

Velkommen til gards.....	6
Historien om Lillo Gård.....	8
Utomhusplan.....	10
Nærområdet.....	14
Historisk og moderne	16
Bydelens nye samlingsplass	18
Leilighetene på Torget og Haugen.....	22
Litt på landet, midt i byen	24
Etasjeplan.....	26
To-roms	30
Tre-roms	40
Fire-roms.....	56
Interiørtips	62
Spekesild og poteter	64
Salgsoppgave.....	66
Teknisk beskrivelse.....	76
Romskjema	82
Kontaktinfo	94



Utkjøring av grønnsaker fra Lillo Gård i mellomkrigstiden.

Illustrasjon av Tunet på Lillo Gård - avvik kan forekomme.

Velkommen til gards

De gamle boplassene har noe ved seg. Der folk har bodd i hundrevis, kanskje tusenvis av år. Det er som om alt var ment å være sånn. At bakken heller perfekt her, flater perfekt ut der. Som om naturen og menneskene har satt seg ned og blitt enige – sånn må det være.

Oslo er bygget rundt gamle gårder og på Lillo Gård har det bodd mennesker siden steinalderen. Ikke rart man finner ro. Ikke rart alt ser og føles riktig. Her har folk blitt enige med steinene, gresset, trærne og vannet – perfekt plassert på en liten kolle.

Nå vekkes området til liv igjen etter mange år bak gjerder, ned-asfaltering og forfall. Nå skal Lillo Gård igjen snakke med mennesker; barn, voksne, familier ... livsnytere.

Lillo Gård vil bestå av elleve nye bygninger med til sammen 440 selveierleiligheter fordelt på 180 leiligheter på Haugen og 260 i Lunden. Boligene blir liggende vakkert i landskapet rundt den gamle gården. Selve gården rehabiliteres til bruk for beboere, naboer og forbipasserende.

La oss vise deg rundt.



Lillo Gård rundt århundreskiftet, like etter at Jacob Carlsen Lilloe overtok. Han slo seg opp på transport for blant annet Christiania Spigerverk og økte også landbruksproduksjonen kraftig.



Lensmann Christian Olai Lilloe med familie på Lillo Gård i 1866/67



Historien om Lillo Gård

Det er funnet økser og andre kulturminner som forteller om bosetninger fra steinalderen i området der Lillo Gård ligger. Selve navnet er fra jernalderen, og er blant de aller eldste gårdsnavnene i Oslo-området. O betyr elv, og det er Akerselva som har gitt navn til urgården. I vikingtiden økte befolkningen, og nye gårder kom i utkanten av Lillo. Funn av gravhauger og jernredskaper på begge sider av Akerselva tyder på stor aktivitet.

Når vi kommer til middelalderen dukker O-gårdene opp i skriftlige kilder. Audun Hugleiksson Hestakorn var en av Norges mektigste menn, og han byttet bort O østre med en annen gård. I flere hundre år var det Hovedøya kloster som eide O-gårdene. Sannsynligvis la svartedauden O vestre øde. Kanskje ble de to gårdene slått sammen igjen, for i 1568 får Thomas Lassesson disponere O fritt og uten avgift, på ordre fra kongen.

I 1615 hører vi for første gang om gården Lillo. Økt behov for tømmer gjorde gårdene langs Akerselva med alle sine fossefall svært attraktive, og Lillo hadde rettigheter på fossefall. Flere investorer eide gården fram til 1700-tallet, da Christian Anker overtok den. Han var

allerede en av Norges rikeste handelsmenn, og Lillo fikk et stort våningshus som ble brukt som lysthus for byens velstående og mektige familier. Enken Karen Anker solgte gården til sin slektning Inger Maria da hun giftet seg med Ole Nilsson på slutten av 1700-tallet, og i over hundre år skulle deres familie regjere på Lillo. I denne perioden ble store deler av jorda solgt unna til den voksende industrien i Nydalen. Bedrifter som Nydalens Compagnie og Christiania Spigerverk etablerte seg på Lillos grunn.

Da siste generasjon i familien Lilloe døde barnløs kjøpte Jacob Carlsen gården. Han slo seg opp på storfedrift, grønnsaksproduksjon og transport for industrien i området. Gjennom tre generasjoner vokste Oslo rundt og forbi Lillo, og selv om det ble drevet jordbruksproduksjon her fram til 1980 måtte de til slutt kaste inn håndkle, og Nycomed overtok Lillo. De brukte den blant annet til representasjonsoppdrag fram til 2014, da de nåværende eierne overtok. I dag ligger gården som en liten grønn oase mellom boliger og industri langs Akerselva, og endelig skal det bo mennesker igjen på Lillo Gård.

Utomhusplan

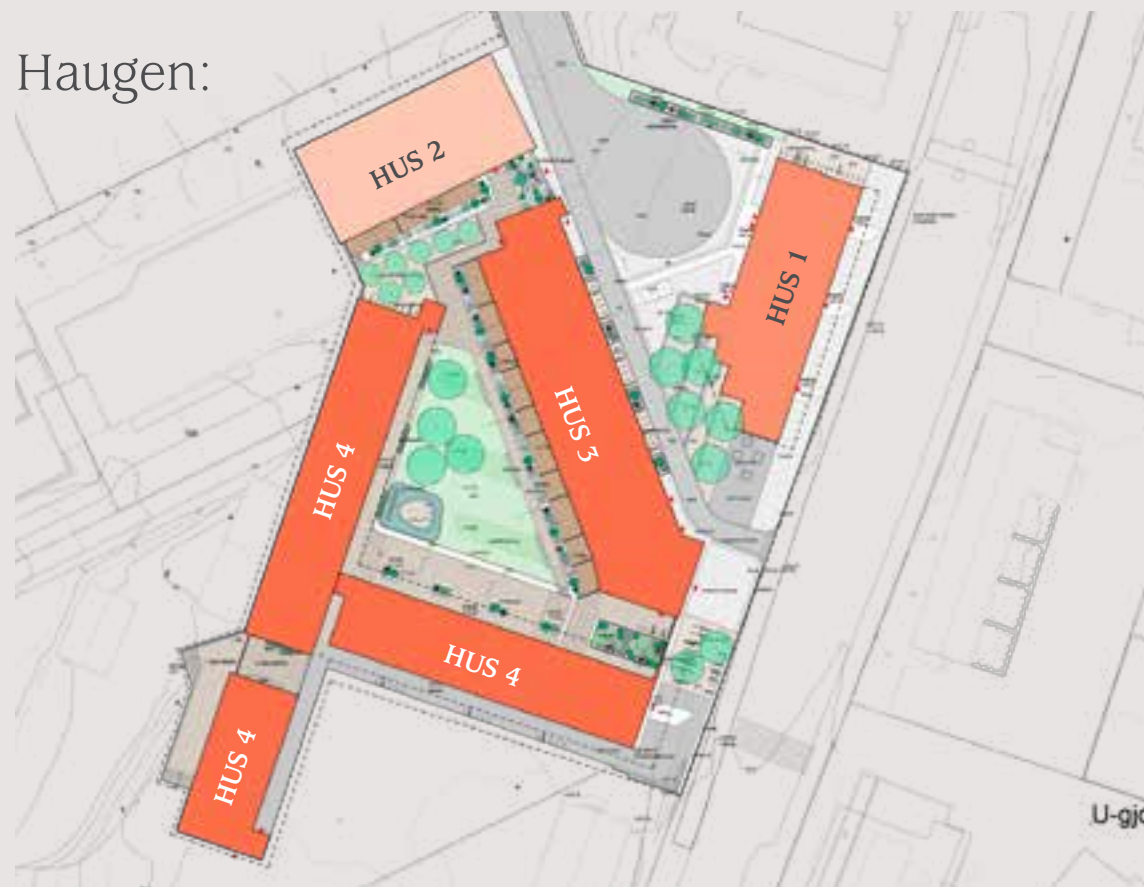
Har du gått i gamle tråkk i skogen? Det er stier som er laget av dyr og mennesker fordi de er naturlige baner mellom her og der. Og det er ikke nødvendigvis den korteste veien som er den beste. Kanskje det er en sving på veien fordi det er ... bedre å gå akkurat der?

Her skal barna løpe fritt mellom skolegården, utearealene, Akerselva, barnehagen og parken. Alt henger sammen.

Her blir det mye å oppdage og utforske – det blir som et eventyr for de små.

Rundt boligene og gården skal gresset spire og trærne rasle igjen. Her skal små veier slynge seg mellom folk og hus. Her skal lekeapparater og benker invitere til en stopp i det grønne, og her skal små veier ligge fordi de ligger best akkurat der.

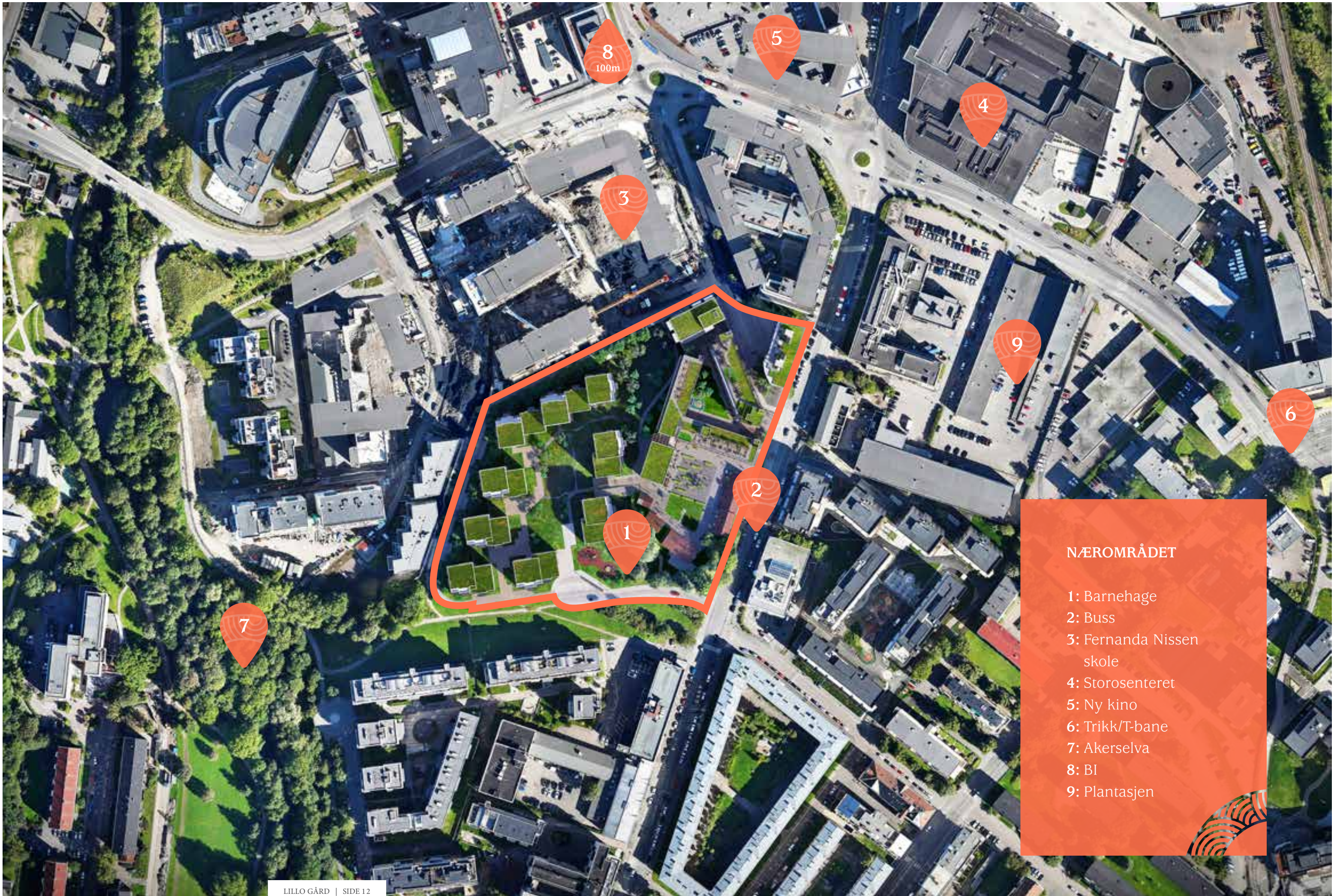
Haugen:



- | | | | |
|---------------|----------------|--------------|--------------|
| 1. Hovedhuset | 3. Vognskjulet | 5. Torget | 7. Hønehuset |
| 2. Kårboligen | 4. Tunet | 6. Stabburet | 8. Barnehage |

	Haugen
	Lunden

	Salgstrinn 1 (Hus 3 + 4)	Salgstrinn 2 (Hus 2)	Salgstrinn 3 (Hus 1)
--	--------------------------	----------------------	----------------------



NÆROMRÅDET

- 1: Barnehage
- 2: Buss
- 3: Fernanda Nissen skole
- 4: Storsenteret
- 5: Ny kino
- 6: Trikk/T-bane
- 7: Akerselva
- 8: BI
- 9: Plantasjen

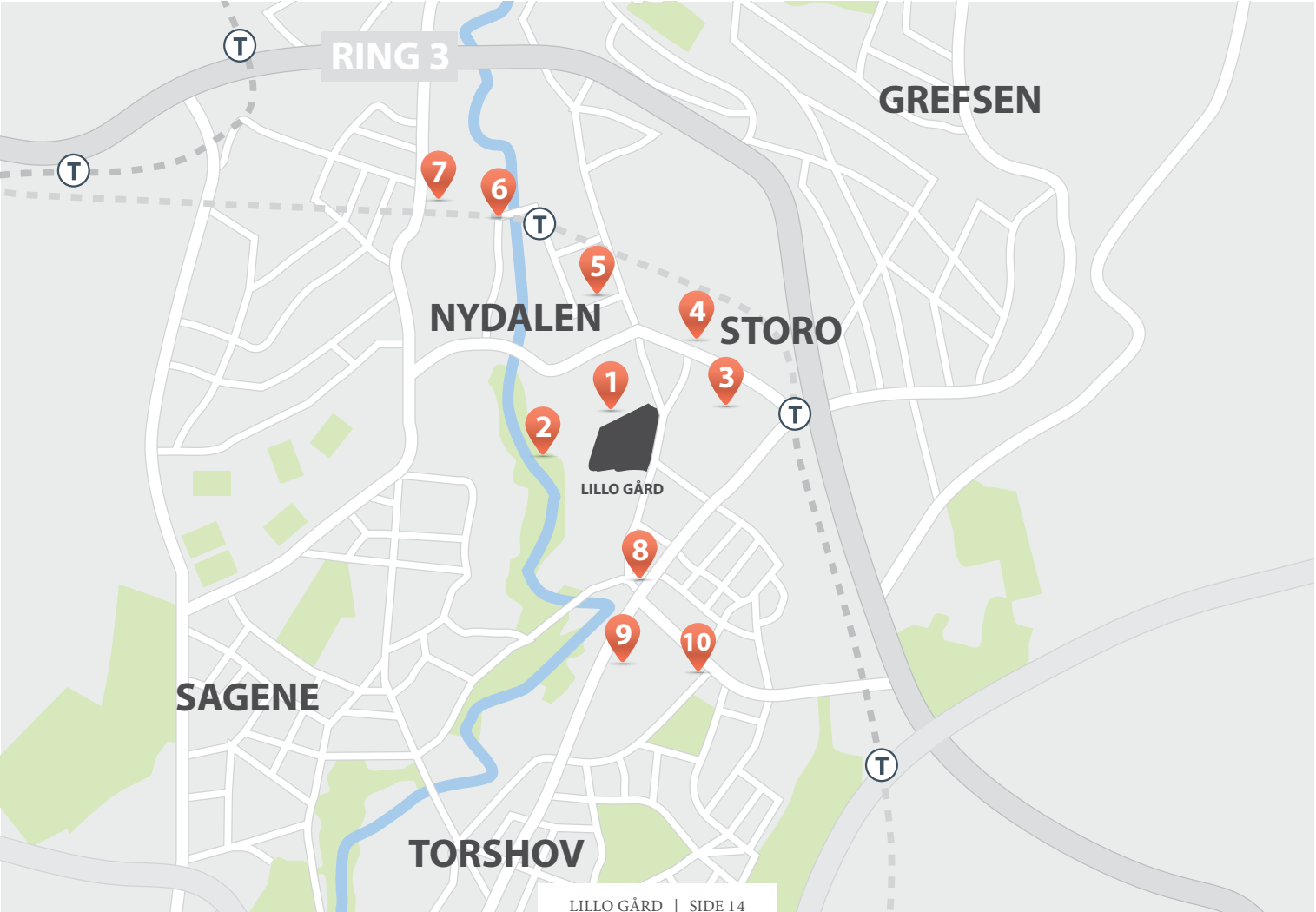
Nærområdet

Rundt Lillo Gård finner man alt man trenger og litt til: Det er umiddelbar nærhet til Nydalen, som fortsatt er en voksende bydel med tusenvis av arbeidsplasser og folkeliv. Storo Shoppingssenter, et av Oslos største, ligger rett ovenfor Haugen. Der finner man også T-banen med tilknytning til hele resten av byen.

Før var Lillo Gård langt utenfor byen. Men nå. Nå er gården et fantastisk utgangspunkt for både de som vil

være nær tur- og rekreasjonsområder, og de som vil være mer i byen. Man har direkte tilknytning til Akerselva. Elva er gjennom årene blitt en grønn ferdselsåre for gående og syklende. Forbi Nydalen går gangveien helt opp til park og badeplassen på Frysja og videre til Maridalen. Et yndet sted for friluftsfolk.

Sett deg på sykkelen, og du triller til sentrum i løpet av minutter. Det er nedoverbakke hele veien.



NÆROMRÅDET

- 1: Fernanda Nissen skole
- 2: Akerselva
- 3: Plantasjen/G-MAX
- 4: Storosenteret
- 5: BI
- 6: Nydalen Bryggeri og Spiseri
- 7: Nydalen Videregående Skole
- 8: Nordpolen
- 9: Sandakersenteret
- 10: Lofthus Samvirkelag

Lillo Gård har adressen Sandakerveien 100.

Historisk og moderne

Prosjektet deles i to områder som heter «Haugen» og «Lunden». De henger begge sammen med det gamle gårdstunet som vi kaller Tunet – Lillo Gårds hjerte. Selve gårdsbygningene har nylig blitt oppmalt og istandsatt og vil gjenoppstå i fordums prakt. Nå skal veggene igjen snakke, men hva vil de si? Vil de fortelle om hverdag? Fest? Finner man glemte kjærlighetsbrev eller en drengs skriblerier i skafferiet? Det blir spennende å se.

Gårdstunet blir som en forhage til boligene, samtidig som avstanden til byens fasiliteter er kort. Ved Tunet kommer også et nytt torg – som vil

yre av aktivitet, butikker, kaféer og godt naboskap. Her skal nye minner skapes gjennom daglig bruk av beboere og naboer.

Å gå inn på Torget er som en reise fra byen til landet. Bygningene rundt Torget er inspirert av låver. Det blir mørkbeiset panel og inntrukne balkonger som, sammen med de største vindusflatene, får lemmer. Kanskje du lar dem være åpne på kvelden for å slippe inn stemningen? Kanskje du lukker dem? Du bestemmer selv hvor mye du vil ta del av plassen.





Illustrasjon av Torget og Tunet på Lillo Gård.



Bydelens nye samlingsplass

Det er på Torget du finner det yrende livet med hele 4000 kvadratmeter næringslokaler som skal komme beboerne og nærmiljøet til gode. Her blir det dagligvare med godt utvalg og vi satser på å etablere kaféer, bakeri og en blomsterhandel ... alt man trenger til det daglige og litt til fest.

I hovedhuset på gården ser vi for oss restaurant og samlingslokale, og i "Vognskjulet" skal det komme noe spennende som vi ikke kan avsløre ennå. Det er fortsatt mange biter som skal på plass, og vi oppdaterer underveis på Lillo Gårds nettsted. Alle nyheter publiseres her.



Illustrasjon av gårdsrommet på Haugen.

Leilighetene på Torget

Om du hører til ved Torget, er du hjemme i leiligheten som har utsikt enten mot gårdsplassen eller ut over torget. Det blir sedumgress på taket. Lese en bok? Kaffekopp i sola? Mulighetene er mange. Boligene på torget er for deg som vil bo urbant og liker litt “liv og røre”.

Leilighetene henger uløselig sammen med TUNET – som vil oppleves som et sammenhengende uteområde. Det er

der du hører til. De omkransende bygningene blir bare tre etasjer høye, og leilighetene blir liggende over butikkene. Fra gården, forbi Lunden, vil det strekke seg en gangvei ned til det grønne beltet rundt Akerselva.



Illustrasjon av 2-roms

Leilighetene på Haugen

Rett ovenfor Torget kommer Haugen, og som navnet tilsier er det en lite høyde. Her kan du fra mange av leilighetene se ut over Oslo og fjorden uten å strekke hals.

På Haugen er leilighetene kompakte, gjennomgående og alltid med en stille side. Man kan trekke seg tilbake fra det travle bylivet når man ønsker det. Hvert hus får sitt eget uttrykk og mangfoldigheten står sentralt.

Leilighetene varierer mellom 2-roms på 43 - 48 m², 3-roms fra 59 -79 m² og 4-roms på 78 - 90 m².

De fleste 3-roms er plassert mot Torget og har gjennomgående stue/kjøkken/spisestue. Alle 4-roms er plassert med god utsikt, gjerne høyt. Fokus på disse er den store stuen og store vindusflater ut mot balkongen.



Illustrasjon av 3-roms

Litt på landet, midt i byen.

Oslo ble bygget rundt gårder. I dag har mange av disse forsvunnet, eller står litt bortgjemt i en by som har vokst fra dem. Prosjektet Lillo Gård løfter fram de opprinnelige gårdsbygningene for å gjenskape en kjær og kjent møteplass i bydelen. Sett i forhold til dagens store og hektiske by, kan avstanden til disse små gamle bygningene virke stor. Nøkkelen til prosjektet ligger derfor i nedtrappingen: Små skritt for å få komme ned i målestokk, for å roe det hele ned.

Prosjektet deles i to «områder» som har fått navnene «Haugen» og «Lunden». Haugen er kompakt, tett på byen, og med utsikt til livet rundt. Gårdstunet blir nesten en forhage og avstanden til alt i Oslo er kort. Her er leilighetene kompakte, gjennomgående og alltid med en stille side. Man kan trekke seg tilbake fra det travle bylivet når man ønsker det. Hvert hus får sitt eget uttrykk og mangfoldigheten står sentralt.

Lunden bygges opp rundt egen gårds plass, formet som en liten park. Husene får mange fellestrekk, som for eksempel

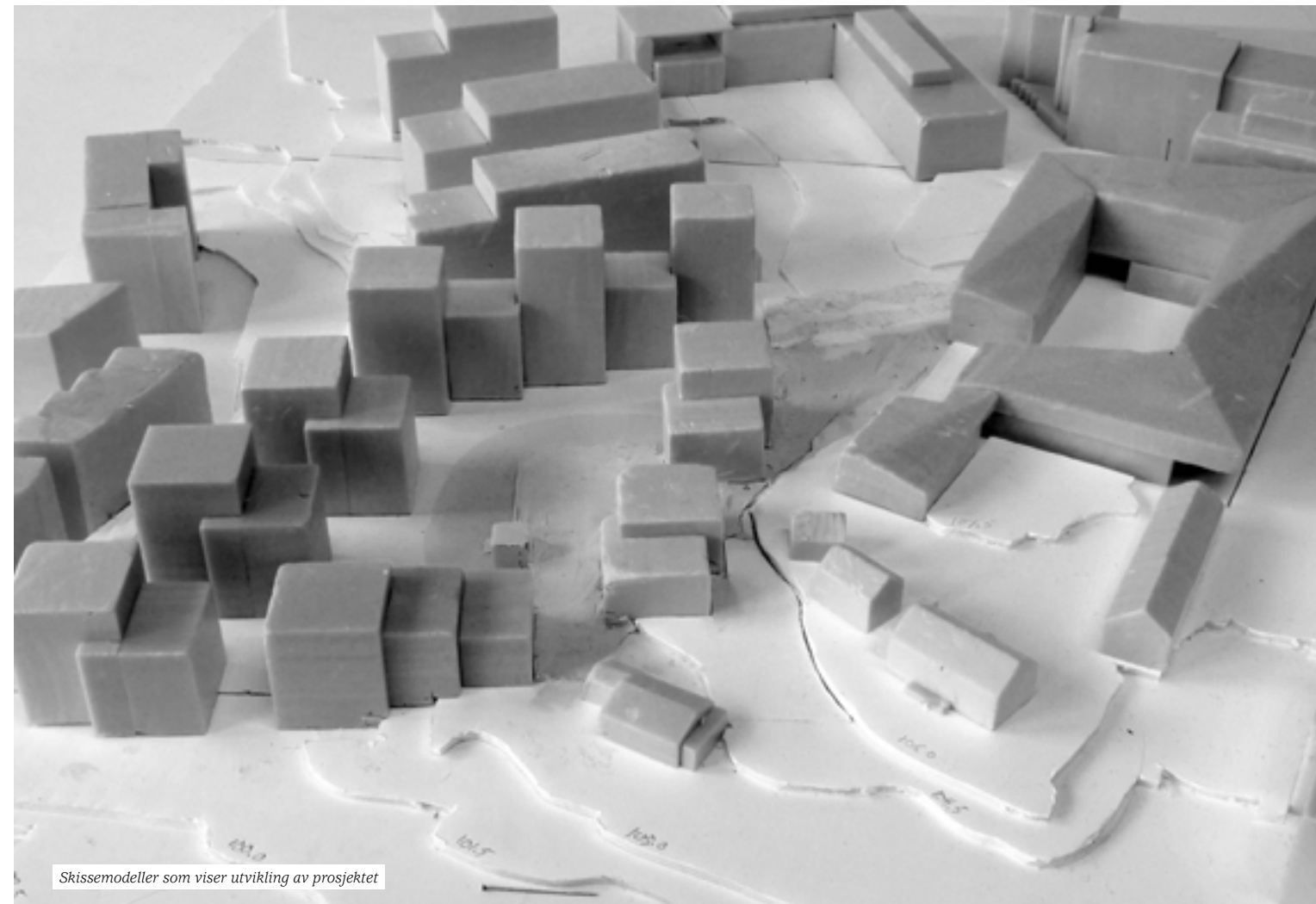
en trappet planform som gir flest mulig hjørneleiligheter. Plasseringen er stille og tilbaketrukket fra veien, tett mot parken og Akerselva. Leilighetene her er og romslige og rolige. Bilfritt og stille, her trives både barnefamilier og folk i sin beste alder. Gårdsbygningene og byliv er aldri langt unna, bare en kort spaser-tur gjennom hagen.

Her løper også barna fritt: Utearealer, barnehagen og parken – alt henger sammen. Her finnes både masse plass og mange steder å utforske. Lekeplassen, venner, skolen, elven. Sykkelveien fører både opp til marka og ned til byen. Bilen står ikke lengre sentralt i hverdagen.

Det finnes mye fint i disse gamle bygningene, fra en tid da livet var mer langsomt og nært. Det handler om å ta tiden tilbake. Lillo Gård bygges opp rundt dette. Litt på landet, midt i byen.

John Glazebrook

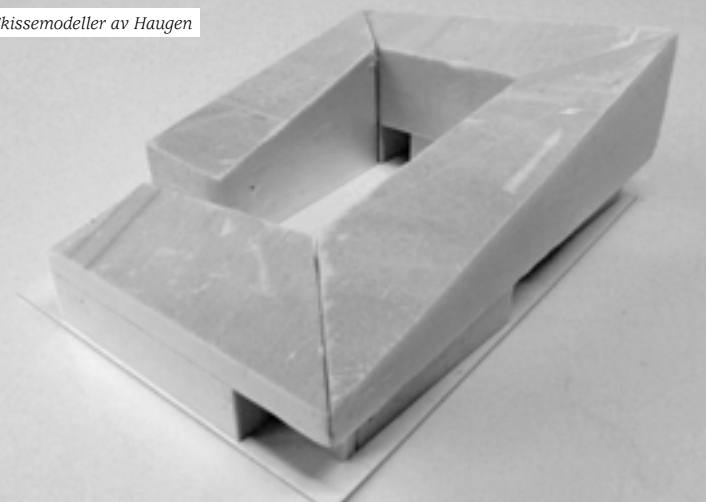
Sivilarkitekt MNAL og partner
4B ARKITEKTER



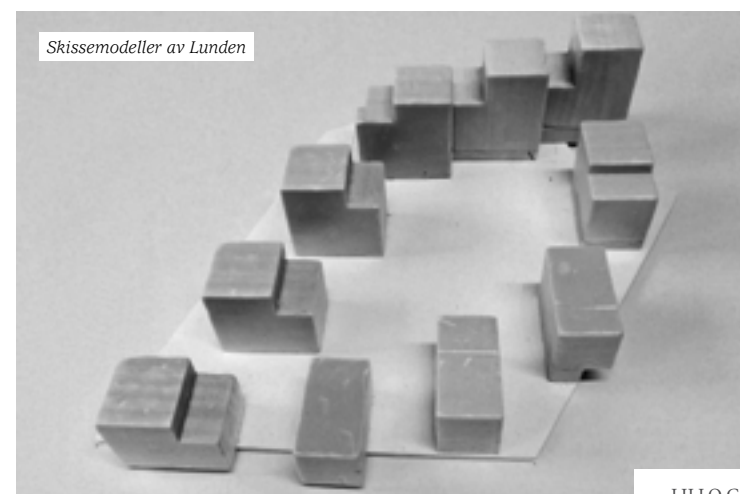
Skissemodeller som viser utvikling av prosjektet



Skissemodeller av Haugen



Skissemodeller av Lunden

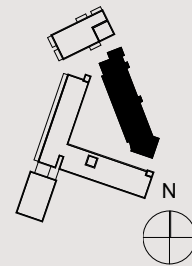


Skissemodeller hele prosjektet



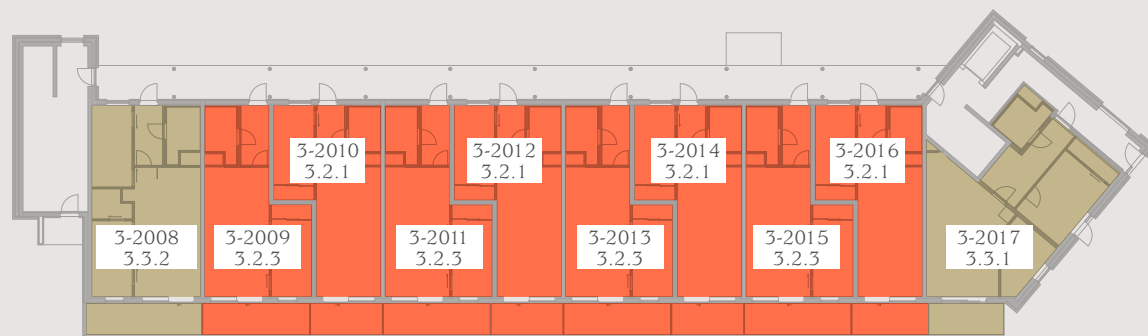
Etasjeplan Hus 3

2-roms
3-roms
4-roms

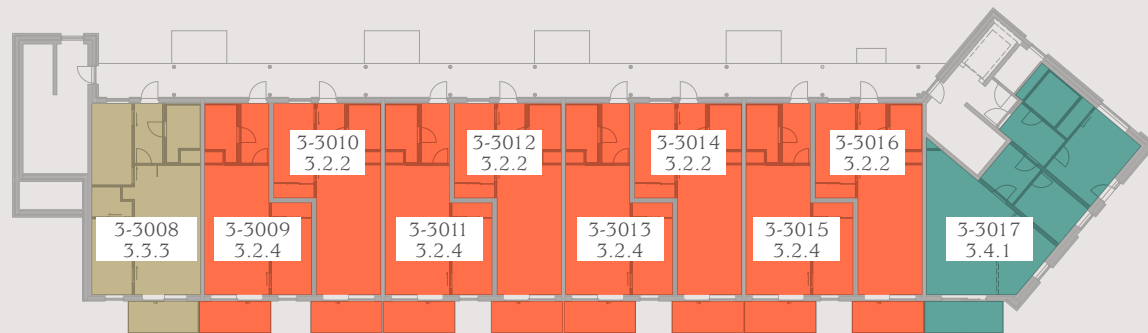


Plan 1: Forretninger

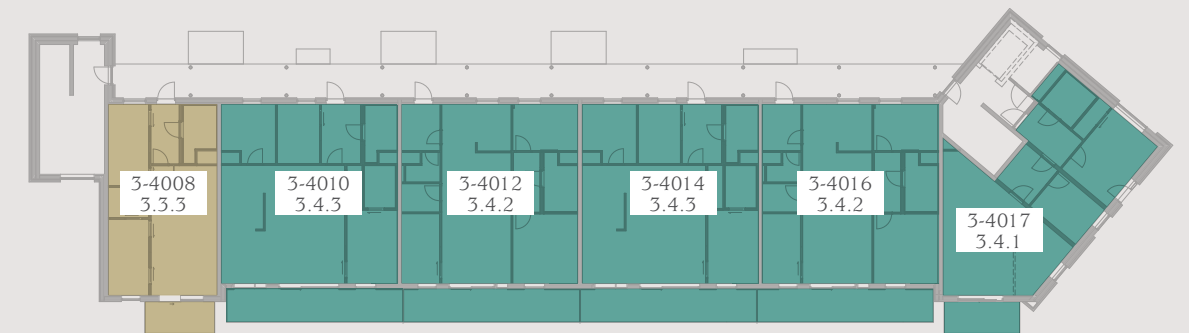
Plan 2:



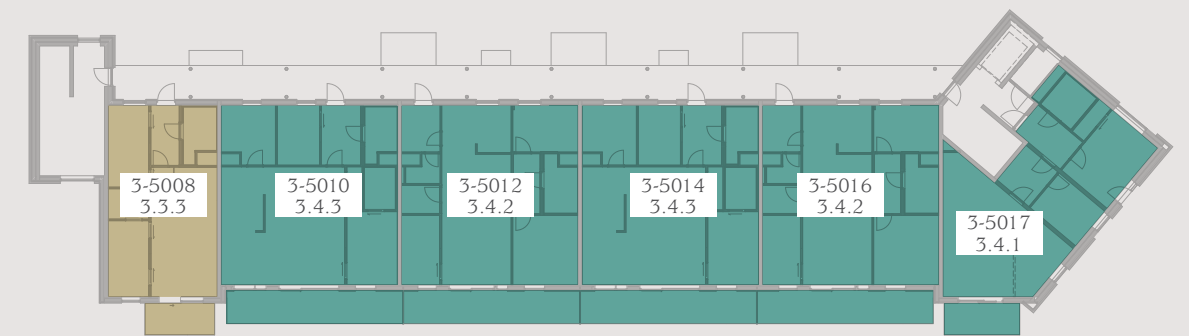
Plan 3:



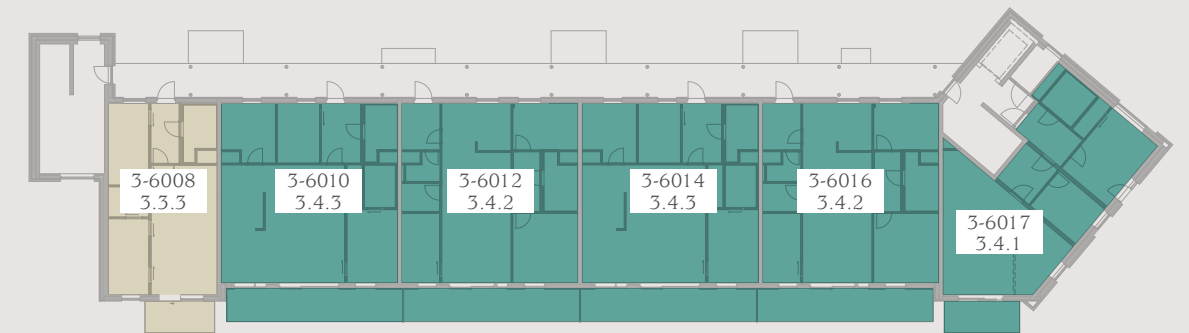
Plan 4:



Plan 5:



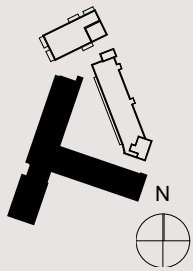
Plan 6:



Plan 7: Takterrasse

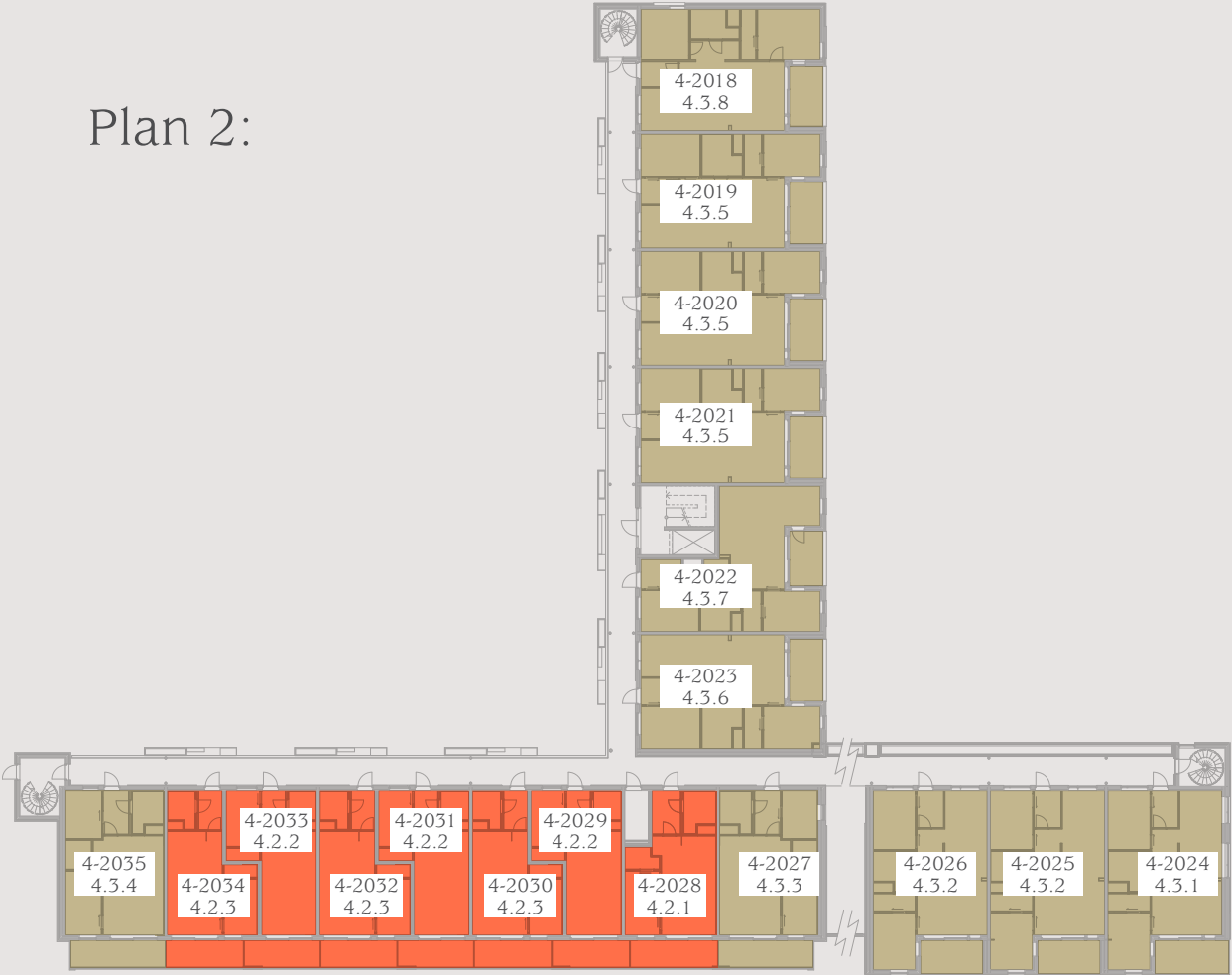
Etasjeplan Hus 4

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



Plan 1: Forretninger

Plan 2:



Plan 3:



Plan 4: Takterrasse

Leilighetstypene:

To-roms hus 4

De minste to-roms leilighetene i hele Lillo Gård-prosjektet finnes i hus 4. De har en kvalitet som ellers kun finnes i større leiligheter – de er gjennomgående med god lufting. Leilighetene er kompakte og nøye planlagt for å gi gode møbleringsmuligheter innenfor et begrenset areal.

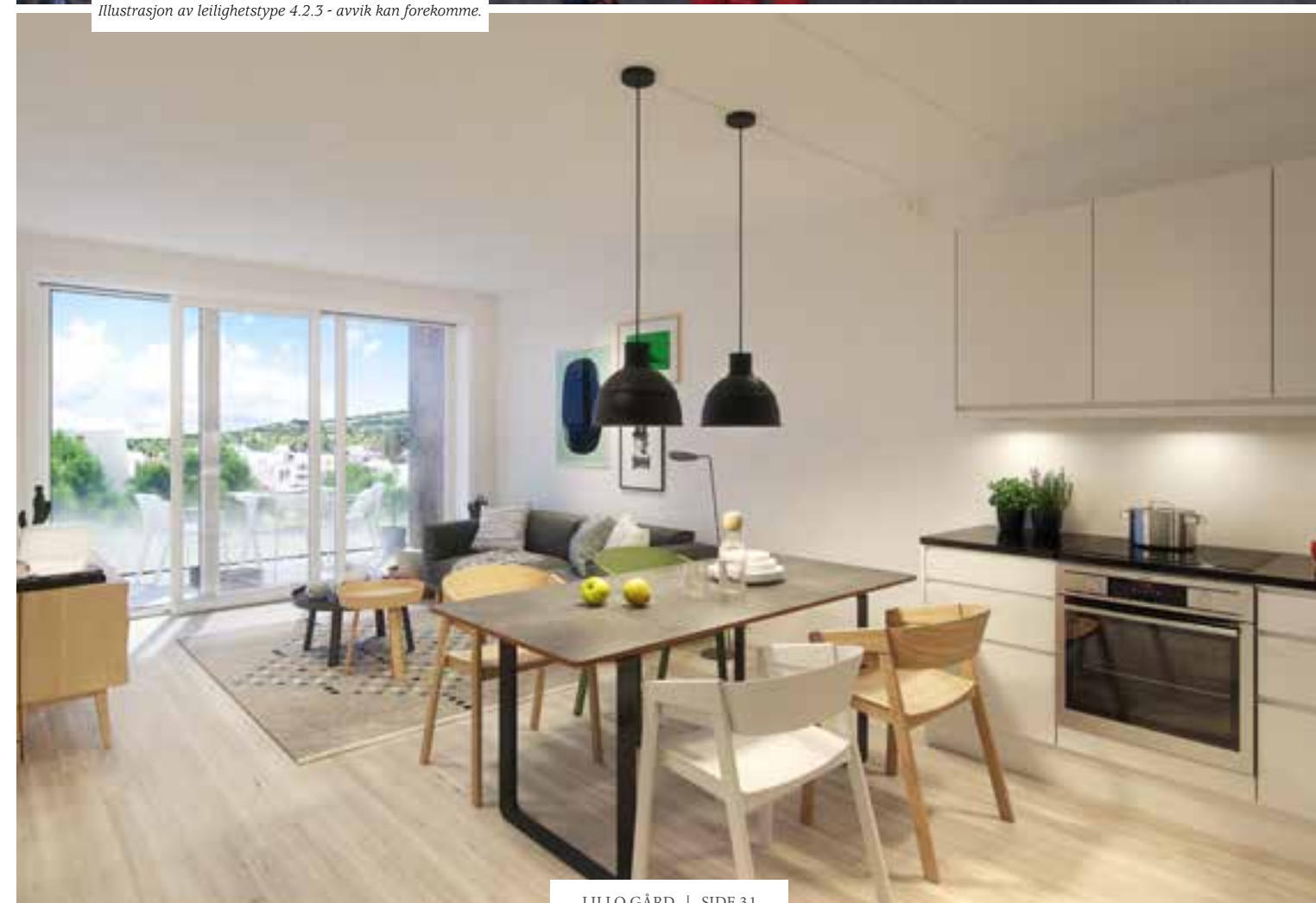
Stuen utgjør mer enn halvparten av arealet, men en god lengde gir en klar deling mellom kjøkken- og stuemøblering. En enkel ganglinje føres langs veggen

til soverom og balkong. Soverommet har plass til garderobeskap og en mindre garderobe på den ene siden. Kombinasjonen av takhøyde på 2,5 meter, skyvedør og vindu gir gode lysforhold.

Fra balkongen ser man ut over en parkmessig opparbeidet skoleplass som skal eies av Oslo kommune. Balkongen har en god møbleringsdybde og glassrekkverk som er behandlet for å begrense innsyn, men gi mest mulig lysinnslipp.



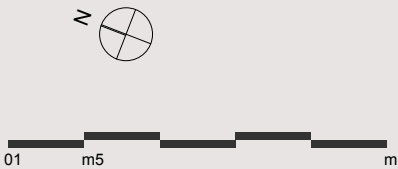
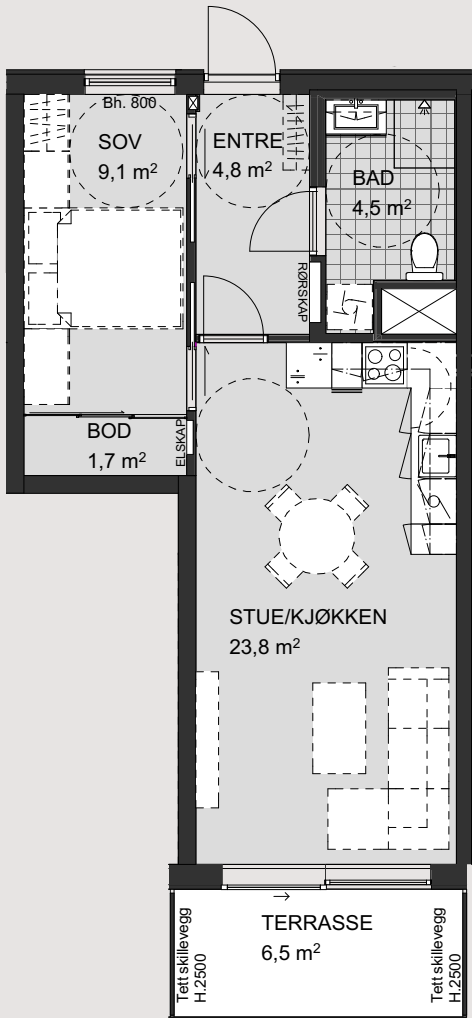
Illustrasjon av leilighetstype 4.2.3 - avvik kan forekomme.



2-roms: Type 3.2.1

BRA: 46,5 m²
P-rom: 44,5 m²
Uteplass: 6,5 m²

En flott 2-roms leilighet på 46,5 kvm med fin planløsning, boligen er gjennomgående. Badet har egen nisje til vaskemaskin. Adkomst fra stue via skyvedør til terrasse på 6,5 kvm med sydvestvendt beliggenhet.

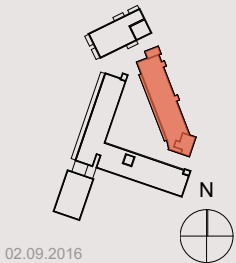


Leil.nr:
3-2016
3-2014
3-2012
3-2010

Hus 3



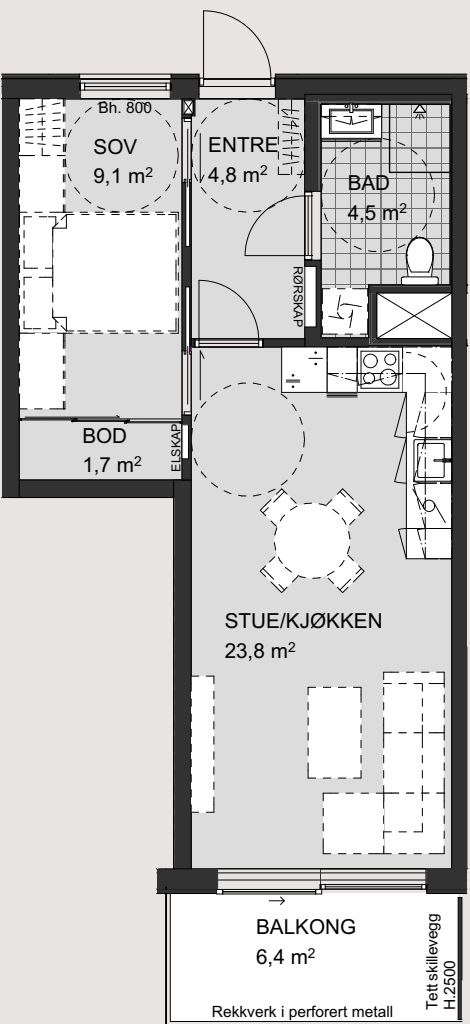
Plan



2-roms: Type 3.2.2

BRA: 46,5 m²
P-rom: 44,5 m²
Uteplass: 6,4 m²

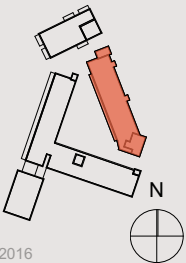
En flott 2-roms leilighet på 46,5 kvm med fin planløsning, boligen er gjennomgående. Badet har egen nisje til vaskemaskin. Adkomst fra stue via skyvedør til balkong på 6,3 kvm med sydvestvendt beliggenhet.



Hus 3



Plan

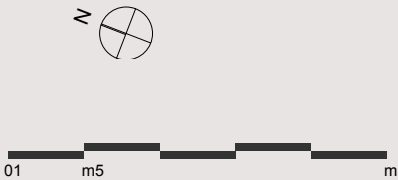
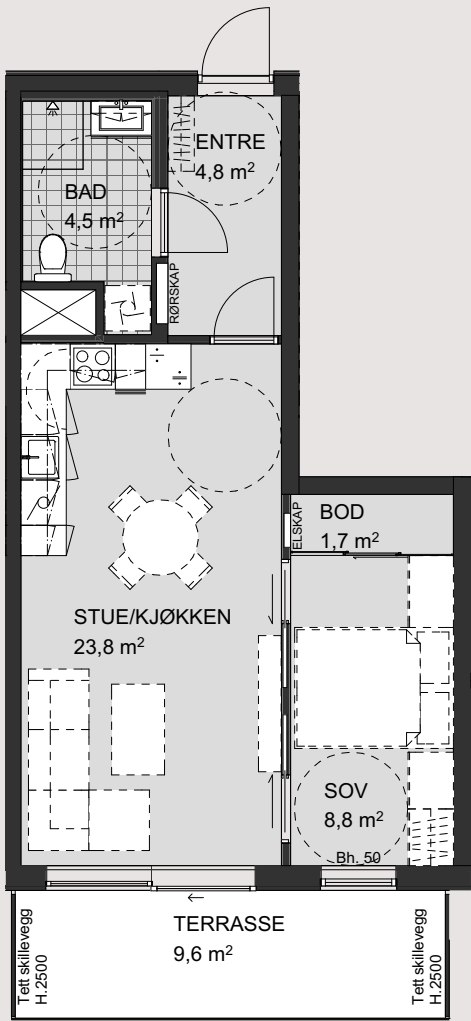


Leil.nr:
3-3016
3-3014
3-3012
3-3010

2-roms: Type 3.2.3

BRA: 46,0 m²
P-rom: 44,0 m²
Uteplass: 9,6 m²

En flott 2-roms leilighet på 46,2 kvm med fin planløsning, boligen er gjennomgående. Badet har egen nisje til vaskemaskin. Adkomst fra stue via skyvedør til terrasse på 9,6 kvm med sydvestvendt beliggenhet.

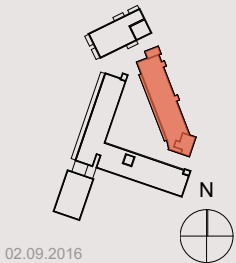


Leil.nr:
3-2015
3-2013
3-2011
3-2009

Hus 3



Plan

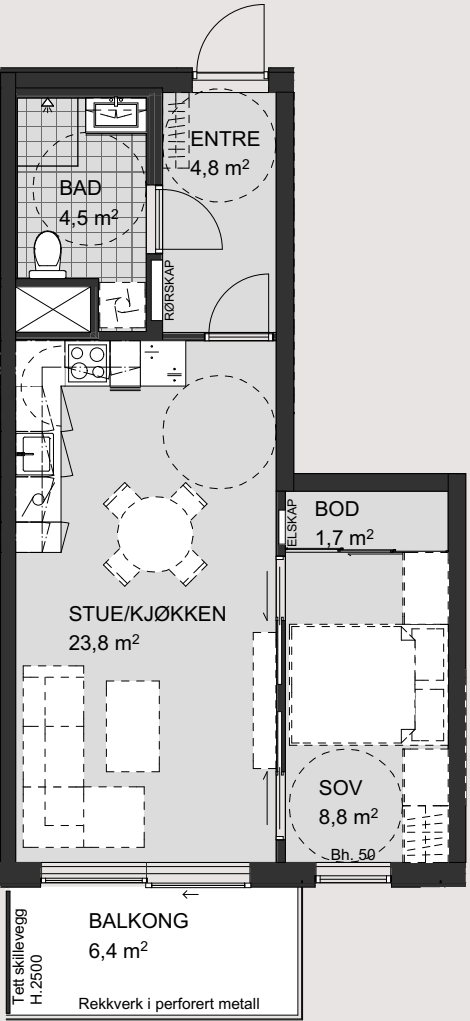


02.09.2016

2-roms: Type 3.2.4

BRA: 46,0 m²
P-rom: 44,0 m²
Uteplass: 6,4 m²

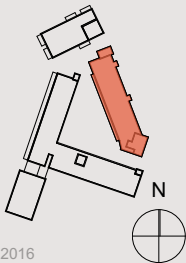
En flott 2-roms leilighet på 46,2 kvm med fin planløsning, boligen er gjennomgående. Badet har egen nisje til vaskemaskin. Adkomst fra stue via skyvedør til balkong på 6,3 kvm med sydvestvendt beliggenhet.



Hus 3



Plan



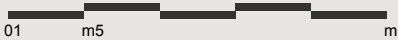
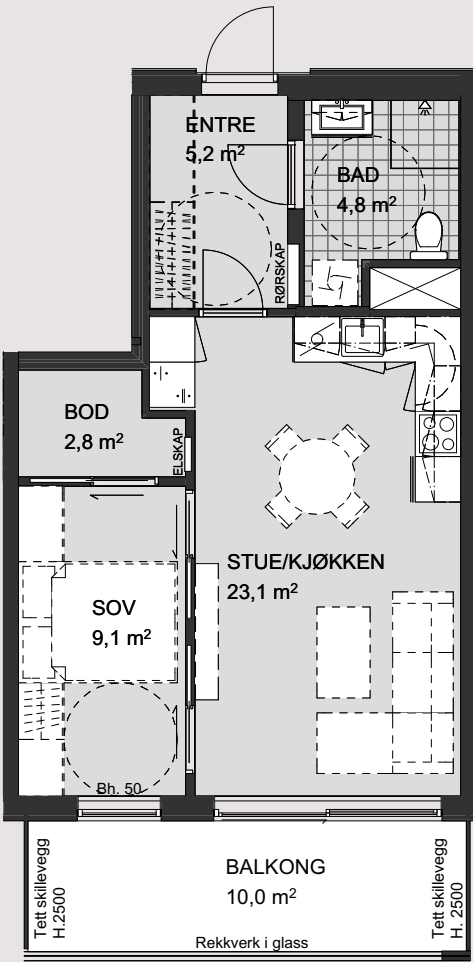
02.09.2016

Leil.nr:
3-3015
3-3013
3-3011
3-3009

2-roms: Type 4.2.1

BRA: 47,5 m²
P-rom: 44,5 m²
Uteplass: 10,0 m²

En meget god og gjennomgående 2-roms leilighet på 47,9 kvm. Planløsningen er smart og det er lagt opp egen nisje til høy- og kjøleskap. Badet er romslig også her er det nisje for vaskemaskin. Overbygget balkong på hele 9,6 kvm med vestvendt beliggenhet.

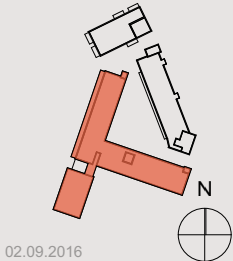
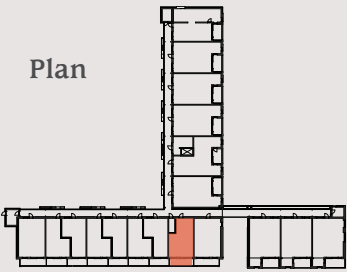


Leil.nr:
4-2028
4-3028

Hus 4



Plan

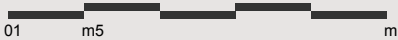
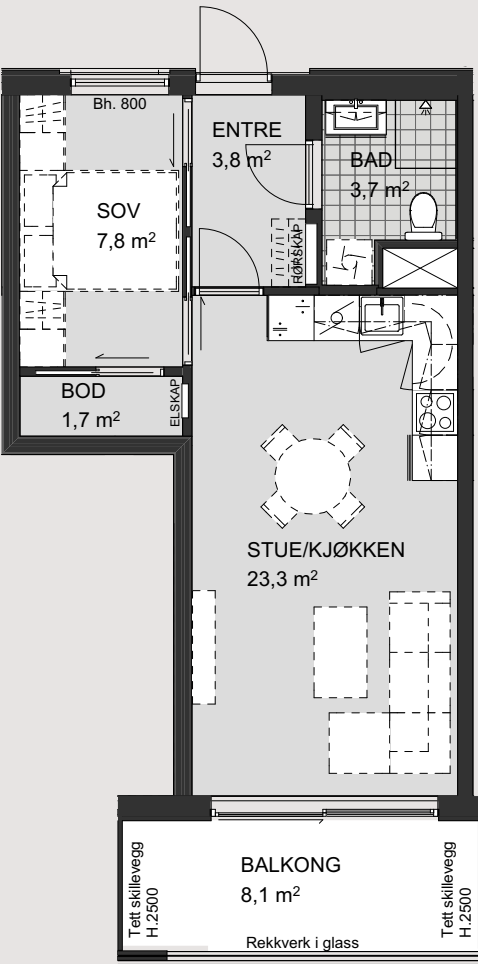


02.09.2016

2-roms: Type 4.2.2

BRA: 42,5 m²
P-rom: 40,5 m²
Uteplass: 8,1 m²

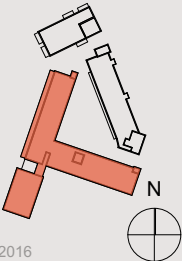
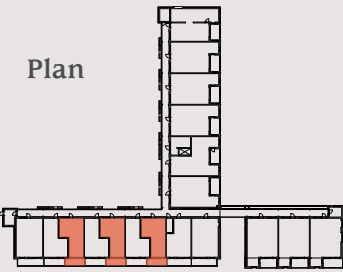
En flott 2-roms leilighet på 42,9 kvm med fin planløsning, boligen er gjennomgående. Badet har egen nisje til vaskemaskin og dusj i hjørnet. En romslig balkong på 8,3 kvm med vestvendt beliggenhet og overbygget tak.



Hus 4



Plan



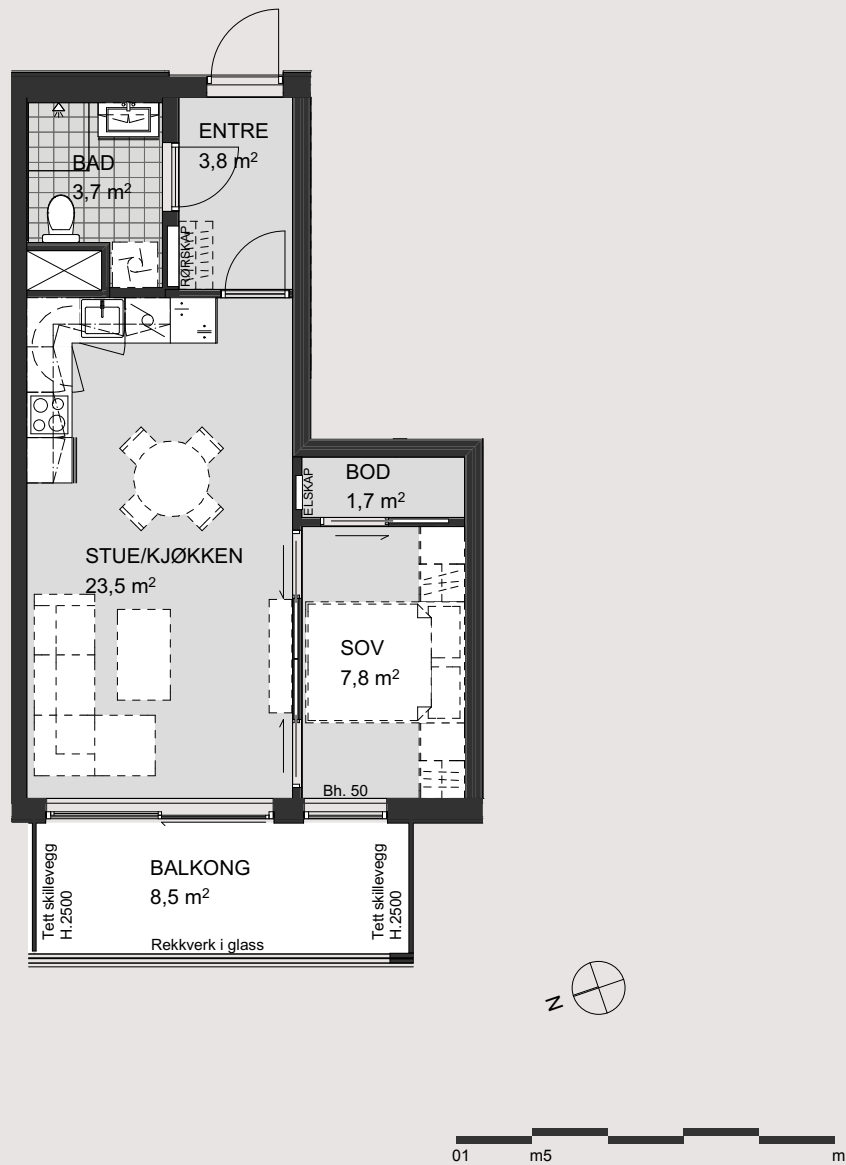
02.09.2016

Leil.nr:
4-2029 4-3029
4-2031 4-3031
4-2033 4-3033

2-roms: Type 4.2.3

BRA: 42,5 m²
P-rom: 40,5 m²
Uteplass: 8,5 m²

En flott 2-roms leilighet på 42,9 kvm med fin planløsning, boligen er gjennomgående. Badet har egen nisje til vaske-maskin og dusj i hjørnet. En romslig balkong på 8,4 kvm med vestvendt beliggenhet og overbygget tak.

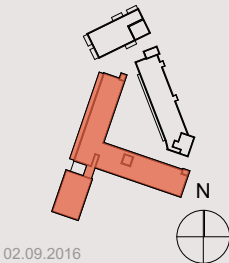
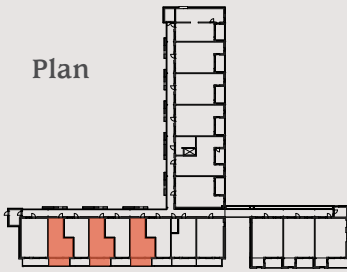


Leil.nr:
4-2030 4-3030
4-2032 4-3032
4-2034 4-3034

Hus 4



Plan



02.09.2016



Illustrasjon av leilighetstype 4.2.3 - avvik kan forekomme.



Leilighetstypene:

Tre-roms hus 3 & 4

Fra en inntrukket balkong med glass-rekkverk har du utsikt over gårdsplassen og alt som skjer der. Om ønskelig kan balkongen også lukkes helt – for å skjerme innsyn, gi skygge på de varmeste sommerdagene eller ekstra beskyttelse mot vinterstormer.

Leiligheten er bygget opp rundt en gjennomgående stue der kjøkkenet gir en klar, men åpen romdeling mellom stue og spisestue. En gangpassasje bak kjøkkenet gir gode muligheter for ekstra oppbevaring, eller en liten kontorplass.

Badet er utstyrt med nisje til vask og tørk, med benkeplate og overskap. Leiligheten har to store soverom – og kan fungere fint for to par. Leiligheten vil oppleves som lys og luftig, med takhøyde på 2,5 meter og gjennomgående oppholdsrom.

Treroms leilighetene er hovedsakelig basert i hus 4. Hus 3 har også flere flotte treromsleiligheter med moderne planløsninger. Her blir det balkonger med sydvestvendte solforhold og god utsikt på fra de øverste etasjene.



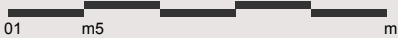
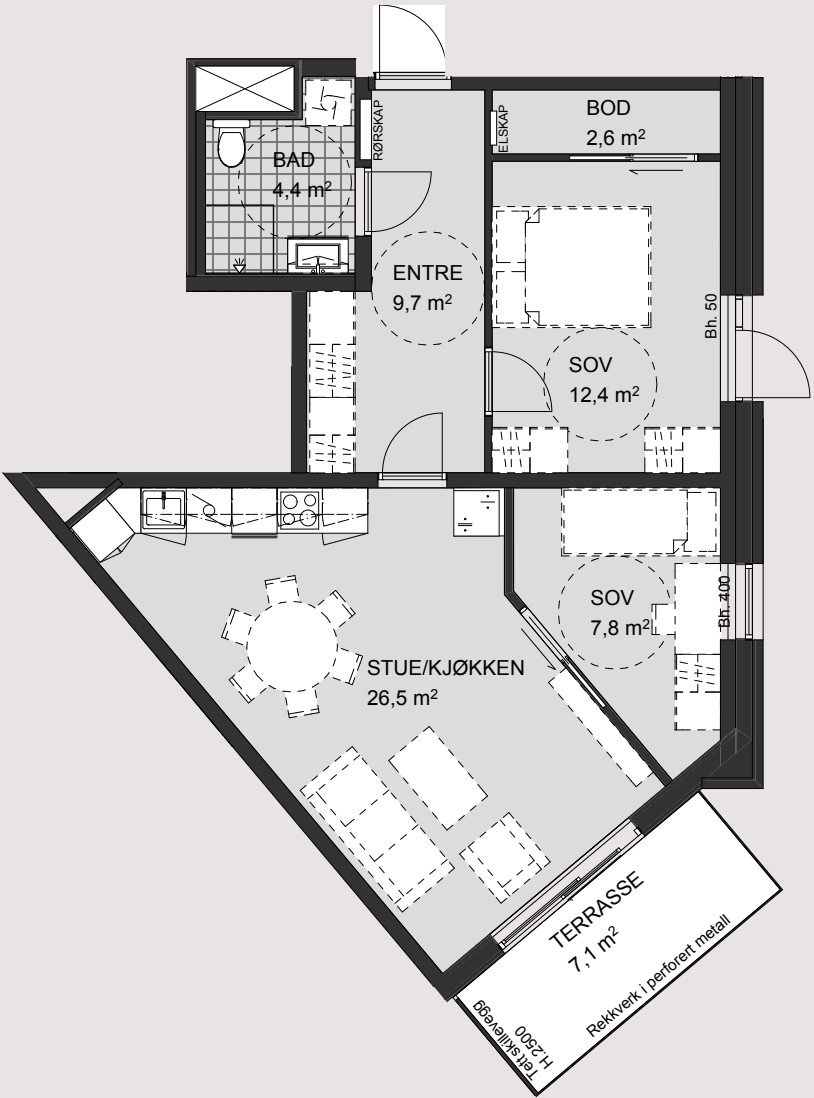
Illustrasjon av leilighetstype 4.3.5 - avvik kan forekomme.



3-roms: Type 3.3.1

BRA: 68,0 m²
P-rom: 65,0 m²
Uteplass: 7,1 m²

En fin 3-roms endeleilighet på 68,3 kvm med en balansert planløsning. En romslig entre med gode garderobemuligheter. Hovedsoverom med bod og store vinduer. Leiligheten har et bad med nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Sydvestvendt terrasse på 7,1 kvm.

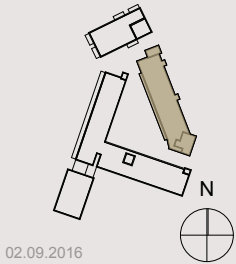
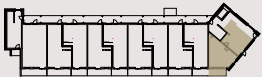


Leil.nr:
3-2017

Hus 3



Plan

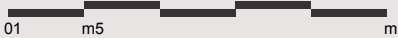
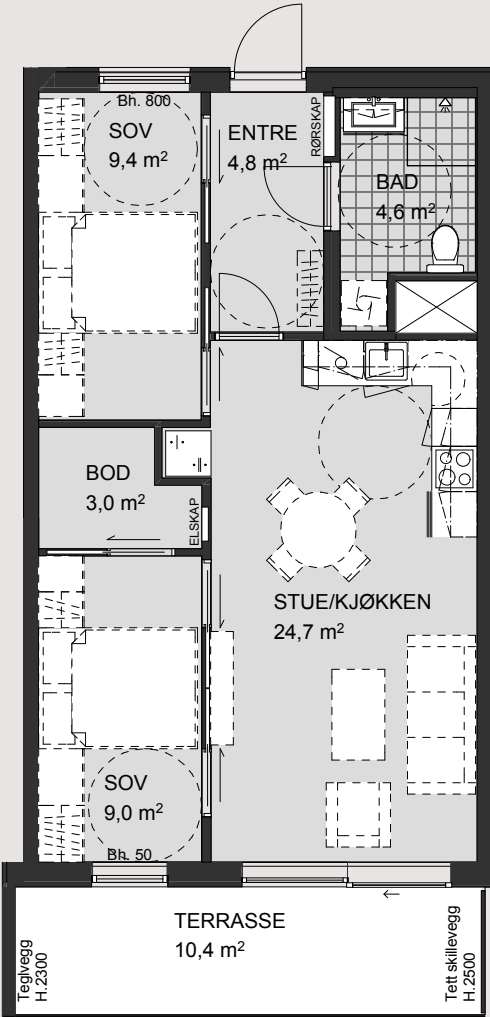


02.09.2016

3-roms: Type 3.3.2

BRA: 59,0 m²
P-rom: 55,5 m²
Uteplass: 10,4 m²

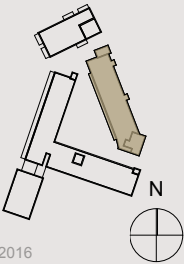
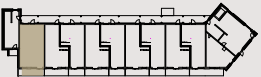
En 3-roms endeleilighet på 59,1 kvm med en moderne planløsning. Soverommene ligger i hver sine ende av leiligheten adskilt med en bod på 3 kvm. Et godt tilrettelagt kjøkken med nisje for kjøleskap. Stor romslig terrasse på 8,7 kvm og sydvestvendt beliggende.



Hus 3



Plan



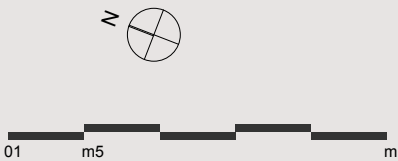
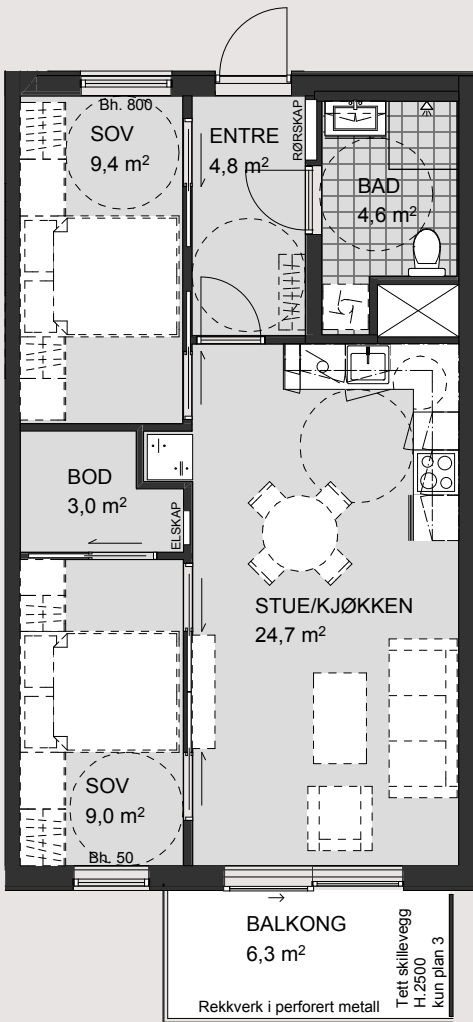
02.09.2016

Leil.nr:
3-2008

3-roms: Type 3.3.3

BRA: 59,0 m²
P-rom: 55,5 m²
Uteplass: 6,3 m²

En 3-roms endeleilighet på 59,1 kvm med en moderne planløsning. Soverommene ligger i hver sine ende av leiligheten adskilt med en bod på 3 kvm. Et godt tilrettelagt kjøkken med nisje for kjøleskap. Stor romslig balkong på 6,3 kvm og sydvestvendt beliggende.

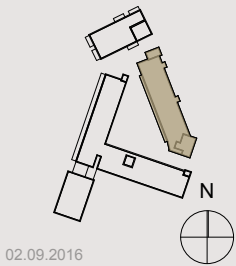
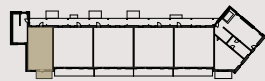


Leil.nr:
3-3008
3-4008
3-5008
3-6008

Hus 3



Plan



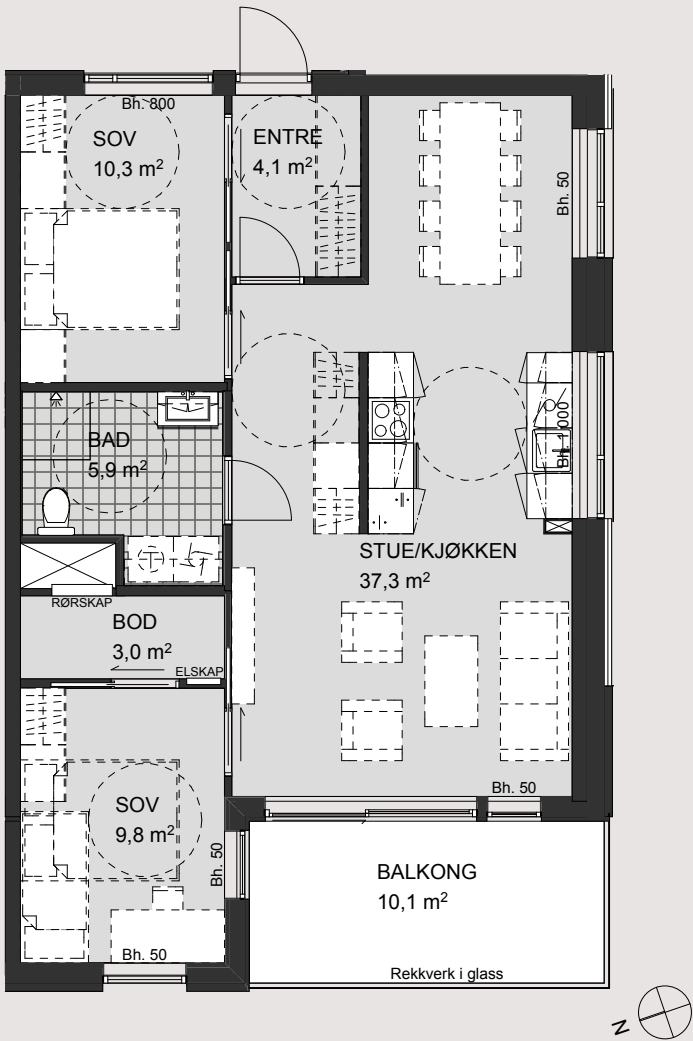
Illustrasjon av 3-roms



3-roms: Type 4.3.1

BRA: 73,5 m²
P-rom: 69,5 m²
Uteplass: 10,1 m²

En virkelig god 3-roms endeleilighet på 73,6 kvm. En moderne planløsning med sentrert kjøkken. Det er store vinduer med flott lysinnslipp fra tre himmelretninger. Romslig bad på 5,9 kvm med nisje til vaskemaskin og tørketrommel. Overbygget hjørnebalkong på 10,1 kvm orientert mot syd og vest.

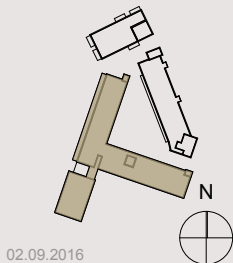
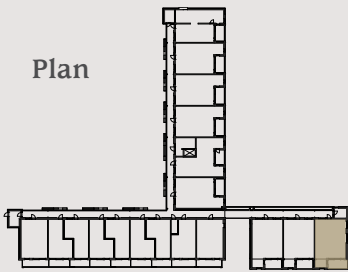


Leil.nr:
4-2024
4-3024

Hus 4



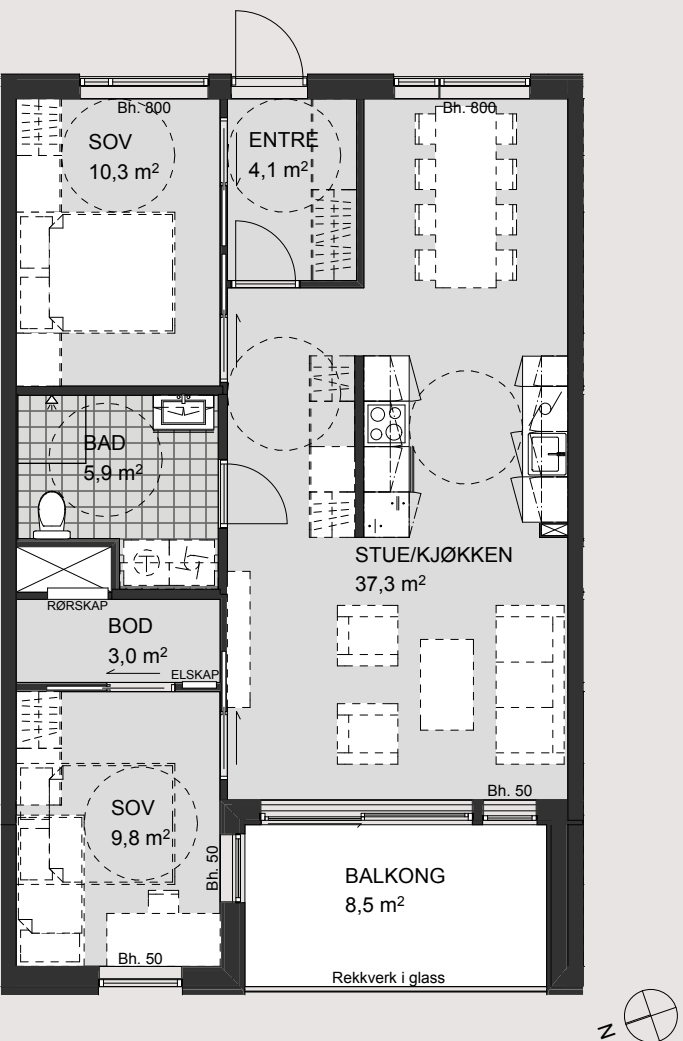
Plan



3-roms: Type 4.3.2

BRA: 73,5 m²
P-rom: 69,5 m²
Uteplass: 8,5 m²

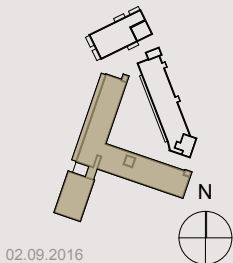
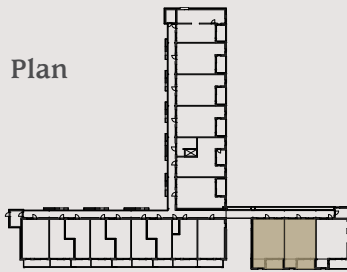
En gjennomgående 3-roms leilighet på 73,6 kvm. En moderne planløsning med et sentrert kjøkken. Soverommene ligger adskilt i hver sin ende av leiligheten. Vestvendt balkong på 8,5 kvm med overbygget tak. Leiligheten har store vinduer med godt lysinnslipp.



Hus 4



Plan



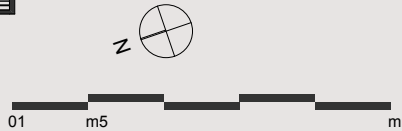
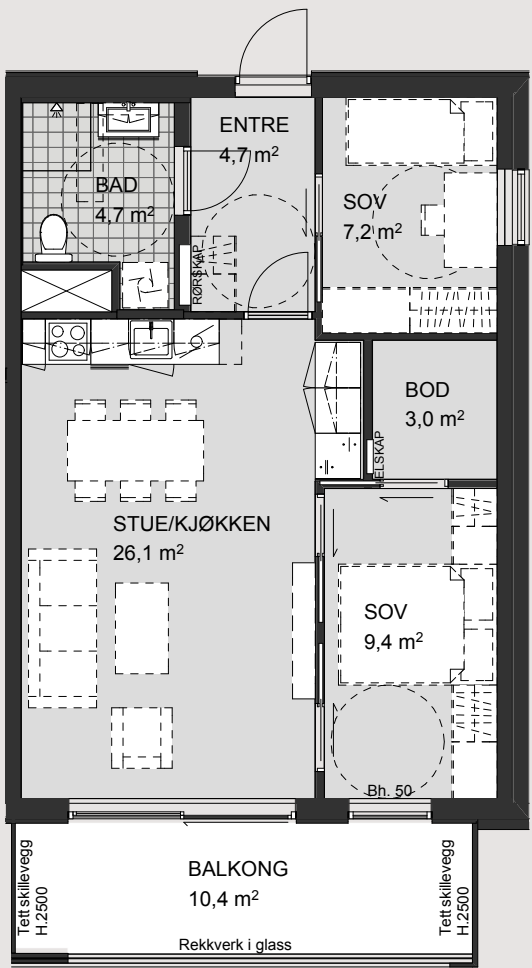
Leil.nr:
4-2025
4-2026

4-3025
4-3026

3-roms: Type 4.3.3

BRA: 58,0 m²
P-rom: 54,5 m²
Uteplass: 10,4 m²

En godt tilrettelagt 3-roms på 58,4 kvm. Soverommene ligger i hver sine ende av leiligheten adskilt med en bod på 3 kvm. Et godt tilrettelagt kjøkken med nisje for kjøleskap og høyskap. Stor romslig balkong på 10,4 med overbygget tak, vestvendt beliggende.

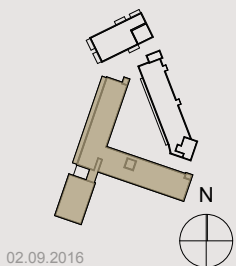
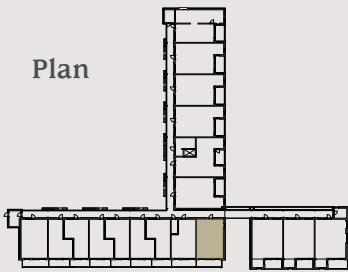


Leil.nr:
4-2027
4-3027

Hus 4



Plan

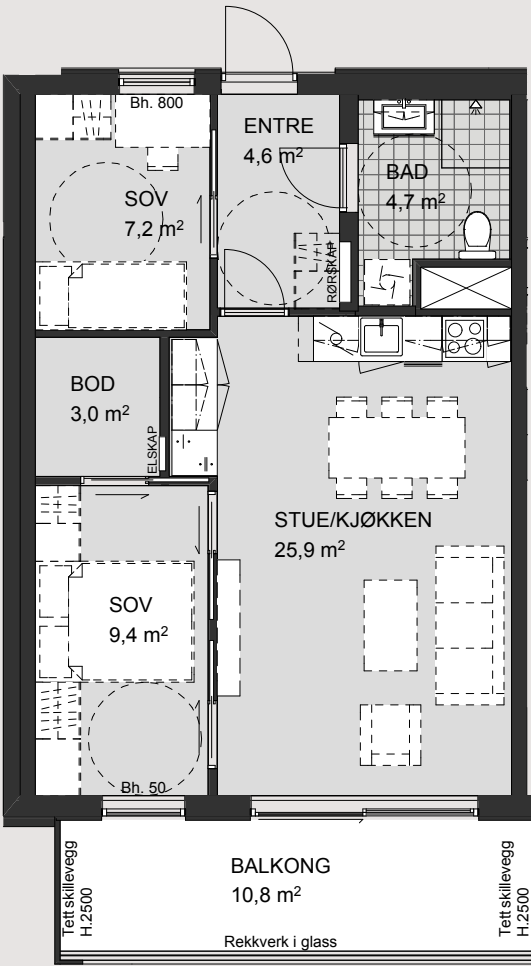


02.09.2016

3-roms: Type 4.3.4

BRA: 58,0 m²
P-rom: 54,5 m²
Uteplass: 10,8 m²

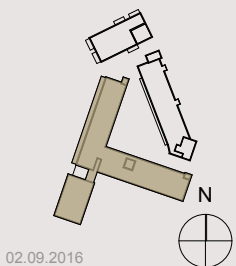
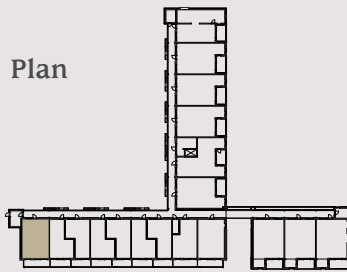
En 3-roms endeleilighet på 58,4 kvm med høy beliggenhet mot grøntområde. Soverommene ligger i hver sine ende av leiligheten adskilt med en bod på 3 kvm. Et godt tilrettelagt kjøkken med nisje for kjøleskap og høyskap. Stor romslig balkong på 10,5 med overbygget tak, vestvendt beliggende.



Hus 4



Plan



02.09.2016

Leil.nr:
4-2035
4-3035

3-roms: Type 4.3.5

BRA: 73,0 m²
P-rom: 69,5 m²
Uteplass: 8,7 m²

En gjennomgående 3-roms leilighet på 73,2 kvm vendt mot torget. En moderne planløsning med et sentrert kjøkken. Soverommene ligger adskilt i hver sin ende av leiligheten. Sydvendt balkong på 8,7 kvm med overbygget tak. Leiligheten har store vinduer med godt lysinnslipp.

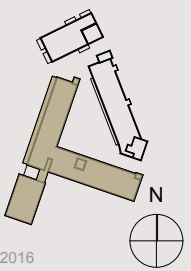
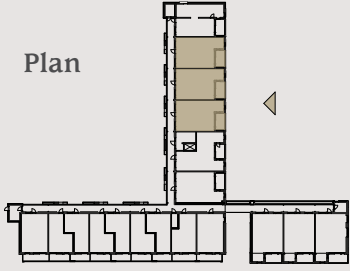


Leil.nr:
4-2021 4-3021
4-2020 4-3020
4-2019 4-3019

Hus 4



Plan



02.09.2016



Illustrasjon av leilighetstype 4.3.5 - avvik kan forekomme.



3-roms: Type 4.3.6

BRA: 73,0 m²
P-rom: 69,0 m²
Uteplass: 8,7 m²

En gjennomgående 3-roms leilighet på 73,2 kvm vendt mot torget. En moderne planløsning med et sentrert kjøkken. Soverommene ligger adskilt i hver sin ende av leiligheten. Sydvendt balkong på 8,7 kvm med overbygget tak. Leiligheten har store vinduer med godt lysinnslipp.

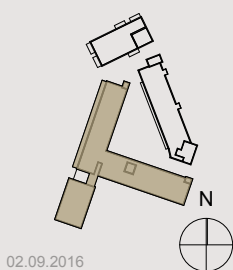
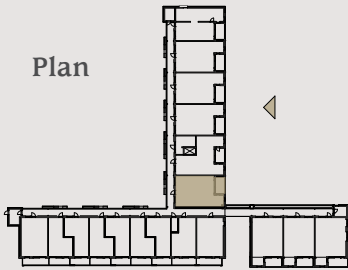


Leil.nr:
4-2023
4-3023

Hus 4



Plan

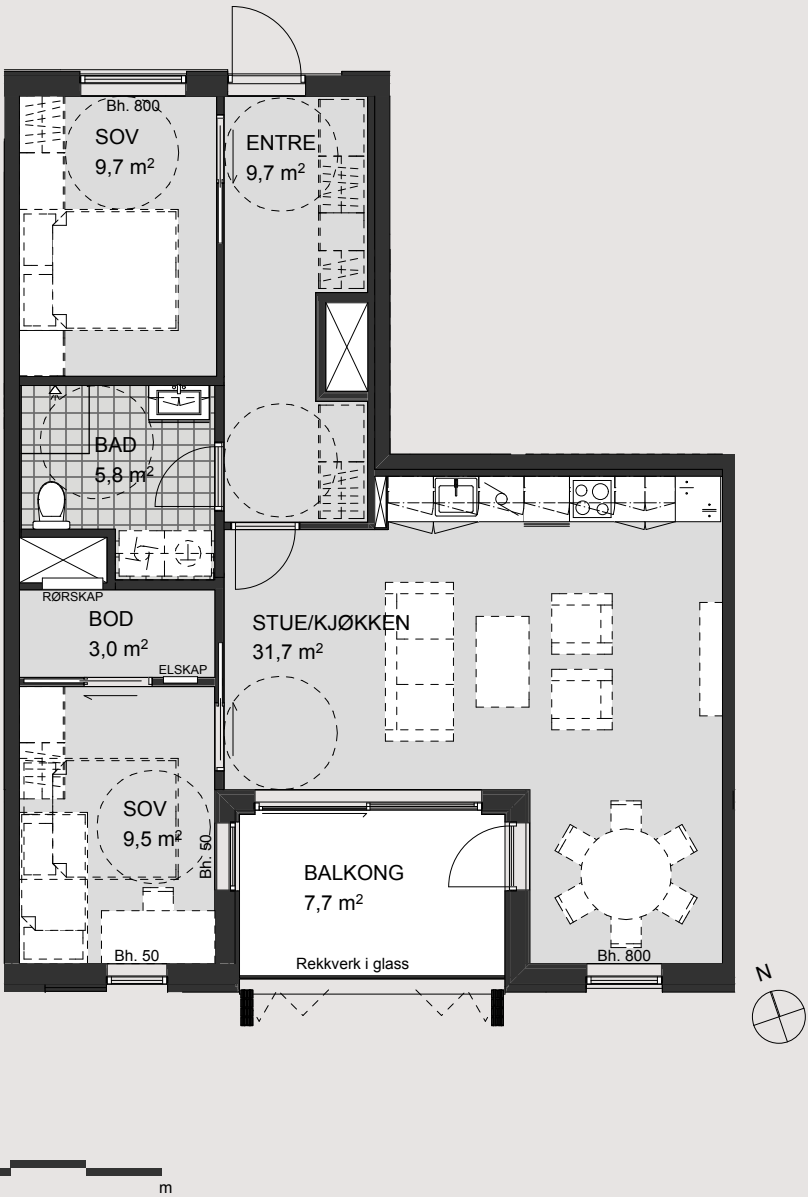


02.09.2016

3-roms: Type 4.3.7

BRA: 72,5 m²
P-rom: 68,5 m²
Uteplass: 7,7 m²

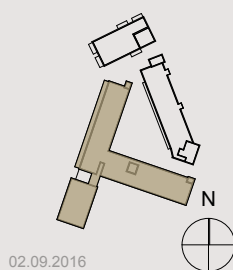
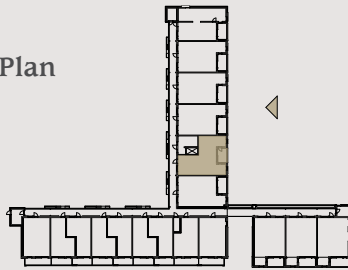
En gjennomgående 3-roms leilighet på 72,6 kvm vendt mot torget. Leiligheten har et romslig bad med nisje for vaskemaking og tørketrommel. To gode adskilte soverom i hver sin ende av leiligheten. Overbygget balkong på 7,7 kvm vestvendt beliggende mot torget.



Hus 4



Plan



02.09.2016

Leil.nr:
4-2022
4-3022

BRA: 78,5 m²
P-rom: 74,5 m²
Uteplass: 8,4 m²

En gjennomgående 3-roms endeleilighet på 78,6 kvm vendt mot torget. En moderne planløsning med et sentrert kjøkken. Soverommene ligger adskilt i hver sin ende av leiligheten. Sydvendt balkong på 8,4 kvm med overbygget tak. Leiligheten har store vinduer med godt lysinnslipp.

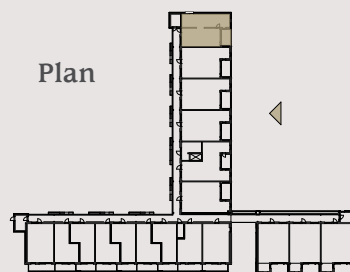


Leil.nr:
4-2018
4-3018

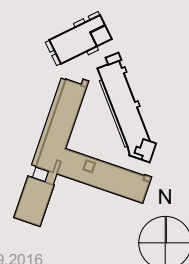
Hus 4



Plan



02.09.2016



LILLO GÅRD | SIDE 54

Illustrasjon av 3-roms



LILLO GÅRD | SIDE 55

Leilighetstypene:

Fire-roms hus 3

En flott sørvestvendt plassering med stor balkong, flott utsikt i de øverste etasjene og lang fasadelengde er utgangspunktet for disse leilighetene.

Solfasaden deles av hovedsoverommet med et suite-bad og et stort oppholdsrom, med klar inndeling av stue og spisestue. Kjøkkenet kan utføres helt åpent eller delvis lukket i den grad du ønsker.

Entréen har god skaplass, og adkomst til hovedbad og et av soverommene. Det tredje soverommet har inngang fra stuen.

Takhøyden er over 2,5 meter, og store vindusåpninger mot balkongen gir en lys og luftig følelse. Den store skyvedøren gir lettvent adkomst til balkongen. Balkongen har mulighet for flere typer møblering, og vil gjør lange sommerkvelder til en drøm.



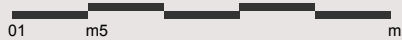
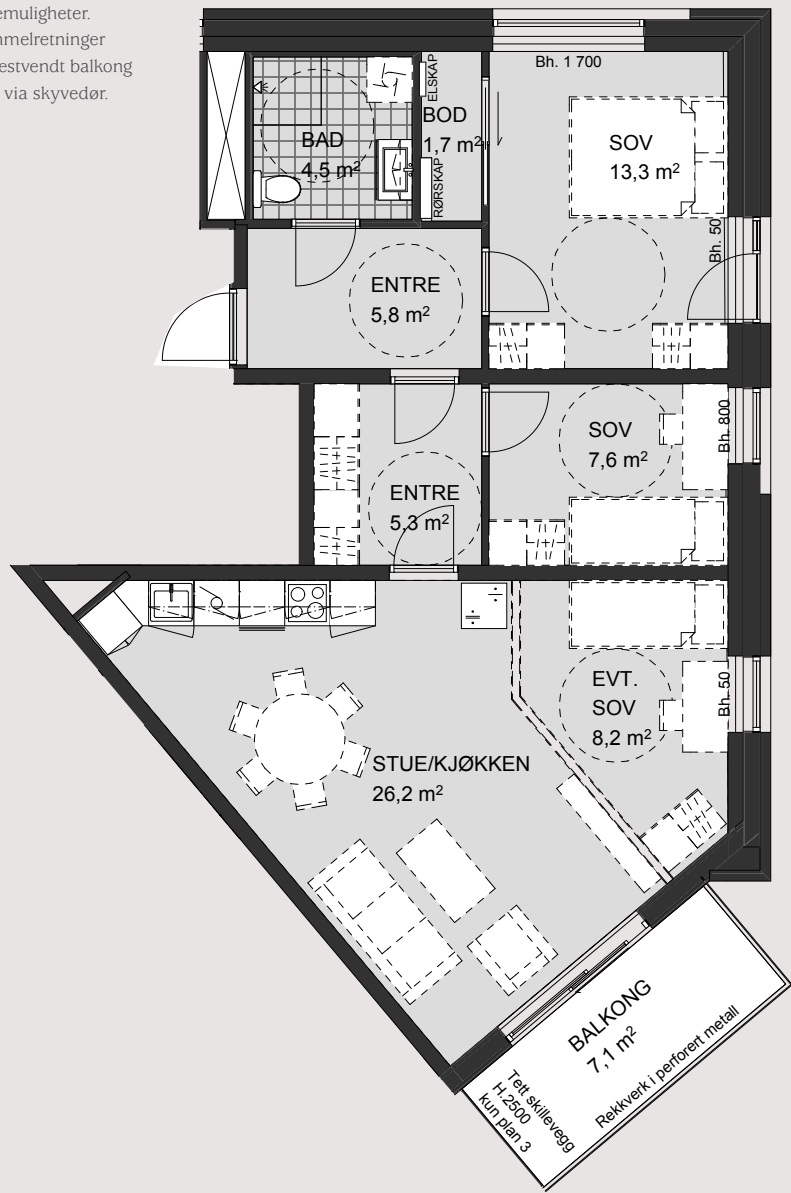
Illustrasjon av leilighetstype 3.4.3 - avvik kan forekomme.



4-roms: Type 3.4.1

BRA: 78,5 m²
P-rom: 76,0 m²
Uteplass: 7,1 m²

En lys og spennende 4-roms endeleilighet på 78,5 kvm med fin planløsning. Kan også vurderes som en stor 3-roms. En romslig entre med gode garderobemuligheter. Store vindusflater i tre himmelretninger vil sørge for mye lys. Sydvestvendt balkong på 7,1 kvm med adkomst via skyvedør.

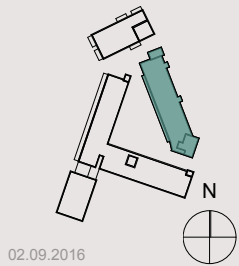


Leil.nr:
3-3017
3-4017
3-5017
3-6017

Hus 3



Plan

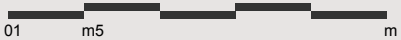
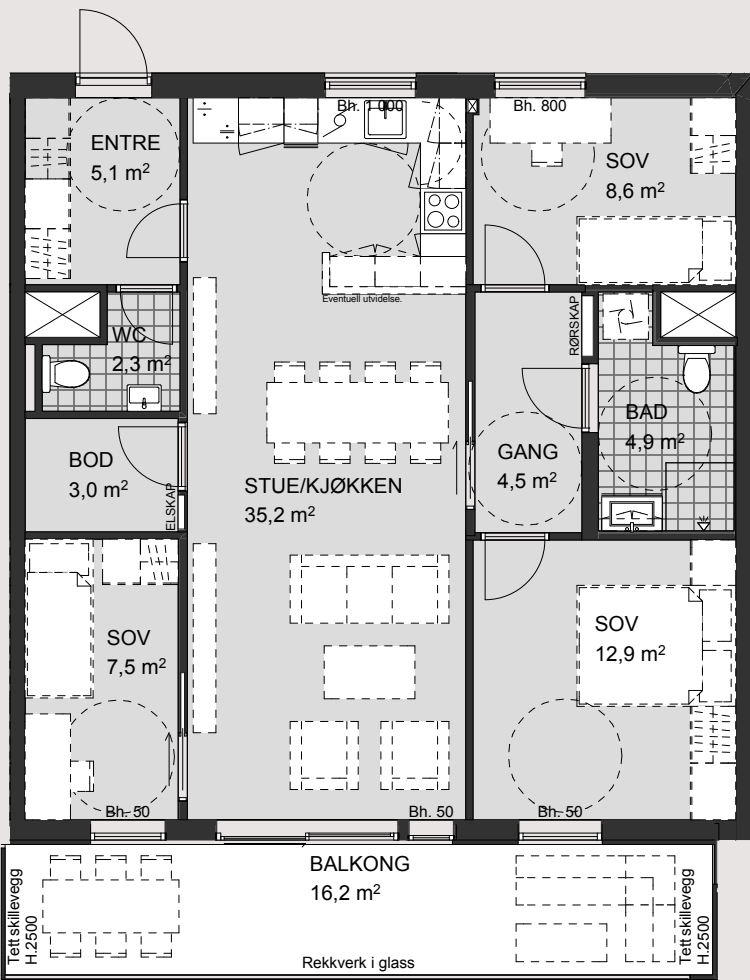


02.09.2016

4-roms: Type 3.4.2

BRA: 89,5 m²
P-rom: 86,0 m²
Uteplass: 16,2 m²

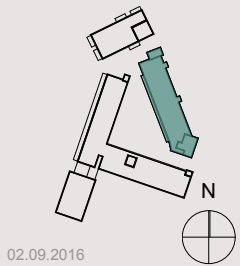
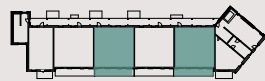
En romslig 4-roms leilighet på 89,8 kvm med en moderne og flott planløsning. Soverommene ligger adskilt i hvert sitt hjørne av leiligheten. To av soverommene og badet ligger som en egen fløy i leiligheten. Kjøkken og stue ligger som et gjennomlyst allrom med utgang via skyvedør til en stor balkong på 16,2 kvm, sydvestvendt.



Hus 3



Plan



02.09.2016

Leil.nr:
3-4016
3-5016
3-6016

3-4012
3-5012
3-6012

4-roms: Type 3.4.3

BRA: 89,5 m²
P-rom: 87,0 m²
Uteplass: 16,2 m²

En romslig 4-roms leilighet på 89,8 kvm med en moderne og fornuftig planløsning. Leiligheten har to bad hvorav det er knyttet til hovedsoverommet. Stue og kjøkken på 41,3 kvm med adkomst med skyvedører til stor sydvestvendt balkong på 16,2 kvm.



Illustrasjon av leilighetstype 3.4.3 - avvik kan forekomme.

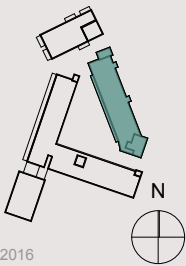
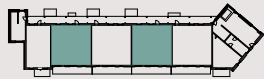


Leil.nr:
3-4014 3-4010
3-5014 3-5010
3-6014 3-6010

Hus 3

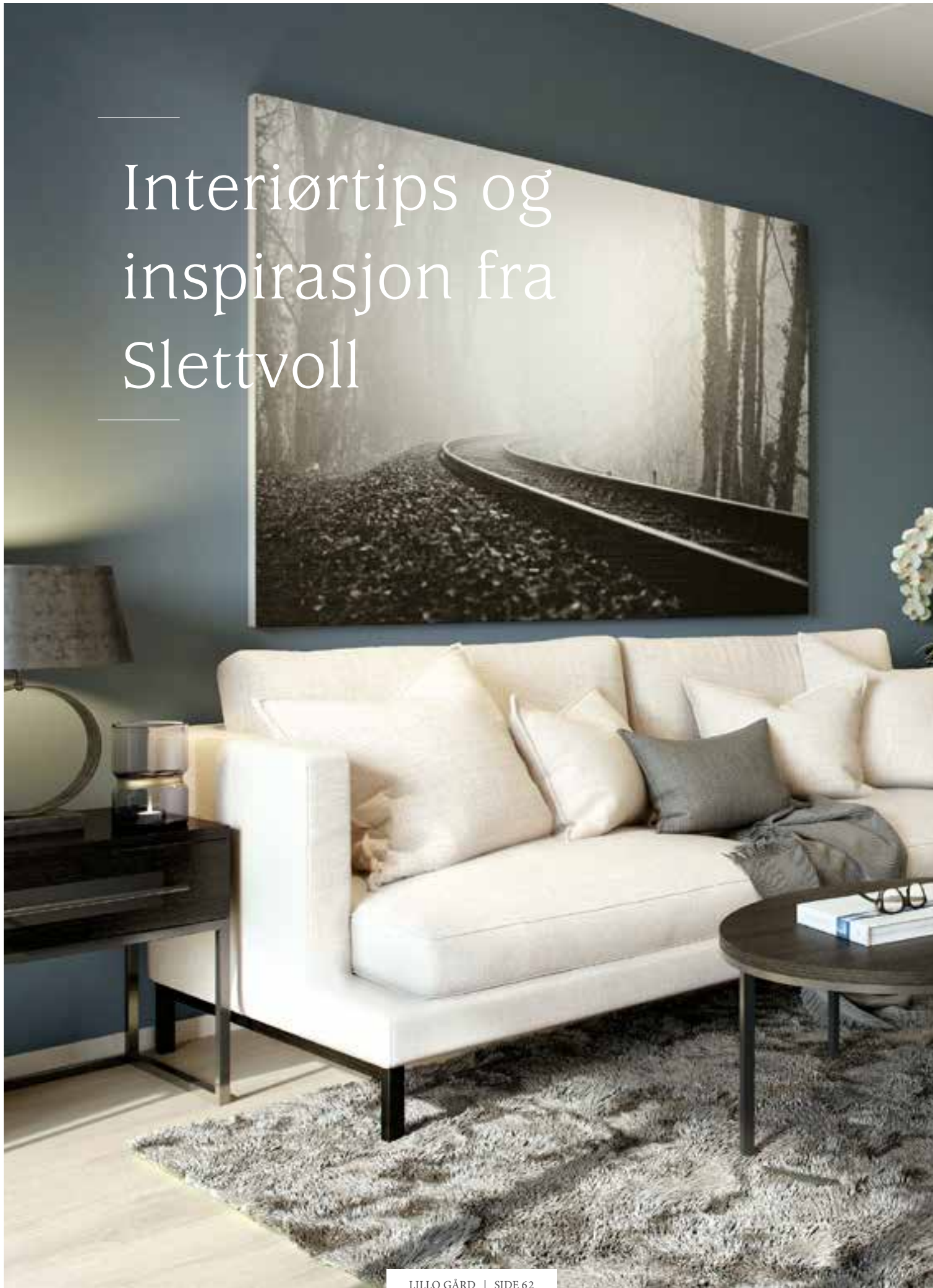


Plan



02.09.2016

Interiørtips og inspirasjon fra Slettvoll



Å forme et hjem handler om hjertet, men man kommer ikke unna interiøret. Alle beboere på Lillo Gård får tilbud om interiørtips og konsultering med interiørkonsulent fra Slettvoll. Lurer du på farger, møbler, styling av det du har med eller ser for deg – snakk med konsulenten.

Vi i Slettvoll ser det unike med dette boligprosjektet hvor gamle Lillo Gård blir hovedattraksjonen. Det idylliske gamle gårdstunet med vakre uteområder, lekeplasser og gangveier gir området en helt spesiell opplevelse og en grønn lunge for beboere i alle aldre.

Slettvolls historie strekker seg tilbake til 1951. Og siden det har dyktige håndverkere på Sunnmøre skapt tidløse og komfortable møbler. Hvert enkelt møbel er unikt, og lages spesielt for den enkelte kunde.

Det er mulig å velge blant mer enn 200 ulike tekstiler, hud, treverk i flere farger og ulik sittekomfort. Alt er nøye utvalgt for å oppfylle meget høye krav til kvalitet og for å gi rom til å skape en personlig stil.

Slettvoll leverer møbler til ”hele huset”. Alt fra den komfortable lenestolen til madrasser og sengetøy i fantastisk kvalitet. I tillegg har Slettvoll satt sammen en kolleksjon tepper, lamper, puter, pledd og interiørvarer.

Trendbildet fremover vil bli preget av det lune og koselige, med nye farger og materialmiks – i mange variasjoner.

Uttrykket er dempet og rolig, kontinentalt, klassisk og elegant. Trendene preges også av naturfarger som basisfarge, men med både brente, varme og gyldne farger så vel som nyanser i blått som komplementære farger.

Kontrastene i struktur og kombinasjoner av tørre, grove og blanke stoffer gir et spennende og levende uttrykk når det blandes.

Veggfarger kan gjerne være mørke, så vel som i lyse pastellfarger. Natur er sentralt også på kjøkkenet, blant annet med tanke på materialvalget. En kombinasjon av synlig treverk og malte flater er veldig i tiden. Flere velger derfor for eksempel malte overskap sammen med synlig treverk på underskap. Å kombinere ulike materialer på benkeplatene er også et grep for å integrere flere materialer. I tillegg ser man i økende grad bruk av åpne skapløsninger og hyller.

Hos Slettvoll møter kunden kunnskapsrike ansatte som gjerne hjelper til med innredningen. Enten man skal innrede et helt hjem, eller bare ha et nytt teppe. Ønsker du hjelp med valg av materialer og overflater, fargesetting og eventuelle spesialtilpassede løsninger har vi egen interiørarkitekt som kan som kan leies inn for å bistå med dette.

Vi gleder oss til å hjelpe dere med å sette et personlig preg på deres nye bolig.

**Interiørarkitekt
Gry Thalberg**



Spekesild og poteter

Denne retten stammer fra Norges matauke-tradisjoner, og ble servert gjennom hele året. Silda ble lagt i tønner i saltlake, og varte lenge. Nå er den en delikatesse som gjerne dukker opp når potetene er som best – når de er helt nye. Det er salt. Det er friske løker og rødbeter ... og det er en tidløs middag.

Ingredienser:

4 stk spekesildfilet
8 stk potet
1 stk løk
1 dl rødbete, syltet

Tilbehør

Lettrømme
Flatbrød
Dill, frisk

Framgangsmåte

Kok potet. Skjær sildefiletene i brede strimler på tvers og kokt potet i tykke skiver. Skjær løk i tynne skiver, og rødbete i terninger.

Server silden med potet, løk, rødbeter, rømme og flatbrød, og ha litt frisk dill på toppen.

Lillo Gård

SALGSOPPGAVE

SALG Salg av boligene er underlagt «Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer» (Bustadoppføringslova).	ORGANISERING AV SAMEIENE OG UTBYGGINGSPROSJEKTET LILLO GÅRD Selger planlegger å dele opp eiendommene som inneholder boliger i eierseksjonssameier.
EIENDOMMEN Parsell av Gnr. 77 Bnr.1, 56, 220, 222, 223, m.fl. i Oslo kommune. Endelig matrikelnummer tildeles senere.	Selger forbeholder seg retten til å etablere flere sameier enn vedlegg 1 angir. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det tas også forbehold om at antall leiligheter i hver bygning kan endres.
EIER/SELGER Lillo Gård KS Org. Nr. 912 366 944	
HJEMMELSHAVER Hjemmelshaver til ovennevnte parseller er Lillo Gård KS med unntak av Gnr/Bnr. 77/56 der hjemmelen tilhører Oslo kommune.	
TOMT OG GRUNNAREAL Selgers tomt har totalt et grunnareal på ca. 26.000 m2 og planlegges delt opp som vist på vedlagte tomtekart - vedlegg 1.Selger tar forbehold om endelig oppdeling og tomtenes størrelse inntil endelig organisering er besluttet og oppmålingsforretningen er gjennomført.	
Eiendomsgrenser mellom eiendommene i prosjektet Lillo Gård blir fastsatt av Lillo Gård KS i forbindelse med at eiendommene Gnr.77 Bnr.1,56,220,222,223, m.fl. sammenføres, oppdeles og fradeles.	

Haugen sameie
Byggene 1, 2, 3, 4 inkl. underliggende butikker, parkeringshus og kjellerarealer, vil inneholde ca.17.900 m2 BTA boligarealer (178 boliger) og ca.10.200 m2 næringsarealer (8 butikker og 195 p-plasser). Tomten tilhørende dette sameiet planlegges å bli på ca.5.500 m2.

Lunden sameie
Byggene A, B, C, D, E, F, og G inkl. barnehage, vil inneholde ca. 32.400 m2 BTA boligarealer (249 boliger inkl. garasjer) og ca.1.050 m2 BTA næringsarealer (1 stk. barnehage). Tomten tilhørende dette sameiet planlegges å bli på ca.15.000 m2.

Torget
Torget, et areal på ca. 2.000 m2 mellom Lillo Gård og hus 4 i Haugen sameie, vil bli kommunalt eid. Det er Oslo kommune som kontrollerer bruken av torget. Det er fortsatt uavklart hvem som skal drifte Torget; bydelen, kommunen eller Lillo Gård Næring AS.

Skolegård/park
Et areal på ca.1.900 m2 inntil Fernanda Nissen skole, i den nordvestre del av eiendommen, skal overdras til Oslo kommune, men være tilgjengelig for allmenheten utenfor skolens «kjernetider». Arealet skal iht. reguleringsplanens §21 opparbeides parkmessig, inkludert beplantning, møblering og belysning som innbyr til stille lek og opphold (rolig sone).

Turveien
Turveien inkl. prosjekterte brannbil oppstillingsplasser skal også overdras til Oslo kommune. Da turveien hele tiden må holdes åpen for tilkomst av brannbiler til både Haugen og Lunden sameiene, vil det bli opprettet en egen driftsavtale for veien mellom Oslo kommune og sameiene v/ Selger.

Områder for almen ferdsel
Alle de respektive tomtene som er vist på vedlegg 1 er ment for eksklusiv bruk av eier/ ne, dog med følgende unntak/begrensning:

- Turveien på vestsiden av eiendommen. Den skal være tilgjengelig for almen ferdsel i tillegg til å tjene som tilkomstvei for brannbiler til Haugen og Lunden.
- Sti fra søndre del av skolegården til og med fortauet langs innkjøringsveien til Lunden skal være åpen for almen ferdsel.
- Torget på Lillo Gård skal være tilgjengelig for allmenheten og i tillegg gi nødvendig tilkomst for omkringliggende næringsarealer for både Haugen og Lunden. Torget skal også kunne leies ut til arrangementer av varierende art.

Alle ovennevnte rettigheter vil bli tinglyst som heftelser på de respektive eiendommer og eierseksjoner i prosjektet.

HAUGEN PARKERINGSANLEGG
Parkeringsanlegget, som består av èn eller flere seksjoner i Haugen eierseksjonssameie, skal betjene både boliger og næringsarealer i Haugen sameie og Lillo Gård. Anlegget skal eies av Lillo Gård Næring AS, men forutsettes driftet av anerkjent P-hus driftsselskap – type Carpark, Europark, eller tilsvarende.

P-anlegget bygges i to etasjer, dels under butikkarealene, husene 2,3 og 4 og Lillo Gård Torget. Parkeringsanlegget har egen tilkomst og utkjøring fra/til Sandakerveien. Det vil gå heiser fra garasjeanlegget i U2 som gir tilkomst til alle leilighetene i Haugen. Fra U1 vil det gå både heiser og rullebånd til forretningene i 1. etasje.

BOLIGPARKERING

Alle boligkjøpere som får anledning til å kjøpe p-plasser vil få plasser i U2 etasjen i p-anlegget. De kan velge om de vil ha en EL-bilplass eller ikke. El-bil tilleggsutrustning for p-plassen må bestilles individuelt ifbm. med øvrig kundetilvalg. El-bil plasser søkes samlet der det er rasjonelt å legge fram strøm til disse.

Det vil iht. reguleringsbestemmelsene bli bygget 115 p-plasser for boligeierne i byggene 1,2,3 og 4. 9 stk. av disse vil bli reservert for et mulig bilkollektiv. Øvrige bolig p-plasser vil fortrinnsvis bli solgt til kjøpere av 3- og 4-roms leiligheter. Evt. usolgte p-plasser vil bli overført til Lillo Gård Næring AS og gjennom driftsselskapet for parkeringsanlegget bli utleid til boligkjøpere på hhv. langtids- og/eller korttids kontrakter til markedspris. Evt. usolgte eller ikke utleide p-plasser til markedspris vil bli utleid som korttids p-plasser sammen med korttids p-plassene for næring i U1.

P-plass eiere vil kvartalsvis, forskuddsvis bli fakturert for sin andel av driftskostnadene for boligdelen av p-huset. Boligkjøpere som velger å leie p-plass vil få sin andel av driftskostnadene inkludert i månedsleien som blir fakturert kvartalsvis, forskuddsvis.

NÆRINGSPARKERING

Butikk, næringsparkering vil finne sted på U1 (første underetasje) og betjene butikkene i 1. etasje og Lillo Gård. Parkeringsavgiften vil generelt gjenspeile områdes markedspriser for denne type parkering.

GENERELT

Det vil påløpe dokumentavgift og tinglysingsgebyr for overdragelse av selveide p-plasser og/eller boder i eierseksjons-sameie eller anleggseiendom.

Selger fastsetter enten i sameiets ved-tekter eller i vedtekter for en eventuell

garasjeeiendom, bestemmelser som er bindene for dem som har kjøpt eierrett til p-plasser eller boder. Disse er:

- Eierrett til p-plasser og /eller boder kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Haugen sameie.
- Rett for Sameiets styre, når det foreligger saklig grunn, til å omfordele p-plasser i garasjeanlegget mellom dem som har ervervet eie- eller leierett til p-plass; for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte p-plasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plass).

Alle rettigheter til parkeringsplasser og/eller boder som ikke er solgt til seksjonseiere i Haugen sameie tilhører Selger også etter at alle seksjonene er ferdigstilt og overlevert. Selger har rett til ytterligere å selge p-plasser og boder til seksjonseiere i Haugen sameie etter at eiendommen for øvrig er overlevert til sameiet. Dersom antall leie p-plasser og/eller eier p-plasser og boder i sameiets eiendom overstiger de offentlige krav som gjelder for eiendommen, kan Selger selge overskytende leie- eller eier- retter til p-plasser og boder til andre seksjonseiere i prosjektet Lillo Gård.

VIDERE UTBYGGING AV PROSJEKTET LILLO GÅRD

Sameiet er forpliktet til å tillate at Selger vederlagsfritt får benytte deler av Sameiets utomhus areal i byggeperioden uten at Sameiet kan kreve erstatningsarealer. Inntil prosjektet Lillo Gård er ferdig utbygget, vil vedtektene for Sameiet inneholde bestemmelse som gir utbygger eller utbyggers rettsetterfølger, rettigheter som sikrer helhetlig utbygging, bruk av utomhus arealer, plikt for Sameiet i utbyggingsfasen til å medvirke til at utbyggingen kan gjennomføres overensstemmende med utbyggers planer med mer. Sistnevnte rettigheter for Sameiet skal ikke medfører direkte merkostnader for sameiet.

FORBUD MOT SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inn-gåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas

AVBESTILLING

Det gjøres oppmerksom på at ved avbestilling før Selger har vedtatt byggestart, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr til Selger på kr 100 000,-, jf bufl. § 54.

Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. bufl. § 53.

OVERTAGELSE

Leilighetene ventes klar for overtagelse 1. halvår 2019. Dette gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstillelse. Planlagt overtagelsesperiode på 3 mnd. varsles ved vedtak om byggestart. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jfr. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse. Kjøper kan ikke motsette seg at overtagelse skjer tidligere enn 1. halvår 2019 forutsatt at varslingsfristene er overholdt.

BETALINGSBETINGELSER

Ved kontraktsinngåelse betaler kjøper kr. 100.000,-, og ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av totalprisen fratrukket de innbetalte kr 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales

med forbehold om at Megleroppgjør AS avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp av kjøpesummen samt omkostninger og andel oppstartkapital til sameiet betales før overtagelse. Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS.

Selger får ikke utbetalt noen del av kjøpesummen før boligen er overtatt og hjemmel til seksjonen er overført til kjøper, med mindre selger stiller forskuddsgaranti iht. bustadoppføringsloven § 47.

Selger kan kreve at kjøper fremlegger finansierungsbevis for kontraktsinngåelse.

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

OMKOSTNINGER

Tinglysning av skjøte kr 525,-
Tinglysning av pantobligasjon
med attest egne lån kr 525,-
Panteattest kr 172,-
Utskriftsgebyr kr 28,-
Dokumentavgift andel tomteverdi
beregnes til kr 284 pr. m2 BRA
Andel oppstartskapital til sameiekr 5.000,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

BUSTADOPPFØRINGSLOVA/GARANTIER
Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti for sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Buofl. § 12, 3. ledd.

Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse forventes å være klar i løpet av 3./4. kvartal 2016. Det er prosjektert og bygges i henhold til Byggeforskrift 2010, TEK 10 og øvrige gjeldende forskrifter pr. 15. juni 2016. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse/ferdigattest for leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

VEDTEKTER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter for sameiet. Vedtekter som skal gjelde for sameiet blir opprettet i forbindelse med etablering av sameiet. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtagelses tidspunktet.

ENERGIATTEST

Det vil bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift av 2010, TEK 10. Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstiller kategori C.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger og 80 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmeter satser.

For beregning av ligningsverdi se Skatteetatens boligkalkulator på www.skatteetaten.no og www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/

EIENDOMSSKATT PÅ BOLIG OG ANNEN FAST EIENDOM

I 2016 innføres eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Det settes et bunnfradrag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2016 er på 2 promille, se <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/>

HVITVASKING

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

AREALOPPGAVER

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

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

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger og sjakter. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken, stue, bad/wc og soverom. Innvendig bod i leilighet samt bodens omsluttende vegger medregnes ikke i P-rom.

UTLEIE

Boligene i prosjektet kan leies ut, jfr. lov om eierseksjoner. Boligene har bare én boenhet, og ingen utleie del. Det gjøres oppmerksom på at utleie av leiligheten for seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jf. Eierseksjonsloven kap. III. Dette er kjøpers risiko.

FORBEHOLD

Det skal ikke tas forbehold for en periode på mer enn 8 måneder fra salgsstart. Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Det tas forbehold om at selger får igangsettingstillatelse.
- Det tas forbehold om at det blir solgt boliger som i samlet verdi utgjør minst 50 % av totalverdien av hus 2, 3 og 4. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
- Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 27.05.2017. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende. Dersom Selger gjør forbeholdet gjeldende, gjelder følgende:

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

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom den endelige leveranse-

beskrivelsen og tegninger i prospektet/ internettsiden er det den endelige leveransebeskrivelsen i den endelige kjøpekontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til det som er beskrevet i leveranse beskrivelsen. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Alle perspektiver, illustrasjoner, modeller og møblerte planskisser er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Eksempel på slike endringer kan være nødvendige innkassinger av teknisk anlegg. Det tas forbehold om å foreta endringer av standard og utførelse, herunder eventuelt endringer i boligens areal, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer av leveransen.

Det tas videre forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten:

- Kjøpekontrakt
- Kontraktstegning
- Prospekt med teknisk beskrivelse og romskjema
- Prisliste
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for sameiet
- Forslag til vedtekter
- Grunnbokutskrift
- Vilkår for videresalg
- Energiattest
- § 12 garanti
- Bustadoppføringslova

FORSINKELSE

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.

OBOS-MEDLEMSKAP

Ved salgsstart er det mulig å benytte Obos-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av Obos-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,- Kontakt medlemsservice ved ytterligere spørsmål.

LEV VEL MED OBOS

Boligene vil bli organisert som et bolig-sameie med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med for-retningsførsel, og vil sikre at boligsameiet får en trygg og sikker drift. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

FELLESKOSTNADER

Beboere i boligsameiet må betale sin andel av sameiets månedlige driftskostnader i henhold til stipulert beløp i prislisten. Driftskostnadene skal dekke grunnpakke for internett og evt. kabel-tv, vaktmester, bygningsforsikring, forretningsførsel, av-setning til fremtidig vedlikehold, samt generell drift. Kostnader til strøm, varmtvann og oppvarming faktureres etter forbruk.

Månedlige felleskostnadene for bolig-seksjonene er stipulert til følgende:

Felleskostnader

kr. 28,- pr kvm.
Sameierbrøk (BRA)

A-konto energi (oppv. og varmt tappev.)

kr. 7,- pr kvm.
Avregnes i hht individuelt forbruk

Kollektivt bredbånd (og evt. TV)*

kr. 300,- pr. seksjon

Startkapital til sameiet vil utgjøre ett beløp tilsvarende 2 mnd. felleskostnader (2 x kr 28,- pr kvm) og kreves inn i tillegg til de ordinære felleskostnadene etter overtagelse.

Felleskostnadene for parkering i Haugen er stipulert til kr 250,- pr- plass/mnd.

Felleskostnadene inkluderer normal drift og vedlikehold av sameienes bygningsmasse (inkludert vaktmester og renhold), utomhusarealer og adkomst, kommunale avgifter, forsikring og administrasjon.

* Prisen på kollektivavtale for bredbånd og evt. TV vil variere i fht størrelsen på bredbånd og om det velges enn kollektiv grunnpakke for TV. Selger forbeholder seg retten til å inngå en slik avtale med bindingstid for sameiet. Det er pr. d.d. store endringer i markedet og selger vil derfor avvente en beslutning for å sikre sameiene en best mulig avtale.

SALG VED

Lillo Gård KS
c/o OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
E-post: prosjektsalg@obos.no

ANSVARLIG PROSJEKSELGER

Alexander Thomassen

Tlf: 970 44 499/22 86 59 14
alexander.thomassen@obos.no

Marius Holm

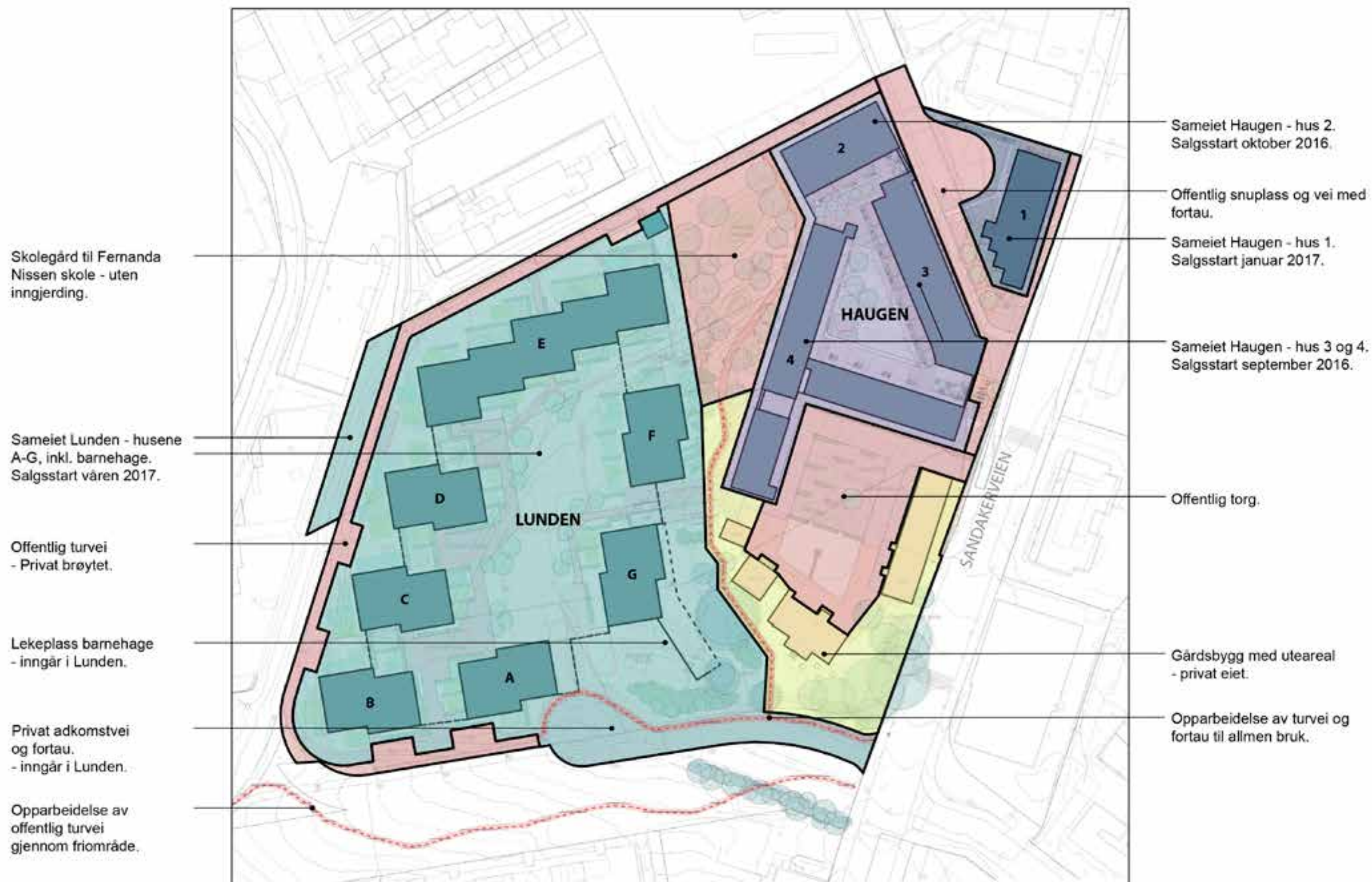
Tlf: 91 80 15 90
marius.holm@obos.no

Heidi Biørn Meaas

Tlf: 93 89 57 30
heidi.biorn.meaas@obos.no



LILLO GÅRD - FRAMTIDIGE EIENDOMSGRENSER.



Teknisk beskrivelse

GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og leilighetsplaner for å få et helhetsbilde av boligen man kjøper.

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. For øvrig skal offentlige lover, byggeforskrift av 2010 - TEK 2010 og øvrige gjeldende forskrifter pr. 15.06.2016 legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Innredning som er tegnet inn med hel strek på tegningene er inklusive i kontrakten. Innredning som er stiplet er ikke inkludert, med unntak av overskap på kjøkken og bad.

UTOMHUS

Foreløpig utomhus illustrasjonsplan L100, datert 10.06.2016 og takterrasseplan L102, datert 10.06.2016 med senere revisjoner, kan besiktiges hos megler. De viser hvordan gårdsrom, øvrige utearealer og takarealer tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av alminnelig god kvalitet. Alle leiligheter får en privat balkong eller terrasse samt tilgang til felles takterrasser i eget sameie. Det legges

sedum på alle takflater som ikke benyttes til fellesarealer.

BYGNING

Byggene 3 og 4 bygges oppå underliggende forretningsetasje (1. etasje) samt 2 stk. garasjeetasjer (U1 og U2). Gårdsrommet med grøntområde mellom byggene 2, 3 og 4 ligger også på toppen av forretningsetasjen. Alle byggene fundamenteres på fjell.

Normal netto etasjehøyde er ca. 255 cm. Under enkelte nedforede himlinger og innkassinger, kan netto etasjehøyde være 220 cm. Vinduer har topp vinduskarm på ca. 230 cm over gulv. Heve-skyv dørfeltet i alle stuene leveres med glass helt ned til terskelskinner mot gulv. De fleste vinduene på balkongfasadene får vindusglass helt ned til 5 cm over innvendig gulv – kfr. salgstegningene. Balkong/terrassehimlinger og skillevegger behandles hovedsakelig i lyse farger så maksimalt lysinnfall oppnås. Balkonggulvet er stålglattet med fall til sluk og påkoples taknedløp. På betonggulvene leveres tremmer i ubehandlet, trykkimpregnert trevirke. Utvendige svalganger blir påført et sklisikkert epoksybelegg.

Bygg 3 oppføres i bæresystem og dekke/gulv av betong, med fasader av lys tegl. Enkelte felt mellom vinduene kan brytes med kontrastmaterialer/farger. Inntrukne balkong- og svalgang- partier kles i stor

grad med beiset trepanel og/eller plater med varierende farger og struktur. Skillevegger mellom balkongene blir levert i matt glass eller fargede plater. Svalgangene vil få påhengte «fuglekasser» for å skape rom og liv i fasaden. Svalgangsrekkverket leveres i galvanisert og malt stål, med innfelte stålpiler, klart glass eller fargede plater. Balkong rekkverkene blir de fleste steder av aluminium eller rustfritt stål med glassplater, laminert med mønsterfolie eller silketrykk for å begrense innsyn i de nederste 60-70 cm av rekkverket. Noen balkongrekkverk blir av perforerte metallplater – ref. påskrift vedr. type balkongrekkverk på salgstegningene.

Bygg 4 oppføres i bæresystem og dekke/gulv av betong, med fasader av lys tegl av annen karakter enn i bygg 3. Inntrukne svalgangpartier kles med stående, beiset trepanel og/eller plater med varierende farger og struktur. Inn mot torget ved den gamle bebyggelsen blir boligetasjene flere steder kledd med stående, beiset trepanel. Balkongene påmonteres av estetisk/antikvariske årsaker «skodder» av stående trepanel med lysspalter. Disse kan om ønskelig lukke/dekke til hele balkongen. Skodder blir også påmontert øvrige vinduer mellom balkongene. Skillevegger mellom balkongene blir levert i matt glass eller trepanel/fargede plater. Balkongrekkverkene på vestfasaden blir av aluminium eller rustfritt stål med glassplater, laminert med mønsterfolie eller silketrykk for å begrense innsyn i de nederste 60-70 cm av rekkverket.

PARKERING

Det blir bygget et 2 etasjes parkeringshus under byggene 2, 3, 4 samt delvis under torget til Lillo Gård. P-huset skal dekke det reguleringsmessige behovet for 115 p-plasser til boligene og 75 p-plasser til butikker og øvrig næringsvirksomhet på Lillo Gård.

3 og 4 roms leiligheter er de som primært vil få tilbud om kjøp av faste plasser i underetasje 2 (U2). Butikkene

og øvrige næringsarealer får parkere på korttidsplasser i U1. På dette planet vil det også reserveres 9 plasser for et mulig bilkollektiv. Evt. usolgte p-plasser i U2 vil komme til å bli leid ut på langtids- og/eller korttidskontrakter til markedspris. Det blir avsatt egne arealer til el- bil parkering. Opprusting til el-bil standard kan bestilles som tilvalg. Sykkelparkering – også for el-sykler - er innpasset dels i kjeller, delt på utomhusområdene.

Vegger og tak i parkeringshuset leveres med kvistet og sårflekket overflate, malt med lyse farger iht. arkitekt. Gulvene fremstår i U2 med asfalt overflate eller en impregnert, stålglattet betongoverflate. U1 gulvene derimot blir av betong som må spesialstøpes og/eller behandles så det ikke lekker smelte- eller spylevann fra U1 til U2. Alle gulv skal ha fall så det ikke står vanddammer på gulvet når snø smelter, etc.

BODER

Det leveres en sportsbod og en klesbod på henholdsvis minimum 5 + 3 = 8 m2 pr. leilighet. Sportsboden leveres vanligvis i kjeller. Klesbod leveres ofte i leilighet, men en del ganger helt eller delvis i kjeller. I sistnevnte tilfeller vil klesbod og sportsbod bli slått sammen. Hele boden vil da holde ventilasjons-, fuktighets- og temperaturkrav tilsvarende det en klesbod krever.

FELLESAREALER

Eiendommen får representative og trivelige inngangspartier. Hovedinngangspartiet blir belagt med keramiske fliser på gulv. Det leveres postkasser samt oppslagstavle. Himlingen i inngangspartiet blir nedforet med hvitmalte, perforerte, akustiske gipsplater samt LED takarmaturer.

I trapper og på repos blir det lagt vinyl. Opptrinnene blir sparklet og malt. Himlinger og vegger i trapperom og korridorer blir sparklet og malt. Det blir montert akustiske plater på himlinger iht. forskriftene.

Utvendige svalganger vil bli behandlet med sklisikkert epoxybelegg. Alle øvrige fellesarealer vil bli malt i lyse farger. Kjellergulv støpes, stålglattes og påføres heldekkende, vannbasert grå epoksymaling. All belysning i fellesarealer og ute, ekskl. nødllys, tidsstyres og/eller reguleres med fotoceller.

SØPPELROM

Felles søppelrom for byggene 2, 3 og 4 er lokalisert på 1. etasje i nordøstre del av bygg 2. Rommet får sparklete og malte vegger og himling. Gulvet stålglattes og påføres epoxybelegg med sokler. Rommet har trinn-fri tilkomst utenifra. Innenifra har man tilgang fra garasje med heis og trapp.

HEISER

Heiser går fra parkerings-kjelleretasjer samt inngangspartier til overliggende leiligheter i byggene 2, 3 og 4. Heisene i bygg 1 går fra 1. etasje til overliggende boligetasjer og egen kjeller - ikke til parkeringshuset. Alle heisstolene tilfredsstiller størrelsesmessig kravet til ”båretransport”. Heisfronter leveres i rustfritt stål på alle etasjer. Heiskupe leveres med innerdør i rustfritt stål og fargede, lam-inerte plater på øvrige vegger. Det monteres håndløper i rustfritt, børstet stål på den ene langveggen. Det leveres standard himling med led-downlights, Gulvbelegg blir av vinyl som i trappen. Heishastighet blir 1,0 m. pr. sekund i byggene 3 og4. I byggene 1 og 2 vil heishastigheten bli 1,6 m.pr sek. Alle heisdører er sideåpnende.

VINDUER/DØRER/BESLAG

Vinduer og dører leveres med hvite over-flater innvendig, men vil få annen farge utvendig som harmonerer med øvrige beslag. Vinduer leveres med utvendig aluminiumkledning og med klart energi-glass av høy kvalitet, iht. gjeldende forskrifter. Enkelte vinduer nær Sandakerveien vil bli utstyrt med utvendig solavskjerming for å begrense behovet for utlufing av varm luft mot støyutsatt fasade.

Alle vinduer skal kunne pusses fra innsiden eller fra egen balkong/terrasse. Det skal minst være 1 stk. åpningsbart vindu eller ytterdør pr. rom.

Låser og beslag for dører både utvendig og innvendig, leveres i rustfri, børstet utførelse. Vindusbeslag som er synlige i lukket stilling leveres i hvit utførelse.

Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørbblad samt hvitmalte karmer og gerikter. Det benyttes fabrikkmalte foringer og gerikter. Alle geriktene er gjerdet og har synlige spikerhoder.

Inngangsdører leveres med FG-godkjente beslag og låser samt kikkerthull. Vinduer og dører i fasader leveres også med FG-godkjente beslag og låsmekanismer dersom de er allment tilgjengelige eller avstanden mellom underkant dør/vindu og terreng er mindre enn 3,0 meter. Sylindre/nøkler til felles dører leveres med «lukket profil», dvs. de kan ikke kopieres annet enn ved rekvisisjon fra sameiets styre. Den enkelte inngangsdør har sylindre/nøkler med «åpen profil», dvs. ekstra nøkler kan kopieres av vilkårlig låssmed.

GULV

Gulv i badrom og/eller i separat WC-rom leveres standard med lysegrå, keramiske fliser, 100 mm x 100 mm. Øvrige gulv i leiligheten leveres med 14 mm to-stavs, hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister.

VEGGER

Baderom vegger leveres med hvite keramiske, blanke fliser i dimensjon 300 x 200 mm, liggende. Øvrige vegger av betong/gips leveres med sparklet og malt overflate - farge brukket hvit. Det leveres ikke fliser på vegg over kjøkkenbenk. Fliser over kjøkkenbenk kan evt. kjøpes som tilvalg.

HIMLING

Betonghimlinger leveres i sparklet og malt utførelse – farge hvit. Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte elementer og plass støpt betong. Det må derfor påregnes synlige v-fuger i himlingene. Der tekniske installasjoner krever det, vil det dels bli nedsenkede gipshimlinger, dels innkassing av kanaler og rør. Himlingene vil bli sparklet og malt i hvitt mens innkassingene vil bli malt i aktuell veggfarge.

LISTVERK, FORINGER

Til hvitlasert eikeparkett leveres 15x45 mm hvitlaserte eik gulvlister med synlige spiker/skrue- hoder. Døterskler leveres i hvitlasert eik. Dør- og vindusgerikter har dimensjon 12 x 58 mm og leveres fabrikkmalt i hvitt, med synlige spikerhoder. Dør og vindusforinger leveres i de fleste tilfeller av fabrikkmalte mdf-materialer i farge som vinduer og dører. De festes med synlige spiker. Sparklede og malte gipsforinger kan enkelte steder bli anbefalt av arkitekt og utført deretter. Det leveres ikke taklister. Ønskes gerikter og foringer sparklet og malt i hele leiligheten, henvises det til prosjektets tilvalgliste. I separat WC-rom leveres keramiske sokkelfliser.

KJØKKEN

Standard kjøkkeninnredning blir levert av type Sigdal Horisont eller tilsvarende, hvit med høyde 228 cm. Foringer over alle overskap på kjøkkenet vil bli hvite, tilsvarende farge som på skapene. Det leveres led-lysarmaturer på underside av overskap. Avtrekkshette – type Slimline.

Benkeplaten leveres i mørk grå laminatutførelse med rett, sveiset 30mm.forkant. Det leveres underlimt 1 + 1/2 kum type Intra, Oras armatur samt «push-open» bunnventil eller tilsvarende.

Inkludert i leveransen er hvitevarer av type Siemens eller tilsvarende. Se romskjema for spesifikasjoner. Kjøkkenlayouten er fast

og kan ikke endres. Mer detaljert kjøkken-tegning blir utlevert før tilvalgperioden begynner.

BADROM

Generelt får badene vegghengt toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling monteres med uten-påliggende, hvit Geberit Monolith sisterne mot vegg. Det monteres egen vannkran og eget avløp for vaskemaskin. Det monteres 80 cm bred heldekkende benkeplate med rektangulær vask – dybde 8-10 cm. - i hvitt komposittmateriale. Platen får en underliggende, hvit skuffseksjon med 2 stk. skuffer og dempet lukking. Over vask monteres skap med 2 hyller og speildører i bredde 2x40 cm, høyde 70 cm og dybde 16 cm.

I leilighetstypene, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.5, 4.3.6, og 4.3.7 blir det over tørketrommel og vaskemaskin montert en 30 mm hvit benkeplate med sveiset, skarp forkant. Over denne blir det montert 2stk. 2x60 cm brede skap med dybde 33 cm og høyde 70 cm. Det blir montert foringer over og på sidene av skapet. Led-lys i underkant.

Produsent av benk og overskap er Sigdal eller tilsvarende. Dusjhjørne leveres med rette, innadslående vegger i klar plast. Bredden blir 80-90 cm. avhengig av romstørrelse. Dybden blir uansett 90 cm. Det leveres Oras armatur eller tilsvarende, samt «push-åpen» bunnventil.

GJESTETOALETT

Vegghengt toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling monteres med uten-påliggende, hvit Geberit Monolith sisterne mot vegg. Det monteres egen hvit porselen vask med overliggende speil og overlys. Det leveres Oras armatur eller tilsvarende samt «push-åpen» bunnventil.

SOVEROM

Det leveres generelt ikke garderobeskap i soverom, men i enkelte leiligheter (se

leilighets-tegninger), er det medtatt en hvit, fastvegg m/1 stk. skyvedør som bodløsning i soverom. Det er avsatt plass til minst 1 lengdemeter garderobeskap pr. inntegnet sengeplass. Skap kan kjøpes som tilvalg.

ENTRÈ OG BOD

Det leveres ikke garderobeskap i èntre eller hyller i bod. Det blir generelt installert el-skap og/eller rør-fordelingsskap for vann i disse rommene. Det er viktig at dør og hylleløsninger ifbm. tilvalgbestillinger av garderobeskap gir tilfredsstillende tilgang til de tekniske skapdørene. Det leveres og monteres brannslukningsapparat fortrinnsvis i bod, alternativt i entrè/gang.

VENTILASJON

Alle leiligheter får balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er sentralt plassert i hhv. kjeller eller på tak og har høy varme-gjenvinningsgrad. Luften er trykkstyrt og blir tilført i stue og soverom. Luften trekkes ut av leiligheten fra kjøkken og bad, evt. også fra separat toalett. Eget avtrekk over komfyr forseres ved styring av spjeld i avtrekkshette på kjøkken.

ENERGI/OPPVARMING

Energimerking skal bekrefte at alle boligene får klassifikasjon C eller bedre.

Sameiet tilknyttes Hafslund Varme AS. All oppvarming av leilighetene skjer med termostatstyrte, selvregulerende radiatorer og vannbåren gulvvarme i bad. Varmtvannet varmes opp sentralt i teknisk rom i kjeller. Fjernvarmeenergiforbruket både for oppvarming og for tappevann vil bli målt for hver enkelt leilighet og avregnet individuelt. Strøm-forbruk til belysning og øvrige elektro-tekniske installasjoner vil bli målt og avregnet pr leilighet direkte fra hhv. Hafslund Nett AS og den strømleverandør den enkelte sameier velger.

Det vurderes underveis i planleggings-perioden om det kan være mulig å benytte/kjøpe overskuddsvarme fra kjøl/frysanlegg-ene i dagligvarebutikkene i 1. etasje til oppvarming bl.a. av tappevann til leilighetene.

SPRINKLING

Alle bolig- og næringsetasjene blir sprinklet. Det er vanligvis ett eller flere sprinklerhoder i himling pr. rom. Leiligheter som har inntrukne balkonger, vil etter all sannsynlighet få sprinklerhode(r) i himling. Tilførselsrørene for balkongsprinklingen vil bli innkasset oppunder himling i tilstøtende rom.

ELEKTRO

Det benyttes fortrinnsvis skjulte el-rørføringer og innfelte brytere/kontakter, men det kan enkelte ganger, av konstruktive eller lyd-tekniske årsaker, være nødvendig med utenpåliggende føringer og brytere/kontakter. Det benyttes automatsikringer. Alle kontakter er jordet og barnesikret. Antall elektriske punkter leveres iht. gjeldende forskrifter (NEK 400). I tillegg leveres 4-6 LED spot-lights i himling i bad (avhengig av badets størrelse), med trinnløs regulering fra bryter utenfor baddør. For belysning etter eget ønske over/på siden av overskap i badrom, leveres avblendet el-punkt over skap og trekkerør fram til dimmebryter i el-boks utenfor baddør. Plassering av El-punkter iht. NEK 400 og møbleringsplan vil bli utsendt ifbm. tilvalg.

TV/DATA

Det legges fiberkabel inn til eget svakstrøm-skap i hver leilighet. Det leveres èn ruter pr. leilighet i tillegg til at det føres kabler til 1 stk. punkt i stue for TV og data. Punkter ut over dette håndteres som tilvalg. Utbygger kommer i en tidlig fase til, på vegne av sameiet, å inngå en kontrakt med GET/TDC eller tilsvarende firma for fremføring, installasjon og drift av en komplett TV/bredbånd installasjon. Avtalen vil også inn-

befatte en signalleveranse på 3-5 år med en kollektiv grunnpakke for bredbånd og TV. Endringer i folks bruk av bredbånd og TV, kan tyde på at innholdet av den tradisjonelle TV/data «kollektivpakken» bør settes sammen på en annen måte enn tidligere - nå med større fokus på bredbåndkapasitet og mindre fokus på tradisjonell kabel TV. Utbygger vurderer denne type utvikling underveis og justerer avtalens innhold deretter.

Den enkelte kjøper kan når som helst etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbandleverandør og abonnere på/betale for ytelser ut over det som inkluderes i ”kollektiv- grunnpakken”.

ENDRINGER - TILVALG.

Enhver endring av leilighetsspesifikasjoner vil ha en kostnadskonsekvens for entreprenør og dermed fremkomme som en tilleggs-kostnad også for kjøper.

Standardiserte og mindre omfattende endringer som tilbys kjøperne i en tidlig fase, kalles ofte «tilvalg». Disse endringene er enkle og kan lett avklares/bestemmes ved fremmøte til egen «utstilling» på bygge-plassen. Eksempler på dette er alternative farger på basisfliser, alternative basisfarger på alle vegger i leiligheten, alternative glatte, massive dører eller fyllingsdører, glass i dører, alternative parketttyper, sparkling og maling av alle gerikter, foringer og fotlister, etc.

Ikke-standardiserte endringer innen type og størrelse av fliser, sanitærutstyr og armaturer, el- installasjoner inkl. El-bil p-plass tilpasning, kjøkkeninnredning, bad-innredning, garderobeskap, etc. bør normalt skje hos de respektive leverandører, der et representativt produktutvalg kan sees på. Dette krever tilleggs-administrasjon både fra de respektive leverandørers side og fra totalentreprenøren og vil relativt sett bli noe dyrere enn standardiserte tilvalgs løsninger. Tilkoplingspunkter for vann, avløp og ventilasjon kan ikke endres.

Spesielle endringer, spesielt av bygningsmessig karakter, så som endring av rom-inndeling, fjerning av vegger, etc. krever som oftest tverrfaglig kompetanse med engasjement av arkitekt og andre konsulenter. For å utrede/belyse denne type endringer må kunden betale et forskuddsbeløp for utredningen. Beløpet belastes kunden uansett om utredningen/tilbudet blir benyttet eller ikke. Kostnadene for tilbudte ytelser kommer i tillegg.

Endringer tillates kun gjennomført dersom de ikke berører/går ut over andre leiligheter, fellesarealer, framdrift for entreprenøren, myndighetskrav eller sameiets interesser for øvrig.

Tilvalg og/eller endringer kan av framdriftsmessige årsaker kun foregå over en begrenset tidsperiode. Kostnadene for endringene vil måtte gjøres opp for ifbm. sluttinnbetalingen til Megleroppgjør AS for leilighet inkl. tilvalg. [Dette må skje før overlevering av leiligheten kan finne sted.](#)

06.09.2016

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK
ENTRÈ/GANG	14 mm to-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister. Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull Dørterskler: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge. Dørgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister.	Hvitmalt betong med synlige v-fuger/ sparklede og malte gipsplater
KJØKKEN	14 mm to-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister. Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull Dørterskel: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge. Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister.	Hvitmalt betong med synlige v-fuger/ sparklede og malte gipsplater

INNREDNING	DIVERSE
Slett ytterdør, hvitmalte med rustfrie, børstede beslag og vridere. FG godkjente beslag og lås samt kikkerthull. Plassering av el-skap og rør-fordelingsskap vil variere i de forskjellige leilighetene, men blir enten montert i entrè/gang eller bod - primært i sistnevnte rom. Se for øvrig plantegning for den enkelte leilighet.	Video/calling anlegg med automatisk døråpner for felles ytterdør. Egen ringelyd fra ringeklokke utenfor leilighets ytterdør. Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Det monteres brann-slukningsapparat fortrinnsvis i bod, alternativt i entrè/gang.
Hvitmalt, slett innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider Sigdal Horisont eller tilsvarende fabrikat, hvit med høyde 228cm. Alle skuffer har dempet lukking. Hvite foringer over overskap. Avtrekksvifte/hette - type slimline. Benkeplate «mørk grå laminat» med rett, sveiset 30mm forkant. Det leveres underlimt 1 + 1/2 kum type Intra, Oras leverer armaturer samt «push-open» bunnventil eller tilsvarende. Det leveres kildesorteringsbeholdere under vask. Hvitevarer: Type Siemens eller tilsvarende. Ovn: • 2-roms leil: HB20AB512S • 3 og 4 roms leil: HB23AB221S Induksjonstopp: • 2-roms leil: EH611BE18E • 3 og 4 roms leil: EH651FEB1E Helintegrert oppvaskmaskin: • 2-roms leil: SX65L034EU • 3 og 4 roms leil: SN65M046EU Integrert kjøl/frys: • 2-roms leil: KI38VV20 • 3 og 4 roms leil: KI86NVS30 Leveranse iht. mer detaljert kjøkkentegning utleveres ifbm. tilvalg for den enkelte leilighet.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Radiator med manuell innstilling og automatisk temperatur regulering. LED belysning under overskap. Det leveres ikke fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Evt. plater på vegg eller glass/speil kan leveres gjennom kjøkkenleverandør, alternativt kan fliser leveres og monteres fra flisfirma. Ref. tilvalg.

ROM	GULV	VEGGER	TAK
BOD	14 mm to-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister. Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull Dørterskel: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge. Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister.	Hvitmalt betong med synlige v-fuger/ sparklede og malte gipsplater
HOVED-SOVEROM	14 mm to-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister. Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull Dørterskel: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge. Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister.	Hvitmalt betong med synlige v-fuger/ sparklede og malte gipsplater
SOVEROM 2 OG 3	14 mm to-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister. Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull Dørterskler: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge. Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister.	Hvitmalt betong med synlige v-fuger/ sparklede og malte gipsplater
STUE	14 mm to-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister. Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull Dørterskler: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge. Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister.	Hvitmalt betong med synlige v-fuger/ sparklede og malte gipsplater

INNREDNING	DIVERSE
Hvitmalt, slett innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider. Ingen innredning. Plassering av el-skap og rør-fordelingsskap vil variere i de forskjellige leilighetene, men blir enten montert i entrè/gang eller bod - primært i sistnevnte rom. Se for øvrig plantegning for den enkelte leilighet.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Lysarmatur leveres. Det leveres og monteres brannsluknings-apparat fortrinnsvis i bod, alternativt i entrè/gang.
Hvitmalt, slett innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider Det er avsatt plass til 1 løpemeter skap pr inntegnet sengeplass. Det leveres ikke garderobeskap, men enkelte leiligheter har hvit, fast skyvedørsvegg med 1 stk. skyvedør for å etablere en bodløsning.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Radiator med manuell innstilling og automatisk temperatur regulering.
Hvitmalt, slett innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider Det er avsatt plass til 1 løpemeter skap pr inntegnet sengeplass. Det leveres ikke garderobeskap, men enkelte leiligheter har hvit, fast skyvedørsvegg med 1 stk. skyvedør for å etablere en bodløsning.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Radiator med manuell innstilling og automatisk temperatur regulering.
Hvitmalt, slett innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Radiator med manuell innstilling og automatisk temperatur regulering.

ROM	GULV	VEGGER	TAK
BAD	Lysegrå, keramiske fliser 10x10cm Dørterskel: Hvitlasert eik	Hvite keramiske, blanke fliser 20x30 cm liggende. Dørgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.	Hvitmalte, sparklede og malte gipsplater
GJESTE-TOALETT	Lysegrå, keramiske fliser 10x10cm inkl. sokkelfliser. Dørterskel: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge. Dørgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister.	Hvitmalt betong med synlige v-fuger/ sparklede og malte gipsplater
BALKONG	Stålglattet betong med fall til sluk tilkoplet taknedløp. Overliggende impregnerte trelemmer.	Beiset trepanel og/ eller plater i lyse farger iht. arkitektens spesifikasjoner.	Brukket hvit, malt betong.
TERRASSE	Impregnerte trelemmer.	Beiset trepanel og/ eller plater i lyse farger iht. arkitektens spesifikasjoner.	Brukket hvitmalt betong.

INNREDNING	DIVERSE
Hvitmalt, slett innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider Sigdal eller tilsvarende leverer en badromsbenk med 80 cm bred heldekkende, hvit komposittplate med integrert, rektangulær vask – dybde 8-10 cm. Det leveres Oras armatur eller tilsvarende samt «push-åpen» bunnventil. Under platen leveres 2 stk. skuffer i full bredde med dempet lukking. Over benkeplaten monteres et 80cm bredt skap på vegg med 2 speildører og 2 hyller. Høyde 70cm. Dybde 16cm I leilighetstypene, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.5, 4.3.6, og 4.3.7 blir det over tørketrommel og vaskemaskin montert en 30 mm hvit benkeplate med sveiset, skarp forkant. Over denne blir det montert 2stk. 60 cm brede skap med dybde 33 cm og høyde 70 cm. Det blir montert foringer over og på sidene av skapet. Dusjvegger i klar plast med rette, innadslående dører i bredde 80-90cm avhengig av baderombredde. Dybde blir 90cm. Vegghengt hvitt toalett med utenpåliggende systerne, type Geberit Monolith hvit, med totrinns vann-spyling. Det leveres ikke toaletttrull holder eller håndkleholdere.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Vannbåren varme i gulv med temperatur gulvføler. I tillegg til kontakter, etc. iht. NEK 400 leveres belysning i tak: 4-6 innfelte LED spotlights i himling, avhengig av badets størrelse. Trinnløs lysregulering. Led-lys i underkant av dypt overskap. Blendet el-punkt over overskap inkl. trekkerør fram til el-punkt med dimmer for framtidig belysning rundt speilet.
Hvitmalt, slett innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider Vegghengt hvitt toalett med utenpåliggende systerne, type Geberit Monolith hvit, med totrinns vann-spyling. Det monteres egen hvit porselen vask med overliggende speil. Det leveres Oras armatur eller tilsvarende samt «push-open» bunnventil. Det leveres ikke toaletttrull holder eller håndkleholder.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Elektriske kontakter ihht NEK 400. I tillegg blir det installert lysarmatur over speil.
Rekkverk i aluminium eller rustfritt stål med glassplater, laminert med mønsterfolie og silketrykk på 60-70 cm. av nedre del. Se salgstegninger for ytterligere beskrivelse/ alternativer for rekkverk. Enkelte balkonger nær Sandakerveien kan få glass foldevegger/skjermer for å skjerme mot veistøy.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Utelampe og dobbelt stikk.
Det vil bli beplantning som skiller terrassen fra øvrig fellesareal.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Utelampe og dobbelt stikk.

Fellesarealer:

ROM	GULV	VEGGER	TAK
HOVED INNGANGS-PARTI	Keramiske fliser 300mm x 300mm inkl. keramiske sokkelfliser.	Betong/gips. Sparklet og malt i lys farge.	Hvitmalte, perforerte, akustiske gipsplater.
INNVEDIGE TRAPPER	Vinylbelegg Sparklede og malte opptrinn	Betong/gips. Sparklet og malt i lys farge.	Betong/gips. Sparklet og malt.
INNVEDIG KORRIDOR/ FORGANG	Vinylbel egg med sokkellist.	Betong/gips. Sparklet og malt i lys farge.	Betong/gips. Sparklet og malt.
SVALGANGER	Sklisikker epoksy	Iht. arkitektens. Beskrivelse. Diverse overflater.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.
TEKNISKE ROM	Vinylbelegg med oppbrettet sokkel.	Betong/gips - kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.
BØTTEKOTT	Vinylbelegg med oppbrettet sokkel.	Betong/gips - kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.
GARASJE	Asfalt, evt. impregnert betong og/eller epoksybelagt U1.	Betong/gips - kvistet, sårbehandlet og malt i lys farge.	Garasjehimling
BODER	Betong, stålglattet, påført vannbasert epoxy	Betong/gips - kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.

INNREDNING	DIVERSE
Postkasser. Oppslagstavle, downlights.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Ringetablå / videocalling. Radiator med vaktmester regulator. Det vil også komme brannpanel, etc. i inngangspartiet.
Nødvendige, akustiske plater under repos. Rekkverk.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
Utelampe ved inngangsdør til leilighetene. Rekkverk i galvanisert og malt stål med innfelte stålpiler, fargede plater eller klart glass.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
Belysning og stikk iht NEK 400.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
Utslagsvask m/ armaturer	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
Nødvendig belysning for trygg ferdsel.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Mobilstyrt port åpner/lukker + nøkkel
Enkel belysning Sentrale stikkontakter (doble) innen 20 m fra hver bod. Korrugerte plater til H-210cm. Netting/ spiler over.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Vegger av netting til tak alternativt nettingtak i bod. FG hengelåser.





OBOS er en medlemsorganisasjon med ca 390 000 medlemmer og over 2 500 ansatte. I over 80 år har vi skaffet våre medlemmer bolig, samt forvaltet disse på en trygg måte.

OBOS er Norges største boligforvalter og bygger i dag boliger i Oslo, Akershus, Østfold, Vestfold, Hedmark, Rogaland, Hordaland og Trøndelag. I tillegg driver vi virksomhet innen rehabilitering, vedlikehold, næringseiendom, forsikring og finans, og vi tilbyr et omfattende medlemsprogram til våre medlemmer.

Eiendomsplan

Eiendomsplan kjøper, utvikler og gjennomfører boligprosjekter i Oslo og Akershus. Siden etableringen i 1994 har selskapet utviklet og overlevert over 1750 boliger til en samlet verdi av 4 mrd. Partnerne i Eiendomsplan har lang og bred eiendomsbakgrunn og håndterer alle sider knyttet til gjennomføringen av et boligprosjekt, stort eller lite.

Vi har i dag mer enn 2000 boliger under utvikling eller produksjon, til en samlet verdi av over 8 mrd. Selskapet har et etablert samarbeid med de største og mest toneangivende boligutviklerne i landet, som blant annet Obos, USBL, Naturbetong, JM og AF Eiendom.



AF Gruppen er et av Norges ledende entreprenør- og industrikonsern med virksomhet innen anlegg, bygg, eiendom, offshore, energi- og miljøteknologi. AF Eiendom er AF Gruppens eiendomsutvikler i Norge. Sammen med dyktige partnere, utvikler vi prosjekter fra kjøp av tomt frem til en ny eier er klar for å overta sin bolig. I AF benytter vi vår erfaring og entreprenørånd for å finne bedre og mer fremtidsrettede måter å skape verdier på.



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 vanlig boliglån
- Lån inntil 85% av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

Forutsetter OBOS-medlemskap, brukskonto med lønnsinnteg, Visa-kort og nettbank.

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

Les mer på obosbanken.no eller ring oss på 02334



Salg ved:

Prosjektselger representere utbyggeren:
Lillo gård KS

c/o OBOS Nye Hjem AS
Hammerborg Torg 11, 0179 Oslo
Org. nr: 890 525 172

Alexander Thomassen
Telefon: 970 444 99
alexander.thomassen@obos.no

Marius Holm
Telefon: 918 01 590
marius.holm@obos.no

September 2016

Utbygger: OBOS, Eiendomsplan og AF
Arkitekt: 4B
Illustrasjon og foto: Oxivisuals, MIR, Historielaget Grefsen-Kjelsås-Nydalen
Tekst: Leidar
Design: Modus Design

