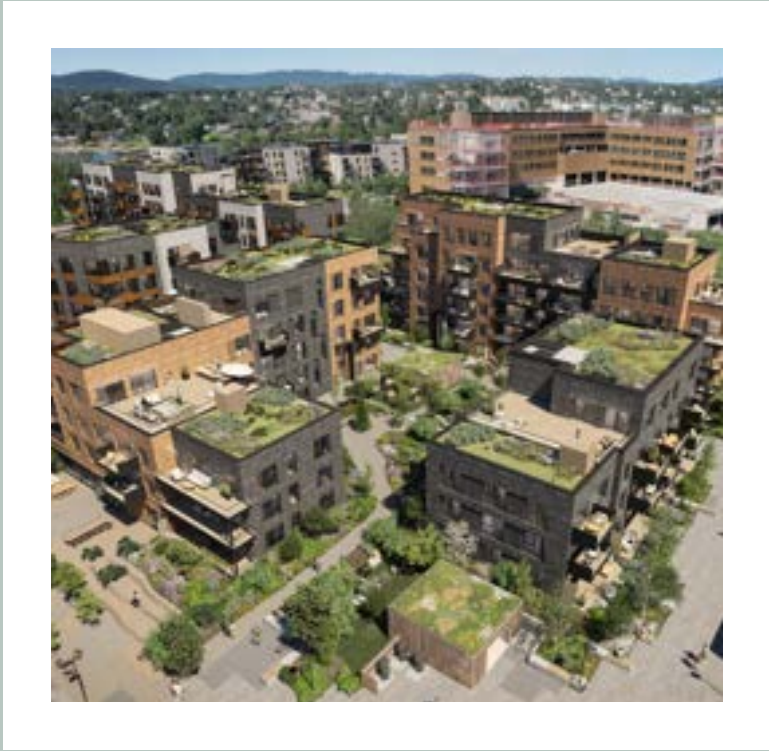




STORØYKILEN
FORNEBU

KVARTAL 2

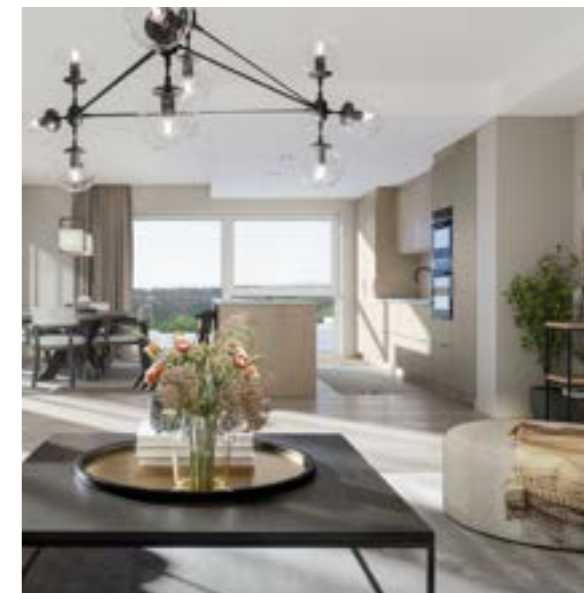


Hjem for alle sanser



Bygg A, B & C

Innhold



Et naturlig byliv på Fornebu	6
Områdekart	8
Dyrk Fornebu	10
Storøykilen – Hjem for alle sanser	14
Spiren til det nye grønne	24
Arkitekten forteller	28
Utomhus	30
Felleslokalet - en fleksibel og sosial møteplass	34
Bygg A	38
2-roms leiligheter	40
3-roms leiligheter	42
4-roms leiligheter	48
Bygg B	58
2-roms leiligheter	60
3-roms leiligheter	64
4-roms leiligheter	70
5-roms leiligheter	78
Bygg C	80
2-roms leiligheter	82
4-roms leiligheter	90
Leveransebeskrivelse	96
BREEAM	114
Smart å bo i borettslag	116
Hvorfor velge nytt	117
Finansiering	118
Deleie	119
Bostart	120
Salgsoppgave	122
Kontakt OBOS	128

Bli en del av fremtidens Fornebu



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

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

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

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

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

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

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



Områdekart Fornebu

OBOS Storøykilen





DYRK FORNEBU

Fellesbetegnelse for grønne, bærekraftige initiativ på Fornebu og inkluderer blant annet:

- Fornebu Parsellhageforening
- Felleshuset
- Fornebu Samdyrkelag
- Spiren på Storøykilen

@dyrkfornebu
#dyrkfornebu

Dyrkegledden spirer på Fornebu



Da parsellhagene, som er en del av Dyrk Fornebu, åpnet på den gamle rullebanen i 2018, kunne ikke kontrastene til langdistanseflyving vært større. Når man opplever nabolaget i dag, er det tydelig at grønne initiativ er i full blomst, og den gamle hovedflyplassen har grodd igjen.

Urban åker. I dag brukes over syv mål til dyrkingsareal på Fornebu. Et hopetall ivrige parselleiere gror kortreist mat i de 80 parsellene i nabolaget. Et annet initiativ er Fornebu Samdyrkelaget hvor lokale andelshavere driver en langstrakt, urban åker, mens på Storøykilen vokser det frem et helt unikt pilotprosjekt som utforsker biologisk mangfold.

Grønt og fremtidsrettet nabolag. Dyrk Fornebu kan sies å være en paraply for alle grønne initiativ i nabolaget. En slags vennlig oppfordring til å dyrke og engasjere seg for å utvikle nye, bærekraftige initiativ på Fornebu. Alle kan bidra på sin egen måte, enten man starter opp kurs, deltar i workshops, blir medlem i Parsellhageforeningen, arrangerer samlinger i

det klimanøytrale Felleshuset eller har ideer til de nye boligområdene. Målet med Dyrk Fornebu er å skape et nettverk av gode initiativ, tiltak og ideer som bidrar til å gjøre Fornebu til et grønt, fremtidsrettet, bærekraftig og hyggelig nabolag.

Ny samlingsplass. Siste nytt er det spennende pilotprosjektet Spiren på Storøykilen. Her er målet å etablere et stedegent naturlandskap som gir økt biologisk mangfold i det fremtidige boligprosjektet. Snart vil barn og voksne, fagpersoner, beboere og besøkende bli invitert til å delta i ulike aktiviteter slik at Spiren blir en samlingsplass med utgangspunkt i den unike naturen på Fornebu. Når de første boligene står klare for innflytning, vil Storøykilen være et eksempel på en ny generasjon boligprosjekt med levende grøntområder som støtter artsmangfoldet, og tilrettelegger for gode naturoplevelser for beboerne.

Utforsk flere grønne initiativ på Fornebu, under hashtaggen #dyrkfornebu.



KVARTAL 2

Byggene er reist i naturlige materialer og holdt i en organisk fargepalett.



LYST OG LUFTIG

Store vindusflater ønsker lys og omkringliggende grøntområder velkommen inn.

STORØYKILEN

Et hjem for alle sanser

Et godt hjem rommer det som er viktig for oss. Men hva er det som egentlig er viktig? Å flytte til Storøykilen sentralt plassert på Fornebu, er å flytte nærmere en livskvalitet som er uvanlig i en stor by. Omkranset av Oslofjorden, grøntområder, naturreservater, parker, himmel og sjøluft. Bare noen minutter unna sentrum.

Oslo har en fantastisk beliggenhet og Storøykilen har en fantastisk beliggenhet i forhold til Oslo. Her er OBOS pådriveren for fremtidens bomiljø. I Storøykilen lever du tett på byen og tett på naturen. Lukten av sjø, et friskt morgenbad, sand mellom tærne, en båttur, middag i solnedgangen på stranden eller på Sjøflyhavna Kro. Med et rikt utvalg av kyst- og turstier tilgjengelig både sommer som vinter, er alle årstider vakre på Storøykilen.

Som i naturen preges Storøykilen av variasjon. Materialer, former, farger, landskap og møteplasser kombineres på en måte som skaper harmoni. Et boligområde der du finner ro, men som også er levende – og i stadig forandring. Et sted hvor natur og byliv stimulerer alle sanser.

I Storøykilen vil den lokale naturen trekkes inn i boligområdet. Den vil synes og oppleves på nært hold, både ute og inne. Rom og møteplasser utformes for ulike opplevelser. Her kan du velge å kunne være sosial eller trekke deg tilbake og nyte roen.

Prosjektet utvikles for å skape tette bånd. En moderne bydel der det er lettere for både liten og stor å komme tettere på sine medmennesker og naturen rundt. Prosjektet preges av gode kvaliteter, som reflekterer ønsket om en enklere hverdag. Et rent, nordisk design med materialer og produkter av høy kvalitet.



**OPPHOLDSROM MED
MULIGHETER**

Det luftige oppholdsrommet gir mange muligheter for møblering. Med direkte adkomst fra oppholdsrom til terrasse, utvides rommet.



SOVEROM

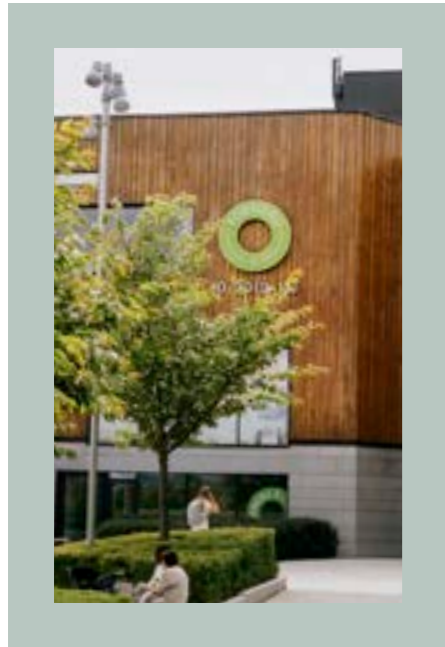
Soverom med god størrelse og fint lysinnslipp.



UTEPLASSER

Alle leiligheter har flotte uteplasser med gode møbleringsmuligheter.

Å bo sentralt handler om å bo tett på det som er viktig for deg.



Storøykilen ligger sentralt i et område som er i rask utvikling. Allerede i dag finner du et bredt fritidstilbud, hyggelige møteplasser, butikker, restauranter, skoler og barnehager. Offentlig transport med hyppige bussavganger er på plass, og med den planlagte t-banen vil Fornebu bli en integrert del av det urbane Oslo. Dermed vil kombinasjonen av fantastisk natur og et levende bymiljø skape et område med helt spesielle kvaliteter.

En god hverdag skal også fungere praktisk – og rundt Storøykilen er alt lagt til rette for nettopp det.

Nærområdet vil få et godt tilbud av skoler og barnehager. Storøya barneskole ligger en liten rusletur unna, og det er kort vei til både Hundesund ungdomsskole og kommende Oksenøya senter med skole og barnehage. I tillegg er det flere andre barnehager i området, bl.a. Læringsverkstedet Idrettsbarnehage.

Rett ved finner du Fornebu S, verdens mest miljøvennlige kjøpesenter. Senteret er stort og moderne med hele 80 butikker og konsepter. Her finner du velkjente kjedeaktører, unike mote-konsepter, stor dagligvare, restauranter og servicetilbud. I dagligvaren får du for eksempel kjøpt honning fra biene som holder til på taket av senteret. Det blir ikke mer kortreist enn det.

Med Nansenparken like i nærheten, har du kort vei til gang- og sykkelstier, vannkanal, en vakker dam, lekeplasser og treningsapparater – perfekt for deg som ønsker å bruke nærmiljøet til rekreasjon, trening og aktivitet.

En rusle- eller sykkeltur unna ligger sandstranden på Storøyodden, med EUs høyeste sertifisering for rent vann. Her finner du også dusj, utegriller samt bordtennis- og treningspark.

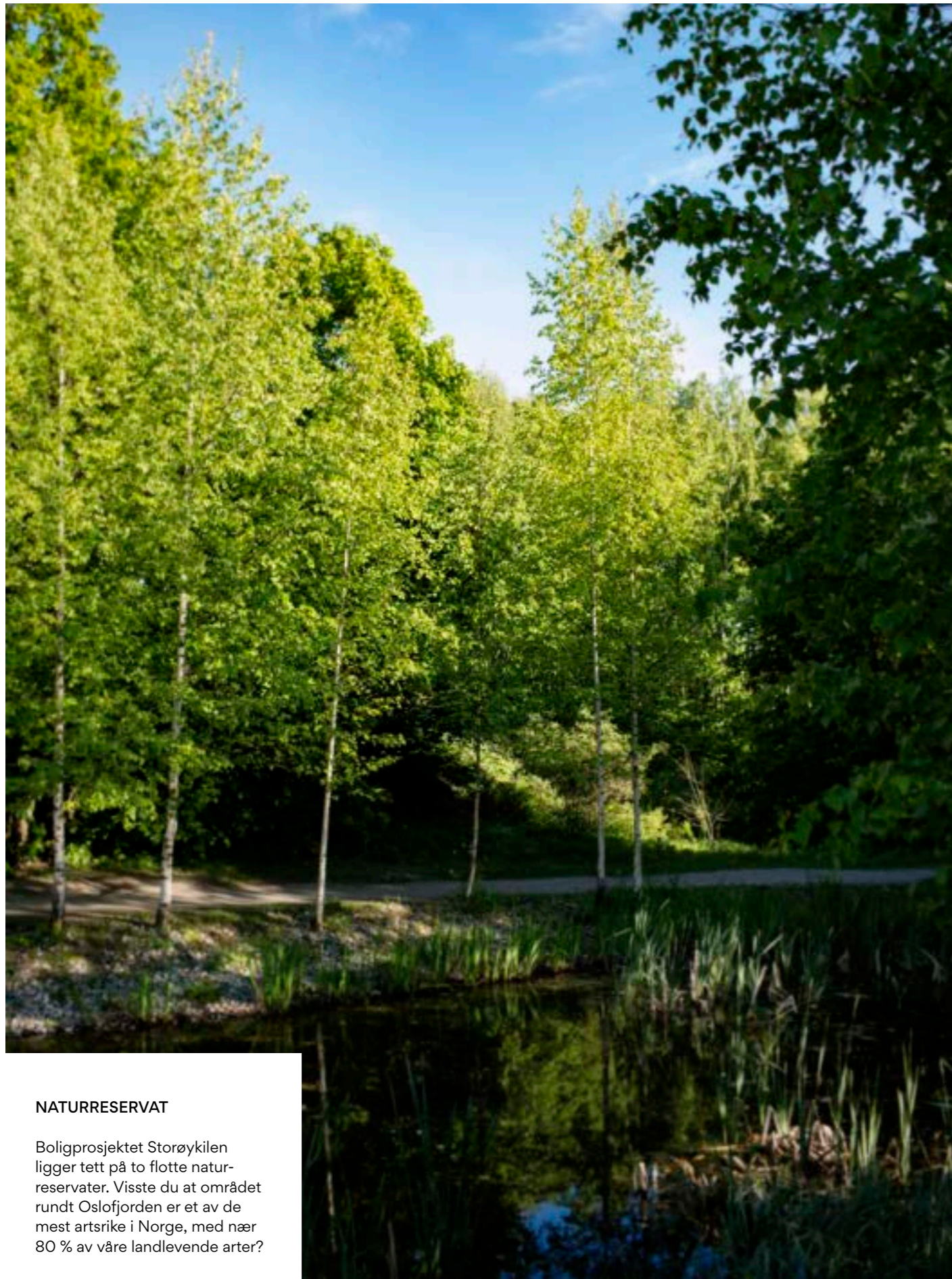
Svømmehall og tennisbaner finnes i nærområdet. Snarøya Sportsklubb legger til rette for en aktiv hverdag med tilbud innen fotball, håndball og bandy.

Punkt er en møteplass for nabolaget med serveringssteder, butikker og pop-up-konsepter. Her finner du serveringstilbud, frukt og grønt, dansestudio, Felleskjøpet, døgnåpen og selvbetjent Coop Prix og Fornebupiloten (per november 2020). Punkt er av og for nabolaget der lokale ildsjeler står for flere av konseptene og initiativene. Sammen skapes et nærmiljø som er viktig for trivsel og stedstilhørighet.

Punkt tester hele tiden ut ulike konsepter for å kunne finne ut hva som fungerer og hva lokalmiljøet ønsker og trenger.

I fremtiden vil det bygges boliger der Punkt i dag står – da vil nye prosjekter vokse frem andre steder. OBOS vil også i fremtiden legge til rette for at store og små prosjekter kan vokse fram på Fornebu, enten det er nye møtepunkter, kulturinitiativer eller grøntområder.





NATURRESERVAT

Boligprosjektet Storøykilen ligger tett på to flotte naturreservater. Visste du at området rundt Oslofjorden er et av de mest artsrike i Norge, med nær 80 % av våre landlevende arter?

Spiren til det nye grønne

Naturen under press, et behov for nye løsninger

Det blir stadig tydeligere at tapet av naturområder akselererer artsutryddelsen i verden og drastisk reduserer det biologiske mangfoldet. Et biologisk mangfold som ikke kun kjennetegner den ville naturen vi er så glad her i Norge, men som er et premiss for sunne økosystemer vi alle er avhengige av. Dagens samfunn må finne løsninger der mennesker og natur kan sameksistere på nye og bedre måter i fremtiden. OBOS ønsker å gjøre noe med dette. Vi har derfor lansert Spiren, et pilotprosjekt for bynatur. Målet med prosjektet er å etablere et stedegent naturlandskap som gir økt biologisk mangfold i boligprosjektet Storøykilen, og samle kunnskap og erfaringer for fremtidige bynaturprosjekter.

Oslofjordens rike naturlandskap

Vi assosierer vanligvis vill natur med dype skoger, vidder og fjell. Få er klar over arts mangfoldet i nærområdene rundt oss. Området rundt Oslofjorden er noe av det mest artsrike i Norge, med kanskje 80 % av våre landlevende arter. Et gunstig klima med høy sommertemperatur og relativt milde vintre er en viktig årsak til at vi her finner et høyere antall varmekjære arter enn noe annet sted i Norge. En variert geologi med store områder med kalkrike bergarter gjør også sitt til dette mangfoldet. Boligprosjektet Storøykilen ligger ved siden av to flotte naturreservater. Her finner du en rik, stedegen vegetasjon, vadefugler

og et godt artsmangfold. Dette naturlandskapet er utgangspunktet for landskapsarkitekturen som etableres i boligprosjektet. Og dette er også en av grunnene til at pilotprosjektet Spiren er så viktig.

Testområde, møteplass og landskap

Stedegen natur som støtter artsmangfold, krever nemlig andre prosesser enn de tradisjonelle grøntområdene. Beplantningen er ikke hylleware, den kan ikke bestilles fra en gartner, men må odles frem. Jordsmonn og frømateriale er heller ikke generelt tilgjengelig. Pilotprosjektet har derfor etablert et testområde på Fornebu. Testområdet er delt i tre felt – tørreng, stauder og kantsoner. Her forsker et tverrfaglig team på det perfekte jordsmonnet, sanker frø, tester plantedynamikk – det vil si hvordan ulike planter fungerer sammen – og setter planter i jorda slik at vegetasjonen i det fremtidige landskapet kan etableres. Fremgangsmåten dokumenteres nøye slik at innsikten kan viderefremidles og brukes i fremtidige prosjekter.

Det bygges en midlertidig paviljong på testområdet som støtter ulike arrangementer. En lett konstruksjon som er bygget på bærekraftige prinsipper, der materialene vil kunne gjenbrukes av OBOS på ulike måter på et senere tidspunkt. Paviljongen bruker lokale ressurser og materialer fra seilduksmaker Gran Seil, et firma som opererer på Fornebu.



POLLINERING

Det er etablert et testområde for dyrking på Fornebu. Testområdet er delt i tre felt – tørreng, stauder og kantsoner. Her forsker et tverrfaglig team på jordsmonn, frø og plantedynamikk. Slik kan de innhente kunnskap om hvordan planter fungerer sammen.

Målet er nemlig at Spiren også skal være en sosial møteplass og læringsarena. OBOS ønsker å involvere ulike brukere i prosjektet og skape engasjement rundt biologisk mangfold og stedefull natur. Barn og voksne, fagpersoner og legmenn, beboere og besøkende vil bli invitert til å delta i ulike aktiviteter – sosiale så vel som faglige. Spiren skal være en samlingsplass for aktiviteter med den stedefulle naturen som utgangspunkt. Vi vil invitere ulike målgrupper til fagseminarer og workshops, arrangere aktiviteter som minner folk om naturens enkle gleder, og gi dem en arena for å møtes i nære og enkle omgivelser – fri for flate skjermer og moderne støy. Det utarbeides en aktivitetsplan med ulike arrangementer i henhold til sesongenes naturlige mulighetsrom. Her vil beboere og besøkende oppleve kultur, mat, fagseminarer, samt lek og moro for hele familien.

Godt for naturen, godt for mennesket

I Storøykilen vil vi bevise at det er mulig å kombinere et attraktivt, moderne bomiljø med en landskapsarkitektur som fremmer stedefull natur og biologisk mangfold. Ja, vi er faktisk sikre på at dette vil gi bedre trivsel for beboerne og et spennende bomiljø som stimulerer sansene. Vitenskapen er klar; naturen gir oss lykke. Derfor vil OBOS at beboerne i Storøykilen skal kunne oppleve naturen tett på, og samtidig leve et urbant liv med et mangfold av aktiviteter og muligheter i nærområdet.

Med pilotprosjektet Spiren ønsker OBOS å gi det grønne ny og oppdatert betydning. Uteområdene i Storøykilen vil være identitetssterke og levende, i motsetning til generisk grønne. Det betyr at så mange planter som mulig vil være en naturlig del av Fornebus originale vegetasjon, et ekko av det opprinnelige landskapet i området. Og det betyr at landskapet er designet for både mennesker og dyr. Et bomiljø med vakre og varierte uteområder, og et landskap som yrer av liv. Med blomster som tiltrekker seg pollinatorer, som igjen tiltrekker seg fugler, og så videre. Et frodig og levende landskap i stadig endring som inviterer til en rekke ulike opplevelser.



Arkitektene forteller

Prosjektet Storøykilen ligger sentralt plassert på Fornebuhalvøyen med henvendelse mot både Nansenparken og Holtekilen. Flott og variert natur som er særegen for øyene i Oslofjorden omkranser eiendommen. I umiddelbar nærhet finnes blant annet Storøykilen naturreservat og Lilløyplassen naturhus med Fornebus unike våtmarksområder og biomangfold. Turveier, småbåthavn, sjøflyklubb og badeplasser ligger alle i korte avstander fra eiendommen.

Formålet med Storøykilen er å utvikle en attraktiv boligbebyggelse med blokker, rekkehus og parkvillaer med tilhørende gode utearealer, og det tilbys generelt et bredt spekter av boligstørrelser fordelt på de ulike boligtypologier. I grove trekk er bebyggelsen delt i tre områder som tilpasser seg de lokale forhold, og er både kvartals-, rekkehus- og parkvillabebyggelse. Storøykilen organiseres rundt totalt seks kvartaler. Det er fokus på å danne en helhet med gode sammenhenger mellom kvartalene og internt innenfor hvert kvartal, og som til sammen skal ivareta intensjonene om gode estetiske kvaliteter og høyverdig samtidsarkitektur. Som hovedtrekk for hele området sikres variasjon i det arkitektoniske uttrykket gjennom en variasjon i boligtypologi og materialvalg.

Konseptet «Tett på byen, tett på naturen» er utviklet for Storøykilen og tar naturen tilbake slik den var før flyplassen eksiterte og skal underbygge og dyrke det steds karakteristiske og frodige. Dette innpasses i både landskapsarkitekturen og bygningsarkitekturen. Sistnevnte i form av bruk av naturlige materialer

og farger i naturpalett, frodige taklandskaper, store vinduer som tar naturen inn i inngangspartiene og leilighetene med fokus på intime grønne gløtt, sikt og utsikt til omkringliggende grøntområder, så godt som kontakt med de grønne gårdstommene. Konseptet gjelder for alle kvartaler.

A, B og C-bygget danner til sammen sitt eget kvartal og omkranser et felles uteoppholdsrom som inneholder både private og fellesuteområder med god plass for opphold og lek. Kvartalet ligger mellom karrebebyggelsen mot Forneburingen og kommende parkvillaer i vest. Kvartal 2 ligger sentralt tilknyttet hjertet i planområdet, torget. I tilknytning til det store åpne torget etableres det et fleksibelt felleslokale i vestbygget med storefoldefasader mot torget. Dette for å skape et levende og dynamisk hjerte i bebyggelsen og en møteplass for ulike aktiviteter og menneskene som bor her.

ARCASA arkitekter har spesialisert seg på bolig. Vi har god erfaring med boligbygg i stor skala, og vet derfor at vi har stor påvirkningskraft på sluttproduktet som overleveres kunden. Storøykilen er et viktig prosjekt for både Fornebu, OBOS og ARCASA arkitekter og vi håper prosjektet svarer på behov, ønsker og forventninger til kjøpere.

Vi gleder oss til fortsettelsen!

Preben Berthelsen Bie, Christina Storvik Dixon og Shima Amirhosseini

UTOMHUS

Tegnforklaring

	Plangrense		Grus/Skifer
	Grensesnitt KV2		Regnbed
	Kjeller		Tredekke
	Byggegrense		Nye trær
	Nye koter- 50 cm		Renovasjon
	Eks. koter		Belysning
	Rekkverk		Sittekanter/ Terskel
	Brannvei		Inngang
	Driftbil		Avfall
	Brann- oppstillingsplass		Granittdekke
	Skillevegg		Grøntareal





FELLES GÅRDSROM

De grønne gårdsrommene inviterer til lek og samvær på tvers av generasjoner. Gårdsrommet er også tilrettelagt for kontakt med omkringliggende grøntområder. Byggene er reist i naturlige materialer og holdt i en organisk fargepalett.



FLEKSIBEL MØTEPLASS

Modulbaserte og fleksible møbler gjør det mulig å tilpasse rommene til ulike behov.

Felleslokalet - en fleksibel og sosial møteplass

I tilknytning til torget, boligprosjektets hjerte og midtpunkt, vil beboerne ha tilgang på et romslig felleslokale. Arkitektene har tegnet en fleksibel løsning som inviterer til ulik bruk. Lokalet har tre soner. Et felleskjøkken, en stue og et arbeidsområde. Modulbaserte og fleksible møbler gjør det mulig å bruke rommene slik det passer der og da. Det tror vi skaper bedre trivsel og et større mulighetsrom for lokalets ulike brukere.

Felleslokalet åpner seg ut mot torget. Store vindusflater og skyvedører skaper en inne-ute-følelse, og gir god kontakt mellom torg og felleslokalet. Det gir muligheter for mange gode opplevelser, spesielt i sommermånedene med middager, sosiale samlinger og godt naboskap. Kontakten med torget gjør også felleslokalet til et trivelig sted å sitte. Her kan du som beboer ha hjemmekontor, spille spill og leke, lese en bok eller simpelthen møtes for en hyggelig prat med naboen.

Som en del av felleslokalets tilbud, planlegges også et bytterom. Her vil beboerne kunne dele på ressurser, ting og tang som de ikke nødvendigvis trenger å eie, men som er kjekt å ha tilgang på, noe vi ser blir viktigere og viktigere for folk. Det tror vi også vil kunne styrke felleskapet i nabolaget, samtidig som det er bra for miljøet!



ÅPENT MOT TORGET

Store vindusflater og foldbare vinduer skaper en inne-ute-følelse, og gir god kontakt mellom torg og felleslokalet.



BYGG A

PLANTEGNINGER

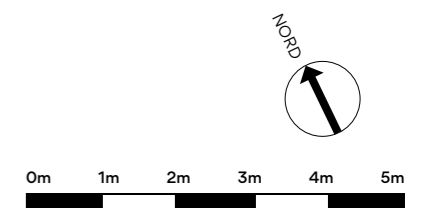
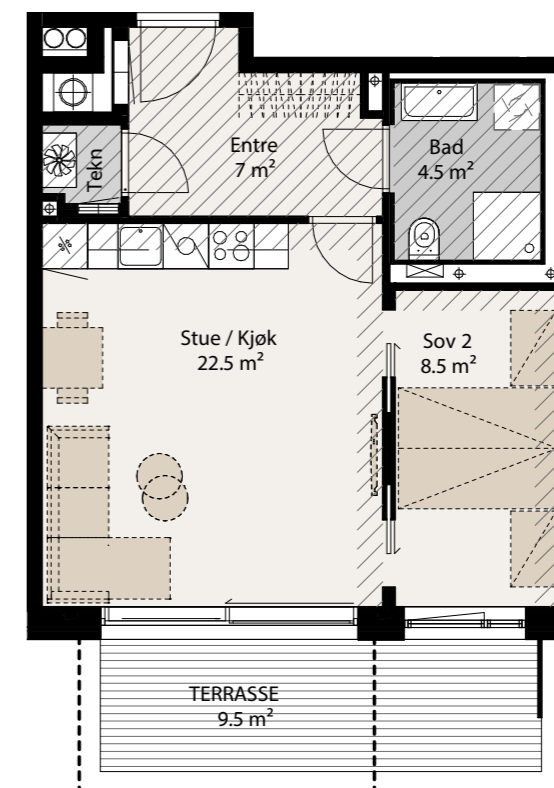


2-roms leiligheter

LEILIGHETSPLAN

2-roms – 49 kvm

Leilighet: **1002**
Hus: Bygg A
BRA: 49 kvm
P-rom: 46,5 kvm
Terrasse: 9,5 kvm
Etasje: 1



Målestokk: 1:100

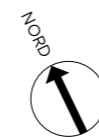
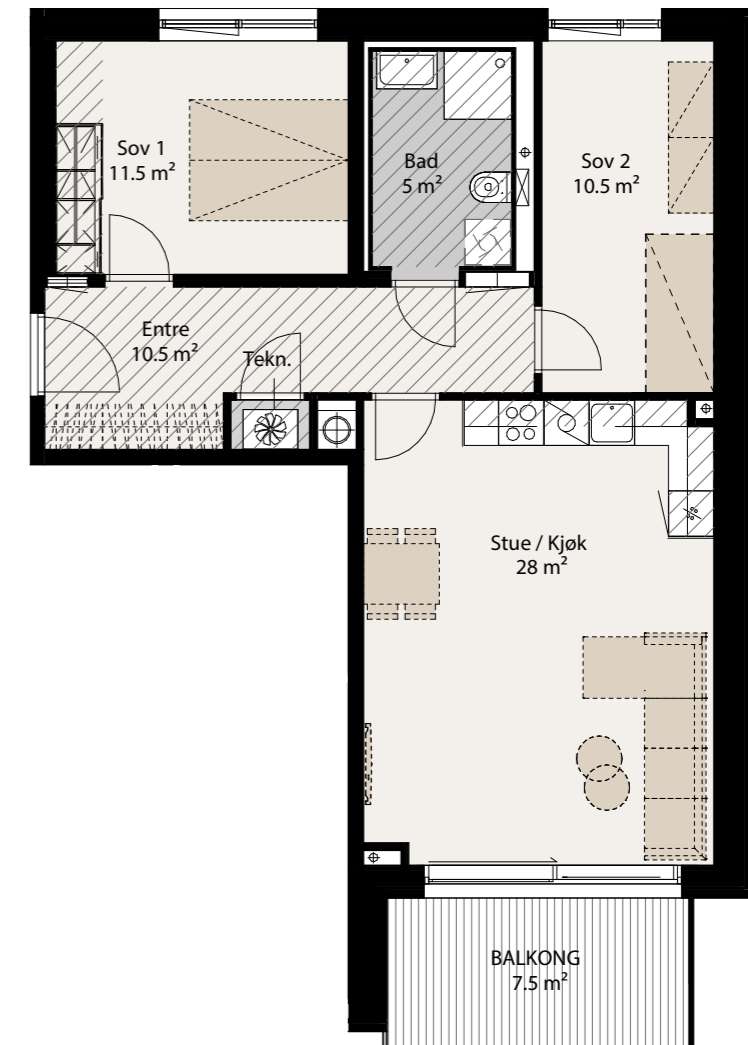


Etasjeplan

3-roms leiligheter

LEILIGHETSPLAN 3-roms – 72,5 kvm

Leilighet: 2003
Hus: Bygg A
BRA: 72,5 kvm
P-rom: 71 kvm
Balkong: 7,5 kvm
Etasje: 2



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100

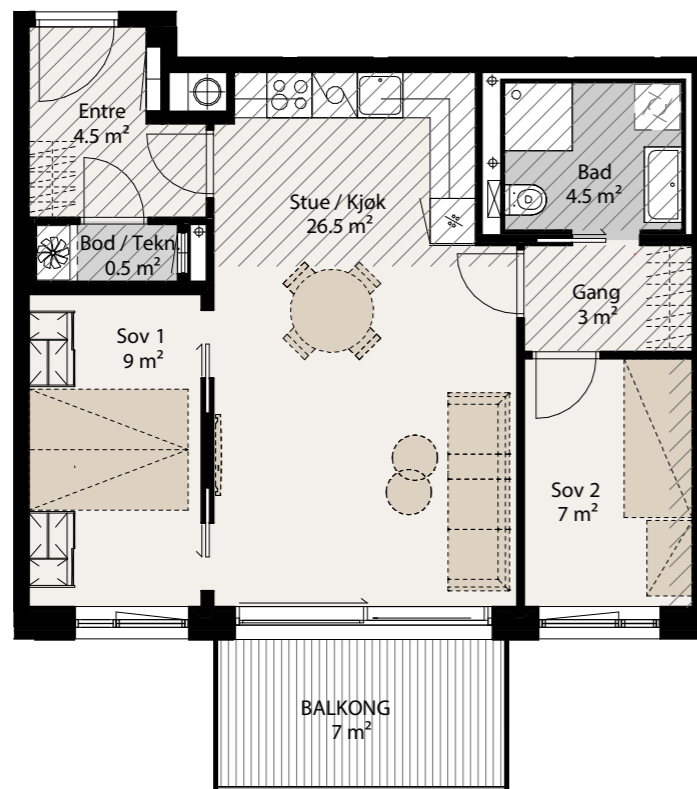


Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 62,5 kvm

Leilighet: **3002**
Hus: Bygg A
BRA: 62,5 kvm
P-rom: 60 kvm
Balkong: 7 kvm
Etasje: 3



0m 1m 2m 3m 4m 5m

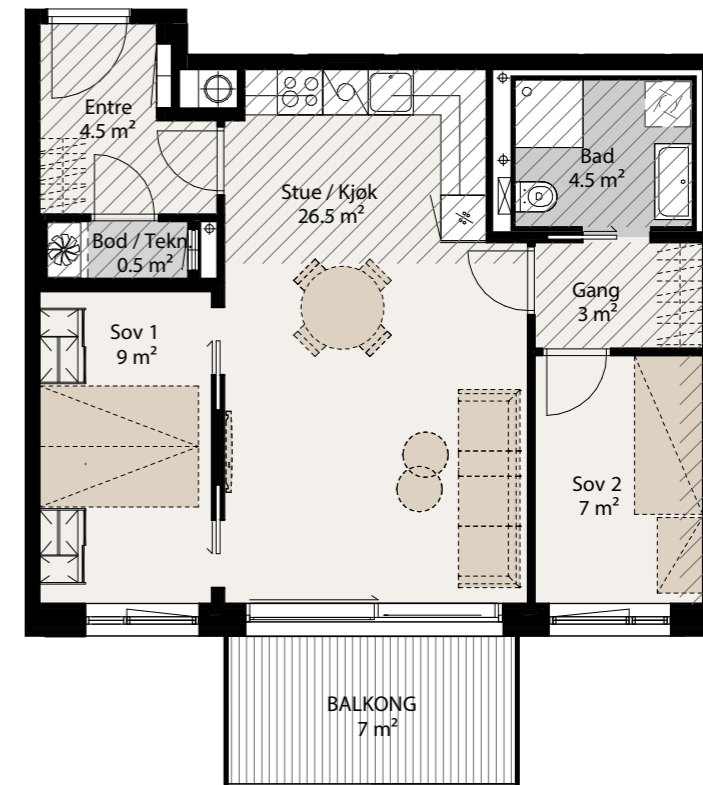


Målestokk: 1:100

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 62,5 kvm

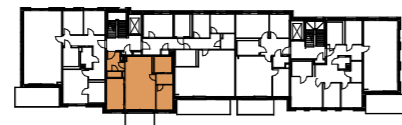
Leilighet: **5002**
Hus: Bygg A
BRA: 62,5 kvm
P-rom: 60 kvm
Balkong: 7 kvm
Etasje: 5



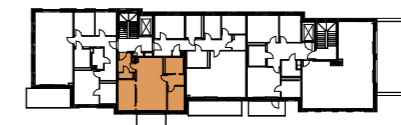
0m 1m 2m 3m 4m 5m



Målestokk: 1:100



Etasjeplan



Etasjeplan

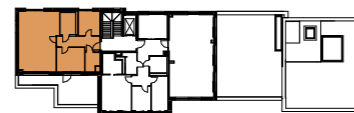
LEILIGHETSPLAN

3-roms – 85,5 kvm

Leilighet: 6001
Hus: Bygg A
BRA: 85,5 kvm
P-rom: 83,5 kvm
Takterrasse: 26,5 kvm
Etasje: 6



Målestokk: 1:100



Etasjeplan



3-ROMS LEILIGHET

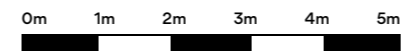
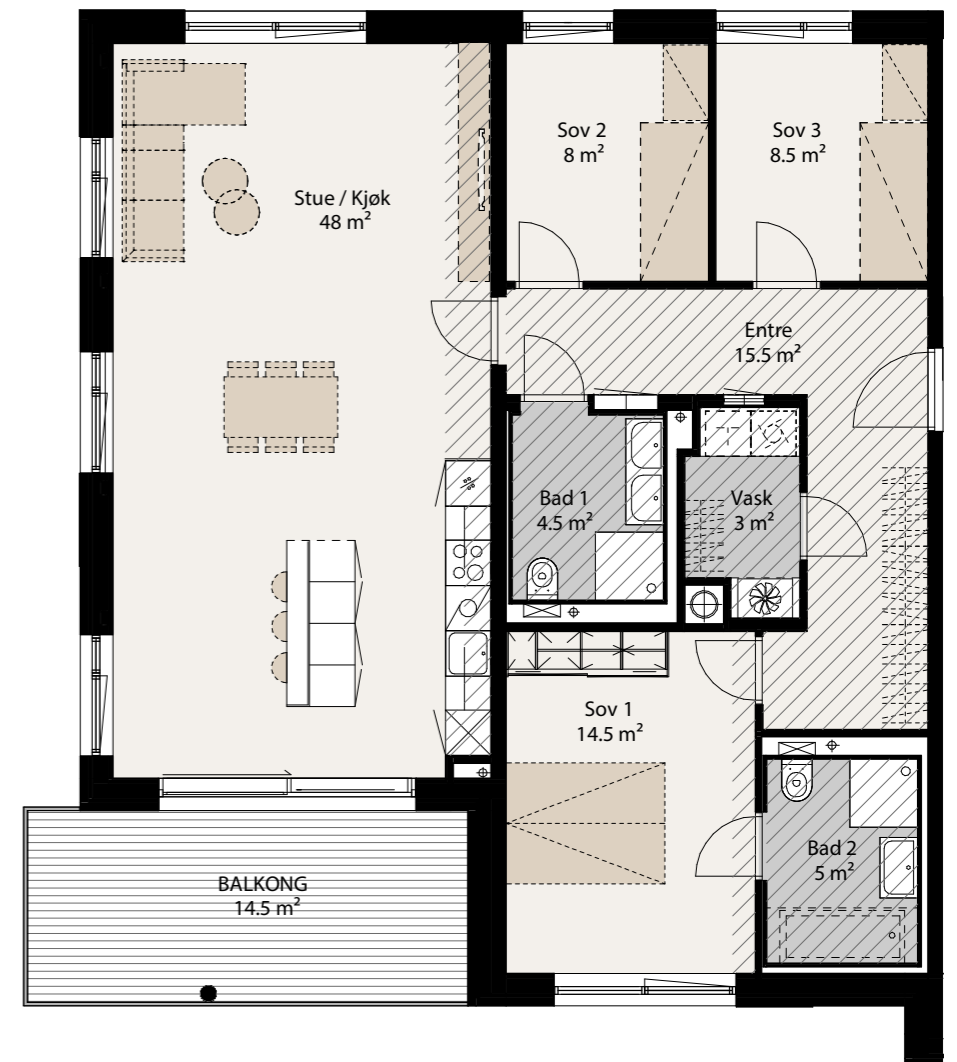
Lyse og luftige rom gir flere muligheter for innredning. Større flater skaper rom for spisegruppe og sosiale sammenkomster.

4-roms leiligheter

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 119 kvm

Leilighet: 2001
Hus: Bygg A
BRA: 119 kvm
P-rom: 118 kvm
Balkong: 14,5 kvm
Etasje: 2



Målestokk: 1:100

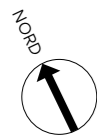


Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

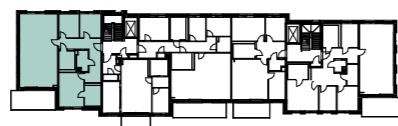
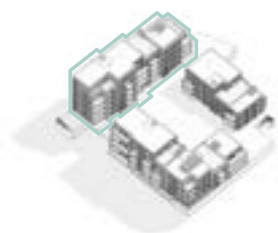
4-roms - 119 kvm

Leilighet: **3001**
 Hus: Bygg A
 BRA: 119 kvm
 P-rom: 118 kvm
 Balkong: 14,5 kvm
 Etasje: 3



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100

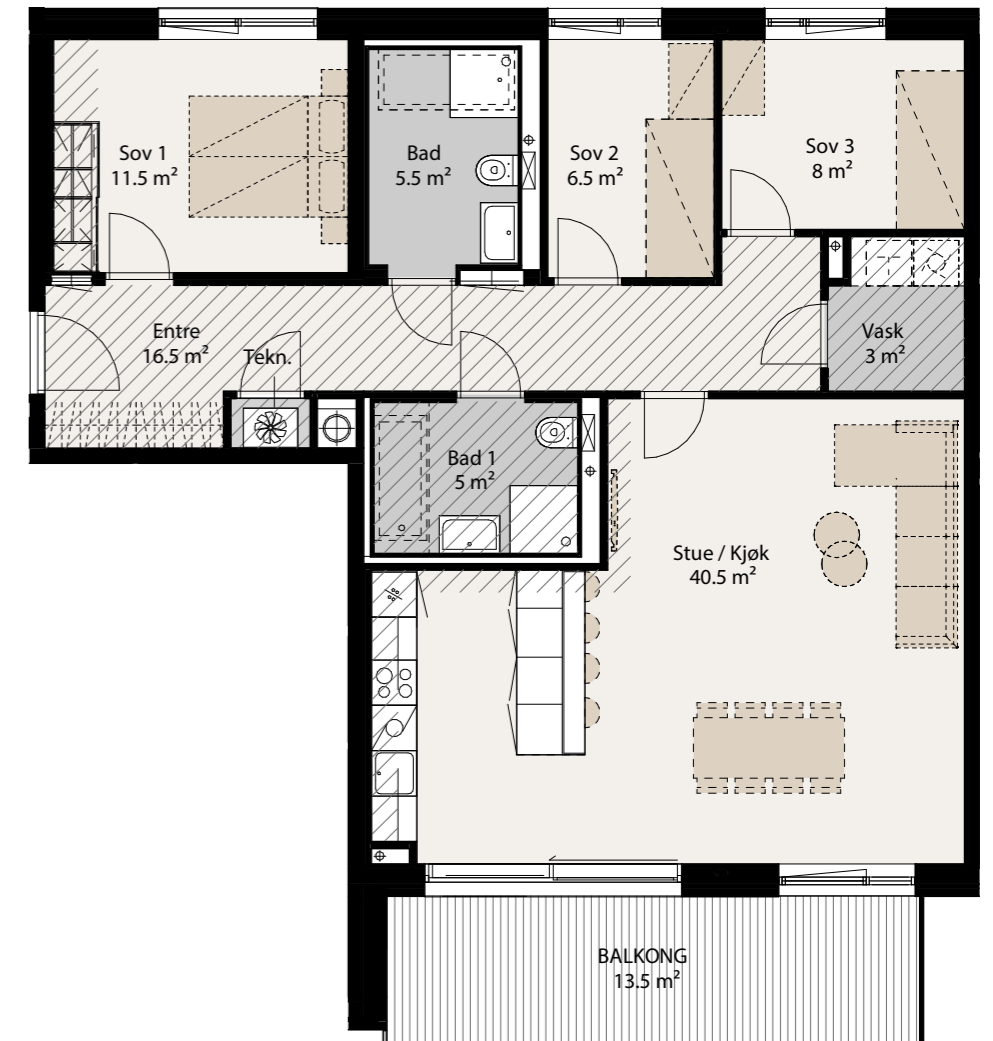


Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

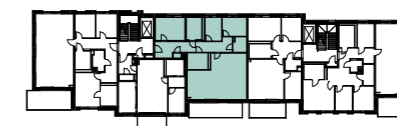
4-roms - 108,5 kvm

Leilighet: **3003**
 Hus: Bygg A
 BRA: 108,5 kvm
 P-rom: 107 kvm
 Balkong: 13,5 kvm
 Etasje: 2



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100

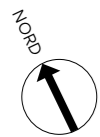
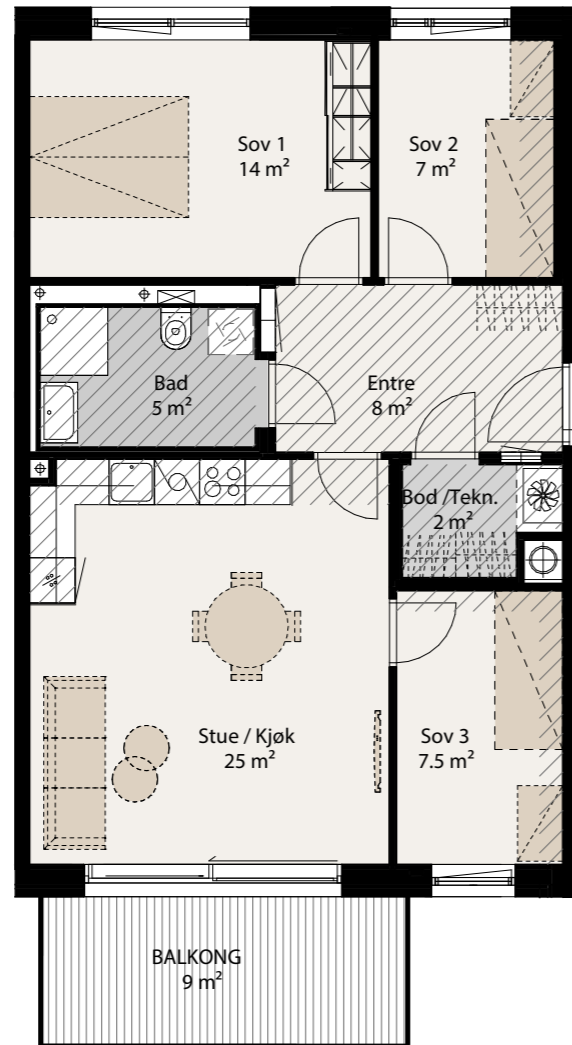


Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

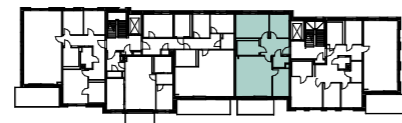
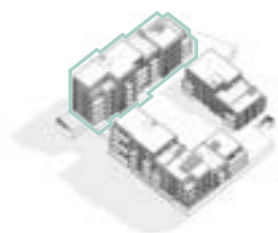
4-roms – 76 kvm

Leilighet: **3004**
 Hus: Bygg A
 BRA: 76 kvm
 P-rom: 71,5 kvm
 Balkong: 9 kvm
 Etasje: 3



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100

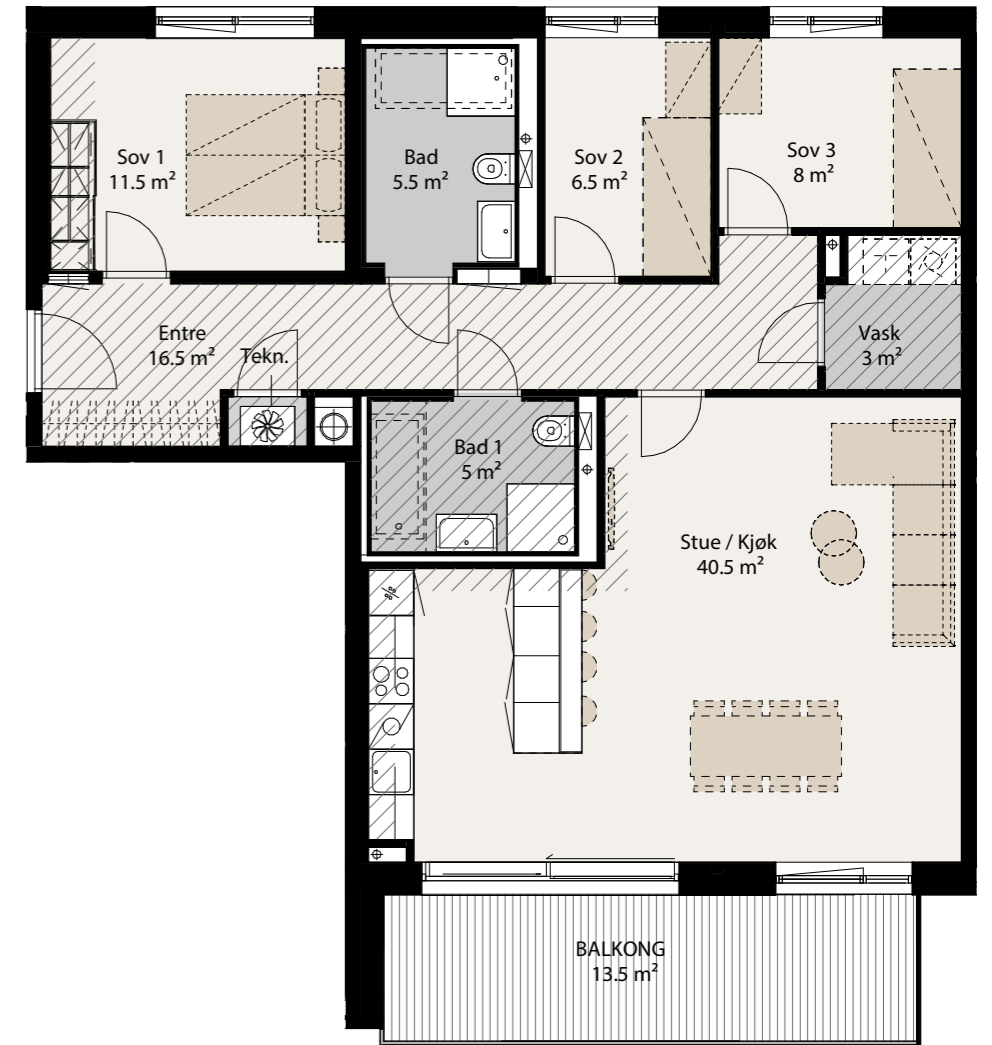


Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 108,5 kvm

Leilighet: **4003**
 Hus: Bygg A
 BRA: 108,5 kvm
 P-rom: 107 kvm
 Balkong: 13,5 kvm
 Etasje: 4



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100

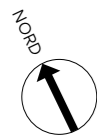
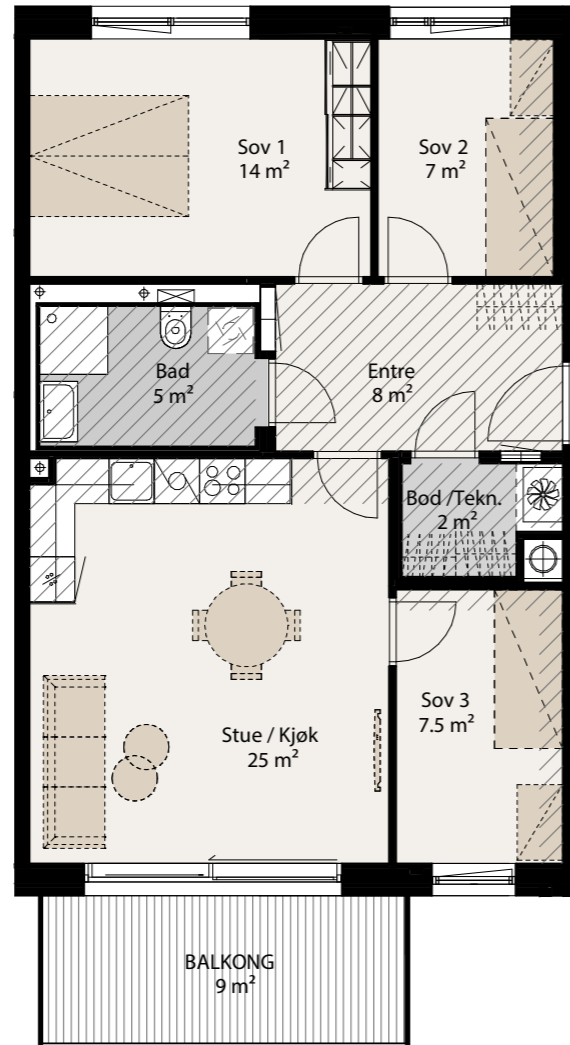


Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

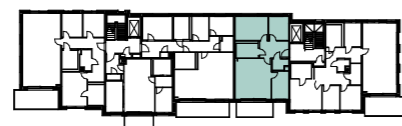
4-roms – 76 kvm

Leilighet: **4004**
 Hus: Bygg A
 BRA: 76 kvm
 P-rom: 71,5 kvm
 Balkong: 9 kvm
 Etasje: 4



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100

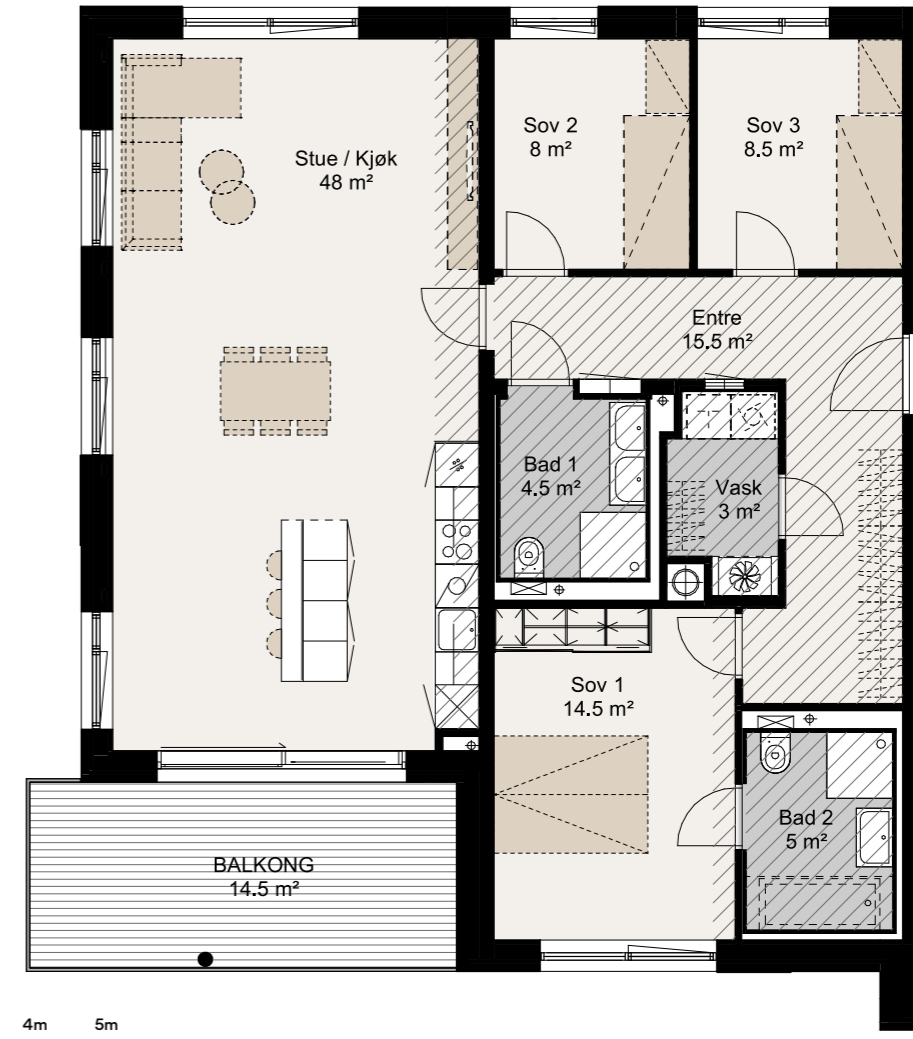


Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 119 kvm

Leilighet: **5001**
 Hus: Bygg A
 BRA: 119 kvm
 P-rom: 118 kvm
 Balkong: 14,5 kvm
 Etasje: 5



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100

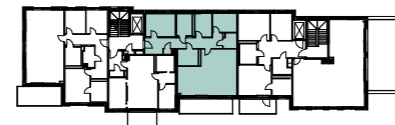
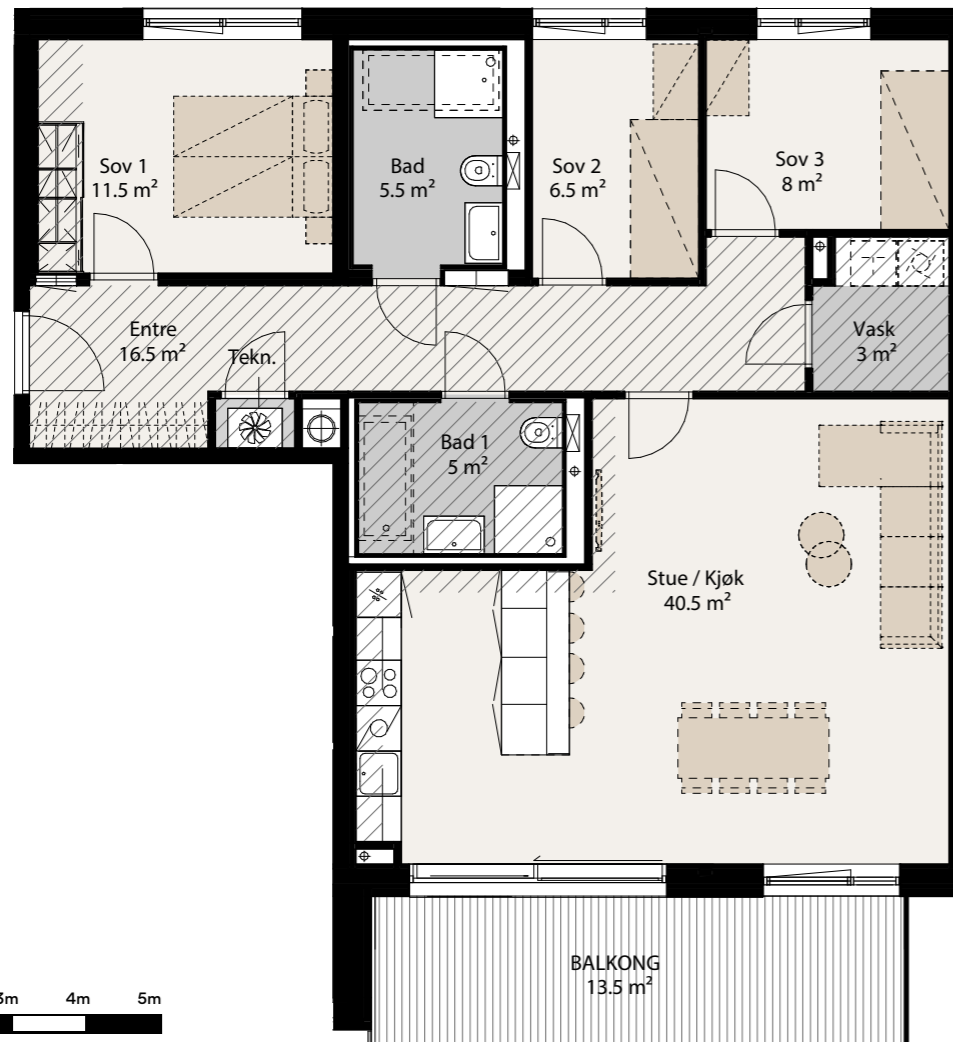


Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 108,5 kvm

Leilighet: **5003**
Hus: Bygg A
BRA: 108,5 kvm
P-rom: 107 kvm
Balkong: 13,5 kvm
Etasje: 5



Etasjeplan



BYGG B

PLANTEGNINGER

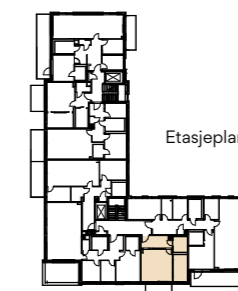
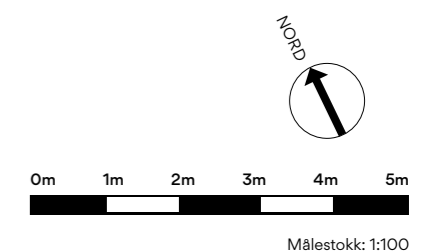
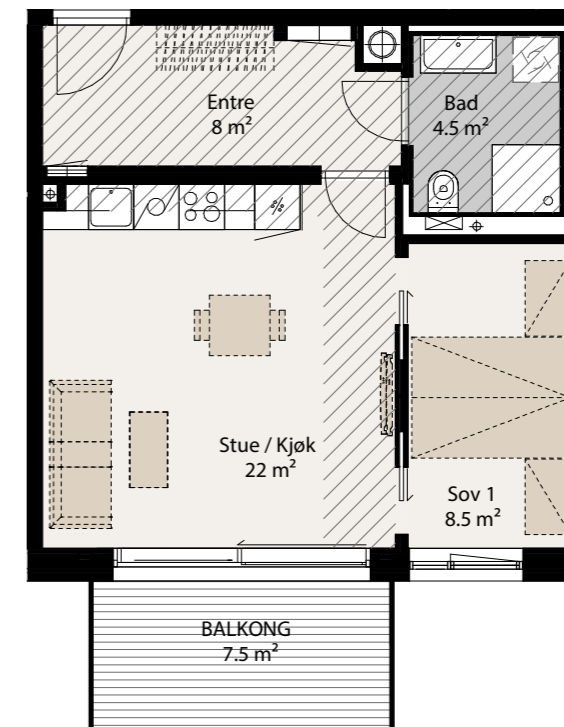


2-roms leiligheter

LEILIGHETSPLAN

2-roms – 48 kvm

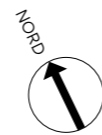
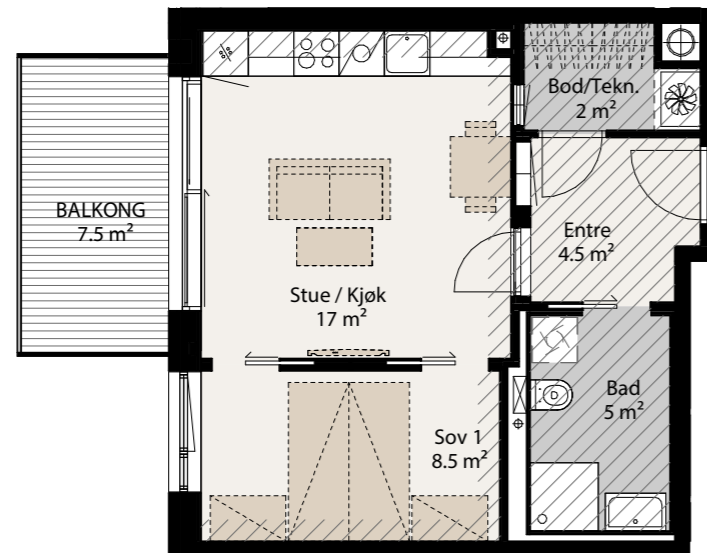
Leilighet: **3006**
Hus: Bygg B
BRA: 48 kvm
P-rom: 47 kvm
Balkong: 7,5 kvm
Etasje: 3



LEILIGHETSPLAN

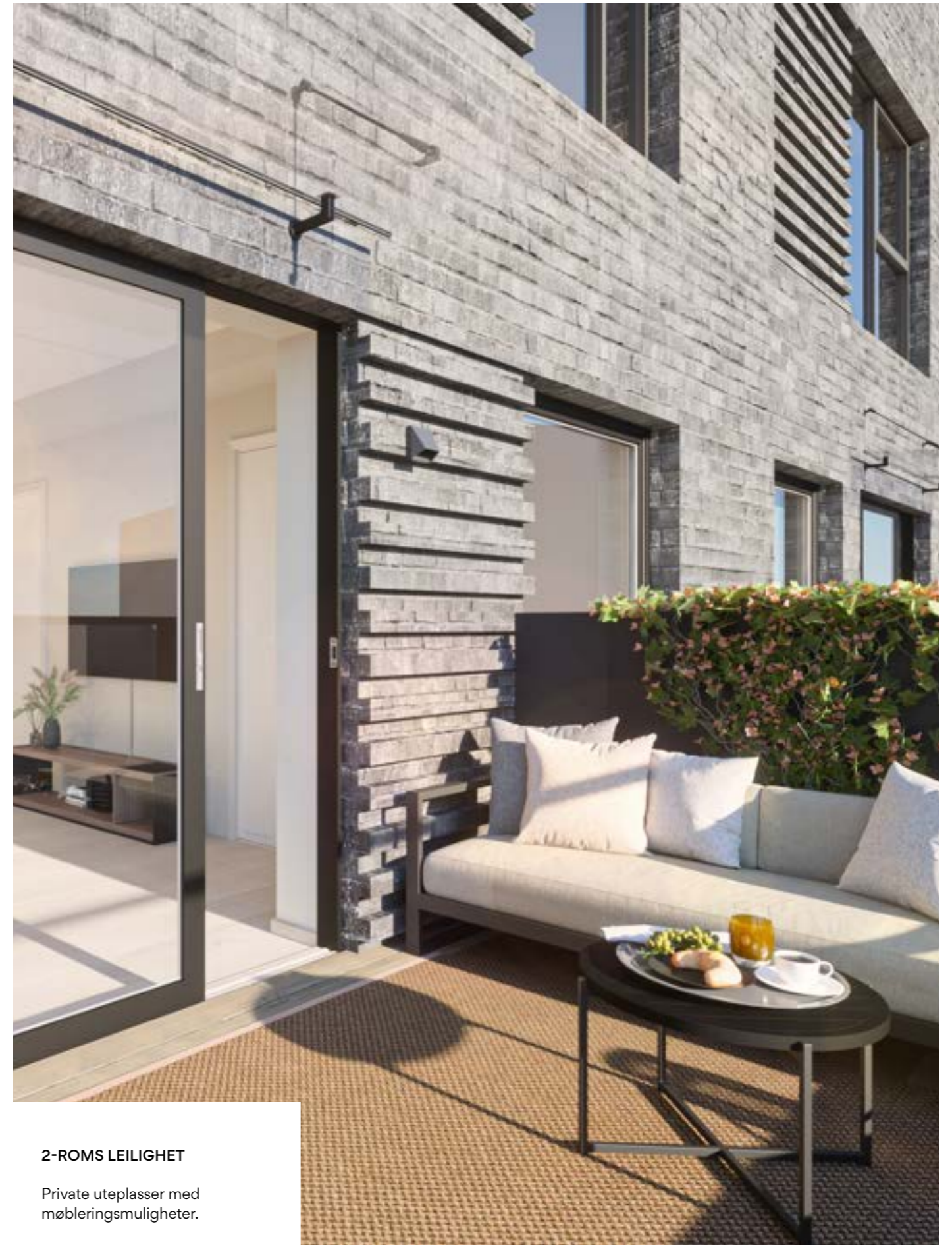
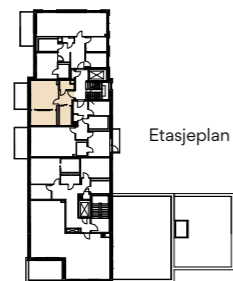
2-roms - 43 kvm

Leilighet: 4002
Hus: Bygg B
BRA: 43 kvm
P-rom: 39 kvm
Balkong: 7,5 kvm
Etasje: 4



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100



2-ROMS LEILIGHET

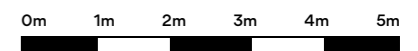
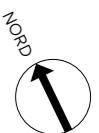
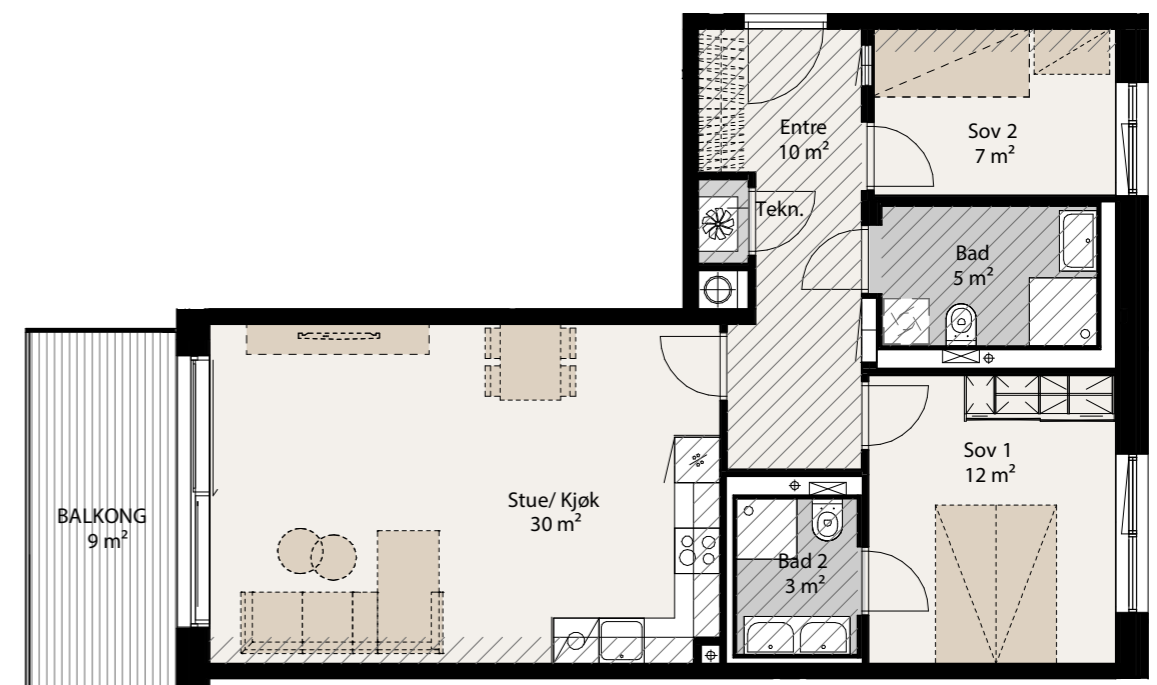
Private uteplasser med møbleringsmuligheter.

3-roms leiligheter

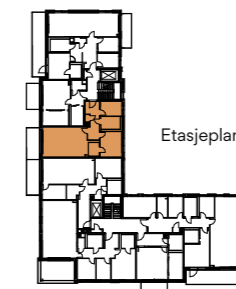
LEILIGHETSPLAN

3-roms – 75 kvm

Leilighet: **3003**
Hus: Bygg B
BRA: 75 kvm
P-rom: 73,5 kvm
Balkong: 9 kvm
Etasje: 3



Målestokk: 1:100



LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79,5 kvm

Leilighet: **3004**
 Hus: Bygg B
 BRA: 79,5 kvm
 P-rom: 78 kvm
 Balkong: 10 kvm
 Etasje: 3



LEILIGHETSPLAN

3-roms – 75 kvm

Leilighet: **4003**
 Hus: Bygg B
 BRA: 75 kvm
 P-rom: 73,5 kvm
 Balkong: 9 kvm + 3,5 kvm
 Etasje: 4



LEILIGHETSPLAN

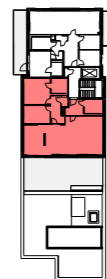
3-roms - 121 kvm

Leilighet: 5002
Hus: Bygg B
BRA: 121 kvm
P-rom: 117 kvm
Takterrasse: 59 kvm
Etasje: 5

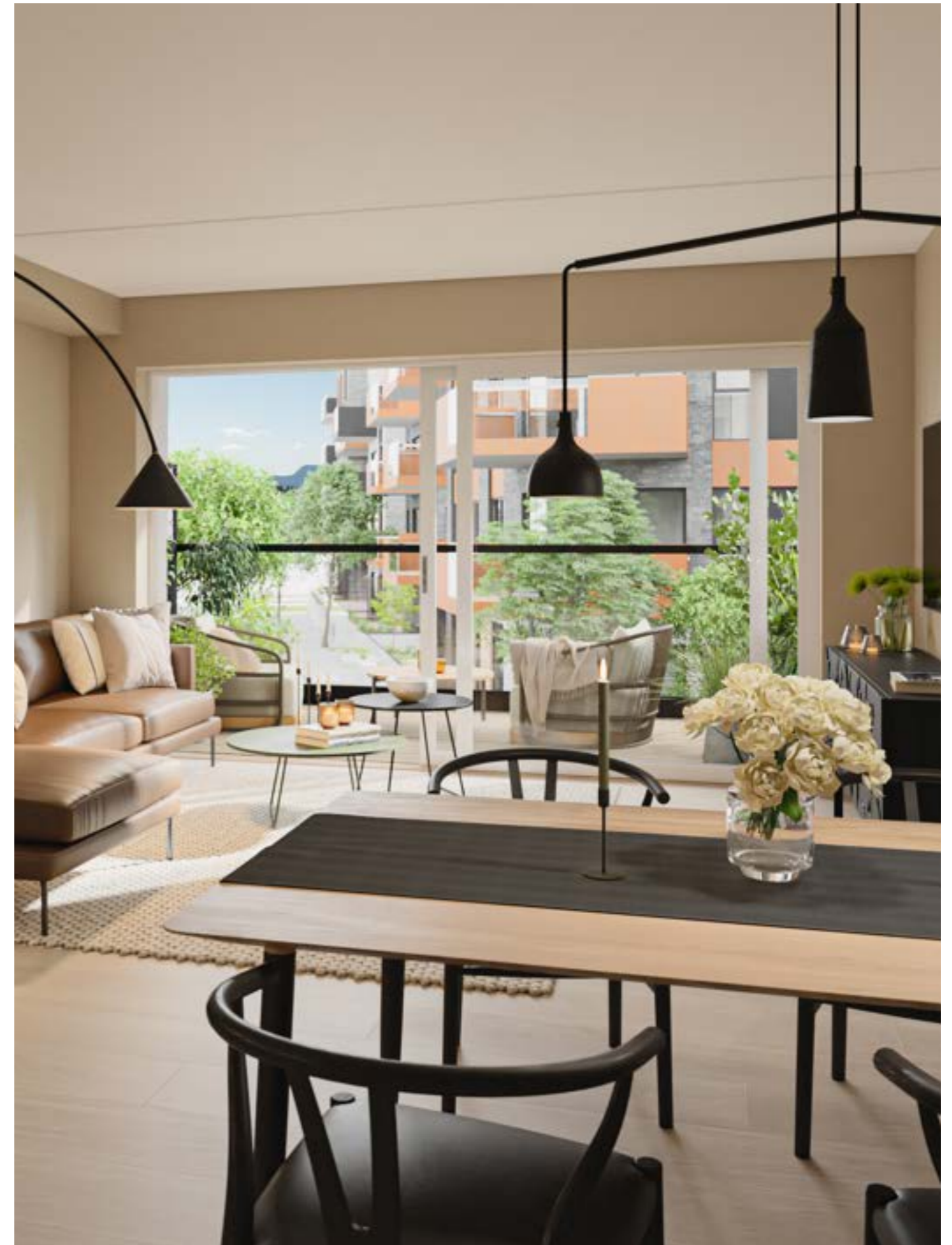
Oppgradert standard:
Se leveransebeskrivelse for B4004,
B5002 og C4001 side 108-111.



Målestokk: 1:100



Etasjeplan

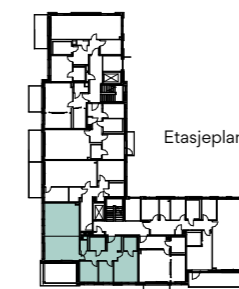


4-roms leiligheter

LEILIGHETSPLAN

4-roms – 105,5 kvm

Leilighet: **2005**
Hus: Bygg B
BRA: 105,5 kvm
P-rom: 102 kvm
Balkong: 14,5 kvm
Etasje: 2



LEILIGHETSPLAN

4-roms – 105,5 kvm

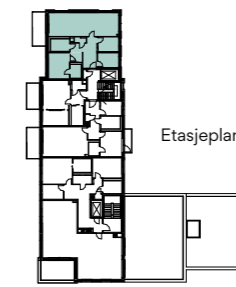
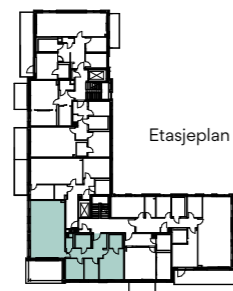
Leilighet: **3005**
Hus: Bygg B
BRA: 105,5 kvm
P-rom: 102 kvm
Balkong: 14,5 kvm
Etasje: 3



LEILIGHETSPLAN

4-roms – 97 kvm

Leilighet: **4001**
Hus: Bygg B
BRA: 97 kvm
P-rom: 93 kvm
Balkong: 10 kvm
Etasje: 4

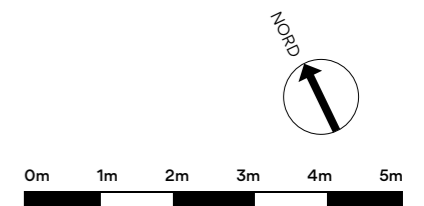


LEILIGHETSPLAN

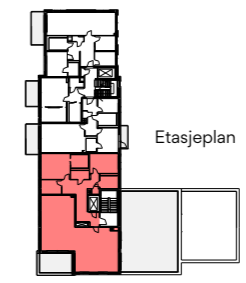
4-roms - 177 kvm

Leilighet: 4004
Hus: Bygg B
BRA: 177 kvm
P-rom: 175,5 kvm
Takterrasse: 111 kvm
Balkong: 14,5 kvm
Etasje: 4

Oppgradert standard:
 Se leveransebeskrivelse for B4004,
 B5002 og C4001 side 108-111.



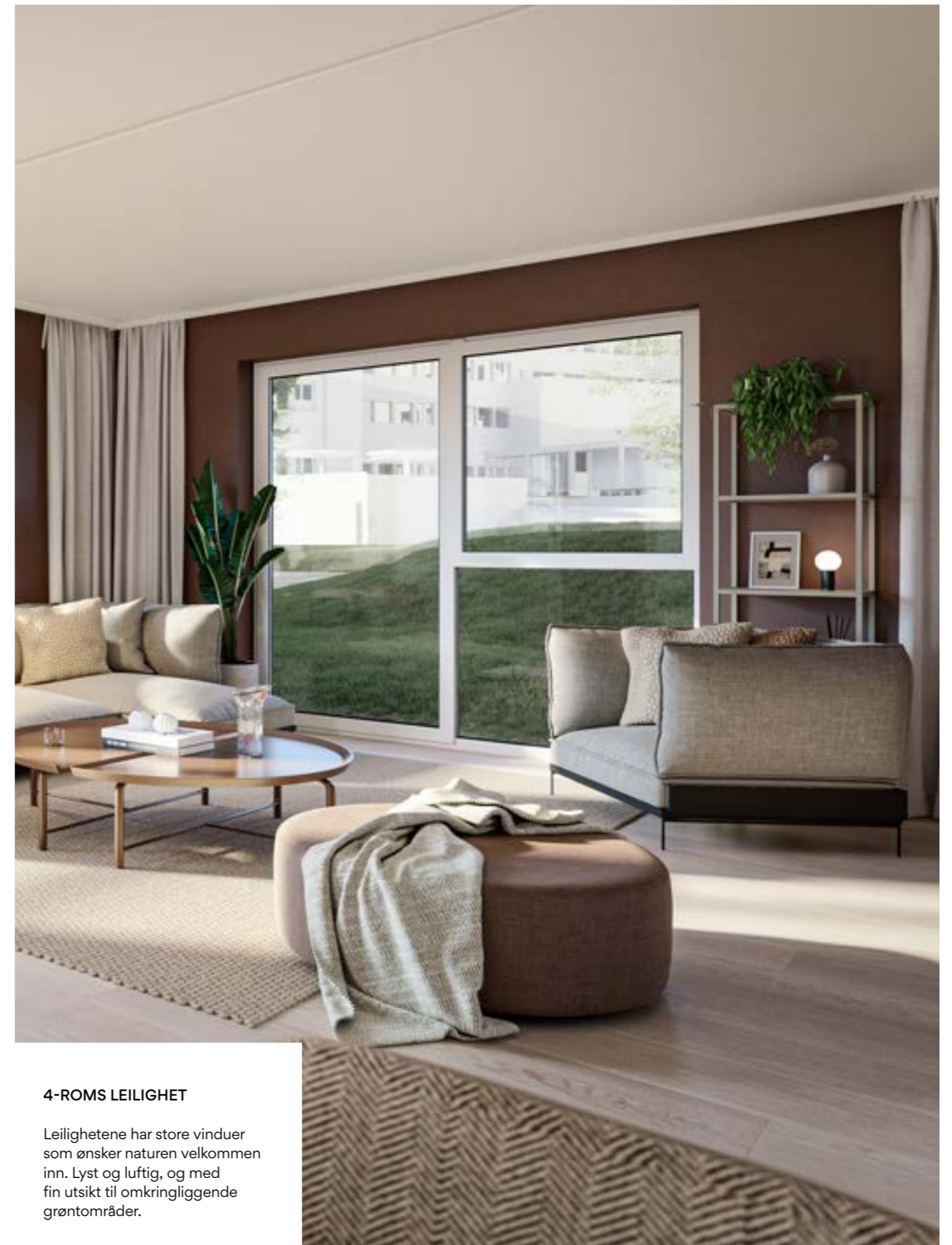
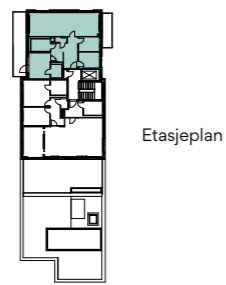
Målestokk: 1:100



LEILIGHETSPLAN

4-roms – 97 kvm

Leilighet: 5001
Hus: Bygg B
BRA: 97 kvm
P-rom: 93 kvm
Balkong: 19 kvm + 7 kvm
Etasje: 5



4-ROMS LEILIGHET

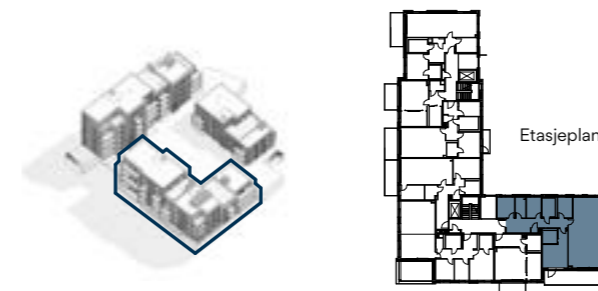
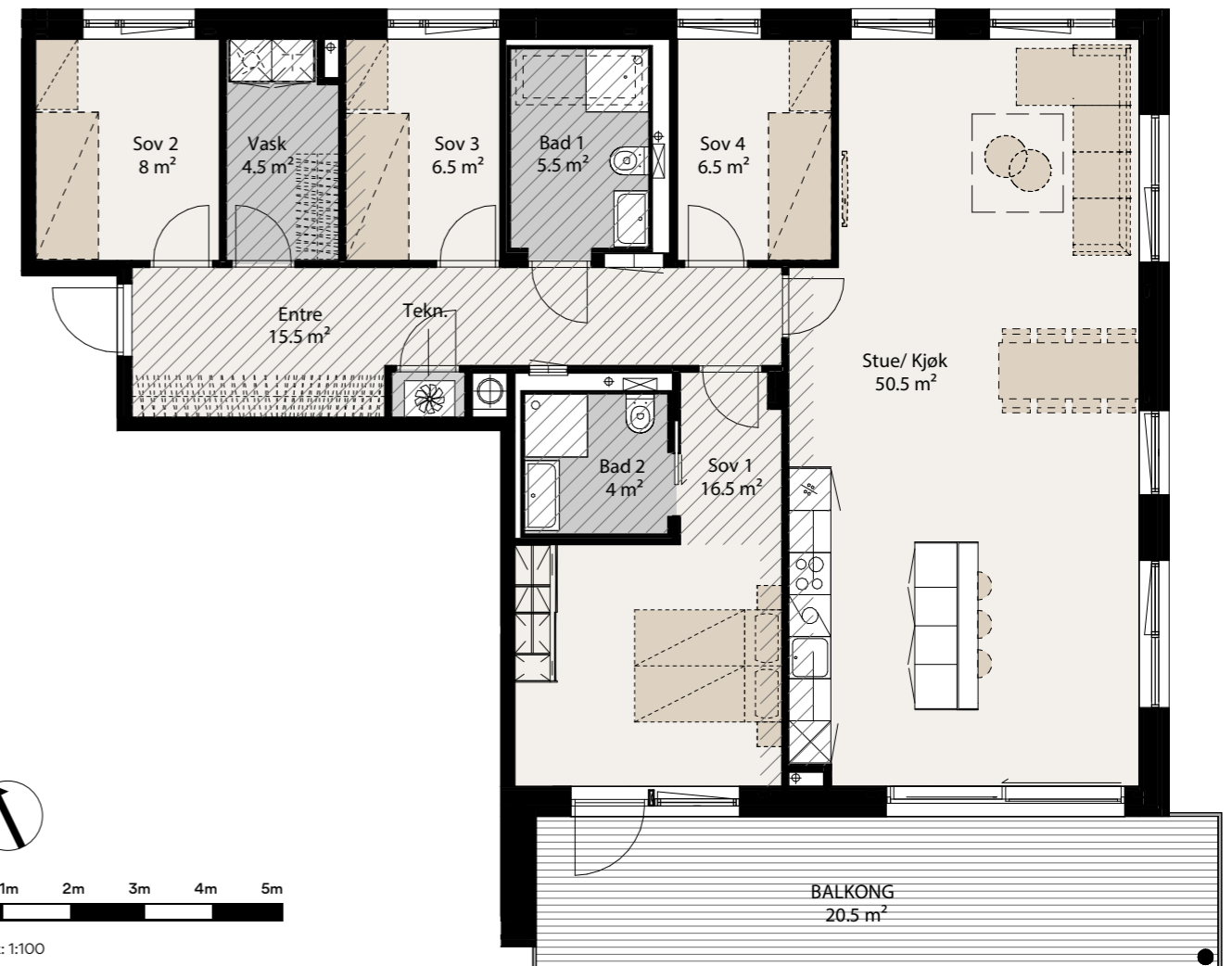
Leilighetene har store vinduer som ønsker naturen velkommen inn. Lyst og luftig, og med fin utsikt til omkringliggende grøntområder.

5-roms leiligheter

LEILIGHETSPLAN

5-roms – 128,5 kvm

Leilighet: 2007
Hus: Bygg B
BRA: 128,5 kvm
P-rom: 126 kvm
Balkong: 20,5 kvm
Etasje: 2





BYGG C

PLANTEGNINGER

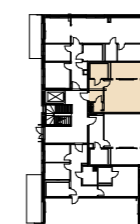
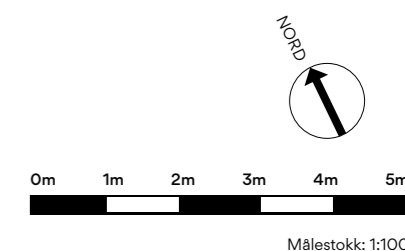
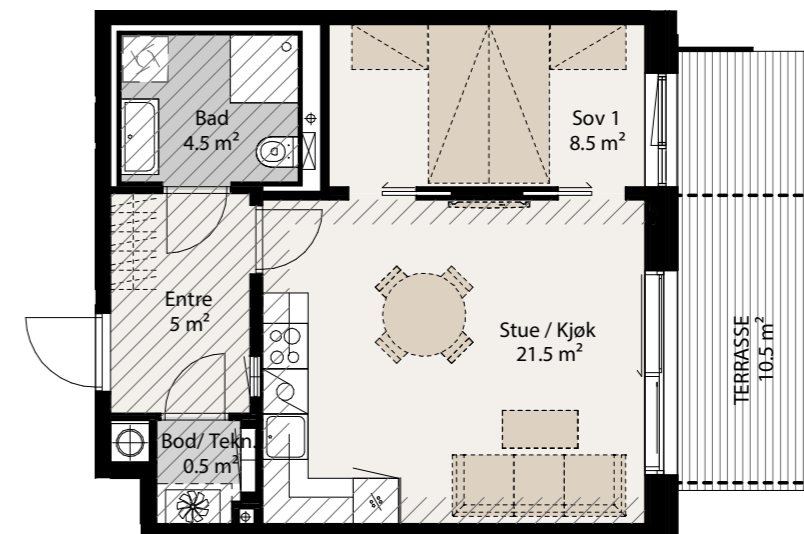


2-roms leiligheter

LEILIGHETSPLAN

2-roms – 46 kvm

Leilighet: **1002**
Hus: Bygg C
BRA: 46 kvm
P-rom: 43,5 kvm
Terrasse: 10,5 kvm
Etasje: 1

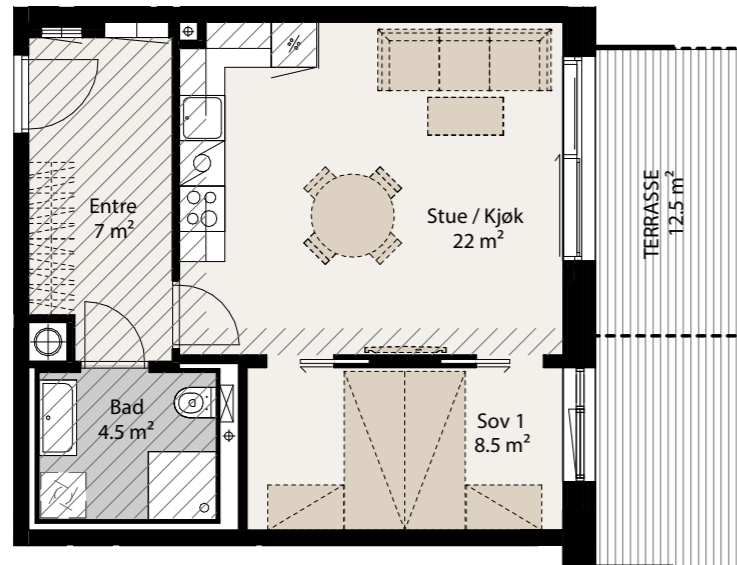


Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

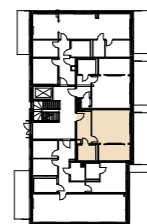
2-roms - 47 kvm

Leilighet: **1003**
Hus: Bygg C
BRA: 47 kvm
P-rom: 46,5 kvm
Terrasse: 12,5 kvm
Etasje: 1



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100

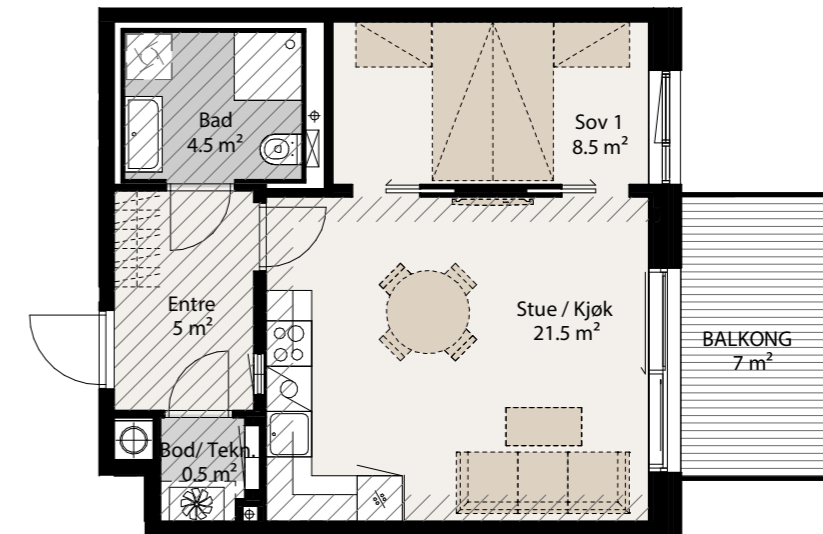


Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

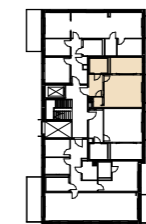
2-roms - 46 kvm

Leilighet: **2002**
Hus: Bygg C
BRA: 46 kvm
P-rom: 43,5 kvm
Balkong: 7 kvm
Etasje: 2



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100

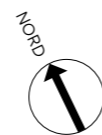


Etasjeplan

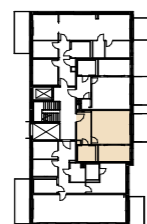
LEILIGHETSPLAN

2-roms - 47 kvm

Leilighet: **2003**
Hus: Bygg C
BRA: 47 kvm
P-rom: 46,5 kvm
Balkong: 7 kvm
Etasje: 2



Målestokk: 1:100

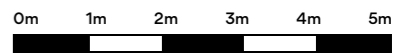
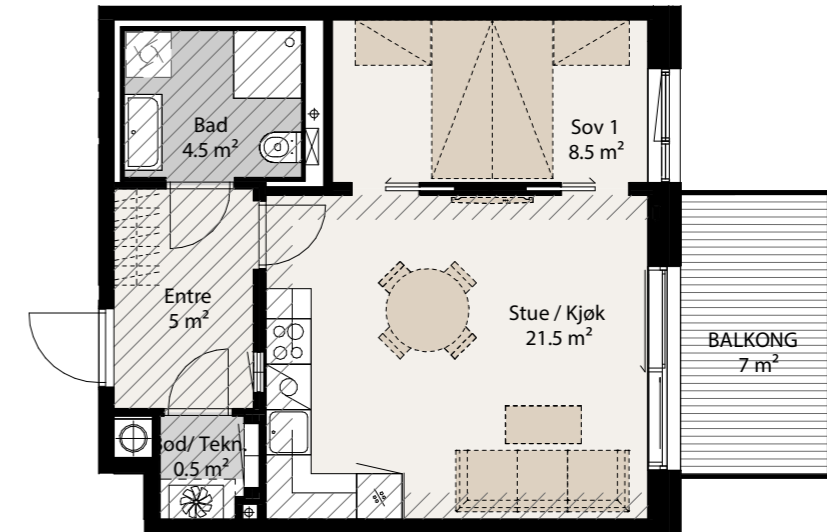


Etasjeplan

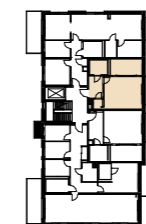
LEILIGHETSPLAN

2-roms - 46 kvm

Leilighet: **3002**
Hus: Bygg C
BRA: 46 kvm
P-rom: 43,5 kvm
Balkong: 7 kvm
Etasje: 3



Målestokk: 1:100

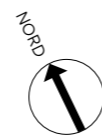
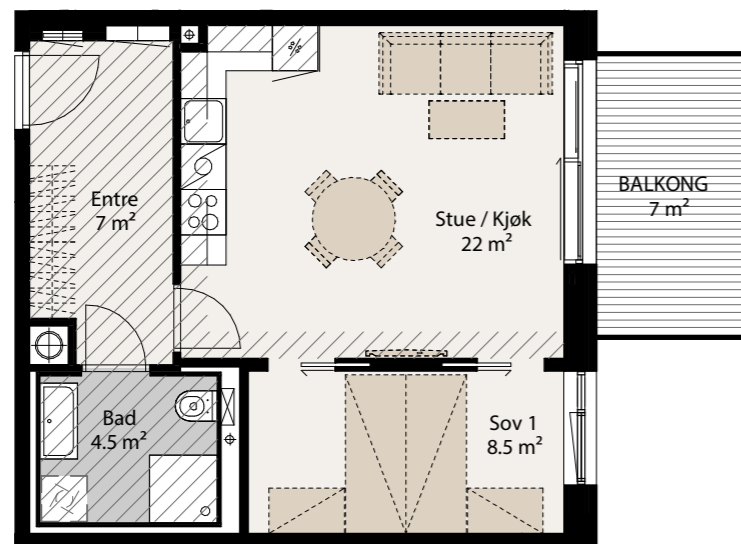


Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

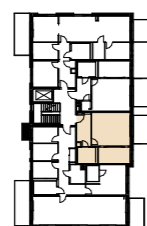
2-roms – 47 kvm

Leilighet: **3003**
Hus: Bygg C
BRA: 47 kvm
P-rom: 46,5 kvm
Balkong: 7 kvm
Etasje: 3



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Målestokk: 1:100



Etasjeplan

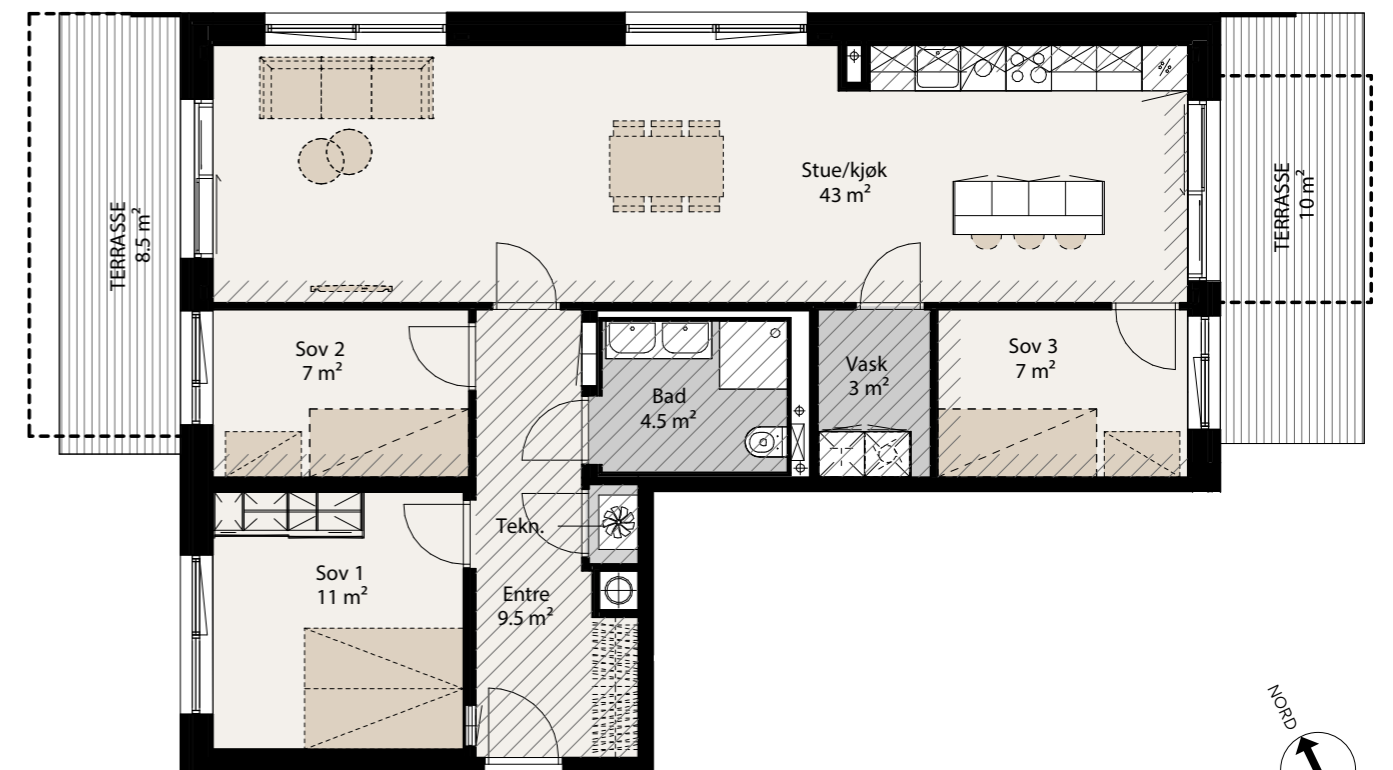


4-roms leiligheter

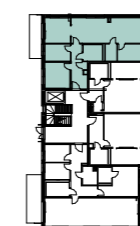
LEILIGHETSPLAN

4-roms – 94 kvm

Leilighet: **1001**
Hus: Bygg C
BRA: 94 kvm
P-rom: 92,5 kvm
Terrasse: 10 kvm + 8,5 kvm
Etasje: 1



Målestokk: 1:100



Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

4-roms - 94 kvm

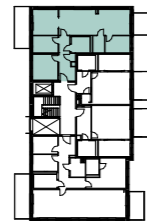
Leilighet: 2001
Hus: Bygg C
BRA: 94 kvm
P-rom: 92,5 kvm
Balkong: 10,5 kvm + 5,5 kvm
Etasje: 2



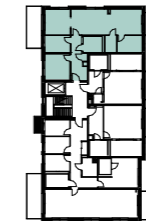
LEILIGHETSPLAN

4-roms - 94 kvm

Leilighet: 3001
Hus: Bygg C
BRA: 94 kvm
P-rom: 92,5 kvm
Balkong: 10,5 kvm + 5,5 kvm
Etasje: 3



Etasjeplan



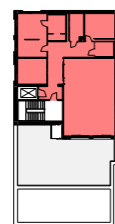
Etasjeplan

LEILIGHETSPLAN

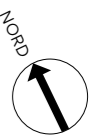
4-roms - 173 kvm

Leilighet: 4001
Hus: Bygg C
BRA: 173 kvm
P-rom: 171,5 kvm
Takterrasse: 85,5 kvm
Etasje: 4

Oppgradert standard:
Se leveransebeskrivelse for B4004,
B5002 og C4001 side 108-111.



Etasjeplan



Målestokk: 1:100



LEVERANSEBESKRIVELSER



Leveransebeskrivelse

2-roms

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende.

Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygningen. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler, og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som eksempelvis møblering og fargevalg. Storøykilen B2 bygges etter teknisk forskrift TEK17, med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420.

Bygning, konstruksjon og utvendig fasade

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong. Det vil bli synlige v-fuger i innvendig tak ved plattendekkeskjøter. Sprang i plateskjøtene i taket kan forekomme. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med teglstein. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. Stolper og håndløpere i stål. Balkongdekker leveres med tremmegulv i impregnert treverk. Avrenning føres til utvendig nedløp. Innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og teknet. Prosjektet leveres med grønne tak bestående av kalktørreng med arter fra Oslofjorden. Vann føres til sluk via fall og renner. Endelig farge på de ulike fasadematerialene er ikke valgt og kan avvike fra illustrasjonene i prospektet.

Heis

Det er heis i hvert hus fra parkeringskjeller til samtlige boligetasjer.

Innvendige flater og materialer

Gulv:

Det leveres ferdig overflatebehandlet én-stavs hvitpigmentert eikeparkett med fas i stue, kjøkken, soverom, innvendig bod og entré. Fotlister i finert eik, lakkert, i samme farge som parkett. Leggeretning bestemmes av entreprenør og kan avvike fra illustrasjoner. Gulv i våtrom og WC leveres med keramiske fliser i størrelse 60x60 cm av typen Nordic Stone Islanda eller tilsvarende.

Himling:

Gipsplater eller betongelementer med synlige v-fuger malt i hvit farge. Det kan komme systemhimling evt stålhimling i bod, bad og fellesareal. Lokalt nedforet himling eller innkassinger av teknisk anlegg vil forekomme da dette er nødvendig for fremføring av ventilasjon, sprinkelanlegg og andre tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på salgstegningene.

Vegger:

Betong eller gips i boligenes skillevegger. Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt med to strøk maling, farge hvit (klassisk hvit NCS S0500-N.) Lettveggene er isolert med 50 mm mineralull.

Rør-i-rør skap og fordelerskap for gulvvarme og tappevann blir plassert på egnet sted på vegg i leiligheten. Plassering vist på tegning er ikke endelig.

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

Vinduer:

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra fabrikk. Vinduene er dimensjonert etter energi og støykraft. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningene i detalj-prosjekteringen. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduer vil kunne avvike fra illustrasjonene. Det kan være behov for forlengerskaft ved utvendig vask av enkelte vinduer.

Kjøkkeninnredning:

Innredning fra Drømmekjøkkenet, modell Bistro. Benkeskap og høyskap leveres med 19 mm kjøkkenfront i hvitpigmentert eikefinér. Overskap leveres med 19 mm kjøkkenfront i hvitmalt MDF (NCS S0500-N). 20 mm laminat benkeplate, i fargen 2257 (lys grå) eller tilsvarende, med rett forkant. Kjøkkenet leveres med underlimt vask i stål type Eco 500 eller lignende. Ettgreps armatur i krom med uttrekk fra Tapwell type ARM887 eller lignende. Heldekkende plate under overskap med innfreste LED spotter. Skuffer leveres med demping. Håndtak fra Beslag Design – Edge straight i stål eller tilsvarende på underskap og høyskap. Det leveres push på overskap. Integreerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende medfølger. Slimline kjøkkenhette med forkant i stål fra Røroshetta eller tilsvarende over koketopp. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken kan avvike fra det som vises på salgstegning.

Baderom:

Badene er prefabrikerte baderomskabiner. Badene leveres med lyse fliser med spill i, Nordic Stone Islanda eller lignende, på vegg og gulv i størrelse 60 x 60 cm. Termostatstyrt elektrisk eller vannbåren gulvvarme – avhengig av myndighetskrav. Servantskap med to skuffer med hvite fronter og dekkesider og håndtak. Servant i kunstmarmor, eventuelt porselen, eller lignende – avhengig av leverandør, og ettgreps blandebatteri i krom av typen Tapwell Birillo eller lignende. Over servant leveres speilskap med innfelt LED-lys i topp, speilskap

leveres i samme bredde som servant. Regndusj i krom fra Tapwell modell EVO TVM7200 eller lignende. Dusjvegger i herdet glass, og med beslag i krom eller tilsvarende. Line sluk i krom. Garnityrpakke i krom fra Tapwell eller lignende, inneholder toalettppapirholder, 4 stk knagger, toalettbørste og håndklestang. Vegghengt toalett med skjult sisterne og trykknapp. Det er avsatt plass til vaskemaskin/kondenstørketrommel på ett av badene i leilighetene der det ikke er separat vaskerom. Plassering kommer frem på kontraktstegning.

Hvitevarer medfølger ikke.

Dører:

Innvendige hvite massive fyllingsdører med ett «speil» med malt overflate fra Tundøren eller tilsvarende. Mellom entré og stue vil det bli levert dør med ett glassfelt. Inngangsdør leveres som glatt ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Klima-, lyd- og brannklassifiserte i henhold til byggeforskriftenes krav, med kikkhull og med FG-godkjent sylindrelås i system.

Oppvarming

Oppvarming er basert på fjernvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entré. Det blir termostatstyrt gulvvarme på baderom (vannbåren eller elektrisk, avhengig av myndighetskrav). Gulvvarmen kan reguleres noe, men begrenses oppad blant annet av utetemperatur, inneklimate-anbefalinger og parkettleverandørens anbefalinger.

Det blir egne målere for varmt tappevann, gulvvarme og elektro. Det monteres anlegg for fjernavlesning av varmt tappevann og gulvvarme til hver enhet.

TV / bredbånd

Boligene etableres med moderne fibernett tilsluttet OBOS OpenNet. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Huskjøper informeres i god tid før overtakelse om tjenestetilbud og muligheter. Som standard leveres både kablet og trådløst nett. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til ett punkt i stue for TV/data.

Porttelefon

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

Postkasse

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

Brannsikring

Hver boenhet er utstyrt med brannslukkeutstyr i henhold til myndighetskrav.

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

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

Ventilasjon

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

Balkonger / terrasser

Terrasser, balkonger og takterrasser leveres med trykkimpregnert tredekke. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. I noen tilfeller med tegl. Stolper og håndløpere i stål. Takterrasser leveres med rekkverk kledd med alucobondplater, i enkelte tilfeller rekkverk med innspill av glass. Søylar vil forekomme på terrasser/balkonger - nærmere plassering bestemmes i detalj-prosjektering. Ett utelys ved tak/vegg med innvendig bryter, og stikkontakt på vegg.

Noen av balkongene leveres med skillevegger i opalglass eller tilsvarende.

Listverk

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

Elektriske installasjoner

Elektro leveres iht. NEK 400. Skjult elektrisk anlegg med unntak av installasjon på lyd/yttervegger og betongvegger/himling. Sikringskap plasseres fortrinnsvis i bod eller annet egnet sted. Egen måler i trapperom. Stikk leveres fra Elko Plus eller tilsvarende. Det leveres smarthusløsning fra Eaton med trådløse brytere i hvit utførelse fra Eaton xComfort eller tilsvarende, samt trådløse touch termostater.

Som standard i smarthusløsningen styres gulvvarme og vannstopp, lys under overskap på kjøkken, spotter i entré og på bad, samt takstikk/lampepunkter ved tak. Smarthusløsningen kan også styres via app på mobil og nettbrett.

Solskjerming

Enkelte vinduer og dører på syd og vest fasade leveres med solskjerming. Screens på øvrige vinduer og dører kan leveres som tilvalg. Det er forberedt for at man kan montere elektriske zip-screens i ettertid.

Balkonger og terrasser uten overbygg forberedes for markise. Markise kan leveres mot tillegg i pris.

Takhøyde

Generell takhøyde er ca. 2,60 m. Det blir nedforet himling på bad og i entré, i tillegg vil det bli lokale nedforinger/innkassinger i forbindelse med fremføring av ventilasjon, boligsprinkling, tekniske føringer og bærende konstruksjoner. I innvendig bod blir det synlige føringer, og nedforet himling. Der det er nedforet himling/innkassing i leilighetene, vil frihøyde være minimum 2,20 m. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på kontraktstegninger.

I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,10 m i kjørebane og på oppstillingsplass. Noe lavere høyde ved vegger kan forekomme.

Belysning

Downlights monteres med dimmer på baderom og i entré, samt under overskap på kjøkken.

Sportsbod

Det leveres én sportsbod på minimum 5 kvm med nettingvegger i et lukket anlegg, fortrinnsvis i kjellerarealer. Gulv, vegger og tak i kjellerbod leveres i støvbundet betong.

Innvendig bod/teknisk rom

Innvendig bod/teknisk rom leveres der dette er vist på tegning. Tekniske installasjoner som for eksempel sikringssskap, vannfordelingssskap, hjemmesentral (IKT) og ventilasjonsaggregat kan bli plassert i innvendig bod/teknisk rom. For enkelte leiligheter vil sikringssskap og vannfordelerskap bli plassert i entré. For enkelte leiligheter vil ventilasjonsaggregatet plasseres over himling i entré.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap til 2-roms.

Garasjekjeller

Det blir felles garasjeanlegg i kjeller. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som gis. Antall sykkelplasser som ikke dekkes i utomhus, legges i kjeller. Det vil bli mulig å bestille el-bil lader til alle parkeringsplasser for de som har dette. Det vil bli vurdert å inngå avtale med leverandør om levering ladeanlegg og strømleveranse og som vil innebære en bindingstid for boligselskapet med mulighet for utkjøp. Den enkelte boligkjøper vil stå fritt til å koble seg til ladeanlegget eller ikke. Asfaltert gulv i parkeringskjeller, eventuelt betong ved behov.

Renovasjon

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

Forbehold/andre opplysninger

Det følger ikke med p-plass. Vi tar forbehold om plassering av p-plasser og boder – en er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

Tilvalgsmuligheter

Det er ikke lenger mulig å gjøre tilvalg.

Arkitekt

Arkitekt for prosjektet er Arcasa Arkitekter AS.

Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.



BADEROM

Badene er delikate. Vegghengt toalett og regndusj er standard.

Leveransebeskrivelse

3-roms

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende. Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygningen. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler, og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som eksempelvis møblering og fargevalg. Storøykilen B2 bygges etter teknisk forskrift TEK17, med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420.

Bygning, konstruksjon og utvendig fasade

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong. Det vil bli synlige v-fuger i innvendig tak ved plattendeckeskjøter. Sprang i plateskjøtene i taket kan forekomme. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med teglstein. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. Stolper og håndløpere i stål. Balkongdekker leveres med tremmegulv i impregnert treverk. Avrenning føres til utvendig nedløp. Innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og tekket. Prosjektet leveres med grønne tak bestående av kalktørreng med arter fra Oslofjorden. Vann føres til sluk via fall og renner. Endelig farge på de ulike fasadematerialene er ikke valgt og kan avvike fra illustrasjonene i prospektet.

Heis

Det er heis i hvert hus fra parkeringskjeller til samtlige boligetasjer.

Innvendige flater og materialer

Gulv:

Det leveres ferdig overflatebehandlet én-stavs hvitpigmentert eikeparkett med fas i stue, kjøkken, soverom, innvendig bod og entré. Fotlister i finert eik, lakkert, i samme farge som parkett. Leggeretning bestemmes av entreprenør og kan avvike fra illustrasjoner. Gulv i baderom leveres med keramiske fliser i størrelse 60x60 cm av typen Nordic Stone Islanda eller tilsvarende.

Himling:

Gipsplater eller betongelementer med synlige v-fuger malt i hvit farge. Det kan komme systemhimling evt stålhimling i bod, bad og fellesareal. Lokalt nedforet himling eller innkassinger av teknisk anlegg vil forekomme da dette er nødvendig for fremføring av ventilasjon, sprinkelanlegg og andre tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på salgstegningene.

Vegger:

Betong eller gips i boligenes skillevegger. Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt med to strøk maling, farge hvit (klassisk hvit NCS S0500-N.) Lettveggene er isolert med 50 mm mineralull.

Rør-i-rør skap og fordelerskap for gulvvarme og tappevann blir plassert på egnet sted på vegg i leiligheten. Plassering vist på tegning er ikke endelig.

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

Vinduer:

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra fabrikk. Vinduene er dimensjonert etter energi og støykrav. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningene i detalj-prosjekteringen. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduer vil kunne avvike fra illustrasjonene. Det kan være behov for forlengerskaft ved utvendig vask av enkelte vinduer.

Kjøkkeninnredning:

Innredning fra Drømmekjøkkenet, modell Bistro. Benkeskap og høyskap leveres med 19 mm kjøkkenfront i hvitpigmentert eikefinér. Overskap leveres med 19 mm kjøkkenfront i hvitmalt MDF (NCS S 0500-N). 20 mm laminat benkeplate, i fargen 2257 (lys grå) eller tilsvarende, med rett forkant. Kjøkkenet leveres med underlimt vask i stål type Eco 500 eller lignende. Ettgreps armatur i krom med uttrekk fra Tapwell type ARM887 eller lignende. Heldekkende plate under overskap med innfreste LED spotter. Skuffer leveres med demping. Håndtak fra Beslag Design – Edge straight i stål eller tilsvarende på underskap og høyskap. Det leveres push på overskap. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende medfølger. Slimline kjøkkenhette med forkant i stål fra Rørshetta eller tilsvarende over koketopp. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken kan avvike fra det som vises på salgstegning.

Baderom:

Badene er prefabrikerte baderomskabiner. Badene leveres med lyse fliser med spill i, Nordic Stone Islanda eller lignende, på vegg og gulv i størrelse 60 x 60 cm. Termostatstyrt elektrisk eller vannbåren gulvvarme – avhengig av myndighetskrav. Servantskap med to skuffer med hvite fronter og dekkesider og håndtak. Servant i kunstmarmor, eventuelt porselen, eller lignende – avhengig av leverandør, og ettgreps blandebatteri i krom av typen Tapwell Birillo eller lignende. Over servant leveres speilskap med innfelt LED-lys i topp, speilskap leveres i samme bredde som servant. Regndusj i krom fra Tapwell

modell EVO TVM7200 eller lignende. Dusjvegger i herdet glass, og med beslag i krom eller tilsvarende. Line sluk i krom. Garnityrpakke i krom fra Tapwell eller lignende, inneholder toalettppapirholder, 4 stk knagger, toalettbørste og håndklestang. Vegghengt toalett med skjult sisterne og trykknapp. Det er avsatt plass til vaskemaskin/kondenstørketrommel på ett av badene i leilighetene der det ikke er separat vaskerom. Plassering kommer frem på kontraktstegning. Hvitevarer medfølger ikke.

Vaskerom:

Noen leiligheter har ihht. tegning separat vaskerom. Vaskerom leveres med enkel innredning fra kjøkkenleverandør tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel. På gulvet blir det levert fliser i størrelse 60x60 cm med sokkelflis, type Mirage Norr RR 01 Nat Vit eller lignende, sluk og membran.

Dører:

Innvendige hvite massive fyllingsdører med ett «speil» med malt overflate fra Tundøren eller tilsvarende. Mellom entré og stue vil det bli levert dør med ett glassfelt. Inngangsdør leveres som glatt ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Klima-, lyd- og brannklassifiserte i henhold til byggeforskriftenes krav, med kikkhull og med FG-godkjent sylindrelås i system.

Oppvarming

Oppvarming er basert på fjernvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entré. Det blir termostatstyrt gulvvarme på baderom (vannbåren eller elektrisk,avhengig av myndighetskrav). Gulvvarmen kan reguleres noe, men begrenses oppad blant annet av utetemperatur, inneklimate-anbefalinger og parkettleverandørens anbefalinger.

Det blir egne målere for varmt tappevann, gulvvarme og elektro. Det monteres anlegg for fjernavlesning av varmt tappevann og gulvvarme til hver enhet.

TV / bredbånd

Boligene etableres med moderne fibernett tilsluttet OBOS OpenNet. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Huskjøper informeres i god tid før overtakelse om tjenestetilbud og muligheter. Som standard leveres både kablet og trådløst nett. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til ett punkt i stue for TV/data.

Porttelefon

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

Postkasse

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

Brannsikring

Hver boenhet er utstyrt med brannslukkeutstyr i henhold til myndighetskrav.

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

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

Ventilasjon

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

Balkonger / terrasser

Terrasser, balkonger og takterrasser leveres med trykkimpregnert tredekke. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. I noen tilfeller med tegl. Stolper og håndløpere i stål. Takterrasser leveres med rekkverk kledd med alucobondplater, i enkelte tilfeller nevnt rekkverk med innspill av glass. Søylar vil forekomme på terrasser/balkonger - nærmere plassering bestemmes i detaljprosjektering. Ett utelys ved tak/vegg med innvendig bryter, og stikkontakt på vegg.

Noen av balkongene leveres med skillevegger i opalglass eller tilsvarende.

Listverk

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

Elektriske installasjoner

Elektro leveres iht. NEK 400. Skjult elektrisk anlegg med unntak av installasjon på lyd/yttervegger og betongvegger/himling. Sikringskap plasseres fortrinnsvis i bod eller annet egnet sted. Egen måler i trapperom. Stikk leveres fra Elko Plus eller tilsvarende. Det leveres smarthusløsning fra Eaton med trådløse brytere i hvit utførelse fra

Eaton xComfort eller tilsvarende, samt trådløse touch termostater. Som standard i smarthusløsningen styres gulvvarme og vannstopp, lys under overskap på kjøkken, spotter i entré og på bad, samt takstikk/lampepunkter ved tak. Smarthusløsningen kan også styres via app på mobil og nettbrett.

Solskjerming

Enkelte vinduer og dører på syd og vest fasade leveres med solskjerming – plassering fremkommer på tegning. Screens på øvrige vinduer og dører kan leveres som tilvalg. Det er forberedt for at man kan montere elektriske zip-screens i ettertid.

Balkonger og terrasser uten overbygg forberedes for markise. Markise kan leveres mot tillegg i pris.

Takhøyde

Generell takhøyde er ca. 2,60 m. Det blir nedforet himling på bad og i entré, i tillegg vil det bli lokale nedforinger/innkassinger i forbindelse med fremføring av ventilasjon, boligsprinkling, tekniske føringer og bærende konstruksjoner. I innvendig bod blir det synlige føringer, og nedforet himling. Der det er nedforet himling/innkassing i leilighetene, vil frihøyde være minimum 2,20 m. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på kontraktstegninger.

I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,10 m i kjørebane og på oppstillingsplass. Noe lavere høyde ved vegger kan forekomme.

Belysning

Downlights monteres med dimmer på badetrom og i entré, samt under overskap på kjøkken.

Sportsbod

Det leveres én sportsbod på minimum 5 kvm med nettingvegger i et lukket anlegg, fortrinnsvis i kjellerarealer. Gulv, vegger og tak i kjellerbod leveres i støvbundet betong.

Innvendig bod/teknisk rom

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

Garderobeskap

Det leveres garderobeskap iht. tegning på hovedsoverom, eller i tilknytning til hovedsoverom. Innredning i lys eikefarget melamin og hvite skyvedører, type Lounge eller tilsvarende, med hvit aluminiumsprofil – levert fra Drømmekjøkkenet eller tilsvarende.

Garasjekjeller

Det blir felles garasjeanlegg i kjeller. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som gis. Antall sykkelplasser som ikke dekkes i utomhus, legges i kjeller. Det vil bli mulig å bestille el-bil lader til alle parkeringsplasser for de som har dette. Det vil bli vurdert å inngå avtale med leverandør om levering ladeanlegg og strømleveranse og som vil innebære en bindingstid for boligselskapet med mulighet for utkjøp. Den enkelte boligkjøper vil stå fritt til å koble seg til ladeanlegget eller ikke. Asfaltert gulv i parkeringskjeller, eventuelt betong ved behov.

Renovasjon

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

Forbehold/andre opplysninger

Det følger ikke med p-plass. Vi tar forbehold om plassering av p-plasser og boder – en er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

Tilvalgsmuligheter

Det er ikke lenger mulig å gjøre tilvalg.

Arkitekt

Arkitekt for prosjektet er Arcasa Arkitekter AS.

Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.



3-ROMS LEILIGHET

Godt lysinnslipp skaper trivsel. Praktiske planløsninger gir mange muligheter for å sette et personlig preg, både på møblering og ved valg av farger på veggflatene.

Leveransebeskrivelse

4-roms og 5-roms

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende.

Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygningen. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler, og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som eksempelvis møblering og fargevalg. Storøykilen B2 bygges etter teknisk forskrift TEK17, med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420.

Bygning, konstruksjon og utvendig fasade

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong. Det vil bli synlige v-fuger i innvendig tak ved plattendekkeskjøter. Sprang i plateskjøtene i taket kan forekomme. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med teglstein. Enkelte fasade-detalljer kan være i andre materialer. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. Stolper og håndløpere i stål. Balkongdekker leveres med tremmegulv i impregnert treverk. Avrenning føres til utvendig nedløp. Innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og tekket. Prosjektet leveres med grønne tak bestående av kalktørreng med arter fra Oslofjorden. Vann føres til sluk via fall og renner. Endelig farge på de ulike fasadematerialene er ikke valgt og kan avvike fra illustrasjonene i prospektet.

Heis

Det er heis i hvert hus fra parkeringskjeller til samtlige boligetasjer.

Innvendige flater og materialer

Gulv:

Det leveres ferdig overflatebehandlet én-stavs hvitpigmentert eikeparkett med fas i stue, kjøkken, soverom og innvendig bod. Fotlister i finert eik, lakkert, i samme farge som parkett. Leggeretning bestemmes av entreprenør og kan avvike fra illustrasjoner. Gulv i baderom leveres med keramiske fliser i størrelse 60x60 cm av typen Nordic Stone Islanda eller tilsvarende. Det leveres keramiske fliser i vaskerom og entré i størrelse 60x60 cm type Mirage Norr RR 01 Nat Vit eller tilsvarende.

Himling:

Gipsplater eller betongelementer med synlige v-fuger malt i hvit farge. Det kan komme systemhimling evt stålhimling i bod, bad og fellesareal. Lokalt nedforet himling eller innkassinger av teknisk anlegg vil forekomme da dette er nødvendig for fremføring av ventilasjon,

sprinkelanlegg og andre tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på salgstegningene.

Vegger:

Betong eller gips i boligenes skillevegger. Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt med to strøk maling, farge hvit (klassisk hvit NCS S0500-N.) Lettveggene er isolert med 50 mm mineralull.

Rør-i-rør skap og fordelerskap for gulvvarme og tappevann blir plassert på egnet sted på vegg i leiligheten. Plassering vist på tegning er ikke endelig.

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

Vinduer:

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra fabrikk. Vinduene er dimensjonert etter energi og støykraft. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningene i detalj-prosjekteringen. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduer vil kunne avvike fra illustrasjonene. Det kan være behov for forlengerskaft ved utvendig vask av enkelte vinduer.

Kjøkkeninnredning:

Innredning fra Drømmekjøkkenet, modell Bistro. Benkeskap og høyskap leveres med 19 mm kjøkkenfront i hvitpigmentert eikefinér. Overskap leveres med 19 mm kjøkkenfront i hvitmalt MDF (NCS S 0500-N). 20 mm kompositt benkeplate i fargen fusion white eller tilsvarende. Kjøkkenet leveres med underlimt vask i stål type Eco 500 eller lignende. Ettgreps armatur i krom med uttrekk fra Tapwell type ARM887 eller lignende. Heldekkende plate under overskap med innfreste LED spotter. Skuffer leveres med demping. Håndtak fra Beslag Design – Edge straight i stål eller tilsvarende på underskap og høyskap. Det leveres push på overskap. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende medfølger. Kjøkkenhette Mantica i hvit utførelse fra Rørshetta eller tilsvarende over koketopp. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken kan avvike fra det som vises på salgstegning.

Baderom:

Badene er prefabrikerte baderomskabiner. Badene leveres med lyse fliser med spill i, Nordic Stone Islanda eller lignende, på vegg og gulv i størrelse 60 x 60 cm. Termostatstyrt elektrisk eller vannbåren gulvvarme – avhengig av myndighetskrav. Servantskap med to skuffer med hvite fronter og dekkesider og håndtak. Servant i kunstmarmor, eventuelt porselen, eller lignende – avhengig av leverandør, og ettgreps blandebatteri i krom av typen Tapwell Birillo eller lignende. Over

servant leveres speilskap med innfelt LED-lys i topp, speilskap leveres i samme bredde som servant. Regndusj i krom fra Tapwell modell EVO TVM7200 eller lignende. Dusjvegger i herdet glass, og med beslag i krom eller tilsvarende. Line sluk i krom. Garnityrpakke i krom fra Tapwell eller lignende, inneholder toalettppapirholder, 4 stk knagger, toalettbørste og håndklestang. Vegghengt toalett med skjult sisterne og trykknapp. Det er avsatt plass til vaskemaskin/kondenstørketrommel på ett av badene i leilighetene der det ikke er separat vaskerom. Plassering kommer frem på kontraktstegning.

Hvitevarer medfølger ikke.

Vaskerom:

Noen leiligheter har iht. tegning separat vaskerom. Vaskerom leveres med enkel innredning fra kjøkkenleverandør tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel. På gulvet blir det levert fliser i størrelse 60x60 cm med sokkelflis, type Mirage Norr RR 01 Nat Vit eller lignende, sluk og membran.

Dører:

Innvendige hvite massive fyllingsdører med ett «speil» med malt overflate fra Tundøren eller tilsvarende. Mellom entrè/hall og stue vil det bli levert dør med ett glassfelt. Inngangsdør leveres som glatt ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Klima-, lyd- og brannklassifiserte i henhold til byggeforskriftenes krav, med kikkhull og med FG-godkjent sylindrerlås i system.

Oppvarming

Oppvarming er basert på fjernvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entré. Det blir termostatstyrt gulvvarme på baderom (vannbåren eller elektrisk, avhengig av myndighetskrav). Gulvvarmen kan reguleres noe, men begrenses oppad blant annet av utetemperatur, inneklimatemp. anbefalinger og parkettleverandørens anbefalinger.

Det blir egne målere for varmt tappevann, gulvvarme og elektro. Det monteres anlegg for fjernavlesning av varmt tappevann og gulvvarme til hver enhet.

TV / bredbånd

Boligene etableres med moderne fibernett tilsluttet OBOS OpenNet. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Huskjøper informeres i god tid før overtakelse om tjenestetilbud og muligheter. Som standard leveres både kablet og trådløst nett. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til ett punkt i stue for TV/data.

Porttelefon

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

Postkasse

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

Brannsikring

Hver boenhet er utstyrt med brannsløkkeutstyr i henhold til myndighetskrav.

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

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

Ventilasjon

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

Balkonger / terrasser

Terrasser, balkonger og takterrasser leveres med trykkimpregnert tredekke. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. I noen tilfeller med tegl. Stolper og håndløpere i stål. Takterrasser leveres med rekkverk kledd med alucobondplater, i enkelte tilfeller rekkverk med innspill av glass. Søylar vil forekomme på terrasser/balkonger - nærmere plassering bestemmes i detalj-prosjektering. Ett utelys ved tak/vegg med innvendig bryter, og stikkontakt på vegg.

Noen av balkongene leveres med skillevegger i opalglass eller tilsvarende.

Listverk

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

Elektriske installasjoner

Elektro leveres iht. NEK 400. Skjult elektrisk anlegg med unntak av installasjon på lyd/yttervegger og betongvegger/himling. Sikrings-

skap plasseres fortrinnsvis i bod eller annet egnet sted. Egen måler i trapperom. Stikk leveres fra Elko Plus eller tilsvarende. Det leveres smarthusløsning fra Eaton med trådløse brytere i hvit utførelse fra Eaton xComfort eller tilsvarende, samt trådløse touch termostater. Som standard i smarthusløsningen styres gulvvarme og vannstopp, lys under overskap på kjøkken, spotter i entré og på bad, samt takstikk/lampepunkter ved tak. Smarthusløsningen kan også styres via app på mobil og nettbrett.

Solskjerming

Enkelte vinduer og dører på syd og vest fasade leveres med solskjerming – plassering fremkommer på tegning. Screens på øvrige vinduer og dører kan leveres som tilvalg. Det er forberedt for at man kan montere elektriske zip-screens i ettertid.

Balkonger og terrasser uten overbygg forberedes for markise. Markise kan leveres mot tillegg i pris.

Takhøyde

Generell takhøyde er ca. 2,60 m. Det blir nedforet himling på bad og i entré, i tillegg vil det bli lokale nedforinger/innkassinger i forbindelse med fremføring av ventilasjon, boligsprinkling, tekniske føringer og bærende konstruksjoner. I innvendig bod blir det synlige føringer, og nedforet himling. Der det er nedforet himling/innkassing i leilighetene, vil frihøyde være minimum 2,20 m. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på kontraktstegninger.

I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,10 m i kjørebane og på oppstillingsplass. Noe lavere høyde ved vegger kan forekomme.

Belysning

Downlights monteres med dimmer på badetrom og i entré, samt under overskap på kjøkken.

Sportsbod

Det leveres én sportsbod på minimum 5 kvm med nettingvegger i et lukket anlegg, fortrinnsvis i kjellerarealer. Gulv, vegger og tak i kjellerbod leveres i støvbundet betong.

Innvendig bod/teknisk rom

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

Garderobeskap

Det leveres garderobeskap iht. tegning på hovedsoverom, eller i tilknytning til hovedsoverom. Innredning i lys eikefarget melamin og hvite skyvedører uten ramme av typen Backstage eller tilsvarende – levert fra Drømmekjøkkenet.

Garasjekjeller

Det blir felles garasjeanlegg i kjeller. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som gis. Antall sykkelplasser som ikke dekkes i utomhus, legges i kjeller. Det vil bli mulig å bestille el-bil lader til alle parkeringsplasser for de som har dette. Det vil bli vurdert å inngå avtale med leverandør om levering ladeanlegg og strømleveranse og som vil innebære en bindingstid for boligselskapet med mulighet for utkjøp. Den enkelte boligkjøper vil stå fritt til å koble seg til ladeanlegget eller ikke. Asfaltert gulv i parkeringskjeller, eventuelt betong ved behov.

Renovasjon

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

Forbehold/andre opplysninger

Det følger ikke med p-plass. Vi tar forbehold om plassering av p-plasser og boder – en er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

Tilvalg og endringer

Det er ikke lenger mulig å gjøre tilvalg.

Arkitekt

Arkitekt for prosjektet er Arcasa Arkitekter AS.

Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.



4-ROMS LEILIGHET

Utgang fra kjøkkenet til uteplass med gode muligheter for møblering.

Leveransebeskrivelse B4004, B5002 og C4001

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende.

Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygningen. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler, og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som eksempelvis møblering og fargevalg. Storøykilen B2 bygges etter teknisk forskrift TEK17, med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420.

Bygning, konstruksjon og utvendig fasade

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong. Det vil bli synlige v-fuger i innvendig tak ved plattendekkeskjøter. Sprang i plateskjøtene i taket kan forekomme. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med teglstein. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. Stolper og håndløpere i stål. Balkongdekker leveres med tremmegulv i impregnert treverk. Avrenning føres til utvendig nedløp. Innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og tekket. Prosjektet leveres med grønne tak bestående av kalktørreng med arter fra Oslofjorden. Vann føres til sluk via fall og renner. Endelig farge på de ulike fasadematerialene er ikke valgt og kan avvike fra illustrasjonene i prospektet.

Heis

Det er heis i hvert hus fra parkeringskjeller til samtlige boligetasjer. B4004 og C4001 får heis direkte inn i entré. Det vil bliinglyst adkomst for servicepersonell og vaktsselskapet i disse leilighetene, og nøkkel til leiligheten skal være tilgjengelig i nøkkelboks eller tilsvarende.

Innvendige flater og materialer

Gulv:

Det leveres ferdig overflatebehandlet én-stavs hvitpigmentert eikeparkett med fas i stue, kjøkken, soverom og innvendig bod. Fotlister i fargetilpasset eik. Gulv på badrom leveres med keramiske fliser i størrelsen 60x60 cm, Jewels Bianco Statuario JW 01 matt eller tilsvarende. Det leveres keramiske fliser i entré og vaskerom i størrelse 60x60 cm, Mirage Norr RR 01 Nat Vit eller tilsvarende.

Himling:

Gipsplater eller betongelementer. Sparklet og malte v-fuger i hvit farge. Det kan komme systemhimling evt stålhimling i bod, bad og fellesareal. Lokalt nedforet himling eller innkassinger av teknisk anlegg vil forekomme da dette er nødvendig for fremføring av ventilasjon,

sprinkelanlegg og andre tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på salgstegningene.

Vegger:

Betong eller gips i boligenes skillevegger. Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt med to strøk maling, farge hvit (klassisk hvit NCS S0500-N.) Lettveggene er isolert med 50 mm mineralull.

Rør-i-rør skap og fordelerskap for gulvvarme og tappevann blir plassert på egnet sted på vegg i leiligheten. Plassering vist på tegning er ikke endelig.

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

Vinduer:

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra fabrikk. Vinduene er dimensjonert etter energi og støykraft. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningene i detalj-prosjekteringen. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduer vil kunne avvike fra illustrasjonene. Det kan være behov for forlengerskaft ved utvendig vask av enkelte vinduer.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkken leveres fra Drømmekjøkkenet. Leiligheten får høyskap med integrert kjøleskap og frysescap langs vegg og kjøkkenøy. Høyskap leveres med kjøkkenfronter i Fenix-laminat i fargen perlegrått, hvite skrog med fremkant i perlegrå farge, og dekkside i hvitpigmentert eikefinér. Øy leveres med kjøkkenfronter i Wood eik hvitpigmentert, og dekkside i hvitpigmentert eikefinér. Profilhåndtak i børstet metall. Push-funksjon på overskap. Benkeplate i komposittstein, Fusion White 20mm, eller tilsvarende. Kjøkkenet leveres med underlimt vask i fargen antrasitt type Blanco subline 500 eller 700 avhengig av plass, eller tilsvarende. Blandebatteri Quooker Flex eller lignende i sort utførelse. Miele ovn med pyrolyse, dampovn, integrert oppvaskmaskin. Bora koketopp med integrert benkeventilator med kullfilter. Takmontert komfyrvakt er inkludert. Vinskap leveres i kjøkkenøy. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken kan avvike fra det som vises på salgstegning.

Baderom:

Plassbygde bad. Badene leveres med lyse marmorfliser type Jewels Bianco Statuario JW 01 eller tilsvarende, på vegg (blank) og gulv (matt) i størrelse 60x60 cm. Termostatstyrt elektrisk eller vannbåren gulvvarme – avhengig av myndighetskrav. Servantskap fra Drømme-kjøkkenet eller tilsvarende med hvite fronter og dekkside. Servant i hvit utførelse fra Kuma modell Zura eller tilsvarende. Ettgreps veggmontert blandebatteri i børstet stål fra Vola eller lignende. Innfelt speil fra tak til servant, led-armatur på hver side av speil. Regndusj i børstet stål fra Vola modell 2471-061 eller tilsvarende. Dusjvegger

i herdet glass og med beslag i krom fra MWE eller tilsvarende. Line sluk i krom. Garnityrpakke fra Vola, eller lignende, som inneholder toalettpeppirholder, 4 stk knagger, toalettbørste og håndklestang. Vegghengt toalett med skjult sisterner, type Kartell, Laufen med A83 spyleknapp eller tilsvarende. Sisterner plasseres enten i sjakt eller bygges inn i kasse. Det er avsatt plass til vaskemaskin/kondenstørketrommel på ett av badene i leilighetene der det ikke er separat vaskerom. Plassering kommer frem på kontraktstegning. Hvitevarer medfølger ikke.

Vaskerom:

Noen leiligheter har ihht. tegning separat vaskerom. Vaskerom leveres med enkel innredning fra kjøkkenleverandør tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel. På gulvet blir det levert fliser i størrelse 60x60 cm med sokkelflis, type Mirage Norr RR 01 Nat Vit eller lignende, sluk og membran.

Dører:

Innvendige hvite massive fyllingsdører med ett «speil» med malt overflate fra Tundøren eller tilsvarende. Mellom entré og stue vil det bli levert dør med glassfelt. Inngangsdør leveres som glatt ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Klima-, lyd- og brannklassifiserte i henhold til byggeforskriftenes krav, med kikkhull og med FG-godkjent sylindrelås i system.

Oppvarming

Oppvarming er basert på fjernvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entré. Det blir termostatstyrt gulvvarme på badrom og vaskerom (vannbåren eller elektrisk, avhengig av myndighetskrav). Gulvvarmen kan reguleres noe, men begrenses oppad blant annet av utetemperatur, inneklimate anbefalinger og parkettleverandørens anbefalinger.

Det blir egne målere for varmt tappevann, gulvvarme og elektro. Det monteres anlegg for fjernavlesning av varmt tappevann og gulvvarme til hver enhet.

TV / bredbånd

Boligene etableres med moderne fibernett tilsluttet OBOS OpenNet. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Huskjøper informeres i god tid før overtakelse om tjenestetilbud og muligheter. Som standard leveres både kablet og trådløst nett. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til ett punkt i stue for TV/data.

Porttelefon

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

Postkasse

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

Brannsikring

Hver boenhet er utstyrt med brannsløkkeutstyr i henhold til myndighetskrav.

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

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

Ventilasjon

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

Balkonger / terrasser

Terrasser, balkonger og takterrasser leveres med trykkimpregnert tredekke. På balkonger leveres rekkverk i glass og alucobondplate eller tilsvarende. Stolper og håndløpere i stål. Takterrasser leveres med rekkverk kledd med alucobondplater, i enkelte tilfeller rekkverk med innspill av glass eller tegl. Søylar vil forekomme på terrasser/balkonger - nærmere plassering bestemmes i detaljprosjektering. Utelys ved tak/vegg med innvendig bryter, og stikkontakt på vegg.

Noen av balkongene leveres med skillevegger i opalglass eller tilsvarende.

Listverk

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

Elektriske installasjoner

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

Solskjerming

Vinduer, skyve- og balkongdører på syd og vest fasade leveres med solskjerming – plassering fremkommer på tegning. Screens på øvrige vinduer og dører kan leveres som tilvalg. Det er forberedt for at man kan montere elektriske zip-screens i ettertid.

Takterrasser forberedes for markise. Markise følger ikke som standard, men kan leveres som tilvalg.

Takhøyde

Generell takhøyde er ca. 2,60 m. Det blir nedforet himling over kjøkkenøy, på bad og i entré, i tillegg vil det bli lokale nedforinger/innkassinger i forbindelse med fremføring av ventilasjon, boligsprinkling, tekniske føringer og bærende konstruksjoner. I innvendig bod blir det synlige føringer, og nedforet himling. Der det er nedforet himling/innkassing i leilighetene, vil frihøyde være minimum 2,20 m. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på kontraktstegninger.

I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,10 m i kjørebane og på oppstillingsplass. Noe lavere høyde ved vegger kan forekomme.

Belysning

Downlights monteres med dimmer på badrom, vaskerom og i entré, og i nedforet himling over kjøkkenøy.

Sportsbod

Det leveres én sportsbod på minimum 5 kvm med nettingvegger i et lukket anlegg, fortrinnsvis i kjellerarealer. Gulv, vegger og tak i kjellerbod leveres i støvbundet betong.

Innvendig bod

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

Garderobeskap

Det leveres garderobeskap iht. tegning på hovedsoverom. Innredning i lys eikefarget melamin og hvite skyvedører uten ramme, type Backstage, levert fra Drømmekjøkkenet eller tilsvarende.

Garasjekjeller

Det blir felles garasjeanlegg i kjeller. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som gis. Antall sykkelplasser som ikke dekkes i utomhus, legges i kjeller. Det vil bli mulig å bestille el-bil lader til alle parkeringsplasser for de som har dette. Det vil bli vurdert å inngå avtale med leverandør om levering av ladeanlegg og

strømleveranse, som vil innebære en bindingstid for boligselskapet med mulighet for utkjøp. Den enkelte boligkjøper vil stå fritt til å koble seg til ladeanlegget eller ikke. Asfaltert gulv i parkeringskjeller, eventuelt betong ved behov.

Renovasjon

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

Forbehold/andre opplysninger

Det følger ikke med p-plass. Vi tar forbehold om plassering av p-plasser og boder – en er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

Endringer

Det er ikke lenger mulig å gjøre tilvalg.

Arkitekt

Arkitekt for prosjektet er Arcasa Arkitekter AS.

Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.





Storøykilen og BREEAM-NOR

Storøykilen har ambisjon om å bli BREEAM-NOR sertifisert med karakter very good. 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 en bolig som er bygget med krav til blant annet energi, avfall, materialer og økologi.

Tiltak på Storøykilen

Når vi i OBOS skal bygge Storøykilen 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 iht BREEAM-NOR tar OBOS sitt første skritt på vei til mer miljøriktige boliger.

Vi legger også tilrette 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 forurensning. Det er Grønn Byggallianse som forvalter sertifiseringen i Norge.

Les mer på obos.no/breem



LEDELSE

- Våre byggemetoder er miljøvennlige.
- Vi holder det ryddig rundt oss og tar hensyn til naboer. Vi skaper en god arbeidsplass for dem som bygger for oss.
- Vi måler og rapporterer hvor mye vann og strøm vi bruker i byggeprosjektet, slik at vi øker bevisstheten.
- Vi sørger for at bygget fungerer optimalt før du flytter inn, og du får tildelt en boligveileder som hjelper deg å bruke leiligheten effektivt og bærekraftig.



HELSE OG MILJØ

- Vi sørger for at luften du får tilført i hjemmet ditt er ren.
- Vi bruker miljøvennlige materialer uten giftige stoffer, som sikrer et bedre innneklima.
- Vi skal sikre rene og ferske vannkilder.
- Vi skaper frodige og behagelige felles uterom som skal gi trivsel og velvære.



TRANSPORT

- Vi legger til rette for bruk av sykkel. Det blir mulighet for vask av sykkel, og det er god dekning av sykkelparkeringsplasser både i kjeller og på uteområdet.
- Alle parkeringsplassene for bil tilrettelegges for lademulighet.



FORURENSNING:

- Bygget henter varmen fra sjøen og det reduserer luftforurensning til vårt lokalmiljø. Det betyr tilførsel av renere luft i din leilighet.
- Vi bruker ingen kjølemidler som ødelegger ozonlaget.
- Vi velger utebelysning som er utformet slik at den ikke er sjenerende for deg, samt dyr, fugler og insekter. Vi leverer belysning med et lavt energiforbruk.
- Her bor du ved vannkanten, og da er det avgjørende at regnvann håndteres på en god måte slik at støv og skitt fra bakken ikke forurenser sjøen.



VANN

- Hver leilighet får en egen vannmåler, slik at du kan følge med på forbruket ditt.
- Vi leverer våtromskomponenter som er vannbesparende
- Uteområdet består av robuste og stedegne planter, som trenger mindre vann.



MATERIALER

- Det er fravær av giftige kjemikalier i din bolig, alle produkter som brukes er dokumentert.
- Alt trevirke er hugget og kjøpt inn iht strenge retningslinjer. Vi har nulltoleranse mot tropisk trevirke.
- Vi velger robuste materialer slik at skader og slitasje begrenses.



AVFALL

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



AREALBRUK OG ØKOLOGI

- Det som en gang var en flyplass, har blitt omgjort til grønne, frodige og vakre omgivelser. Jorda har blitt renset fra tidligere bruk og ivaretatt korrekt med tanke på spredning av uønskede arter.
- Vi bruker kortreiste planter.
- Landskapet i prosjektet er utviklet for å ta vare på insekter og stedegne arter.



ENERGI

- Du flytter inn i en energieffektiv bolig som gjør at du bruker mindre strøm og sparer miljøet.
- Hvitevarer som følger leiligheten har en høy energikarakter.
- Vi leverer energieffektive heiser til byggene.

Smart å bo i borettslag



OBOS har 90 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. Kjøper du bolig i Storøykilen, 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 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, vedlikehold og forsikring 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 et borettslag. I utgangspunktet må du bo i leiligheten din i ett år, og deretter søke styret før du kan leie ut for tre år av gangen. Hvis livssituasjonen din endrer seg slik at du ikke kan bo i leiligheten din selv, gjelder ikke regelen om ett års botid. Dersom du ønsker å overlate bruken av boligen til barn eller barnebarn kan du gjøre det - så lenge du måtte ønske. Fordelen med noe begrensninger i utleie, er at de fleste naboene dine eier boligen de bor i. Det gir et stabilt og forutsigbart bomiljø og ofte et godt fellesskap beboerne imellom.

Hva er fellesgjeld?

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag som Storøykilen, 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 Storøykilen 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, inn til to ganger per år.

Hva er felleskostnader?

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. Felleskostnadene går til dekning av renter og avdrag på fellesgjeld (med mindre du har valgt å betale ned individuelt), og til øvrige driftskostnader som borettslaget har, for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, renhold, forsikring, felles energibruk og vedlikehold.

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.

Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året er det generalforsamling. Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme. På generalforsamlingen velger dere et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet.

Helt nytt

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

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

Les mer på: obos.no/heltnytt



Finansiering

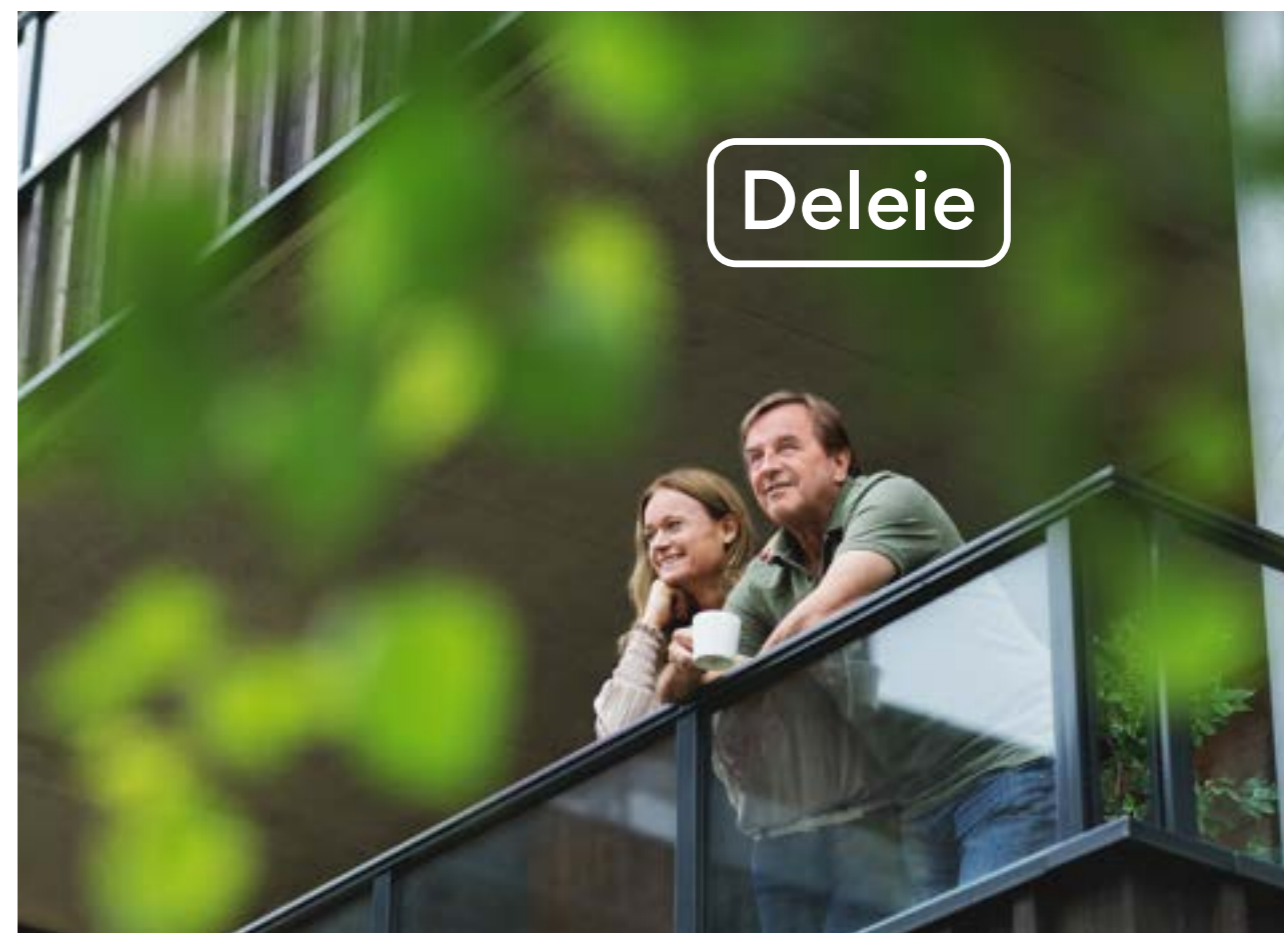
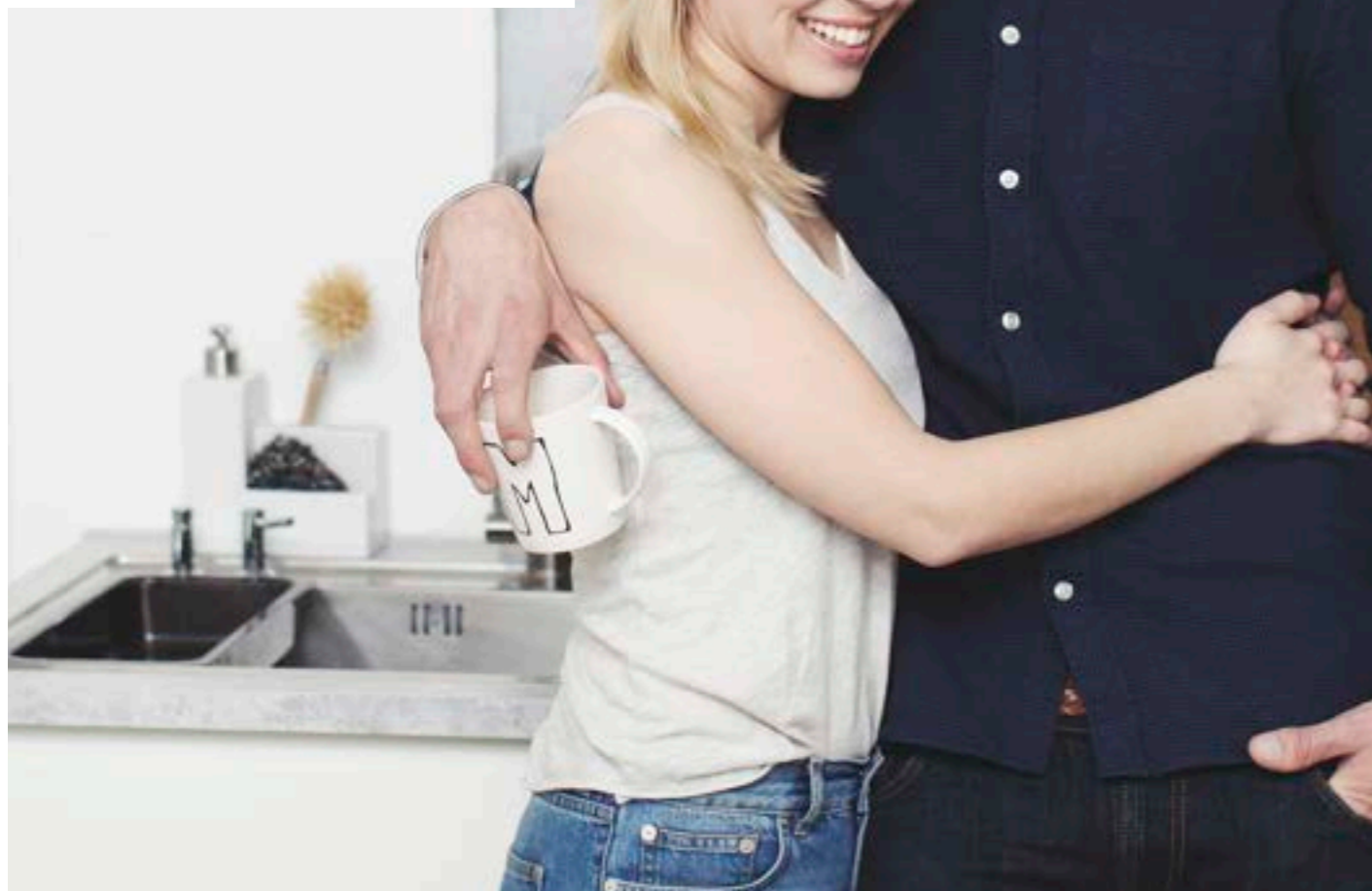
Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

Med OBOS Nyboliglån får du:

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

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

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no



OBOS Deleie

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

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

Hvordan fungerer OBOS Deleie?

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

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



Bostart

OBOS Bostart

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

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

Hvordan fungerer OBOS Bostart?

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

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



Salgsoppgave

1.1.1 Formål og bruk

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

Eier og organisasjonsform

Eier er Storøykilen Utvikling AS (org.nr. 925853615)
Kvartal 2 vil sammen med Kvartal 3 bli organisert som ett borettslag med navnet Eplerosen borettslag. Borettslaget vil totalt inneha 88 borettslagsleiligheter.

Matrikkel og adresse

Gnr: 41 Bnr: 2554 i Bærum kommune.
Storøykilen Kvartal 2 får adresse Dragehodesvingen 16-24. Felleslokalet i hus B får adresse Dragehodesvingen 26.

Prosjektet

Bebyggelsen i Storøykilen Kvartal 2 vil bestå av tre bygg; A, B og C, med totalt 64 leiligheter samt garasjeanlegg i kjelleretasjen. Det tas forbehold om endelig antall leiligheter. I Kvartal 2 bygg B planlegges det etablert et felleslokale i 1. etasje. Storøykilen Kvartal 2 vil få navnet Eplerosen Borettslag. Eplerosen Borettslag vil også inkludere leilighetene i Storøykilen Kvartal 3, hvor det planlegges oppført fire mindre bygg med totalt 24 leiligheter.

Arealer utomhus

Kjøpere av bolig på bakkeplan, som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette ute-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.). Øvrige utomhusarealer disponeres i felles-skap av alle andelseiere i Eplerosen borettslag. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget.

Garasjeanlegg, sykkelparkering og bod/sportsbod

Det er planlagt et underjordisk felles garasjeanlegg for Storøykilen Kvartal 1, 2 og 3 med adkomst under bygg Vest i Kvartal 1. Garasjeanlegget er planlagt organisert som et eget garasjesameie.

Kjellerarealet leveres uten sluk. Deler av året vil det kunne forekomme ansamling av vann. Garasjekjelleren er en del av den trinnvise utbyggingen av hele Storøykilen. Dette kan medføre at

2.1.1

det pågår arbeider i og rundt garasjekjelleren ved overtakelse.

Parkeringsplassene selges på egne kontrakter til kjøpere av boliger i prosjektet, og kan omsettes innad i Eplerosen borettslag. Andelseiers bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i borettslagets vedtekter. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som gis.

Det er avsatt egne arealer til sykkelparkering i kjeller i tillegg til utendørs sykkelparkering. Leiligheter får tildelt en sportsbod, minimum 5 kvm. Selger forbeholder seg retten til fordeling av garasjeplasser og boder.

Gjesteparkering

Det vil være gjesteparkering langs den interne veien samt i kjeller iht kommunens krav.

Tilvalg/endringer

Det er ikke lenger mulig å gjøre tilvalg.

Regulering/rammetillatelse/brukstillatelse og ferdigattest
Eiendommen er regulert til boligområde. Kopi av reguleringsplan med kart kan fås ved henvendelse til prosjektselger. Reguleringsplanen er godkjent og rammetillatelse er gitt for Storøykilen Kvartal 2. Det tas forbehold om endringer som følger av offentlig behandling av prosjektet. Prosjektet bygges iht teknisk byggeforskrift 2017, TEK 17.

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

Reguleringssaker

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

På tomten ved siden av Storøykilen, mot Lysaker, bygger Bærum

2.1.2

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

Endelig utforming av felles grøntanlegg på Fornebu er ennå ikke klarlagt. Bærum kommune forestår planlegging- og regulerings-arbeidet knyttet til felles parkstrukturer, herunder Nansenparken med tilhørende parkarmer.

Huseierforening og driftsforening

Borettslagene i Prosjektet Storøykilen skal organiseres, og plikter å delta, i Storøykilen huseierforening. Huseierforeningen skal ha ansvaret for løpende drift av utomhus fellesarealer som bl a omfatter Felleslokalet og Torget og eventuelle felles garasje-kjellere etc. Større vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider skal imidlertid bekostes av det borettslaget som eier eller bruker arealene. I tillegg skal borettslagene dekke sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene til felles grøntanlegg på Fornebu. Dette organiseres gjennom Fornebu driftsforening. Endelig utforming av felles grøntanlegg på Fornebu er ennå ikke klarlagt. Bærum kommune forestår planlegging- og regulerings-arbeidet knyttet til felles parkstrukturer, herunder Nansenparken med tilhørende parkarmer. Omfanget av drifts- og vedlikeholdskostnader gjennom foreningene er følgelig ikke klarlagt.

Allmennheten

Kjøper er kjent med at det er tinglyst erklæring om at areal avsatt til fellesområde skal være tilgjengelig for allmennheten og at borettslaget skal bidra til å drifte området slik det fremkommer av erklæring og reguleringsbestemmelser.

Kommunal vei

Kjøper er gjort kjent med at kommunen ser på alternativer for omlegging av veitraseen for Forneburingen langs tomten, herunder etablering av gang- og sykkelsti.

Kjøpsbetingelser/priser

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Avtalt salgspris er fast og vil ikke bli justert etter kontraktsinngåelse, og inkluderer alle offentlige avgifter tilknyttet bygging av boligene. Omkostninger som er nevnt i kjøpekontrakt kommer i tillegg (se eget avsnitt). Selger står fritt til når som helst, og uten forvarsel, å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger.

2.1.3

(Evidens)

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontrakt-sinngåelse. 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 undersøkelserne bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

Omkostninger

Gebyr for tinglysning av boret k r. 480,-
Gebyr for tinglysning av andel k r. 480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse k r. 480,-
Gebyr pantattest k r. 172,-
Utskriftgebyr k r. 28,-
Andelskapital til borettslaget k r. 5 000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi k r. 700,- kr per kvm (BRA)

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Oppgjør foretas av Obos Eiendomsmeglere A, Avd. Megleropp-gjør, orgnr. org nr. 977 040 949.

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: www.lovdata.no.

Totalprisen

Totalprisen består av innskudd/egenkapital og andel fellesgjeld. Dersom du ikke ønsker å overta andel fellesgjeld kan den innfris, helt eller delvis, allerede ved overtakelse.

Prislisten som har kolonner som viser innskudd, andel fellesgjeld, månedlige felleskostnader etc. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene (se eget avsnitt over), 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.

Fellesgjeld

Fellesgjelden er et lån som borettslaget har søkt om i OBOS-banken. Lånet løper over 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.

I dette borettslaget kan du selv velge om du vil beholde fellesgjeld eller ikke. Borettslaget etableres med et felleslån som utgjør inntil 50 % av kjøpesummen. Ved full innfrielse vil de månedlige felleskostnadene utgjøre driftskostnader, se egen kolonne i prislisten. Ønsker du å beholde fellesgjelden vil månedlige felleskostnader bestå av driftskostnader pluss kapitalkostnader (renter på andel fellesgjeld). Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet il å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrentperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Felleskostnader

Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

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

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

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygningene, grunnpakke internett, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Betaling for strøm, varmt vann til oppvarming (vannbåren gulvvarme) og varmt tappevann iht eget forbruk, kommer i tillegg.

For andeler som disponerer garasjeplass vil det tilkomme driftskostnader for garasjeanlegget og evt. lading av el-bil.

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

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

IN-ordning

(individuell nedbetaling av andel fellesgjeld) Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Du kan også velge å ikke ha fellesgjeld i det hele tatt. Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld. Etter overtagelsen kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr 60 000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må påregnes et gebyr ved bruk av IN-ordningen.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov, og for å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det for enkelte av boligene stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen. Dette betyr at det for disse boligene vil være et krav til egenkapital utover 50 % av totalprisen. Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det er gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

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

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.

Det gjøres oppmerksom på at IN-ordningen ikke kan benyttes på leiligheter som er kjøpt med OBOS-deleie.

Boret

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse boret. Boretten gir kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Dersom kjøper selger boligen før andelen er overført, er kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført. Selger har to års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

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 følgen-de vilkår gjelder:” Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.”

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.

Arealoppgaver

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: Hall/entré, kjøkken, stue, bad/wc, vaskerom og soverom.

Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget. I 2021 er renteutgiftene fradragsberettiget med 22 %. Satsene kan variere, se www.skatteetaten.no for gjeldene regler. Retten til fradrag betinger at andels-eieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Formuesverdi

Formuesverdi (tidl. ligningsverdi) for leilighetene vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satserne vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk Sentralbyrås årlige kvadratmeter satser. Vi tar forbehold om endringer i reglene for beregning av formuesverdi. For beregning av formuesverdi, se www.skatteetaten.no.

Energiattest

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

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig. På grunn av garasjens størrelse er det behov for å fylle ut «egenerklæring om konsesjonsfrihet» for de som kjøper p-plass i prosjektet.

Vedtekter/husordensregler

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

OBOS-medlemskap

Ved kjøp av leilighet i et OBOS-tilknyttet borettslag er det pliktig

medlemskap for andelseiere. Innmelding via hjemmesiden: www.obos.no

Lev vel med OBOS

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

Endring i eierforhold/overføring av andel

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

Plantegninger

Plantegningene må ikke benyttes som målegrunnlag for bestilling av spesialbestilt innredning eller møbler. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger.

Forbehold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

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

Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enheter.

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

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

Utomhusplanen er ikke endelig og endringer kan forekomme. Utomhusarealet blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeid som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. 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.

Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet, samt pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift.

Det kan være avvik mellom planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prislister/prospekt. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og liknende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt prosjektselger.

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

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 angitte standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal. Dette avsnitt gir ikke Selger rett til å foreta standardreduksjoner som vesentlig forringer boligens totale kvalitet eller funksjon.

Framdrift og overtakelse

Bygging er vedtatt og overtakelsesperioden er 01.04.2024 – 30.06.2024.

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

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet knyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. På tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene. Fristene i første og andre 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 annet 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.

Hvitvasking

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

Forbud mot salg av kontraktposisjon/avbestilling

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videregjøres før det er gjennomført overtakelse av boligene. Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

Forsinkelse/dagmulkt

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

Forsikring

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

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet,

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

Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune

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

Behandling av personopplysninger

All behandling av personopplysninger i OBOS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven. Kjøper og selger kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger på hjemmesiden til OBOS, adresse: <https://www.obos.on/dette-er-obos/personvern>. Personopplysningene vil bli lagret i 10 år etter ferdigstilling av prosjektet, jf. Forskrift om eiendomsmeiling § 3-7.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kontraktstegning
- Prospekt med leveransebeskrivelse, salgsoppgave og utomhusplan
- Prislister
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokutskrift
- Garanti §12 og §47
- Energiattest fås ved overtakelsen
- Informasjonsskriv ved eventuell forekomst av skjeggkre
- Bustadoppføringslova

Oppgjør

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

Dette dokumentet er revidert februar 2023.



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 ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Februar 2023

OBOS Fornebu ved:

Anne Kari Sterten
Tlf 901 72 006, anne.kari.sterten@obos.no

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

Salg ved

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 252, 1364 Fornebu
Telefon: 22865500
Mail: prosjektsalg1@obos.no
Organisasjonsnummer: 982 366 879

Utbygger

Storøykilen Utvikling AS

Entreprenør

AF Bygg Oslo

Arkitekt

Arcasa Arkitekter AS

Foto og illustrasjoner

Foto: Charlotte Wiig, Rune Kongsro, Johnér Bildbyrå, Folio, Julie Hrnairova, Nadia Frantsen
Illustrasjoner: Goldbox

Design

Blake and Friends

Tekst

Morten Kristiansen, Anorak, Eirik Hovland

Nettside

Obos.no/storoykilen



