

Kvartal 4 Salgstrinn 2

Fornebu
Leiligheter



**NANSENLØKKA
FORNEBU**





Nansenløkka kvartal 4
er et samarbeidsprosjekt
mellom Skanska og OBOS



NANSENLØKKA
FORNEBU



Nansenløkka

Et sted å høre til

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

Nansenløkka kommer til å bestå av cirka 600 boliger fordelt på seks kvartaler. I kvartal 4 skal vi bygge 121 leiligheter som omkranser et felles gårdsrom, hvor du kan velge mellom to- til femromsleiligheter og rekkehusleiligheter.

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

Nansenløkkas grunnpilarer



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



Innhold

Nansenløkka – et sted å høre til _____	4
Fra fly til by – Bli en del av fremtidens Fornebu _____	8
Hva er FutureBuilt? _____	14
Bærekraftig livsstil fra byggestart _____	16
Et inkluderende fellesskap _____	20
Et midlertidig felleshus _____	22
Smaken av Nansenløkka _____	24
Frodig, urbant og attraktivt _____	28
Skaper et innbydende uterom _____	30
Utomhus _____	32
Dette er interiørkonseptene _____	34
Etasjeplaner _____	38
Leilighetsplaner _____	46
Prosjektbeskrivelse _____	104
Salgsoppgave _____	110
OBOS og Skanska _____	120
OBOS Deleie _____	122
OBOS Bostart _____	124
Finansiering i OBOS-banken _____	127
Fire kjøpe om borettslaget _____	128
Generell informasjon _____	130



← Storøyodden Badeplass

På Fornebu finner du friområder på til sammen 300.000 m² – badeplasser, kyststi og flere tur- og sykkelmuligheter rett utenfor døren.

Å bo i et område i utvikling betyr at du som beboer kan være med på ferden.

Sjøflyhavna →
Fornebu skal bli en by med flere restauranter, kafeer og servicetilbud.



Det er enkelt å komme seg til og fra Fornebu med kollektivtransport, og enda enklere blir det når T-banen kommer om noen år. På Fornebu vil det bli tre T-banestopp; Fornebuporten, Flytårnet stasjon og Fornebu Senter.



Illustrasjon: Negativ_va

Fra fly til by

Bli en del av fremtidens Fornebu

Husker du da Fornebu var hele Norges flyplass? I 1998 ble den lagt ned, og halvøya har for lengst lagt flyene bak seg. I dag er Fornebu et av Nord-Europas aller største byutviklingsprosjekter. Det vokser fram en helt ny og levende by med nærhet til sjøen, fantastiske turområder og kort vei til det du trenger. Når alt er ferdig, vil det bo og arbeide cirka 55 000 mennesker her. Området er i kraftig vekst og anses som et av landets mest fremtidsrettede boligområder.

Fornebu skal bli til «Femminuttersbyen».

Med sine store grønne områder og nærhet til sjøen, har Fornebu lenge vært en attraktiv destinasjon. Nå er området også i ferd med å bli urbanisert, og det summer av liv mellom husene. Du har badeplasser, park, kyststi og flere andre tur- og sykkelmuligheter rett utenfor døren, og samtidig kort vei til byliv med butikker, kafeer og levende møteplasser. På Fornebu får du mye mer enn bare en bolig. 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 endestasjonen til Fornebubanen.

Det særegne området rundt det gamle flytårnet er allerede en arena for kunst og kreativitet. Det skal utvikles videre i samme ånd, og bli et levende byrom – med et eget T-banestopp.

Vi 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 nabolagsprosjekter 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.



Fornebu S ↑
I gangavstand fra Nansenløkka ligger Fornebu S, som huser ca. 80 butikker og serveringssteder

Flytårnet →
Et rikt kulturliv med flere anerkjente kunstnere ved Flytårnet kulturarena.



Barnevennlig →
God barnehage- og skoledekning i nærområdet.



På Fornebu får du mye mer enn bare en bolig. Du blir en del av et urbant, fremtidsrettet og bærekraftig nabolag i stadig utvikling.



Fornebuporten

Telenor Arena

Telenor

Flytårnet

Punkt Fornebu

Oksenøya grendesenter

Oksenøya

Nansenparken

Storøykilen

Kyststi

Oksenøya bruk

Fornebu/Oksenøen marina

Minnelunden

Nansenløkka

Equinor

Sjøflyhavna

Fornebu sør

Fornebu S

Hundsvund

Storøya grendesenter

Storøya

Sjøflyhavn

Storøyodden Badeplass



Det første forbildeprosjektet på Nansenløkka – et midlertidig felleshus.
Foto: Jørgen Hofsrud

FUTURE
BUILT

Hva er FutureBuilt?

FutureBuilt er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for klimavennlig arkitektur og byutvikling. Gjennom forbildeprosjekter skal FutureBuilt vise at det er mulig å utvikle den bærekraftige og attraktive nullutslippsbyen.

Målet er å realisere 100 prosjekter som skal strekke seg godt forbi dagens praksis i byggenæringen. Energi, naturmangfold, grønn mobilitet og sosial bærekraft er blant temaene forbildeprosjektene jobber med. FutureBuilt-prosjektene omfatter nybygg og rehabilitering, områder og enkeltbygg, og satsingen omfatter både private, kommunale og statlige utbyggere.

Bymiljø og arkitektur

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

Partnere

Oslo, Bærum, Asker, Drammen, Nordre Follo, Lillestrøm og Bergen kommuner er partnere i FutureBuilt.

Bærekraftig livsstil fra byggestart

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

Nansenløkka Kvartal 4 gir deg verktøyene du trenger for å følge med på eget energiforbruk. Boligene leveres med en skjermenhet for visualisering av strøm- og vannforbruk. Forbruk måles fortløpende og verdiene presenteres på skjermen. Enheten holder deg oppdatert på gjeldende strømpriser.

Smarthusteknologi lar deg styre lys og varme med mobil og nettbrett via app. Dette gir mulighet for å lage styringsprogrammer for energibruk som gjør det enklere å redusere forbruket og effekttopper. Fra appen kan du også kontrollere solavskjerming og vannstopp. Med økt bevissthet følger redusert forbruk og lavere energikostnader. Dette er bra for deg, og ikke minst miljøet.

Ledelse

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

Transport

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

Materialer

- Vi velger robuste materialer slik at skader og slitasje begrenses.
- Bebyggelsen vil bli levert med lavkarbonbetong som har et lavere CO2 avtrykk enn vanlig betong.

- Det benyttes tegl og treverk som fasademateriell i boligbebyggelsen.
- Majoriteten av stålet vil være resirkulert stål.
- Felleshuset er planlagt bygget av gjenbrukstegl.

Avfall

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



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

Arealbruk og økologi

- Det som en gang var en flyplass, har blitt omgjort til grønne, frodige og vakre omgivelser. Jorda har blitt rensert fra tidligere bruk og ivarettatt korrekt med tanke på spredning av uønskede arter.
- Landskapet i prosjektet er utviklet for å ta vare på insekter og stedegne arter.
- Vi skaper frodige og behagelige felles uterom som skal gi trivsel og velvære.
- Det vil tilrettelegges for dyrkbare arealer i felleshagen.

Energi

- Du får tilgang på teknologi som gjør det enkelt for deg og husholdningen å holde oversikt og kontroll over eget energiforbruk. Med økt bevissthet

følger redusert forbruk og lavere energikostnader. Dette er bra for deg, og ikke minst miljøet.

- Isolasjon og vinduer vil ha høy kvalitet for å sikre minst mulig varmetap i boligene.
- Bygget henter varmen fra sjøen til bruk for oppvarming.
- Bebyggelsen blir levert med solcelleanlegg på taket for kortreist energiproduksjon.
- Boligene blir levert med smarthusteknologi for å styre lys og varme

Sosial bærekraft

- Det vil være to felles takterrasser med grønne arealer og sosiale soner

- I første etasje vil det være et felleslokale disponibelt for beboerne.

- I kvartal 1 vil det være to gjestehybler som kan benyttes av beboerne i kvartal 4.

- I felleshagen vil det være et felleshus som alle beboerne på Nansenløkka kan bruke.

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





Et inkluderende fellesskap

Et godt sted å bo er et sted der du kan føle tilhørighet og trygghet. Et sted der du kan leve livet ditt sånn som du vil, og samtidig bli en del av et større fellesskap. På Nansenløkka bygges det for at du og naboene skal bli kjent og trives.

Vi skal bringe naturen inn i borettslaget. I hjertet av boligprosjektet ligger en stor felleshage og et 200 kvadratmeter stort felleshus. Samlingssteder med særlig fokus på fellesskap, bærekraft og urban dyrking. I felleshagen skal det plantes frukttrær og andre spiselige vekster, urter og blomster. I hagen blir det også

plass til et samdyrkelag med rundt 60 andeler, der du kan dyrke og høste egne grønnsaker. Felleshuset er beboernes eget hus, som skal fylles med aktiviteter og arrangementer av beboerne. Nøyaktig hva som vil skje i felleshuset er beboerne på Nansenløkka med å bestemme. Kanskje er det stemning for aktiviteter som yogakurs, filmkvelder eller fotballkamper på storskjerm? Beboernes medvirkning er viktig for oss, så her legger vi til rette for hva folk ønsker seg – og initiativ blir hørt.

Det er ikke bare felleshuset du kan disponere på Nansenløkka. I hvert av de seks kvartalene kommer det fellesarealer med kjøkken. I kvartal 4 får du tilgang til et helt eget fellesrom på cirka 60 kvadratmeter, med stort oppholdsrom med både kjøkken og bad. Det gjør at du enkelt kan arrangere barnebursdag, familieselskap eller andre private sammenkomster som kanskje krever litt større plass enn det du har hjemme. Fellesrommet vil du finne på bakkeplan, med nærhet til urbanstrøket og næringstilbud. Får du besteforeldre eller venner på overnatting, trenger du ikke innlosjere dem på sofaen, men heller booke en av Nansenløkkas gjestehybler.

I kvartal 4 kan du benytte deg av to felles takterrasser med grønne arealer og flere sosiale soner hvor du kan lage mat, bli kjent med naboene og arrangere sammenkomster.

Det skal være lett å ha en grønn livsstil på Nansenløkka. Sykkel er et naturlig framkomstmiddel på Fornebu, og på Nansenløkka blir det satt av plass til vask og vedlikehold av sykler. I kvartal 4 får du tilgang til egen sykkelheis i tilknytning til sykkelparkering i kjelleren. Nabolaget har også flere smarte deleløsninger, som tilgang til felles bilpool og delesykler, i tillegg et eget verksted hvor du kan reparere sykkelen din.





Et midlertidig felleshus

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

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

Når kvartal 4 på Nansenløkka står ferdig vil også et permanent felleshus være oppført.





Smaken av Nansenløkka

Maten er noe alle vi mennesker har til felles. Å grave i jorda og se ting vokse tvinger oss bort fra skjermer og stress, i tillegg er det både sosialt og hyggelig, på tvers av generasjoner. Det er ikke rart det stadig blir mer populært å dyrke mat i byen.

På Fornebu legger vi til rette for urbant landbruk, og med oss på laget har vi Andreas Capjon, også kjent som Bybonden.

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



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



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

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

Men hva kan du dyrke på Fornebu?

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

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

– Du kan dyrke alt du trenger av urter!

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

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

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





Frodig, urbant og attraktivt

Arkitektene fra Dyrvik Arkitekter deler sine tanker om Nansenløkka.

Nansenløkka er laget for mennesker som vil bo urbant, være i kontakt med naturen og ha tilgang til generøse fellesarealer for samhold og naboskap. Både bygningene og rommet mellom husene er tilrettelagt for en bærekraftig livsstil. Bydelens hjerte er felleshagen, et sted for urban dyrking og sosialt fellesskap, med plass til parselhager og et flerfunksjonelt felleshus. Felleshuset er tenkt som en identitetsmarkør for området, der en ny kultur for deling, dyrking og grønn livsstil kan bygges opp av beboerne selv.

Utviklingen av Nansenløkka er et samarbeidsprosjekt hvor flere aktører har vært involvert. Konkurransen som ble utlyst i 2017 ble vunnet av Dyrvik Arkitekter, Transborder Studio, SLA og Bollinger + Grohman. Forslaget danner grunnlag for reguleringsplanen av området. Arkitekturen i kvartal 4 er utformet av Dyrvik Arkitekter og SLA har stått for landskapet.

Slik blir kvartalet

Nansenløkka består totalt av seks kvartaler omkring en felleshage. Disse vil bestå av ulike boformer, fra leiligheter i kvartalsbebyggelse, til rekkehus og punkthus. Kvartal 4 er ett av 3 kvartaler langs Forneburingen, og danner fondvegg i felleshagen med det karakteristiske tårnbygget i enden av hagen. Kvartal 4 er et klassisk bykvartal, det mest urbane av kvartalene og er også planlagt med det frodigste gårdsrommet.

Hovedkonseptet for bebyggelsen i kvartal 4 har vært å skape boliger omkring et gårdsrom som samlingspunkt for nabolaget, og som samtidig har en sterk kobling til Felleshagen. Det er lagt opp til ett fellesrom i kvartalet og to felles takterrasser både langs Urbanstrøket og mot Nabolagsgaten.

Kvartalet er et klassisk bykvartal med boliger som i første etasje er hevet over gatenivå og stort sett har direkte utgang til gaterommet, og hvor boligene inn mot gårdsrommet ligger på terreng med en liten forhage foran. Portrommene inn til gårdsrommet er kvartalets hovedinnganger, og disse har fått en buet form som gir K4 en særegen kvalitet. Det er jobbet bevisst med materialbruk, farger, detaljering, inntrekkninger, relieff og sprang i høyder for å sikre variasjon og egenart i bebyggelsen.



Materialbruk

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

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

Fellesskap på Nansenløkka

I arbeidet med byplanen er det lagt vekt på tilhørighet til ulike nabolag. Det å bo på Nansenløkka innebærer at hver enkelt beboer har mulighet til å tilhøre fellesskap i flere nivåer. Felleshagen og felleshuset som ligger der vil invitere til det store bydelsfellesskapet, mens gårdsrommene, fellesrommet og de felles takterrassene i kvartalet inviterer til mer intime fellesskap med de nærmeste naboene.

Alle oppgangene har inngang fra gårdsrommet slik at naboer kan møtes i det daglige og gode fellesskap skal kunne etableres. Kvartal 4 inneholder også et bokollektiv med eget fellesrom, i direkte kontakt med gårdsrom, for å gi beboerne mulighet til å bidra med fellesaktiviteter inn i nabolaget.

Vi er gjennomgående opptatt av at boligene vi skaper skal gi gode rammer for et godt liv og at byggene våre står fint i en helhetlig kontekst med gode rom å oppholde seg i.

Om Dyrvik Arkitekter



Dyrvik Arkitekter utvikler arkitektur for byer, tettsteder, bygninger og rom. Vi leverer innovative svar som gir brukere, omgivelser og oppdragsgivere merverdi og ny kunnskap.

Kontoret består av 45 ambisiøse og engasjerte arkitekter med høy kompetanse på alt fra mulighetsstudier, visjoner og arealplaner, til prosjektering og gjennomføring av kultur-, næringsbygg og boliger. Vi legger sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft til grunn for alt vi gjør.

Gjennom åpne og inkluderende prosesser ønsker vi å skape gode løsninger med mennesket i sentrum. Slik skaper vi det beste grunnlaget for et unikt resultat. Vi er opptatt av å utvikle levende boligområder med høy arkitektonisk kvalitet og skaper arkitektur som gir kvalitet for mange. For oss er solide materialer og omsorgsfulle detaljer viktige elementer i arbeidet med å skape gode nabolag der mennesker lever og trives.

Skaper et innbydende uterom

Plasseringen av Nansenløkka mellom Nansenparken og Fornebu S gir en unik mulighet for at grønne systemer kan interagere med et aktivt urbant liv. I denne overgangen mellom sentralitet og rekreasjonsområder ligger et stort potensial for å finne og utvikle en distinkt identitet. Prosjektet svarer på dette ved å skape gode kantsoner og parkrom som formidler overgangen fra by til natur, og ved å etablere varierte og fleksible byrom.

Trygge gateforløp og attraktive plassrom er viktige mål i prosjektet. Det skapes gode møte- og oppholdssteder med aktiviteter og lek tilpasset forskjellige aldersgrupper. Det etableres lokale byrom felles for beboerne som supplement til de private gårdsrommene og takhagene, i tillegg til den offentlige parken. Planområdet er i hovedsak være bilfritt, med tillatelse for flytetransport, varelevering, brann-/redning, renovasjon og tilsvarende.

Sosial bærekraft

Sosial bærekraft er sentralt for å bygge naboskap og stabile bomiljø. Med sosial bærekraft menes følelse av tilhørighet, trygghet og identitet, samt folkehelse og sunn livsstil. Møteplasser på ulike nivå er viktig for menneskene som skal bo sammen. Vi har etablert en struktur som legger til rette for et hierarki av gate- og byrom. Med Urbanstrøket og Felleshagen i den ene enden av skalaen, de skjermede gårdsrommene i andre enden. Byrommene differensieres etter størrelse, plassering, grad av offentlighet, bruk og utforming.

Felleshagen

Felleshagen har stort fokus på sosial bærekraft og urbant landbruk. Landskapsarkitekturen og den grunnleggende ideen om at dyrkning av grønnsaker skal samle folk på feltet er en viktig del av miljøaspektet i prosjektet. Dyrking blir en nyttig, rekreativ aktivitet som har effekt på folkehelse, det bidrar til biologisk mangfold og setter fokus på kretsløp og naturressurser.



Deler av felleshagen organiseres som et andelslandbruk. Andelslandbruket utvikles i samarbeide med U.Reist som fasiliteteres som driftsvert. Det legges opp til ca. 60 andeler, men størrelse og antall andeler kan justeres etter behov. Andelene er tenkt lagt ut på salg årlig.

Landskap

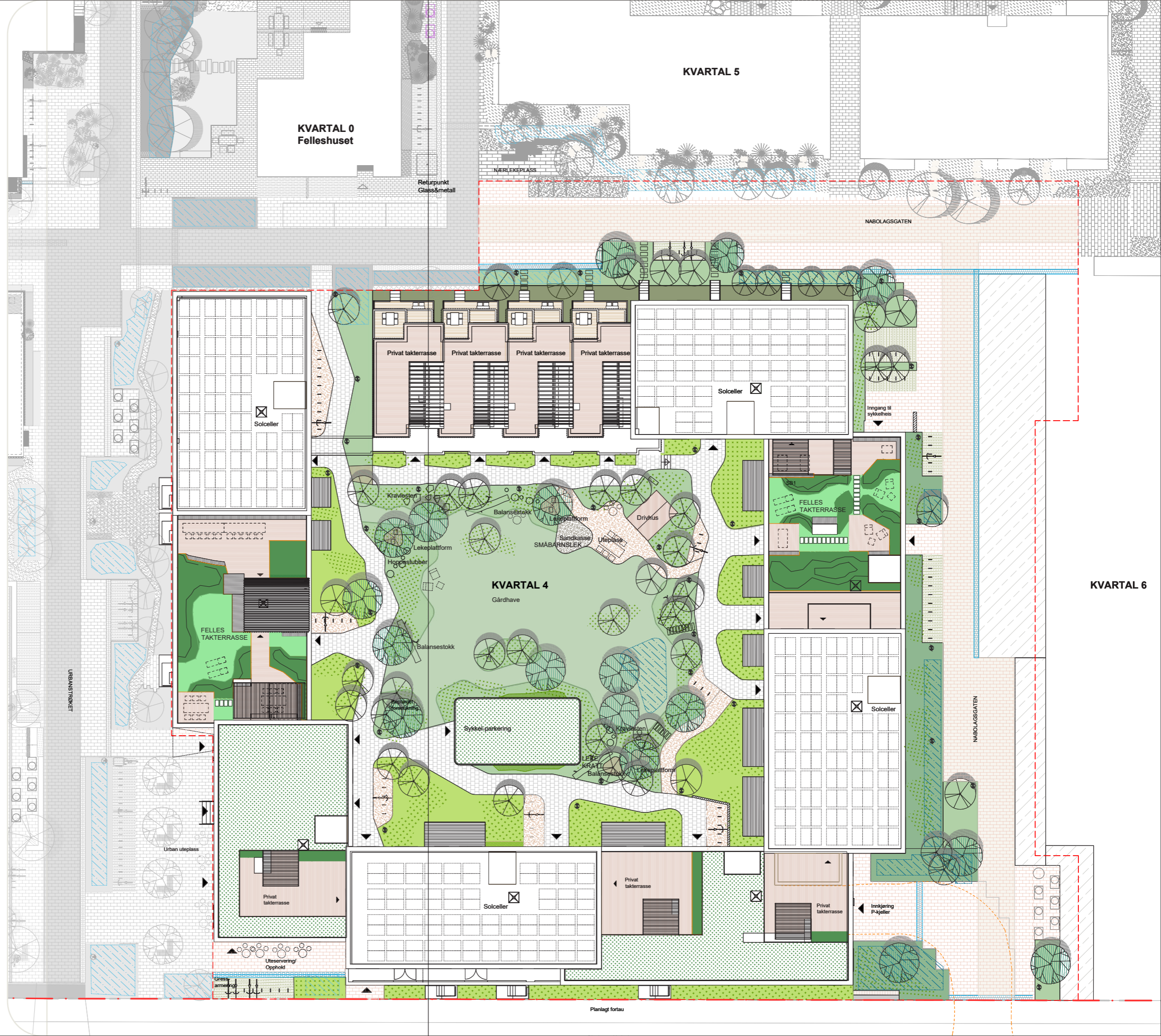
Bepantningen er basert på det omkringliggende røffe og naturlige landskapet Fornebu er en del av Indre Oslofjordsregionen. Vegetasjonen trekker naturen helt tett på, ved å etablere arter som er en naturlig del av området's stedegne vegetasjon. Gjennom landskapet skapes sosiale møteplasser, naturlige lekeplasser og grønne tak. Samtidig skapes også hjem og matkammer for naturens fauna, som gir levested for insekter og fugleliv.

Regnvannet håndteres i stor grad åpent og naturbasert og inngår som en del av landskapsopplevelsen i området. Vann og vegetasjon satt i sammenheng vil bidra til å tiltrekke et større biologisk mangfold og til å gi det urbane miljøet større rekreasjonsmessig og estetisk kvalitet.

Utomhus

SIGNATURFORKLARING

- - - Reguleringsplangrense
- - - Regulert byggegrense
- - - Regulert bestemmelsesgrense
- - - Tiltaksgrense KV4
- - - Sporing innkjøring p-kjeller
- - - Høydekurver, nye
- - - Høydekurver, eksisterende
- Terrengrapp
- Støttemur
- Lekeplattform i tre
- Renovasjonsnedkast
- Returpunkt Glass&metall
- Trebro over regnbed
- Sittebenker
- Åpen vannrenne
- Regnbed
- Pullertbelysning
- Mastbelysning
- Belegning 1 - gate
- Belegning 2 - gate
- Belegning - gårdsrom
- Grus
- Asfalt
- Gressarmering
- Tråkkheller
- Ny beplantning
- Nye trær
- Sykkelstativ
- Sittebenk
- Lek - sandkasse
- Lek - trestokk
- Lek - trestubber
- Lek - kampesteiner
- Drivhus
- Oppholdsbenk ved gatetrær
- Stiplet løst inventar viser arealdisponering, men leveres ikke



KVARTAL 5

KVARTAL 0
Felleshuset

Returpunkt
Glass&metall

NARLEKEPLASS

NABOLAGSGATEN

Privat takterasse

Privat takterasse

Privat takterasse

Privat takterasse

Solceller

Inngang til sykkelveis

Krautvase

Balansestokk

Lekeplattform

Drivhus

Sandkasse

SMABARNLEK

Uteplase

Lekeplattform

Hoppesubber

Balansestokk

KVARTAL 4
Gårdhava

Sykkel-parkering

LEKE

KRAUT

Balansestokk

Lekeplattform

FELLES TAKTERRASSE

Solceller

FELLES TAKTERRASSE

Solceller

NABOLAGSGATEN

KVARTAL 6

Privat takterasse

Solceller

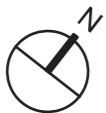
Privat takterasse

Privat takterasse

Innkjøring p-kjeller

Uteservering/ Opphold

Planlagt fortau



Dette er interiørkonseptene

Vi er alle forskjellige typer mennesker. Vi er utstyrt med ulike oppfatninger av hva som er vakkert og passende.

Det er viktig at der vi bor, der vi oppholder oss meste av tiden, der skal vi trives.

Derfor har vi i samarbeid med Metropolis utviklet tre ulike konsepter, slik at hver enkelt skal kunne kjenne seg igjen i noe.

Alle konseptene er i stor grad inspirert av alt det Nansenløkka står for: det bærekraftige, grønn mobilitet, enklere å leve et miljøvennlig liv, smarthusteknologi, tankene rundt parsellhager. Det handler om naturen, tider på døgnet, en svunnen tid – og hvordan de naturlige materialene, lyset og stemningen påvirker våre liv i hjemmet.

Vi har valgt lys enstavs eikeparkett i alle leilighetene som gir en naturlig nordisk følelse. Det er valgt en palett av milde farger man finner rundt i naturen ved Nansenløkka som passer til alle konseptene. Alle fargene kan man leve behagelig med og sette sitt personlige preg på. Dette er tidløse paletter som vil stå seg over tid og noen av materialene vil også kunne utvikle en naturlig patina.

Om Metropolis



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

Morgendis

Solen som skinner gjennom et tynt lag av skogens støv.

Lyse materialer med naturlige og rolige ulikheter er med på å prege dette konseptet. Allerede i entreen gjenspeiler materialene den sobre velkomsten i gulvet med sitt spettede mønster i en varm og lys tone. Paletten videreføres på badet med sitt luftige preg. Kjøkkenet har fronter i en lun gråbeige farge med en benkeplate i en friskhet som utgjør et behagelig uttrykk.



Skumring

Overgangen fra dag til natt, fra lyset til mørket.

I dette konseptet lar vi oss inspirere av KONTRASTER. Morgentimene på badet med lyse vegger og gulv. Kveldstimene i entreen. Begge i et naturlig design av grus som utgjør en naturlig terrazzo. Kjøkkenet har to ulike fronter: hvit og lys eik. Med et armatur i svart, skapes det et moderne og grafisk uttrykk i dette konseptet. Den samme situasjonen oppstår på badet. Overgangene fra lyst til mørkere til mørkest, akkurat som døgnet skifter farger. Fra demring til skumring ...

Sønnvind

En varm vind fra sør blåser forbi.

Mørke flater med et gyldent preg, armaturer i bronsefarget metall og et uttrykk på kjøkkenet med touch fra en tid tilbake. Konseptet er fylt med varme og lunhet. Dette er materialer som kan minne om en svunnen tid, men som likevel vil tåle tidens tann. Entreen har fått en elegant flis med årringer, mens badet har fått en lysere versjon. Den mørke treinnredningen, både på kjøkkenet og bad, er med på å fremheve en naturlig og kontinental følelse. Som en varm vind fra varmere trakter.





ETASJEPLAN

Plan 1

- ◆ 2-roms
- ◆ 3-roms
- ◆ 4-roms
- ◆ 4/5-roms
- ◆ 5-roms
- ◆ Fellesareal
- ◆ Bofellesskap
- ◆ Næring



ETASJEPLAN

Plan 2

- ◆ 2-roms
- ◆ 3-roms
- ◆ 4-roms
- ◆ 4/5-roms
- ◆ 5-roms



ETASJEPLAN

Plan 3

- ◆ 2-roms
- ◆ 3-roms
- ◆ 4-roms
- ◆ 4/5-roms
- ◆ 5-roms
- ◆ Bofellesskap



ETASJEPLAN

Plan 4

- ◆ 2-roms
- ◆ 3-roms
- ◆ 4-roms
- ◆ 4/5-roms
- ◆ 5-roms
- ◆ Bofellesskap



ETASJEPLAN

Plan 5

- ◆ 2-roms
- ◆ 3-roms
- ◆ 4-roms
- ◆ 4/5-roms
- ◆ 5-roms



ETASJEPLAN

Plan 6

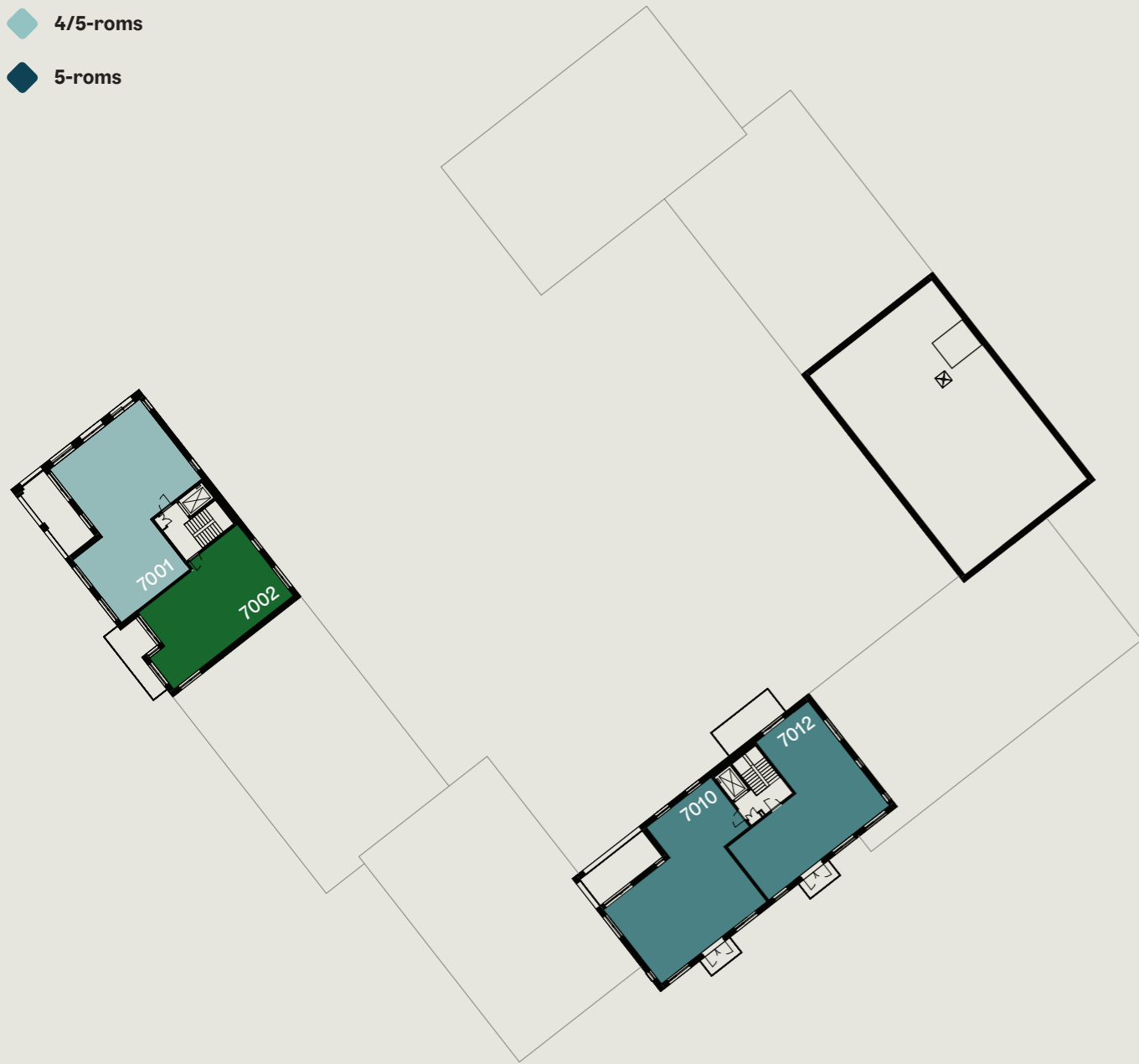
- ◆ 2-roms
- ◆ 3-roms
- ◆ 4-roms
- ◆ 4/5-roms
- ◆ 5-roms



ETASJEPLAN

Plan 7

- ◆ 2-roms
- ◆ 3-roms
- ◆ 4-roms
- ◆ 4/5-roms
- ◆ 5-roms





2-roms leiligheter

LEILIGHETSPLAN

2-roms 68,5 m²

Leilighet	1002
BRA	68,5 m ²
P-rom	62,5 m ²
Terrasse	5,5 m ²
Balkong	3,5 m ²
Etasje	1

Interiør
MORGENDIS

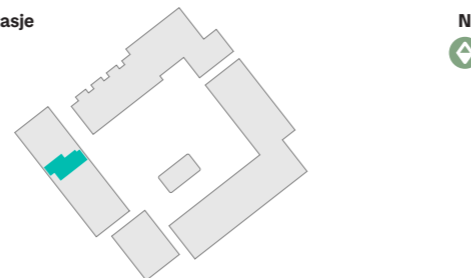


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 1. etasje

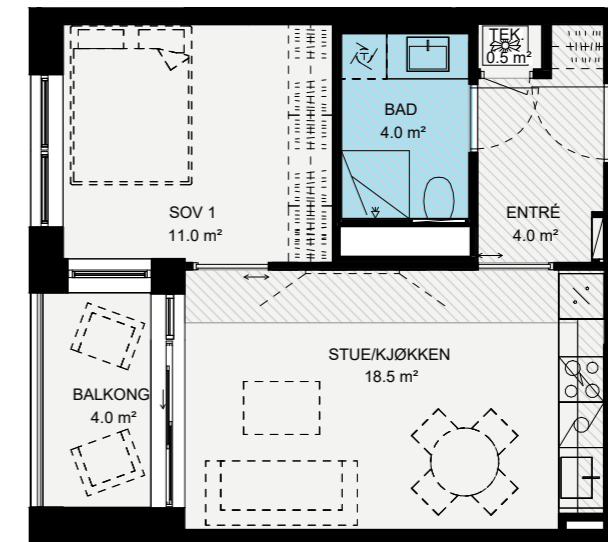


LEILIGHETSPLAN

2-roms 41,5 m²

Leilighet	2004
BRA	41,5 m ²
P-rom	39,5 m ²
Balkong	4,0 m ²
Etasje	2

Interiør
MORGENDIS

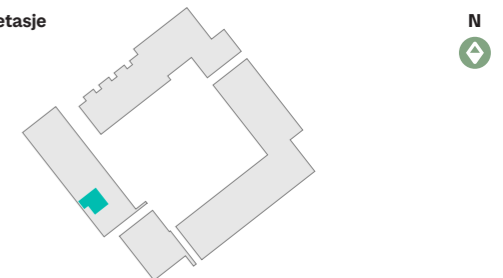


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 2. etasje



LEILIGHETSPLAN

2-roms 41,5 m²

Leilighet 3004
BRA 41,5 m²
P-rom 39,5 m²
Balkong 9,5 m²
Etasje 3

Interiør
MORGENDIS

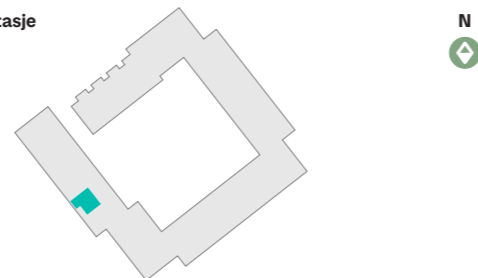


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 3. etasje



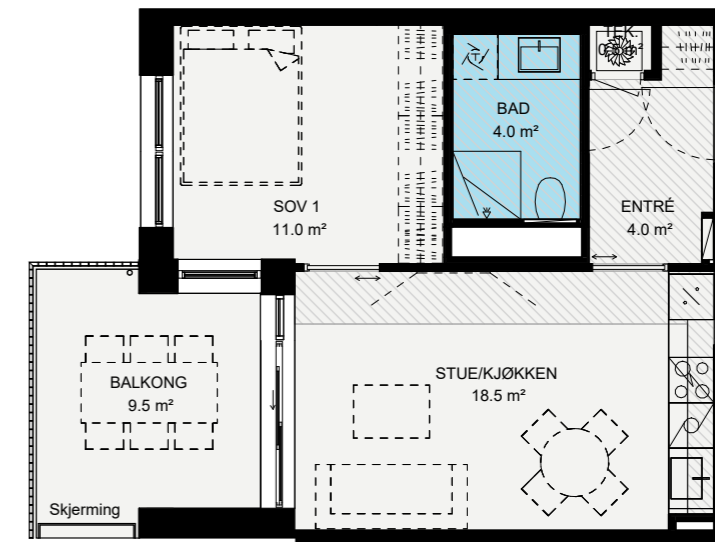
LEILIGHETSPLAN

2-roms 41,5 m²

Leilighet 4004
BRA 41,5 m²
P-rom 39,5 m²
Balkong 9,5 m²
Etasje 4

Leiligheten
 dekker ikke krav til
 tilgjengelighet.

Interiør
MORGENDIS

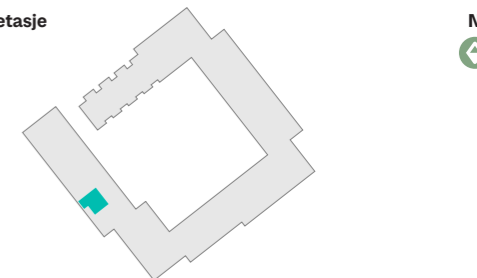


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 4. etasje





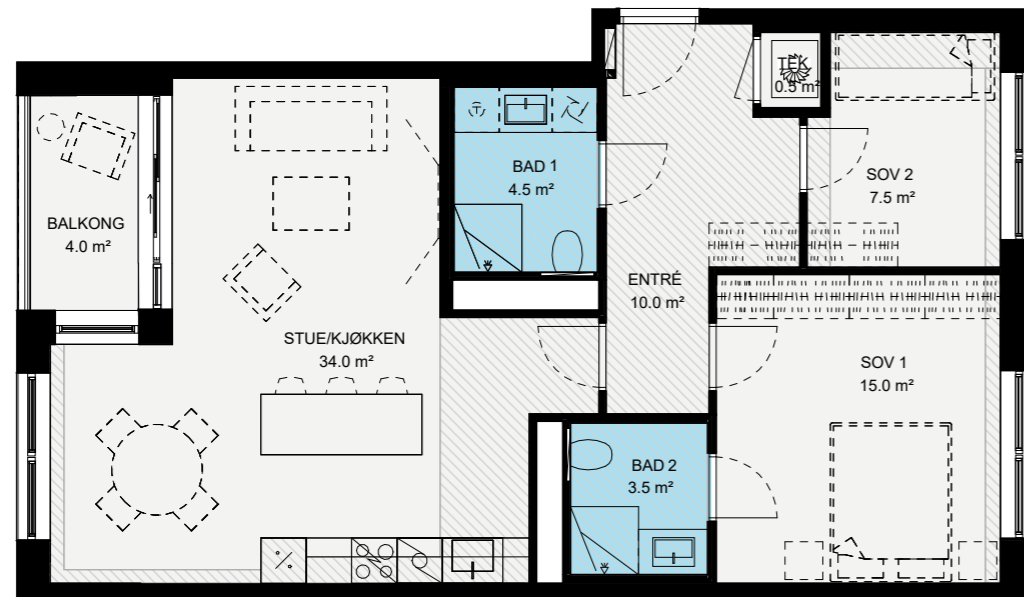
3-roms leiligheter

LEILIGHETSPLAN

3-roms 81,5 m²

Leilighet 2002
BRA 81,5 m²
P-rom 77,5 m²
Balkong 4,0 m²
Etasje 2

Interiør
MORGENDIS

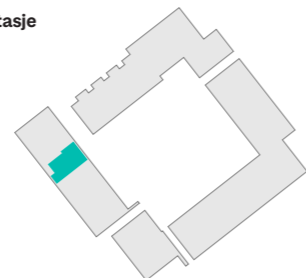


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 2. etasje



LEILIGHETSPLAN

3-roms 78,0 m²

Leilighet 2003
BRA 78,0 m²
P-rom 73,5 m²
Balkong 4,0 m²
Etasje 2

Interiør
MORGENDIS

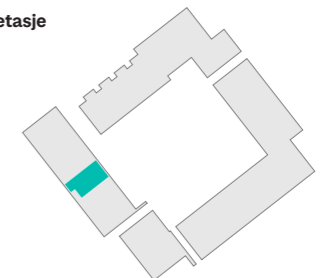


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 2. etasje



LEILIGHETSPLAN

3-roms 81,5 m²

Leilighet 3002
 BRA 81,5 m²
 P-rom 77,5 m²
 Balkong 13,5 m²
 Etasje 3

Interiør
MORGENDIS

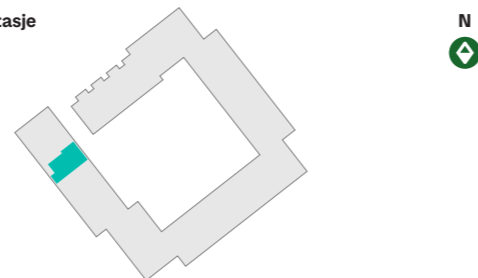


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 3. etasje

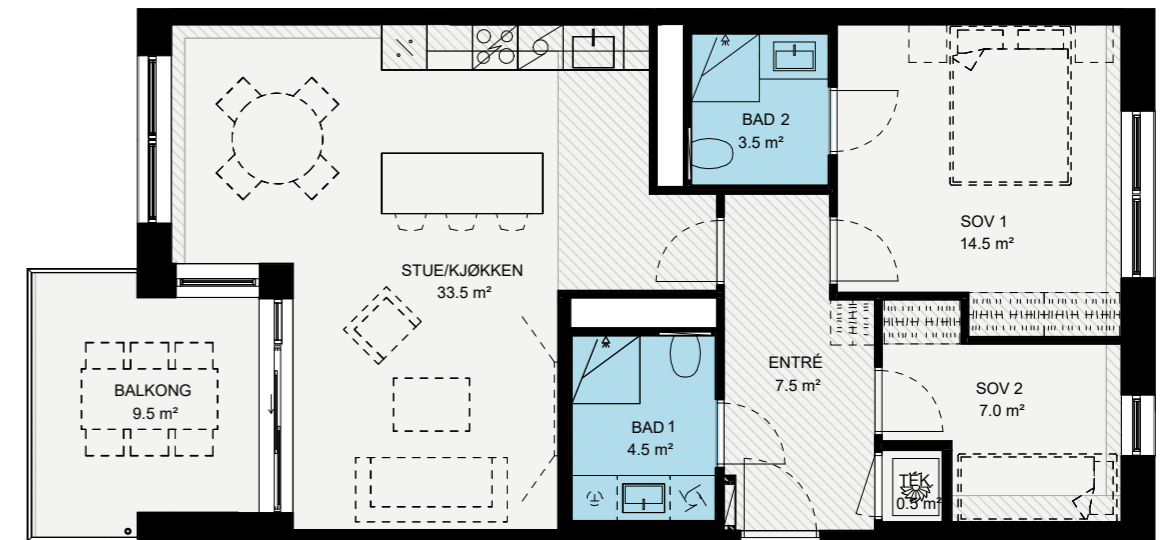


LEILIGHETSPLAN

3-roms 78,0 m²

Leilighet 3003
 BRA 78,0 m²
 P-rom 73,5 m²
 Balkong 9,5 m²
 Etasje 3

Interiør
MORGENDIS

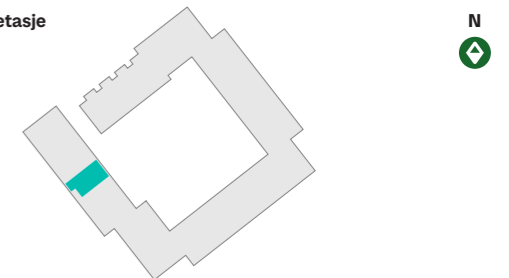


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 3. etasje

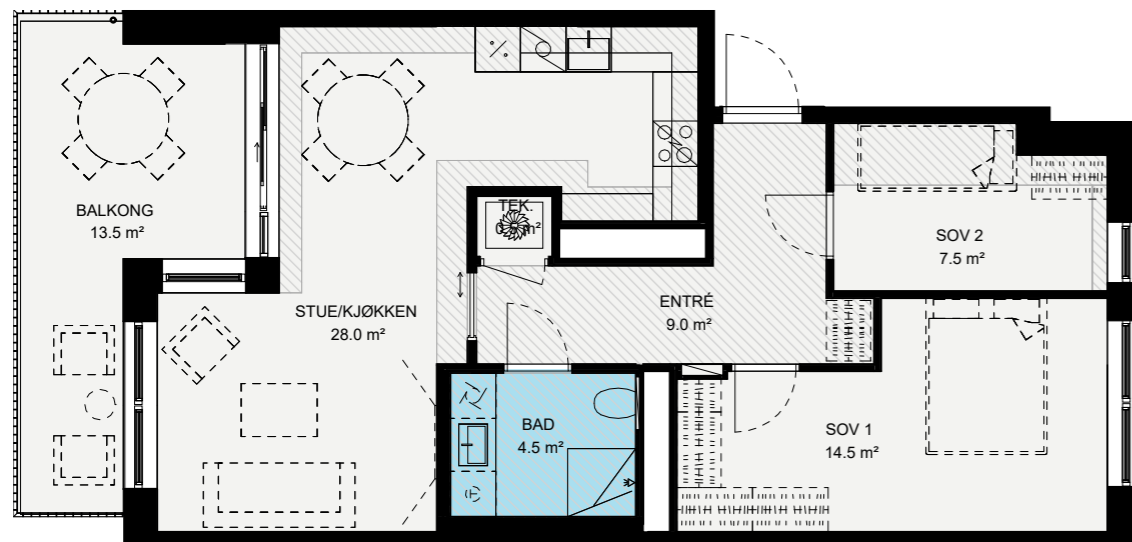


LEILIGHETSPLAN

3-roms 70,5 m²

Leilighet 4002
BRA 70,5 m²
P-rom 66,5 m²
Balkong 13,5 m²
Etasje 4

Interiør
MORGENDIS

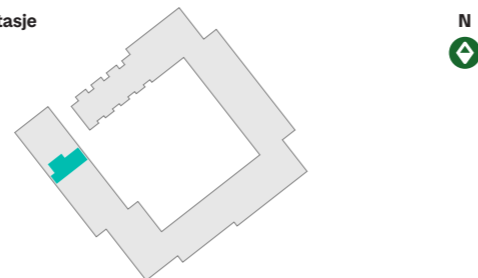


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 4. etasje

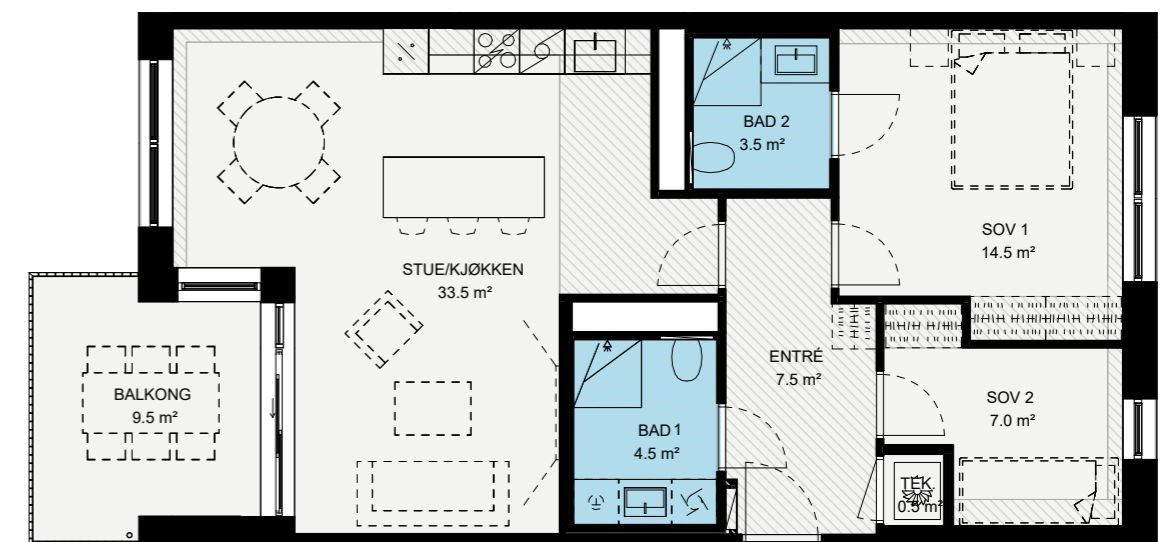


LEILIGHETSPLAN

3-roms 79,5 m²

Leilighet 4003
BRA 78,0 m²
P-rom 73,5 m²
Balkong 9,5 m²
Etasje 4

Interiør
MORGENDIS

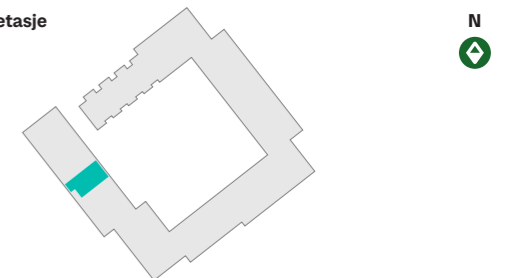


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 4. etasje

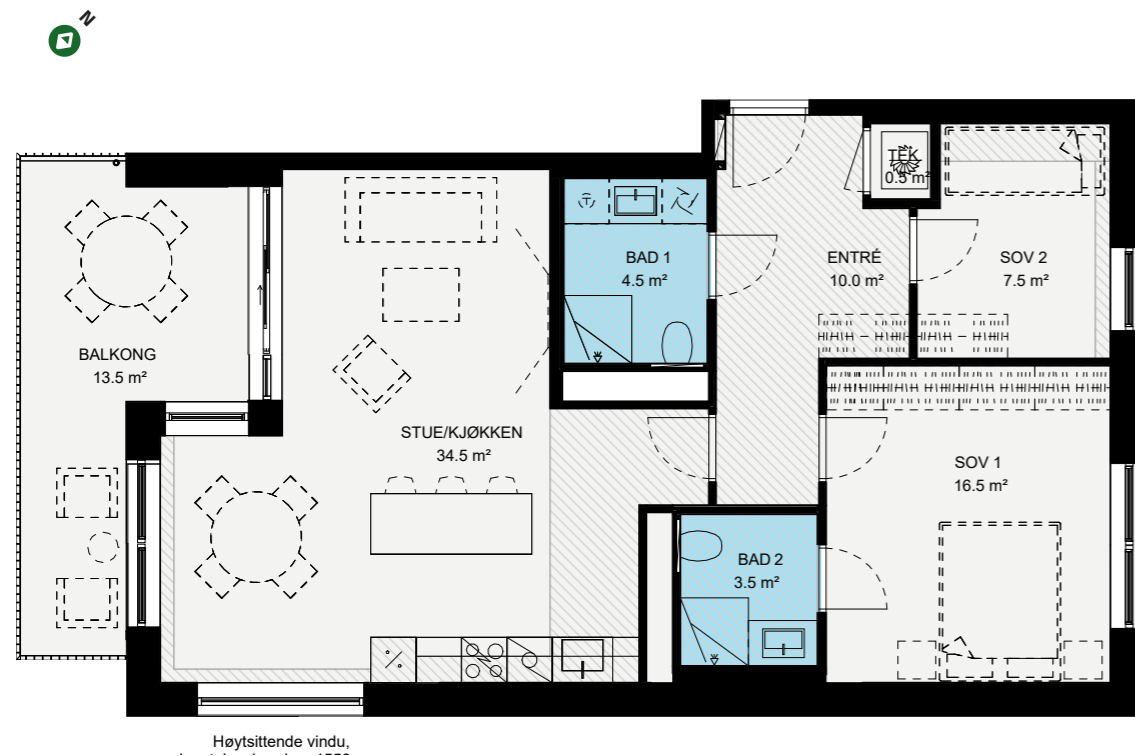


LEILIGHETSPLAN

3-roms 83,0 m²

Leilighet 5002
 BRA 83,0 m²
 P-rom 78,5 m²
 Balkong 13,5 m²
 Etasje 5

Interiør
 MORGENDIS

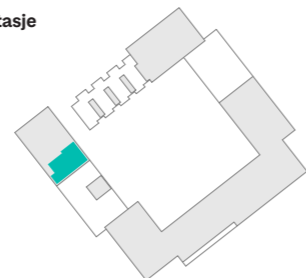


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 5. etasje



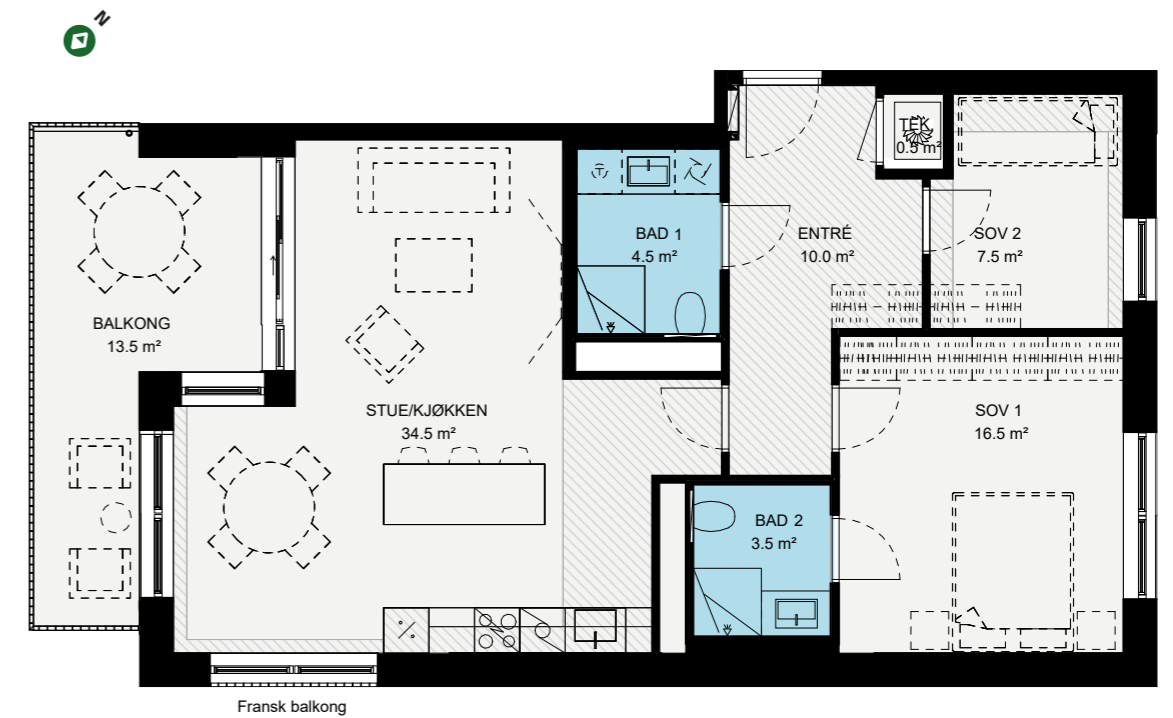
N

LEILIGHETSPLAN

3-roms 83,0 m²

Leilighet 6002
 BRA 83,0 m²
 P-rom 78,5 m²
 Balkong 13,5 m²
 Etasje 6

Interiør
 MORGENDIS

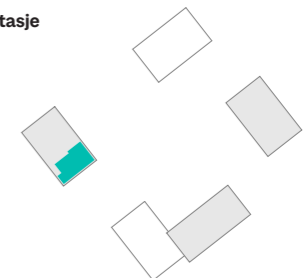


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 6. etasje



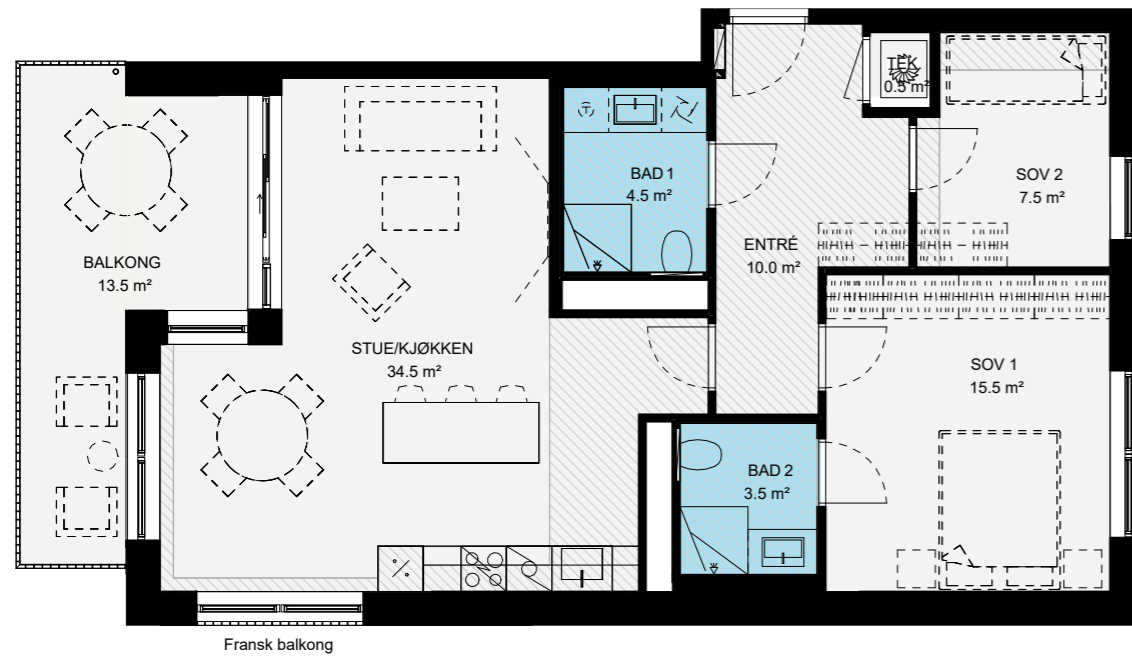
N

LEILIGHETSPLAN

3-roms 83,0 m²

Leilighet 7002
 BRA 83,0 m²
 P-rom 78,5 m²
 Balkong 13,5 m²
 Etasje 7

Interiør
 SØNNAVIND

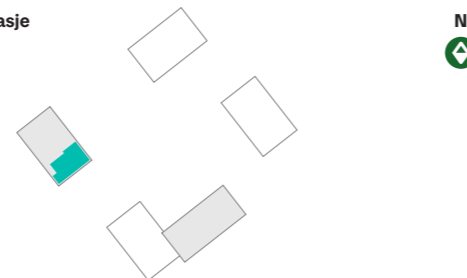


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 7. etasje





4-roms leiligheter

LEILIGHETSPLAN

4-roms 103,0 m²

Leilighet	1003
BRA	103,0 m ²
P-rom	96,5 m ²
Terrasse	5,5 m ²
Balkong	3,5 m ²
Etasje	1

Interiør
MORGENDIS

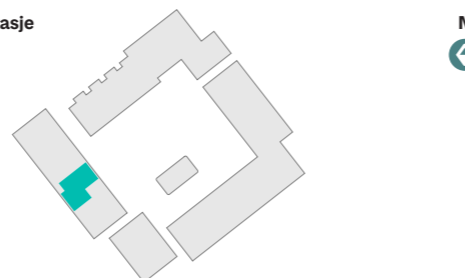


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 1. etasje



LEILIGHETSPLAN

4-roms 101,5 m²

Leilighet	1005
BRA	101,5 m ²
P-rom	96,0 m ²
Balkong	3,5 m ²
Etasje	1

Interiør
MORGENDIS

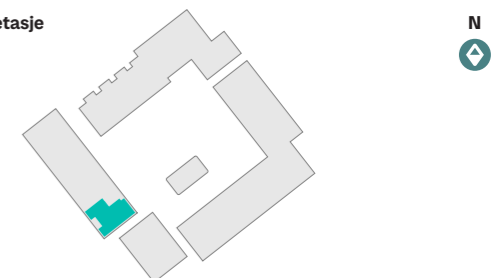


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 1. etasje



LEILIGHETSPLAN

4-roms 90,5 m²

Leilighet 2005
BRA 90,5 m²
P-rom 86,5 m²
Balkong 4,0 m²
Etasje 2

Interiør
MORGENDIS

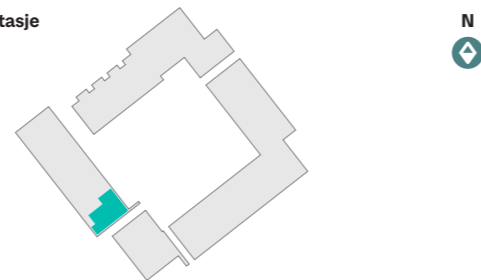


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 2. etasje



LEILIGHETSPLAN

4-roms 90,5 m²

Leilighet 3005
BRA 90,5 m²
P-rom 86,5 m²
Balkong 9,5 m²
Etasje 3

Interiør
MORGENDIS

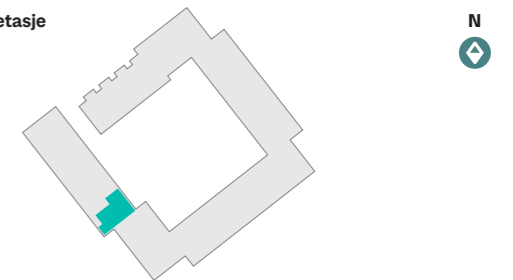


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 3. etasje



LEILIGHETSPLAN

4-roms 90,5 m²

Leilighet 4005
 BRA 90,5 m²
 P-rom 86,5 m²
 Balkong 9,5 m²
 Etasje 4

Interiør
MORGENDIS

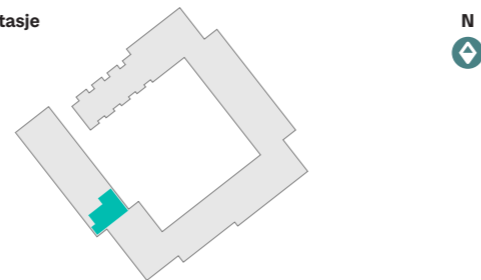


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 4. etasje





4/5-roms leiligheter

LEILIGHETSPLAN

4-roms 120,0 m²

Leilighet 1001
 BRA 120,0 m²
 P-rom 112,5 m²
 Balkong 18,5 m²
 Etasje 1

Interiør
MORGENDIS

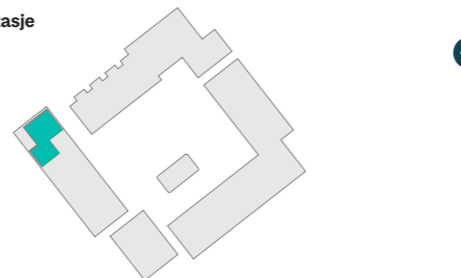


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 1. etasje



ALTERNATIV LEILIGHETSPLAN

5-roms

LEILIGHETSPLAN

4-roms 120,5 m²

Leilighet 2001
 BRA 120,5 m²
 P-rom 113,0 m²
 Balkong 18,5 m²
 Etasje 2

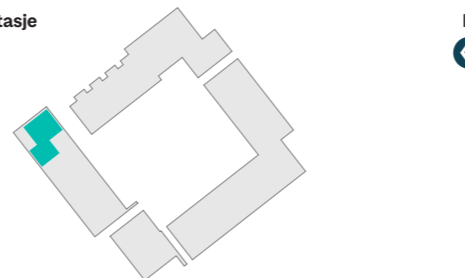
Interiør
MORGENDIS



Fasade



Etasjeplan 2. etasje



ALTERNATIV LEILIGHETSPLAN

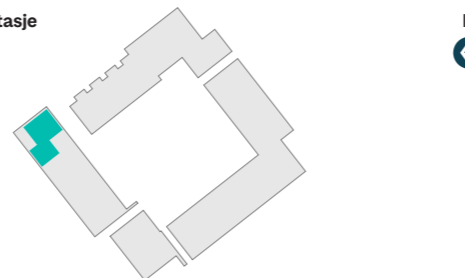
5-roms



Fasade



Etasjeplan 2. etasje

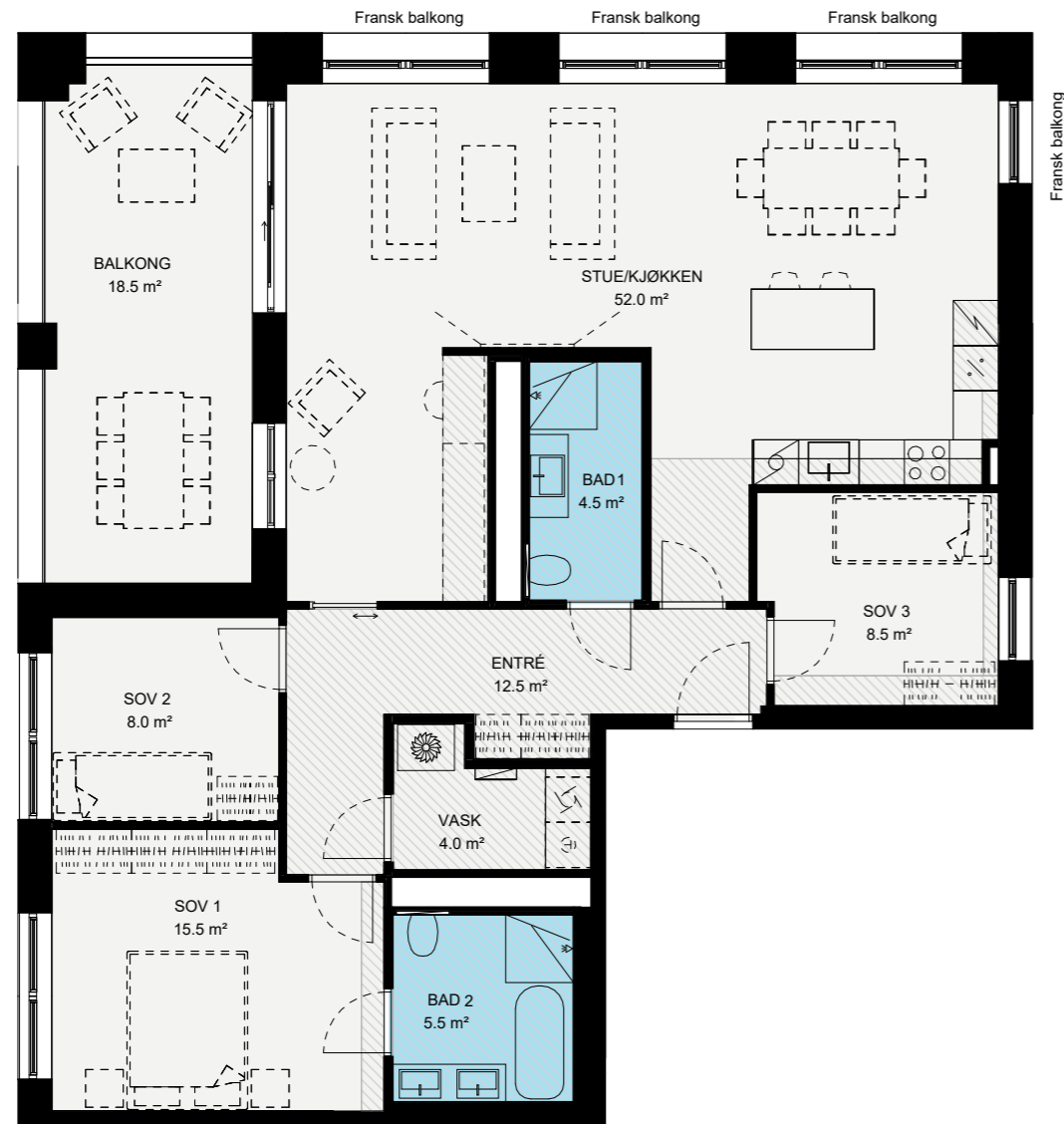


LEILIGHETSPLAN

4-roms 120,5 m²

Leilighet 3001
 BRA 120,0 m²
 P-rom 114,5 m²
 Balkong 18,5 m²
 Etasje 3

Interiør
MORGENDIS

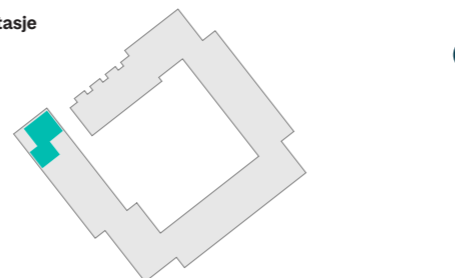


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



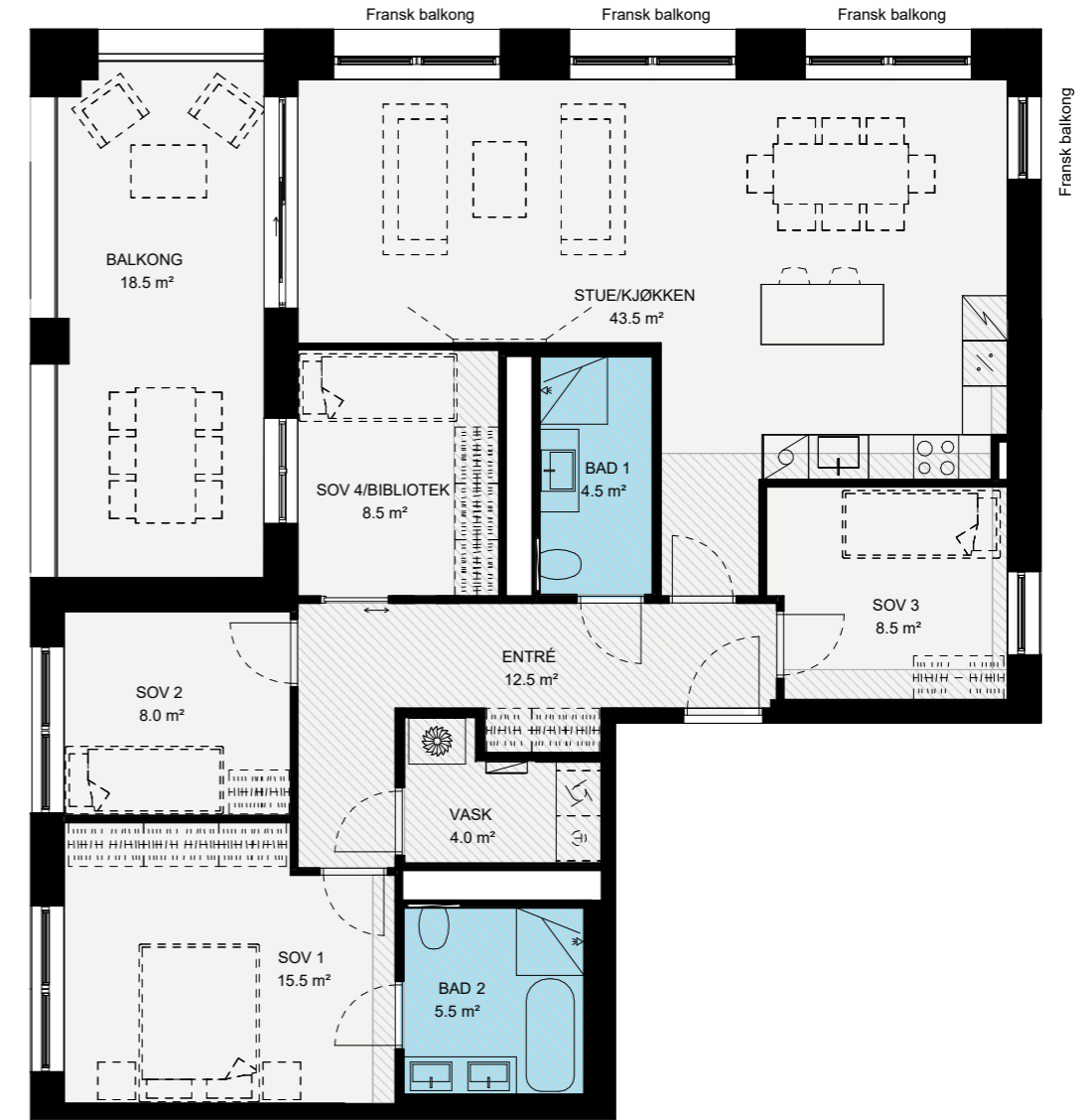
Etasjeplan 3. etasje



N



ALTERNATIV LEILIGHETSPLAN

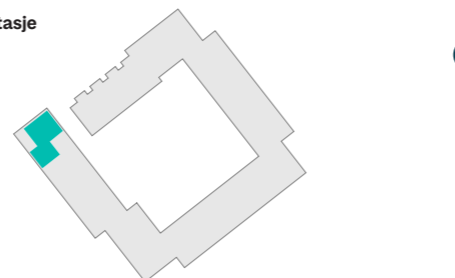
5-roms

Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 3. etasje



N

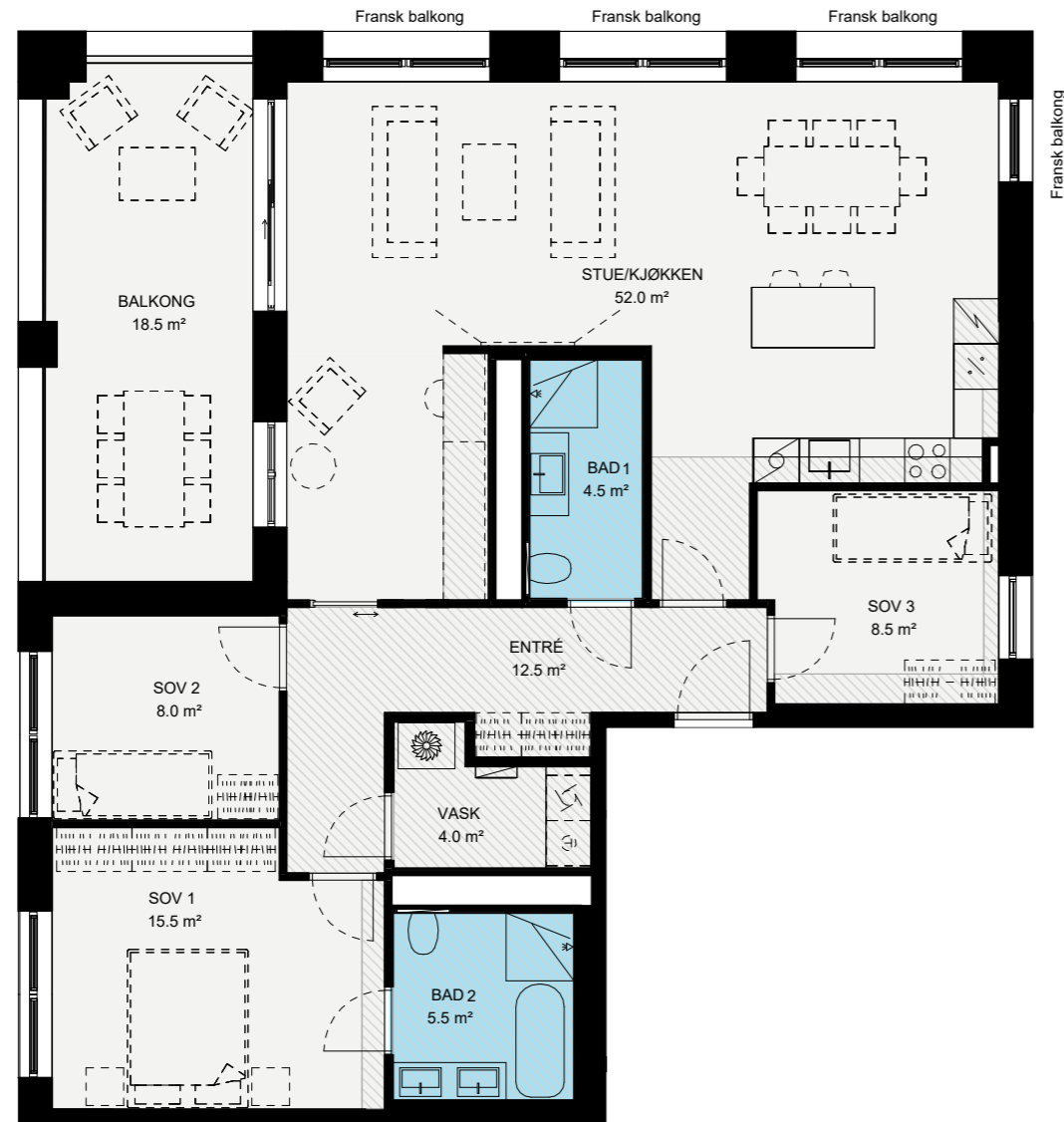


LEILIGHETSPLAN

4-roms 120,5 m²

Leilighet 4001
 BRA 120,0 m²
 P-rom 114,5 m²
 Balkong 18,5 m²
 Etasje 4

Interiør
MORGENDIS

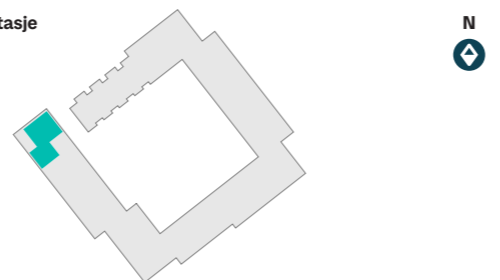


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan 4. etasje



ALTERNATIV LEILIGHETSPLAN

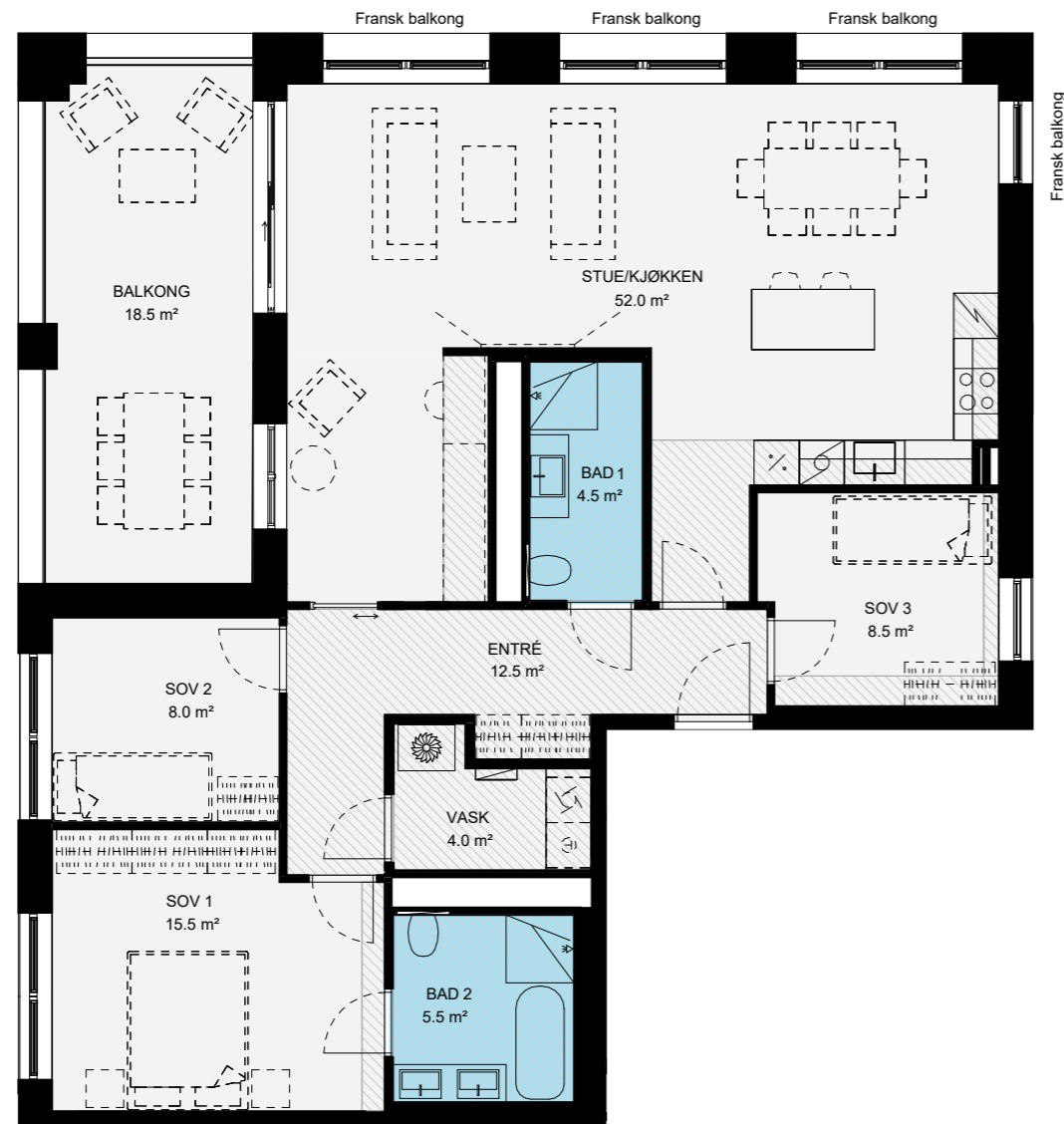
5-roms

LEILIGHETSPLAN

4-roms 120,5 m²

Leilighet 5001
 BRA 120,0 m²
 P-rom 114,5 m²
 Balkong 19,0 m²
 Etasje 5

Interiør
MORGENDIS

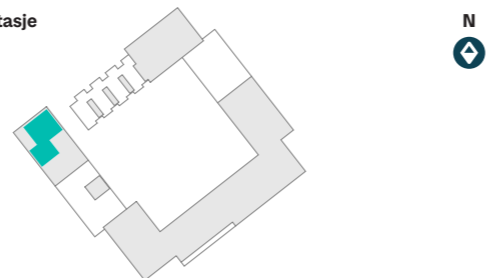


Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

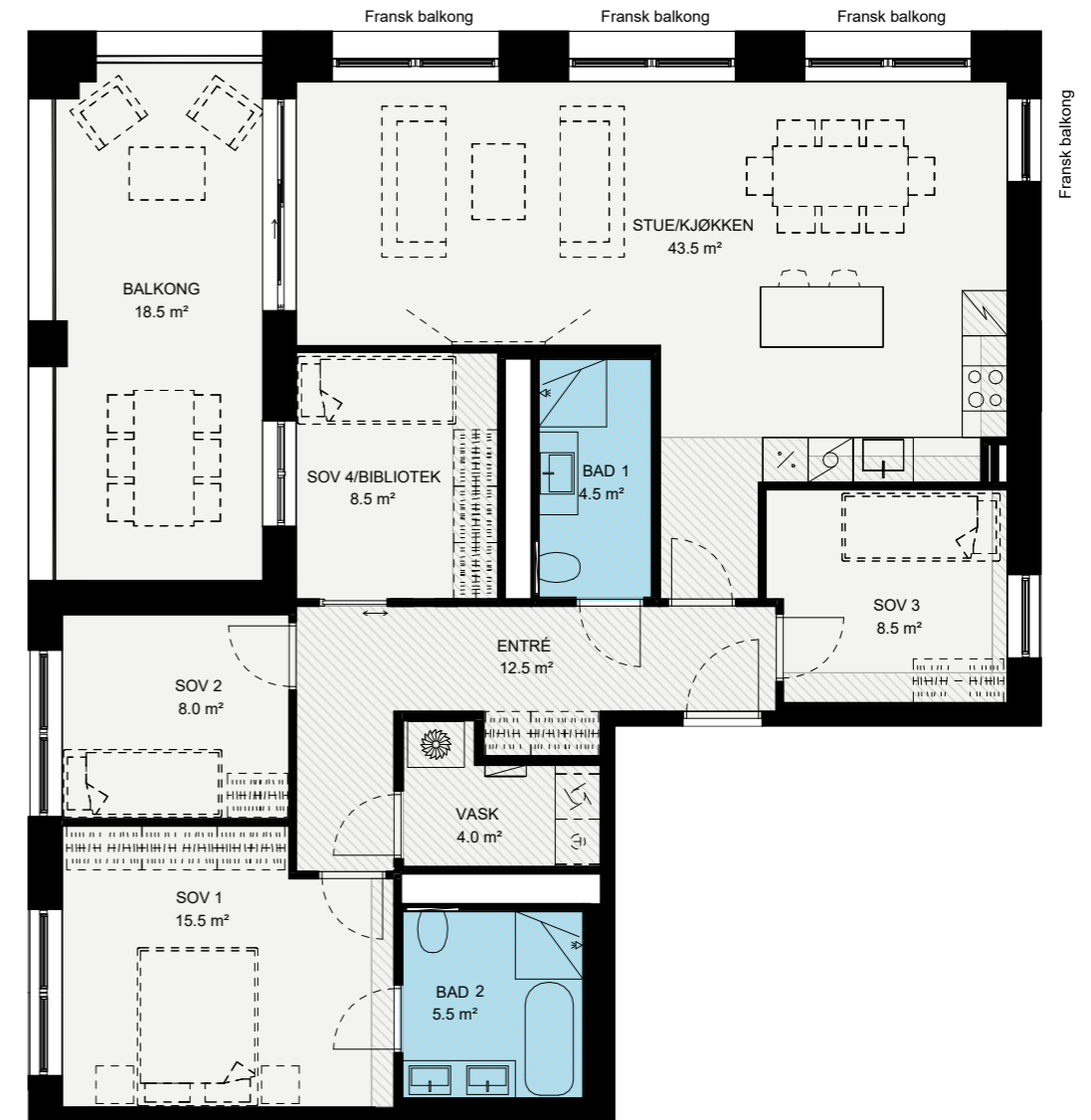
Fasade



Etasjeplan 5. etasje



ALTERNATIV LEILIGHETSPLAN

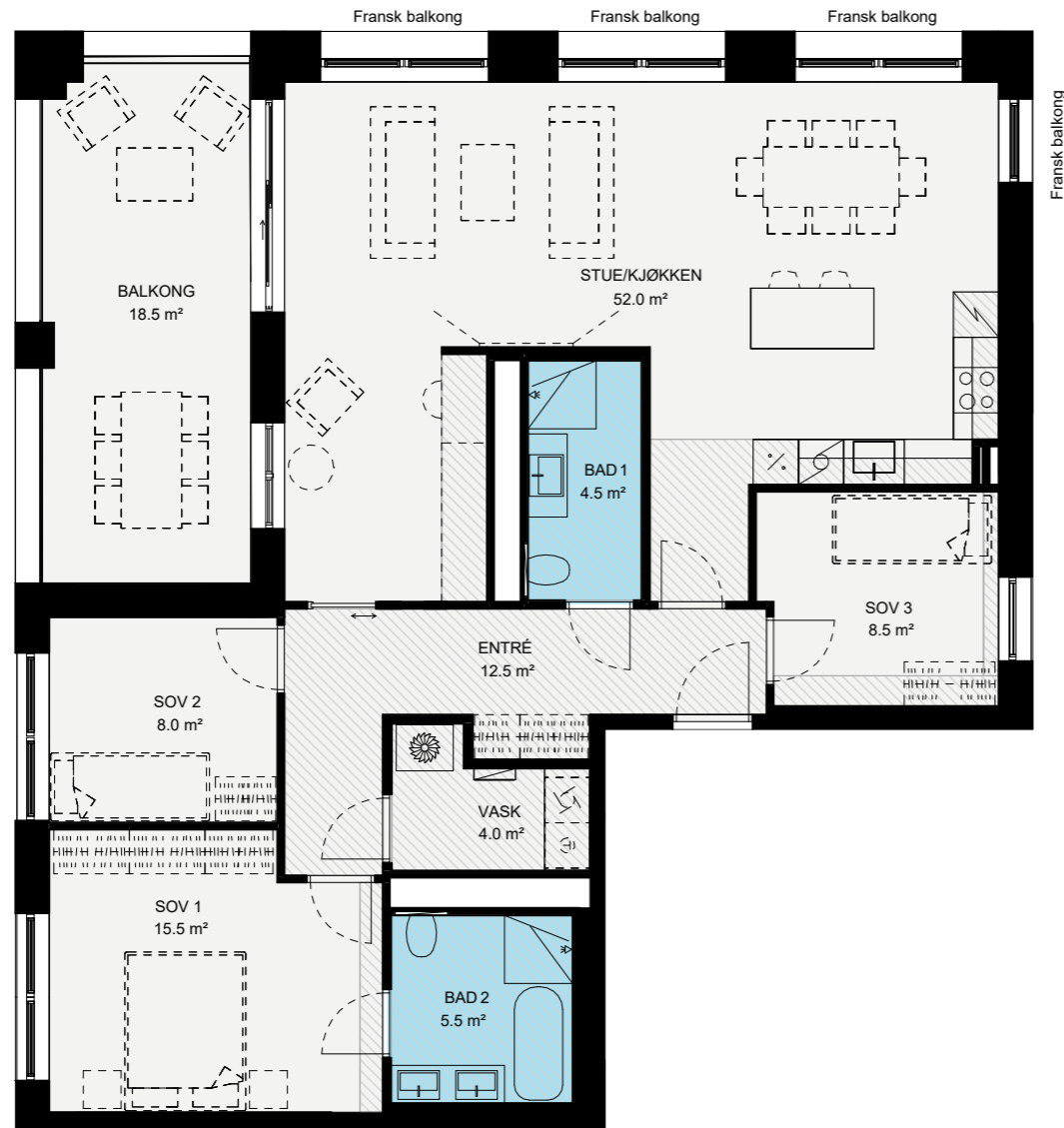
5-roms

LEILIGHETSPLAN

4-roms 120,5 m²

Leilighet 6001
 BRA 120,0 m²
 P-rom 114,5 m²
 Balkong 19,0 m²
 Etasje 6

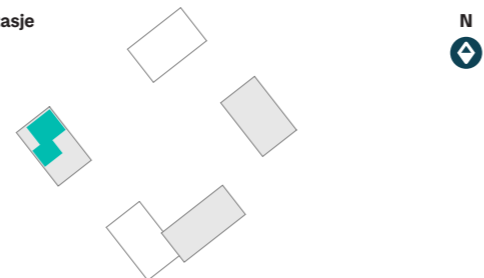
Interiør
 SØNNAVIND



Fasade



Etasjeplan 6. etasje



ALTERNATIV LEILIGHETSPLAN

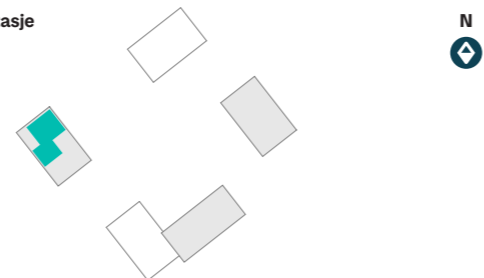
5-roms



Fasade



Etasjeplan 6. etasje

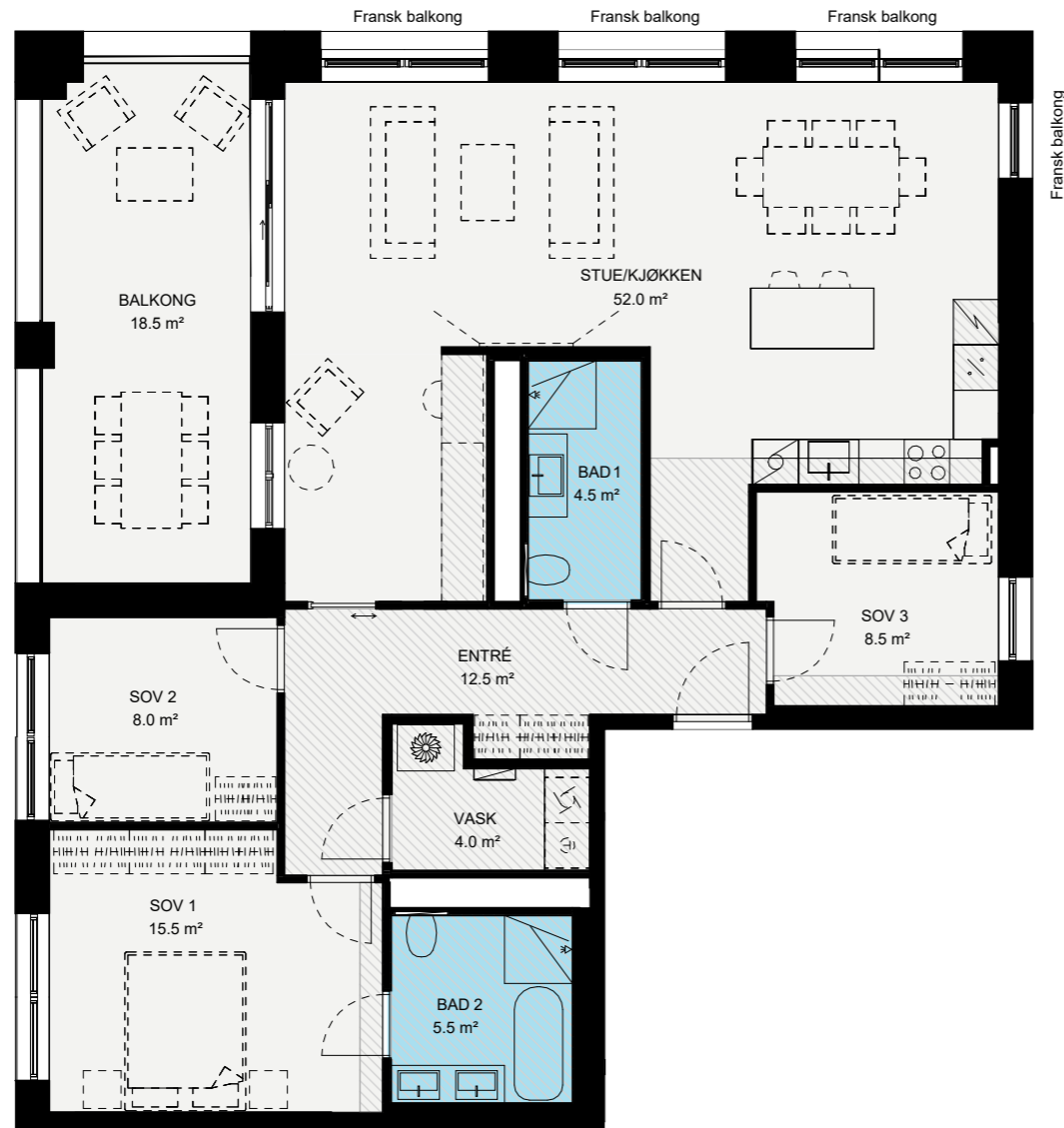


LEILIGHETSPLAN

4-roms 120,5 m²

Leilighet 7001
 BRA 120,0 m²
 P-rom 114,5 m²
 Balkong 19,0 m²
 Etasje 7

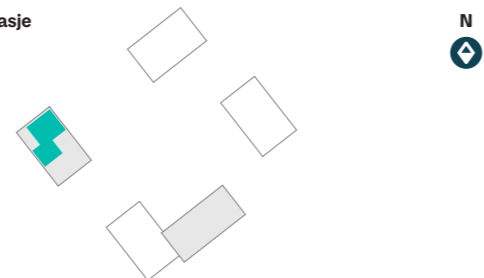
Interiør
SØNNAVIND



Fasade

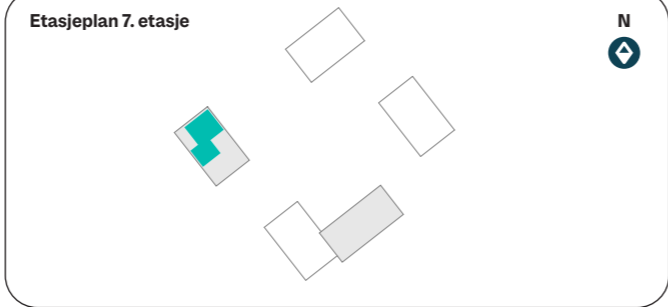
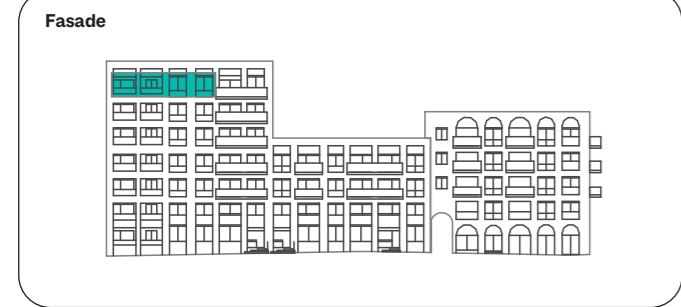
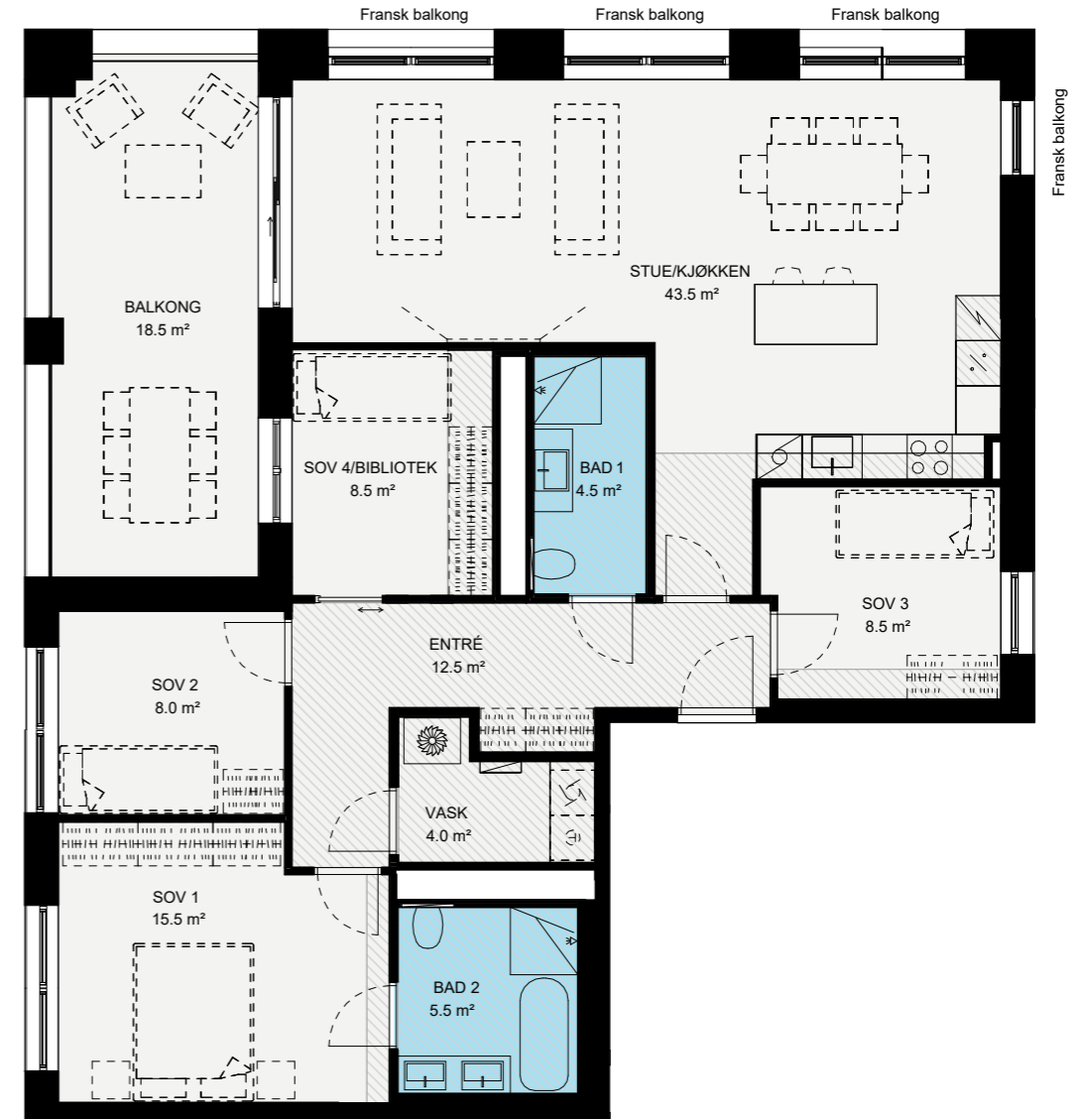


Etasjeplan 7. etasje



ALTERNATIV LEILIGHETSPLAN

5-roms





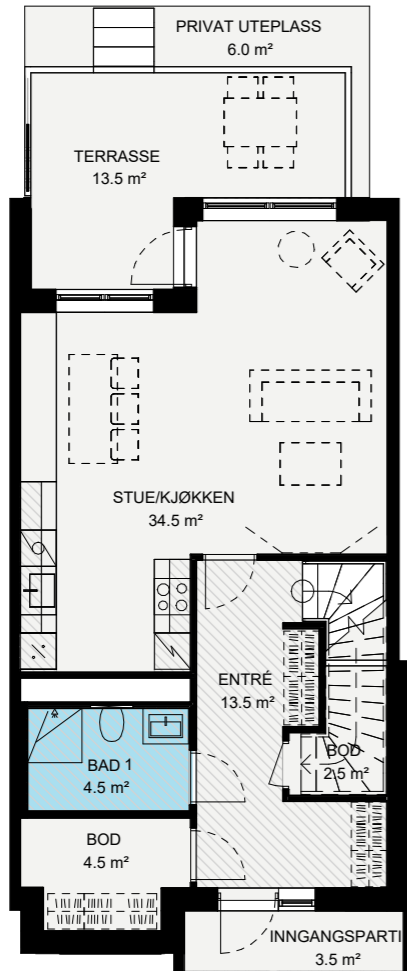
Rekkehus- leiligheter

LEILIGHETSPLAN

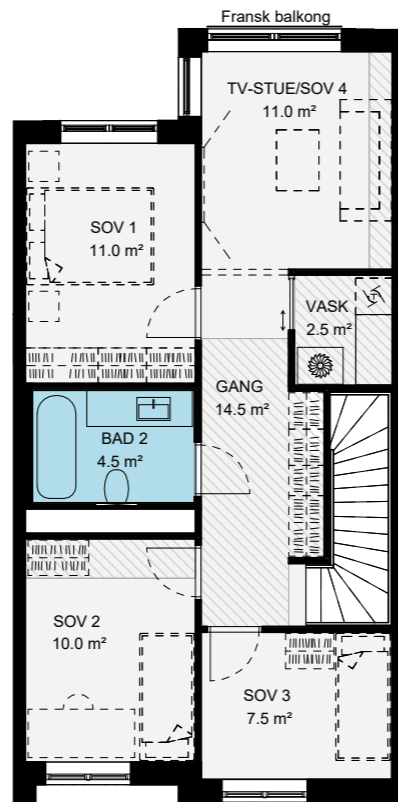
5-roms 131,5 m²

- Leilighet 1025
- BRA** 131,5 m²
- P-rom** 113,5 m²
- Terrasse** 13,5 m²
- Uteplass** 6,0 m²
- Etasje** 1 og 2

Interiør
MORGENDIS



Plan 1



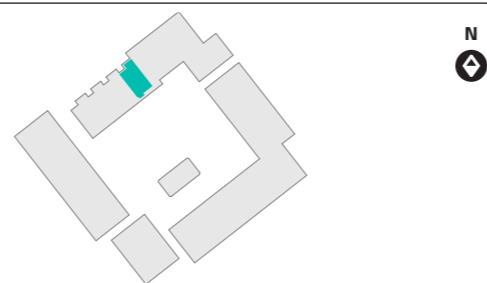
Plan 2

Målestokk 1:125 1m 2m 3m 4m 5m

Fasade



Etasjeplan

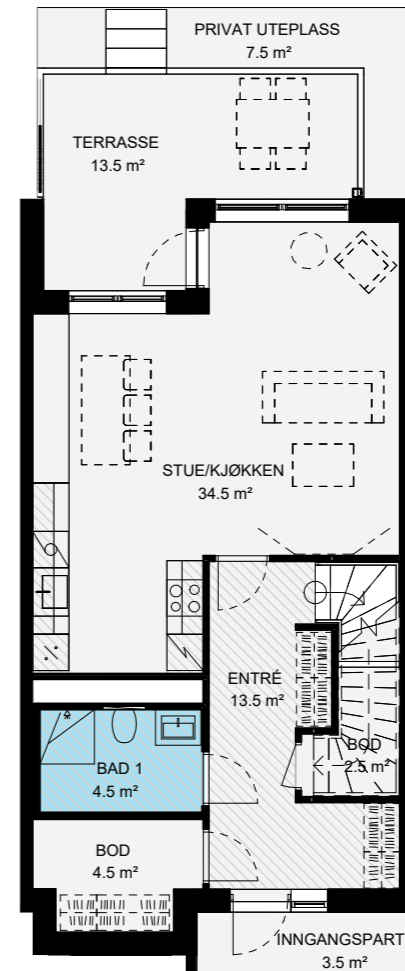


LEILIGHETSPLAN

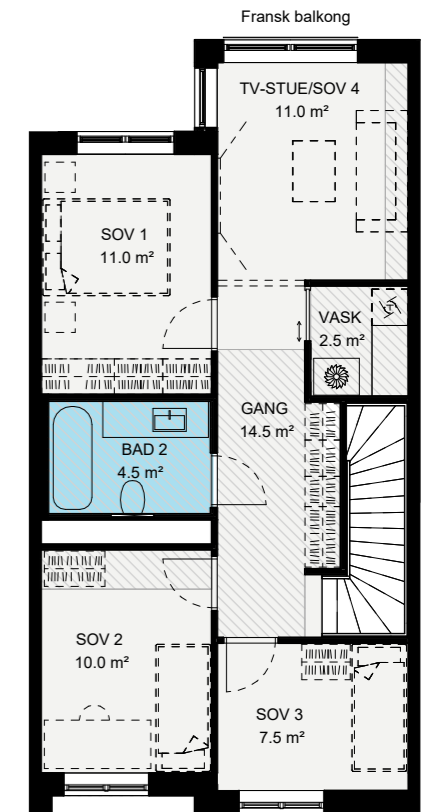
5-roms 131,5 m²

- Leilighet 1026
- BRA** 131,5 m²
- P-rom** 113,5 m²
- Terrasse** 13,5 m²
- Uteplass** 7,5 m²
- Etasje** 1 og 2

Interiør
MORGENDIS



Plan 1



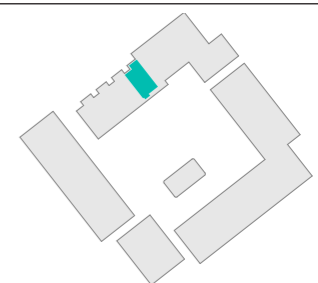
Plan 2

Målestokk 1:125 1m 2m 3m 4m 5m

Fasade



Etasjeplan

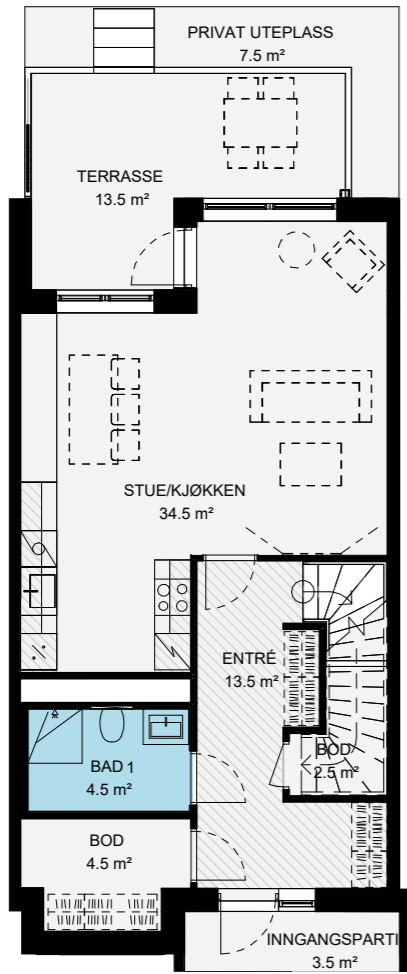


LEILIGHETSPLAN

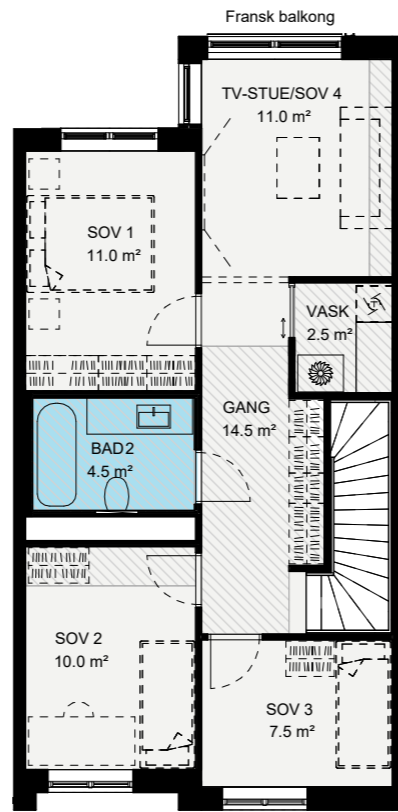
5-roms 99,5 m²

Leilighet 1027
BRA 131,5 m²
P-rom 113,5 m²
Terrasse 13,5 m²
Uteplass 7,5 m²
Etasje 1 og 2

Interiør
MORGENDIS



Plan 1



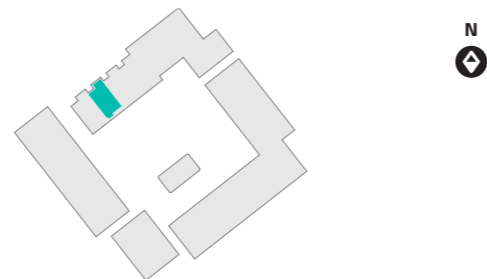
Plan 2

Målestokk 1:125 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan

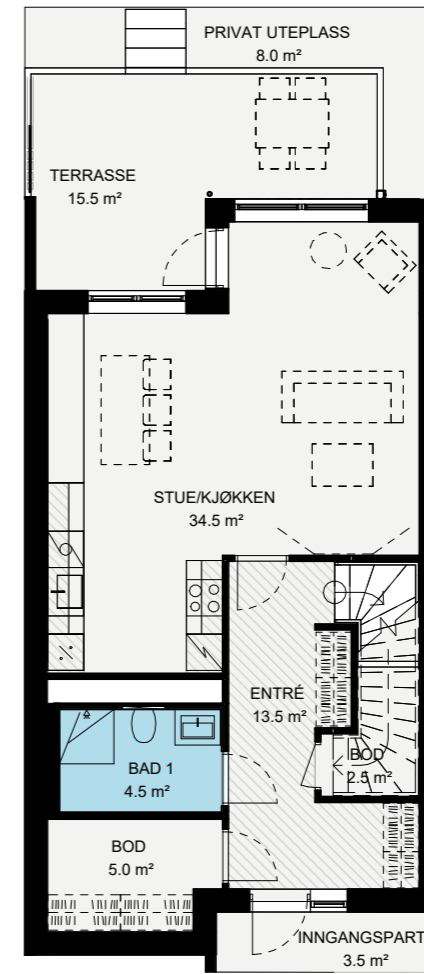


LEILIGHETSPLAN

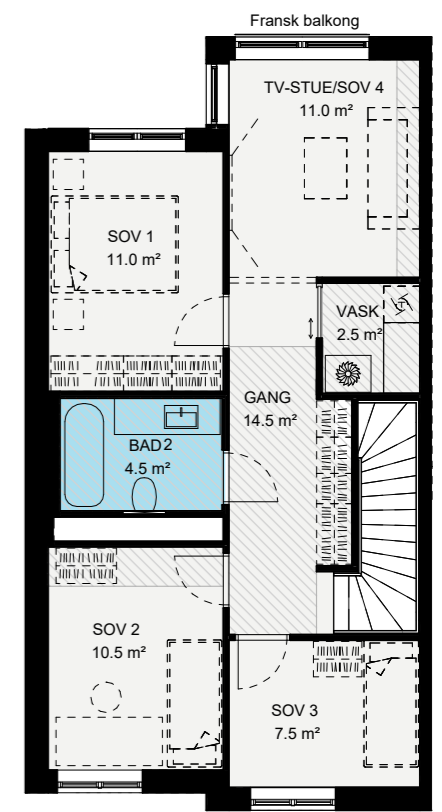
5-roms 133,0 m²

Leilighet 1028
BRA 133,0 m²
P-rom 114,5 m²
Terrasse 15,5 m²
Uteplass 8,0 m²
Etasje 1 og 2

Interiør
MORGENDIS



Plan 1



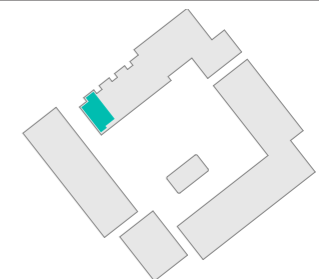
Plan 2

Målestokk 1:125 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan

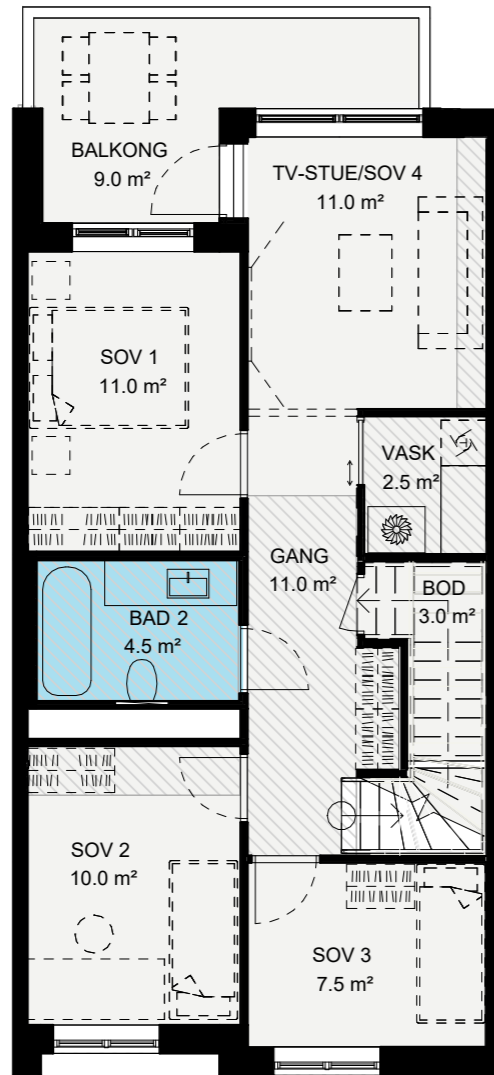


LEILIGHETSPLAN

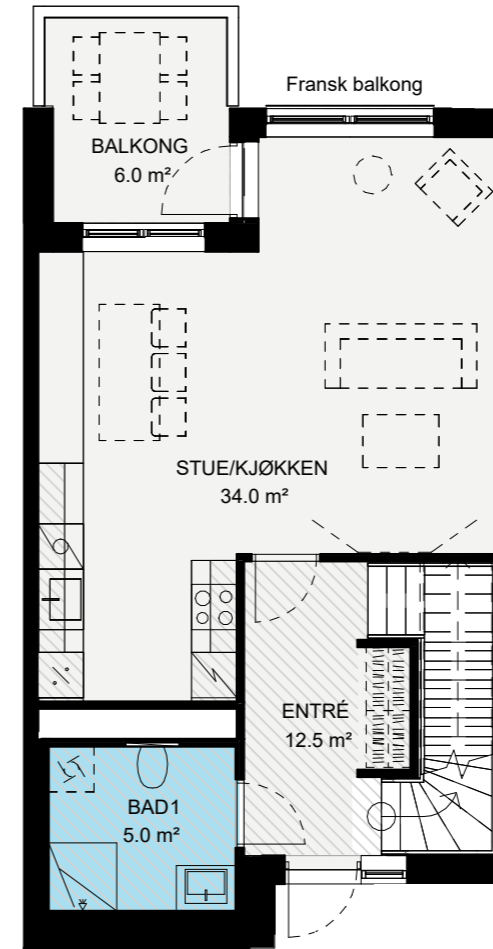
5-roms 128,0 m²

- Leilighet 4025
- BRA 128,0 m²
- P-rom 114,0 m²
- Balkong1 9,0 m²
- Balkong2 6,0 m²
- Terrasse 44,0 m²
- Etasje 3, 4 og 5

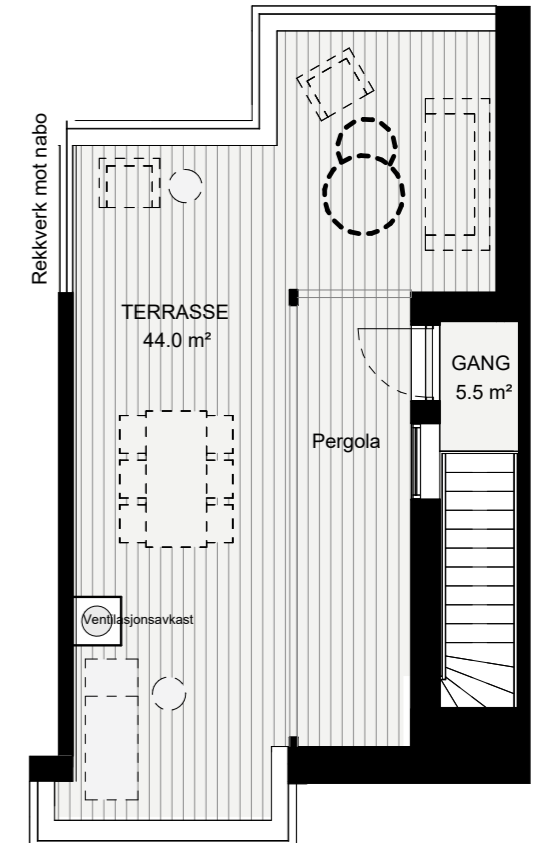
Interiør
MORGENDIS



Plan 3



Plan 4



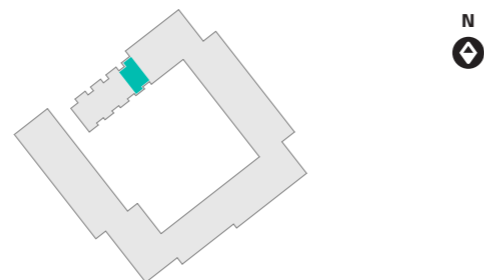
Plan 5

Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan

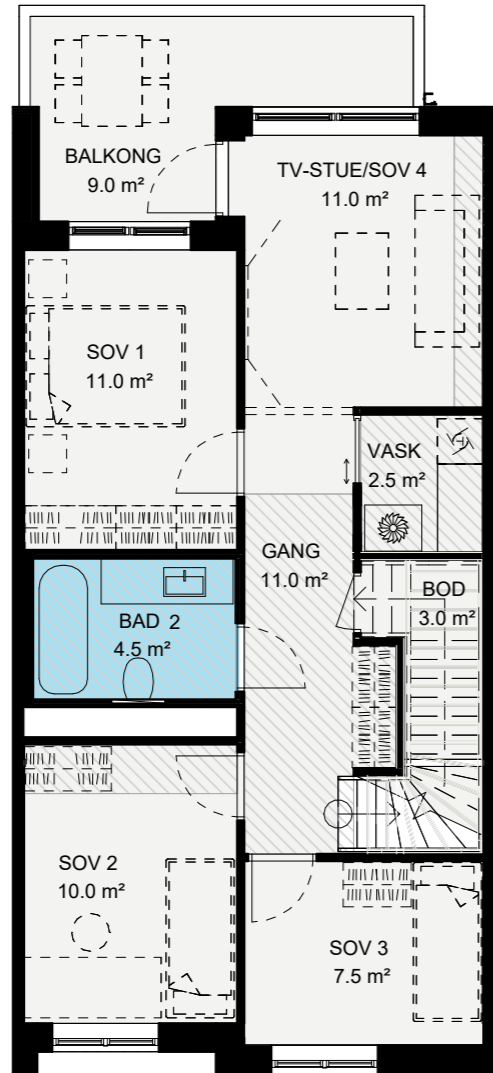


LEILIGHETSPLAN

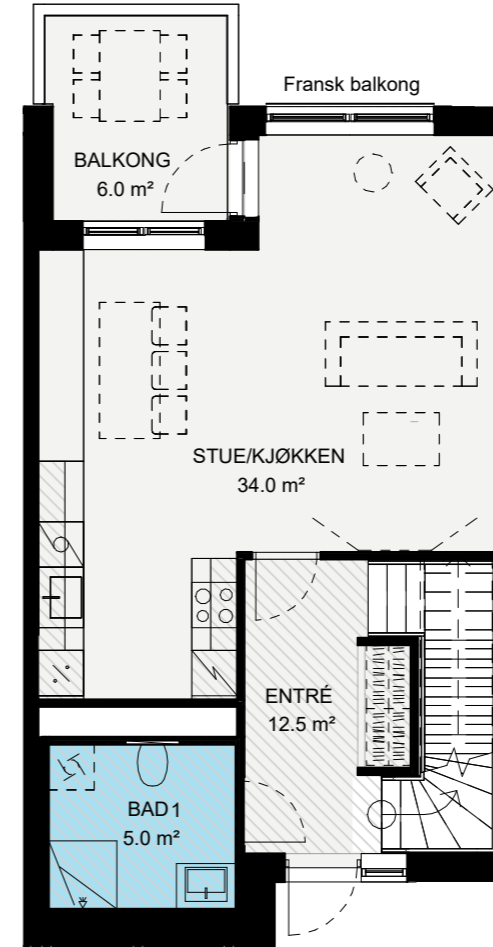
5-roms 128,0 m²

- Leilighet 4026
- BRA 128,0 m²
- P-rom 114,0 m²
- Balkong1 9,0 m²
- Balkong2 6,0 m²
- Terrasse 45,5 m²
- Etasje 3, 4 og 5

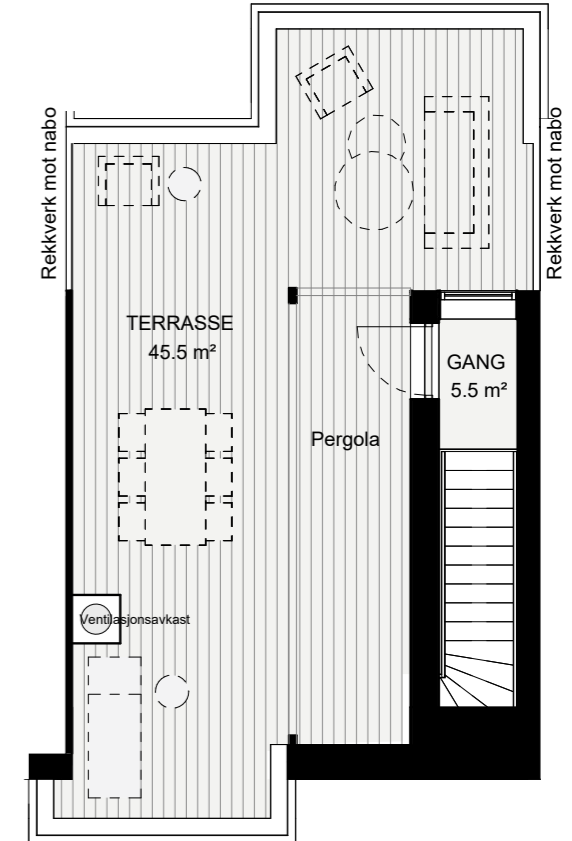
Interiør
MORGENDIS



Plan 3



Plan 4



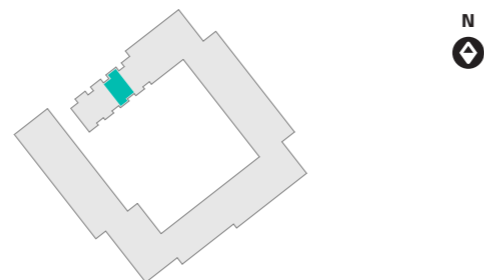
Plan 5

Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan

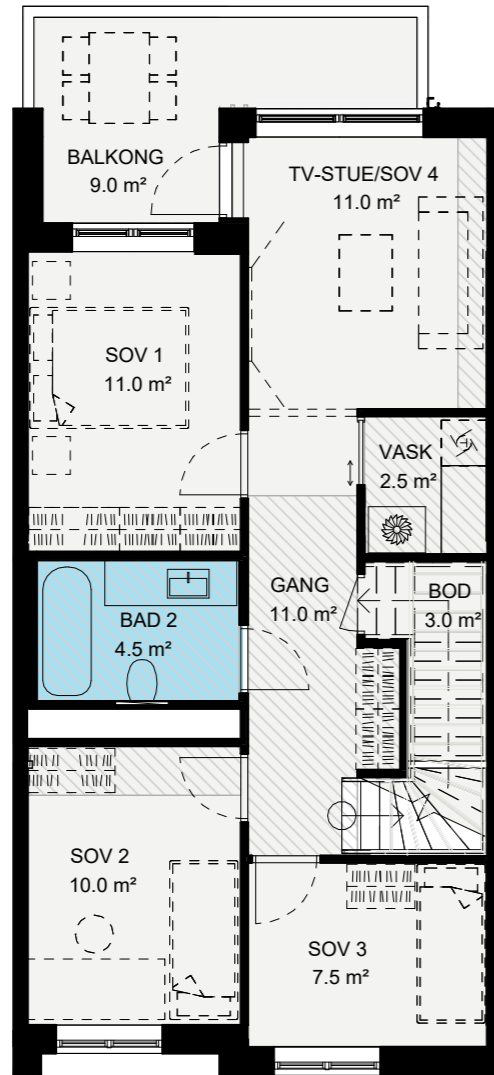


LEILIGHETSPLAN

5-roms 128,0 m²

- Leilighet 4027
- BRA 128,0 m²
- P-rom 114,0 m²
- Balkong1 9,0 m²
- Balkong2 6,0 m²
- Terrasse 45,5 m²
- Etasje 3, 4 og 5

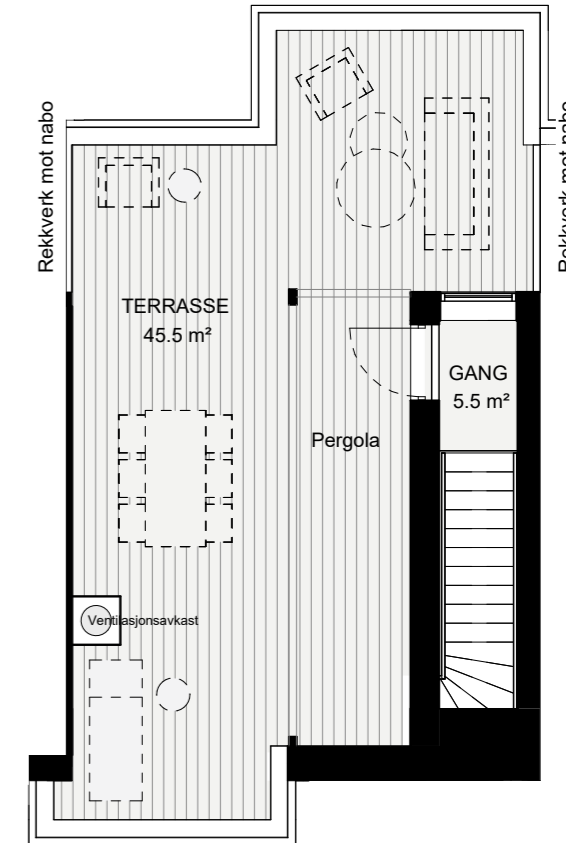
Interiør
MORGENDIS



Plan 3



Plan 4



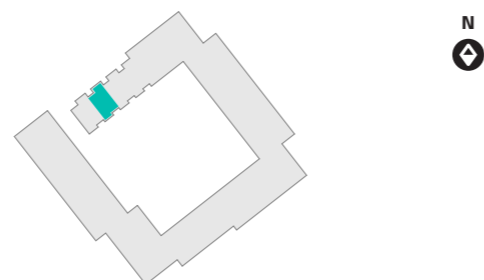
Plan 5

Målestokk 1:100 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Fasade



Etasjeplan

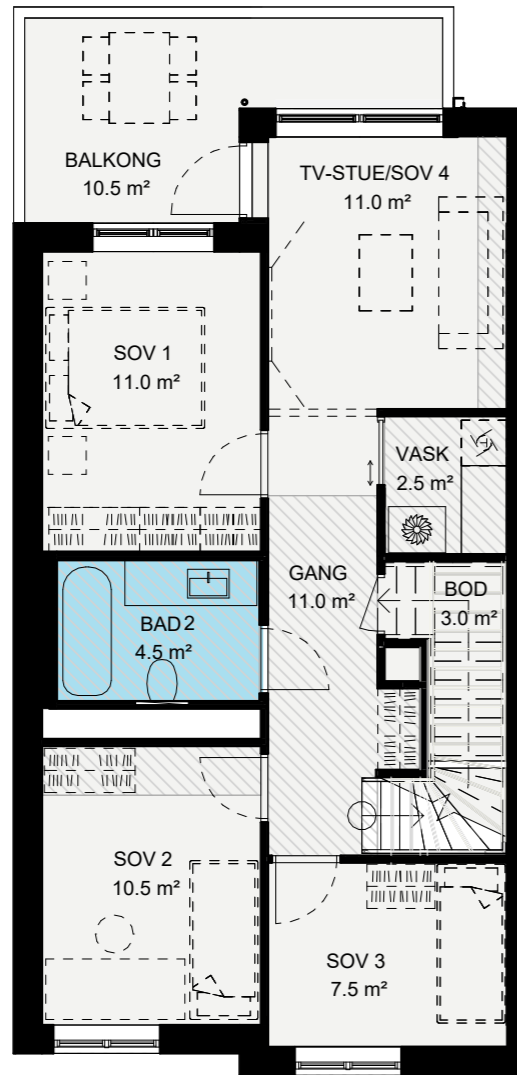


LEILIGHETSPLAN

5-roms 129,5 m²

- Leilighet 4028
- BRA 129,5 m²
- P-rom 114,5 m²
- Balkong1 10,5 m²
- Balkong2 7,5 m²
- Terrasse 48,0 m²
- Etasje 3, 4 og 5

Interiør
MORGENDIS



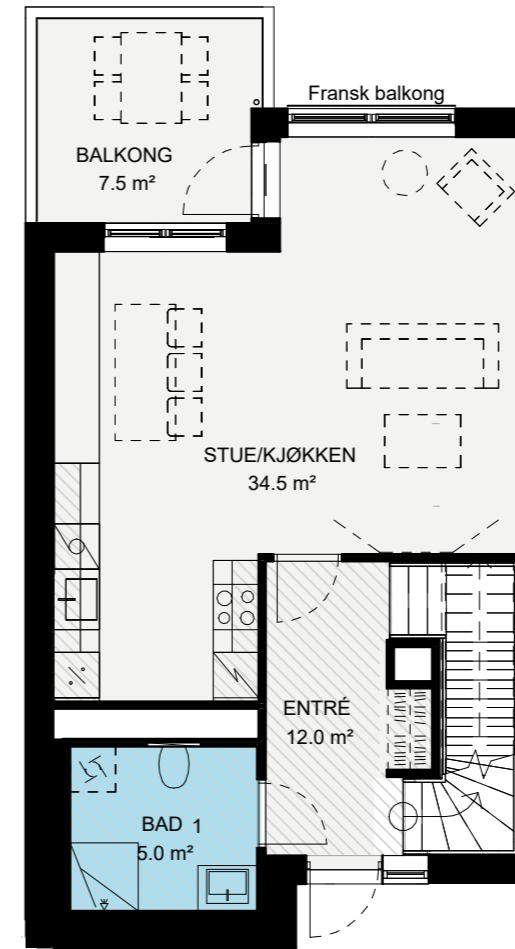
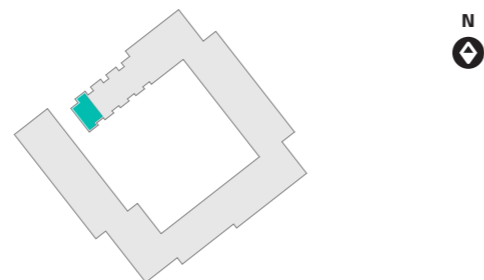
Plan 3



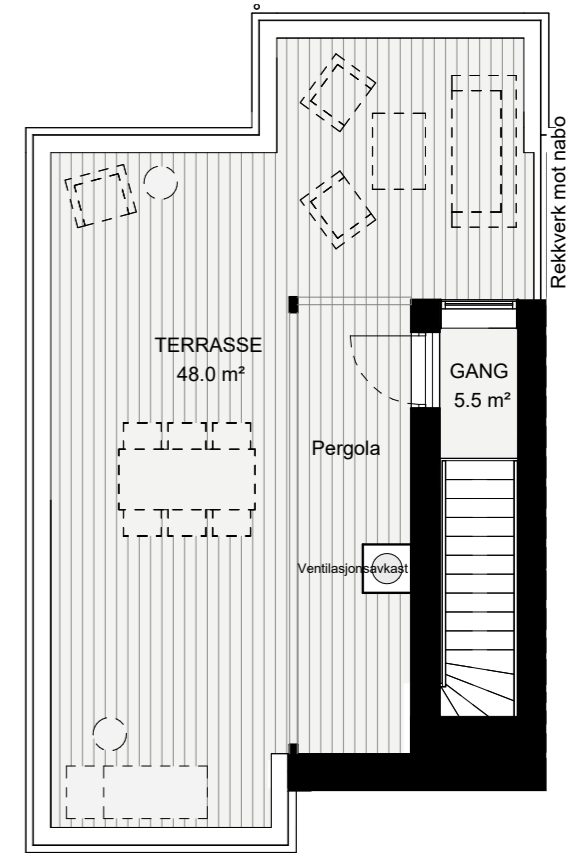
Fasade



Etasjeplan



Plan 4



Plan 5



PROSJEKTBESKRIVELSE

Nansenløkka Kvartal 4

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

Generelt

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

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

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

Prosjektets organisasjon

Skanska er utbygger for prosjektet, de står for gjennomføring av Nansenløkka kvartal 4. OBOS Nye Hjem AS er engasjert som prosjektselger og vil sørge for salget av boligene. Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS. Kvartal 4 planlegges organisert som et borettslag og vil hete Nansenløkka Kvartal 4 borettslag.

Eiendommen

Nansenløkka er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn. Prosjektets arealmessige avgrensning fremgår av plankartet som følger reguleringsplanen, og alt i alt regnes det med at prosjektet etter ferdigstilling vil omfatte ca. 600 boliger fordelt på flere bygg. De øvrige kvartalene foruten kvartal 1 og 2 i prosjektet er på nåværende tidspunkt ikke utviklet enda og der de vises er det for å illustrere hvordan området kan bli. Det vil også være noen felleslokaler, gjestehybler og et felleshus til disposisjon for beboerne. Langs Forneburingen vil det være næringslokaler.

Nansenløkka planlegges organisert som seks borettslag, men prosjektet kan også komme til å bestå av færre eller flere borettslag (eventuelt sameier). Hvert borettslag vil i utgangspunktet få et tomteareal som tilsvarer omtrent «fotavtrykket» til det enkelte borettslags bygningsmasse.

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

Kvartal 4 – Nansenløkka Kvartal 4 borettslag

Kvartal 4 blir det tredje av seks kvartaler på Nansenløkka, bestående av 121 borettslagsleiligheter, hvorav 103 stk leiligheter, 8 stk rekkehusleiligheter og 10 stk omsorgsboliger. Borettslaget består av totalt 123 andeler. Det planlegges for at boligene skal organiseres som ett borettslag i henhold til lov om borettslag (Borettslagsloven). Det tas forbehold om at antallet boliger og antall andeler i borettslaget kan bli justert.

Utomhus

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

Det er foreløpig ikke bestemt plassering av utomhusbelysning (pullerter og master) og fremkommer dermed kun delvis på illustrasjoner eller utomhusplan, men vil bli detaljert senere i prosjektet.

Felles takterrasse planlegges til bruk for beboerne i kvartal 4. Takterrassen vil blant annet bli innredet med tremmegulv og det legges sedum og/eller blomstereng på noen områder. Det vil komme avkastkanaler fra underliggende sjakter på takterrasser.

Utomhusanlegg i gårdsrommet skal disponeres og driftes av borettslaget. Leiligheter på bakkeplan som får eget uteareal/ markterrasse disponerer dette arealet alene.

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

Bygning, konstruksjon og utvendig fasade

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

Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk, enkelte steder i betong. Utvendig er veggene i hovedsak forblendet med teglstein, foruten fasaden til rekkehusleilighetene som kles med lektepanel. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. Yttertak er isolert og tekket. Vann fra yttertak føres til sluk via fall og renner. Noen av takflatene vil bli levert med solcellepaneler. Endelig farge på de ulike fasadematerialene er ikke valgt og kan avvike fra illustrasjonene i prospektet. Utvendige vindusmyg leveres med beslag. Det vil bli synlige taknedløp på fasaden.

Heis

Alle etasjer er tilgjengelig med heis, med unntak av rekkehusleiligheter i 1. etasje, som vil ha tilgang til kjeller via øvrig kvartalsbebyggelse.

Balkonger/terrasser

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i impregnert treverk, spilerekverk eller glassrekkverk og rekkverkshøye stag. Enkelte balkonger vil kunne bli levert med lydabsorbenter i himling og skillevegger. Totalhøyden på balkongrekkverket kan variere avhengig av forskriftskrav. Himling på inntrukne balkonger leveres med plater med synlige skjøter eller trepanel.

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

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

Himling, takhøyder og nedforing/innkassing

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

Generell takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,6 meter. Deler av himlingene vil bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2,20 meter over gulv på grunn av tekniske føringer som elektro, rør, sprinkleranlegg og ventilasjon. Dette er typisk i entré/gang, bad/WC og innvendig bod. Over kjøkkenskap vil det være innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte der det er behov for det. Sprinkel og øvrig ventilasjon kan også legges over kjøkkenskap.

Andre nedforinger grunnet tekniske føringer og konstruktive elementer som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger

kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedforing/ innkassing monteres. Det leveres ikke taklister. Det leveres synlige sprinklerhoder. Det kan komme systemhimling evt. stålhimling i bod, bad og fellesareal. Tak på bad leveres med stålhimling, men på enkelte bad kan det bli gipset himling.

Innvendige vegger

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

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

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

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

Gulv

Entre-, vaskerom- og baderomsgulv leveres med keramiske fliser i størrelsen ca. 60x60 cm. Øvrige gulv i leiligheter leveres med ferdig overflatebehandlet én-stavs eikeparkett. Leggeretning bestemmes av entreprenør og kan avvike fra illustrasjoner.

Lister/gerikter

Gulvlisteri 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.

Vinduer/vindusdører

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

Dører

Dører leveres med hvite dørblad samt hvitmalt karmer og utforinger. Dørene leveres ferdigbehandlet fra fabrikk type Stable fra Swedoor eller tilsvarende. Mellom entré og stue vil det bli levert dør med glassfelt og noen steder vil det bli levert skyvedør uten glassfelt. Hovedinngangsdør til leilighet leveres i fabrikkmalt utførelse. Døren er klima-, lyd- og brannklassifisert i henhold til byggeforskriftenes krav og med FG-godkjent sylindrelås i system.

Trapp

Rekkehusleiligheter leveres med innvendig trapp i furu eller tilsvarende materiale.

PRODUKT	MORGENDIS	SKUMRING	SØNNAVIND
Gulv			
FLIS I GANG	Sementfinish i lysgrå District Grey eller tilsvarende	Terrassoaktig i gråtoner Norr RR09 Grus eller tilsvarende	Mellomgrå marmorert Jewels JW16 Raymi eller tilsvarende
FLIS PÅ BAD	Sementfinish i en varm lys tone Milestone White matt eller tilsvarende	Lys melert steinuttrykk Ceppo di Gres Avorio eller tilsvarende	Lys grå marmorert Portraits Comblanchien eller tilsvarende
PARKETT	Én-stavs 145 mm bred lys eikeparkett med to-sidig fas.		

Kjøkken

OVER-/UNDERSKAP	Stockhom matt melamin 16 mm	Zp-Focus i hvit & hvit pigmentert eikefinér	ES-base laminat Mørk Sand og Focus Mørk Eika
BENKEPLATE	20 mm laminat lys spettet overflate	20 mm laminat farge Hvit Trend	Kompositt Bianco Drift eller tilsvarende
ARMATUR	Tapwell av type ARM887 i krom eller tilsvarende	Tapwell type ARM887 i matt sort eller tilsvarende	Tapwell ARM887 bronze eller tilsvarende
HÅNDTAK	Beslag Design modell Vann rustfritt stål	Beslag Design modell Vann sort matt	Line eloksert brun

Bad

BADEROMS-INNRØDNING	Hvit skuffeseksjon	Beige skuffeseksjon eller tilsvarende	Mørkbeiset eikefinér eller tilsvarende
ARMATUR	Tapwell ARM071 krom eller tilsvarende	Tapwell ARM071 sort matt eller tilsvarende	Tapwell ARM071 Bronze eller tilsvarende
REGNDUSJ	Tapwell EVO TVM7200 i krom eller tilsvarende	Tapwell EVO TVM7200 i matt sort eller tilsvarende	Tapwell EVO TVM7200 Bronze eller tilsvarende
SLUK	Vieser Line med gulvflis eller tilsvarende		

Konsepter



Standardprodukter og tilvalgsprodukter til leilighetene er satt sammen i tre ulike interiørkonsepter, «Morgendis», «Skumring» og «Sønnavind».

Leilighetene leveres med «Morgendis» som standardkonsept, med unntak av leilighet 6001, 7001 og 7002, som leveres med «Sønnavind» som standardkonsept.

Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH. Kjøkkenet har i hovedsak en slett front i 16 mm melamin, håndtak blir levert på underskap og høyskap, på overskap leveres en LED-greps list i underkant, som også vil fungere som håndtak. Skuffer og skap leveres med demping. Benkeplaten vil være i 20 mm laminat med underlimt vask/kum i stål. Sittebenk med lik farge som underskap leveres der det er vist på plantegning. Armatur er fra Tapwell av type ARM887 eller tilsvarende, ettgreps med uttrekk.

Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende. Kjøkkenavtrekk vil være en Slimline kjøkkenhet med forkant i stål fra Røroshetta eller tilsvarende, uten integrert komfyrvakt, over koketopp. I leiligheter der koketopp er levert på kjøkkenøy, leveres det integrert benkeventilator med kullfilter.

Foringer til tak over alle overskap på kjøkkenet vil bli i henhold til valgt farge på vegg.

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

Bad

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

Badene leveres med fliser i størrelse ca. 60x60 cm på vegg og gulv. Farge på flis

kan avvike fra illustrasjoner. Baderomsinnredning leveres med skuffer eller skap. Størrelse på baderomsinnredning fremkommer på salgstegningen og varierer ut fra rommets bredde og utforming på bad. Ettgreps blandebatteri fra Tapwell eller lignende. På bad med heldekkende benkeplate leveres det rektangulært speil med LED lys striper. Der hvor det kun leveres servantskap vil speil ha lik bredde som servantskap. Det leveres i hovedsak rette innadslående dusjvegger i klart herdet glass av typen INR Angel eller tilsvarende. Regndusj leveres montert på vegg, fra Tapwell eller tilsvarende. Line sluk eller tilsvarende. Det leveres vegghengt toalett i hvitt porselen med to-trinns vannspyling og innebygd susterne. For leiligheter med badekar leveres frittstående badekar.

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

Toalettpeppirholder, toalettborste og knagger til håndkle medfølger.

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

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.

Oppvarming

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

innklima-anbefalinger og parkettleverandørens anbefalinger. Det blir egne målere for varmt tappevann, gulvvarme og strøm. Det monteres anlegg som er forberedt for fjernavlesning av varmt tappevann og gulvvarme til hver enhet. Vann- og varmefordelingskap vil plasseres i eller i tilknytning til baderom.

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. Boligene vil få eget aggregat, fortrinnsvis plassert i innvendig bod/teknisk rom. Luftinntak fortrinnsvis i fasade/på balkong eller over tak. Avkast fortrinnsvis over tak eller på fasade.

Elektriske installasjoner

Elektro leveres iht. NEK 700. Skjult elektrisk anlegg med unntak av installasjon på lyd/yttervegger og betongvegger/himling. Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod eller annet egnet sted, f.eks. entré. Egen måler i trapperom. Stikk fra SG eller tilsvarende. Det leveres smarthusløsning fra Eaton med trådløse brytere i hvit utførelse fra Eaton xComfort eller tilsvarende, samt trådløse touch termostater. Som standard i smarthusløsningen styres gulvvarme 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.

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

Plassering av nettstasjon søkes fortrinnsvis plassert i fellestagen.

Det er planlagt levert solceller på enkelte tak.



Felleslokaler og gjestehybler



Det legges opp til ett felleslokale i første etasje som vil være disponibelt for beboerne i Nansenløkka kvartal 4 borettslag. Dette er foreløpig tenkt med kjøkken og bad, men vil avklares senere i prosjektet om det skal inneholde noen flere funksjoner.

Det vil også være to gjestehybler som vil være disponible for Nansenløkka kvartal 4 borettslag og øvrige borettslag på Nansenløkka. Disse vil ligge i første etasje av Nansenløkka kvartal 1 borettslag og være to separate seksjoner med tilhørende bad til hver del (uten kjøkken).

Solskjerming

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

Innvendig bod/teknisk rom

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



Sportsbod

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

Renovasjon

Søppelsuganlegg (vakuum) plasseres iht. utomhusplan. Plassering kan bli endret. Anlegget avgir lyd ved tømning. Det kan bli behov for å bygge støyskjerm om forhold i prosjektering stiller krav om dette. Det gjøres oppmerksom på at det vil komme søppelsuganlegg tilknyttet andre kvartaler på Nansenløkka, samt felles kildesorteringspunkt ved felleshagen, men plasseringen av disse er ikke avklart.

Sykkelparkering

Det vil bli etablert innvendig og utvendig sykkelparkering. Det blir også felles sykkelvask og -verksted i tilknytning til sykkelheis eller garasjekjeller.

Fellesarealer

Hovedinngangspartiene er i plan 1 og vil bli belagt med flis på gulv. I trapp og korridorer leveres flis på gulv. Betonggulv i kjeller og bodanlegg leveres støvbundet. Overflate på svalgang og bro mellom rekkehusleiligheter og kvartalsblokk leveres med skliskikker betongoverflate.

Postkasse

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

Garasje/Parkering

Det blir felles garasjeanlegg i kjeller. Innkjøringen til garasjeanlegget i kvartal 4 vil være felles for de fremtidige kvartalene K3, K5 og K6 på Nansenløkka.

Det vil bli mulig å bestille el-bil lader til alle parkeringsplasser. Det vil bli vurdert å inngå avtale med leverandør om levering av ladeanlegg og strømleveranse, noe som vil innebære en bindingstid for boligselskapet med mulighet for utkjøp. Den enkelte boligkjøper vil stå fritt til å koble seg til ladeanlegget eller ikke.

Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som gis, men alle parkeringsplassene er likevel fullt ut funksjonelle i samsvar med kravene i teknisk forskrift. Utbygger er kjent med at det kan komme en revisjon av Sintefs datablad 312.130 «Parkeringsplasser og garasjeanlegg», hvor anbefalt parkeringsbredde kan bli utvidet fra 2,50 m til 2,60 m. Parkeringsanlegget er imidlertid prosjektert, omsøkt og vil bli levert iht. de anbefalinger som er gjeldende ved tidspunkt for søknad om rammetillatelse.

Fri høyde i kjøresoner er ca. 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere på grunn av tekniske føringer. Nedkjøringsrampe for kvartal 4 vil være langs Fornebuvingen og vil være felles for de fremtidige kvartaler K3, K5 og K6.

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

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

Bredbånd / TV

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

Porttelefon

Det leveres porttelefon med skjerm og tale for toveiskommunikasjon til alle leiligheter, foruten om rekkehusleilighetene i første etasje.

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 sprinkleanlegg.

Felleslokaler og gjestehybler

Det legges opp til ett felleslokale i første etasje som vil være disponibelt for beboerne i Nansenløkka Kvartal 4 borettslag. Dette er foreløpig tenkt med kjøkken og et bad, men vil avklares senere i prosjektet om det skal inneholde noen flere funksjoner.

Det vil også være to gjestehybler som vil være disponible for Nansenløkka Kvartal 4 borettslag og øvrige borettslag på Nansenløkka. Disse vil ligge i første etasje i Nansenløkka Kvartal 1 og være to separate seksjoner med tilhørende bad til hver del (uten kjøkken).

Næringslokale

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

Forbehold/andre opplysninger

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

Tilvalgsmuligheter

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

Eksempler på tilvalg:

- Gulv – Ulike typer parkett iht. valgmuligheter fra leverandør.
- Bad – Alternative fliser iht. valgmuligheter fra leverandør.
- Kjøkken – Tilvalg innenfor kjøkkenleverandørens sortiment. Det vil være enkelte begrensninger på valg av blant annet benkeplater.
- Garderobe – Garderobeskap innenfor leverandørens sortiment. Det kan være enkelte begrensninger.
- Elektro – Ekstra stikk, downlights, IKT-uttak.
- Dører – Alternative dører fra valgt leverandør.

Krigshandlinger

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

Salgsoppgave

Salg

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

Eiendommen

Gnr/Bnr: 41/ 2564

Eier

Nansenløkka Utvikling K3-K6 AS. Org nummer: 930 951 927

Eiendommen

Borettslaget vil eie en samleseksjon for boligene i eierseksjonssameiet som etableres på eiendommen. I tillegg vil det være en næringsseksjon i sameiet. Borettslagets endelige adresse er ikke avklart. Nansenløkka Kvartal 4 Borettslag vil bestå av ca 121 leiligheter, men 123 andeler. Det tas forbehold om at antall andeler i borettslaget enten kan økes eller reduseres. Ved en eventuell utvidelse av borettslaget, skal selger dekke alle kostnader i forbindelse med slik utvidelse. Kjøper plikter å yte den formelle medvirkning som eventuelt måtte være nødvendig for å gjennomføre utvidelse som nevnt, herunder å medvirke til nødvendig flertall på borettslagets generalforsamling for utvidelsen.

Det tilrettelegges for omsorgsboliger bestående av 12 andeler i prosjektet.

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

I Borettslaget vil det opprettes et areale til felles benyttelse av Nansenløkka Kvartal 4 Borettslags andelseiere. Det vil også etableres et næringslokale på bakkeplan, samt et garasjeanlegg under bebyggelsen. Det vil opprettes et eierseksjonssameie, som borettslaget vil inngå i. Sameiet vil ha et eget styre og egne vedtekter, hvor forholdet mellom borettslaget og næringsseksjonen reguleres nærmere. Nansenløkka Kvartal 4 Borettslag skal eier samleseksjonen for leilighetene.

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

Omsorgsboliger

I bygg F og G blir det etablert 10 stk. omsorgsboliger og 2 stk. personalrom til bruk for ungdom som har nedsatt funksjonsdyktighet. Deres boliger og fellesrom vil være en del av borettslaget på lik linje med de øvrige. Tildelingen gjøres utenom salget av de øvrige boligene. Boligene kan bli klausulerte.

Arealer utomhus

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

Leiligheter på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet.

Det etableres to felles takterrasser i prosjektet til bruk av borettslagets andelseiere.

Totalprisen

I dette borettslaget kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Borettslaget etableres med et felleslån som utgjør inntil 20% av kjøpesummen, men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet for å innfri denne i forbindelse med overtagelse.

Totalprisen på boligen vil dermed være enten kun innskudd eller 80% innskudd og 20 % fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

IN-ordning

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

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtagelse
- Senere 2 ganger årlig, minimum kr. 60.000

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

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



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

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

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

Betalingsbetingelser

Kr. 100.000 betales ved kontraktsinngåelse. Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av totalprisen fratrukket de innbetalte kr. 100.000. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse.

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

Omkostninger

Gebyr for tinglysning av borettslag	480,-
Gebyr for tinglysning av andel	480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	480,-
Gebyr panteattest	172,-
Utskriftgebyr	28,-
Andelskapital til borettslaget	5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	1.000,- /m ² (BRA)

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Oppgjør foretas av OBOS Eiendomsmeglere AS, avd Megleroppgjør.

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 prosjekt-selger.

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

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Lovens bestemmelser om eierandel for stat, fylke og kommune

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

Rammetillatelse

Rammetillatelsen er mottatt, men det tas forbehold om eventuelle endringer prosjektet må gjøre for å imøtekomme krav fra offentlig myndigheter. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, Tek 17.

Nansenløkka Kvartal 4 er en del av et større utbyggingsprosjekt, Nansenløkka. Ved salgstidspunktet for Kvartal 4 er delfeltene 3, 5 og 6 i prosjektet ennå ikke ferdig prosjektert og regulert, og det kan komme til å forekomme avvik fra planlagt bebyggelse, herunder knyttet til høyder, volumer og utforming mm.

Det vil pågå byggeaktiviteter i området i mange flere år fremover, med de ulemper som naturlig følger med byggeprosjekter. Herunder bruk av blant annet byggekraner.

Ferdigattest/Brukstillatelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Energiattest

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

Ligningsverdi/formuesverdi

Formuesverdi (tidl. Ligningsverdi) for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisen for pri- mærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien i

fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av

Statistisk Sentralbyrås årlige kvadratmeter satser. Vi tar forbehold om endringer i reglene for beregning av formuesverdi. For beregning av formuesverdi, gå inn på www.skatteetaten.no

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsめglere har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Fellesgjeld – felleskostnader

I dette borettslaget kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Borettslaget etableres med et felleslån som utgjør 20 % av kjøpesummen, men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet for å innfri denne i forbindelse med overtagelse.

De månedlige felleskostnadene utgjør kun driftskostnader for eiendommen dersom du ikke ønsker å ha fellesgjeld, men vil omfatte kapitalkostnader på felleslånet dersom du ønsker å ha felleslån. Det vil også bli mulighet for full eller delvis innfrielse av eventuell fellesgjeld etter overtagelse. Dersom du ønsker fellesgjeld vil denne utgjøre inntil 20 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om. Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende.

Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats.

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

Driftskostnader

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

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

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

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

Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter reglene pr. 2023. Retten til fradrag betinger at andels- eieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Arealoppgaver

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

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

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

Utleie

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

Garasjeanlegg, sykkelparkering og bod/sportsbod

Boligprosjektet Nansenløkka Kvartal 4 Borettslag har underjordisk garasjeanlegg under store deler av prosjektet. Kvartal 3, 5 og 6 vil også benytte dette garasjeanlegget og vil ha rett til å kjøre gjennom garasjeanlegget til Nansenløkka Kvartal 4. Nedkjøringen er langs prosjektets østliggende fasade, mot kvartal 6.

Borettslaget skal eie eller ha bruksrett til anslagsvis 92 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Det tas forbehold om at enkelte parkeringsplasser tilhørende Nansenløkka Kvartal 4 kan bli liggende under eiendommene til de andre boligselskapene som har felles garasjeeiendom med Kvartal 4. Antall p-plasser som er planlagt å tilhøre Borettslaget kan også endres.

Parkeringsplassene selges på egne kontrakter til kjøpere av boliger i prosjektet, og kan omsettes innad i anleggseiendommen, det vil si til andelseiere i Nansenløkka Kvartal 4, 3, 5 og 6. Det blir nedfelt i borettslagets vedtekter hvem som har bruksrett til parkeringsplass.

Det legges opp til at garasjeanlegget blir skilt ut som en anleggseiendom med eget gnr/bnr. Nansenløkka Kvartal 4 Borettslag vil eie en ideell eierandel av garasjeeiendommen. Selger forbeholder seg retten til å kunne organisere garasjeanlegget på annen måte enn som anleggseiendom dersom Selger finner det mulig og hensiktsmessig, eller det ikke gis tillatelse til å utskille garasjeanlegget som en anleggseiendom. Garasjeanlegget kan altså komme til å bli en del av borettslagets eiendom.





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

I tillegg til parkeringsplassene som er tildelt andelene, vil det etableres gjesteplasser samt plasser avsatt til bildelingsordning.

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

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

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

De fleste leiligheter leveres med innvendig bod. Leiligheter får i tillegg tildelt en sportsbod, minimum 5 kvm. Selger forbeholder seg retten til fordeling av garasjeplasser og boder. Leiligheter under 50kvm vil få sportsbod minimum 2,5kvm.

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

Gjesteparkering

Det er planlagt 9 stk. parkeringsplasser til gjesteparkering. Disse eies og disponeres av Nansenløkka Kvartal 4 og vil ligge i garasjeanlegget til Kvartal 4.

Solcellepanel

Solcellepanelene på taket på Eierseksjonssameiets bygninger med tilhørende infrastruktur, er et anlegg som primært skal produsere strøm til seksjonene i sameiet (samleseksjonen for boligene og næringsseksjonen), men som også kan produsere strøm til andre.

Det er planlagt at selskapet Solway AS, som OBOS BBL på tidspunktet for etablering av nærværende vedtekter er deleier i, skal eie og drifte Solcelleanlegget. Solway AS kan kreve tinglysning av retten til å benytte sameiets tak, dersom selskapet finner dette nødvendig for å sikre retten. Posisjonen som eier og drifter av anlegget vil kunne overdras i fremtiden. Eier av anlegget skal ha vederlagsfri og tidsbegrenset rett til å ha Solcelleanlegget plassert på eiendommen, samt rett til tilkomst for å utføre drift og vedlikehold av anlegget.

Den som til enhver tid er eier av anlegget skal for egen regning dekke drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til solcellepanelene og tilhørende infrastruktur.

Eier av anlegget forplikter seg til å levere strømmen som forbrukes til seksjonene til markedspris.

Før prosjektet ferdigstilles, sørger utbygger for at det inngås en avtale mellom eier av Solcelleanlegget og sameiet. Denne avtalen vil forplikte sameiet til å kjøpe strøm produsert av Solcelleanlegget. Avtalen vil også regulere prisfastsetting, plikt

til å levere strøm, vedlikehold, hva som vil skje ved et eventuelt opphør av leveranseavtalen, osv.

Regelverket som regulerer strømproduksjon basert på solenergi er under utvikling, og endringer i dette regelverket kan medføre at avtaleforholdet må tilpasses de til enhver tid gjeldende regler og rammebetingelser.

Solway AS eller den som til enhver tid er eier av anlegget gir veto mot endring av bestemmelsene som inntas i vedtektene.

Tilvalg/endringer

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

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

Spesielle betingelser

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder: "Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS- tilknyttet borettslag."

Boret

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

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at Selger får offentlige godkjenninger,- herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Det tas forbehold om at det blir solgt 50% boliger av de totalt 121 boligene i Nansenløkka Kvartal 4 Borettslag. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
4. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/ eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 05.05.2024.

Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

Framdrift og overtakelse

Nansenløkka kvartal 4 planlegges å bygges som ett byggetrinn. Selger tar forbehold om at boligprosjektet kan bli oppført i flere byggetrinn.

Boligene i Nansenløkka Kvartal 4 Borettslag, første salgstrinn har overtakelse: 1. og 2. Kvartal 2026. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

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

Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden 01.04.2026-30.06.2026 som Overtakelsesperiode.

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

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

Fristene i 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.

Forbud mot salg av kontraktsposisjon

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

Leiligheter uten tilgjengelighetskrav

Enkelte boliger i prosjektet er unntatt regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder 2-roms leilighetene med leilighetsnummer 1011, 1012, 2006, 2007, 2011, 3007, 3011, 4007, 4011, 5007, 5011. Det tillates ikke videresalg av andelen før det er gått et år etter overtakelse. Dersom kjøper likevel ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet før det er gått et år, kan det søkes særskilt om dette til Nansenløkka Utvikling K3-K6 AS (utbygger).

Rekkehusleilighetene R1, R2, R3 og R4 er unntatt regelen om tilgjengelighetskrav, men har ikke begrensninger på videresalg.

Avbestilling

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

Endring i eierforhold/overføring av andel

Ved endring av andelseier etter signert kjøpskontrakt, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 15.000. Overføring av andel kan ikke gjøres senere enn seks uker før første overtakelse i Borettslaget.

Forsinkelse/dagmulkt

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

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.

Videre utbygging omkringliggende områder – Reguleringsaker

Fornebu er et utbyggingsområde, og det planlegges prosjekter også på omkringliggende områder til Nansenløkka. Bærum kommune vedtok i 2019 Kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3), hvor det fremkommer hva det legges opp til av samlet utbygging på Fornebu. Nansenløkka ligger i området kommunen i KDP3 har merket for utvikling av "Parken", og grenser på sørøstsiden mot området som utvikles som "Byen". KDP3 § 35.1 angir rammer for utnyttelse (antall m² bolig og næring/annet) og gjennomsnittshøyder på de ulike feltene. Det understrekes at KDP3 kan fravikes i fremtidige reguleringsplaner. Hvilken utnyttelse/høyde det til slutt blir på de ulike felt, er bl.a. avhengig av politiske beslutninger. De enkelte felt kan derfor bli utbygget med annen utnyttelse eller høyde enn det som fremkommer av KDP3. I og med at KDP3 angir gjennomsnittshøyder, må det uansett påregnes at noen bygg på hvert felt blir høyere enn det som er angitt som et gjennomsnitt. For nærmere detaljer om KDP3, se Bærum kommune side nettsider. I det følgende gis noen flere opplysninger om hvilke planer som nå foreligger for noen nærliggende felt, men det understrekes at planene kan bli endret.

På tomten som ligger nord-øst for Nansenløkka, felt 9.3, jobber OBOS med å utvikle et boligprosjekt. Tomten er ikke ferdig regulert og ikke ferdig prosjektert. KDP3 angir en gjennomsnittshøyde på 5 etasjer.

Bærum kommune arbeider med utformingen av parken rundt prosjektet Nansenløkka. Endelig utforming er ikke avklart ved salgstidspunktet for Nansenløkka Kvartal 4.

På andre siden av Forneburingen for Nansenløkka ligger feltene 8.9A og 8.9B. Her er det iht. KDP3 planlagt etablert offentlig tjenesteyting, herunder kulturformål og flerbrukshus med kirkerom. Det er også mulighet for at det kan komme en barnehage på en av tomtene. For disse feltene har det også

vært oppe ulike forslag til andre formål. Endelig bruk vil bli avklart ved i en senere reguleringsprosess.

Fornebu Senter ligger også på andre siden av Forneburingen. Etter det OBOS er kjent med, verserer det her planer om påbygging i høyden. Det er usikkert om, og ev. når, dette kan skje, og også til hvilken høyde.

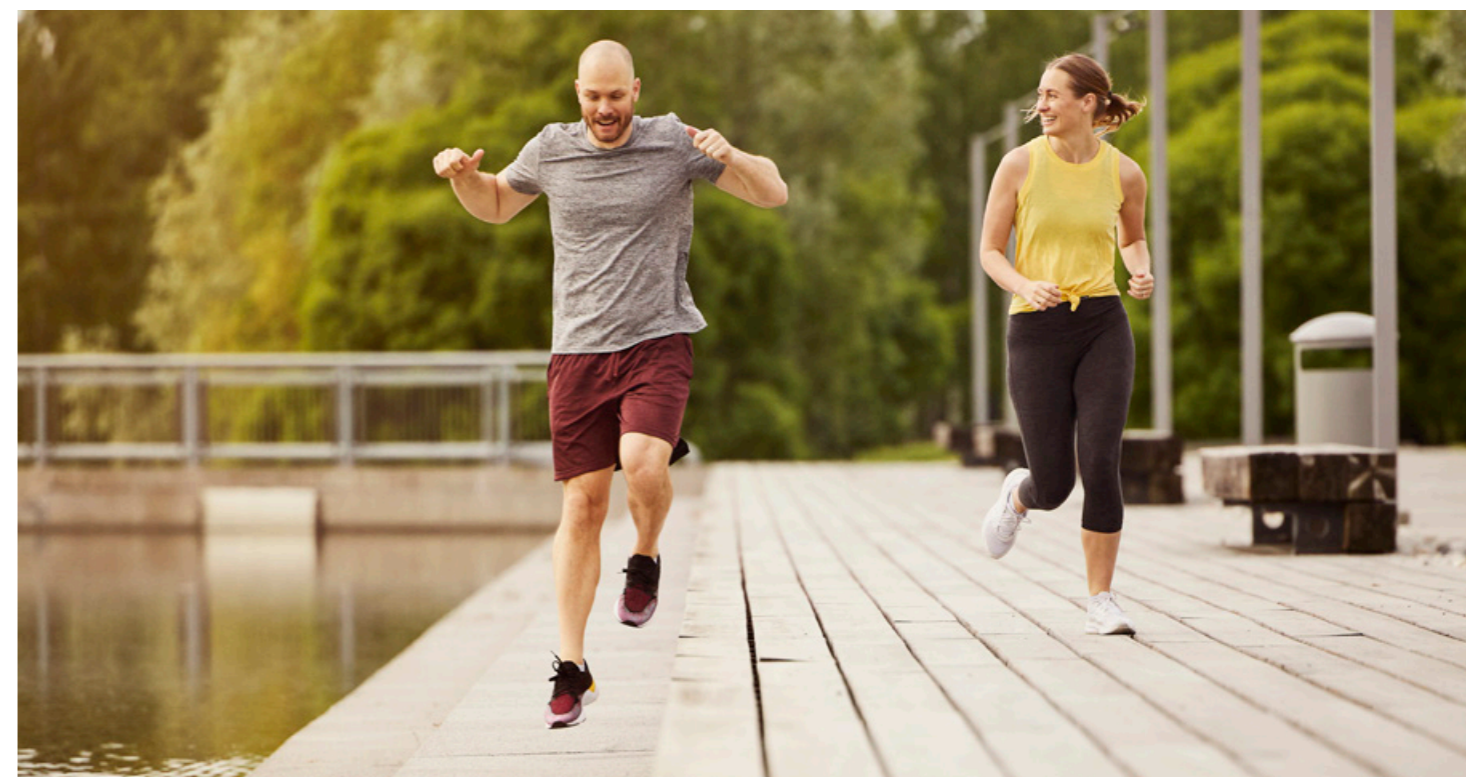
På Fornebu sør, som er over endestasjon for Fornebusbanen, planlegger OBOS, KLP og Fornebu Sentrum Utvikling (Selvaag) å bygge mer enn 300.000 kvadratmeter bebyggelse fordelt på næring og boliger. Feltene som sammen utgjør Fornebu sør, vil utgjøre et av de urbane tyngdepunktene på Fornebu og er underlagt felles planlegging. Planprogram med byplangrep for Fornebu sør er retningsgivende, og mer informasjon om dette kan leses på kommunens nettsider. Feltene er enda ikke regulert eller ferdig prosjektert. KDP3 angir gjennomsnittshøyde på 7 etasjer, men enkeltbygg kan bli betydelig høyere enn dette (jf. også planprogrammet).

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at skisser i salgsmaterialet som viser omgivelsene utenfor Nansenløkka, må leses med de forbehold som fremkommer av det ovenstående. OBOS tar derfor forbehold om at omkringliggende bebyggelse kan bli annerledes, herunder høyere, enn det disse skissene viser.

Sjøflyhavna

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



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

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

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

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

Blanko kjøpekontrakt med vedlegg kan utleveres av prosjektselger.





SKANSKA |  OBOS

Sammen om gode nabolag og godt naboskap

Skanska og OBOS har gått sammen om boligprosjektet Nansenløkka, og skal sammen bygge rundt 400 mer miljøvennlige boliger på Fornebu.

Skanska og OBOS har høye miljøambisjoner, og jobber målrettet med utviklingen og byggingen av prosjektene våre for å innfri på disse. Begge er opptatt av å bygge gode nabolag, og tilrettelegge for godt naboskap. Med en felles satsning på utvikling av Nansenløkka skal vi bygge Norges største FutureBuilt-boligprosjekt med stort fokus på miljø, gode sosiale soner som åpne fellesområder, felleshus og felles takterrasser, og flere deleløsninger som kommer beboerne til gode. Gjennom innovative og bærekraftige løsninger skal vi sammen bygge for et bedre samfunn.

OBOS BBL er en av Nordens største boligbyggere og har over 530.000 medlemmer, og siden 1929 har vi skaffet medlemmene våre bolig og forvaltet disse på en trygg måte. Skanska Eiendomsutvikling er en av de ledende boligutviklerne i Skandinavia, og et trygt valg for deg som drømmer om et moderne og komfortabelt hjem av høy kvalitet.

Skanska og OBOS investerer i tomter og utvikler boligprosjekter i flere av landets største byer – blant annet Fredrikstad, Stavanger, Bergen, Trondheim, Kristiansand, Oslo og omegn. Skanska har et sterkt lag av Norges beste fagfolk i ryggen som en del av det solide entreprenørselskapet Skanska Norge. Sammen er vi i Skanska og OBOS overbeviste om at bærekraftige bygg og byutvikling øker trivselen for våre kunder, samtidig som de bidrar til et mer bærekraftig samfunn.

OBOS Deleie

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

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

Hvordan fungerer OBOS Deleie?

Med OBOS Deleie kjøper du en ny borettslagsbolig sammen med OBOS. Det betyr at du og OBOS eier boligen sammen - i et sameie. Du kan velge å kjøpe 50, 60, 70, 80 eller 90 prosent av boligen, og OBOS beholder den eierandelen du ikke kjøper. Du får hele boligen for deg selv og betaler da et månedlig beløp, tilsvarende markedsleie, for OBOS' andel.

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

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

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





OBOS **Bostart**

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

OBOS Bostart har ingen aldersgrense. Du kan velge å kjøpe med OBOS Bostart uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel. Det du trenger er et finansieringsbevis og et OBOS-medlemskap.

Hvordan fungerer OBOS Bostart?

Med OBOS Bostart kan du kjøpe en helt ny leilighet til en lavere pris enn ordinær markedspris. Det betyr lavere lånebehov og krav til egenkapital. Når du kjøper en leilighet med OBOS Bostart, blir du eier av hele boligen – mot at OBOS får retten til å kjøpe den tilbake når du ønsker å selge. Hvis OBOS velger

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

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

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



Finansiering

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

Med OBOS Nyboliglån får du:

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

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

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no





Fire kjøppe om borettslaget

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

Hva betyr det å kjøpe en borettslagsbolig?

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

Hva med utleie?

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

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

Hva er fellesgjeld?

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag som Nansenløkka, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet.

På Nansenløkka er det lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), for den som ønsker det. Det vil si at du ikke trenger ha fellesgjeld i det hele tatt, hvis du ikke vil. Hvis du ønsker, kan du betale både innskudd og fellesgjeld når du kjøper boligen, og dermed få lavere fellesutgifter. Du kan også velge å nedbetale fellesgjelden i etapper, for eksempel to ganger i året.

Hva skjer hvis andre i borettslaget ikke betaler felleskostnadene sine?

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



Generell informasjon

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

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

1. opplag august 2023.

Prosjektseiger

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

Erik Tharaldsen
erik.tharaldsen@obos.no
Tlf: 414 71 801

Salg ved

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 252
1364 Fornebu

22 86 55 00
prosjektsalg1@obos.no
Org.nr. 982 366 879

Utbygger

Nansenløkka Utvikling K3-K6 AS

Entreprenør

Skanska Norge AS

Arkitekt

Dyrvik Arkitekter AS

Foto og illustrasjoner

Charlotte Wiig
Getty
Hilde Kvivik Kavli
Julie Hrncirova
Nadia Frantsen
Negativ_va
RIFT
Rune Kongsro
Unsplash
Lars Petter Pettersen

Design

Schjærven Reklamebyrå

Nettside

obos.no/nansenlokka



