

Kvartal 4

Del 1 av 2



Hjem for alle sanser

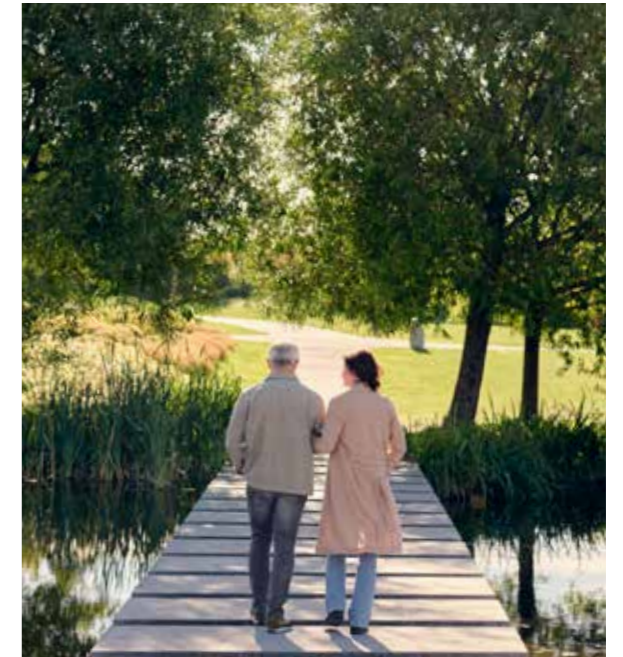


Kvartal 4 | Del 1

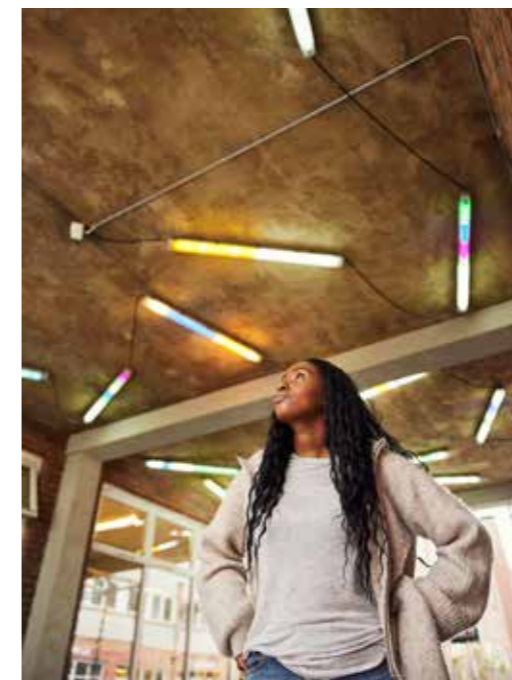
Innhold



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



Bli en del av fremtidens Fornebu	6
Områdekart	10
Storøykilen – Hjem for alle sanser	14
Felleslokalet – en fleksibel og sosial møteplass	22
Spiren til det nye grønne	24
Arkitekten forteller	26
Utomhus	30
Etasjeplan	34
Leveransebeskrivelse	42
Et av Norges mest klimavennlige boområder	48
Smart å bo i borettslag	50
Helt nytt	52
Finansiering	53
Deleie	54
Bostart	56
Kontakt OBOS	60

Bli en del av fremtidens Fornebu

HJEM FOR
ALLE SANSER

Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



Husker du da Fornebu var hele Norges flyplass? I 1998 ble den lagt ned, og halvøya har lagt flyene bak seg. I dag er Fornebu et av Nord-Europas aller største byutviklingsprosjekter.

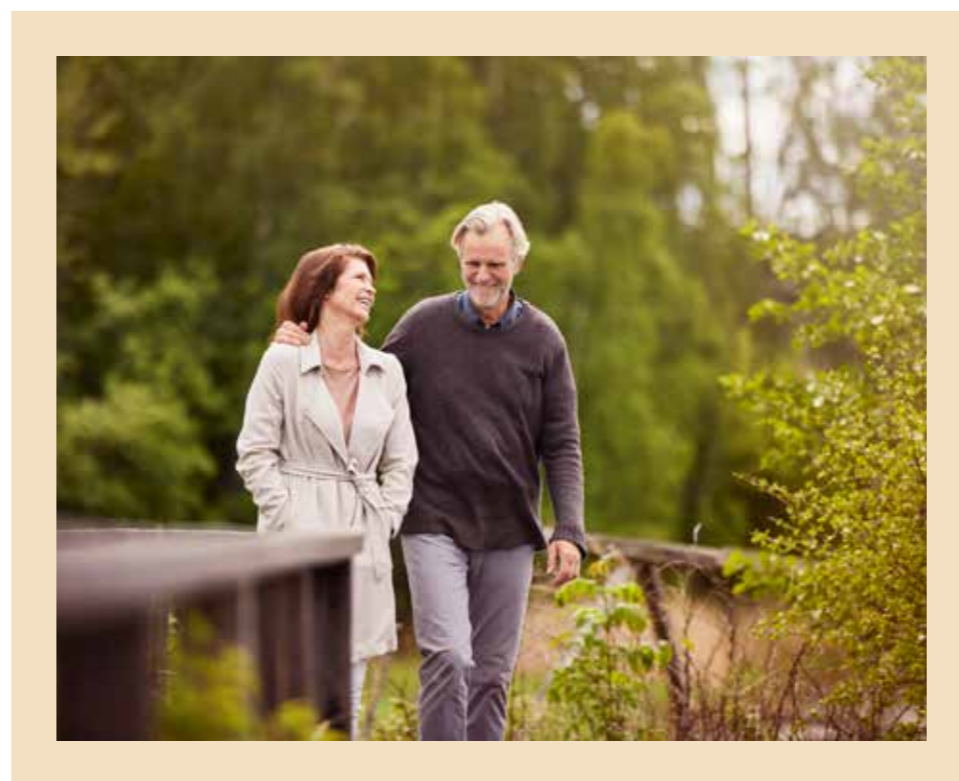
Fornebu kommer til å bestå av cirka 11.000 nye boliger når alt er ferdig bygget. I årene som kommer skal OBOS bygge rundt 7.000 av disse, og det blir etablert over 25.000 arbeidsplasser. Området er i kraftig vekst og anses som et av landets mest framtidrettede boligområder. Fornebu skal bli til «Femminuttersbyen».

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 T-banens endestasjon.

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

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





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



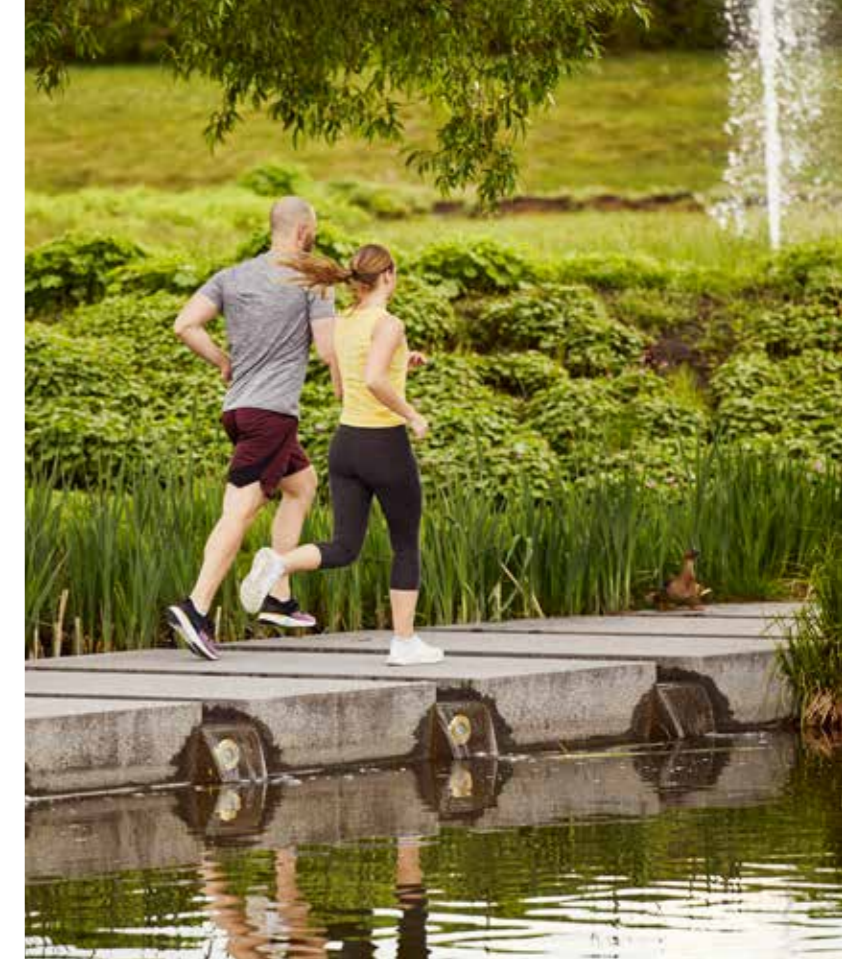
Fornebu skal bli en by med flere restauranter, kafeer og servicetilbud.



God barnehage- og skoledekning i nærområdet.



På Fornebu finner du friområder på til sammen 300.000 kvadratmeter – bade-plasser, kyststi og flere tur- og sykkel-muligheter rett utenfor døren.



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.



Kilde: Oslo Kommune

Et rikt kulturliv med flere anerkjente kunstnere ved Flytårnet kulturarena.

Områdekart Fornebu

OBOS Storøykilen



REISETID FORNEBU – OSLO SENTRUM

Buss:	21 min
Tog, Lysaker stasjon:	10 min
T-bane (2029):	12 min
Bil:	13 min
Sykkel:	34 min



KVARTAL 4

Byggene skal reises i naturlige materialer og holdes i en organisk fargepalett.

Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



LYST OG LUFTIG

Store vindusflater ønsker lys og omkringliggende grøntområder velkommen inn.

STORØYKILEN

Et hjem for alle sanser

I Storøykilen lever du tett på byen og tett på naturen, med umiddelbar nærhet til Nansenparken, kyststien og badeplasser, og kun en kort gåtur til kafeer, restauranter og butikkene på Fornebu S. Boligprosjektet vil bestå av ca. 400 boliger fordelt på seks kvartaler. Det skal bygges både leiligheter og rekkehus.

Storøykilen preges av variasjon. Materialer, former, farger, landskap og møteplasser kombineres på en måte som skaper harmoni. Et boligområde der du finner ro, men som også er levende – og i stadig forandring. Mellom de seks kvartalene blir det grønne, flotte gårdsrom og et hyggelig torg. I Kvartal 2 er det bygget et felleslokale for alle beboerne i Storøykilen. Boligprosjektet vil ha stort fokus på biologisk mangfold og den lokale naturen trekkes inn i boligområdet. Rom og møteplasser utformes for ulike opplevelser. Her kan du velge å kunne være sosial eller trekke deg tilbake og nyte roen.

Boligprosjektet preges av gode kvaliteter, som reflekterer ønsket om en enklere hverdag. Et rent, nordisk design med materialer og produkter av høy kvalitet.

Storøykilen ligger sentralt i et område som er i rask utvikling. Fantastisk natur og et levende bymiljø vil skape et område med helt spesielle kvaliteter. En god hverdag skal også fungere praktisk – og rundt Storøykilen er alt lagt til rette for nettopp det. Allerede i dag finner du et bredt fritidstilbud, hyggelige møteplasser, skoler og barnehager. Oksenøya senter med skole og barnehage ligger på nabotomten, Storøya barneskole ligger en liten rusletur unna, og det er kort vei til Hundstund ungdomsskole. I tillegg er det flere andre barnehager i området, bl.a. Læringsverkstedet Idrettsbarnehage.

Offentlig transport med hyppige bussavganger er på plass, og med den planlagte t-banen vil Fornebu bli en integrert del av det urbane Oslo med kun 12 minutter til Majorstuen.

SATS, svømmehall og tennisbaner finnes i nærområdet. Oksen IL og Snarøya Sportsklubb legger til rette for en aktiv hverdag med tilbud innen blant annet fotball, håndball og bandy. På Oksenøya bruk har DNT Bærum Turlag etablert seg, og tilbyr flere lavterskeltilbud for folk i alle aldre.



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



OPPHOLDSROM MED MULIGHETER

Med direkte adkomst fra oppholdsrom til terrasse, utvides rommet.



NABOLAGET

Storøykilen vil ved ferdigstilling bestå av ca. 400 boliger fordelt på seks kvartaler.



FLEKSIBEL MØTEPLASS

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

Felleslokalet – en fleksibel og sosial møteplass

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

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



POLLINERING

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

Spiren til det nye grønne

Naturen under press, et behov for nye løsninger

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

Oslofjordens rike naturlandskap

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

Testområde, møteplass og landskap

Stedegen natur som støtter artsmangfold, krever nemlig andre prosesser enn de tradisjonelle grøntområdene. Beplantningen er ikke hylleware, den kan ikke bestilles fra en gartner, men må odles frem. Jordsmonn og frø-

materiale er heller ikke generelt tilgjengelig. Pilotprosjektet har derfor etablert et testområde på Fornebu. Testområdet er delt i tre felt – tørreng, stauder og kantsoner. Her forsker et tverrfaglig team på det perfekte jordsmonnet, sanker frø, tester plantedynamikk – det vil si hvordan ulike planter fungerer sammen – og setter planter i jorda slik at vegetasjonen i det fremtidige landskapet kan etableres. Fremgangsmåten dokumenteres nøye slik at innsikten kan viderefremmes og brukes i fremtidige prosjekter. Det bygges en midlertidig paviljong på testområdet som støtter ulike arrangementer. En lett konstruksjon som er bygget på bærekraftige prinsipper, der materialene vil kunne gjenbrukes av OBOS på ulike måter på et senere tidspunkt.

Godt for naturen, godt for mennesket

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

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

Arkitektene forteller



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

Prosjektet Storøykilen er sentralt plassert på Fornebuhalvøya med utsikt og henvendelse mot både Nansenparken og Holtekilen. Den vakre og varierte naturen som er typisk for øyene i Oslofjorden, omgir eiendommen. I nærheten finner du blant annet naturreservat og naturhus med Fornebus unike våtmarksområder og biologiske mangfold. Turstier, småbåthavn, sjøflyklubb og badeplasser er alle innen kort avstand fra eiendommen.

Målet med Storøykilen er å utvikle en tiltalende boligbebyggelse med blokker, rekkehus og punkthus, samt gode utendørsarealer. Det tilbys et bredt utvalg av boligstørrelser i ulike boligtyper. Storøykilen består av totalt seks kvartaler som er organisert for å skape helhetlige forbindelser mellom dem og internt innen hvert kvartal, med fokus på estetiske kvaliteter og samtidsarkitektur. Variasjon i arkitektonisk uttrykk oppnås gjennom ulike boligtyper og materialvalg.

Konseptet "Tett på byen, tett på naturen" er utviklet for Storøykilen for å gjenopprette og fremme stedets karakter og frodighet. Dette reflekteres både i landskapsarkitekturen og bygningsarkitekturen, med bruk av

naturlige materialer og farger, frodige taklandskaper og store vinduer som integrerer naturen i fellesarealer og leilighetene.

Karrebebyggelsen i kvartal 4 utgjør gjennom sin utforming sitt eget kvartal og omkranser et felles grønt og frodig uteoppholdsrom med både private og felles utendørsområder. Prosjektet ligger mellom kvartal 1 og kvartal 6 og henvender seg mot Holtekilen og det sentrale torget i midten av Storøykilen. Bygningenes beliggenhet gir gode solforhold og flotte utsikter i flere retninger.

Sweco Architects har spesialisert seg på boligprosjekter. Vi har lang erfaring med boligbygg i stor skala og forstår vår betydelige innflytelse på sluttproduktet som leveres til kunden. Storøykilen er et viktig prosjekt for både Fornebu, OBOS og Sweco Architects, og vi håper at prosjektet møter behovene, ønskene og forventningene til kjøperne.

Vi ser frem til fortsettelsen!

Preben Berthelsen Bie og Signe Helland Nyberg



FELLES GÅRDSROM

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

UTOMHUS



Utomhusplanen er veiledende og endringer kan forekomme.



SOVEROM

Soverom med god størrelse og fint lysinnslipp.



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



ETASJEPLANER



Etasjeplaner

2-roms 3-roms 4-roms 5-roms

Etg. 1



Etg. 2



Etasjeplaner

2-roms 3-roms 4-roms 5-roms

Etg. 3



Etg. 4



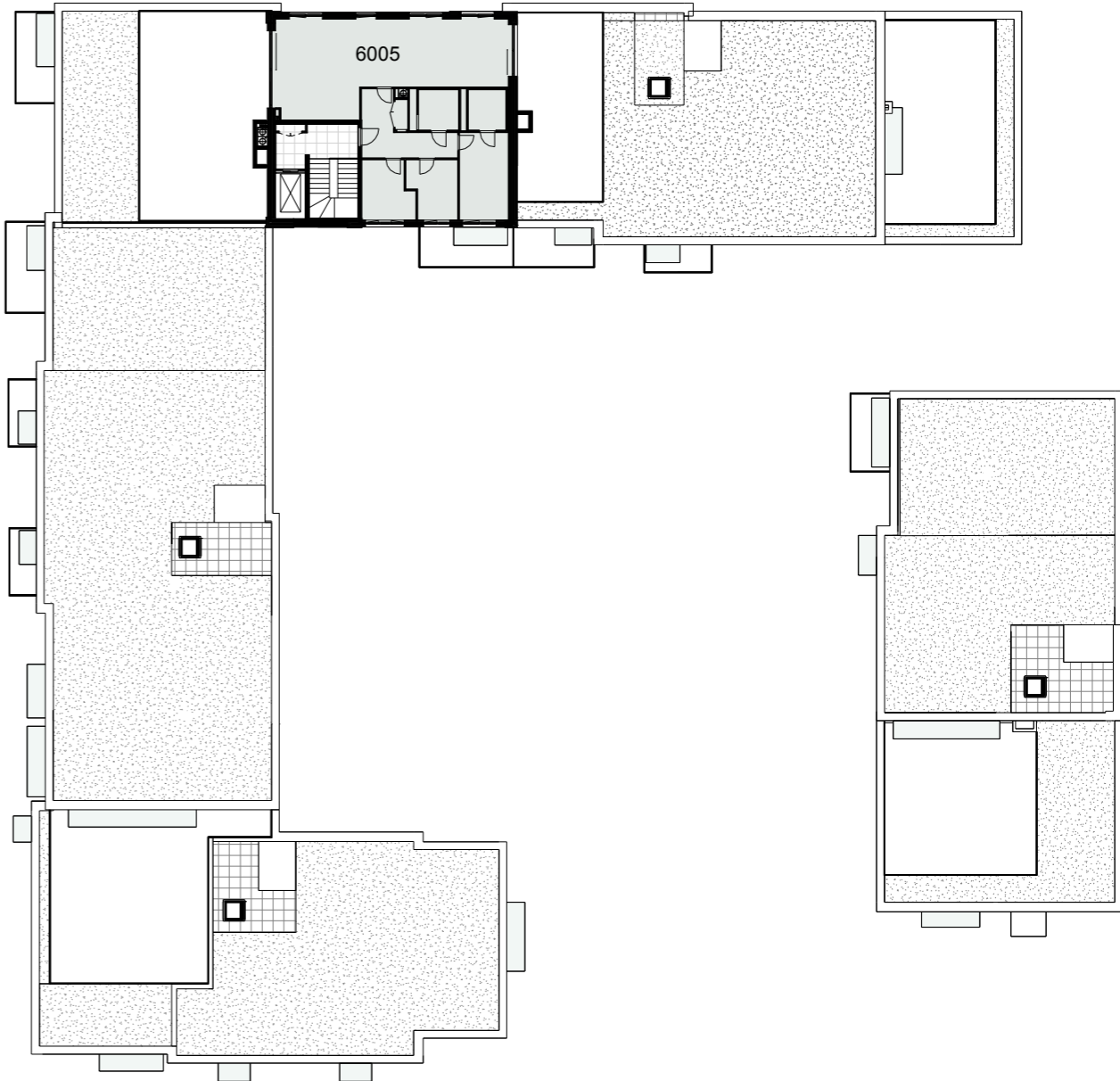
Etasjeplaner

2-roms 3-roms 4-roms 5-roms

Etg. 5



Etg. 6





Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

LEVERANSEBESKRIVELSE



Leveransebeskrivelse

Generelt

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

Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygningen. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler, og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som eksempelvis møblering og fargevalg. Storøykilen B4 bygges etter teknisk forskrift TEK17, med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420. Alle opplysninger 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.

Bygning, konstruksjon og utvendig fasade

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong. Det vil bli synlige V-fuger i innvendig tak ved plattendekkeskjøter. Sprang i plateskjøtene i taket kan forekomme. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med teglstein eller trekledning. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. Innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og tekket. Prosjektet leveres i stor grad med grønne tak bestående av sedum eller kalktørreng med arter fra Oslofjorden. Vann føres til sluk via fall og renner. Endelig farge på de ulike fasadematerialene er ikke valgt. Farge, omfatning og plassering kan avvike fra illustrasjonene i prospektet.

Heis

Det er heis i hvert hus fra parkeringskjeller til samtlige boligetasjer. Townhouse har egen adkomst fra bakkeplan uten heis.

Innvendige flater og materialer

Gulv:

Det leveres ferdig overflatebehandlet én-stavs lett hvitpigmentert eikeparkett med fas i stue, kjøkken, soverom, innvendig bod og entré. Leggeretning bestemmes av entreprenør og kan avvike fra illustrasjoner. Gulv i separat vaskerom og WC leveres med fliser i størrelse 60x60 cm med sokkelflis. Flistype er Nordic Stone Islanda eller tilsvarende.

Listverk:

Fotlister leveres i lakkert eik finer i tilnærmet lik farge som parkett og med synlige spikerhull i alle rom med parkett. Gerikter rundt dører er hvitmalte og med synlige spikerhull. Vinduer leveres geriktfritt. I separat vaskerom og WC leveres sokkelflis i samme type som gulvflis.

Himling:

Gipsplater eller betongelementer med synlige V-fuger malt i klassisk hvit

NCS S0500-N. Det kan komme systemhimling, evt stålhimling i bod, bad og fellesarealer. Lokalt nedforet himling eller innkassinger av teknisk anlegg vil forekomme da dette er nødvendig for fremføring av ventilasjon, sprinkelanlegg og andre tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på salgstegning.

Vegger:

Betong eller gips i boligenes skillevegger. Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt med to strøk maling i klassisk hvit NCS S0500-N. Lettveggene er isolert med 50 mm mineralull. Det leveres synlig rør-i-rør skap og fordelerskap for gulvvarme og tappevann som blir plassert på egnet sted på vegg eller i tak i bad eller annet egnet sted i leiligheten. Plassering vist på tegning er ikke endelig og kan avvike. Det vil bli synlige inspeksjonsluker på vegg i forbindelse med alle sjakter. Inspeksjonsluke i himling kan forekomme.

Vinduer:

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra fabrikk i klassisk hvit NCS S0500-N. Vinduene er dimensjonert etter energi og støykrav. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningene i detalj-prosjekteringen. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduer vil kunne avvike fra illustrasjonene. Det kan være behov for forlengerskaft ved utvendig vask av enkelte vinduer.

Kjøkkeninnredning:

Innredning fra HTH. Benkeskap og høyskap leveres med 19 mm kjøkkenfront i natur eikefinér. Overskap leveres med 16 mm kjøkkenfront i modell Glatt, fargen Beige (NCS S 2005-Y20R). Benkeplate leveres i 20 mm laminat i type Sandsten 652 eller tilsvarende. Kjøkkenet leveres med underlimt vask i stål, type Intra Omnia 600SF eller lignende. Kjøkkenet leveres med ettgreps armatur i krom av type Mora INXX II Sharp eller tilsvarende. Det leveres innfelte LED-lister i underkant av overskap. I hjørneskap leveres ikke LED-list. Skuffer og skap leveres med demping. Håndtak fra kjøkkenleverandøren av type Edge Straight 20 mm eller tilsvarende leveres på underskap. Overskap leveres med grepslist, utenom hjørneoverskap og ventilatorskap som leveres med click-push.

Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende medfølger. Over koketopp leveres Slimline kjøkkenhette med forkant i stål fra Røros-hetta eller tilsvarende. Det leveres synlig komfyrvakt på vegg over koketopp. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken kan avvike fra det som vises på salgstegning.

Leilighet A1001, A2001, A3001, A3005, A4001, A4005, A5001, A5005, A5006, A6005, B1016, B2016, B3008, B3016, B4008, B4015, B5008, B5011, C1017, C1018, C1022, C2022, C3022, C4020, C4022 og C5020 leveres med 20mm kompositt benkeplate, av type Cæsarstone Clamshell eller tilsvarende. Kum leveres underlimt, av type BlancoAndano 500-U eller tilsvarende.

Baderom:

Badene er i hovedsak prefabrikkerte baderomskabiner. Plassbygde bad og WC kan forekomme i enkelte leiligheter. For enkelte leiligheter kan vannfordelerskap bli plassert på vegg eller i tak i bad. Badene leveres med lyse fliser med spill i, Nordic Stone Islanda eller tilsvarende, på vegg og gulv i størrelse 60 x 60 cm. Termostatstyrt elektrisk eller vannbåren gulvvarme – avhengig av myndighetskrav. Servantskap med skuffer med hvite fronter og dekksider, med håndtak. Hvit servant i kunstmarmor eller porselen, eller lignende – avhengig av leverandør. Det leveres ett-greps blandebatteri i krom, av type Mora MMIX B5 eller tilsvarende. Over servant leveres speilskap med LED-lys. Det leveres regndusj i krom med tilhørende håndddusj av type Mora MMIX shower system eller tilsvarende. Dusjvegger i herdet glass, og med beslag i krom eller tilsvarende. Det leveres linjesluk i rustfritt stål. Garnityrpakke i krom fra Beslag Design eller tilsvarende, inneholder toalettpaperholder, knagger, toalettbørste og håndklestang og leveres umontert, løst i pakke, med lim på bakside for montering. Vegghengt toalett med skjult sisterne og trykknapp. Det er avsatt plass til vaskemaskin/tørketrommel på ett av badene i leilighetene der det ikke er separat vaskerom. Plassering kommer frem på salgstegning. Hvitevarer medfølger ikke.

WC-rom:

I WC-rom leveres hvit servantskap i samme serie som bad. Det leveres ettgreps blandebatteri i krom, av type Mora MMIX B5 eller tilsvarende. Over servant leveres speilskap med LED-lys. Det leveres Garnityr fra Beslag Design eller tilsvarende umontert - løst i pakke; 1 stk. dorullholder og 1 stk. krok til håndkle, med lim på bakside for montering.

Vaskerom:

Enkelte leiligheter leveres med eget vaskerom iht. salgstegning. Vaskerom leveres med opplegg for vaskemaskin og tørkeltrommel med plassering under laminat benkeplate av type Sandsten 652 eller tilsvarende. Det leveres malte vegger i standard veggfarge og gulv leveres med fliser i størrelse 60x60 Nordic Stone Islanda eller tilsvarende.

Dører:

Innvendige hvite dører fra Tundøren, type Glomma lett slett, eller tilsvarende. Mellom entré og stue leveres dør med ett glassfelt. Enkelte leiligheter leveres med dør med sidefelt mellom entre og stue. Inngangsdør leveres som glatt ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Klima-, lyd- og brannklassifiserte i henhold til byggeforskriftenes krav, med kikkhull og med FG-godkjent sylindrelås.

Oppvarming

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

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

TV / bredbånd

Boligene etableres med moderne fibernett tilsluttet OBOS OpenNet. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til ett punkt i stue for TV/data. Det leveres trådløs router i hver leilighet. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Kjøper tegner eget abonnement innenfor OBOS OpenNet sitt tilbud. Huskjøper informeres før overtakelse om tjenestetilbud og muligheter.

Porttelefon

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

Postkasse

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

Brannsikring

Hver boenhet er utstyrt med brannslukkeutstyr i henhold til myndighetskrav.

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

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



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

Ventilasjon

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

Balkonger / terrasser

Terrasser, balkonger og takterrasser leveres med trykkimpregnert tredekke. På balkonger leveres rekkverk i glass. Stolper og håndløpere i aluminium eller stål. Avrenning føres til utvendig nedløp. Søylere kan forekomme på terrasser/balkonger - nærmere plassering bestemmes i detaljprosjektering. Ett utelys ved vegg eller tak med innvendig bryter, og stikkontakt på vegg.

Noen av balkongene leveres med skillevegger i mørkt glass eller med stålplater. Noen av markterrassene leveres med skjermvegger i tre.

Elektriske installasjoner

Elektro leveres iht. NEK 400. Skjult elektrisk anlegg med unntak av installasjon på lyd/yttervegger og betongvegger/himling. Sikringssskap planlegges plassert som illustrert i salgstegning, men endelig plassering er ikke avklart og avvik kan forekomme. Egen måler i trapperom. Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til forskrift. Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen.



Solskjerming

Enkelte vinduer og dører på syd- og vestfasade leveres med utvendig screens. Screens på øvrige vinduer kan leveres som tilvalg. Det er forberedt for at man kan montere elektriske screens over vinduer i ettertid. Balkonger og terrasser uten overbygg forberedes for markise. Markise kan bestilles på tilvalg mot tillegg i pris. Farge besluttes av arkitekt i prosjektet, for ett enhetlig uttrykk.

Takhøyde

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

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

Belysning

Downlights monteres med dimmer på badrom, i entré og WC. Antall downlights bestemmes ut ifra rommets størrelse.

Sportsbod

Det leveres én sportsbod per leilighet med nettingvegger i et lukket anlegg, fortrinnsvis i kjellerarealer. Gulv, vegger og tak i kjellerbod leveres i støvbundet betong. Omtrentlig størrelse på sportsbod avhenger av leilighetsstørrelse og fremgår av salgstegning.

Innvendig bod

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

Garasjekjeller

Det blir felles garasjeanlegg i kjeller. Antall sykkelplasser som ikke dekkes i utomhus, legges i kjeller. 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, som vil innebære en bindingstid for boligselskapet. Den enkelte kjøper av garasjeplass står fritt til å koble seg til ladeanlegget. Asfaltert gulv i parkeringskjeller, eventuelt betong ved behov.

Utomhus

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealer vises i prospektet. Det tas forbehold om endringer. Planen viser hvordan utearealer og takarealer tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår.



Renovasjon

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

Forbehold/andre opplysninger

Det følger ikke med p-plass. Vi tar forbehold om plassering av p-plasser og boder. Det er ikke garantert plassering av bod eller p-plass under sitt bygg. På salgstegning er det vist forslag til plassering av garderobeskap. Det leveres ikke garderobeskap som standard.

Tilvalg og endringer

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

OBOS tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

Eksempler på tilvalg:

- parkett
- fliser
- elektro; stikk, downlights, IKT
- kjøkken; utvalgte fronter, benkeplater, armatur og hvitevarer
- veggfarge
- dører

For utredning og pris av endringsforespørsler utover de utvalgte tilvalgsmulighetene, vil det medføre et prosjekteringsgebyr, samt påslag fra entreprenør. Dette kommer i tillegg til kostnaden for de ønskede endringsforespørselene. Dersom tilbudet ikke ønskes tatt i bruk, gjøres det oppmerksom på at prosjekteringsgebyret dekkes av kunden.

Det kan ikke bestilles arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning.

Elektro

Elektrotegninger vil vise bla. prosjekterte stikkontakter, lyspunkter og tv-uttak. Det vil ikke være mulig å endre plassering av disse standardpunktene. I forbindelse med tilvalg vil det være mulig å bestille ekstra elektropunkter som tillegg.

Tilvalg av elektro i bærende konstruksjon, som betongvegger, legges som utenpåliggende anlegg.

Kjøkken

Det tilbys muligheten til å sette sitt personlige preg på kjøkkenet ved å foreta egne valg, dog i henhold til de forutsetninger som er gitt i prosjektet og innenfor leverandørens sortiment.

Vi gjør oppmerksom på at vann, avløp, ventilasjon og andre faste tekniske elementer ikke kan flyttes.

Arkitekt

Arkitekt for prosjektet er Sweco Architects AS

Et av Norges mest klimavennlige boområder

Fornebu skal bli et utstillingsvindu for framtidens byer, hvor målet er å bygge framtidens by fra bunnen av, og gjøre området til et enda bedre sted å bo.

Fornebu har klare ambisjoner om å bli et nullutslippsområde. Det betyr i hovedsak at området i framtiden skal fange opp minst like mye CO2 fra atmosfæren som det slipper ut. Klima og bærekraft står med andre ord høyt på blokka når nye prosjekter reiser seg.

OBOS med store klimaambisjoner

OBOS har mål om vesentlige kutt i utslippene av CO2. Vi skal bidra til å utvikle bærekraftige samfunn, og det å ta ansvar for miljø og klima har høy prioritet. Når vi nå skal bygge Storøykilen Kvartal 4, stiller vi miljøkrav til alle produkter og materialer som blir benyttet i boligprosjektet, i tillegg til krav om sortering og avfallsmengden i byggeperioden.

Bygger med klimagassregnskap

For å kunne jobbe systematisk med målet om å kutte CO2-utslippene gjennom hele byggeperioden til Storøykilen Kvartal 4, benytter vi et klimagassregnskap som styringsverktøy. Klimagassregnskapet vil gi oss informasjon som istandsetter oss til å ta gode og riktige beslutninger ved valg av materialer og løsninger, og gjøre tiltak som bidrar til lavere utslipp i byggeperioden. Videre har vi en klar oppfordring til alle våre entreprenører om å etterleve målet om en fossilfri byggeplass.

Boligene i Storøykilen har fjernvarme som oppvarmingskilde, hvor varmeproduksjonen i all hovedsak kommer fra varmepumper som benytter sjøvann som varmekilde. Pilotprosjektet Spiren vil også være en viktig bidragsyter i dette arbeidet, hvor vi trekker den lokale naturen inn i boligprosjektets uteområder.





Smart å bo i borettslag

OBOS har mer enn 95 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. Kjøper du bolig i Storøykilen, blir du del av et godt organisert fellesskap som gjør hverdagen trygg og enkel, både når det gjelder vedlikehold og økonomi.

Hva betyr det å kjøpe en borettslagsbolig?

Når du kjøper en bolig i et borettslag, eier du din egen bolig og du kan selge den på det åpne markedet når du måtte ønske det. Rent juridisk blir du 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?

Det er mulig å leie ut en borettslagsleilighet, men det er begrensninger på utleie i et borettslag. Hvis du ønsker å leie ut må du ha tillatelse fra styret og du må som hovedregel ha bodd i leiligheten i minst ett år. Det er kun mulig å leie ut i opptil tre år av gangen. Etter tre år må du selv flytte tilbake og søke på nytt. Hvis livssituasjonen din plutselig endrer seg og du ikke kan bo i leiligheten, gjelder ikke kravet om ett års botid. Barn, barnebarn, foreldre eller besteforeldre kan bo i leiligheten så lenge du ønsker. Fordelen med en borettslagsleilighet er at den ikke egner seg som et investeringsobjekt, og at naboene dine eier boligen de bor i. Det gir et stabilt og forutsigbart bomiljø og ofte et godt fellesskap.

Hva er fellesgjeld?

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

Helt nytt

Ni grunner til å kjøpe helt ny OBOS-bolig

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

Ⓞ Ingen stressende budrunder

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

Ⓞ Du trenger ikke pusse opp

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

Ⓞ Tilpass interiøret etter din smak

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

Ⓞ God teknisk standard

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

Ⓞ Lave kjøpsomkostninger for selveierboliger

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

Ⓞ Forutsigbare faste kostnader

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

Ⓞ Fem års reklamasjonsrett

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

Ⓞ Gunstig finansiering

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

Ⓞ Tryggheten ved å kjøpe fra OBOS

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

Les mer på: obos.no/heltnytt

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



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.

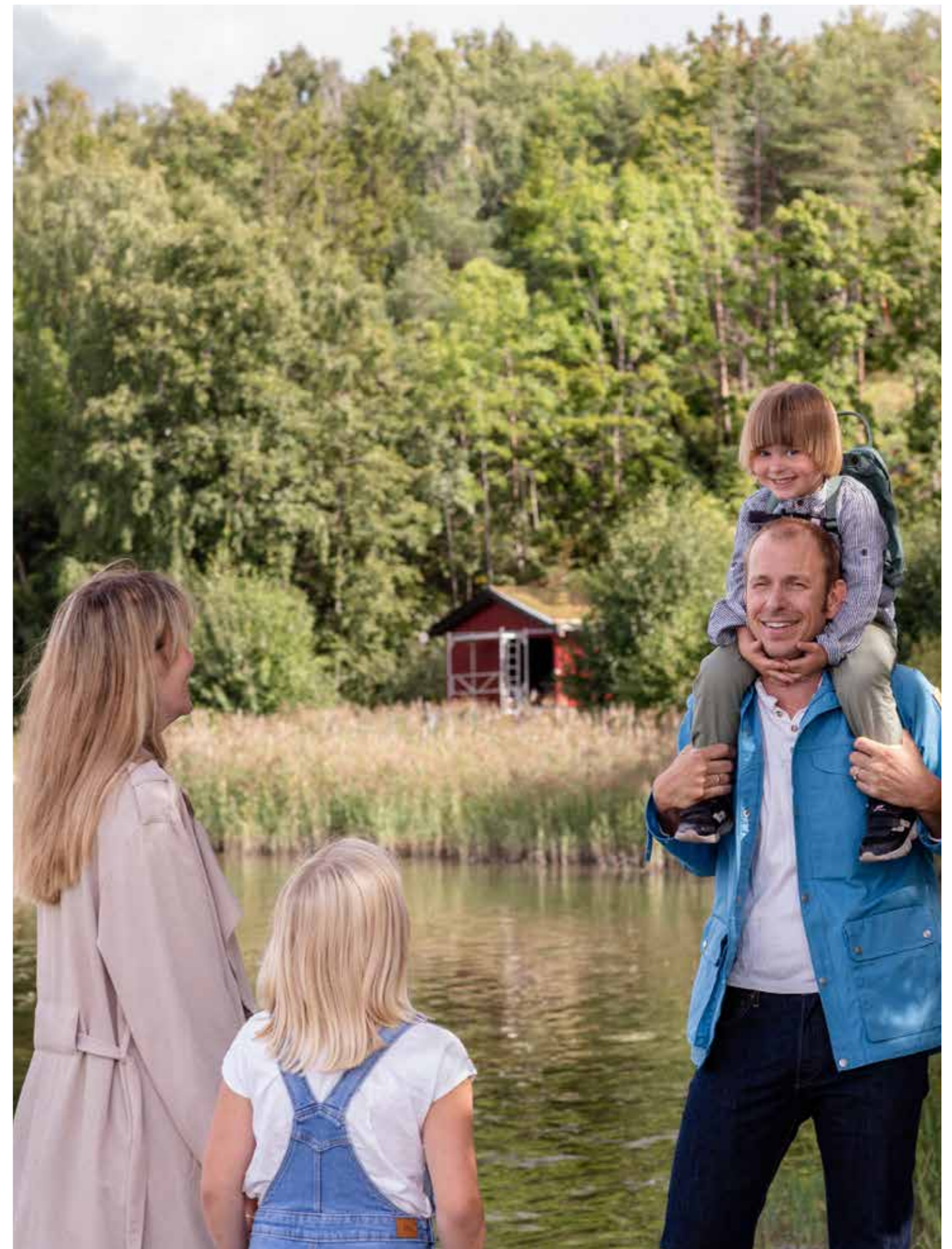
Hvordan fungerer OBOS Deleie?

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, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

For mer informasjon om OBOS **Deleie** se 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



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 salgsmaterialet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

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