



# BREKKETUNET

ET GODT STED Å SLÅ ROT

Hus A



LØVENSKIOLD



OBOS

E T G O D T

S T E E D

Å S L Å

R O T



BREKKETUNET

Om Ås	4
Bare noen minutter unna	6
Brekketunet - et godt sted å slå rot	8
Livet er best ute	15
Balkonger og terrasser	16
Uterom	19
Arkitektens ord	20
Kjøkken	22
Bad	24
Utomhusplan	26
Nærområdet	27
Etasjeplan	29
2-roms	35
3-roms	51
Smart å bo i borettslag	72
Leveransebeskrivelse	74
Salgsoppgave	78
Finansiering	85
Romskjema	86
Helt nytt	89
OBOS Deleie	90
OBOS Bostart	91

# Ås har en stolt fortid og en strålende fremtid

## Et sentralt område:

Ås er et tettsted i Ås kommune og ligger 35 km sør for Oslo. Kommunen grenser til Vestby, Frogn, Nordre Follo og Indre Østfold i Viken.

## Et universitetsområde:

Den største arbeidsplassen er Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) med ca. 1700 ansatte og 5200 studenter. Sommeren 2020 flyttet dessuten Veterinærhøgskolen til Ås.

## Et satsingsområde:

Ås er pekt ut som en av seks regionale byer i Viken og med det viser regionale myndigheter at de vil satse på og prioritere Ås når samferdselsmidlene skal fordeles. Det er allerede god forbindelse med tog og buss inn til Ski og videre til Oslo. Utbyggingen av Follobanen vil halvere reisetiden fra Ski, og i 2023 (estimert) vil det gå tog til og fra Ås hvert kvarter med reisetid under 20 minutter fra Oslo.

## Et handelsområde:

Rundt Ås finnes flere store sentere for varer og tjenester. Det er blant annet kort vei til Ski Storsenter og Vinterbro senter med et stort utvalg av butikker innen ulike kategorier.

*Et åpent kulturlandskap og store landbruksarealer gir Ås sine grønne omgivelser. Den gamle eika på NMBU er et velkjent landemerke for mange.*



# Bare noen minutter unna:

- Ås sentrum, ca. 10 min å gå.
- Barnehage, ca. 2 min å gå.
- Ungdomsskole, ca. 25 min å gå, ca. 10 min å sykle.
- Videregående, ca. 15 min å gå, ca. 5 min å sykle.
- Togstasjonen, ca. 3 min å sykle.
- Kiwi, Rema 1000 og Coop Extra, ca. 3-4 min å kjøre.
- NMBU, ca. 15 min å gå.
- Buss til Drøbak og Ski, ca. 10 min å gå, ca. 3 min å sykle.
- Turområder, 0 - 15 min å gå.
- Ski Storsenter, ca. 10 min å kjøre.
- Bare trening, ca. 9 min å gå, ca. 2 min å sykle.
- Eika sportssenter, ca. 5 min å sykle.
- Kulturhus, ca. 10 min å gå.
- Breivoll badeplass og turområde, ca. 15 min å kjøre.
- Drøbak båt plass og strand, 20 - 30 min å kjøre.
- Oslo S, ca. 30 min å kjøre, 19 min med tog.
- Tusenfryd, ca. 15 min å kjøre.
- Årungen rostadion, 4 km.
- Ås stadion, ca. 8 min å sykle.
- Sagatun friområde, ca. 30 sek å gå.



Ås sentrum har et rikt utvalg av butikker og serveringssteder.

# Brekketunet – et godt sted å slå rot

Brekketunet blir et trygt, grønt, sentralt og levende sted fra den dagen du flytter inn. Et sted der du kan sykle kjapt ned til stasjonen, rusle en rask tur bort til butikken og gå tørrskodd til og fra parkeringsplassen eller sportsboden i kjelleren. Alle som har tilknytning til universitetet i Ås, får god tid til å nyte morgenkaffen hjemme. Dit tar det bare et kvarter å gå, eller noen minutter å sykle.

Tomten har opprinnelig vært et sagbruk og ligger på et høyde- drag med store, åpne områder med kulturlandskap tett på. Det var brødrene Helge, Harry og Sverre Teigen som drev sagbruket, som siden ble en viktig sag- og trelasthandel for innbyggerne i Ås. Nå får Teigen-tomta nytt liv med ca 146 moderne og grønne leiligheter rundt et trivelig tun med gjennomgang til områdene rundt. Brekketunet får et godt og frodig uteareale og er omkranset av små skogholt med velvoksne trær og et etablert og rolig nabolag. Du får gang- eller sykkelavstand til sentrum, tog, buss, barnehager og skoler. En lang historie med studenter, forskere og lærere tilknyttet Norges Landbrukshøyskole, nå NMBU, har bidratt til at Ås er et levende lokalmiljø og har et bredt tilbud av kultur- idrett- og fritidsaktiviteter for store og små.

*Illustrasjon fra leilighet D1026, avvik kan forekomme.*



*Illustrasjon fra leilighet A3003, avvik kan forekomme.*

**Hus A er det tredje huset som bygges på Brekktunet.** Hus A vil romme totalt 32 leiligheter, mange 2-roms, men også noen 3-roms. Alle leilighetene vil få gode planløsninger, balkong eller terrasse og egen sportsbod i kjelleren. 3-roms leilighetene vil i tillegg få parkeringsplass. Totalt vil det bli ca. 146 leiligheter på feltet når alle husene rundt tunet er på plass.

**Flere av leilighetene kan kjøpes med OBOS Bostart eller Deleie.**

Bostart og Deleie er kjøpsmodeller som gjør veien til boligmarkedet kortere. Bostart gir deg mulighet til å kjøpe til en lavere pris, mot at OBOS har rett til å kjøpe leiligheten tilbake når du ønsker å selge. Deleie er en ordning der du kan starte med å eie halvparten av boligen selv og leie den resterende delen av OBOS. Over tid kan du øke eierandelen din opp til 100 %, om du vil. Det gjør at du kommer deg inn i markedet med mindre egenkapital. Du kan lese mer om ordningene på [www.obos.no/bostart](http://www.obos.no/bostart) og [www.obos.no/deleie](http://www.obos.no/deleie)

**Vi bygger med mål om miljøsertifiseringen BREEAM-NOR.**

Vår ambisjon er at leilighetene på Brekktunet skal bli BREEAM-NOR-sertifisert. BREEAM står for Building Research Establishment's Environmental Assessment Method, og er verdensledende på miljøsertifisering av bygninger. BREEAM-NOR er den norske tilpasningen. Ordningen stiller strenge krav til oss som utbygger og gir deg et hjem der vi har tatt hensyn til miljøet og levert på ulike krav i alle faser av byggingen.



*Illustrasjon fra leilighet E4027, avvik kan forekomme.*

*Illustrasjon fra leilighet C5002, avvik kan forekomme.*



*Illustrasjon fra leilighet E4027, avvik kan forekomme.*



Illustrasjon fra leilighet A3007, avvik kan forekomme.





## Livet er best ute

På Brekketunet har du tilgang til fri natur, nesten uansett hvor du snur deg. Likevel er det noe eget ved å ha noen kvadratmetere med frisk luft som du kan kalle ditt eget. Det er ikke størrelsen som avgjør hvor mye du får ut av en balkong eller terrasse.

En enkel krukke med basilikum kan bli mange glass med hjemmelaget pesto. Et bord og noen stoler kan bli til mange minneverdige sommerkvelder.



# Balkonger som slipper til lyset og terrasser med god skjerming

Det er lite som slår følelsen av å nyte den første vårsolen. Det måtte i så fall være gløden fra den siste høstsolen. Balkonger og terrasser gjør at du kan oppleve alle de fire årstidene på nært hold, og få så mye som mulig av lyset, også i de månedene det er minst av det.

Balkongene på Brekketunet leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i impregnert treverk som er behagelig å gå på og enkelt å vedlikeholde. Rekkverkene blir moderne og stilige i stål/aluminium og glass. Ferdig montert utelampe sørger for behagelig kveldslys.

De leilighetene som befinner seg på bakkeplan får egen markterrasse. Det vil bli plantet grønne hekker som avgrensner og skjerner noe mot fellesarealet.

Alle leilighetene får adgang til felles takterrasser på toppen av Hus A, B og C. Disse gir utsyn i alle himmelretninger, og enda flere muligheter for å nyte livet utendørs.



Illustrasjon, avvik kan forekomme.



# En trygg plass å leke – et naturlig sted å bli kjent

Brekketunet er bygget rundt et naturlig tun som gir kontakt og gjennomgangsmuligheter fra områdene rundt. Men aller viktigst: Her får barn en bilfri og trygg plass å leke, og voksne får tilgang til en stor og variert hage som de slipper å stelle selv.

**Godt uterom med sykkelparkering og varierte lekeapparater.** Tunet ligger skjermet mot Brekkeveien og vegetasjonen lager en naturlig overgang til landskapet rundt. Det blir naturmaterialer som treverk og stein i sonene for lek.

Det tilrettelegges for aktivitet som passer forskjellige aldersgrupper.

Sykler får god plass til parkering både innen- og utendørs.

Gårdsrommet får også et stort regnbed. Det gir god overvannshåndtering, er bra for det biologiske mangfoldet og er ikke minst: Veldig fint å se på.

## **Stor felles takterrasse.**

I tillegg til din private balkong eller terrasse, får hus A en stor takterrasse. Denne er felles alle leilighetene i borettslaget. Fordelen for deg som bor i hus A, er selvsagt at du har direkte adgang via heis og trapp. Dette blir et hyggelig sted å oppsøke når du skal ha flere gjester, vil nyte den fantastiske utsikten eller få med deg noen ekstra timer i solen.

Illustrasjon fra takterrasse Hus B, avvik kan forekomme.



Arkitektens ord.

# Moderne og varierte bygg rundt et frodig tun

Brekketunet boligprosjekt tilbyr sentrumsnære leiligheter og et bomiljø med høy kvalitet. Ved å legge boligene rundt et sentralt tun legges det til rette for et viktig romlig fellesskap. I tillegg tilbyr prosjektet et mangfold av uterom, både på bakkeplan mellom husene, på felles takterrasser og på private balkonger og takterrasser.

Omkranset av rik vegetasjon inspirert av Ås sitt typiske åkerlandskap ligger de fem boligblokkene, som til sammen utgjør felt 1 på Brekketunet. Blokkenes størrelse, oppbygging og høyder er varierte og fasadene er utformet med sprang og materialskift. Denne differensieringen av overflater gir bygningsvolumene fragmentering, oppdeling og menneskelig skala.

Anlegget har en bred variasjon i materialbruk, samtidig som prosjektet har en helhet og sammenheng mellom de ulike byggene. Som hovedregel er det vektlagt varige og robuste materialer. Det vil benyttes både lys og mørk tegl, i tillegg til puss med farge og trekledning for å skape et prosjekt med en bred fargepalett og variasjon. Tegl benyttes i stor grad både på fasader og som dekker og kanter i uterommet, og vil bidra til å gi prosjektet tyngde, soliditet, varighet og preg av høy kvalitet. Materialvariasjonene underdeler de enkelte byggene og forsterker volumoppbyggingenes ulike sprang.

Feltet består av leiligheter med ulik størrelse og utforming som vil gi den enkelte kjøper mulighet til å finne den leiligheten som tilfredsstillende sine behov og ønsker. Innenfor noen av leilighetene er det mulighet for justering av antall soverom og

størrelse på stueareal etter ønske. Noen av leilighetene har også mulighet for hybel innenfor leilighetsarealet.

Gårdsrommet ligger skjermet av bebyggelsen mot Brekkeveien og danner en privat og stille sfære for beboernes hjem. Utformingen underbygger tanken om å bo på et tun – i et fellesskap.

I smettene mellom byggene skimtes det lille skogholtet. Gode forbindelser mellom skogen og Brekketunet tilgjengeliggjør skogen som leke- og rekreasjonsareal for store og små. Vegetasjonen i gårdsrommet bidrar til en myk og naturlig overgang mot naturen. Hekker skjermer de private uteplassene.

Naturmaterialer som treverk og stein brukes i de ulike sonene for lek. Variasjon i lekeapparater, aktiviteter og innhold gir rom for lek for ulike aldersgrupper.

Vannrenner leder overvann fra gårdsrommet til et stort regnbed, som både bidrar til god overvannshåndtering, økt biologisk mangfold, prydeverdi og lek. Insektshotell og fuglekasser vil også bidra positivt til det lokale insekts- og dyrelivet.



Illustrasjon, avvik kan forekomme.



Illustrasjon, avvik kan forekomme.

Illustrasjon fra leilighet D4023, avvik kan forekomme.



# Et sted der hygge alltid står på menyen

Stua er et hyggelig sted, men den skulle bare visst hvor ofte den blir forbigått av kjøkkenet. Vi trekkes alle mot kjøkkenet i et hjem, enten vi bor der, eller ikke. Vi henger ved benken for å ta en prat, lukter på det som putrer i gryta eller holder hverandre med selskap mens vi oppsummerer natten, dagen eller kvelden som er over.

#### Stilrene og sosiale kjøkkenløsninger.

Kjøkkenløsningene på Brekketunet er stilrene og sosiale med muligheter for å påvirke uttrykket selv. I hus A leveres varianten Stockholm fra HTH. Høye overskap (høyde ca. 85 cm) gir deg ekstra god plass til oppbevaring.

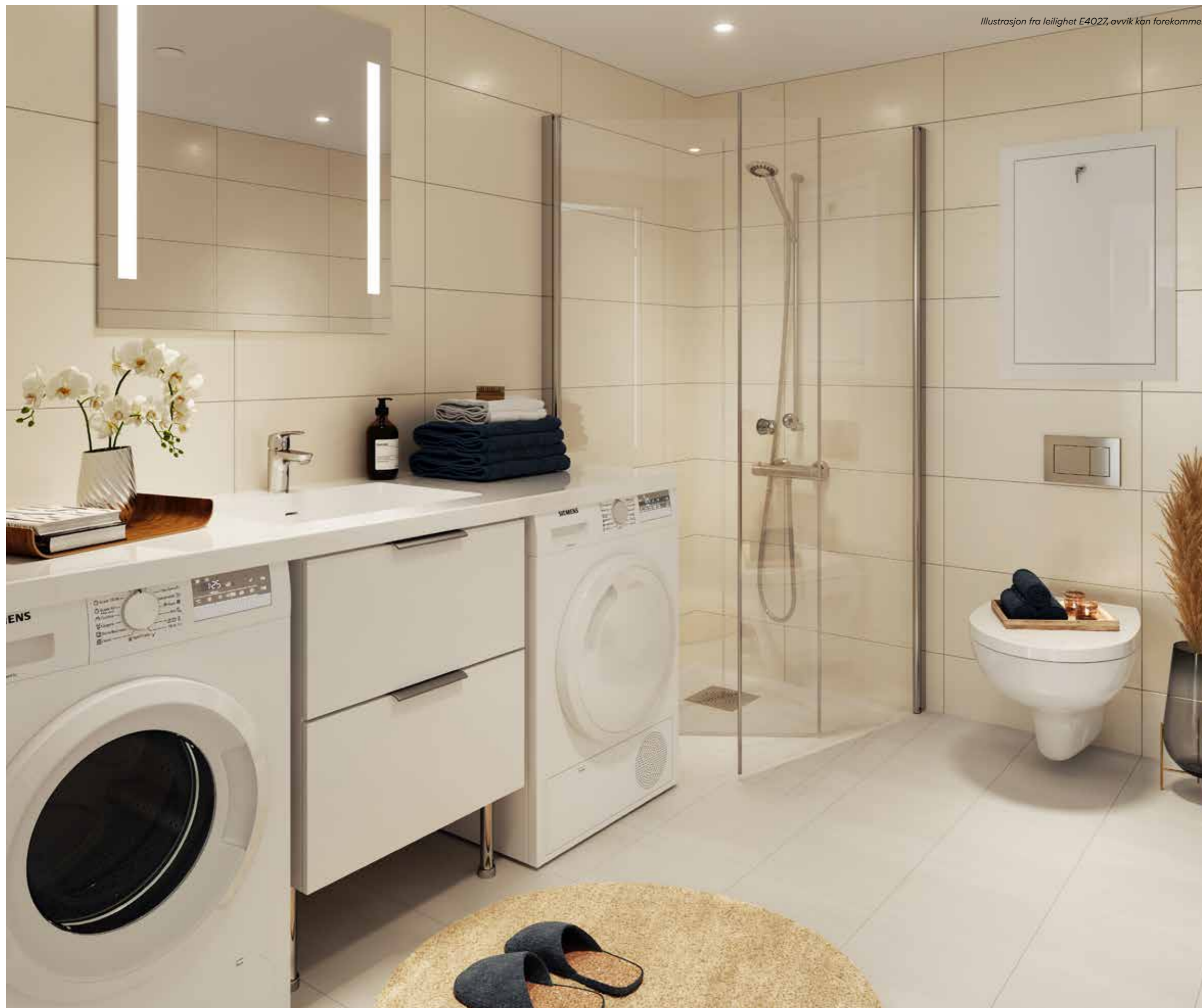
#### Flater som er enkle å holde rene.

Glatte overflater med integrerte løsninger ser ryddig ut og forenkler renholdet. Alle kjøkken får foring fra overskapene og opp til taket. Benkeplater blir levert i sandsten farget laminat med nedfelt kum.

Det er tilrettelagt for montasje av hvitevarer.

#### Lyst, lunt og høyt under taket.

De store vindusflatene, den hvitpigmentert mattlakkerte 3 stavs eikeparketten og ekstra raus takhøyde på 2,5 meter gir en luftig og lys romfølelse. Vannbåren varme i gulvet gjør at du kan droppe tøflene, og heller gå barbeint inn på kjøkkenet for å sette på kaffen om morgenen. Vannbåren varme er i en egen liga når det gjelder å gi en behagelig, jevn temperatur og godt inneklima.



Illustrasjon fra leilighet E4027, avvik kan forekomme.

# Din nye behagelige boble

Et bad kan være et fristed der du får akkurat nok tid for deg selv til å tenke en tanke eller to. Hvor ofte har du ikke hørt folk si «Jeg kom på en ting mens jeg sto i dusjen i dag»?

## Alle badene på Brekketunet blir bygget på stedet.

Plassbygde bad gir deg større handlingsrom hvis du skulle få behov for å gjøre endringer på badet ditt. De stilrene badene leveres med rektangulære fliser på vegg 30 x 60 cm, og kvadratiske fliser på gulvet 30 x 30 cm i lyse og behagelige toner. For flere av badene vil benkeplatene være heldekkende med nedfelt servant, og plass til vaskemaskin og tørketrommel under.

De badene som ikke får heldekkende benkeplate har avsatt plass for vaskesøyle med vaskemaskin og tørketrommel.

## Mye lys og mye varme.

Over servanten leveres speil med integrerte ledlys. Du får minimum 4 innfelte LED-downlights i taket med dimmer og el-kabler i badegulvet for komfortvarme.

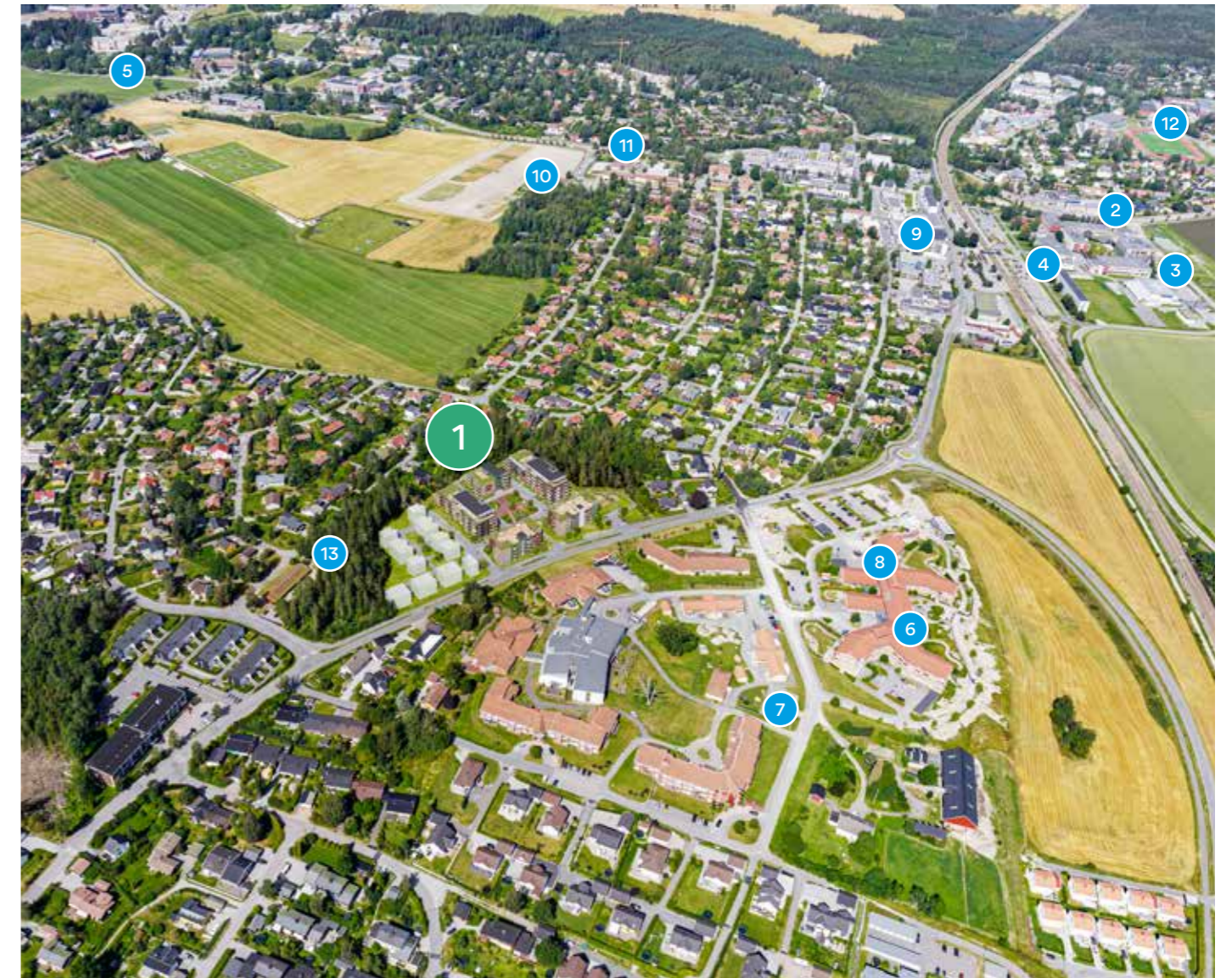
Toalettet er vegghengt med to-trinns vannspyling. Dusjveggene er i glass og slår innover.



# Utomhusplan



# Nærområdet



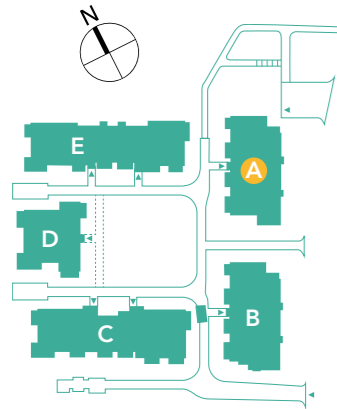
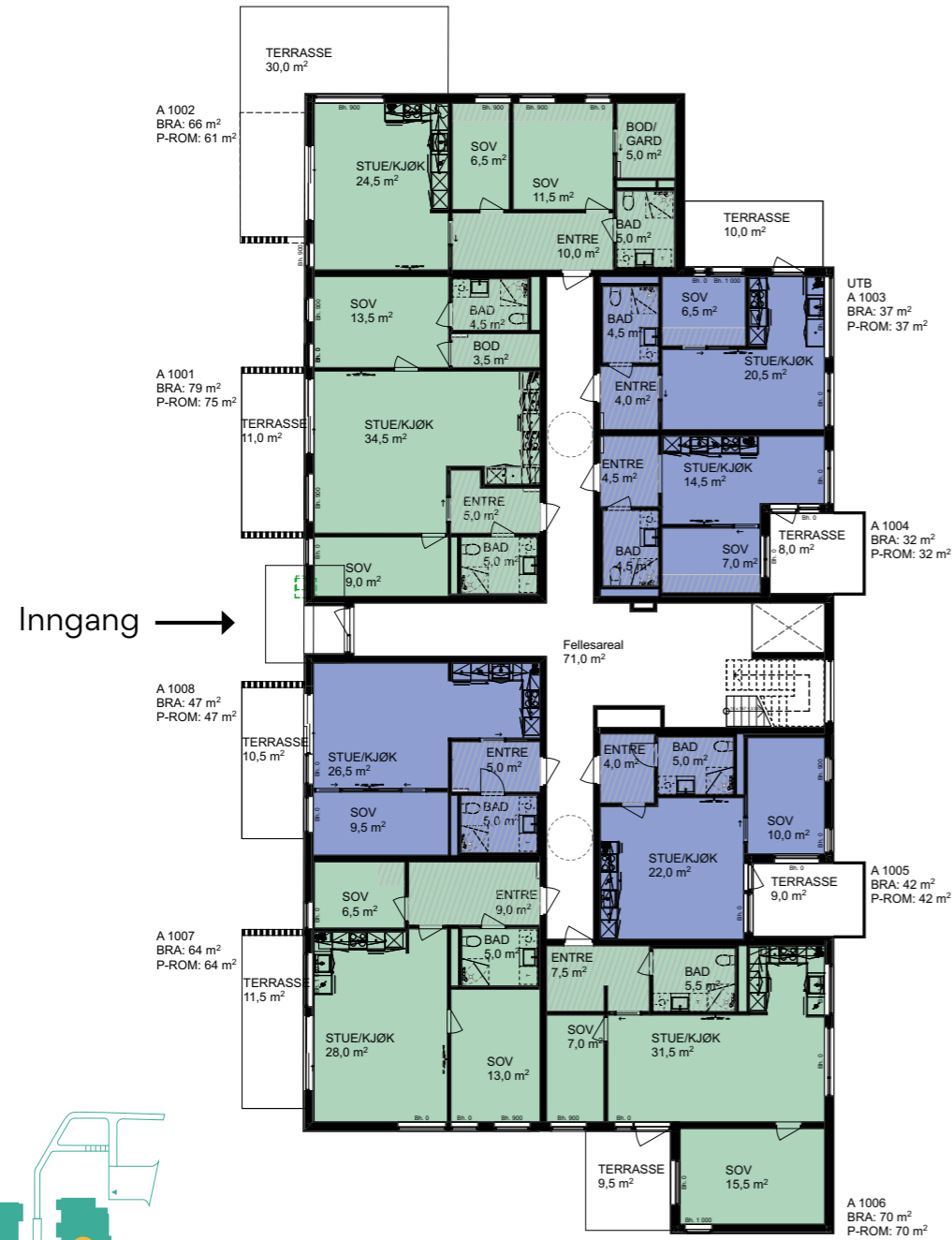
- 1 Brekketunet
- 2 Ås VGS
- 3 Ås hallen
- 4 Ås togstasjon
- 5 NMBU
- 6 Moer sykehjem
- 7 Tunveien barnehage
- 8 Ås fastlegekontor
- 9 Ås sentrum
- 10 Søråsteigen barnehage
- 11 Åsgård skole
- 12 Ås stadion
- 13 Sagalund barnehage



## Etasjeplan

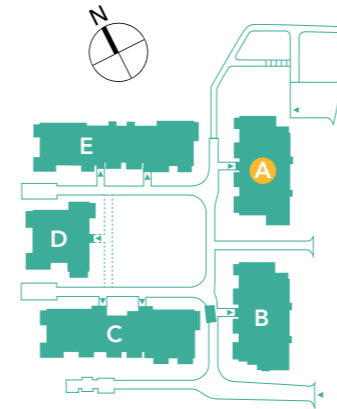
# Plan 1

- 2-roms
- 3-roms



# Plan 2

- 2-roms
- 3-roms

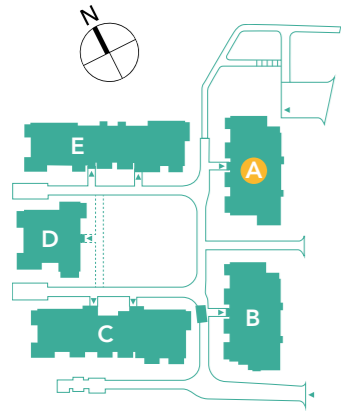
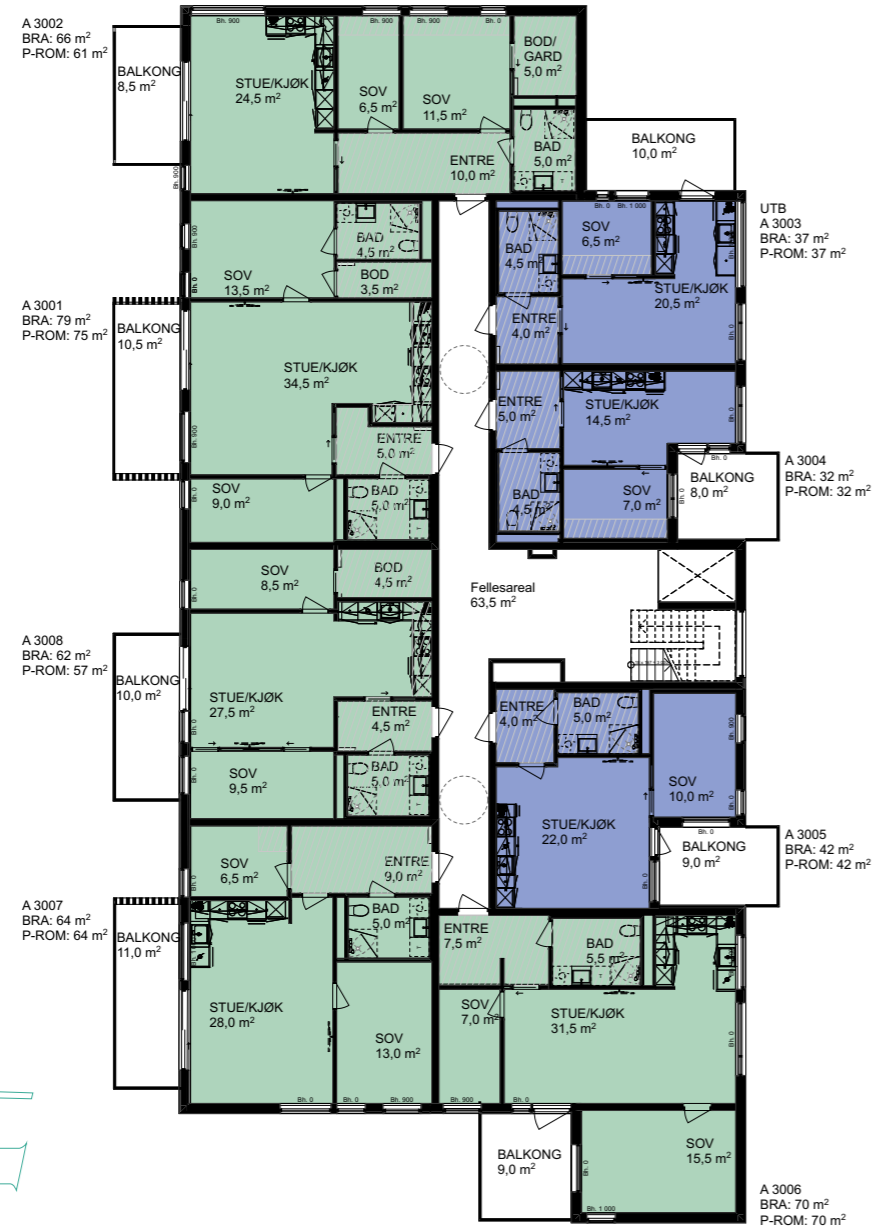




# ETASJEPLAN

## Plan 3

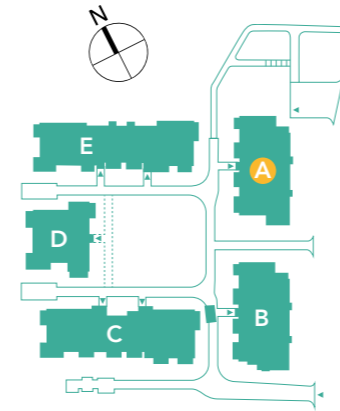
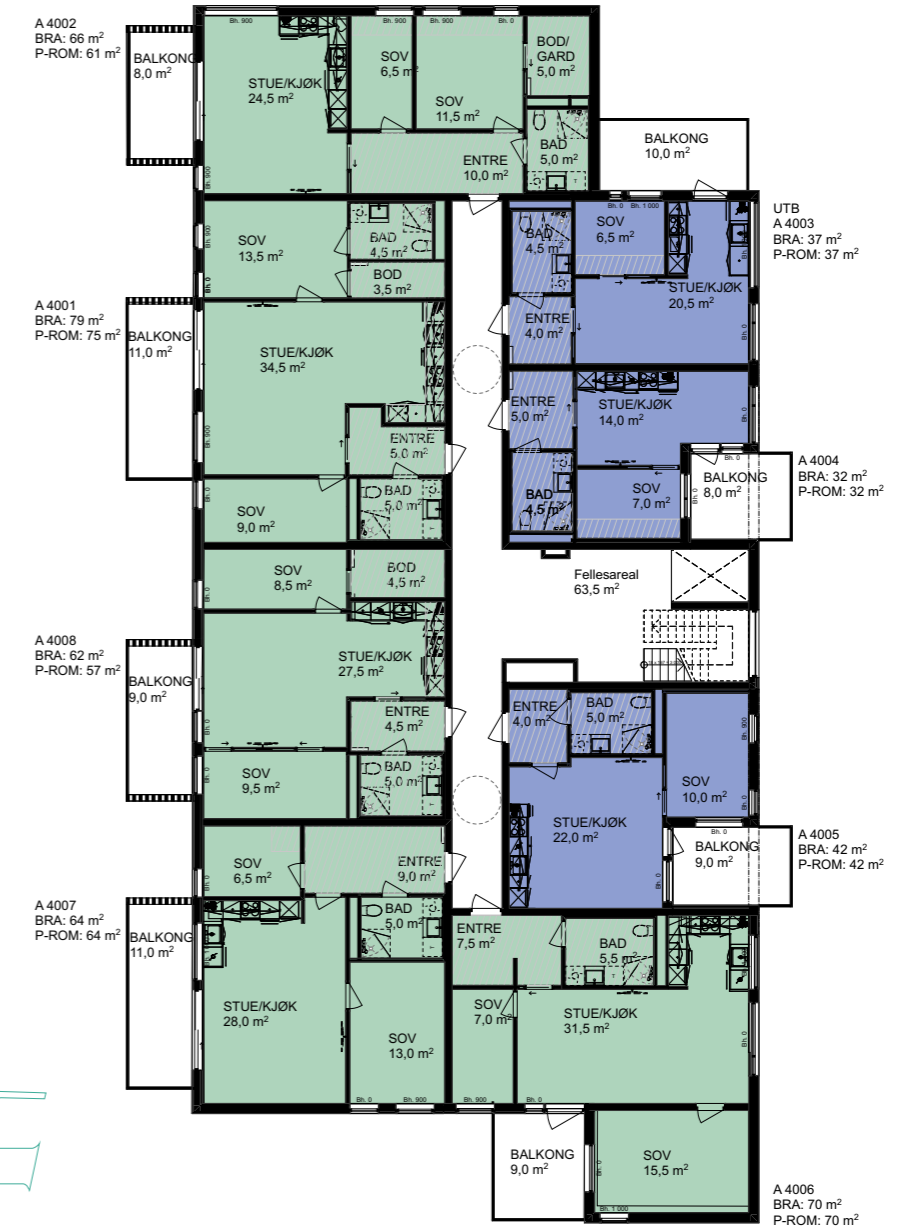
- 2-roms
- 3-roms



# ETASJEPLAN

## Plan 4

- 2-roms
- 3-roms



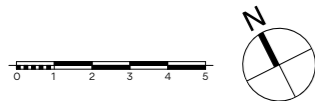
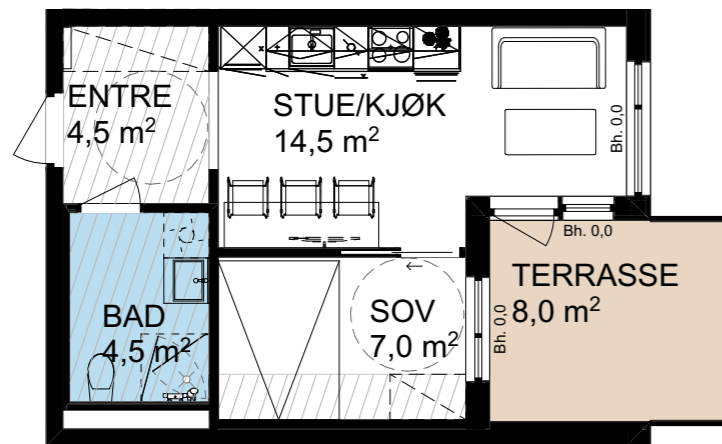


# Leilighetsplan 2-roms

LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 32 kvm

Leilighet: 1004  
Hus: A  
Bra: 32 kvm  
P-rom: 32 kvm  
Terrasse: 8 kvm  
Etasje: 1

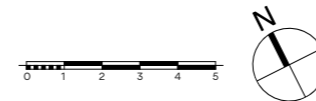
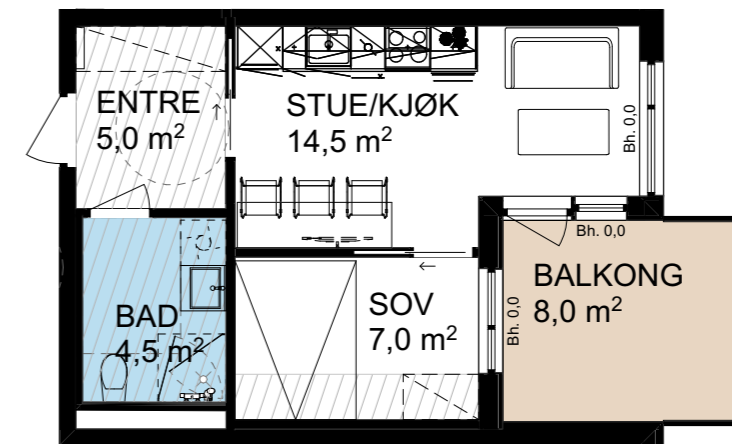


Fasade mot sydøst

LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 32 kvm

Leilighet: 2004  
Hus: A  
Bra: 32 kvm  
P-rom: 32 kvm  
Balkong: 8 kvm  
Etasje: 2

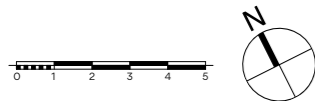
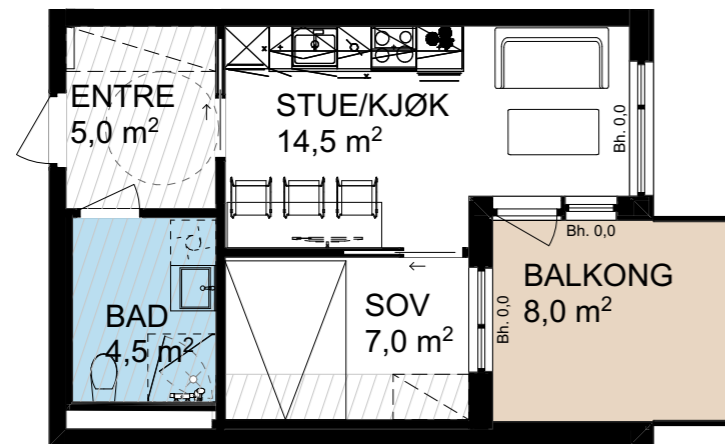


Fasade mot sydøst

LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 32 kvm

Leilighet: 3004  
Hus: A  
Bra: 32 kvm  
P-rom: 32 kvm  
Balkong: 8 kvm  
Etasje: 3

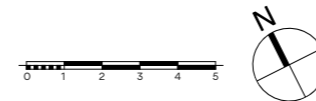
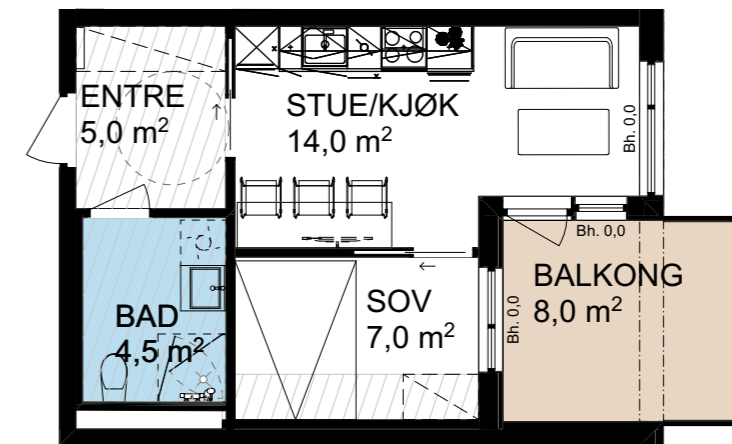


Fasade mot sydøst

LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 32 kvm

Leilighet: 4004  
Hus: A  
Bra: 32 kvm  
P-rom: 32 kvm  
Balkong: 8 kvm  
Etasje: 4

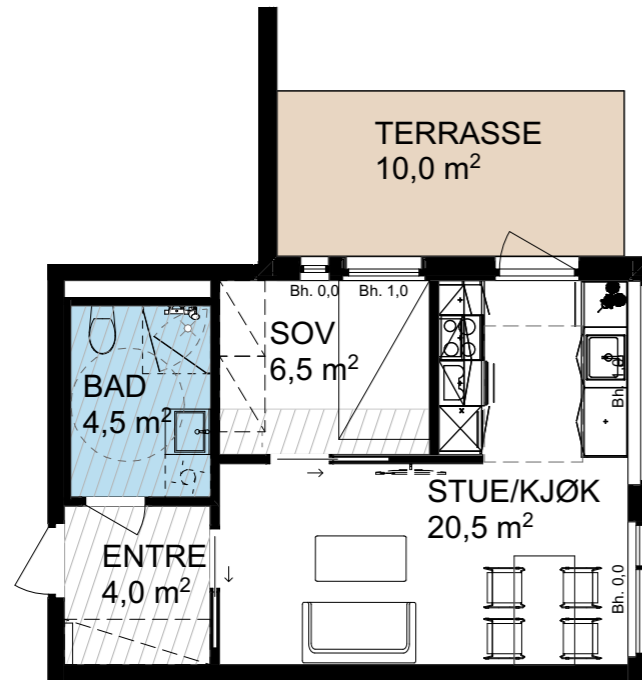


Fasade mot sydøst

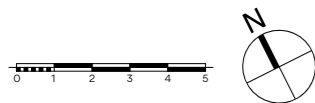
LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 37 kvm

Leilighet: 1003  
 Hus: A  
 Bra: 37 kvm  
 P-rom: 37 kvm  
 Terrasse: 10 kvm  
 Etasje: 1



UTB: Denne leiligheten er fritatt fra krav om universell tilgjengelighet.



Fasade mot nordøst

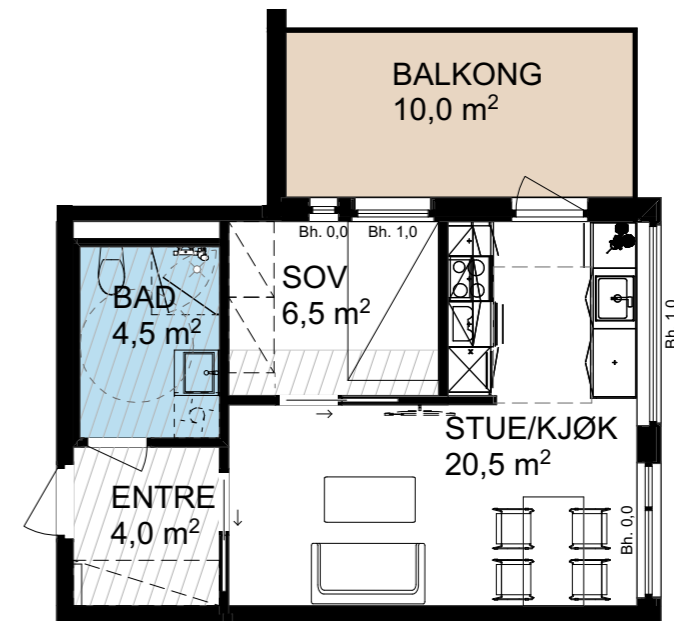


Fasade mot sydøst

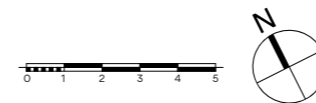
LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 37 kvm

Leilighet: 2003  
 Hus: A  
 Bra: 37 kvm  
 P-rom: 37 kvm  
 Balkong: 10 kvm  
 Etasje: 2



UTB: Denne leiligheten er fritatt fra krav om universell tilgjengelighet.



Fasade mot nordøst

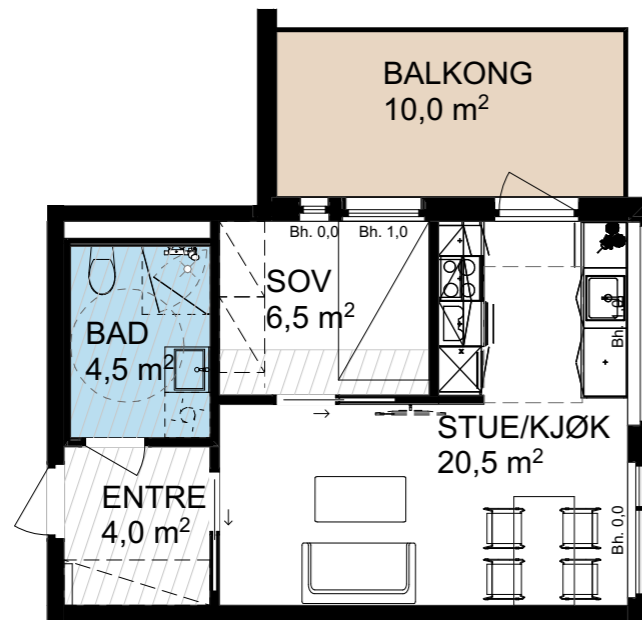


Fasade mot sydøst

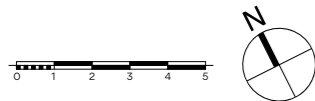
LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 37 kvm

Leilighet: 3003  
Hus: A  
Bra: 37 kvm  
P-rom: 37 kvm  
Balkong: 10 kvm  
Etasje: 3



UTB: Denne leiligheten er fritatt fra krav om universell tilgjengelighet.



Fasade mot nordøst

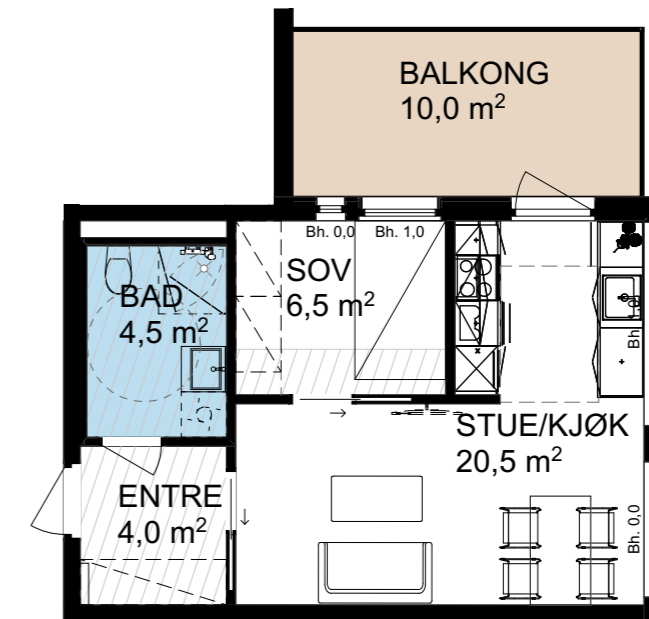


Fasade mot sydøst

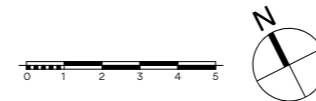
LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 37 kvm

Leilighet: 4003  
Hus: A  
Bra: 37 kvm  
P-rom: 37 kvm  
Balkong: 10 kvm  
Etasje: 4



UTB: Denne leiligheten er fritatt fra krav om universell tilgjengelighet.



Fasade mot nordøst

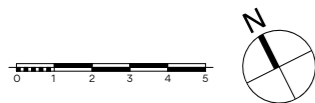
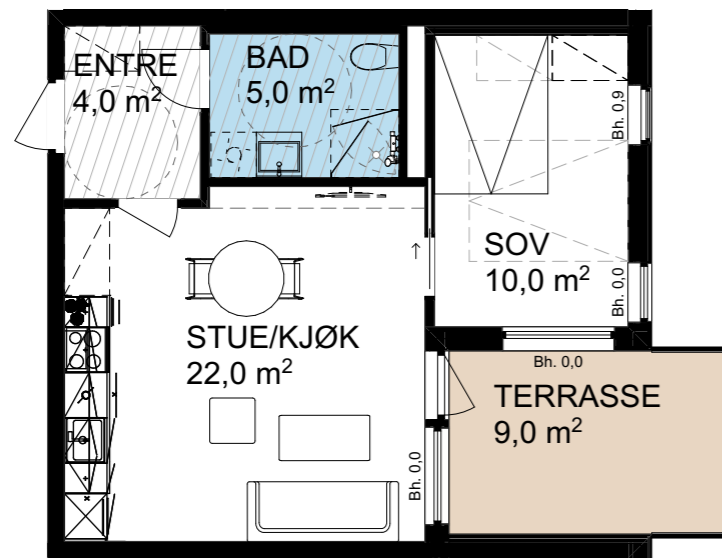


Fasade mot sydøst

LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 42 kvm

Leilighet: 1005  
Hus: A  
Bra: 42 kvm  
P-rom: 42 kvm  
Terrasse: 9 kvm  
Etasje: 1

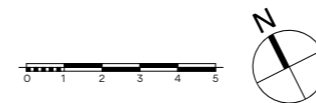
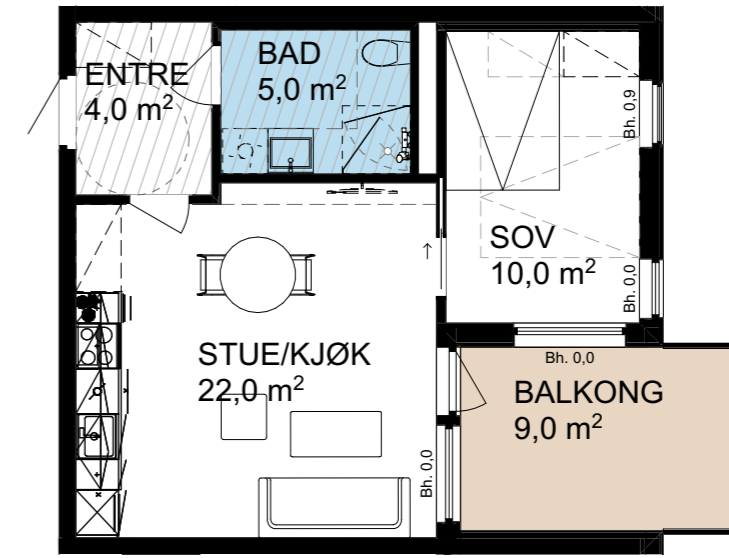


Fasade mot sydøst

LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 42 kvm

Leilighet: 2005  
Hus: A  
Bra: 42 kvm  
P-rom: 42 kvm  
Balkong: 9 kvm  
Etasje: 2

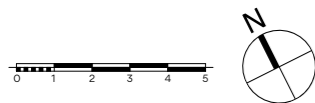
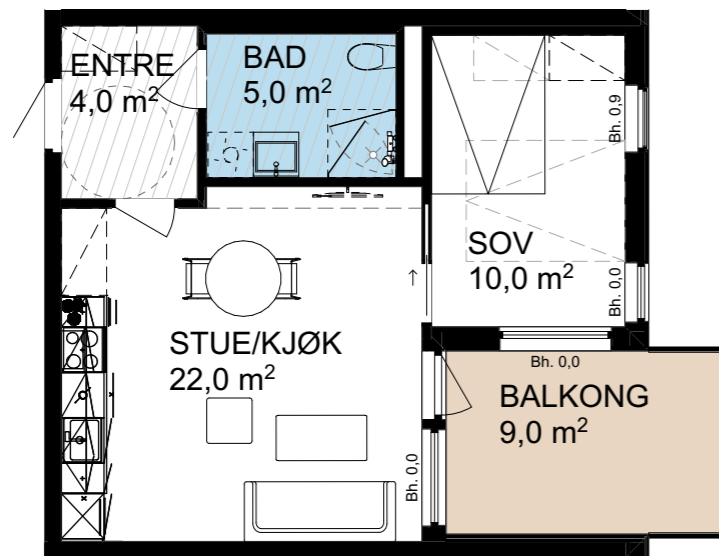


Fasade mot sydøst

LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 42 kvm

Leilighet: 3005  
Hus: A  
Bra: 42 kvm  
P-rom: 42 kvm  
Balkong: 9 kvm  
Etasje: 3

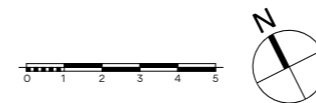
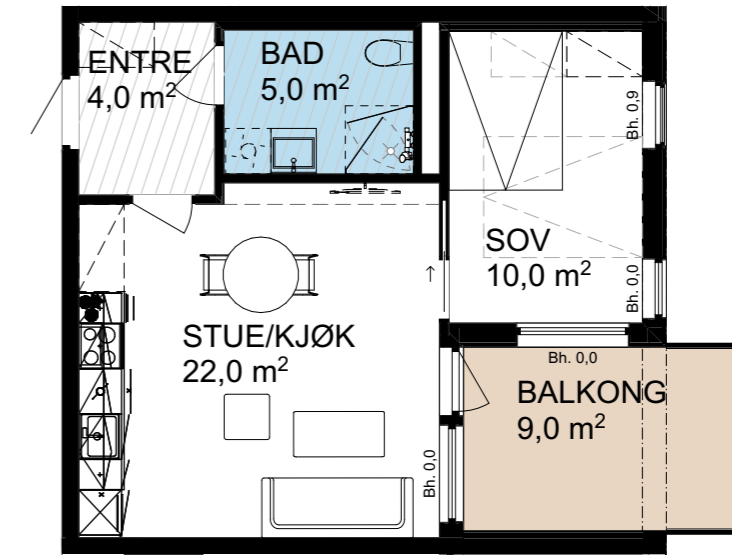


Fasade mot sydøst

LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 42 kvm

Leilighet: 4005  
Hus: A  
Bra: 42 kvm  
P-rom: 42 kvm  
Balkong: 9 kvm  
Etasje: 4



Fasade mot sydøst

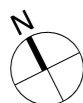
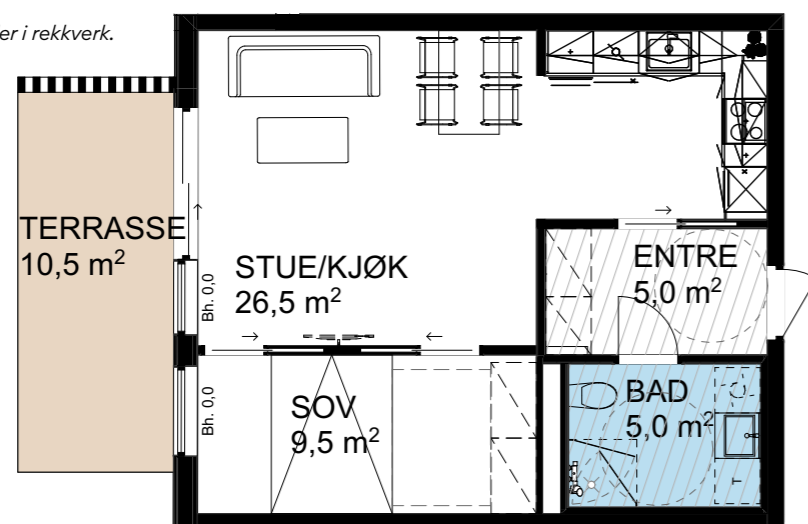


## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms, 47 kvm

Leilighet: 1008  
Hus: A  
Bra: 47 kvm  
P-rom: 47 kvm  
Terrasse: 10,5 kvm  
Etasje: 1

Trespiler i rekkverk.



Fasade mot nordvest



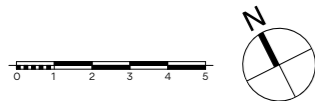
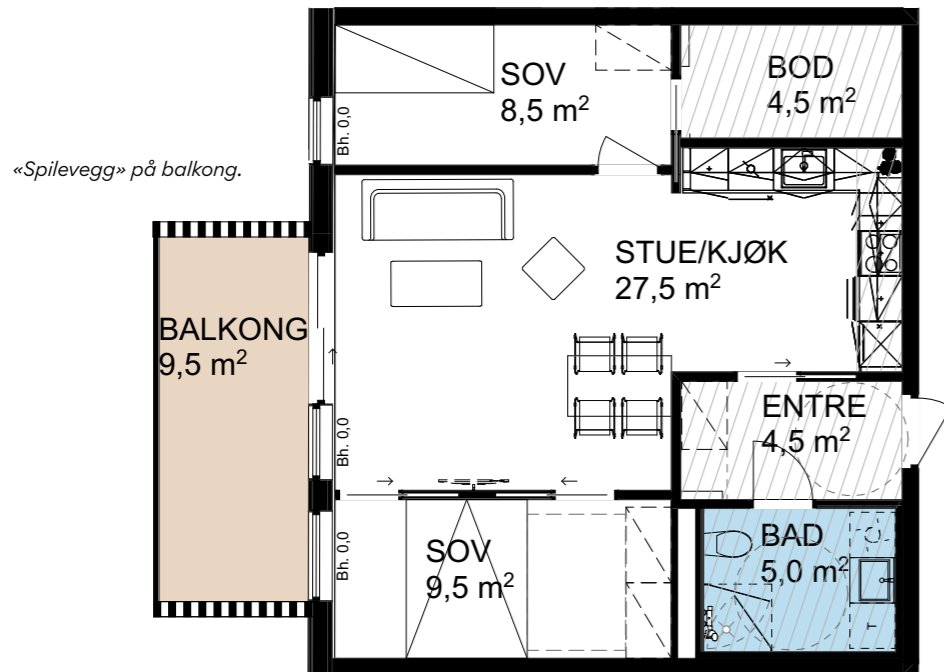


# Leilighetsplan 3-roms

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 62 kvm

Leilighet: 2008  
 Hus: A  
 Bra: 62 kvm  
 P-rom: 57 kvm  
 Balkong: 9,5 kvm  
 Etasje: 2

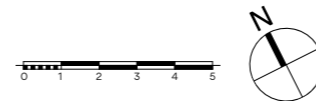
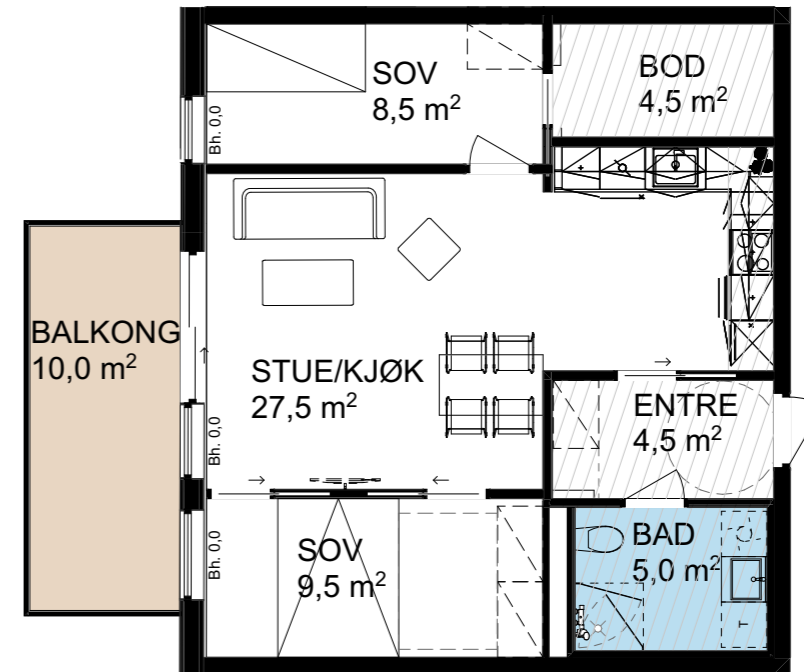


Fasade mot nordvest

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 62 kvm

Leilighet: 3008  
 Hus: A  
 Bra: 62 kvm  
 P-rom: 57 kvm  
 Balkong: 10 kvm  
 Etasje: 3

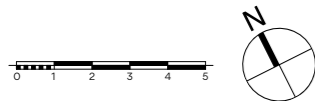
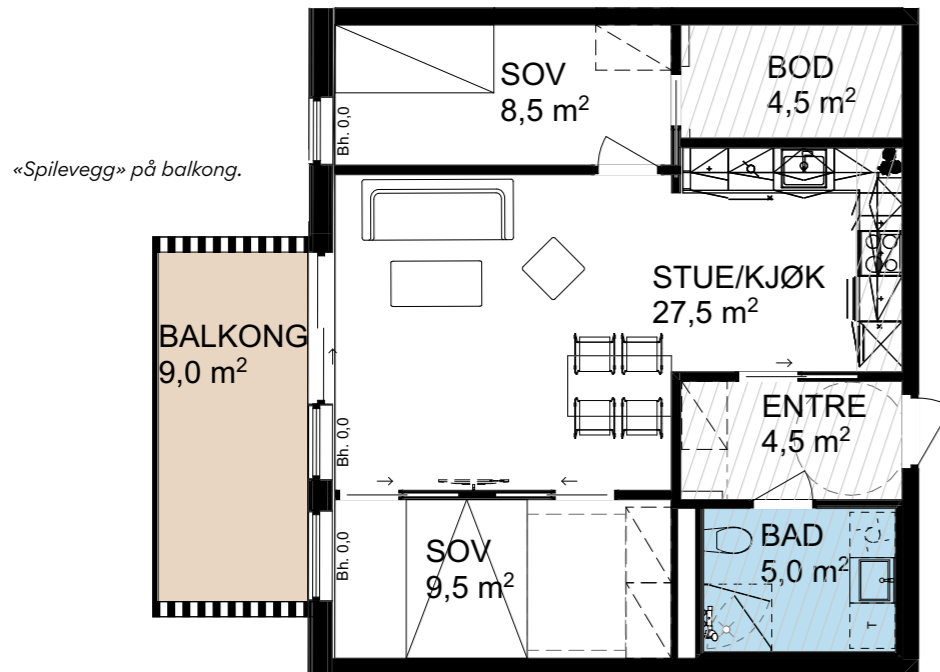


Fasade mot nordvest

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 62 kvm

Leilighet: 4008  
 Hus: A  
 Bra: 62 kvm  
 P-rom: 57 kvm  
 Balkong: 9 kvm  
 Etasje: 4

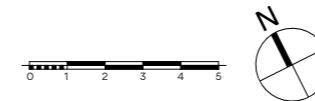
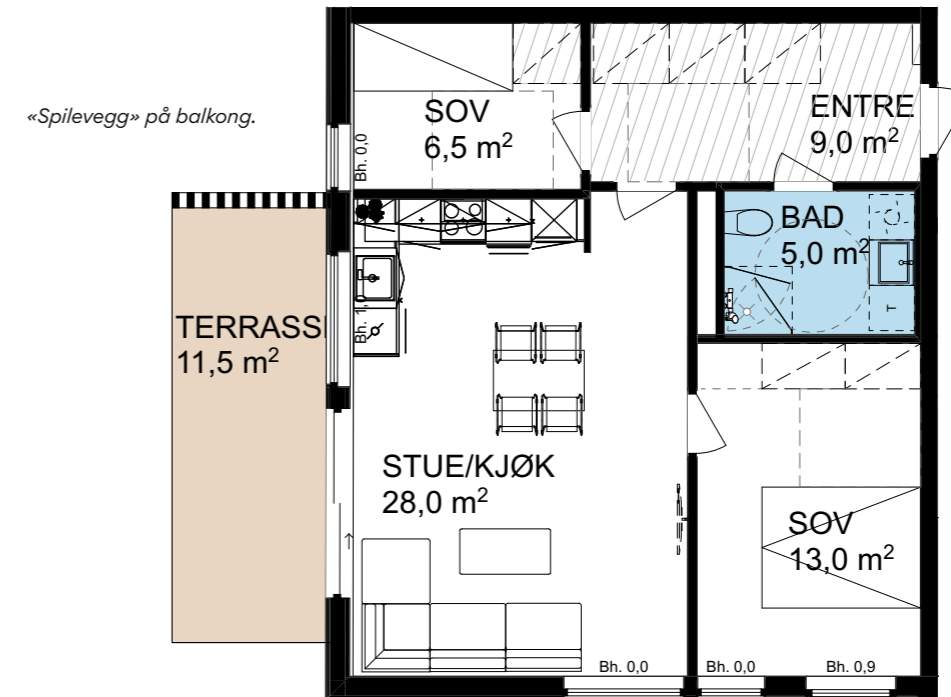


Fasade mot nordvest

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 64 kvm

Leilighet: 1007  
 Hus: A  
 Bra: 64 kvm  
 P-rom: 64 kvm  
 Terrasse: 11,5 kvm  
 Etasje: 1



Fasade mot sydvest



Fasade mot nordvest

LEILIGHETSPLAN

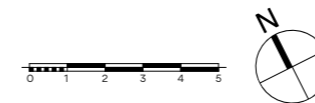
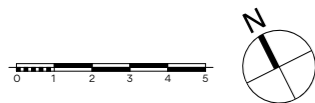
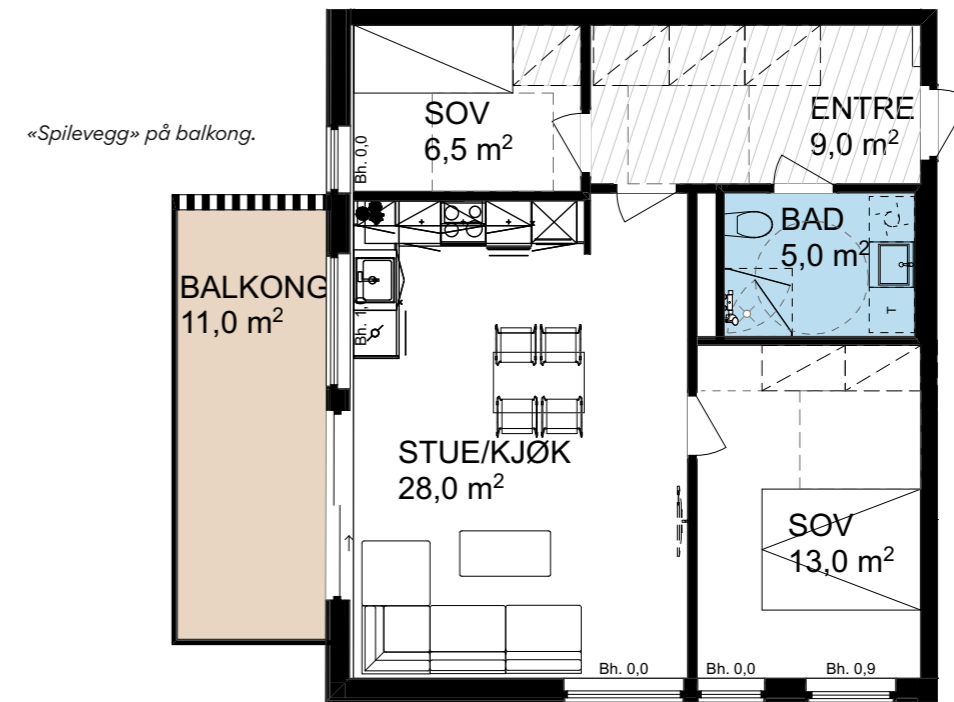
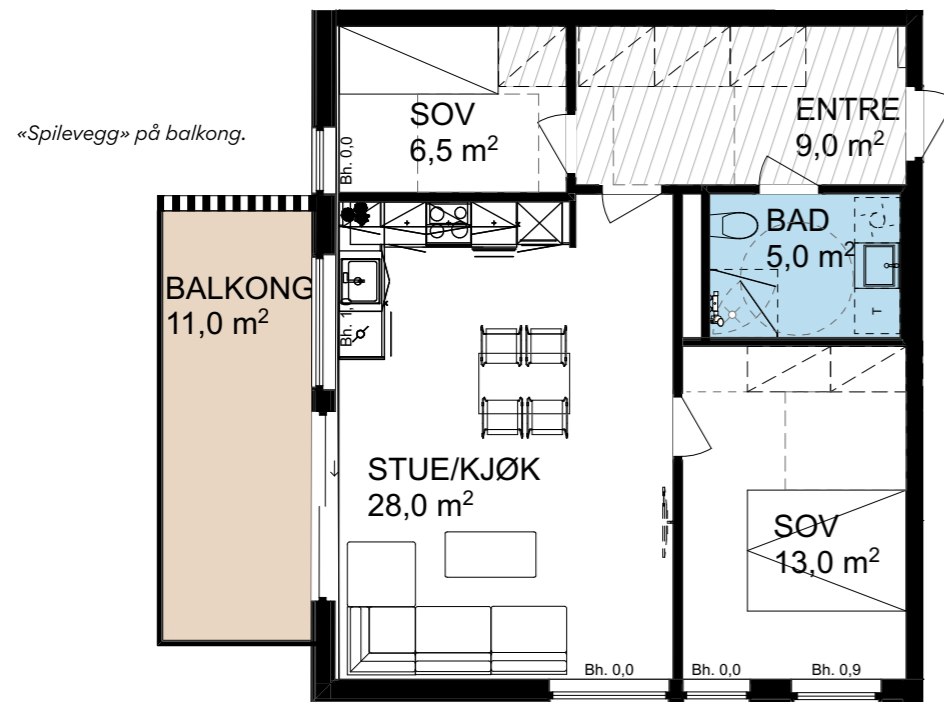
# 3-roms, 64 kvm

Leilighet: 2007  
 Hus: A  
 Bra: 64 kvm  
 P-rom: 64 kvm  
 Balkong: 11 kvm  
 Etasje: 2

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 64 kvm

Leilighet: 3007  
 Hus: A  
 Bra: 64 kvm  
 P-rom: 64 kvm  
 Balkong: 11 kvm  
 Etasje: 3



Fasade mot sydvest



Fasade mot nordvest



Fasade mot sydvest

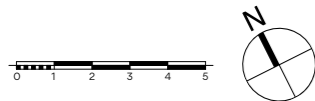
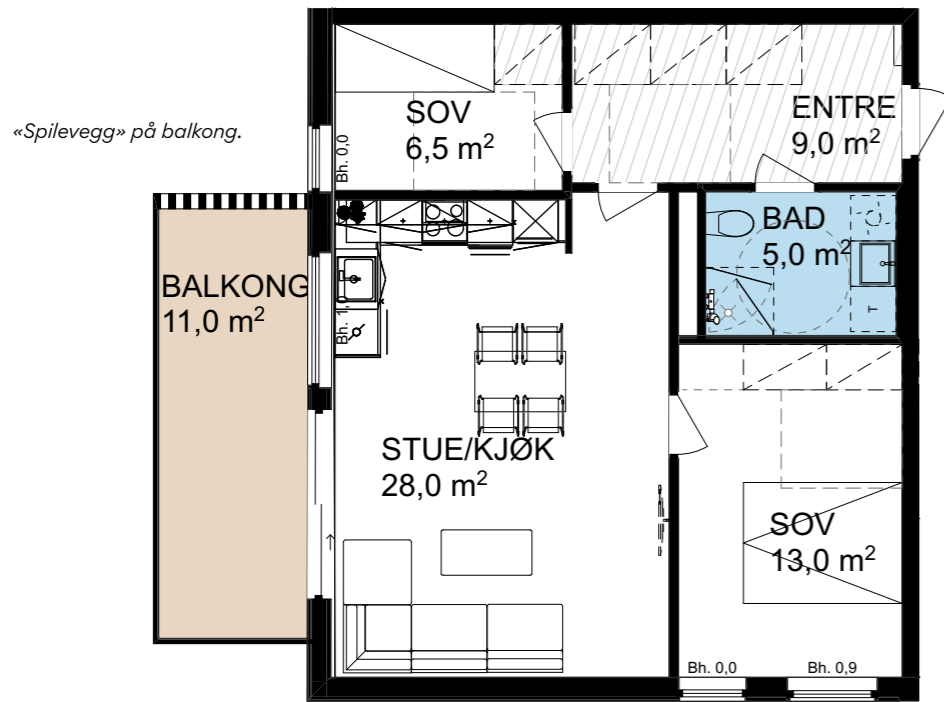


Fasade mot nordvest

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 64 kvm

Leilighet: 4007  
 Hus: A  
 Bra: 64 kvm  
 P-rom: 64 kvm  
 Balkong: 11 kvm  
 Etasje: 4



Fasade mot sydvest

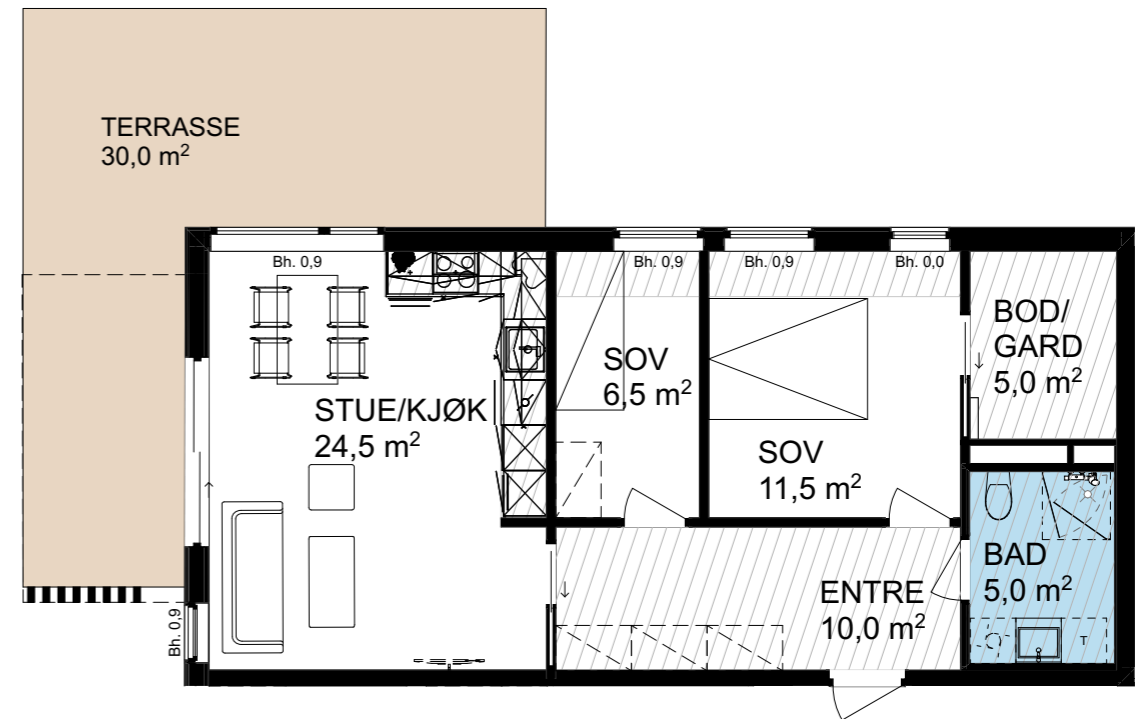


Fasade mot nordvest

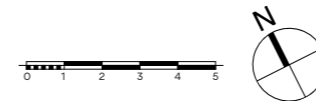
LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 66 kvm

Leilighet: 1002  
 Hus: A  
 Bra: 66 kvm  
 P-rom: 61 kvm  
 Terrasse: 30 kvm  
 Etasje: 1



«Spilevegg» på balkong.



Fasade mot nordøst



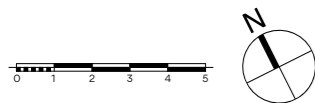
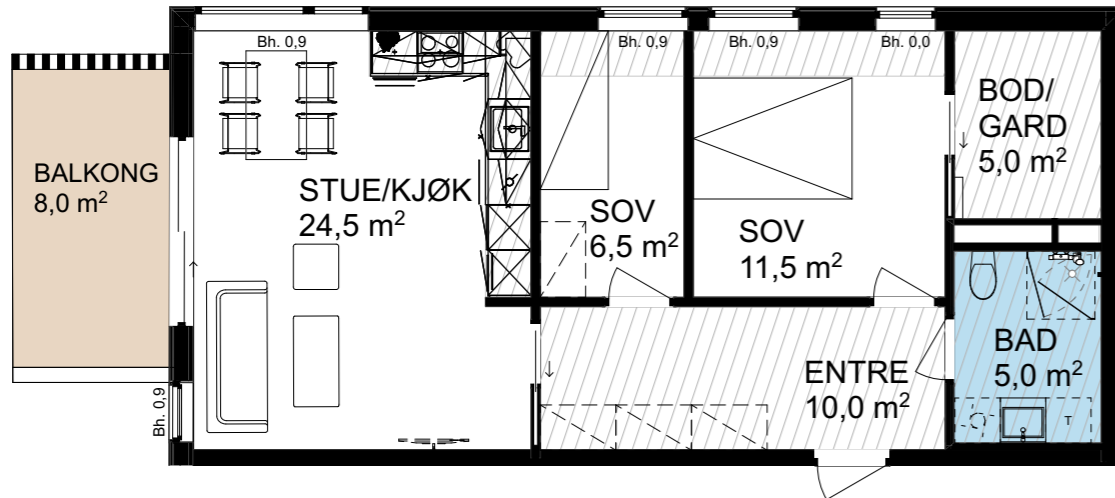
Fasade mot nordvest

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 66 kvm

Leilighet: 2002  
 Hus: A  
 Bra: 66 kvm  
 P-rom: 61 kvm  
 Balkong: 8 kvm  
 Etasje: 2

«Spilevegg» på balkong.



Fasade mot nordøst



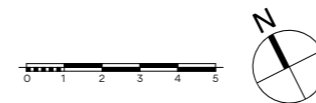
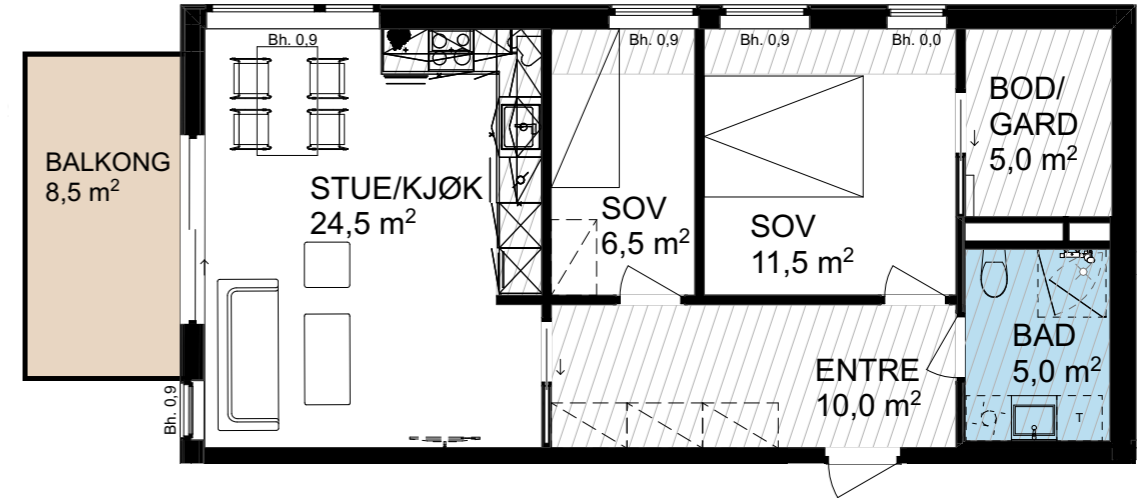
Fasade mot nordvest

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 66 kvm

Leilighet: 3002  
 Hus: A  
 Bra: 66 kvm  
 P-rom: 61 kvm  
 Balkong: 8,5 kvm  
 Etasje: 3

«Spilevegg» på balkong.



Fasade mot nordøst



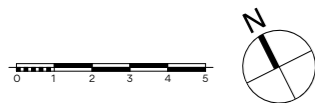
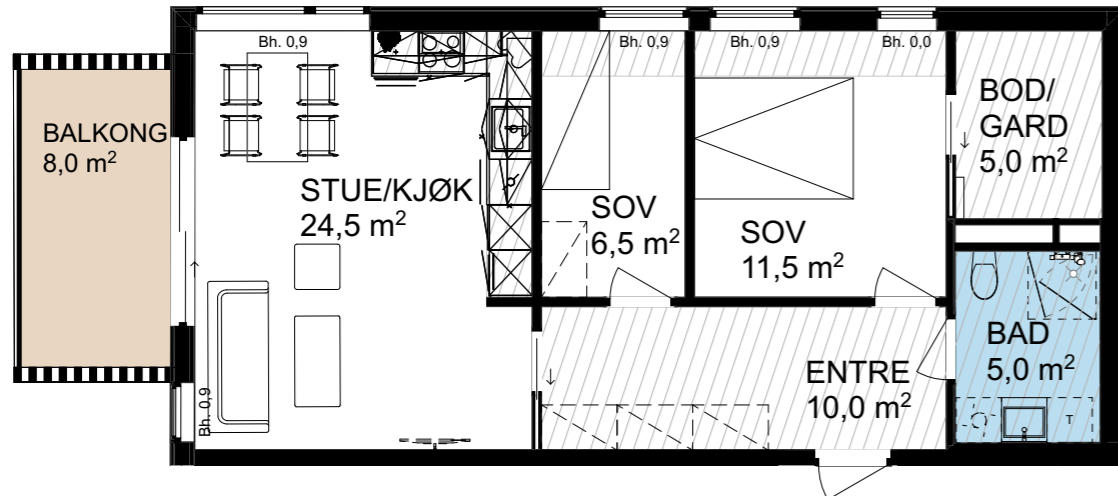
Fasade mot nordvest

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 66 kvm

Leilighet: 4002  
 Hus: A  
 Bra: 66 kvm  
 P-rom: 61 kvm  
 Balkong: 8 kvm  
 Etasje: 4

«Spilevegg» på balkong.



Fasade mot nordøst

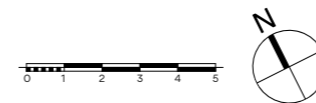
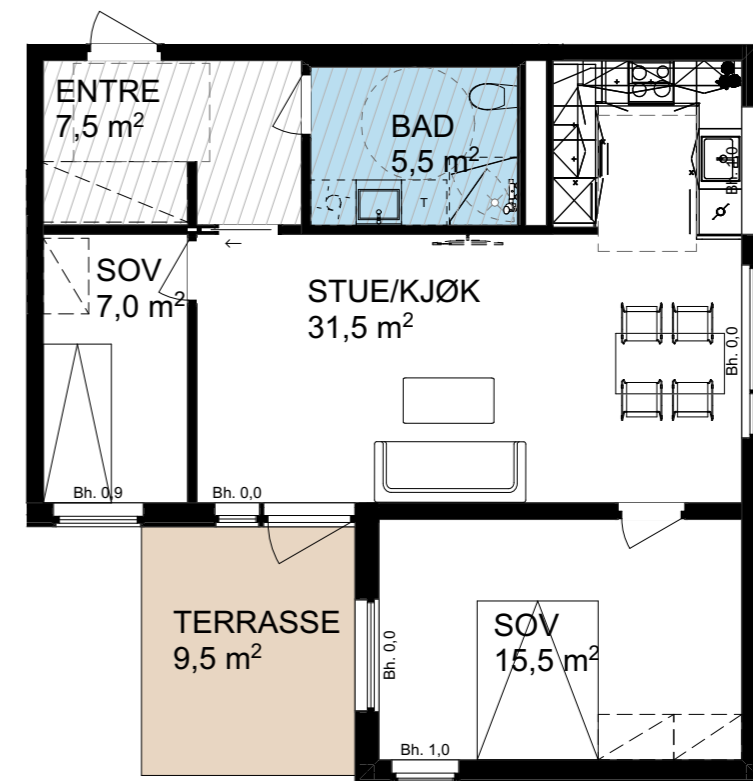


Fasade mot nordvest

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 70 kvm

Leilighet: 1006  
 Hus: A  
 Bra: 70 kvm  
 P-rom: 70 kvm  
 Terrasse: 9,5 kvm  
 Etasje: 1



Fasade mot sydvest



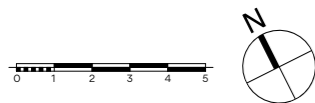
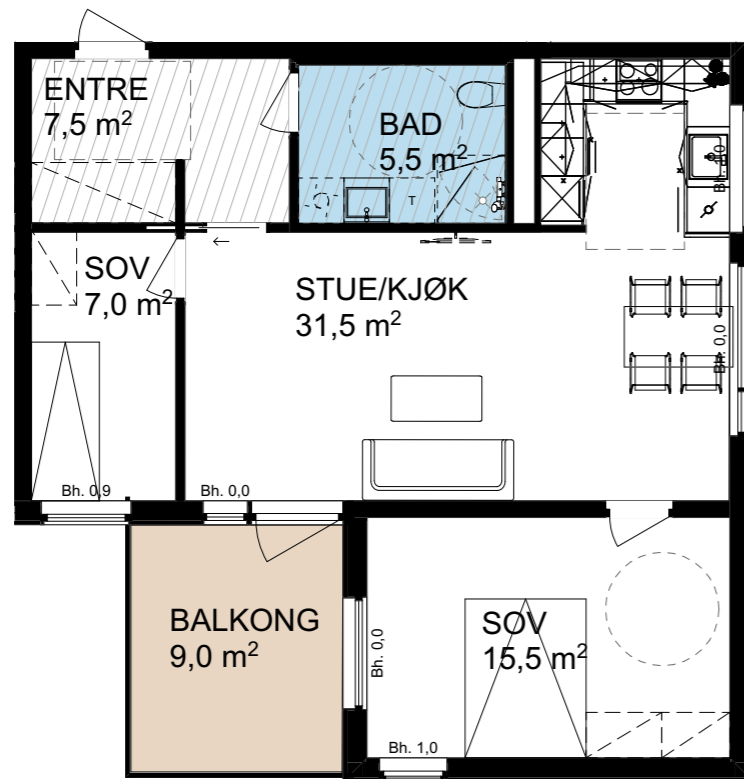
Fasade mot sydøst



LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 70 kvm

Leilighet: 2006  
 Hus: A  
 Bra: 70 kvm  
 P-rom: 70 kvm  
 Balkong: 9 kvm  
 Etasje: 2



Fasade mot sydvest

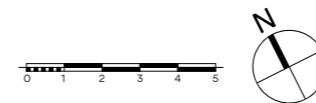
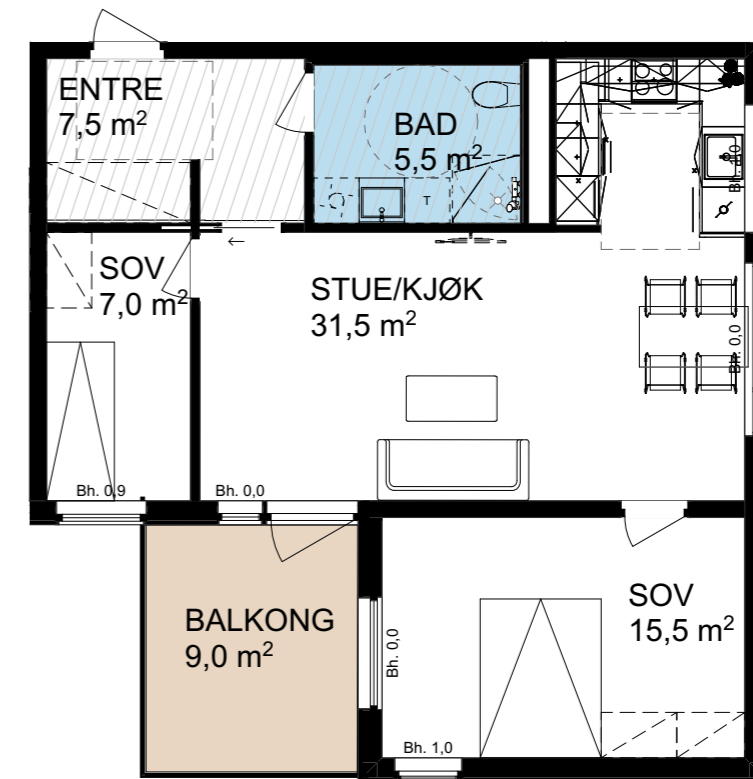


Fasade mot sydøst

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 70 kvm

Leilighet: 3006  
 Hus: A  
 Bra: 70 kvm  
 P-rom: 70 kvm  
 Balkong: 9 kvm  
 Etasje: 3



Fasade mot sydvest

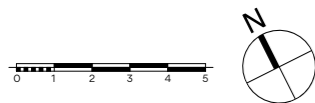
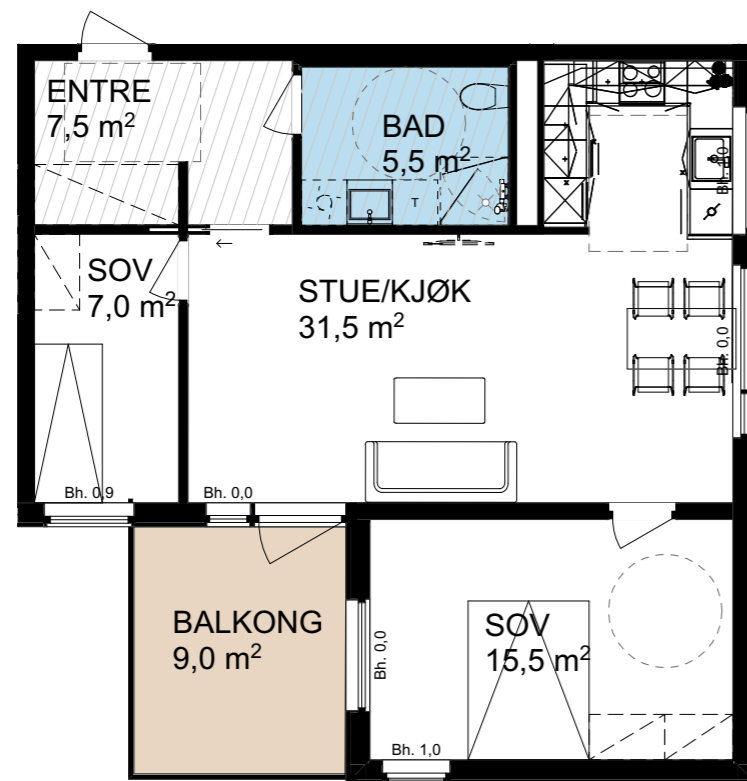


Fasade mot sydøst

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 70 kvm

Leilighet: 4006  
 Hus: A  
 Bra: 70 kvm  
 P-rom: 70 kvm  
 Balkong: 9 kvm  
 Etasje: 4



Fasade mot sydvest

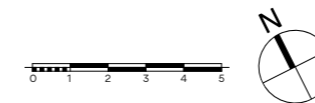
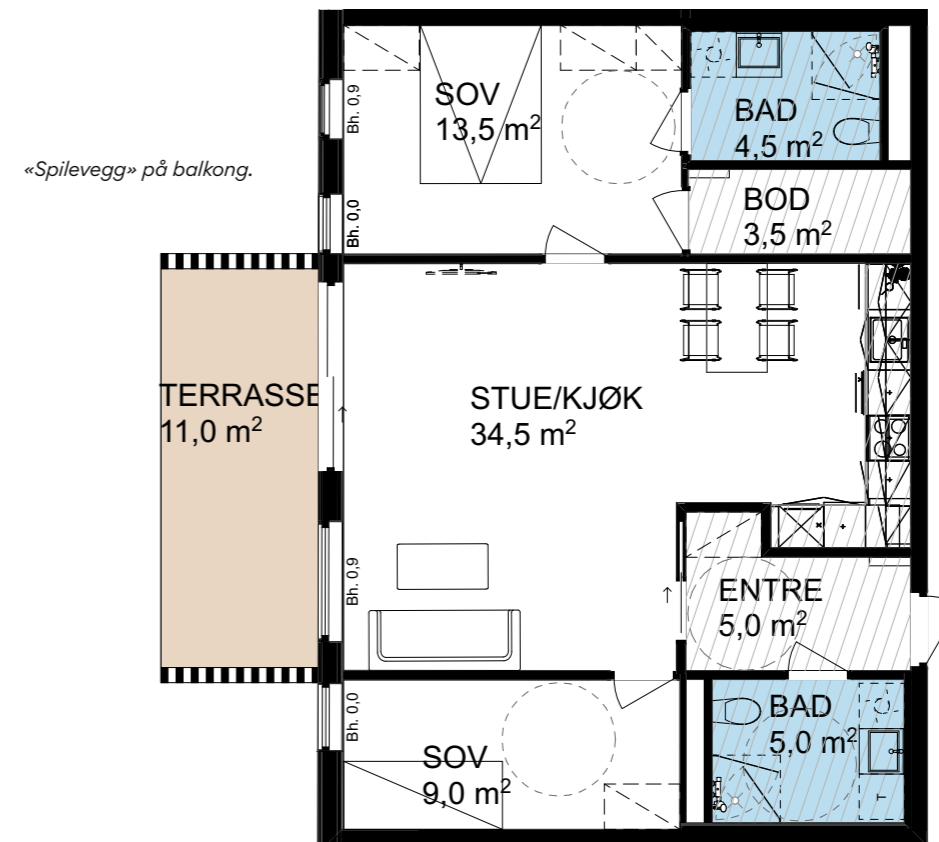


Fasade mot sydøst

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 79 kvm

Leilighet: 1001  
 Hus: A  
 Bra: 79 kvm  
 P-rom: 75 kvm  
 Terrasse: 11 kvm  
 Etasje: 1

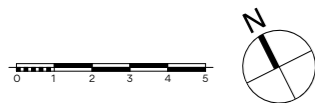
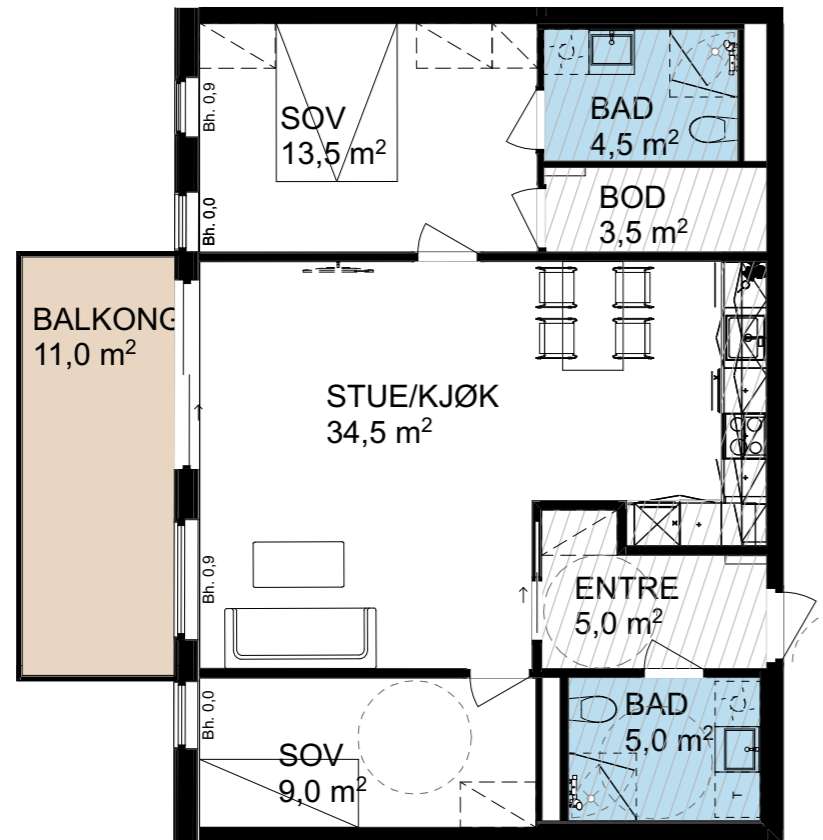


Fasade mot nordvest

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 79 kvm

Leilighet: 2001  
 Hus: A  
 Bra: 79 kvm  
 P-rom: 75 kvm  
 Balkong: 11 kvm  
 Etasje: 2

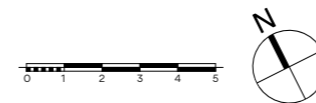
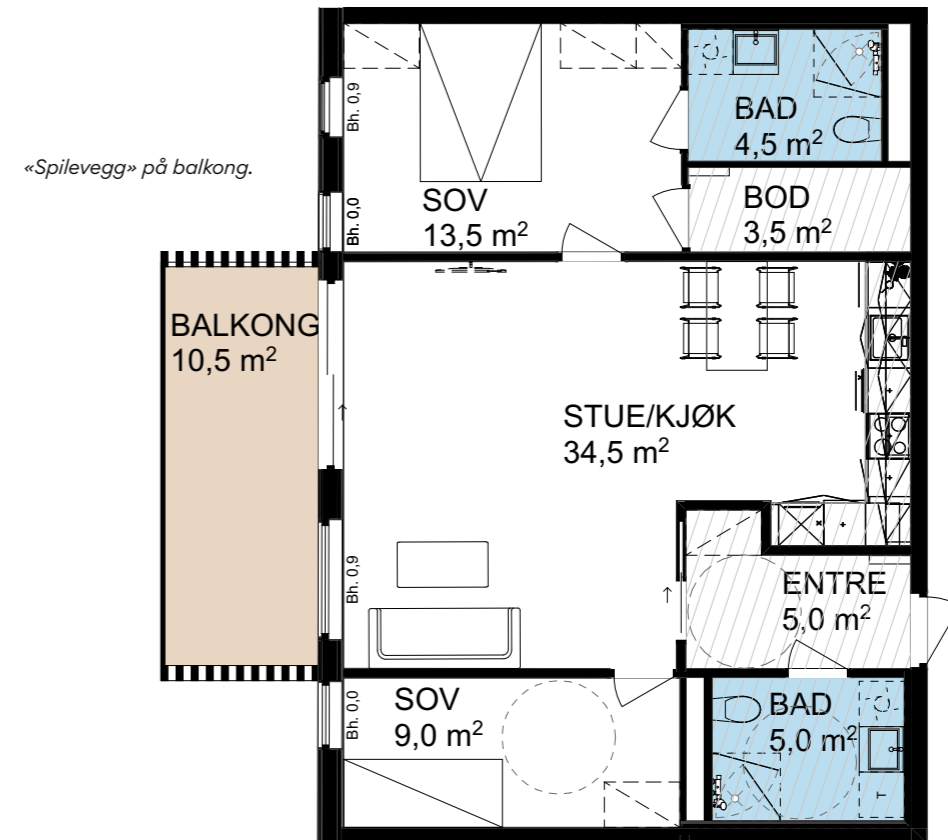


Fasade mot nordvest

LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 79 kvm

Leilighet: 3001  
 Hus: A  
 Bra: 79 kvm  
 P-rom: 75 kvm  
 Balkong: 10,5 kvm  
 Etasje: 3

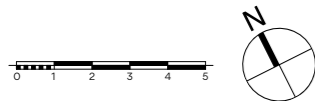
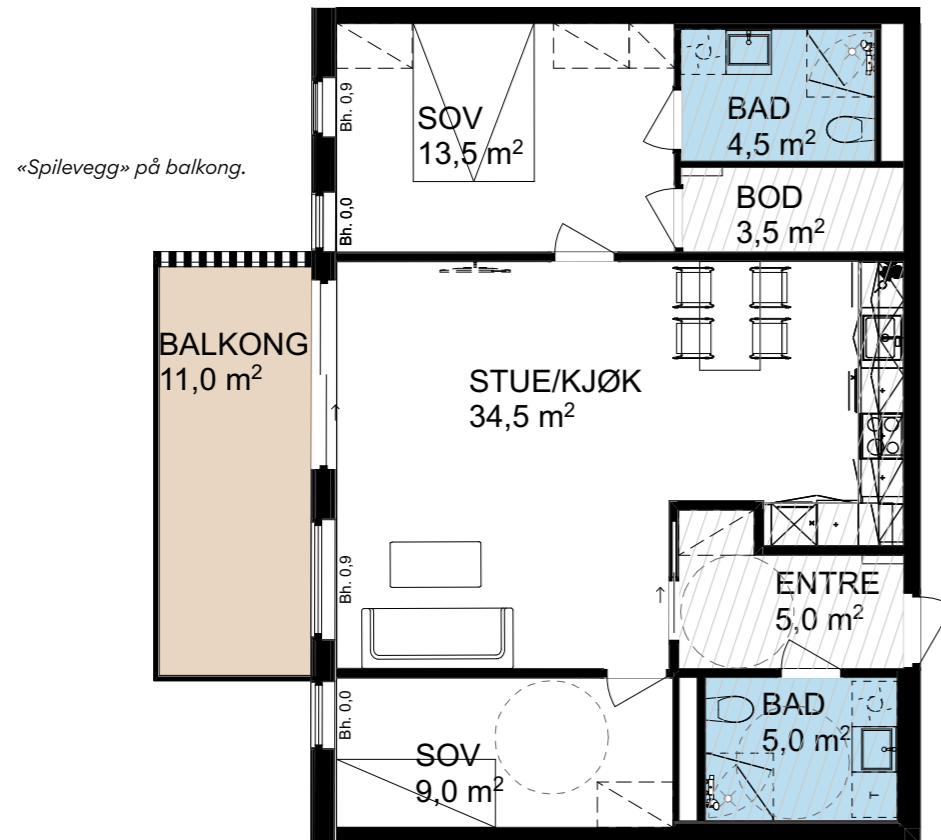


Fasade mot nordvest

## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms, 79 kvm

Leilighet: 4001  
Hus: A  
Bra: 79 kvm  
P-rom: 75 kvm  
Balkong: 11 kvm  
Etasje: 4



Fasade mot nordvest



NY BOLIG?

# Smart å bo i borettslag



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

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

#### Hvem bestemmer i borettslaget?

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

#### Vedlikeholdsansvar

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

#### Salg og utleie

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

#### Fellesgjeld og skattefradrag

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet som du betaler gjennom felleskostnadene. Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir. Du får fradrag for deler av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. OBOS gir deg full oversikt over postene som skal føres i selvangivelsen.

#### Felleskostnader

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



# Leveransebeskrivelse

## Brekketunet

### GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, romskjema, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering, fargevalg, kjøkkenløsning, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning og lignende.

Brekketunet bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK 17) med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet. Forøvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

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

Brekketunet er eid 50/50 av OBOS Nye Hjem AS og Løvenskiold Eiendom AS.

OBOS Nye Hjem AS står for gjennomføringen og er engasjert som prosjektselger og vil sørge for salget av boligene. Oppgjør sørges for av OBOS Eiendomsmeglere AS avd. Megleroppgjør.

### EIENDOMMEN

Brekketunet Hus A med 32 leiligheter er det tredje salgstrinnet og vil inngå i samme borettslag som Hus B, C, D, og E.

### KONSTRUKSJON OG UTVENDIG FASADE

Bygget fundamenteres direkte på fjell eller via peler/pilarer til fjell.

Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk forblendet med tegl, trepanel, plater, hver for seg eller i kombinasjon. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Yttertak er isolert og tekket, der vann føres til sluk via fall og renner. Deler av takflatene er dekket med Sedum.

### BAD/WC

Det leveres plassbygde bad med rektangulære fliser på vegg, og kvadratiske fliser på gulvet. Farge og størrelser på fliser kan avvike fra illustrasjoner. Baderomsinnredning leveres med skuffer i hvit utførelse med bredder avhengig

av badets størrelse, ca 60-80 cm. Flere av badene får heldekkende benkeplate med servant, og plass til vaskemaskin og tørketrommel under. Speil over servant med integrert lys. Speil følger bredden på vask.

Det leveres minimum 4 innfelte LED-downlights i tak med dimmer og elektrisk gulvvarme. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulvet.

For de badene som ikke får heldekkende benkeplate, er det avsatt plass for vaskemaskin/tørketrommel som vaskesøyle. Alt sanitærutstyr unntatt armaturer blir levert i hvit utførelse. Det leveres vegghengt toalett i hvitt porselen med to-trinns vannspyling. Det leveres i hovedsak rette innadslående dusjvegger i glass. Dusjarmatur leveres montert på vegg.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres av HTH. Det leveres høye overskap (høyde ca. 85 cm), med foring/plate fra overskap til tak. Det leveres ikke overskap der det er vist vindu eller over halvøy som stikker ut i rommet. Foringer/vegg over alle overskap på kjøkkenet vil bli levert som kjøkkenfronter/foringer ellers.

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

Benkeplaten leveres med rett forkant og nedfelt vask/kum. Ventilator på kjøkken leveres med separat komfyrvakt.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgs-/kontraktstegning.

### KJØKKENSTANDARD I HUS A

Leilighetene leveres med kjøkken av type HTH Stockholm. Det leveres hvitevarer. Det leveres hvitevarepakke med induksjonsplatetopp, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap.

### GULV

Baderomsgulv leveres med fliser. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 14 mm trestavs hvit mattlakkert eikeparkett. Parketten er ikke kvistfri.

### VEGGER

Innvendige lettvegger har tre-/stålstendere og er kledd med gipsplater. Noen innvendige bærevegger er av betong. Innvendige vegger males i hvit farge med grålig tone, kode NCS 0801-Y25R.

### HIMLING, TAKHØYDER OG NEDFORING/ INNKASSING

Betonghimlinger leveres i sparklet og malt utførelse – farge hvit. Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer og plass-støpt betong. Det må derfor påregnes synlige v-fuger i himlingene. Sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme. Generell takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,50 meter.

Deler av himlingene vil bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2,20 meter over gulv pga. tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg og ventilasjon. Dette er typisk i entré/gang, bad/WC og innvendig bod.

### INNVENDIGE DØRER

Dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalte karmar og utforinger. Dør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken. Dørene leveres ferdigbehandlet fra fabrikk. De fleste dører leveres med flate terskler, dvs. at det er en spalte mellom underkant dørblander og terskel (for at luften skal balansere fra rom til rom).

Enkelte leiligheter leveres med skyvedører. Plassering av disse fremkommer av salgstegninger.

### INNKASSINGER

Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte. Sprinkel og øvrig ventilasjon kan også legges over kjøkkenskap. Andre nedforinger og innkassinger 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 nedforing/innkassingen monteres.

### LISTER/GERIKTER

Gulvlistar leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Alle gulvlistar og gerikter leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Gerikter leveres med synlig innfestning. Utforinger og lister rundt vinduer leveres i hvit utførelse. Det leveres ikke taklister.

### HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres i fabrikk malt utførelse. FG-godkjent sylindrerlås og kikkhull leveres.

### VINDUER/VINDUSDØRER

Vinduer og balkong/skyvedører leveres hvit malt innvendig. Låser og beslag i forkrommet eller hvit utførelse. Dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalte karmar og utforinger.

### BALKONGER/TERRASSER

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i impregnert treverk, rekkverk i stål/aluminium og glass. Det monteres utelampe og stikk på balkong. Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon.

Det kan forekomme at vann blir liggende lokalt på balkongdekket under tremmegulv ved nedbør. Tremmegulv tilrettelegges for tilkomst til sluk og nedløp i forbindelse med drift og vedlikehold.

### GARDEROBE

Garderobeskap leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.



### UTOMHUS

Endelig utomhusplan er ikke ferdig utarbeidet. En foreløpig plan for utomhusarealer vises i prospektet. Planen viser hvordan det er tenkt beplantning, interne veier/stier, sykkelparkering, med mer. Øvrige utearealer er også vist hvordan det er tenkt disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være taltalende og av alminnelig god kvalitet.

Leiligheter på bakkeplan som får eget uteareal/ markterrasse disponerer dette arealet alene. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil dermed kunne være noe utomhusarbeider som kan gjenstå etter at boligene er innflyttet.

### OBOS NØKKELEN

Det leveres «OBOS Nøkkelen» som er en digital løsning hvor du som bruker kan åpne dører til fellesarealer med bruk av mobilen. Løsningen blir montert på alle fellesdører. I tillegg vil det være mulig å kjøpe løsningen til egen inngangsdør. Løsningen leveres i tillegg til de ordinære nøklene/brikkene til fellesdører.

### BRANN OG RØYKVARSLING

Alle leilighetene leveres med boligsprinkleranlegg. Generelt blir det synlige sprinkelhoder i leiligheten. Det blir levert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg, med minst én detektor i tak/vegg i hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av FDV som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten.

### SANITÆR

Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad. Varmt forbruksvann leveres iht. fjernvarmeleverandørens retningslinjer. Det monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning. Plassering av vannfordelingsskap i hver leilighet er ikke fastlagt, men vil plasseres hensiktsmessig; sannsynligvis i baderomsvegg over toalett.

## OPPVARMING/VENTILASJON

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bad. Badegulv leveres med elektrisk gulvvarme for komfort.

Gulvvarmen kan reguleres noe, men begrenses oppad blant annet av utetemperatur, inneklimate anbefalinger og parkettleverandørens anbefalinger. Enkelte eiere kan ha ønsker om å benytte ekstra varmekilder i enkelte rom, f. eks. elektriske panelovner eller oljefylte ovner. Den vannbårne gulvvarmen styres av romtermostater som føler på lufttemperaturen i rommene. Dette medfører at gulvvarmestaten skrur av gulvvarmen i rommet når gulvtermostaten har nådd innstilt verdi, og oppvarmingen av rommet vil da kun skje ved den ekstra varmekilden når ønsket romtemperatur er utover det som varmelegget kan levere. Temperatur kan føles kaldere nær store vindusflater.

Plassering av vann-/varmefordelingsskap i hver leilighet er ikke besluttet, men det vil plasseres hensiktsmessig.

I byggene blir det montert balansert ventilasjon med varme-gjenvinning i hver leilighet. Det blir forvarmet tilluft til oppholdsrom og soverom og avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Ventilasjonsanlegget leveres uten kjøling.

Ventilasjonsaggregat plasseres enten i himling i gangen eller i innvendig bod. Aggregat i himling vil være en synlig installasjon i stål i plan med himlingen.

## ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav. Det innebærer blant annet at det monteres komfyr-vakt på kjøkken, komfyrvakt plasseres separat fra ventilator. Alle kontaktpunkter er jordet. Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg, men åpent anlegg må regnes med i spesielle tilfeller. Det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til forskrift. Elektriske punkt kommer frem av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det ikke være mulig å flytte på punkter, men ekstra punkter kan bestilles som tillegg.

Plassering av svakstrømskap/sikringsskap i hver leilighet er ikke fastlagt, men det plasseres hensiktsmessig.

## TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

## RENOVASJON

Det leveres nedgravd avfallsanlegg som plasseres ved innkjøring til parkeringskjeller og på gatetunet. Se utomhusplan for plassering. Renovasjon er i samsvar med renovasjonsreglement for Ås kommune.

## SYKKELPARKERING

Det vil bli etablert innvendig og utvendig sykkelparkering. Det blir en egen funksjonell inngang for sykkelparkeringen. Det planlegges også mulighet for ladestasjon for elsykkel.

## FELLESAREALER

Hovedinngangspartiene vil bli belagt med keramiske fliser på gulv.

Hver bolig får levert postkasse med lås. Disse, samt oppslags-tavle plasseres i inngangspartiet.

Det leveres prefabrickerte trapper i betong fra kjellerplan og opp til de enkelte etasjene, med malte vanger og opptrinn. I trapp og øvrige korridorer benyttes gulv-/banebelegg.

## HEIS

Alle leilighetsplanene er tilgjengelig med heis fra garasjeplan og hovedinngang direkte til leilighetsplan. Heisene leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

## GARASJE/PARKERING

Det etableres en garasjekjeller under boligene, med innkjøring fra Brekkeveien. Garasjekjeller skal dekke parkeringsbehovet for alle fem blokkene i Brekketunet. Totalt blir det ca 100 plasser som fordeles på leilighetene, inkl. HC plasser. Det etableres også p-plasser ved innkjøringen til parkeringskjeller, beregnet for gjester/beboere/bildeling. Omfang for hver av disse er ikke endelig bestemt.

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. Det vil på et senere tidspunkt også være mulig å bestille el-billader som tilvalg i tilknytning til sin parkeringsplass, med forbehold om eventuell forskriftsendring og kapasitetsavsetning.

## SPORTSBOD

Det leveres en sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup> for leiligheter over 50 m<sup>2</sup> og 2,5 m<sup>2</sup> for leiligheter under 50 m<sup>2</sup>. Disse er hovedsakelig plassert i forbindelse med parkeringskjeller, men andre plasseringer kan forekomme.

## BREDBÅND/TV

Med OBOS OpenNet velger du internett og TV etter eget behov i private abonnement, og du kan velge de tjenestene du ønsker fra flere leverandører, se [www.obosopennet.no](http://www.obosopennet.no) for hvilke leverandører som støttes. Etter kjøp får du tilgang til en informasjonsside knyttet til det nye boligselskapet hvor du kan følge med på tilbud og nyheter, samt bestille ønskede tjenester.

Alle leiligheter har fiberkabel ført frem til teknisk skap. Det blir da et trådløst nett tilgjengelig i leilighetene. Det trådløse nettet kan tilfredsstillende behovet i de fleste av leilighetene, også for streaming av TV. Ønskes det kablet tilkoblingsmulighet er det klargjort for dette og kan bestilles som tilvalg. Ved IKT-skap leveres trådløse ruter for nett i leilighetene. Det kan etter den enkeltes bruk av sin leilighet være behov for å sette inn mesh-nettverk for å få god trådløs dekning i alle deler av leiligheten. Mesh-nettverk er ikke en del av leveransen.

Valgte tjenester og utstyr står klart til bruk i leiligheten ved innflytting. Med private abonnement og korte bindingstider er det enkelt å inngå avtaler, bytte tjeneste eller leverandør hvis du ønsker. Internett og TV-tjenester bestilles på «min side». 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. Det leveres ikke fasttelefon. Ved behov må trygghetsalarm løses av den enkelte beboer/kjøper med alternativ løsning

## PORTTELEFON

Det blir levert ringetablå med 2-veis kommunikasjon og kamera ved hovedinngang. Hver leilighet har svarapparat fortrinnsvis plassert i entré. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighetsdør.

## BREEAM-NOR SERTIFISERING

Brekketunet har ambisjon om å bli BREEAM-NOR sertifisert.

## 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 Brekкетunet

## SALG

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova. (Lov om avtaler med Forbrukar om oppføring av ny bustad med mer). Dersom kjøper ikke er forbruker benyttes Avhendingslovens bestemmelser.

## PROSJEKTET

Prosjektet bygges på eiet tomt. Prosjektet består av ca. 146 leiligheter. I tillegg inneholder prosjektet underjordisk garasjeanlegg. Det er planlagt oppføring av 5 boligbygg på eiendommen fordelt på flere delfelt og evt. flere byggetrinn

## EIENDOMMEN OG GRUNNAREALER

Eiendommen har følgende matrikkelnummer: gnr. 54 bnr. 439-444 i Ås kommune, Det er p.t. ett bruksnummer per bygg. Det legges opp til at det blir kun ett borettslag, bruksnumrene kan dermed bli sammenslått til ett bruksnummer på et senere tidspunkt hvis dette fremstår som mer hensiktsmessig. Tomten for hele felt 1 er på ca. 12350 m² og tomteandelen til hus A, B, C, D og E vil være fotavtrykket til disse med ca 3707 kvm BTA. Det tas forbehold om endelig oppdeling og tomtens størrelse inntil endelig organisering er besluttet og oppmålingsforretning er gjennomført. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

## ADRESSE

Tomtens nåværende adresse er Brekkeveien 17-19, 1430 ÅS. Borettslagets endelige adresse vil bli tildelt av Ås kommune senest innen overtakelse.

## HJEMMELSHAVER

Brekkeveien 19A AS – Org. nr.921 985 428.

## EIER / SELGER

Brekkeveien 19 Utvikling AS – Org. nr.922 945 012.

## 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 jfr. bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til salgsansvarlig. Loven finner du også på www.lovdata.no.

## EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Det er prosjektert og planlagt oppføring av fem boligbygg med

ca. 146 leiligheter, fordelt på ett eller flere byggetrinn og planlagt organisert som ett borettslag.

Borettslaget er planlagt å omfatte hus A, B, C, D og E, og vil bestå av totalt 146 leiligheter. Det tas forbehold om at antall leiligheter kan økes eller reduseres.

Det er i tillegg planlagt etablert ett garasjeanlegg, som i utgangspunktet vil være en egen anleggseiendom. Borettslaget vil bli deleier i anleggseiendommen. Organiseringen av prosjektet kan endres, slik at det kan komme til å bestå av flere borettslag og eller sameier, det kan bestå av flere eller færre boliger osv., etter hva som er hensiktsmessig når det gjelder utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Selger/utbygger vil fastsette vedtekter for borettslaget(ene)/ eierseksjonssameiet(-ene) og anleggseiendommen(e). Vedtektene vil inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av kostnader til drift/vedlikehold, om bruk etc. Vedtektene vil være forpliktende for de disse gjelder. Utkast til vedtekter vil utgjøre vedlegg til kjøpekontrakten.

Borettslaget skal eie eller ha bruksrett til anslagsvis ca. 100 parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg. Antall parkeringsplasser kan endres dersom antall andeler i borettslaget endres eller hvis det selges flere eller færre parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å eie, selge og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder.

## REGULERINGSFORHOLD/RAMMETILLATELSE

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/kontor. Kopi av reguleringsplan/kart/vedtekter kan fås ved henvendelse prosjektselger. Reguleringsplanen er godkjent, det foreligger rammetillatelse og det er gitt igangsettingstillatelse. Det tas forbehold om endringer som følger av offentlig behandling av prosjektet. Prosjektet prosjekteres og bygges iht. Teknisk byggeforskrift TEK2017.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

Boligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende borettslaget, naboforhold, rett til tekniske installasjoner over borettslagets eiendom eller forhold pålagt av myndighetene.

## AREALER UTOMHUS

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets

samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i utomhusplanen og tar uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og endelig utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen naturlig vil føre til endringer i forhold til illustrasjonen. Utomhusarealene, med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, er tenkt eid av boligselskapene i Brekкетunet i felleskap. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av disse iht. vedtekter.

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal uteområdene være åpne for allmennheten. Mot villabebyggelsen vest for området etableres en sammenhengende nord-syd gående sti.

## PARKERING/GARASJE

Det vil bli etablert parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg med ca. 100 parkeringsplasser for boligene. I tillegg til plasser som selges til boligkjøperne er det avsatt plasser til gjester og mulig bildeling.

Borettslagets parkeringsbehov dekkes i felles parkeringskjeller med innkjøring fra Brekkeveien ved hus A. Visse leiligheter selges med garasjeplass inkludert i prisen, se prisliste/nettside for nærmere beskrivelse. Garasjeplassene som er inkludert i prisen vil ikke være omsettelige. Det blir nedfelt i borettslagets vedtekter hvem som disponerer de respektive garasjeplassene. I tillegg selges plasser som fullfinansieres av kjøperne. Disse vil være omsettelige innenfor hele utbyggingsområdet.

Det vil tilrettelegges for at det kan etableres el-billading på alle p-plasser.

Selger forbeholder seg retten til fritt å fordele garasjeplasser. Kjøper som kjøper p-plass vil få anvist plassen ved overtagelse. Det jobbes med å få etablert en bildelingsordning, plassert ved innkjøringen til parkeringskjeller.

## SYKKELPARKERING

Det anlegges plasser for sykkel i kjeller og på terreng.

## FELLES TAKTERRASSER

Det etableres felles takterrasser på toppen av bygg A, B, og C. Alle andelseiere i borettslaget Brekкетunet får adgang til disse felles takterrassene.

## SPORTSBOD

Alle leiligheter leveres med en sportsbod. De minste leilighetene under 50 m² leveres med 2,5 m² bod, mens de øvrige med ca. 5m². Sportsbodene er ikke i egne bodarealer, men plassert i parkeringskjeller. Dette er en sportsbod som enten ligger foran p-plass eller med atkomst direkte til øvrige fellesarealer i kjelleren. Sportsboder er ikke egnet for lagring av fuktømtålige ting, som bøker, klær osv.

Selger forbeholder seg retten til fritt å fordele boder. Kjøper blir anvist denne ved overtagelse av leiligheten.

## FORRETNINGSFØRER

Selger vil, på vegne av borettslaget, inngå avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS på ordinære vilkår.

## TRAFO OG EL-FORSYNING

Trafo er plassert i enden av gatetunet. Energisentraler plassert i parkeringskjeller under hus E.

## KJØPSBETINGELSER/PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Avtalt salgspris er fast og vil ikke bli justert etter kontraktsinngåelse og inkluderer alle offentlige avgifter tilknyttet bygging av boligene. Kjøpsomkostninger som er nevnt i kjøpekontrakt kommer i tillegg. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger. Alt av innbetalinger betales inn til Megleroppgjørs klientkonto. Rest kjøpesum og omkostninger forfaller til betaling noen dager før overtakelse. Evt. tilvalg og endringer vil ha forfall enda tidligere. Renter på alle beløp innbetalt til Megleroppgjørs klientkonto tilfaller i sin helhet selger, såfremt selger stiller garanti etter Bufl. § 47. Forsinnet betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, anses dette som vesentlig mislighold og selger har rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

## BETALINGSBETINGELSER

Ved kontraktsinngåelse skal det betales 10 % av totalprisen. Forskuddsbetalingen 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 overtakelse.

Det kreves fremlagt finansieringsbevis på totalpris (dvs. innskudd og fellesgjeld) 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 k r. 480,-.
- Gebyr for tinglysning av andel k r. 480,-.
- Tinglysning av pantobligasjon ved opptak av lån k r. 480,-.
- Gebyr panteattest k r. 172,-.
- Utskriftgebyr k r. 28,-.
- Andelskapital/oppstartskapital til borettslaget k r. 5.000,-.
- Dokumentavgift andel tomteverdi beregnes til ca. k r. 24.500,- pr - leilighet.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør foretas av OBOS Eiendomsmeglere AS avd. Megleroppgjør org nr. 977 040 949.



## TOTALPRIS

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

Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostninger, utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd. 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.

## FELLESGJELD

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

## FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

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 er beregnet med den gjeldende rentesats i henhold til prislister.

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

Det er stipulert en driftskostnad på kr. 45,- pr kvm BRA for leilighetene i borettslaget.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygninger, 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. I tillegg kommer felleskostnader for drift av garasje plass (stipulert til kr. 200,- pr. måned), samt kostnader knyttet til evt. ladeboks.

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.

Selger vil inngå avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Se prislister/nettside 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 sluttoppkjøret før overtakelse.
- Senere 2 ganger årlig, minimum kr. 60.000,-.

Det gjøres oppmerksom på IN-ordning kan kun benyttes der kjøper er eier av hele boligen. Ved kjøp av bolig med OBOS deleie gis det ikke anledning til å nedbetale fellesgjelden før kjøper er eier av hele boligen (10/10).

Det påløper normalt en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtalen, men ved innbetaling i forbindelse med ferdigstilling 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 pantedrett 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 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. Prislister 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 prislister er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislister er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånbankens 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 prislister er oppgitt som pantesikret innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantesikrede innskuddet vil

verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånbankens 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.

## SKATTEFRADRAK FOR KAPITALKOSTNADER

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter reglene pr. 2022. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

## EIENDOMSSKATT PÅ FAST BOLIG OG ANNEN EIENDOM

Det planlegges innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Eiendomsskatt er medtatt i foreløpig driftsbudsjett.

## KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

## FORMUESVERDI

Formuesverdi skal utgjøre ca. 25 % av markedsverdi for primær-bolig (der eier er folkeregistrert pr. 01. januar), og ca. 90 % for sekundærbolig (alle andre boliger). For beregning av ligningsverdi, gå inn på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no). Vi tar forbehold om endringer i reglene for beregning av ligningsverdi.

## 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.

## FORSIKRING

Utbygger holder bygget forsikret under byggeperioden inntil borettslaget er konstituert og har fått tegnet egen bygningsforsikring. Den enkelte boligkjøper må selv sørge for innboforsikring fra overtakelse.

## FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

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

## AREALOPPGAVER

I prislister 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 og sjakter. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken/stue/soverom og bad/wc. Innvendig bod/garderobe i leilighet samt bodens/garderobens omsluttende vegger medregnes ikke i P-rom.

## PLANTEGNINGER

Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av inn-

redning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. 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 bruksareal.

## ENERGIATTEST

Det utstedes endelig energiattest for den enkelte bolig som overleveres kjøper senest ved overtakelse. Brekkesetnet bygg A, B, C, D og E som helhet er gjennomsnittlig energimerket C. Energi-karakteren vil kunne variere fra leilighet til leilighet i bygget.

## TILVALG/ENDRINGER

Frist for bestilling av tilvalg og endringer er utløpt.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtakelsestidspunktet. Utkast til vedtekter kan fås av prosjektselger.

## HVITVASKING

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

## 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.»

Enkelte boliger i borettslaget er unntatt regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder leilighetene 1003, 2003, 3003 og 4003. Det tillates ikke videresalg av boligen før det er gått ett år etter overtakelse. Dersom kjøper ønsker å komme seg ut av kontraktforholdet i løpet av dette året, reverseres kjøpet slik at selger får leiligheten tilbake. Kjøpesummen på reverseringstidspunktet skal være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for blokk i Akershus uten Bærum, tabell 07221 fra overtakelsestidspunktet til reverseringstidspunktet. Kjøpesummen på reverseringstidspunktet kan allikevel ikke være lavere enn opprinnelig kjøpesum.

## BORETT

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 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](http://obos.no); [www.obos.no/bostart](http://www.obos.no/bostart)

## DELEIE

Les mer om Deleie på vår hjemmeside obos.no; [www.obos.no/deleie](http://www.obos.no/deleie)

## FORBEHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper.

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

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpsbekreftelse legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen kan innhentes hos prosjektselger.

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

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Under detaljprosjekteringen eller i utførelse kan det derfor bli behov for å gjøre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, men uten at den generelle standarden forringes eller endres vesentlig. Eksempel på slike endringer kan være sjakter, bærekonstruksjoner, innkassinger av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer uten forutgående varsel. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Sjakter for tekniske føringer som er nødvendige er ikke endelig inntegnet på plantegning for boligen.

Alle 3D-presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene. Plantegninger og illustrasjoner i prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering og utforming av vinduer varierer i samme leilighetstype, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn i hvordan vindusløsningen blir for den enkelte leilighet.

Alle perspektiver, illustrasjoner, modeller, eventuelle virtuelle illustrasjoner, annonser, møblerte planskisser, boards og lignende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, møbler m.m.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse før

kjøpsbekreftelse sendes prosjektselger.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom den endelige leveransebeskrivelse, illustrasjoner og tegninger i prospekt/hjemmeside er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen.

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.

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.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

## FREMDRIFT

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene i perioden 01.09.2023 til 01.12.2023.

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 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.

## FORSINKELSE/DAGMULKT

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

## AVBESTILLING

Kjøper som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av Bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Dersom kjøper avbestiller kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. bustadoppføringslova, § 53.

### OBOS-MEDLEMSKAP

Det gjøres oppmerksom på at alle eiere av boligene i borettslaget må være medlem av OBOS. Bli OBOS-medlem på [obos.no](https://obos.no).

Kjøper av bolig må selv dekke medlemsavgift for innflyttingsåret. Fra og med år to er ett av husstandens medlemskap dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Kontakt OBOS Medlemsservice ved ytterligere spørsmål.

### 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.

### FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSBEKREFTELSE

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via digitalt kjøp på [OBOS.no](https://obos.no). 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.

### BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

All behandling av personopplysninger i OBOS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven. Kjøper og selger kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger på hjemmesiden til OBOS, adresse; <https://www.obos.no/dette-er-obos/personvern>. Personopplysningene vil bli lagret i 10 år etter ferdigstillelsen av prosjektet, jf. Forskrift om eiendomsmegling § 3-7.

### FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV

#### KJØPEKONTRAKTEN

- Kontrakstegning
- Prospekt med leveransebeskrivelse, salgsoppgave versjon 3 av november 2022 og utomhusplan
- Prisliste
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Garanti § 47 og § 12
- Foreløpig energiattest
- Informasjonsark om skjeggkre (skjeggkre utgjør ikke mangel)
- Bustadoppføringslova

Blanko kjøpekontrakt med vedlegg kan fås av prosjektselger på forespørsel.

#### OPPGJØR

Oppgjør mellom partene foretas av OBOS Eiendomsmeglere AS avd. Megleroppgjør, org nr. 977 040 949, Pb 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO

# Finansiering

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

#### Med OBOS Nyboliglån får du:

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

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

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



# ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/VENT.	ANNET
ENTRE / GANG	Parkett, 14 mm 3-stavs hvitpigmentert, mattlakkert eik.  Fotlister i eikefiner med synlig spikerhull og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Farge: NCS 0801-Y25R.  Hvit med svak grå tone.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger.  Hvitmalte gips-plater ved nedforet himling/innkassing.  Minimum 220 cm himlingshøyde.	Innfelte spotter i himling, med dimmer. Antall tilpasses rom. I entre uten nedføring leveres 1 stk DCL takpkt uten lyskilde med tilhørende dimmebryter.  Ett dobbelt uttak ved gulv iht gjeldende forskrift.	Innfelte sprinkelhoder i himling.  Leiligheter hvor det ikke er tilstrekkelig plass i innvendig bod, eller leiligheter uten bod, får ventilasjonsaggregat plassert i himling entre/gang.	Porttelefon med videooverføring til fargeskjerm.
KJØKKEN	Parkett, 14 mm 3-stavs hvitpigmentert, mattlakkert eik.  Fotlister i eikefiner med synlig spikerhull og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Farge: NCS 0801-Y25R.  Hvit med svak grå tone.  Malt flate mellom over- og underskap.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger.  Hvitmalte gips-plater ved evt. innkassing.	1 stk DCL takpkt uten lyskilde LED-lys grepslist under overskap, antall tilpasses kjøkken.  Min 2 dbl stikk over benkeplate.  Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin.  Komfyrvakt.	Kjøkkenvask nedfelt med en romslig kum Intra Omnia 600SF eller tilsvarende.  Ettgreps blande-batteri type Oras Safira (1039F) eller tilsvarende med stengeventil.  Avtrekkshette type Slimline fra Røroshetta eller tilsvarende.	Kjøkkeninnredning med fronter i glatt utførelse med faset kant. «Takhøye» overskap med foring til tak med plater tilsvarende skapskrog.  Overskap for avtrekkshette Benkeplate i sandsten farget laminat med nedfelt kum.  Håndtaksfrie dører på overskap Håndtak i stål i normal standard på underskap.  Det leveres hvitevarer.  Kildesorteringssenhet.  Til info er kjøkkentegning på salgstegning veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt.
STUE	Parkett, 14 mm 3-stavs hvitpigmentert, mattlakkert eik.  Fotlister i eikefiner med synlig spikerhull og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Farge: NCS 0801-Y25R.  Hvit med svak grå tone.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger.  Hvitmalte gips-plater ved evt. innkassing.	2 enkle stikk-kontakter på vegg v/ tak og med tilhørende bryter.  (1 stikk i 2-roms) Uttak for øvrig iht. Gjeldende forskrift.	Ingen.	Skyvedør fra stue til hovedbalkong/terrasse der det er vist på salgstegning. Balkongdør for øvrig.
BAD 1 og BAD 2	Fliser 30x30 cm og 10x10cm i nedsenket dusjsone.  Matt utførelse. Farge: Beige. Fuger: Lys grå.	Fliser 60x30 cm. Matt utførelse. Farge: Beige. Fuger: Lys grå.	Hvitmalte gips-plater i nedforet himling.	4-6 LED downlights i tak med dimmebryter.  1 dbl stikkontakt ved speil.  Stikkontakt for vaskemaskin/tørketrommel.  Termostatstyrt gulvvarme med jevn fordeling av varme i alle frie soner.  Speilbelysning.	Vegghengt wc med skjult sisterne med sete type med soft-close-funksjon.  Dusjgarnitur og dusj-armatur Oras Nova 7461.  Servantbatteri Oras Safira med oppløftventil.  Avløp og kran for vaskemaskin.  Sluk av god kvalitet Fuktstyrt ventilasjon bad.  Fordelerskap for røropplegg kan bli plassert over toalett.	Badet er plassbygd. Redusert takhøyde ca 220 cm. Baderomsinnredning med 2 skuffer, type hvit glatt med fasete kanter (ikke pålimt) fra anerkjent leverandør. Speil over servant i samme bredde med integrert lys. Speil følger bredden på vask.  Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle) eller alt.: Benkeplate min 180 cm med vaskemaskin og tørketrommel plassert under og med skuffeseksjon min 60 cm i midten.  Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i børstet stål, rettvinklet og inn/utadslående. Toalettullholder, dobbel håndklestang og kroker.  Alt beslag i børstet stål.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/VENT.	ANNET
SOV 1-sengs	Parkett, 14 mm 3-stavs hvitpigmentert, mattlakkert eik.  Fotlister i eikefiner med synlig spikerhull og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Farge: NCS 0801-Y25R.  Hvit med svak grå tone.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger.  Hvitmalte gips-plater ved nedforet himling/innkassing.	1 stk. enkelt stikk v/tak for lys.  Dobbelt stikk-kontakt ved gulv iht forskrift.  Tomrør for TV uttak .		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
SOV 2-sengs	Parkett, 14 mm 3-stavs hvitpigmentert, mattlakkert eik.  Fotlister i eikefiner med synlig spikerhull og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Farge: NCS 0801-Y25R.  Hvit med svak grå tone.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger.  Hvitmalte gips-plater ved nedforet himling/innkassing.	1 stk. enkelt stikk v/tak for lys.  1 stk. dobbelt stikk-kontakt ved gulv pr påbegynte 4 kvm.  Tomrør for TV uttak.		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
BOD Innvendig	Parkett, 14 mm 3-stavs hvitpigmentert, mattlakkert eik.  Fotlister i eikefiner med synlig spikerhull og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Farge: NCS 0801-Y25R.  Hvit med svak grå tone.	Leveres som hvitmalt betong, synlig v-fuger.  Nedfelt himling vurderes hvis mer enn 2 tekniske rør i tak.  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.  Ventilasjonsaggregat er plassert i bod.	Ingen innredning leveres.  Pulverapparat.
BALKONG PRIVAT TAK-TERRASSE	Trykkimpregnerte tregulv av 28 x 120 mm på stålglattet betong på balkonger og på membran på takterrasser.	Fasade i trepanel/ fasadeplater/puss/tegl.	Betong på underside.  Tak over øverste balkong.	1 stk lampe med innvendig vegg-bryter.  1 stk dbl stikkontakt På takterrasser leveres 1 stk ekstra lampe og stikk-kontakt.	På takterrasser leveres vannkran.	Rekkverk i glass/perforerte stålplater.  Skillevegger i treverk  På takterrasser leveres rekkverk med tett felt i nedre del og glass i øvre del.
PRIVAT MARK-TERRASSE	Tregulv av trykkimpregnerte 28 x 120 mm.	Fasade i trepanel/ fasadeplater/puss/tegl.	Betong på underside.	1 stk lampe med innvendig vegg-bryter.  1 stk dbl stikk-kontakt.		Skillevegger i treverk.
VESTIBYLE (1.etg)	600 x 600 mm sklisikre fliser.	Malte veggflater.	Malt betong (synlige v fuger).  Hvit (T-profil himling A-kant).	Belysning.		Postkasser, oppslagstavle.
TRAPPEROM / TRAPP	Vinylbelegg i inntrinn/opptrinn.  Vanger malt.  Vaskekant på begge sider i inntrinn.  Sklisikker trappene med UU-markering.	Malte veggflater.	Malt betong (synlige v fuger).  Hvit (T-profil himling A-kant).	Ringeklokke v/ inngangsdør.  Nødvendig belysning i tak.		Stål rekkverk m/ håndløper. Lakkert.  Brannvarslingsanlegg.

# ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/VENT.	ANNET
SPORTSBOD	Støvbundet betong (brettskurt) malt med epoxymaling.	Betong støvbundes m/ hvit maling til full dekk. Nettingvegger mellom boder, tettere vegg med dør til fellesareal.	Betong sårfflekket og støvbundet med hvit maling til full dekk.	Nødvendig belysning.		Ingen innredning. Ventilert. Hengelås.
GARASJER	Betong.	Betong sårfflekket og støvbundet med hvitmaling til full dekk.	Betong sårfflekket og støvbundet med hvitmaling til full dekk/Garasjehimling.	Nødvendig belysning.		Oppmerking av plasser på gulv. Lys slukkes ved tidsbryter. Portåpner leverer 1 stk. åpner pr. p-plass.  Det er ikke sluk i garasjegulv.

GENERELT						
Innvendige dører: Dørblad i lett materiale i hvitmalt utførelse.	<b>Vinduer:</b> Leveres malte innvendig og aluminiumskledd utvendig.	<b>Lister / gerikter:</b> Ikke taklister. Gerikter og utforinger i hvit farge.	<b>Overflater:</b> Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.	<b>Ventilasjon:</b> Balansert ventilasjons anlegg med varmegjenvinning med aggregat plassert i hver enkelt leilighet, i bod evt himling i gang/entre	<b>Elektro:</b> Gjeldende forskrift legges til grunn.	<b>Antenne:</b> Det leveres fiber inn til inntaksskap i leiligheten.
<b>Oppvarming:</b> Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Gulvvarme. Bad: Elektrisk gulvvarme. Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann.			<b>Diverse:</b> 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.			

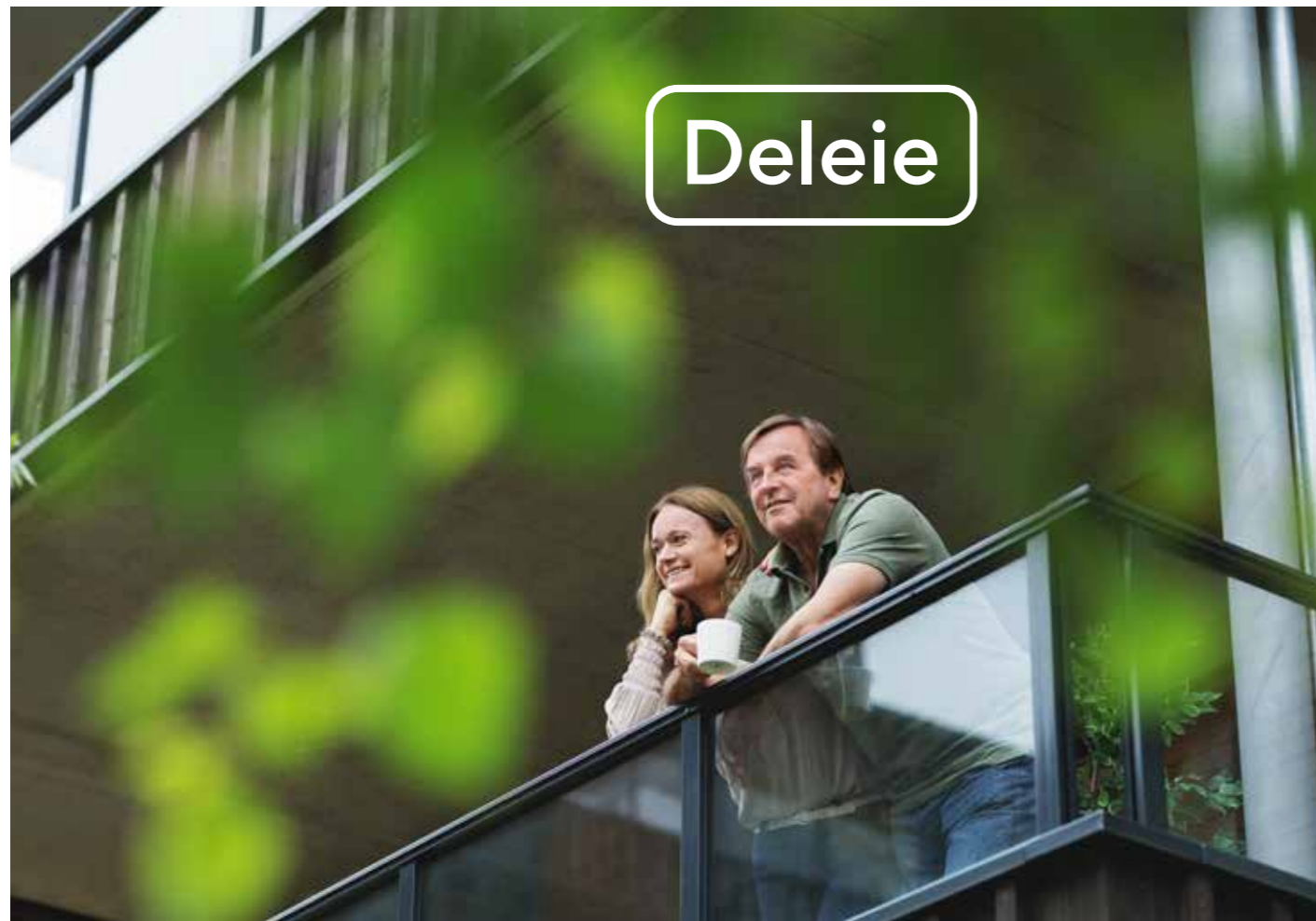
# Helt nytt

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

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

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





## OBOS Deleie

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

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

### Hvordan fungerer OBOS Deleie?

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

For mer informasjon om OBOS Deleie se [obos.no/deleie](https://obos.no/deleie)



## OBOS Bostart

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

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

### Hvordan fungerer OBOS Bostart?

Med OBOS Bostart kan du kjøpe en helt ny leilighet til en lavere pris enn ordinær markedspris. Det betyr lavere lånebehov og krav til egenkapital. Når du kjøper leiligheten med OBOS Bostart, blir du eier av hele boligen men OBOS har forkjøpsrett den dagen du ønsker å selge den. Prisen OBOS betaler er opprinnelig salgspris, justert for prisutviklingen i markedet. Prisutviklingen beregnes fra overtakelsestidspunkt av bolig og fram til tilbudstidspunktet for tilbakekjøp. I tillegg vil det påløpe salgskostnader ved salg av boligen til OBOS.

Hvis du ønsker å endre fra Bostart-kontrakt til ordinær kontrakt, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

For mer informasjon om OBOS Bostart se [obos.no/bostart](https://obos.no/bostart)



**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, løsøre og hvitevarer 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.

**BYGGHERRE:**

Brekkeveien 19 Utvikling AS

**ARKITEKT:**

BAS Arkitekter

**TOTALENTREPRENØR:**

AF Bygg Østfold

**3D ILLUSTRASJONER:**

Oxivisual

**FOTO:**

Charlotte Wiig

**SALG VED:**

Brekkeveien 19 Utvikling AS  
v/OBOS Nye Hjem  
P.b 6666 St.Olavs plass  
0129 Oslo

E-post: [prosjektsalg@obos.no](mailto:prosjektsalg@obos.no)

**PROSJEKTSELGERE:**

Camilla Mølsgard  
Tlf: 474 63 838  
E-post: [camilla.mølsgard@obos.no](mailto:camilla.mølsgard@obos.no)

Mariell Veinan  
Tlf: 473 05 597  
Epost: [mariell.veinan@obos.no](mailto:mariell.veinan@obos.no)

**NETTSIDE:**

[obos.no/brekketunet](http://obos.no/brekketunet)

