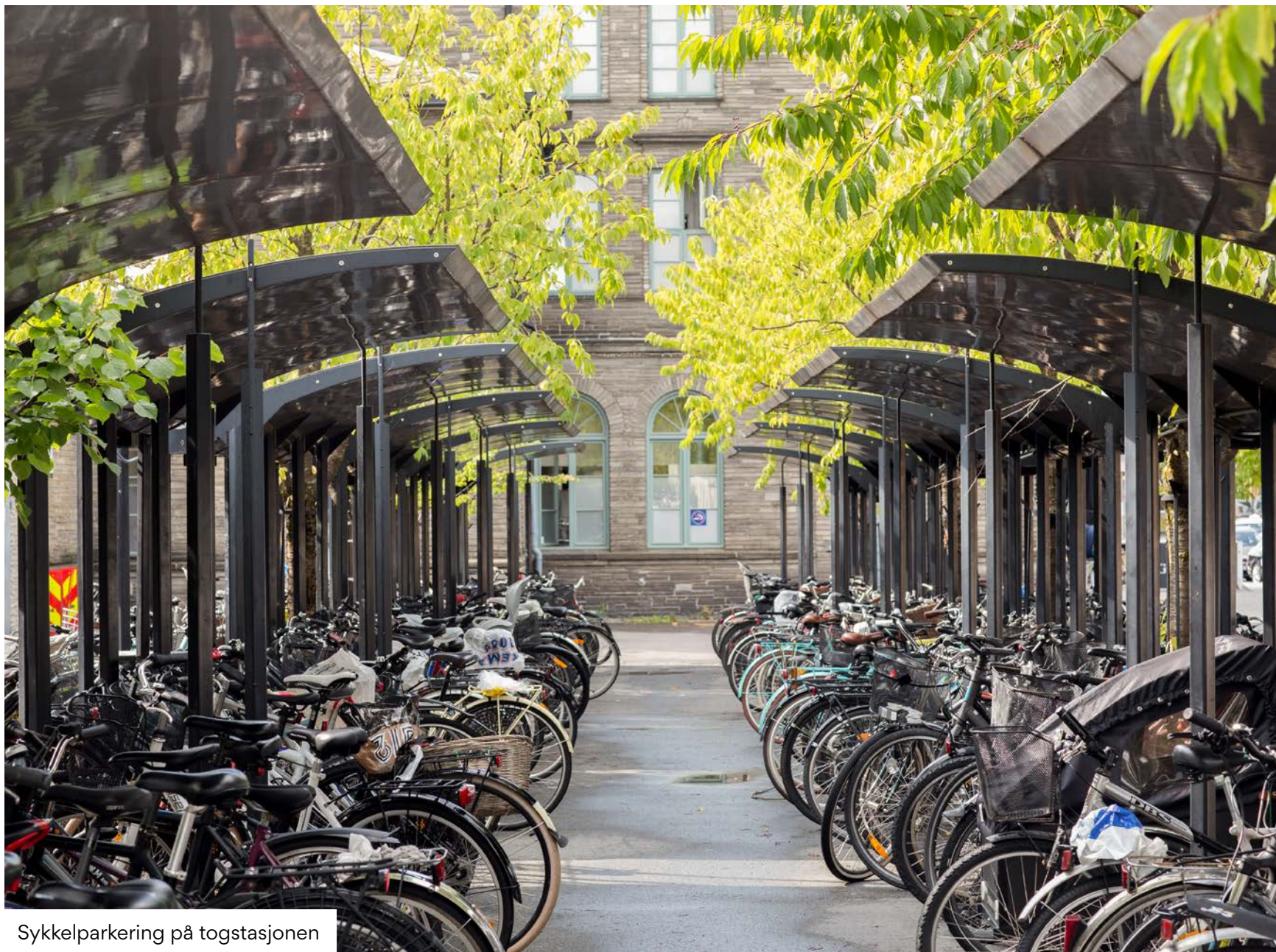
Livet du lever mellom husene i nærmiljøet er viktig. Kvarteret blir bilfritt, med grønne og velpleide områder. Selvsagt med egen nabolagspark – du vil aldri mangle en benk i sola eller et tre å finne skygge under. Her kan du skape innhold og aktiviteter sammen med nye venner. Start en lesesirkel med faste treff i parken, finn

et fint sted å spille petanque og inviter alle i oppgangen – eller få med kjæresten ut i vinterkvelden og lag en snølykt som lyser til morgengry.

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

Nyt

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



Sykkelparkering på togstasjonen

Storbypulsen

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

Shoppe

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

Kultur

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

Parker

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

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

Trene

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

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

Åråsen

Åråsen Stadion er en moderne arena med plass til over 11 000 tilskuere. Åråsen er hjem for LSK, men internasjonale toppklubber som Barcelona kjemper også på gresset her. OBOS sponser kvinnefotballen, og er samarbeidspartner for Toppserien. Velkommen til heftige opplevelser – enten du heier på de knallgule eller elsker andre farger!



Havnen båtforening



Lillestrøm stasjon



Skoler

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

Barnehager

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

Transport

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



Stof sponsor av Erfes:n!

Obs

Østfold Kårebet
Fylkesutvalget
Østfoldregionen
Lillestrøm
Østfoldregionen

lillestrøm banken #HEIERKA byfest

by fest

DYLL
KOMMEN HØSTEN 2019!

JULEBUKKEN
10. november til 12. desember

Byfesten - Lillestrøm sin egen festival

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

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



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

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



KVARTAL 1

Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

Ord fra arkitekten

Kvarteret – Lillestrøms nye nabolag

Nesgata 19, «Kvarteret» er en del av en større områdeutvikling i Lillestrøm, med transformasjon fra småindustri og handel til et attraktivt nabolag å bo og jobbe i. Området lå tidligere i direkte tilknytning til Nitelva og har helt opp til 80-tallet blitt brukt til trelastlager og impregnering av tre. Her vil du nå få sentrumsnære leiligheter med kort vei til offentlig kommunikasjon. Leiligheter i forskjellige størrelser fra effektive 1- og 2-roms til større 4-roms og 5-roms, noen med muligheter for utleie. Dette vil gi et variert tilbud av bolig for kjøperne.

Kvarteret vil bli et overgangsområde mellom Norges varemesse og villabebyggelsen. Området vil få en klar grønn struktur og grøntdrag mot den allerede etablerte villabebyggelsen i øst. Boligene vil bli organisert i fem større kvartaler som vil sikre gode og romslige uterom. Kvartalene vil fremstå som selvstendige kvartaler og

få hvert sitt særpreg. Mot øst etableres et fellestorg som vil bli en arena for områdets sosiale liv.

Første byggetrinn består av fire hus (A-D) med til sammen 206 leiligheter, med felles kjeller for boder, sykkelparkering og felles takterrasse på Hus D. Husene får ulike høyder og lengder som vil gi god variasjon og slippe lys og sol inn i uterommene.

Husene vil bli utført i et moderne formspråk i en variert palett. Tegl, puss og plater med innslag av tre er hovedmaterialene. Fargevalget i prosjektet vil variere, men vil ha en klar sammenheng fra kvartal til kvartal.

Arcasa Arkitekter AS



..Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

Slik blir første byggetrinn i Kvarteret – Kvartal 1

Kvarteret vil bli et fint og grønt nytt nabolag, i akkurat passe avstand til sentrum, med gangavstand til det du trenger av servicetilbud. Her bor du bynært og moderne, og blir en del av et trivelig nærmiljø.

Leilighetene i Kvarteret får god standard, en effektiv og moderne planløsning og store balkonger med gode lys- og solforhold. Fra det underjordiske garasjeanlegget går det heis til alle bolig-etasjer og felles takterrasser.

Kvartal 1

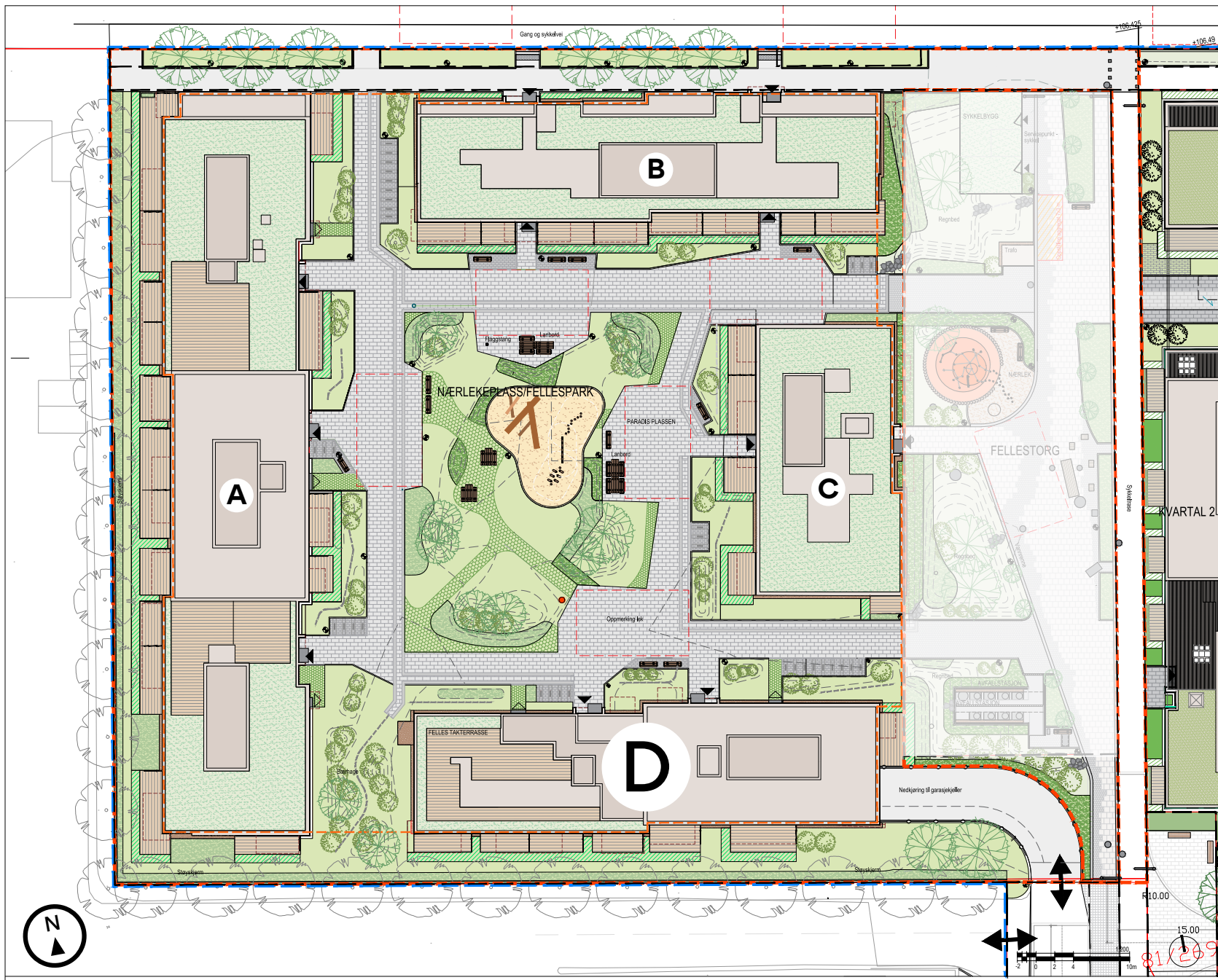
Kvartal 1 blir det første byggetrinn i Kvarteret. Alle de 206 leilighetene i dette kvartalet blir borettslagsleiligheter. Fellesarealene består av det fine gårdsrommet mellom de fire husene og en solfylt felles takterrasse i Hus D. Her kan du nyte det gode liv alene eller sammen med naboer og venner – og veien er heller ikke lang til turområder og aktiviteter.

Hus D

Hus D er det sørlige bygget i kvartal 1. Bygget vender mot Messeveien i sør-øst og gårdsrommet mot nord. Hus D er det høyeste bygget i kvartal 1 med sinel åtte etasjer. Estimert ferdigstillelse er første kvartal 2023.

Bygget består av til sammen 49 stk. leiligheter i størrelser fra 2-roms til 4-roms, alle med privat balkong eller markterrasse. Leilighet 1030 og 1031 er gjennomgående leiligheter. Leilighet 1028 ligger mot nord og øst. Flere 3-roms leiligheter har to balkonger, en som vender inn i gårdsrommet og en som vender mot sør. 4-roms leilighetene får en fin hjørneplassering med mye vindusflater og rikelig med lysinnslipp. I hus D kommer også en stor og solrik takterrasse for alle beboerne i kvartal 1 i Kvarteret.

Med takhøyde på ca. 2,5 meter og store vindusflater blir leilighetene lyse og luftige. Første etasje har en etasjehøyde på ca. 2,7 meter. Her får du gode rom som du vil trives i – og et nabolag med nærhet til alt. Velkommen til Kvarteret i Lillestrøm, - et nytt nabolag, et godt sted å bo!



Utomhusplanen for Kvartal 1. Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

Utomhus – Kvartal 1

Kvartal 1 ligger ved Nesgata og er det første kvartalet av fem. Kvartalet består av fire hus med fellespark i gårdsrom, og fellestorg som ligger mellom Kvartal 1 og Kvartal 2.

Fellespark, møteplasser, grøntarealer

Fellesparken, torget, og øvrige utearealer vil ha frodig og grønt preg med vegetasjon i ulike sjikt og årstidsvariasjon for å skape ulike rom og opplevelser, med områder for opphold og rekreasjon. Fellesparken skal holdes bilfri og utformes med vegetasjon og plenflater, så vel som harde og fleksible flater for lek, fellesaktiviteter og opphold. Møteplasser defineres av belegningsstein, og er lokalisert i tilknytning til innganger. I overgangen mot grøntarealene er det planlagt armert gress eller smågatestein som vil gi en myk overgang fra møteplassene til grøntområdene og løfter det grønne uttrykket i gårdsrommet.



Hus B, Nesgata mot Lillestrøm stasjon.

Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

Det etableres en nærlekeplass i solrike deler av gårdsrommet, med naturlige lekeelementer i tre til balanse og klatring, samt hinderløype i trematerialer.

Fellestorg

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

Fellestorget mot Kvartal 2 er tilrettelagt som bygulv, med sitteplasser langs kanter med trær. Torget skal holdes bilfritt og her skal gående og syklistene være i fokus.

Lekeplass

Det opparbeides også en lekeplass i tilknytning til fellestorget, med sitteplasser i nærheten for foreldre.

Sykkelbod

På fellestorget etableres det sykkelbod i trespileverk og med grønt tak.

Avfallshåndtering

På torget mellom kvartal 1 og 2 etableres felles avfallsnedkast (se utomhusplanen). Avfallsnedkastene er tilknyttet et sentralt avfallssuganlegg. Avfallet suges fra avfallsnedkastene i rør under bakken til felles terminal for hele Kvarteret. Det vil bli etablert avfallsnedkast for restavfall, papir og matavfall.

Avfallsnedkastene tømmes rundt fem ganger daglig mellom kl 07 og 23. Ved tømming vil lyd kunne høres fra avfallsnedkastene.

Ettersom Kvarteret får et sentralsøppelsuganlegg unngår man søppelbil inn i gårdsrommet og fellestorget mellom kvartal 1 og 2. Dette bidrar til bilfrie uterom.

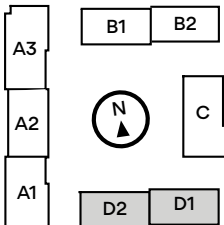




Hus C og D, fra gårdsrommet.
Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

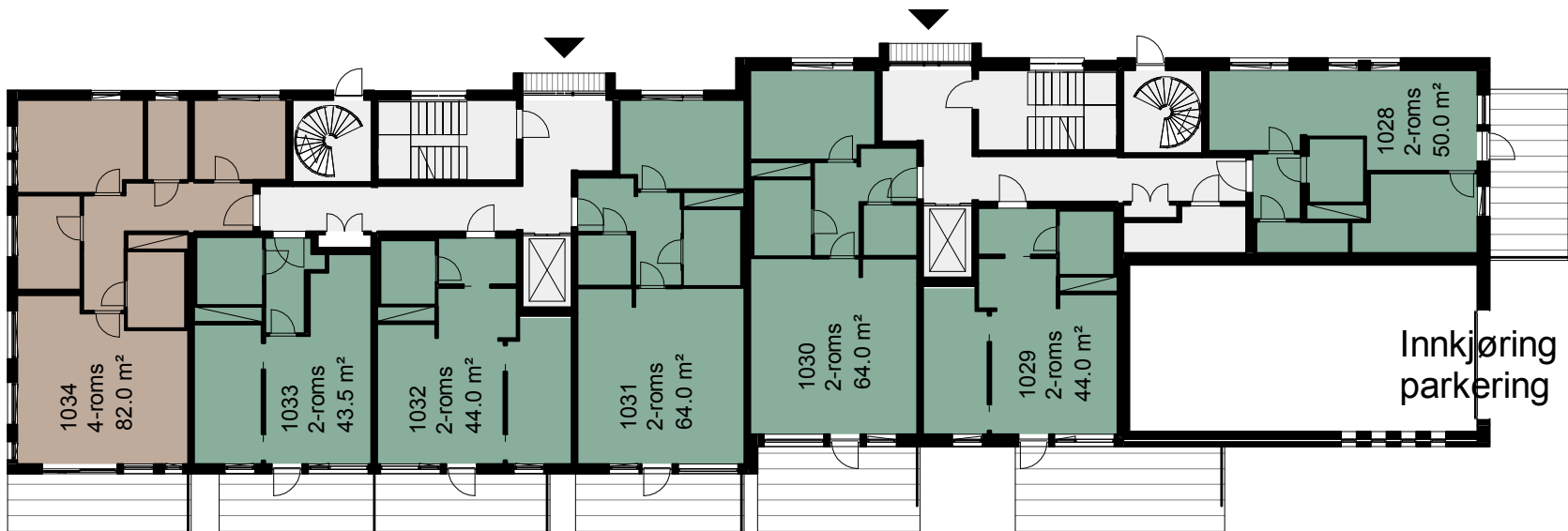
Etasjeplan 1

2-roms	3-roms	4-roms
1028 1029 1030 1031 1032 1033		1034



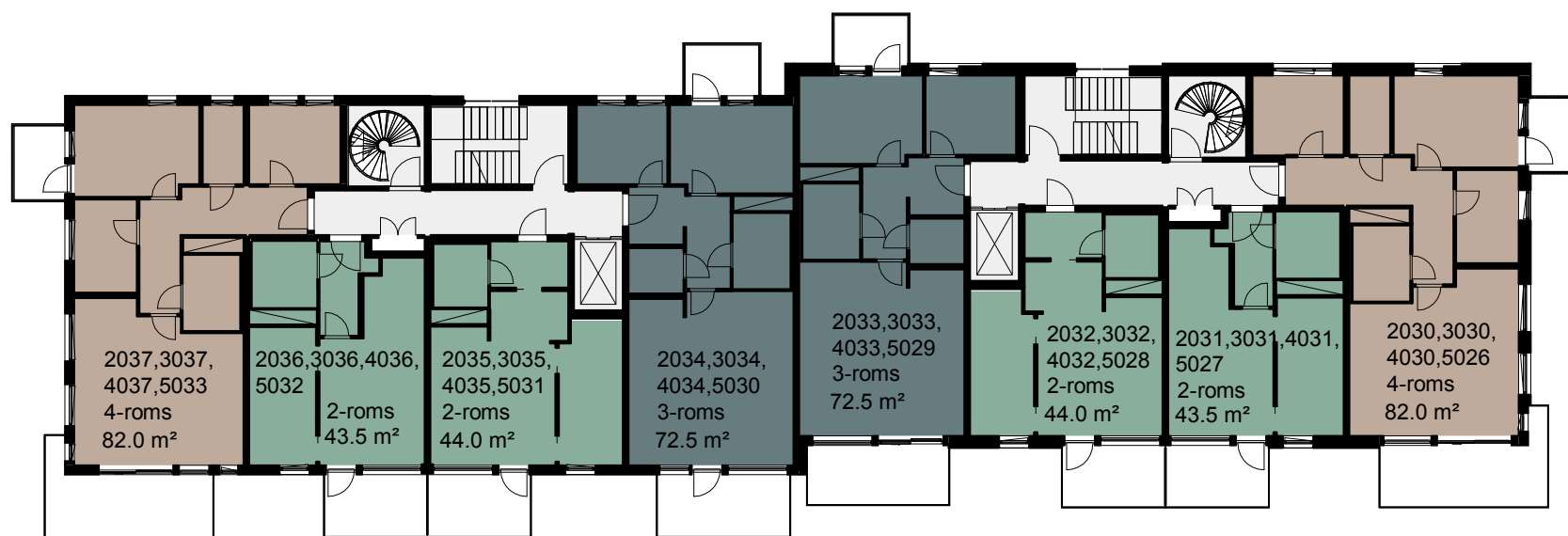
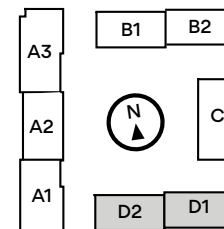
A3
A2
A1
B1
B2
C
D2
D1

N



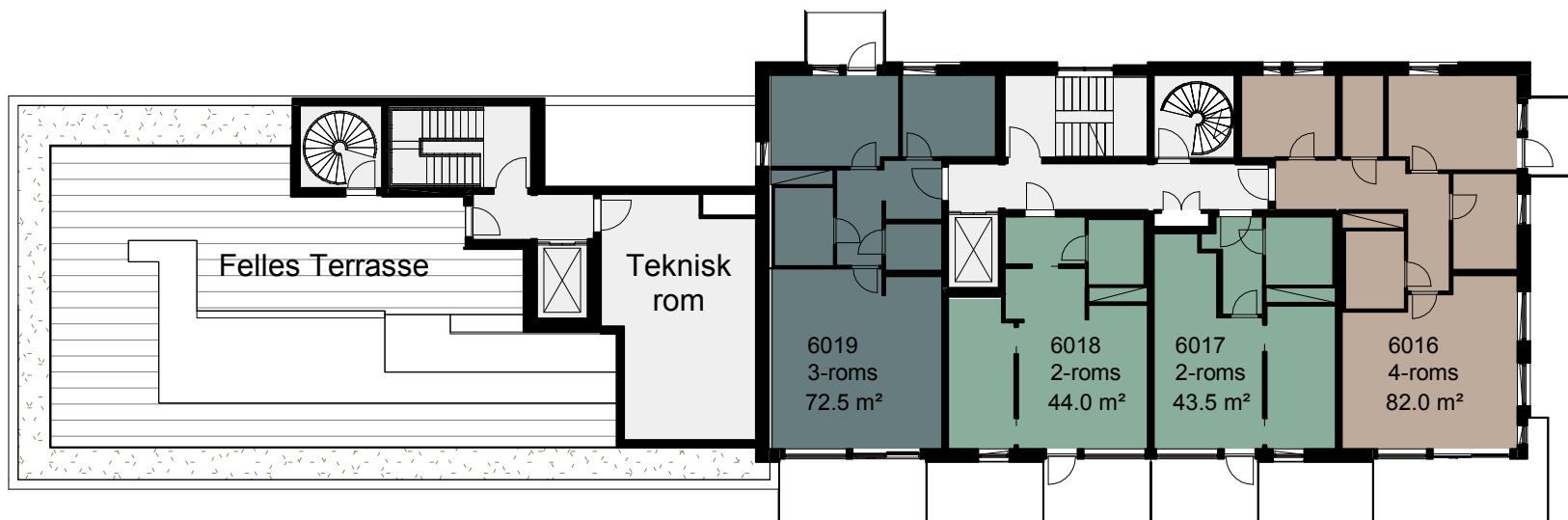
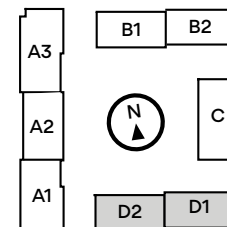
Etasjeplan 2-5

2-roms				3-roms		4-roms	
2031	2032	2035	2036	2033	2034	2030	2037
3031	3032	3035	3036	3033	3034	3030	3037
4031	4032	4035	4036	4033	4034	4030	4047
5027	5028	5031	5032	5029	5030	5026	5033



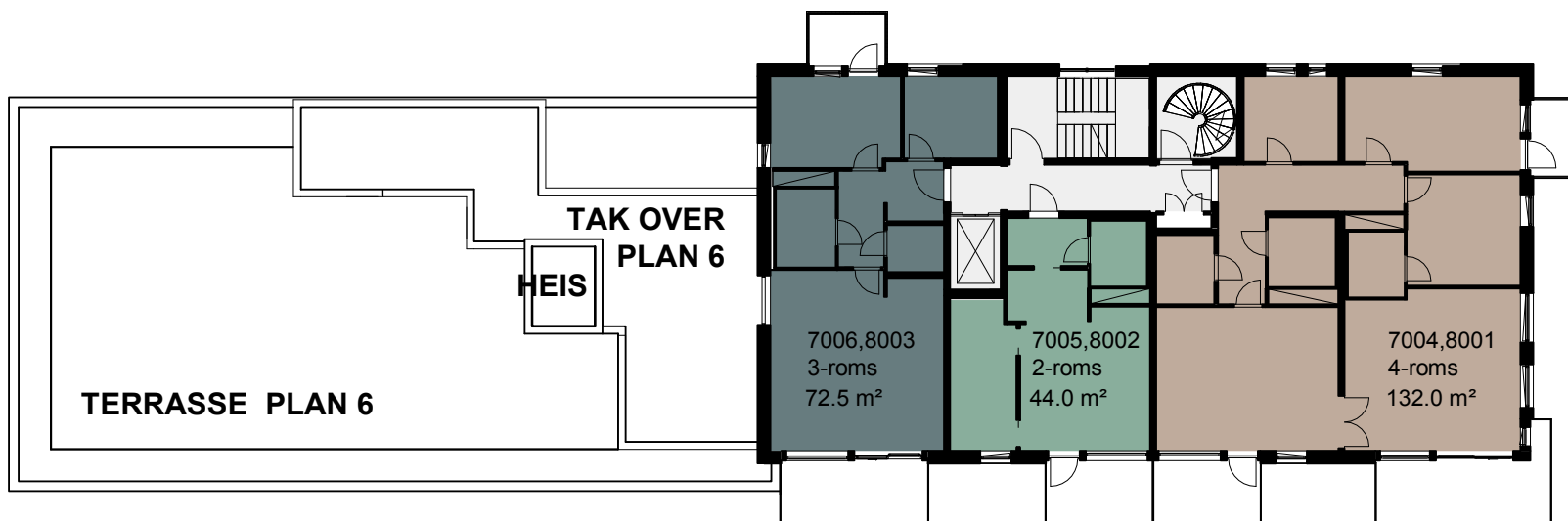
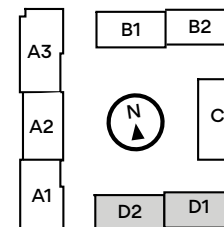
Etasjeplan 6

2-roms	3-roms	4-roms
6017 6018	6019	6016



Etasjeplan 7-8

2-roms	3-roms	4-roms
7005 8002	7006 8003	7004 8001





Balkong og leilighet 4018, Hus B. Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.



2-roms leiligheter

2-roms

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 1033

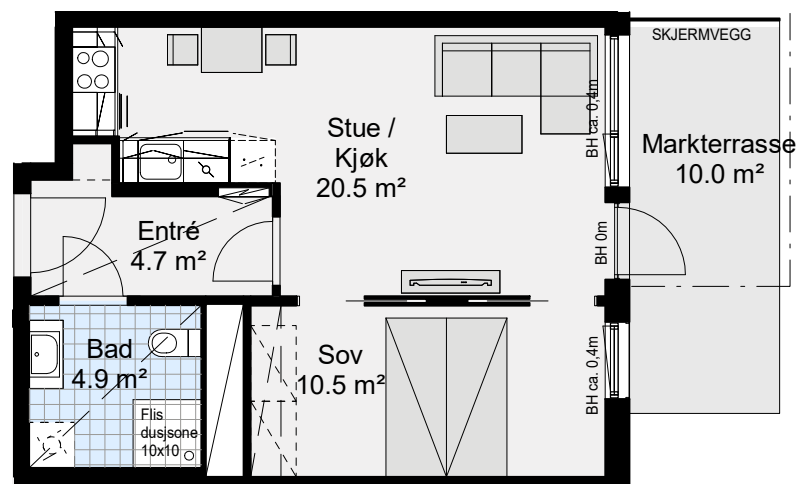
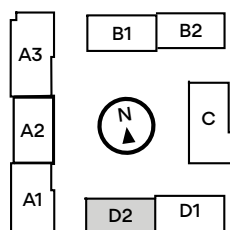
BRA 43,5 m²

P-ROM 43,5 m²

ETASJE 1

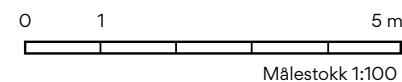
MARKTERRASSE 10 m²

SPORTSBOD 2,5 m²



Generell takhøyde er ca. 2,7 meter.

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling — — — —
Overliggende balkong - - - - -



BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 2036, 3036, 4036, 5032

BRA 43,5 m²

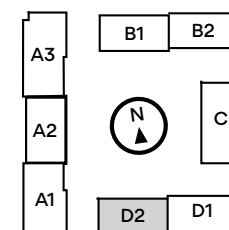
P-ROM 43,5 m²

ETASJE 2, 3, 4, 5

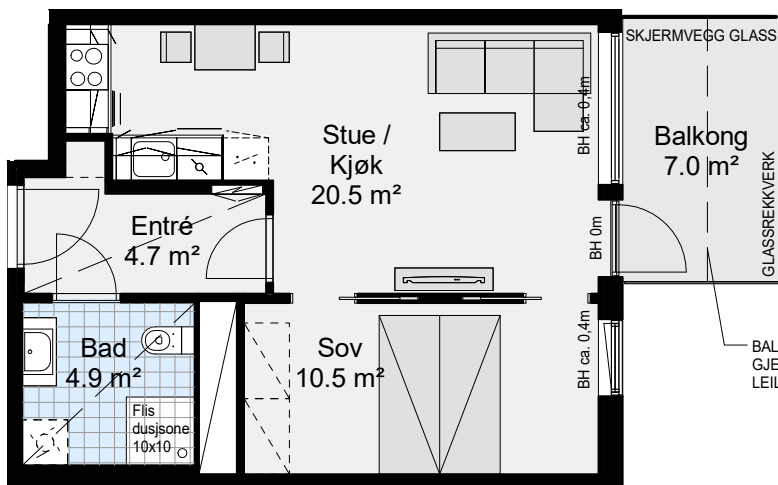
BALKONG/TERRASSE 7 m²

SPORTSBOD 2,5 m²

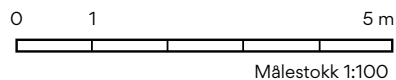
2-roms



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



BALKONGTAK
GJELDER KUN
LEILIGHET I PLAN 5



2-roms

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 2031, 3031, 4031, 5027, 6017

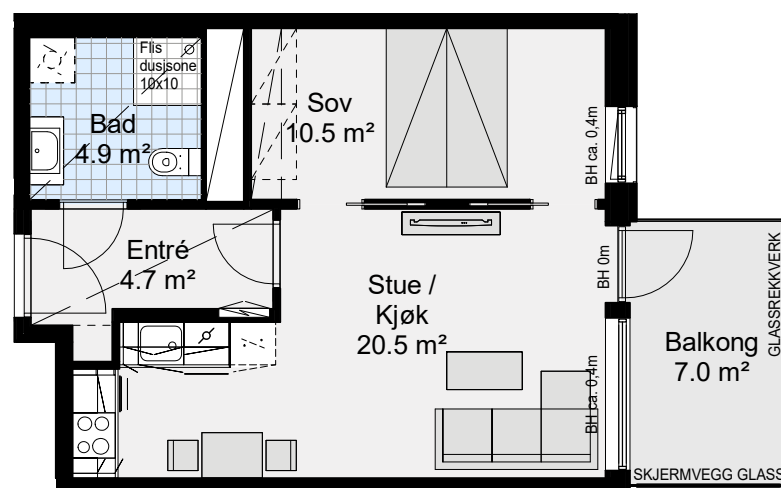
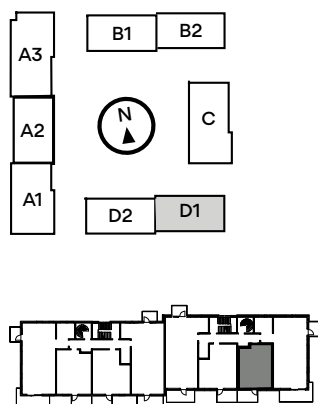
BRA 43,5 m²

P-ROM 43,5 m²

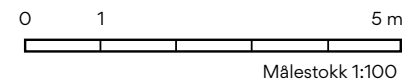
ETASJE 2, 3, 4, 5, 6

BALKONG/TERRASSE 7 m²

SPORTSBOD 2,5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - -
Overliggende balkong - - - -



BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 1029

BRA 44 m²

P-ROM 44 m²

ETASJE 1

MARKTERRASSE 19,5 m²

SPORTSBOD 2,5 m²

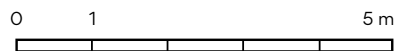
2-roms

Generell takhøyde er ca. 2,7 meter.

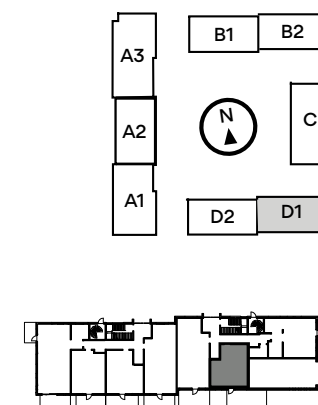
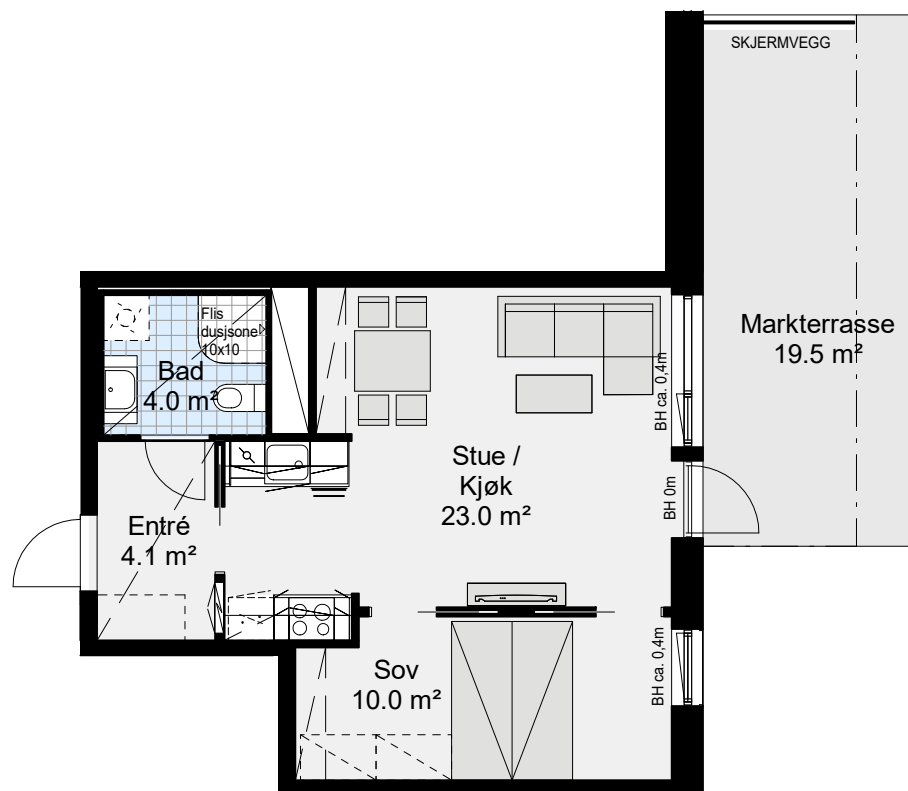
Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

Nedforet himling - - - - -

Overliggende balkong - - - - -



Målestokk 1:100



2-roms

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 1032

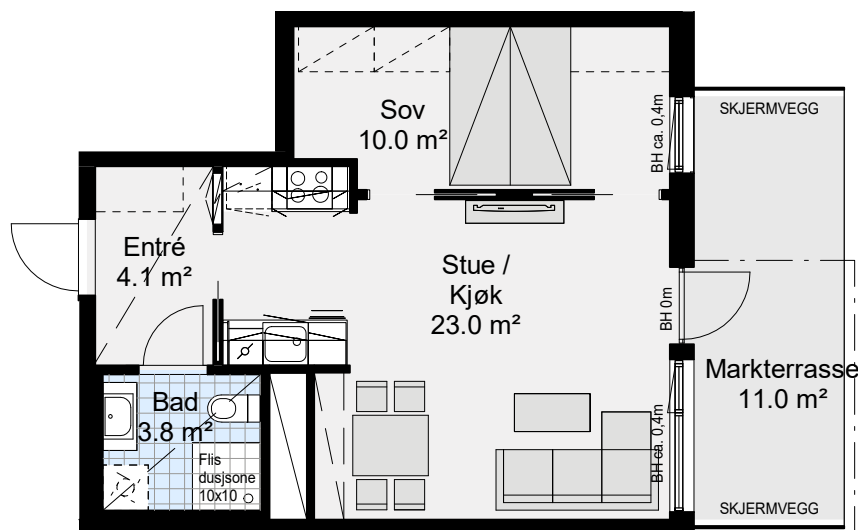
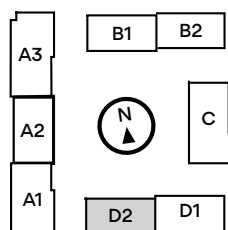
BRA 44 m²

P-ROM 44 m²

ETASJE 1

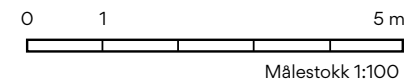
MARKTERRASSE 11 m²

SPORTSBOD 2,5 m²



Generell takhøyde er ca. 2,7 meter.

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 2035, 3035, 4035, 5031

BRA 44 m²

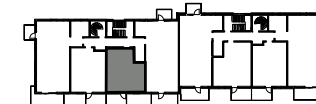
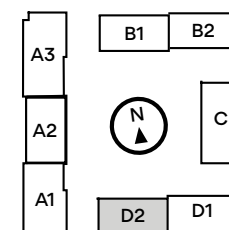
P-ROM 44 m²

ETASJE 2, 3, 4, 5

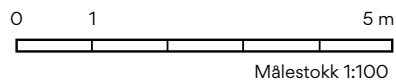
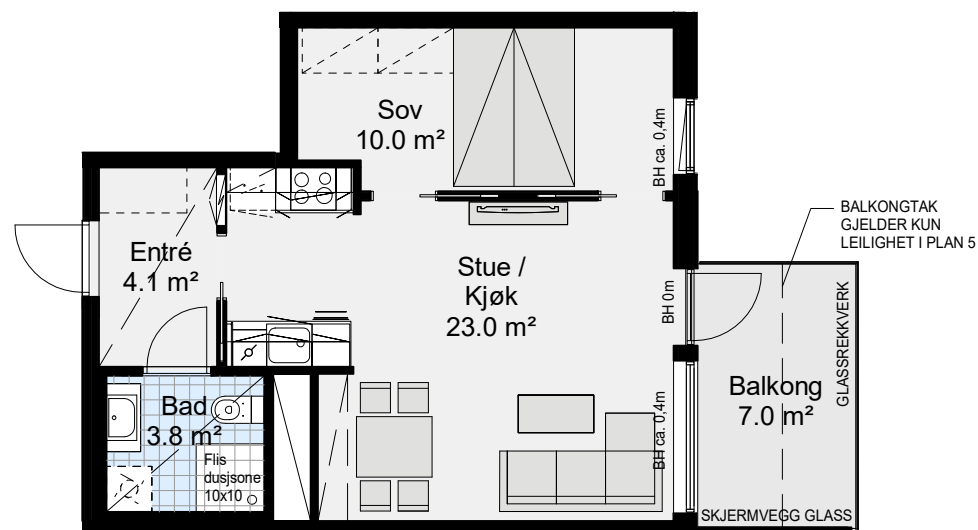
BALKONG/TERRASSE 7 m²

SPORTSBOD 2,5 m²

2-roms



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



2-roms

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 2032, 3032, 4032, 5028, 6018, 7005, 8002

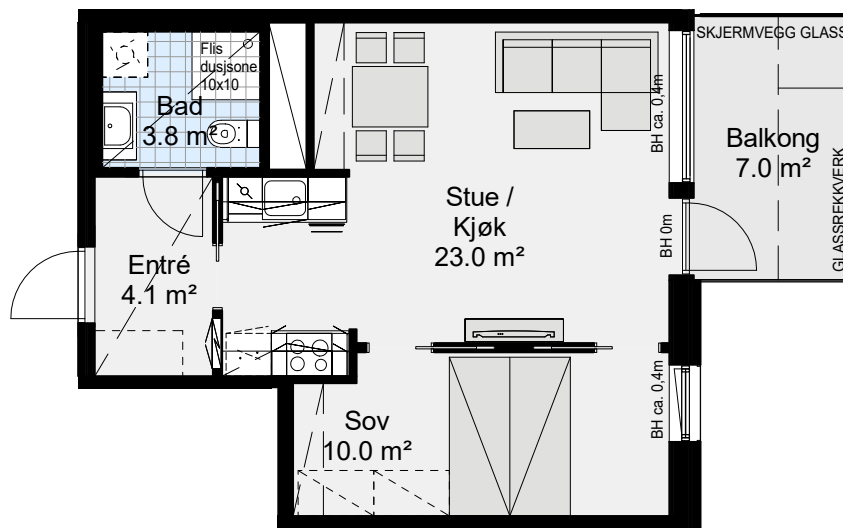
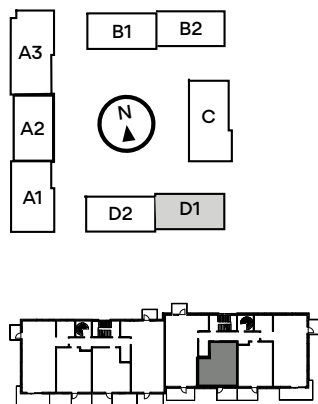
BRA 44 m²

P-ROM 44 m²

ETASJE 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

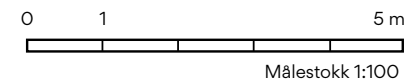
BALKONG/TERRASSE 7 m²

SPORTSBOD 2,5 m²



BALKONGTAK
GJELDER KUN
LEILIGHET I PLAN 8

Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



BYGG D



Fasade Nord

LEILIGHET 1028

BRA 50 m²

P-ROM 46,5 m²

ETASJE 1

MARKTERRASSE 14,5 m²

SPORTSBOD 5 m²

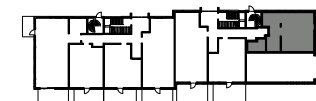
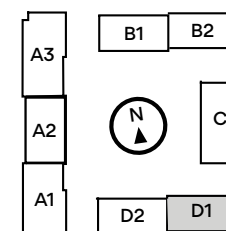
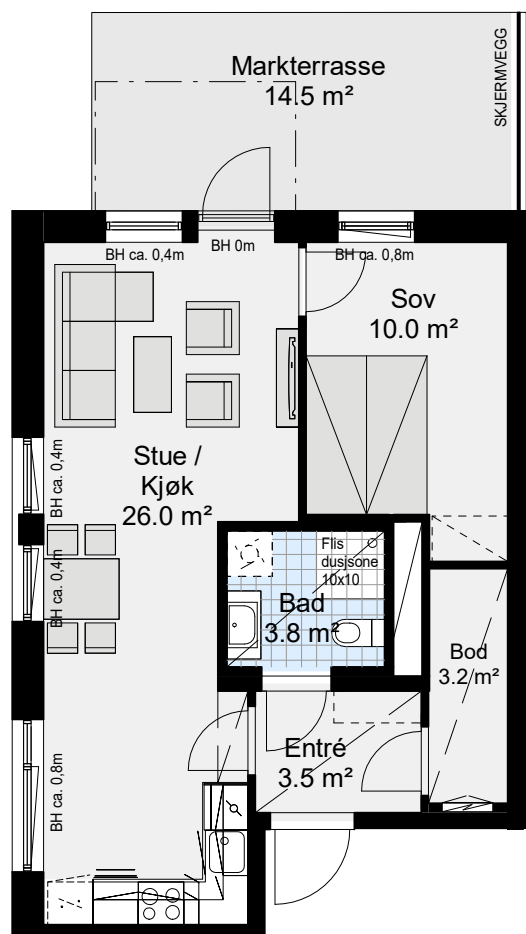
2-roms

Generell takhøyde er ca. 2,7 meter.

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

Nedforet himling - - - - -

Overliggende balkong - - - - -



2-roms

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 1030

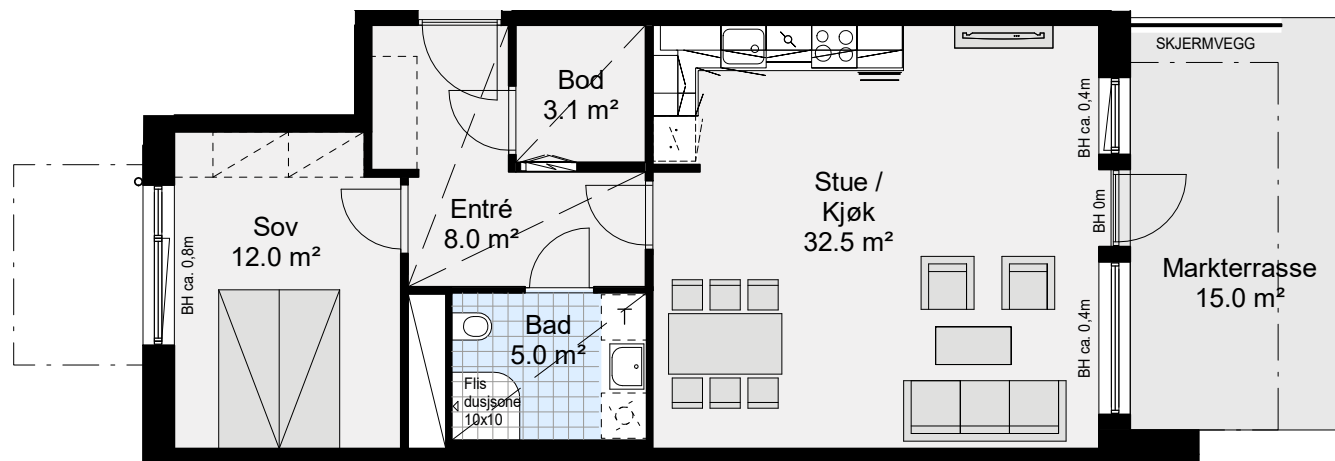
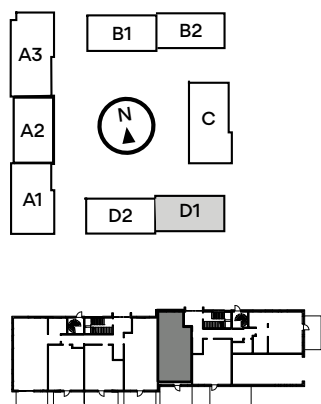
BRA 64 m²

P-ROM 60,5 m²

ETASJE 1

MARKTERRASSE 15 m²

SPORTSBOD 5 m²

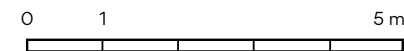


Generell takhøyde er ca. 2,7 meter.

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

Nedforet himling — — — —

Overliggende balkong - - - - -



Målestokk 1:100

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 1031

BRA 64 m²

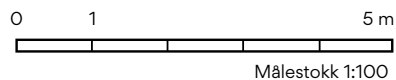
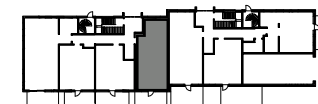
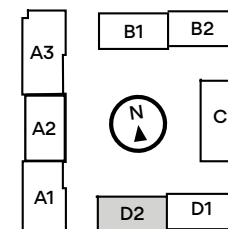
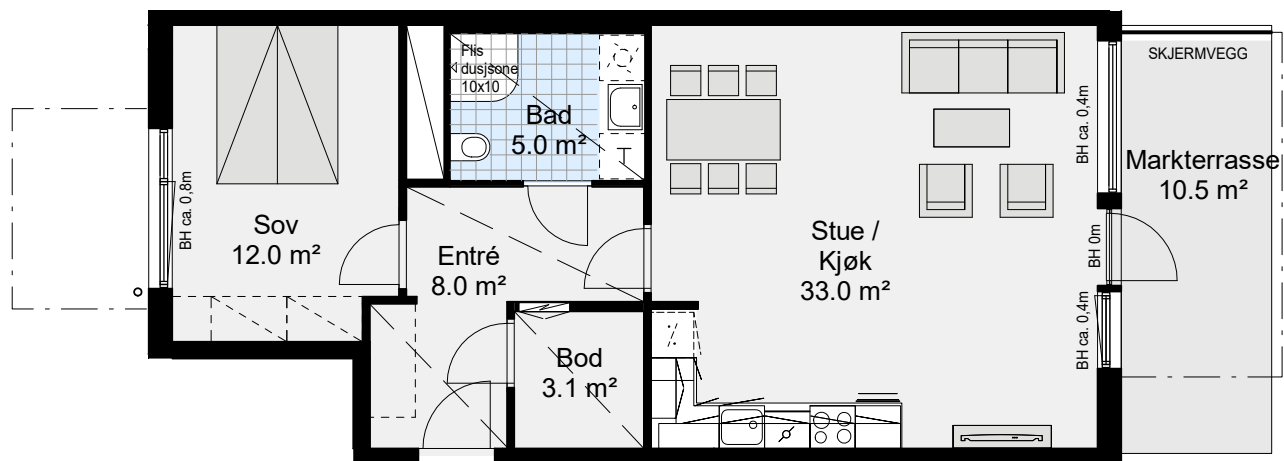
P-ROM 60,5 m²

ETASJE 1

MARKTERRASSE 10,5 m²

SPORTSBOD 5 m²

2-roms



Generell takhøyde er ca. 2,7 meter.

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

Nedforet himling — — — —

Overliggende balkong - - - - -



Fra stue i leilighet 4016, Hus B. Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.



3-roms
leiligheter

3-roms

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 2033, 3033, 4033, 5029

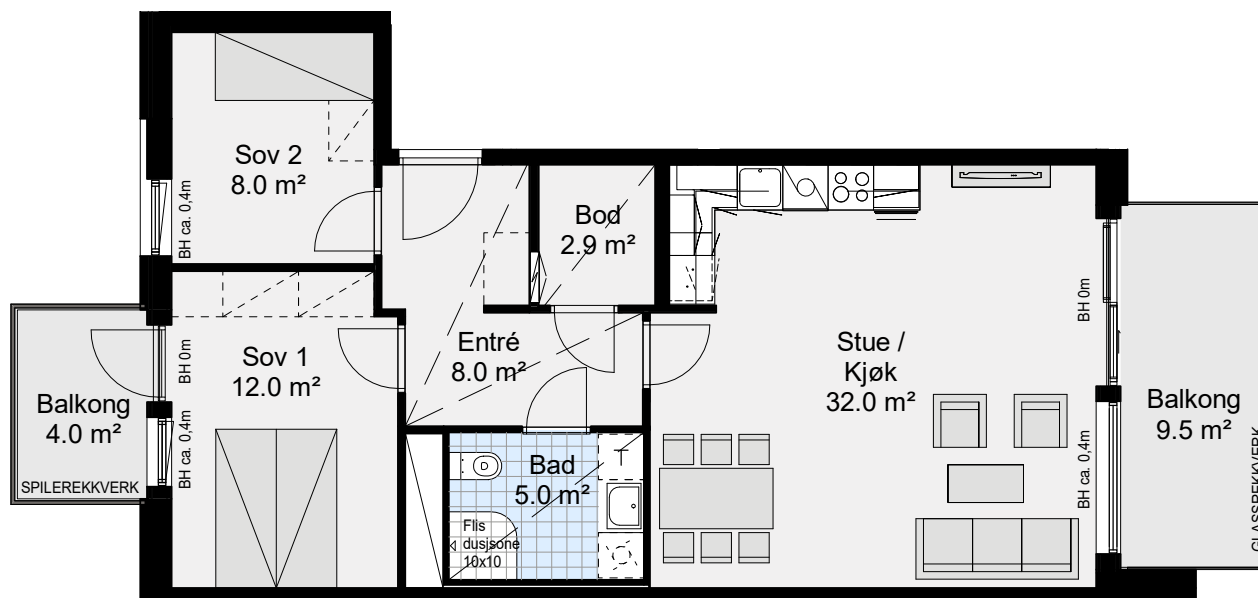
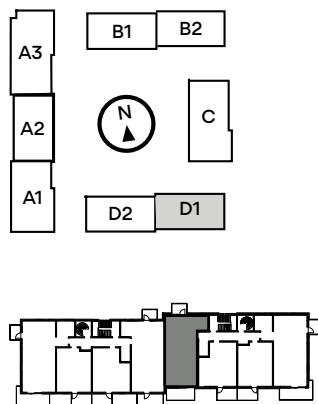
BRA 72,5 m²

P-ROM 69 m²

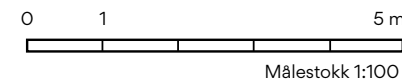
ETASJE 2, 3, 4, 5

BALKONG/TERRASSE 9,5 + 4 m²

SPORTSBOD 5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 2034, 3034, 4034, 5030

BRA 72,5 m²

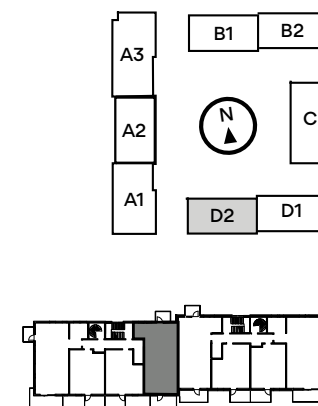
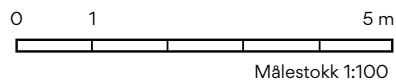
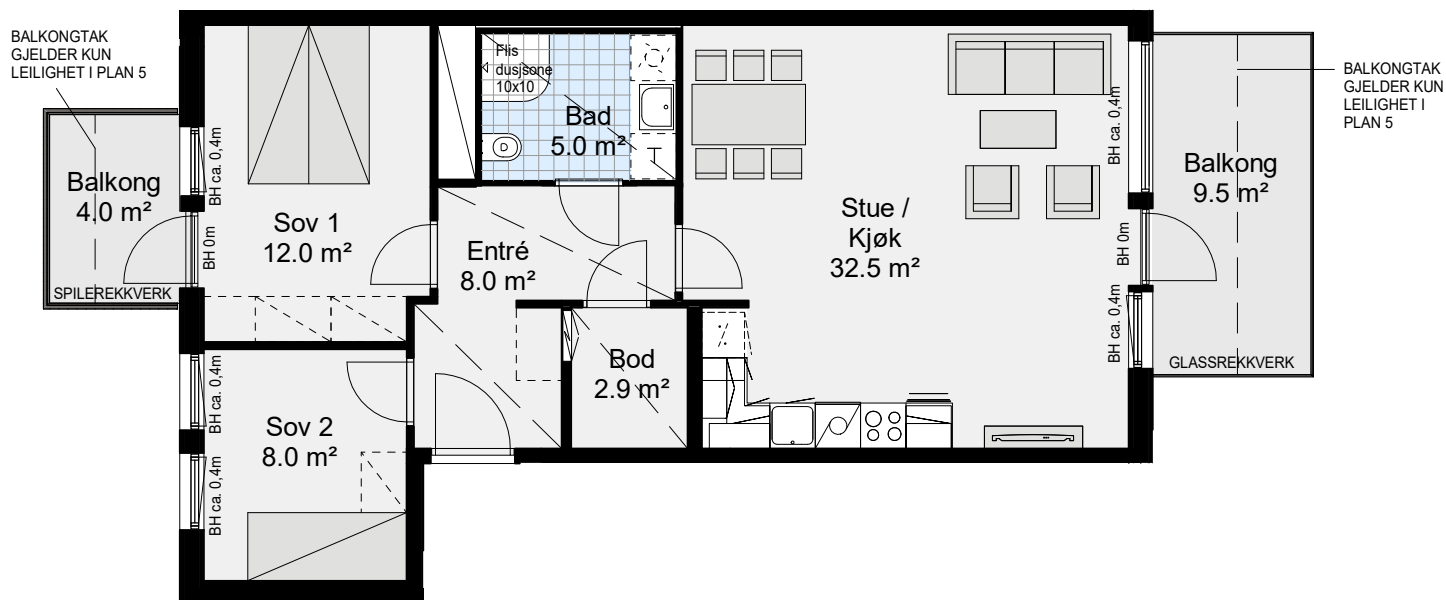
P-ROM 69 m²

ETASJE 2, 3, 4, 5

BALKONG/TERRASSE 9,5 + 4 m²

SPORTSBOD 5 m²

3-roms



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -

3-roms

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 6019

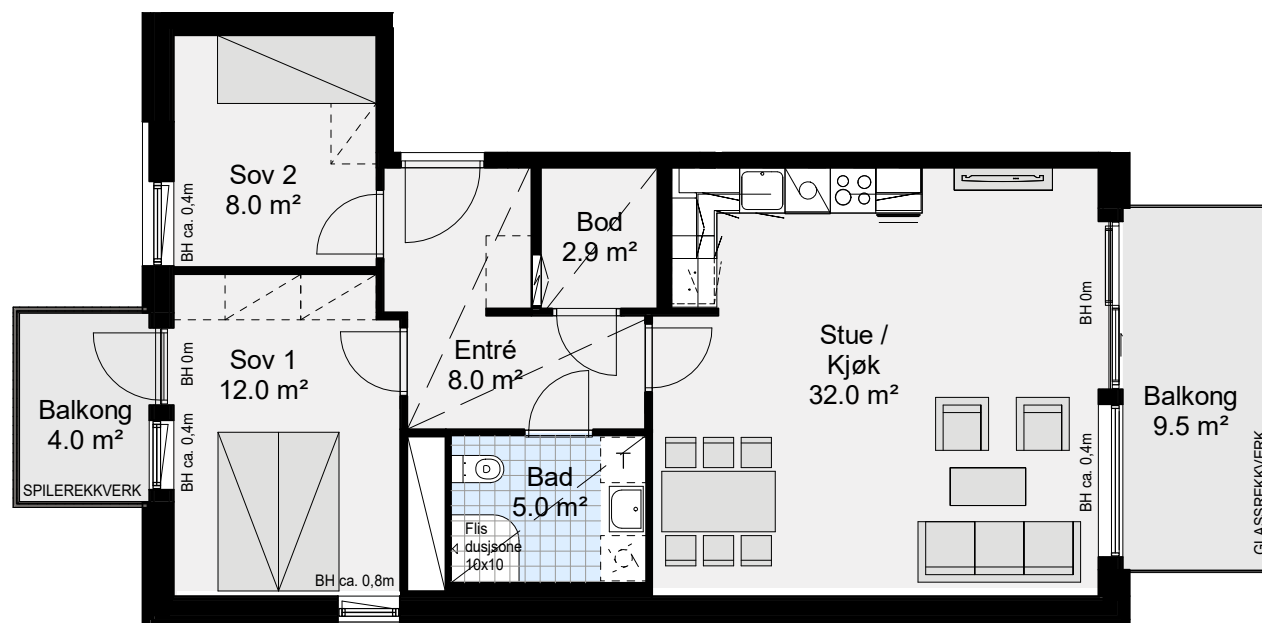
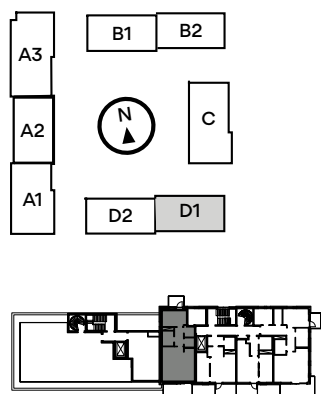
BRA 72,5 m²

P-ROM 69 m²

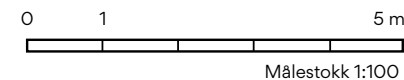
ETASJE 6

BALKONG/TERRASSE 9,5 + 4 m²

SPORTSBOD 5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 7006

BRA 72,5 m²

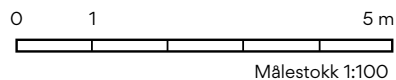
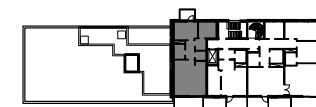
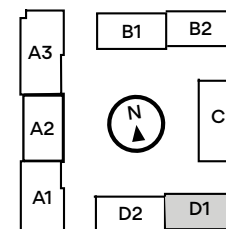
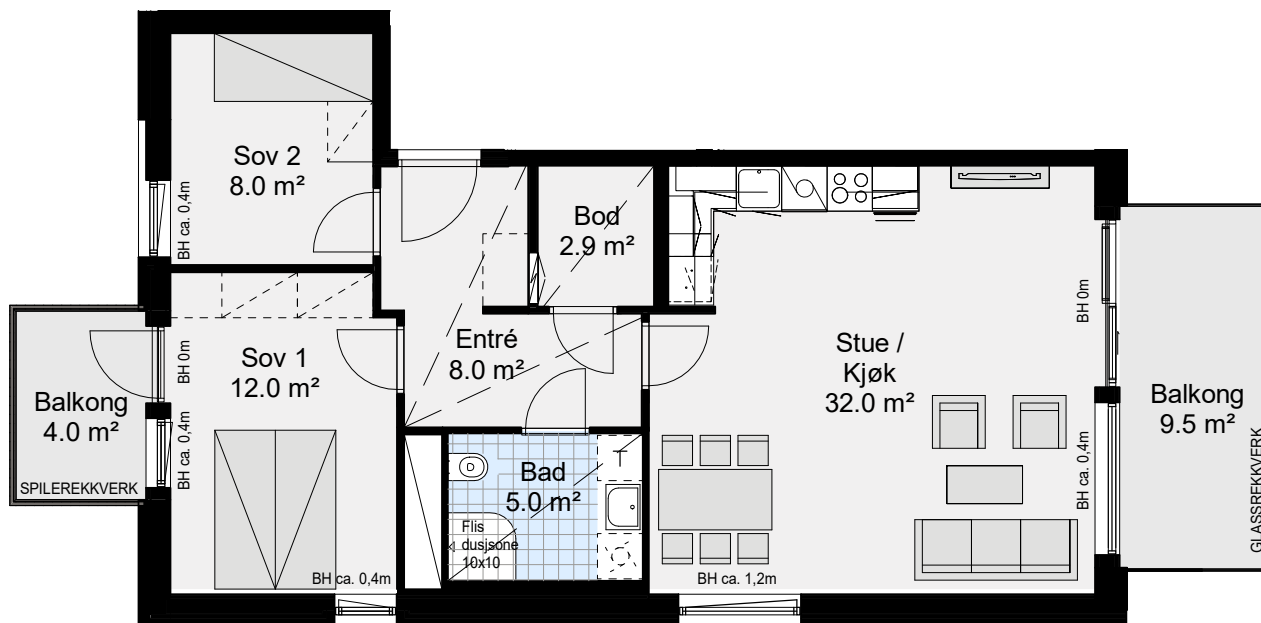
P-ROM 69 m²

ETASJE 7

BALKONG/TERRASSE 9,5 + 4 m²

SPORTSBOD 5 m²

3-roms



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -

3-roms

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 8003

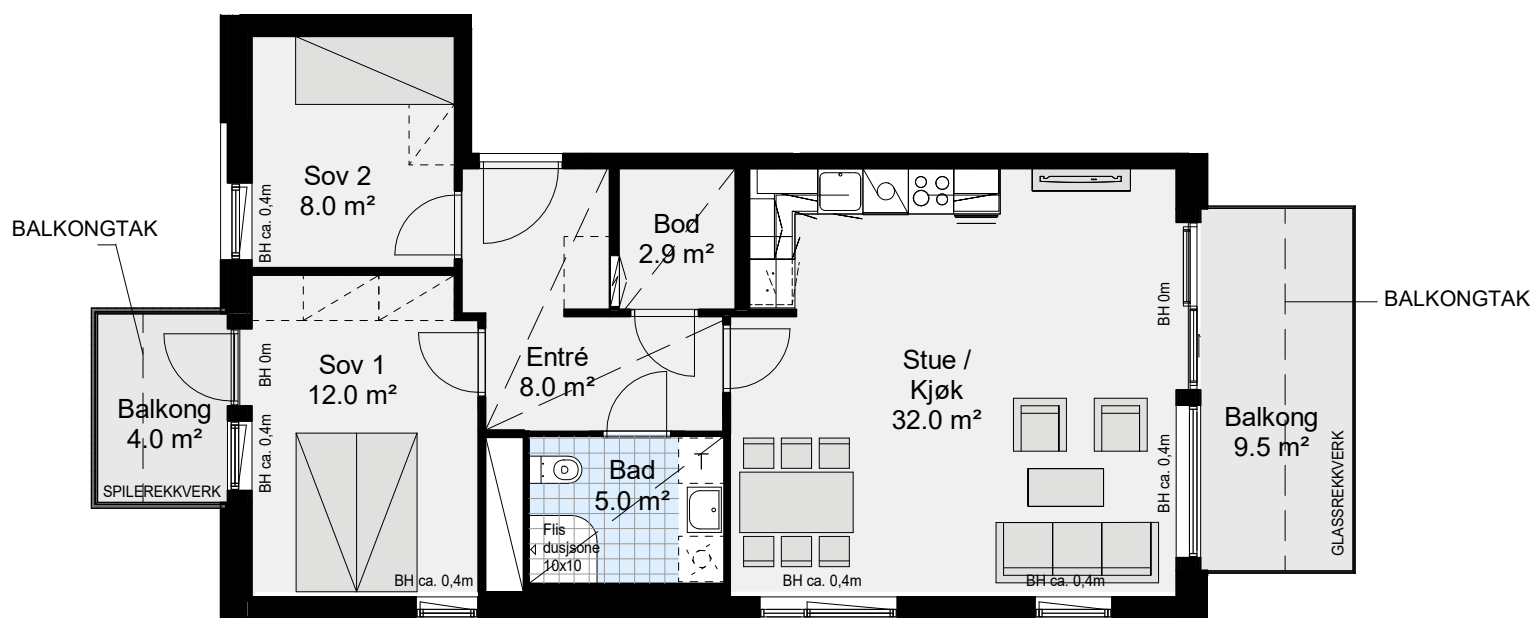
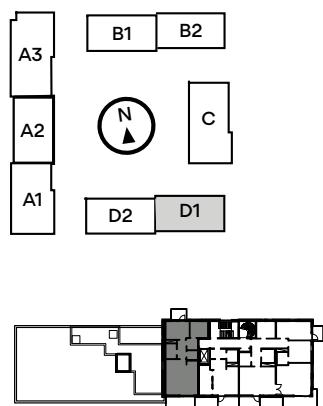
BRA 72,5 m²

P-ROM 69 m²

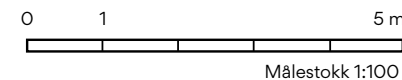
ETASJE 8

BALKONG/TERRASSE 9,5 + 4 m²

SPORTSBOD 5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -







Leilighet 5018, Hus B. Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.



4-roms leiligheter

4-roms

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 1034

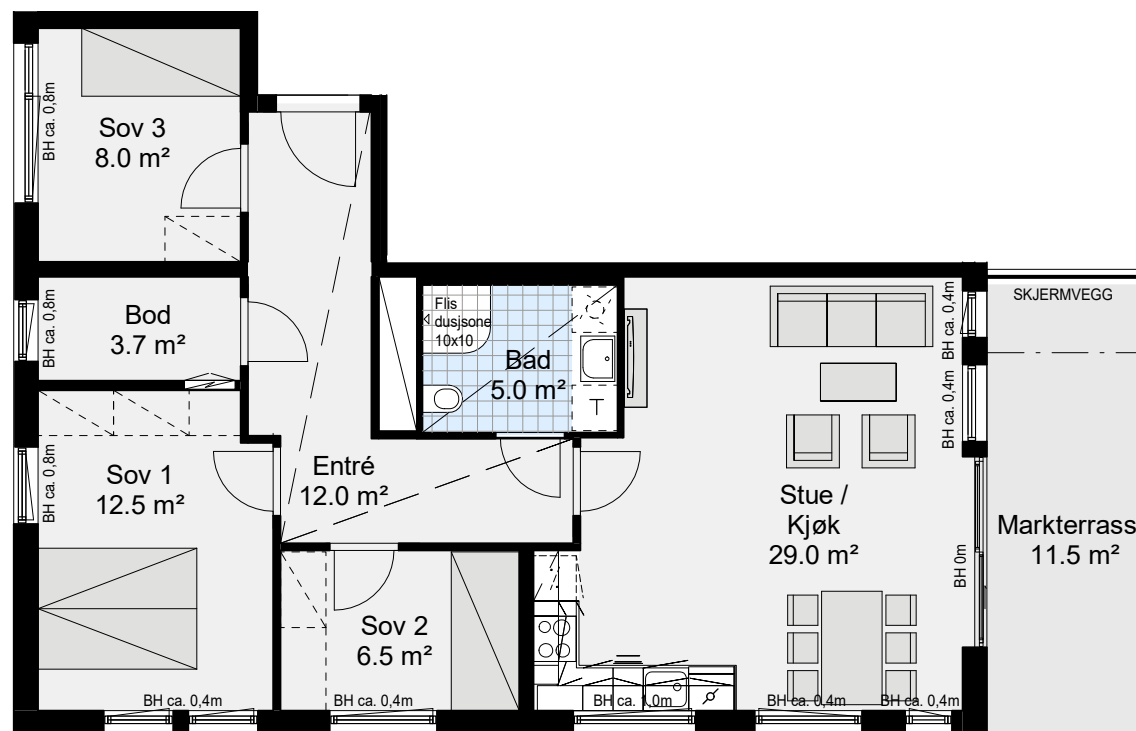
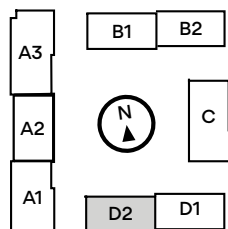
BRA 82 m²

P-ROM 77,5 m²

ETASJE 1

MARKERRASSE 11,5 m²

SPORTSBOD 5 m²

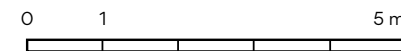


Generell takhøyde er ca. 2,7 meter.

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

Nedforet himling - - - - -

Overliggende balkong - - - - -



Målestokk 1:100

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 2037

BRA 82 m²

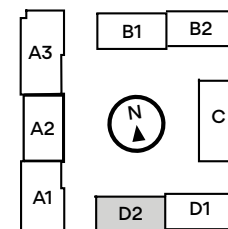
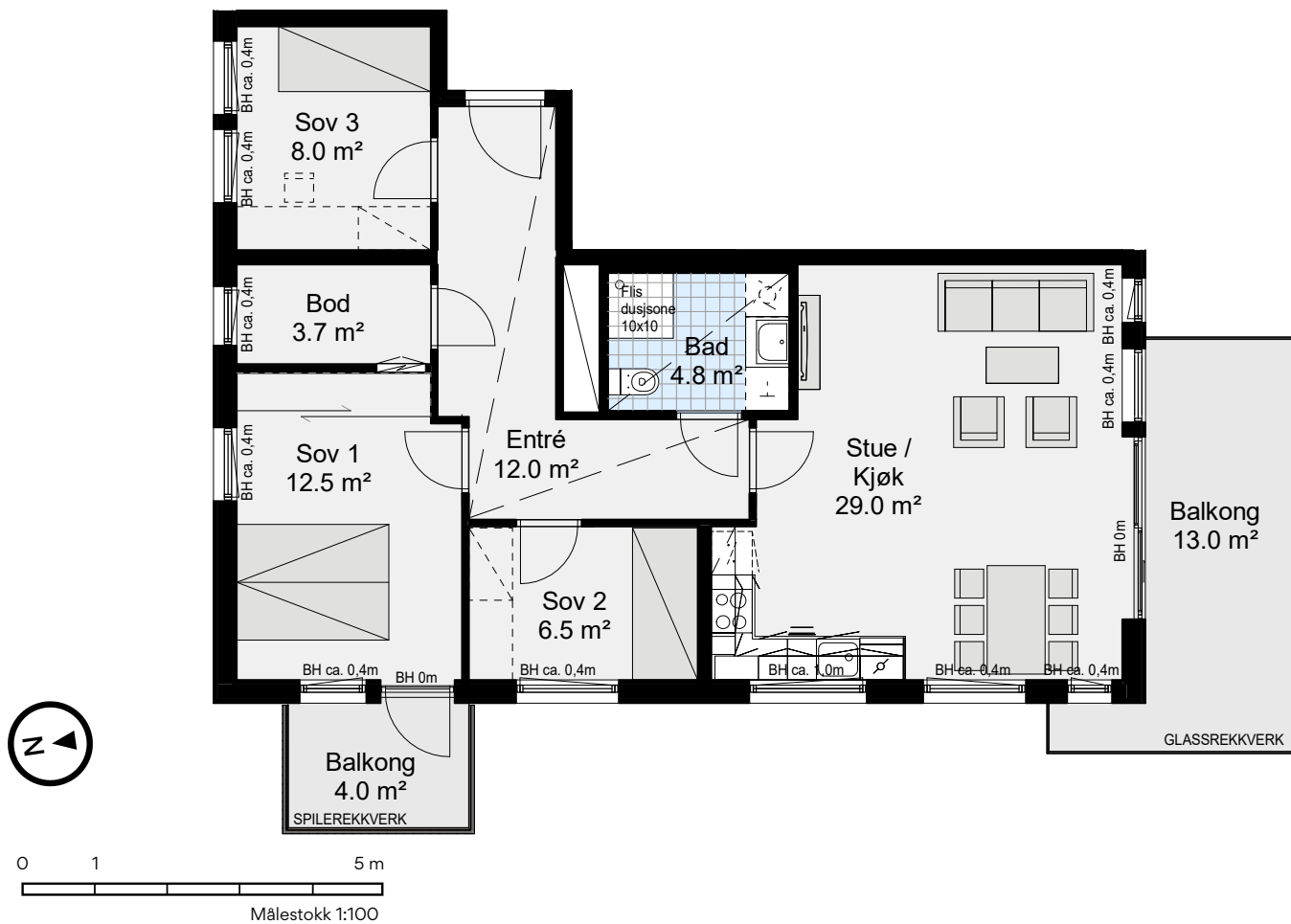
P-ROM 77,5 m²

ETASJE 2

BALKONG/TERRASSE 13 + 4 m²

SPORTSBOD 5 m²

4-roms



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -

4-roms

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 3037, 4037, 5033

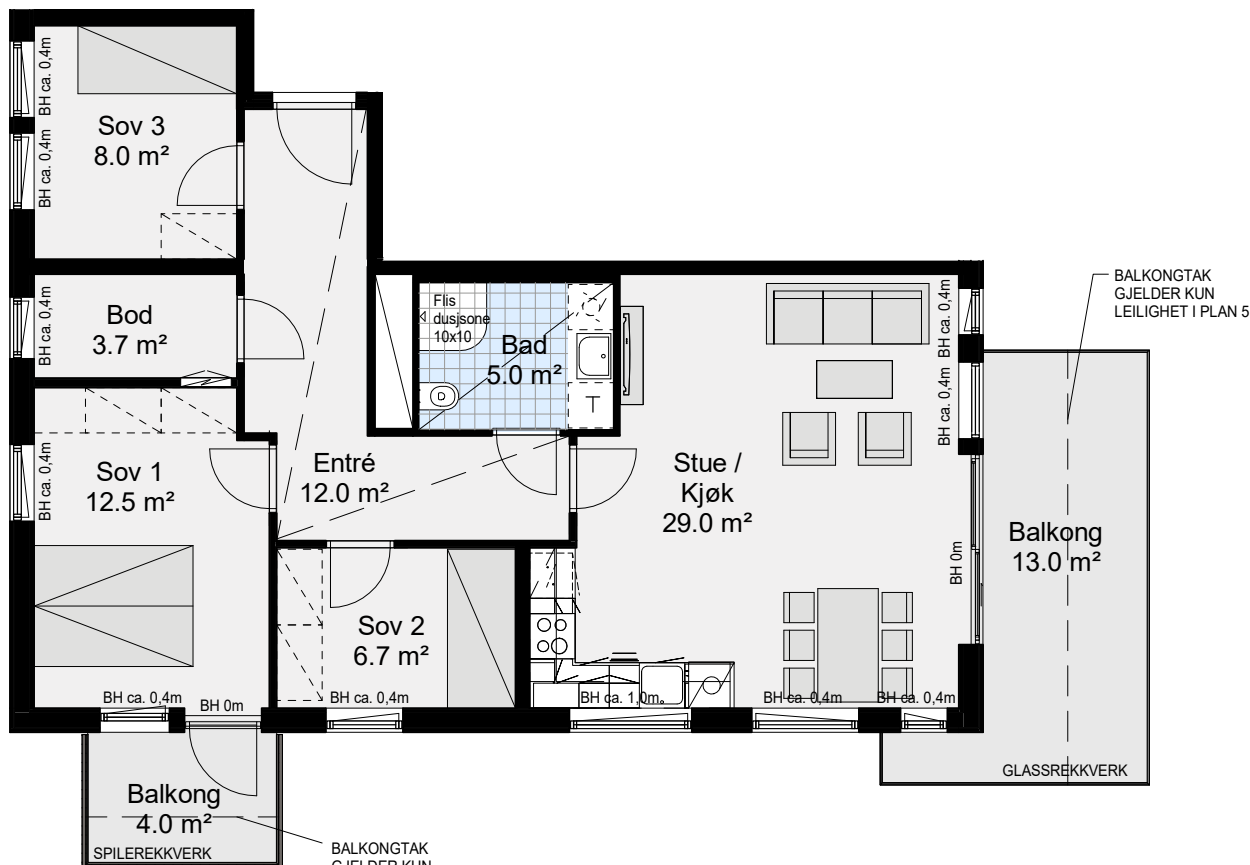
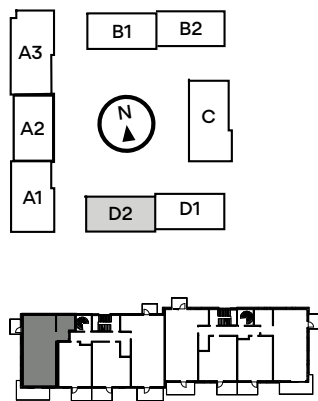
BRA 82 m²

P-ROM 77,5 m²

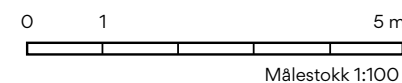
ETASJE 3, 4, 5

BALKONG/TERRASSE 13 + 4 m²

SPORTSBOD 5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
 Nedforet himling - - - - -
 Overliggende balkong - - - - -



BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 2030

BRA 82 m²

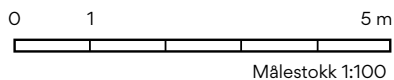
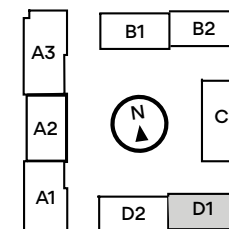
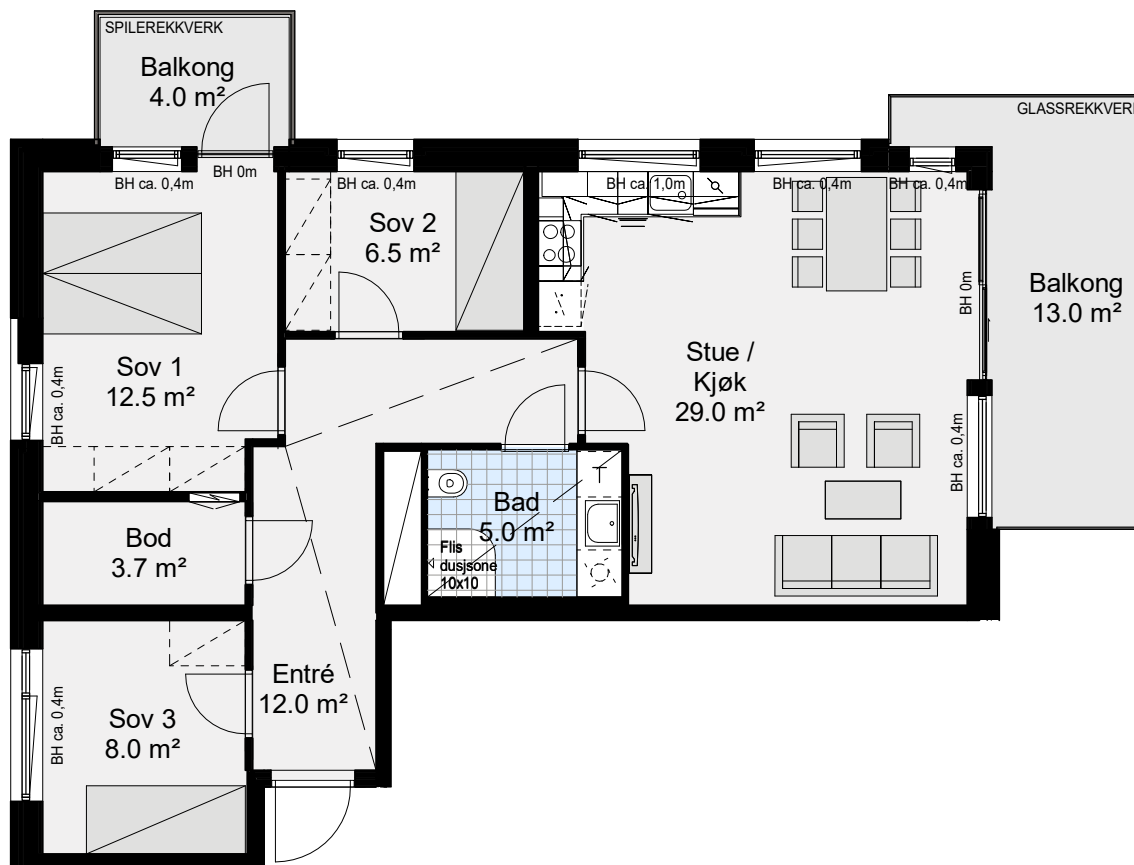
P-ROM 78 m²

ETASJE 2

BALKONG/TERRASSE 13 + 4 m²

SPORTSBOD 5 m²

4-roms



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
 Nedforet himling - - - -
 Overliggende balkong - - - -

4-roms

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 3030, 5026

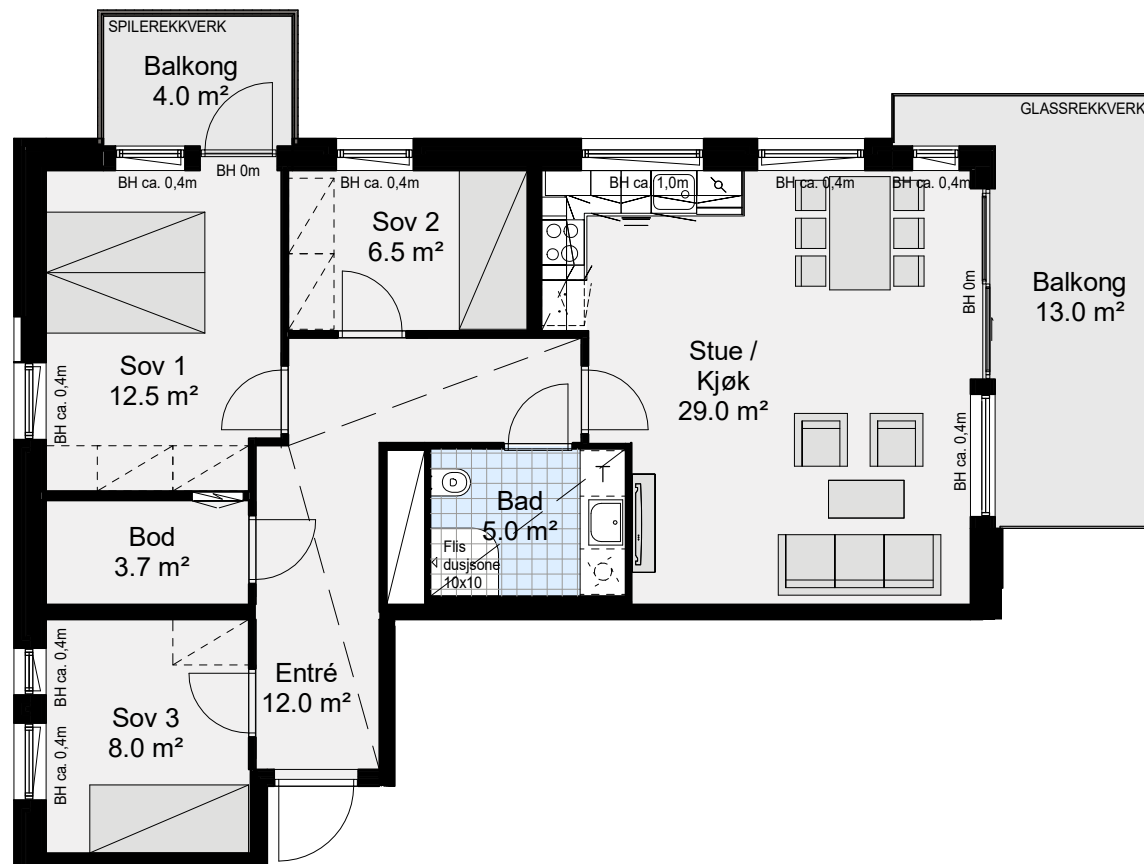
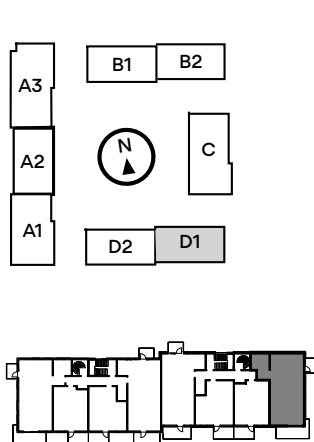
BRA 82 m²

P-ROM 78 m²

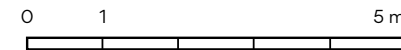
ETASJE 3, 5

BALKONG/TERRASSE 13 + 4 m²

SPORTSBOD 5 m²



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
 Nedforet himling - - - - -
 Overliggende balkong - - - - -



Målestokk 1:100

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 4030, 6016

BRA 82 m²

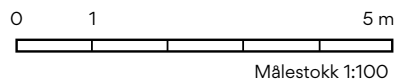
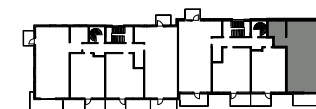
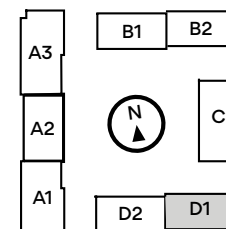
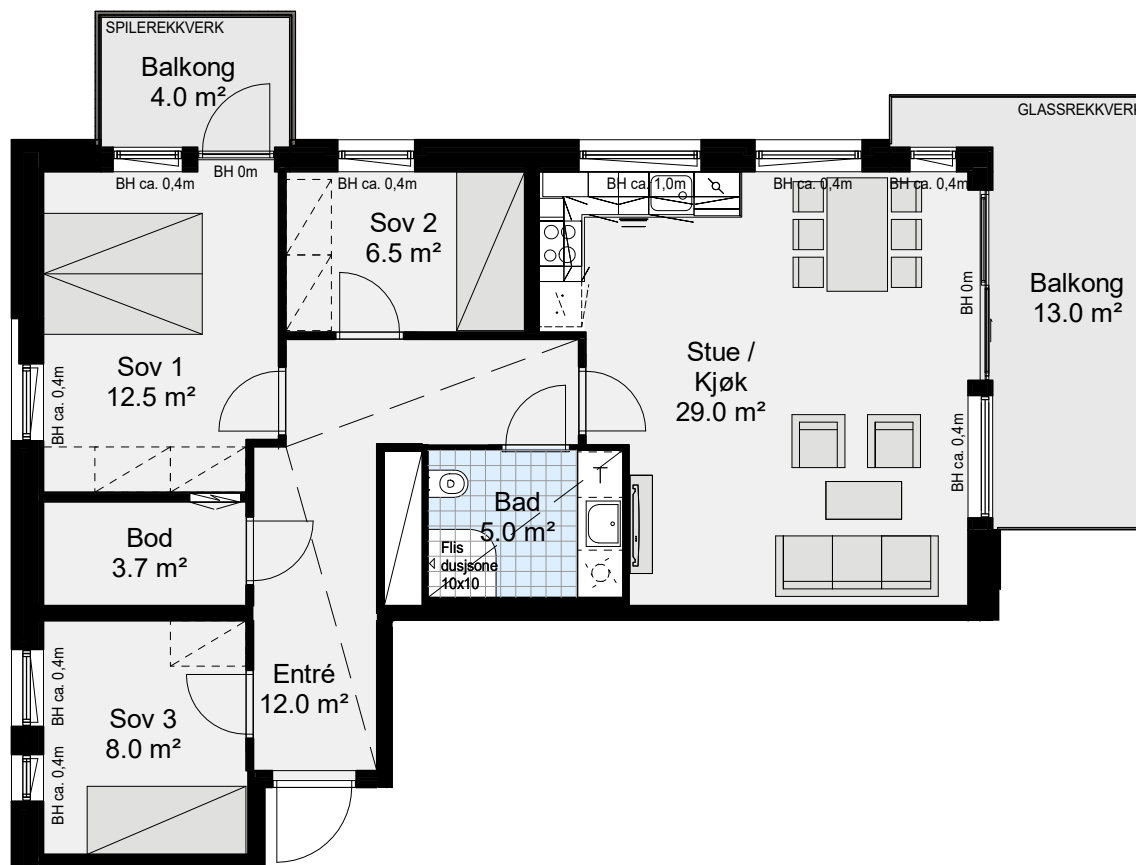
P-ROM 78 m²

ETASJE 4, 6

BALKONG/TERRASSE 13 + 4 m²

SPORTSBOD 5 m²

4-roms



veiledende, endringer
e. Avvik på slagretning
duer kan forekomme.

ing — — — —

Overliggende balkong - - - - -

4-roms

BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 7004

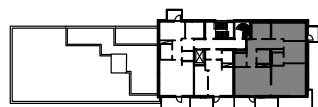
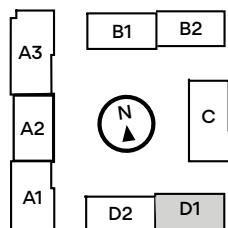
BRA 132 m²

P-ROM 127,5 m²

ETASJE 7

BALKONG/TERRASSE 13 + 7 + 4 m²

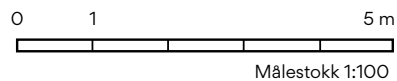
SPORTSBOD 5 m²



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

Nedforet himling

Overliggende balkong



BYGG D



Fasade Sør

LEILIGHET 8001

BRA 132 m²

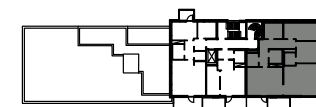
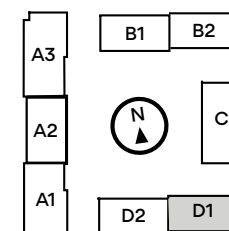
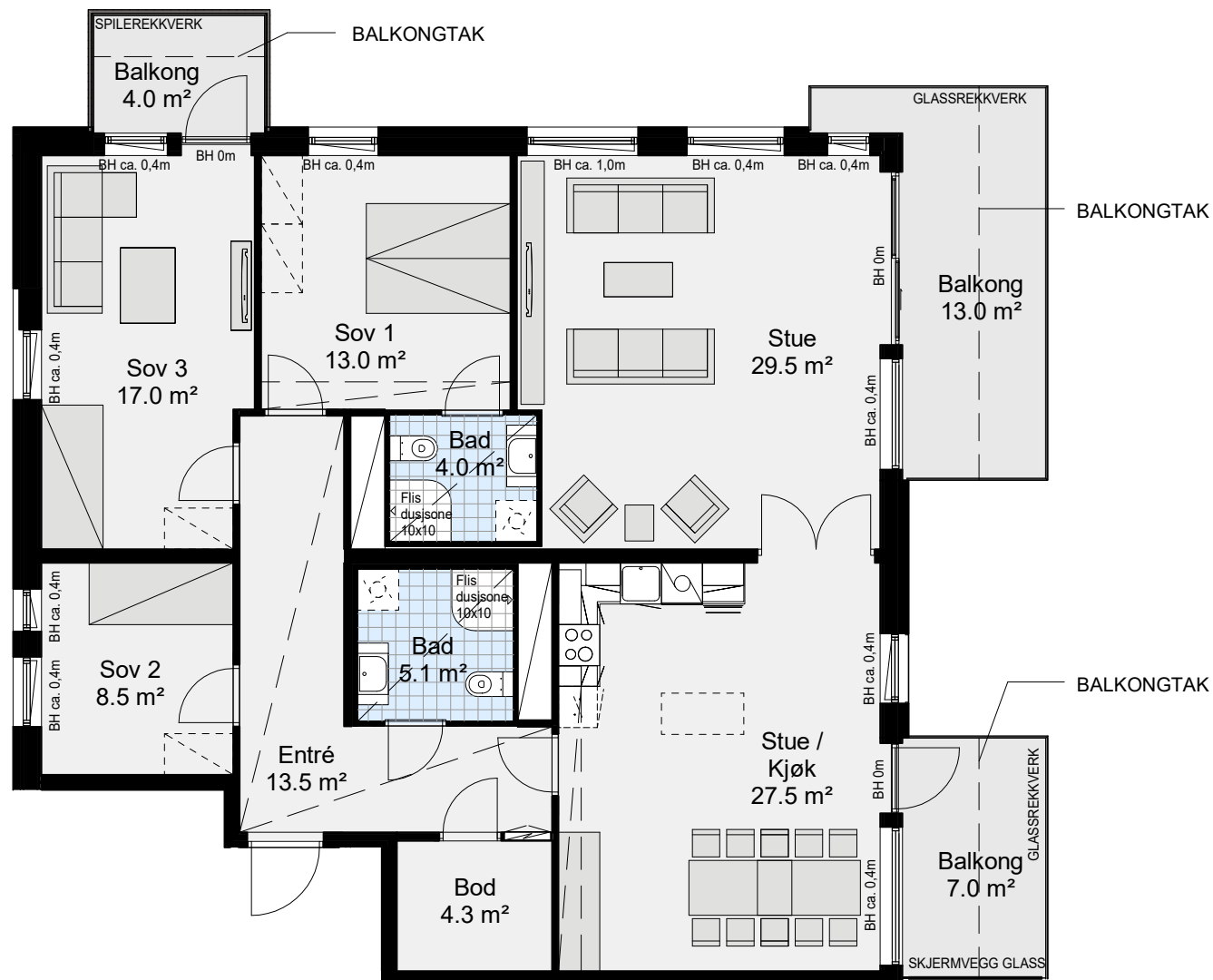
P-ROM 127,5 m²

ETASJE 8

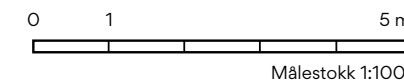
BALKONG/TERRASSE 13 + 7 + 4 m²

SPORTSBOD 5 m²

4-roms



Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.
Nedforet himling - - - - -
Overliggende balkong - - - - -



Prosjektbeskrivelse Kvartal 1 - HUS D

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

Boligene er utformet i tråd med innspill og ønsker fra de som tidligere har vist interesse for prosjektet. Vi tror disse boligene blir populære hos mange som ønsker seg moderne og lettstelte leiligheter.

Leilighetene får effektive planløsninger og romslige balkonger. I Hus D blir det en solfylt felles takterrasse. Fra det underjordiske garasjeanlegget går det heis til alle boligetasjer og felles takterrasse. Det er kort vei til Lillestrøm sentrum og alt det byen har å by på. Skal du ut å reise eller på jobb i Oslo er det bare en liten rusletur bort til Lillestrøm stasjon.

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for leilighetene. Dersom det skulle forekomme at denne prosjektbeskrivelsen og romskjema er i motstrid, har romskjema forrang.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten vesentlig å forringe den generelle standard.

Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420 med «Normalkrav for toleranser i bygninger», og iht. NS_EN 13670 konstruksjonstoleranseklasse 1.

For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Salgstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap. Endelig planløsning kan variere fra tegninger.

Utomhus

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhusarealet vil få alminnelig god kvalitet. Arealet i gårdsrommet eies i sin helhet av borettslaget.

Første byggetrinn

Kvartal 1 blir det første byggetrinn i Kvarteret, bestående av 206 borettslagsleiligheter. Hus D består av til sammen 49 borettslagsleiligheter. Bygget har to etasjehøyder en på 5 etasjer og en på åtte etasjer. Bygget får fasade i teglstein, plater og innslag av treverk. Huset vil ha en variert leilighetsmiks fra 2-roms til 4-roms leiligheter.

P-plasser selges i henhold til gjeldende prisliste.

Alle p-plassene leveres med ladeuttak for elbil.

Med takhøyde på ca. 2,5 meter (ca. 2,7 meter i 1. etasje) og store vindusflater blir leilighetene lyse og luftige. Nedforet himling i deler av leiligheten vil forekomme, blant annet på bad og i entré. Kjøkkenet får innredning fra HTH med oppvaskum, overskap og integrerte hvitevarer. Alle leilighetene leveres med koketopp, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøleskap leveres ikke.

Leilighetene leveres med 3-stavs, hvit mattlakkert eikeparkett.

2-roms ligger sydvendt med romslige balkonger og en sportsbod på 2,5 kvm i felles garasjeanlegg. Alle 3- og 4-roms har innvendig bod i leiligheten (fremkommer på salgstegningene) i tillegg til en sportsbod i felles garasjeanlegg. Sportsbodene er i egne, lukkede og ventilerte arealer i kjellerplanen og ikke i selve parkeringsanlegget. Alle leiligheter får porttelefon. Balkongene får tredekke, rekkverk enten i glass eller spiler, svarte stolper og skjult dekkforkant. Enkelte leiligheter leveres med skyvedør ut til balkongene, dette fremkommer på salgstegningene. Alle balkongene er tilpasset for funksjonshemmede.

Er du tidlig ute kan du velge andre interiørløsninger. Som tilvalg kan du få en annen parkett, annen veggfarge, andre fronter, integrert kjøleskap, garderobeløsning eller solavskjerming. Merk at det er en tidsfrist for å bestille slike endringer.

Kvarteret er et moderne prosjekt med god standard. Alt bygges i henhold til strenge krav, som gir deg gode tekniske og miljømessige løsninger. Leilighetene blir tilknyttet fjernvarmeanlegg, og du er sikret et behagelig innneklima. Fellesarealene utendørs er gårdsrommet mellom de fire husene og felles takterrasse på Hus D.

Hus D - salgstrinn 5

Salgstrinn 5 i kvartal 1 er hus D med 49 stk. leiligheter med følgende leilighetsmiks:

2-roms	26 stk.	43,5-64 kvm BRA
3-roms	11 stk.	72,5 kvm BRA
4-roms	12 stk.	82-132 kvm BRA

2-roms leiligheter

Totalt 26 stk. Areal fra 43,5-64 kvm BRA.

Noen av leilighetene er gjennomgående mellom gårdsrommet og syd i første etasje. Leilighet 1028 ligger mot nord og øst. I de øvrige etasjene er 2-roms leilighetene ensidige mot syd. Badene er store og romslige. Alle leilighetene har balkong. Leilighetene i første etasje har markterrasse.

3-roms leiligheter

Totalt: 11 stk. Areal fra 72,5 kvm BRA.

Luftige og åpne leiligheter som ligger i 2. til 8. etasje.

Alle leilighetene er gjennomgående mellom gårdsrommet og syd. Alle leilighetene har innvendig bod i tillegg til sportsbod og to balkonger (se salgstegningene).

4-roms leiligheter

Total: 12 stk. Areal fra 82–132 kvm BRA.

Leilighetene ligger i 1. til 8. etasje. Leilighetene ligger på gavler med vinduer på tre sider som sikrer gode solforhold hele dagen. Alle leilighetene har bod i leiligheten i tillegg til sportsbod i felles garasjekjeller.

Fellesfunksjoner med de andre boligselskapene i Kvarteret

Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene (borettslagene/sameiene) som sammen vil utgjøre prosjektet Kvarteret i Lillestrøm. Det legges opp til at kostnadene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal på hvert enkelt kvartal. Det vil bli etablert et utomhus sameie/realsameie som vil stå for forvaltningen av områdene som er felles for boligselskapene (borettslagene/sameiene). Utomhus sameiets/realsameiets ansvarsområde vil ikke nødvendigvis følge de enkelte delfeltenes eiendomsgrenser. Boligselskapene (borettslagene/sameiene) vil dermed kunne stå for drift og vedlikehold av utearealer som ligger innenfor de enkelte delfeltene.

Avfallshåndtering

Lillestrøm kommune stilte krav i forbindelse med detaljreguleringen av Nesgata 19 at det etableres et søppelsuganlegg for prosjektet. Utbygger

er i dialog med kommunen om etableringen av dette, og forsøker blant annet å få avklart hvor drifts- og kostnadsansvaret for anlegget vil ligge etter ferdigstillelse. Dette ansvaret kan bli liggende hos boligselskapene i prosjektet Kvarteret. Avfallsnedkastene anses ikke som teknisk anlegg etter NS 8175 (grenseverdier for lyd).

Parkering

Parkeringsplasser leveres etter Sintefs anbefaling. Det er en parkeringskjeller for Kvartal 1, denne har innkjøring fra Messeveien. Det vil være heis fra samtlige oppganger til garasjeplan.

Boder og sykkelparkering

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

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

Bredbånd / TV

Det etableres fibernett for TV og bredbåndstjenester i bolig-sammenslutningen. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables videre til ett punkt i stue for TV/data. Flere punkter kan velges som tilvalg.

Selger inngår i tidlig fase avtale med OBOS OpenNet på vegne av det fremtidig konstituerte boligselskap om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom

flere tjenesteleverandører innen TV- og bredbåndstjenester i samme nett. Dette vil bidra til å skape valgfrihet for både boligselskap og de enkelte husstandene. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling.

Den enkelte kjøper kan ved (eller før) overtakelse av leiligheten selv velge sin bredbånds- og/eller TV leverandør som leveres av OBOS OpenNet. Det gjøres oppmerksom på at kanalpakke for TV må bestilles separat og følgelig ikke er medtatt i stipulerte felleskostnader. OpenNet vil ha rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde anlegg til fibernett på borettslagets eiendom. Denne rettigheten er gitt under forutsetning av deltakelse i andelsmessig pliktig vedlikehold for de kostnader som angår rettighetshaver.

I forbindelse med etablering av bredbåndsleveranse fra OpenNet på Kvarteret vil det bli etablert et teknisk rom i parkeringskjeller til Kvartal 1. Dette rommet vil også kunne forsyne kvartal 2-5 med bredbåndstjenester. OpenNet vil bli sikret rett til bruk av dette rommet, og dermed vil også de øvrige kvartalenes rett til bredbåndsleveranse bli sikret.

Bæresystem og yttervegger

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

Fasader og balkonger

Hus D er det sydligste bygget i kvartal 1. Huset har to byggningshøyder på hhv. 5 og 8 etasjer. Den delen av huset som har 5 etasjer har materialpalett bestående av plater, mens huset med 8 etasjer består av tegl.

Alle balkonger leveres som betongelementer med tregulv. Avrenning fra balkonger ned i sluk og nedløp til bakken. Undersiden av balkonger leveres som ubehandlet betong. Noen leiligheter vil ha akustiske plater på undersiden av balkonger.

Vinduer/dører

Låser og beslag leveres i krom utførelse. Innvendige dører leveres med hvite dørblander, samt hvitmalte karmen, utføring og hvitmalte geriker med synlig spikerslag.

Hus D har ikke private takterrasser. Enkelte leiligheter leveres med slagdør, andre leveres med skyvedør med glass, dette vil fremgå på salgstegningene. Leilighetsdør leveres med glatt overflate og FG-godkjent lås og ringeklokke.

Nedforinger og innkassinger

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

Kjøkken

Kjøkken fra HTH iht romskjema.

Bad

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler. Dusjvegger og innredning iht. romskjema.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon.

Oppvarming

Leilighetens varmebehov dekkes av radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad. Dersom det leveres separat wc er det ikke gulvvarme på disse.

Varmtvann

Varmt forbruksvann leveres fra varmeanlegget i kjeller.

Elektro/TV/Telefon

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

Porttelefon

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

Brann- og røykvarsling

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

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

Eier

Det er etablert et avtaleverk som sikrer at selger av borettslagsandelene blir Nesgata 19 utvikling AS (org nr. 917 522 766), som gjennomfører utviklingen og utbyggingen av Kvartal 1-5 på Lillestrøm syd.

Hjemmelshaver

Høvleriet brl., org.nr. 923 229 833.

Eiendommen og grunnareal

Gnr. 81, bnr. 2693 i Lillestrøm kommune.

Eiet tomt på ca. 7487 kvm.

Eiendommen

Kvarteret består av en større eiendom som skal utvikles til et nytt boligområde med totalt ca. 1.000 boliger. Det prosjekteres oppføring av flere bygg, fordelt på antatt fem byggetrinn der organisering ikke er besluttet enda. Det planlegges primært for boliger, noe næring, barnehage på området, samt underjordisk garasjeanlegg. Det tas imidlertid forbehold om at organiseringen av prosjektet kan endres, slik at det kan komme til å bestå av flere eller færre bygg, at hvert bygg vil bestå av flere eller færre boliger osv., etter hva som er hensiktsmessig når det gjelder utbyggingstakt, salg og fremtidig drift og bruksrettigheter.

Eiendommens Kvartal 1

Eiendommen har blitt fradelt fra Gnr. 81, Bnr. 2 i Lillestrøm kommune.

Kvartal 1 sitt gårds- og bruksnummer er 81/2693.

Eiendommens adresse er ikke avklart. Tomten har i dag adresse Nesgata 19, 2004 Lillestrøm. Kvartal 1 er et av fem kvartaler som planlegges i prosjektet Kvarteret. I Kvartal 1 prosjekteres det for oppføring av fire Hus: A, B, C og D, og organiseringen vil være borettslag. Antall leiligheter i Hus D: 49 stk. leiligheter i ett salgstrinn. Totalt antall leiligheter for byggetrinn 1 / Kvartal 1 er ca. 206.

Det tas forbehold om endelig antall leiligheter.

Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har vedtektsfestet bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. 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 utomhusarealene på tomten som ikke disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av boligene i borettslaget.

Torget mellom Kvartal 1 og 2 er fellesareal for alle kvartalene i Kvarteret og vil inngå i et felles realsameie med alle boligene i Kvarteret.

Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av borettslagene/sameiene.

Totalprisen

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

Ved kjøp av garasjeplass, vil dette beløpet bli tillagt boligens innskudd. Fellesgjelden holdes dermed uendret ved kjøp av garasjeplass. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

Betalingsbetingelser

Ved kontraktsinngåelse skal det betales 10 % av totalprisen (innskudd/egenkapital + fellesgjeld, men eksklusive omkostninger). 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/Oppstartskapital til borettslaget	kr 5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr 16.098,-

Totale omkostninger pr. leilighet utgjør kr 22.738,-.

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 overtakelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtakelsen 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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Rammetillatelse er gitt. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse 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 overtakelsestidspunktet.

Energiattest

Det blir utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Leilighetene får energimerke C eller bedre. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. TEK 17.

Formuesverdi

Formuesverdi (tidl. Ligningsverdi) for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 % 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

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

Fellesgjeld – felleskostnader

Fellesgjelden skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om i OBOS Banken. Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader. Aktuell rente på fellesgjeld på kjøpstidspunktet fremkommer av den daterte prislisten.

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), renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel, samt generell drift og vedlikehold av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

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

IN-ordning

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

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

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

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

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

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

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument. Dersom det blir foretatt prisendringer for

ledige boliger i prosjektet, fører dette til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten er oppgitt som innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det opprinnelige innskuddet vil verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

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

Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter reglene pr. 2021. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom

Det er i Lillestrøm kommune innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, næringseiendommer mv. Eiendomsskatten for boliger skal fra 2021 baseres på formuegrunnlag fra Skatteetaten. Skattesatsen for 2021 er satt til 2 % i Lillestrøm kommune. Se <https://www.lillestrom.kommune.no/skatt-bevilling-og-naring/skatt-avgift-og-gebyrer/eiendomsskatt/>

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, dog ikke inkludert veggen rundt en evt. bod. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken/stue/soverom og bad/wc.

Utleie

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

Garasje, sykkelparkering og bod/sportsbod

Prislisten viser hvilke leiligheter som kan kjøpe garasjeplass. Bruksretten til garasjeplassen er knyttet til boligen og kan kun selges sammen med boligen med mindre borettslaget bestemmer annet. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i borettslagets vedtekter. Antall p-plasser er begrenset.

Parkering for borettslaget er beliggende i underjordisk anlegg med innkjøring som vist på utomhusplanen, ved Hus D.

Selger beholder eiendomsretten (bruksretten) til usolgte parkeringsplasser i borettslagets eiendom, og står fritt til å selge disse til andelseiere i borettslaget og til fremtidige borettslag/sameier i Kvarteret også etter at eiendommen er overskjøttet til borettslaget. Det er avsatt egne arealer til sykkelparkering i kjeller, i tillegg til utendørs sykkelparkering.

Leiligheter får tildelt en sportsbod. For leiligheter over 50 kvm BRA leveres det minimum 5 kvm og for leiligheter under 50 kvm BRA leveres det minimum 2,5 kvm sportsbod. Selger forbeholder seg retten til fordeling av garasjeplasser og boder.

Tilvalg/endringer

Det er ikke lenger mulig å gjøre tilvalg/endringer da fristen for dette er utløpt.

Det ble bestilt byggherreoppgraderinger for leilighetene før tilvalgsfristens utløp som er inkludert i prisen. Ta kontakt med prosjektselger for ytterligere informasjon.

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 én bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.»

Boret

Etter overtakelse av boligen har selger anledning til å tinglyse boret. Boret gir kjøper råderett over boligen, men ikke stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Dersom kjøper selger boligen før andelen er overført, er kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført.

Selger har 2 års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

Forbehold

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

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

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom den

endelige prosjektbeskrivelse, romskjema og tegninger i prospektet/ internettsiden er det det endelige romskjema i den endelige kjøpekontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Alle perspektiver, illustrasjoner, modeller, eventuelle virtuelle illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, hvitevarer, møbler m.m. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes.

Eksempel på slike endringer kan være nødvendige innkassinger av teknisk anlegg. Det tas forbehold om å foreta endringer av standard og utførelse, herunder eventuelt endringer i boligens areal, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer av leveransen.

Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

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

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

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt 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. Dette avsnitt gir ikke Selger rett til å foreta standardreduksjoner som vesentlig forringer boligens totale kvalitet eller funksjon.

Fremdrift og overtakelse

Boligene i Høvleriet borettslag Hus C og D har ferdigstilling i perioden 03.01.2023 – 03.04.2023, heretter Overtakelsesperioden, jf. dog tredje avsnitt under.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden med mindre senere dato skyldes forhold nevnt i neste avsnitt eller Selger har krav på tilleggsfrist etter bufl. § 11.

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

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

Leiligheter uten tilgjengelighetskrav

Enkelte boliger i prosjektet er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder følgende boliger i salgstrinn 5: **1028,1029,1032,2032,2035,3032,3035,4032,4035,5028,5031,6018,7005,8002**

Det tillates ikke videresalg av disse boligene før det har gått ett år etter overtakelse. Dersom kjøper likevel ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet før det har gått et år, kan det søkes særskilt om dette til OBOS Nye Hjem AS. Dersom dette aksepteres, har OBOS Nye Hjem AS rett til å overta boligen. Kjøpesummen på dette tidspunktet skal

være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for brukte boliger i Akershus (utenom Bærum) for blokkleiligheter i perioden som har gått fra overtakelsestidspunktet. OBOS Nye Hjem AS kan alternativt velge å ikke benytte seg av retten til å overta boligen. I så fall vil boligen kunne omsettes på vanlig måte.

Avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. bustadoppføringslova § 53.

OBOS-medlemskap

Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av OBOS-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,-. Kontakt medlemsservice ved ytterligere spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at alle eiere av boligene i borettslaget må være medlem av OBOS. Bli OBOS-medlem på obos.no.

Endringer i eierforhold/overføring av andel

Ved endring av andelseier etter signert kjøpskontrakt vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 15 000,-. Overføring av andel kan kun gjøres til nærstående familiemedlemmer. Overføring av andel kan ikke gjøres senere enn 6 uker før første overtakelse i borettslaget.

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.

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.

Regulering

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

På tomten for Norges Varemesse er det planer for utvikling av mer bolig, handel og næring. Interessenter oppfordres til å konferere selger og følge med i dagspresse for oppdateringer.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

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

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

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





OBOS Deleie

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

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

Hvordan fungerer OBOS Deleie?

Med OBOS Deleie kjøper du en nybygget bolig sammen med

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

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



Bostart

OBOS Bostart

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

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

Hvordan fungerer OBOS Bostart?

Med OBOS Bostart kan du kjøpe en helt ny bolig til en lavere pris enn ordinær markedspris. Det betyr lavere lånebehov og krav til egenkapital. Når du kjøper boligen med OBOS Bostart

blir du eier av hele boligen. Eneste forskjellen er at OBOS har forkjøpsrett den dagen du ønsker å selge den. Hvis du ønsker å endre fra Bostart-kontrakt til ordinær kontrakt, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

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

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
ENTRE / GANG	Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik.	Malt gips/betong Farge: Hvit S-0502-Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing. Minimum 220 cm himlingshøyde.	Enkel stikk v/tak for lys. Antall tilpasses rom. I entré uten nedføring leveres enkel stikkontakt på vegg med tilhørende bryter på vegg. Ett dobbelt uttak ved gulv per 6 m ² gang/entré.		Audio porttelefon.
KJØKKEN	Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik.	Malt gips/betong Farge: Hvit S-0502-Y Malt flate mellom over- og underskap.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.	1 stk DCL takpkt uten lyskilde. LED-lys under overskap, antall tilpasses kjøkken. 2 dbl. stikk over benkeplate. 2 dbl. stikk ved gulv. Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmask, avtrekkshette. Komfyrvakt.	Benkebeslag, nedfelt med en romslig kum. Ettgreps blandebatteri. Forberedt for oppvaskmaskin. Avtrekkshette.	Kjøkkeninnredning fra HTH med fronter i hvit glatt utførelse med faset kant. Er du tidlig ute kan du velge kostnadsfritt mellom 3 stk fronter (hvit mono, focus leire og focus grå) og 2 stk benkeplater i grå lamiant eller hvit betong laminat. Overskap for avtrekkshette. Benkeplate i mørk grå laminat med nedfelt kum. For de øvrige overskapene leveres det led-griplis. Av hvitevarer leveres: oppvaskmaskin, steketopp og komfyr, alt fra Siemens. Kjøleskap leveres ikke. Kildesorteringsenhet med 3 fraksjoner. Kjøkkentegning på salgstegningene er veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
STUE	Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik.	Malt gips/betong Farge: Hvit S-0502-Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.	2 enkle stikkontakter på vegg v/tak og bryter (1 stikk i 2-roms). 6 doble stikk v/gulv (4 stikk i 2-roms). Uttak for IKT iht NEK 400:2018.	Ingen.	Alle balkongdører kan settes i luftstilling.
BAD 1/ BAD 2	Fliser 30 x 30 cm og 5 x 5 cm i dusjsone. Matt utførelse. Farge: Pavigres Minos Ash (grå).	Fliser 30 x 60 cm. Matt utførelse. Farge: Pavigres Minos Ash (grå). Fliser kan befares i visningssenteret under tilvalgsprosessen.	Hvitt tak etter baderomsleverandørens utførelse enten: - Betong - Kompositt - Stål	3-4 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikkontakt ved speil. Stikkontakt for vaskemaskin/tørketrommel.	Vegghengt wc med skjult sisterne. Avløp og kran for vaskemaskin. Sluk av god kvalitet. Fuktstyrt ventilasjon bad. Dusj: garnityr, dusjarmatur og sluk. Servant med blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin. Vannbåren varme i gulv. Fordelerskap for røropplegg.	Servantskap i hvitt glatt og speil over servant. Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle) eller: benkeplate med vaskemaskin og tørketrommel plassert under med skapseksjon i midten. Dusjvegger leveres i herdet glass. 1 stk toalettullholder. 2 stk kroker på bad.
EKSTRA WC	Fliser 30 x 30 cm og 5 x 5 cm i dusjsone. Matt utførelse. Farge: Pavigres Minos Ash (grå).	Fliser 30 x 60 cm. Matt utførelse. Farge: Pavigres Minos Ash (grå). Fliser kan befares i visningssenteret under tilvalgsprosessen.	Hvitt tak etter baderomsleverandørens utførelse enten: - Betong - Kompositt - Stål	Veggmontert lysarmatur m/stikk.	Vegghengt WC med skjult sisterne. Servant med blandebatteri.	Ingen innredning. Speil over vask. Leveres ikke gulvvarme.
SOV 1-SENGS/ 2-SENGS	Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik.	Malt gips/betong Farge: Hvit S-0502-Y	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing.	1 stk. enkel stikk v/tak for lys. 1 stk. dobbelt stikkontakt ved gulv pr påbegynte 4 kvm.		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
BOD INNVEDIG Se på salgs- tegnning om leiligheten har innvendig bod.	Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik.	Malt gips/betong Farge: Hvit S-0502-Y	Leveres som hvitmalt betong, synlig v-fuger. Nedfelt himling vurderes hvis mer enn 2 tekniske rør i tak. Mulig T-profils himling. Redusert takhøyde i lokal sone for kryssende føringer.	1 stk lampe i tak/vegg med bryter. 1 stk dbl stikkontakt ved gulv. Sikringsskap /IKT skap plassert i gang eller bod.	Mulig plassering av kombiskap for rør i varmeanlegg samt sanitærinstallasjoner.	Ingen innredning leveres. Pulverapparat.
BALKONG PRIVAT TAKTERRASSE	Tregulv.	Fasade i trepanel. Noen kan ha fasadeplater/ puss/tegl.	Betong på underside. Noen balkonger vil ha akustiske plater på undersiden. 1 m skjermtak over øverste balkong.	1 stk lampe med innvendig veggbryter. 1 stk dbl stikkontakt.		Rekkverk i glass/stål/ aluminium. Skillevegger i frostet/ opalt glass.
PRIVAT MARKTERRASSE	Tregulv.	Fasade i trepanel. Noen kan ha fasadeplater/ puss/tegl.	Betong på underside. Noen balkonger vil ha akustiske plater på undersiden.	1 stk lampe med innvendig veggbryter. 1 stk dbl stikkontakt.		Skillevegger av tre/ opalt glass.

FELLESAREALER						
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
INNGANGSPARTI UTVENDIG	Betong/betong belegningsstein. Skraperist foran dører.			Lys ved inngangsdør.		Utvendig montert ringetablå med porttelefon. Husnummerskilt
VESTIBYLE (1.ETG)	600 x 600 mm sklisikre fliser	Sparklet og malt til full dekk.	Struktur malt betong. Hvit (T-profil himling A-kant) (synlige v-fuger)	Belysning.		Postkasser
TRAPPEROM / TRAPP	Belegg i trapper/ innrinn.	Sparklet og malt til full dekk.	Struktur malt betong. Hvit (T-profil himling A-kant) (synlige fuger)	Ringeklokke v/ inngdør. Nødvendig belysning i tak.		Stål rekkverk m/håndløper. Lakkert brannvarslingsanlegg.
SPORTSBOD		Betong støvbindes m/hvit maling til full dekk. Nettingvegger.		Nødvendig belysning.		Ingen innredning. Ventilert.
GARASJER		Betong sårfløkket og støvbundet med hvitmaling til full dekk.		Nødvendig belysning.		Oppmerking av plasser på gulv. Lys slukkes ved tidsbryter. Portåpner leverer 1 stk. åpner pr. p-plass.

GENERELT						
INNVENDIGE DØRER: Dørblad glatte, hvitmalt.	VINDUER: Leveres malt. Tilgjengelig fasade fra balkong leveres malt, utenfor tilgjengelig areal leveres vinduer med beslag i svart.	LISTER / GERIKTER: Ikke taklister. Gerikter 12 x 58 mm Synlige spikerhoder.	OVERFLATER: Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.	VENTILASJON: Balansert ventilasjons- anlegg med varmegjenvinning med sentralt aggregat plassert på tak / i kjeller.	ELEKTRO: NEK. 400:2018 legges til grunn.	ANTENNE: Antenneanlegg leveres til stue.
OPPVARMING: Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Radiatorer. Bad: Vannbåren gulvvarme. Det leveres ikke gulvvarme på ekstra WC. Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann.			DIVERSE: Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet. Det vil være begrenset adgang til tilvalg. Se tilvalgslisten.			



OBOS

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

Forkjøpsrett og gunstige medlemstilbud

For de fleste medlemmer er det forkjøpsretten og tilgangen til et stort boligmarked, i tillegg til våre nye boligprosjekter, som oppleves som den største fordel. Vi bygger i dag i alle våre regioner. Men det skal alltid lønne seg å være medlem i OBOS – også for deg som har dekket ditt boligbehov.

Som medlem i OBOS kan du låne og spare penger til betingelser som er blant markedets beste. I tillegg gir medlemskortet deg tilgang til mange gode rabattavtaler innenfor forsikring, bolig og interiør, kultur og fritid.

Norges største boligforvalter

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

Samfunnsengasjement

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

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



Finansiering

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

Med OBOS Nyboliglån får du:

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

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

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no

FORBEHOLD

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner er ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden. Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres. Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmaterialet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oppdatert 4.2022

SALG VED

OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
E-post: prosjektsalg@obos.no
Organisasjonsnummer: 935283280

Utbygger: Nesgata 19 utvikling AS

Entreprenør: Veidekke entreprenør AS

Arkitekt: Arcasa arkitekter

Illustrasjoner og foto: Blår, Charlotte Wiig,
Nadia Frantsen, Anne Merete Rodem

Design: Gjerholm Design

Trykk: Merkur Grafisk

KONTAKT

Ansvarlige Prosjektselgere

Linn Helsten

Tlf. 901 13 530

E-post: linn.helsten@obos.no

Mariell Veinan

Mobil: 473 05 597

E-post: mariell.veinan@obos.no

obos.no/kvarteret





obos.no/kvarteret