

# Kvartal 4

Del 2 av 2



**Hjem for alle sanser**



Kvartal 4 | Del 2

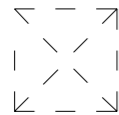
# Innhold



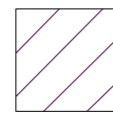
Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



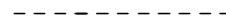
Plantegninger	6
2-roms	8
3-roms	14
4-roms	22
5-roms	30
Salgsoppgave	34
Kontakt OBOS	44



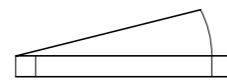
**Sjakt over himling med synlig inspeksjonsluke**



**Nedforet himling, innkassing over kjøkken overskap og høyskap**



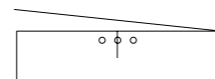
**Løs møblering, leveres ikke**



**Lukket dør til bod, leveres som standard dør**



**Sikringskap**



**Vannfordelerskap**

**MERKNADER:**

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegget til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran plantegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Boder vil bli tildelt ved kjøp. For leiligheter mindre enn 50 m<sup>2</sup> blir boden minimum 2,5 m<sup>2</sup> og for leiligheter over 50 m<sup>2</sup> blir boden minimum 5 m<sup>2</sup>. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Synlige inspeksjonsluker for sjakter kan forekomme og fremgår ikke på tegning. Det vil forekomme synlige sprinkelhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen. Kjøkken er

veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra HTH. Det vil være synlige tekniske føringer og installasjoner på tak. Både utenfor takterrasser og på tak. Plassering og omfang fremkommer ikke på salgstegning da dette detaljprosjekteres på senere tidspunkt.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheter. Areal er oppgitt i m<sup>2</sup>



## PLANTEGNINGER



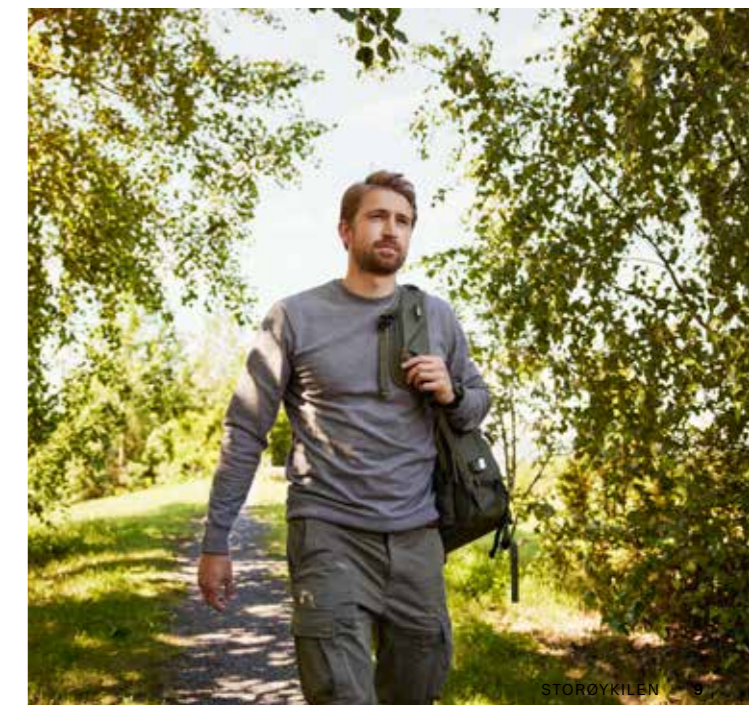


## 2-ROMS

PLANTEGNINGER



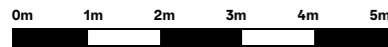
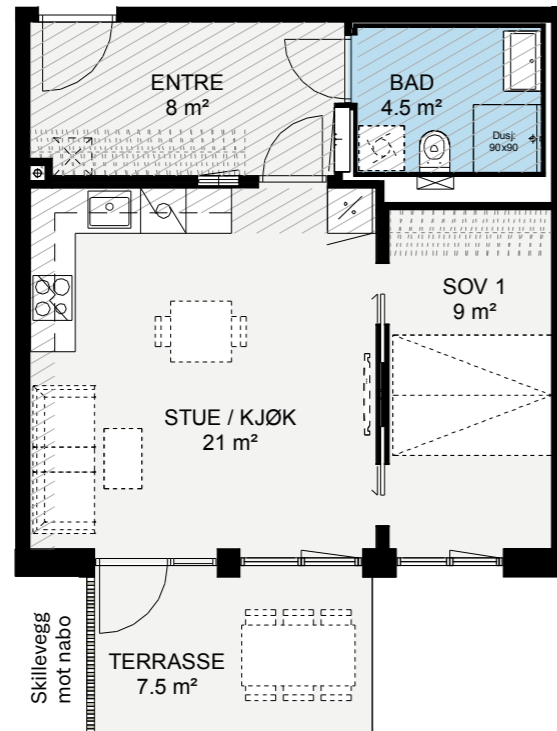
Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms – 48 kvm

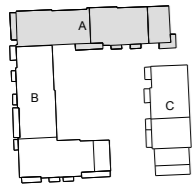
Leilighet: 1002  
 Hus: Bygg A  
 BRA: 50,5 kvm  
 BRA-I: 48 kvm  
 BRA-E: 2,5 kvm  
 TBA: 7,5 kvm  
 Etasje: 1



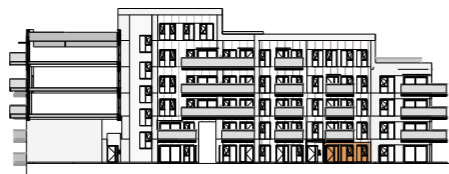
Målestokk: 1:100



Hus A



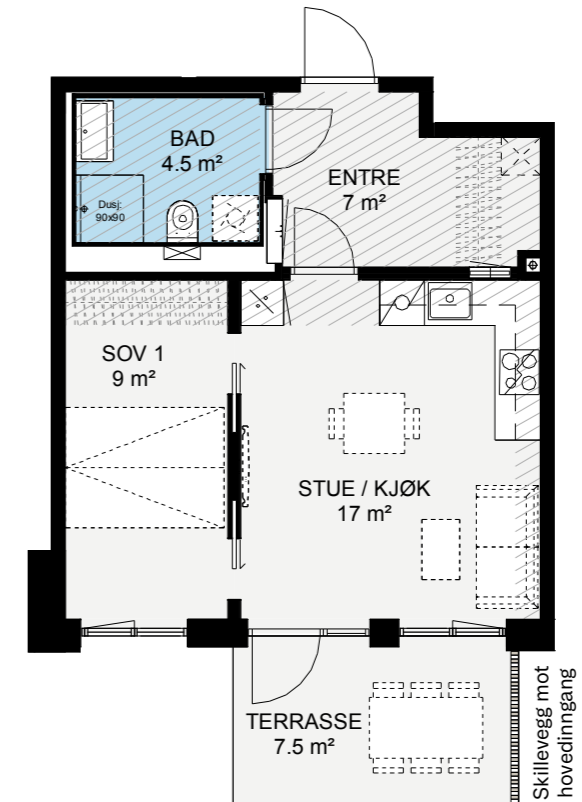
Fasade - sør



## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms – 42 kvm

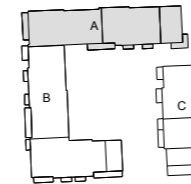
Leilighet: 1003  
 Hus: Bygg A  
 BRA: 44,5 kvm  
 BRA-I: 42 kvm  
 BRA-E: 2,5 kvm  
 TBA: 7,5 kvm  
 Etasje: 1



Målestokk: 1:100



Hus A



Fasade - sør

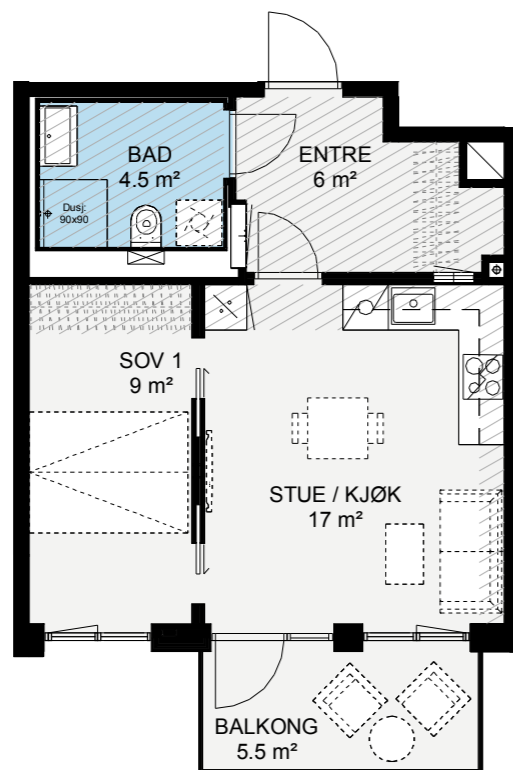


## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms – 42 kvm

Leilighet: 2003, 3003, 4003 og 5003  
Hus: Bygg A  
BRA: 44,5 kvm  
BRA-I: 42 kvm  
BRA-E: 2,5 kvm  
TBA: 5,5 kvm  
Etasje: 2, 3, 4 og 5

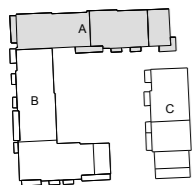
4003 har økt innvendig takhøyde på omtrent 3 meter.



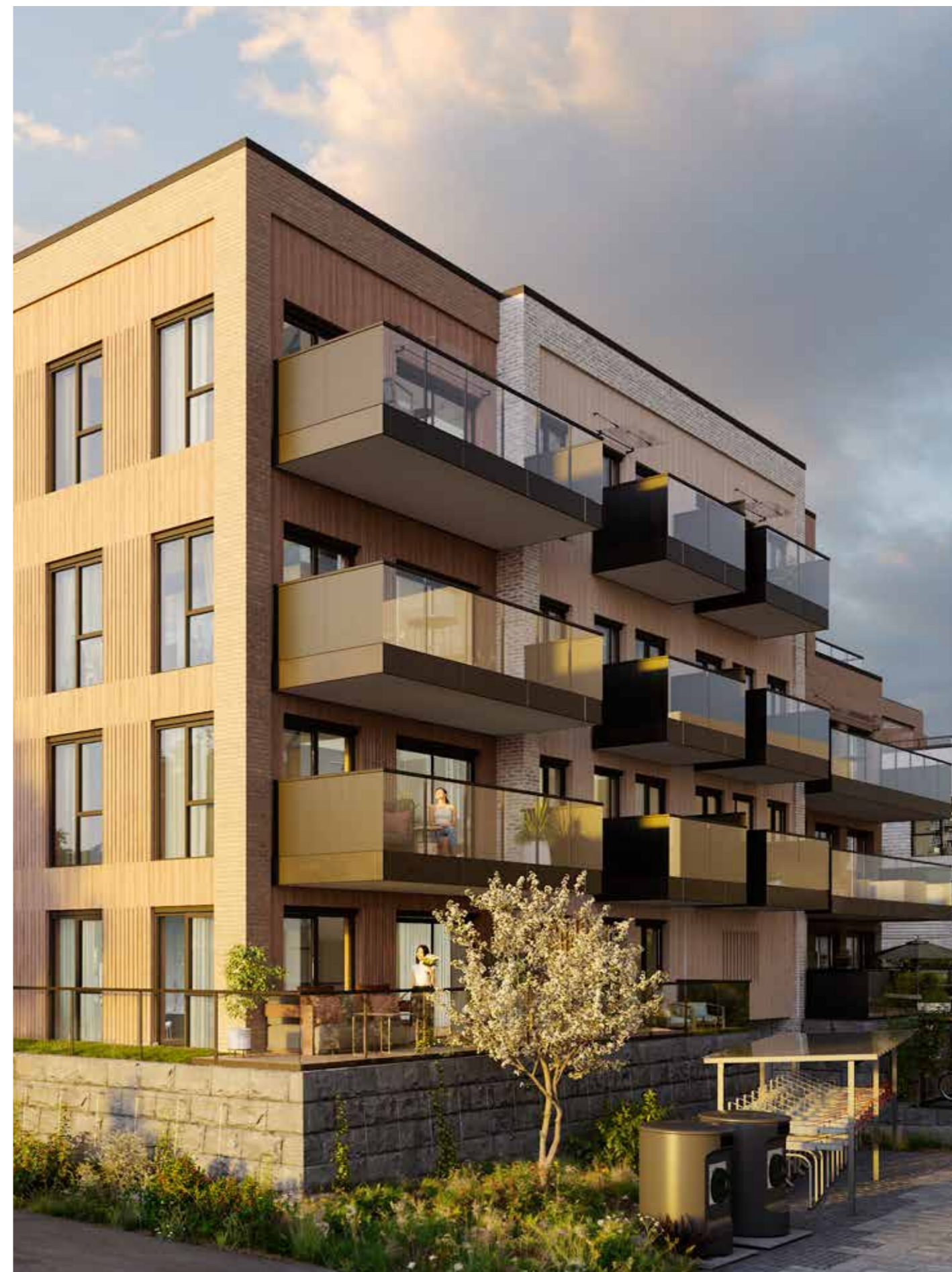
Målestokk: 1:100



Hus A



Fasade - sør



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



# 3-ROMS

PLANTEGNINGER



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

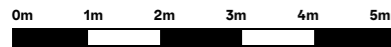
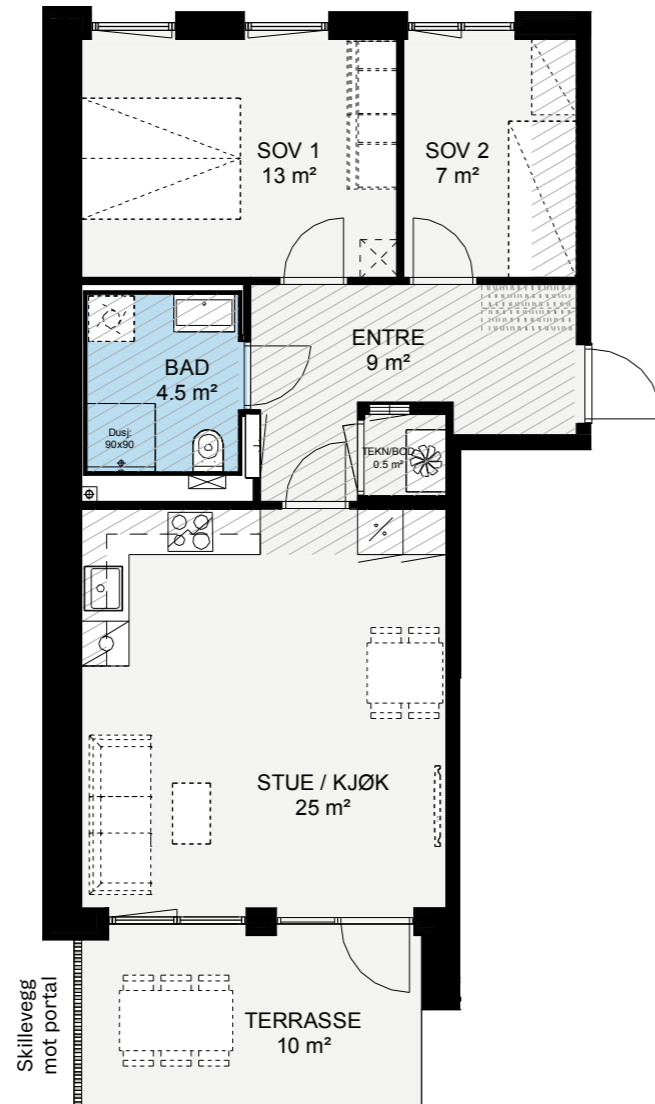




## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms – 64 kvm

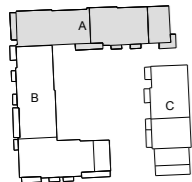
Leilighet: 1004  
 Hus: Bygg A  
 BRA: 69 kvm  
 BRA-I: 64 kvm  
 BRA-E: 5 kvm  
 TBA: 10 kvm  
 Étasje: 1



Målestokk: 1:100



Hus A



Fasade - sør

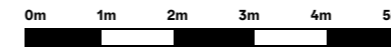
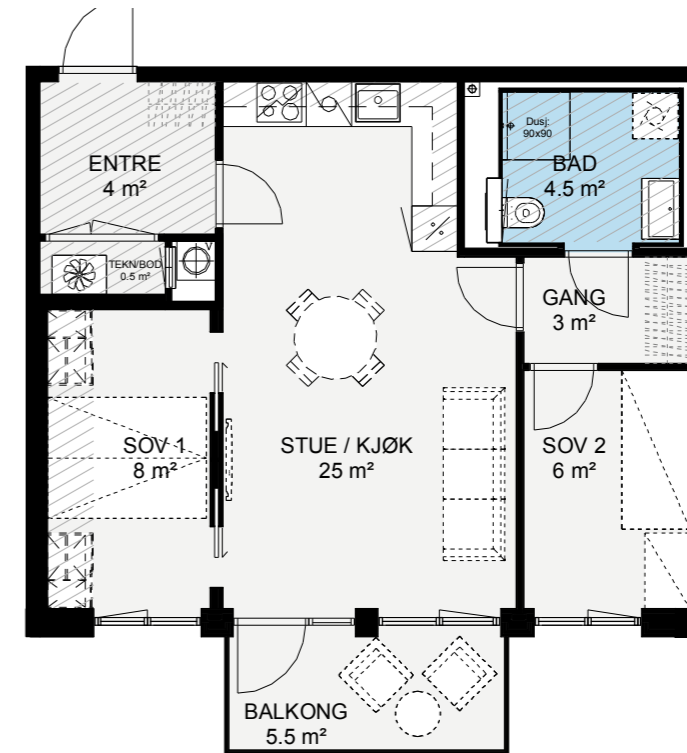


## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms – 59 kvm

Leilighet: 2002, 3002 og 4002  
 Hus: Bygg A  
 BRA: 64 kvm  
 BRA-I: 59 kvm  
 BRA-E: 5,5 kvm  
 TBA: 5,5 kvm  
 Étasje: 2, 3 og 4

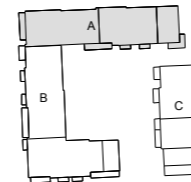
4002 har økt innvendig takhøyde på omtrent 3 meter.



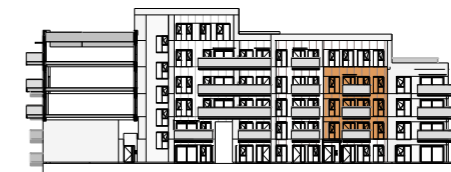
Målestokk: 1:100



Hus A



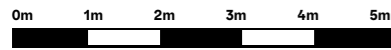
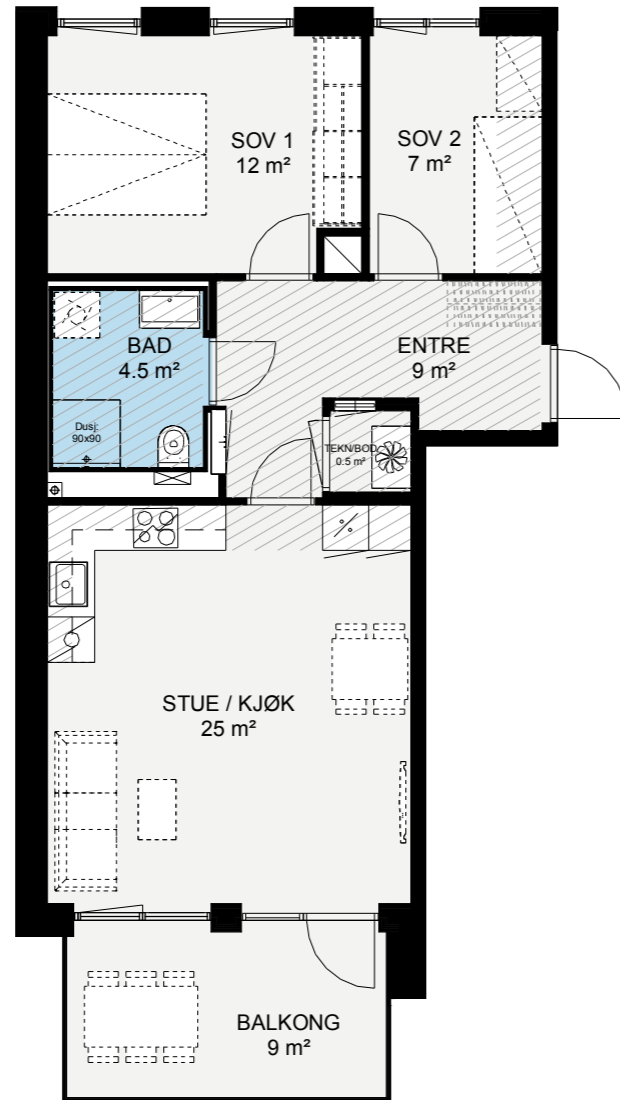
Fasade - sør



# LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 64 kvm

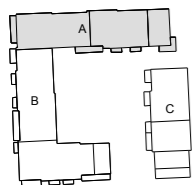
Leilighet: 2004  
 Hus: Bygg A  
 BRA: 69 kvm  
 BRA-I: 64 kvm  
 BRA-E: 5 kvm  
 TBA: 9 kvm  
 Étasje: 2



Målestokk: 1:100



Hus A



Fasade - sør

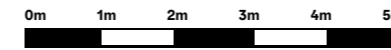
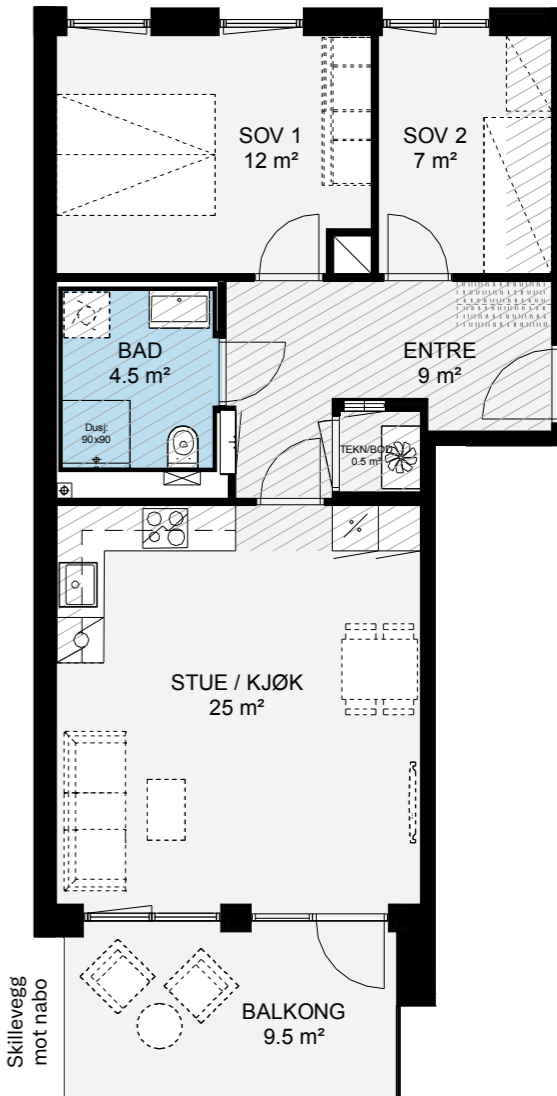


# LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 64 kvm

Leilighet: 3004, 4004 og 5004  
 Hus: Bygg A  
 BRA: 69 kvm  
 BRA-I: 64 kvm  
 BRA-E: 5 kvm  
 TBA: 9,5 kvm  
 Étasje: 2

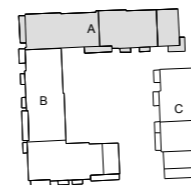
4004 har økt innvendig takhøyde på omtrent 3 meter.



Målestokk: 1:100



Hus A



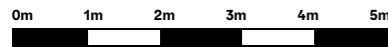
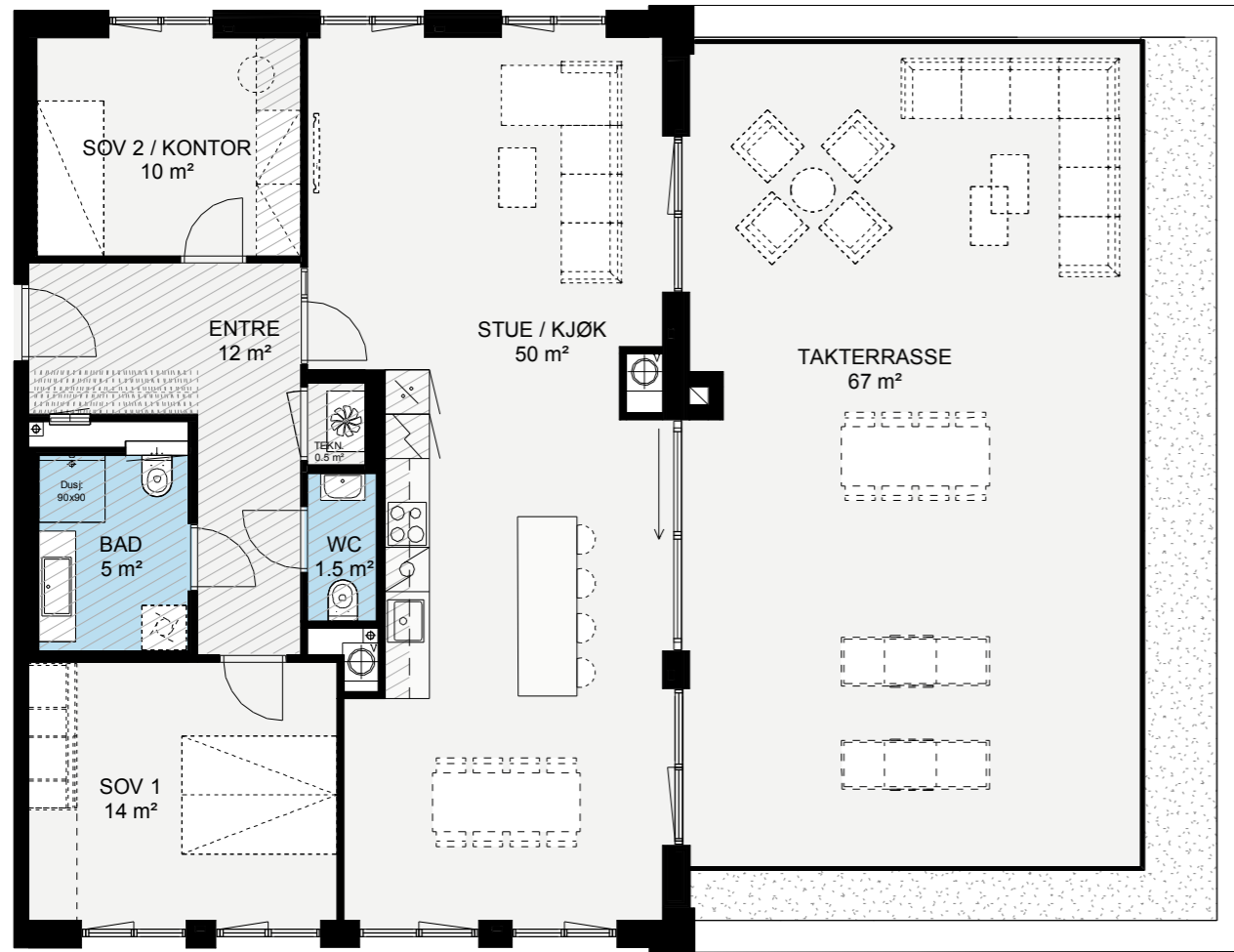
Fasade - sør



# LEILIGHETSPLAN

## 3-roms – 102 kvm

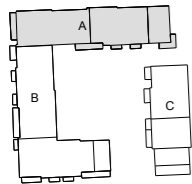
Leilighet: 5001  
 Hus: Bygg A  
 BRA: 107 kvm  
 BRA-I: 102 kvm  
 BRA-E: 5 kvm  
 TBA: 67 kvm  
 Etasje: 5



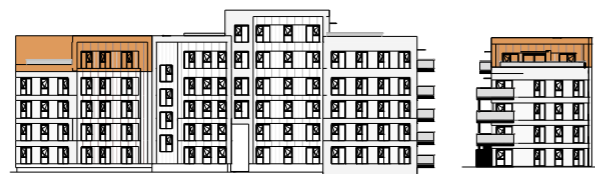
Målestokk: 1:100



Hus A



Fasade - nord og øst



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



# 4-ROMS

PLANTEGNINGER



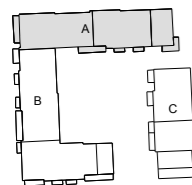
# LEILIGHETSPLAN

## 4-roms – 121 kvm

Leilighet: 1001  
 Hus: Bygg A  
 BRA: 126 kvm  
 BRA-I: 121 kvm  
 BRA-E: 5 kvm  
 TBA: 24 kvm  
 Etasje: 1



Hus A



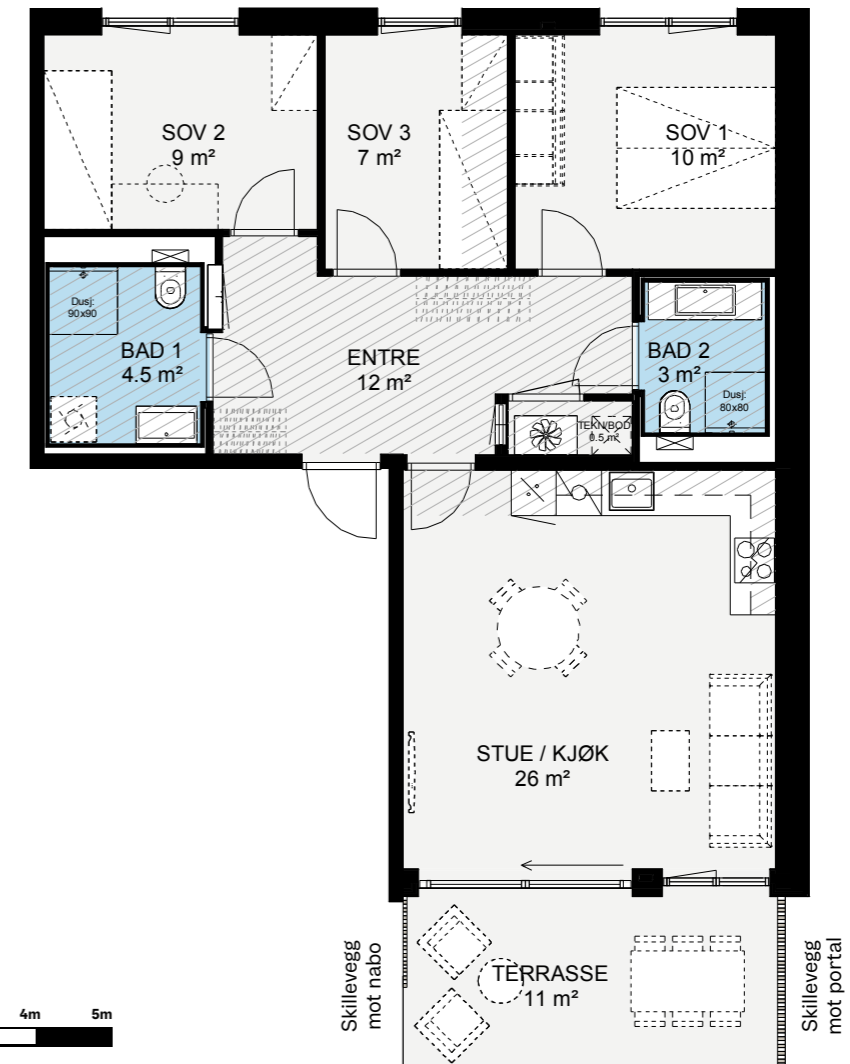
Fasade - nord



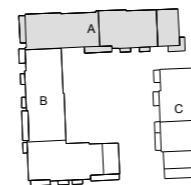
# LEILIGHETSPLAN

## 4-roms – 80 kvm

Leilighet: 1005  
 Hus: Bygg A  
 BRA: 85 kvm  
 BRA-I: 80 kvm  
 BRA-E: 5 kvm  
 TBA: 11 kvm  
 Etasje: 1



Hus A



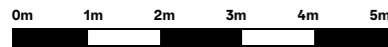
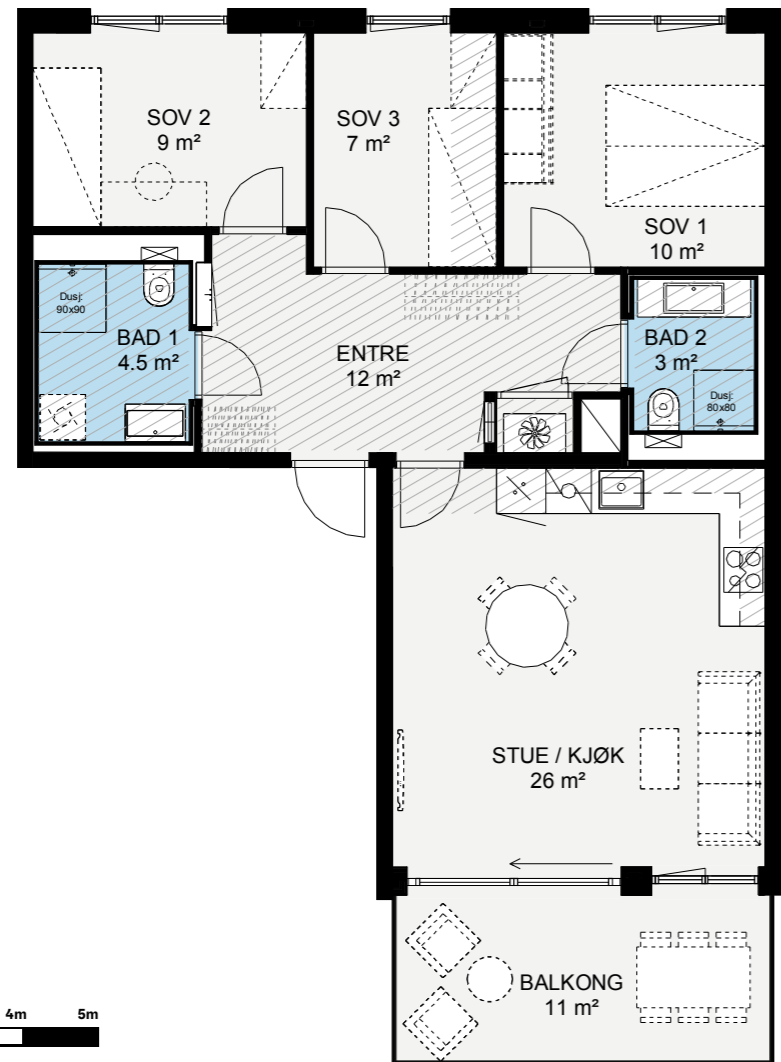
Fasade - sør



## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms – 80 kvm

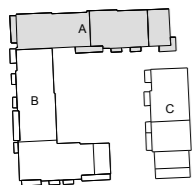
Leilighet:	2005
Hus:	Bygg A
BRA:	85 kvm
BRA-I:	80 kvm
BRA-E:	5 kvm
TBA:	11 kvm
Etasje:	2



Målestokk: 1:100



Hus A



Fasade - sør

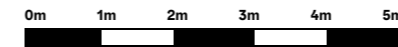
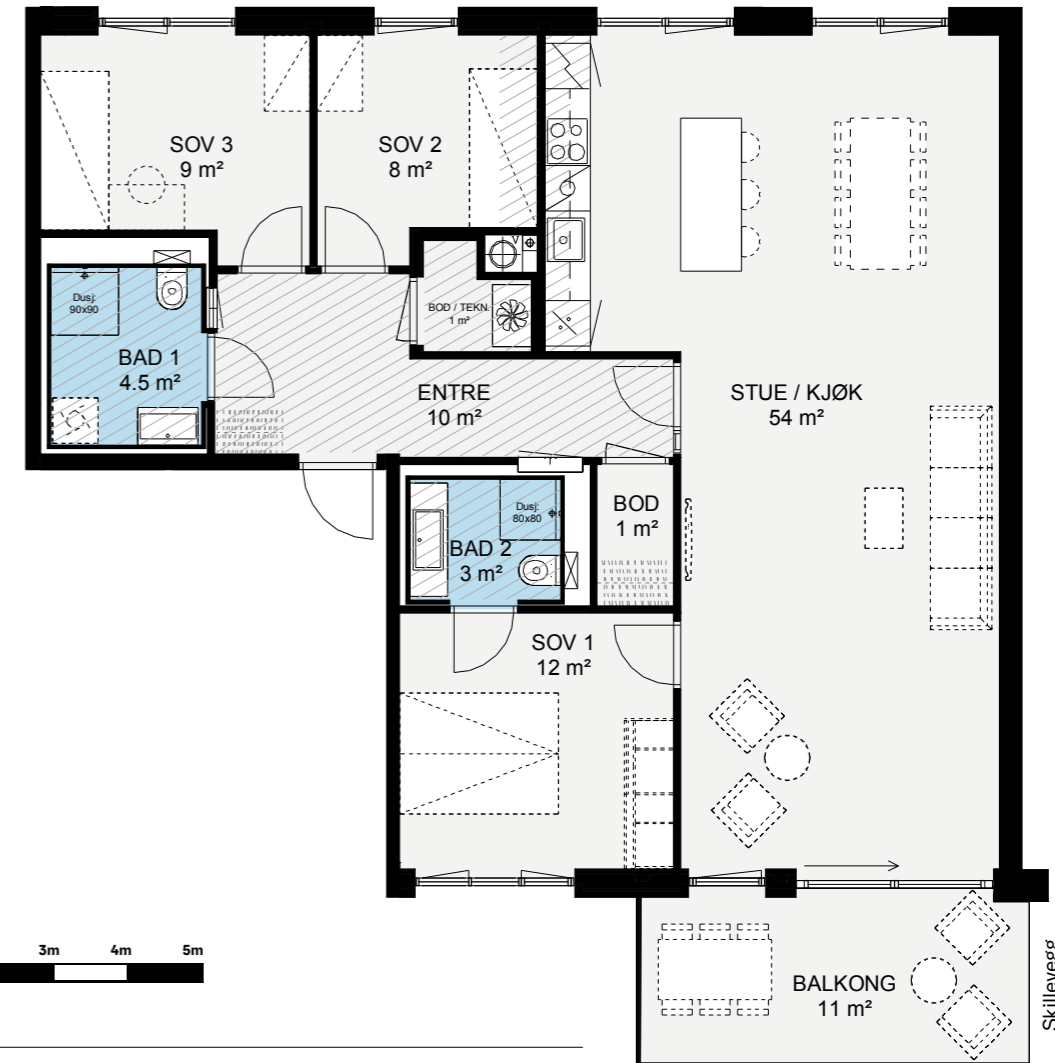


## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms – 113 kvm

Leilighet:	3005, 4005 og 5005
Hus:	Bygg A
BRA:	118 kvm
BRA-I:	113 kvm
BRA-E:	5 kvm
TBA:	11 kvm
Etasje:	3, 4 og 5

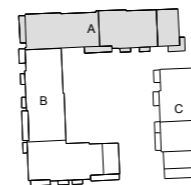
4005 har økt innvendig takhøyde på omtrent 3 meter.



Målestokk: 1:100



Hus A



Fasade - sør

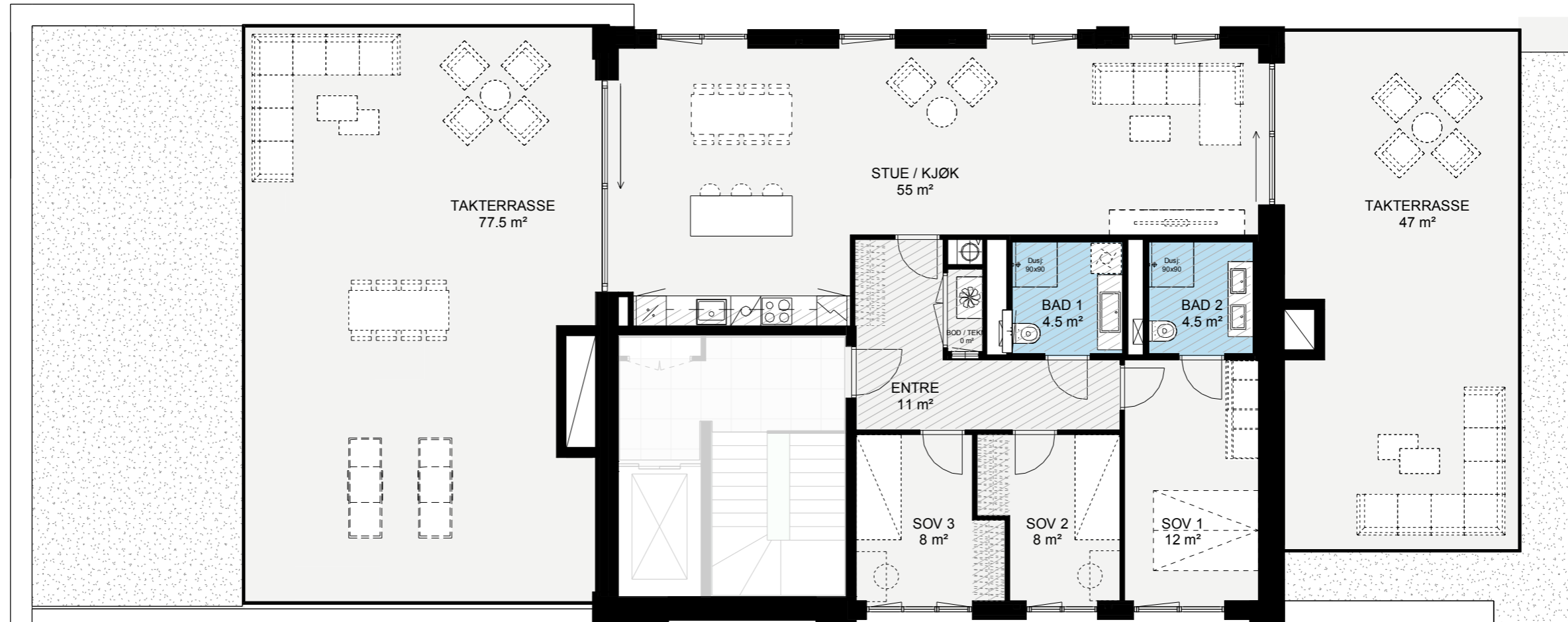


Skillevegg mot nabo

# LEILIGHETSPLAN

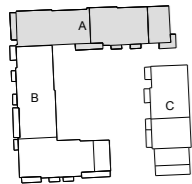
## 4-roms – 114 kvm

Leilighet: 6005  
Hus: Bygg A  
BRA: 119 kvm  
BRA-I: 114 kvm  
BRA-E: 5 kvm  
TBA: 77,5 + 47 kvm  
Etasje: 6



Målestokk: 1:100

Hus A



Fasade - nord





# 5-ROMS

PLANTEGNINGER



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



## LEILIGHETSPLAN

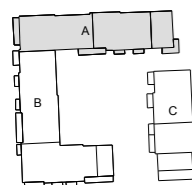
# 5-roms – 125 kvm

Leilighet: 2001, 3001 og 4001  
Hus: Bygg A  
BRA: 130 kvm  
BRA-I: 125 kvm  
BRA-E: 5 kvm  
TBA: 17 kvm  
Etasje: 2, 3 og 4

4001 har økt innvendig takhøyde  
på omtrent 3 meter.



Hus A



Fasade - nord



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



## SALGSOPPGAVE



# Salgsoppgave

Salgsoppgaven er et arbeidshefte som gir en grundleggende innføring i salgsoppgaver. Heftet er delt inn i seks kapitler som dekker de viktigste delene av salgsoppgaven. Heftet er skrevet av en erfaren salgsoppgaveforfatter og er et godt verktøy for både studenter og fagfolk.

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

**Eier**  
Storøykilen Utvikling AS (org.nr. 925853615)

**Matrikkel og adresse**  
Gnr: 41 Bnr: 2557 i Bærum kommune.  
Storøykilen Kvartal 4 får adresse Dragehodesvingen.  
Endelig adressevedtak med gatenummer vil komme på et senere tids-punkt.

**Eier – og organisasjonsform**  
Kvartal 4 vil bli organisert som et borettslag, Rødkløver borettslag. Borettslaget vil totalt inneha 90 borettslagsleiligheter.

**Prosjektet**  
Bebyggelsen i Storøykilen Kvartal 4 vil bestå av ett større sammenheng-ende bygg, A og B, samt et mindre leilighetsbygg, C. Bygg C består i tillegg til leiligheter, av to townhouse.

Kvartalene 4, 5 og 6 i Storøykilen får ett felles underjordisk garasjeanlegg med kjøreadkomst under bygg B i Kvartal 4.

I Storøykilen Kvartal 2, bygg B ligger et felleslokale for Storøykilens beboere.

**Arealer utomhus**  
Kjøpere av bolig på bakkeplan, som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (endre eller utvide eventuell markterrasse, sette opp gjerde, markise eller andre faste innretninger, legge heller, beplantning over 120 cm, etc.). Øvrige utomhusarealer disponeres i fellesskap av alle andelseiere i Eplerosen borettslag. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget.

**Garasjeanlegg, sykkelparkering og bod/sportsbod**  
Det er planlagt et underjordisk, felles garasjeanlegg for Storøykilen Kvartal 4, 5 og 6 med adkomst under bygg B i Kvartal 4. Garasjeanlegget er planlagt organisert som et eget garasjesameie. Garasjeanlegget inneholder teknisk rom som er felles for Kvartal 4,5 og 6.

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

Garasjekjelleren er en del av den trinnvise utbyggingen av hele Storøykilen. Dette kan medføre at det pågår arbeider i og rundt garasjekjelleren ved overtakelse.

Parkeringsplassene selges på egne kontrakter til kjøpere av boliger i prosjektet, og kan omsettes innad i Rødkløver Borettslag. Andelseiers bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i borettslagets vedtekter. Prislis-ten viser hvilke leiligheter som kan kjøpe garasje plass.

Alle leilighetsplan har adkomst via kjeller og garasje med heis. Townhou-se har egen inngang på bakkeplan uten heis.

Det er avsatt egne arealer til sykkelparkering i kjeller i tillegg til utendørs sykkelparkering. Leiligheter får tildelt en sportsbod. Omtrentlig størrelse på sportsbod avhenger av leilighetsstørrelse og fremgår av salgstegning. Selger forbeholder seg retten til fordeling av garasjeplasser og boder.

**Gjesteparkering**  
Det vil være gjesteparkering langs den interne veien iht kommunens krav. Gjesteparkering i kjeller kan forekomme.

**Totalprisen**  
I dette borettslaget kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Borettslaget etableres med et felleslån som utgjør inntil 30% av kjøpe-summen, 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 70% inn-skudd og 30% fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Inn-skuddet (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.

<b>Omkostninger</b>	
<u>Gebyr for tinglysning av borett</u>	kr. 500,-
<u>Gebyr for tinglysning av andel</u>	kr. 500,-
<u>Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse</u>	kr. 500,-
<u>Gebyr pantattest</u>	kr. 240,-
<u>Utskriftgebyr</u>	kr. 28,-
<u>Andelskapital til borettslaget</u>	kr. 5 000,-
<u>Dokumentavgift andel tomteverdi</u>	kr. 1000,- kr per kvm (BRA-i)

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

**Fellesgjeld**  
Fellesgjelden er et lån som borettslaget har søkt om i OBOS-banken. Lånet løper over 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

I dette borettslaget kan du selv velge om du vil beholde fellesgjeld eller ikke. Ved full innfrielse vil de månedlige felleskostnadene utgjøre drift-skostnader, se egen kolonne i prislisten. Ønsker du å beholde fellesgjel-den vil månedlige felleskostnader bestå av driftskostnader + kapital-kostnader. Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet il å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrentperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

**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-ord-ningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?  
· Ved sluttoppgjøret før overtakelse  
· Senere 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper normalt en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtalen, men ved innbetaling i forbindelse med ferdigstillelse av boligen eller inn-betaling 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 felles-kostnadene misligholdes. For å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det det derfor stilt krav om at kjøperne av disse boligene nedbetaler en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen. Den delen av kjøpesummen som kjøperne av disse boligene må skaffe selv blir derfor større enn om fellesgjelden kunne beholdes som den var før innbetalingen. Ettersom denne ekstra egenkapitalen i sin helhet be-nyttes 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 pantedoku-ment. 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 over-stiger det opprinnelige innskuddet vil verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

Borettslaget skal inngå avtale om sikring mot tap av felleskostnader. Sikringsordningen skal oppfylle kravene som følger av lov om borettslag kapittel 5 VII og av forskrift (FOR-2010-12-15-1694) om minstekrav til sikringsordninger i borettslag. Forskriften fastsetter i § 2 følgende krav til sikringsordningen:

a. Sikringa må dekkje tap knytta til den einskilde andelen for minst 24 månader rekna frå første månaden tapet oppsto.

b.Sikringa i det einskilde rekneskapsåret skal minst svara til 15 prosent av dei årleg fastsette felleskostnadene i burettslaget for forrige rekne-skapsår. Oppstår tap i det første driftsåret, skal felleskostnadene på av-taletidspunktet leggjast til grunn. Sikring som omtala i denne bokstaven skal uansett ikkje vera lågare enn tilsvarande fire gonger grunnbeløpet i folketrygda på avtaletidspunktet.

c.Eigenandel kan ikkje vere høgare enn ti prosent av sikringa etter bokstav a og b. For tap knytta til den einskilde andelen kan det likevel krevjast eigenandel svarande til 1/10 av grunnbeløpet i folketrygda på avtaletidspunktet.

d.Avtalar om sikring som ikkje er omfatta av forsikringsavtaleloven, kan tilbydaren berre seie opp skriftleg med frist på minst seks månader.

**Felleskostnader**  
Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

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

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

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

For andeler som disponerer garasje plass vil det tilkomme driftskostna-der for garasjeanlegget og evt. lading av el-bil.



Selger tar sikte på å ferdigstille boligene i løpet av 3. og 4. kvartal i 2026.

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene i løpet av 3. og 4. kvartal i 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 mellom 01.09.2026-30.11.2026 som overtakelsesperiode.

Selger skal senest ti uker før ferdigstillelse av boligen gi

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

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende hand

delssanksjoner. 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 første og andre avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves.

Fristene i første og annet avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående

avsnitt. Fristene kan for øvrig også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

#### Forbud mot salg av kontraktposisjon

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.

Avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse 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 fire måneder før første overtakelse i Borettslaget.

Forsinkelse/dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdig-stillesdato 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 – Reguleringssaker

Fornebu er et utbyggingsområde, og det planlegges prosjekter også på omkringliggende områder til Storøykilen. Bærum kommune vedtok i 2019 Kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3), hvor det fremkommer hva det legges opp til av samlet utbygging på Fornebu. Storøykilen ligger i området kommunen i KDP3 har merket for utvikling av "Parken". 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.

OBOS jobber med å utvikle boligprosjektene Storøykilen

OBOS jobber med å utvikle boligprosjektene Storøykilen Kvartal 5 & 6 på eiendommene 41/2558 og 41/2559. Prosjektene planlegger både leilighetsbygg og rekkehus.

På Oksenøya Bruk (tomt 7.1 og 7.2) jobber OBOS med å utvikle et bolig- og nærmiljøprosjekt med varierte boligtypologier tilpasset ulike genera

sjoner og behov. Prosjektet planlegger rekkehus på nabotun, leilighetsbygg i 3-5 etasjer mot Forneburingen, samt en konvertering av Norske Skog-bygningen til leilighetskonsepter tilpasset seniorer som også ønsker å leve tett på tilbud og servicefunksjoner. ‘Oxenøen Bruk’ sin rike historie skal bygges videre på som et samlingspunkt for aktivitet og utadrettede funksjoner.

På tomten ved siden av Storøykilen, mot Lysaker, ligger Oksenøya senter. Her

er det skole, barnehage og bo- og behandlingssenter samt idrettsparker.

Byggingen på felt 9.4 Nansenløkka er i gang. Det skal bygges ca. 600

boliger her, fordelt på 6 kvartaler.

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 Fornebubanen, 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).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at skisser i salgsmaterialet som

viser omgivelsene utenfor Storøykilen, må leses med de forbehold som fremkommer av det ovenstående. OBOS tar derfor forbehold om at omkringvliggende 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 turgjengere 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 skje over husene, og vil medføre kortvarig flystøy. Det flys kun i sommersesongen, som er fra midten av april til midten av oktober, som regel ettermiddager og helger.

Endelig utforming av felles grøntanlegg på Fornebu er ennå ikke klarlagt.

Bærum kommune forestår planlegging- og regulerings-arbeidet knyttet til felles parkstrukturer, herunder Nansenparken med tilhørende parkarmer.

Huseierforening og driftsforening

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

Allmennheten

Kjøper er kjent med at det er tinglyst erklæring om at areal avsatt til

fellesområde skal være tilgjengelig for allmennheten og at borettslaget

skal bidra til å drifte området slik det fremkommer av erklæring og reguleringsbestemmelser.

Kommunal vei

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

Utleie

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

Arealoppgaver

BRA-i er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger. BRA-e er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. BRA-b er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b. BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer. TBA – Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. Arealer er oppgitt i m².

OBOS-medlemskap

Ved kjøp av leilighet i et OBOS-tilknyttet borettslag er det pliktig medlemskap for andelseiere. Innmelding via hjemmesiden: www.obos.no

Plantegninger

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

Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard. Der-som 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 nor-malt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal. Dette avsnitt gir ikke Selger rett til å foreta standardreduksjoner som vesentlig forringer boligens totale kvalitet eller funksjon.

Forsikring

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

#### Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, 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.

#### Behandling av personopplysninger

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

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kontraktsteging
- Hovedprospekt med leveransebeskrivelse og utomhusplan
- Delprospekt med salgsoppgave
- Prislister
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokutskrift
- Garanti §12 og §47
- Informasjonsskriv vedr eventuell forekomst av skjeggkre
- Bustadoppføringslova

#### Oppgjør

Oppgjør mellom partene foretas av:

Obos Eiendomsmeglere AS, avd. Megleroppgjør, org nr. 977 040 949, Pb 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

# 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 leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i 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.

Mars 2024

**OBOS Fornebu ved:**

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

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

**Salg ved**

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

**Utbygger**

Storøykilen Utvikling AS

**Arkitekt**

Sweco Architects AS

**Foto og illustrasjoner**

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

**Design**

Blake & friends

**Nettside**

obos.no/storoykilen





[obos.no/storoykilen](https://obos.no/storoykilen)