

**Kvartal 4**

Del 1/2

Leiligheter

Rekkehusleiligheter



**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
Prosjektbeskrivelse _____	48
OBOS og Skanska _____	56
OBOS Deleie _____	58
OBOS Bostart _____	60
Finansiering i OBOS-banken _____	62
Fire kjappe om borettslaget _____	64
Generell informasjon _____	66



#### ← Storøyodden Badeplass

På Fornebu finner du friområder på til sammen 300.000 m<sup>2</sup> – 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.



## 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

Kyststi

Oksenøya bruk

Storøykilen

Nansenparken

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 gjestehytter 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 nabola-



get, 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. Teglmaterialet kompletteres med avstemt fargebruk på balkonger og vinduskarmen 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 naboskapet.

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.

## Om Sweco Architects



TAG og Arcasa har fra 2023 blitt en del av Sweco Architects. Vi består av kreative og samfunnsbyggende arkitekter som jobber tett med oppdragsgiver i kompakte team. Vi har bred kompetanse som kan suppleres med våre kollegaer i hele Sweco ved behov. Sweco Architects jobber lokalt over hele Norge, og søker alltid etter de gode, helhetlige løsningene på vegne av kunden.

Vi i Sweco Architects har fått muligheten til å videreutvikle prosjektet Nansenløkka KV 4 i detalj- og utførelsesfasen. Nansenløkka er, etter vår mening, et veldig fint prosjekt som er utviklet av Dyrvik arkitekter i forprosjektfasen, med gode kvaliteter og flott materialbruk. Vi ser frem til å foredle disse ideene og sikre gode løsninger som holder seg over tid og som sikrer kvalitet for beboerne.

Sweco Architects

# 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 fasiliteres 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.

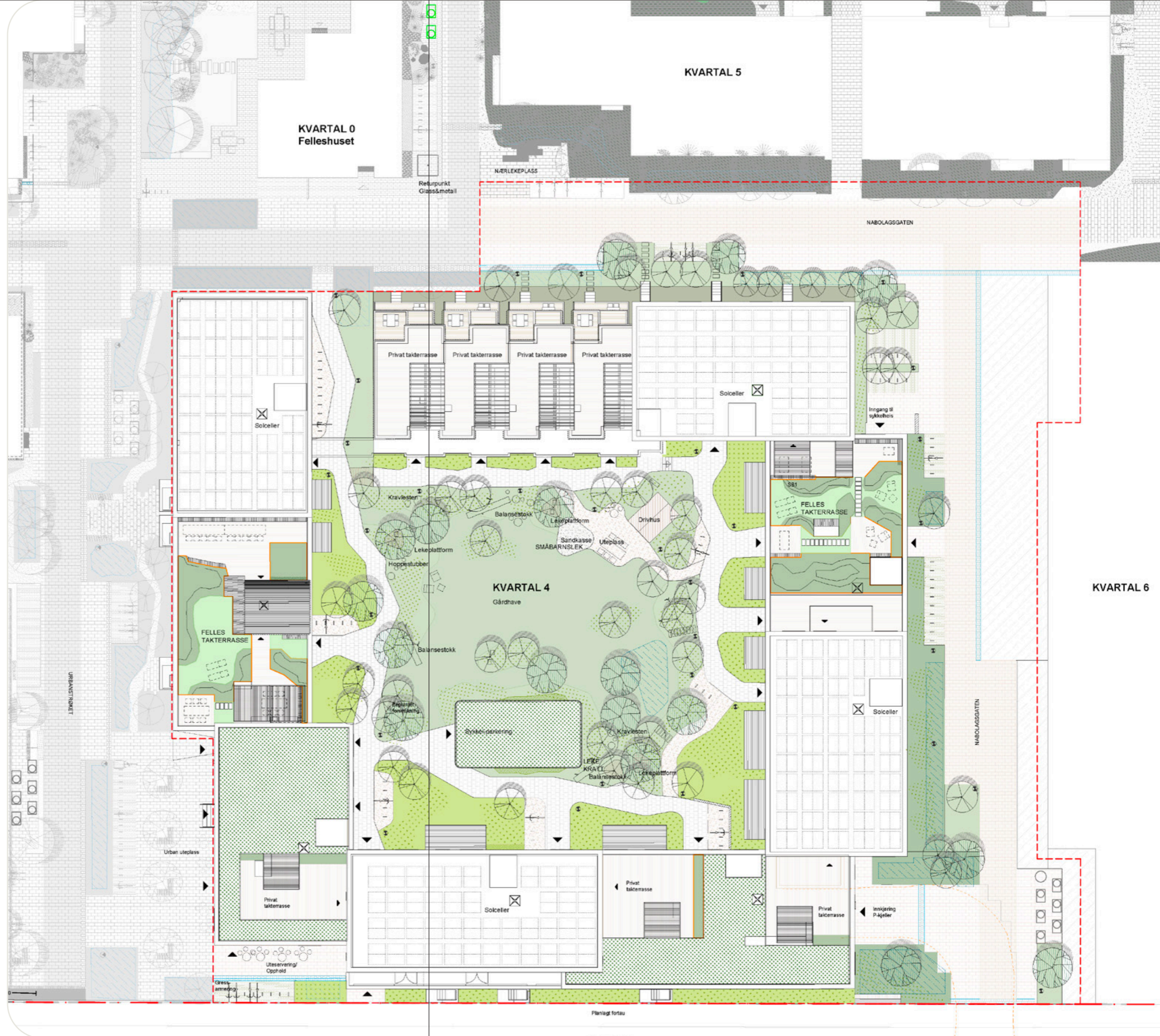
Regnvannet håndteres i stor grad åpent og naturbasert og inngår som en del av landskapsopplevelsen i området. Vann og vegetasjon satt i sammenheng vil bidra til å tiltrekke et større biologisk mangfold og til å gi det urbane miljøet større rekreasjonsmessig og estetisk kvalitet.



# Utomhus

## SIGNATURFORKLARING

- Reguleringsplangrense
- Reguleret byggegrense
- Reguleret bestemmelsgrense
- Tiltaksgrense KV4
- Sporing innkjøring p-kjeller
- Høydelkurver, nye
- Høydelkurver, eksisterende
- ▨ Terrengrapp
- ▨ Støttemur
- ▨ Lekeplattform i tre
- ▨ Renovasjonsnedkast
- ▨ Returpunkt Glass&metall
- ▨ Trebro over regnbed
- ▨ Sittebenker
- ▨ Åpen vannrenne
- ▨ Regnbed
- ▨ Pullerbelysning
- ▨ Mastbelysning
- ▨ Belegning 1 - gate
- ▨ Belegning 2 - gate
- ▨ Belegning - gårdrom
- ▨ Grus
- ▨ Asfalt
- ▨ Gressarmering
- ▨ Tråkkjeller
- ▨ Ny beplantning
- ▨ Nye trær
- ▨ Sykkelstativ
- ▨ Sittebenk
- ▨ Lek - sandkasse
- ▨ Lek - trestokk
- ▨ Lek - trestubber
- ▨ Lek - kampesteiner
- ▨ Drivhus
- ▨ Oppholdsbenk ved gatetrær
- ▨ Stiplet list inventar viser arealutsporing, men leveres ikke



KVARTAL 6

# 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. Kveldstimen 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

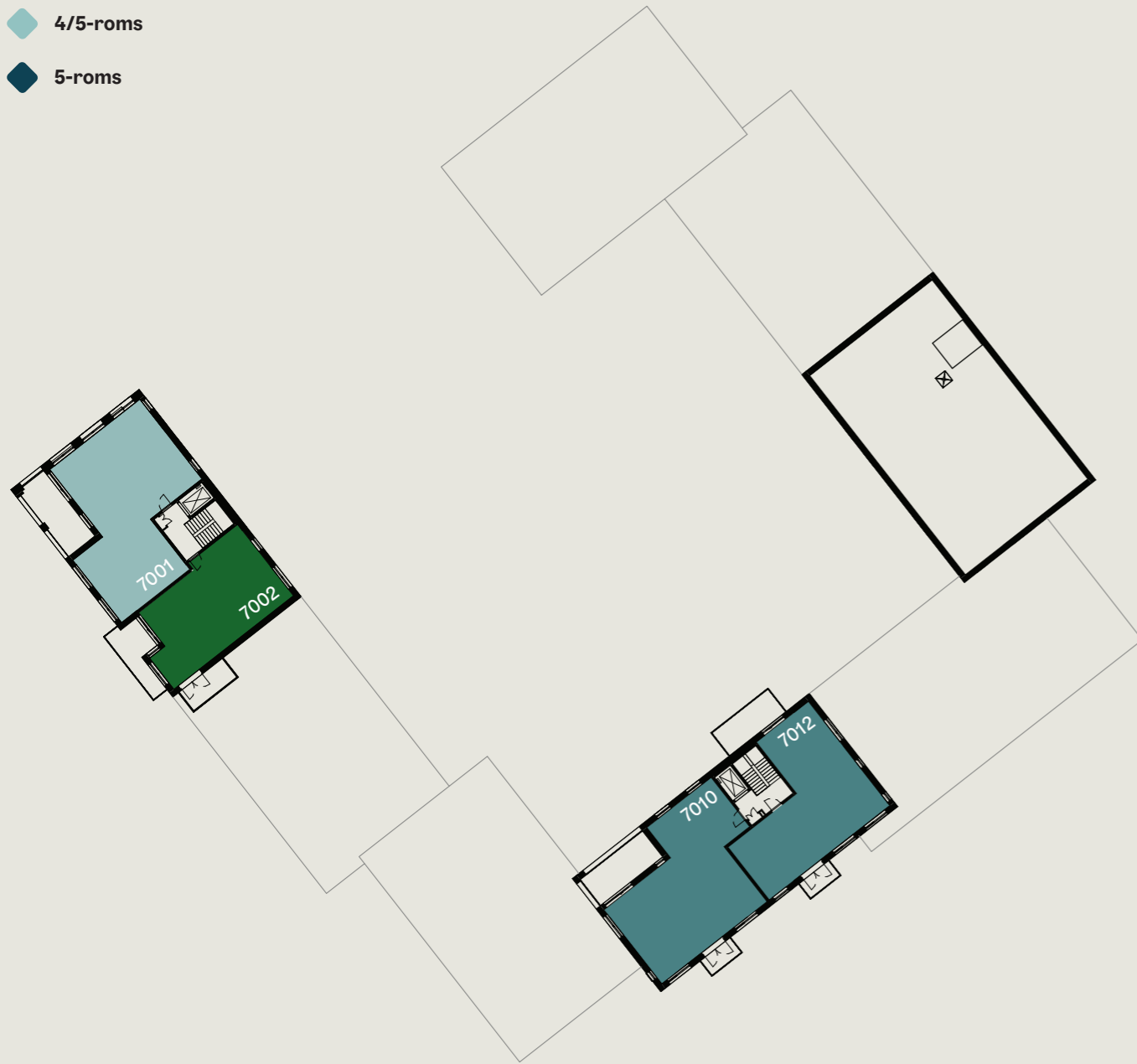
- ◆ 2-roms
- ◆ 3-roms
- ◆ 4-roms
- ◆ 4/5-roms
- ◆ 5-roms



ETASJEPLAN

# Plan 7

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







## PROSJEKTBEKRIVELSE

# 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 OBOS Eiendomsmeglere AS, avd Megleroppgjør. 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 karm 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
<b>Gulv</b>			
FLIS I GANG	Sementfinish i lysgrå	Terrassoaktig i gråtoner	Mellomgrå marmorert
FLIS PÅ BAD	Sementfinish i en varm lys tone	Lys melert steinuttrykk	Lys grå marmorert
PARKETT	Én-stavs 145 mm bred lys eikeparkett med to-sidig fas.		

## Kjøkken

OVER-/UNDERSKAP	Stockholm matt melamin 16 mm	Zp-Focus i hvit & hvit pigmentert eikefinér	ES-base laminat Mørk Sand og Focus Mørk Eik
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 skuffe-seksjon	Beige skuffe-seksjon 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 5001, 5017, 5023, 6001, 6010, 6012, 6016, 6017, 7001, 7002, 7010, 7012, 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, ettgreps med uttrekk.

Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende. Kjøkkenavtrekk vil være en Slimline kjøkkenhette med forkant i stål fra Rørshetta 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 systerne. For leiligheter med badekar leveres frittstående badekar.

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

Toalettpepperholder, 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 gulvleverandørens anbefalinger. Det blir egne målere for varmt tappevann, gulvvarme og strøm. Det monteres anlegg som er forberedt for fjernnavlesning av varmt tappevann og gulvvarme til hver enhet. Vann- og varmefordelingsskap 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 400. 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 m<sup>2</sup> for alle leiligheter og rekkehusleiligheter, men for noen leiligheter under 50 m<sup>2</sup> kan det bli levert bod på ca. 2,5 m<sup>2</sup>. 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 sklisikker 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 Forneburingen 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 Forneburingen. 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.





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](https://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](https://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 er ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

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

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og 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 februar 2024.

## 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  
Sweco 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



