



STORØYKILEN
FORNEBU

KVARTAL 3



Hjem for alle sanser



Kvartal 3

Innhold



Bli en del av fremtidens Fornebu	6
Områdekart	8
Dyregleden spirer på Fornebu	10
Storøykilen – Hjem for alle sanser	14
Spiren til det nye grønne	26
Arkitekten forteller	30
Utomhus	32
Bygg E	38
Bygg F	46
Bygg G	56
Leveransebeskrivelse	66
BREEAM	74
Smart å bo i borettslag	76
Hvorfor velge nytt	77
Finansiering	78
Deleie	79
Bostart	80
Salgsoppgave	82
Kontakt OBOS	88



Bli en del av fremtidens Fornebu



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

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

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

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

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

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

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



Områdekart Fornebu

OBOS Storøykilen





Dyrkegledden spirer på Fornebu



DYRK FORNEBU

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

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

@dyrkfornebu
#dyrkfornebu

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

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

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

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

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

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



KVARTAL 3

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



LYST OG LUFTIG

Store vindusflater ønsker lys og omkringliggende grøntområder velkommen inn.

STORØYKILEN

Et hjem for alle sanser

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

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

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

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

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



OPPHOLDSROM MED MULIGHETER

Med direkte adkomst fra oppholdsrom til terrasse, utvides rommet.



SOVEROM

Soverom med god størrelse og fint lysinnslipp.

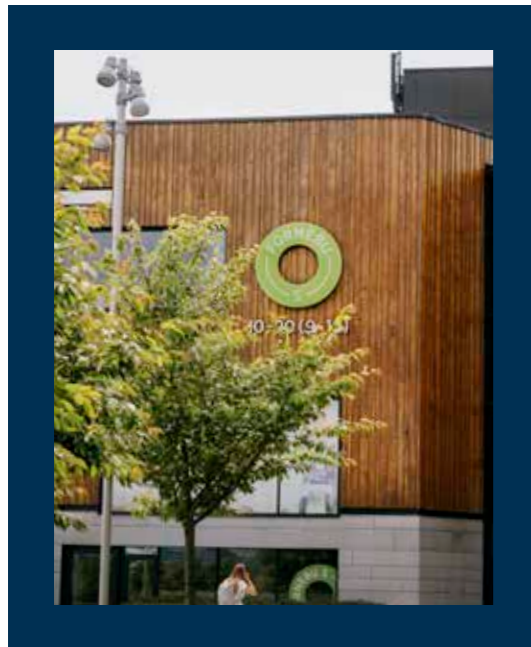




NABOLAGET

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

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



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

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

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

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

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

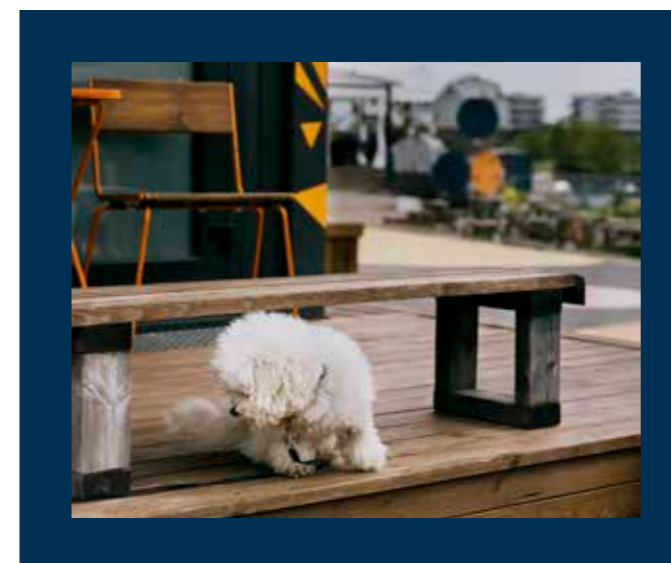
En rusle- eller sykkelturn unna ligger sandstranden på Storøyodden, med EUs høyeste sertifisering for rent vann. Her finner du også dusj, utegriller samt bordtennis- og treningspark.

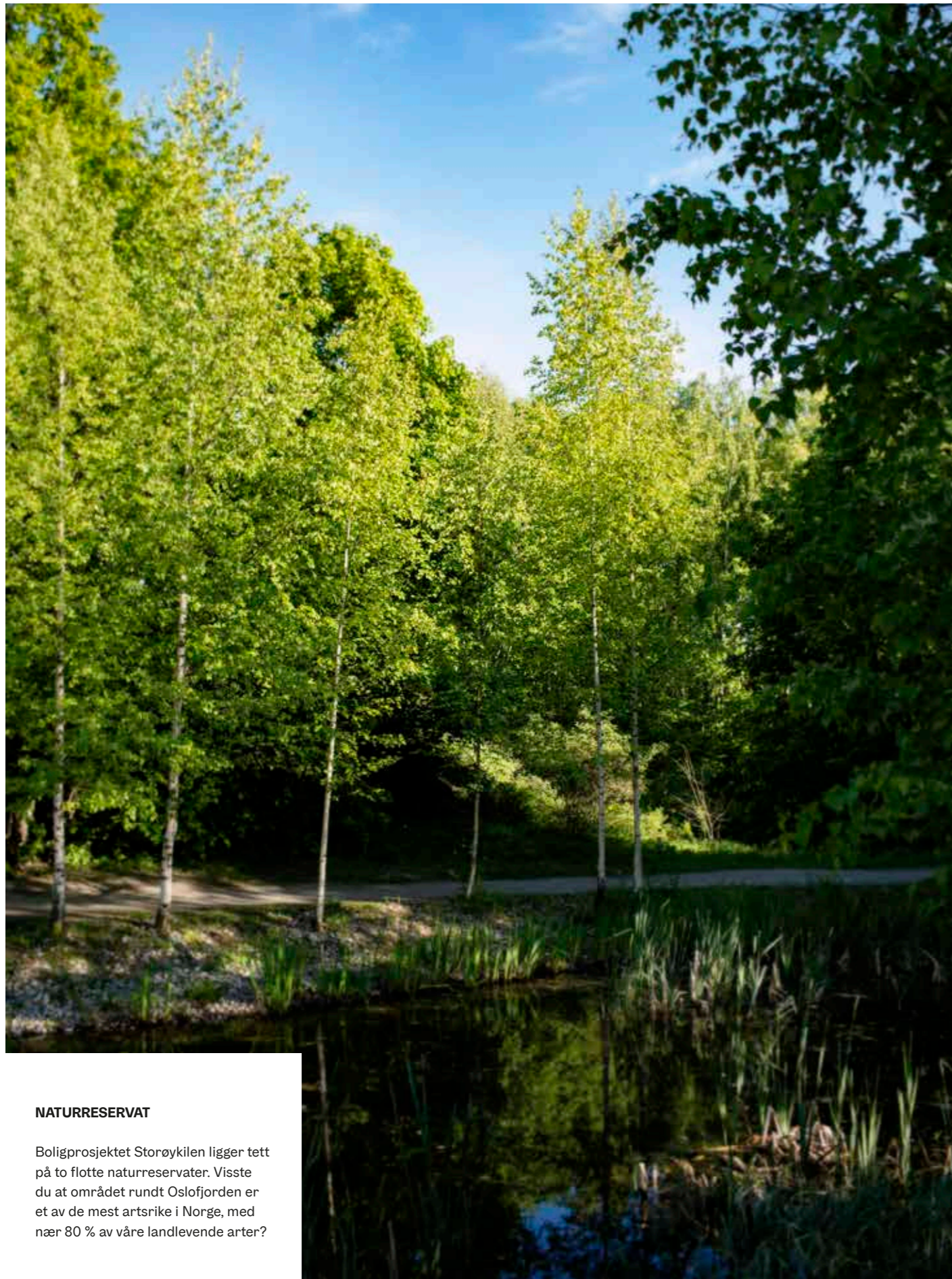
Svømmehall og tennisbaner finnes i nærområdet. Snarøya Sportsklubb legger til rette for en aktiv hverdag med tilbud innen fotball, håndball og bandy.

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

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

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





NATURRESERVAT

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

Spiren til det nye grønne

Naturen under press, et behov for nye løsninger

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

Oslofjordens rike naturlandskap

Vi assosierer vanligvis vill natur med dype skoger, vidder og fjell. Få er klar over 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 hyllevare, den kan ikke bestilles fra en gartner, men må odles frem. Jordsmonn og frømateriale er heller ikke generelt tilgjengelig. Pilotprosjektet har derfor etablert et testområde på Fornebu. Testområdet er delt i tre felt – tørreng, stauder og kantsoner. Her forsker et tverrfaglig team på det perfekte jordsmonnet, sanker frø, tester plantedynamikk – det vil si hvordan ulike planter fungerer sammen – og setter planter i jorda slik at vegetasjonen i det fremtidige landskapet kan etableres. Fremgangsmåten dokumenteres nøye slik at innsikten kan videreføres og brukes i fremtidige prosjekter.

Det bygges en midlertidig paviljong på testområdet som støtter ulike arrangementer. En lett konstruksjon som er bygget på bærekraftige prinsipper, der materialene vil kunne gjenbrukes av OBOS på ulike måter på et senere tidspunkt. Paviljongen bruker lokale ressurser og materialer fra seilduksmaker Gran Seil, et firma som opererer på Fornebu. Målet er nemlig at Spiren også skal være en sosial møteplass og læringsarena. OBOS ønsker å involvere ulike brukere i prosjektet og skape engasjement rundt biologisk mangfold og stedegen natur. Barn og voksne, fagpersoner og legmenn, beboere og besøkende vil bli invitert til å delta i ulike aktiviteter – sosiale så vel som faglige. Spiren skal være en samlingsplass for aktiviteter med den stedegne naturen som utgangspunkt. Vi vil invitere ulike målgrupper til fagseminarer og workshops, arrangere aktiviteter



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.

som minner folk om naturens enkle gleder, og gi dem en arena for å møtes i nære og enkle omgivelser – fri for flate skjærmer og moderne støy. Det utarbeides en aktivitetsplan med ulike arrangementer i henhold til sesongenes naturlige mulighetsrom. Her vil beboere og besøkende oppleve kultur, mat, fagseminarer, samt lek og moro for hele familien.

Godt for naturen, godt for mennesket

I Storøykilen vil vi bevise at det er mulig å kombinere et attraktivt, moderne bomiljø med en landskapsarkitektur som fremmer 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

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

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

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

landscapsarkitekturen og bygningsarkitekturen. Sistnevnte i form av bruk av naturlige materialer og farger i naturpalett, frodige taklandskaper, store vinduer som tar naturen inn i inngangspartiene og leilighetene med fokus på intime grønne gløtt, sikt og utsikt til omkringliggende grøntområder, så godt som kontakt med de grønne gårdsrommene. Konseptet gjelder for alle kvartaler.

D-, E-, F og G-bygget danner til sammen sitt eget kvartal og omkranser et felles grønt og frodig uteoppholdsrom som inneholder både private og fellesuteområder med god plass for opphold og lek. Kvartalet ligger i randsonen av planområdet og med nær tilknytning til Nansenparken. Byggenes fine beliggenhet gir både utsyn mot og lett adgang til parken.

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

Vi gleder oss til fortsettelsen!

Preben Berthelsen Bie og Toril Kolstad



UTOMHUS

Tegnforklaring			
	Prosjektgrense		Granitheller
	Reguleringslinjer		Smågatestein
	Byggegrense		Regnbed
	Kjeller		Betongplata under renovasjon
	Stålkant		Tredekke/ Markterrasse
	Åpen renne		Grus/ fast grus/knollekalk Vegetol
	Eks. koter		Grus
	Nye koter 25 cm		Sandkasse
	Brannoppstillingsplass		Benk i massivtre
	Skillevegg		Hovedinngang
	Skjermvegg for avfallnedkast		Lysstolpe/Pullert/ Gatebelysning
	Eks. tett vegetasjon		Tråkkheller i granitt
	Plen		Renovasjonsnedkast
	Regnbedplanter		Nye trær
	Eng og staudermix		Eks. trær
	+12.50 Nye høyder		Avfallsbeholder
	(+12.50) EKS. høyder		
	Store stein fra felt		

Utomhusplanen er veiledende og endringer kan forekomme.



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.





BYGG E

PLANTEGNINGER



Etasjeplaner

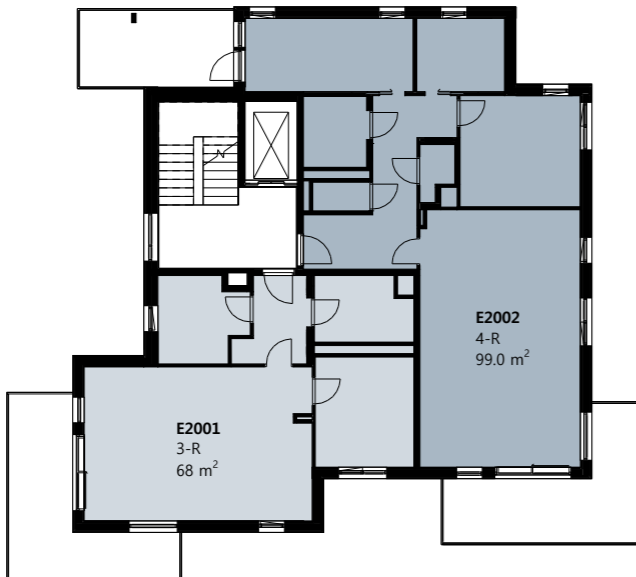
Etg. 1



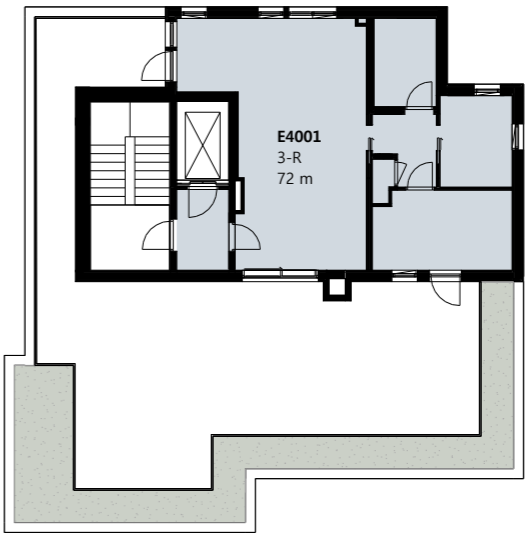
Etg. 3



Etg. 2



Etg. 4



3R
4R



LEILIGHETSPLAN

4-roms – 104 kvm

Leilighet: 2002
 Hus: Bygg E
 Etasje: 2

BRA-i: 99 kvm
 BRA-e: 5 kvm
 BRA-b: –
 TBA: 27,5 kvm

SUM BRA:
 104 kvm



LEILIGHETSPLAN

3-roms – 73 kvm

Leilighet: 3001
 Hus: Bygg E
 Etasje: 3

BRA-i: 68 kvm
 BRA-e: 5 kvm
 BRA-b: –
 TBA: 16,5 kvm

SUM BRA:
 73 kvm



LEILIGHETSPLAN

4-roms – 104 kvm

Leilighet: **3002**
 Hus: Bygg E
 Etasje: 3

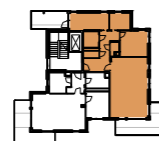
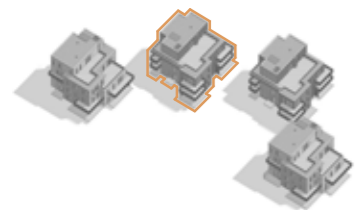
BRA-i: 99 kvm
 BRA-e: 5 kvm
 BRA-b: –
 TBA: 27,5 kvm

SUM BRA:
 104 kvm



Hus E

Etasjeplan



LEILIGHETSPLAN

3-roms – 77 kvm

Leilighet: **4001**
 Hus: Bygg E
 Etasje: 4

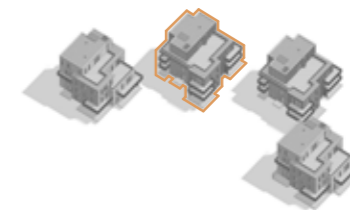
BRA-i: 72 kvm
 BRA-e: 5 kvm
 BRA-b: –
 TBA: 90 kvm

SUM BRA:
 77 kvm



Hus E

Etasjeplan





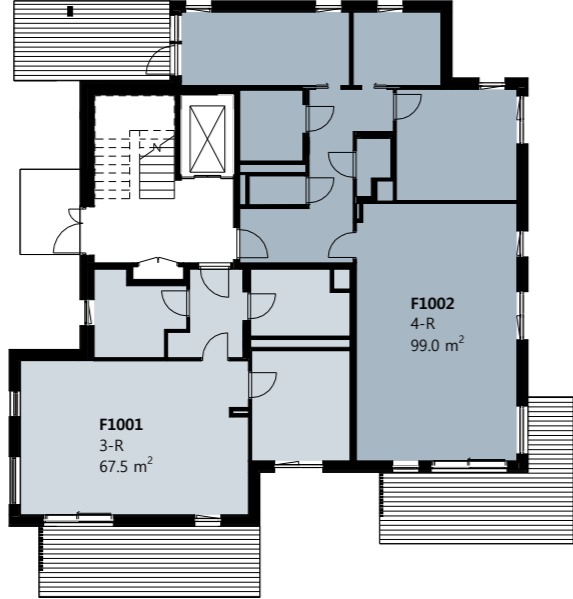
BYGG F

PLANTEGNINGER

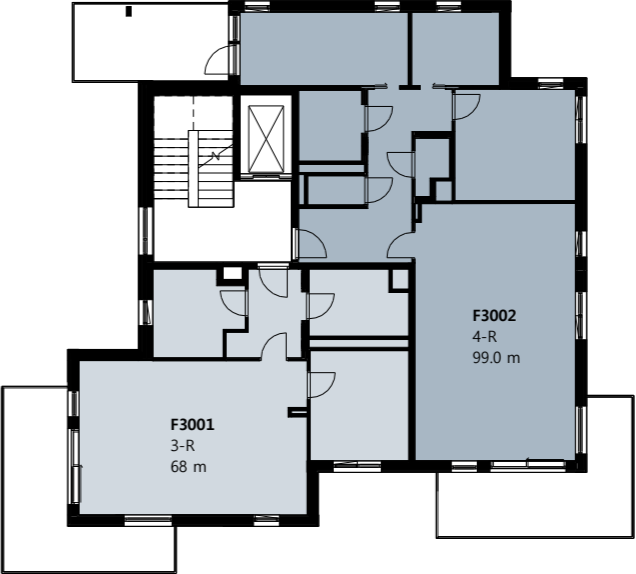


Etasjeplaner

Etg. 1



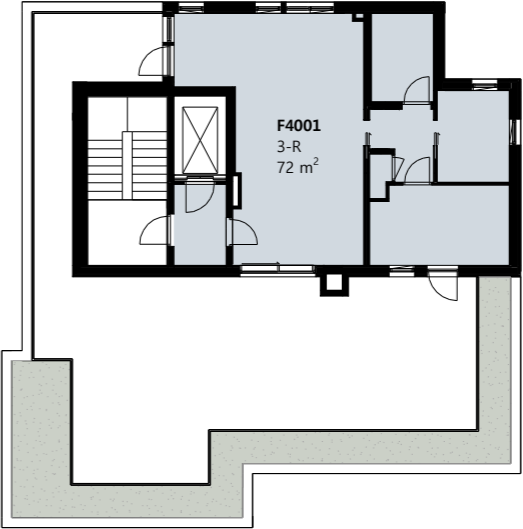
Etg. 3



Etg. 2



Etg. 4



3R
4R



LEILIGHETSPLAN

3-roms – 72,5 kvm

Leilighet: 1001
Hus: Bygg F
Etasje: 1

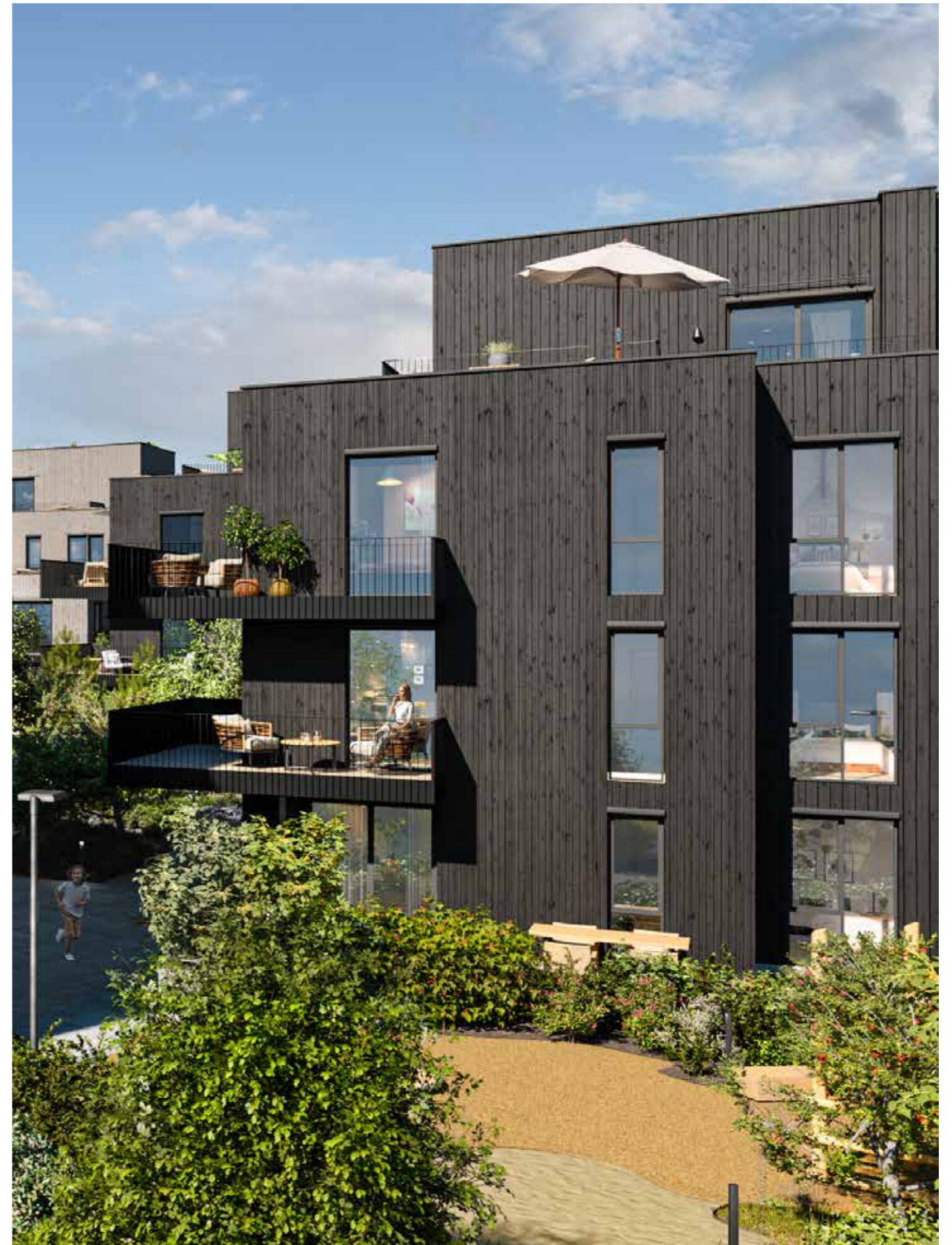
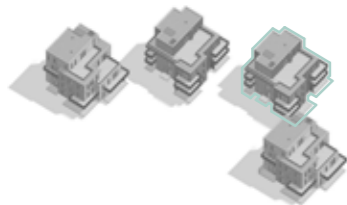
BRA-i: 67,5 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: –
TBA: 15,5 kvm

SUM BRA:
72,5 kvm



Hus F

Etasjeplan



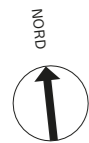
LEILIGHETSPLAN

4-roms – 104 kvm

Leilighet: 2002
 Hus: Bygg F
 Etasje: 2

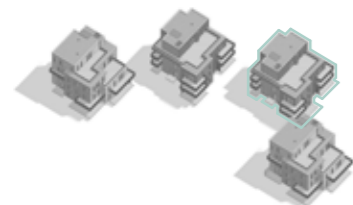
BRA-i: 99 kvm
 BRA-e: 5 kvm
 BRA-b: –
 TBA: 27,5 kvm

SUM BRA:
 104 kvm



Målestokk: 1:100

Hus F



Etasjeplan



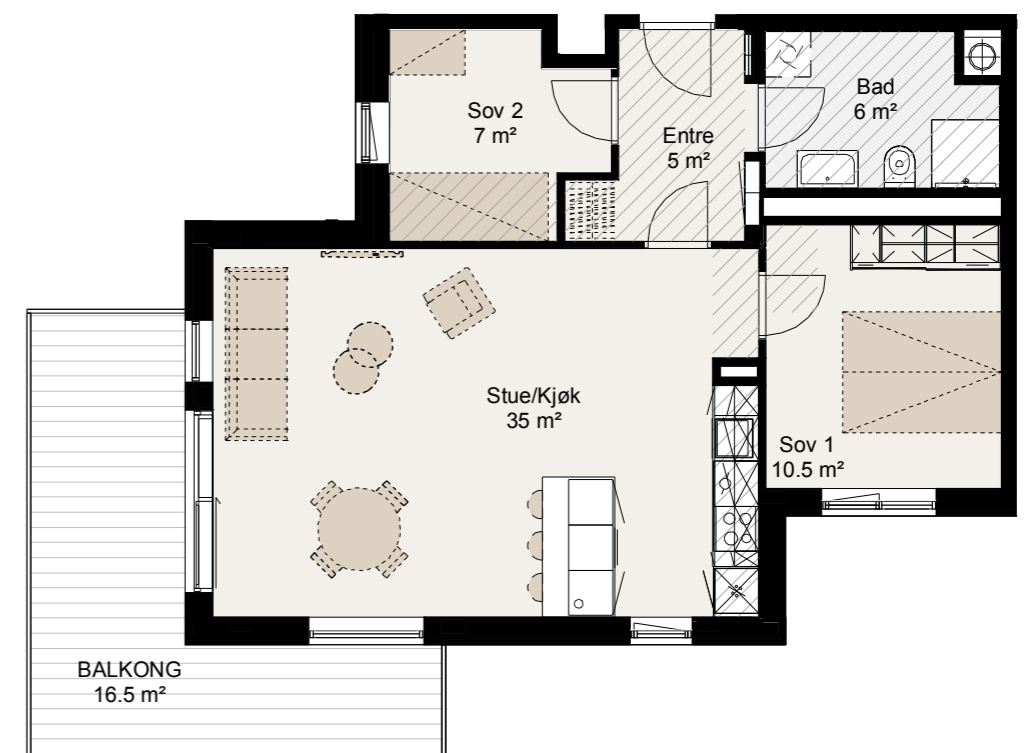
LEILIGHETSPLAN

3-roms – 73 kvm

Leilighet: 3001
 Hus: Bygg F
 Etasje: 3

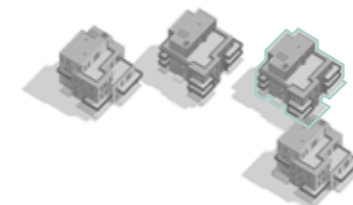
BRA-i: 68 kvm
 BRA-e: 5 kvm
 BRA-b: –
 TBA: 16,5 kvm

SUM BRA:
 73 kvm

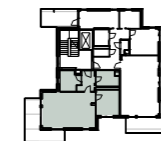


Målestokk: 1:100

Hus F



Etasjeplan



LEILIGHETSPLAN

4-roms – 104 kvm

Leilighet: 3002
Hus: Bygg F
Etasje: 3

BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: –
TBA: 27,5 kvm

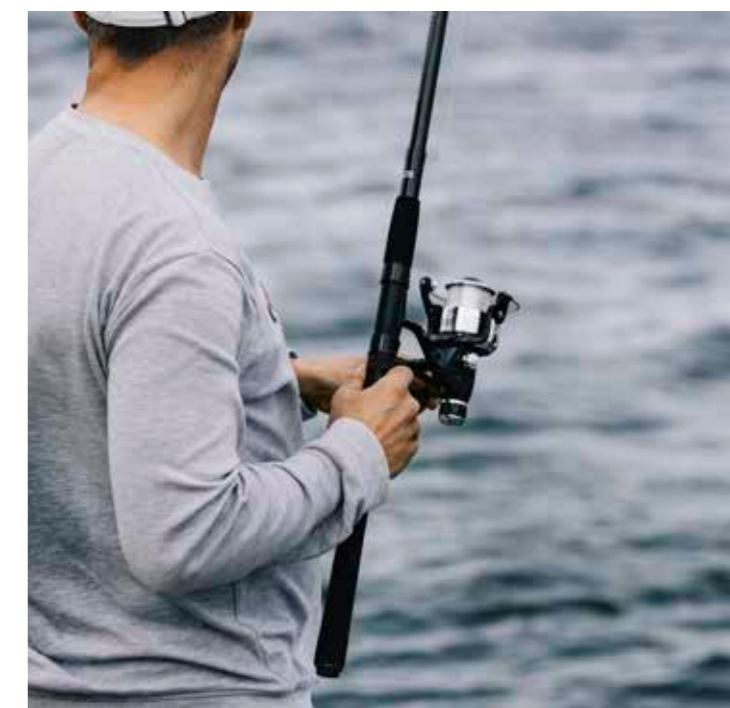
SUM BRA:
104 kvm





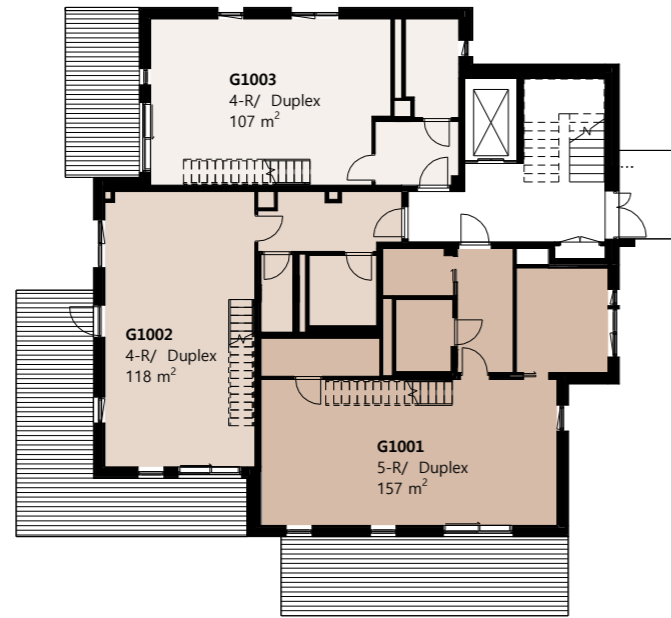
BYGG G

PLANTEGNINGER

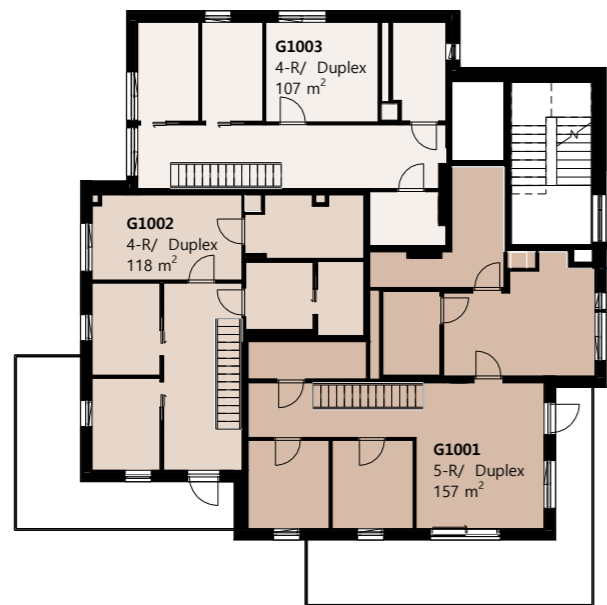


Etasjeplaner

Etg. 1



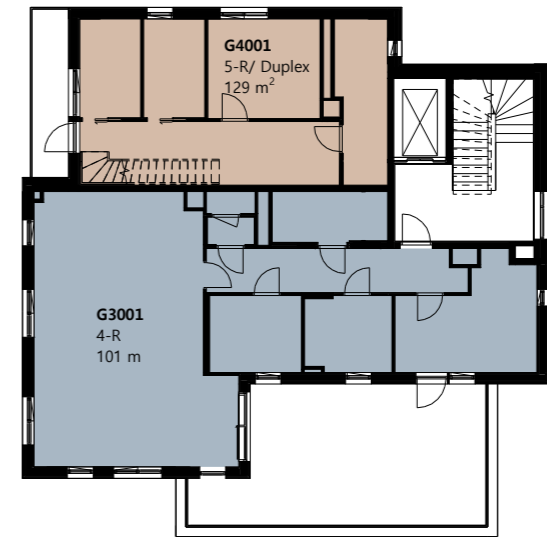
Etg. 2



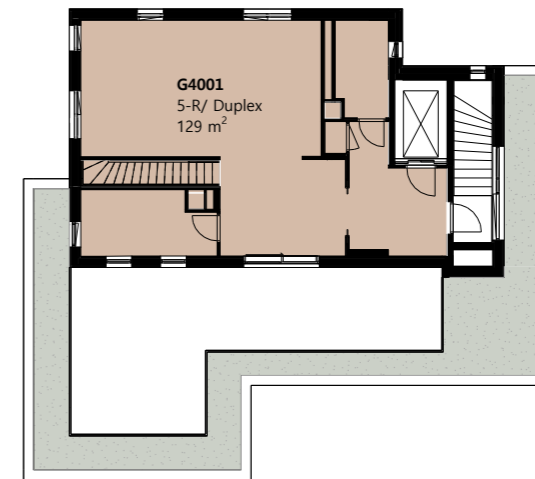
- 4R DUPLEX
- 4R DUPLEX
- 5R DUPLEX
- 4R



Etg. 3



Etg. 4

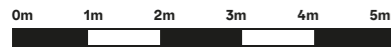


LEILIGHETSPLAN

4-roms duplex – 123 kvm

Leilighet:	1002	Etasje:	1	Etasje:	2
Hus:	Bygg G	BRA-i:	59,5 kvm	BRA-i:	58,5 kvm
Etasje:	1 & 2	BRA-e:	–	BRA-e:	–
BRA-i:	118 kvm	BRA-b:	–	BRA-b:	–
BRA-e:	5 kvm	TBA:	28 kvm	TBA:	18 kvm
BRA-b:	–				
TBA:	46 kvm				

SUM BRA:
123 kvm



Målestokk: 1:100

Hus G

Etasjeplan



Etg. 1



Etg. 2

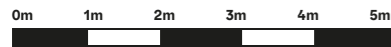
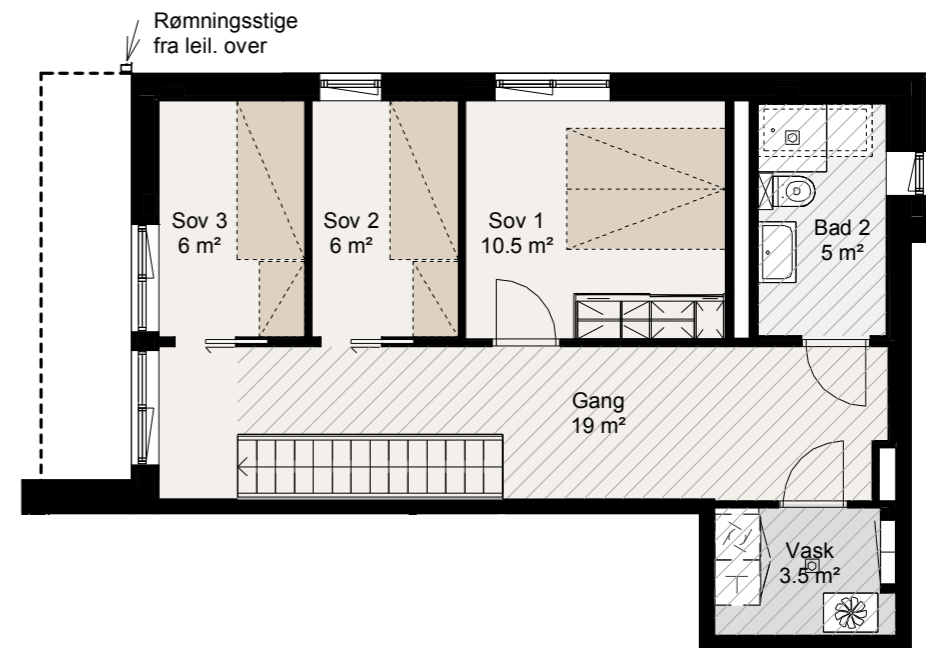
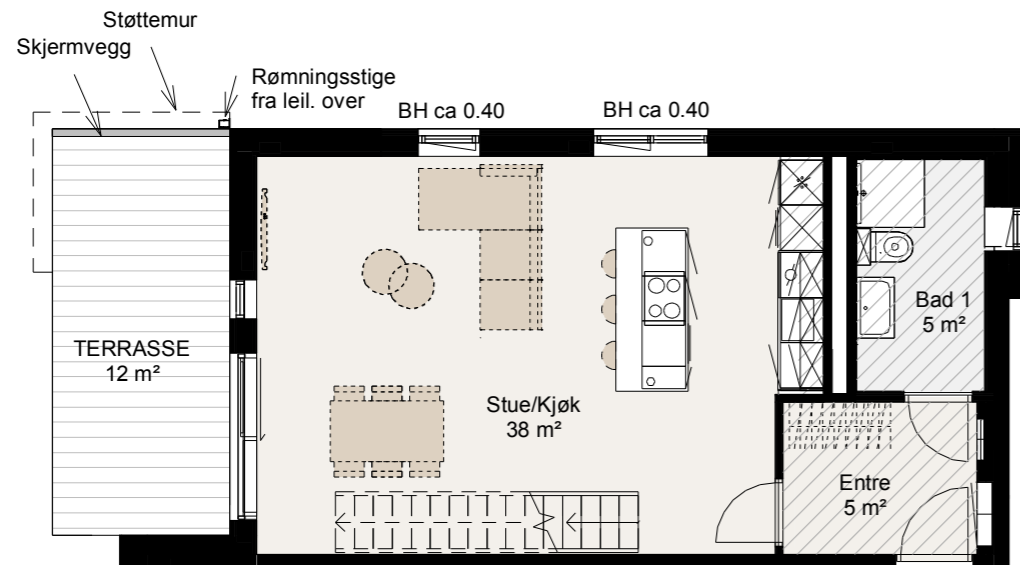


LEILIGHETSPLAN

4-roms duplex – 112 kvm

Leilighet:	1003	Etasje:	1	Etasje:	2
Hus:	Bygg G	BRA-i:	51,5 kvm	BRA-i:	55,5 kvm
Etasje:	1 & 2	BRA-e:	–	BRA-e:	–
BRA-i:	107 kvm	BRA-b:	–	BRA-b:	–
BRA-e:	5 kvm	TBA:	12 kvm	TBA:	–
BRA-b:	–				
TBA:	12 kvm				

SUM BRA:
112 kvm



Målestokk: 1:100

Hus G



Etasjeplan



Etg. 1



Etg. 2

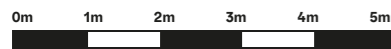
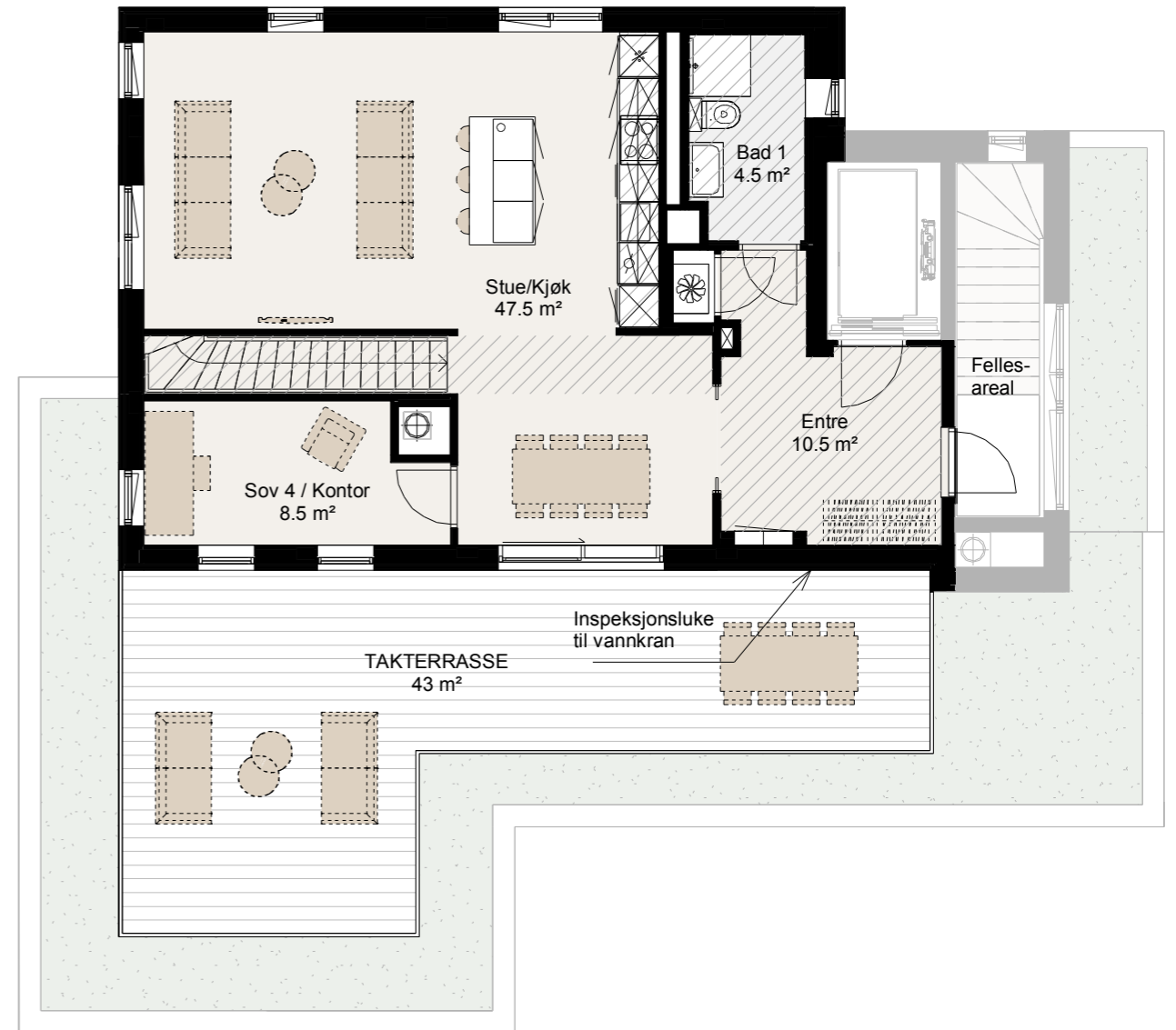
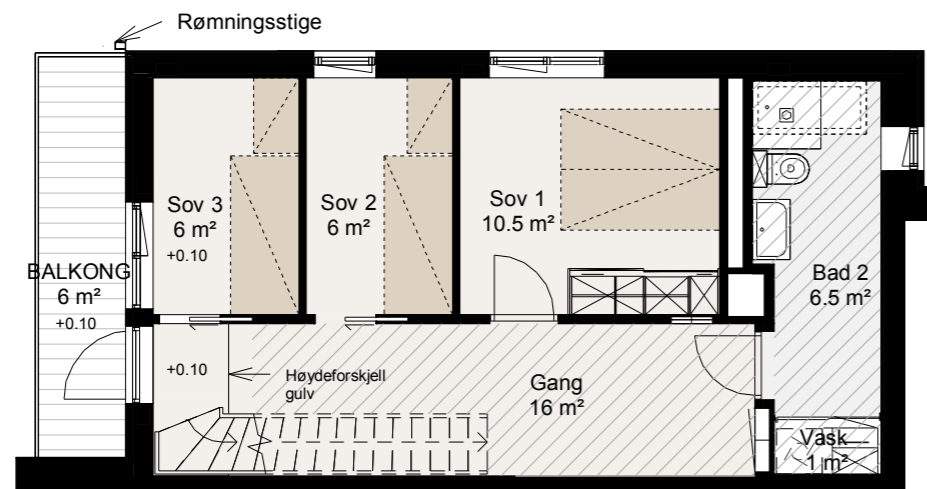


LEILIGHETSPLAN

4-roms duplex – 134 kvm

Leilighet:	4001	Etasje:	3	Etasje:	4
Hus:	Bygg G	BRA-i:	51,5 kvm	BRA-i:	77,5 kvm
Etasje:	3 & 4	BRA-e:	–	BRA-e:	–
BRA-i:	129 kvm	BRA-b:	–	BRA-b:	–
BRA-e:	5 kvm	TBA:	6 kvm	TBA:	43 kvm
BRA-b:	–				
TBA:	49 kvm				

SUM BRA:
134 kvm



Målestokk: 1:100

Hus G

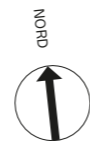
Etasjeplan



Etg. 3



Etg. 4





LEVERANSEBESKRIVELSER



Leveransebeskrivelse

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

Leveransebeskrivelsen er generell og gjelder for alle leilighetstypene. Der det er forskjeller i standardleveransen spesifiseres dette i teksten.

Generelt

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

Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene kun er ment for 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 for eksempel arealer, møblering, fargevalg, kjøkkenløsning, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc.

Storøykilen Kvartal 3 bygges i henhold til gjeldende lover og forskrifter, deriblant byggeteknisk forskrift 2017 (TEK17) 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.

Bygning, konstruksjon og utvendig fasade

Byggene fundamenteres direkte og/eller med peler til fjell, og bæresystemet er hovedsakelig i stål og betong. Det vil bli synlige v-fuger i innvendige tak ved dekkeskjøter. 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 trepanel. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. Endelig farge på de ulike fasadematerialene er ikke valgt, og kan avvike fra illustrasjonene i prospektet. Innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og tekket. Prosjektet leveres med grønne tak bestående av kalktørreng med arter fra Oslofjorden. Vann føres til sluk via fall og renner.

Terrasser, balkonger og takterrasser leveres med tremmegulv i impregneret treverk. Det leveres spilerekkverk i stål eller aluminium. Noen av markterrassene leveres med skjermvegger i treverk. Avrenning føres til utvendig nedløp. Søylor kan forekomme på terrasser/balkonger - nærmere plassering bestemmes i detaljprosjektering, og avvik fra salgstegning/kontraktstegning kan forekomme. Ett utelys ved tak/vegg med innvendig bryter, og stikkontakt på vegg.

Heis

Det er heis i alle bygg. I Bygg D går heis til kjeller. [D4001](#), [E4001](#), [F4001](#) og [G4001](#) får heis direkte inn i entré. Det vil bli tinglyst adkomst for servicepersonell og vaktelskapet i disse leilighetene, og nøkkel til leiligheten skal være tilgjengelig i nøkkelboks eller tilsvarende.

Innvendige flater og materialer

Gulv 3-roms:

Det leveres ferdig overflatebehandlet én-stavs hvitpigmentert eikeparkett med fas i stue, kjøkken, soverom, innvendig bod og entré. Leggeretning bestemmes av entreprenør, og kan avvike fra illustrasjoner. Det leveres fliser i baderom.

Gulv 4-roms og duplex-leiligheter:

Det leveres ferdig overflatebehandlet én-stavs hvitpigmentert eikeparkett med fas i stue, kjøkken, soverom, walk-in og innvendig bod. Leggeretning bestemmes av entreprenør, og kan avvike fra illustrasjoner. Det leveres flis i entré, 60x60 cm type Mirage Norr RR 01 Nat Vit eller tilsvarende. Det leveres fliser i baderom, separat WC og vaskerom. Se flere detaljer i kapitlene under.

Listverk:

Gulvlistor i eik med synlige spikerhull leveres i alle rom med parkett, samt i entré. Leveres i samme farge som parkett. Gerikter rundt dører er hvitmalte. Spikerhull på gerikter er sparklet og malt. Vinduer leveres geriktfritt.

Himling:

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

Vegger:

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

Innvendige betongvegger leveres som skallvegger eller betongelementer og vil medføre begrenset mulighet for tilvalg på elektro og andre tekniske leveranser. Rør-i-rør skap og fordelerskap for gulvvarme og tappevann blir plassert på egnet sted på vegg i leiligheten. Plassering vist på tegning er ikke endelig.

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

Vinduer:

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra fabrikk. Vinduene er dimensjonert etter energi og støykrav. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningene/kontraktstegningene i detaljprosjekteringen. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduer vil kunne avvike fra salgstegningene/kontraktstegningene og

illustrasjonene. Det kan være behov for forlengerskaft ved utvendig vask av enkelte vinduer.

Kjøkkeninnredning 3-roms:

Innredning fra Drømmekjøkkenet, modell Bistro. Benkeskap og høyskap leveres med 19 mm kjøkkenfront i hvitpigmentert eikefinér. Overskap leveres med 19 mm kjøkkenfront i hvitmalt MDF (NCS S 0500-N). 20 mm laminat benkeplate, i fargen 2256 (grå) eller tilsvarende, med rett forkant. Kjøkkenet leveres med underlimt vask i stål type Eco 60 eller lignende. Ettgreps armatur i krom med uttrekk fra Tapwell type ARM887 eller lignende. Heldekkende plate under overskap med innfreste LED spotter. Håndtak fra Beslag Design – Edge straight i stål eller tilsvarende på underskap og høyskap. Skuffer leveres med demping. Det leveres push på overskap. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende medfølger. Slimline kjøkkenhette med forkant i stål fra Rørshetta eller tilsvarende over koke-topp. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken kan avvike fra det som vises på salgstegning/kontraktstegning.

Kjøkkeninnredning 4-roms og duplex-leiligheter:

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

Baderom:

Badene er plassbygde. Badene leveres med lyse fliser med spill i, Mirage Lagoon Moonbeam LG 01 eller lignende, på vegg og gulv i størrelse 60 x 60 cm. Termostatstyrt elektrisk eller vannbåren gulvvarme – avhengig av myndighetskrav. Servantskap med to skuffer med hvite fronter og dekkesider og håndtak. Servant i kunstmarmor, eventuelt porselen, eller lignende – avhengig av leverandør, og ettgreps blandebatteri i krom av typen Tapwell Birillo eller lignende. Over servant leveres speilskap med innfelt LED-lys i topp, speilskap leveres i samme bredde som servant. Regndusj i krom fra Tapwell modell EVO TVM7200 eller lignende. Dusjvegger i herdet glass, og med beslag i krom eller tilsvarende. Line sluk i rustfritt stål. Garnityrpakke i krom fra Tapwell eller lignende, inneholder toalett-papirholder, 4 stk knagger, toalettbørste og håndklestang. Vegghengt toalett med trykknapp. Sisterne plasseres enten i sjakt eller bygges inn i kasse.

Enkelte bad leveres med slukløsning tilrettelagt for badekar. Disse vil leveres med tile-insert sluk og flisene i dusjsonen vil være mosaikkfliser i samme utførelse som standardflis Mirage Lagoon/Moonbeam LG 01. Dette gjelder følgende bad: [D4001, bad i tredje etasje](#) - G4001, bad i tredje etasje



- G1002, bad i andre etasje

- G1003, bad i andre etasje

Det er avsatt plass til vaskemaskin/kondenstørketrommel på ett av badene i leilighetene der det ikke er separat vaskerom.

Noen leiligheter leveres med nisje for vaskemaskin og kondenstørketrommel i baderom, med lik utførelse på gulv og vegg som bad ellers. Skyvedør og enkel innredning fra kjøkkenleverandør tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel. Plassering fremkommer på salgstegning/kontraktstegning. Hvitevarer medfølger ikke.

Vaskerom:

Noen leiligheter har iht. tegning separat vaskerom. Vaskerom leveres med enkel innredning fra kjøkkenleverandør tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel. Hvitevarer medfølger ikke.

På gulvet blir det levert fliser i størrelse 60x60 cm med sokkelflis, type Mirage Lagoon Moonbeam LG 01 eller lignende, sluk og membran. Flisformat kan avvike der det er fall til sluk. Vegger malt i NCS S0500-N (klassisk hvit).

Separat WC:

Noen leiligheter har iht. tegning separat WC. På gulvet blir det levert fliser i størrelse 60x60 cm med sokkelflis, type Mirage Lagoon Moonbeam LG 01 eller lignende. Vegger malt i NCS S0500-N (klassisk hvit). Vegghengt toalett med trykknapp. Servant i kunstmarmor, eventuelt porselen, eller lignende – avhengig av leverandør, og ettgreps blandebatteri i krom fra



UTSIKT

Flere av leilighetene får utsikt mot Nansenparken.



Storøykilen og BREEAM-NOR

Storøykilen har ambisjon om å bli BREEAM-NOR sertifiser med karakter very good. BREEAM-NOR er et miljømerke som dokumenterer miljøkvaliteter i ditt nye hjem.

Bygninger står for en betydelig del av ressurs- og energiforbruket i verden. I OBOS har vi et ønske om å redusere miljøpåvirkningen fra våre boliger, og har derfor valgt å innføre miljøsertifiseringen BREEAM-NOR i alle nye boligprosjekter fra og med 2019 for å kunne dokumentere miljøkvaliteter i de boligene vi bygger.

Dette betyr at du vil bo i en bolig som er bygget med krav til blant annet energi, avfall, materialer og økologi.

Tiltak på Storøykilen

Når vi i OBOS skal bygge Storøykilen vil vi fokusere på god miljøledelse under byggeperioden, slike at både produktet og prosessen frem til bygget står der ivaretar miljøkrav. Ved å sertifisere våre boliger iht

BREEAM-NOR tar OBOS sitt første skritt på vei til mer miljøriktige boliger.

Vi legger også tilrette for at du enkelt skal kunne ta egne grønne valg etter at du har flyttet inn.

Hva er BREEAM?

BREEAM er Europas fremste verktøy for miljøsertifisering av bygninger. Dette er en internasjonalt anerkjent metode for å måle bærekraftige egenskaper ved et bygg. Sertifiseringen tar for seg blant annet kategoriene ledelse, helse og miljø, transport og forurensning. Det er Grønn Byggallianse som forvalter sertifiseringen i Norge.

Les mer på obos.no/breeam



LEDELSE

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



HELSE OG MILJØ

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



TRANSPORT

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



FORURENSNING

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



VANN

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



MATERIALER

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



AVFALL

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



AREALBRUK OG ØKOLOGI

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



ENERGI

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

Smart å bo i borettslag

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

Hva betyr det å kjøpe en borettslagsbolig?

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

Hva med utleie?

En borettslagsleilighet egner seg ikke som investeringsobjekt, fordi det er begrensninger på utleie i et borettslag. I utgangspunktet må du bo i leiligheten din i ett år, og deretter søke styret før du kan leie ut for tre år av gangen. Hvis livssituasjonen din endrer seg slik at du ikke kan bo i leiligheten din selv, gjelder ikke regelen om ett års botid. Dersom du ønsker å overlate bruken av boligen til barn eller barnebarn kan du gjøre det – så lenge du måtte ønske. Fordelen med noe begrensninger i utleie, er at de alle fleste naboene dine eier boligen de bor i. Det gir et stabilt og forutsigbart bomiljø og ofte et godt fellesskap beboerne imellom.

Hva er fellesgjeld?

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

Fellesgjelden er din del av dette lånet.

I Storøykilen er det lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), for den som ønsker det. Det vil si at du ikke trenger ha



fellesgjeld i det hele tatt, hvis du ikke vil. Hvis du ønsker, kan du betale både innskudd og fellesgjeld når du kjøper boligen, og dermed få lavere fellesutgifter. Du kan også velge å nedbetale fellesgjelden i etapper, inn til to ganger per år.

Hva er felleskostnader?

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

Hva skjer hvis andre i borettslaget ikke betaler felleskostnadene sine?

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

Hvem bestemmer i borettslaget?

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

Helt nytt

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

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

Les mer på: obos.no/heltnytt



Finansiering

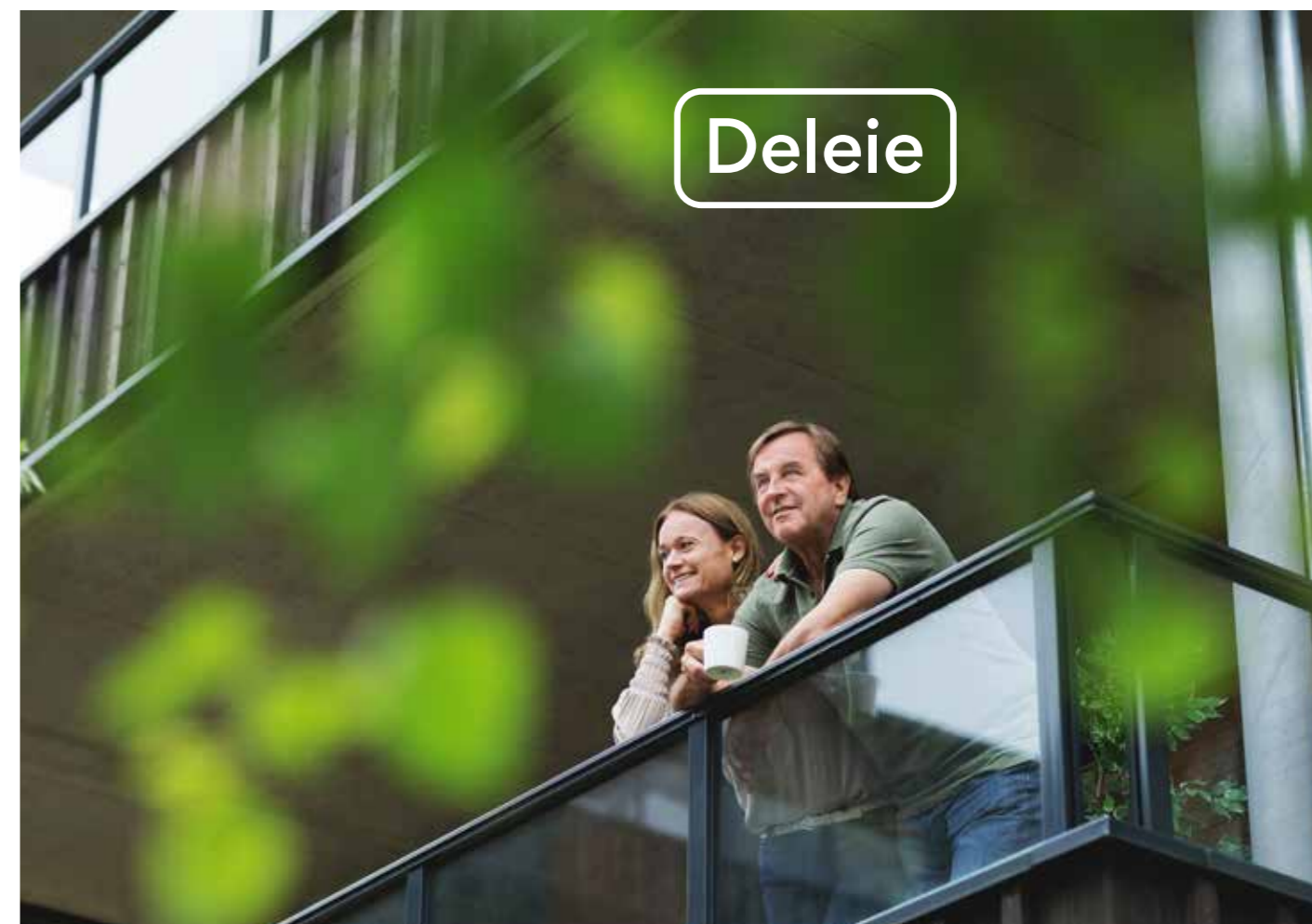
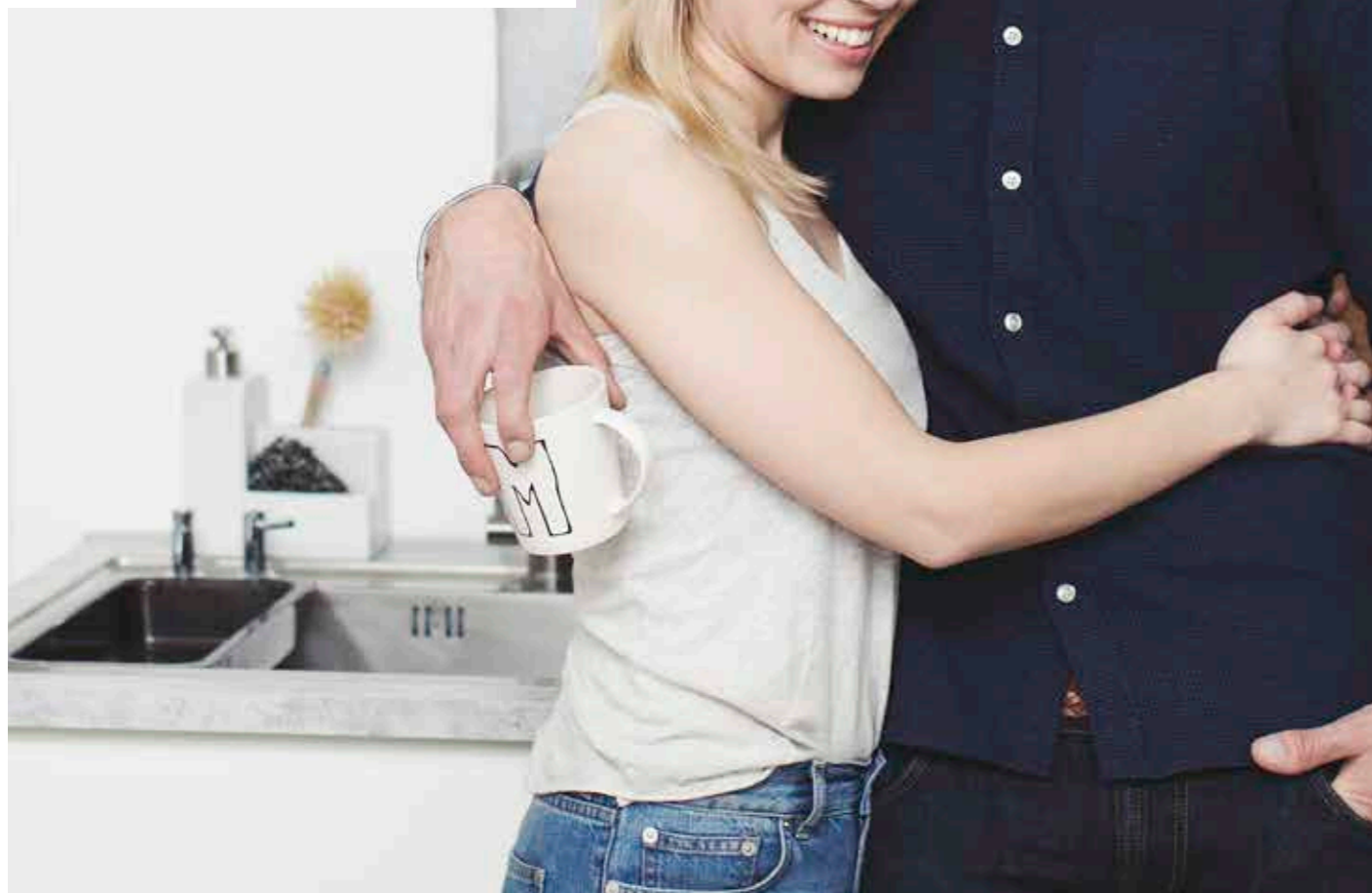
Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

Med OBOS Nyboliglån får du:

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

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

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no



OBOS Deleie

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

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

Hvordan fungerer OBOS Deleie?

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

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



OBOS Bostart

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

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

Hvordan fungerer OBOS Bostart?

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

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



Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

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.

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

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

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Felleskostnader

Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

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.

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

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

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

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.

Et kjøpskontrakt med OBOS

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

Et kjøpskontrakt med OBOS

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

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

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

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøpskontrakt med OBOS

Et kjøps

Det vil således kunne være utomhusarbeid som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

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

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

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

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

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

Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard. 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 standard-reduksjoner som vesentlig forringer boligens totale kvalitet eller funksjon.

Framdrift og overtakelse

Boligene skal ferdigstilles i perioden 01.10.2024-31.12.2024.

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

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handels-sanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygnings-materialer 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.

Hvitvasking

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

Forbud mot salg av kontraktposisjon/avbestilling

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

Forsinkelse/dagmulkt

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

Forsikring

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

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

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

Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune

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

Behandling av personopplysninger

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

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kontraktsteging
- Prospekt med leveransebeskrivelse, salgsoppgave og utomhusplan
- Prisliste
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokutskrift
- Garanti §12 og §47
- Energiattest fås ved overtakelsen
- 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

Generell informasjon

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

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

November 2023

OBOS Fornebu ved:

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

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

Salg ved

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

Utbygger

Storøykilen Utvikling AS

Entreprenør

AF Bygg Oslo

Arkitekt

Arcasa Arkitekter AS

Foto og illustrasjoner

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

Design

Blake and friends

Tekst

Morten Kristiansen, Anorak, Eirik Hovland

Nettside

Obos.no/storoykilen





obos.no/storoykilen