

Stenbråtlia

REKKEHUS MED FLOTTE TAKTERRASSER

Grønt og levende bomiljø på Stenbråten



—
Sentrumsnær
idyll





Rekkehus på øverste hylle

Nå starter byggingen av Stenbråtlia borettslag – 34 rekkehusboliger med grønn og solrik beliggenhet og luftig utsikt fra balkonger og private takterrasser.

STENBRÅTLIA BORETTSLAG er godt nytt for alle som ønsker seg en rekkehusidyll på øverste hylle. Bokstavelig talt øverste hylle - for hver bolig har en stor, deilig takterrasse der livet virkelig kan nytes i fulle drag. Her kan du ta vårpussen på sykkel ute på plenen mens du slår av en prat med naboen om rosebusker og bensinpriser over hekken. Strømprisene vil nemlig aldri være noe tema i disse lavenergihusene.

I Stenbråtlia bor du nær sentrum, men likevel midt i naturen. I dette levende og trygge lokalmiljøet har du skogen rett utenfor døra. Rett ved ligger Østmarka med fantastiske turmuligheter, til fots og på sykkel, eller på ski om vinteren.

Eller hvorfor ikke rusle en tur langs Ljanselva, Oslos mest urørte elvedal. Her kan du bevege deg mellom idyllisk bebyggelse og verneverdig urskog. Opplev det rike fugle- og dyrelivet langs elven.

Bo nær sentrum, men likevel i et trygt lokalmiljø midt i naturen



Mortensrud senter og T-banestasjon ca. 700 m unna.



Luftig, vestvendt og solrikt

BELIGGENHET Rekkehusboligene i Stenbråtlia blir oppført i en vestvendt helling langs Stenbråtveien på Mortensrud i Oslo. Det blir fra én til fire boliger i hver rekke. Dette området preges av småhusbebyggelse og grøntarealer. Miljøet er svært barnevennlig, med trygg gangvei til Stenbråten barneskole og flere barnehager i nærheten. Boligene er vendt mot vest og har en lys og luftig beliggenhet. Noen av boligene har til og med fjordutsikt.

I Stenbråtlia bor du usjenert og grønt, men likevel nær det meste. Hyppige kollektivavganger bringer deg til Oslo sentrum på få minutter.

Vil du ha sjøluft i nesen eller en svømmetur i saltvann, er det kort vei til badestrendene rundt Hvervenbukta og Fiskevollbukta, hvor du kan nyte sola til langt på kveld. På Katten badeplass finner du flott sandstrand, blankskurte svaberg, gresslette og stupebrett.

Mortensrud senter med butikker, bank, postkontor og T-banestasjon ligger ca. 700 m sør for boligområdet. Reisetiden til sentrum er ca. 23 minutter.



—
Rekkehusdrøm
på Stenbråten



**Her kommer
boligene**

—
Litt luksus hører med. Privat takterrasse!



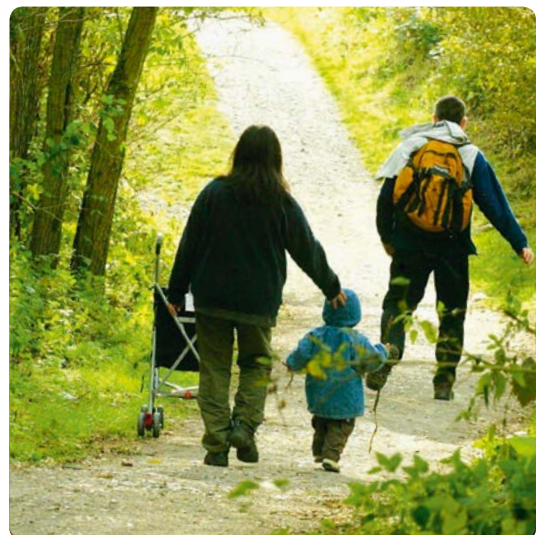


Avkobling og aktiviteter

BOLIGENE Totalt vil Stenbråtlia bestå av 34 boliger i rekke i størrelser fra 106 til 132 kvm BRA. Alle boligene har tre soverom, balkong/terrasse og takterrasse. De private takterrassene varierer i størrelse fra 24 til 49 kvm. Det vil også være terrasser med morgensol på samme plan som kjøkkenet, samt balkong/terrasse mot vest med utgang fra stuen. Boligtype B, som ligger på oversiden av adkomstveien, har tre etasjer. Boligtype A, på nedsiden av adkomstveien, har to etasjer. Dette gir optimale lys-, luft- og utsiktsforhold. Alle boligene vil ha energimerke A. Hver bolig disponerer en parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. Det er avsatt arealer til lekeplasser på fellesområdene.

ET GRØNT OG LEVENDE MILJØ Vi har lagt vekt på å gi rekkehusboligene i Stenbråtlia «den gode følelsen». Her kan du luke i gulrotåkeren på hageflekken din, veksle noen ord fra balkongen med naboen som er på vei ut for å luften hunden eller holde øye med minstemann når han forsøker seg på sykkel uten støttehjul på gangveien utenfor.

Stenbråtlia vil være et trygt og levende lokalmiljø der både barn og voksne kommer til å trives, og det er kort vei til alle slags naturopplevelser og aktiviteter, enten det er en tur i Marka eller en dag på stranda og en svømmetur i fjorden.



Gode turmuligheter
i Østmarka rett
utenfor døra



Kvalitetsboliger

KVALITET OG STANDARD Boligene er tegnet av SPOR Arkitekter AS og får gjennomgående god standard med parkett i alle rom, unntatt entré og bad hvor det legges keramiske fliser. Innvendige vegger males i lyse farger. Utvendig vil husene få en kombinasjon av liggende og stående trekledning som er ferdig overflatebehandlet. Husene vil bli bygd i henhold til minstekravet i Norsk Standard NS 3700:2010 «Kriterier for passivhus og lavenergihus – Boligbygninger». Det stilles derfor strenge krav til prosjektering, utførelse og dokumentasjon.

TILVALG OBOS vil utarbeide en tilvalgsliste for prosjektet, med informasjon om valgmuligheter og tilleggsbestillinger.

FERDIGSTILLELSE OBOS har besluttet byggestart for 34 rekkehus i Stenbråtlia brl. Innflytting vil skje i perioden 1. november 2014 til 1. februar 2015.

LEV VEL MED OBOS Leilighetene vil bli organisert som et OBOS-tilknyttet borettslag, med OBOS som forretningsfører. Samtidig som du eier din egen bolig og kan omsette denne, men med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer, er du sikret at fellesinteressene blir ivaretatt gjennom et godt opplegg for forvaltning, drift og vedlikehold. I et OBOS-tilknyttet borettslag er du ikke ansvarlig for naboens felleskostnader.



—
34 rekkehus-
boliger
fra 106 til 132
kvm BRA

—
Levende og trygt lokal-
miljø med
skogen rett
utenfor



—

Stenbråtlia vil gi deg følelsen av å bo i et lite villastrøk



FORBEHOLD På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Alle perspektiver, tegninger og illustrasjoner er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det fremkommer derfor elementer som ikke inngår i leveransen, som vaske-maskin, hvitevarer, møbler m.m. Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende. Oppgitt areal på leiligheter, rom, balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Det tas forbehold om endringer grunnet offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.





Småhusbebyggelse og grøntarealer – praktisk og barnevennlig.

Lavere strømregning, bedre miljø, boliger for fremtiden



HVA ER PASSIVHUS?

Filosofien bak er at “Den mest miljøvennlige energien, er den som ikke blir brukt.”

HVA ER DET SOM GJØR ET HUS TIL PASSIVHUS / LAVENERGIHUS?

Den viktigste grunnen til høyt energiforbruk i en bolig er stort varmetap fra boligen. Passiv energidesign har til hensikt å minske dette varmetapet gjennom ulike tiltak på bygningskroppen som;

- En kompakt og superisolert bygningskropp.



—
Miljøvennlig vannbåren gulvvarme til glede for store og små

- En klimaskjerm med minimale luftlekkasjer og superisolerte vinduer og ytterdører.

HVORDAN ER DETTE LØST FOR HUSENE I STENBRÅTLIA?

- Kubisk huskropp. Husene er gjort så kompakte og arealeffektive som mulig. Dette innebærer at man ikke "sløser" med arealene, samt at arealet av tak og yttervegger er så lite som mulig.
- Ekstra tykk superisolasjon: 35 cm i vegger, 40 cm i tak, 40 cm i gulv.
- Superisolerte passivhusvinduer og dører. ($U=0,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$).
- Ekstrem god vindtetting (lekkasjetall 0,6 mot forskriftskravet 2,5).
- Balansert ventilasjon med min. 80 prosent gjenvinning.
- Solfanger på tak i hver bolig som vil dekke en vesentlig del av husets energibehov til romoppvarming og varmt forbruksvann.

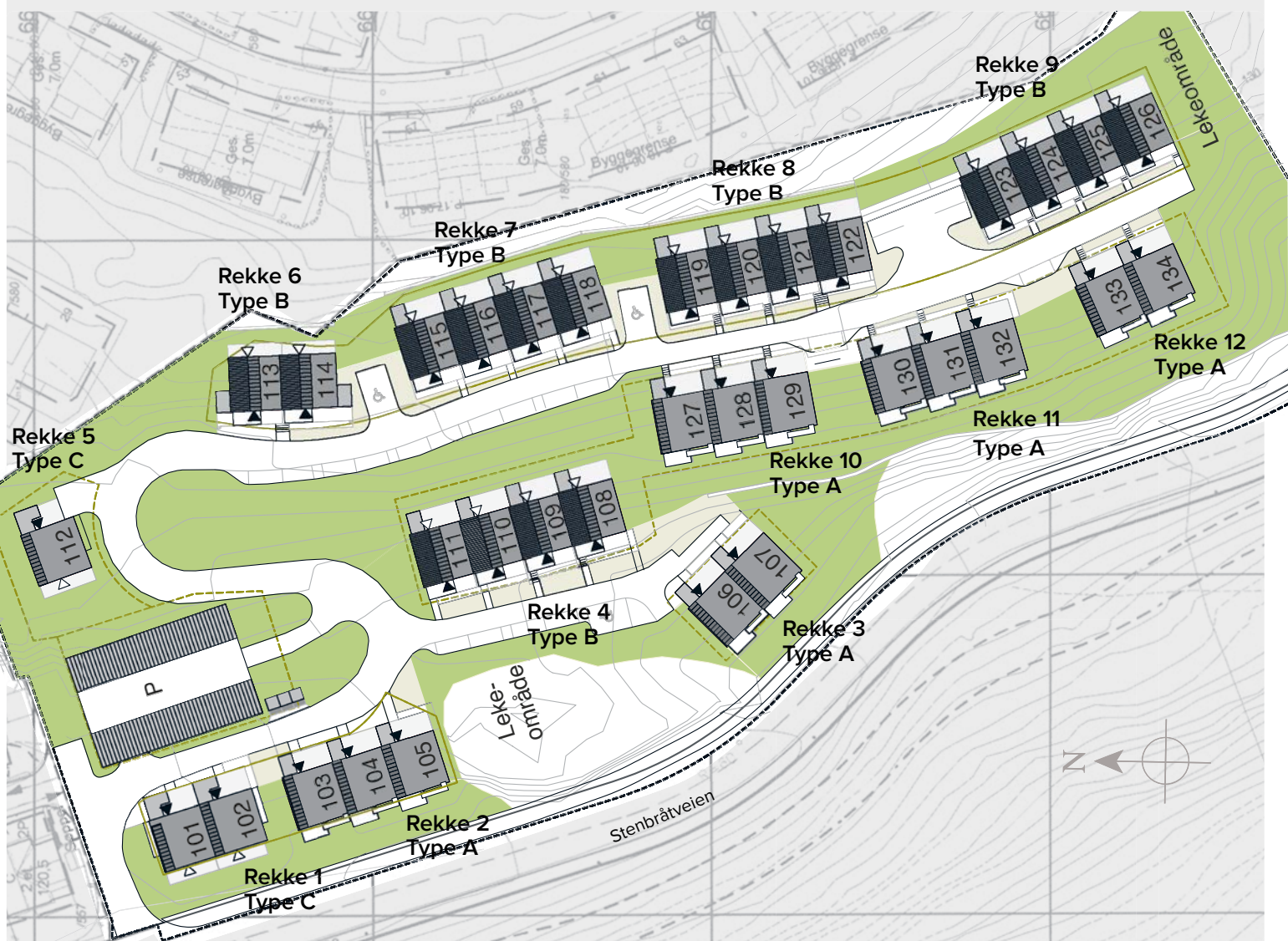
Vi bør gjøre oss mindre avhengig av fossilt brensel. Passivhus og lavenergiboliger gjør oss bedre forberedt for en energikrise. Passivhus/lavenergiboliger gir robuste løsninger med lang levetid, er kostnadseffektive og har god lønnsomhet. På kjøpet får en boliger med godt inneklima, god termisk komfort og som er like enkelt å bo i som et hvilket som helst annet hus og som vil gi økt verdi på boligen i fremtiden. Selv om det kommer kalde vintre med høye strømpriser, vil man ikke oppleve de store utslagene på strømgregningen.

Energieffektivisering er det mest miljøvennlige og kostnadseffektive tiltaket for å redusere klimautslippene. Innen 2020 har myndighetene som mål at alle nye hus skal bygges på denne måten. Det er morgendagens boliger som skal møte energiutfordringene på lang sikt som nå bygges i Stenbråtlia borettslag.

—
I Stenbråtlia bor
du usjenert og
grønt, og nær
det meste



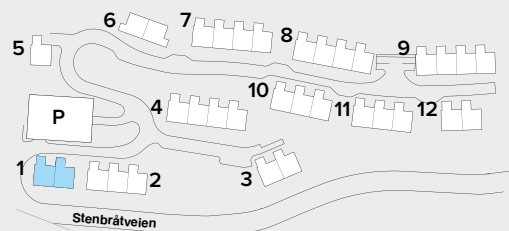
Utomhusplan



Type C

LAVENERGIHUS
107 m² BRA

Husnummer:
101, 102 (rekke 1)

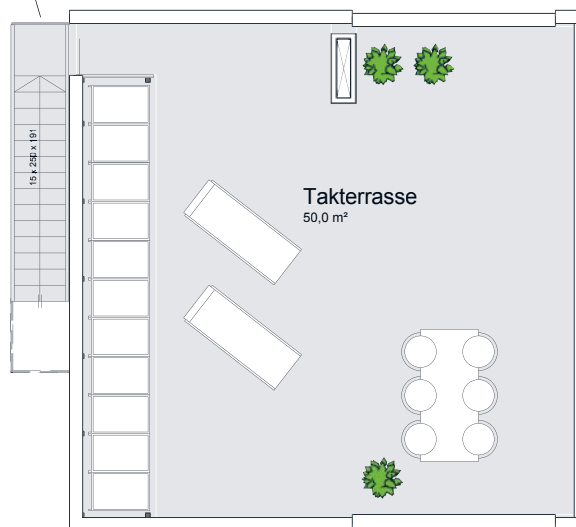


Trapp til takterrasse i hus 102 er speilvendt.

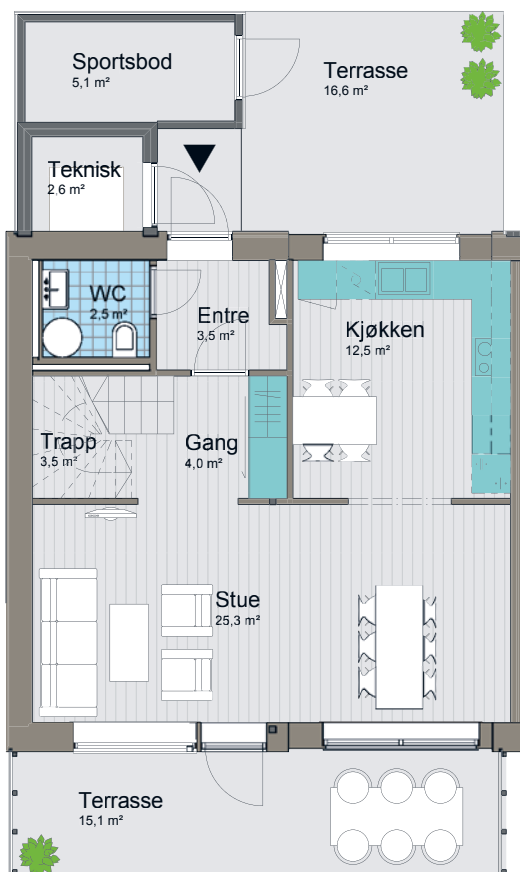
2. etasje



Takterrasse



1. etasje

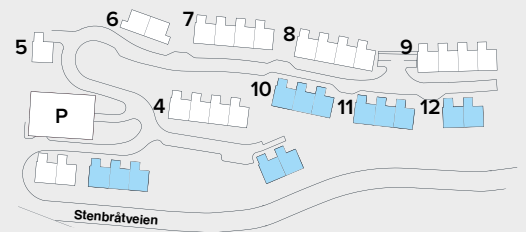


Type A

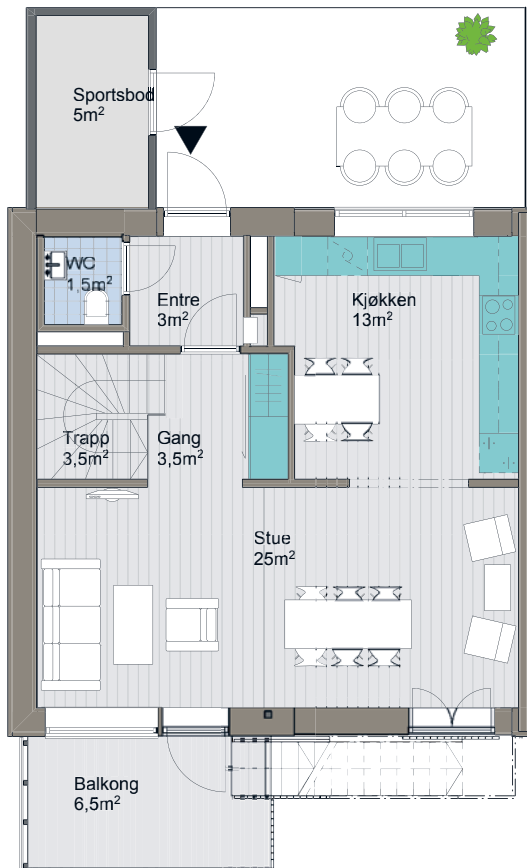
LAVENERGIHUS
106 m² BRA

Husnummer:

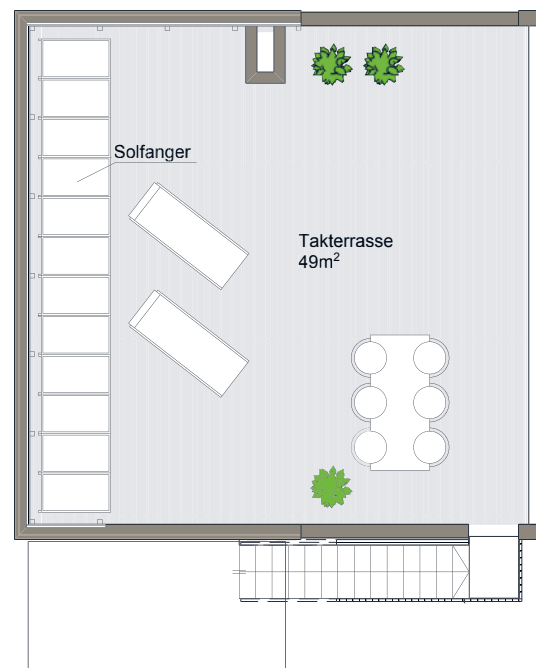
103, 104, 105 (rekke 2)
106, 107 (rekke 3)
127, 128, 129 (rekke 10)
130, 131, 132 (rekke 11)
133, 134 (rekke 12)



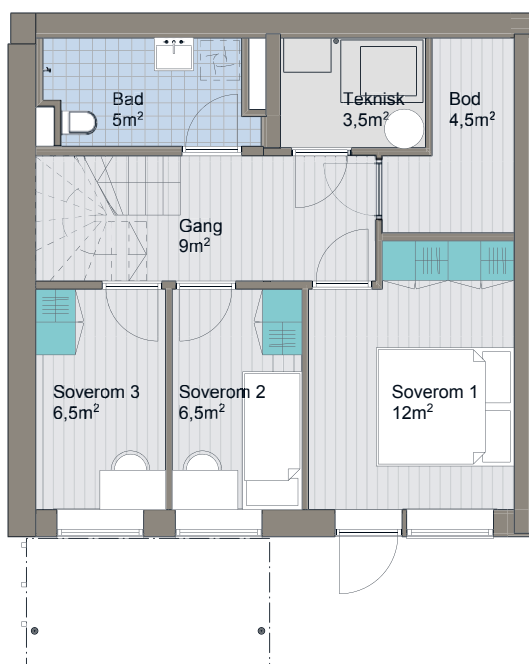
1. etasje



Takterasse



U. etasje

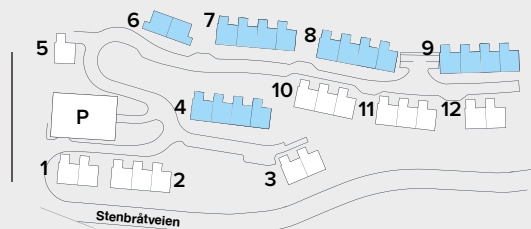


Type B

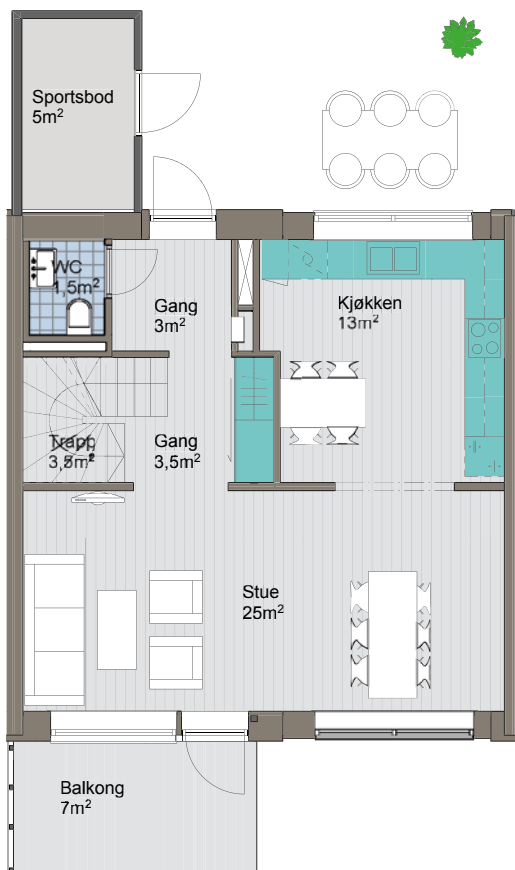
LAVENERGIHUS
132 m² BRA

Husnummer:

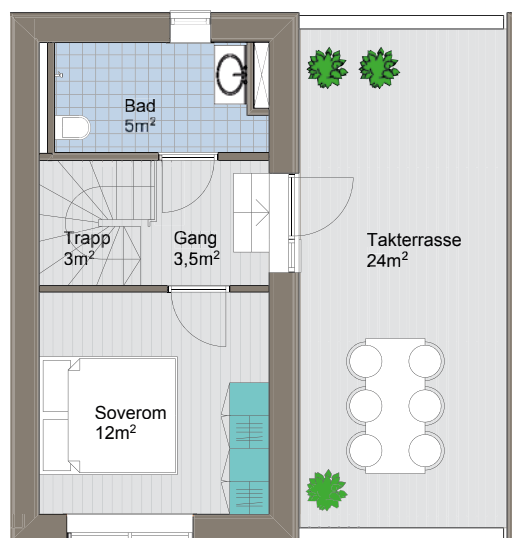
- 108, 109, 110, 111 (rekke 4)
- 113, 114 (rekke 6)
- 115, 116, 117, 118 (rekke 7)
- 119, 120, 121, 122 (rekke 8)
- 123, 124, 125, 126 (rekke 9)



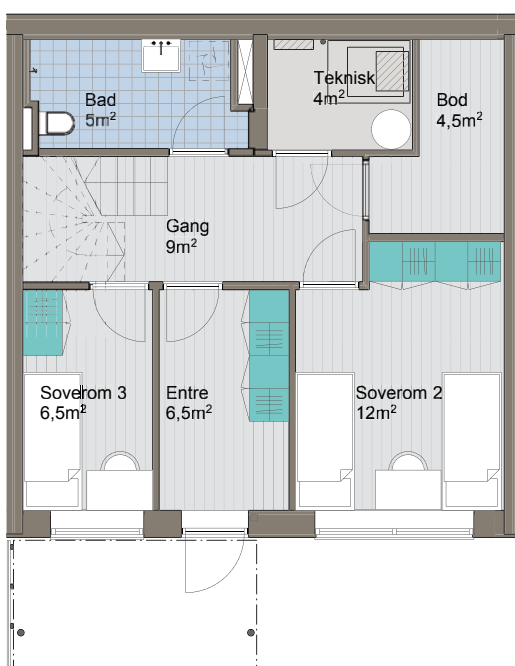
1. etasje



2. etasje



U. etasje



Type C

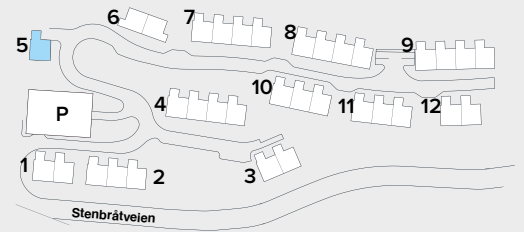
PASSIVHUS

106 m² BRA

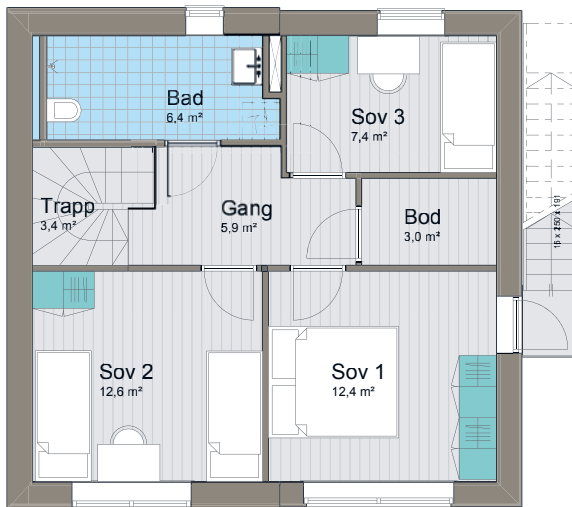
ENEBOLIG

Husnummer:

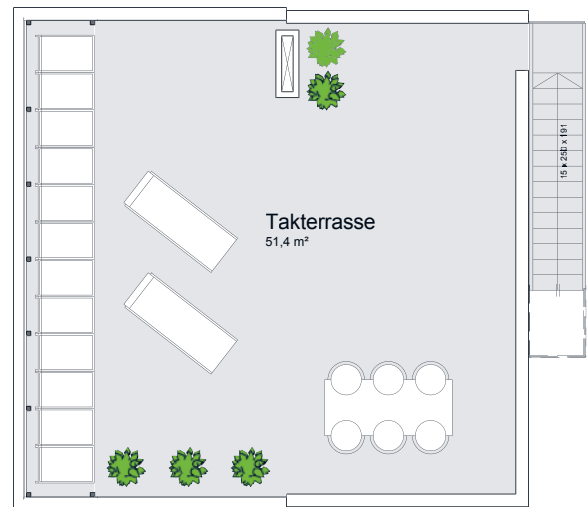
112 (rekke5)



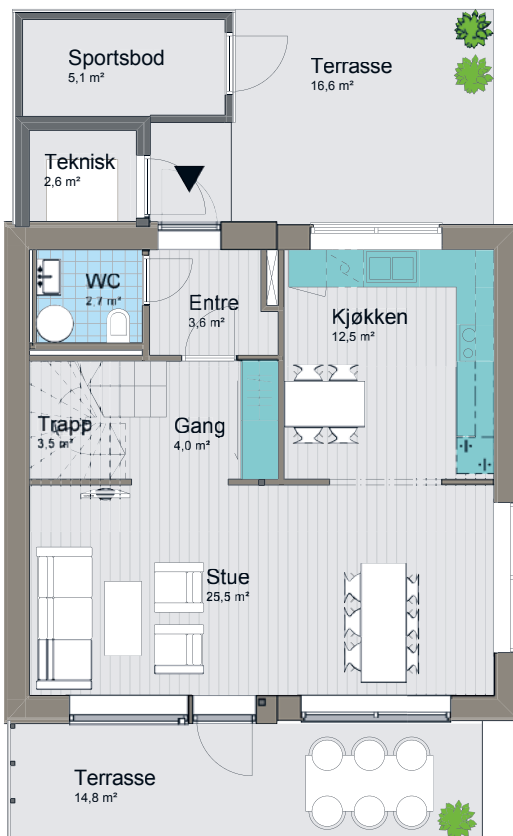
2. etasje



Takterrasse



1. etasje



Stenbråtlia borettslag

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	INVENTAR	ELEKTRO (NEK 400:2010)	VVS	ANNET/ MERKNADER
ENTRÉ	Fliser 20x20 cm Fotlist i eik. Farge: Grå	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Malte gipsplater. Hvit Ikke taklist		1 stk takpunkt med LED lyskilde. 1 stk dobbelt stikk.	Vannbåren gulvvarme	Innfelt el-skap m/automat- sikringer og måler kan plasseres her.
VASKEROM/ BAD	Fliser 20x20 cm* Farge: Lys grå	Fliser Hvite 20x20 cm	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Speil 90x90 cm 80 cm servant- skap, modell HTH 2500. Hvit dekor. Helstøpt benk/vask fra Marbre. Modell Prisma. Hvit matt. <i>I noen av badene kan servanten være mindre pga tilgjengelighets- krav.</i>	1 stk lysarmatur (LED) m/stikk over speil. 1 stk dobbel stikk 16A for vaskemaskin/ tørketrommel	Vegghengt WC m/sparefunksjon og innebygget sisterne Oras Saga serv- antbatteri med opploftsventil. Oramix (2006) trykkstyrt dusjbatteri. Oras Apollo spare- dusjstyr (304). Kran i krom for vaskemaskin. Avløp fra vaske- maskin. Vannbåren gulvvarme Gulvsluk.	* Sklisikre
BOD	14mm Karelia Eik Natur Viking, 3-stavs, lakkert. Eik fotlist, lakkert.	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Malt gips Farge: NCS 0502-Y		1 stk lysarmatur med LED lyskilde. 1 stk dobbelt stikk		
STUE	14mm Karelia Eik Natur Viking, 3-stavs, lakkert. Eik fotlist, lakkert..	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Malt gips Farge: NCS 0502-Y		2 stk stikk m bryter v/himling 9 stk doble stikk v/gulv 1 stk radio/TV/ telefonuttak. (Trippelplay).	Vannbåren gulvvarme.	
KJØKKEN	14mm Karelia Eik Natur Viking, 3-stavs, lakkert. Eik fotlist, lakkert.	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	HTH kjøkken- innredning som vist på plant- egning. Modell HTH 2500. Hvit dekor glatt. Gjen- nomgående ben- keplate 30mm laminat, farge 556 mørk betong med rett forkant. Håndtak i stål Nude, 128mm. Flexit Brasseri E – volumhette over komfyr.	1 stk stikk m/ bryter v/himling 6 stk LED spot- lights under overskap 1 stk dobbelt stikk over arbeidsbenk 1 stk dobbelt stikk v/gulv Nødvendige stikk for: • kjøkkenvifte • kjøleskap • oppvaskmaskin • komfyr/ induksjonstopp (16A + 25A)	Oras Saga kjøk- kenbatteri med med kran for oppvaskmaskin. Tilrettelagt tilkob- ling og avløp for oppvaskmaskin.	
TRAPPEROM	14mm Karelia Eik Natur Viking, 3-stavs, lakkert. Eik fotlist, lakkert.	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	180graders svingtrapp med åpne trinn og innstemte vanger.	1 stk stikk på vegg m/bryter.		Trappen leveres med vertikale spiler i børstet stål, for øvrig i kvistfri furu med eiketonet beis og lakk.

ROMSKJEMA forts.

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	INVENTAR	ELEKTRO (NEK 400:2010)	VVS	ANNET/ MERKNADER
BAD (GJELDER KUN FOR TYPE B)	Fliser 20x20 cm* Farge: Lys grå	Fliser 20x20 cm Farge: Hvit	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Speil 90x90 cm 80 cm servant- skap, modell HTH 2500. Hvit dekor. Helstøpt benk/vask fra Marbre. Modell Prisma. Hvit matt.	1 stk lysarmatur (LED) m/stikk over speil.	Vegghengt WC m/sparefunksjon og innebygget sisterne. Oras Saga serv- antbatteri med oppløftsventil. Oramix (2006) trykkstyrt dusjbatteri. Oras Apollo sparedusjstyr (304). Vannbåren gulvvarme Gulvsluk.	* Sklisikre
WC	Fliser 20x20 cm* Farge: Lys grå	Fliser 20x20 cm Farge: Hvit	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Speil 60x90 cm 60 cm servant- skap, modell HTH 2500. Hvit dekor. Helstøpt benk/vask fra Marbre. Modell Prisma. Hvit matt.	1 stk lysarmatur (LED) m/stikk over speil.	Vegghengt WC m/sparefunksjon og innebygget sisterne. Oras Saga serv- antbatteri med oppløftsventil.	* Sklisikre
GANG	14mm Karelia Eik Natur Viking, 3-stavs, lakkert. Eik fotlist, lakkert.	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Skyvedørs- garderobe, Hvite glatte dekor dør- er med Nimbus skinnesystem og hvite lister. Leveres med stang og hat- tehylle som vist i prospekt.	1 stk stikk m bryter v/himling 1 stk doble stikk v/gulv.		
SOV 1	14mm Karelia Eik Natur Viking, 3-stavs, lakkert. Eik fotlist, lakkert.	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	2 lm garderobeskap. Modell HTH 2500. Hvit dekor. Håndtak stål Nude 128mm.. Hylle, garde- robestang og trådkurver.	1 stk stikk m bryter v/himling 4 stk doble stikk v/gulv. 1 stk radio/TV/tele- fonuttak. (Trippelplay).		
SOV 2 OG 3	14mm Karelia Eik Natur Viking, 3-stavs, lakkert. Eik fotlist, lakkert.	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	1 stk 1,0 m garde- robeskap. Modell HTH 2500. Hvit dekor, m/stang og hyller. Hånd- tak stål Nude 128mm.	1 stk stikk m bryter v/himling 2 stk doble stikk v/gulv.		
BOD/ TEKNIKK	2 mm vinylbelegg	Malt gips Farge: NCS 0502-Y	Malt gips Farge: NCS 0502-Y		1 stk lysarmatur med LED lyskilde. 1 stk dobbel stikk Eventuell tilførsel til ventilasjons- aggregat.	Eventuelt avløp for kondensvann fra ventilasjons- aggregat. 1 stk varmt- vannstank for varmesentral	Vegghengt ventilasjons- aggregat kan plasseres her. Diverse tekniske installasjoner kan plasseres her. Skal være min. 1 m ² fri gulvplass for lagring.

ROMSKJEMA forts.

ØVRIGE STANDARDER/LEVERANSER:

- Vannbåren gulvvarme i gulv på grunn, i bad og i stue
- Solfanger og sentral
- Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning
- Innerdører leveres fra Swedoor Jeld Wen. Easy, hvite glatte lettdører. Sideslående. Vridere i børstet metall. Dør mellom entrè og gang har type Easy GW1, med glassfelt.
- Listverk og utforinger leveres i malt utførelse. Synlige spikerhoder må påregnes. Gulvlister i rom med parkett i lakkert eik. Taklister leveres ikke.
- Ferdig kabling/opplegg for telefon og TV signaler i stue og sov 1
- Utelys ved inngangsdør, terrassedører og sportsbod. (LED). Monteres med skjult anlegg. Ved inngangsparti monteres armaturen i tak/himling foran dør. På terrasser ønskes armaturens dimensjon tilpasset veggflaten.
- Sør- og vestvendte vinduer klargjøres med trekningsrør i vegg, for ettermontering av motorisert utvendig solavskjerming
- Spilerekkeverk på balkonger og utvendige trapper

MERK!

Antall stikk og kurser er regulert i NEK400:2010, avvik fra skjema kan derfor forekomme.

—
Katten badestrand er ikke langt unna, med bademuligheter for små og store

SMART Å BO I BORETTSLAG

Boligprosjektet Stenbråtlia skal organiseres som et borettslag. Det betyr at beboerne eier bygningene, fellesanlegg og utearealer i fellesskap. Beboerne kjøper en rett til å bo i en bestemt bolig, derav navnet «borettslag». Beboerne eier en del av borettslaget, derav navnet «andelseier». Når du har kjøpt bolig i borettslag eier du dermed borettslaget sammen med de andre som bor der. Det betyr at du eier din egen bolig, men at et større fellesskap vil gjøre det enklere for deg når det gjelder vedlikehold og økonomi.

OBOS-tilknyttet borettslag

Stenbråtlia borettslag er et såkalt OBOS-tilknyttet borettslag. Kjøpere vil derfor få tilgang til OBOS' fordelsprogram med gunstige avtaler på blant annet forsikring, strøm og telefoni. Når du kjøper bolig i borettslag som er tilknyttet OBOS, må du melde deg inn i OBOS, dersom du ikke er medlem allerede. OBOS er valgt som forretningsfører og vil organisere stiftelsen av borettslaget.

Hvem bestemmer i borettslaget?

Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndighet i borettslaget. Her møtes alle andelseierne og godkjenner regnskap og beretning, samt velger et styre som er ansvarlig for den daglige driften, inkludert økonomien. Styret treffer alle vedtak vedrørende borettslagets drift, men må følge lover, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Et borettslag er en selvstendig juridisk enhet.

Hva går felleskostnadene til?

Det betales felleskostnader hver måned som går til å dekke kostnadene borettslaget har. Felleskostnadene består av en finanskostnadsdel og en driftsdel.

Finanskostnadsdelen er renter og avdrag på fellesgjeld, mens driftsdelen består av kommunale avgifter, drift og ytre vedlikehold, bygningsforsikring, evt. vaktmestertjenester, snøbrøyting, honorar til styret, forretningsførsel, m.m. Fellesforvaltning hjelper borettslaget i å ta vare på dine verdier.

Sikring mot tap ved ubetalte felleskostnader

Alle OBOS-tilknyttede borettslag har inngått avtale med OBOS om garanti for innbetaling av borettslagets felleskostnader. Dette betyr at OBOS har tatt risikoen knyttet til om andelseiere misligholder betaling av sin andel av felleskostnadene. Innkreving ved mislighold er overlatt til OBOS og vil ikke påvirke borettslagets likviditet. Når denne risikoen er tatt bort, vil det få positiv innvirkning på verdiutviklingen på din bolig.

Skattemessige forhold

Som eier av andel i borettslag blir du lignet på samme måte som selveiere. Det betyr blant annet at du får fradrag for pt. 28% av rentene på din andel av fellesgjelden dersom du har skattbar inntekt. I tillegg til rentefradraget vil du få formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. Hvert år får du full oversikt fra OBOS til bruk i selvangivelsen. Det tas forbehold om fremtidige endringer av skatteloven.

Forsikring

Borettslaget forsikrer bygninger – du må tegne egen innboforsikring.

Finansiering av felleslån

Borettslagets fellesgjeld fordeles på hver bolig. Renter og avdrag på andel av fellesgjelden betales via månedlige felleskostnader. Andel fellesgjeld for den enkelte bolig fremgår av prislisen.

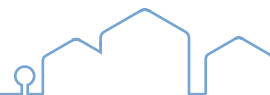
Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Som andelseier har du mulighet til å nedbetale din andel av fellesgjelden raskere enn det som er forutsatt. Enhver nedbetaling får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene. Eksempelvis vil en full nedbetaling av andel fellesgjeld bety at din andel av finanskostnadene utgår og du betaler kun driftskostnader (se prislise) per måned. Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld avtales med OBOS-borettslagets forretningsfører.

Uсолgte boliger – fast pris

Utbygger er forpliktet til å betale felleskostnadene for de boligene som eventuelt ikke er solgt før ferdigstillelse. Utbygger tar også alt ansvar for eventuelle overskridelser på byggekostnader og merkostnader begrunnet i prisstigning i byggeperioden, da du som kjøper av bolig har fast pris. Borettslaget løper derfor ingen risiko dersom slike situasjoner oppstår.

EN NY BOLIG I ET OBOS-TILKNYTTET BORETTSLAG ER ET TRYGT KJØP

**Salg ved**

OBOS Eiendomsmeglere Prosjektsalg
Hammersborg Torg 1
Postboks 6666, St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon: 22 86 82 40
E-post: prosjektsalg@obos.no
Organisasjonsnummer 977 040 949

Ansvarlig megler:

Alexander Thomassen
Telefon: 22 86 59 14 / 970 44 499
alexander.thomassen@obos.no

Utbygger: OBOS Nye Hjem AS

Arkitekt: SPOR Arkitekter AS

Illustrasjoner og foto: SPOR Arkitekter AS,
RAMBØLL AS, Gjerholm design, Colorbox

Oktober 2013

obos.no