

Lillestrøm, Viken

Hus F

32 leiligheter



# Parsellen

KVARTERET



# Kvarteret – et nytt nabolag i Lillestrøm

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



Ryggakutte

Lang erfaring, bred kunnskap









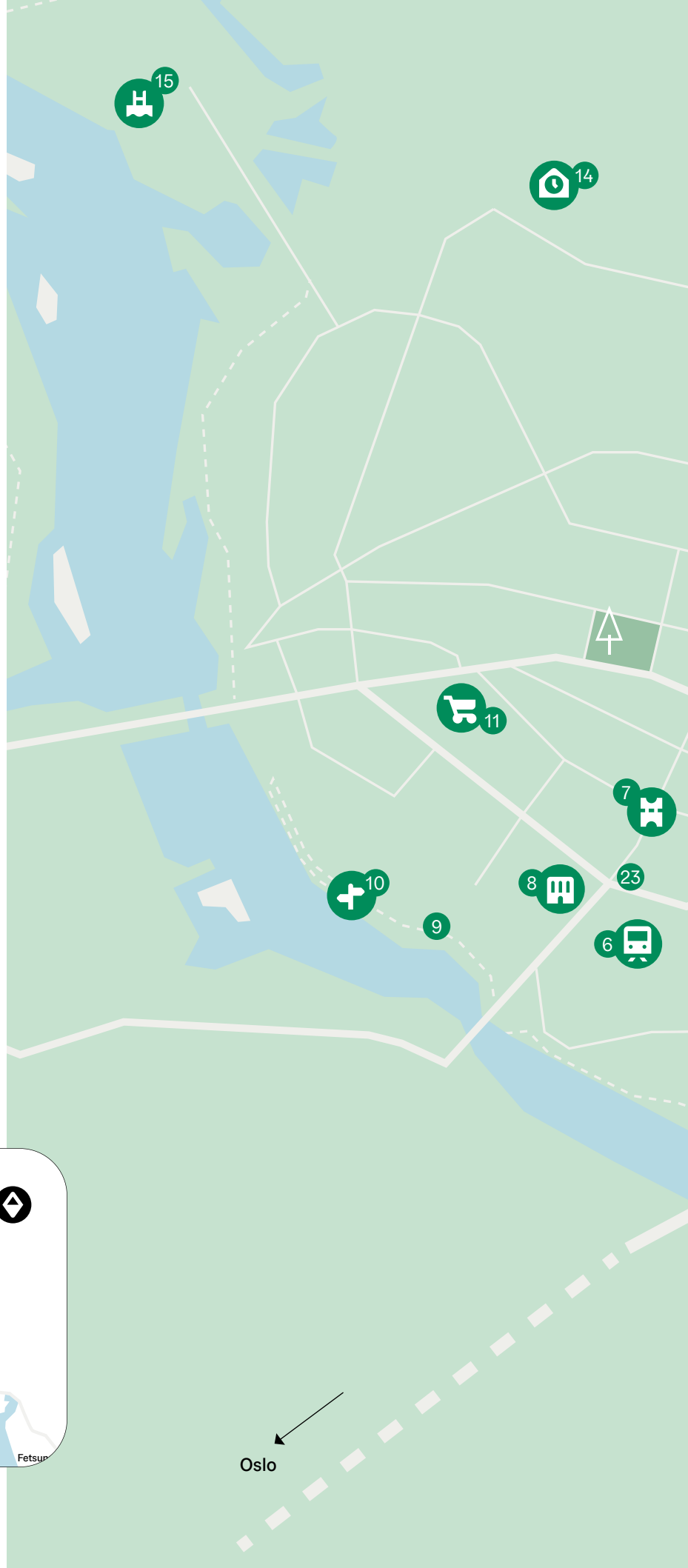
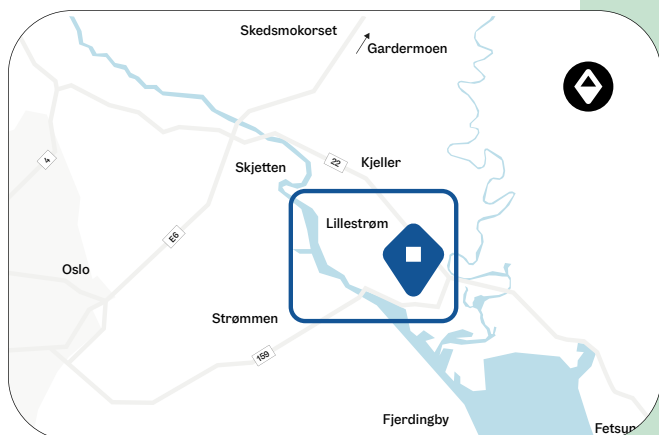


# Innhold

Nærområdet _____	6
Byen og deg _____	8
Restauranter og barer _____	14
Byfesten _____	16
Slik blir Parsellen _____	18
Ord fra arkitekten _____	20
Utomhus _____	22
Unike takterrasser _____	24
Miljøsertifisering BREEAM-NOR _____	25
Etasjeplaner _____	28
1-roms leiligheter _____	32
2-roms leiligheter _____	38
4-roms leiligheter _____	44
4-roms toppleiligheter _____	50
4-roms townhouses _____	56
5-roms leiligheter _____	62
Romskjema _____	68
Prosjektbeskrivelse _____	76
Salgsoppgave _____	80
Generell informasjon _____	98

# Nærmiljøet

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





Storgata

13

Alexander Krellands gate



18



Lillestrøm torv



25



Sørumsgata



Nesgata

1



KVARTERET

Nitelva

159



Sørumneset naturreservat

# Byen og det du trenger – innenfor rekkevidde

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

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

## Bekymringsfritt

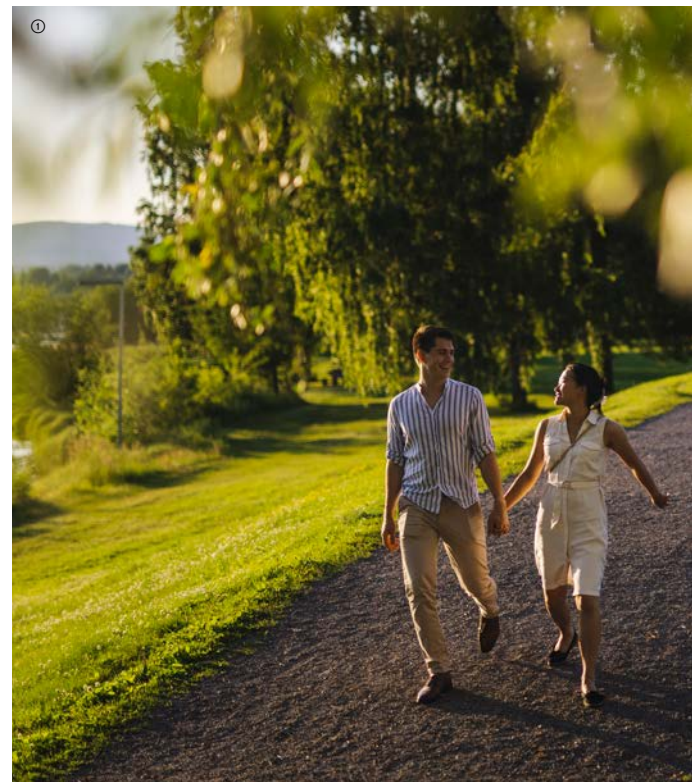
Kvarteret gir deg flere muligheter og mindre stress – hverdagen vil aldri mer handle om bekymringer for ugress eller snømåking. Her får du bedre tid – til å bli kjent med nye venner, sitte i sola eller spasere i Elvebredden kunstpark.

## Nabolaget

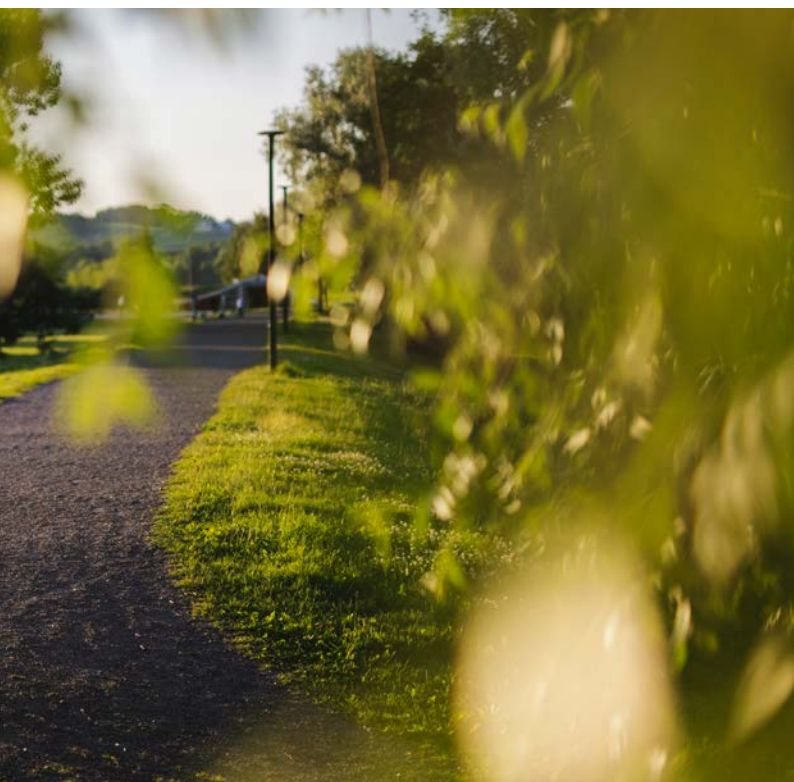
Livet du lever mellom husene i nærmiljøet er viktig. Kvarteret blir bilfritt, med grønne og velpleide områder. Selvsagt med egnenabolagspark – du vil aldri mangle en benk i sola eller et tre å finne skygge under. Her kan du skape innhold og aktiviteter sammen med nye venner.

Start en lesesirkel med faste treff i parken, finn et fint sted å spille petanque og inviter alle i oppgangen – eller få med kjæresten ut i vinterkvelden og lag en snølykt som lyser til morgengry.

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





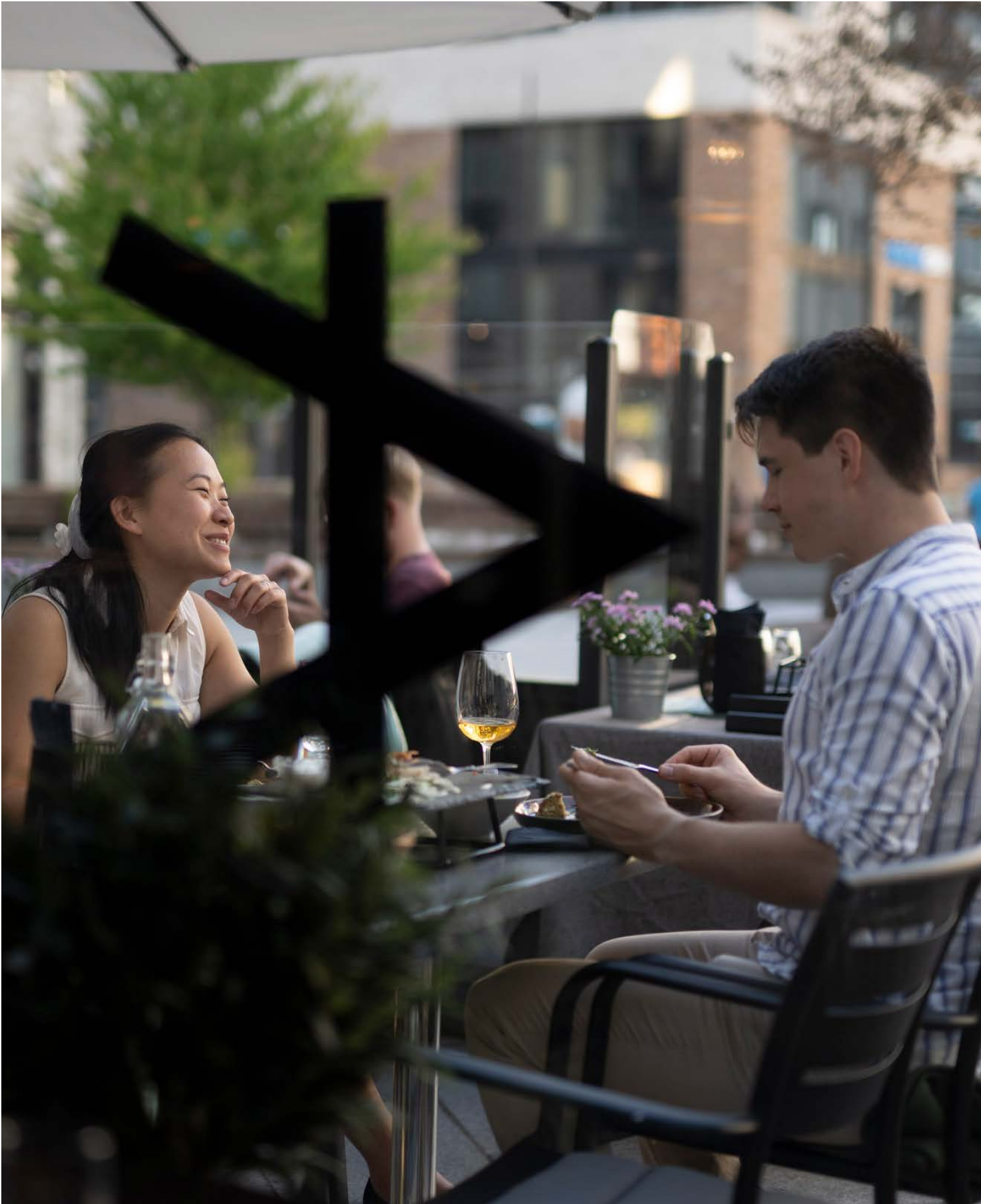


- ① Gå lange turer på flomvollen langs naturskjønne Nitelva.
- ② Gammelt møter nytt i et yrende Lillestrøm sentrum – her er det noe for alle..
- ③ Servicetilbudet er mangfoldig – denne byen har alt du trenger.

## Lillestrøm



Det er i en av Norges mest sentrale byer OBOS nå skaper et nytt nabolag. Lillestrøm ligger tett inn mot Nitelva, og har et moderne og kompakt sentrum.





↑ Velg deilig fersk mat «to go» og nyt den ute i det grønne – eller på en benk på torvet.  
 ← Et mangfoldig uteliv byr på restauranter, barer og puber med god atmosfære.



↑ Nyt en kopp kaffe eller lunsj med venner på din nye favorittkafé – det er flere å ta av.



Lillestrøm er en flott restaurantby, med smaker fra en hel verden servert innen gangavstand fra din egen ytterdør.

### Nyt

Kortreist eller langreist mat, indisk, japansk, italiensk eller libanesisk. Kjøpt og billig, eller stilfullt og eksklusivt - ditt valg.

### Storbypulsen

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

### Shope

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

### Kultur

Lillestrøm Kultursenter byr på teater, konserter, musikaler og stand-up. I høst fikk byen også nytt bibliotek. Biblioteket ligger i et kultur- og næringsbygg. Her vil du også finne kulturskole, flotte øvingslokaler og litt å spise. Odeon Kino Lillestrøm er Romerikes største kinosenter. Alle syv salene er bygget med THX-standard, komfortable seter og god benplass – råere filmopplevelse får du ikke.

### Parker

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

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



Opplev båtlivet på Nitelva om sommeren – med eller uten motor.







Lillestrøm har et bredt utvalg av fritidsaktiviteter for store og små, både utendørs og innendørs.

### Trene

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

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

### Skoler

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

### Barnehager

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

← I området rundt sentrum og langs elva er det mange aktivitetsmuligheter, fritt til bruk for alle.



Ta med hele familien på kort eller lang runde langs elva, ved hjelp av bruene over til «Rælingssiden».









Veien er kort til tog og annen kollektivtransport – Lillestrøm er et knutepunkt.



Kollektivtilbudet er stort og oversiktlig fra Lillestrøm busstasjon – og barna kan leke mens de venter på neste buss.



LSKs hjemmebane og byens store stolthet – her er det liv når kanarifuglene spiller!

## Åråsen

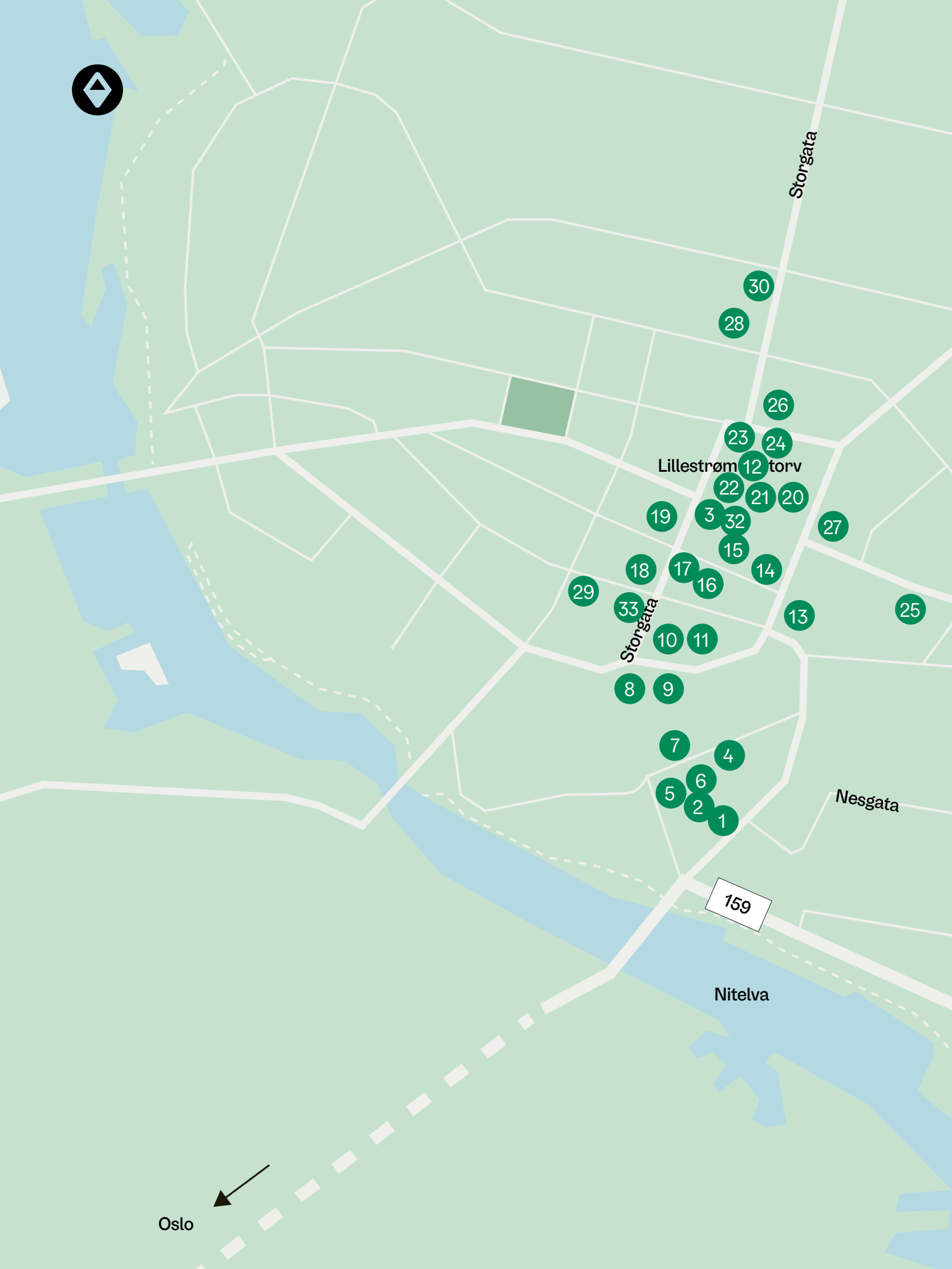
Åråsen Stadion er en moderne arena med plass til over 11 000 tilskuere. Åråsen stadion er LSKs hjemmebane, men internasjonale toppklubber som Barcelona kjemper også på gresset her. OBOS sponser kvinnefotballen, og er samarbeidspartner for Toppserien. Velkommen til heftige opplevelser – enten du heier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

## Transport

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

Se utvidet nabolagsprofil på [kvarteret.no](http://kvarteret.no).

← Togavgangene er så hyppige at du knapt trenger å sjekke rutetidene – særlig til Oslo.



Storgata

Lillestrøm 12 torv

Nesgata

Nitelva

159

Oslo



30

28

26

23

24

12

22

21

20

3

32

15

27

19

17

16

14

29

18

33

10

11

13

25

8

9

7

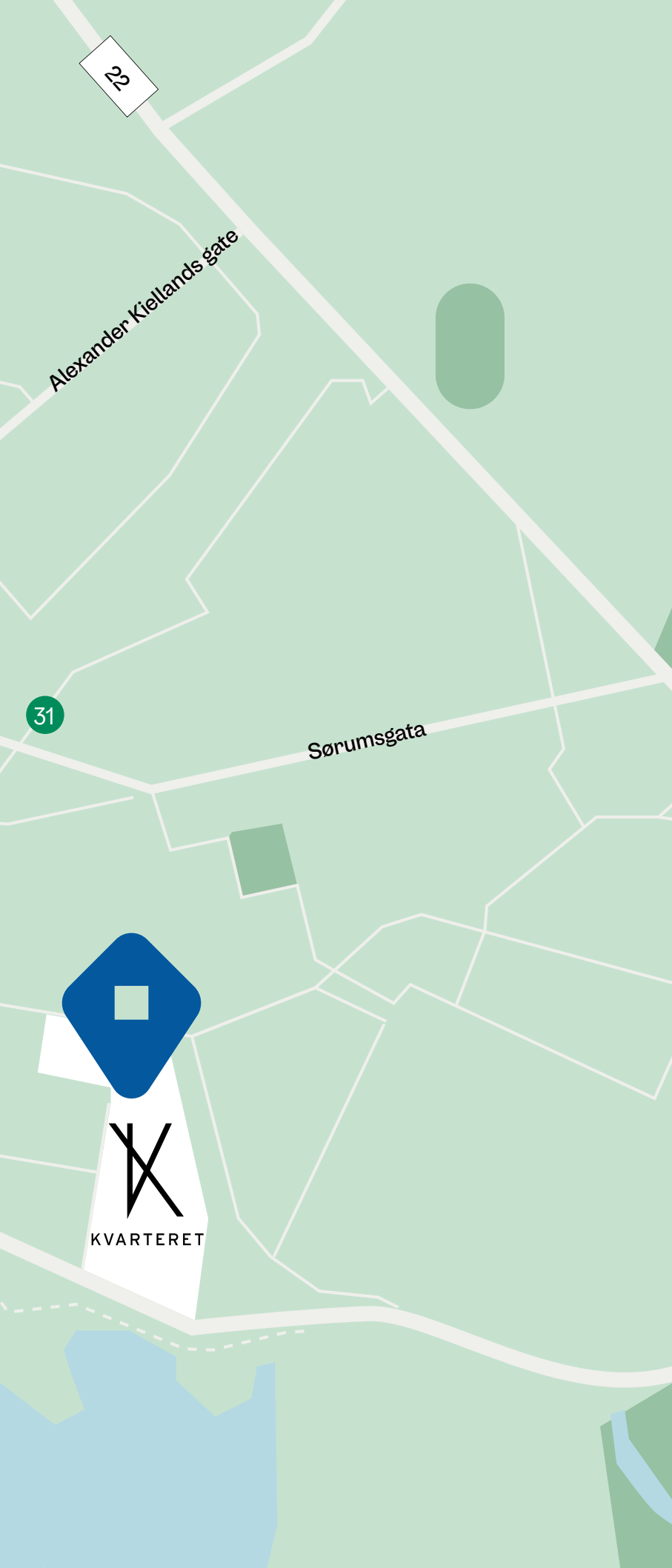
4

5

6

2

1



## Restauranter og barer

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

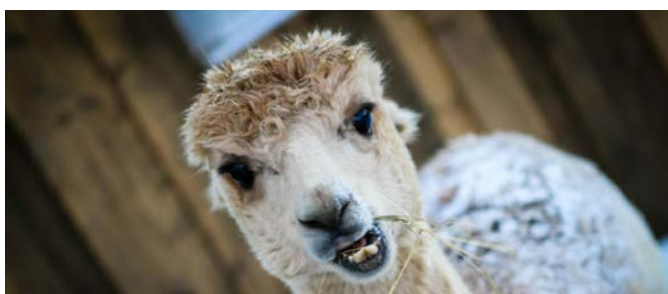
# Byfesten – Lillestrøms egen festival

OBOS er stolt av å støtte lokalt kulturliv der vi bygger nye nabolag, og er selvsagt medspiller på Byfesten – festivalen der de fleste konserter og arrangementer er gratis. Hver sommer forvandles gatene i Lillestrøm til en folkefest fylt av musikk og aktiviteter for både små og store.

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

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

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









## Slik blir Parsellen i Kvarteret

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

### Parsellen

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

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

### HUS F

Hus F danner nordenden av Kvarteret mot Nesgata, og her kommer det 32 leiligheter over 5. etasjer. Hus F vil få to gjennomgående inngangspartier som gir direkte adkomst til felles indre gårdsrom og ut mot Nesgata. Huset får direkte adkomst via heis og trapp til et felles parkeringsanlegg for Parsellen.

Unikt for Hus F er fire stk. townhouse-leiligheter over to plan med egen inngang fra Nesgata. Townhouse-leilighetene er med romslig stue, kjøkken og bad/wc i første etasje, og tre soverom og bad i 2. etasje. Leilighetene får privat markterrasse og plen mot gårdsrom, samt en egen liten forhage mot Nesgata. I etasje 2-4. etasje vil det komme seks stk. 5-roms endeleiligheter med mulighet for egen hybel.

# Kvarteret

## – Lillestrøms nye nabolag

Nesgata 19, «Kvarteret» er en del av en større områdeutvikling i Lillestrøm der tomter som tidligere ble utnyttet til småindustri og handel transformeres til et attraktivt nabolag for å bo og jobbe i.

Parsellen i det nye boligområdet, danner det nordøstre hjørnet i Kvarteret og har den eksisterende villabebyggelsen som nærmeste nabo både på nord- og østsiden. Mot Nestunet i vest, og kvartal 3 i syd blir det etablert grønne gangstrøk med adkomster til og snarveier mellom nabokvartalene. Mellom Parsellen og villabebyggelsen i øst blir det etablert en gang- og sykkelvei gjennom et grøntdrag som stekker seg sydover via en felles parselhage og videre mot områdene langs Nitelva.

Hver av de fire byggene som utgjør Parsellen, og omkranser det interne gårdsrommet, får en unik arkitektonisk identitet, med en særegen materialbruk og farge, samt ulike leilighetstyper og atkomstsituasjoner. De ulike bygningsmaterialene er valgt for å skape en harmonisk materialpalett, spennende overganger mellom fasader, som rammer inn det parkmessige gårdsrommet. Førsteetasjer, inngangspartier som møter bakkeplan, samt omramning av vinduer får en særegen omsorg i de murte og pussede fasadedetaljene.

Hus E er lokalisert vest i Parsellen og inneholder mange 2- og 3-roms leiligheter, samt noen 4-roms, alle med gode daglysforhold og en svært stille beliggenhet inne mellom det parkmessige opparbeidede gårdsrommet og grøntdraget med gang- og sykkelvei, som skiller Kvartal 1 og 2.

Hus E er planlagt over fem etasjer med et mindre bygningsvolum på plan 6. Fasadene blir murt i vilt løperforband med en lys fugemørtel, som vil fremheve den rødbrune teglens særegne karakter med stor fargevariasjon. 1. og 6. etasje detaljeres med forskutt tegl i annenhvert skift, som gir fasaden dybde og relieff. Rundt vinduer blir teglen lagt som en ramme i relieff til veggflaten. Vindusrammer, rekkverk og beslag er avstemt i forhold til byggets primærfarger, som gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Hovedinngangspartiene er trukket inn i bygningskroppen og de to trappeløpene med tilleggende heis er direkte tilknyttet indre gårdsrom, eller fellestorg mot Kvartal 1. Inngangene fra vest og øst er i tillegg koblet sammen slik at man kan bevege seg på tvers gjennom bygningens første etasje.

LPO Arkitekter







# Utomhusplan

Parsellen består av fire hus organisert rundt et felles indre gårdsrom. Mot vest og sør grenser kvartalet mot flotte felles-torg.

## Gårdsrom og grøntarealer

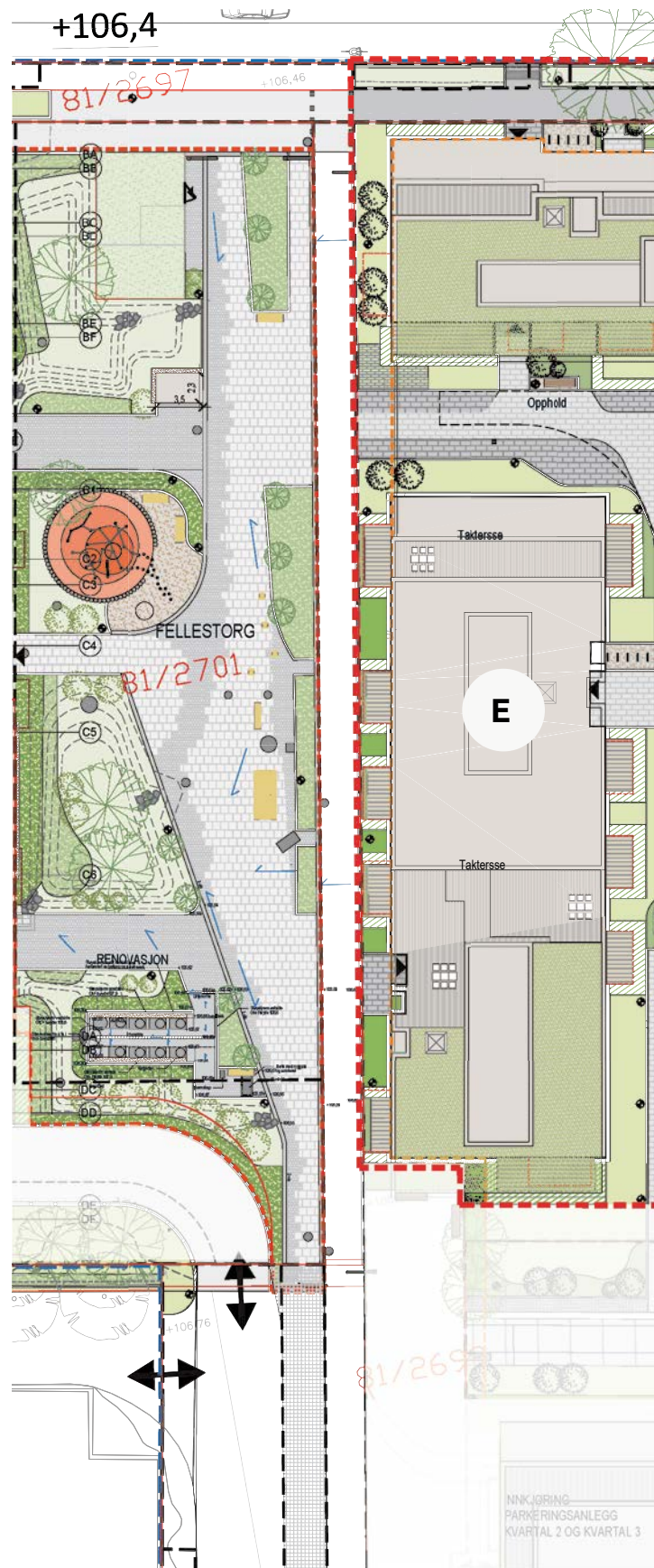
Det indre gårdsrommet vil være det naturlige samlingspunktet for beboere i Parsellen. I utformingen av det bilfrie gårdsrommet er det lagt vekt på gode oppholdsarealer, grønt preg med vegetasjon i ulike sjikt og årstidsvariasjon for å skape ulike rom for opphold og rekreasjon. Gårdsrommet utformes med vegetasjon og plenflater, så vel som harde og fleksible flater for lek, fellesaktiviteter og opphold. Møteplasser defineres av belegningsstein, og er lokalisert i tilknytning til innganger. I overgangen mot grøntarealene er det planlagt smågatestein som vil gi en myk overgang fra møteplassene til grøntområdene og løfter uttrykket i gårdsrommet. Mot øst vil det anlegges gangveier som knytter gårdsrommet sammen med den fremtidige gang- og sykkelveien i Dynosporet, samt fremtidig parsellhage for Kvarterets beboere.

## Fellestorg

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

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

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





# Unike takterrasser

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

## Felles takterrasse

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

## Private takterrasser

I Parsellen er det mange muligheter for å sikre seg sin egen private takterrasse. I Hus F, E og G legges det opp til store private takterrasser med gode solforhold, og store nok til å skape flere unike uterom for deg og dine. I Hus G kommer det blant annet to unike toppleiligheter med egen internttrapp opp til private takterrasser, hvorav den ene også får et eget minikjøkken i tilknytning til takterrassen – perfekt for å samle familien eller gode venner til grillkveld.





Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

## Miljøsertifisering BREEAM-NOR

BREEAM-NOR er et miljømerke som dokumenterer miljøkvaliteter i ditt nye hjem.

Bygninger står for en betydelig del av ressurs- og energiforbruket i verden. I OBOS har vi et ønske om å redusere miljøpåvirkningen fra våre boliger, og har derfor valgt å innføre miljøsertifiseringen BREEAM-NOR i alle nye boligprosjekter fra og med 2019 for å kunne dokumentere miljøkvaliteter i de boligene vi bygger.

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

### Tiltak på Kvarteret

Når vi i OBOS skal bygge Parsellen på Kvarteret vil vi fokusere på god miljøledelse under byggeperioden, slike at både produktet og prosessen frem til bygget står der ivaretar

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

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

### Hva er BREEAM?

BREEAM er Europas fremste verktøy for miljøsertifisering av bygninger. Dette er en internasjonalt anerkjent metode for å måle bærekraftige egenskaper ved et bygg. Sertifiseringen tar for seg blant annet kategoriene ledelse, helse og miljø, transport og forurensing. Det er Grønn Byggallianse som forvalter sertifiseringen i Norge.

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

## Slik tar vi hensyn til miljøet når vi bygger ditt hjem



### LEDELSE

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



### AVFALL

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



### AREAL BRUK OG ØKOLOGI

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



### HELSE OG INNEMILJØ

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



### FORURENSING

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



### ENERGI

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



### MATERIALER

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



### TRANSPORT

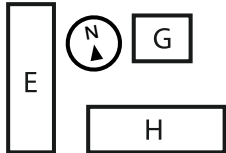
Kvarteret har sentral plassering i Lillestrøm med kort avstand til lokale servicetilbud og buss- og togstasjon. Det etableres sykkel- og gangtraseer inn til byggenes innganger som gir en sikker atkomst. Det er planlagt sykkelparkeringer som i antall, utforming og plassering skal tilfredsstillende de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



### VANN

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

# Plan 1



## 1-roms

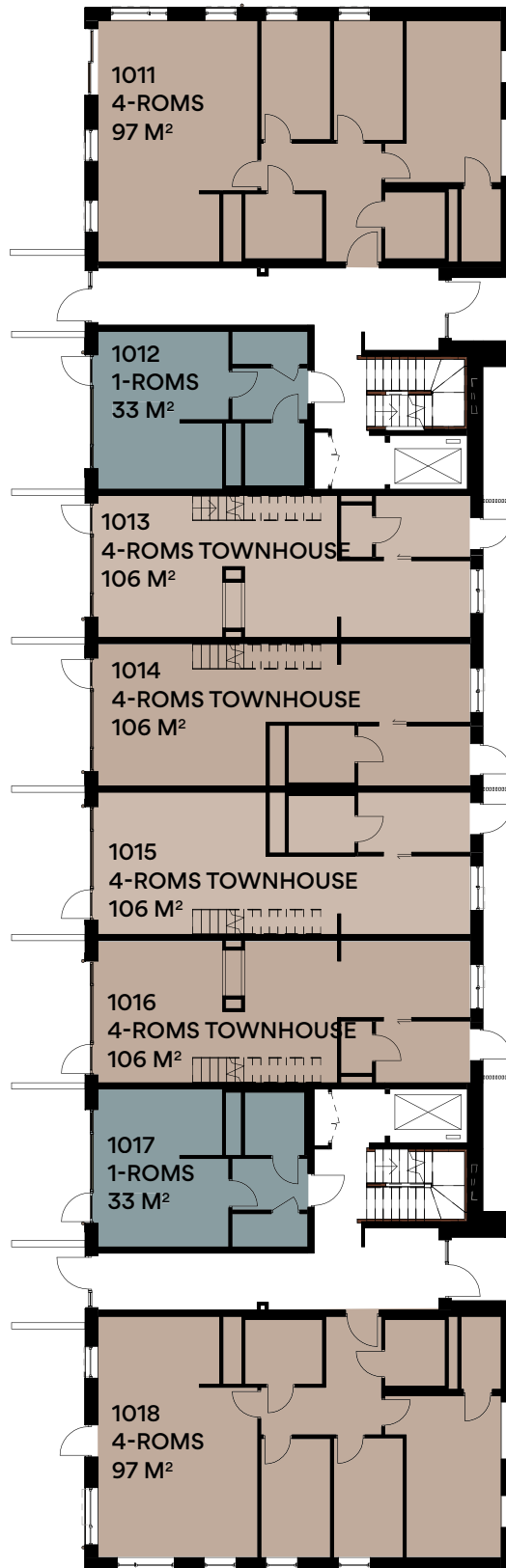
- 1012
- 1017

## 4-roms

- 1011
- 1018

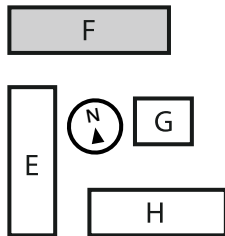
## 4-roms Townhouse

- 1013
- 1014
- 1015
- 1016





# Plan 2



## 2-rooms

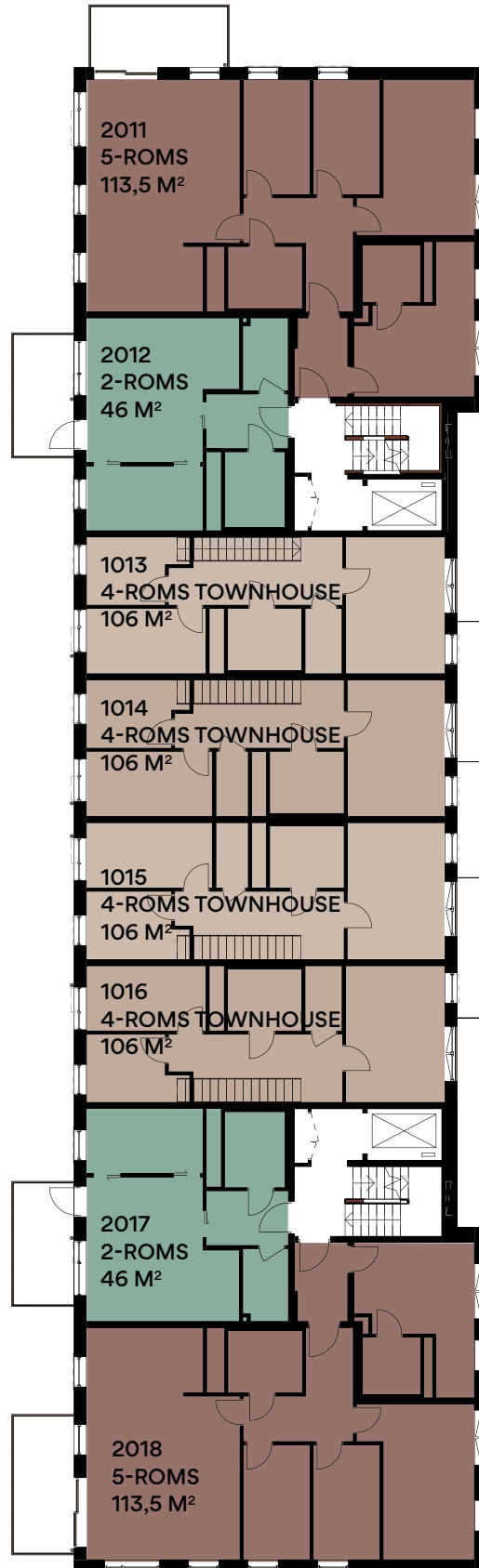
2012  
2017

## 4-rooms Townhouse

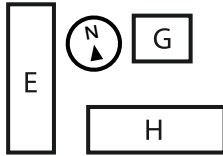
1013  
1014  
1015  
1016

## 5-rooms

2011  
2018



# Plan 3-4



## 1-roms

3013  
4013  
3016  
4016

## 2-roms

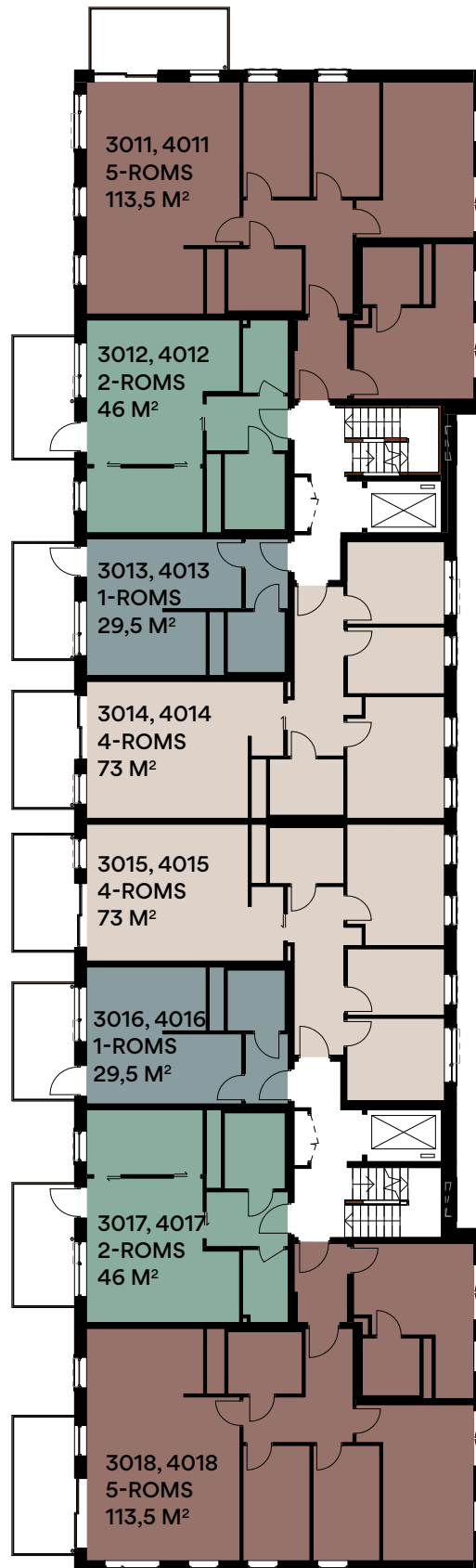
3012  
4012  
3017  
4017

## 4-roms

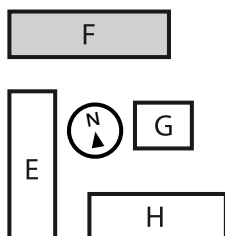
3014  
4014  
3015  
4015

## 5-roms

3011  
4011  
3018  
3019

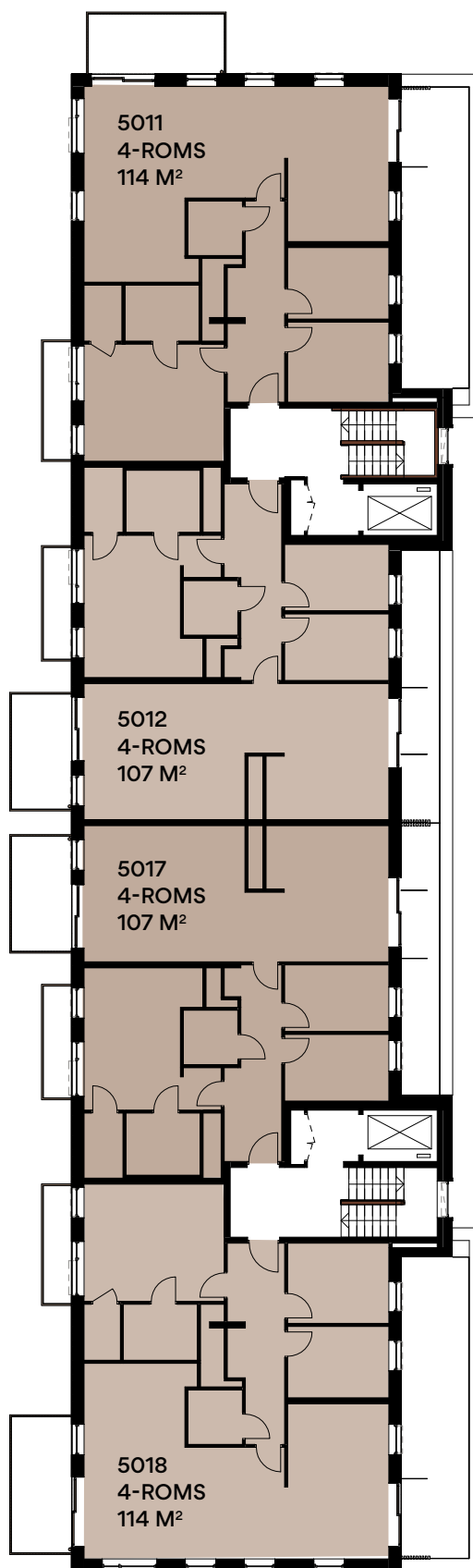


# Plan 5



## 4-roms Toppetasjer

- 5011
- 5012
- 5017
- 5018





# 1-roms



## 1-roms

HUS: F



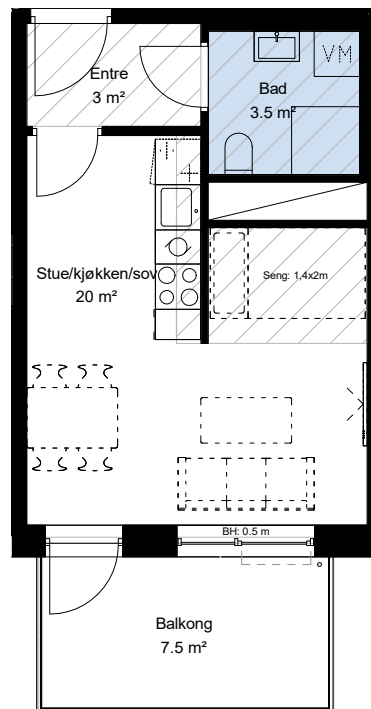
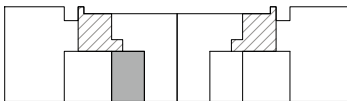
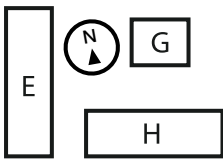
LEILIGHET: 3013, 4013

BRA: 29,5 M<sup>2</sup>P-ROM: 28 M<sup>2</sup>

PLAN: 3, 4

BALKONG: 7,5 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

F



0 1 2 3 4 5 M

MÅLESTOKK: 1:100

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

 Nedforet himling

 Overliggende balkong

## 1-roms

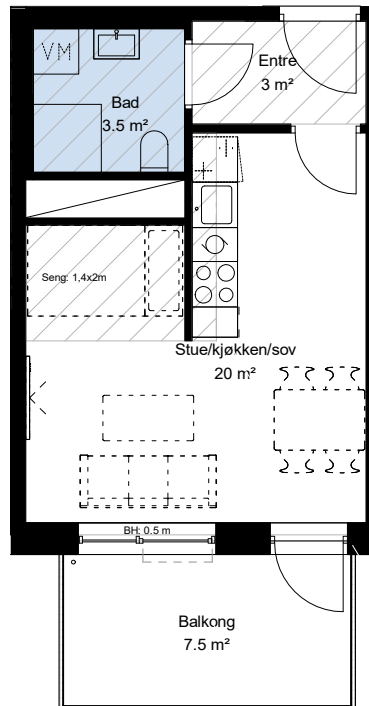
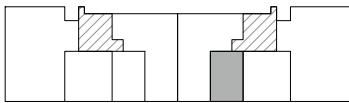
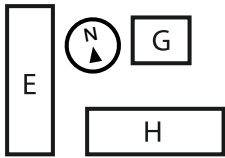
HUS: F



LEILIGHET: 3016, 4016

BRA: 29,5 M<sup>2</sup>P-ROM: 28 M<sup>2</sup>

PLAN: 3, 4

BALKONG: 7,5 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

MÅLESTOKK: 1:100

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

 Nedforet himling

 Overliggende balkong

## 1-roms

HUS: F



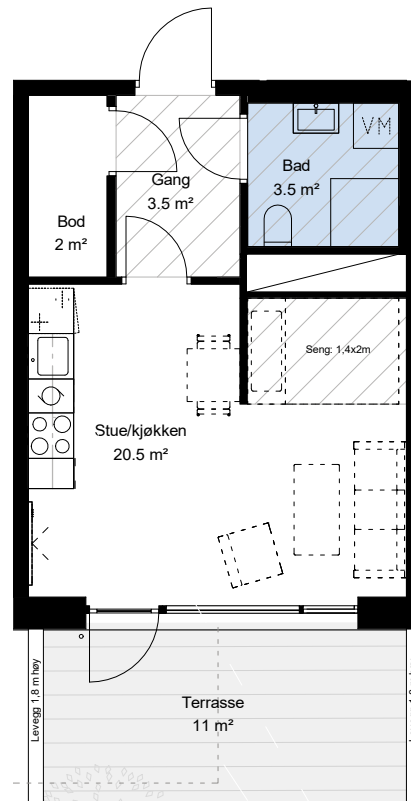
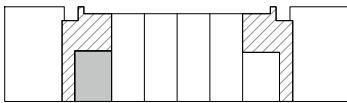
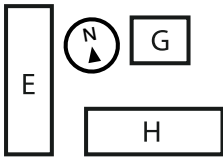
LEILIGHET: 1012

BRA: 33 M<sup>2</sup>P-ROM: 28,5 M<sup>2</sup>

PLAN: 1

MARKTERRASSE: 11 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

F



MÅLESTOKK: 1:100

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

 Nedforet himling

 Overliggende balkong



## 1-roms

HUS: F



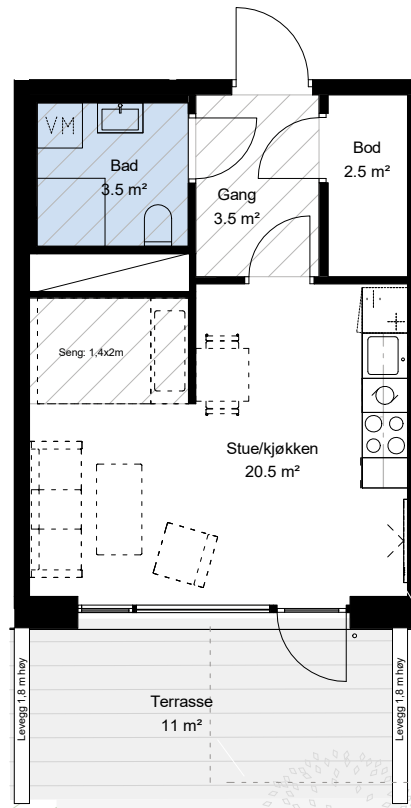
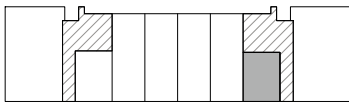
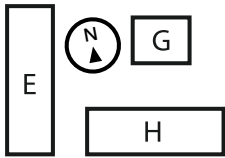
LEILIGHET: 1017

BRA: 33 M<sup>2</sup>P-ROM: 28,5 M<sup>2</sup>

PLAN: 1

MARKTERRASSE: 11 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

F



MÅLESTOKK: 1:100

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

 Nedforet himling  
 ----- Overliggende balkong



Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

2-rooms



## 2-roms

HUS: F



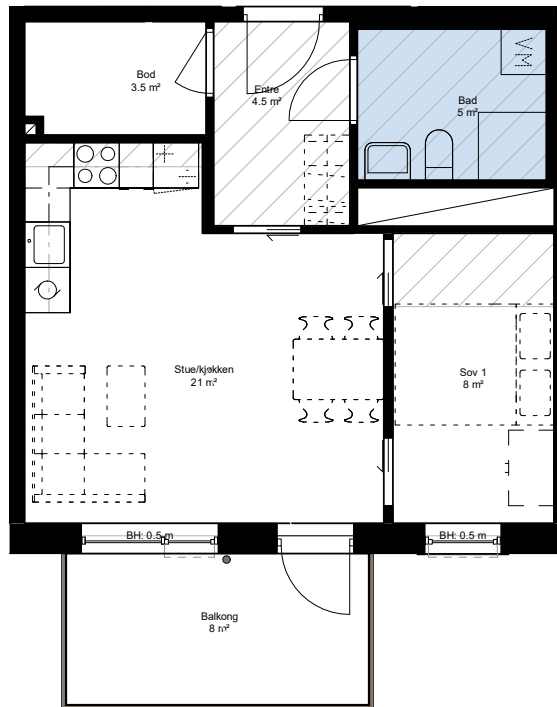
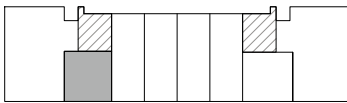
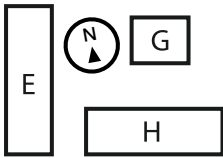
LEILIGHET: 2012

BRA: 46 M<sup>2</sup>P-ROM: 40,5 M<sup>2</sup>

PLAN: 2

BALKONG: 8 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

F



MÅLESTOKK: 1:100

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

Nedforet himling

Overliggende balkong

# 2-roms

HUS: F



LEILIGHET: 2017

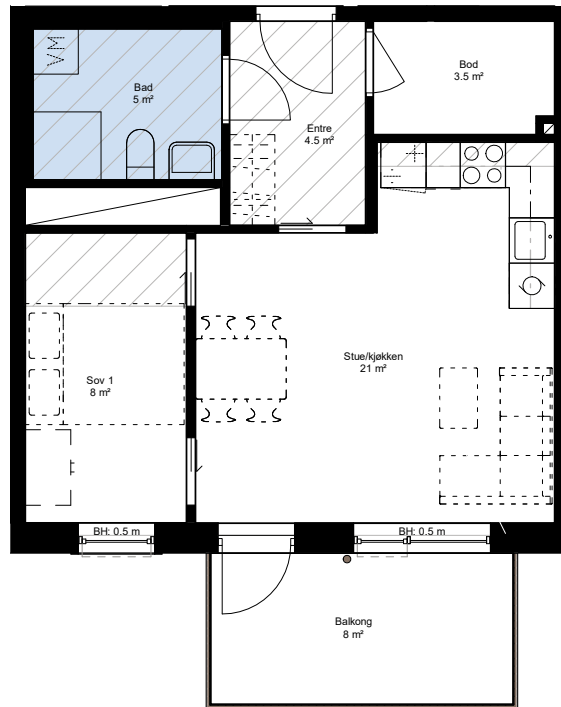
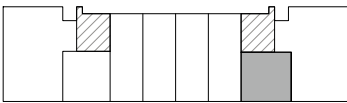
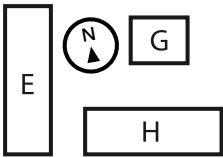
BRA: 46 M<sup>2</sup>

P-ROM: 40,5 M<sup>2</sup>

PLAN: 2

BALKONG: 8 M<sup>2</sup>

SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>



MÅLESTOKK: 1:100

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

- Nedforet himling
- Overliggende balkong

## 2-roms

HUS: F



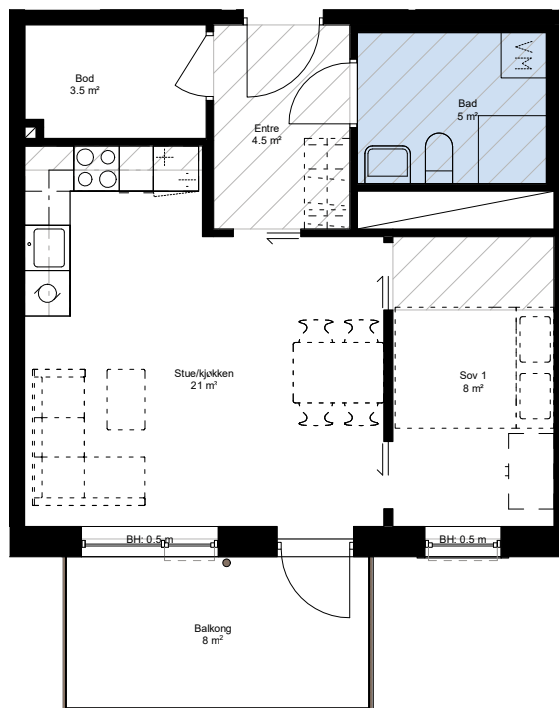
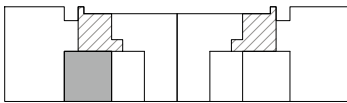
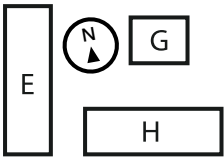
LEILIGHET: 3012, 4012

BRA: 46 M<sup>2</sup>P-ROM: 40,5 M<sup>2</sup>

PLAN: 3, 4

BALKONG: 8 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

F



MÅLESTOKK: 1:100

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

 Nedforet himling

 Overliggende balkong

## 2-roms

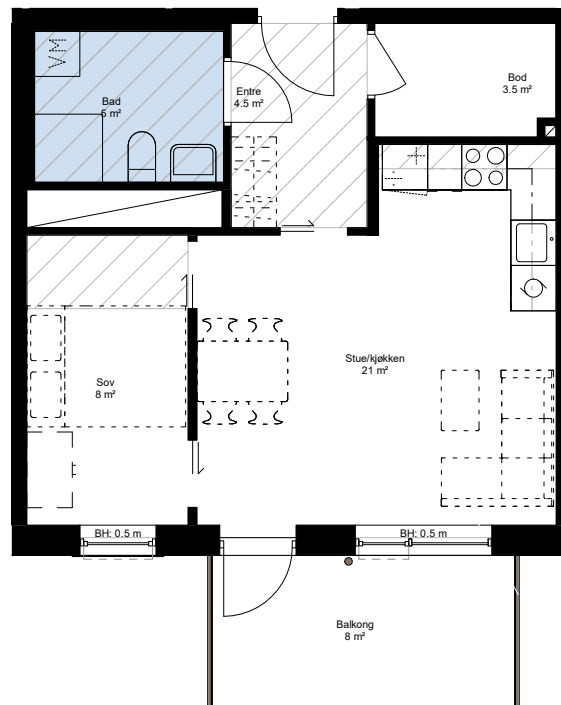
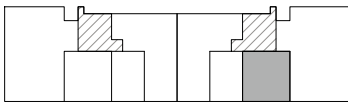
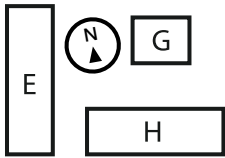
HUS: F



LEILIGHET: 3017, 4017

BRA: 46 M<sup>2</sup>P-ROM: 40,5 M<sup>2</sup>

PLAN: 3, 4

BALKONG: 8 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

MÅLESTOKK: 1:100

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

 Nedforet himling  
 ----- Overliggende balkong



Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.





4-rooms

# 4-roms

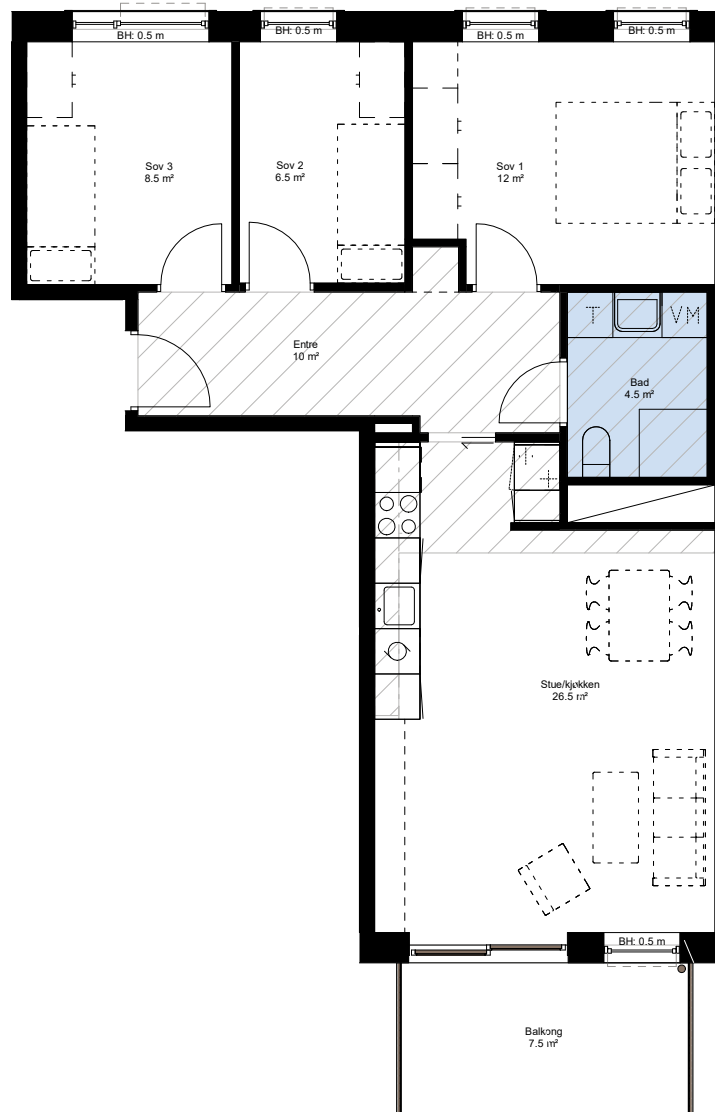
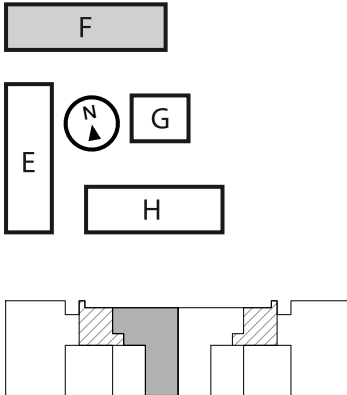
HUS: F



LEILIGHET: 3014, 4014

BRA: 73 M<sup>2</sup>P-ROM: 71,5 M<sup>2</sup>

PLAN: 3, 4

BALKONG: 7,5 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

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

 Nedforet himling

 Overliggende balkong



MÅLESTOKK: 1:100

4-roms

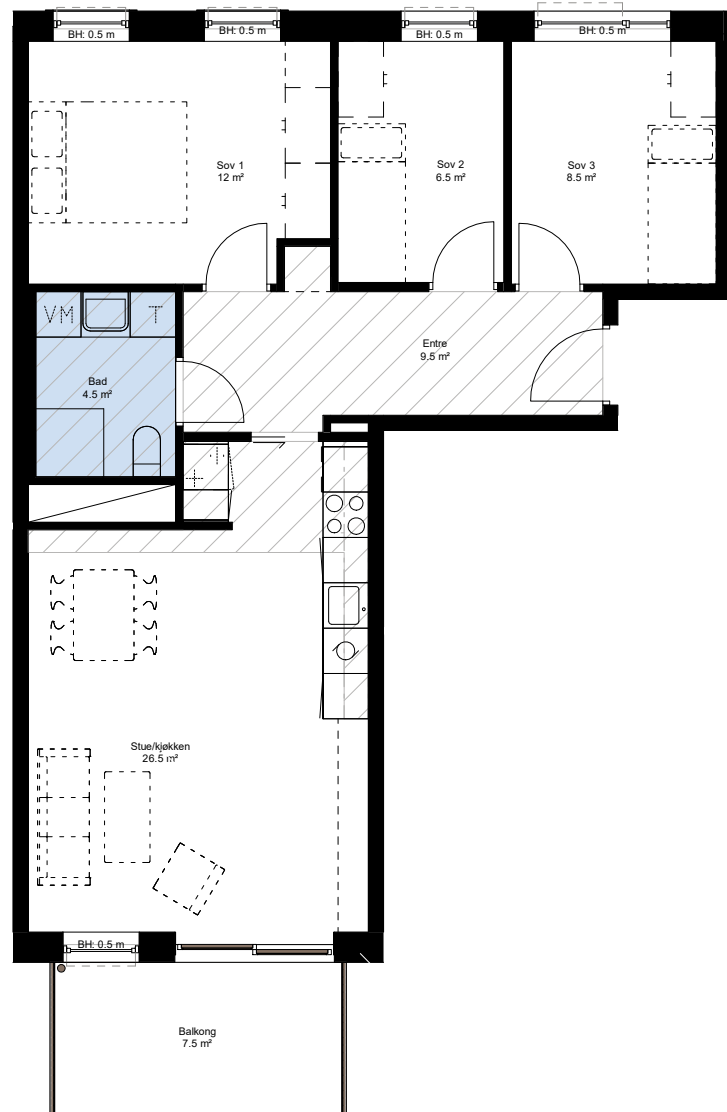
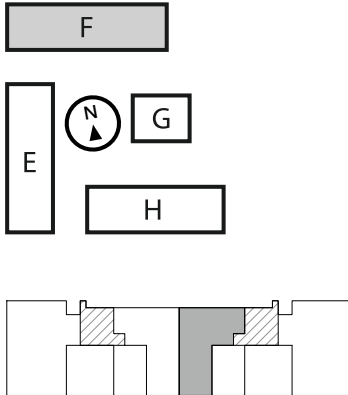
HUS: F




LEILIGHET: 3015, 4015

BRA: 73 M<sup>2</sup>P-ROM: 71,5 M<sup>2</sup>

PLAN: 3, 4

BALKONG: 7,5 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

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

-  Nedfuret himling
-  Overliggende balkong



MÅLESTOKK: 1:100

4-roms

HUS: F



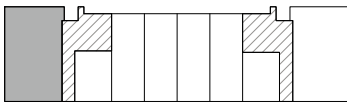
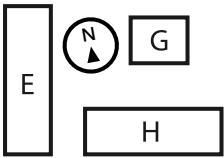
LEILIGHET: 1011

BRA: 97 M<sup>2</sup>P-ROM: 91 M<sup>2</sup>

PLAN: 1

MARKTERRASSE: 18 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

F



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

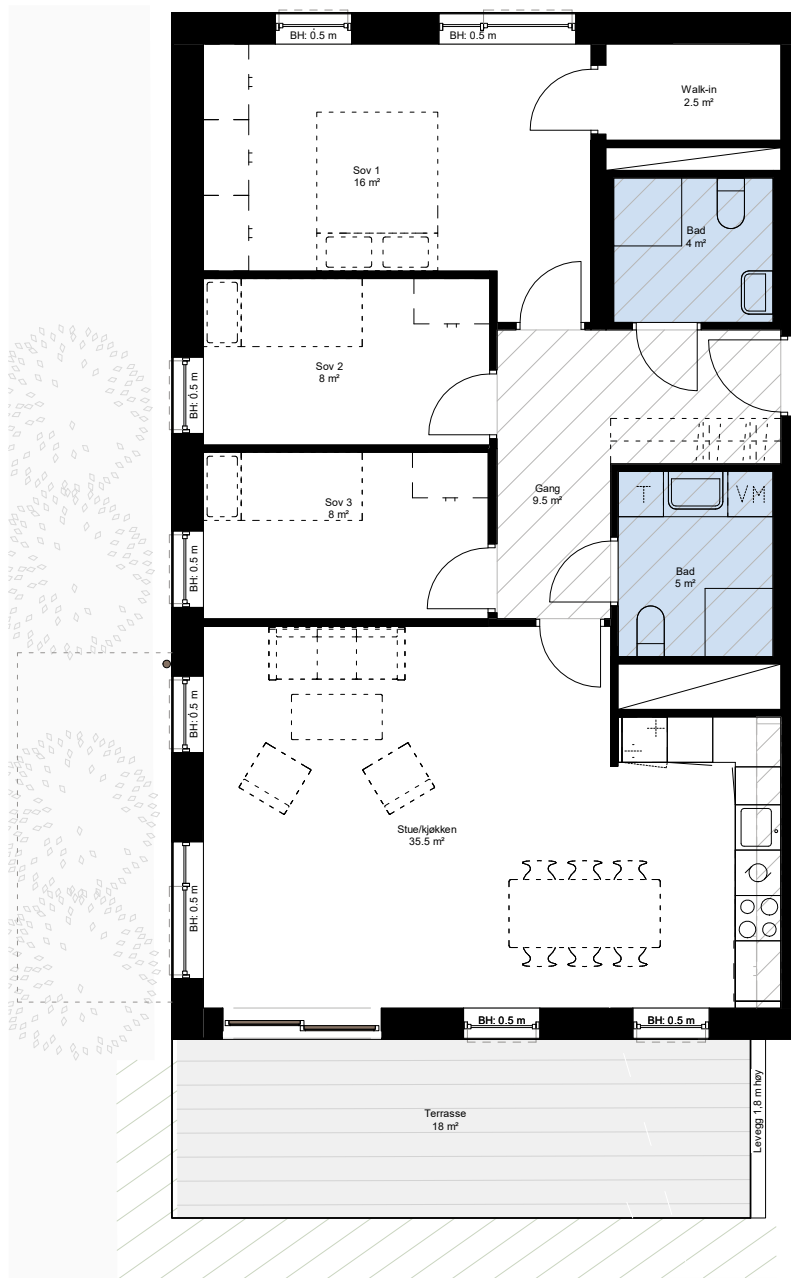
 Nedforet himling

 Overliggende balkong



0 1 2 3 4 5 M

MÅLESTOKK: 1:100



4-roms

HUS: F



LEILIGHET: 1018

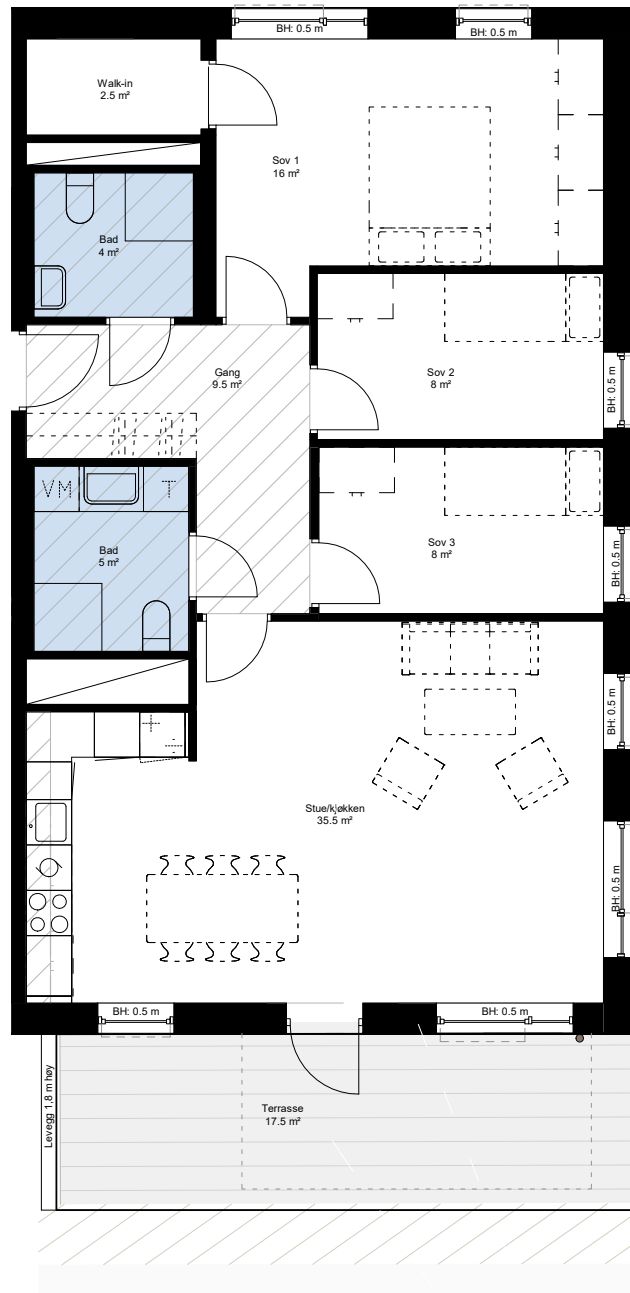
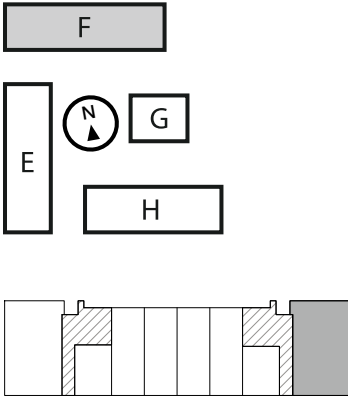
BRA: 97 M<sup>2</sup>

P-ROM: 91 M<sup>2</sup>

PLAN: 1

MARKTERRASSE: 17,5 M<sup>2</sup>

SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>



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

- Nedforet himling
- Overliggende balkong



MÅLESTOKK: 1:100

# Townhouses

I Parsellen bygger vi fire unike og spennende townhouse-leiligheter. Her får du rekkehusfølelsen sentralt i Lillestrøm, med nærhet til alt.

Leilighetene vil få egen inngang fra Nesgata med privat forhage, samt egen markterrasse og hage mot indre gårdsrom. Her får du god plass til familien med tre soverom, stor åpen stue- og kjøkkenløsning, samt ett eller to bad.

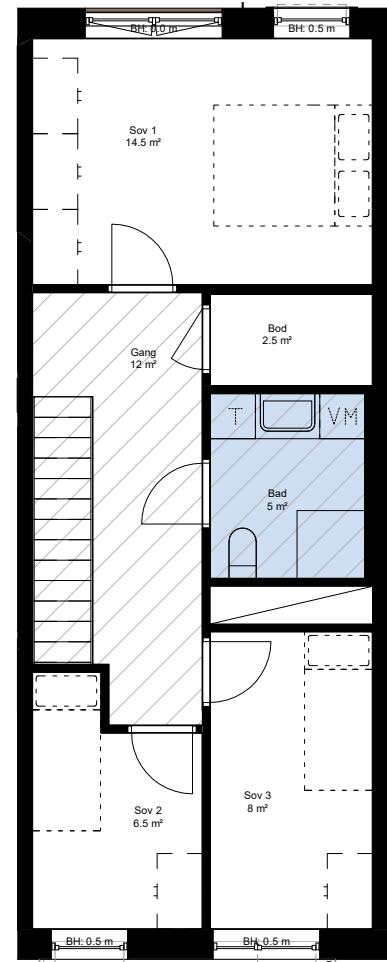
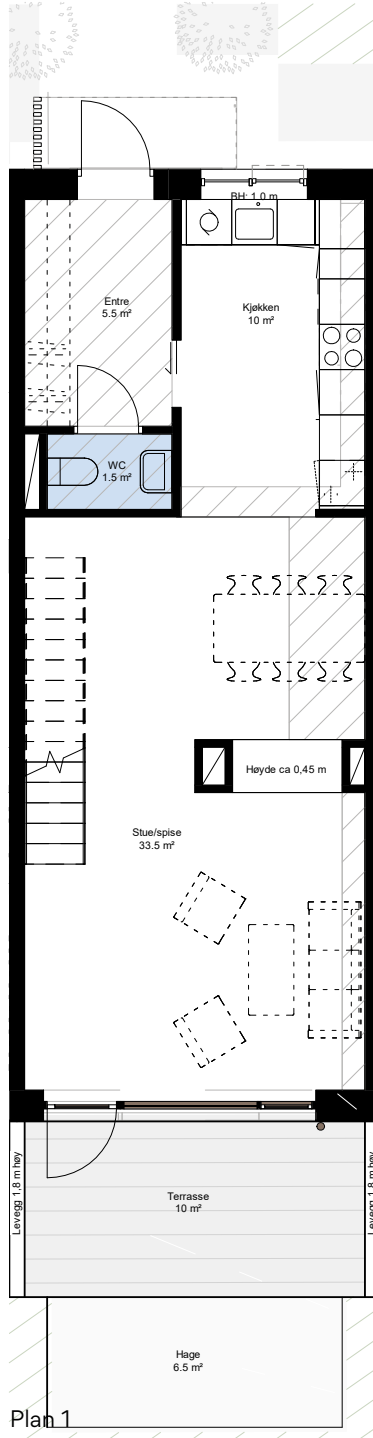
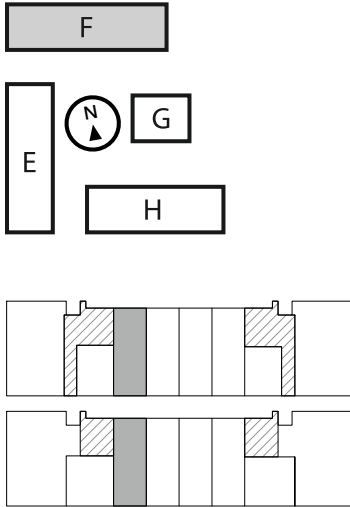


# 4-roms

HUS: F



LEILIGHET: 1013  
 BRA: 106 M<sup>2</sup>  
 P-ROM: 99 M<sup>2</sup>  
 PLAN: 1 OG 2  
 TERRASSE: 10 M<sup>2</sup>  
 HAGE: 6,5 M<sup>2</sup>  
 SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>



Plan 2

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

- Nedforet himling
- Overliggende balkong



MÅLESTOKK: 1:100

## 4-roms

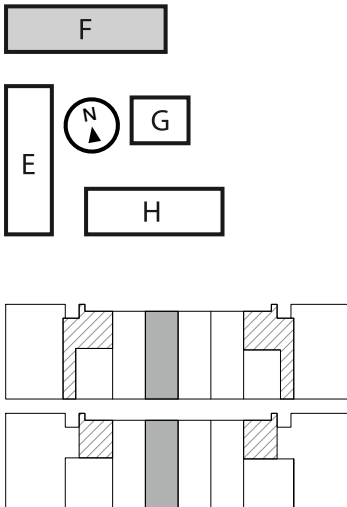
HUS: F



LEILIGHET: 1014

BRA: 106 M<sup>2</sup>P-ROM: 100 M<sup>2</sup>

PLAN: 1 OG 2

TERRASSE: 10 M<sup>2</sup>HAGE: 6,5 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

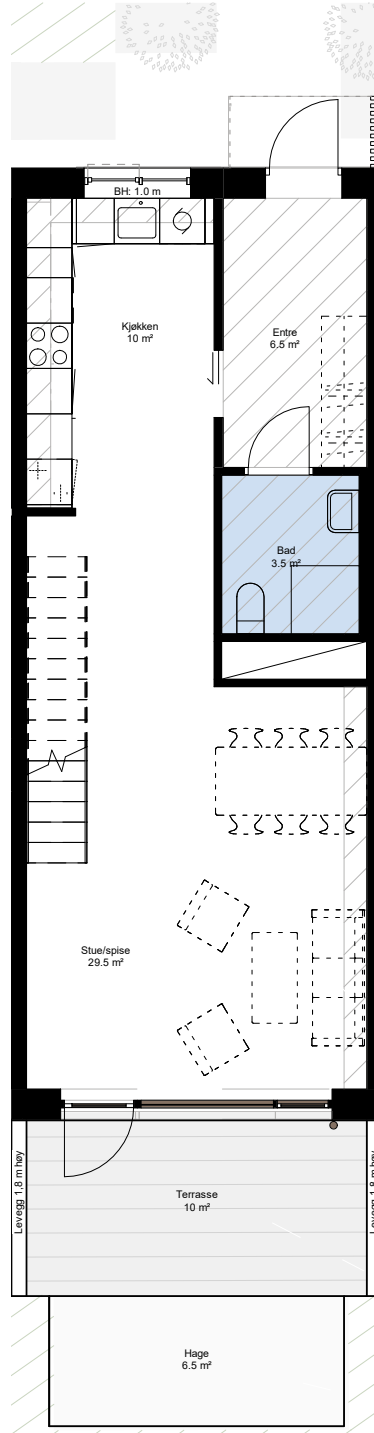
Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

 Nedforet himling

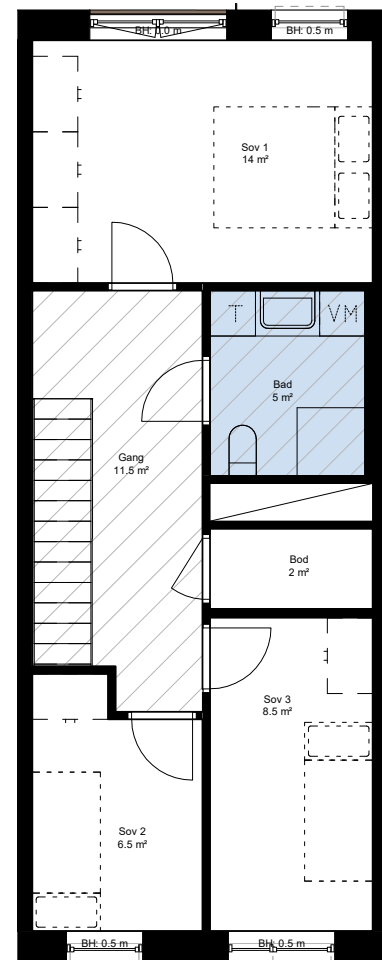
 Overliggende balkong



MÅLESTOKK: 1:100



Plan 1



Plan 2

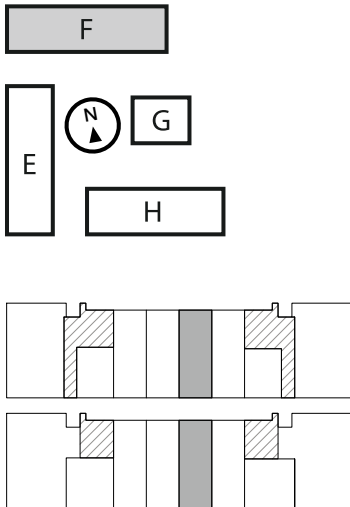


# 4-roms

HUS: F



LEILIGHET: 1015  
 BRA: 106 M<sup>2</sup>  
 P-ROM: 100 M<sup>2</sup>  
 PLAN: 1 OG 2  
 TERRASSE: 10 M<sup>2</sup>  
 HAGE: 6,5 M<sup>2</sup>  
 SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

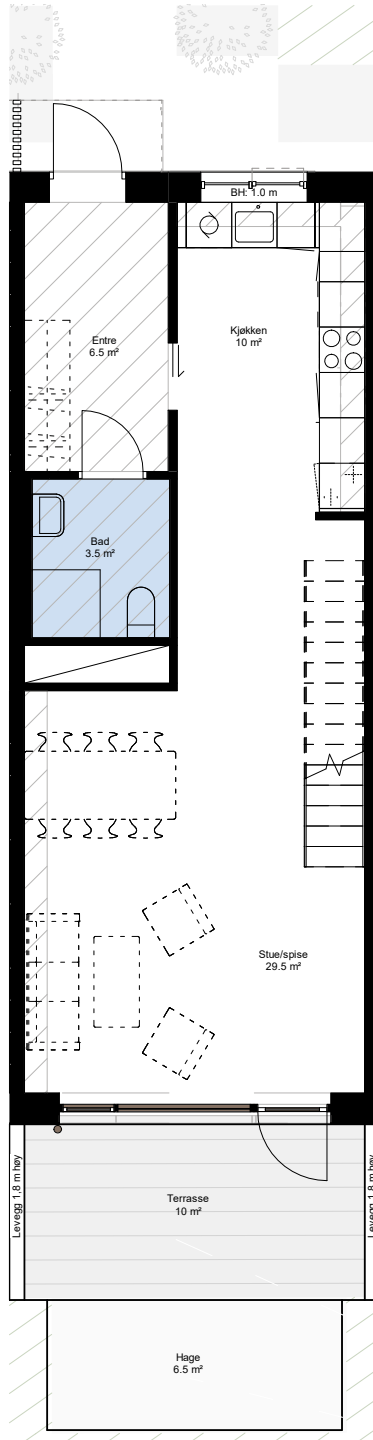


Tegningen er veiledende, endringer kan forekomme. Avvik på slagretning på åpningsvinduer kan forekomme.

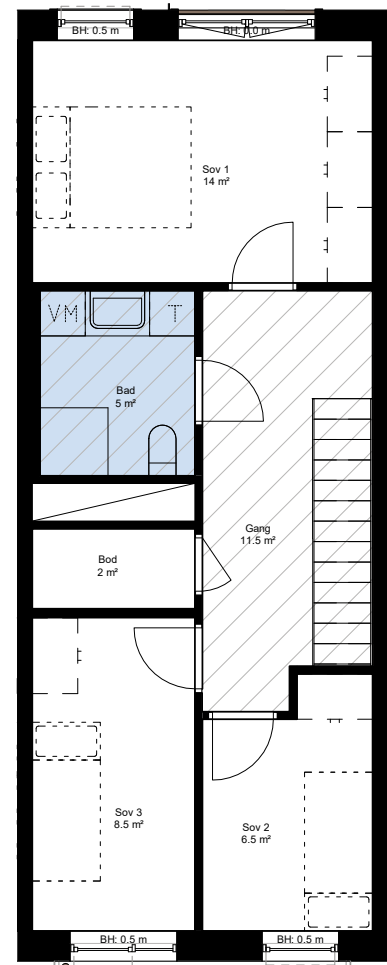
- Nedforet himling
- Overliggende balkong



MÅLESTOKK: 1:100



Plan 1



Plan 2

4-roms

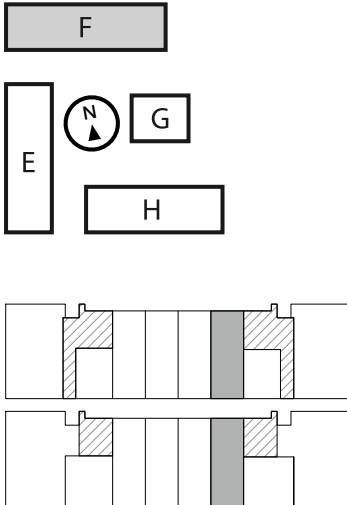
HUS: F





LEILIGHET: 1016

BRA: 106 M<sup>2</sup>P-ROM: 99 M<sup>2</sup>

PLAN: 1 OG 2

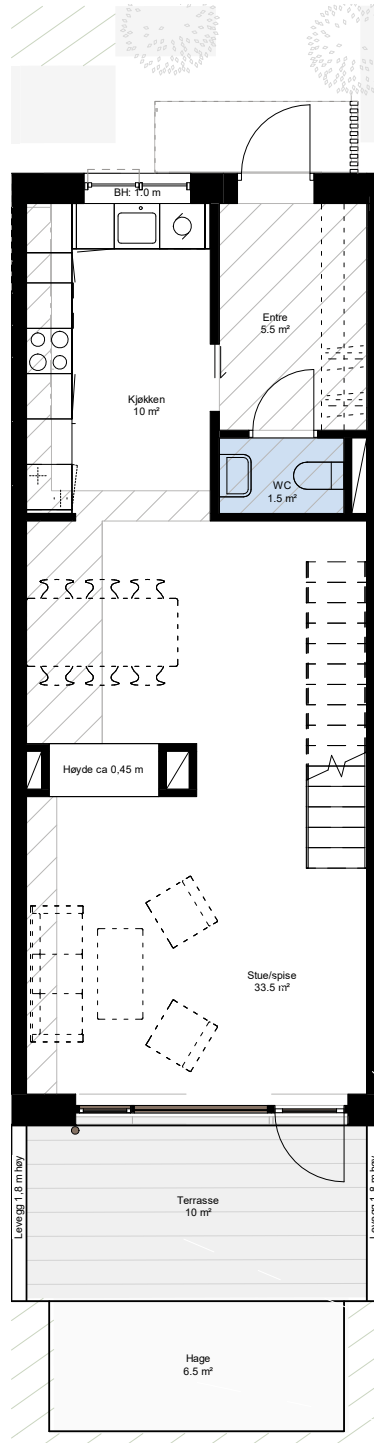
TERRASSE: 10 M<sup>2</sup>HAGE: 6,5 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

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

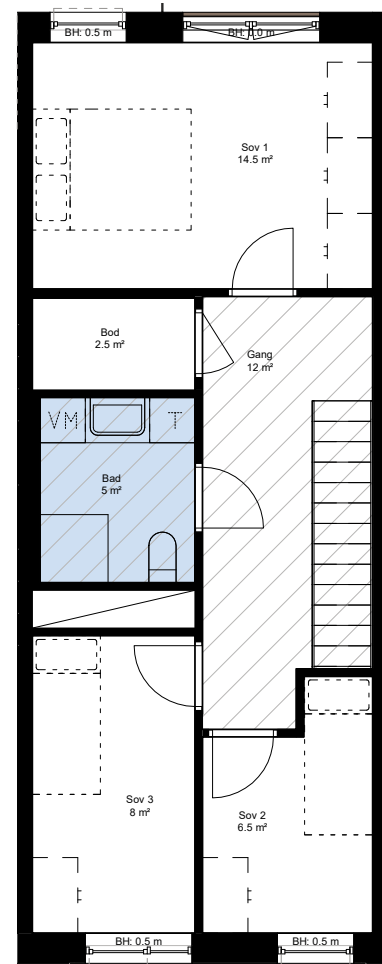
-  Nedforet himling
-  Overliggende balkong



MÅLESTOKK: 1:100



Plan 1



Plan 2





Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.

# 5-roms



## 5-roms

HUS: F



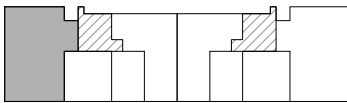
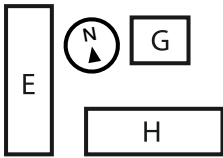
LEILIGHET: 3011, 4011

BRA: 113,5 M<sup>2</sup>P-ROM: 110,5 M<sup>2</sup>

PLAN: 3, 4

BALKONG: 9 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

F



MÅLESTOKK: 1:100

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

 Nedforet himling

 Overliggende balkong

## 5-roms

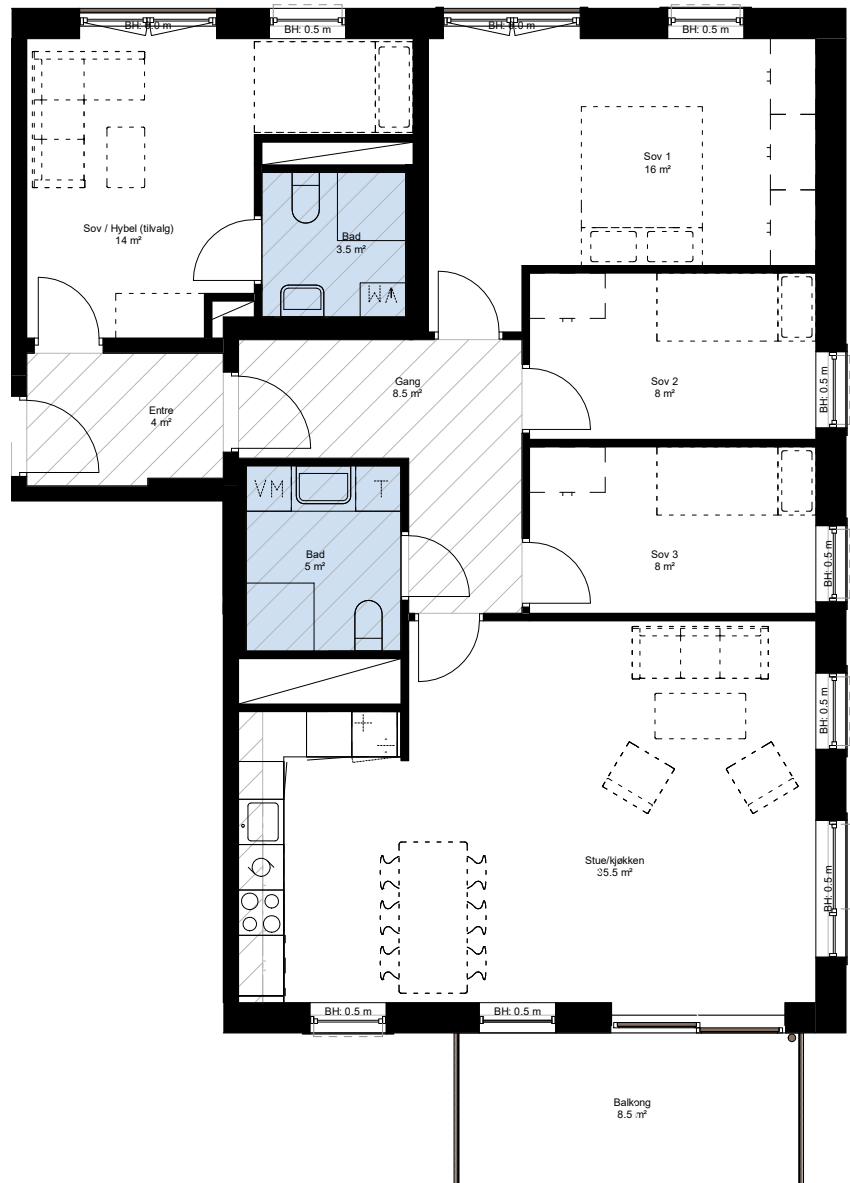
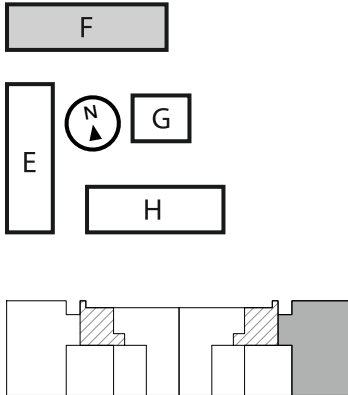
HUS: F





LEILIGHET: 3018, 4018

BRA: 113,5 M<sup>2</sup>P-ROM: 110,5 M<sup>2</sup>

PLAN: 3, 4

BALKONG: 8,5 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

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

-  Nedforet himling
-  Overliggende balkong



MÅLESTOKK: 1:100

## 5-roms

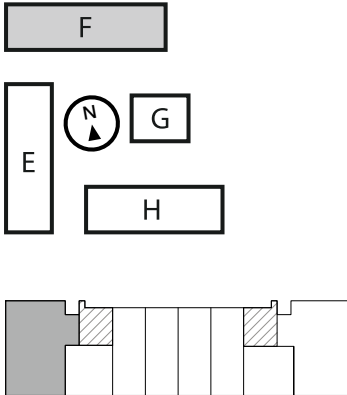
HUS: F



LEILIGHET: 2011

BRA: 113,5 M<sup>2</sup>P-ROM: 110,5 M<sup>2</sup>

PLAN: 2

BALKONG: 9 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

MÅLESTOKK: 1:100

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

 Nedforet himling

 Overliggende balkong



## 5-roms

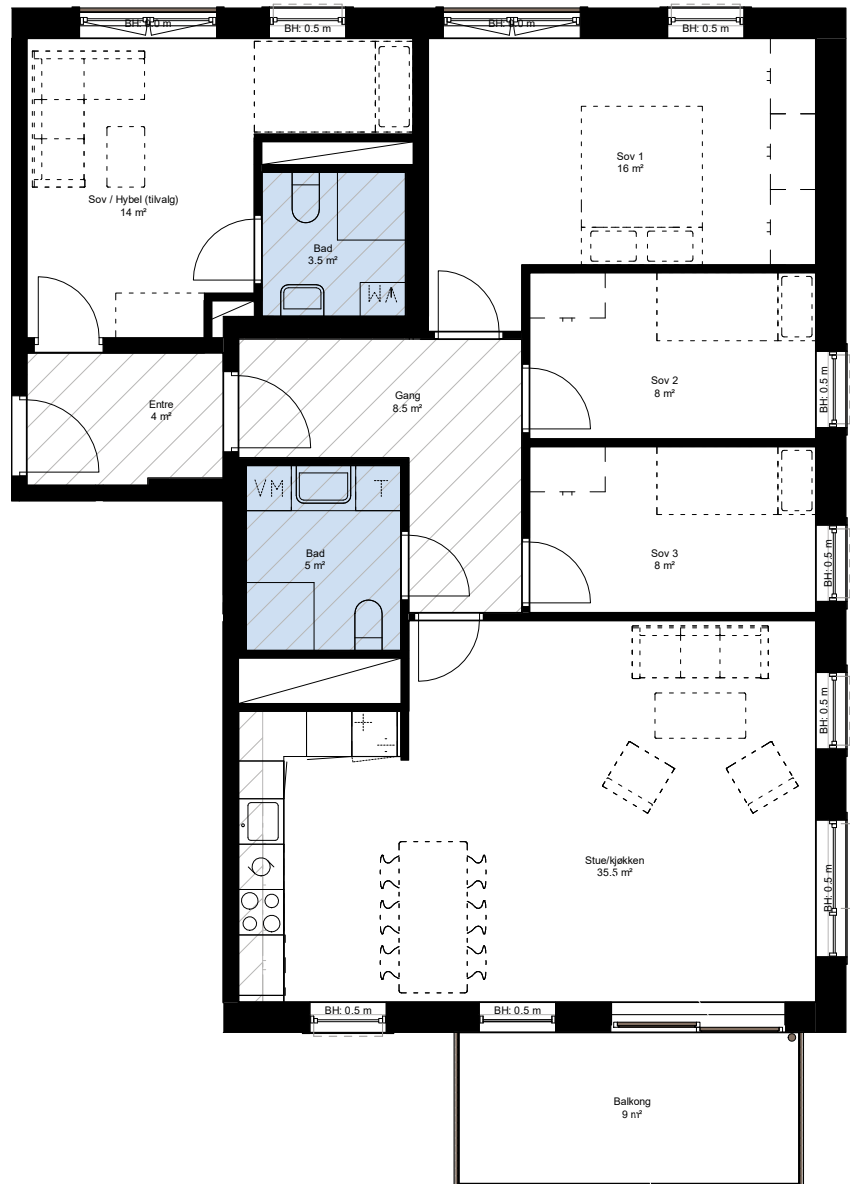
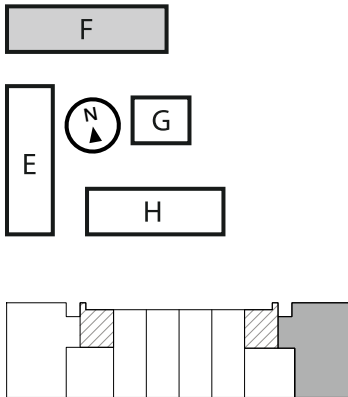
HUS: F





LEILIGHET: 2018

BRA: 113,5 M<sup>2</sup>P-ROM: 110,5 M<sup>2</sup>

PLAN: 2

BALKONG: 9 M<sup>2</sup>SPORTSBOD: 5 M<sup>2</sup>

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

-  Nedforet himling
-  Overliggende balkong



MÅLESTOKK: 1:100

# Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak
Gang/entré	Standard: Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong. Farge: NCS S0500-N (Klassisk hvit). Farge på vegg kommer som tilvalg.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing. Minimum 220 cm himlingshøyde. Hvitmalt tak i samme glans og farge som vegger.
Kjøkken	Standard: Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong. Farge: NCS S0500-N (Klassisk hvit). Malt flate mellom over- og underskap.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger. Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.

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

# Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak
<b>Stue</b>	Standard: Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong. Farge: NCS S0500-N (Klassisk hvit).	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.
<b>Bad 1/2</b>	Fliser 30 x 30 cm og 5x5 i dusjsone. Matt utførelse. Farge: Askegrå (Minos Ash) eller tilsvarende. To kostnadsfrie alternativer (farge).	Fliser 30 x 60 cm. Matt utførelse. Farge: Askegrå (Minos Ash). To kostnadsfrie alternativer (farge).	Hvitt tak etter baderomsleverandørens utførsel enten: - Betong - Kompositt - Stål
<b>Ekstra WC</b>	Fliser 30 x 30 cm og 5 x 5 cm i dusjsone. Matt utførelse. Farge: Askegrå (Minos Ash). To kostnadsfrie alternativer (farge).	Fliser 30 x 60 cm. Matt utførelse. Farge: Askegrå (Minos Ash). To kostnadsfrie alternativer (farge).	Hvitt tak etter baderomsleverandørens utførsel enten: - Betong - Kompositt - Stål

Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet
<p>2 enkle stikkontakter på vegg v/tak eller i tak og bryter (1 stikk i 2-roms).</p> <p>6 doble stikk v/gulv (4 stikk i 2-roms).</p> <p>1 uttak for IKT i stue.</p>			<p>Alle balkongdører kan settes i luftstilling.</p>
<p>3-4 LED downlights i tak med dimmebryter.</p> <p>1 dbl stikkontakt ved speil.</p> <p>Stikkontakt for vaskemaskin/tørketrommel.</p> <p>Termostatstyrt vannbåren gulvvarme med jevn fordeling av varme i alle frie soner.</p> <p>Lys over speil.</p>	<p>Vegghengt wc med skjult sisterne.</p> <p>Avløp og kran for vaskemaskin.</p> <p>Dusj: garnityr, dusjarmatur og sluk.</p> <p>Servant med blandebatteri og servantskap med skuffer.</p> <p>Opplegg for vaskemaskin. Der hvor det leveres to bad vil det leveres opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på hovedbad.</p> <p>Vannbåren varme i gulv.</p> <p>Fordelerskap for røropplegg.</p>	<p>Fuktstyrt ventilasjon.</p>	<p>Badet er prefabrikkert, med takhøyde på ca. 220 cm.</p> <p>Hvitt servantskap med to skuffer med fasete kanter (ikke pålimt).</p> <p>Speil over servant.</p> <p>Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle) eller: benkeplate med vaskemaskin og tørketrommel plassert under med skuffseksjon i midten.</p> <p>Dusjvegger leveres i herdet glass.</p> <p>1 stk. toalettullholder.</p> <p>2 stk. kroker på bad.</p>
<p>Veggmontert lysarmatur.</p>	<p>Vegghengt WC med skjult sisterne.</p> <p>Servant med blandebatteri.</p>		<p>Hvitt servantskap med skapdør under vask, med fasete kanter (ikke pålimt).</p> <p>Speil over servant.</p>

# Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak
<b>Soverom</b>	Standard: Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong. Farge: NCS S0500-N (Klassisk hvit).	Hvitmalt betong, synlige v-fuger.  Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing.
<b>Bod i leilighet/Walk-in</b>	Standard: Parkett, 3-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong. Farge: NCS S0500-N (Klassisk hvit).	Leveres som hvitmalt betong, synlig v-fuger.  Nedfelt himling leveres der det forekommer mer enn 2-3 tekniske rør i tak. Mulig t-profilshimling.  Redusert takhøyde i lokal sone for kryssende føringer.
<b>Balkong/ Privat takterrasse</b>	Trykkimpregnerte tretremmer på stålglattet betong på balkonger og takpapp på på takterrasser.	Fasade i tegl.	Betong på underside.  1 m skjermtak over balkonger i øverste etasje.
<b>Privat markterrasse</b>	Tregulv av trykkimpregnerte 28 x 120 mm.	Fasade i tegl.  Skillevegger med malt/beiset trekledning.	Betong på underside.
<b>Felles inngangsparti utvendig</b>	Betong/betong belegningsstein.  Skraperist foran dører.		
<b>felles inngangsparti innvendig (1. etg.)</b>	60 x 60 cm sklisikre fliser.	Sparklet og malt til full dekk.	Struktur malt betong. Hvit (T-profil himling A-kant) (synlige v-fuger)

Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet
<p>1 stk. enkel stikk v/tak for lys.</p> <p>1 stk. dobbelt stikkontakt ved gulv pr påbegynte 4 kvm.</p> <p>1 uttak for IKT på hovedsoverom.</p>			<p>Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.</p>
<p>1 stk. lampe i tak/vegg med bryter.</p> <p>1 stk. dbl stikkontakt ved gulv.</p> <p>Sikringskap /IKT skap plassert i gang eller bod.</p>	<p>Mulig plassering av kombiskap for rør i varmeanlegg samt sanitærinstallasjoner.</p>		<p>Ingen innredning leveres.</p> <p>Pulverapparat.</p>
<p>1 stk. lampe med innvendig veggbryter.</p> <p>1 stk. dbl stikkontakt.</p>			<p>Rekkverk i lakkert stål på balkonger.</p>
<p>1 stk. lampe med innvendig veggbryter.</p> <p>1 stk. dbl stikkontakt.</p>			<p>Skillevegger i beiset trepanel.</p>
<p>Lys ved inngangsdør.</p>			<p>Utvendig montert ringetablå med porttelefon.</p> <p>Husnummerskilt.</p>
<p>Belysning.</p>			<p>Postkasser.</p>

# Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak
Trapperom/trapp	Trinnlydsdempende belegg i trapper/inntrinn. Opptrinn / vanger malt. Vaskekant på begge sider inntrinn. Sklisikker trappenese med UU-markering.	Sparklet og malt.	Struktur malt betong. Hvit (T-profil himling A-kant) (synlige fuger)
Sportsbod	Støvbundet betong (brettskurt).	Betong støvbindes m/hvit maling til full dekk. Nettingvegger.	Betong sårflekket og støvbundet med hvit maling til full dekk.
Garasje	Betong, støvbundet (brettskurt).	Betong sårflekket og støvbundet med hvitmaling til full dekk.	Betong sårflekket og støvbundet med hvitmaling til full dekk/Garasjehimling.

	Innvend. dører	Vinduer	Lister/gerikter	Overflater
Generelt	Dørblad glatte, hvitmalt med dempest.	Leveres malte. Tilgjengelig fasade fra balkong leveres malt, utenfor tilgjengelig areal leveres vinduer med beslag i en varm brun tone.	Listefri overgang mellom vegg og tak. Gerikter rundt dører og vinduer leveres hvitmalt, med synlige spikerhoder. Gerikter 12 x 58 mm Synlige spikerhoder.	Alle malte flater har samme standard farge og glans i alle rom.



Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Ringeklokke v/ inngangsdør. Nødvendig belysning i tak.			Stål rekkverk m/håndløper.  Lakkert Brannvarsling-anlegg.
Nødvendig belysning.		Ventilert.	Ingen innredning.
Nødvendig belysning.			Oppmerking av plasser på gulv.  Lys slukkes ved tidsbryter.

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

# Prosjektbeskrivelse

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

## Generelt

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

## Utomhus

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

## Parsellen

Parsellen blir det andre leilighetskvartalet i Kvarteret, bestående av 136 borettslagsleiligheter. Hus F består av til sammen 32 borettslagsleiligheter. Bygget får en bygningshøyde på 5 etasjer med fasader i lys teglstein. Huset vil få en bred

leilighetsmiks som varierer fra 1-roms til 5-roms leiligheter med mulighet for hybel. Parkeringsplasser selges separat og i henhold til gjeldende prisliste. Alle p-plasser leveres klargjort for ladeuttak for elbil. Ladestasjon vil tilbys som tilvalg.

Med takhøyde på ca. 2,5 meter og store vindusflater blir leilighetene lyse og luftige. Nedforet himling i deler av leiligheten vil forekomme, blant annet på bad og i entré. Kjøkkenet får innredning fra HTH med oppvaskkum, overskap og integrerte hvitevarer. Alle leilighetene leveres med koketopp, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøleskap leveres kun på leiligheter i 5. etasje i Hus F, hvor kjøleskap leveres integrert. Leilighetene leveres med 3-stavs hvit, mattlakkert eikeparkett. Toppleiligheter leveres med 1-stavsparkett.

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

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

Kvarteret er et moderne prosjekt med god standard. Alt bygges i henhold til strenge krav, som gir deg gode tekniske og miljømessige løsninger. Leilighetene blir tilknyttet fjernvarmeanlegg. Fellesarealene utendørs er gårdsrommet mellom de fire husene og felles takterrasse i Hus H. Tilleggsvis vil beboere få tilgang til fellestorg og fremtidig parsellhage felles for hele Kvarteret.

## Hus F - salgstrinn 1

Salgstrinn 1 i Parsellen er hus F med 32 stk. leiligheter med følgende leilighetsmiks:

Type	Antall	Kvm BRA
1-roms	6	29,5-33
2-roms	6	46
4-roms	6	73-97
4-roms «townhouse»	4	106
5-roms (mulighet for hybel)	6	113,5

## 1-roms leiligheter

Totalt 6 stk. Areal fra 29,5–33 kvm BRA. Sydvendte, ensidige leiligheter med gode solforhold og praktisk planløsning med egen sovealkove. Alle leilighetene har privat uteoppholdsplass, hvor leiligheter i etasje 2-4 får balkong og leiligheter i første etasje får romslig markterrasse.

## 2-roms leiligheter

Totalt: 6 stk. Areal fra 46 kvm BRA. Lyse og praktiske leiligheter som ligger i 2. til 4. etasje. Leilighetene er sydvendte og ensidige med en god planløsning. Alle

leiligheter får sydvendte balkonger og liten innvendig bod på ca. 2 kvm.

#### 4-roms leiligheter

Total: 6 stk. Areal fra 73-97 kvm BRA.

Leilighetene ligger i 1. til 4. etasje.

Leilighetstype 1 (97 kvm BRA) ligger på gavler i første etasje, med vinduer på tre sider som sikrer gode solforhold hele dagen. Leilighetstype 1 får en romslig planløsning med 2 bad, samt liten innvendig bod/walk-in-closet. Leilighetstype 2 (73 kvm BRA) ligger i 3. og 4. etasje og er gjennomgående leiligheter med sydvendt balkong. Leilighetstype 2 får en praktisk, funksjonell planløsning med 3 soverom og 1 bad.

#### 4-roms «townhouse»

Total: 4 stk. Areal 106 kvm. BRA.

Romslige, familievennlige «townhouse-leiligheter» i to etasjer med privat inngang fra Nesgata. Leilighetene får privat, sydvendt markterrasse og hage mot indre gårdsrom. Leilighetene får egen inngang og forhage mot Nesgata. Hovedsoverom i 2. etasje får fransk balkong. Leilighetene leveres med enten 1 bad + wc eller 2 bad, avhengig av leilighetstype. Internt trapp mellom 1. og 2. etasje fra stue.

#### 5-roms leiligheter med mulighet for hybel

Total: 6 stk. 113,5 kvm BRA

Store, lyse endeleiligheter i 2. til 4. etasje med vinduer på 3 sider. 4 gode soverom, med mulighet for egen hybel på 17.5 kvm inkl. bad. Leilighetene leveres med 2 bad, samt romslig åpen stue- og kjøkkenløsning. Vest- eller sydvendt balkong med gode solforhold. Soverom mot Nesgata leveres med fransk balkong.

#### Fellesfunksjoner med de andre boligselskapene i Kvarteret

Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner

med de andre boligselskapene (borettslagene/sameiene) som sammen vil utgjøre prosjektet Kvarteret i Lillestrøm.

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

#### Avfallshåndtering

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

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

Det er gitt dispensasjon fra krav i reguleringsbestemmelse, § 4.1.8 pkt. D for gangavstand over 100 meter fra

ytterdør til avfallsnedkast for bolig 1015 og 1016.

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

#### Parkering

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

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

# Prosjektbeskrivelse

## Boder og sykkelparkering

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

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

## Bredbånd / TV

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

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

kostnader som angår rettighetshaver. I forbindelse med etablering av bredbåndsleveranse fra OpenNet på Kvarteret vil det bli etablert et teknisk rom i parkeringskjeller til Kvartal 1. Dette rommet vil forsyne Parsellen og de neste kvartalene med bredbåndstjenester. OpenNet vil bli sikret rett til bruk av dette rommet, og dermed vil også de øvrige kvartalenes rett til bredbåndsleveranse bli sikret.

## Bæresystem og yttervegger

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

## Fasader og balkonger

Hus F er det nordligste bygget i Parsellen. Huset har en bygningshøyde 5. etasjer og fasader i lys teglstein. Alle balkonger leveres som betongelementer med tregulv. Avrenning fra balkonger ned i sluk og nedløp til bakken. Undersiden av balkonger leveres i ubehandlet betong.

## Vinduer/dører

Låser og beslag leveres i krom utførelse. Innvendige dører leveres med hvite dørblader, samt hvitmalte karmen, utføring og hvitmalte gerikter med synlig spikerlag. Hus F leveres med private takterrasser for leiligheter i 5. etasje. Enkelte leiligheter leveres med slagdør, andre leveres med skyvedør med glass til balkong/uteplass, dette vil fremgå på salgstegningene. Leilighetsdør leveres med glatt overflate og FG-godkjent lås og ringeklokke.

## Nedforinger og innkassinger

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

## Kjøkken

Kjøkken fra HTH iht romskjema.

## Bad

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler. Innredning iht. romskjema.

## Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon.

## Oppvarming

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

## Varmtvann

Varmt forbruksvann leveres fra varmeanlegget i kjeller.

## Elektro/TV/Telefon

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

## Porttelefon

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

## Brann- og røykvarsling

Det leveres forskriftsmessig brannvarsling for bygget. Leilighetene får integrert boligsprinklingsanlegg i tak, eventuelt

øverst på vegg. Det leveres brannslukningsapparat til hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av brukerhåndbok som hver kjøper får ved overlevering av leiligheten.

#### Tilvalg

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

#### Deklarasjon

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

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

#### Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/ materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsvis andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved

inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsvis andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsvis etter boligens bruksareal.



# Salgsoppgave

## Salg

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

## Eier/Selger

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

## Hjemmelshaver

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

## Eiendommen og grunnareal

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

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

## Eiendommen

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

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

## Eiendommen Parsellen

Eiendommen Gnr. 81, Bnr. 2694 i Lillestrøm kommune. Eiendommens adresse er ikke avklart. Tomten har i dag adresse Nesgata 19, 2004 Lillestrøm. Parsellen er et av totalt fem kvartaler som planlegges i prosjektet Kvarteret. I Parsellen prosjekteres det for oppføring av 4 Hus, Hus E, F, G og H, og organiseringen vil være borettslag. Antall leiligheter i Hus F: 32. Totalt antall leiligheter for Parsellen er ca. 136. Det tas forbehold om endelig antall leiligheter.

## Arealer utomhus

Borettslagets tomt disponeres i fellesskap av boligene i borettslaget. Boliger på bakkeplan har vedtektsfestet bruksrett til deler av utearealet. Boliger med bruksrett til hagearealer/forhager, vil ha bruksrett mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold for dette arealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (endre eller utvide eventuell markterrasse, sette opp gjerde, markise eller andre faste innretninger, legge heller, beplantning over 120 cm, etc.).

## Borettslaget i Parsellen

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

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

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

## Realsameiet fellesareal Kvarteret

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

## Vei, vann og kloakk

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

## Totalprisen

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

Fellesgjelden holdes uendret ved kjøp av garasjeplass. Innskuddet (egenkapital) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

**Betalingsbetingelser**

1. Ved kontraktsinngåelse skal det betales 10 % av totalprisen (innskudd/egenkapital + fellesgjeld, men eksklusive omkostninger). Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse.
2. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtakelse.

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

Det fremkommer i prislisten hvilke leiligheter som kan kjøpe garasjeplass. Ved kjøp av garasjeplass inngås det egen kjøpekontrakt. Kjøpesummen for garasjeplassen finansieres fullt ut av kjøper, og banker får ikke tatt pant i disse. Kjøpere med bruksrett til parkeringsplass får mulighet til å bestille elbillader som tilvalg, med forbehold om forskriftsendring. Antall p-plasser er begrenset.

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

**Omkostninger**

Gebyr for tinglysning av boret	kr	480,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr	480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr	480,-
Gebyr panteattest	kr	172,-
Utskriftgebyr	kr	28,-
Andelskapital/ Oppstartskapital til borettslaget	kr	5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi pr. kvm BRA	kr	267,-
Omkostninger pr. leilighet utgjør kr. 6.640,- + dokumentavgift.		

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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

**Bustadoppføringslova/garantier**

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles

det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

**Konsesjon**

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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

**Vedteker/husordensregler**

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

**Energiattest**

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

**Formuesverdi**

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

# Salgsoppgave

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

## Fellesgjeld – felleskostnader

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

## Kapitalkostnader

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

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

## Driftskostnader

Er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt

forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

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

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), grunnpakke internett, renhold av fellesarealer, snømåking, felleskostnader realsameiet fellesareal, forretningsførsel samt serviceavtaler og generell drift av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

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

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

## IN-ordning

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

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

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

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

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

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



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

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

#### Skattefradrag for kapitalkostnader

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

#### Leverandøravtaler

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

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning AS)
- Leverandør av TV og internett (OBOS Open net)
- Serviceavtaler garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme

o.l., avfallssug og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer

- Elbil-lading

Listen er ikke uttømmende.

#### Kommunal eiendomsskatt

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

#### Heftelser/tinglyste bestemmelser

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

##### 1896/900012-1/8 BESTEMMELSE OM VEG

08.04.1896 Gnr. 81 bnr. 118.

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### 1909/900050-1/8 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

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

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### 1922/900202-1/8 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

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

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### 1924/900212-1/8 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

05.11.1924 Gnr.81 bnr.637

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### 1967/103835-1/8 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

16.09.1967 Gnr. 81 bnr. 3

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### 1970/101468-1/8 SKJØNN

16.03.1970 Bestemmelse om veg

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### 1974/105462-1/8 SKJØNN

10.09.1974 Bestemmelse om veg

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### 1974/105756-1/8 ERKLÆRING/AVTALE

25.09.1974 Rettighetshaver: Skedsmo kommune til veggrunn.

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### 1978/105849-1/8 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

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

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/151992-3/200 \*\* DIVERSE PÅTEGNING

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

##### 1999/4018-1/8 ERKLÆRING/AVTALE

22.03.1999 AREAL FRADELT TIL VEIGRUNN, VEIEIENDOM 281/1

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### 1999/5859-1/8 ERKLÆRING/AVTALE

29.04.1999 Areal fradelte til veggrunn, vegeiendom 103/10

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

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### 2014/534842-1/200 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

30.06.2014 RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

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

Bestemmelse om bebyggelse

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### 2016/612453-1/200 PANTEDOKUMENT

05.07.2016 BELØP: NOK 20 000 000

PANTHAVER: OBOS NYE HUJEM AS

ORG.NR: 935 283 280

OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

14.04.2020 21.00 KAN IKKE SLETTES UTEN

SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

# Salgsoppgave

Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 81 bnr.2  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

14.04.2020 21.00 KAN IKKE SLETTES UTEN  
SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE  
ORG.NR: 820 710 592

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 81 bnr.2  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## **2020/2324508-3/200 ERKLÆRING/AVTALE**

14.04.2020 21.00 KAN IKKE SLETTES UTEN  
SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE  
ORG.NR: 820 710 592

Gjelder tekniske anlegg

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 81 bnr.2  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## **2020/2324508-4/200 BESTEMMELSE OM BEBYG.**

14.04.2020 21.00 KAN IKKE SLETTES UTEN  
SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE  
ORG.NR: 820 710 592

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 81 bnr.2  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at det ikke er kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

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

## **Forholdet til endelige offentlige planer**

Eiendommen omfattes av Detaljregulering: 551 Nesgata 19 Nivå 2 vedtatt 20.03.2019 Parsellen er benevnt som felt/område BKB2 i detaljreguleringsplanen.

Skisser/illustrasjoner over utbyggingen i prospektet må det forventes endringer på ifbm. detaljregulering av det enkelte område og utbyggingstakt. oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Rammetillatelse for prosjektet foreligger.

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

På tomten for NOVA Spektrum er det planer for utvikling av mer bolig, handel og næring. Interessenter oppfordres til å konferere selger og følge med i dags-presse for oppdateringer.

## **Arealoppgaver**

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

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

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

## **Utleie**

Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens

vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kapittel 5, I og II. Enhver bruksoverlating må søkes om til styret. Hovedregelen er at man må ha bodd minst ett av de to siste årene for å kunne leie ut. Hvis ikke må man søke på særlige vilkår (f.eks bruksoverlating til egne barn/ foreldre, avtjening militærtjeneste, midlertidig opphold fra bosted som følge av jobb/studie).

## **Garasje, sykkelparkering og bod/sportsbod**

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

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

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

Leiligheter får sportsbod på 5 kvm.

Selger forbeholder seg retten til fordeling av garasjeplasser og boder.

Kjellerareal leveres uten sluk.

Selger forbeholder seg retten til å legge

opp til midlertidig parkering for beboere på utendørs grunn inntil nedkjøring til felles parkeringskjeller for Parsellen og kvartal 3 er ferdigstilt og operasjonell.

### Tilvalg/endringer

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

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

### Spesielle betingelser

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

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

### Borett

Etter overtagelse av boligen har selger anledning til å tinglyse borett. Borett gir Kjøper råderett over boligen, men ikke stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Dersom Kjøper selger boligen før andelen er overført, er Kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført.

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

### Forbehold

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

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

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

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

Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart

årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtagelse eller senere.

Det tas videre forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

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

### Fremdrift og overtakelse

Boligene i Parsellen Hus F har ferdigstillelse i perioden 01.11.2024 – 31.01.2025, heretter Overtakelsesperioden, jf. dog tredje avsnitt under.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden.

# Salgsoppgave

Overtakelsesdato og overtakelseperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontrakten.

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

Fristene i første og andre avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan for øvrig også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

## Avbestilling

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

Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. bustadoppføringslova, § 53

For kjøp med kjøpsmodellen OBOS Deleie gjelder særskilte avbestillingsregler.

## Forbud mot salg av kontraktsposisjon

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

## OBOS-medlemskap

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

## Endringer i eierforhold/overføring av andel

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

## Forsinkelse/dagmulkt

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

## Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og kan oversendes signert via digitalt kjøp på OBOS.no. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt

andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

## Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

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

## Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

## Bestemmelser/tiltak mothvitvasking/kjøpers innbetaling

Megleroppgjør AS er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendoms- og meglere har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner. I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighets- og innehavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

### **Personopplysningsloven**

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

### **Forsikring**

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





Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme.



# Smart å bo i borettslag





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

**Hva betyr det å kjøpe en borettslagsbolig?**

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

**Hva med utleie?**

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

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

**Hva er fellesgjeld?**

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag som Parsellen, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet. I Parsellen er det lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), for den som ønsker det. Det vil si at du ikke trenger ha fellesgjeld i det hele tatt, hvis du ikke vil. Hvis du ønsker, kan du betale både innskudd og fellesgjeld når du kjøper boligen, og dermed få lavere fellesutgifter. Du kan også velge å nedbetale fellesgjelden i etapper, for eksempel to ganger i året.

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

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

# OBOS **Deleie**

Med OBOS Deleie kan du kjøpe halve boligen, eller mer, og bo i hele. Du må kjøpe minst 50 prosent av boligen, men du velger selv hvor stor eierandel du ønsker å kjøpe. Og senere, hvis det passer for både deg og lommeboka, kan du øke din eierandel – inntil du eier hele boligen selv.

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 ny borettslagsbolig sammen med OBOS. Det betyr at du og OBOS eier boligen sammen - i et sameie. Du kan velge å kjøpe 50, 60, 70, 80 eller 90 prosent av

boligen, og OBOS beholder den eierandelen du ikke kjøper. Du får hele boligen for deg selv og betaler da et månedlig beløp, tilsvarende markedsleie, for OBOS' andel.

Når du har kjøpt en bolig med OBOS Deleie kan du øke eierandelen din inntil fire måneder før overtakelse. Etter overtakelse kan du øke eierandelen når som helst. Du betaler da et gebyr til OBOS når du kjøper deg opp i eierandel.

Hvis du ønsker å endre fra OBOS Deleie-kontrakt til ordinær kontrakt før innflytting, 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)







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 du trenger er et finansieringsbevis og et OBOS-medlemskap.

#### **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 en leilighet med OBOS Bostart, blir du eier av hele boligen – mot at OBOS får retten til å kjøpe den tilbake når du ønsker å selge. Hvis OBOS velger

å kjøpe boligen tilbake, betales opprinnelig salgspris, justert for prisutviklingen i markedet. Prisutviklingen beregnes fra tidspunktet for overtakelse av boligen og fram til tidspunktet for tilbud om tilbakekjøp. I tillegg vil det påløpe salgsomkostninger ved salg av boligen til OBOS.

Hvis du ønsker å endre fra OBOS 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)

# Helt nytt

## Ni grunner til å kjøpe helt ny OBOS-bolig

Følelsen av å flytte inn i en helt ny bolig kan være vanskelig å beskrive, men det er en lang rekke mer håndfaste fordeler ved å kjøpe nytt. Her er ni av dem.

### ① Ingen stressende budrunder

Våre nye boliger selges til fastpris. Ingen stressende budrunder, ingen mobiltelefoner som går varme av budvarsler på SMS og ingen prisantydninger som bommer med millionen. Du vet hva boligen koster og hva du må forholde deg til.

### ② Du trenger ikke pusse opp

En helt ny bolig kan du flytte rett inn i, uten å tenke på oppussing på mange, mange år. Du trenger heller ikke å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som kan følge med der noen har bodd før deg, som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg.

### ③ Tilpass interiøret etter din smak

Kjøper du bolig tidlig i byggeprosessen får du større muligheter til å sette ditt eget personlige preg på boligen ved å gjøre innredningsvalg på blant annet gulv, bad og kjøkken.

### ④ God teknisk standard

Alle nye boliger møter de stadig høyere kravene til materialer og byggemetoder. Dette er med på å gi boligene bedre innneklima, isolasjon og generelt høyere kvalitet. Våre nyboliger bygges alltid etter gjeldende forskrifter og standarder.

### ⑤ Lave kjøpsomkostninger for selveierboliger

Du betaler lavere dokumentavgift når du kjøper ny selveierbolig. Når du kjøper en ny bolig betaler du kun 2,5 % av tomteverdien i dokumentavgift, ikke av hele kjøpesummen – som du gjør når du kjøper en brukt selveierbolig.

### ⑥ Forutsigbare faste kostnader

Gode energiløsninger er bra for både miljøet og lommeboken. Dagens forskrifter og standarder gjør at du ikke behøver å bekymre deg for kalde vintre med høye strømpriser. Nye borettslag og sameier har også større forutsigbarhet i felles driftskostnader og utgifter til vedlikehold. Alt er jo nytt!

### ⑦ Fem års reklamasjonsrett

Du har fem års reklamasjonsrett på boligen i henhold til Bustadoppføringslova. Ett år etter overtakelsen tilbys en gjennomgang av boligen sammen med deg, for å kontrollere at alt er i orden.

### ⑧ Gunstig finansiering

Du får ekstra god rente på lån til ny bolig i våre boligprosjekter. Med OBOS Nyboliglån fra OBOS-banken kan du låne inntil 85 prosent av kjøpesummen og få mellomfinansiering til samme lave rente som på boliglånet.

### ⑨ Tryggheten ved å kjøpe fra OBOS

Vi har bygget over 100 000 hjem siden starten i 1929. Vi har økonomi til å tåle svingninger i markedet, og vi stikker ikke av så fort boligene er bygget. Tvert imot: Vi sørger for forsvarlig forvaltning og drift av de ferdige boligene. OBOS forvalter over 250 000 boliger i dag, og det blir stadig flere.

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

# Finansiering

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

## Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mulighet for mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Mulighet til å låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid
- Mulighet for grønt boliglån i OBOS-Banken med bedre villkår

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)



## Generell informasjon

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

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oppdatert oktober 2022.





## **Prosjektselgere**

### **Linn Helsten**

Tlf. 901 13 530  
linn.helsten@obos.no

### **Mariell Veinan**

Tlf. 473 05 597  
mariell.veinan@obos.no

### **Salg ved**

OBOS Nye Hjem AS  
Hammersborg torg  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 50 00  
E-post: prosjektsalg@obos.no

### **Utbygger**

Nesgata 19 Utvikling AS

### **Entreprenør**

Veidekke Entreprenør AS

### **Arkitekt**

LPO Arkitekter  
www.lpo.no

### **Design**

Gjerholm  
gjerholm.no

### **Illustrasjoner**

Oxivisuals

### **Foto**

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

### **Nettside**

obos.no/kvarteret

**Velkommen til vårt visningscenter  
i Tærudgata 1, 2004 Lillestrøm**

Følg med på [obos.no/kvarteret](https://obos.no/kvarteret)  
for åpningstider.