



LILLO GÅRD

Lillo Gård – Hus F & G



Velkommen til gards.....	6
Historien om Lillo Gård.....	8
Historisk og moderne .....	10
Utomhusplan.....	14
Nærområdet.....	18
Bydelens nye samlingsplass .....	23
Hjemmets hjerte.....	24
Arkitektens ord.....	27
Toppleilighetene .....	29
Hvordan blir din leilighet? .....	30
Etasjeplan.....	32
To-roms .....	34
Tre-roms.....	40
Fire-roms.....	48
Salgsoppgave.....	64
Teknisk beskrivelse.....	71
Romskjema .....	76
Kontaktinfo .....	82



# Velkommen til gards

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

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

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

Lillo Gård vil bestå av elleve nye bygninger med til sammen 415 selveier-leiligheter 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 Tinet på Lillo Gård - avvik vil 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 Nilsson 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 intrukne 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.









# 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 tilbaketrukket 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 lekeapparater og benker invitere til en stopp i det grønne, og her skal små veier ligge fordi de ligger best akkurat der.

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



Illustrasjon - avvik vil forekomme.



# Nærområdet

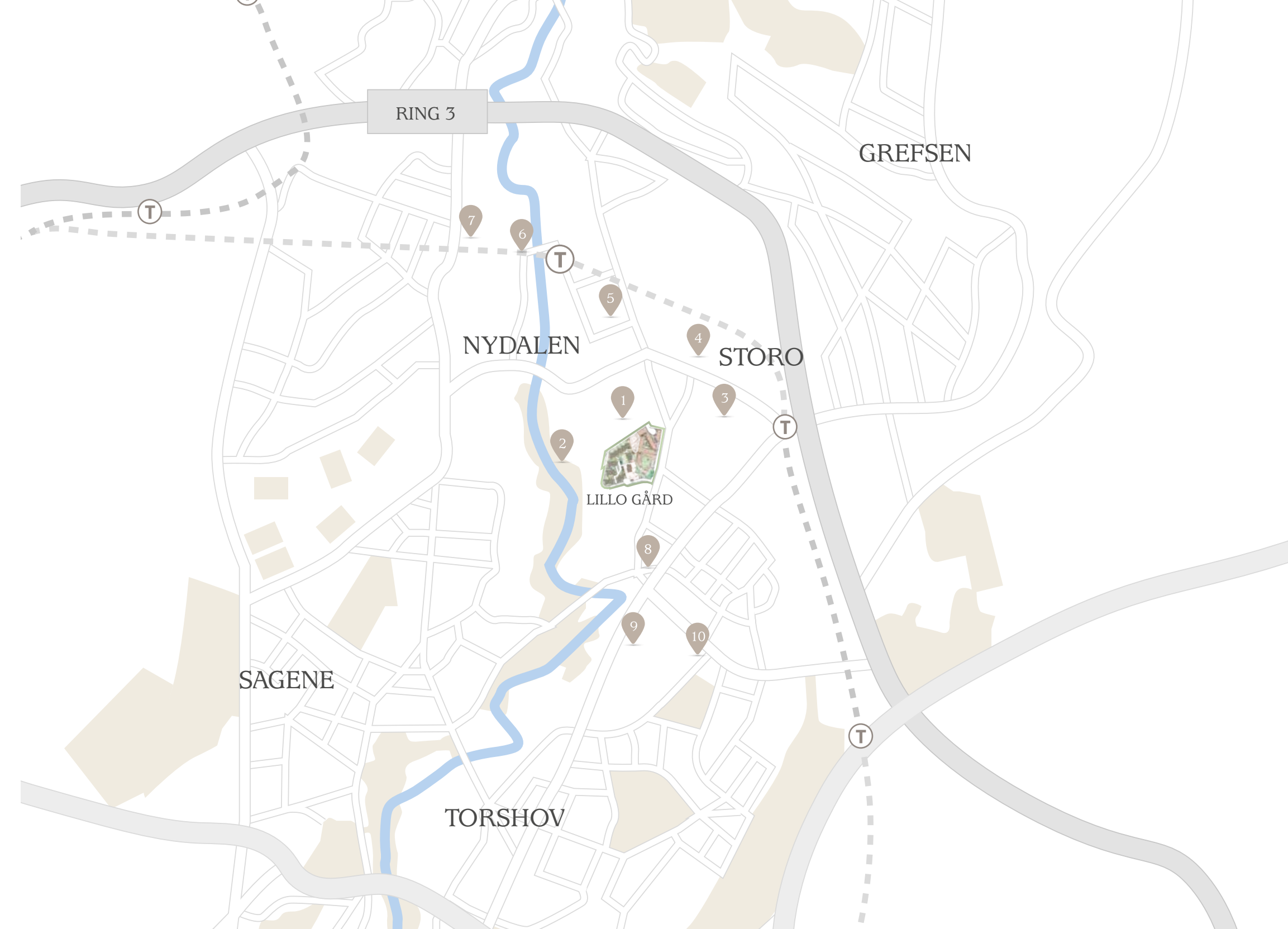
Rundt Lillo Gård finner man alt man trenger og litt til: Det er umiddelbar nærhet til Nydalen, som fortsatt er en voksende bydel med tusenvis av arbeidsplasser og folkeliv. Storo Storsenter, et av Oslos største, ligger rett ovenfor Haugen. Der finner man også T-banen med tilknytning til hele resten av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





*Illustrasjon - avvik vil forekomme.*





## 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

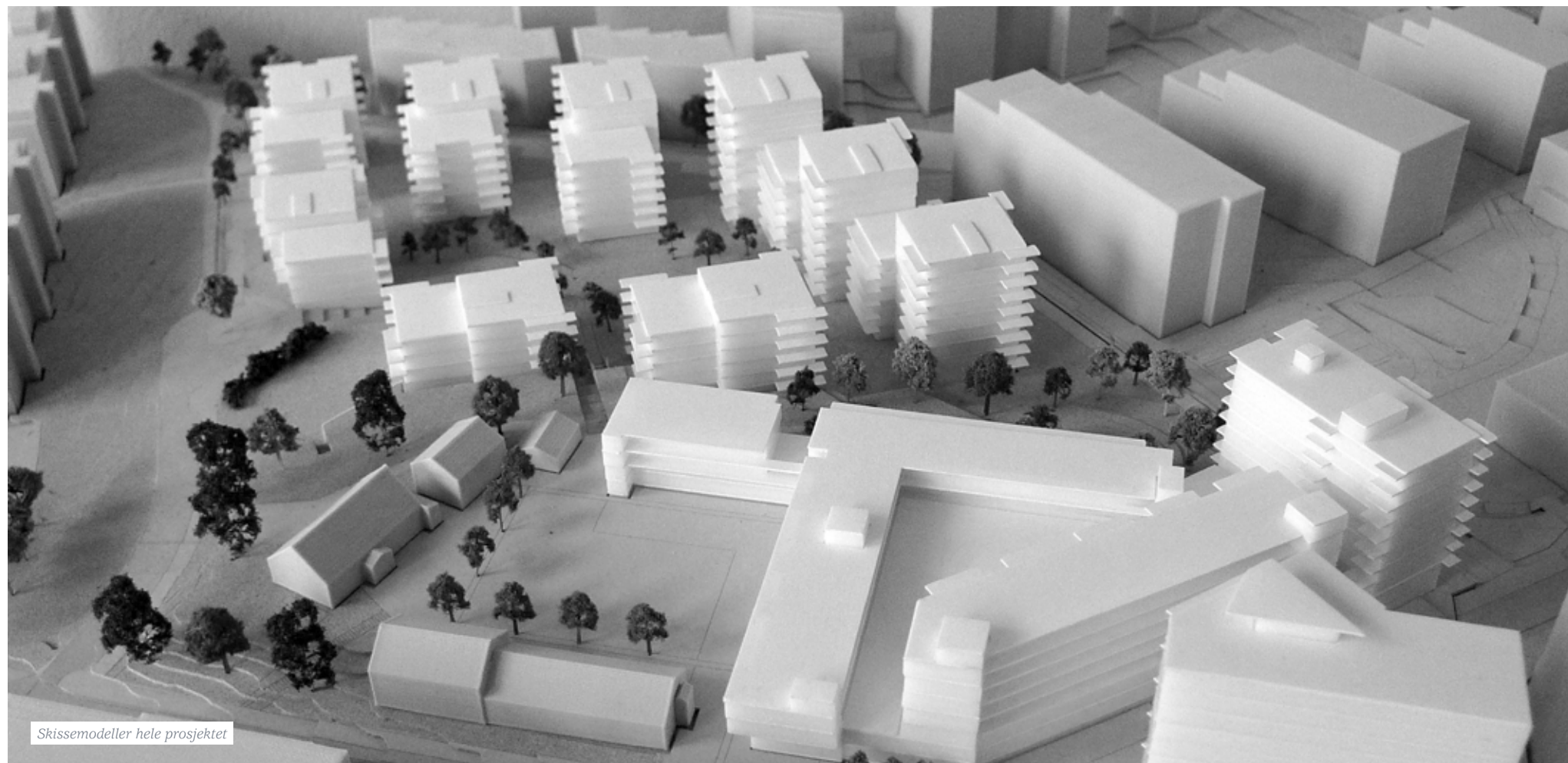
Fra gammelt av er kjøkkenet hjemmets samlingsplass. I løpet av et døgn er hele familien innom flere ganger. Enten for å ta med seg en brødslice på vei ut av døren, eller for å sitte ned, puste ut og nyte en bedre middag.

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.

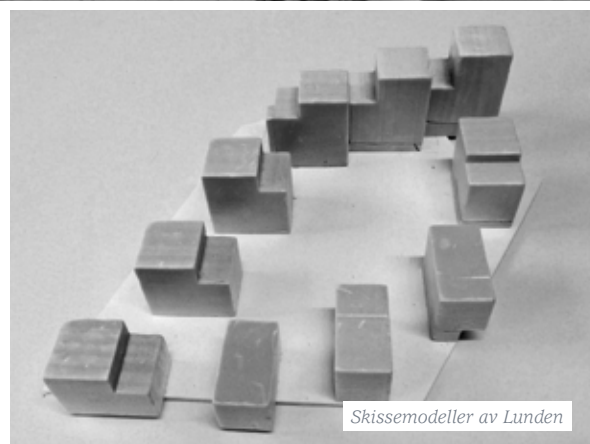
Noen kvelder bruker dere kanskje god tid og plass for å forberede et godt måltid. Andre ganger blir middagen rask for å rekke kveldsaktivitetene.

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

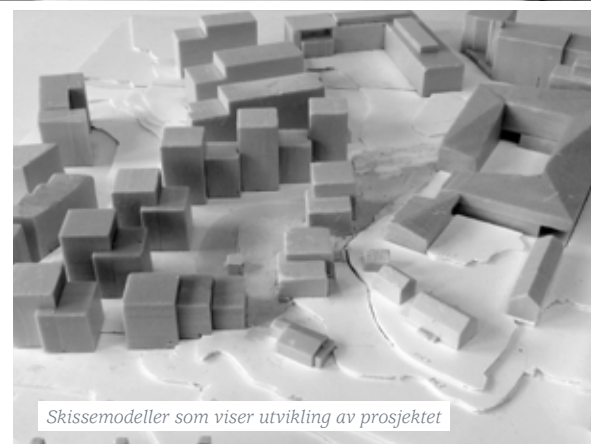




Skissemodeller hele prosjektet



Skissemodeller av Lunden



Skissemodeller som viser utvikling av prosjektet

Arkitektens ord

## Midt i smørøyet

Hus F og G er Lundens aller siste byggetrinn og er plassert «midt i smørøyet» med grønt uteareal på alle kanter: Lundens grønne gårdsrom mot vest, skolegården, lekeplassen og hagearealer Lillo Gård mot øst, og parkdraget mot syd. Byggene har like planløsninger og inneholder leiligheter fra 40,5 m<sup>2</sup> og helt opp til 111 m<sup>2</sup>, de fleste med lys på minst to sider og hjørnevindu i stuen.

Plasseringen midt i området er i god avstand til både Haugen mot øst og hus C og D mot vest, slik at det er godt med både morgen- og kveldssol på disse byggene. «Solplassen» møblert med benker og beplantning er akkurat vest for hus G, og har det beste klimatiske forhold av samtlige utearealer på Lunden.

Husenes trappede planform er et fellestrekk for alle hus i Lunden, noe som gir gode leilighetsplaner med mange hjørnevinduer og god fasadelengde. De største leilighetene med lys fra tre sider, har god kontakt med skolegården og hagearealer rund Lillo gård mot øst eller mot Lundens store sentrale gårdsrom mot vest. Mindre leiligheter er enten orientert vest mot gårdsrommet eller har stue med orientering mot sørøst for å hente inn formiddagssol.

Adkomst til både hus F og G er fra nordsiden, med overdekket inngang og kort avstand til boarealer delvis under bakken eller i kjeller, rett innenfra parkering. Områdets store innvendige sykkelbod ligger under bakken ved siden av hus G, med adkomst fra parkeringsrampen eller gårdsplassen, og med innvendig kobling videre til heis og trapp i både hus F og G. Her finner du også et rom som benyttes til ski- og sykkelverksted.

Hus F og G er blant det minste husene i Lunden, med 25 leiligheter i F og kun 12 leiligheter i hus G. Her finner du også områdets barnehage i de to nederste etasjene, med en stor lekeplass over to plan, og med kort gangvei gjennom skolegården til SFO på Fernanda Nissen skole mot nord.

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, og en generell høy standard på materialer og utførelser. Gjennomført gode kvaliteter, fra start til slutt.

04.01.19 – 4B ARKITEKTER AS



Illustrasjon - avvik vil forekomme

## Toppleilighetene

De øverste leilighetene i hus F og G får en herlig beliggenhet med flott utsyn. Toppleilighetene får store private takterrasser med strålende solforhold og god kontakt med de gamle gårdsbygningene på Lillo Gård

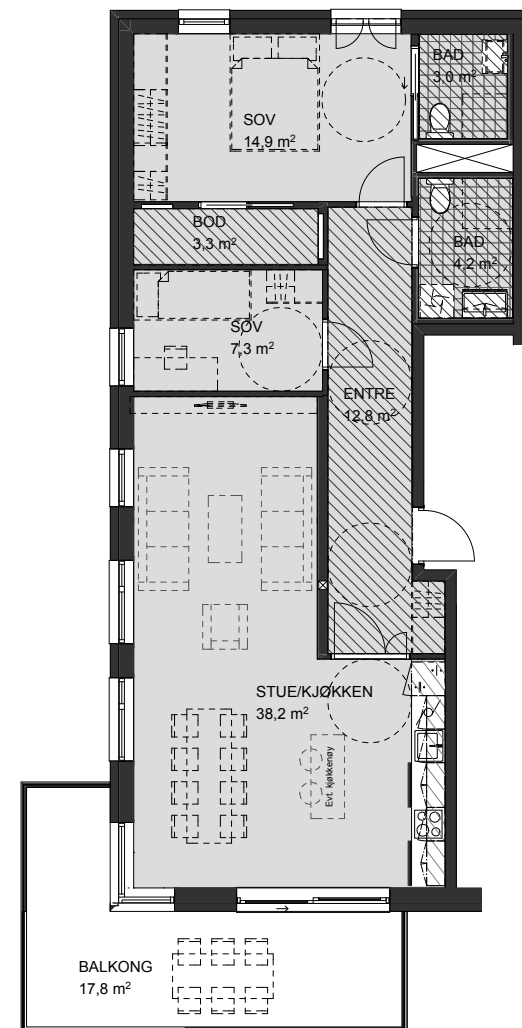
Takterrassene er avskjermet med skillevegg og beplantning. Perfekt for flotte dager med familie og venner. Dette blir lyse og attraktive leiligheter med høy bokvalitet.

Leilighet F-X037 (plan 3-6) /  
Leilighet G-X042 (plan 3-4)

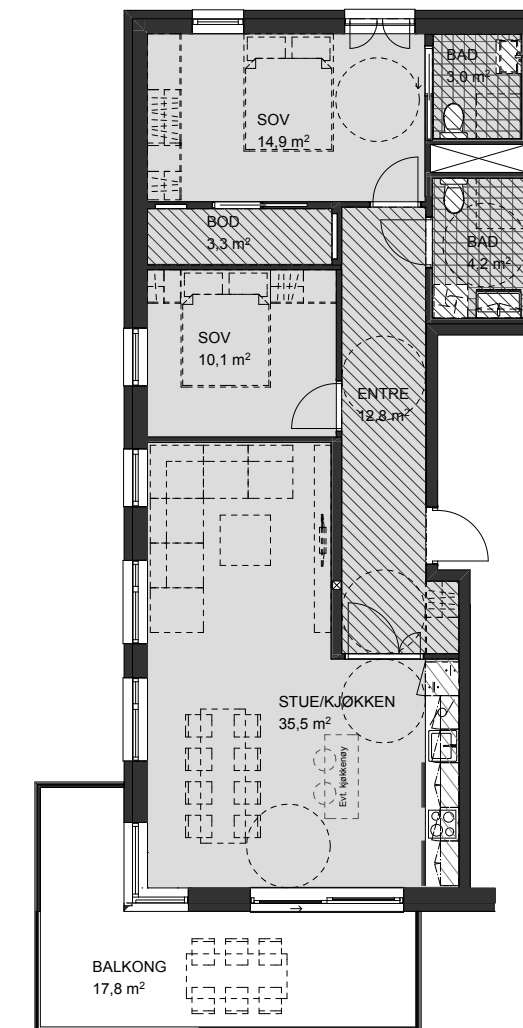
## Hvordan blir din leilighet?

Du som kjøper har her muligheten til å kostnadsfritt velge om du ønsker én av de tre ulike type planløsninger presentert på høyre side. Dette gjelder kun for leilighetstype beskrevet over. Valg av planløsning må gjøres i forbindelse med kjøp av boligen og foreligge ved endelig signering av kontrakt. Det er mulig å velge planløsning frem til 2. mai 2019. Etter fristen leveres boligen slik vi har presentert den i prospektet.

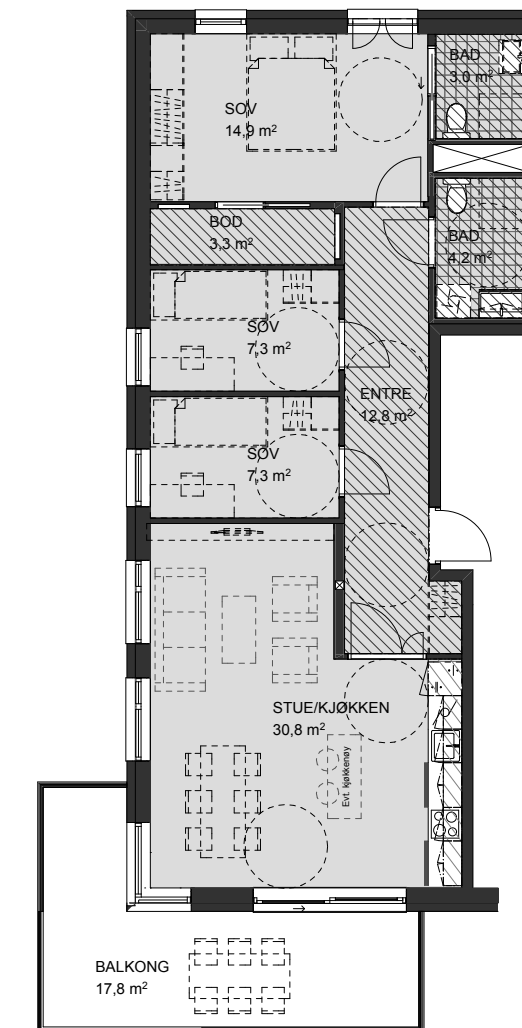
BRA: 88,5 m<sup>2</sup>



3-roms: stort + lite soverom



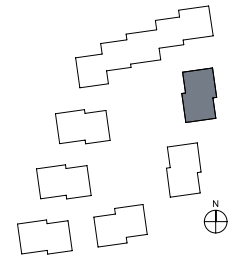
3-roms: stort + middels soverom



4-roms: stort soverom + to små

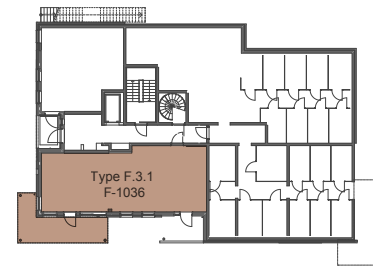


# Etasjeplan Hus F

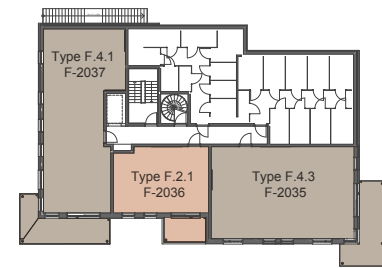


- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

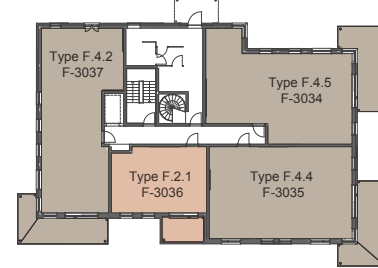
Plan 1:



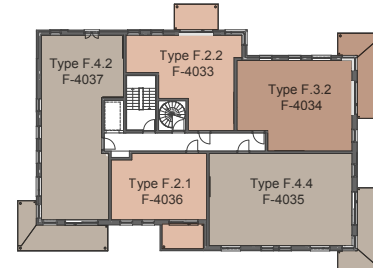
Plan 2:



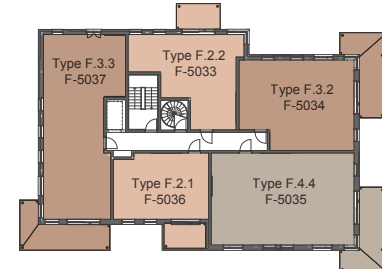
Plan 3:



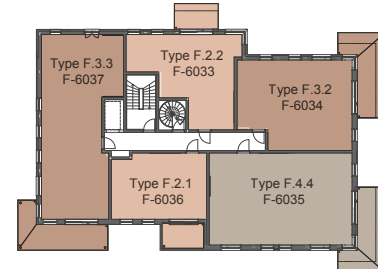
Plan 4:



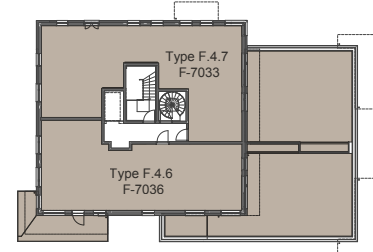
Plan 5:



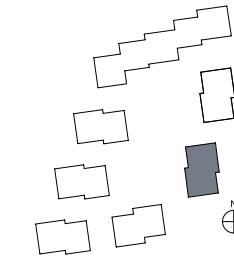
Plan 6:



Plan 7:

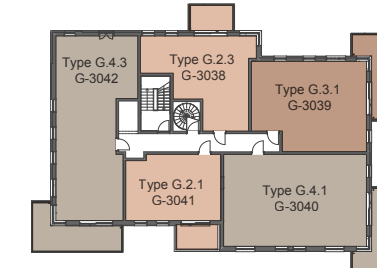


# Etasjeplan Hus G

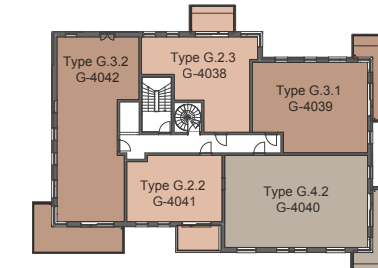


- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

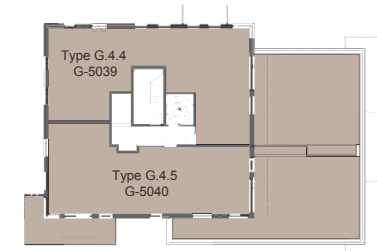
Plan 3:



Plan 4:



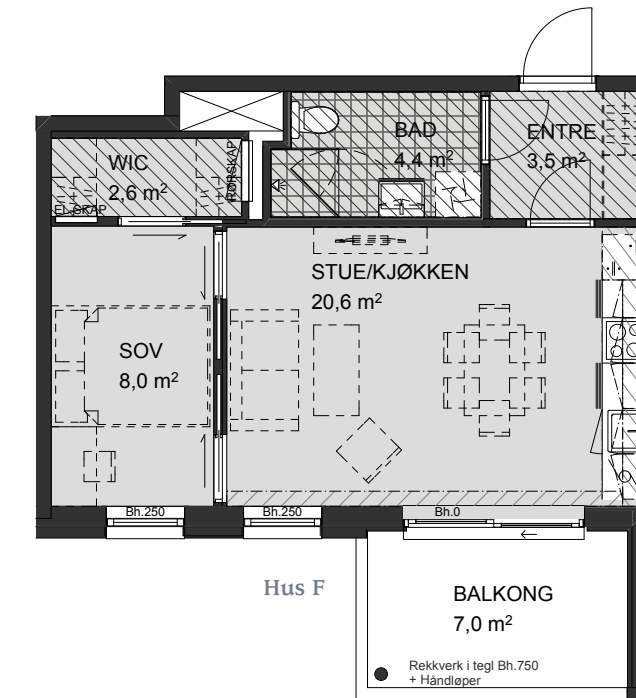
Plan 5:



Leilighetstypene:

# To-roms

Hus F og G har 12 to-romsleiligheter som varierer mellom 40,5 m<sup>2</sup> til 52 m<sup>2</sup>. Leilighetene har enten hjørnevindu i stue mot sydøst, eller vestvendt orientering med god fasadelengde. Alle vinduer som vender mot balkong føres helt ned i gulvet, slik at arealet i vindussmyg oppleves som en del av rommet. Soverommet har stort vindu og god skaplass. Stuen er utformet med god plass til møblering. Den vender direkte ut mot balkongen, og leveres for alle leilighetene med en god skyvedør.



## 2-roms: Type F.2.1

Leil.nr:

F-2036

F-3036

F-4036

F-5036

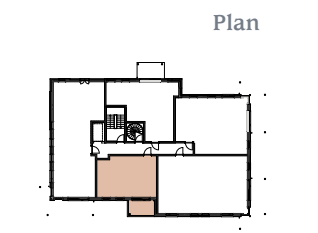
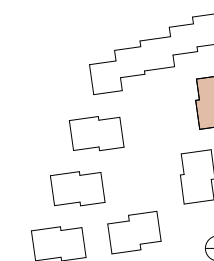
F-6036

BRA: 42,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 42,0 m<sup>2</sup>

Uteplass: 7,0 m<sup>2</sup>

En flott beliggende 2-roms på 42 kvm med en vestvendt balkong på 7 kvm med overdekket tak. Fin planløsning med en god stue på 20,6 kvm, skyvedør ut til balkong. Soverom med eget garderobesrom, adkomst via skyvedør. Et godt bad på 4,4 kvm. Fin garderobe plass i entre.



## 2-roms: Type F.2.2

Leil.nr:	BRA:	52,0 m <sup>2</sup>
F-4033	P-rom:	52,0 m <sup>2</sup>
F-5033	Uteplass:	7,5 m <sup>2</sup>
F-6033		

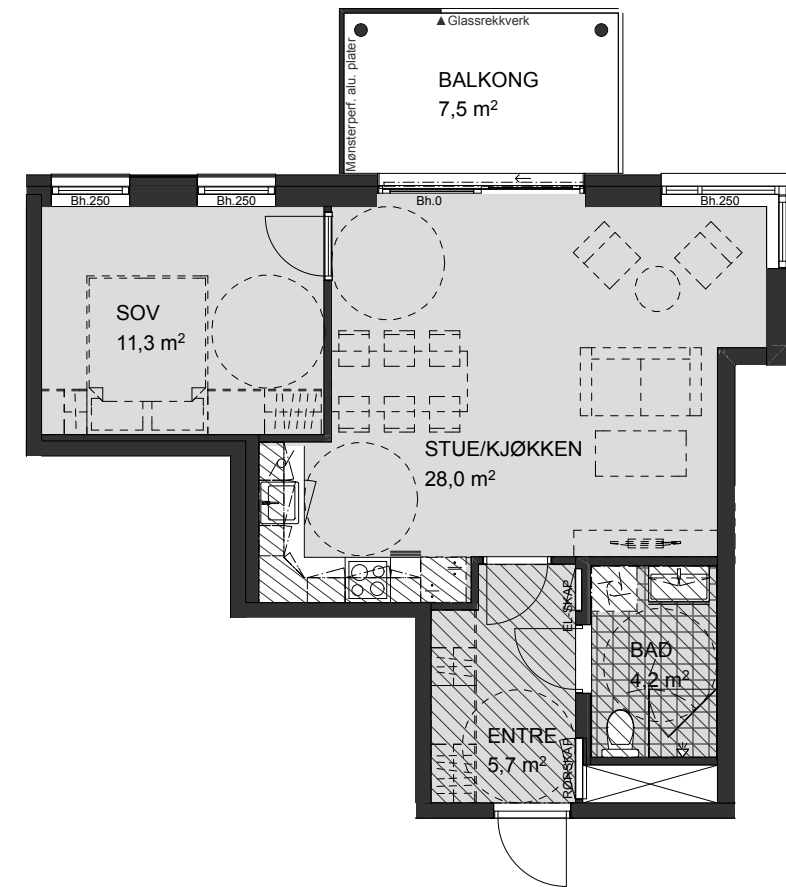
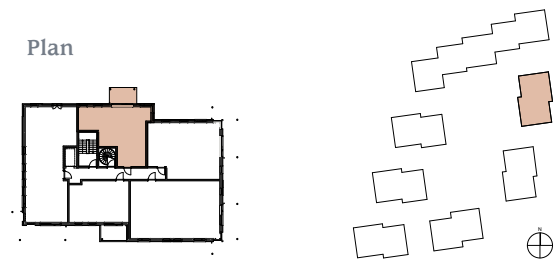
En romslig 2-roms på 52 kvm med en flott planløsning. Balkong på 7,5 kvm med utgang fra stue via skyvedør. Flott stue på 28 kvm med hjørnevindu og et elegant integrert kjøkken. Entré med fin garderobe plass. Et godt bad på 4,2 kvm.



Hus F



Plan



## 2-roms: Type G.2.1

Leil.nr:	BRA:	40,5 m <sup>2</sup>
G-3041	P-rom:	40,5 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	7,0 m <sup>2</sup>

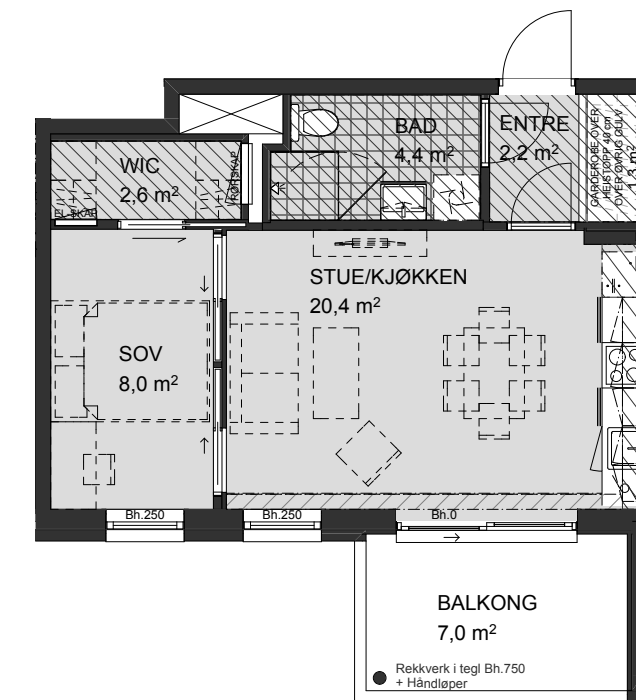
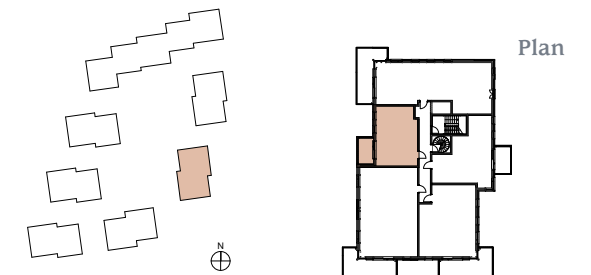
En flott beliggende 2-roms på 40,5 kvm med en vestvendt balkong på 7 kvm med overdekket tak. Fin planløsning med en god stue på 20,4 kvm, skyvedør ut til balkong. Soverom med eget garderobesrom, adkomst via skyvedør. Et godt bad på 4,4 kvm. Entré med garderobemulighet.



Hus G



Plan



## 2-roms: Type G.2.2

Leil.nr:	BRA:	42,0 m <sup>2</sup>
G-4041	P-rom:	42,0 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	7,0 m <sup>2</sup>

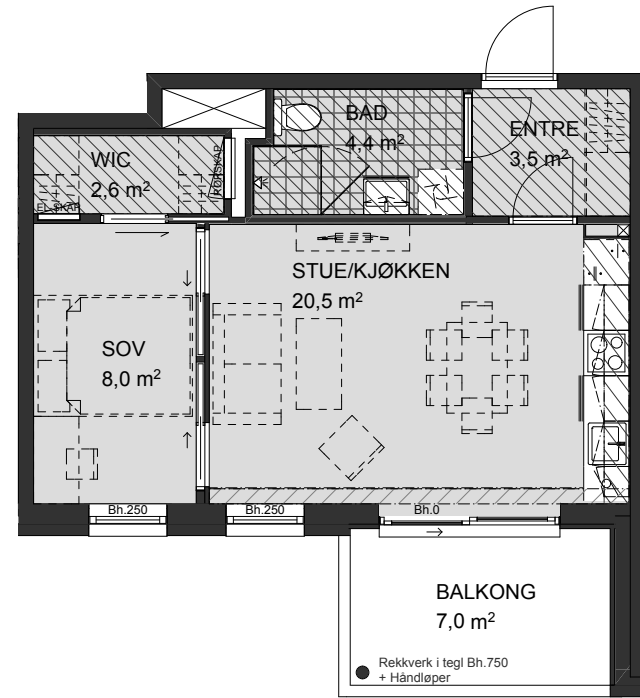
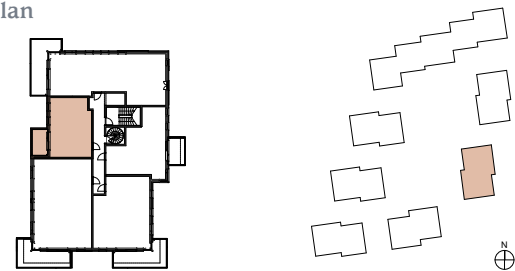
En flott beliggende 2-roms på 42 kvm med en vestvendt balkong på 7 kvm med overdekket tak. Fin planløsning med en god stue på 20,5 kvm, skyvedør ut til balkong. Soverom med eget garderoberom, adkomst via skyvedør. Et godt bad på 4,4 kvm. Entré med garderobemulighet.



Hus G



Plan



## 2-roms: Type G.2.3

Leil.nr:	BRA:	52,0 m <sup>2</sup>
G-3038	P-rom:	52,0 m <sup>2</sup>
G-4038	Uteplass:	7,0 m <sup>2</sup>

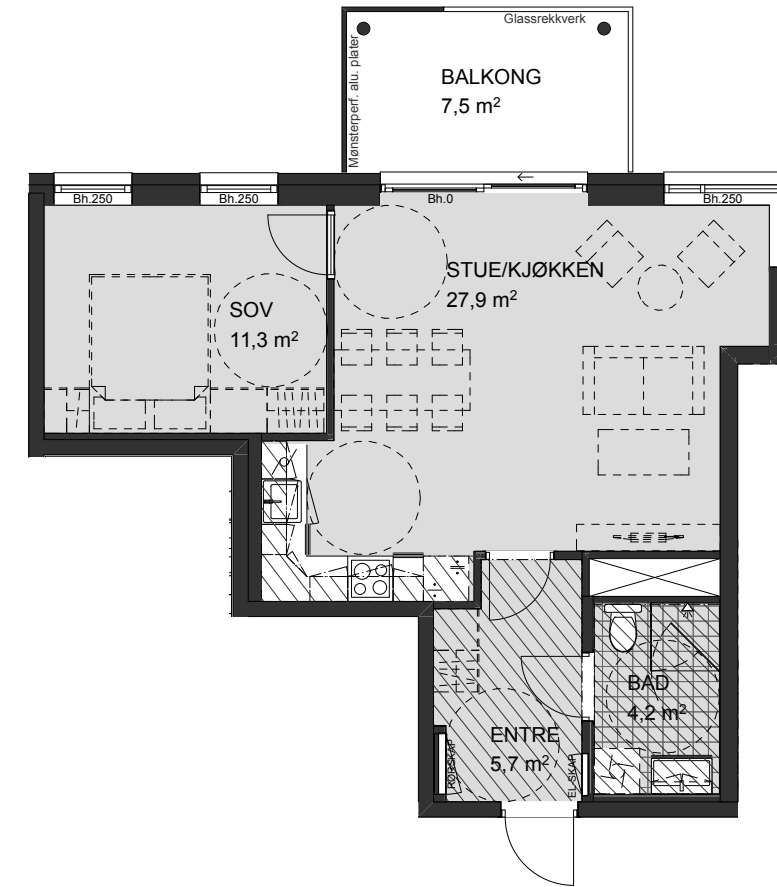
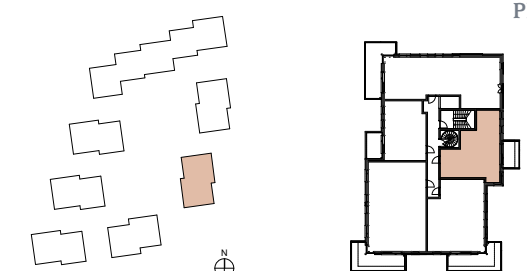
En romslig 2-roms på 52 kvm med en flott planløsning. Balkong på 7,5 kvm med utgang fra stue via skyvedør. Flott stue på 27,9 kvm med hjørnevindu og et elegant integrert kjøkken. Entré med fin garderobe plass. Et godt bad på 4,2 kvm.



Hus G



Plan





Leilighetstypene:

## Tre-roms

Hus F og G har 9 tre-romsleiligheter fra 66,5 til 88,5 kvm. Leilighetene har fine planløsninger og flere av leilighetstypene har hjørnevindu og lys fra to sider. Det er vektlagt å få store balkonger for å skape gode uterom til boligene. Kjøkkenet er plassert innerst i stuen for å gi et godt gulvareal for spisebord eller kjøkkenøy. Leilighetene har rikelig med bod og skaplass. De fleste fireromsleilighetene er også utformet slik at det er mulig å innlemme arealer fra et soverom inn i stuen, dersom en større 3-roms er ønsket.

## 3-roms: Type F.3.1

Leil.nr: F-1036	BRA:	70,5 m <sup>2</sup>
	P-rom:	70,5 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	26,0 m <sup>2</sup>

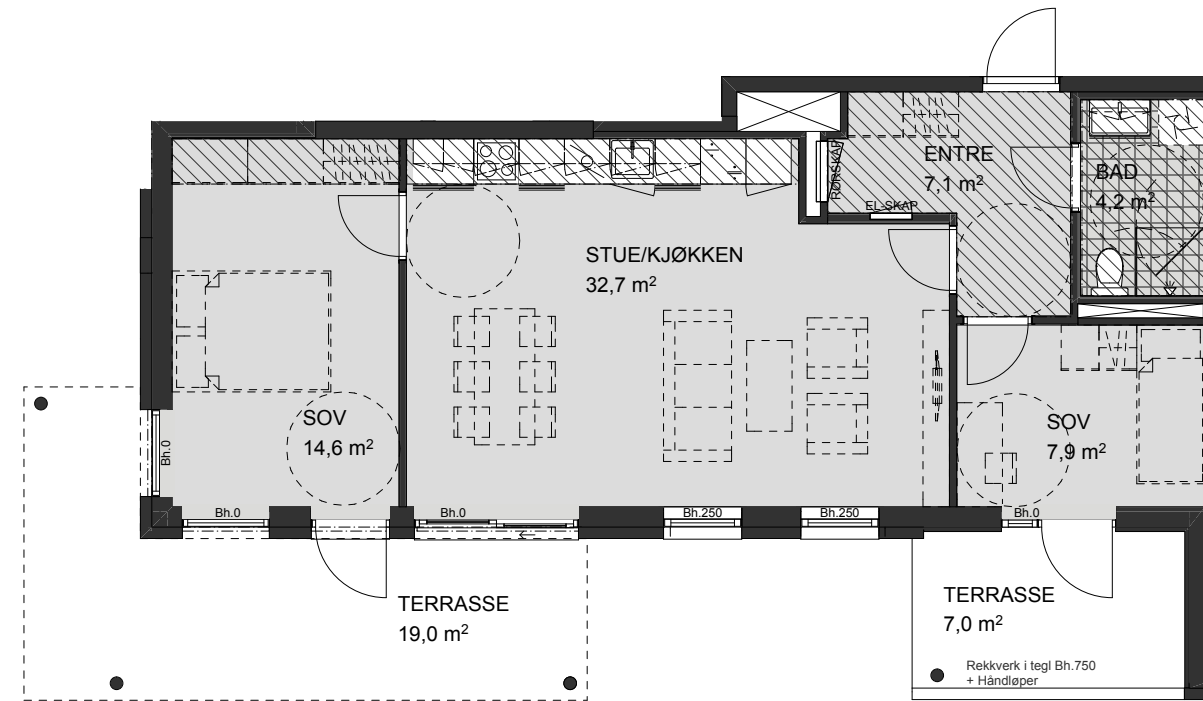
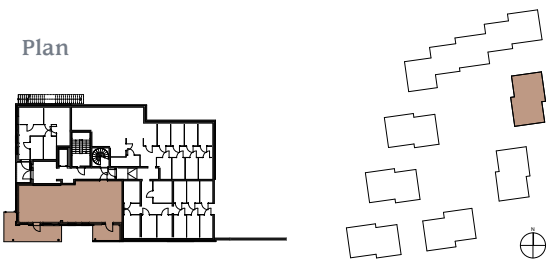
En flott 3-roms på 70,5 kvm med vestvendt markterrasse på 26 kvm. Stue med kjøkkenløsning på 32,7 kvm. To fine soverom adskilt i hver sin ende av boligen, begge med utgang til markterrasse. Entré med garderobeløsning og et godt bad.



Hus F



Plan



## 3-roms: Type F.3.2

Leil.nr: F-4034 F-5034 F-6034	BRA:	66,5 m <sup>2</sup>
	P-rom:	66,5 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	18,0 m <sup>2</sup>

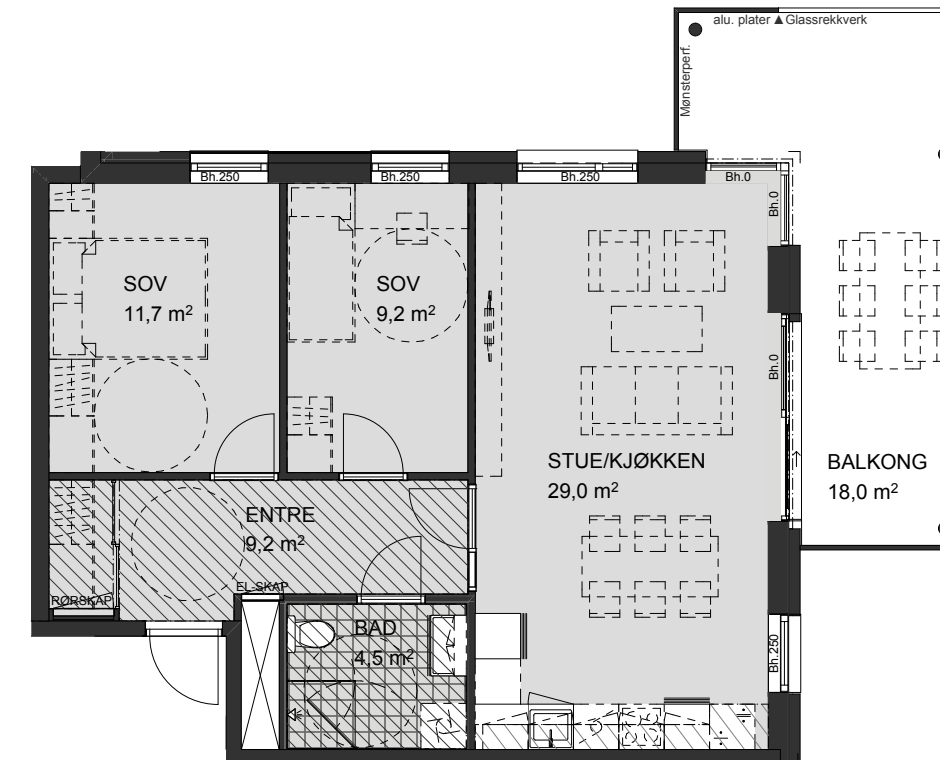
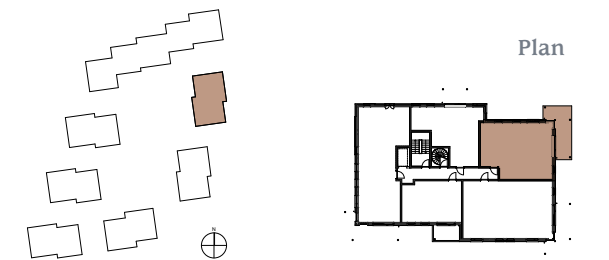
En super 3-roms hjørneleilighet på 66,5 kvm med en sydøstvendt balkong på 18 kvm, skyvedør fra stuen. Fin stue og kjøkkenløsning på 29 kvm. To gode soverom og en fint bad på 4,5 kvm. Romslig entré med garderobeløsning.



Hus F



Plan



## 3-roms: Type F.3.3

Leil.nr:	BRA:	88,5 m <sup>2</sup>
F-5037	P-rom:	84,0 m <sup>2</sup>
F-6037	Uteplass:	19,0 m <sup>2</sup>

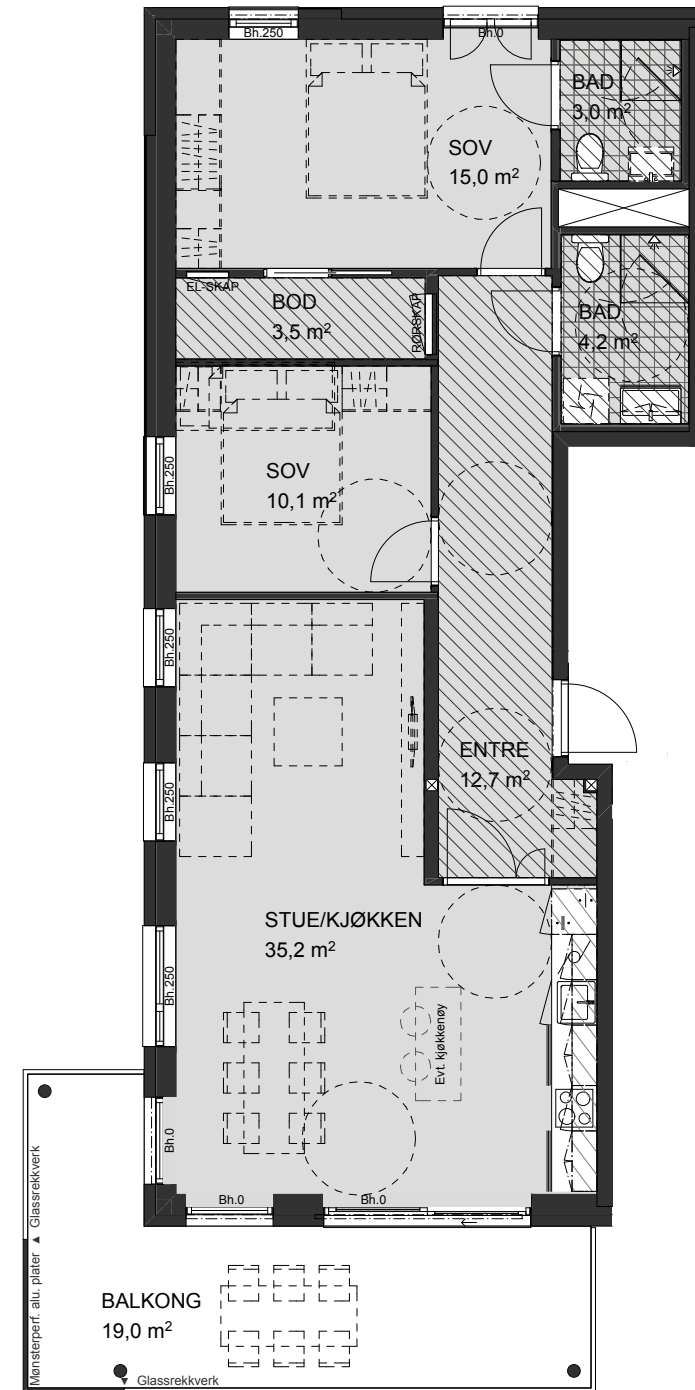
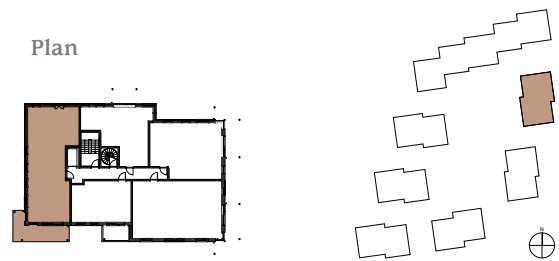
En stor 3-roms endeleilighet på 88,5 kvm med vinduer i tre himmelretninger. God og romslig planløsning med to bad og to fine soverom, hovedsoverom med et privat bad. Bod i tilknytning til soverom. Stue og kjøkkenløsning på 35,2 kvm. Romslig vestvendt balkong på 19 kvm.



Hus F



Plan



## 3-roms: Type G.3.1

Leil.nr:	BRA:	66,5 m <sup>2</sup>
G-3039	P-rom:	66,5 m <sup>2</sup>
G-4039	Uteplass:	18,0 m <sup>2</sup>

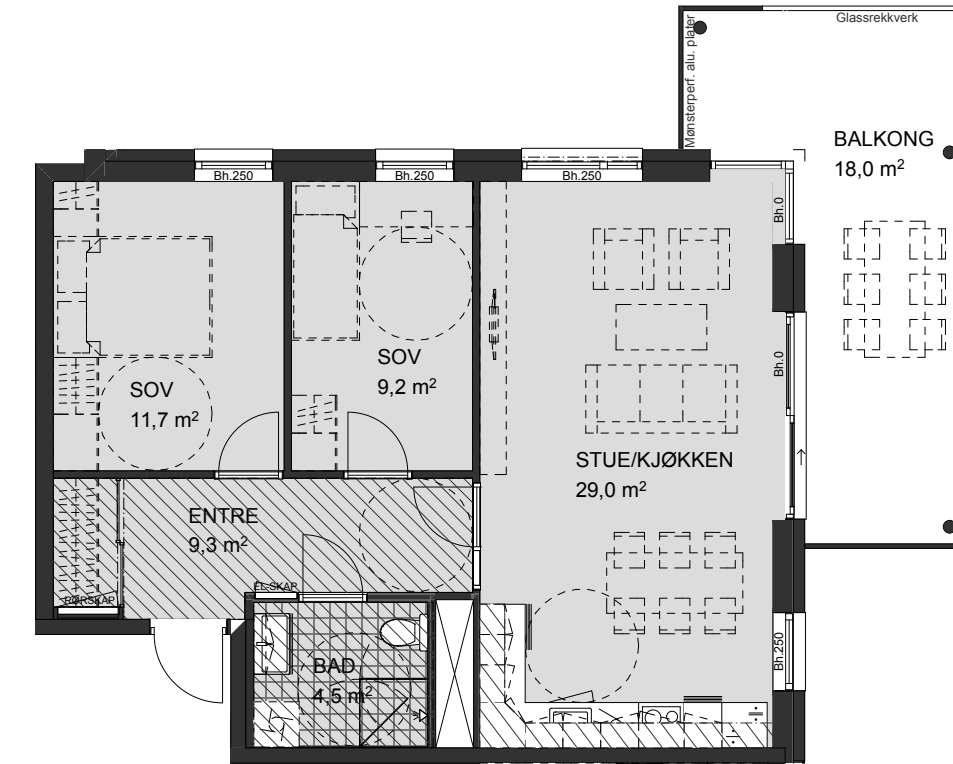
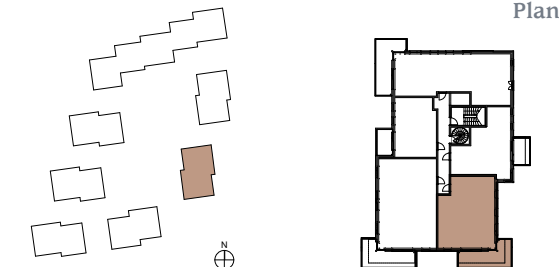
En super 3-roms hjørneleilighet på 66,5 kvm med en sydøstvendt balkong på 18 kvm, skyvedør fra stuen. Fin stue og kjøkkenløsning på 29 kvm. To gode soverom og en fint bad på 4,5 kvm. Romslig entré med garderobeløsning.



Hus G



Plan



## 3-roms: Type G.3.2

Leil.nr: G-4042  
BRA: 88,5 m<sup>2</sup>  
P-rom: 84,5 m<sup>2</sup>  
Uteplass: 18,5 m<sup>2</sup>

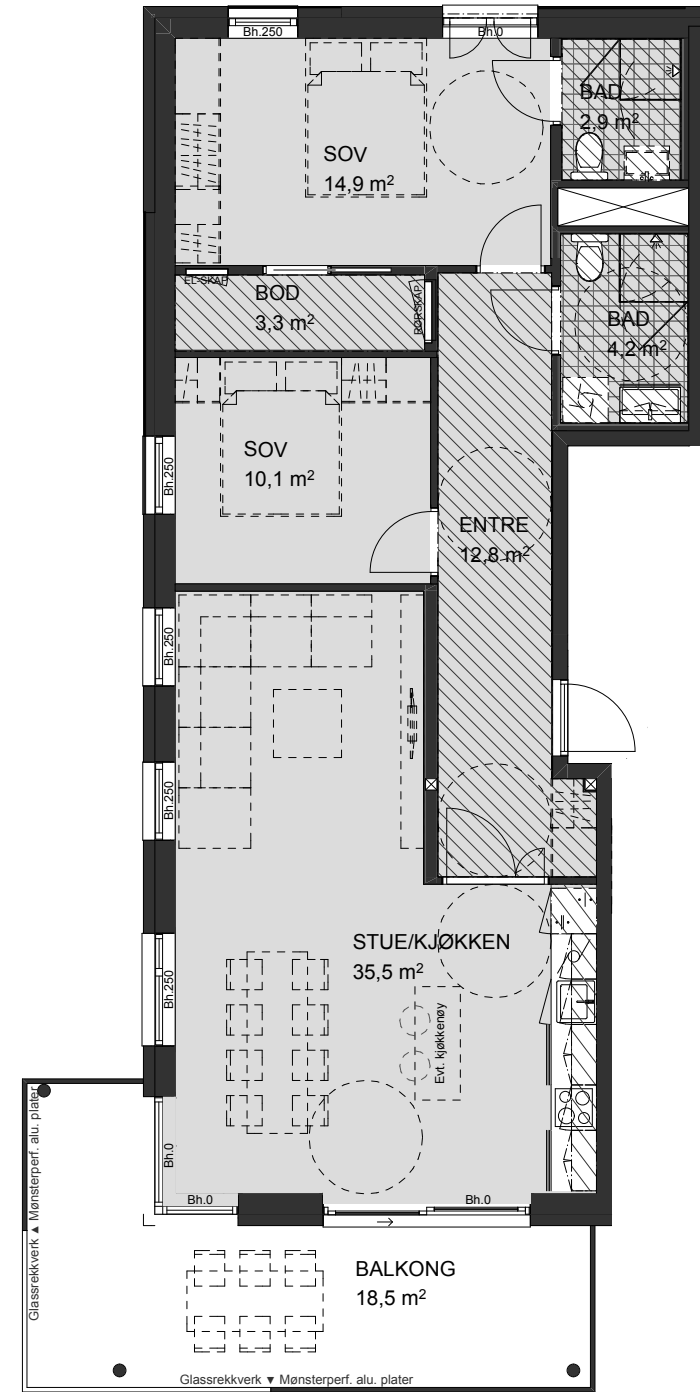
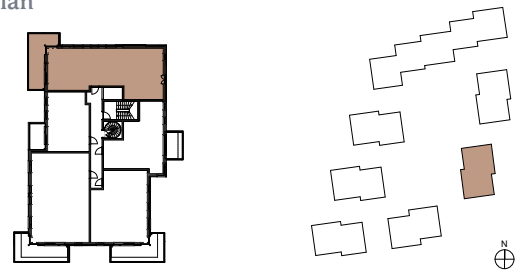
En stor 3-roms endeleilighet på 88,5 kvm med vinduer i tre himmelretninger. Fin planløsning med to bad og to gode soverom, hovedsoverom med et privat bad. Bod i tilknytning til soverom. Stue og kjøkkenløsning på 35,5 kvm. Romslig balkong på 18,5 kvm med vestvendt orientering.

0 1m 5m

Hus G



Plan



Illustrasjon - avvik vil forekomme.





Illustrasjon fra type F-7033 - avvik vil forekomme.

Leilighetstypene:

## Fire-roms

Hus F og G har 16 fire-romsleiligheter mellom 86 m<sup>2</sup> til 111 m<sup>2</sup>. De fleste leilighetene har lys fra tre sider og får mye naturlig lys. Boligene har gode kjøkkenløsninger som er fint integrert i oppholdsrommet, mulighet for kjøkkenøy eller vegg mot stue – slik at åpenhet mellom kjøkken og stue enkelt kan tilpasses. Alle leilighetene er utformet med generøs entré med fin garderobeplass. Stuene har rikelig med vindusareal, og åpner ut mot noen av prosjektets største balkonger.

## 4-roms: Type F.4.1

Leil.nr: F-2037	BRA:	87,0 m <sup>2</sup>
	P-rom:	83,5 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	19,0 m <sup>2</sup>

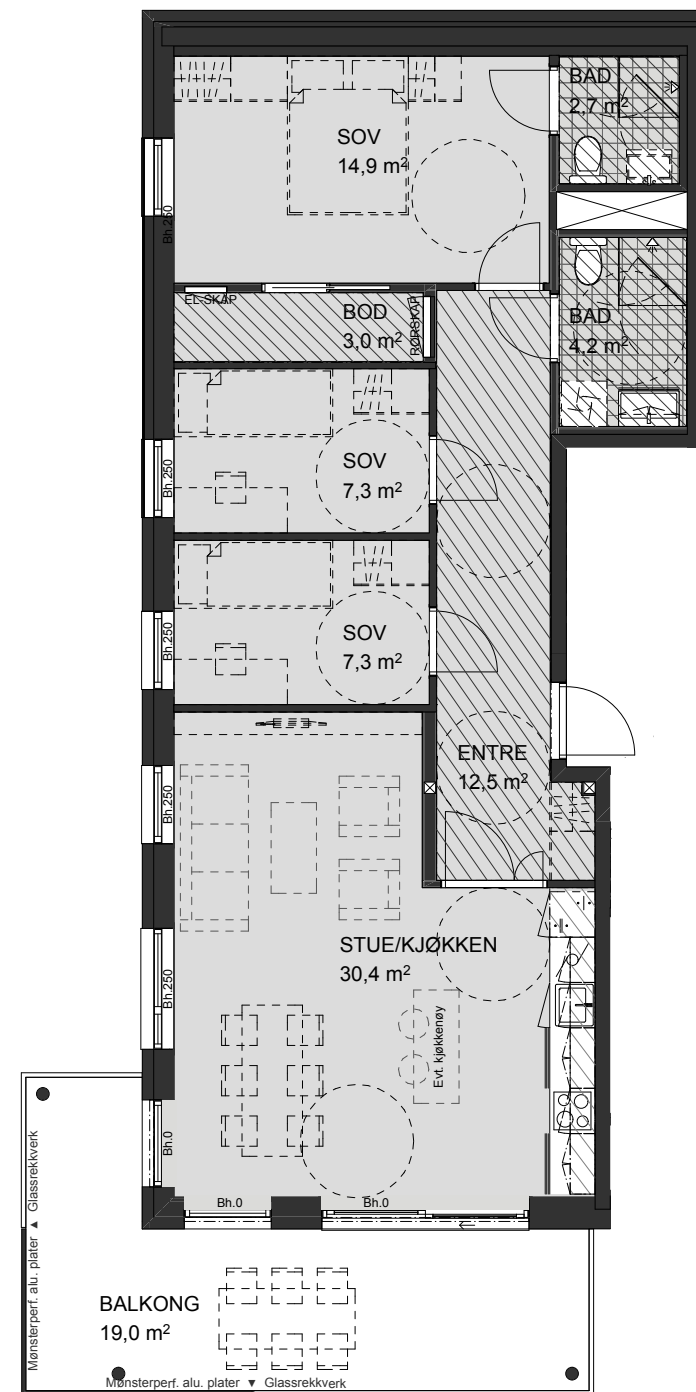
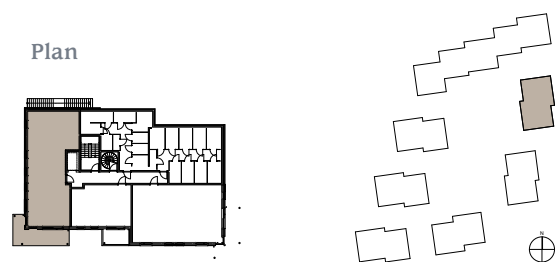
En fin 4-roms endeleilighet på 87 kvm med vestvendt balkong på 19 kvm. Fin planløsning med tre soverom og hovedsoverom med privat bad. To gode bad i leiligheten. Bod i tilknytning til soverom. Stue og kjøkkenløsning på 30,4 kvm. Entré med garderobeplass.



Hus F



Plan



Monsterperf. alu. plater ▲ Glassrekkeverk  
Monsterperf. alu. plater ▼ Glassrekkeverk

## 4-roms: Type F.4.2

Leil.nr: F-3037 F-4037	BRA:	88,5 m <sup>2</sup>
	P-rom:	84,0 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	19,0 m <sup>2</sup>

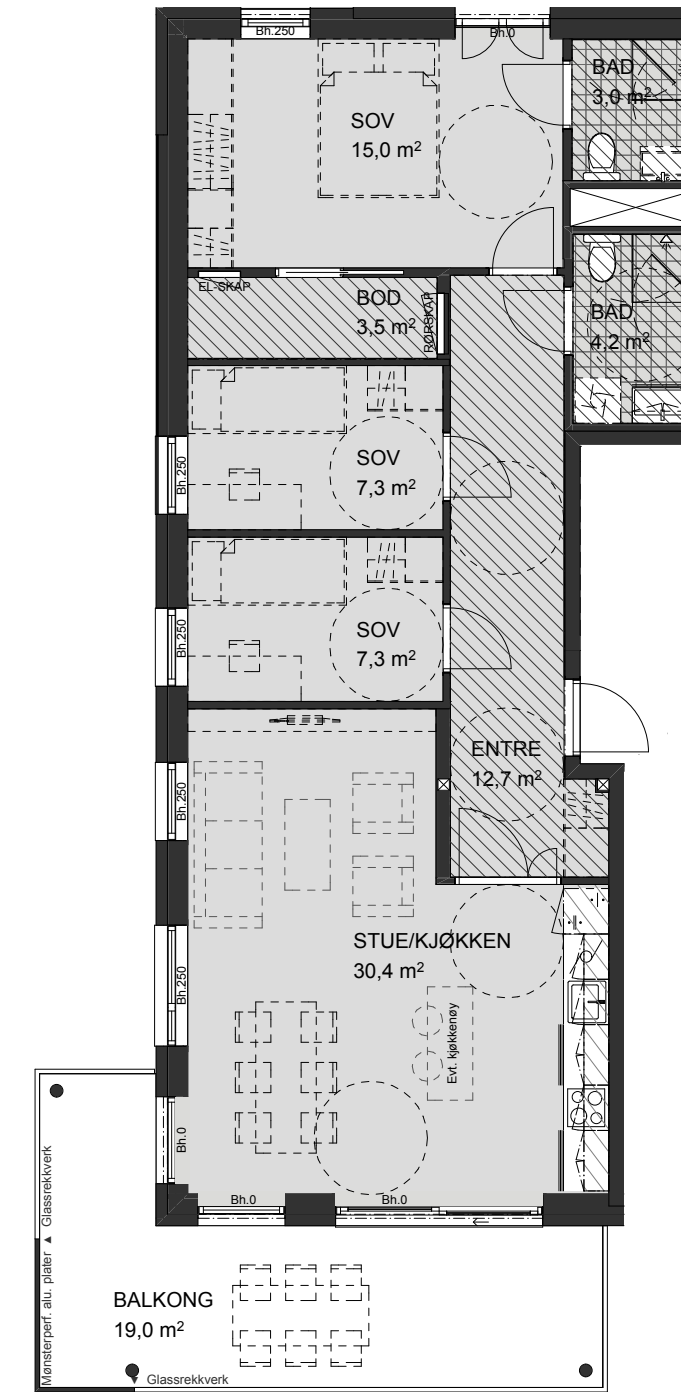
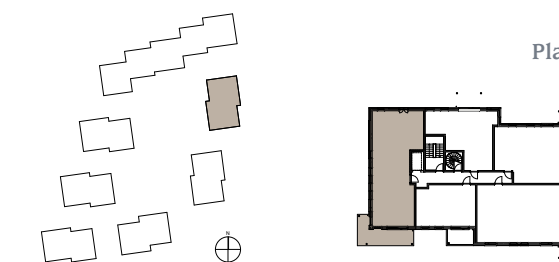
En flott 4-roms endeleilighet på 88,5 kvm med vinduer i tre himmelretninger. God planløsning med tre soverom, hovedsoverom med privat bad og en bod på 3,5 kvm. To gode bad i leiligheten. Vestvendt balkong på 19 kvm med skyvedør fra stue. Stue og kjøkkenløsning på 30,4 kvm. Entré med garderobeplass.



Hus F



Plan



Monsterperf. alu. plater ▲ Glassrekkeverk  
Glassrekkeverk

## 4-roms: Type F.4.3

Leil.nr: F-2035	BRA:	89,5 m <sup>2</sup>
	P-rom:	86,5 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	18,0 m <sup>2</sup>

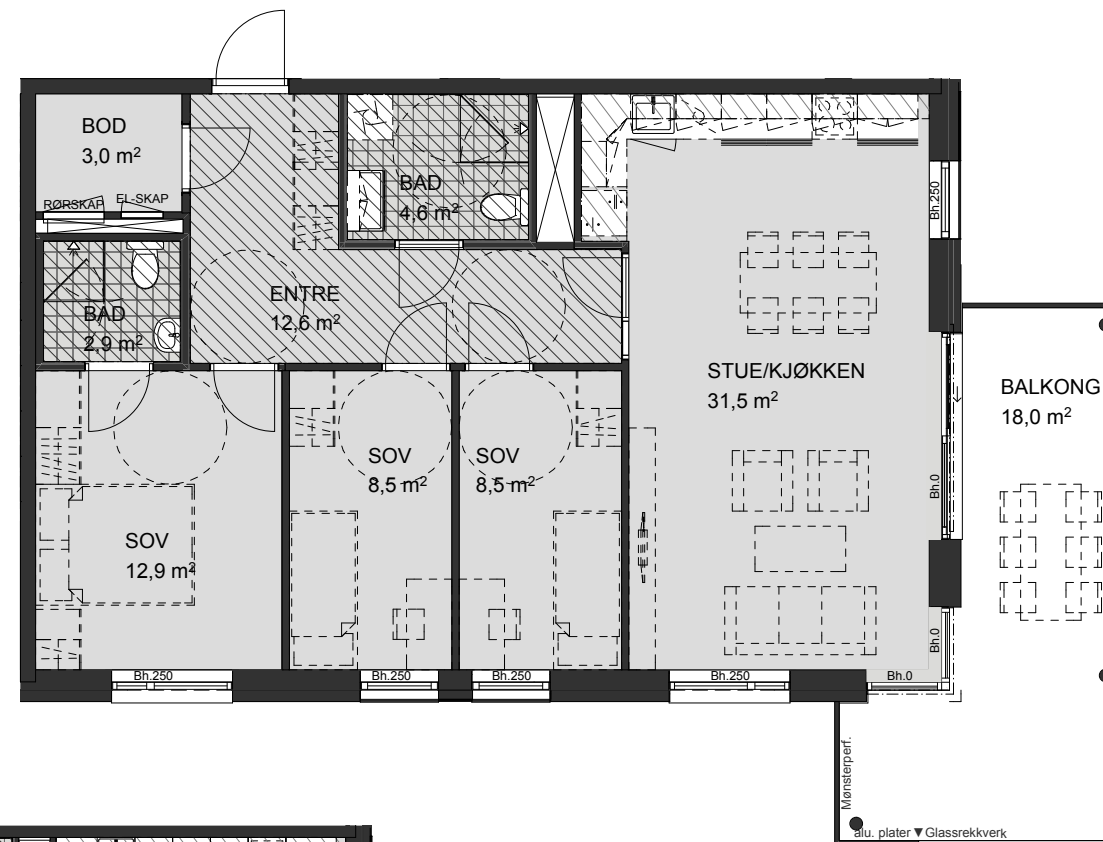
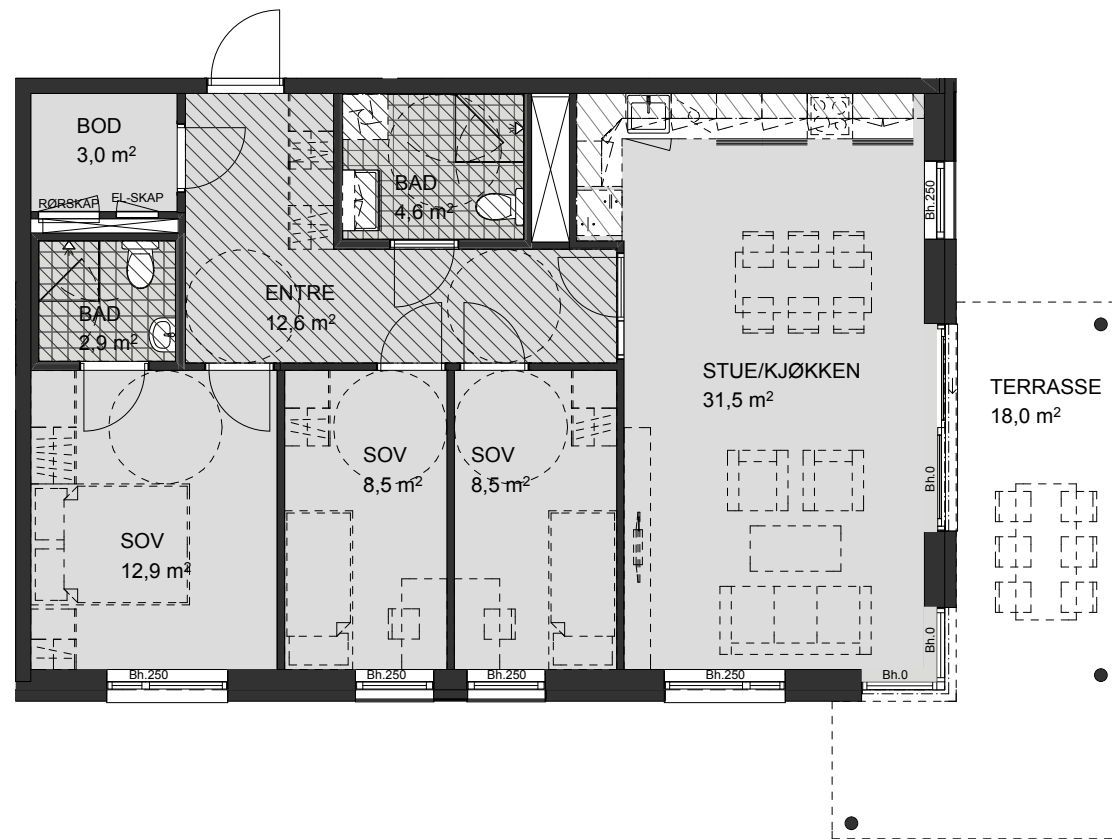
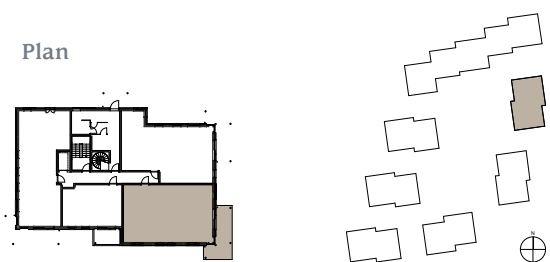
En flott 4-roms hjørneleilighet på 89,5 kvm med markterrasse på 18 kvm, sydvestorientert beliggenhet. Tre gode soverom hvor hovedsoverommet har et privat bad, to bad i boligen. Entre med garderobe plass og bod. En fin stue og kjøkkenløsning på 31,5 kvm, kjøkkenet er elegant integrert i rommet.



Hus F



Plan



## 4-roms: Type F.4.4

Leil.nr: F-3035 F-4035 F-5035 F-6035	BRA:	90,0 m <sup>2</sup>
	P-rom:	86,5 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	18,0 m <sup>2</sup>

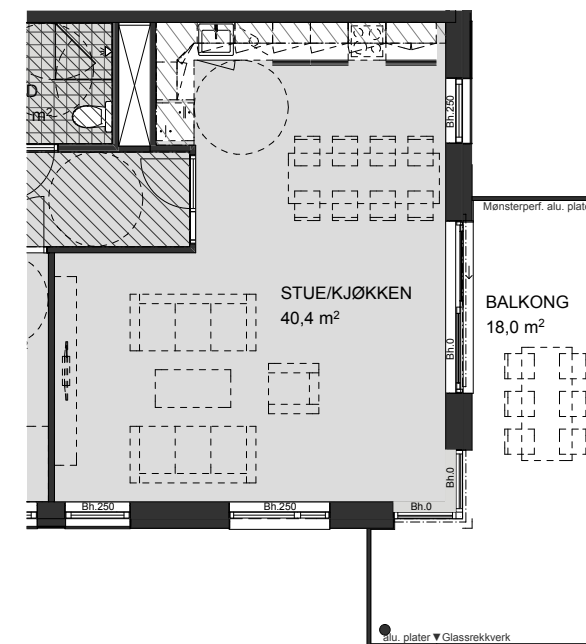
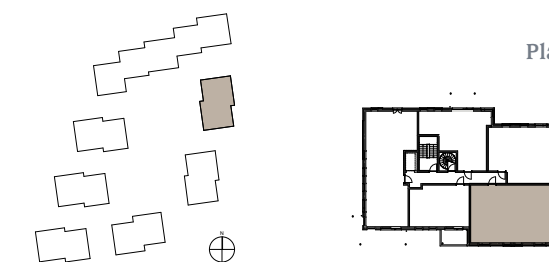
En flott 4-roms hjørneleilighet på 90 kvm med balkong på 18 kvm, sydvestorientert beliggenhet. Tre gode soverom hvor hovedsoverommet har et privat bad, to bad i boligen. Entre med garderobe plass og bod. En fin stue og kjøkkenløsning på 31,5 kvm, kjøkkenet er elegant integrert i rommet. Boligen kan i en begrenset periode leveres som 3-roms med stue og kjøkkenløsning på 40,4 kvm.



Hus F



Plan



\* Kan i en begrenset periode også leveres som 3-roms

## 4-roms: Type F.4.5

Leil.nr: F-3034	BRA:	87,0 m <sup>2</sup>
	P-rom:	84,5 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	18,0 m <sup>2</sup>

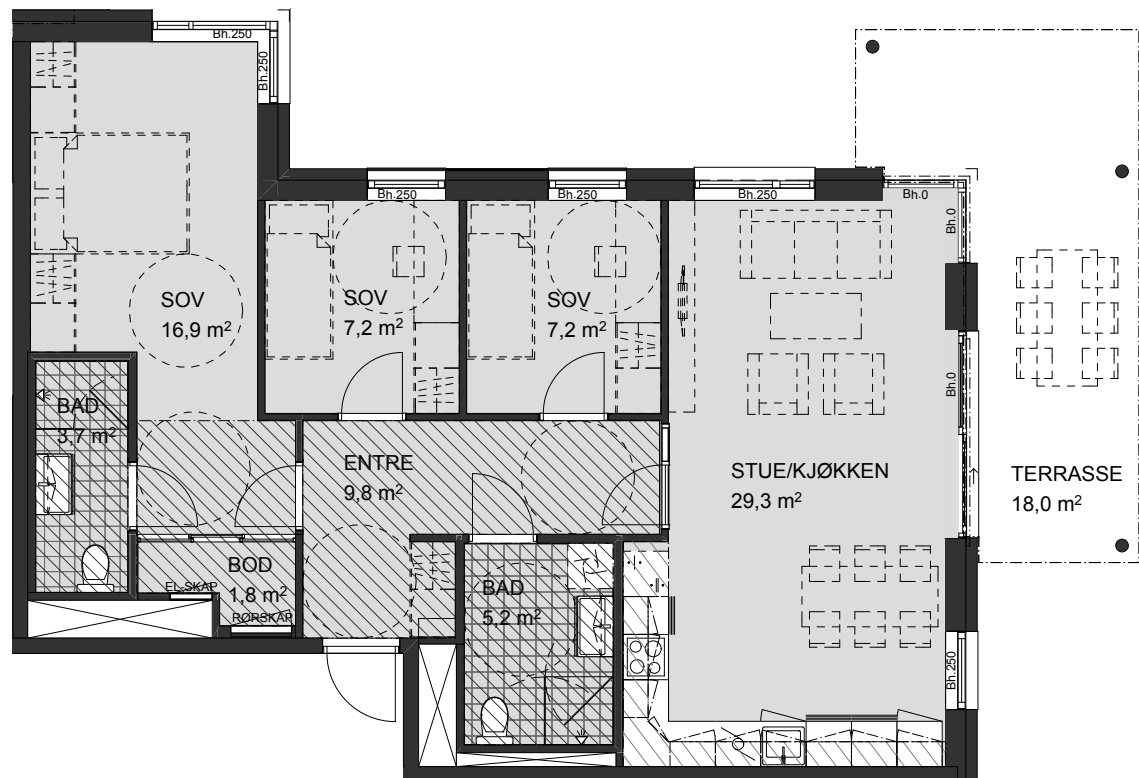
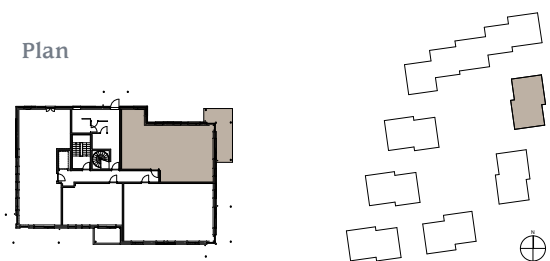
En god 4-roms hjørneleilighet på 87 kvm med markterrasse på 18 kvm, sydøstvendt orientert. Tre gode soverom hvor hovedsoverommet har privat bad og en tilhørende bod. Entré med garderobeløsning. En stue med kjøkkenløsning på 29,3 kvm, kjøkkenet er elegant integrert i rommet.



Hus F



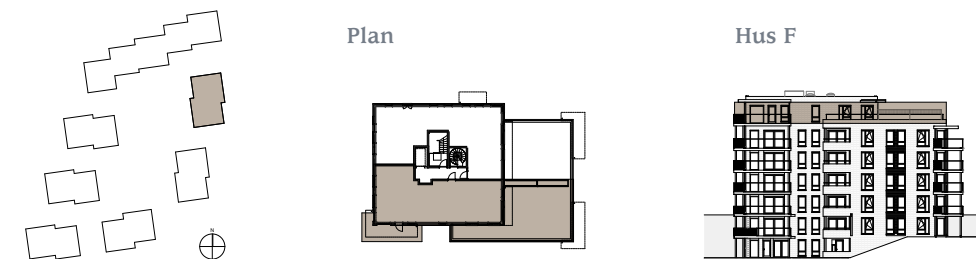
Plan



## 4-roms: Type F.4.6

Leil.nr: F-7036	BRA:	99,5 m <sup>2</sup>
	P-rom:	97,0 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	72,0 m <sup>2</sup> + 19,0 m <sup>2</sup>

En flott toppleilighet på 99,5 kvm med en attraktiv takterrasse på 72 kvm i tillegg til en balkong på 19 kvm. Fasade i tre himmelretninger, hovedsakelig mot vest. Tre fine soverom, et bad og en separat wc i boligen. En stue og kjøkkendel på 30 kvm med et godt integrert kjøkken, i tillegg en stue med utgang til vestvendt balkong.





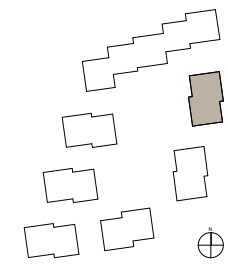
Illustrasjon fra type F-7033 - avvik vil forekomme.

## 4-roms: Type F.4.7

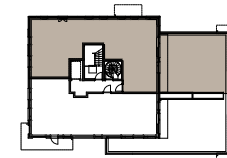
Leil.nr:  
F-7033

BRA: 111,0 m<sup>2</sup>  
P-rom: 107,5 m<sup>2</sup>  
Uteplass: 67,0 m<sup>2</sup>

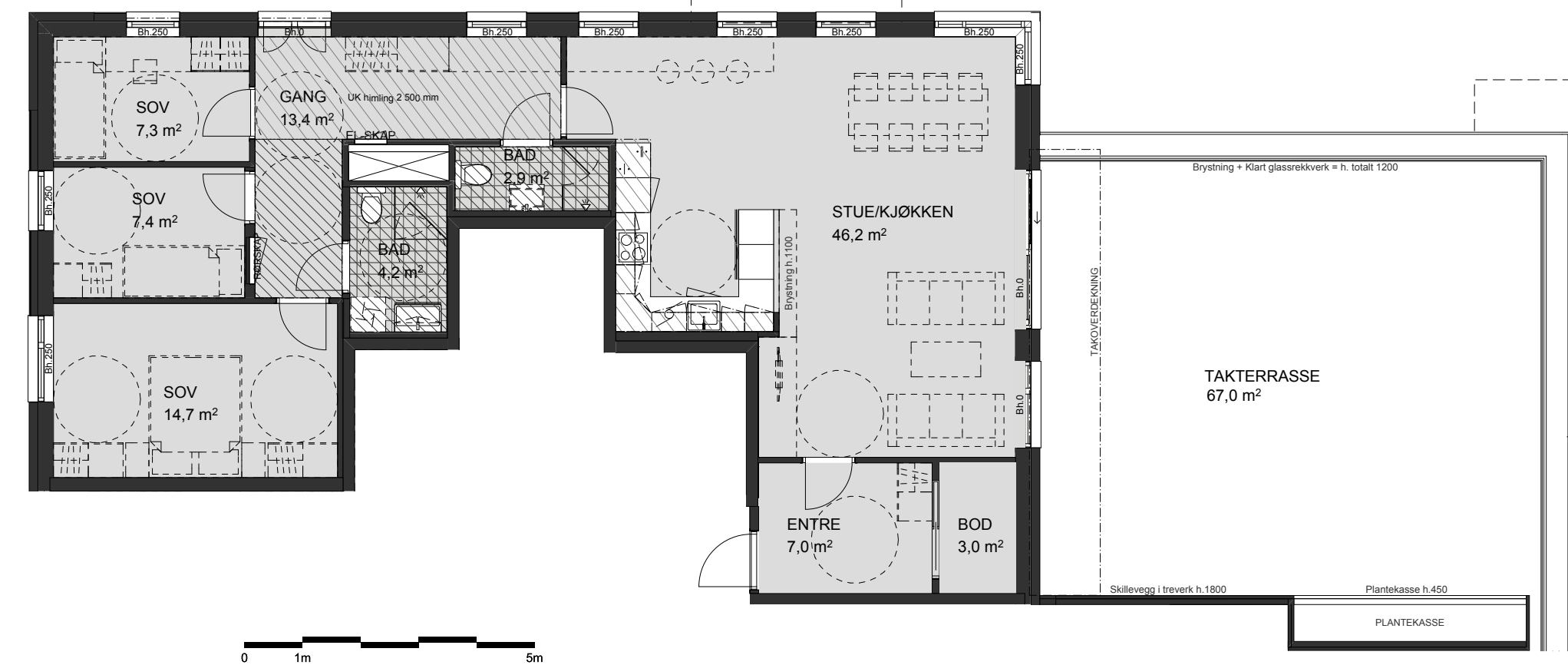
Flott toppleilighet på 111 kvm med en attraktiv takterasse på 67 kvm. En super planløsning med en stor stue og kjøkkendel på 46,2 kvm. Tre fine soverom og to bad i boligen. God entré med garderobeplass og en bod på 3 kvm. Boligen har fasader mot tre himmelretninger hvor stue og takterasse ligger mot syd.



Plan



Hus F



## 4-roms: Type G.4.1

Leil.nr: G-3040	BRA:	86,0 m <sup>2</sup>
	P-rom:	83,5 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	18,0 m <sup>2</sup>

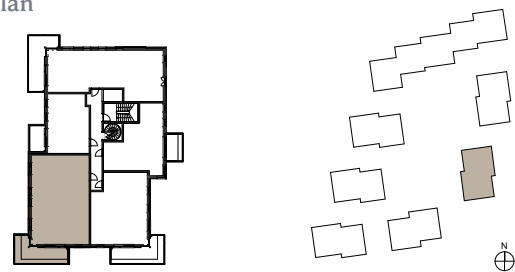
En flott 4-roms hjørneleilighet på 86 kvm med markterrasse på 18 kvm, sydvestorientert beliggenhet. Tre gode soverom og to fine bad i boligen. Entre med garderobeplass, lagringsrom og en bod. En fin stue og kjøkkenløsning på 31,2 kvm, kjøkkenet er elegant integrert i rommet.



Hus G



Plan



## 4-roms: Type G.4.2

Leil.nr: G-4040	BRA:	89,5 m <sup>2</sup>
	P-rom:	86,0 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	18,0 m <sup>2</sup>

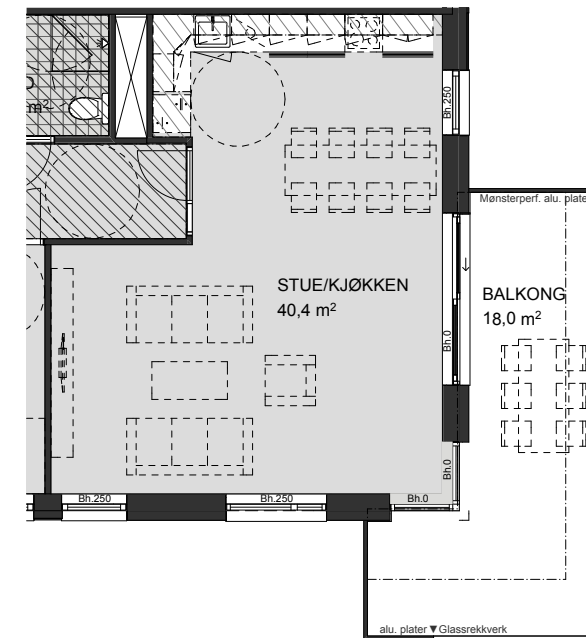
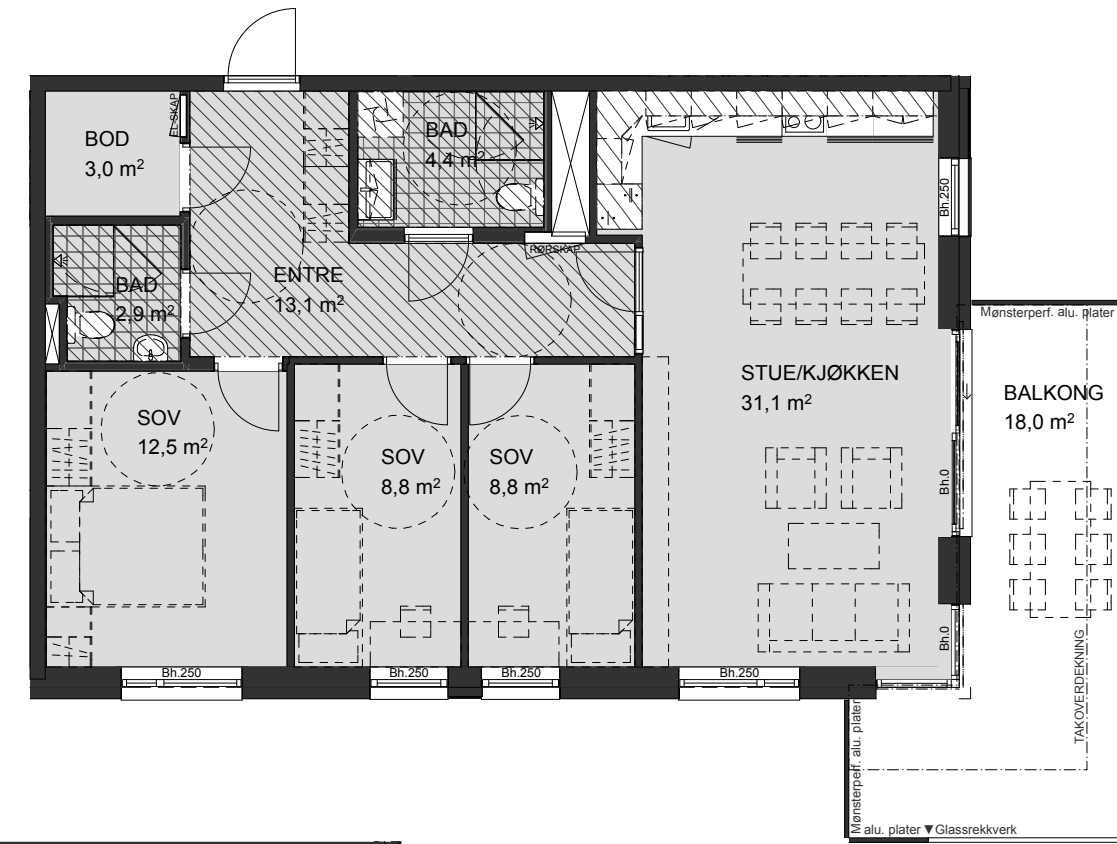
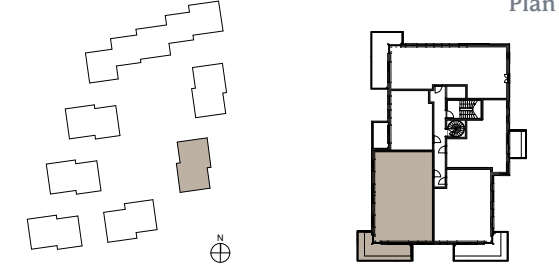
En flott 4-roms hjørneleilighet på 89,5 kvm med balkong på 18 kvm, sydvestorientert beliggenhet. Tre gode soverom hvor hovedsoverommet har et privat bad, to bad i boligen. Entre med garderobeplass og bod. En fin stue og kjøkkenløsning på 31,1 kvm, kjøkkenet er elegant integrert i rommet. Boligen kan i en begrenset periode leveres som 3-roms med stue og kjøkkenløsning på 40,4 kvm.



Hus G



Plan



\* Kan i en begrenset periode også leveres som 3-roms

## 4-roms: Type G.4.3

Leil.nr: G-3042	BRA:	88,5 m <sup>2</sup>
	P-rom:	84,5 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	18,5 m <sup>2</sup>

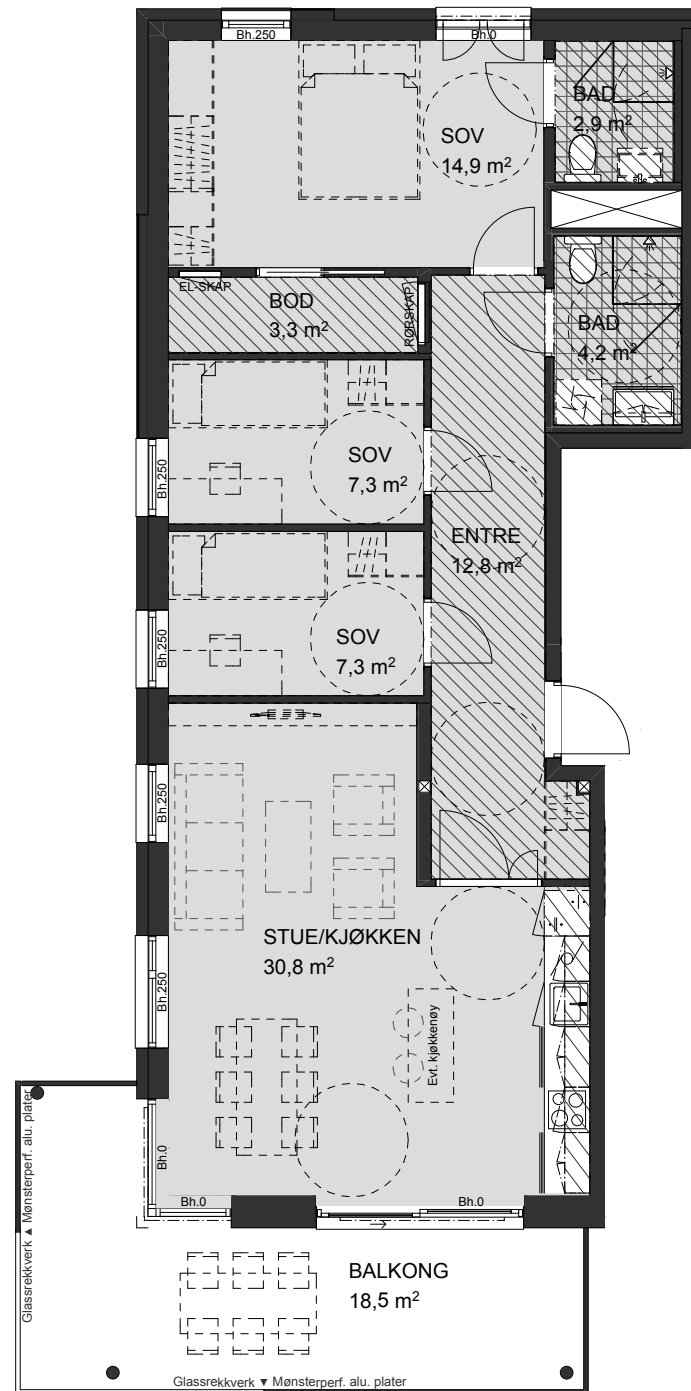
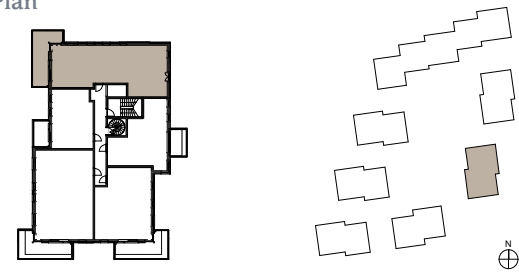
En flott 4-roms endeleilighet på 88,5 kvm med vinduer i tre himmelretninger. God planløsning med tre soverom, hovedsoverom med privat bad og en bod på 3,3 kvm. To gode bad i leiligheten. Vestvendt balkong på 18,5 kvm med skyvedør fra stue. Stue og kjøkkenløsning på 30,8 kvm. Entré med garderobeplass.



Hus G



Plan



## 4-roms: Type G.4.4

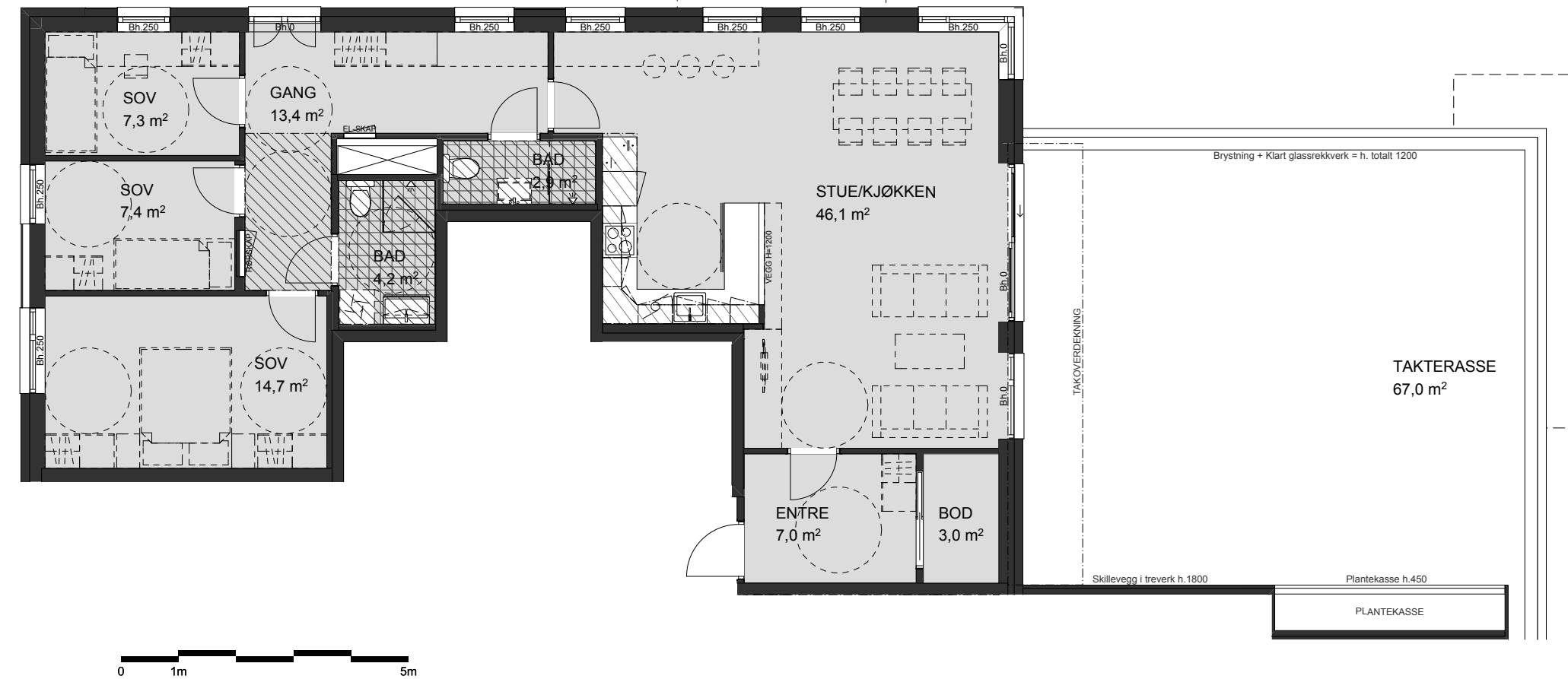
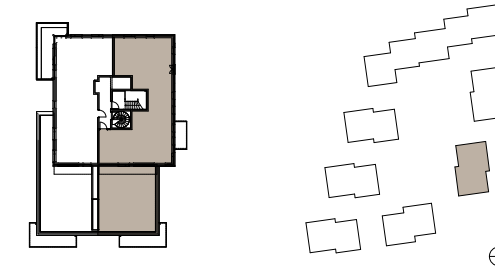
Leil.nr: G-5039	BRA:	111,0 m <sup>2</sup>
	P-rom:	107,5 m <sup>2</sup>
	Uteplass:	67,0 m <sup>2</sup>

Flott toppleilighet på 111 kvm med en attraktiv takterrasse på 67 kvm. En super planløsning med en stor stue og kjøkkendel på 46,1 kvm. Tre fine soverom og to bad i boligen. God entré med garderobeplass og en bod på 3 kvm. Boligen har fasader mot tre himmelretninger hvor stue og takterrasse ligger mot syd.

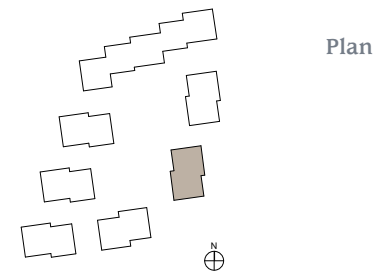
Hus G



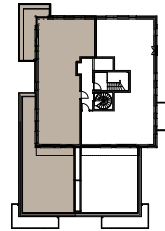
Plan



## 4-roms: Type G.4.5



Plan



Hus G



Leil.nr:  
G-5040

BRA: 99,5 m<sup>2</sup>  
P-rom: 97,0 m<sup>2</sup>  
Uteplass: 72,0 m<sup>2</sup> +  
18,5 m<sup>2</sup>

En flott toppleilighet på 99,5 kvm med en attraktiv takterasse på 72 kvm i tillegg til en balkong på 18,5 kvm. Fasade mot tre himmelretninger, hovedsakelig mot vest. Tre fine soverom, et bad og en separat wc i boligen. Stue og kjøkkendel på 30 kvm med et fint integrert kjøkken. Tv-stue med utgang til vestvendt balkong.



Illustrasjon fra E-7024 - salgstrinn 2. Avvik vil forekomme.





Lillo Gård – Lunden – Hus F & G

# Salgsoppgave

## SALG

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

## EIENDOMMEN

Parsell av Gnr. 77 Bnr.420, i Oslo kommune.

## EIER/SELGER

Lillo Gård KS

Org. Nr. 912 366 944

## HJEMMELSHAVER

Hjemmelshaver til ovennevnte parsell er Lillo Gård KS.

## TOMT OG GRUNNAREAL

Tomten til Lunden sameie er nylig fradelt og har et grunnareal på 14 403,8 m².Selgers tomt har totalt et grunnareal på 25 350 m² og planlegges delt opp som vist på vedlagte tomtekart - vedlegg 1. Selger tar forbehold om endelig oppdeling og tomtenes størrelse inntil endelig organisering er besluttet og oppmålingsforretningen er gjennomført. Eiendomsgrenser mellom eiendommene i prosjektet Lillo Gård blir fastsatt av Lillo Gård KS i forbindelse med at eiendommene Gnr.77 Bnr.1,56,220,222,223, m.fl. sammenføres, oppdeles og fradeles. Naboeiendommen gnr. 77, Bnr. 119 er under bygging til bolig og næring. For mere informasjon: http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn – saksnummer 201712817.

## 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 tomteareal 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. Det vil det være mulig for beboere å disponere lekeområdet 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 sameiene Haugen og Lunden, vil det bli opprettet en egen driftsavtale for veien mellom Oslo kommune og sameiene v/ Selger.

### Områder for allmenn 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 allmenn 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 allmenn 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 tinglysningsgebyr 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 garasjeanlegget 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.

#### REGULERINGSSAK

Det er igangsatt omregulering av Sandakerveien 78 fra næring til bolig, studentboliger og næring mot gate. For mer informasjon se Plan- og bygningsetatens saksinnsyn, saksnummer 201703583.

#### FORBUD MOT SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtagelse 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. Dersom Kjøper avbestiller, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. bustadoppføringslova, § 53.

#### OVERTAGELSE

Leilighetene i hus F og hus G overleveres senest i perioden 01.04.2021 – 01.07.2021.

Både hus F og hus G er bestilt og planlegges ferdigstilt i perioden 01.11.2020 - 01.02.2021, men rekkefølgekrav fra Oslo Kommune gjør at vi ikke får lov til å overlevere leilighetene i hus G før barnehagen i første etasje er ferdigstilt og overlevert. Endelig avtale med Oslo Kommune vedr. barnehagen foreligger pr. dags dato ikke. Det jobbes for å få overlevert både barnehagen og leilighetene i perioden 01.11.2020 – 01.02.2021. Kjøper forplikter seg til å overta tidligere enn siste frist (01.04.2021 – 01.07.2021) dersom de får varsel mer enn et halvt år før overleveringsdatoen.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jfr. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

#### BETALINGSBETINGELSER

Ved kontraktsinngåelse betaler kjøper 10 % av kjøpesummen. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at Megleroppgjør AS avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp av kjøpesummen samt omkostninger og andel oppstartkapital til sameiet betales før overtagelse. Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS.

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

Selger kan kreve at kjøper fremlegger 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. m <sup>2</sup> 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 avtaleinngåelsen sørge for sikkerhetstillegg (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 overtagelse. Videre innebærer minstekravene at det for krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtagelse, skal stilles garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kjøpesummen før det er stilt garanti i samsvar med ovenstående avsnitt. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

#### KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

#### FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse ble gitt 30.06.2017. 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 overtagelse av leiligheten.

#### VEDTEKTER

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

#### ENERGIATTEST

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

#### LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger og 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](http://www.skatteetaten.no) og [www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/](http://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 2019 er den alminnelige skattesatsen 2 promille. For boligdelen i eiendom med selvstendige boenheter er den 3 promille. Det gis et bunnfradrag på inntil kroner 4.600.000,- for boliger og fritidsboliger. Fra og med 2017 skrives det også ut eiendomsskatt på næringsseiendom samt verk og bruk i Oslo kommune. Taksering av disse eiendommene startet høsten 2016.

## HVITVASKING

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

## AREALOPPGAVER

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. P-rom (nettoareal primære rom) angir 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.

## FORBEHOLD

Det tas ingen forbehold knyttet til gjennomføring av kontrakten.

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/internettetsiden 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
- Vedlegg til kontrakt om kjøp av ny bolig – forekomst av skjeggkre
- Bustadoppføringslova

## FORSINKELSE

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillellesdato 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 OBOS 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.

## FELLESKOSTNADER

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.

\* Det har blitt inngått en 3 års kontrakt med GET for 25/25 Mbps kollektivt bredbånd samt 30 stk TV-kanaler. Den kollektive avtalen kan gjennom styret i sameiet endres innen utgangen av 2020.

## SALG VED

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

## ANSVARLIG PROSJEKTELGER

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

Eskil Flakstad  
Tlf: 928 07 749  
Eskil.flakstad@obos.no

Skolegård til Fernanda Nissen skole - uten inngjerding.

Sameiet Lunden - husene A-G, inkl. barnehage. Salgsstart våren 2017.

Offentlig turvei - Privat brøytet.

Lekeplass barnehage - inngår i Lunden.

Privat adkomstvei og fortau. - inngår i Lunden.

Opparbeidelse av offentlig turvei gjennom friområde.



Sameiet Haugen - hus 2. Salgsstart oktober 2016.

Offentlig snuplass og vei med fortau.

Sameiet Haugen - hus 1. Salgsstart januar 2017.

Sameiet Haugen - hus 3 og 4. Salgsstart september 2016.

Offentlig torg.

Gårdsbygg med uteareal - privat eiet.

Opparbeidelse av turvei og fortau til allmen bruk.

## Lillo Gård – Sameiet Lunden – Hus F & G

# 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 stiple er ikke inkludert, med unntak av overskap på kjøkken og bad. Skraverte arealer viser antatt plassering og omfang av himlinger og nedforinger/innkassinger.

### UTOMHUS

Illustrasjons/landskapsplan L100, datert 13.08.2018, foreløpig ajourført pr. 14.12.2018, kan besiktiges hos megler. Den viser hvordan gårdsrom og øvrige utearealer tenkes disponert, men er ikke å anse som endelig og bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår.

Det er verdt å merke seg at barnehagen i hus G har et eget utomhus areal rundt dette bygget på ca 1800 m<sup>2</sup>. Dette arealet benyttes eksklusivt av barnehagen innenfor deres åpningstider, men ut over det vil arealet være tilgjengelig for bruk av alle andre i nrområdet resten av døgnet. Kontrakt med kommunen for innredning og opparbeidelse av barnehagen er pr. dato ikke endelig utarbeidet. Den vil antakelig bli vedtatt i Bystyret i juni 2019.

Utomhusanlegget skal generelt være tiltalende og av alminnelig god kvalitet. Alle leiligheter får minst én privat balkong/mark- eller

takterrasse. Det legges sedum på alle øvrige takflater. Det er ingen felles oppholdsarealer på takflater i sameiet Lunden som kan benyttes av beboerne i husene F og G.

### BYGNING

Hus F bygges med leiligheter fom. plan 1 tom plan 7. I plan 1-3 innarbeides også en del boder. Plan U1 benyttes kun til parkering, tekniske rom, klesboder og sportsboder. Hus G bygges med leiligheter fom. plan 3 tom. plan 5. I plan 1 og 2 innarbeides en barnehage som etter alt å dømme blir en kommunal 4 storavdelings barnehage for 96 barn. I plan 0 og plan U1 blir det dels garasjeplasser, dels sykkelparkeringsområde, lite sykkelverksted og ski smørom, tekniske rom, klesboder og sportsboder.

Byggene F og G blir pele/pilar-fundamenteres på fjell. Bæresystem og dekker/gulv er av plass støpt betong. Byggets klimavegger blir hovedsakelig kledd med lys tegl av typen Oud Malpertuis extra white. Balkongers bak- og sidevegger blir kledd med fasadetegl, eller Swiss Pearl plateledning i farger iht. arkitektens anbefalinger. Balkongrekkverkene leveres dels med klart/herdet glass, dels med mønsterperforerte og lakkerte eller elokserte aluminiumplater.

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 leveres til de fleste større leilighetene. Alle balkong overdekte vinduer i stuene leveres med glass helt ned mot gulv. Øvrige vinduer - ref, salgstegningene - leveres i stor grad med brystningshøyde 250mm. Balkong/terrassehimplinger vil normalt bli malt i lyse farger så maksimalt lysinnfall oppnås. Rekkverk på balkongene føres med herdet glass eller mønster perforerte alu-plater ned mot beslåtte balkong dekkforkanter. Balkonggulvet blir stålglatte med fall til sluk som påkobles taknedløp. På betonggulvene leveres tremmer i trykkimpregnert, ubehandlet trevirke.

#### PARKERING

Det blir bygget et 1-etasjes parkeringshus på ca. 180 plasser under husene A, B, C, D, E, F og G. Kjøperne av 3 og 4 roms leiligheter er de som primært vil få tilbud om kjøp av faste plasser i p-anlegget. Alle p-plassene tilknyttet F og G husene leveres inklusive et 3-fas EL-bil lade punkt. Driftskostnadene vil bli a-konto avregnet pr. mnd. gjennom egen husleiefaktura og gjort opp én gang i året parallelt med øvrig energiforbruk i leiligheten.

Sykkelparkering – også for el-sykler - er innpasset dels i kjeller, dels på utomhusområdene. Vegger og tak i parkeringshuset leveres med kvistet og sårflekket overflate, malt med lyse farger iht. arkitektens anbefalinger. Gulvene fremstår med asfalt overflate eller en impregnert, stålglattet betongoverflate. Alle gulv skal ha fall så det ikke står vanddammer 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/helt i kjelleretasjen. 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. Vegger i trapperom og korridører blir sparklet og malt. Det blir montert akustiske, plater på repos og korridor himlinger iht. forskriftene. Alle fellesarealer vil bli malt i lyse farger, evt. med noen vegger i kontrastfarger iht. arkitektens anbefaling. Kjellergulv støpes, stålglattes 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 – ved nedkjøringen til garasjen - på sydsiden av eiendommen.

#### HEISER

Heiser går fra plan U1 til hhv. plan 7 og 5 i byggene F og G. Heisstolene tilfredsstillr 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 m. pr. sekund. Alle heisdører er sideåpnende.

#### VINDUER/DØRER/BESLAG

Utvendige vinduer og dører leveres med hvite overflater innvendig, men vil 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 rustfritt stål, børstet utførelse. Vindusbeslag som er synlige i lukket stilling leveres i hvit utførelse.

Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørblad samt hvitmalte karmen 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 kikkeshull. Vinduer og dører i fasader leveres også med FG-godkjente beslag og låsmekanismer samt låsbare vridere dersom vinduene er allment tilgjengelige og at 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 x 100 mm. Øvrige gulv i leiligheten leveres med 14mm 1-stavs, hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister.

#### VEGGER

Baderomsvegger leveres med hvite, keramiske, halvblanke 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 kundetilvalg.

#### HIMLING

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

#### LISTVERK, FORINGER

Til hvitlasert eikeparkett leveres 15x45 mm hvitlaserte eik gulvlister med synlige spiker/skrue- hoder. 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, kan det bestilles som kundetilvalg.

#### 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 når tilvalgsperioden begynner.

#### BADROM

Generelt får badene vegghengt toalett i hvit porselen med totrinns vannspyling som monteres på utenpåliggende, hvit Geberit Monolit susterne mot vegg. Det monteres egen vannkran og eget avløp for vaskemaskin på 1 stk. bad pr. leilighet. Bad vaskseksjonene monteres generelt med 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. Unntatt fra dette er badene i leilighets typene F.2.1, G.2.1 og G.2.2. Her er bredden på både vaskeseksjon og overskap med speil på 60cm.

Der det er 2 stk. bad i leiligheten, leveres det lille badet med vask-seksjon med 2 skuffer inkl. demper samt overskap med speil – begge med bredde 60 cm. Unntatt herifra er lite bad i type leilighetene: F.4.3, F.4.4, G.4.1 og G.4.2. Disse badene får kun liten vask med overliggende veggmontert speil. WC / lite bad i leilighets type F.4.5, F.4.6 og G.4.5 får vask- og overskap innredning som hovedbadet.

Leverandør av badrominnredning er Sigdal.

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. Enkelte bad er utstyrt med fast, herdet glassvegg med en sidehengslet, innadslående dør i stedet.

#### SOVEROM

Det leveres generelt ikke garderobeskap i soverom, Det er avsatt plass til minst 1 lengdemeter garderobeskap pr. inntegnet senge-plass. Skap kan kjøpes som kundetilvalg fra Sigdal.

#### 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 gulvvarme. 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 termostatstyrt, 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, får i de fleste tilfeller sprinklerhode(r) i himling på balkongen. Tilførselsrørene for sprinklingen på balkongene vil bli innkasset oppunder himling i tilstøtende rom.

## ELEKTRO

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

## TV/DATA

Det legges fiberkabel inn til eget svakstrømskap i hver leilighet. Det leveres én 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 kundetilvalg. Utbygger har på vegne av sameiet inngått en kollektiv avtale med GET om installasjon og drift av en komplett TV/bredbånd installasjon. Avtalen er sluttet for 3 år og innbefatter en basis bredbåndleveranse på 25 MB ut/inn og en Start grunnpakke med 14 faste TV kanaler og 14 stk. valgfrie. Siden den teknologiske utvikling på dette området og folks bruk av bredbånd og TV er under kraftig endring, er det lagt opp til at innholdet i denne kollektive avtalen kan endres av sameiet inntil et halvt år etter overlevering av det aktuelle salgstrinnet er fullført.

Den enkelte kjøper kan når som helst etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med GET og abonnere på/betale for ytelser ut over det som inkluderes i den "kollektive grunnpakken". Skjulte tomrør og kontakter for ekstra data eller TV punkter bestilles som del av øvrig kundetilvalg, mens trekking og oppkopling av Cat.6 kabler til disse punktene bestilles, utføres av og faktureres direkte fra GET.

## ENDRINGER - TILVALG.

Enhver endring av leilighetsspesifikasjoner vil ha en kostnadskonsekvens for entreprenør 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 i internett portalen Inattika etter et besøk på visningssenteret på Lillo Gård.

Ikke-standardiserte endringer som type og størrelse av fliser, kjøkkeninnredning, badinnredning, garderobeskap, solavskjerming, etc. bør normalt skje hos de respektive leverandører, der et representativt produktvalg kan sees på. Dette krever tilleggs-administrasjon både fra de respektive leverandørers side og fra totalentreprenøren og vil relativt sett bli noe dyrere enn standardiserte tilvalgsløsninger. Tilkoblingspunkter 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 prosjekteringskompetanse med deltakelse fra arkitekt og andre konsulenter. For å utrede/belyse denne type endringer må kunden betale et forskuddsbeløp for utredningen. Beløpet belastes kunden uansett om utredningen/ tilbudet blir benyttet eller ikke. Kostnadene for tilbudte ytelser kommer i tillegg.

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

Tilvalg og/eller endringer kan av framdriftsmessige årsaker kun foregå over en begrenset tidsperiode. Kostnadene for endringer vil måtte gjøres opp for ifbm. sluttinnbetalingen til Megleroppjør AS for leilighet inkl. tilvalg. I noen tilfeller, der endringene beløper seg til mer enn kr. 300.000 vil 50 % av beløpet måtte forskutteres få uker etter at kundetilvalg perioden er over. Øvrige bestilte endringer forutsettes innkrevet og betalt før overlevering av leilighet kan finne sted.

*17.12.2018, JOJ*

# Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Entrè/ gang	14 mm en-stavs hvit-lasert eikeparkett med noe innslag av kvister.  Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull  Dørterskler: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.  Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Sparklede og malte gipsplater. Evt. sparklet og hvitmalt betong med synlige v-fuger.  Det leveres ikke taklister.	Slett hvit ytterdør med rustfrie, børstede beslag og vridere.  FG godkjente beslag og lås samt kikkehull på ytterdør.  Plassering av el-skap og rør-fordelingsskap vil variere i de forskjellige leilighetene, men blir som regel montert i entrè/gang eller bod. Se for øvrig plantegning for den enkelte leilighet.  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.  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.
Bod	14 mm en-stavs hvit-lasert eikeparkett med noe innslag av kvister.  Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull  Dørterskler: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.  Dørgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Sparklede og malte gipsplater. Evt. sparklet og 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 variere i de forskjellige leilighetene, men blir som regel montert i entrè/gang eller bod. Se for øvrig plantegning for den enkelte leilighet.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.  Lysarmatur leveres.  Det leveres og monteres brannslukningsapparat fortrinnsvis i bod, alternativt i entrè/gang.
Soverom 2 og 3	14 mm en-stavs hvit-lasert eikeparkett med noe innslag av kvister.  Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull  Dørterskler: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.  Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Sparklede og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.  Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider.  Det er avsatt plass til 1 løpemeter skap pr inntegnet sengeplass. Det leveres ikke garderobeskap.  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
Kjøkken	14 mm en-stavs hvit-lasert eikeparkett med noe innslag av kvister.  Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull  Dørterskler: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.  Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Sparklet og hvitmalt betong med synlige v-fuger, evt. sparklede og hvitmalte gipsplater	Sigdal Horisont, 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: Hvitevarer: Type Siemens: • Ovn: 2-roms leil: HB510ABROS 3 og 4 roms leil: HB437GCBOS • Induksjonstopp: 2-roms leil: EH611BE18E 3 og 4 roms leil: EH651FEB1E • Helintegret oppvaskmaskin 2-roms leil: SX65L034EU 3 og 4 roms leil: SN65M046EU • Integret kjøll/frys 2-roms leil: KI38VV20 3 og 4 roms leil: KI86NVS30  Leveranse iht. mer detaljert kjøkkentegning utleveres ifbm. kundetilvalg 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.  Fliser, glassplater, etc. kan leveres som kundetilvalg.
Hoved-soverom	14 mm en-stavs hvit-lasert eikeparkett med noe innslag av kvister.  Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull  Dørterskler: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.  Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Sparklet og hvitmalt betong med synlige v-fuger, evt. 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.
Soverom 2 og 3	14 mm en-stavs hvit-lasert eikeparkett med noe innslag av kvister.  Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull  Dørterskler: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.  Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Sparklet og hvitmalt betong med synlige v-fuger, evt. 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
Stue	14 mm en-stavs hvitlasert eikeparkett med noe innslag av kvister.  Hvitlaserte gulvlister i eik 15x45mm med synlige spiker/skrue hull  Dørterskler: Hvitlasert eik	Sparklet og malte gipsplater/betong. Brukket hvit farge.  Dør og vindusgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Hvitmalt betong med synlige v-fuger, evt. sparklede og malte gipsplater	Slett hvit innerdør 1- eller 2 fløyet med rustfrie, børstede beslag og vrider. Se salgstegning.  Mange stuer leveres med hev-skyvedør for optimal utnytting av balkong eller terrasse. Se salgstegning.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.  Vannbåren gulvvarme med manuell innstilling og automatisk temperatur-regulering.
Hovedbad	Lysegrå, keramiske fliser 10x10cm  Dørterskel: Hvitlasert eik	Hvite keramiske, halvblanke fliser 200x300 mm liggende.  Dørgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Sparklede og hvitmalt gipsplater	Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider. Sigdal leverer en badromsbenk med 80 cm bred heldekkende, hvit kompositt- eller porselenplate 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. Unntatt fra dette er badene i leilighets typene F.2.1, G.2.1 og G.2.2. Her er bredden på både vaskseksjonen og overskapet 60cm.  Dusjdør(er) leveres i klart, herdet glass med rette, innadslående dører i bredde 80-90cm avhengig av baderombredde. Dybde minimum 90cm. Se for øvrig salgstegning. Vegghengt hvitt toalett i porselen med pressalit sete, utenpåliggende cisterne, type Geberit Monolith hvit, med totrinns vann-spyling. Det leveres 1 stk. avløpsrør og 1 stk. vannkran til vaskemaskin pr. leil. – normalt i hovedbad. Det leveres ikke toaletttrull holder 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 EL-opplegg til vaskemaskin og tørketrommel pr. leilighet.
WC	Lysegrå, keramiske fliser 10x10cm  Dørterskel: 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. sparklet og hvitmalt betong med synlige v-fuger	Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider. I leilighetstype F.4.6 og G.4.5 leveres det vaskseksjon med skuffer samt overskap som i hovedbadet. Vegghengt hvitt toalett i porselen med pressalit sete, utenpåliggende cisterne, type Geberit Monolith hvit, med totrinns vann-spyling.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.  I tillegg til kontakter, etc. iht. NEK 400 leveres belysning i tak: 2-4 innfelte LED spotlights i himling, avhengig av badets størrelse. Trinnløs lys-regulering.

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Lite bad	Lysegrå, keramiske fliser 10x10cm  Dørterskel: Hvitlasert eik	Hvite keramiske, halv-blanke fliser 200x300 mm liggende.  Dørgerikter i dim 12x58mm, hvitmalt med synlige spikerhull.  Det leveres ikke taklister.	Sparklede og hvit- malte gipsplater	Slett hvit innerdør med rustfrie, børstede beslag og vrider. Sigdal leverer en baderomsbenk med 60 cm bred heldekkende, hvit kompositt- eller porselen- plate med integrert, rektangulær vask – dybde 8-10 cm. Under platen leveres 2 stk. skuffer i full bredde med dempet lukking. Det leveres Oras armatur eller tilsvarende samt «push-åpen» bunnventil.  Unntatt herifra er lite bad i type leilighetene F.4.3, F.4.4, G.4.1 og G.4.2. De leveres kun med liten vask og overliggende veggmontert speil. Lite bad i leilighetstype F.4.5 leveres med vaskseksjon og overskap som i hovedbad.  Dusjdør(er) leveres i klart, herdet glass med rette, innadslående dører i bredde 80-90cm avhengig av baderombredde. Dybde minimum 90cm. Enkelte bad leveres med fast, herdet glassvegg med en side-hengslet, innadslående dør i stedet. Se for øvrig salgstegning. Vegghengt hvitt toalett i porselen med pressalit sete, utenpåliggende cisterne, type Geberit Monolith hvit, med totrinns vann-spyling. Det leveres ikke toaletttrull holder 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:  2-4 innfelte LED spotlights i himling, avhengig av badets størrelse. Trinnløs lys-regulering.
Balkong	Stålglatte betong med fall til sluk tilkoplede taknedløp. Overliggende impregnert tremmegulv. Maksimalt sprang fra innvendig gulv til balkongens tremmegulv er 2,5cm.	Tegl og fasadeplater type Swiss Pearl. Farge iht arkitektens anvisninger.	Malt betong i lys farge iht arkitektens anvisninger.	Rekkverk leveres med glasspaneler og/eller mønsterperforerte metallplater, 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	Impregnert, ubehandlet tremmegulv lagt på tilfarere av treverk som igjen ligger på kultet, avrettet eller støpt undergrunn.	Tegl og fasadeplater type Swiss Pearl. Farge iht arkitektens anvisninger.	Malt betong i lys farge iht arkitektens anvisninger.	Leilighetstypene F.4.6 og F.4.7 samt G.4.4 og G.4.5 får skillevegger og plantekasser av tre mellom de respektive leilighetene. Se nærmere opplysninger på salgstegningene. Det medfølger 1 stk. frostsikker hagekran på terrasse pr. ovennevnte leiligheter.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.  Utelampe og dobbel stikkontakt.



# Fellesarealer

FELLESAREALER/ ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Hovedinngangsparti	Keramiske fliser 600mm x 600mm inkl. keramiske sokkelfliser.	Betong/gips. Sparklet og malt i lys farge.	vitmalte, perforerte, akustiske gipsplater.	Postkasser. Oppslagstavle, downlights	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Ringetablå / videocalling. Vannbåren gulvvarme med vaktmesterinnstilling, men automatisk temperatur regulering.  Det vil også komme brannpanel, etc.
Innvendige trapper inklusive kjelleretasje.	Vinylbelegg Sparklede og malte opptrinng og vanger.	Betong/gips. Sparklet og malt i lys farge.	Betong/gips. Sparklet og hvitmalt til dekk.	Nødvendige, akustiske plater under repos. Rekkverk. Belysning iht NEK 400.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
Innvendig korridor /forgang inklusive kjelleretasje	Vinylbelegg med sokkellist.	Betong/gips. Sparklet og malt i lys farge.	Betong/gips. Sparklet og hvitmalt til dekk.	Belysning og stikk iht NEK 400. Nødvendige, akustiske plater i himling.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
Tekniske rom	Vinylbelegg/Epoxy med oppbrettet sokkel.	Betong/gips - kvistet, sårbehandlet og hvitmalt til dekk.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt til dekk.	Belysning og stikk iht NEK 400.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
Bøttekott	Vinylbelegg/Epoxy med oppbrettet sokkel.	Betong/gips - kvistet, sårbehandlet og hvitmalt til dekk.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt til dekk.	Belysning og stikk iht NEK 400. Utslagsvask m/ettgreps armatur	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.
Garasje	Drensasfalt, evt. impregneret betong.	Betong/gips - kvistet, sårbehandlet og malt i lys farge til dekk.	Garasjehimling duk i lys farge.	Belysning og stikk iht NEK 400. Nødvendig belysning for trygg ferdsel.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg. Mobilstyrt port åpner/lukker + nøkkel
Boder	Betong, stålglattet, påført vannbasert epoxy til dekk.	Betong/gips - kvistet, sårbehandlet og malt i lys farge til dekk. Korrugerte plater til H-210cm. Netting/ spiler over til tak.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt til dekk.	Enkel belysning. Fellesanlegg stikkontakter (doble) innen 20 m fra hver bod.  Felles lyskilde pr. hver annen bod.	Nødvendige sprinklerhoder i himling eller topp vegg.



## 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](https://obosbanken.no) eller ring oss på 02334**





OBOS er en medlemsorganisasjon med ca 450 000 medlemmer og over 2 600 ansatte. I snart 90 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 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:

Prosjektseger representerer utbyggeren:

Lillo Gård KS

**c/o OBOS Nye Hjem AS**

Hammerborg Torg 1, 0179 Oslo

Org. nr: 890 525 172

**Marius Holm**

Telefon: 918 01 590

marius.holm@obos.no

**Eskil Flakstad**

Telefon: 928 07 749

eskil.flakstad@obos.no

Januar 2019

**Utbygger:** OBOS, Eiendomsplan og AF Gruppen

**Arkitekt:** 4B

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

**Tekst:** Leidar

**Design:** Modus Design

