



LILLO GÅRD

Velkommen til Lunden – Hus C & D



Velkommen til gards.....	6
Historien om Lillo Gård.....	8
Historisk og moderne	10
Utomhusplan.....	12
Nærområdet.....	16
Bydelens nye samlingsplass	21
Hjemmets hjerte.....	22
Arkitektens ord.....	25
Leilighetene	26
Toppleilighetene	29
Etasjeplan.....	32
To-roms	35
Tre-roms	42
Fire-roms.....	60
Interiørtips	86
Salgsoppgave.....	88
Teknisk	95
Romskjema	100
Kontaktinfo	106



Velkommen til gårds

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 415 selveierleiligheter fordelt på 174 leiligheter på Haugen og 241 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.



Illustrasjon av Tunet på Lillo Gård - avvik kan forekomme.

Utkjøring av grønnsaker fra Lillo Gård i mellomkrigstiden.



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 Ole Nilssøn da Ankers slektning Inger Maria giftet seg med Ole Nilssøns sønn Ole Olsen Lilloe på slutten av 1700-tallet. I over hundre år regjerte de og deres etterkommere Lillo som selveiende bønder. 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.



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.

Gårdstun på Lillo ca 1940-45. Hovedbygning og stabbur.



Illustrasjon - avvik kan forekomme.



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?

På Lillo Gård 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.

Ned mot parken og Akerselva skal Lunden ligge. Litt mer tilbake-trukket og skjermet fra det yrende livet på Torget. Lunden skal være et roligere område, med romslige leiligheter. Her er det ro, fred og god komfort. Du kan se ned på de store trærne ved Akerselva. Eller skimte Holmenkollen der borte.

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

- | | | | | |
|---------------|----------------|--------------|---------------|---------------------------------|
| 1. Hovedhuset | 3. Vognskjulet | 5. Torget | 7. Hønsehuset | 9. Innkjørsel garasje - Lunden |
| 2. Kårboligen | 4. Tunet | 6. Stabburet | 8. Barnehage | 10. Innkjørsel garasje - Haugen |
- Lunden
- Haugen



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.

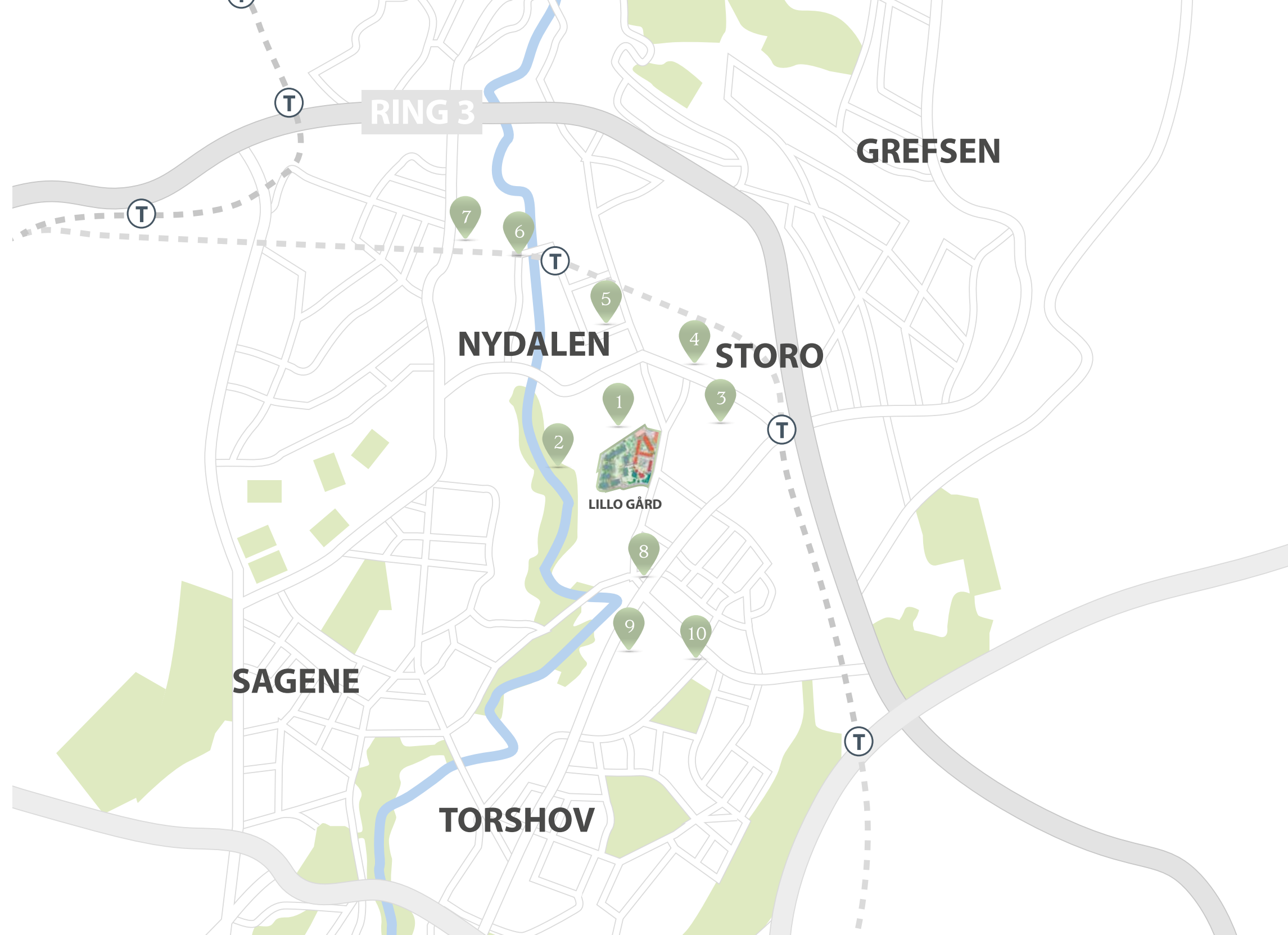
Før var Lillo Gård langt utenfor byen. Men nå. Nå er gården et fantastisk utgangspunkt for både de som vil være nær tur- og rekreasjonsområder, og de som vil være mer i byen. Man har direkte tilknytning til Akerselva. Elva er gjennom årene blitt en grønn ferdselsåre for gående og syklende. Forbi Nydalen 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.

- 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.







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.

Hjemmets hjerte

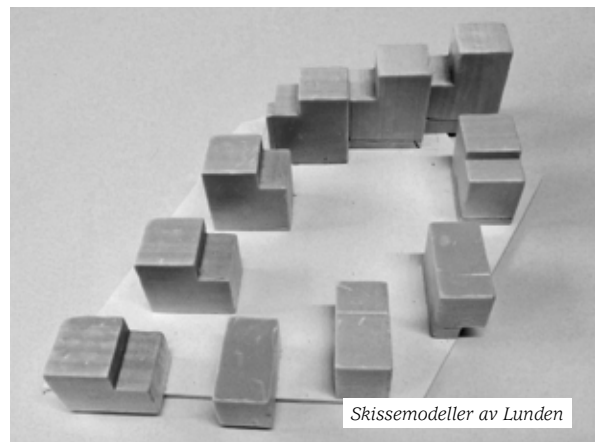
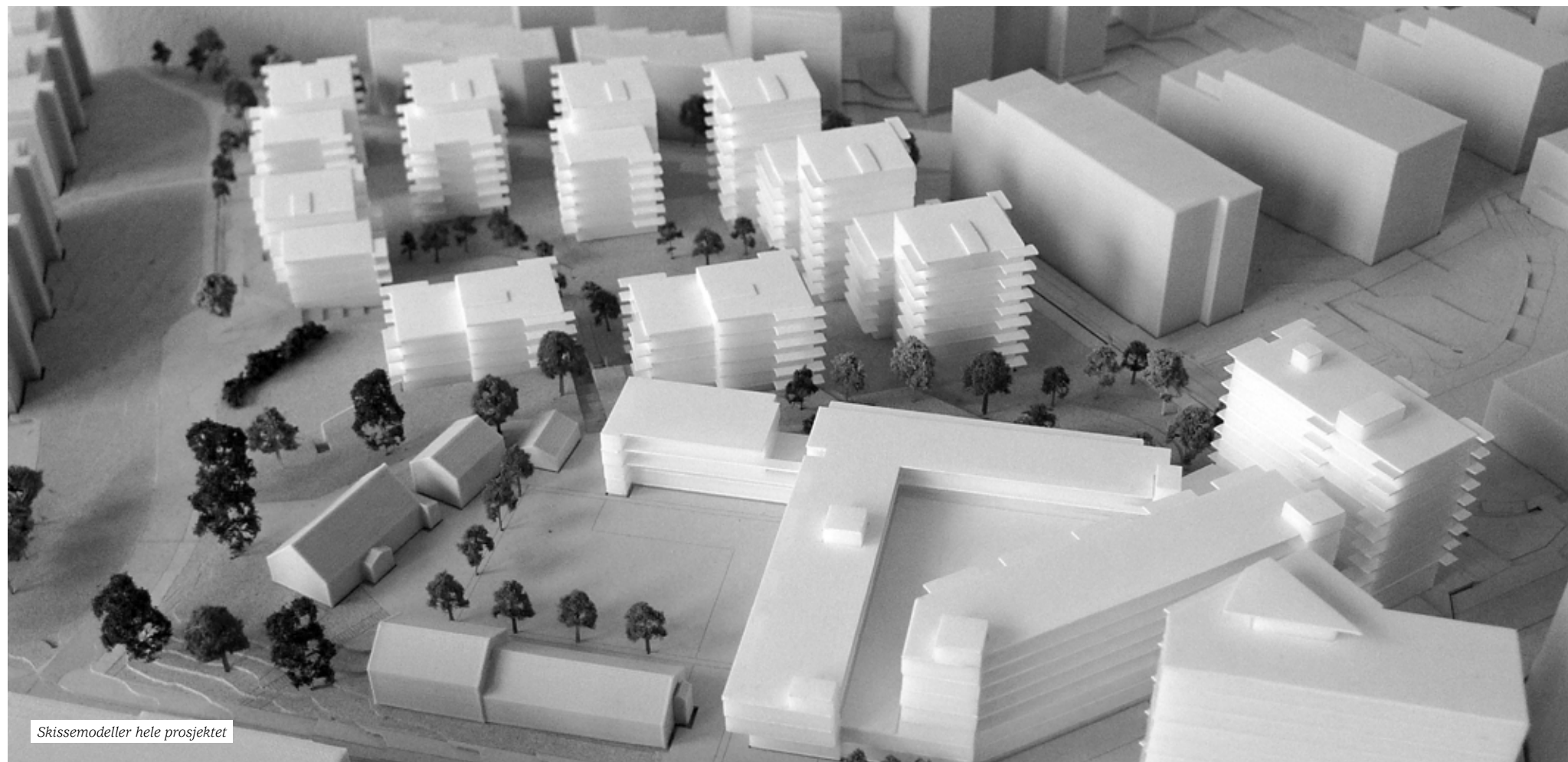
Fra gammelt av er kjøkkenet hjemmets samlingsplass. I løpet av et døgn er hele familien innom flere ganger. Enten for å ta med seg en brødskeiv på vei ut av døren, eller for å sitte ned, puste ut og nyte en bedre middag.

På Lillo Gård får du plassen du trenger for å forberede middagen i et topp moderne kjøkken. Spiseplassen knytter kjøkkenet sammen med stuen, og gir en god romfølelse.

Noen kvelder bruker dere kanskje god tid og plass for å forberede et godt måltid. Andre ganger blir middagen rask for å rekke kveldsaktivitetene.

Lørdag kveld hviler kanskje flere rødvingglass på spisebordet, mens gode venner sitter rundt bordet. På søndagene er kaffekoppen god å ha, med godt lesestoff og favorittalbumet på høyttalerne.





Arkitektens ord

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 spasertur 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

Leilighetene

Hus C og D er det andre salgstrinnet på Lunden. Disse to husene er to av de høyeste på Lunden. De øverste fire-roms leilighetene har flott utsikt mot Holmenkollen. Toppleilighetene har også utsikt mot nordvest. Det finnes mange gode og kompakte to- og tre-roms leiligheter i typiske etasjer, alle utformet som hjørneleiligheter.

Husets trappede planform er et fellestrekk for alle hus i Lunden. Dette gir gode leilighetsplaner med gode dagslysforhold for beboerne. Alle leilighetene har hjørnestue og balkong plassert for å få best mulig eksponering mot solen, både tidlig og sent på dagen.

Adkomst til Hus C og D er fra det store gårdsrommet, med overdekket inngang og god plass til barnevogner. Sykkelparkering er hovedsakelig samlet i en stor innvendig bod, plassert i terrenget og med adkomst ved siden av inngangen. Både trapp og heis fører ned til underetasjen med planadkomst til boder og parkering.

Byggene har en stor variasjon i leilighetsstørrelse, men alle leilighetene har gjennom husets utforming, veldig gode lysforhold, store balkonger, takhøyde på 2,5 m, gulvvarme, enstavs parkett, og en generell høy standard på materialer og utførelser.

Hus C og D er like i utforming, men D er en etasje høyere. Hus C inneholder 31 leiligheter fordelt på 6 stk. toroms, 15 stk. treroms og 10 stk. fireroms. Hus D har 36 leiligheter fordelt på 7 stk. toroms, 18 stk. treroms og 11 stk. fireroms.

Illustrasjon - avvik kan forekomme.





Toppleilighetene

De øverste leilighetene i Lunden skal bli noe helt spesielt. Dette blir store og lyse leiligheter med en flott stue og et elegant kjøkken.

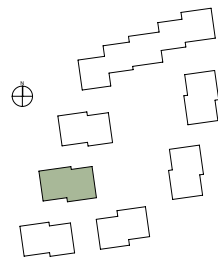
Toppleilighetene får balkong både mot øst og vest. Fire av leilighetene i de nest øverste etasjene får hver sin store, private takhage. Denne har pergola mot fasaden og er avskjermet med skillevegg og beplantning. Leilighetene er gjennomlyste og vil ha gode solforhold.

Perfekt for flotte dager med familie og venner.



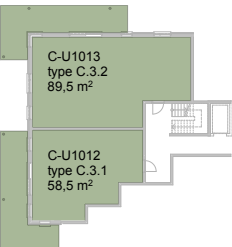
Velkommen hjem! Opplevelsen av leiligheten begynner i inngangspartiet. Derfor har vi lagt ekstra kvaliteter i det. Inngangspartiet er pent inntrukket, og vender mot det grønne og luftige gårdsrommet. Du blir ført inn mot en sentral plassert trapp og heis – godt belyst av store vinduer. I tillegg har du lett tilgang til både sykkelparkering, boder og parkering i underetasjen.

Etasjeplan Hus C

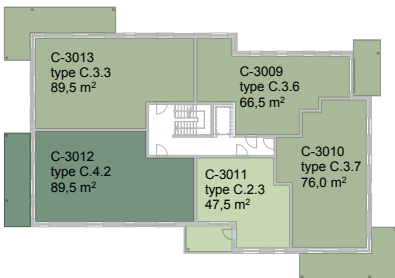


- 2-rooms
- 3-rooms
- 4-rooms

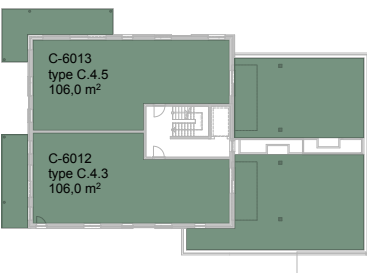
Plan U1:



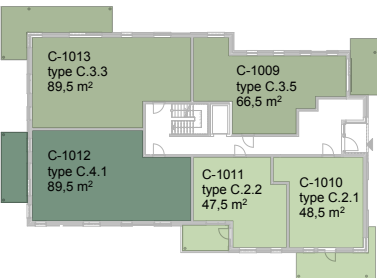
Plan 3:



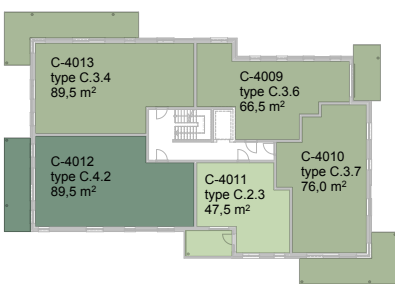
Plan 6:



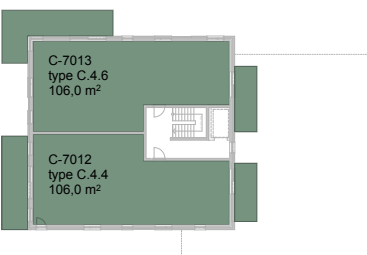
Plan 1:



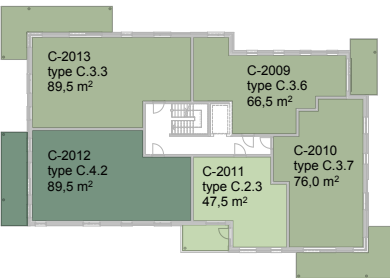
Plan 4:



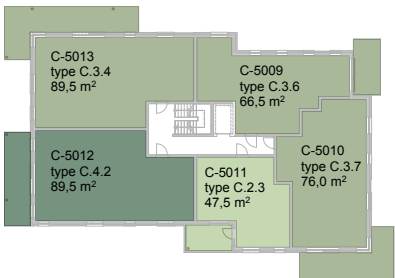
Plan 7:



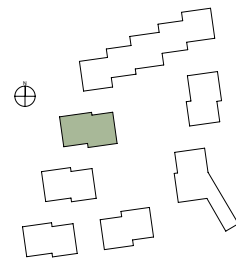
Plan 2:



Plan 5:

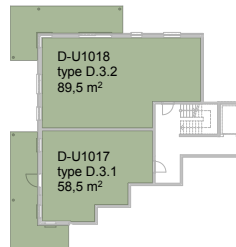


Etasjeplan Hus D

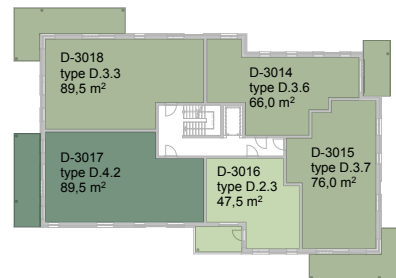


- 2-rooms
- 3-rooms
- 4-rooms

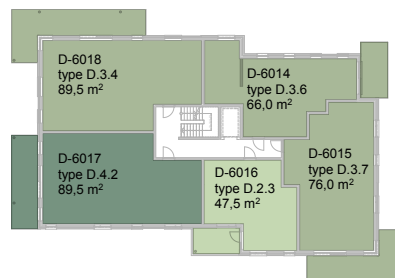
Plan U1:



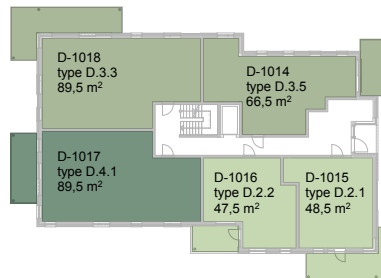
Plan 3:



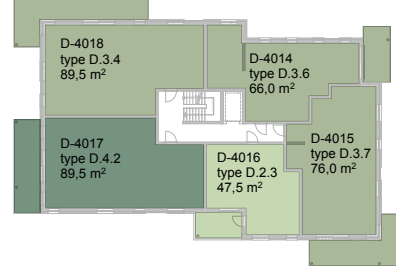
Plan 6:



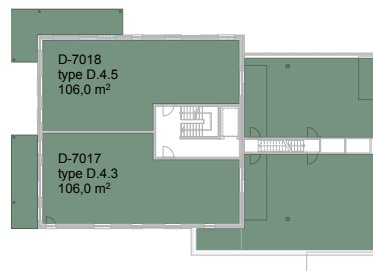
Plan 1:



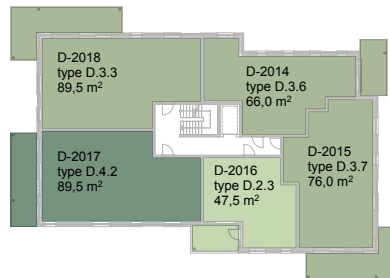
Plan 4:



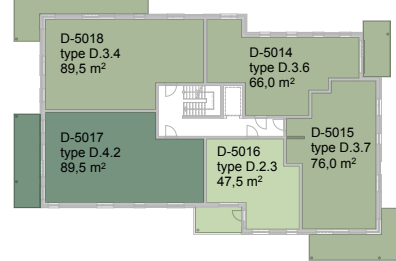
Plan 7:



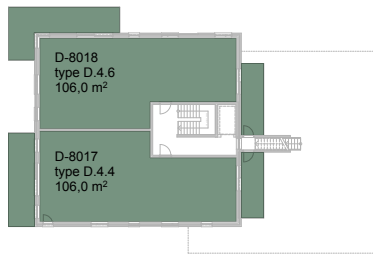
Plan 2:



Plan 5:



Plan 8:





Leilighetstypene:

To-roms

Alle toroms-leilighetene er sydvendt der de fleste har sydvestvendt inntrukket hjørnebalkong med lav brystning i tegl. Typiske 2-roms har soverom med stort vindu mot balkong, god skaplass og innvendig bod i leiligheten. Stuen har lys på to sider, og god plass til møblering.

2-roms: Type C.2.1

Leil.nr: C-1010	BRA:	48,5 m ²
	P-rom:	45,0 m ²
	Uteplass:	15,9 m ²

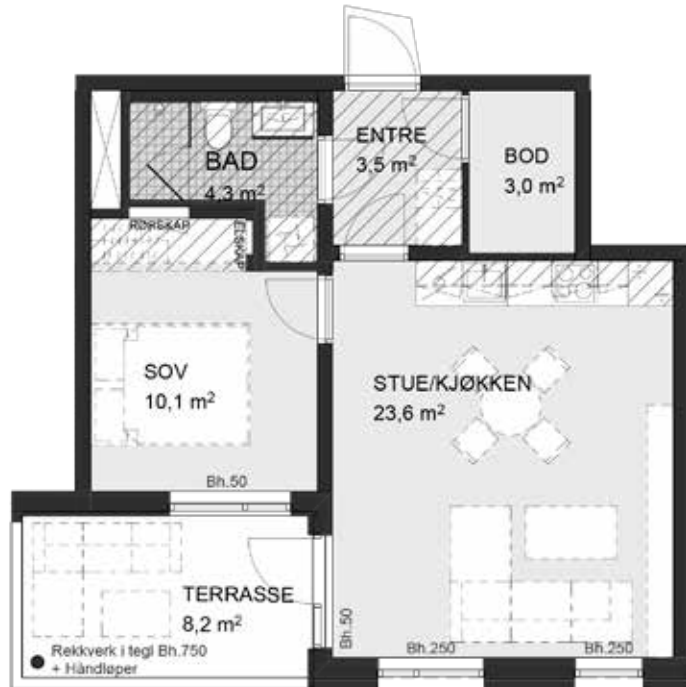
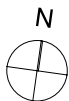
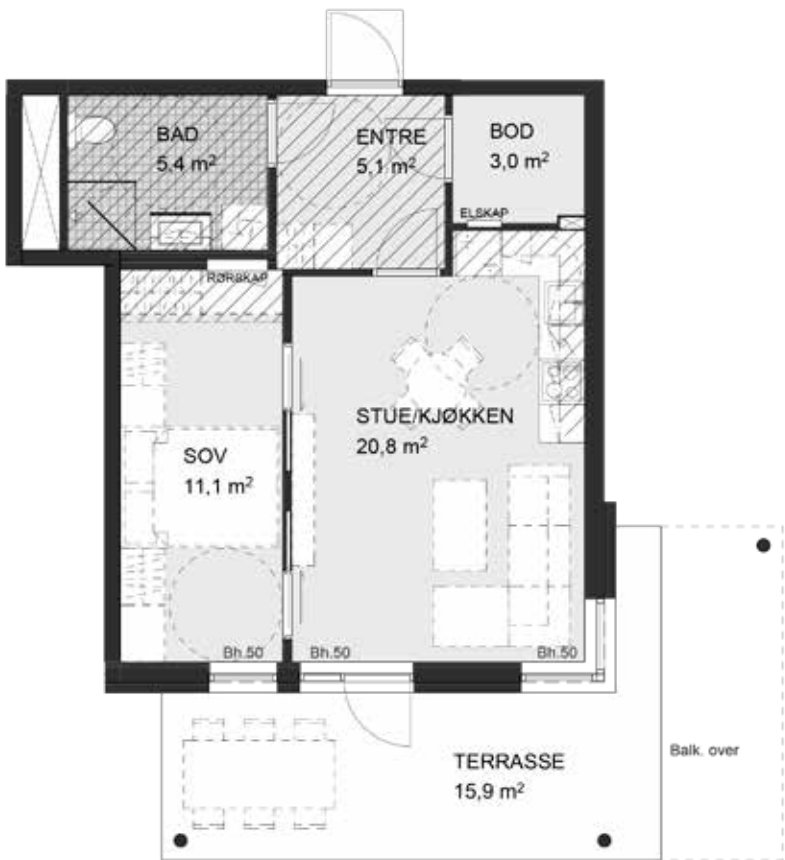
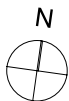
En fin 2-roms leilighet på 48,5 kvm med en romslig sydvendt terrasse på 15,9 kvm. Smart planløsning med et romslig bad på 5,4 kvm og en fin entré med tilstøtende bod på 3 kvm. Stuen har lys fra to sider med gode vinduer og utgang til terrasse. Soverom med egnet garderobeplass.



Hus C



Plan



2-roms: Type C.2.2

Leil.nr: C-1011	BRA:	47,5 m ²
	P-rom:	44,0 m ²
	Uteplass:	8,2 m ²

En fin 2-roms leilighet på 47,5 kvm med sydvendt terrasse på 8,2 kvm. Smart planløsning med et godt soverom med garderobeplass, entré med bod på 3 kvm. Badet er på 4,3 kvm med en fin nisje til vaskemaskin og tørketrommel. Kombinert stue og kjøkkendel på 23,6 kvm.



Hus C



Plan



2-roms: Type C.2.3

Leil.nr:		
C-2011	BRA:	47,5 m ²
C-3011	P-rom:	44,0 m ²
C-4011	Uteplass:	8,2 m ²
C-5011		

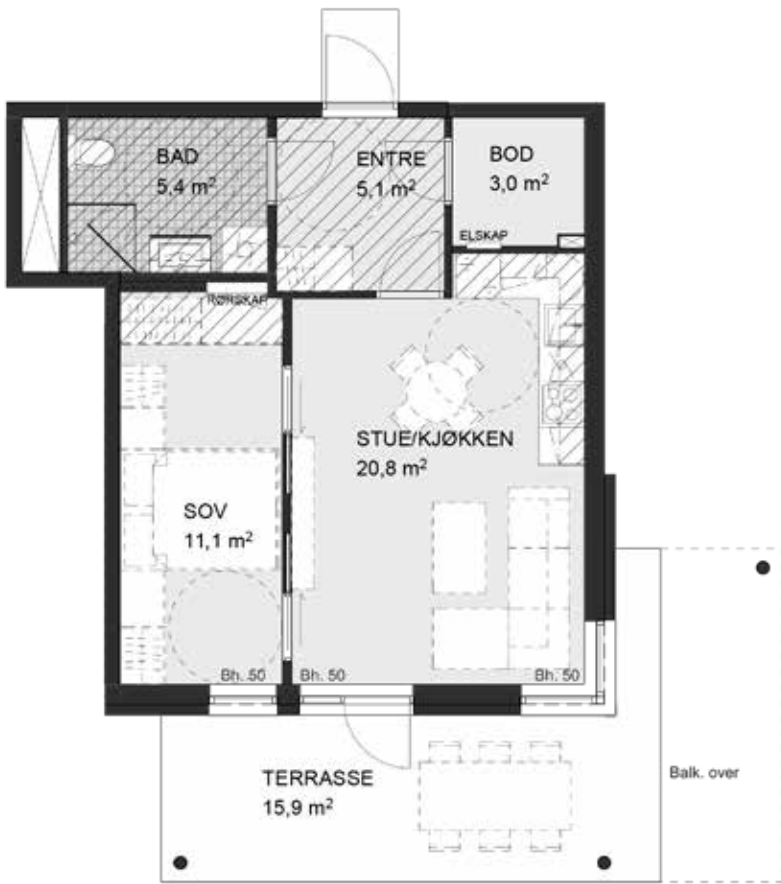
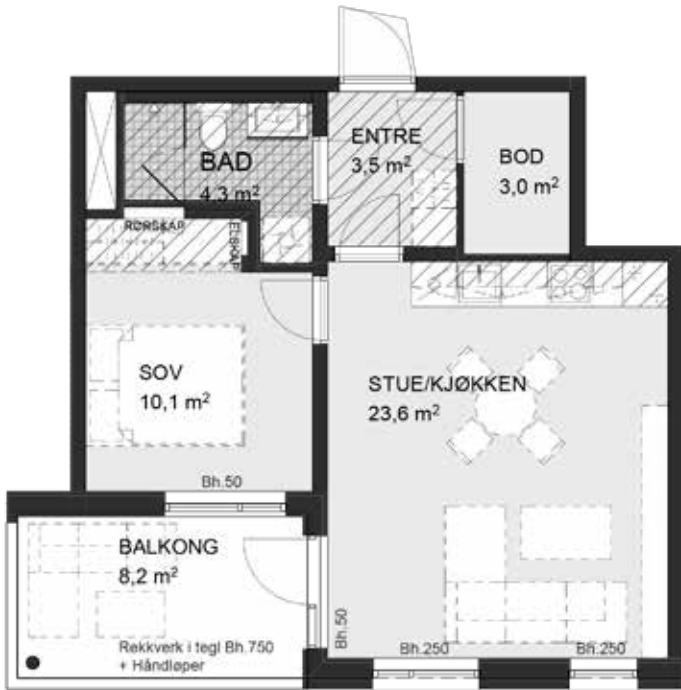
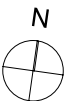
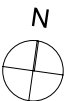
En fin 2-roms leilighet på 47,5 kvm med sydvendt balkong på 8,2 kvm. Smart planløsning med et godt soverom med garderobeplass, entré med bod på 3 kvm. Badet er på 4,3 kvm med en fin nisje til vaskemaskin og tørketrommel. Kombinert stue og kjøkkendel på 23,6 kvm.



Hus C



Plan



2-roms: Type D.2.1

Leil.nr:		
D-1015	BRA:	48,5 m ²
	P-rom:	45,0 m ²
	Uteplass:	15,9 m ²

En fin 2-roms leilighet på 48,5 kvm med en romslig sydvendt terrasse på 15,9 kvm. Smart planløsning med et romslig bad på 5,4 kvm og en fin entré med tilstøtende bod på 3 kvm. Stuen har lys fra to sider med gode vinduer og utgang til terrasse. Soverom med egnet garderobeplass.



Hus D



Plan



2-roms: Type D.2.2

Leil.nr: D-1016	BRA:	47,5 m ²
	P-rom:	44,0 m ²
	Uteplass:	8,1 m ²

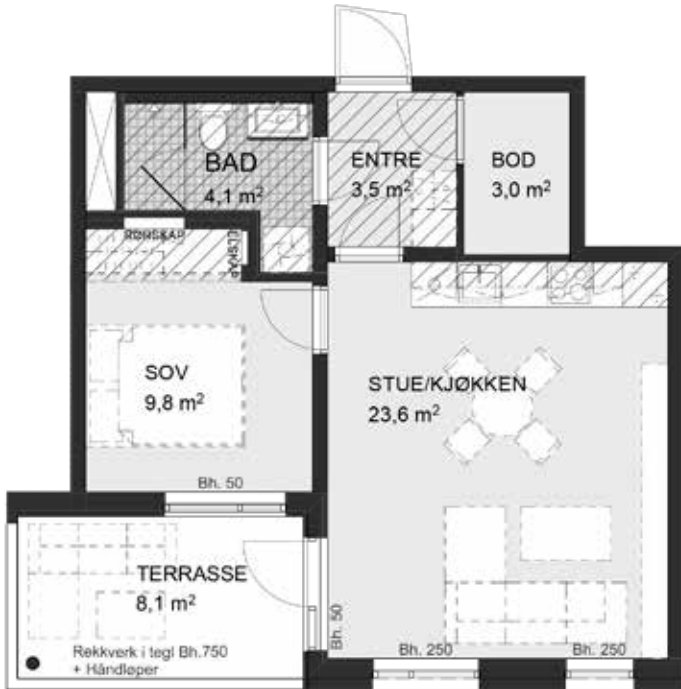
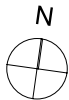
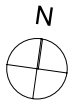
En fin 2-roms leilighet på 47,5 kvm med sydvendt terrasse på 8,1 kvm. Smart planløsning med et godt soverom med garderobeplass, entré med bod på 3 kvm. Badet er på 4,1 kvm med en fin nisje til vaskemaskin og tørketrommel. Kombinert stue og kjøkkendel på 23,6 kvm.



Hus D



Plan



2-roms: Type D.2.3

Leil.nr: D-2016 D-3016 D-4016 D-5016 D-6016	BRA:	47,5 m ²
	P-rom:	44,0 m ²
	Uteplass:	8,1 m ²

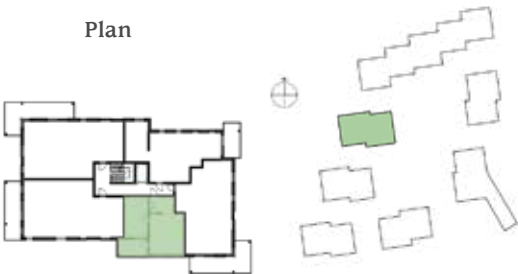
En fin 2-roms leilighet på 47,5 kvm med sydvendt balkong på 8,1 kvm. Smart planløsning med et godt soverom med garderobeplass, entré med bod på 3 kvm. Badet er på 4,1 kvm med en fin nisje til vaskemaskin og tørketrommel. Kombinert stue og kjøkkendel på 23,6 kvm.



Hus D



Plan



Leilighetstypene:

Tre-roms

Treroms-leilighetene har alle hjørnebalkong, lys på to sider og en lang fasadelengde. Kjøkkenet er delvis adskilt fra stue, enten med nisje, u-utforming eller øy. Soverommet har godt med skaplass og alle leiligheter har innvendig klesbod. Den største leiligheten har også et ekstra bad med direkte adkomst fra hovedsoverom. Alle leilighetene har klare og tydelige rom som er enkelt å møblere.



Illustrasjon - avvik kan forekomme.

3-roms: Type C.3.1

Leil.nr: C-U1012	BRA:	58,5 m ²
	P-rom:	55,0 m ²
	Uteplass:	27,0 m ²

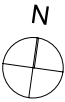
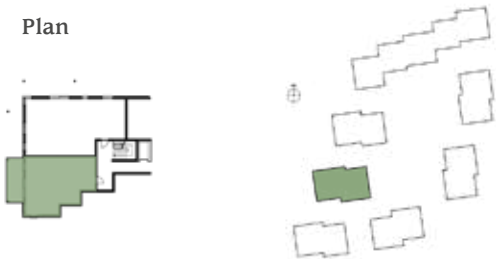
En 3-roms leilighet på 58,5 kvm med stor terrasse på 27 kvm. En effektiv og fin leilighet med to adskilte soverom. Badet er på 5,1 kvm med nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Entré med garderobeplass, en bod på 3 kvm. Stue og kjøkkendel med en godt integrerte kjøkkenløsning. Skyvedør med store glassflater ut til terrassen.



Hus C



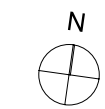
Plan



Illustrasjon - avvik kan forekomme



Illustrasjon - avvik kan forekomme.



3-roms: Type C.3.2

Leil.nr: C-U1013	BRA:	89,5 m ²
	P-rom:	85,5 m ²
	Uteplass:	26,2 m ²

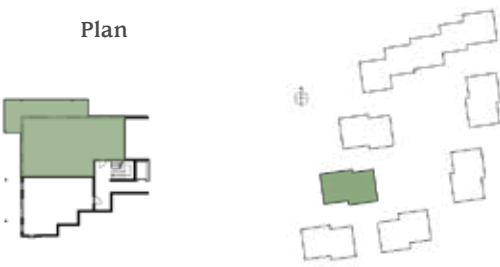
En romslig 3-roms leilighet på 89,5 kvm med stor terrasse på 26,2 kvm. Romslig stue og kjøkkendel på hele 45,9 kvm, det er mulighet for å etablere et ekstra soverom i arealet. Fin entré med tilhørende bod på 3,3 kvm. To soverom hvorav det ene har et privat bad på 3,7 kvm. Hovedbadet er på 4,9 kvm og har nisje for vaskemaskin og tørketrommel.



Hus C



Plan



3-roms: Type C.3.3

Leil.nr:	BRA:	89,5 m²
C-1013	P-rom:	85,5 m²
C-2013	Uteplass:	24,6 m²
C-3013		

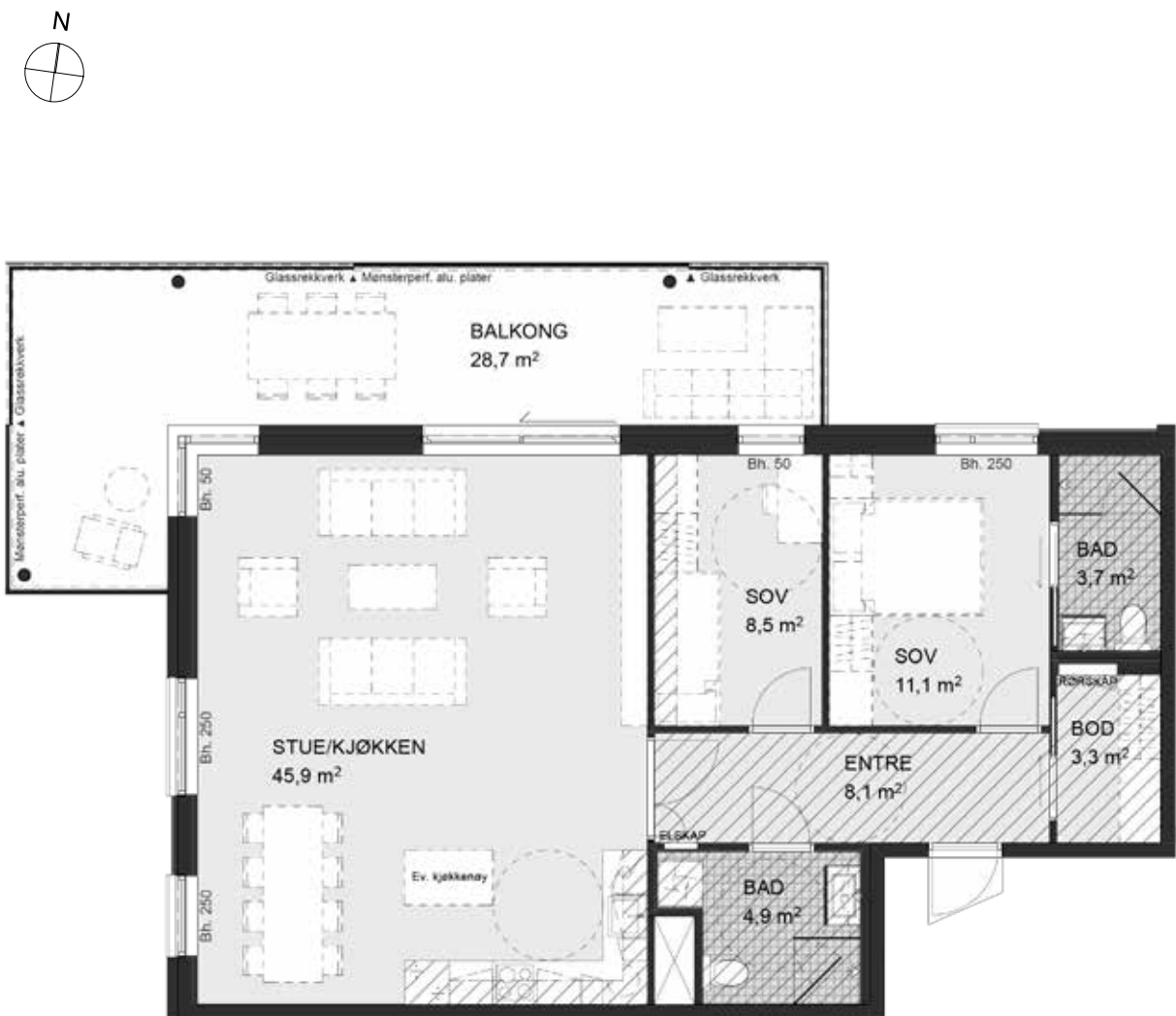
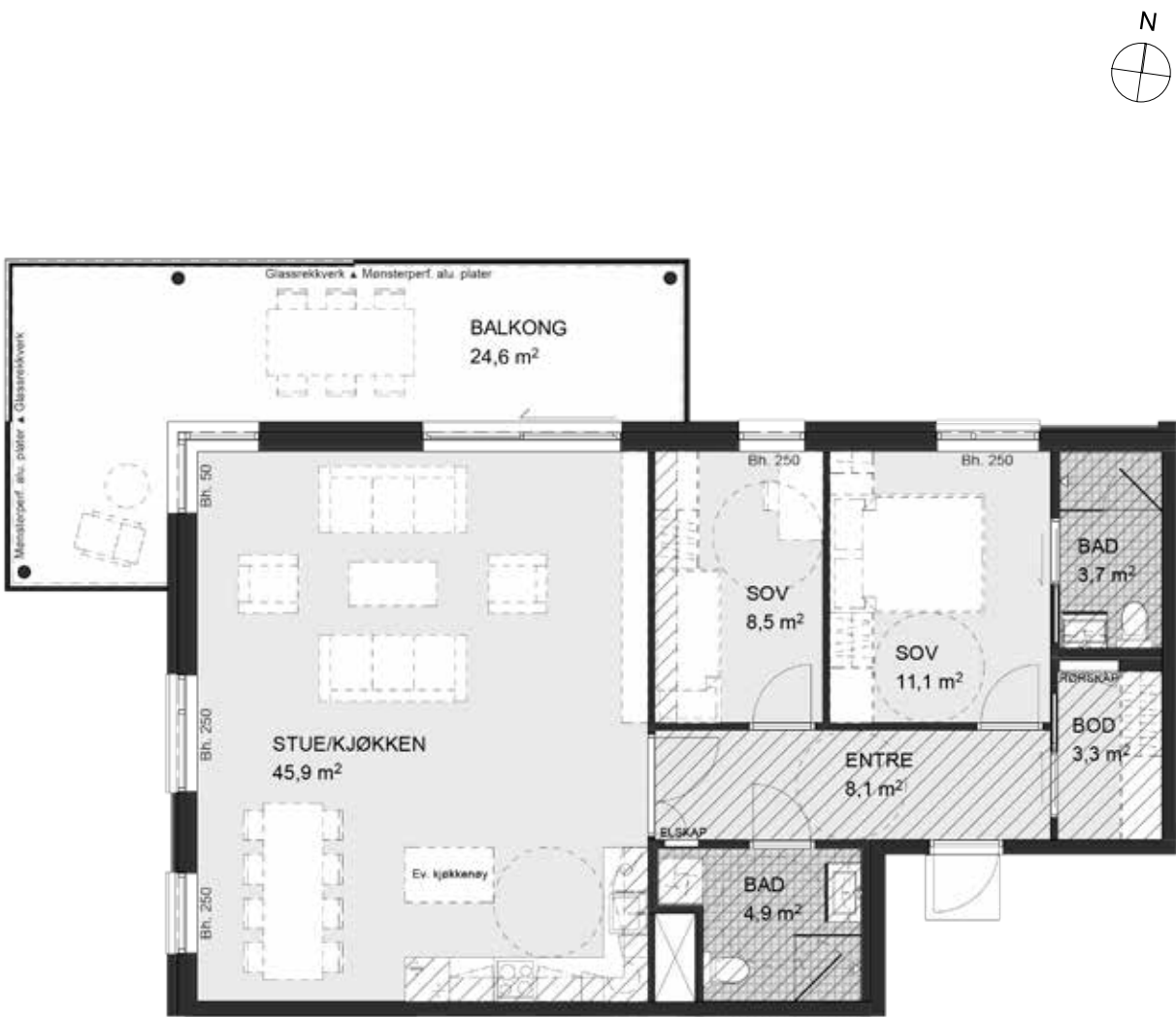
En romslig 3-roms leilighet på 89,5 kvm med stor balkong på 24,6 kvm. Romslig stue og kjøkkendel på hele 45,9 kvm, det er mulighet for å etablere et ekstra soverom i arealet. Fin entré med tilhørende bod på 3,3 kvm. To soverom hvorav det ene har et privat bad på 3,7 kvm. Hovedbadet er på 4,9 kvm og har nisje for vaskemaskin og tørketrommel.



Hus C



Plan



3-roms: Type C.3.4

Leil.nr:	BRA:	89,5 m²
C-4013	P-rom:	85,5 m²
C-5013	Uteplass:	28,7 m²

En romslig 3-roms leilighet på 89,5 kvm med stor balkong på 28,7 kvm. Romslig stue og kjøkkendel på hele 45,9 kvm, det er mulighet for å etablere et ekstra soverom i arealet. Fin entré med tilhørende bod på 3,3 kvm. To soverom hvorav det ene har et privat bad på 3,7 kvm. Hovedbadet er på 4,9 kvm og har nisje for vaskemaskin og tørketrommel.



Hus C



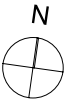
Plan



3-roms: Type C.3.5

Leil.nr: C-1009	BRA:	66,5 m ²
	P-rom:	63,0 m ²
	Uteplass:	10,7 m ²

En 3-roms leilighet på 66,5 kvm med en terrasse på 10,7 kvm. Leiligheten har et romslig bad på 5,1 kvm og en entré med god plass til en garderobeløsning. To soverom og en bod på 2,6 kvm. Stue og kjøkkendel på 27,1 kvm med skyvedør til terrasse og godt med vinduer.



Hus C



Plan



Hus C



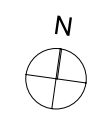
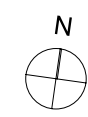
Plan



3-roms: Type C.3.7

Leil.nr:		
C-2010	BRA:	76,0 m²
C-3010	P-rom:	72,5 m²
C-4010	Uteplass:	22,1 m²
C-5010		

En 3-roms hjørneleilighet på 76 kvm og med en sydvendt balkong på 22,1 kvm. Leiligheten har et romslig bad på 5,2 kvm og en fin entré med garderobeløsning. To soverom med garderobeplass og en bod på 3 kvm. En stue og kjøkkendel på 32,6 kvm med god naturlig belysning fra store vinduer i to himmelretninger.



3-roms: Type D.3.1

Leil.nr:		
D-U1017	BRA:	58,5 m²
	P-rom:	55,0 m²
	Uteplass:	27,0 m²

En 3-roms leilighet på 58,5 kvm med stor terrasse på 27 kvm. En effektiv og fin leilighet med to adskilte soverom. Badet er på 5,1 kvm med nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Entré med garderobeplass, en bod på 3 kvm. Stue og kjøkkendel med et godt integrerte kjøkkenløsning.



3-roms: Type D.3.2

Leil.nr: D-U1018	BRA:	89,5 m²
	P-rom:	85,5 m²
	Uteplass:	26,2 m²

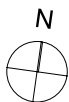
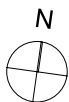
En romslig 3-roms leilighet på 89,5 kvm med stor terrasse på 26,2 kvm. Romslig stue og kjøkkendel på hele 45,9 kvm, det er mulighet for å etablere et ekstra soverom i arealet. Fin entré med tilhørende bod på 3,3 kvm. To soverom hvorav det ene har et privat bad på 3,8 kvm. Hovedbadet er på 4,9 kvm og har nisje for vaskemaskin og tørketrommel.



Hus D



Plan



3-roms: Type D.3.3

Leil.nr: D-1018 D-2018 D-3018	BRA:	89,5 m²
	P-rom:	85,5 m²
	Uteplass:	24,6 m²

En romslig 3-roms leilighet på 89,5 kvm med stor balkong på 24,6 kvm. Romslig stue og kjøkkendel på hele 45,9 kvm, det er mulighet for å etablere et ekstra soverom i arealet. Fin entré med tilhørende bod på 3,3 kvm. To soverom hvorav det ene har et privat bad på 3,8 kvm. Hovedbadet er på 4,9 kvm og har nisje for vaskemaskin og tørketrommel.



Hus D



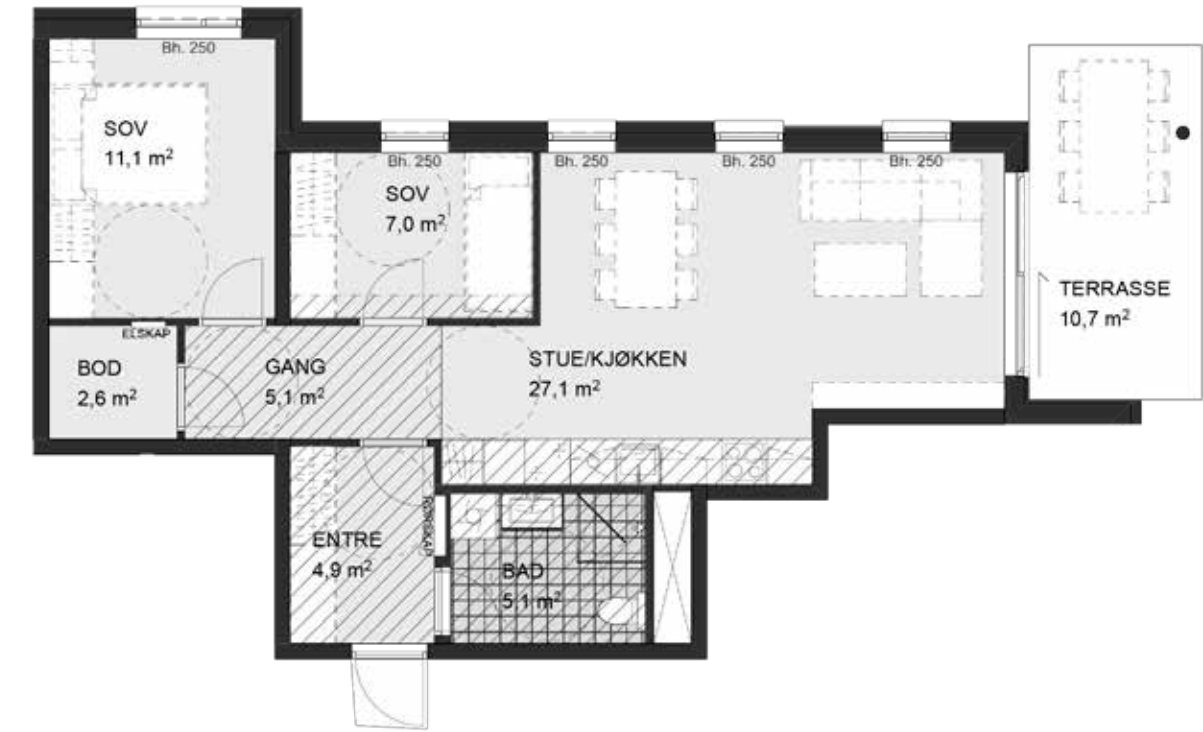
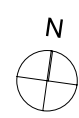
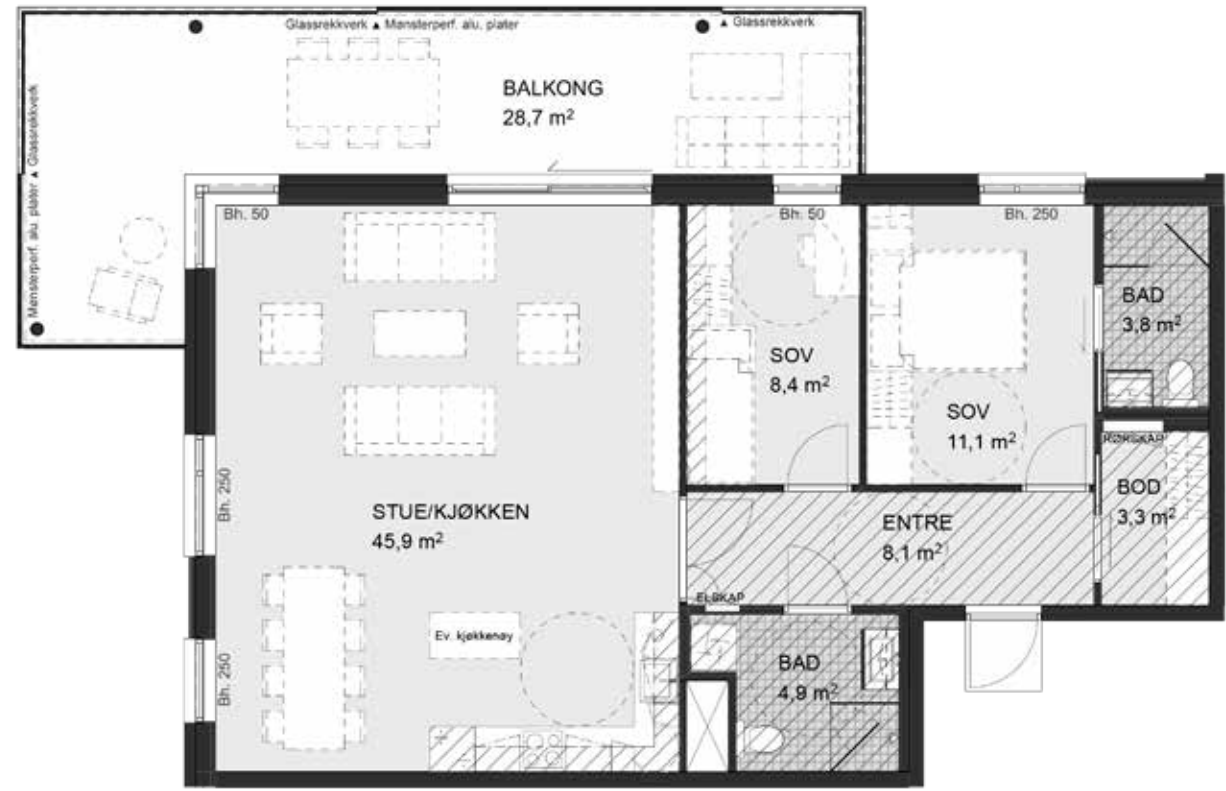
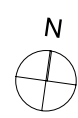
Plan



3-roms: Type D.3.4

Leil.nr:	BRA:	89,5 m²
D-4018	P-rom:	85,5 m²
D-5018	Uteplass:	28,7 m²
D-6018		

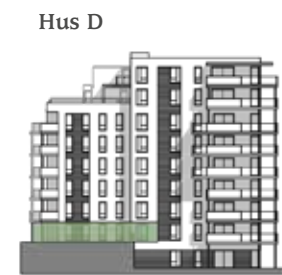
En romslig 3-roms leilighet på 89,5 kvm med stor balkong på 28,7 kvm. Romslig stue og kjøkkendel på hele 45,9 kvm, det er mulighet for å etablere et ekstra soverom i arealet. Fin entré med tilhørende bod på 3,3 kvm. To soverom hvorav det ene har et privat bad på 3,8 kvm. Hovedbadet er på 4,9 kvm og har nisje for vaskemaskin og tørketrommel.



3-roms: Type D.3.5

Leil.nr:	BRA:	66,5 m²
D-1014	P-rom:	63,5 m²
	Uteplass:	10,7 m²

En 3-roms leilighet på 66,5 kvm med en terrasse på 10,7 kvm. Leiligheten har et romslig bad på 5,1 kvm og en entré med god plass til en garderobeløsning. To soverom og en bod på 2,6 kvm. Stue og kjøkkendel på 27,1 kvm. Stue og kjøkkendel på 27,1 kvm, store vinduer med skyvedør til balkong gir godt med lys.



3-roms: Type D.3.6

Leil.nr:	
D-2014	BRA: 66,5 m²
D-3014	P-rom: 63,5 m²
D-4014	Uteplass: 10,4 m²
D-5014	
D-6014	

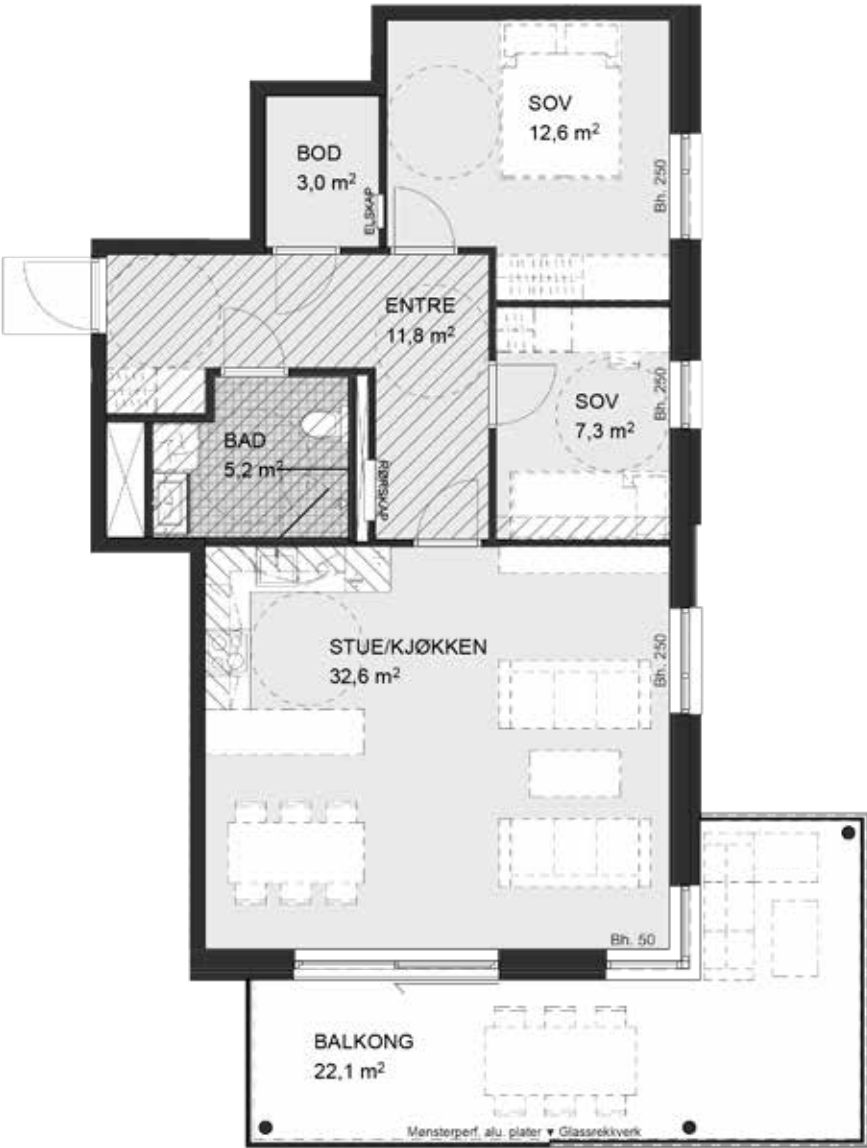
En 3-roms leilighet på 66,5 kvm med en balkong på 10,4 kvm. Leiligheten har et romslig bad på 5,1 kvm og en entré med god plass til en garderobeløsning. To soverom og en bod på 2,6 kvm. Stue og kjøkkendel på 27,1 kvm, store vinduer med skyvedør til balkong gir godt med lys.



Hus D



Plan



Leil.nr:	
D-2015	BRA: 76,0 m²
D-3015	P-rom: 72,5 m²
D-4015	Uteplass: 22,1 m²
D-5015	
D-6015	

En 3-roms hjørneleilighet på 76 kvm og med en sydvendt balkong på 22,1 kvm. Leiligheten har et romslig bad på 5,2 kvm og en fin entré med garderobeløsning. To soverom med garderobeplass og en bod på 3 kvm. En stue og kjøkkendel på 32,6 kvm med god naturlig belysning fra store vinduer i to himmelretninger, skyvedør til balkong.



Hus D



Plan



Leilighetstypene:

Fire-roms

Fireroms-leilighetene i typisk plan har en størrelse og utforming som er lik den største 3-roms leiligheten, men har en annen balkongplassering langs hele gavlfasaden. Dette gir muligheter for både en romsligere stue og et ekstra soverom. Leiligheten kan også leveres som 3-roms om ønskelig.

De største fireroms-leilighetene finnes i de to øverste etasjer. Her finnes det to store soverom, med mulighet for å bruke den største som stue, kontor eller bibliotek. Begge soverom har også mulighet for direkte adkomst til et mindre bad plassert i mellom.

Kjøkkenet er plassert i en stor nisje, og er delvis skjermet fra stue med kjøkkenøy og spiseplasser. Disse toppleilighetene har også to utearealer. I tillegg til en stor vestvendt balkong, har disse også enten en mindre balkong orientert mot gårdsrommet, eller én stor takterrasse.



Illustrasjon - avvik kan forekomme.

4-roms: Type C.4.1

Leil.nr: C-1012	BRA:	89,5 m²
	P-rom:	85,5 m²
	Uteplass:	12,5 m²

En flott 4-roms leilighet på 89,5 kvm med vestvendt balkong på 12,5 kvm. Tre fine soverom hvorav det ene har et privat bad på 3,7 kvm. Fin entré med tilhørende bod på 3,3 kvm og et hovedbad på 4,9 kvm med nisje til vaskemaskin og tørketrommel. En romslig stue og kjøkkendel på 37,9 kvm, med kjøkkenet litt tilbaketrukket. Store vinduer med skyvedør til balkong gir godt med lys.



Hus C



Plan



4-roms: Type C.4.2

Leil.nr: C-2012 C-3012 C-4012 C-5012	BRA:	89,5 m²
	P-rom:	85,5 m²
	Uteplass:	16,7 m²

En flott 4-roms leilighet på 89,5 kvm med vestvendt balkong på 16,7 kvm. Tre fine soverom hvorav det ene har et privat bad på 3,7 kvm. Fin entré med tilhørende bod på 3,3 kvm og et hovedbad på 4,9 kvm med nisje til vaskemaskin og tørketrommel. En romslig stue og kjøkkendel på 37,9 kvm, med kjøkkenet litt tilbaketrukket. Store vinduer med skyvedør til balkong gir godt med lys.



Hus C



Plan





Illustrasjon - avvik kan forekomme.

4-roms: Type C.4.3

Leil.nr: C-6012	BRA:	106,0 m ²
	P-rom:	102,5 m ²
	Uteplass:	16,7 m ² + 89,7 m ²

En herlig 4-roms leilighet på 106 kvm med vestvendt balkong på 16,7 kvm og en privat takterrasse på 89,7 kvm. Kjøkken og stuedel på 43,6 kvm med en praktisk bod på 3 kvm tilstøtende kjøkkenet. To fine bad hvor hovedbadet har nisje til vaskemaskin og tørketrommel, det andre badet ligger privat tilhørende et soverom. Tre gode soverom, eventuelt bruk av to soverom og et flott oppholdsrom i tilknytning til takterrassen. Entre med garderobe plass.

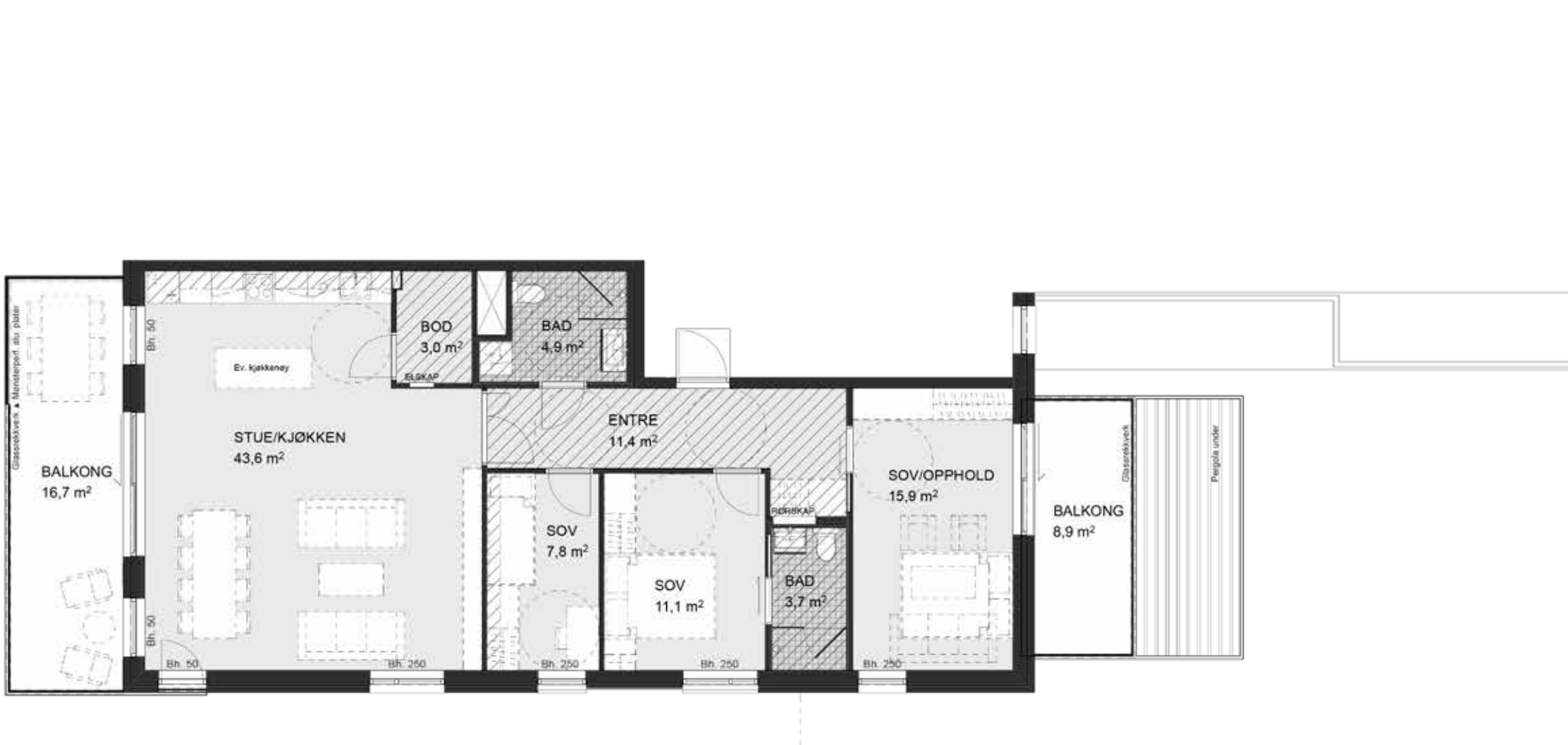


Hus C



Plan





4-roms: Type C.4.4

Leil.nr: C-7012	BRA:	106,0 m ²
	P-rom:	102,5 m ²
	Uteplass:	16,7 m ² + 8,9 m ²

En herlig 4-roms toppleilighet på 106 kvm med vestvendt balkong på 16,7 kvm og en balkong med morgensol på 8,9 kvm. Kjøkken og stuedel på 43,6 kvm med en praktisk bod på 3 kvm tilstøtende kjøkkenet. To fine bad hvor hovedbadet har nisje til vaskemaskin og tørketrommel, det andre badet ligger privat tilhørende et soverom. Tre gode soverom, eventuelt bruk av to soverom og et flott oppholdsrom i tilknytning til balkongen. Entre med garderobe plass.



Hus C



Plan



4-roms: Type C.4.5

Leil.nr: C-6013	BRA:	106,0 m ²
	P-rom:	102,5 m ²
	Uteplass:	69,1 m ² + 24,6 m ²

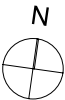
En herlig 4-roms leilighet på 106 kvm med vestvendt balkong på 24,6 kvm og en privat takterrasse på 69,1 kvm. Kjøkken og stuedel på 43,6 kvm med en praktisk bod på 3 kvm tilstøtende kjøkkenet. To fine bad hvor hovedbadet har nisje til vaskemaskin og tørketrommel, det andre badet ligger privat tilhørende et soverom. Tre gode soverom, eventuelt bruk av to soverom og et flott oppholdsrom i tilknytning til takterrassen. Entre med garderobe plass.



Hus C



Plan





4-roms: Type C.4.6

Leil.nr: C-7013	BRA:	106,0 m ²
	P-rom:	102,5 m ²
	Uteplass:	24,6 m ² + 10,0 m ²

En herlig 4-roms toppleilighet på 106 kvm med vestvendt balkong på 24,6 kvm og en balkong med morgensol på 10,0 kvm. Kjøkken og stuedel på 43,6 kvm med en praktisk bod på 3 kvm tilstøtende kjøkkenet. To fine bad hvor hovedbadet har nisje til vaskemaskin og tørketrommel, det andre badet ligger privat tilhørende et soverom. Tre gode soverom, eventuelt bruk av to soverom og et flott oppholdsrom i tilknytning til balkongen. Entre med garderobeplass



Hus C



Plan



4-roms: Type D.4.1

Leil.nr: D-1017	BRA:	89,5 m ²
	P-rom:	85,5 m ²
	Uteplass:	12,5 m ²

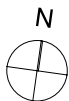
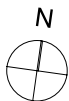
En flott 4-roms leilighet på 89,5 kvm med vestvendt balkong på 12,5 kvm. Tre fine soverom hvorav det ene har et privat bad på 3,7 kvm. Fin entré med tilhørende bod på 3,3 kvm og et hovedbad på 4,9 kvm med nisje til vaskemaskin og tørketrommel. En romslig stue og kjøkkendel på 37,9 kvm, med kjøkkenet litt tilbaketrukket. Store vinduer med skyvedør til balkong gir godt med lys.



Hus D



Plan



4-roms: Type D.4.2

Leil.nr: D-2017 D-3017 D-4017 D-5017 D-6017	BRA:	89,5 m ²
	P-rom:	85,5 m ²
	Uteplass:	16,7 m ²

En flott 4-roms leilighet på 89,5 kvm med vestvendt balkong på 16,7 kvm. Tre fine soverom hvorav det ene har et privat bad på 3,7 kvm. Fin entré med tilhørende bod på 3,3 kvm og et hovedbad på 4,9 kvm med nisje til vaskemaskin og tørketrommel. En romslig stue og kjøkkendel på 37,9 kvm, med kjøkkenet litt tilbaketrukket. Store vinduer mot vest og skyvedør til balkong gir god naturlig belysning.



Hus D



Plan





4-roms: Type D.4.3

Leil.nr: D-7017	BRA:	106,0 m ²
	P-rom:	102,5 m ²
	Uteplass:	16,7 m ² + 94,3 m ²

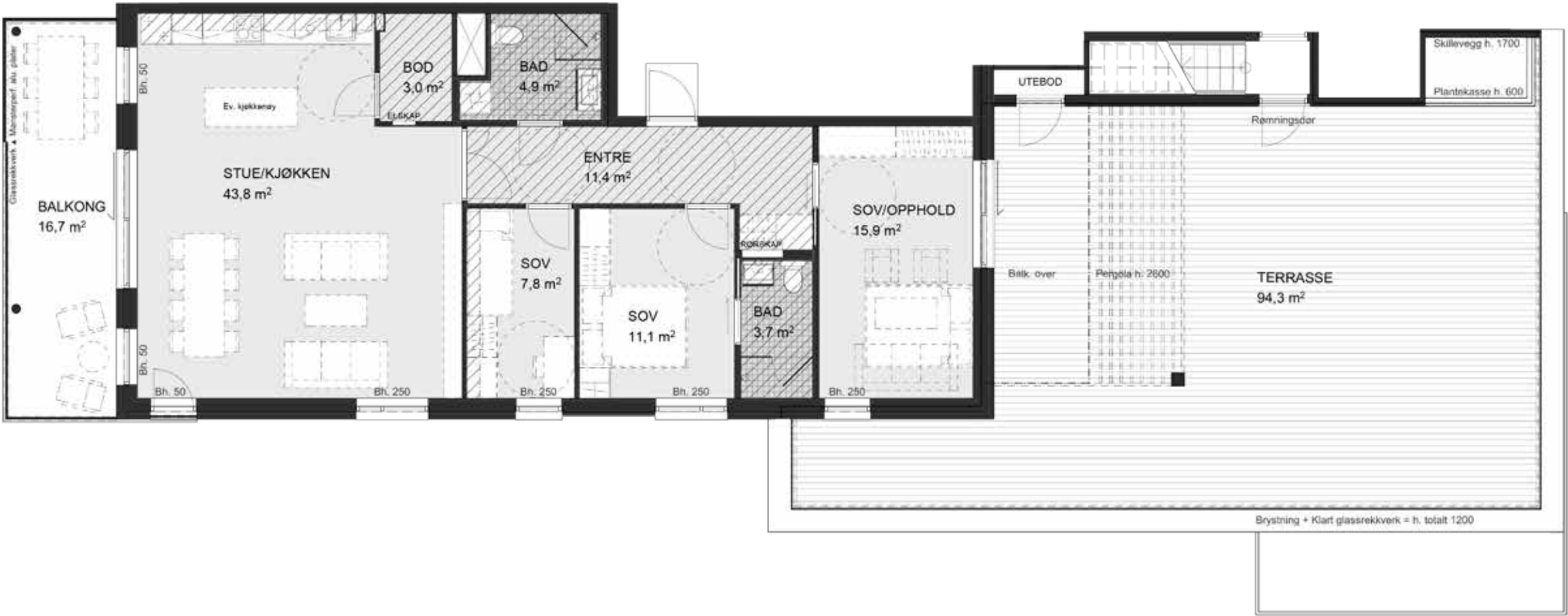
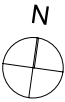
En herlig 4-roms leilighet på 106 kvm med vestvendt balkong på 16,7 kvm og en privat takterrasse på 94,3 kvm. Kjøkkenet og stuedel på 43,8 kvm med en praktisk bod på 3 kvm tilstøtende kjøkkenet To fine bad hvor hovedbadet har nisje til vaskemaskin og tørketrommel, det andre badet ligger privat tilhørende et soverom. Tre gode soverom, eventuelt bruk av to soverom og et flott oppholdsrom i tilknytning til takterrassen. Entre med garderobe plass.

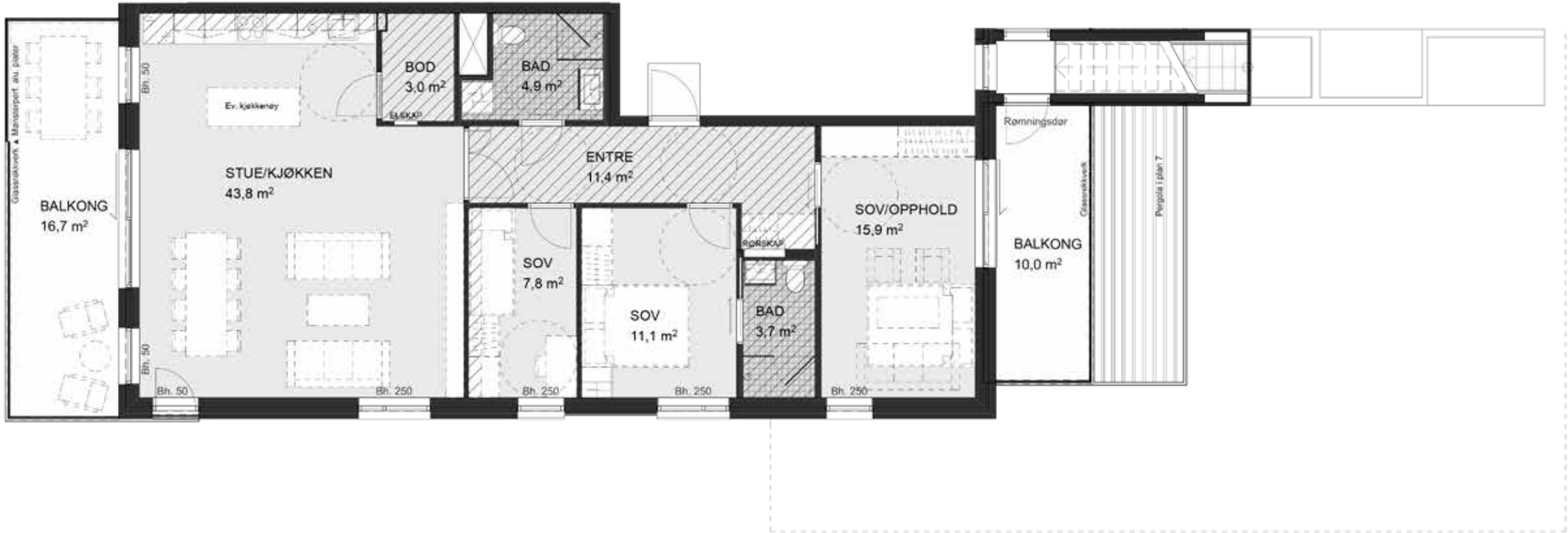


Hus D



Plan





4-roms: Type D.4.4

Leil.nr: D8017	BRA:	106,0 m ²
	P-rom:	102,5 m ²
	Uteplass:	16,7 m ² + 10,0 m ²

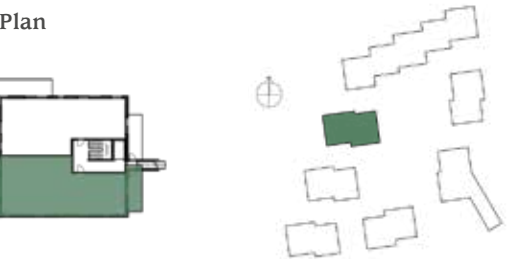
En herlig 4-roms toppleilighet på 106 kvm med vestvendt balkong på 16,7 kvm og en balkong med morgensol på 10 kvm. Kjøkken og stuedel på 43,8 kvm med en praktisk bod på 3 kvm tilstøtende kjøkkenet. To fine bad hvor hovedbadet har nisje til vaskemaskin og tørketrommel, det andre badet ligger privat tilhørende et soverom. Tre gode soverom, eventuelt bruk av to soverom og et flott oppholdsrom i tilknytning til balkongen. Entre med garderobe plass.



Hus D



Plan



4-roms: Type D.4.5

Leil.nr: D-7018	BRA:	106,0 m ²
	P-rom:	102,5 m ²
	Uteplass:	24,6 m ² + 72,3 m ²

En herlig 4-roms leilighet på 106 kvm med vestvendt balkong på 24,6 kvm og en privat takterrasse på 72,3 kvm. Kjøkken og stuedel på 43,8 kvm med en praktisk bod på 3 kvm tilstøtende kjøkkenet. To fine bad hvor hovedbadet har nisje til vaskemaskin og tørketrommel, det andre badet ligger privat tilhørende et soverom. Tre gode soverom, eventuelt bruk av to soverom og et flott oppholdsrom i tilknytning til takterrassen. Entre med garderobe plass.

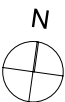


Hus D



Plan





4-roms: Type D.4.6

Leil.nr: D8018	BRA:	106,0 m ²
	P-rom:	102,5 m ²
	Uteplass:	24,6 m ² + 10,9 m ²

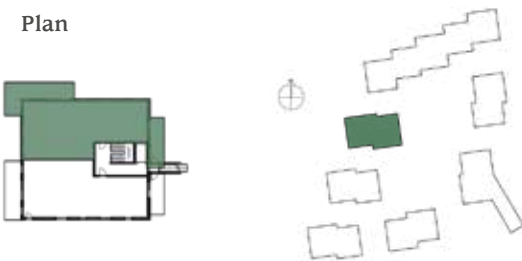
En herlig 4-roms toppleilighet på 106 kvm med vestvendt balkong på 24,6 kvm og en balkong med morgensol på 10,9 kvm. Kjøkken og stuedel på 43,6 kvm med en praktisk bod på 3 kvm tilstøtende kjøkkenet. To fine bad hvor hovedbadet har nisje til vaskemaskin og tørketrommel, det andre badet ligger privat tilhørende et soverom. Tre gode soverom, eventuelt bruk av to soverom og et flott oppholdsrom i tilknytning til balkongen. Entre med garderobe plass



Hus D



Plan





Interiørtips og inspirasjon fra Slettvoll

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 basis-farge, 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**

Salgsoppgave

SALG

Salg av boligene er underlagt «Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad med mer» (Bustadoppføringslova).

EIENDOMMEN

Parsell av Gnr. 77 Bnr.1, 56, 220, 222, 223, m.fl. i Oslo kommune. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

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 inntil videre 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 tomtkart - 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.

Naboeiendommen gnr. 77, Bnr. 119 er under omregulering til bolig og næring. For mere informasjon <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>

ORGANISERING AV SAMEIENE OG UTBYGGINGSPROSJEKTET LILLO GÅRD

Selger planlegger å dele opp eiendommene som inneholder boliger i eierseksjonssameier.

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.

Selger fastsetter vedtekter for sameiene i forbindelse med seksjonering av eiendommene. Vedtektene vil bl.a. inneholde bestemmelser om at oppsetting av markiser og andre innretninger utomhus, vil kreve sameie styres samtykke. Det vil der også fremkomme hvilke forhold som kontraktsmessig skal ivaretas av hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene. Lillo Gård og alle næringsarealene på eiendommen eies av Lillo Gård Næring AS.

LILLO GÅRD PROSJEKTET OPPDELES I EGNE EIENDOMMER

Lillo Gård

Består av 5 verneverdige hus med en grunnflate på ca. 780 m2 og et tomtareal på ca. 2520 m2.

Lunden sameie

Byggene A, B, C, D, E, F, og G inkl. barnehage, vil inneholde ca. 32.400 m2 BTA boligarealer (241 boliger og ca. 185 garasjer) og ca.1.050 m2 BTA næringsarealer (1 stk. barnehage). Tomten tilhørende dette sameiet planlegges å bli på ca.15.000 m2.

Barnehage

Kommunen legger opp til at det skal bli en kommunal barnehage. Vil det være mulig for beboere å disponere leke området til barnehagen utenom åpningstidene.

Haugen sameie

Byggene 1, 2, 3, 4 inkl. underliggende butikker, parkeringshus og kjellerarealer, vil inneholde ca.17.900 m2 BTA boligarealer (174 boliger) og ca.7.000 m2 næringsarealer (8 butikker og 84 p-plasser). Tomten tilhørende dette sameiet planlegges å bli på ca.5.500 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.

LUNDEN PARKERINGSANLEGG

Boligene i Lunden får et felles garasjeanlegg for bil, med direkte heis opp til din etasje. Parkeringsanlegget eies og driftes av eierseksjonssameiet Lunden.

GENERELT

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

Selger fastsetter enten i sameiets vedtekter 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 Lunden sameie.

Rett for Sameiets styre, når det foreligger saklig grunn, til å omfordele p-plasser i garasje-anlegget mellom dem som har ervervet eierrett 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 Lunden 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 Lunden 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 eierretter 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 medføre direkte merkostnader for sameiet.

FORBUD MOT SALG AV KONTRAKTSPOSIJON

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse av boligene.

AVBESTILLING

Kjøper som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Det gjøres oppmerksom på at ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på kr.100.000,-, jfr. bustadoppføringslova § 54.

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

OVERTAGELSE

Leilighetene ventes klar for overtakelse 2. halvår 2019. Dette gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstilling. 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 overtakelse. Kjøper kan ikke motsette seg at overtakelse skjer tidligere enn 2. 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 innteståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp av kjøpesummen samt omkostninger og andel oppstartkapital til sameiet betales før overtakelse. 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 finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Selger har rett til å innhente kredittopplysninger 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

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 skal selger umiddelbart etter at forbeholdene nevnt i avsnitt forbehold nr. 1, 2 og 3 er bortfalt, sørge for sikkerhetstillelse (garanti) i samsvar med bufl. § 12. Garantibeløpet og garantiens varighet skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravene i bufl. § 12. På kontraktstidspunktet innebærer minstekravene at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtakelse. Videre innebærer minstekravene at det for krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelse, skal stilles garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet. Selger gjør oppmerksom på at det pågår lovarbeid som kan medføre at minstekravene blir endret og som derfor kan få betydning i dette kontraktsforholdet (bl.a. er det foreslått en garantiperiode på to år etter overtakelse i stedet for fem år). Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdato.no.

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse er pr. dato ikke innvilget, men forventes å foreligge i april/mai 2017. Det er prosjektert og bygges i henhold til Byggeforskrift 2010, TEK 10 og øvrige gjeldende forskrifter pr.22.12.2016. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse/ferdigattest for leiligheten senest ved kjøpers overtakelse 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 overtagelsestidspunktet.

ENERGIATTEST

Det vil bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift av 2010, TEK 10. Energi-merkingen 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 90 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

Bystyret vedtok 16.12.15 å innføre eiendomsskatt i Oslo. I 2017 er den alminnelige skattesatsen 2 promille. For boligdelen i eiendom med selvstendige boenheter er den 3 promille. Det gis et bunnfradrag på inntil fire millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Fra og med 2017 skrives det også ut eiendomsskatt på næringseiendom samt verk og bruk i Oslo kommune. Taksering av disse eiendommene startet høsten 2016.

HVITVASKING

Megleroppgjør AS er underlagt Lov om hvit-vasking. 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 netto-areal 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. Tre av boligene har utleiedel (type A.4.1) øvrige boligene har bare én boenhet, og ingen utleie del. Det gjøres oppmerksom på at utleie av leiligheten før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jf. Eierseksjons-loven 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:

- 1. Det tas forbehold om at selger får igangsettingstillatelse.
- 2. Det tas forbehold om at det blir solgt 60 Leiligheter av salgstrinn 1 og 2 i Lunden (Hus A, B, C og D) totalt 107 leiligheter. Avbestilte leiligheter regnes ikke som solgt.
- 3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
- 4. 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, uforutsette offentlige krav etc.

Selger skal skriftlig orientere Kjøper når forbeholdene er bortfalt. Dersom forbehold nr. 1, 2 og 3 over er bortfalt, skal det også gi særskilt skriftlig orientering om dette, selv om forbehold nr. 4 fortsatt ikke er bortfalt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 05.12.17 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 forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- 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 leveransebeskrivelsen 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
- Energiattest
- 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. Kjøpekontrakten (Kjøpers rettigheter og plikter) må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av Kjøpekontrakten 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 boligsameie med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, 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.

FELLESSKOSTNADER

Felleskostnadene for boligseksjonene er stipulert til følgende:

Felleskostnader kr. 28,- pr kvm pr. mnd.
Sameierbrøk (BRA)

A-konto energi (oppv. og varmt tappev.) kr. 7,- pr kvm pr. mnd.
Avregnes i hht individuelt forbruk

Kollektivt bredbånd (og evt. TV)* kr. 300,- pr. seksjon pr. mnd.

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 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 en 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 PROSJEKTELGER

Alexander Thomassen
Tlf: 970 44 499
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.meas@obos.no

Vedlegg 1.



Lillo Gård – Sameiet Lunden – Hus C & D

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. 22.12.2016 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. Skraverter arealer viser antatt plassering og omfang av himlinger og nedforinger/innkassinger.

UTOMHUS

Foreløpig utomhus Landskapsplan L100, datert 22.12.2016, og L111, datert 09.12.2016, 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 for øvrig skal være tiltalende og av alminnelig god kvalitet. Alle leiligheter får minst en privat balkong/markterrasse. Det legges sedum på alle takflater som ikke benyttes til fellesarealer.

BYGNING

Hus C bygges med leiligheter fom. Plan U1 tom Plan 7. Plan U1 benyttes til parkering, tekniske rom, klesboder og sportsboder for leilighetene i bygget.

Hus D bygges med leiligheter fom. Plan U1 tom Plan 8. Plan U1 benyttes til bolig, parkering, tekniske rom, klesboder og sportsboder for leilighetene i bygget.

Bygget pele/pilar-fundamenteres på fjell. Bæresystem og dekker/gulv er av plasstøpt betong, Byggets klimafasader blir hovedsakelig kledd med hvit tegl. Enkelte fasadepartier vil ha SwissPearl fargede sementfiberplater eller stående oljet eikepanel. Fasaden vil ha farger iht. arkitektens anbefalinger. Balkong-rekkverkene leveres med brystning av tegl, klart/laminert glass og plater av eloksert perforert aluminium.

Normal netto etasjehøyde er ca. 250 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. Øvrige vinduer får glass ned til ca. 25 cm. over innvendig gulv – kfr. salgstegningene. Balkong/terrassehimlinger vil normalt bli malt i lyse farger så maksimalt lysinnfall oppnås. Rekkverk føres ned over dekkeforkanter. Balkonggulvet blir stålglattet med fall til sluk som påkobles taknedløp. På betonggulvene leveres tremmer i ubehandlet, trykkimpregnert trevirke.

PARKERING

Det blir bygget et 1-etasjes parkeringshus under husene A, B, C, D, E, F og G. P-huset består av ca. 185 plasser. 3- og 4-roms leilighetene selges med garasjeplass i underetasjen. Opprusting til el-bil standard kan bestilles som tilvalg. Sykkelparkering – også for el-sykler - er innpasset dels i kjeller, dels på utomhus områdene.

Vegger og tak i parkeringshuset leveres med kvistet og sårflekket overflate, malt med lyse farger iht. arkitektens anbefalinger. Gulvene fremstår i U1 med asfaltoverflate eller en impregnert, stålglattet betongoverflate. Alle gulv skal ha fall så det ikke står vanndammer av betydning på gulvet når snø smelter.

BODER

Det leveres én sportsbod og én klesbod på henholdsvis minimum 5 + 3 = 8 m² pr. leilighet. Alle klesboder leveres enten i leilighet eller dels eller helt i kjelleretasjen i hus 1. Der klesbod og sportsbod blir slått sammen vil hele boden 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 repos himlinger iht. forskriftene. Alle fellesarealer vil bli malt i lyse farger, evt. med noen vegger i kontrastfarger iht. arkitektens anbefaling. Kjellergulv støpes, stålglatte og påføres heldekkende, vannbasert grå epoksymaling. All belysning i fellesarealer og ute, ekskl. nødlys, tidsstyres og/eller reguleres med fotoceller.

SØPPELROM

Felles avfallsbrønner for sameiet er lokalisert utvendig, rett ved snuplassen på sydsiden av eiendommen.

HEISER

Heiser går fra plan U1 til plan 7/8. Heisstolene tilfredsstiller størrelsesmessig kravet til ”båretransport”. Heisfronter leveres i rustfritt stål på alle etasjer. Heiskupe leveres med innerdør i rustfritt stål og fargede, laminerte 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. Heishastigheten blir 1,0/1,6 m. pr. sekund. Alle heisdører er sideåpnende.

VINDUER/DØRER/BESLAG

Utvendige vinduer og dører leveres med hvite overflater innvendig, men vil kunne få annen farge utvendig som harmonerer med øvrige utvendige beslag. Vinduer og dører leveres med utvendig aluminiumkledning og med klart energiglass av høy kvalitet, iht. gjeldende forskrifter.

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 i yttervegg og innvendig, leveres i rustfri, børstet utførelse. Vindusbeslag som er synlige i lukket stilling leveres i hvit utførelse.

Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørblad 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 kikkehull. 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 14mm 1-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 plasstøpt

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/skruehoder. Dørterskler 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.

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 kjøkkentegning blir utlevert før tilvalgperioden begynner.

BADROM

Generelt får badene vegghengt toalett i hvit porselen med totrinns vannspyling som monteres med utenpåliggende, hvit Geberit Monolith sistene mot vegg. Det monteres egen vannkran og eget avløp for vaskemaskin på 1 stk. bad pr. leilighet. Det monteres 80 cm bred heldekkende benkeplate med rektangulær vask – dybde 8-10 cm. - i hvitt komposittmateriale eller porselen. Platen får en underliggende, hvit skuffseksjon med 2 stk. skuffer og dempet lukking. Over vask monteres hvite skap med 2 hyller og speildører i bredde 2x40 cm, høyde 70 cm og dybde 16 cm. Det leveres Oras armatur eller tilsvarende, samt «push-open» bunnventil. Dusjhjørne leveres med rette,

innadslående vegger i klart, herdet glass. Bredden blir 80-90 cm. avhengig av romstørrelse. Dybden blir uansett 90 cm. Leilighet type A.4.1, Lite bad: I dette badet leveres vask seksjon med tilhørende overskap ikke med bredde 80cm, men 60 cm. Leverandør av benk, benkeplater og overskap er Sigdal eller tilsvarende.

SOVEROM

Det leveres generelt ikke garderobeskap i soverom, Det er avsatt plass til minst 1 lengdemeter garderobeskap pr. inntegnet sengeplass. Skap kan kjøpes som tilvalg.

ENTRÈ OG BOD

Det leveres generelt ikke garderobeskap eller hyller verken i èntre eller 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 skapene for TV, elektro, forbruksvann og oppvarming. Det leveres og monteres brannslukningsapparat fortrinnsvis i bod, alternativt i entrè/gang.

VENTILASJON

Alle leiligheter får balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er sentralt plassert i kjeller og har høy varmegjenvinningsgrad. 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 termostattyrt, selvregulerende vannbåren gulvvarme. Varmtvannet varmes opp sentralt i teknisk rom i kjeller. Energiforbruket (fjernvarme) for oppvarming og for tappevann vil bli målt for hver enkelt leilighet og avregnet individuelt.

Strømforbruk til belysning og øvrige elektrotekniske installasjoner vil bli målt og avregnet pr leilighet direkte fra hhv. Hafslund Nett AS og den strømleverandør den enkelte sameier velger.

SPRINKLING

Alle boligetasjene 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 lydtekniske 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 spotlights 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 bryter i el-boks utenfor baddør. Gjestebad får lyspunkt over speilskap. Ønskes spotlights i gjestebad, så kan dette bestilles ifbm tilvalg. Plassering av El-punkter iht. NEK 400 og møbleringsplan vil bli utsendt ifbm. tilvalg.

TV/DATA

Det legges fiberkabel inn til eget svakstrømskap 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 innbefatte 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 bredbåndleverandør 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 entréprenør og dermed fremkomme som en tilleggskostnad 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 byggeplassen. Eksempler på dette er alternative farger på basisfliser, alternative basisfarger for leiligheten, alternative glatte, massive dører eller fyllingsdører, glass i dører, alternative parkett typer, 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 totalentréprenøren 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 rominndeling, 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 entréprenøren, myndighetskrav eller sameiets interesser for øvrig.

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

14.03.2017



Illustrasjon - avvik kan forekomme.

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Entrè/ gang	14 mm en-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister. Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skruehull. Dørterskler: Hvitlasert eik.	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge. Dørgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister.	Sparklede og malte gipsplater. Evt Hvitmalt betong med synlige v-fuger.	Slett hvit ytterdør med rustfrie, børstede beslag og vridere. FG godkjente beslag og lås samt kikkehull. Plassering av el-skap og rør-fordelingsskap vil varierte i de forskjellige leilighetene, men blir som regel montert i entrè/gang eller bod. Se for øvrig plantegning for den enkelte leilighet. Vannbåren gulvvarme med manuell innstilling og automatisk temperatur- regulering. Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Det monteres brann- slukningsapparat fortrinnsvis i bod, alternativt i entrè/gang.	Video/calling anlegg med automatisk døråpner for felles ytterdør. Egen ringelyd fra ringeklokke utenfor leilighets ytterdør. 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.
Bod	14 mm en-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister. Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skruehull. 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.	Sparklede og malte gipsplater. Evt Hvitmalt betong med synlige v-fuger.	Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider. Ingen innredning. Plassering av el-skap og rør-fordelingsskap vil varierte i de forskjellige leilighetene, men blir som regel montert i entrè/gang eller bod. Se for øvrig plantegning for den enkelte leilighet. Lysarmatur leveres. Det leveres og monteres brannslukningsapparat fortrinnsvis i bod, alternativt i entrè/gang.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Kjøkken	14 mm en-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister. Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skruehull. 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.	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. Vannbåren gulvvarme 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.
Hoved- soverom	14 mm en-stavs hvit- lasert eikeparkett med noe innslag av kvister. Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skruehull. 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.	Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider. Det er avsatt plass til 1 løpemeter skap pr inntegnet sengeplass. Det leveres ikke garderobeskap.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Vannbåren gulvvarme med manuell innstilling og automatisk temperatur- regulering.

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Soverom 2 og 3	14 mm en-stavs hvit-lasert eikeparkett med noe innslag av kvister. Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skruehull. 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.	Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider. Det er avsatt plass til 1 løpemeter skap pr inntegnet sengeplass. Det leveres ikke garderobeskap.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Vannbåren gulvvarme med manuell innstilling og automatisk temperatur-regulering.
Stue	14 mm en-stavs hvit-lasert eikeparkett med noe innslag av kvister. Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skruehull 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.	Slett hvit innerdør 1- eller 2 fløyet med rustfrie, børstede beslag og vrider. Se salgstegning.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Vannbåren gulvvarme med manuell innstilling og automatisk temperatur-regulering.
Balkong	Stålglattet betong med fall til sluk tilkoplek taknedløp. Overliggende impregnerte tremmegulv. Maksimalt sprang fra innvendig gulv til balkongens tremmegulv er 2,5cm.	Tegl og fasadeplater type Swiss Pearl. Farge iht arkitektens anvisninger.	Brukket hvitmalt betong.	Rekkverk leveres med brystning av tegl, glasspaneler og/eller perforerte plater, med håndløper i aluminium eller rustfritt stål. Se salgstegninger for ytterligere beskrivelse/ alternativer for rekkverk.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Utelampe og dobbel stikkontakt.
Terrasse	Overliggende impregnerte tremmegulv.	Tegl og fasadeplater type Swiss Pearl. Farge iht arkitektens anvisninger.	Brukket hvitmalt betong.	Leil C-6012, C-6013, D-7017, D-7018 får skillevegg av tre og plantekasser mellom private takterrasser.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Utelampe og dobbel stikkontakt.

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
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	Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider. Sigdal eller tilsvarende leverer en baderomsbenk 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. Dusjdør(er) i klart herdet glass med rette, innadslående dører i bredde 80-90cm avhengig av baderombredde. Dybde blir 90cm. Se for øvrig salgstegning. Leiligheter type C2.2, C2.3, D2.2 og D2.3 blir levert med dusjvegg i klart herdet glass med rett, innadslående dør eller skyvedør i bredde avhengig av baderom. Unntaket er type A.4.1, som får dusjvegger som beskrevet over. Se for øvrig salgstegning. Vegghengt hvitt toalett med utenpåliggende systerne, type Geberit Monolith hvit, med totrinns vann-spyling. Det leveres ikke toaletttrullholder eller håndkleholdere.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Vannbåren gulvvarme med manuell innstilling og automatisk temperatur-regulering. I tillegg til kontakter, etc. iht. NEK 400 leveres belysning i tak: 4-6 innfelte LED spotlights i himling, avhengig av badets størrelse. Trinnløs lys-regulering. Blendet el-punkt over overskap inkl. trekkerør fram til el-punkt med bryter for framtidig belysning rundt speilet. Det leveres 1 stk opplegg til vaskemaskin og tørke-trommel pr. leilighet.
Gjeste-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.	Slett hvit skyvedør med rustfrie, børstede beslag. Sigdal eller tilsvarende leverer en baderomsbenk med 60 cm bred heldekkende, hvit kompositt-plate 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 60cm bredt skap på vegg med 2 speildører og 2 hyller. Høyde 70cm. Dybde 16cm. Badene blir levert med dusjvegg i klart herdet glass med rett, innadslående dør eller skyvedør i bredde avhengig av baderom. Vegghengt hvitt toalett med utenpåliggende systerne, type Geberit Monolith hvit, med totrinns vannspyling. Det leveres ikke toaletttrullholder eller håndkleholdere.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Vannbåren gulvvarme med manuell innstilling og automatisk temperatur-regulering. I tillegg til kontakter, etc. iht. NEK 400 leveres belysning i tak: Lyspunkt over speilskap med bryter

Fellesarealer

FELLESAREALER	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Hoved-inngangsparti	Keramiske fliser 600mm x 600mm inkl. keramiske sokkelfliser.	Betong/gips. Sparklet og malt i lys farge.	Hvitmalte, perforerte, akustiske gipsplater.	Postkasser. Oppslagstavle, downlights.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Ringetablå / videocalling. Vannbåren gulvvarme med automatisk temperatur-regulering. Det vil også komme brannpanel, etc. i inngangspartiet.
Innvendige trapper inklusive kjelleretasje	Vinylbelegg. Sparklede og malte opptrinn	Betong/gips. Sparklet og malt i lys farge.	Betong/gips. Sparklet og malt.	Nødvendige, akustiske plater under repos. Rekkverk.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
Innvendig korridor/forgang inklusive forgang i kjeller	Vinylbelegg med sokkellist.	Betong/gips. Sparklet og malt i lys farge.	Betong/gips. Sparklet og malt.	Belysning og stikk iht NEK 400.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
Tekniske rom	Vinylbelegg med oppbrettet sokkel.	Betong/gips - kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.	Belysning og stikk iht NEK 400.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
Bøttekott	Vinylbelegg med oppbrettet sokkel.	Betong/gips - kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.	Utslagsvask m/armaturer	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
Garasje	Asfalt, evt. impregnert betong.	Betong/gips - kvistet, sårbehandlet og malt i lys farge.	Garasjehimling	Nødvendig belysning for trygg ferdsel.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Mobilstyrt port åpner/lukker + nøkkel
Boder	Betong, stålglattet, påført vannbasert epoxy	Betong/gips - kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt.	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.



Finansiering

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

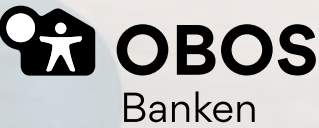
Med OBOS Nyboliglån får du:

- 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 lønnsinngang, 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





OBOS er en medlemsorganisasjon med ca 400 000 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.

Salg ved:

Prosjektselger representerer 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: 918 015 90

marius.holm@obos.no

14.03.2017

Utbygger: OBOS, Eiendomsplan og AF Gruppen

Arkitekt: 4B

Illustrasjon og foto: Oxivisuals, MIR, Historielaget Grefsen-Kjelsås-Nydalen

Tekst: Leidar

Design: Modus Design

