



SALGSTRINN 1

Ulvenparken borettslag



OBOS | ULVEN



Innhold



Ulven. En helt ny bydel med boliger folk flest har råd til sentralt i Oslo.	4
Nye hjem som snart skal bygges med kort vei til det meste.	8
Først ut er Ulvenparken borettslag.	12
Arkitektens ord	14
Kjøkken	16
Bad	18
Landskapsplan	20
Nærområdet	21
Etasjeplan	22
1-roms	35
2-roms	39
3-roms	43
4-roms	49
5-roms	63
Prosjektbeskrivelse	67
Salgsoppgave	72
Finansiering	77
Romskjema	78
Ny bolig? Smart å bo i borettslag	82
Helt nytt	83

Ulven.

En helt ny bydel med boliger folk flest har råd til sentralt i Oslo.



En helt ny og moderne bydel er i støpeskjeen. På Ulven, sentralt i Hovinbyen, skal OBOS bygge nærmere 3000 leiligheter med kort vei til det meste.

Det er ikke første gang Ulven gjennomgår et hamskifte. Fra landbruksområde ble Ulven i sin tid gjort om til et travelt industriområde. Nå gjør det grønne comeback på Ulven og både industriotter og asfalt må vike plass for nye boliger, næringsbygg og parker bygget på miljøvennlige prinsipper.

Etter hvert som Oslo har vokst seg større har Ulvens beliggenhet blitt stadig mer sentral og attraktiv. Noe av det mest spennende med Ulven er at det blir en helt ny bydel – der alt faktisk er helt nytt: Nye boliger, nye gater, nye naboer og nye muligheter.

Ulven er en del av Hovinbyen, et prioritert utbyggingsområde i Oslo frem til 2030. Bydelen vil vokse frem på en 280 mål stor tomt mellom Økern og Ulvensplitten med koselige gatetun, grøntområder og torg. De enkelte bolig- og næringsprosjekter vil også få egne uteområder og store felles takterrasser. Her skal det bli godt å bo – og godt å jobbe.

Økern T-banestasjon ligger rett ved og det tar kun 10 minutter med t-banen til sentrum. Det legges til rette for redusert behov for egen bil ved at det planlegges bil- og sykkelordninger, slik at du kan ha tilgang til alt uten å måtte eie alt.

Ulven vil ikke bare kjennetegnes av grønne uteområder, men også av en grønn tankegang. Blant annet vil avfallet fra husstander og næring i nye Ulven fraktes til et sentralt mottak via søppelsug-anlegg i bakken. Dermed unngås store avfallsbiler rundt husveggene.

I juni 2018 starter arbeidene med fornying av Ulvenveien, og i løpet av 2019 vil den nye miljøgaten være ferdig. Ulvenveien vil ferdig utbygget fremstå som en ny hovedgate gjennom området med busstrase i midten. Fine trær og busker vil pryde sykkelvei/fortau og kjørebane. Samtidig starter arbeidene med å etablere en gang- og sykkelvei under jernbanen mellom Ulven og Kabelgaten i øst. Dermed blir det kun fem minutter å gå til blant annet Kuben videregående skole og Hotell 33 fra Ulven Torg.



Illustrasjonen viser en del av fellesterrassen på Ulvenparken borettslag. Avvik kan forekomme. Illustrasjon: Arkitekt LPO, og Blår 3D visualisering.



3 MIN.

Til Økern T-bane, busser, flybuss, kjøpesenter og planlagt badeland.

5 MIN.

Å kjøre til Aker Sykehus.

1,4 KM

Til Oslo Tennisarena.

3 HOLDEPLASSER

Fra Økern T-banestasjon til Storo.

2 MIN.

Å gå til dagligvarebutikk, café og sushirestaurant.

4 MIN.

Å sykle til Valhall Arena og Valle Hovin videregående skole.

Å sykle til Vålerenga Kultur- og Idrettspark med fotball- og kunstisbaner.

Å gå til Kuben videregående skole, fagskole, kurs- og teknologisenter m.m.

SKRINET

6 HOLDEPLASSER

Fra Økern T-banestasjon til Stortinget.

29 MIN.

Å kjøre til Gardermoen.

8 MIN.

Å kjøre til Alnabru handelsområde.

500 METER

Til Hotell 33 med restaurant - og overnattingsmuligheter når slekt og venner kommer på besøk.

10 MIN.

Å gå til Østre Aker kirke.

5 KM

- Til Grefsenkollen Skianlegg med alpinbakke og turmuligheter.
- Til Operaen og det kommende Munchmuseet og hovedbiblioteket i Bjørvika.

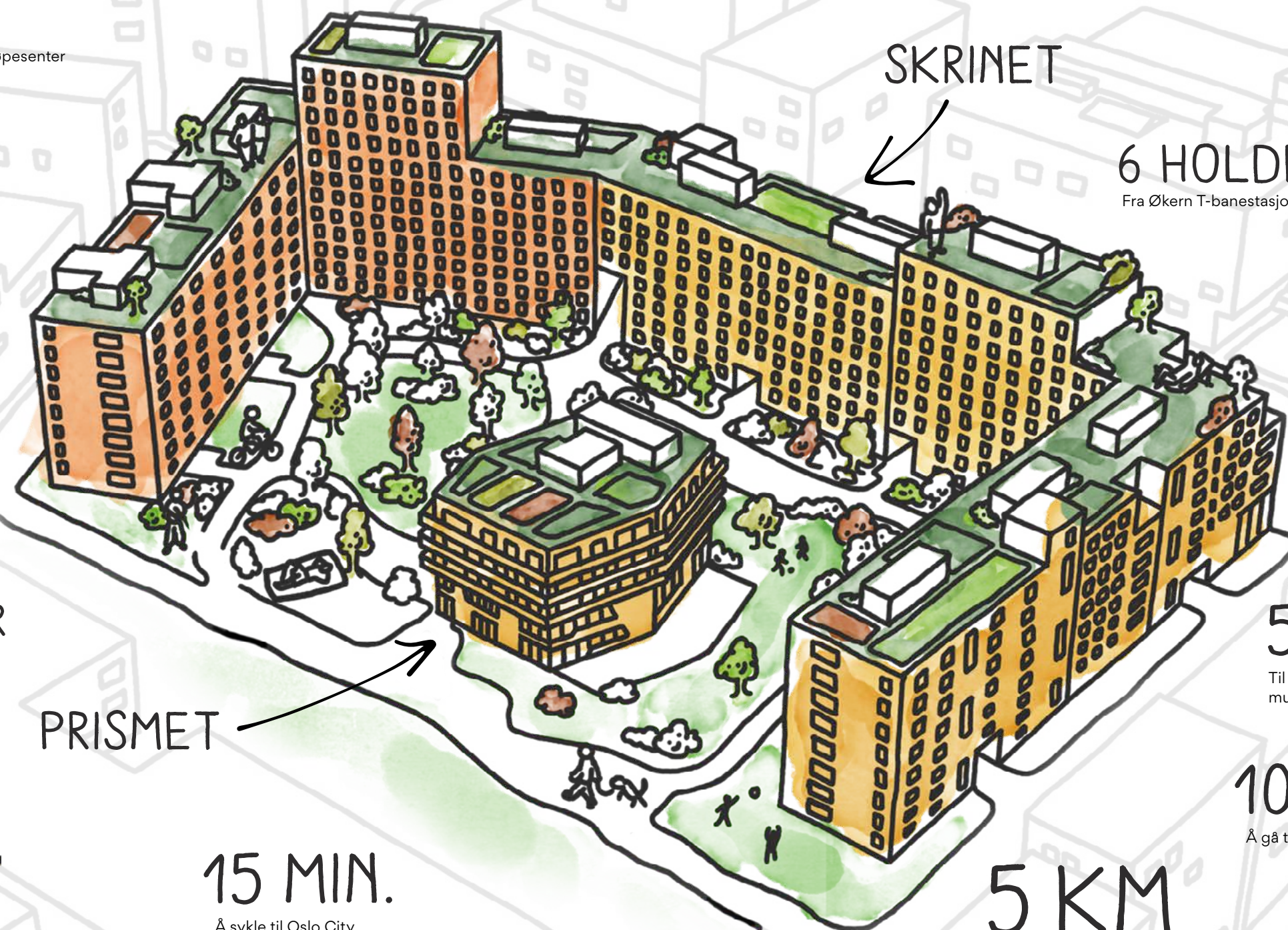
15 MIN.

Å sykle til Oslo City.

Å sykle til Grünerløkka.

Å sykle til Arkitektur- og designhøyskolen.

PRISMET



Nye hjem som snart skal bygges med kort vei til det meste.

Ulven er mer sentralt enn mange tror. Visste du at det er samme avstand fra Jernbanetorget til Ulven, som det er fra Jernbanetorget til Majorstua?

Ulven har ikke bare en sentral beliggenhet i forhold til alt som ligger rundt. Etter hvert som bydelen vokser frem, vil også nye tilbud se dagens lys her på Ulven. Nye barnehager, butikker, spisesteder og fritidsaktiviteter for store og små. Allerede nå er dagligvarebutikk, café og sushirestaurant på plass. I tillegg til skolene i nærheten er det også avsatt tomt til en ny skole i området.

I Prismet på Ulvenparken borettslag skal det også bygges barnehage.



Illustrasjonen viser en del fra gårdsrommet på Ulvenparken borettslag. Avvik kan forekomme. Illustrasjon: Arkitekt LPO, og Blår 3D visualisering.





Illustrasjonen viser fasaden langs Ulvenveien og mot Ulven torg. Avvik kan forekomme. Illustrasjon: Arkitekt LPO, og illustratør Blår.



Du som bor på Ulven får kort vei til det meste, men selve veien blir også tilrettelagt på nye og miljøvennlige måter. T-banen på Økern, som er et knutepunkt for både buss og bane, tar deg raskt på kryss og tvers gjennom Oslo by. I tillegg finnes det allerede nå flotte gang- og sykkelveier gjennom Ulven, slik at du kan trække, trille, jogge eller gå til både sentrum og skogen. Lillomarka og Grefsenkleiva med attraktive turområder og anlegg for både sommer og vinteraktiviteter er ikke langt unna.

Den korte avstanden til Hotell 33 gjør det lett å invitere mange gjester uten å måtte være bekymret for sengeplass. Du ordner fest hos deg på den flotte takterrassen, mens gjestene gjør seg klare på hotellrommet.

Det vil ikke bare skje mye på Ulven i årene som kommer. Omkringliggende områder utvikles og fornyes i rask takt. Til Vålerengas nye Intility Arena med Vålerengas Kultur- og idrettspark, Valhall idrettspark og treningssenter og Valle Hovin med skøytebane tar det bare fire minutter å sykle. Badeland og nytt kjøpesenter med et stort utvalg av butikker er planlagt på Økern. For å nevne noe.

Mulighetene blir mange for dem som bor på Ulven.



Foto: fysisk modell som står i visningssenteret Ulvenveien 82 og som viser prosjektet Ulvenparken borettslag. Forbehold om mulige feil, avvik og at endringer kan komme. Fotograf Nadia Fransen og modell Nordic3D AS.

Først ut er Ulvenparken borettslag.



Det første boligprosjektet, Ulvenparken borettslag, vil bestå av 342 leiligheter i Ulvenveien 89. I første salgstrinn med 141 leiligheter, kan du velge mellom ett-, to-, tre-, fire-, og femromsleiligheter. Leilighetene er fordelt med 24 stk i Prismet, og 117 stk i Skrinet fra 1. etg til og med 6. etasje mellom den største portalen mot nord og retning mot øst. Leilighetene varierer i størrelser fra 35,5 til 129,5 kvadratmeter. Fra felles takterrasse blir det flott utsikt over Oslo.

Leilighetene blir arealeffektive, og med en balkongløsning som gir deg følelsen av å være ute når du er inne i din egen stue. De brede balkongdørene kan slås opp slik at solen og varmen slipper inn.

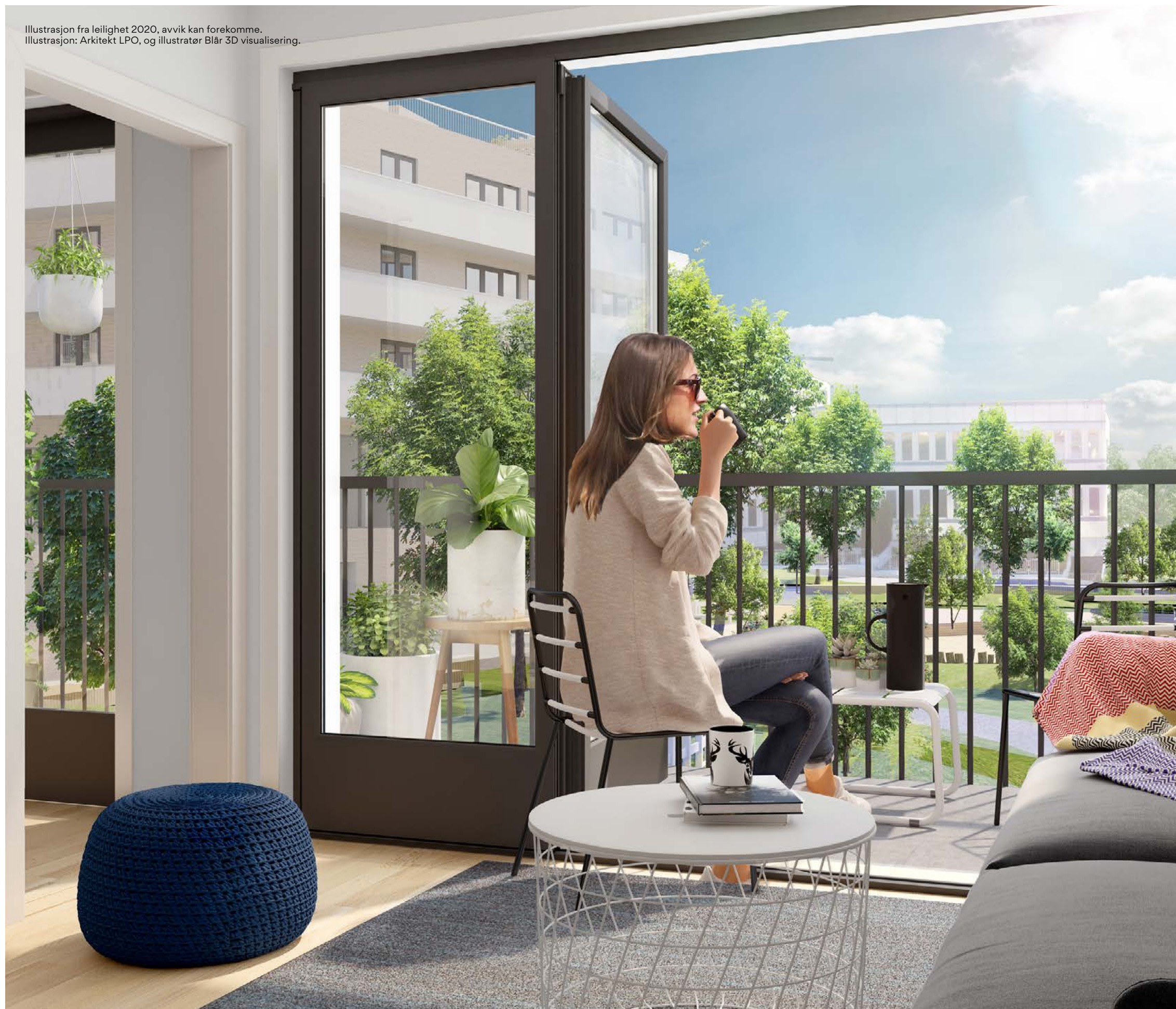
Leiligheter som inngår i 1. salgstrinn:

- 1-roms: 12 stk.
- 2-roms: 49 stk.
- 3-roms: 18 stk.
- 4-roms: 44 stk.
- 5-roms med suitedel: 18 stk.



Illustrasjon interør soverom
leil. 6030, avvik kan forekomme.

Illustrasjon fra leilighet 2020, avvik kan forekomme.
Illustrasjon: Arkitekt LPO, og illustratør Blår 3D visualisering.



Byen på utsiden – naturen på innsiden.

LPO arkitekter v/Mikael Hesselund

Intensjonen med Ulvenparken er å bygge gode boliger til en rimeligere pris i en ny og grønn bydel. Vi har ønsket å skape et sted der det er mulig å starte sin boligkarriere, et sted der det er godt å leve og et sted en ønsker å bli værende gjennom ulike stadier i livet.

Ulvenparken har rom for forskjellighet og mangfold. Det nye boligkvartalet, som utgjør Ulvenparken borettslag, vil ha en urban og aktiv side med noe næringsareal mot Ulvenveien. På innsiden vil det være en særegen, grønn hage. I tillegg vil flotte takterrasser innby til avkobling i lounge-soner, og gi en unik mulighet for dyrking av egne grønnsaker.

Bebyggelsen er formet som en beskyttende ramme (Skrinet) med et punkthus (Prismet) i midten. Rammen skjærer rundt et stort og felles gårdsrom, som alle har tilgang til og eierskap til. I de to første etasjene av Prismet er det planlagt en barnehage, og det tilhørende utearealet vil være tilgjengelig for alle på ettermiddager, kvelder og helger.

I gårdsrommet/hagen er det pergola og grillplass, akebakke, sandleksplass og frodig vegetasjon med regnbed. I tillegg til gressplen har utearealene oppholdsarealer, sykkelvei, belysning, sykkelparkering, renovasjon, gangveier og atkomst. Kjøreveien er forbeholdt utrykningskjøretøy.

Takterrassene blir attraktive fellesarealer og en fortsettelse av livet i gårdsrommet. De vil inneholde plantekasser, romdannende beplantning og møbler for å skape ulike soner. Det vil beplantes en grønn kant på utsiden av alle takterrassene samt grønne åpninger i fasaden mot Ulvenveien.

Ulvenparken borettslag har fått sitt navn fra den planlagte Ulven park, som vil grense mot det indre gårdsrommet. Parken blir mangfoldig og frodig med store regnbed og områder til utfoldelse og lek. I tillegg vil det planlagte torget, gatetunet mot nordvest og gatetunet mot nordøst gi boligene en unik plassering midt i smørøyet av aktive og rolige soner. Dette blir åpne rom for lek, samtaler, meditasjon, sykling, trening, avslapning m.m.

I parken planlegges det felles frukttrær og villbeplantning for biotopisk mangfold - til utforskning og læring for barn og voksne. Ulven park vil være et sted for alle, hvor alle kan føle seg velkommen.

Materialvalget i bebyggelsen er utformet og nøye avstemt med solide og bestandige materialer. Vi har valgt teglstein og puss på den urbane siden, og varmere treverk på innsiden. Det er bevisst brukt ulike materialer for å skape variasjon og liv i fasaden.

Ulven AS v/Daglig leder Jon-Erik Lunøe,
Team Veidekke DA her representert
v/prosjekteringleder Irene Aarrestad Meier,
arkitekt Mikael Hesselund, prosjektleder Espen
Stordal, landskapsarkitekt Christina Krohn
Skjæveland og anleggsleder Sigmund Reff.



En hyggelig middag du snart kan invitere til på et helt nytt kjøkken som snart skal bygges.

Kjøkkenet er boligens hjerte, rommet som kan brukes til det meste og som knytter oss sammen i en travel hverdag. Her starter vi dagen over en kopp kaffe, lager middag sammen, snakker sammen, jobber og gjør lekser. Et godt kjøkken har en spesiell tiltrekningskraft, selv når en inviterer til fest ender mange av gjestene opp rundt kjøkkenbordet. I prosjektet Ulvenparken har alle leilighetene i trinn 1 åpen kjøkkenløsning i kombinasjon med stue.

Ulvenparken vil gjøre det mulig å bo godt til priser som er lavere enn sammenlignbare prosjekter i nærområdet. Derfor tilbyr vi en gjennomarbeidet standardløsning som inneholder det nødvendige for et funksjonelt og hyggelig kjøkken.

For deg som ønsker endringer er det utarbeidet gode tilvalg fra kvalitetsleverandøren HTH, som er tilgjengelige i en begrenset periode. Vi har som målsetning å gi en full oversikt over tilvalgs-mulighetene på vår tilvalgsportal.

Velg mellom 3 ulike kjøkkenfronter.
HTHs Prosjektavdeling har i samråd med interiørarkitekt utviklet 3 tidsriktige

kjøkkenforslag for Ulvenparken. Standardkonseptet for Ulvenparken leveres med den tidløse og populære HTH-lakkfronten «Mono» i hvitt og mørk benkeplate i slitesterkt laminat. Dette er en nøytral men likevel tøff kombinasjon som faller i smak hos de fleste.

Underskapene leveres med et diskre og strømlinjeformet stålgrep mens overskapene har trykkåpning. For prosjektet er det i tillegg mulig, uten kostnad, å velge HTH-modellene «Stockholm» eller «Oslo» istedenfor «Mono».

Uten tillegg i pris kan du velge:

HTH-modellen «Stockholm», som representerer interiørkonseptet med samme navn. Kombinert med den rustikke laminatbenkeplaten «Struktur Lys», gir dette en intim og varm atmosfære i rommet. Dette er et design som kan gi kalde vintredager en lun ramme og strålende sommerdager en dempet atmosfære.

HTH-modellen «Oslo» er for deg som ønsker et lyst og luftig inntrykk, men samtidig fornemmelsen av treets varme struktur. Her har vi kombinert HTH modellen «Oslo» på underskapene

med HTH-modellen «Trend Hvit Eik» på overskapene. Dette gir en assosiasjon til naturen i form av en matt, varm trestruktur og en smakfull linje i øyehøyde som skaper en harmonisk balanse.

Kjøkkeninnredningen «Mono» har standard høyde på overskapene, men det er mulig å kjøpe ekstra høyde på overskap for bedre plass til oppbevaring. Dette vil også gi et stilrent uttrykk.

Benkeplaten leveres med en enkel kum og ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin.

Når det gjelder gulv vil det legges 14 mm 3-stavs matt-lakkert eikeparkett Natur i alle rom, bortsett fra badrom som får fliser. For deg som er tidlig ute vil du få mulighet for å kjøpe tilvalg og sette ditt eget preg på leiligheten. Dette gjelder i en begrenset periode.

Illustrasjonen viser kjøkken i leilighet 6030. Tar forbehold om at endringer kan skje. Hvitevarer leveres ikke. Kjøkkenhette er her vist som omlufthette, men det kan bli aktuelt med volumhette.



Illustrasjonsbilde av bad i leilighet 6030. Vaskemaskin og tørketrommel m.m. medfølger ikke, avvik kan forekomme og ulike leiligheter har ulike bad.



En varm dusj som snart kan nytes i et helt nytt bad som snart skal bygges.

Baderom er for de fleste av oss en blanding av komfort og funksjon. Rommet der du kan skjemme deg bort med velfortjent egentid, samtidig som rommet må kunne håndtere både klesvask og bleieskift i hverdagen.

I Ulvenparken planlegges det for baderomskabiner. En baderomskabin produseres ferdig med fliser og innredning i fabrikk, pakkes og transporteres til byggeplass der den heises inn i bygget og den aktuelle leilighet etter hvert som vegger og gulv støpes.

Badet leveres med lysgrå 10x10 cm gulvfliser i dusjen og 20x20 cm fliser på øvrig gulvflate. På veggene vil det være hvite fliser i 40x20 cm. Dusjsonen i hjørnet lukkes med to glassdører.

Toalettet leveres vegghengt med utenpåliggende sistene. Teknisk skap

for vann og varme vil komme på vegg over toalettet. Taket på badet blir nedforet til romhøyde ca. 2,2 meter. I himlingen vil det være dimbare downlights.

Baderominnredningen leveres med nedfelt vask i benkeplate med to skuffer under. Det er avsatt plass for kombinert vaske- og tørketrommel under benk til venstre for skuff. Til høyre for skuffen leveres et underskap som standard. Dette skapet kan velges bort dersom du ønsker avsatt plass for en separat tørketrommel isteden.

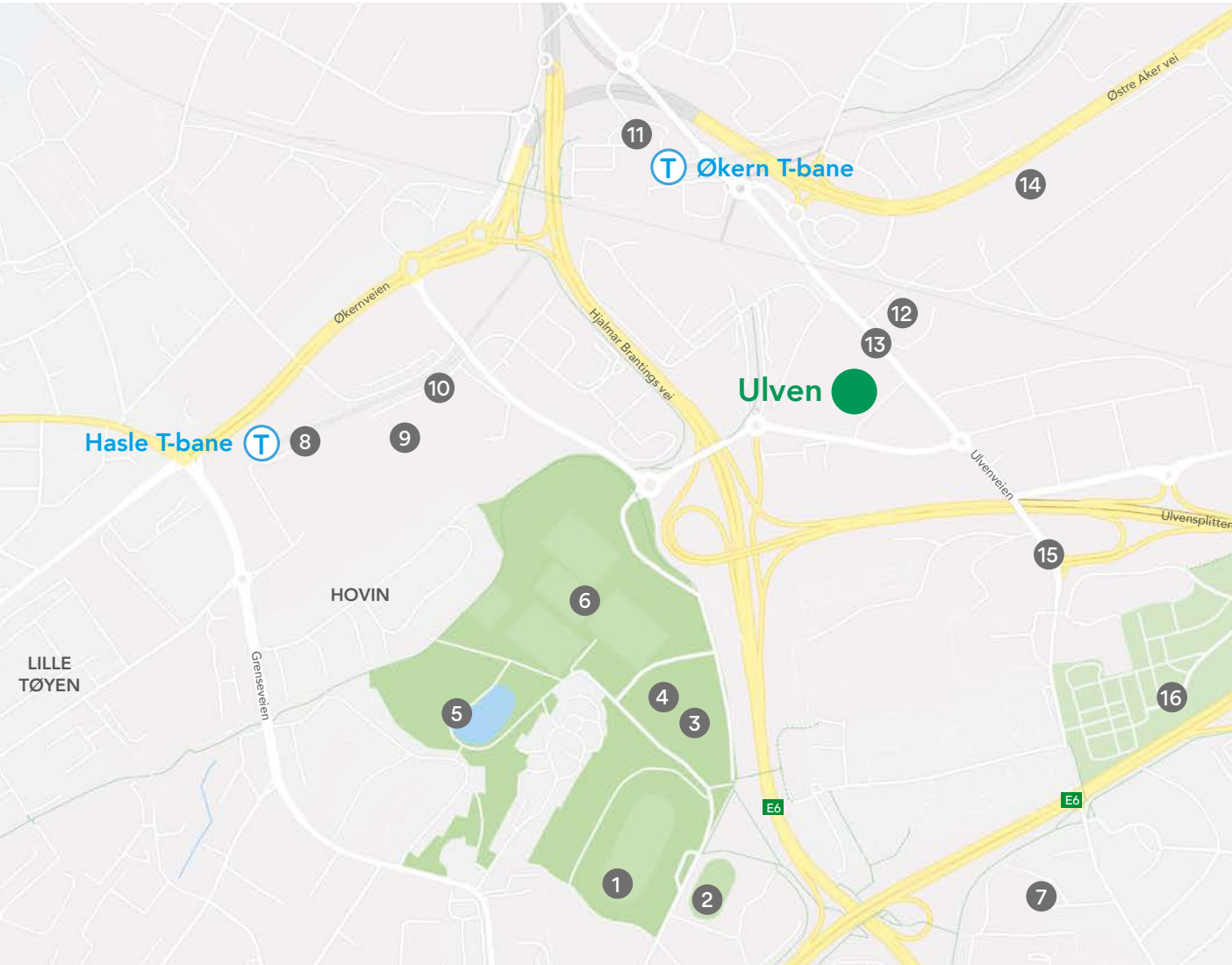
Benkeplaten har full bredde fra vegg til vegg. På vegg over servant leveres det speil med samme bredde som benkeplaten.

Det vil være mulighet for tilvalg i en begrenset periode.

Landskapsplan



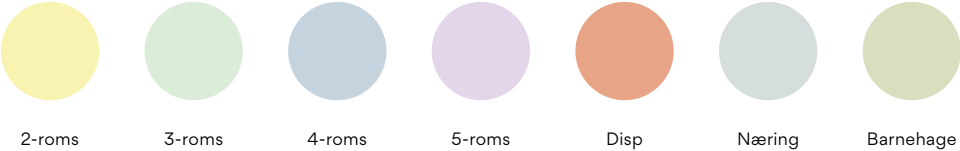
Nærområdet



- | | | | |
|---|--|----|--------------------------|
| 1 | Valle Hovin | 9 | Hasle barnehage |
| 2 | Intility arena | 10 | Tennishall |
| 3 | Vallhall innendørs fotballhall/konsertlokale | 11 | Økernsenteret |
| 4 | Vallhall Arena | 12 | Kiwi Ulven |
| 5 | Hovindammen park | 13 | Buss Ulven torg: 23, 24 |
| 6 | Valle Hovin idrettspark | 14 | Kuben videregående skole |
| 7 | Teisenparken barnehagen | 15 | Buss: 68, 100 |
| 8 | Teglverket skole | 16 | Østre Aker kirkegård |

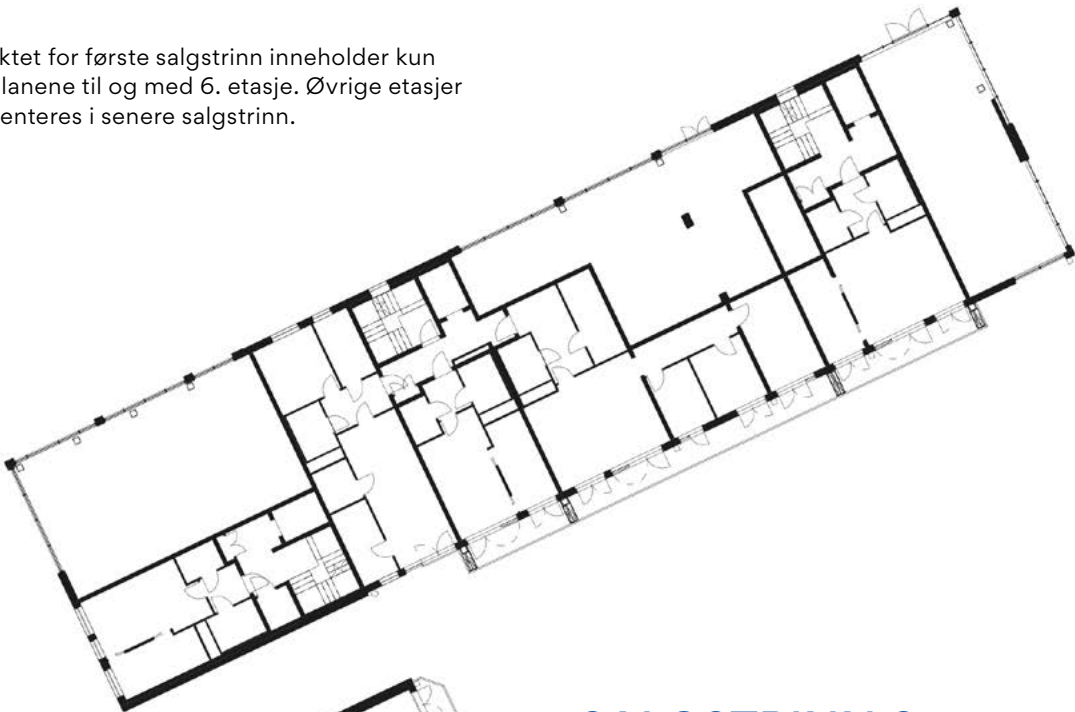
Etasjeplan: 1

Prospektet for første salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 6. etasje. Øvrige etasjer vil presenteres i senere salgstrinn.

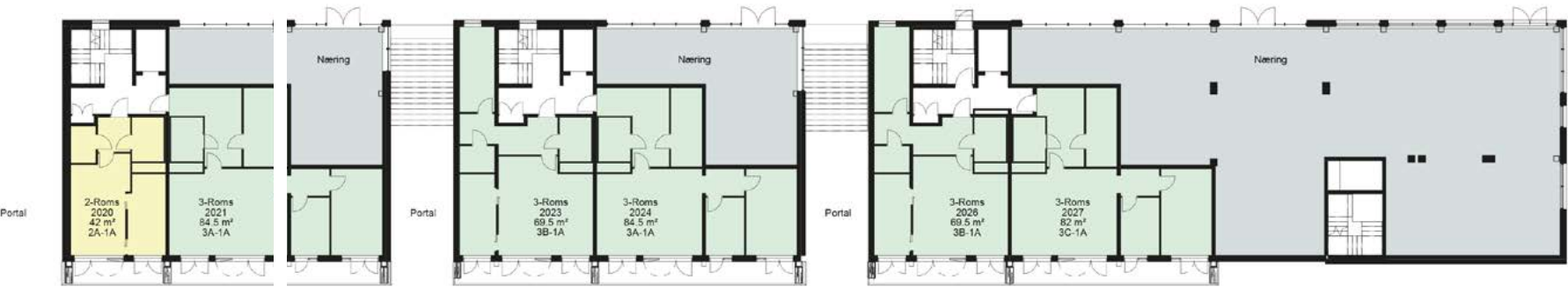
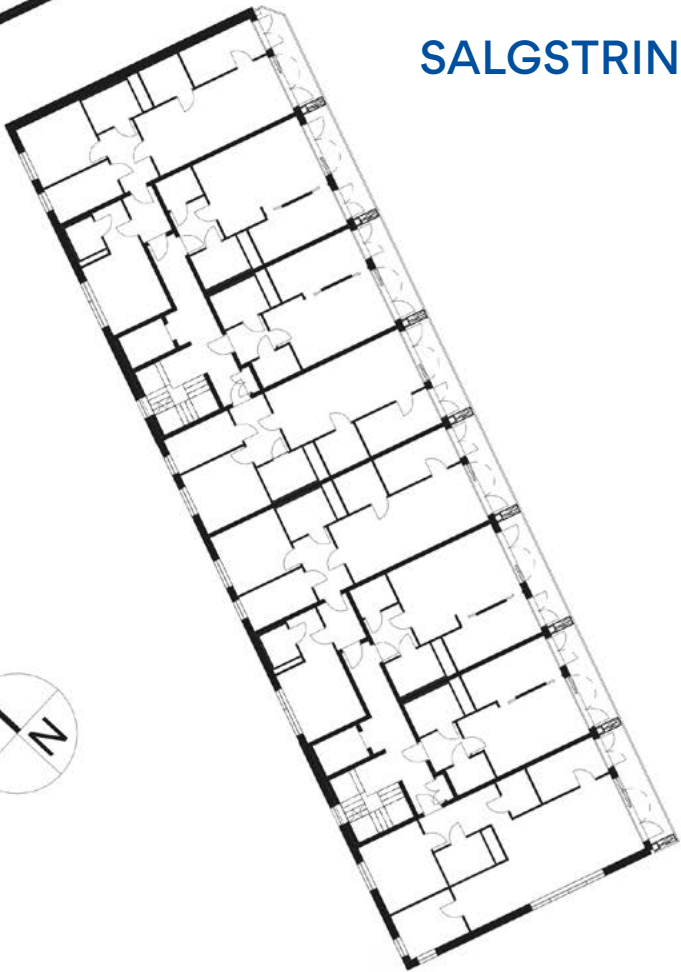


Etasjeplan: 2

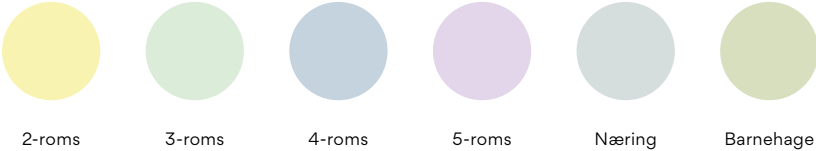
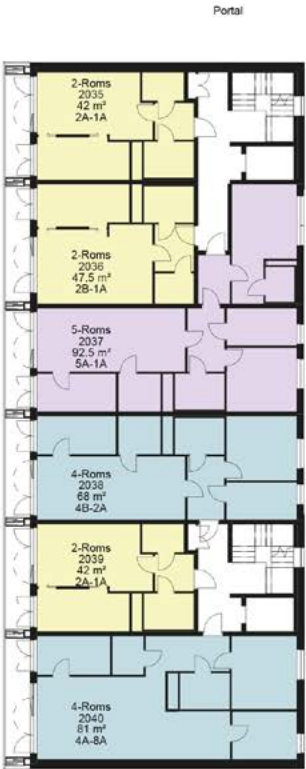
Prospektet for første salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 6. etasje. Øvrige etasjer vil presenteres i senere salgstrinn.



SALGSTRINN 2

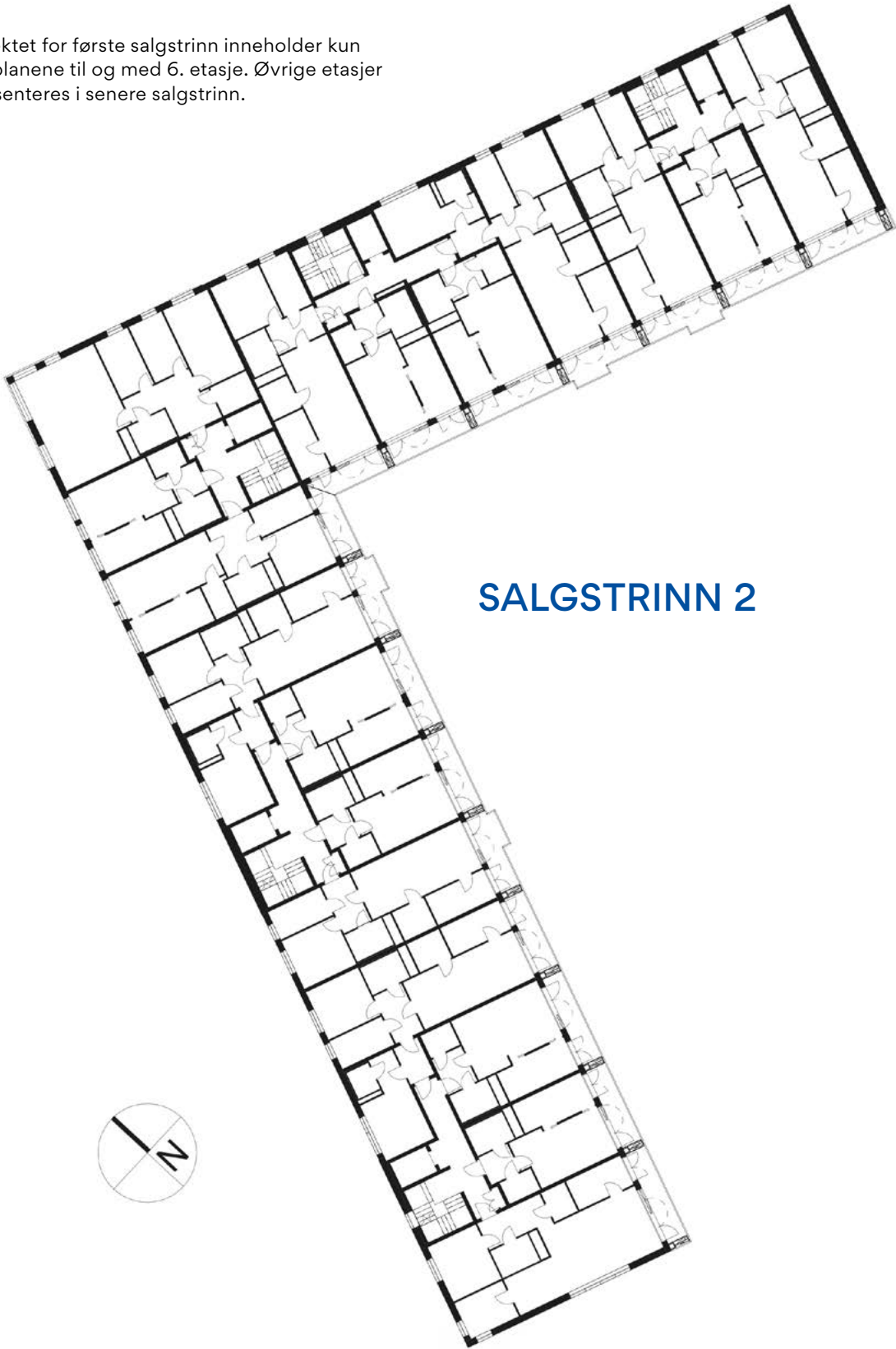


SALGSTRINN 1

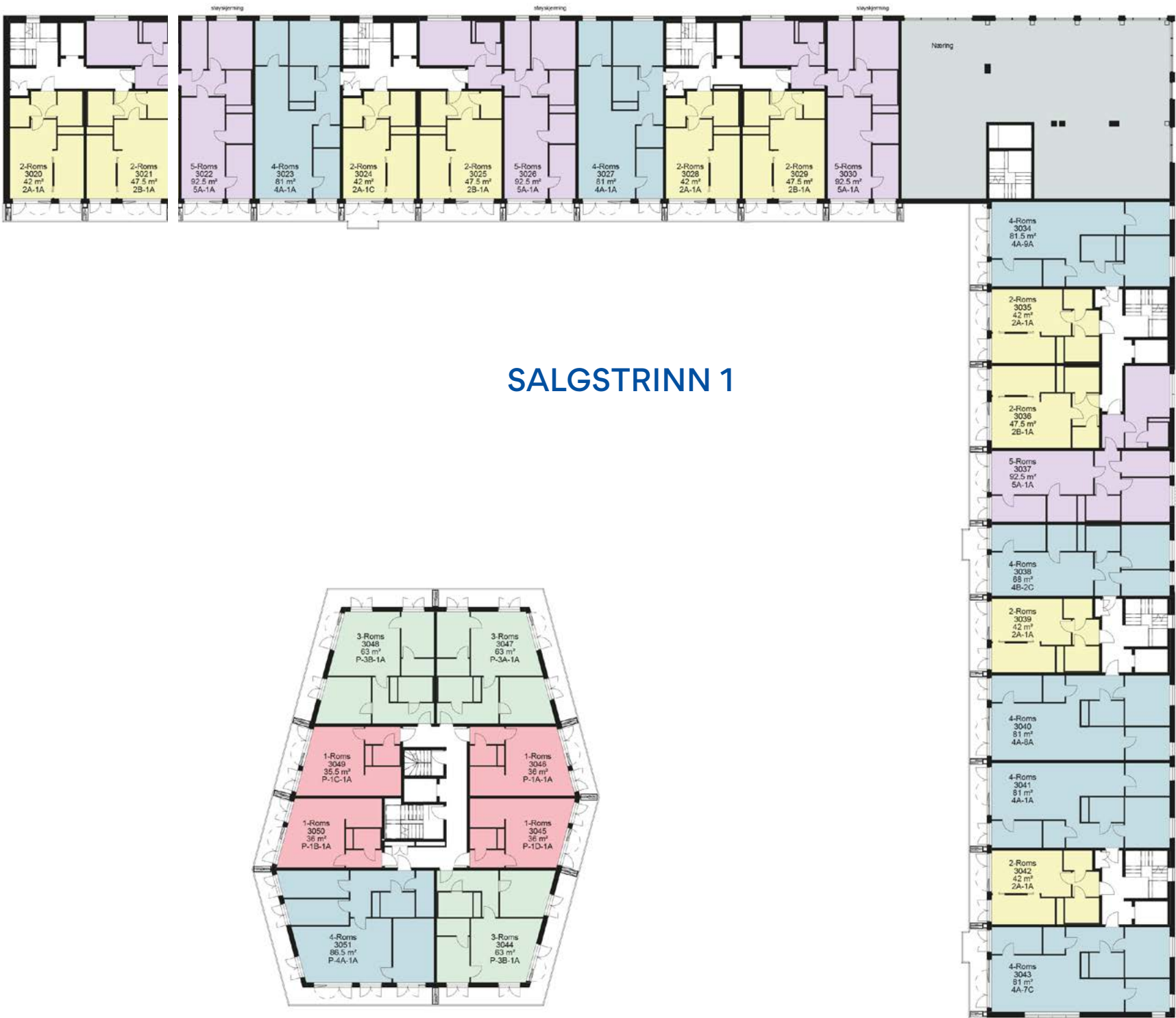


Etasjeplan: 3

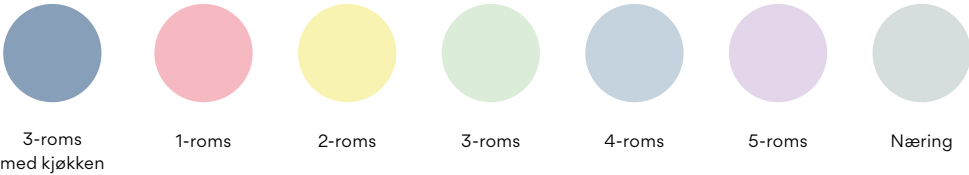
Prospektet for første salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 6. etasje. Øvrige etasjer vil presenteres i senere salgstrinn.



SALGSTRINN 2



SALGSTRINN 1

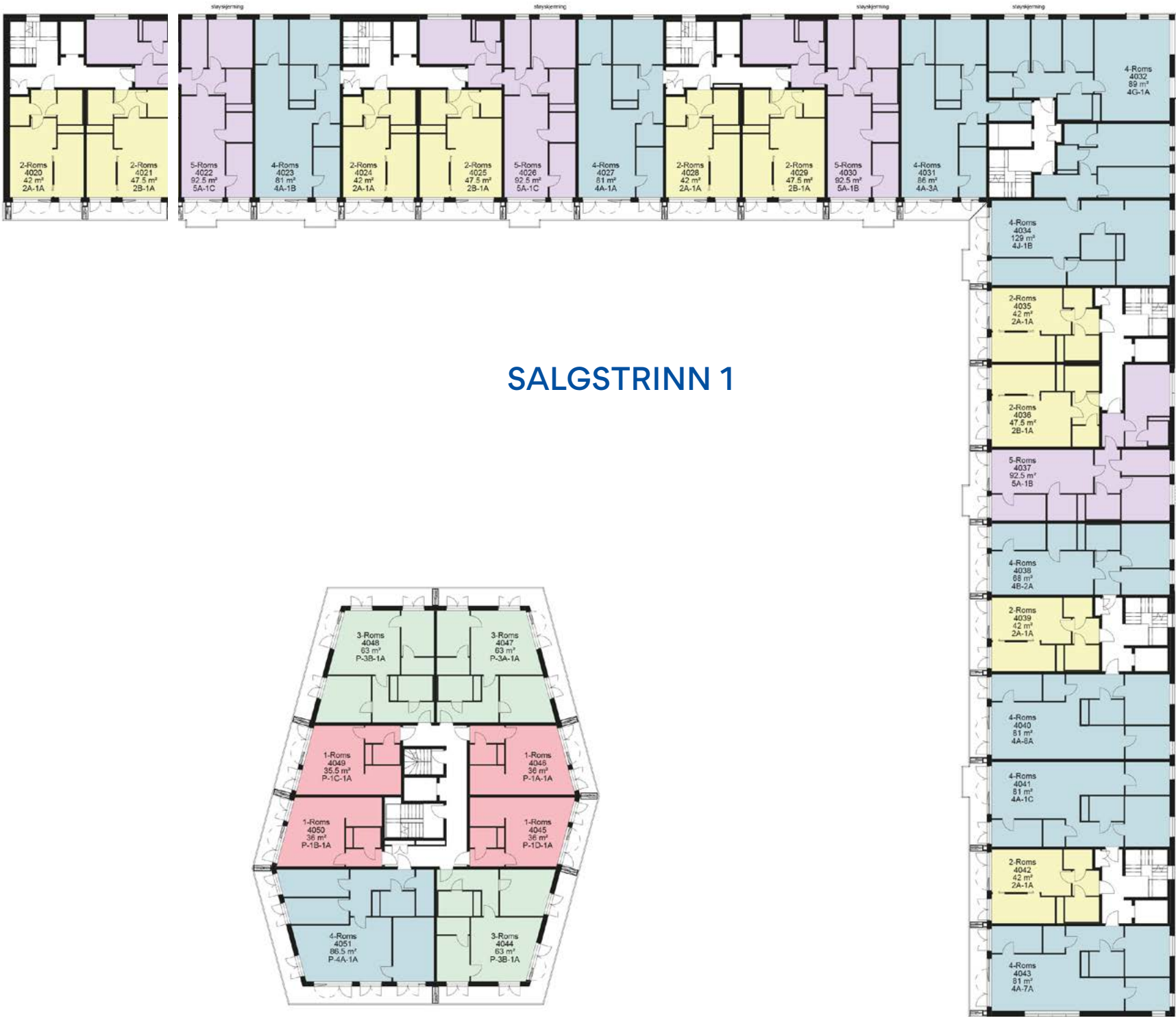


Etasjeplan: 4

Prospektet for første salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 6. etasje. Øvrige etasjer vil presenteres i senere salgstrinn.

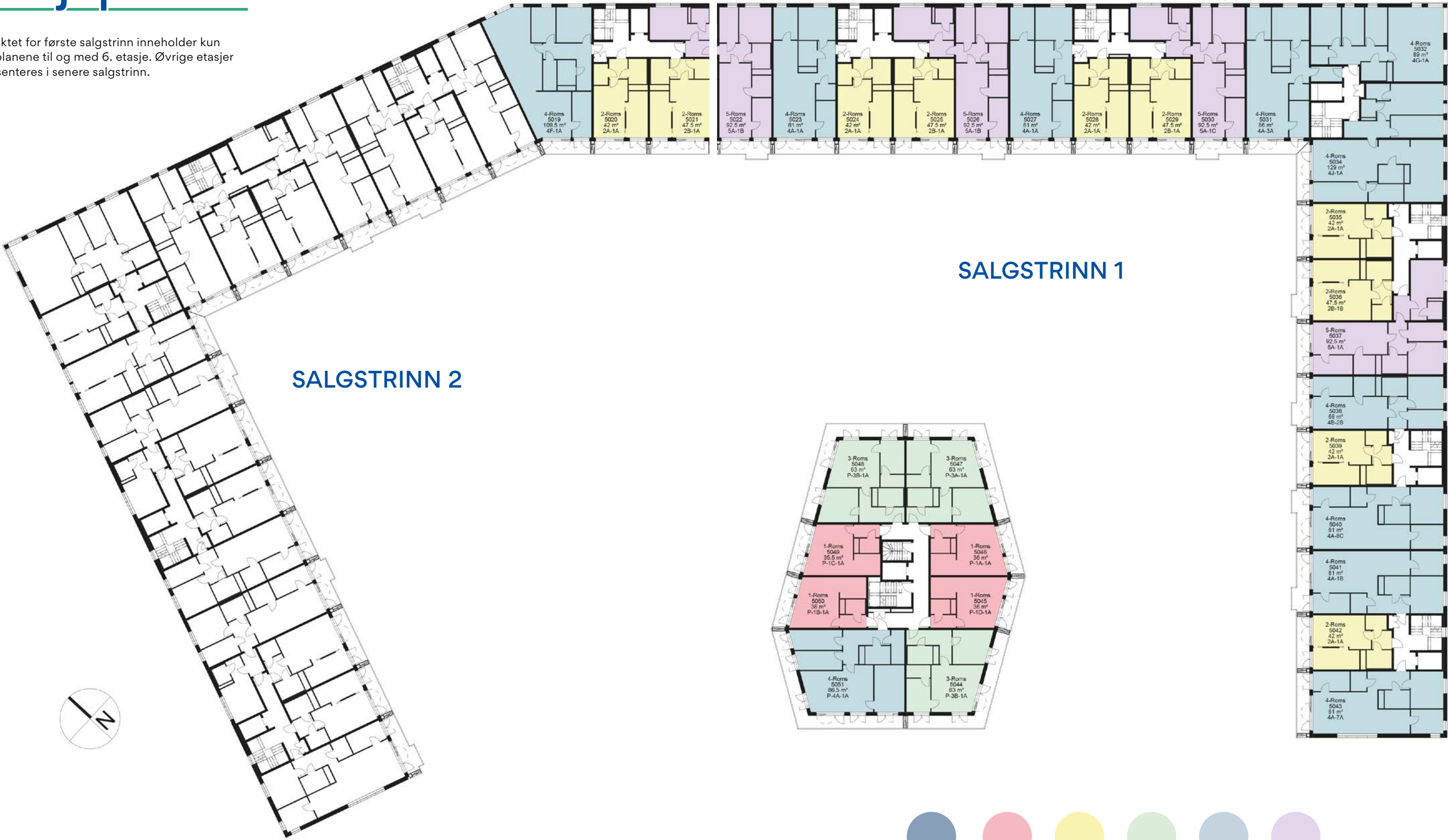


SALGSTRINN 2



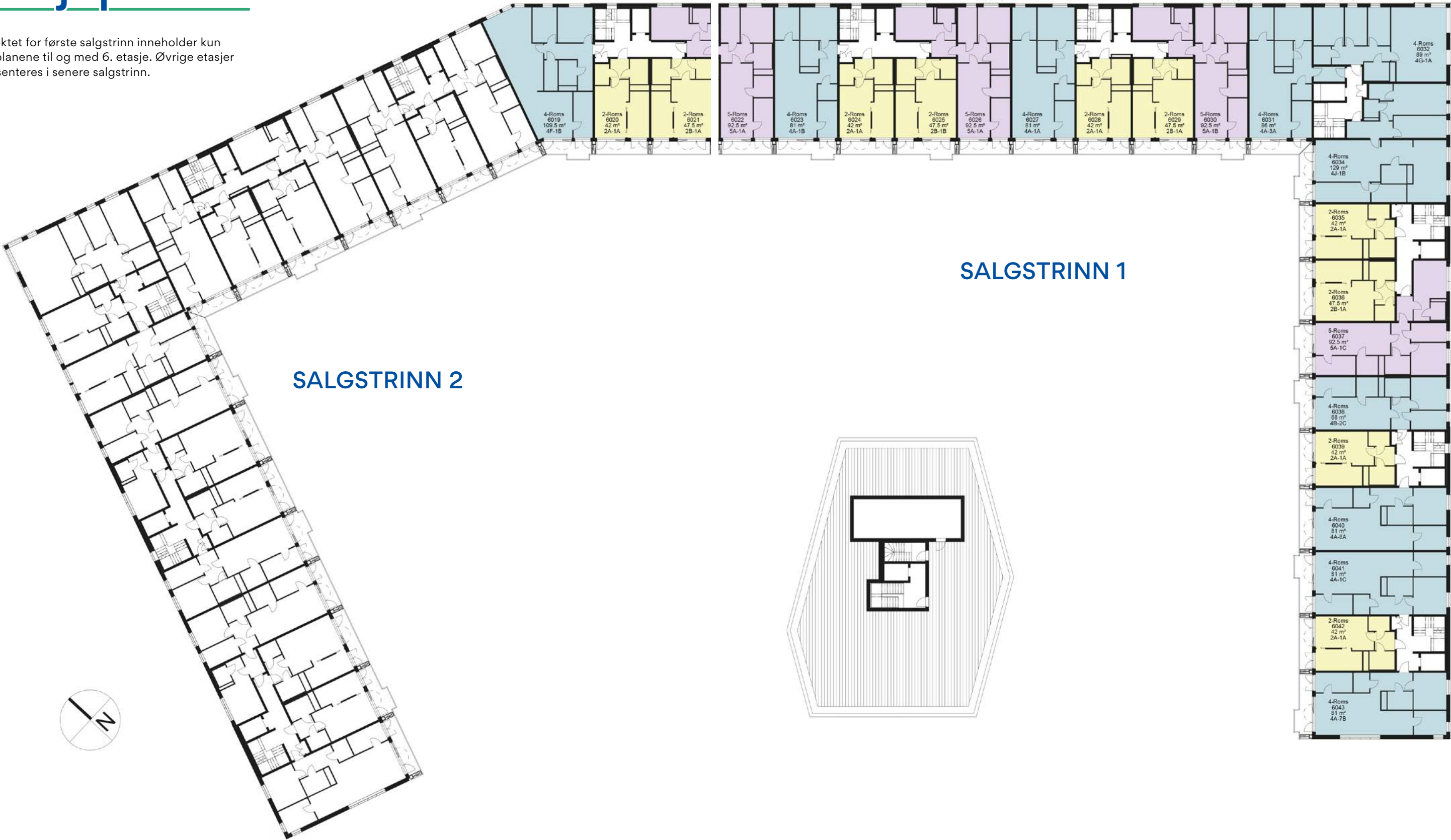
Etasjeplan: 5

Prospektet for første salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 6. etasje. Øvrige etasjer vil presenteres i senere salgstrinn.



Etasjeplan: 6

Prospektet for første salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 6. etasje. Øvrige etasjer vil presenteres i senere salgstrinn.

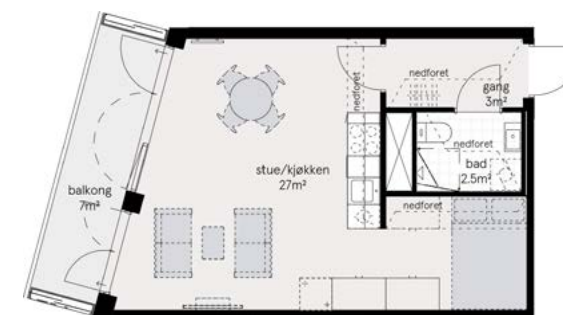




LEILIGHETSPLAN

1-roms 35,5 kvm

Leilighetsnr:	3049, 4049, 5049
Hus:	Prismet
BRA:	35,5 kvm
P-rom:	35,5 kvm
Uteplass/balkong:	7 kvm
Etasje:	3.-4.-5.

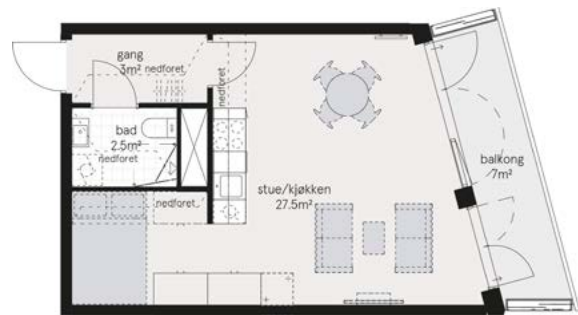


Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

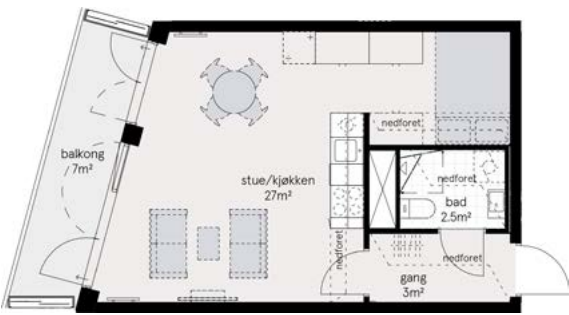
LEILIGHETSPLAN

1-roms 36 kvm

Leilighetsnr: 3046, 4046, 5046
Hus: Prismet
BRA: 36 kvm
P-rom: 36 kvm
Uteplass/balkong: 7 kvm
Etasje: 3.-4.-5.



Leilighetsnr: 3050, 4050, 5050
Hus: Prismet
BRA: 36 kvm
P-rom: 36 kvm
Uteplass/balkong: 7 kvm
Etasje: 3.-4.-5.

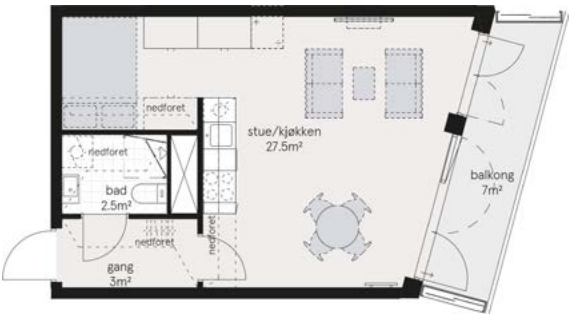


Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

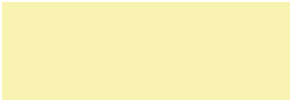
LEILIGHETSPLAN

1-roms 36 kvm

Leilighetsnr: 3045, 4045, 5045
Hus: Prismet
BRA: 36 kvm
P-rom: 36 kvm
Uteplass/balkong: 7 kvm
Etasje: 3.-4.-5.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

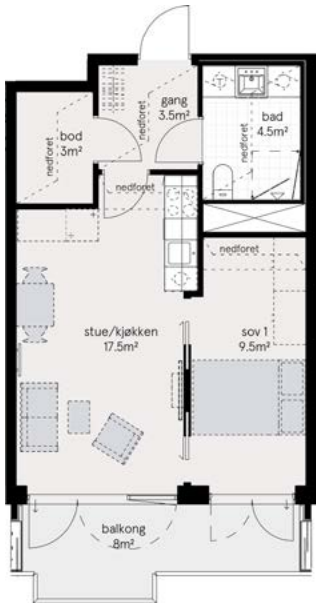
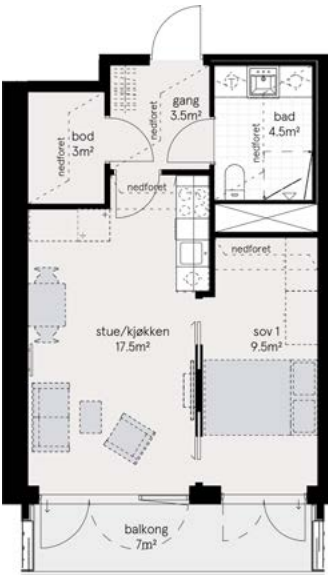


LEILIGHETSPLAN

2-roms 42 kvm

Leilighetsnr: 2020, 2035, 2039, 3020, 3028, 3035, 3039, 3042, 4020, 4024, 4028, 4035, 4039, 4042, 5020, 5024, 5028, 5035, 5039, 5042, 6020, 6024, 6028, 6035, 6039, 6042
Hus: Skrinet
BRA: 42 kvm
P-rom: 39 kvm
Uteplass/balkong: 7 kvm
Etasje: 2.-3.-4.-5.-6.

Leilighetsnr: 3024
Hus: Skrinet
BRA: 42 kvm
P-rom: 39 kvm
Uteplass/balkong: 8 kvm
Etasje: 3.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

2-roms 47,5 kvm

Leilighetsnr: 2036, 3021, 3025, 3029, 3036, 4021, 4025, 4029, 4036, 5021, 5025, 5029, 6021, 6029, 6036

Hus: Skrinet

BRA: 47,5 kvm

P-rom: 44 kvm

Uteplass/balkong: 7,5 kvm

Etasje: 2. -3. -4. -5. -6.

Leilighetsnr: 5036, 6025

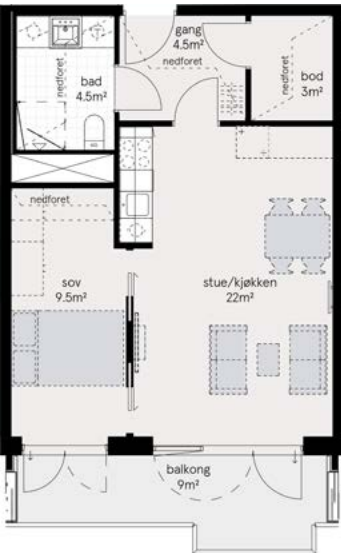
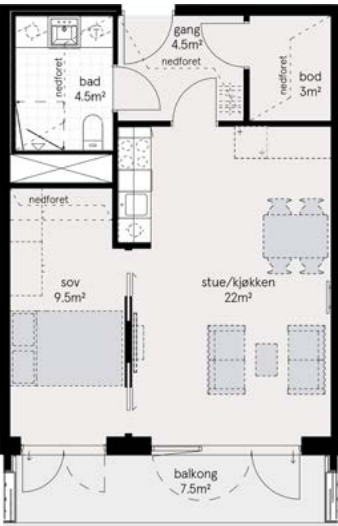
Hus: Skrinet

BRA: 47,5 kvm

P-rom: 44 kvm

Uteplass/balkong: 9 kvm

Etasje: 5.-6.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

2-roms 47,5 og 53 kvm

Leilighetsnr: 1036

Hus: Skrinet

BRA: 47, 5 kvm

P-rom: 44 kvm

Uteplass/balkong: 14,5 kvm

Etasje: 1.

Leilighetsnr: 1023, 1026, 1042

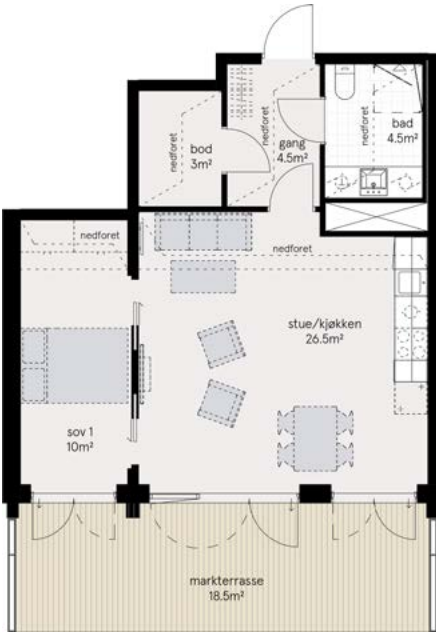
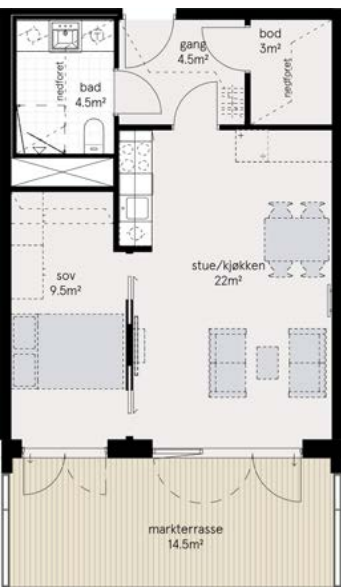
Hus: Skrinet

BRA: 53 kvm

P-rom: 49,5 kvm

Uteplass/balkong: 18,5 kvm

Etasje: 1.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

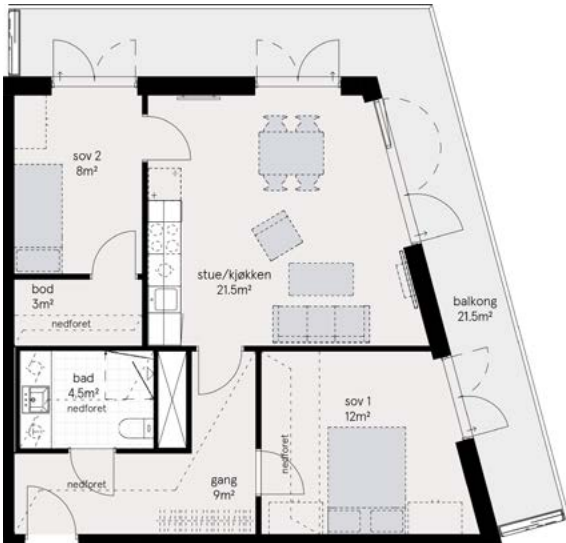


LEILIGHETSPLAN

3-roms 63 kvm

Leilighetsnr: 3047, 4047, 5047
Hus: Prismet
BRA: 63 kvm
P-rom: 60 kvm
Uteplass/balkong: 21,5 kvm
Etasje: 3.-4.-5.

Leilighetsnr: 3044, 3048, 4044, 4048, 5044, 5048
Hus: Prismet
BRA: 63 kvm
P-rom: 60 kvm
Uteplass/balkong: 21,5 kvm
Etasje: 3.-4.-5.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

3-roms 69,5 kvm

Leilighetsnr: 2023, 2026, 2042
Hus: Skrinet
BRA: 69,5 kvm
P-rom: 66 kvm
Uteplass/balkong: 10 kvm
Etasje: 2.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

3-roms 82 kvm

Leilighetsnr: 2027
Hus: Skrinet
BRA: 82 kvm
P-rom: 73,5 kvm
Uteplass/balkong: 14,5 kvm
Etasje: 2.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

Leilighetsnr: 1027
Hus: Skrinet
BRA: 82 kvm
P-rom: 73,5 kvm
Uteplass/balkong: 27,5 kvm
Etasje: 1.



LEILIGHETSPLAN

3-roms 84,5 kvm

Leilighetsnr: 2021, 2024
Hus: Skrinet
BRA: 84,5 kvm
P-rom: 76 kvm
Uteplass/balkong: 14,5 kvm
Etasje: 2.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

3-roms 84,5 kvm

Leilighetsnr: 1021, 1024
Hus: Skrinet
BRA: 84,5 kvm
P-rom: 76 kvm
Uteplass/balkong: 27,5 kvm
Etasje: 1.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

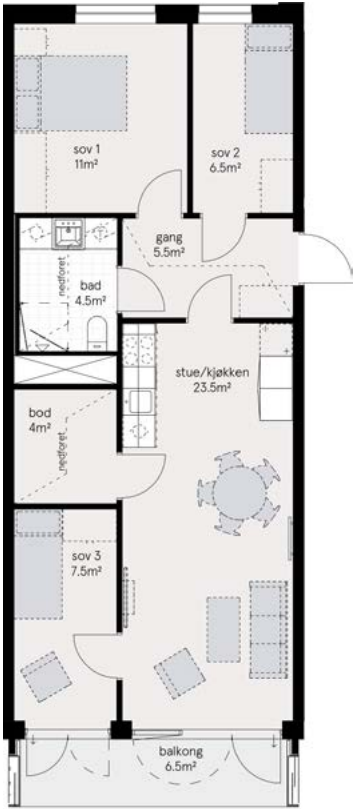


LEILIGHETSPLAN

4-roms 68 kvm

Leilighetsnr: 2038, 4038
Hus: Skrinet
BRA: 68 kvm
P-rom: 63,5 kvm
Uteplass/balkong: 6,5 kvm
Etasje: 2.-4.

Leilighetsnr: 5038
Hus: Skrinet
BRA: 68 kvm
P-rom: 63,5 kvm
Uteplass/balkong: 8 kvm
Etasje: 5.



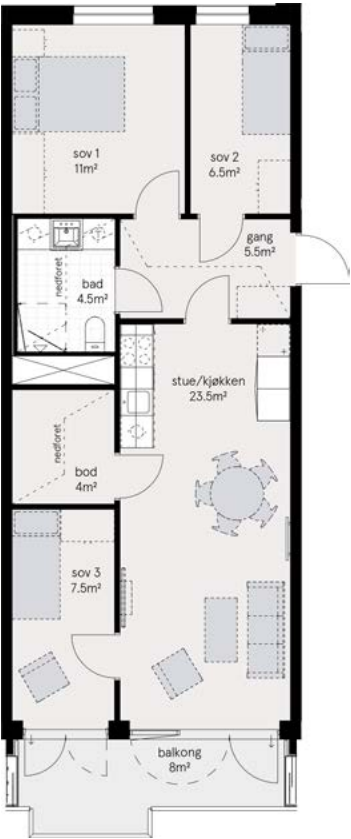
Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

4-roms 68 og 81 kvm

Leilighetsnr: 3038, 6038
Hus: Skrinet
BRA: 68 kvm
P-rom: 63,5 kvm
Uteplass/balkong: 8 kvm
Etasje: 3.-6.

Leilighetsnr: 4041, 6041
Hus: Skrinet
BRA: 81 kvm
P-rom: 77,5 kvm
Uteplass/balkong: 9 kvm
Etasje: 4.-6.



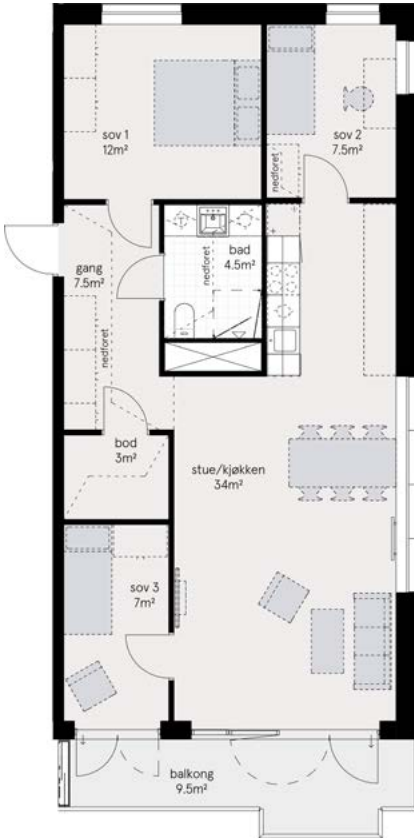
Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

4-roms 81 kvm

Leilighetsnr: 2043, 4043, 5043
Hus: Skrinet
BRA: 81 kvm
P-rom: 77,5 kvm
Uteplass/balkong: 8 kvm
Etasje: 2.-4.-5.

Leilighetsnr: 6043
Hus: Skrinet
BRA: 81 kvm
P-rom: 77,5 kvm
Uteplass/balkong: 9,5 kvm
Etasje: 6.

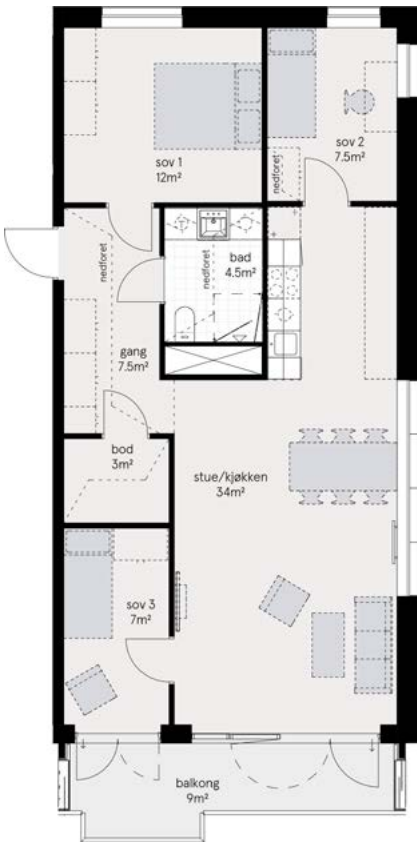


Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

4-roms 81 kvm

Leilighetsnr: 3043
Hus: Skrinet
BRA: 81 kvm
P-rom: 77,5 kvm
Uteplass/balkong: 9 kvm
Etasje: 3.

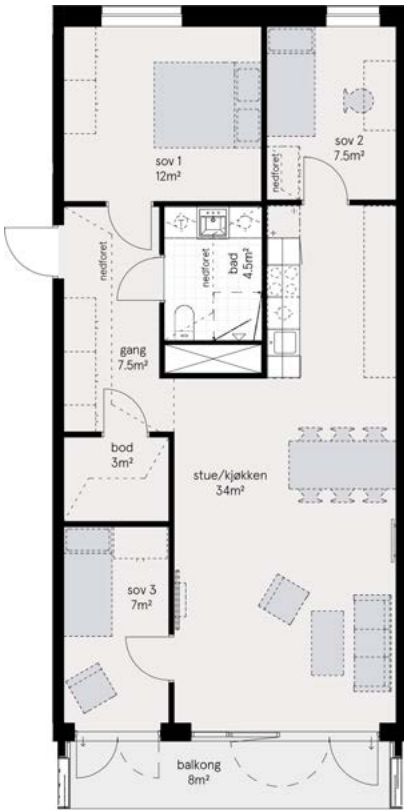


Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

4-roms 81 kvm

Leilighetsnr: 2040, 3040, 4040, 6040
Hus: Skrinet
BRA: 81 kvm
P-rom: 77,5 kvm
Uteplass/balkong: 8 kvm
Etasje: 2.-3.-4.-6.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

Leilighetsnr: 1043
Hus: Skrinet
BRA: 81 kvm
P-rom: 77,5 kvm
Uteplass/balkong: 34 kvm
Etasje: 1.



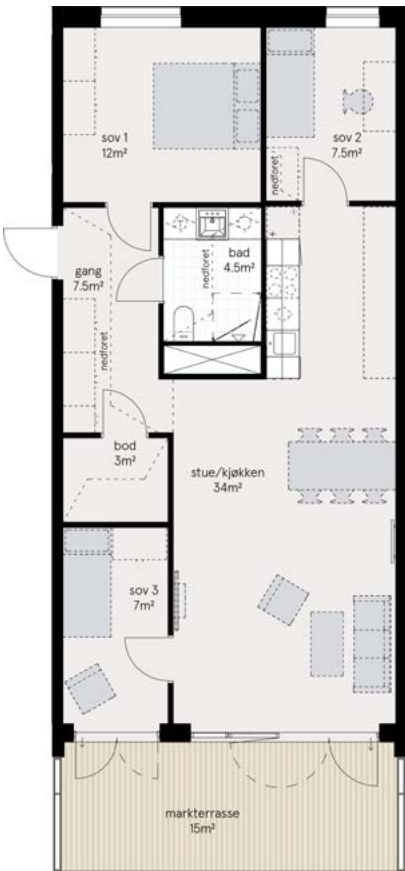
Leilighetsnr: 5040
Hus: Skrinet
BRA: 81 kvm
P-rom: 77,5 kvm
Uteplass/balkong: 9 kvm
Etasje: 5.



LEILIGHETSPLAN

4-roms 81 kvm

Leilighetsnr: 1040
Hus: Skrinet
BRA: 81 kvm
P-rom: 77,5 kvm
Uteplass/balkong: 15 kvm
Etasje: 1.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

4-roms 81 kvm

Leilighetsnr: 3023, 3027, 3041, 4027, 5023, 5027, 6027
Hus: Skrinet
BRA: 81 kvm
P-rom: 77,5 kvm
Uteplass/balkong: 8 kvm
Etasje: 3.-4.-5.-6.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

Leilighetsnr: 4023, 5041, 6023
Hus: Skrinet
BRA: 81 kvm
P-rom: 77,5 kvm
Uteplass/balkong: 9 kvm
Etasje: 4.-5.-6.

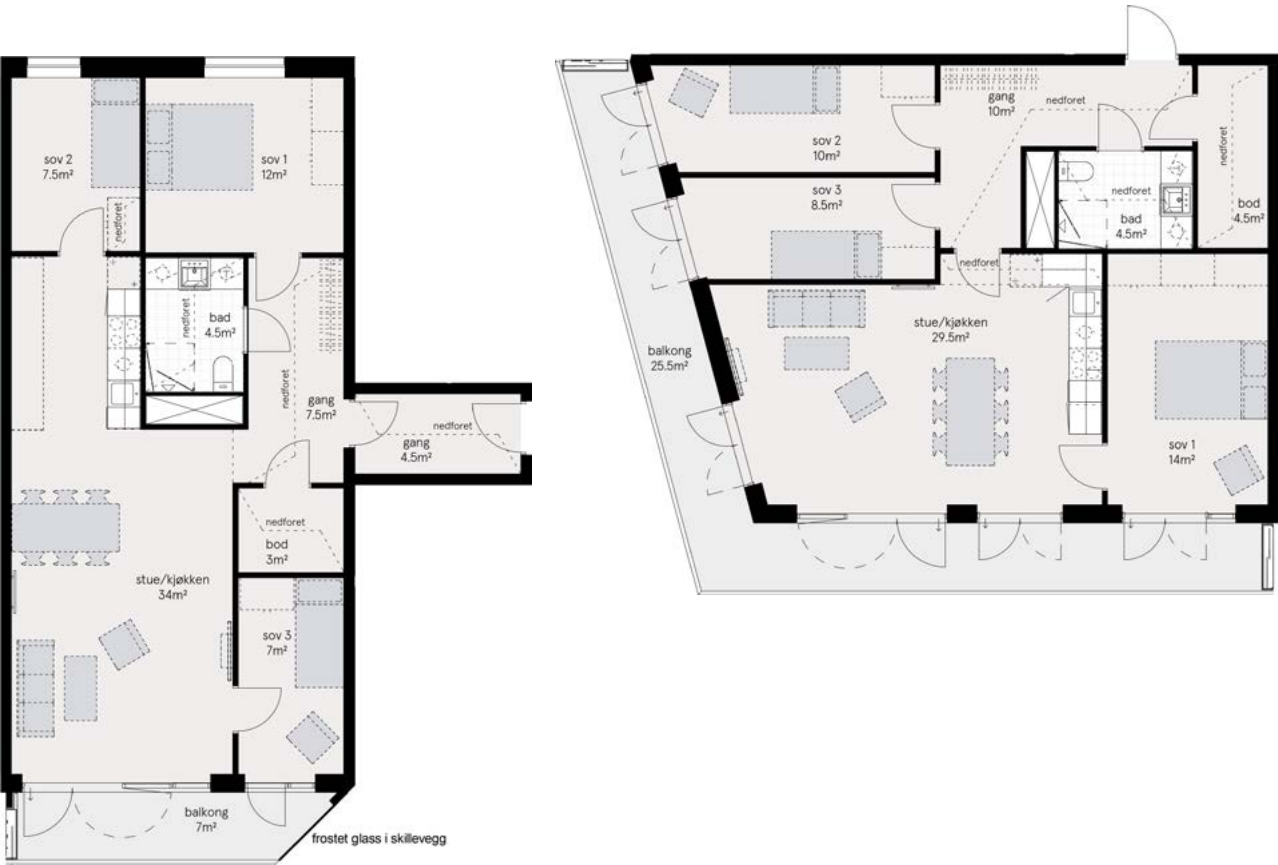


LEILIGHETSPLAN

4-roms 86 og 86,5 kvm

Leilighetsnr: 4031, 5031, 6031
Hus: Skrinet
BRA: 86 kvm
P-rom: 82,5 kvm
Uteplass/balkong: 7 kvm
Etasje: 4.-5.-6.

Leilighetsnr: 3051, 4051, 5051
Hus: Prismet
BRA: 86,5 kvm
P-rom: 82 kvm
Uteplass/balkong: 25,5 kvm
Etasje: 3.-4.-5.

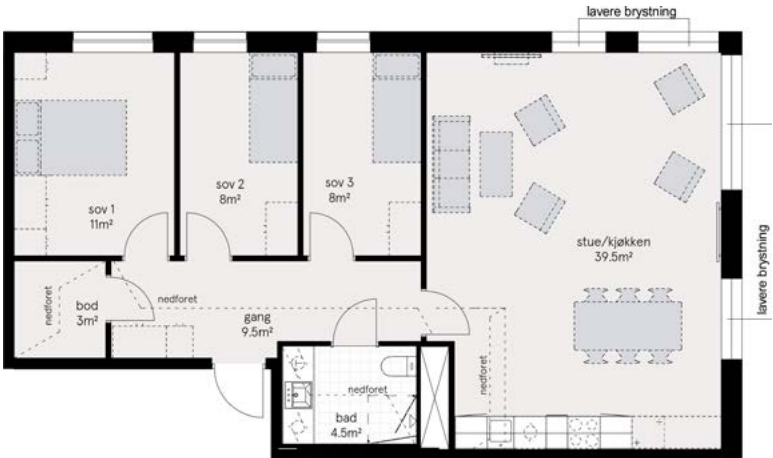


Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

4-roms 89 kvm

Leilighetsnr: 4032, 5032, 6032
Hus: Skrinet
BRA: 89 kvm
P-rom: 85,5 kvm
Uteplass/balkong: -
Etasje: 4.-5.-6.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

4-roms 94 kvm

Leilighetsnr: 1038
Hus: Skrinet
BRA: 94 kvm
P-rom: 89 kvm
Uteplass/balkong: 21 kvm
Etasje: 1.

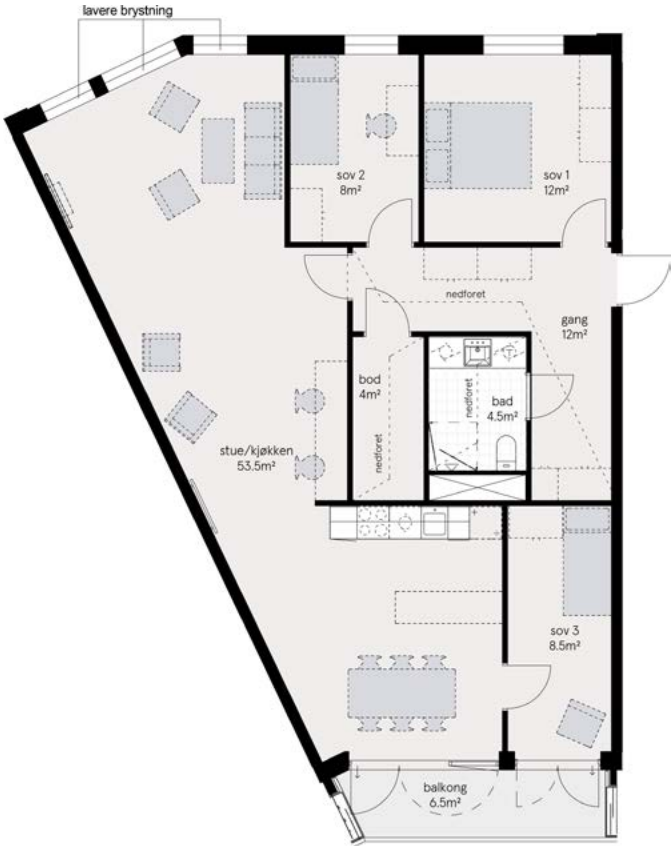


Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

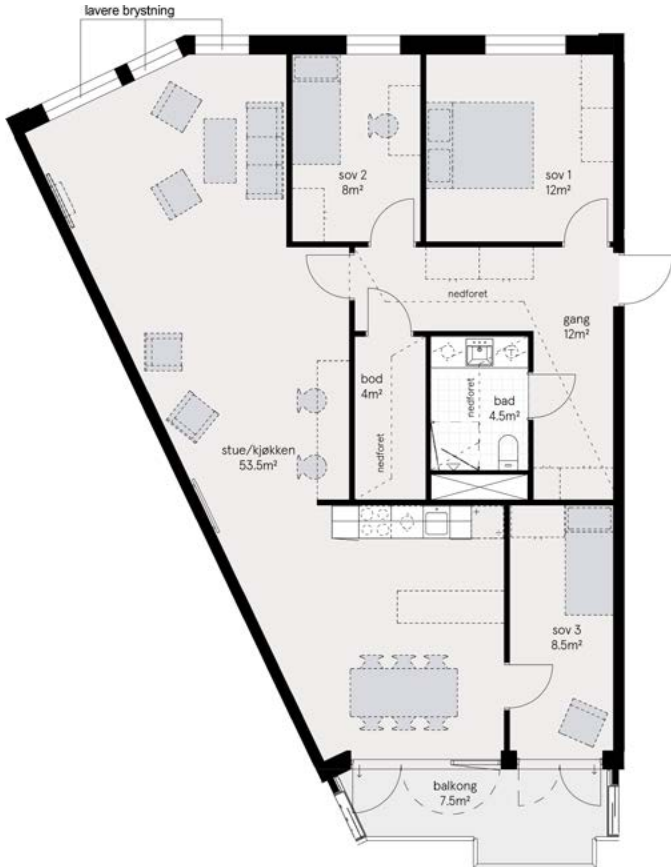
4-roms 109,5 kvm

Leilighetsnr: 5019
Hus: Skrinet
BRA: 109,5 kvm
P-rom: 105 kvm
Uteplass/balkong: 6,5 kvm
Etasje: 5.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

Leilighetsnr: 6019
Hus: Skrinet
BRA: 109,5 kvm
P-rom: 105 kvm
Uteplass/balkong: 7,5 kvm
Etasje: 6.



LEILIGHETSPLAN

4-roms 129 kvm

Leilighetsnr: 5034
Hus: Skrinet
BRA: 129 kvm
P-rom: 119 kvm
Uteplass/balkong: 7 kvm
Etasje: 5.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

4-roms 129 kvm

Leilighetsnr: 4034, 6034
Hus: Skrinet
BRA: 129 kvm
P-rom: 119 kvm
Uteplass/balkong: 8 kvm
Etasje: 4.-6.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

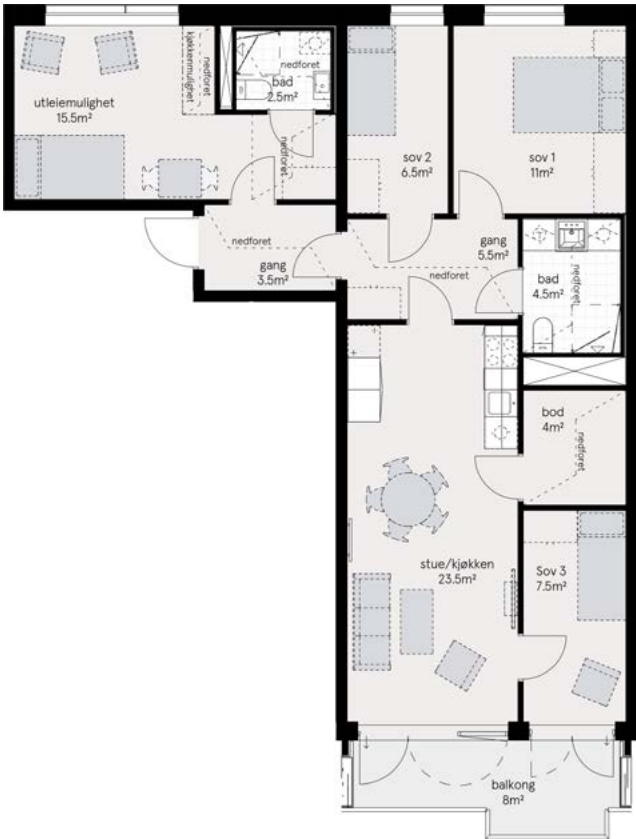
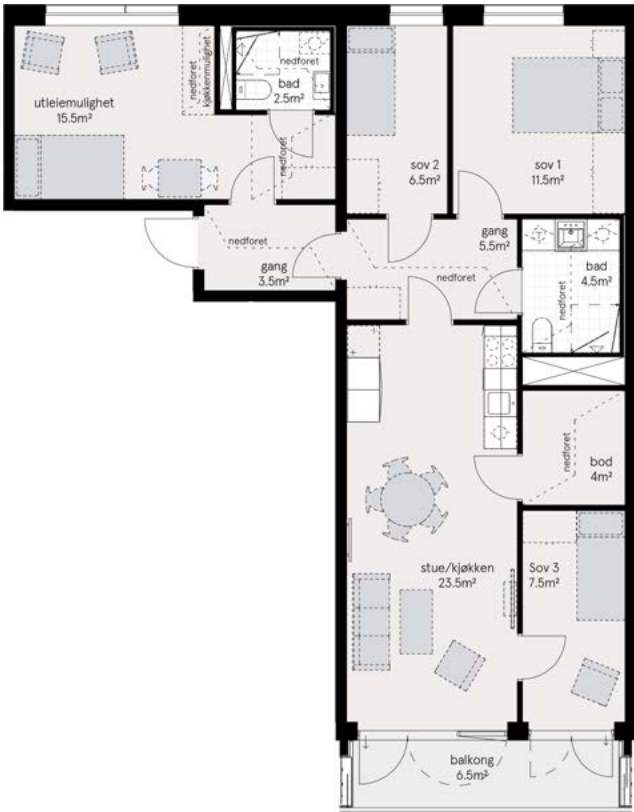


LEILIGHETSPLAN

5-roms 92,5 kvm

Leilighetsnr: 2037, 3022, 3026, 3030, 3037, 5037, 6022, 6026
Hus: Skrinet
BRA: 92,5 kvm
P-rom: 88 kvm
Uteplass/balkong: 6,5 kvm
Etasje: 2.-3.-5.-6.

Leilighetsnr: 4030, 4037, 5022, 5026, 6030
Hus: Skrinet
BRA: 92,5 kvm
P-rom: 88 kvm
Uteplass/balkong: 8 kvm
Etasje: 4.-5.-6.

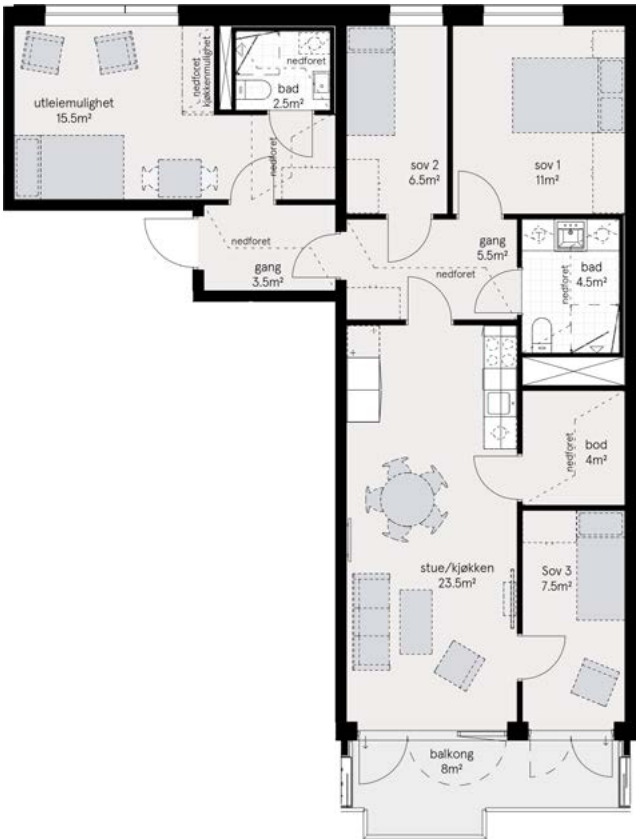


Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

5-roms 92,5 kvm

Leilighetsnr: 4022, 4026, 5030, 6037
Hus: Skrinet
BRA: 92,5 kvm
P-rom: 88 kvm
Uteplass/balkong: 8 kvm
Etasje: 4.-5.-6.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.

LEILIGHETSPLAN

5-roms 92,5 kvm

Leilighetsnr: 1037
Hus: Skrinet
BRA: 92,5 kvm
P-rom: 88 kvm
Uteplass/balkong: 12,5 kvm
Etasje: 1.



Se etasjeplan for plassering og himmelretning.



Prosjektbeskrivelse

Ulvenparken borettslag

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for leilighetene. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner, modeller, plan-tegninger med mer. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering, fargevalg, kjøkkenløsning, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc.

Ulvenparken bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK 17). Generelt utføres arbeidene i henhold til NS 3420 med «normalkrav for toleranser i bygninger».

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Salgstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap. Endelig planløsning kan variere fra tegninger.

Eiendommen

Eiendommen har gnr. 122, bnr. 180 i Oslo kommune. Med opprettelsen av nytt borettslag, vil tilhørende eiendom til borettslaget fradeles og seksjoneres, slik at eiendommen vil få et nytt matrikkelnummer. Borettslaget sammen med næringsseksjon og barnehage vil inngå i et eierseksjonssameie på eiendommen.

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 122, bnr. 180 i Oslo kommune er pr. i dag Ulven AS som er et datterselskap til OBOS Forretningsbygg AS.

Prosjektets organisasjon

Utbygger og selger av boligene er Ulven Bolig AS, som er et datterselskap av OBOS Forretningsbygg AS. OBOS Nye Hjem AS er engasjert som prosjektselger og vil forestå salget av boligene. Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS. Prosjektering og bygging gjennomføres i form av totalentreprise med Team Veidekke DA.

Bebyggelse

Ulvenparken blir organisert som et borettslag i samsvar med lov om borettslag (borettslagsloven). Bebyggelsen består totalt av 342 leiligheter fordelt på to hus, henholdsvis Skrinet med totalt 318 leiligheter fordelt fra 1.–12 etasje, og Prismet med 24 leiligheter fordelt fra 3.–5. etasje. I Skrinet etableres det også 6 næringslokaler, og i Prismet kommer det en 6 avdelings barnehage over to etasjer.

Under bygningene og gårdsrommet ligger en underetasje som inneholder parkering for ca. 175 biler. Videre er det sportsbodanlegg, sykkelparkering og diverse tekniske rom.

Byggene fundamenteres med peler/pilarer til fjell.

Bæresystemet er hovedsakelig i betong og stål.

Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk. Utvendig er veggene i hovedsak forblendet med teglstein, pussystem og værbestandig tre-spiler/panel. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Yttertak er isolert og tekket, og store deler er også med felles takterrasser der det legges tremmegulv over tekkingen.

Utomhus

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealer og takplan vises i prospektet. Planene viser hvordan gårdsrom, øvrige utearealer og takarealer tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva ut-

forming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av god kvalitet.

Takterrassen er til felles bruk for Ulvenparken borettslag.

Utomhusarealet i gårdsrommet disponeres av eierseksjons-sameiet. Leiligheter på bakkeplan som får eget uteareal/ markterrasse disponerer dette arealet alene. I reguleringen er det krav til at også andre utenfor borettslaget har rett til å gå gjennom uteområdet, og gangvei gjennom gårdsrommet er for allmenn ferdsel.

I Prismet er det en barnehage i de to nederste etasjeplan, og barnehagen disponerer et større uteareal. Dette utearealet er til bruk for borettslagets beboere etter barnehagens åpningstid. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Vegger

Innvendige lettvegger har stålstendere og er kledd med gipsplater. Noen innvendige bærevegger er hovedsakelig av betong. Innvendige vegger males hvite – 0502Y. Vegger i bad leveres med hvite keramiske fliser. Det er muligheter i tidlig fase for kjøp av tilvalg andre fliser.

Gulv

Baderomsgulv leveres med fliser. Det er muligheter i tidlig fase

for kjøp av tilvalg andre fliser. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 14 mm tre-stavs eikeparkett. Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som standardparkett. Alle gulvlister og gerikter leveres ferdig behandlet fra fabrikk med synlig innfesting.

Himling

Normal netto etasjehøyde i leilighetene er ca. 2.5 m, men noen rom og / eller deler av rom får nedforet himling ned til ca. 2.2 m over gulv pga. tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg og ventilasjon. Se leilighetsplaner for å se antydende mulige nedforinger. Andre nedforinger grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedforing/inkassingen monteres.

Betonghimlinger leveres i sparklet og malt utførelse – farge hvit. Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer (trolig plattendekker) og plass-støpt betong. Det må derfor påregnes synlige v-fuger i himlingene. Sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme.

Vinduer/dører

Vinduer og balkongdører leveres med tilnærmet samme farge innvendig og utvendig, trolig en mørk grå farge. Innvendige nødvendige utforinger og listverk tenkes i hvit utførelse. Vinduer og balkongdører mot balkonger leveres av typen malte trevinduer både utvendig og innvendig. Øvrige vinduer leveres med utvendig aluminiumkledning.

For noen leiligheter vil alle, eller enkelte vinduer ha en «støyskjerm» montert utenfor, dette for ekstra luftemulighet. Se etasjeplaner, samt egen oversiktsliste for hvilke leiligheter dette gjelder.

Innvendige leilighetsdører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalte karmen og utforinger. Dørene leveres ferdigbehandlet fra fabrikk. De fleste dører leveres med flate terskler og med synlig innfesting. Hovedinngangsdør til leiligheten leveres i fabrikkmalt utførelse. FG-godkjent sikkerhetslås og kikkhull leveres.

Alle gerikter har synlige spikerhoder.

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke, men kan kjøpes som tilvalg. Det er avsatt plass til minst 1 lengdemeter garderobeskap pr. inntegnet sengeplass. Se stiptet strek for mulig plassering på leilighetsplan.

Balkonger/terrasser

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong, og med ubehandlet betong på over- og underside. Balkongstørrelsene og form varierer, men den generelle dybden på balkongene er ca. 1,3 m. Noen balkonger har en ekstra utvidet dybde på deler av balkongen

Avrenning fra balkong skjer ut over balkongkant. Nedløpsrør fra tak føres utenfor balkongrekkverket i noen balkongskiller.

Rekkverk varierer i utførelse, fra spilerekkverk av aluminium, noe «frosted» eller «melkehvitt» glass enkelte steder. Rekkverkene går ned foran dekkkant balkongplate. Fargen på rekkverket varierer fra hvitt til grått. Høyden på balkongrekkverket varierer. De nedre etasjer har standardhøyde 1100 mm opp til og med etasjeplan 9. I plan 10 er det 3 leiligheter med rekkverk på 1400 mm, det er leilighet nr. 10014, 10015 og 10027. I plan 11 og 12 har samtlige leiligheter rekkverk på 1400 mm. For de høyeste rekkverk vil øvre del av glassrekkverket være i klart glass for bedre siktlinje.

Det monteres utelampe og stikk på balkong.

Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon. Det kan forekomme at vann blir liggende lokalt på balkongdekket ved nedbør. Tremmegulv på felles takterrasser vil ha inspeksjonsluker over sluk og nedløp. Markterrasser får tremmegulv på terreng. Sammenkoblede balkonger/terrasser vil bli levert med skillevegger bestående av kombinasjon bærende betongkonstruksjon, felles blomsterkasse med vire for mulige klatreplanter. Markterrasser får skillevegger av tre.

Kjøkken

Standard kjøkkeninnredning er med fronter i hvit glatt utførelse med faset kant, type HTH Mono eller lignende. Det leveres ikke hvitevarer, men det kan bestilles som tilvalg. Kjøkkenavtrekk leveres enten i form av en standard volumhette, eller i form av en omluftshette av god kvalitet. Benkeplate i laminat med enkel nedfelt kum. Forberedt for innbyggingskomfyr (det leveres hel benkeplate).

Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt. Standard kjøkken har 50cm bredt skap under kum. Overskap går ikke til tak, men høyere overskap kan kjøpes som tilvalg. Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens salgstegning med heltrukket strek. «Grunnpakken» for en 2-roms leilighet er ca. 2,1 m kjøkkeninnredning. Noe mer for de større leilighetene. Stiplet innredning viser forslag for mulig ekstra innredning som kan kjøpes som tilvalg. Benkeplatene leveres uten utskjæring til platetopp. Leilighetene leveres med plass til frittstående kjøleskap.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgstegningene / kontraktstegning. Gjeldende detaljert kjøkkentegning vil utleveres til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen.

NB! Enkelte leiligheter, spesielt 1-roms og 2-roms har avsatt plass for oppvaskmaskin med 40 cm bredde. De øvrige har plass for oppvaskmaskin med 60 cm bredde.

Bad

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabin) og med takhøyde ca. 220 cm. De fleste leiligheter har hovedbad på ca. 4,5 m². Noen bad er mindre, gjelder hovedsakelig bad i «utleiemulighet/suite», samt i 1-romsleiligheter.

Bad leveres med hvite fliser på vegg i 20x40 cm, grå fliser på gulv i størrelsen 20x20 cm, og 10x10 cm i dusj. Farge på gulvflis kan avvike fra illustrasjoner.

Baderomsinnredning i kabin 4,6m²: Heldekkende benkeplate med nedfelt kum. 60 cm skuffeseksjon med to skuffer under kum. Bredt innfelt speil over servant.Plass og opplegg til kombimaskin vaskemaskin-tørketrommel er avsatt under benkeplate på venstre side, på høyre side for skuffeseksjon leveres et 60 cm skap. Skapet til høyre kan som kostnadsfritt tilvalg utgå om noen ønsker plass til separat tørketrommel. Dusjvegger 90x90 i herdet glass med beslag/hengsler i børstet aluminium, rettvinklet og inn-/utadslående.

Se romskjema og leilighetsplan for ytterligere opplysninger.



Se romskjema og leilighetsplan for innredning i bad størrelse ca. 2,5 m².

Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulv.

Brann- og røykvarsling

Det leveres forskriftsmessig brannvarslingsanlegg for bygget. Alle leiligheter leveres med nødvendig antall detektorer. Alle leilighetene leveres med boligsprinkleranlegg. Det er vanligvis ett eller flere sprinklerhoder i himling pr. rom. Sprinklerhodene blir synlige. Det er viktig at en utviser forsiktighet og hensyntar sprinklerhodene slik at disse ikke unødvendig utløses, og med påfølgende vannskader.

Det leveres ett brannslukningsapparat til hver leilighet, og som trolig plasseres i innvendig bod eller i gang. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av FDV som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten.

Sanitær

Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for kombi vaskemaskin-/tørketrommel eller separat tørketrommel på bad.Plassering av vannfordelingsskap i hver leilighet blir på vegg i bad, og over toalett.

Oppvarming

Oppvarming er basert på nødvendig antall elektriske panelovner, trolig tilstrekkelig med en stykk pr. leilighet. Normalt plassert i oppholdsrom, fortrinnsvis stue/kjøkken. Måler for strømforbruk pr. leilighet er i eget tavleskap i ca. annenhver etasje i trapperom. Det er vannbåren varme i gulv på bad for komfort. Varmen i gulvet på bad reguleres med justeringshjul inne i rørteknisk skap på vegg over toalett. Måler for forbruksvann, og gulvvarme er i eget skap på vegg over toalett i bad.

Ventilasjon

Bygget leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varme-gjenvinning, og med sentralt aggregat plassert på tak. Også innvendig bod er ventilert. Luften er trykkstyrt og blir tilført rommene gjennom ventiler i innvendige vegger. Luften trekkes ut fra bad, kjøkken og bod. Ventilasjonsanlegget leveres uten kjøling, og derfor vil temperaturen på tilluften aldri være lavere enn luften utendørs.

Elektro

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. NEK 400. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken. Alle kontaktpunkter er jordnet. Måler for strømforbruk pr. leilighet er i eget tavleskap i trappe-

rom. I tillegg kommer strømforbruk for alle fellesanlegg som måles på egen fellesmåler, og som fordeles og faktureres den enkelte gjennom husleien.

Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. Antall elektriske punkt i leilig-hetene er i henhold til forskrift. Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgs-prosessen. I forbindelse med tilvalg vil det ikke være mulig å flytte på punkter, men ekstra punkter kan tilleggbestilles.

Plassering av svakstrømskap/sikringsskap i hver leilighet er ikke besluttet, men det plasseres hensiktsmessig og fortrinnsvis i gang eller innvendig bod. Det benyttes kun automatsikringer.

Ved kjøpekontrakten følger en energiattest for totalen i prosjektet. Ved overlevering av leiligheten følger i FDV egen energiattest gjeldende for den enkelte leilighet.

Bredbånd – data/tv/telefon

Det legges fiberkabel inn til eget svakstrømskap/sikringsskap 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 utover dette håndteres som tilvalg. Selger kommer i en tidlig fase til, på vegne av borettslaget, å inngå en kontrakt med et firma for fremføring, installasjon og drift av en komplett TV-/bredbånd installasjon. Avtalen vil ha en bindingstid på inntil 3 år fra ferdigstillelse av hele borettslaget. Boretts-laget står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre leverandører. Månedlige utgifter faktureres over felleskostnader.

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 bredbåndskapasitet 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 og betale for ytelser ut over det som inkluderes i ”kollektiv- grunnpakken”. Disse ytelsene faktureres den enkelte direkte fra leverandør. Det leveres ikke fasttelefon. Ved behov må trygghetsalarm løses av den enkelte beboer/kjøper med alternativ løsning.

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Renovasjon

På Ulven vil det bli etablert avfallssugeanlegg, og som Ulven-parken borettslag skal knytte seg til. Det blir to «avfallsstasjoner» plassert, henholdsvis ved gatetun i øst og i nord. En avfallsstasjon består av et nødvendig antall nedkast tilpasset antall boliger i borettslaget, og i henhold til gjeldende normer og regler.

Sykkelparkering

Det vil bli etablert innvendig og utvendig sykkelparkering.

Fellesarealer

Eiendommen får trivelige inngangspartier. Hovedinngangs-partiene er på plan 1 og vil bli belagt med keramiske fliser på gulv. Det leveres postkasser med lås til hver bolig, som plasseres ved hovedinngangen, samt oppslagstavle.

Det leveres prefabrikkerte trapper i betong fra kjellerplan og opp til de enkelte etasjene. I trapp benyttes trinnlydsdempende gulvbelegg. I korridorer for øvrig legges gulvbelegg. Gulv i underetasje, (bodanlegg, parkering etc.) er i støpt betong.

Porttelefon

Det blir levert ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hoved-inngang. Hver leilighet har svarapparat fortrinnsvis plassert i entré. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

Heis

Hver oppgang leveres med heis og trapp som dekker leilig-hetsetasjeplanene. Alle heiser går også ned til underetasje og bodområder, videre til parkeringskjeller gjennom tre adkomstdører. Det er en høydeforskjell mellom bodområdet og parkeringskjeller på ca. 1,5 m. Denne høydeforskjell tas med trapp og løftebord (HC-bruk). Heisene leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral. Det er ikke alle oppganger hvor trapper og heiser går helt til felles takterrasse. For leiligheter i disse oppganger må en benytte annen inngang for tilkomst til takterrasse.

Garasje/parkering

Under bygningene og gårdsrommet ligger en underetasje som inneholder parkering for ca 175 biler. Videre er det sports-bodanlegg, sykkelparkering og diverse tekniske rom.

Parkeringskjelleren vil bli en del av et eierseksjonssameiet der enkelte andelseiere i Ulvenparken borettslag, Selma boretts-lag, Ulven felt B4, samt seksjonseiere næring og barnehage i Ulven felt B2 vil kunne kjøpe bruksrett til parkeringsplass. I til-legg vurderes det å etablere en bildelingsordning i parkeringen for de før nevnte selskaper. Endelig organisering av parkering er ikke avklart pr. dato. Innkjøring til parkering planlegges fra sydsiden og under deler av Ulven Parken.

Det vil være mulig å kjøpe lader for elbil som tilvalg, med forbehold om eventuell forskriftsendring

Det leveres en sportsbod på ca. 5 m² pr. leilighet hovedsakelig plassert i forbindelse med parkeringsetasje, men andre plasse-ringer kan forekomme. Det leveres bod på ca. 3 m² pr. leilighet, denne boden kan helt eller delvis bli erstattet med ekstra skap i leiligheten alternativt større sportsbod i kjeller.

Tilvalgsmulighet - endring

Vi har i utgangspunktet lagt opp til en god standard, men nå er det likevel slik at smak og behag er forskjellig og derfor gis det mulighet for å kjøpe tilvalg. Tilvalgprosessen foregår en stund etter vedtatt byggestart. Oppgraderinger kan kjøpes ut fra en ferdig priset liste. Det vil være begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i bygge-prosessen prosjektet har kommet. Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Alle kjøperne vil bli invitert til å delta på tilvalgs møte hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg vil gis.

Det planlegges for å gjennomføre tilvalgsprosessen gjennom et web-basert kundebehandlingssystem «kundeportal» som hver kjøper får et brukernavn og passord til.

Retten til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jfr. Bustadoppføringslova § 9. Det er ikke anledning til å gjøre endringer som kan være søknadspliktige, som for eksempel vinduer, balkongrekkverk eller fasade med mer.

Utbygger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. selv om utarbeidelsen av pris-tilbud m.v. ikke resulterer i noe bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova § 44.

Med bakgrunn i prefabrikkerte baderomskabiner i prosjektet, må tilvalg på baderom skje tidlig. Tilvalgsprosessen vil derfor bestå av to faser, en for tilvalg i baderom og en for andre tilvalg.

Salgsoppgave

Ulvenparken borettslag,

Ulven felt B2

Salgsoppgave

Ulvenparken borettslag, Ulven felt B2.

Salg

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

Eiendommen

Gnr. 122, Bnr. 180 i Oslo kommune. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, slik at eiendommen vil få et nytt matrikelnummer.

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 122, bnr. 180 i Oslo kommune er Ulven AS som er et datterselskap til OBOS Forretningsbygg AS.

Eiendommen består av et næringsbygg som skal rives. Eiendommen er planlagt bebygget med 2 bygninger bestående av en eller flere næringsseksjoner, en barnehageseksjon, en garasjeanlegg og en samleseksjon for leilighetene. Leilighetene vil bli organisert som et borettslag.

Det vil bli etablert et eierseksjonssameie med et eget styre og med egne vedtekter, hvor forholdet mellom borettslaget, næring og barnehagen reguleres nærmere. Ulvenparken borettslag skal eie samleseksjonen for leilighetene.

Utbygger

Ulven Bolig AS org.nr. 919 939 214 et datterselskap av OBOS Forretningsbygg AS

Prosjektets eiendom og grunnareal

Tomten vil eies av borettslaget, Ulven AS (næringsdelen), samt eier av barnehagen i et eierseksjonssameie.

Selger forbeholder seg retten til å etablere leilighetene i ett

eller flere borettslag. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte borettslagene i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil organisering er besluttet og oppmålingsforretning er gjennomført.

Selger tar forbehold om at tomten kan bli oppdelt i flere parseller.

Borettslaget planlegges å bestå av totalt ca. 342 andeler (tilsvarende antall leiligheter) fordelt på 2 bygninger, samt garasjeplasser i et underliggende garasjeanlegg. Boligprosjektet kan bli oppført i flere byggetrinn.

Det tas forbehold om at antall leiligheter i borettslaget enten kan økes eller reduseres. Ved en eventuell utvidelse av borettslaget, skal selger dekke alle kostnader i forbindelse med slik utvidelse. Kjøper plikter å yte den formelle medvirkning som eventuelt måtte være nødvendig for å gjennomføre utvidelse som her nevnt, herunder å medvirke til nødvendig flertall på borettslagets generalforsamling for utvidelsen.

Da prosjektet ikke er detaljprosjekt på salgstidspunktet, vil boder og parkeringsplasser tildeles først kort tid før overtakelse.

Arealer utomhus

Leiligheter på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.).

De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. med unntak av de som disponeres av leilighetene på bakkeplan og barnehagens inngjerdede uteareal, disponeres i fellesskap av leilighetene i

borettslaget og av næringsarealene (Næringsarealene har ikke bruksrett til felles takterrasser). Kostnadene til drift og vedlikehold av disse utomhusarealene dekkes av eierseksjonssameiet gjennom felleskostnadene. Uteareal (takterrasser) som ligger på taket av boligene, disponeres eksklusivt og vedlikeholdes av borettslaget.

Barnehagens inngjerdede uteareal disponeres av barnehagen innenfor dennes åpningstid, men kan benyttes av borettslagets beboere utenom åpningstiden.

På Ulven er det i reguleringsplanen forutsatt at enkelte av fellesarealene (parkene, Ulven torg og enkelte gangveier) skal eies og driftes av de som «bor» på Ulven. Det vil bli etablert et Ulven Driftselskap som, på vegne av alle boligselskapene og næringseiendommene, vil drifte og vedlikeholde disse arealene. Kostnadene vil bli fordelt ut på boligselskapene og nærings-eiendommene i forhold til bebyggd m² BRA. Næringseien-dommen belastes med faktor 0,5 i forhold til boligselskapene. I forslag til budsjett for borettslaget er det medtatt et beløp for denne kostnaden.

Betalingsbetingelser

Kr. 100.000,- betales ved kontraktsinngåelse. 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 prosjektselger avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse.

Det vil kunne kreves fremlagt 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 undersøkelserne bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

Omkostninger

Gebyr for tinglysning av boret	kr 430,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr 430,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr 430,-
Gebyr panteattest	kr 172,-
Utskriftgebyr	kr 28,-
Andelskapital til borettslaget	kr 5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr 25.000,-
Gebyr for tinglysning av pantedokument med attest	kr 630,-

Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter.

Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS org nr. 977 040 949.

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: www.lovdata.no

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Brukstillatelse /ferdigattest

Bygget er rammesøkt (rammetillatelse foreligger ikke pr. dato, se forbehold.), og vil bli bygget i henhold til teknisk Bygge-forskrift 2017, (TEK 17). Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

Vedtekter/husordensregler

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler for borettslaget og eierseksjonssameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnader for leiligheten fra overtagelsestidspunktet.

Energiattest

Det blir utstedt energiattest for den enkelte leilighet innen overtakelse. Ved salgsstart foreligger det en energiattest for prosjektet samlet, denne viser energimerke Gul C.

Ligningsverdi

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av markedsverdien/kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmeter satser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på www.skatteetaten.no

Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom

I 2016 ble det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune, som inkluderer bl.a. boliger,

ubebygde tomter, fritidsboliger mv. For 2018 er det et bunnfradrag på 4,6 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2018 er på 3 promille, se <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/>

Hvitvasking

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

Fellesgjeld – felleskostnader

Fellesgjelden utgjør inntil 70 % av leilighetens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om i OBOS Banken. Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via andels-eiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene som er vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Driftskostnader

Er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr leilighet. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), grunnpakke kabel-TV og internett, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget og eierseksjons-sameiet. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester

og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om.

Se prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

In-ordning

(individuell nedbetaling av andel fellesgjeld) Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet.

Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60.000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov, og for å begrense risikoen for tap pga mislighold av felleskostnadene, er det for enkelte av boligene stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtagelse av boligen. Dette betyr at det for disse boligene vil være et krav til egenkapital utover 30 % av totalprisen.

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget etter gjeldende regler. Retten til fradrag betinger at andels-eieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Arealoppgaver

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

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

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.

Utleie

Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kapittel 5, I og II.

Vilkår for utleie er blant annet i hht. Borettslagsloven at eier må ha bodd i boligen minst i ett år før utleien tar til. Se for øvrig bestemmelsene i Borettslagsloven § 5-5 mht. utleiebegrensning og avvik.

Tilvalg/endringer

Det blir utarbeidet en tilvalgsportal som viser standard-produkter og hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9.

Spesielle betingelser

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder: ”Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.”

Dersom kjøper benytter sin OBOS-ansiennitet ved kjøp av bolig, vil ansienniteten midlertidig ”nullstilles” fra kjøpstidspunktet og til 12 måneder etter at boligen er ferdigstilt.

Borett

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse borett. Boretten gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført.

Selger har 2 års frist, regnet fra første leilighet i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

Framdrift

Selger planlegger å ferdigstille boligene sommeren 2021, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmukt.

Dersom selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i

kjøpekontraktens pkt. 16 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 16 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden.

Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden som Overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmuktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontrakten.

Avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører at kjøper skal betale et avbestillingsgebyr på kr. 100.000,-. Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

Forbud mot salg av kontraktsposisjon

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte leiligheten. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtagelse av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling.

Obos-medlemskap

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

Endring i eierforhold/overføring av andel

Ved endring av andelseier etter signert kjøpekontrakt så vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 15.000,-. Overføring av andel kan ikke gjøres senere enn 6 uker før første overtagelse i Borettslaget.

Lev vel med obos

Boligene vil bli organisert som et borettslag med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at borettslag får en trygg og sikker drift.

Forsinkelse/dagmulkt

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

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

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

Kjøper bes lese prislisten for utfyllende informasjon om total kjøpesum, garasjeplass, boder og spesielle betingelser. Prislisten har utfyllende informasjon om selgers forbehold.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kjøpekontrakt
- Prisliste datert
- Salgsoppgave del 2
- Kontraktstegning datert
- Prospekt
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget (eierseksjonssameiet)
- Utkast til vedtekter
- Utkast til vedtekter for driftsforeningen av Ulven AS
- Grunnboksutskrift
- Energiattest for prosjektet samlet
- Utomhusplan
- Kopi av § 47 garanti i henhold til Bustadoppføringslova.
- Bustadoppføringslova

Kopi av § 12 garanti i henhold til Bustadoppføringslova fremskaffes etter vedtak om byggestart.



Finansiering

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

Med OBOS Nyboliglån får du:

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

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

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no



ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/VENT.	ANNET
ENTRE / GANG	Parkett, 14 mm 3-stavs eik. Fotlister og terskler i eik, med synlig innfesting.	Malt gips/betong Farge: Hvit 0502Y Fuget overgang mellom vegg og tak.	Hvitmalt betong, synlige v- fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing. Minimum 2,2 m himlingshøyde under eventuell nedforet himling/kasse. Ellers er takhøyden 2,5 m.	I entre leveres enkel stikkontakt på vegg med tilhørende bryter på vegg. 2 doble stikk ved gulv Spotter i nedforet himling kan tilbys som tilvalg.	Evt koblingsskap for vann.	Porttelefon. (Alle leiligheter er forberedt for porttelefon med fargeskjerm, og ringetablået ved oppgangsdører har kamera og skjerm) Røykvarsler. Entredør leveres med kikkehull.
KJØKKEN	Som entre.	Som entre. Malt flate mellom over- og underskap.	Som entre.	LED-lys under overskap, antall tilpasses kjøkken 2 doble stikk over benkeplate 2 doble stikk ved gulv Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.	Ettgreps blande-batteri med stenge-ventil. Standard blandebatteri er ORAS Safira 1030F eller tilsvarende. Forberedt for oppvaskmaskin. Kjøkkenavtrekk leveres enten i form av en standard volumhette, eller i form av en omlufts-hette av god kvalitet. Endelig løsning for kjøkken-avtrekk beslutes i forbindelse med detaljprosjektering.	Kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt utførelse med faset kant, type HTH Mono eller lignende. Benkeplate i laminat med enkel nedfelt kum. Hvitevarer leveres ikke. Forberedt for innbyggings-komfyr (det leveres hel benke-plate) Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkken-leverandør er valgt. Standard kjøkken har 50 cm bredt skap under kum. I dette skapet leveres det søppel-beholdere til tre fraksjoner.
STUE	Som entre.	Som entre.	Som entre.	2 enkle stik-kontakter på vegg v/ tak og bryter (1 stikk i 2-roms) 6 doble stikk v/gulv (4 stikk i 2-roms) Uttak for IKT iht NEK400.	Ingen.	Leiligheter på bakkeplan har balkongdør med sylinderlås og vinduer med låsbar luftestilling. Se for øvrig tekst om «Balkong».
BAD (OBS! 1-roms leiligheter har bad som beskrevet under «Suite/eller utleiemulighet»).	Fliser 20x20 cm. Matt utførelse. Mørke mellomgrå. Nedsenket dusjsone med 10x10 cm fliser. Sluk 20x20 cm med designrist. Fuger mellom vegg og gulv vil ikke flukte med hverandre.	Fliser 40x20 cm Matt utførelse, lys farge. Fuger mellom vegg og gulv vil ikke flukte med hverandre. Standard leggemønster med gjennomgående fuger både horisontalt og vertikalt (ikke forbandt).	Hvit himling.	4 LED downlights i tak med dimmebryter i bad med areal ca. 4,6 m². 1 dobbel stikkontakt ved speil. En dobbel stikk for vaskemaskin/ kombimaskin, og eventuelt separat tørketrommel.	Vegghengt wc med utenpåliggende sisterne. Dusj-garnityr og dusj-armatur leveres. Servantbatteri med pop-up ventil. Avløp og kran for vaske-maskin/ kombimaskin. Fuktstyrt ventilasjon. Rørteknisk koblings-skap (ca 55x100 cm) er plassert på vegg over sisterne, med hvitlakkert skapdør. Vannbåren varme i gulv med jevn fordeling av varme i alle frie soner, styres med justeringshjul inne i rørteknisk skap.	Badet er prefabrikkert (våtboks). Takhøyde ca. 2,2 m. Baderomsinnredning i kabin 4,6 m²: heldekkende benkeplate med nedfelt kum. 60 cm skuffeseksjon under kum. Bredt innfelt speil over servant. Plass og opplegg til kombimaskin vaskemaskin- tørketrommel er avsatt under benkeplate på venstre side, på høyre side for skuffeseksjon leveres et 60 cm skap. Skapet til høyre kan som kostnadsfritt tilvalg utgå om noen ønsker plass til separat tørketrommel. Dusjvegger 90x90 i herdet glass med beslag / hengsler i børstet aluminium, rettvisklet og inn-/utadslående. 1 stk dopapirholder. 1 stk dobbel håndklestang. 2 stk knagger på vegg. Alt beslag i forkrommet metall.
SOV 1-sengs	Som entre.	Som entre.	Som entre.	1 stikk v/tak for lys med bryter. 2 doble stikk v/ gulv.		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
SOV 2-sengs	Som entre.	Som entre.	Som entre.	1 stikk v/tak for lys med bryter. 3 doble stikk v/ gulv.		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/VENT.	ANNET
Suite (Suiteløsningen/ utleiemulighet i noen leiligheter).	Som entre.	Som entre.	Som entre.	Felles entré Lampe i tak/på vegg. 2 doble stikk. 1 uttak for data/tv. Bad 2,5 m² 2 downlights. 1 dbl. stikk for eventuell vaskemaskin og tørketrommel.	Bad 2,5 m² Veggmontert utenpåliggende cisterne. Avløp og kran for eventuell vaskemaskin og tørketrommel med bredde 40 cm. Fuktstyrt ventilasjon. Vannbåren varme i gulv, styres med justeringshjul inne i rørteknisk skap.	Røykvarsler. Forberedt for kjøkken. Eventuell kjøkkeninnredning kan bestilles som tilvalg. Badet leveres prefabrikkert (våtboks). Takhøyde ca. 2.2 m. Baderominnredning i kabin: 2,5 m²: Leveres i hvit utførelse. Servant i porselen med blande-batteri og servantskap (50 cm). Speil i samme bredde som servant. Fuger mellom vegg og gulv vil ikke flukte med hverandre.
BOD Innvendig	Som entre.	Som entre.	Som entre.	1 stk lampe i tak/ vegg med bryter. 1 stk dobbel stikkontakt ved gulv. Sikringsskap/ IKT skap.		Ingen innredning leveres. Pulverapparat (kan bli plassert i annet rom).
BALKONG	Betong	Beiset panel.	Betong eller stål på underside og forkant balkong. Synlige bæreknekker/konsoller i betong eller stål på underside av alle balkonger. Ikke tak over øverste balkong.	1 stk vegglampe med innvendig veggbryter. 1 stk dobbel stikkontakt.		Spilerekkverk i aluminium. Balkongskille består av en plantekasse med vaiere, og balkongbæring i betong. Alle balkongdører leveres som tofløyet slagdør med skåtebeslag og låsbar luftestilling i gangdør. På skåtedør leveres enkel krok for låsing i åpen stilling.
PRIVAT MARK-TERRASSE	Tregulv av CU-impregnerte 28x120 mm terrassebord.	Beiset panel.	Betong eller stål på underside og forkant balkong.	1 stk vegglampe med innvendig veggbryter. 1 stk dobbel stikkontakt.		Skillevegger av tre.

FELLESAREALER						
Gjennomganger Utvendig	Betong/betong belegningsstein Skraperist foran dører.	Panel.	Panel.	Innfelt belysning i himling. Antall tilpasset.		
Inngangsparti/ Vestibyle (1.etg) innvendig	Sklisikre fliser.	Struktur malt betong.	Struktur malt betong (synlige v fuger). Hvit (T-profil himling A-kant).	Belysning. Utvendig ringe-tablå m/kamera.		Postkasser, oppslagstavle. Inngangsdør med sidefelt i glass.
TRAPPEROM/ TRAPP	Trinnlydsdempende belegg i trapper/ inntrinn. Opptrinn/ vanger malt. Sklisikker trappe-nese.	Struktur malt betong.	Struktur malt betong (synlige fuger). Hvit (T-profil himling A-kant).	Ringeklokke v/inngdør Nødvendig belysning i tak. 1 dobbel stikk i hver etg.		Stål eller aluminium rekkverk m/ enkel håndløper. Lakkert. Brannvarslingsanlegg. Etasjenummer (malte eller i stål/aluminium) på motstående vegg ved heis i hver etasje. Synlig både fra heis og trapp.
SPORTSBOD	Støvbundet betong (bretttskurt).	Betong støvbindes m/ to strøk hvitpigmentert støvbinding. Nettingvegger, nettingveggdør leveres med beslag klargjort for hengelås.	Betong sårflekket og støvbundet med to strøk hvitpigmentert støvbinding.	Nødvendig belysning.		Ingen innredning. Ventilert. Noe rør og føringer vil kunne forekomme i himling, på vegg eller ved gulv.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/VENT.	ANNET
FELLES TAK-TERRASSE	Tregulv av CU-impregnerte 28x120 mm terrassebord.	Beiset panel.	1 stk vegglampe med innvendig veggbryter. 1 stk dbl stikkontakt. Ved hvert trapperom.	I entre leveres enkel stikkontakt på vegg med tilhørende bryter på vegg. 2 doble stikk ved gulv Spotter i nedforet himling kan tilbys som tilvalg.	Det er 1 stk utekran (kv) ved hvert trapperom.	Beplantning i opphøyd plantekasser og i plantefelt. En annen type plantekasser på tak avsettes til dyrking av beboere. Det leveres enkle flyttbare benker og bord av tre.
GARASJER	Betong, støvbundet (brettskurt).	Betong sårfflekket og støvbundet med to strøk hvitpigmentert støvbinding.	Betong sårfflekket og støvbundet med to strøk hvitpigmentert støvbinding.	Nødvendig belysning styrt med sensor. EL-billading kan velges som tilvalg.	Nødvendig brannvarsling, sprinkling og ventilasjon etc.	Oppmerking av plasser Synlig tekniske føringer vil forekomme, hovedsakelig i tak.

GENERELT						
Innvendige dører i leiligheter: Dørblad glatte, hvitmalt.	Vinduer: Malte trevinduer der det er balkong utenfor, og aluminiumsmantlede trevinduer for øvrig.	Lister/gerikter: Ikke taklister. Gerikter 12x58 mm. Synlig spikring.	Overflater: Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.	Elektro: NEK 400 2014 legges til grunn.	Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sentralt aggregat plassert på tak. Bod skal være ventilert.	Antenne: Tomrørsanlegg til antenneanlegg leveres til stue.
	Farge innvendig side blir trolig i en mørk grå farge. Samme farge inne som ute.		Mulig å kjøpe andre farger som tilvalg.	En eller flere elektriske panelovner for å ivareta tekniske krav til oppvarming.	Sprinkling: Synlige sprinkelhoder.	
	Diverse: Utbygger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet.					



NY BOLIG?

Smart å bo i borettslag

OBOS har mange års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. En ny bolig i et av våre borettslag er et trygt kjøp!

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel som gir deg enerett til din egen bolig, og rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et OBOS borettslag, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. OBOS borettslag kan få ekstra gode priser på blant annet bredbånd, kabel-tv og strøm. Hvis du ikke er OBOS-medlem fra før, må du melde deg inn når du kjøper boligen.

Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året er det generalforsamling. Dette er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velges det et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet. Borettslaget har en egen forvaltningskonsulent som hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel.

Vedlikeholdsansvar

Du har ansvar for vedlikehold av din bolig (bruksenhet), slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc. Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring.



Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din, ihht reglene i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i et borettslag, og ingen kan eie mer enn én. Din OBOS-bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre OBOS-medlemmer. Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Det er styret i borettslaget som formelt godkjenner utleie.

Fellesgjeld og skattefradrag

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet som du betaler gjennom felleskostnadene. Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir. Du får fradrag for deler av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. OBOS gir deg full oversikt over postene som skal føres i selvangivelsen.

Felleskostnader

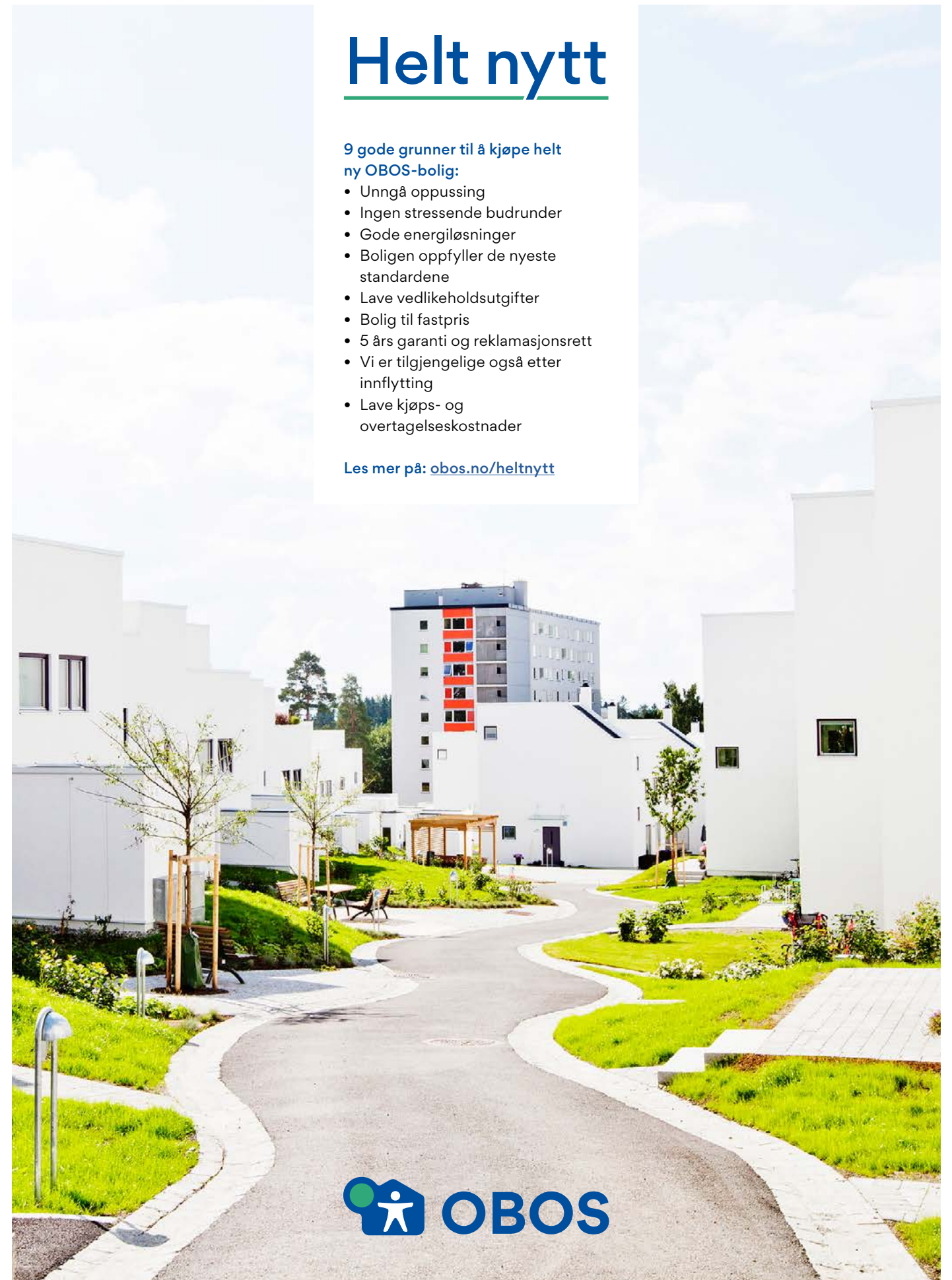
Du betaler felleskostnader én gang i måneden. De dekker kapitalkostnader på fellesgjeld, og drift av borettslaget, som for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder og bygninger med mer. I et nytt borettslag får du vanligvis avdragsfrihet på fellesgjelden de første årene. OBOS garanterer for alle felleskostnadene i borettslaget. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Det samme gjelder for boliger som er usolgte ved innflytting. Dette gir stor trygghet for alle som kjøper en OBOS-bolig.

Helt nytt

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

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

Les mer på: obos.no/heltnytt



Forbehold

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

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

**Salg ved:**

ULVEN BOLIG AS
PB 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Telefon: 22 86 55 00
Organisasjonsnummer: 919 939 214

E-post:

prosjektsalg@obos.no

Utbygger

Ulven Bolig AS

Arkitekt

Team Veidekke DA, LPO arkitekter

Illustrasjoner

Ulvenparken Borettslag:
LPO arkitekter og Blår 3D visualisering
Økern senter:
STEEN & STRØM og HMNT

Foto

Nadia Frantsen

KONTAKT**Prosjektselgere på vegne av Ulven Bolig AS:**

Alexander Thommassen 970 44 499
Ellen Dammen 975 98 855
Jenny Nicoline Olsen 975 96 416

E-post:

alexander.thommassen@obos.no
ellen.dammen@obos.no
jenny.olsen@obos.no

Nettside:

obos.no/ulvenparken