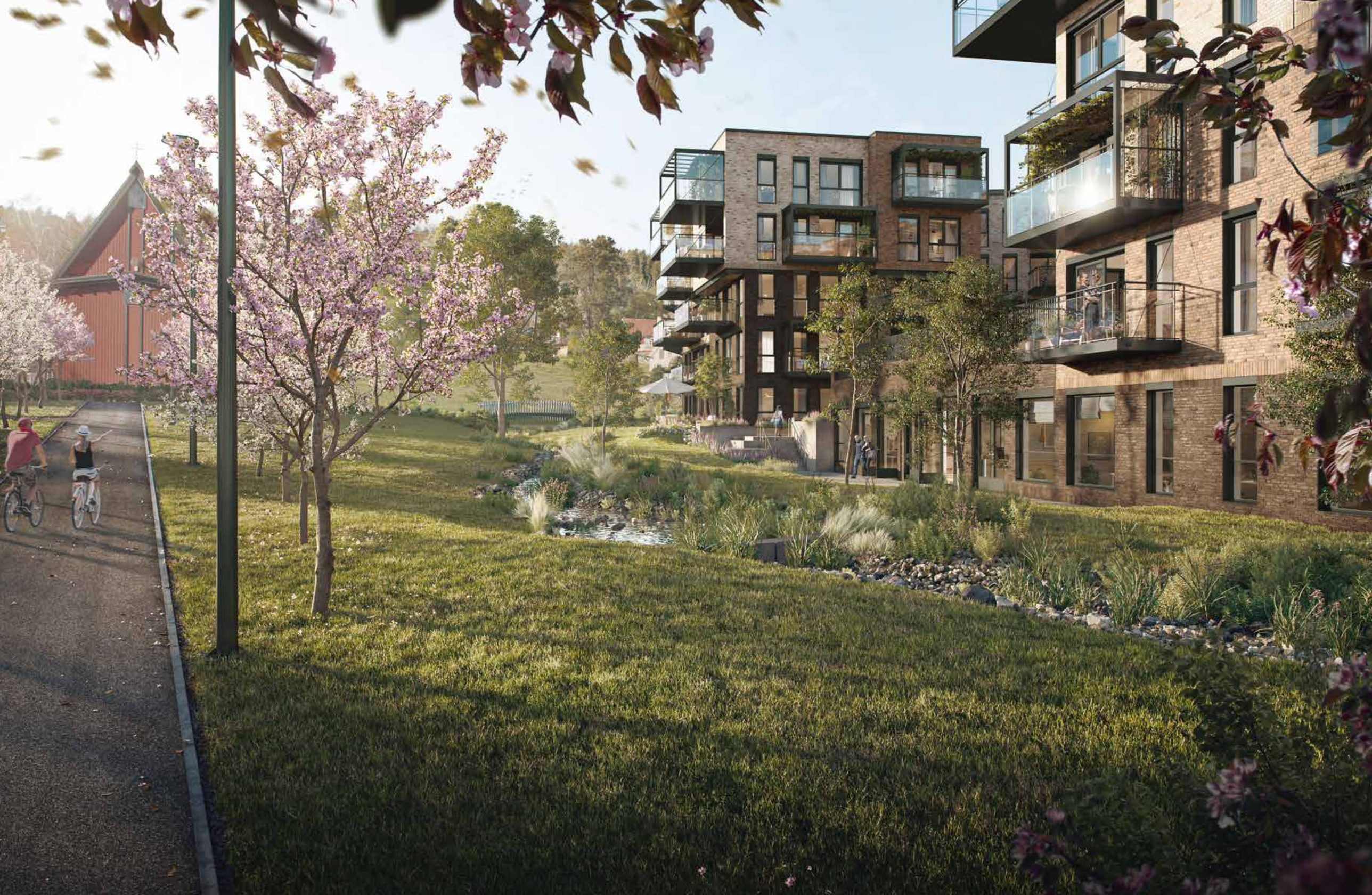
PARKEN

FJELLHAMAR

Fjellhamar, 27. september 2021



PARKEN FJELLHAMAR

INNHOLD

12 Velkommen til Parken Fjellhamar

14 Mer enn et hjem

16 Alt du trenger i nærheten

18 Aktivitetsmuligheter

20 Arkitektens tanker

22 Finn din type leilighet i Parken

26 Utomhusplan

30 Townhouses

46 4-roms leiligheter – 94-167 kvm

68 3-roms leiligheter – 87-93 kvm

80 3-roms leiligheter – 67-75 kvm

100 2-roms leiligheter – 56-66 kvm

114 2-roms leiligheter – 40-55 kvm

134 1-roms leiligheter – 27-35 kvm

144 Etasjeplaner

152 Leveransebeskrivelse

164 Eiendommen fra A-Å

176 Situasjonsplan

VELKOMMEN TIL PARKEN FJELLHAMAR

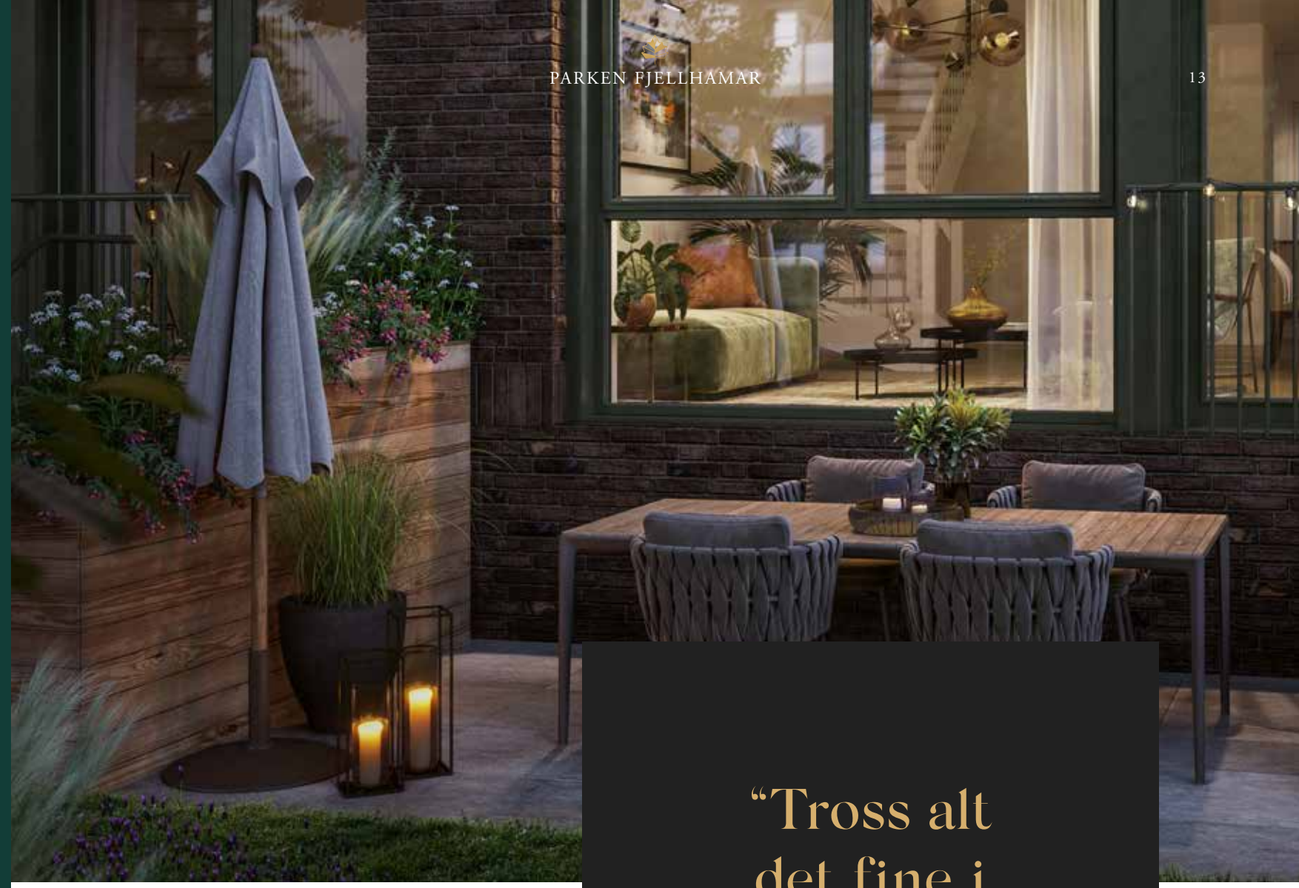
I Parken Fjellhamars 55 leiligheter og 6 townhouses har vi satt trivsel i høysetet. I gode boliger, fra 27 kvm til 167 kvm, som byr på det lille ekstra og gjør livet enklere for deg som bor her. Her vil du bo sentralt, med Fjellhamars nye, frodige park som nabo, kort gangavstand til togstasjonen og kort vei til hverdagens behov. 20 minutter fra Oslo, 10 minutter fra Lillestrøm og gangavstand til togstasjonen.

Finn ditt drømmehjem blant Parken Fjellhamars 1-roms, 2-roms, 3-roms og 4-roms. Hvilken bolig ønsker du deg? En toppleilighet, et townhouse på to etasjer, en leilighet med markterrasse eller en bolig med en stor og solrik balkong? Flytter du fra hus til noe mer praktisk, eller har du små barn? Akkurat hvilken type bolig du drømmer om vet du jo aller best selv, men her i Parken Fjellhamar finner du ganske sikkert en bolig perfekt for deg.

Dette blir et av områdets flotteste boligprosjekter. Arkitektene har skapt luftige boenheter for alle typer mennesker i alle faser av livet; single, par og barnefamilier. Unge og eldre. Her byr vi på både mindre og større hjem, alle i solid utførelse med smarte planløsninger og store vindusflater, nærmest fra gulv til tak, som slipper lys og energi inn. Boligene er svært varierte og vil bidra til å skape et mangfold av mennesker. Kos deg i solen i både parken og fellesarealene, som på hver sine måter oppmuntrer til godt naboskap og nye vennskap.

Med parken som nabo vil bebyggelsen føles friere, med mer pusterom. Det er noe befriende ved å ha en slik umiddelbar tilgang til et fritt og grønt område. Det føles som det er litt ditt. Den nye parken, med lekeplass, bru og skravlebenker er til glede for store og små, med muligheter for aktivitet, rekreasjon og barnelek – og mange deilige pikniklunsjer.

Vi gleder oss til å se deg flytte hjem til Parken Fjellhamar.



"Tross alt det fine i fremmed duft, helt ren alene er hjemmets luft."

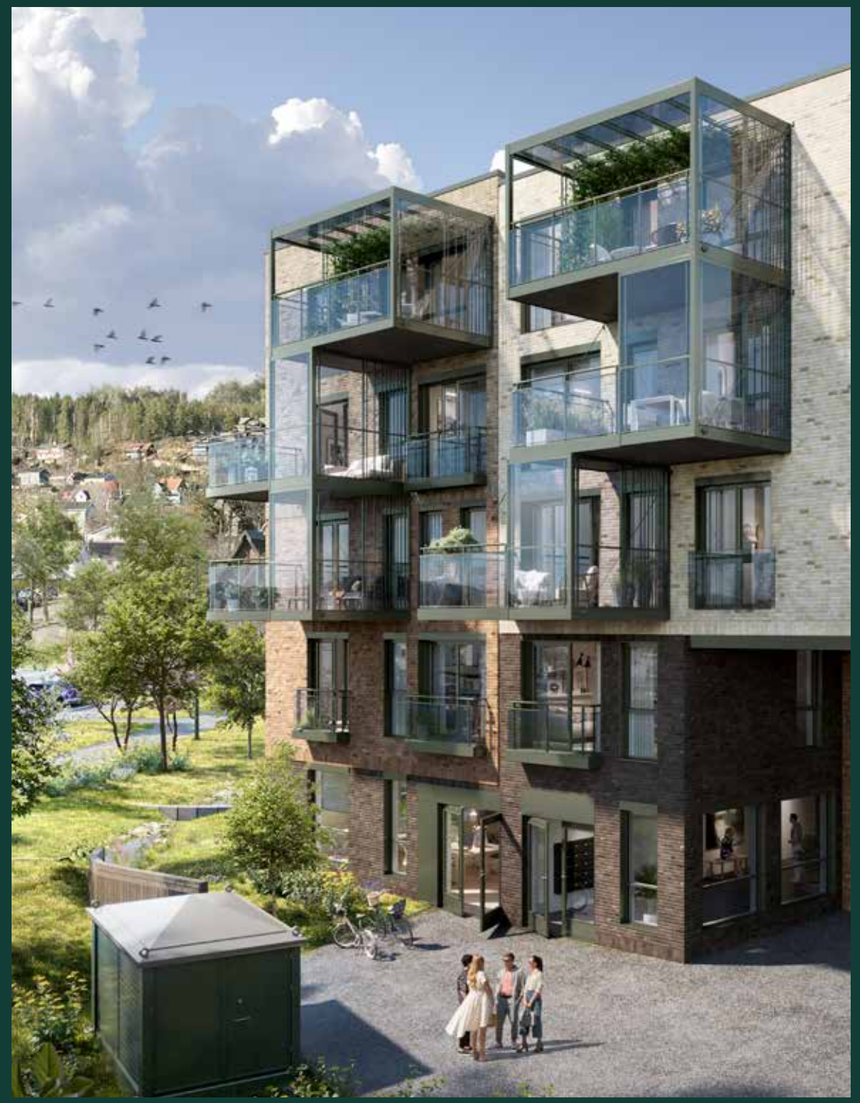
Bjørnstjerne Bjørnson

MER ENN ET HJEM

Parken Fjellhamar er skapt for å trives i. Hjem hvor lykken kan blomstre i gode rom skapt for hverdagene, helgene og for livet i seg selv. Et trygt sted hvor vi kan slappe av og bare være oss selv. Et hjem du vil lengte hjem til.

Parken Fjellhamar gir det lille ekstra til beboerne. Mer enn et hjem, med ett knepp opp i hva du forventer av livet i en leilighet. Ting som gjør livet litt enklere og mer praktisk. Her får du fri tilgang til eget treningsrom, innendørs bil- og sykkelvaskehall, sykkel-bod og oppvarmet kjellergarasje.

Vaskehallen kan også fint benyttes hvis du for eksempel skal male eller reparere et møbel uten å måtte risikere malingssprut eller riper i gulvet i stuen din.



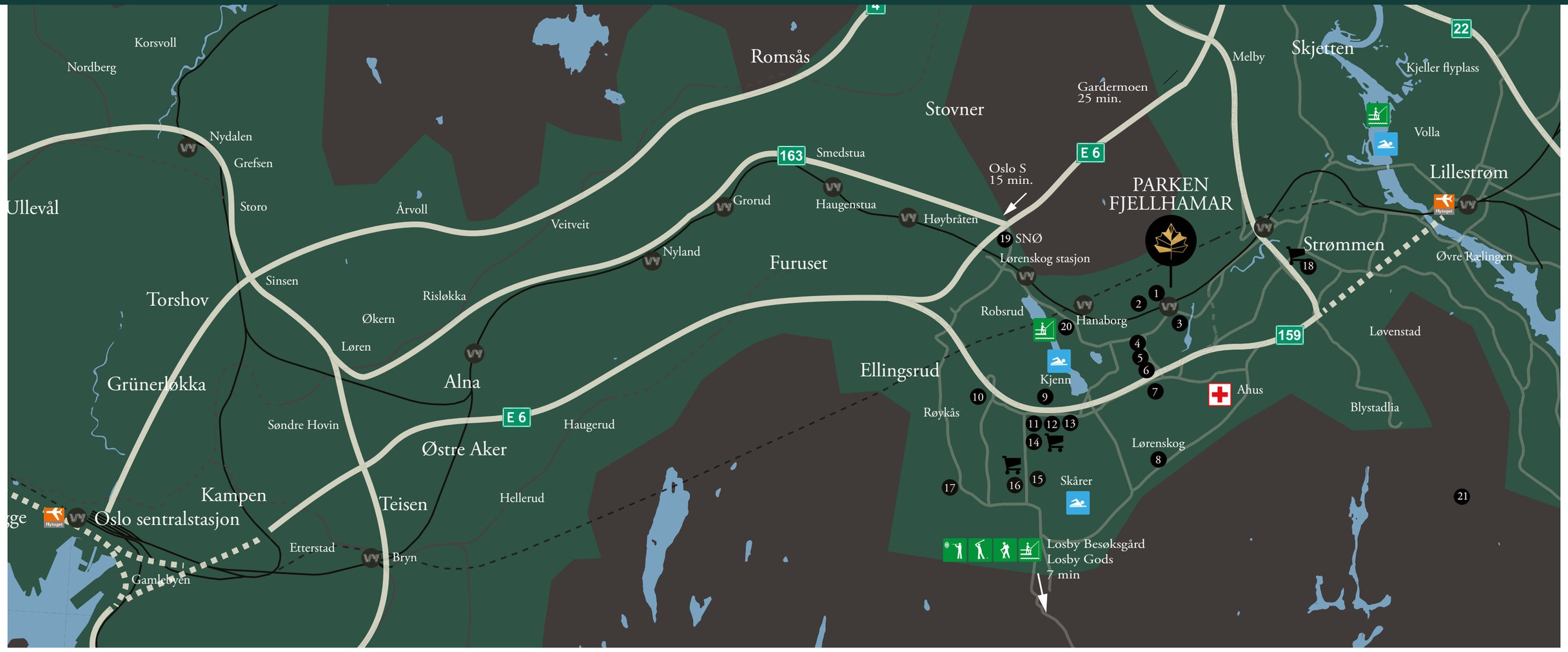
OMRÅDET

Alt du trenger i nærheten

Midt mellom Oslo og Lillestrøm finner du Fjellhamar. Et koselig og lite tettsted, som har alt du trenger — og mer til — for et godt liv. Fjellhamar er et område i vekst. Det er stadig flere som åpner øynene for det fine stedet vårt. Stadig flere vil leve livet og la barna sine oppleve barndommen her. Og det er ikke så rart, synes vi som er oppvokst og bor her fra før. Her er det trygt, oversiktlig og godt å leve. Gode skoler og gode tilbud, for både barn og voksne, med nærhet til vakker norsk natur.

Fjellhamar er et eldorado for deg som liker å være i aktivitet. På Fjellhamar, og i omkringliggende områder, er det gode og varierte tilbud og lokale lag, i alle idretter du kan tenke deg; fotball, håndball, ishockey, dans, svømming, bowling og golf, for å nevne noen få. Spennende turstier og innbydende skoger. Deilige badeplasser og fiskemuligheter. Opplyste, preparerte skiløyper om vinteren. Unike Snø, verdens råeste helårs-arena for snøopplevelser, er også rett rundt hjørnet.

1. Fjellhamar Torg, med dagligvare, apotek og andre servicetilbud
2. Fotballbane
3. Fjellhamar skole – trinn 1-7
4. Fjellsrud ungdomsskole
5. Fjellhamarhallen (turn/håndball)
6. Skøytebane
7. Lørenskog vgs, idrettsanlegg og fotballbane
8. Hammer skole/Hammer turn
9. Kjenn skole/svømmehall
10. Dansestudio
11. Lørenskog sentrum bussterminal
12. Lørenskog Hus og Metro kjøpesenter
13. Treningssenter
14. Ishall (hockey, isdans mm)
15. Treningssenter
16. Lørenskog Storsenter - Triaden
17. Dansestudio
18. Strømmen Storsenter
19. SNØ - helårs innendørs skianlegg
20. Luhr barneskole, 1 – 7 trinn
21. Marikollen skisenter og idrettspark



AKTIVITETER

For alt det andre du trenger til livet så finnes det lokale butikker og tilbud på Fjellhamar. Og hvis du trenger skikkelig shopping, og et uendelig utvalg, så er du så heldig at du faktisk vil bo midt mellom tre store shoppingsentre – Triaden, Metro og Strømmen Storsenter.

Trenger du enda mer å velge i så tar du toget, som går et steinkast unna døren din. Oslo Sentrum finner du på ca. 20 minutter. Er ikke Oslo nok så kan du reise til resten av verden via Gardermoen fra Fjellhamar Stasjon.

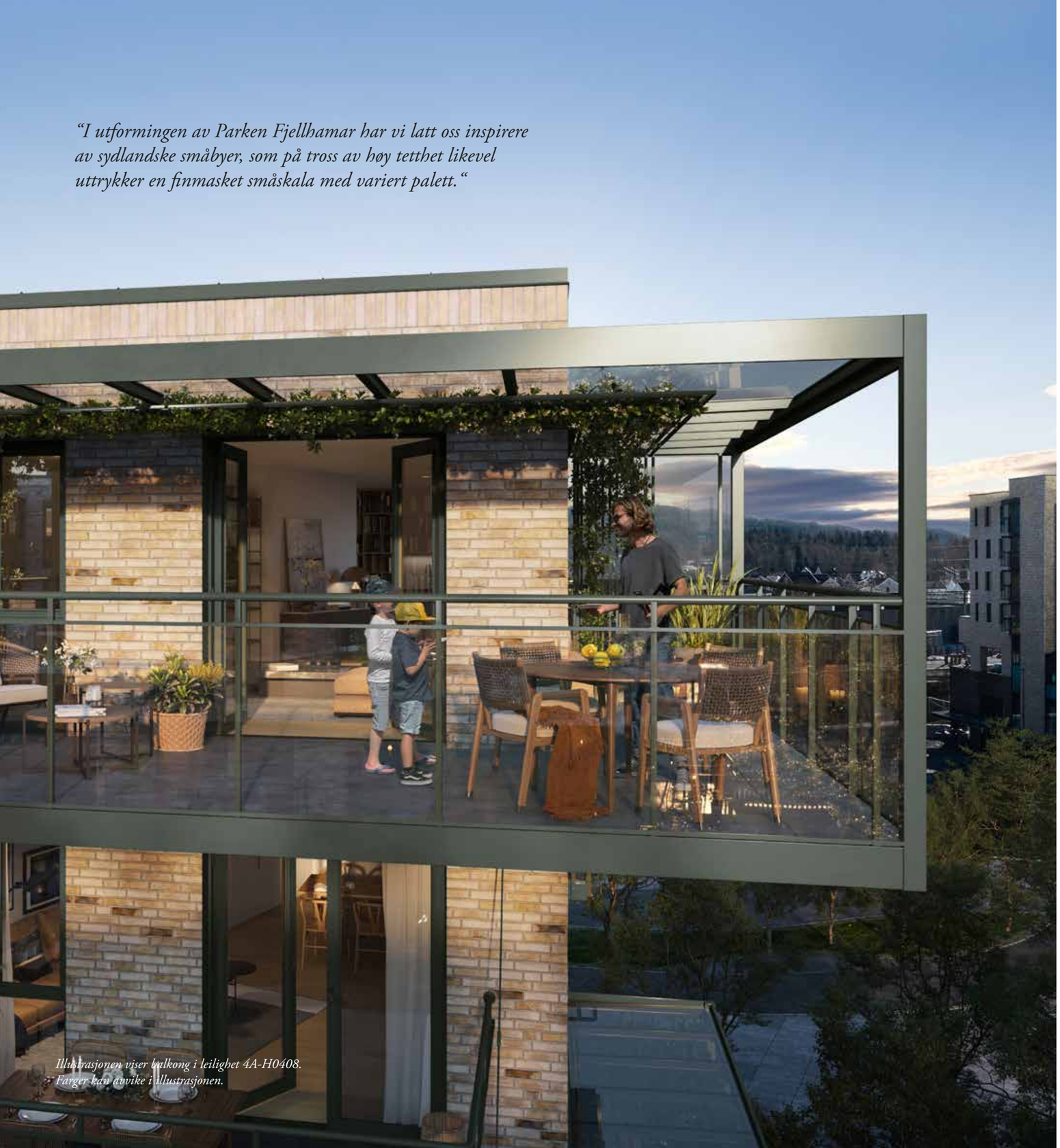
Ny barneskole, idrettsbygg og møteplass på Fjellhamar

Lørenskog kommune bygger ny barneskole, idrettsbygg og en hyggelig møteplass på det gamle industriområdet til BMI Icopal på Fjellhamar. På dagtid skal skolebygget, de to flerbrukshallene og svømmehallen brukes til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter der. Med dette får folk på Fjellhamar nye, gode møteplasser som vil være sentrale i utviklingen av Fjellhamar og Lørenskog.

Den nye skolen skal ha plass til 1176 elever fordelt på seks parallelle klasser fra 1. til 7. trinn og en base med plass til cirka 20 elever med nedsatt funksjonsevne. Skolebygget blir cirka 18 000 kvadratmeter. Skolens uteområde er en viktig del av prosjektet. Med en skolegård på cirka 23 000 kvadratmeter får hver elev rundt 20 kvadratmeter til rådighet. Her blir det blant annet områder til ballspill, klatrestativer, hinderløype og en akebakke.

Mellom skolebygget, idrettsbygget og boliger, som kommer på vestsiden av skolebygget, etableres et hyggelig og åpen møteplass for befolkningen. Dette skal bli et levende område for alle.

"I utformingen av Parken Fjellhamar har vi latt oss inspirere av sydlandske småbyer, som på tross av høy tetthet likevel uttrykker en finmasket småskala med variert palett."



Illustrasjonen viser balkong i leilighet 4A-H0408.
Farger kan avvike i illustrasjonen.

***Truls Hagbarth Grimstad**, Arkitekt/partner,*
LMR arkitektur as

DET BESTE FRA DET MESTE

Det er ikke hver dag arkitekter får tegne et boligprosjekt med "sin egen" park, i umiddelbar nærhet til butikker og andre tjenestetilbud, og attpåtil med ett minutts gange til jernbanen og resten av verden. Parken Fjellhamar har fått mye ut av et ideelt utgangpunkt.

Hovedgrep

Parken Fjellhamar ligger i overgangen mellom småhusbebyggelsen og de planlagt fortettede utviklingsområdene i Fjellhamar sentrum. Sånn sett vil Parken Fjellhamar sees i en større sammenheng der prosjektet har et ansvar som "megler" mellom ulike boligområder.

Bebyggelsens skala har ikke for stor kontrast til småhusbebyggelsen i Fjellhamar. For å bryte opp størrelsen er bygningsmassen delt i to volumer, som henholdsvis grenser inn den nordvestre og den sørøstre delen av tomtens byggbare areal. Ved å vinkle volumene unngås lengre fasadestrekk, samtidig som det etableres en diagonal passasje, bestående av to klart definerte uterom, fra sørvest til nordøst.

Det nordøstre uterommet er et adkomsttorg som knyttes til Øvre Grønliveien og åpner anlegget for generell ferdsel. Det sørvestre uterommet knyttes til parken og åpner anlegget for ettermiddagslyset og grøntdraget i vest, her tilrettelegges det i tillegg for trygg og oversiktlig barnelek. Sammen danner de to uterommene en naturlig passasje og møteplass for beboere. Komplekset som helhet får ikke en prioritert front og en uartikulert bakside, men henvender seg til alle sider.

I utformingen av Parken Fjellhamar har vi latt oss inspirere av sydlandske småbyer, som på tross av høy tetthet likevel uttrykker en finmasket småskala med variert palett. En oppbrytning av volumet er gjennomført ved å trekke fasadelivet inn og ut, variasjon i teglforband og farge, brutte gesimslinjer, samt balkonger som veksler i fasaden og fremstår som grønne, vegghengte hager.

Bebyggelsen fremstår med dette som oppdelt og med en skala tilpasset omgivelsene. På dette viset kan både nytt og gammelt, lite og stort, fungere i samspill og bidra til å definere Fjellhamars fremtidige karakter.

Mangfold

Det er totalt 61 boligenheter fordelt på de to byggene. Med stor variasjon, både i utforming og størrelse, skaper dette noe mer enn bare en ensartet boligblokk. Leilighetene får romslige og grundig gjennomarbeidede løsninger. Store vindusflater, nær sagt fra gulv til tak, gir godt dagslys og utsyn. Kvalitet i materialer og detaljer sikrer det siste lille.
Hvert av byggene har trapper og heis som går direkte til parkeringskjeller, boder og felles treningsrom. Det er også avsatt rom for bilvask, hjulskift og sykkelpleie – eller mindre hobbyprosjekter, kanskje? Også i denne sammenheng har variasjon vært et stikkord.
Her burde det være mulig å finne et hjem for alle; unge og gamle, barnefamilier og single.

Vi er sikre på at folk har godt av hverandre, og Parken Fjellhamar representerer det beste fra det meste.

FINN DIN TYPE LEILIGHET I PARKEN!

I Parken Fjellhamar har du et stort utvalg ulike typer leiligheter – fra 1-roms leiligheter på 27 kvm til store 4-roms på hele 167 kvm! Sjansen er stor for at du finner en leilighet eller et townhouse som passer perfekt for deg. Prosjektet og leilighetene er i god og moderne standard. Her får du den lune og jevne varmen fra vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, på badet og i entreen. Flotte gulv med 1-stavs parkett. Moderne og solide kjøkken med integrerte hvitevarer og lekre flislagte baderom. I Parken Fjellhamar får du også flere kostnadsfrie valgmuligheter innenfor standardleveransen.

Deilige, luftige fellesområder og park som nabo. Smarte planløsninger og store vindusflater som slipper lyset inn i hjemmet. Generell høyde under taket er på hele 2,6 meter og vil bidra ekstra til følelse av luftighet og rommelighet. Arkitekturen er variert og estetisk pen, med luft i bygningsmassen. Ta en titt og finn hjemmet du alltid har drømt om.

Illustrasjon av 3-roms på 72 kvm. Avvik i farger og materialer kan forekomme.

Illustrasjon av Parken Fjellhamars hus B. Hus B vil romme mange flotte leilighetstyper og -størrelser, blant annet tre 2-etasjes townhouses med egne inngangar fra bakkeplan. Avvik i farger, materialer og beplantning vil kunne forekomme.

UTOMHUS PLAN

Tegnforklaring

- Tiltaksgrense
- +163.8 Nye koter/ høyder
- -2% Fallpiler/ overvann
- Sluk
- Asfalt
- Plasstøpt betong. Trapper/ ramper (jf. ARK)
- Trapper med varselfelt opp og nede (3 rader smågatestein). Trappeneser. Iht. UU
- Belegningsstein/ gangbaneheller beige farge med innslag av grå heller. 3 rader smågatestein som kombinert ledelinje/ vannrenne
- Tredekke
- Sand. Formbar
- Kulestein langs fasade
- Ferdiggress
- Gressbakke. Tilsåes
- Små trær/ store busker i kvadratiske plantekasser (trematerialе) (jf. planteplan)
- Trær, nye (jf. planteplan)
- Stauder/ lave busker (jf. planteplan)
- Stauder/ plantebed med jordvolum på nivå med dekket
- Plantekasser i tre (jf. planteplan)
- Espalier i tre
- Støyskjerm/ støyreduserende tiltak
- Belysning, pullert/ up-lights (jf. EL)
- Sykkelparkering 12 stk
- Benker/ bord
- Benk med ryggstøtte og armlene, fastmontert
- Benk/ krakk uten ryggstøtte og armlene, fastmontert
- Inngang
- Rekkverk/ håndløper (jf. ARK)
- Lek. Vippe
- Lek. Balansestokker

1:200 0 5 10 15 20 m

N

TOWN HOUSES

Illustrasjon av hovedsoverom med bad en suite i ett av townhousene i hus B.
Illustrasjonen viser veggfarge som ikke er del av standardleveransen. Andre avvik kan også forekomme.

DEN MODERNE FAMILIEN

Townhousene på Parken Fjellhamar er perfekte for den moderne familien! For dere som ønsker en mellomting mellom leilighet og rekkehus. Parkens unike Townhouses strekker seg over to etasjer, der samtlige bikker 110 kvm og vel så det, med tre soverom – inklusive et romslig hovedsoverom.

Townhousene har gjennomgående stuer i 1. etasje med utgang til koselige markterrasser som vender ut mot parken eller det åpne fellesarealet mellom husene. Entreen har et tilknyttet bad/WC, før du går videre til den åpne kjøkkenløsningen og stuen. Fra stuen tar du trappen opp til de tre soverommene og hjemmets hovedbad. Hovedsoverommet har i tillegg sitt eget, private bad med dusj.

Illustrasjon av markterrasse i ett av townhousene i hus A. Markterrassene vender mot fellesarealet og med utsyn mot parken. Leveres med betongheller som vist. Avvik på uttrykk på treverk eller farger på tegl og annet kan forekomme.

På terreng, mot felles uterom, er det i tillegg lagt inn seks townhouses over to etasjer, med egne innganger fra Øvre Gronliveien eller fra gangveien nord på tomten.

Townhouse-løsningen representerer en typologi som styrker hovedgrepets intensjon ved å innføre hagebyens kvaliteter, og bidrar med dette til å binde sammen småhusbebyggelsen mot nord og øst med større leilighetskomplekser mot sør.

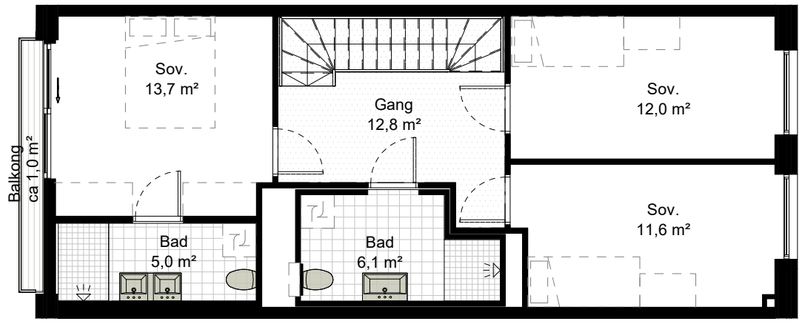
Truls Hagbarth Grimstad,
arkitekt LMR Arkitektur as

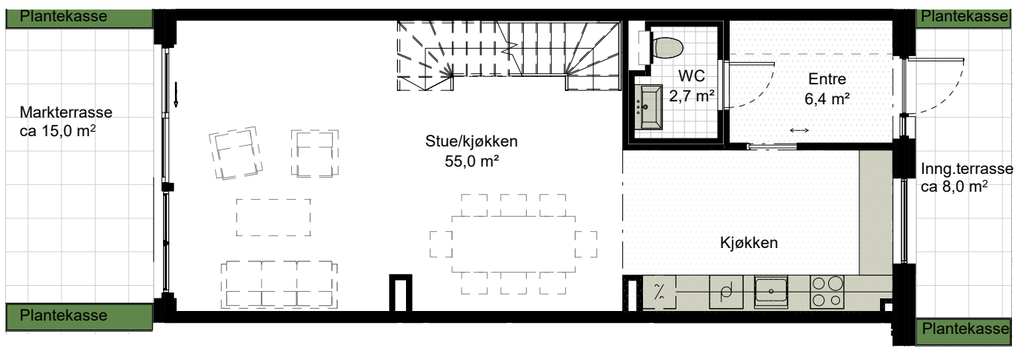
Illustrasjon av åpen kjøkken- og stueløsning i ett av townhousene i hus B. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer og i henhold til egne kjøkkentegninger. Avvik i illustrasjonen kan forekomme. Viste veggfarger er ikke del av standardleveransen.

Illustrasjon av markterrasse i ett av townhousene i hus B. Markterrassene vender mot fellesarealet og med utsyn mot parken. Leveres med betongheller som vist. Vann til en deilig sommerdusj og våt hund leveres fra felles vannuttak som standard. Veggfarge i stuen avviker fra standardleveransen. Uttrykk på treverk eller farger på tegl kan forekomme.

4B-H0101 - Townhouse

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER





Etasje : 1 og 2
BRA: ca 134,5 m²
P-rom : ca 130,0 m²
Markterrasse: ca 23,0 m²
(15,0 m² + 8,0 m²)
Balkong : ca 1,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

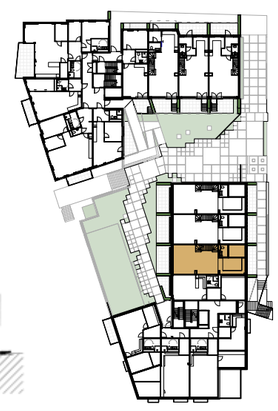
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

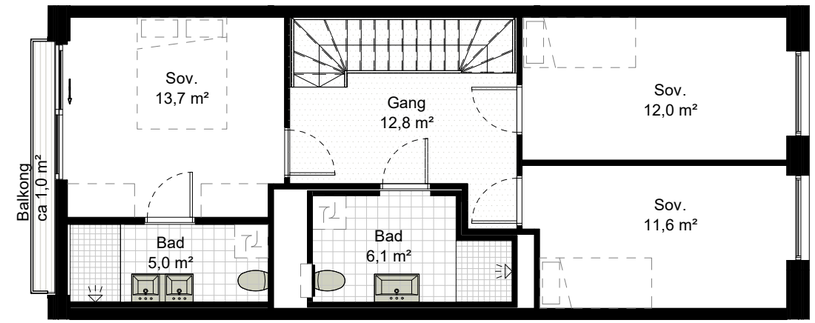
N

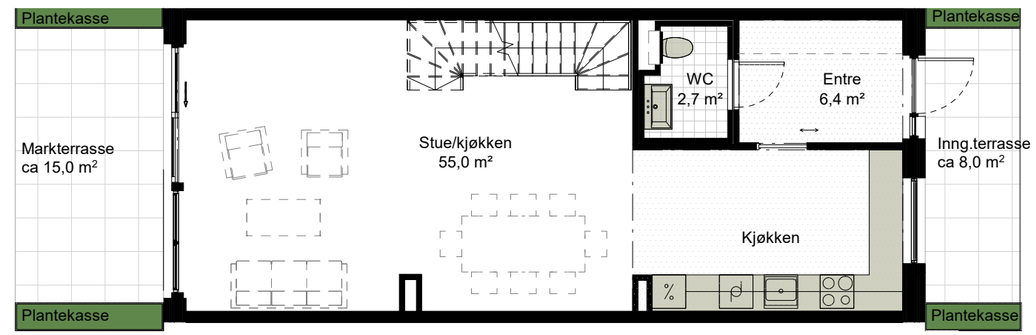


Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)

4C-H0101 - Townhouse

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER





Etasje : 1 og 2
BRA: ca 134,5 m²
P-rom : ca 130,0 m²
Terrasse: ca. 23,0 m²
(15,0 m² + 8,0 m²)
Balkong : ca 1,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

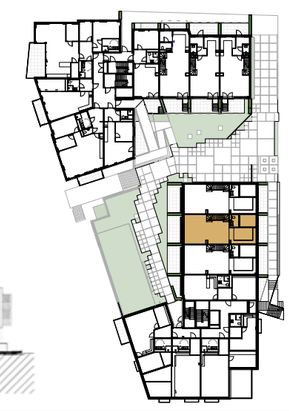
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

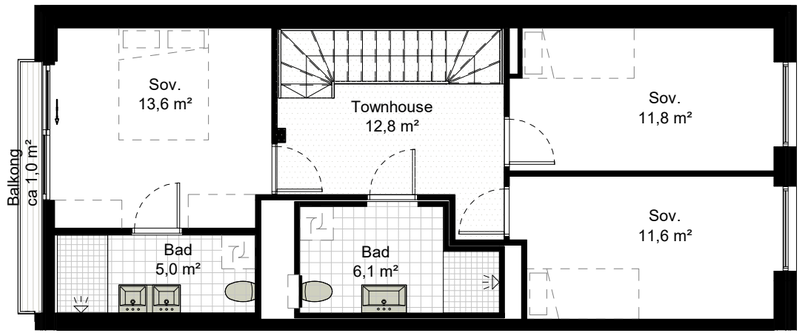
N

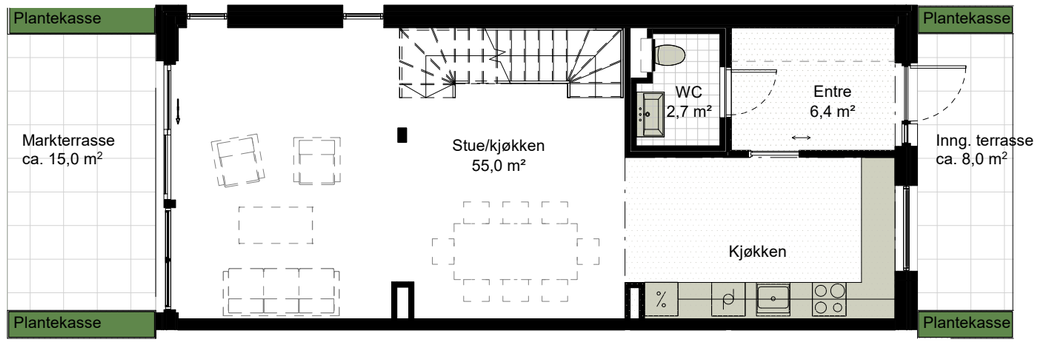


Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)

4D-H0101 - Townhouse

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER





Etasje : 1 og 2.
BRA: ca 134,5 m²
P-rom : ca 130,0 m²
Markterrasse: ca. 23,0 m²
(15,0 m² + 8,0 m²)
Balkong : ca 1,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

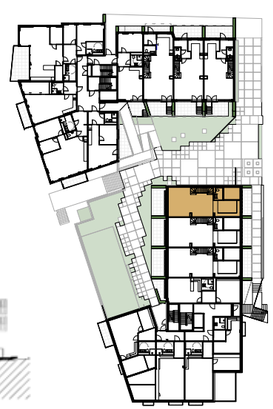
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

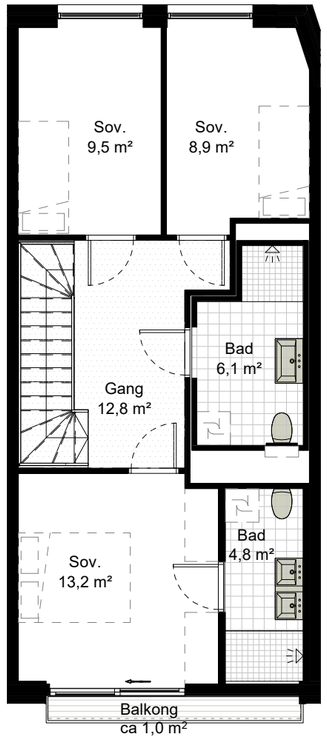
N

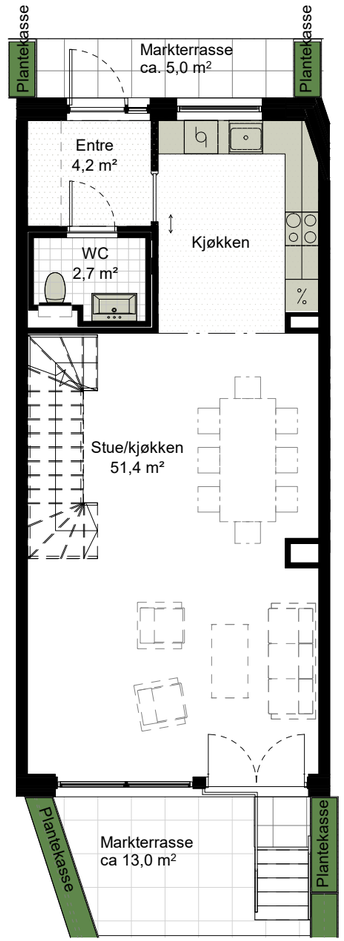


Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)

6B-H0101 - Townhouse

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER





Etasje : 1 og 2
BRA: ca 123,0 m²
P-rom : ca 119,0 m²
Markterrasse: ca.18,0 m²
(13,0 m² + 5,0 m²)
Balkong : ca 1,3 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

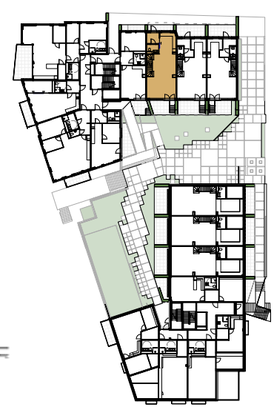
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N



Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)

6C-H0101 - Townhouse

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 1 og 2
BRA: ca 112,0 m²
P-rom : ca 107,5 m²
Markterrasse: ca 27,0 m²
(12,5 m² + 14,5 m²)
Balkong :ca 1,3 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

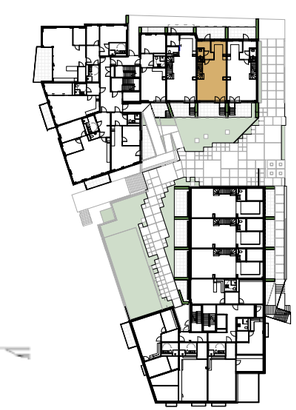
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N



Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)

6D-H0101 - Townhouse

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 1 og 2
BRA: ca 112,0 m²
P-rom : ca 107,5 m²
Markterrasse: ca. 26,5 m²
(14,5 m² + 12,0 m²)
Balkong : ca 1,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

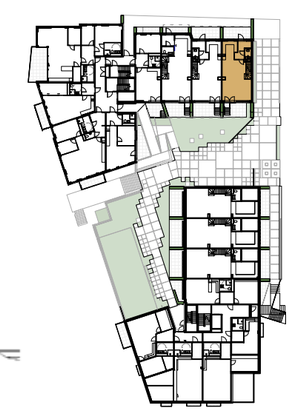
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N



Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)

LEILIGHETER

4-ROMS

Størrelser fra 94-167m2

PÅ ETT PLAN

Dette er Parken Fjellhamars aller flotteste leiligheter med svært god plass til hele familien – på ett praktisk plan. Leilighetene varierer i størrelser og har smarte, unike planløsninger. Disse romslige leilighetene finner du i alle plan, med de aller største i 3. og 4. etasje. Flere av leilighetene har to store balkonger og innendørs bod. Samtlige har to fullverdige baderom, hvorav ett er direkte tilknyttet hovedsoverom. I den aller største toppleiligheten på 167 kvm har du også mulighet til å utvide med et ekstra soverom. En av 4-romsene ligger på bakkeplan, med en markterrasse på hele 35 kvm. De største leilighetene er svært gode alternativer til eneboliger. God nok plass til alle, praktiske løsninger og tilbud i bygget, og du slipper det aller meste av forefallende arbeid. Bruk tiden din til bedre aktiviteter enn å måke snø og beise hus.

Illustrasjonen viser del av den flotte stuen i leilighet 4A-H0408. Viste veggfarger avviker fra standardleveransen.

Illustrasjonen viser den flotte stue- og kjøkkenløsningen i leilighet 6A-H0403, med utgang til to solrike balkonger hvorav den ene med utsyn mot parken. Viste veggfarger avviker fra standardleveransen.

Illustrasjonen viser den flotte stue- og kjøkkenløsningen i leilighet 4A-H0408 på 167 kvm BRA. Lekkert kjøkken, her vist med en av de mulige, kostnadsfrie kjøkkenfrontene i grått. Alle kjøkken leveres fra anerkjent kjøkkenleverandør og med integrerte hvitevarer. I denne leiligheten leveres det vinskap i kjøkkenøy, dog uten vin. Kjøkken leveres i henhold til kjøkken-tegninger og avvik fra det viste kjøkkenet kan forekomme. Viste veggfarger avviker fra standardleveransen.

Illustrasjonen viser del av den flotte stuen i leilighet 4A-H0408 på forrige side.
Viste veggfarger avviker fra standardleveransen.

Illustrasjonen viser den lyse fine hjørneløsningen i leilighet 6A-H0401. Her får du utsyn mot parken fra en solrik, dyp balkong. Kjøkken er vist med en av de mulige, kostnadsfrie kjøkkenfrontene i grått og benkeplater. Kjøkken leveres i henhold til egne kjøkken-tegninger og avvik i forhold til det viste kjøkken kan forekomme.Viste veggfarger avviker fra standardleveransen.

6A-U0101 - 4-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : U.
BRA: ca 117,0 m²
P-rom : ca 109,0 m²
Uteareal : ca 35,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

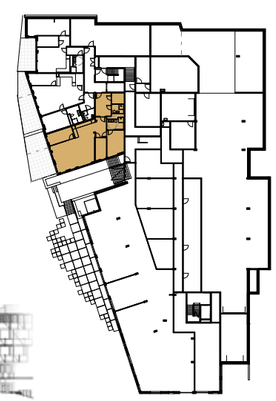
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

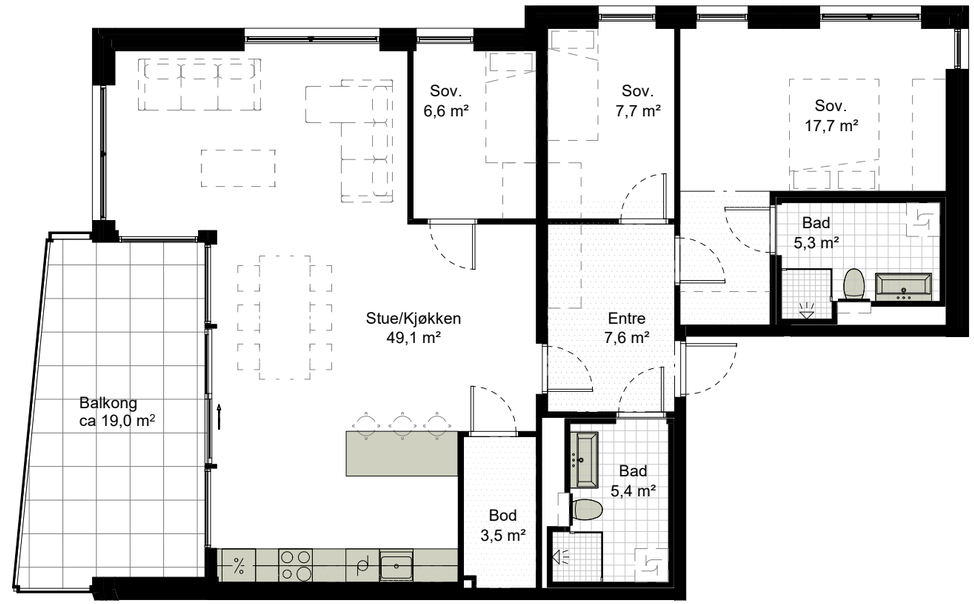
Tegninger er ikke målbare.

N



6A-H0104 - 4-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 1.
BRA: ca 113,0 m²
P-rom : ca 105,5 m²
Balkong : ca 19,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

6A-H0204 - 4-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 2.
BRA: ca 113,0 m²
P-rom : ca 105,5 m²
Balkong : ca 20,5 m² (19,0 m² + 1,5 m²)
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

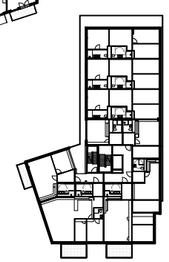
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N



6A-H0301 - 4-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 3
BRA: ca 149,0 m²
P-rom : ca 141,0 m²
Balkong : ca 27,5 m²
(19,0 m² + 7,5 m² + 1,0 m²)
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

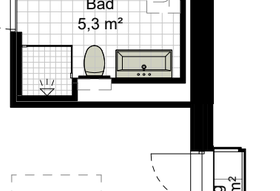
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

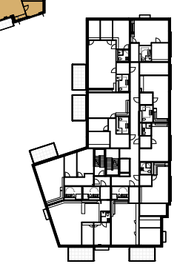
0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

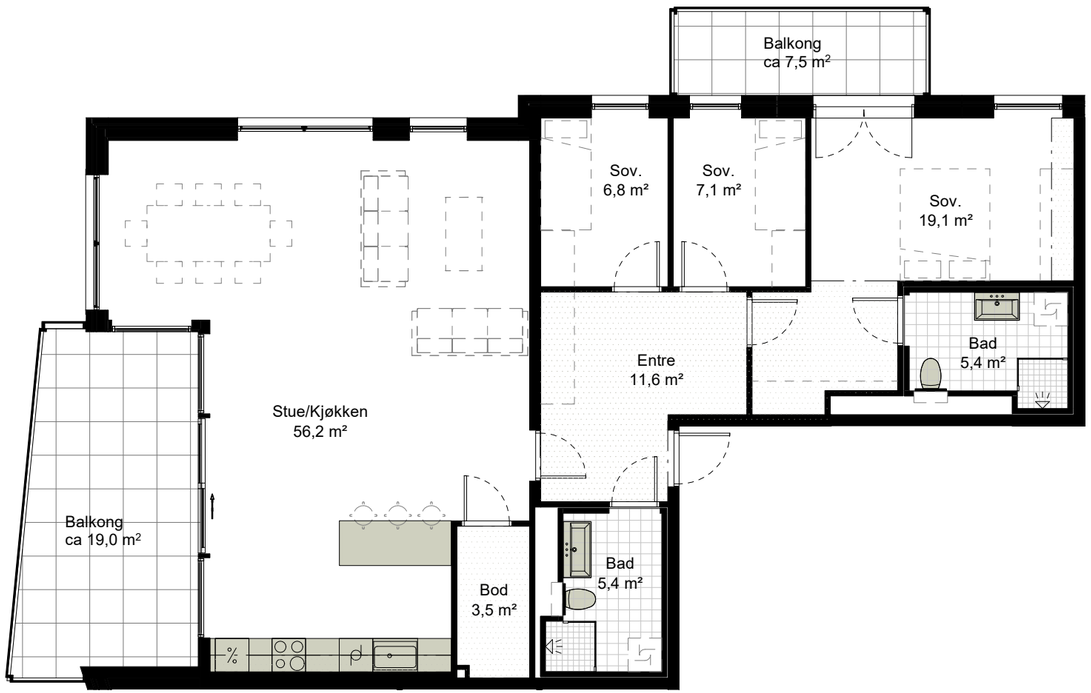
N





6A-H0303 - 4-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 3
BRA: ca 125,0 m²
P-rom : ca 118,0 m²
Balkong : ca 26,5 m² (19,0 m²+7,5 m²)
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

4A-H0302 - 4-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 3
BRA: ca 94,5 m²
P-rom : ca 92,0 m²
Balkong : ca 12,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

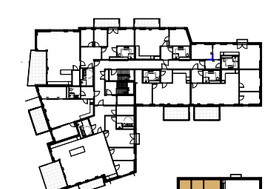
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

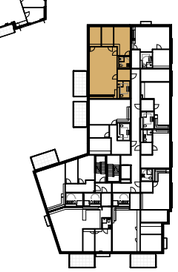
0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N





6A-H0401 - 4-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 4
BRA : ca 149,0 m²
P-rom : ca 141,0 m²
Balkong : ca 27,5 m²
(19 m² + 7,5 m²+ 1,0m²)
Generell himlingshøyde : ca. 2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

6A-H0403 - 4-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 4
BRA: ca 125,0 m²
P-rom : ca 118,0 m²
Balkong : ca 26,5 m² (19,0 m² + 7,5 m²)
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

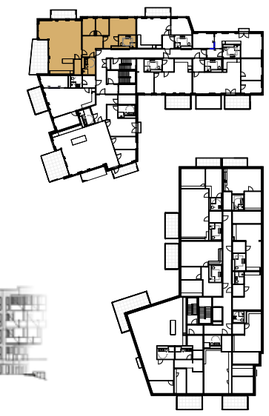
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0402 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 4
BRA: ca 94,5 m²
P-rom : ca 92,0 m²
Balkong : ca 19,5 m² (12,0 m² + 7,5 m²)
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

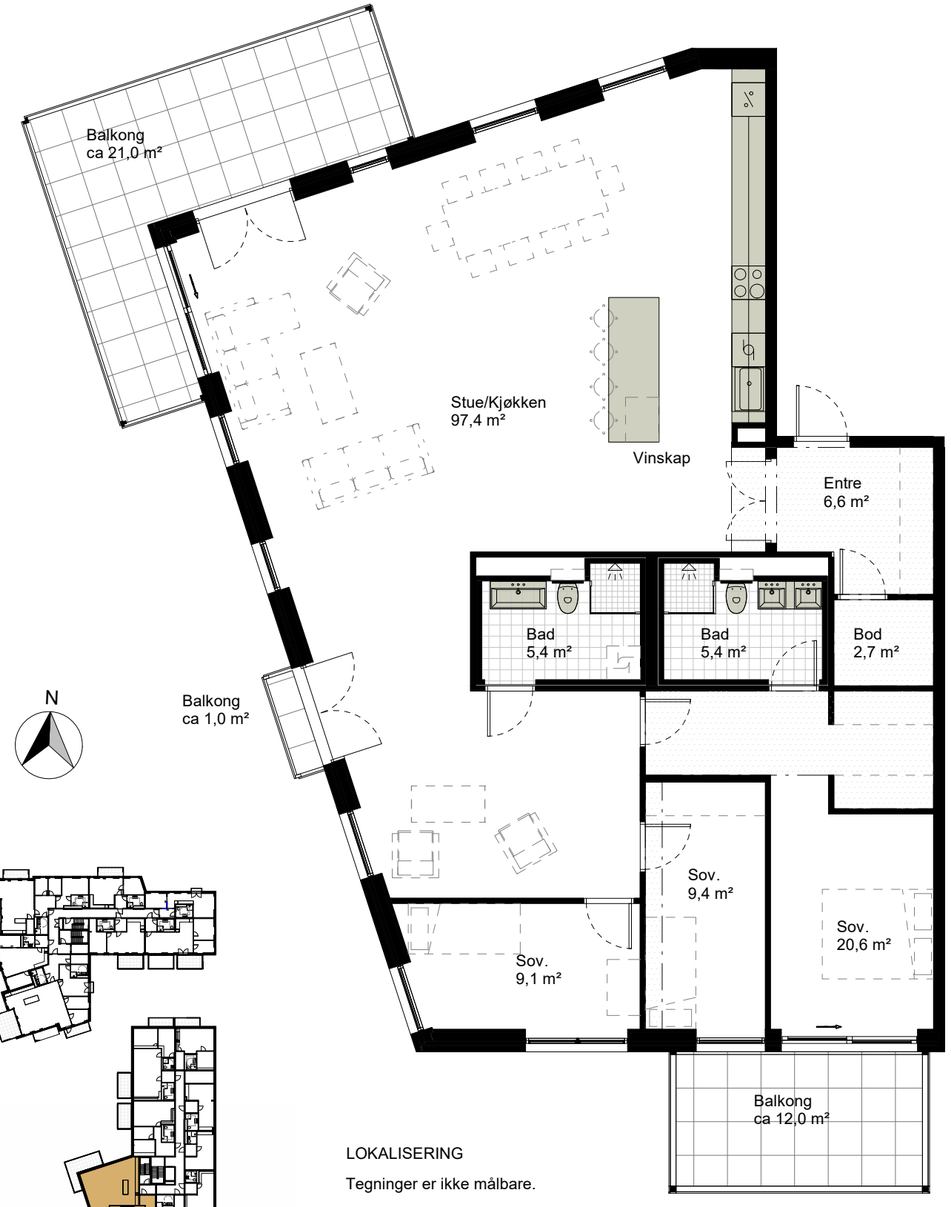
LOKALISERING

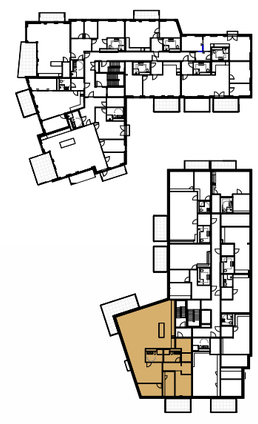
Tegninger er ikke målbare.

N

4A-H0408 - 4-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER





LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

0 m 5 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

Etasje : 4
BRA: ca 167,5 m²
P-rom : ca 162,0 m²
Balkong : ca 34,0 m²
(1m²+ 21,0 m² + 12,0 m²)
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

3-ROMS LEILIGHETER

Størrelser fra 87-93m2

Illustrasjonen viser eksempel på bad.
Fargeavvik kan forekomme.

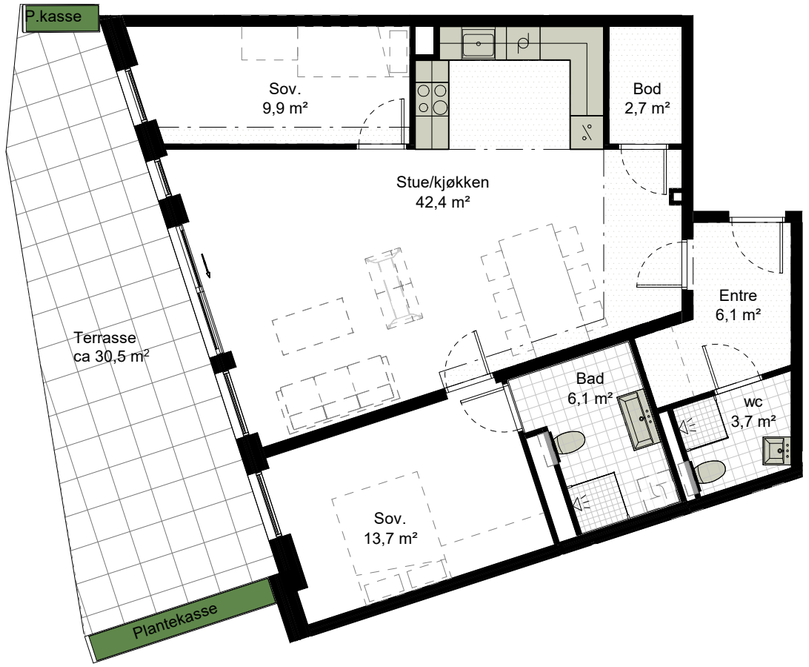
STORE, FLOTTE 3-ROMS

Parkens større 3-roms leiligheter på 87-93 kvm henvender seg mot parken, med gode uteplasser hvor det er plass til både grill og møbler. I denne typen leilighet får du et bad/WC i tillegg til hovedbadet. Denne størrelsen passer godt til deg som ikke har behov for mer enn to soverom, men som likevel stiller litt krav til god plass ellers i hjemmet. Oppholdssonene i kjøkken og stue er åpne og luftige, med stor takhøyde og vindusflater som slipper mye lys inn i hjemmet.

Illustrasjonen viser eksempel på 3-roms, leilighet 4A-H0308, som her er vist med standard kjøkkenleveranse. Kjøkken leveres i henhold til egne kjøkkentegninger og avvik i forhold til det viste kjøkken kan forekomme. Viste veggfarger avviker fra standardleveransen.

6A-U0102 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : U.
BRA: ca 90,5 m²
P-rom : ca 85,5 m²
Uteareal : ca 30,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

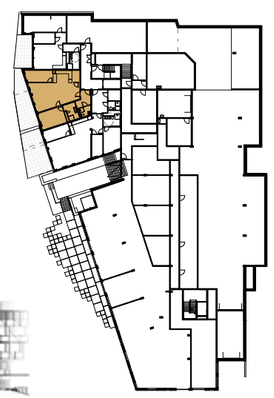
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

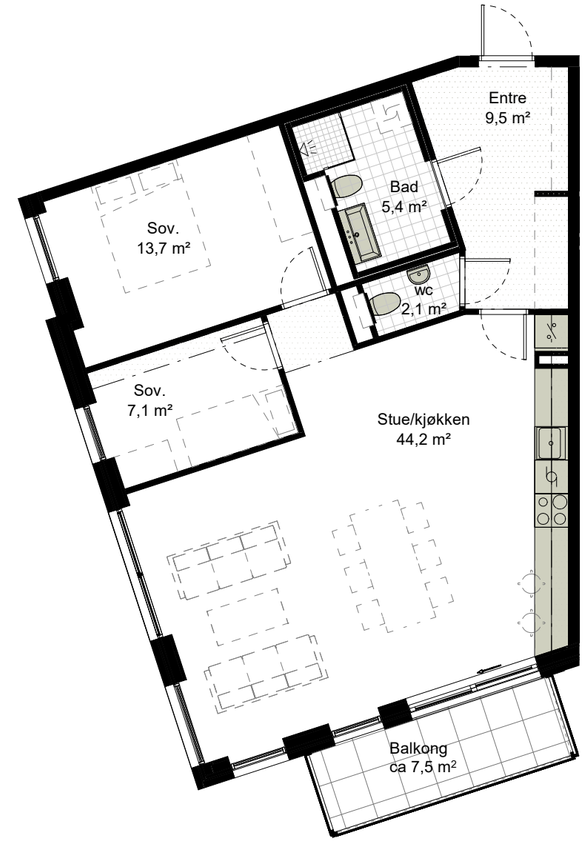
Tegninger er ikke målbare.

N



6A-H0102 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 1.
BRA: ca 87,5 m²
P-rom : ca 86,0 m²
Balkong : ca 7,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

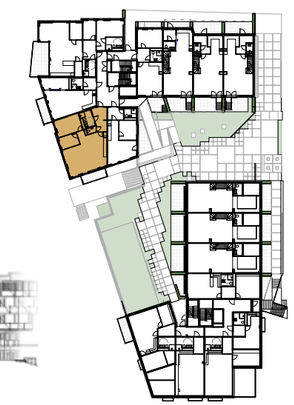
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

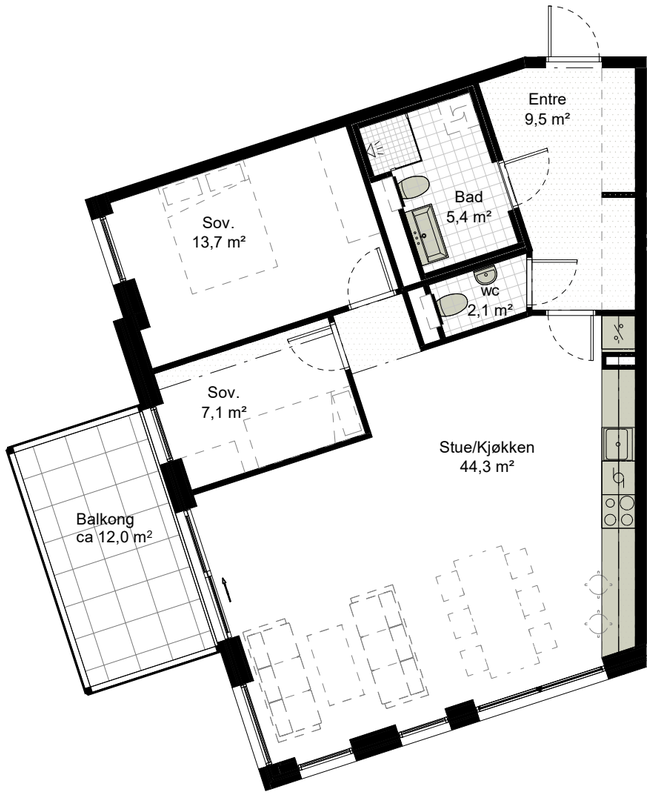
Tegninger er ikke målbare.

N



6A-H0202 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 2.
BRA: ca 87,5 m²
P-rom : ca 86,0 m²
Balkong : ca 12,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

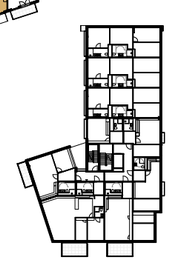
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

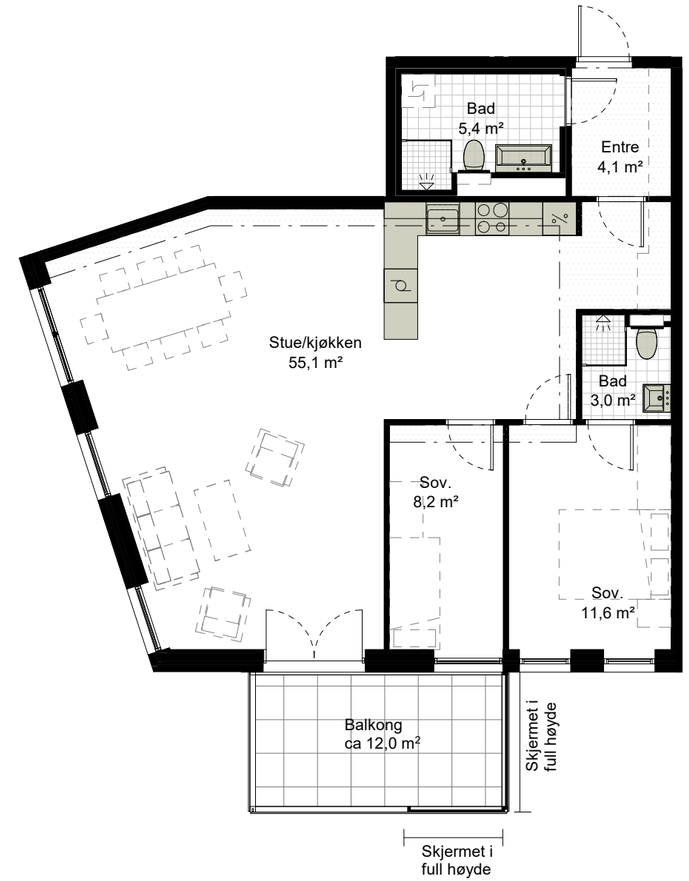
Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0205 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 2.
BRA: ca 92,0 m²
P-rom : ca 90,0 m²
Balkong : ca 12,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

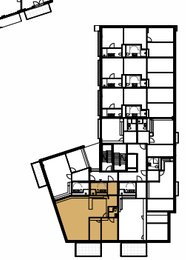
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

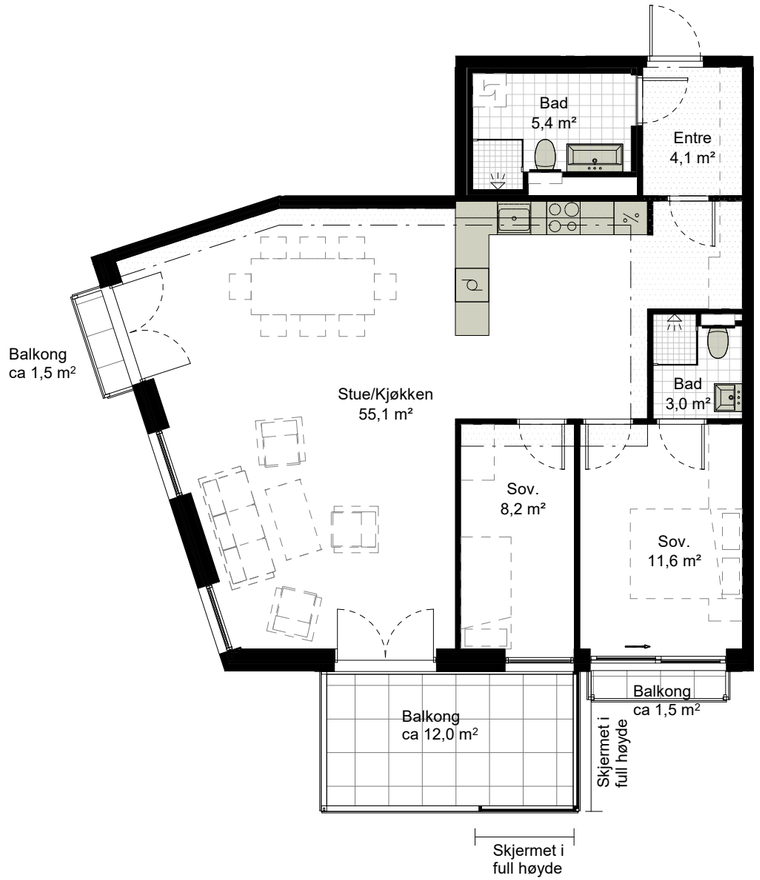
0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N





Etasje : 3
BRA: ca 92,5 m²
P-rom : ca 91,0 m²
Balkong : ca 15,0 m²
(1,5 m² + 12,0 m² + 1,5 m²)
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

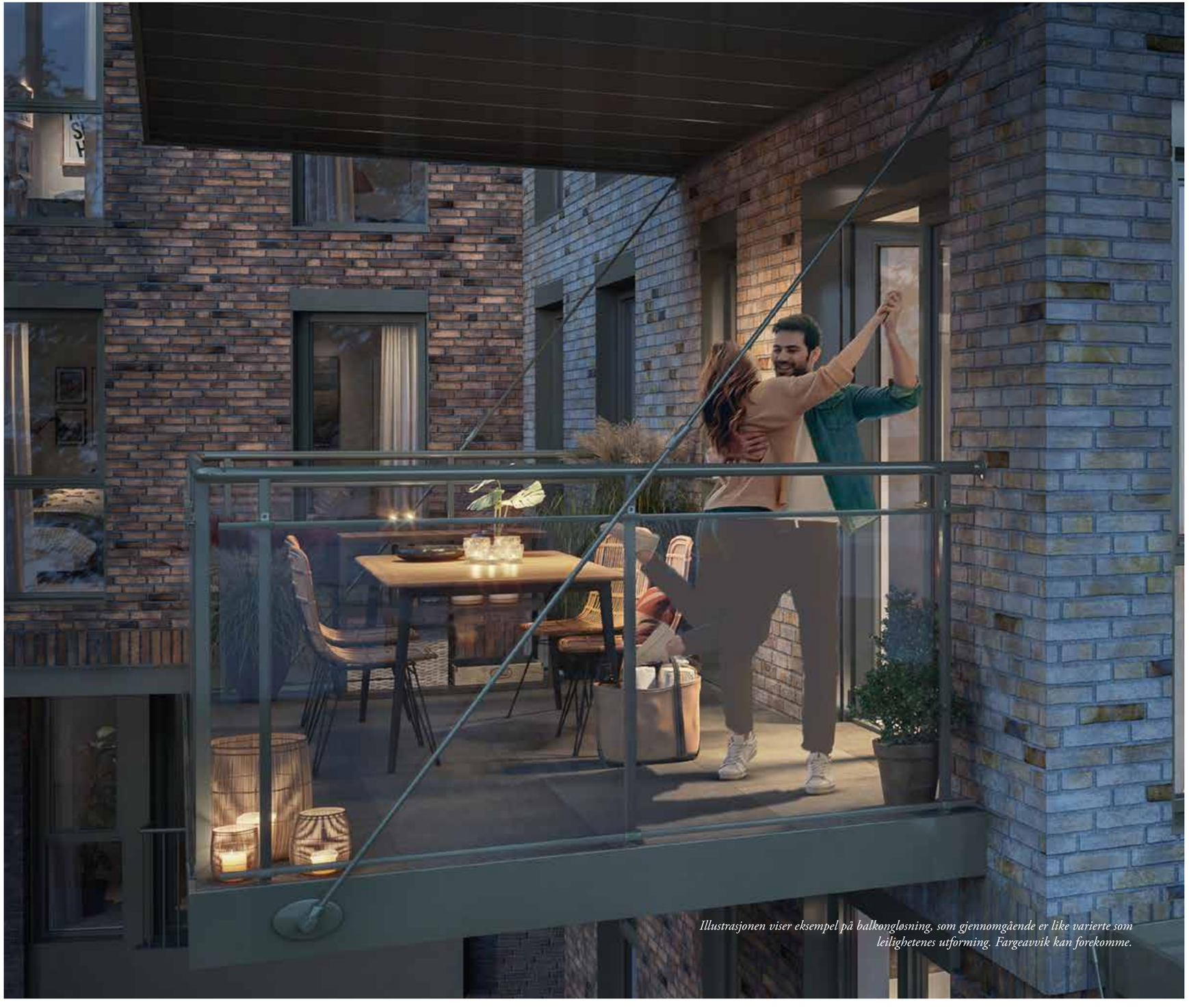
N

3-ROMS LEILIGHETER

Størrelser fra 67-75m2

STILFULLE 3-ROMS

Parkens 3-roms leiligheter på 67-75 kvm er perfekte leiligheter for par med ett barn, eller for voksne som ønsker å ha et rom ekstra, til hjemmekontor eller gjesterom. Leilighetene varierer stort i planløsninger, men til felles har nesten samtlige romslige balkonger med plass til både grill og utemøbler. Leilighetene har store vindusflater, lyse stuer og åpen kjøkkenløsning. Badet i tilknytning til entreen har plass til vaskemaskin.

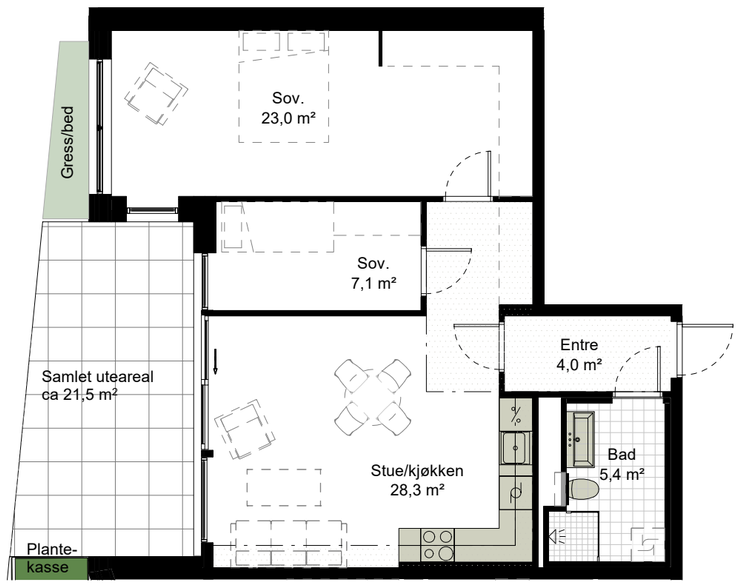


Illustrasjonen viser eksempel på balkongløsning, som gjennomgående er like varierte som leilighetenes utforming. Fargeavvik kan forekomme.

Illustrasjonen viser de vestvendte fasadene på hus A og B. I underetasjen i hus B er det beregnet lokaler for næringsvirksomhet. Fargeavvik kan forekomme.

6A-U0103 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : U.
BRA: ca 71,0 m²
P-rom : ca 70,0 m²
Uteareal : ca 21,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

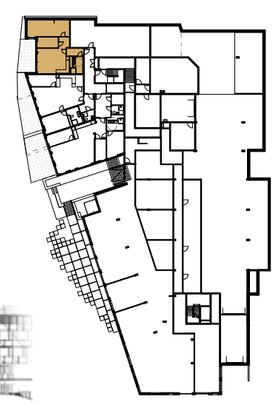
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0104 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 1.
BRA: ca 75,0 m²
P-rom : ca 73,5 m²
Balkong : ca 2,5 m²(1 m²+ 1,5 m²)
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

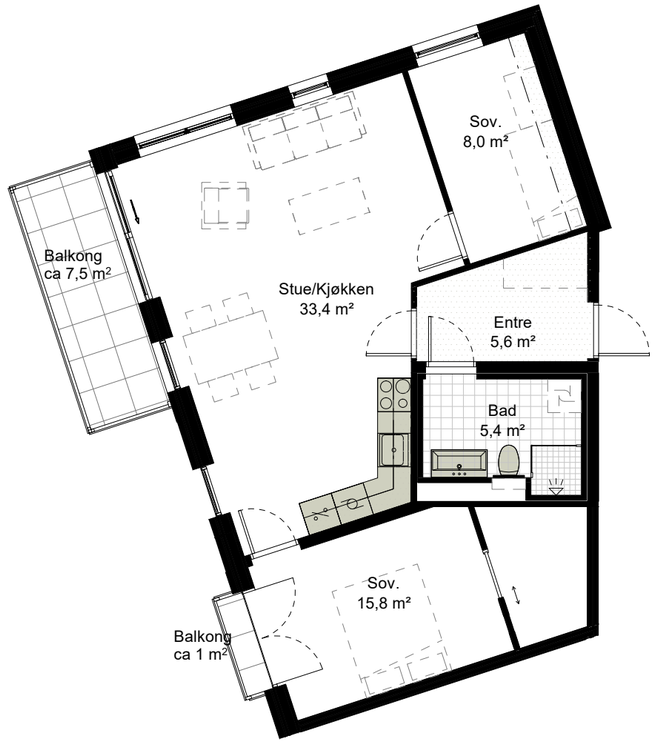
LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

4A-H0105 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 1.
BRA: ca 73,0 m²
P-rom : ca 72,0 m²
Balkong : ca 8,5 m² (7,5 m² + 1 m²)
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

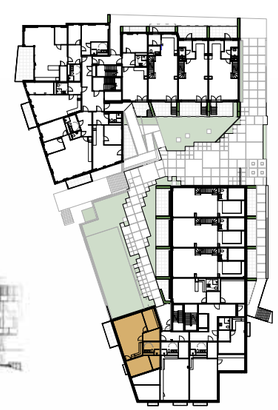
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

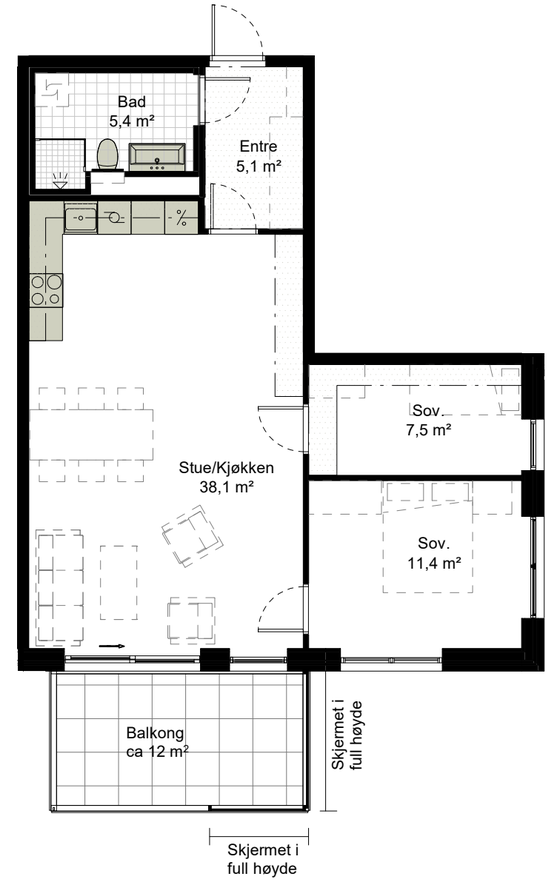
Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0204 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 2.
BRA: ca 71,5 m²
P-rom : ca 70,0 m²
Balkong : ca 12,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

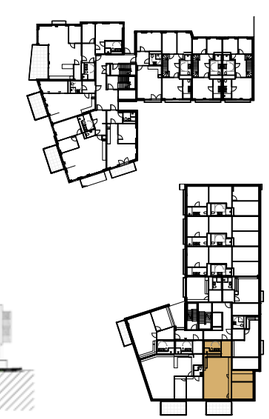
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

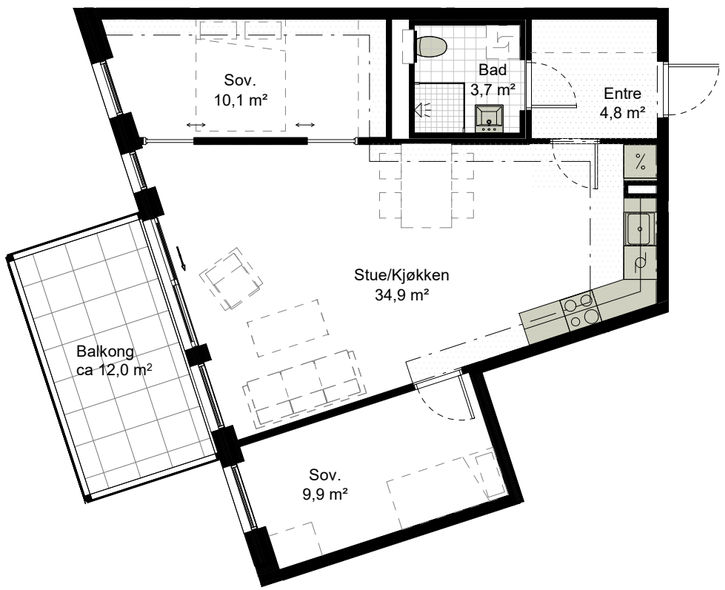
Tegninger er ikke målbare.

N



6A-H0302 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 3
BRA: ca 68,0 m²
P-rom : ca 66,5 m²
Balkong : ca 12,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

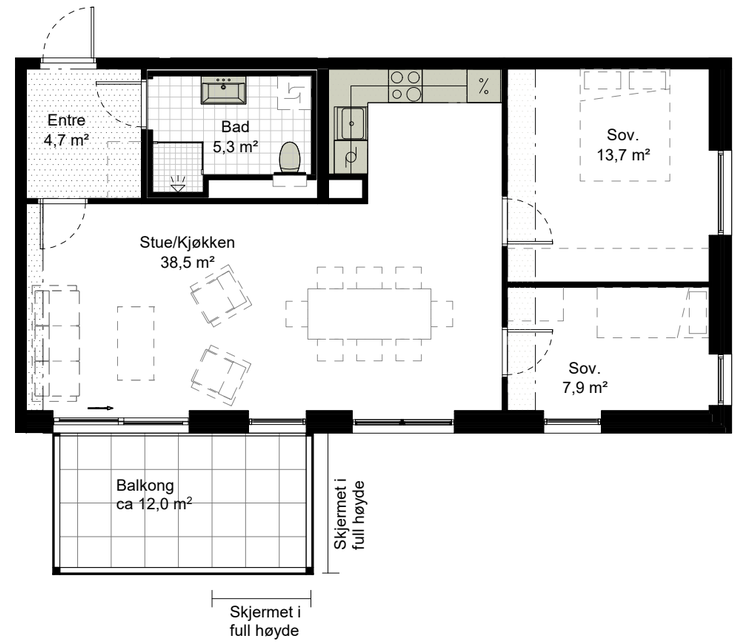
LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

6A-H0306 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 3
BRA : ca 75,5 m²
P-rom : ca 74,0 m²
Balkong : ca 12 m²
Generell himlingshøyde : ca. 2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

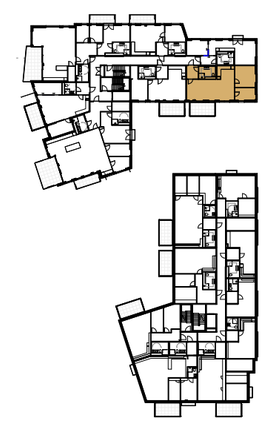
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0301 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 3
BRA: ca 72,0 m²
P-rom : ca 71,0 m²
Balkong : ca 12,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

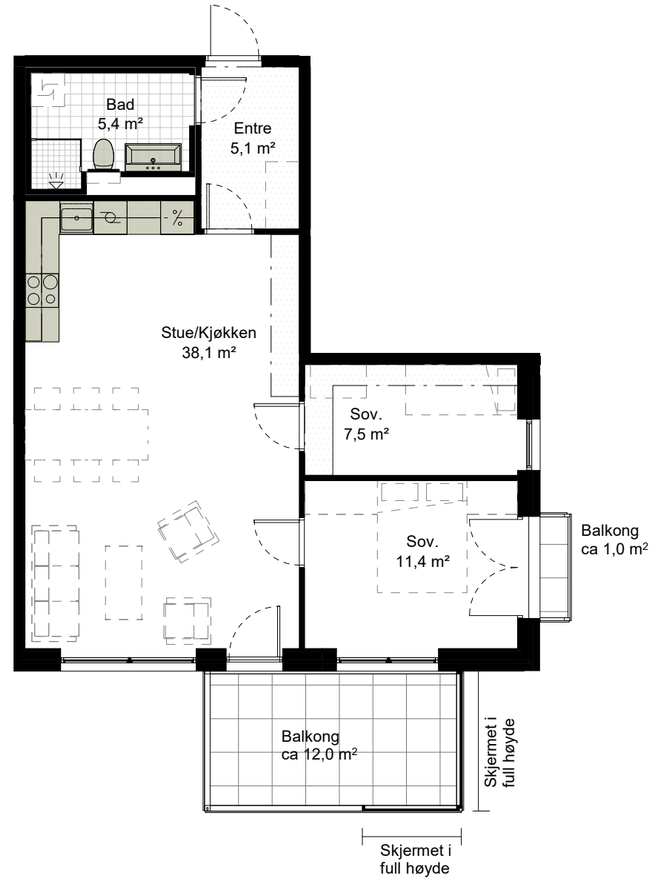
LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

4A-H0307 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 3
BRA: ca 71,5 m²
P-rom : ca 70,0 m²
Balkong : ca 13,0 m²
(1,0 m² + 12,0 m²)
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

4A-H0309 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 3
BRA: ca 72,5 m²
P-rom : ca 71,5 m²
Balkong : ca 12,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

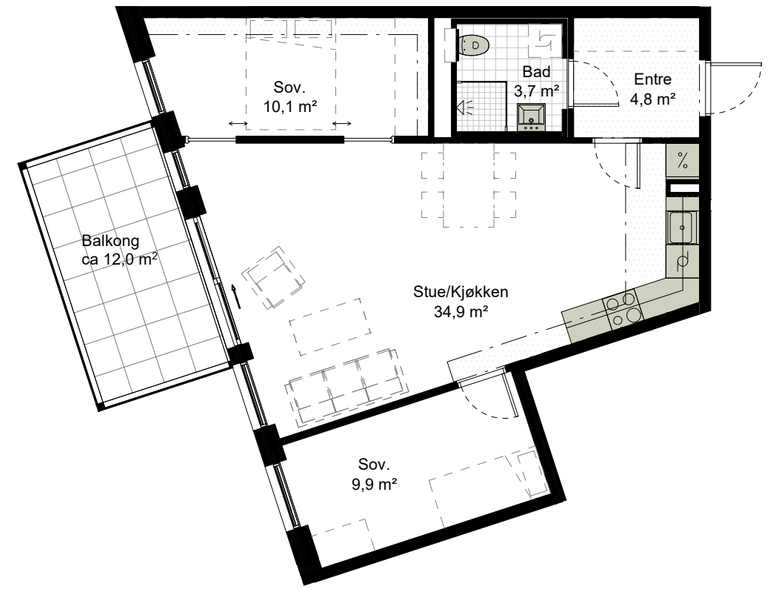
0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

6A-H0402 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 4
BRA : ca 68,0 m²
P-rom : ca 66,5 m²
Balkong : ca 12,0 m²
Generell himlingshøyde : ca. 2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

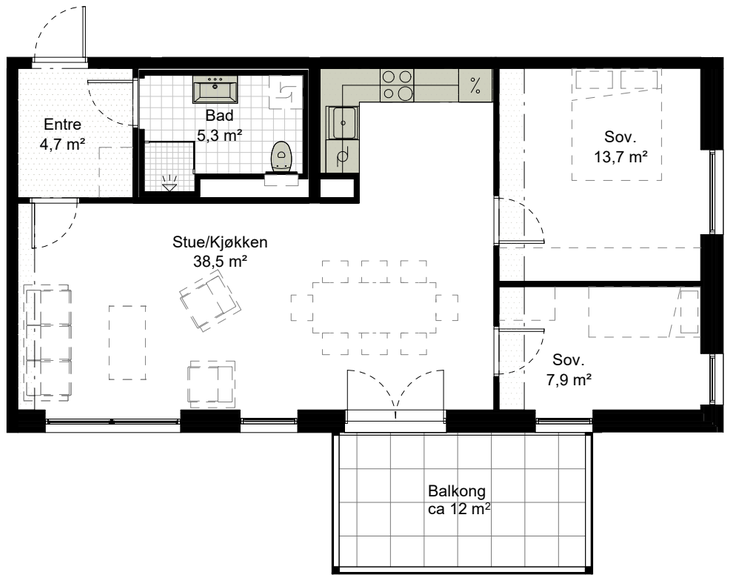
0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

6A-H0406 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 4
BRA : ca 75,5 m²
P-rom : ca 74,0 m²
Balkong : ca 12 m²
Generell himlingshøyde : ca. 2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

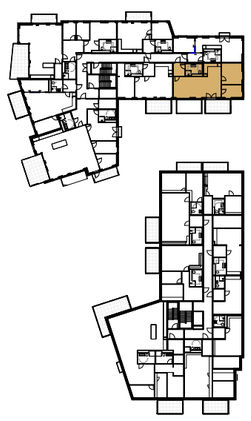
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

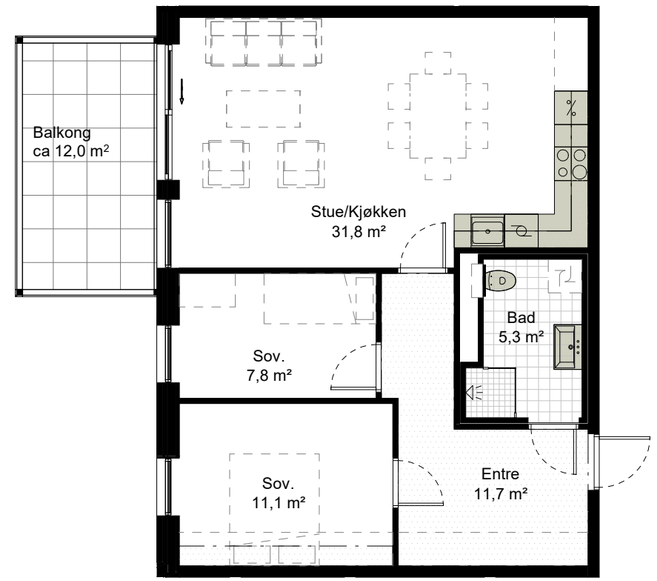
Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0401 - 3-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 4
BRA: ca 72,0 m²
P-rom : ca 71,0 m²
Balkong : ca 12,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

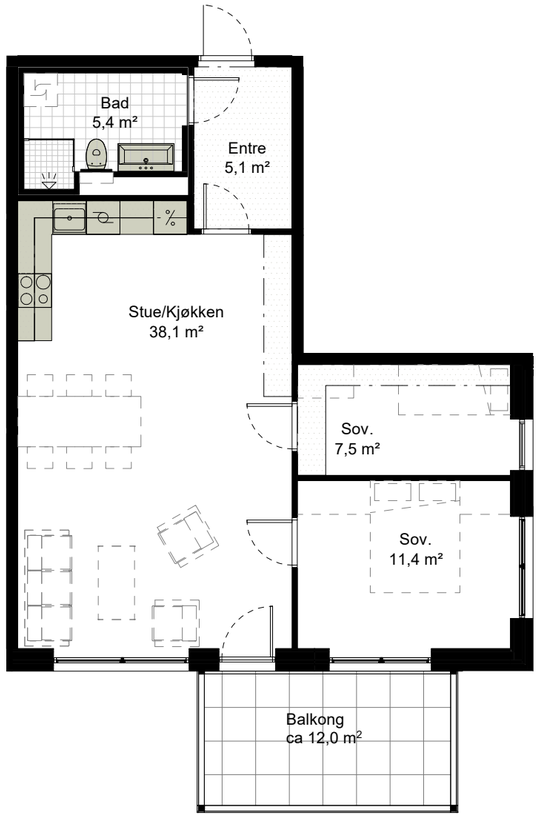
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N



Etasje : 4
BRA: ca 71,5 m²
P-rom : ca 70,0 m²
Balkong : ca 12,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

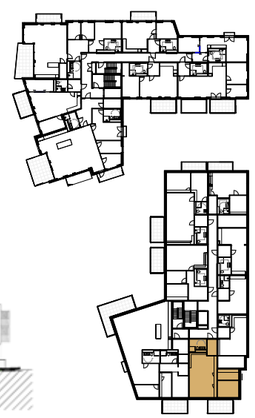
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N



LEILIGHETER

2-ROMS

Størrelser fra 56-66m2

Illustrasjonen viser deilig solvik balkong i leilighet 4A-H0206 - en flott 2-roms på 56 kvm BRA. Den viste veggfargen avviker fra standardleveransen.

STORE 2-ROMS

Parkens 2-roms leiligheter på 56-66 kvm passer godt for voksne mennesker, som ikke har behov for mer enn ett soverom, men som krever bedre plass i oppholdsrom. Samtlige leiligheter har deilige uteplasser, balkonger og terrasser. Flere med plass til både grill og utemøbler. Leilighetene har stor variasjon i planløsningene, samtidig er arealene i samtlige meget effektive. Tre av dem har også romslige balkonger direkte vendt ut mot den flotte, grønne parken.

Illustrasjonen viser eksempel på 2-roms med kjøkken og stue-løsning fra leilighet 4A-H0206 på 56 kvm BRA. Den viste veggfargen avviker fra standardleveransen. Kjøkken leveres i henhold til egne kjøkkentegninger og avvik fra illustrasjonen kan forekomme.

6A-H0103 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 1.
BRA: ca 57,0 m²
P-rom : ca 55,5 m²
Balkong : ca 7,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

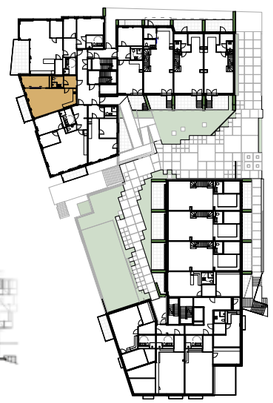
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

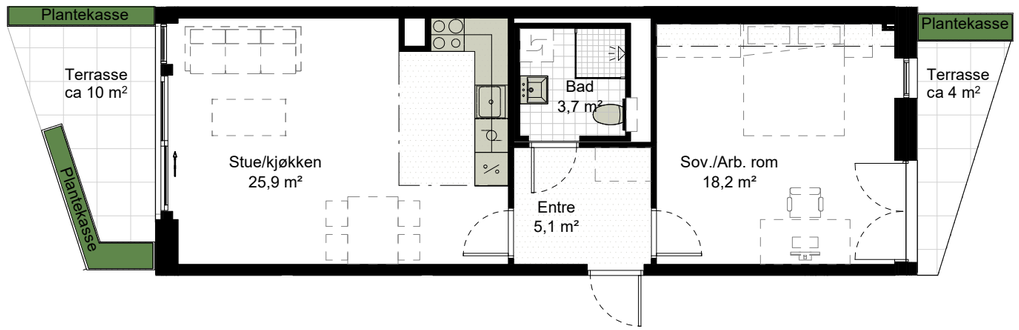
Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0101 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 1.
BRA: ca 57,0 m²
P-rom : ca 54,5 m²
Terrasse : ca 14 m² (10 m² + 4 m²)
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

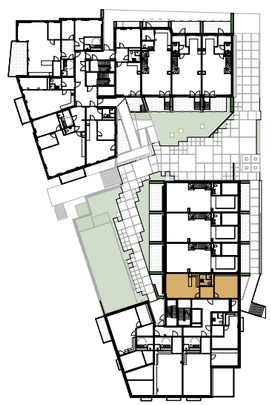
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0103 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 1.
BRA: ca 66,0 m²
P-rom : ca 64,5 m²
Balkong : 1,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

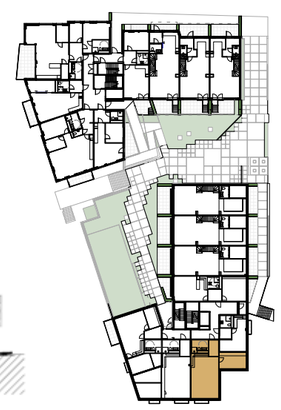
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

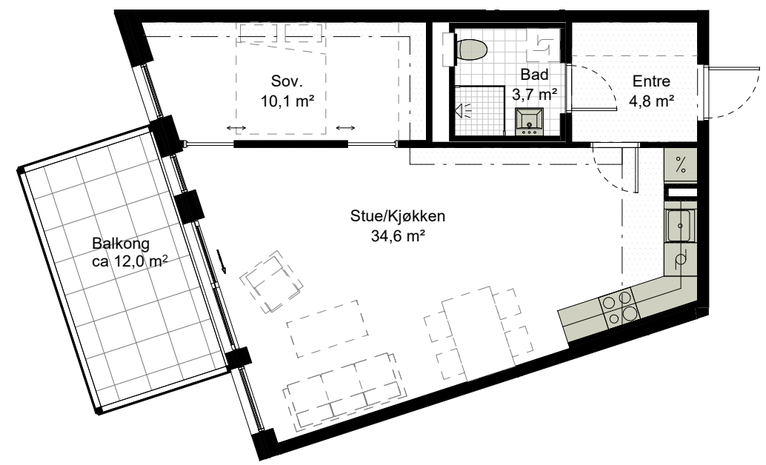
Tegninger er ikke målbare.

N



6A-H0203 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 2.
BRA: ca 57,0 m²
P-rom : ca 55,5 m²
Balkong : ca 12,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

4A-H0206 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 2.
BRA: ca 56,5 m²
P-rom : ca 55,5 m²
Balkong : ca 7,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

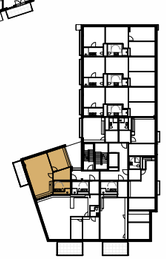
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

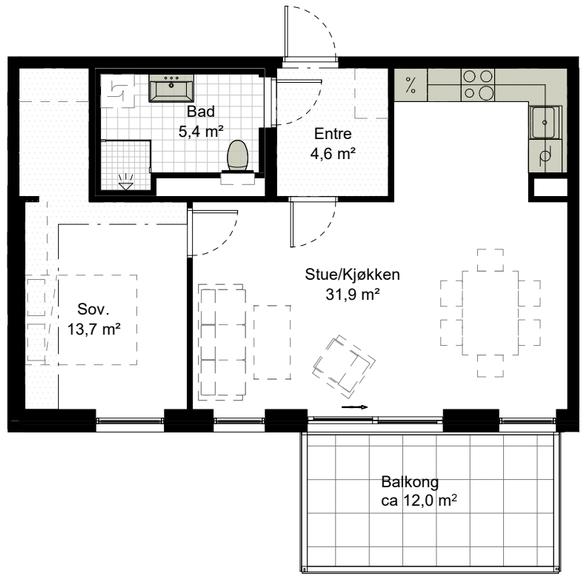
Tegninger er ikke målbare.

N



6A-H0307 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 3
BRA : ca 60,0 m²
P-rom : ca 58,5 m²
Balkong : ca 12 m²
Generell himlingshøyde : ca. 2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

6A-H0407 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER

Etasje : 4
BRA : ca 60,0 m²
P-rom : ca 58,5 m²
Balkong : ca 12 m²
Generell himlingshøyde : 2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

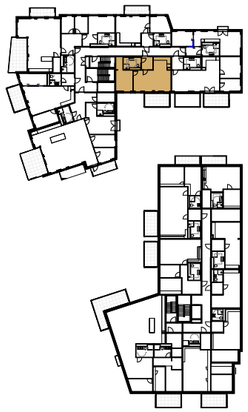
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N



2-ROMS LEILIGHETER

Størrelser fra 40-55m2

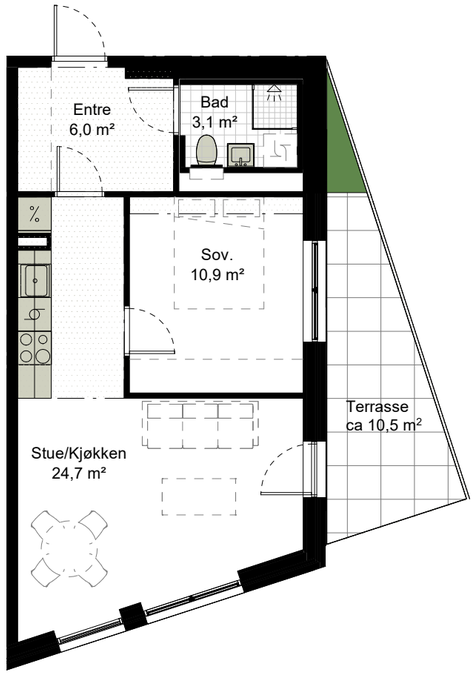
STOR VARIASJON

Parkens 2-roms leiligheter fra 40-55 kvm har stor variasjon i planløsninger. Du kan velge blant totalt 16 stk. av akkurat disse størrelsene. Til felles er disse leilighetene som skapt blant annet for unge par som ønsker å bo sentralt på Fjellhamar. Nærheten til toget gjør at en leilighet her er et ypperlig valg hvis det for eksempel er Oslo-studenter i husstanden. Enkelte av leilighetene har fine, små uteplasser. Noen har større balkonger og terrasser, hvor du får plass til både grill og utemøbler. Samtlige leiligheter har åpne kjøkkenløsninger og gode soverom. Badet har plass til vaskemaskin.

Illustrasjonen viser utsnitt av fasade syd av hus A. Veggfarger kan avvike fra standardleveransen.

6A-H0101 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 1.
BRA: ca 48,0 m²
P-rom : ca 46,5 m²
Terrasse : ca 10,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

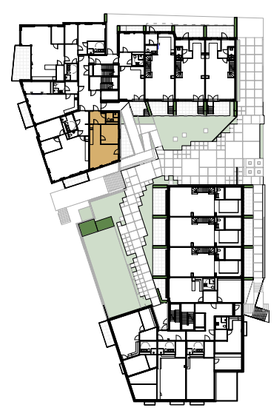
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

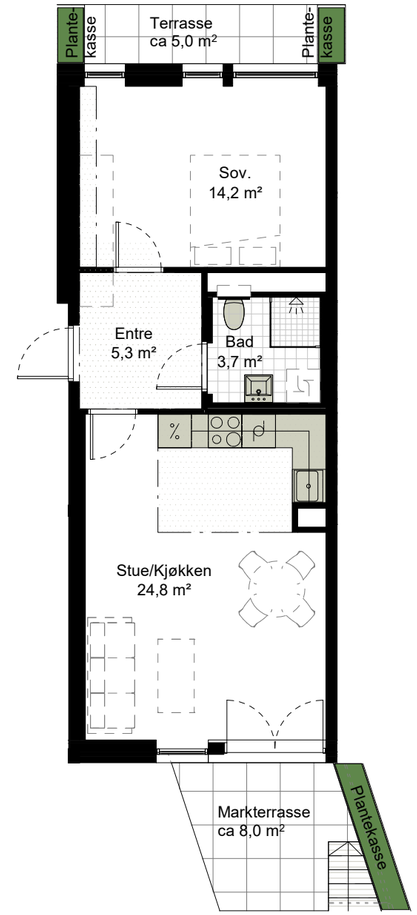
N



Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)

6A-H0105 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 1.
BRA: ca 51,5 m²
P-rom : ca 50,0 m²
Markterrasse: ca 13,0 m²
(8,0 m² + 5,0 m²)
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

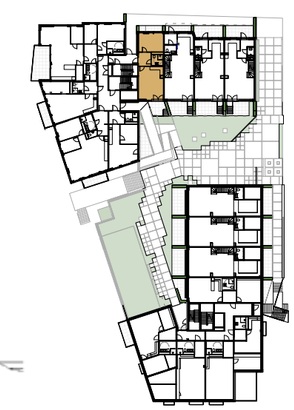
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

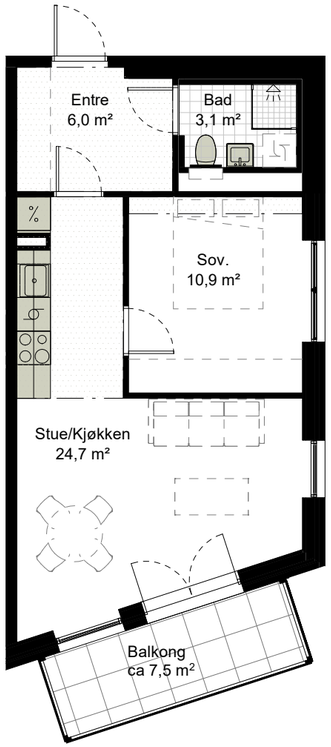
Tegninger er ikke målbare.

N



6A-H0201 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 2.
BRA: ca 48,0 m²
P-rom : ca 46,5 m²
Balkong : ca 7,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

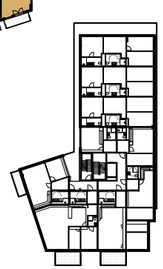
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

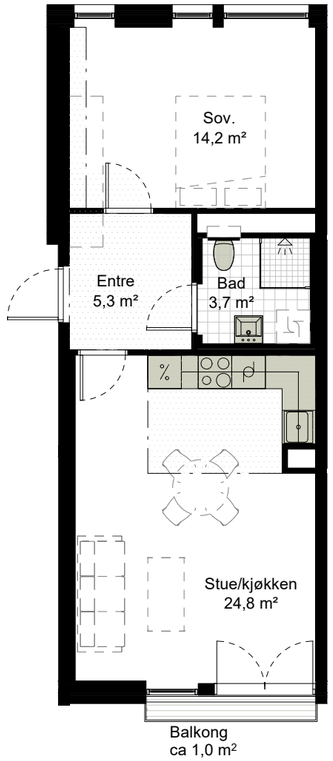
N



Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)

6A-H0205 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 2
BRA: ca 51,5 m²
P-rom : ca 50,0 m²
Balkong : ca 1,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

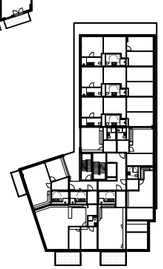
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

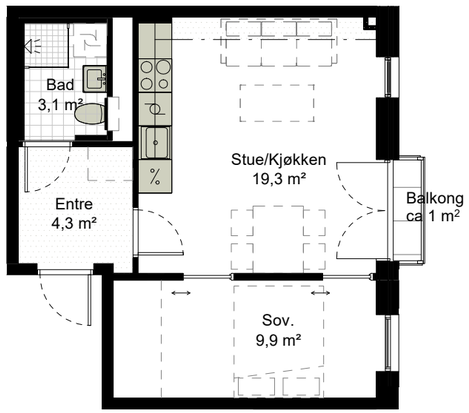
Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0202 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 2.
BRA: ca 40,0 m²
P-rom : ca 38,0 m²
Balkong : 1,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

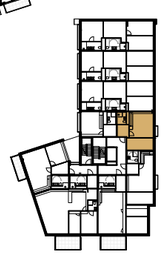
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

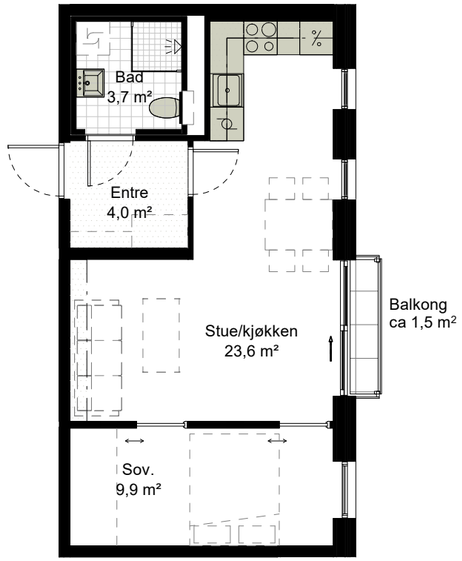
N



Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)

4A-H0203 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 2.
BRA: ca 45,0 m²
P-rom : ca 43,5 m²
Balkong : ca 1,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

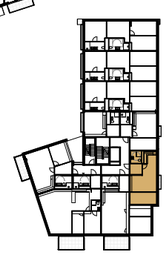
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

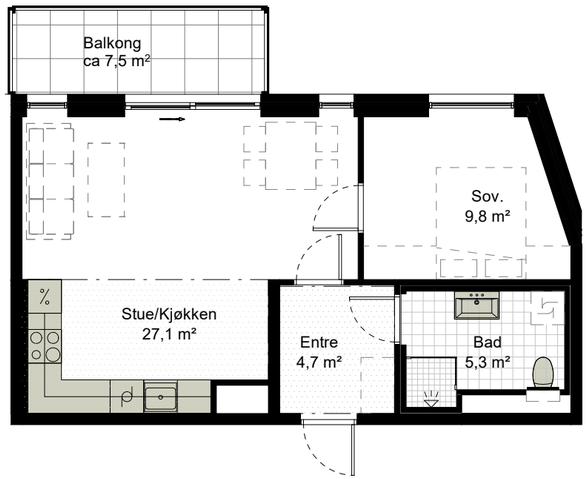
Tegninger er ikke målbare.

N



6A-H0304 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 3
BRA: ca 51,5 m²
P-rom : ca 50,0 m²
Balkong : ca 7,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

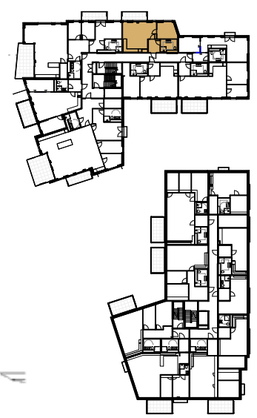
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

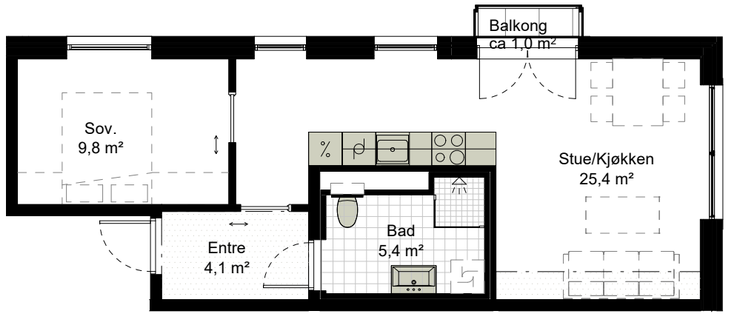
Tegninger er ikke målbare.

N



6A-H0305 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 3
BRA: ca 49,0 m²
P-rom : ca 47,5 m²
Balkong : ca 1,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

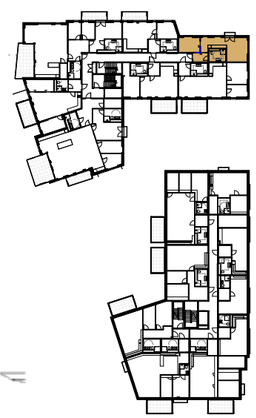
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

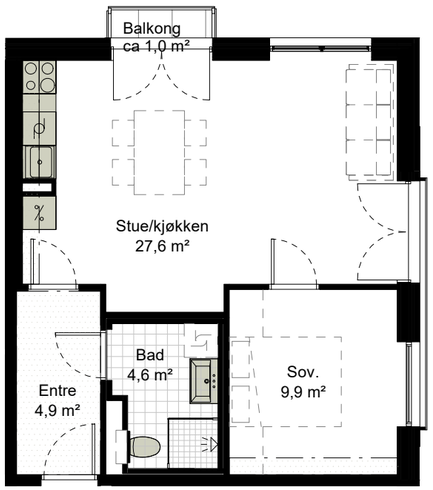
Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0303 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 3
BRA: ca 51,0 m²
P-rom : ca 50,0 m²
Balkong : ca 1,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

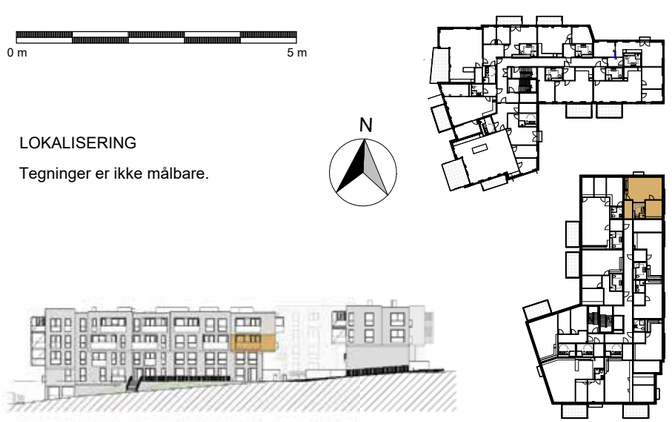
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

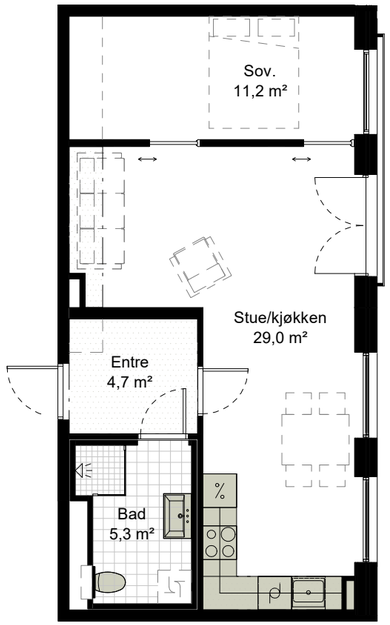
Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0304 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 3
BRA: ca 55,0 m²
P-rom : ca 53,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

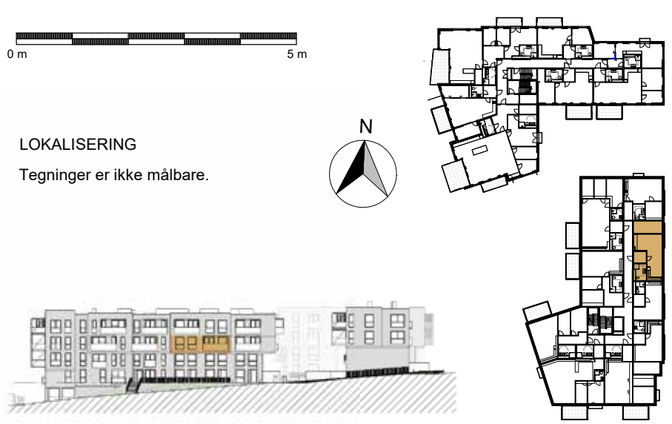
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

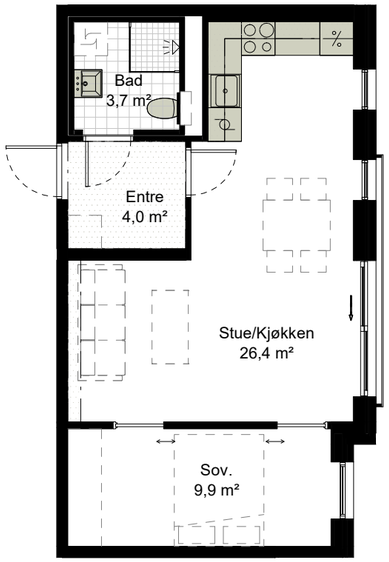
Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0306 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 3
BRA: ca 48,0 m²
P-rom : ca 46,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

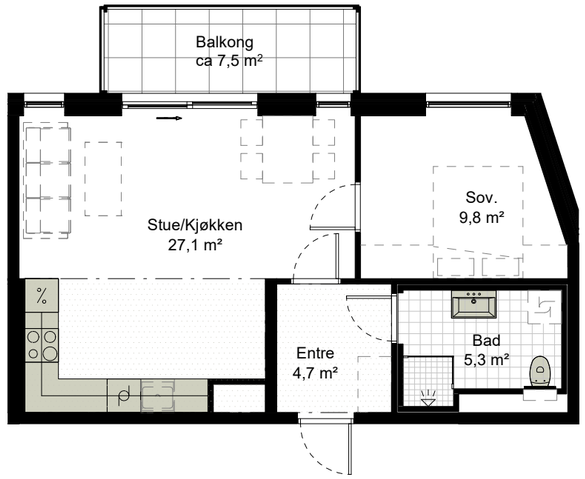
LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

6A-H0404 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 4
BRA: ca 51,5 m²
P-rom : ca 50,0 m²
Balkong : ca 7,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

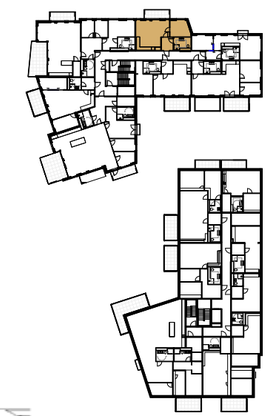
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

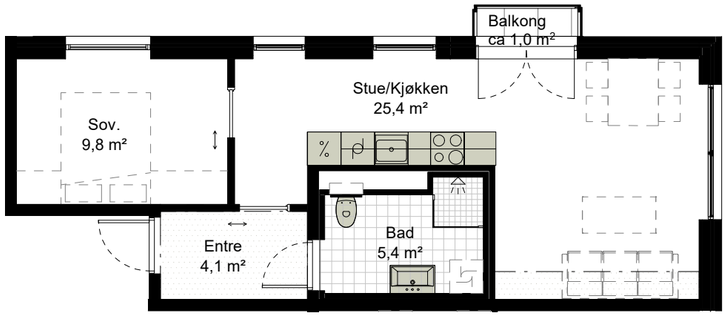
Tegninger er ikke målbare.

N



6A-H0405 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 4
BRA: ca 49,0 m²
P-rom : ca 47,5 m²
Balkong : ca 1,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

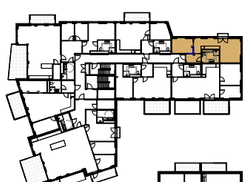
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

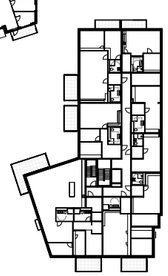
0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

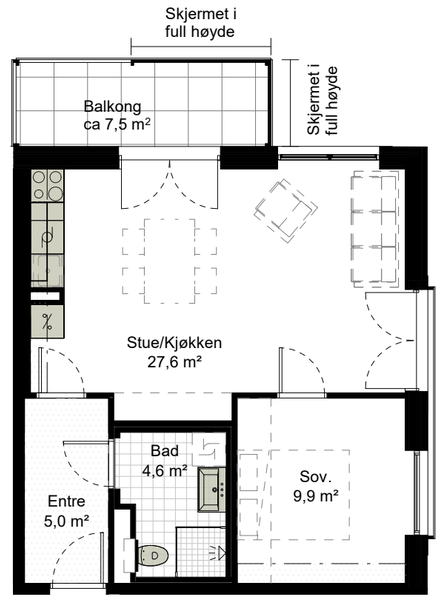
N





4A-H0403 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 4
BRA: ca 51,0 m²
P-rom : ca 50,0 m²
Balkong : ca 7,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

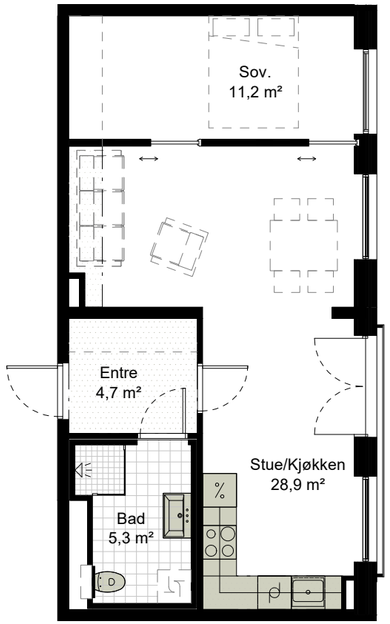
LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

4A-H0404 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 4
BRA: ca 55,0 m²
P-rom : ca 53,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

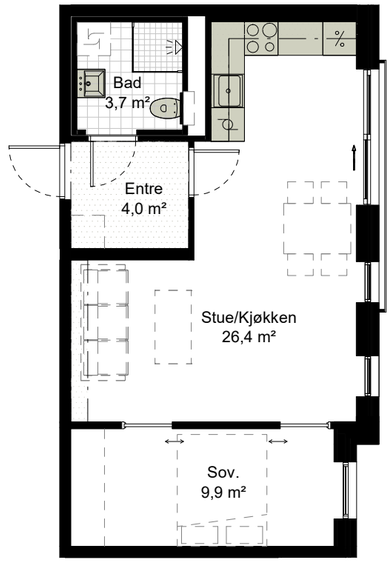
LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

4A-H0406 - 2-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 4
BRA: ca 48,0 m²
P-rom : ca 46,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

N

LEILIGHETER

1 ROMS

Størrelser fra 27-35m2

Illustrasjonen viser utsnitt av stueløsning med alkove i 1-roms leilighet 4A-H0102 på 30 kvm BRA. Den viste veggfargen avviker fra standardleveransen.

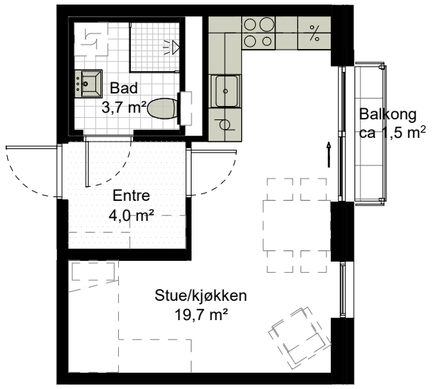
STUDIO-LEILIGHET

Parken Fjellhamars fire 1-roms leiligheter er perfekte for deg som er ung og ønsker å flytte for deg selv for første gang. Leilighetene er også praktiske som pendlerleiligheter, med umiddelbar nærhet til togstasjonen som tar deg raskt videre akkurat dit du vil – til Oslo, Gardermoen og Lillestrøm, for eksempel. Leilighetene har smarte planløsninger hvor det er tatt hensyn til hver kvadratmeter. I entreen finner du badet med plass til vaskemaskin. Tre av leilighetene har også et praktisk hjørne hvor sengen kan plasseres i rommet. I to av leilighetene får du også en liten balkong hvor du kan åpne døren og trekke inn frisk luft.

Illustrasjonen viser eksempel på 1-roms med kjøkken og stue-løsning fra leilighet 4A-H0102 på 30 kvm BRA. Den viste veggfargen avviker fra standardleveransen. Kjøkken leveres i henhold til egne kjøkkentegninger og avvik fra illustrasjonen kan forekomme.

4A-H0102 - 1-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 1.
BRA: ca 30,0 m²
P-rom : ca 29,0 m²
Balkong : 1,5 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

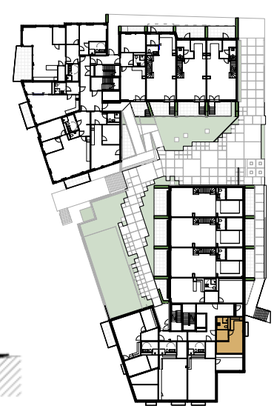
= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

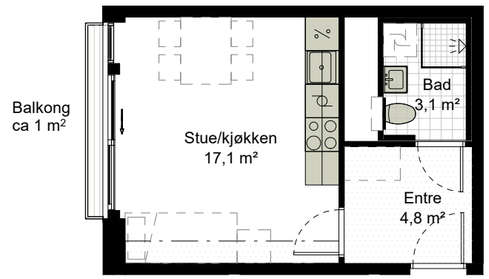
Tegninger er ikke målbare.

N



4A-H0201 - 1-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 2.
BRA: ca 27,5 m²
P-rom : ca 25,5 m²
Balkong : ca 1 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

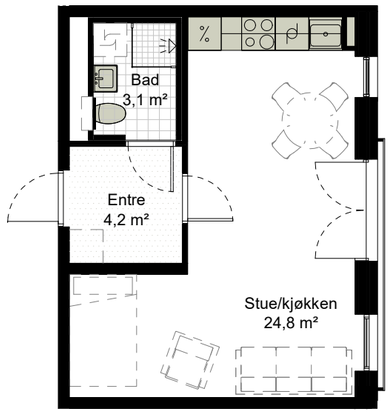
Tegninger er ikke målbare.

N

Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)

4A-H0305 - 1-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 3
BRA: ca 35,0 m²
P-rom : ca 34,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

LOKALISERING

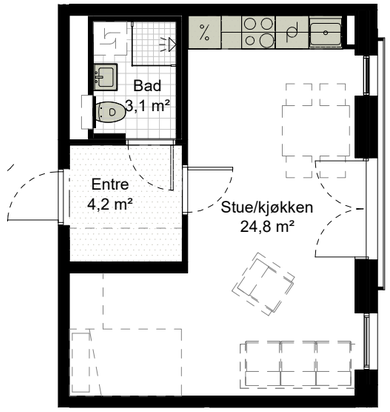
Tegninger er ikke målbare.

N

Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)

4A-H0405 - 1-roms

PARKEN FJELLHAMAR
SALGSTEGNINGER



Etasje : 4
BRA: ca 35,0 m²
P-rom : ca 34,0 m²
Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

= Fast inventar, inngår
= Løst inventar, inngår ikke
= Nedfôret himling: ca. 2,2-2,4 m

0 m 5 m

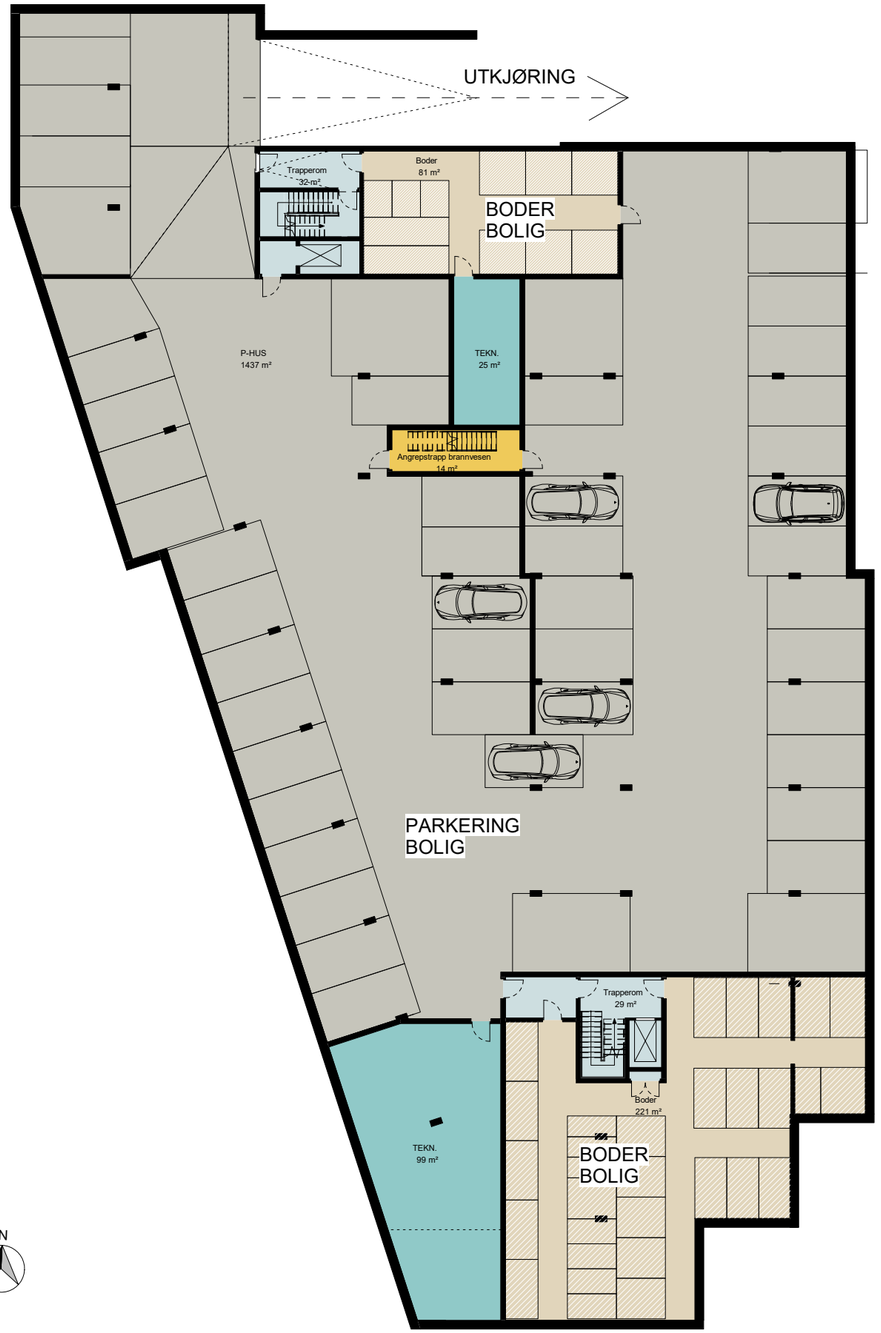
LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.

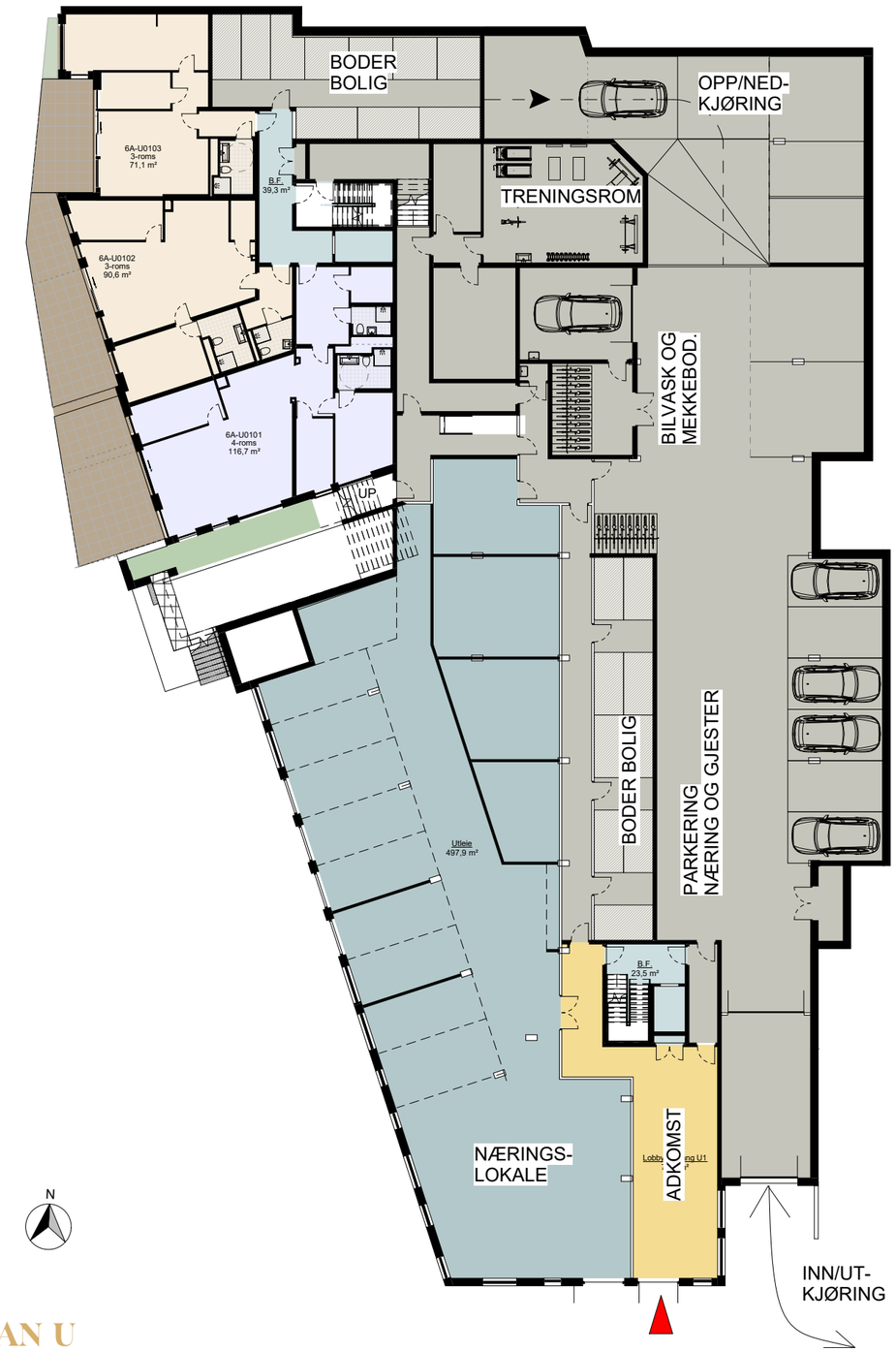
N

Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)

ETASJE PLANER



PLAN U2



PLAN U

- Townhouse
- 4-roms
- 3-roms
- 2-roms
- 1-roms
- Fellesområder

PLAN 1

- Townhouse
- 4-roms
- 3-roms
- 2-roms
- 1-roms
- Fellesområder

PLAN 2

- Townhouse
- 4/5-roms
- 4-roms
- 3-roms
- 2-roms
- 1-roms
- Fellesområder

N

PLAN 3

- Townhouse
- 4/5-roms
- 4-roms
- 3-roms
- 2-roms
- 1-roms
- Fellesområder

N

PLAN 4

LEVERANSE BESKRIVELSE

LEVERANSEBESKRIVELSE, PARKEN FJELLHAMAR, 29.04.2021

Generelt
Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (Salgstegninger).

I slike tilfeller er det denne beskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsninger, dør og vindusform, fasadedetaljer, utomhus detaljer mv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning som fremlegges på tilvalgsmøte.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, eventuelle innkassinger og tekniske føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer. Der ikke annet er beskrevet males det farge NCS S 500-N Klassisk hvit.

Utomhus
Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i foreløpig utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet og tilsådd. Noe utomhus arbeider kan bli utført etter innflytting på grunn av værforhold og årstider.

Adkomst til parkeringskjeller samt internveier på eiendommen vil i hovedsak bli belegningsstein, støpt betong og asfalt. Det vil bli lagt snøsmelte-anlegg foran innkjøring til parkeringskjeller.

Bæresystem
Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong, med enkelte vegger med stålsøyler og dragere.

Yttertak
Yttertak i betong-konstruksjon tekket med takpapp/membran.

Yttervegger
Yttervegger består i hovedsak av bindingsverkvegger av tre. Kledning vil i hovedsak være teglstein. Enkelte fasadetaljer kan være i andre materialer.

Innervegger
Sparklet og malt gips/betong i estetisk klasse K2. Innkassing for tekniske føringer må påregnes.

Himlinger
Sparklet og malt gips/betong.
Generell takhøyde er 2.6 m. Takhøyde i entre og bad vil være ca 2.2-2.3 m.
Innkassing/nedsenket himling rundt tekniske føringer og bærekonstruksjoner må påregnes.
Det vil bli synlige v-fuger i innertak ved platedekkeskjøter i betong.

Innvendige takpartier hvor oversiden er eksponert mot det fri kan bli nedforet og isolert. Dette gjelder spesielt ved terrasser og enkelte inngangspartier.

Lister
Det leveres hvitmalte (NSC S 500-N Klassisk hvit) og gjærede gulvlister og gerikter rundt vinduer og dører. Synlige stifter. Det leveres ikke taklister.

Gulv i leiligheter
Parkett type eik 1-stav hvit-pigmentert i alle oppholdsrom. På bad/WC leveres fliser på gulv.

Vinduer
Leveres i tre belagt med aluminium utvendig. Åpningsbare og faste felter iht. tegning. Innvendig farge er hvit (NSC S 500-N Klassisk hvit).

Dører
Entrédører leveres med lyd- og brannisolering iht funksjonskrav, glatt, malt overflate, og blir utstyrt med godkjent låssystem med systemnøkler.
Innvendige dører i leilighetene leveres med karmer og dørblad i glatt, malt, hvit utførelse (NCS S 500-N Klassisk hvit).

Terrassedør
Dør mot terrasser og balkonger leveres som heve-/skyvedører med glass, to-fløyet terrassedør eller enfløyet terrassedør i hht tegning.

Fellesarealer
Hovedinngang til alle leilighetene er på gateplan i bygget mot SØR, ved avkjøring fra Øvre Grønliveien.
Det er også tilgang fra bakkeplan til begge byggene via bi-hovedinnganger i hvert bygg.
Via trapp/heis kommer du opp til alle etasjer.
Alle leilighetene har egen inngangsdør fra innvendig korridor. Alle postkasser blir plassert på hensiktsmessig sted ved hovedinngang eller ved hver oppgang.
Townhousene har egne innganger fra bakkeplan.

Gulv i korridorer leveres med teppe av typen Interface eller tilsvarende.
Gulv i bodareal og tekniske rom leveres med malt betongoverflate.
Gulv i trappehus og inngangspartier leveres med keramiske fliser.
Korridorer og trapperom leveres sparklet og malt.

Bad
Bad leveres i hovedsak som prefabrikkerte baderomskabiner.
Det er stedvis planlagte plassbygde bad.
Det leveres hvit skuffeseksjon med heldekkende servant med ett greps servantbatteri, speil med innfelt LED-belysning tilpasset servantstørrelse og stikk på vegg ved innredning. Dusjvegger i herdet glass og fastmontert dusjhode med håndusj fra Grohe eller tilsvarende.

Uttak til vaskemaskin og tørketrommel i hht tegning.
Vegghengt toalettsisterne/fordelerskap fra Unopax MAXI Back door inkludert glass (hvitt).
Badet har rør-i-rør system med rørskap til tekniske føringer.
Det vil bli levert Unopax-paneler bak toalettet hvor innbyggingssisterene til toaletttet og vann-varmefordeling til boligene er plassert.
Se unopax.no for mer informasjon.
Toalett fra Grohe med Softclose toalettsete.

Fliser på vegg:
Imola Re-micron 60x30 grey eller lignende.

Fliser på gulv:
Imola Re-micron 30x30 grey eller lignende
I nedsenket sone i dusj leveres Imola Re-micron 5x5 grey eller lignende.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning leveres med hvite fronter fra HTH Next eller tilsvarende. Kjøkkenet leveres med innfelt vask og laminert benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kombinert kjøl- og fryseskap. Hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende.

Elektro
Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav NEK-400. Det elektriske anlegget leveres i hovedsak som skjult anlegg. Det tas forbehold om utførelse som åpent anlegg i enkelte tilfeller dersom dette er nødvendig i forhold til brann og lydkrav. I tillegg blir det installert sikringsskap/svakstrømskap i hver leilighet.

Det leveres stikkontakter i henhold til kravene i NEK-400. Plassering av punkter gjøres på hensiktsmessig sted og vil bli avklart gjennom detaljprosjekteringen.
Det leveres egen strømmåler til boligen som plasseres i felles målerskap i fellesareal.
Det leveres tomrør for trekking av tele/data.
Installasjon av bredbånd/kabeltv organiseres av Sameiet og vil være på plass ved innflytting.

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og porttelefon med fargeskjerm og automatisk døråpner i hver leilighet. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

Ventilasjon
Det vil bli installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Avtrekk fra bad, WC og kjøkken. Til-luft til øvrige rom.
Ventilasjonsaggregat plasseres i hovedsak i tak i entre i leiligheten. I enkelte leiligheter kan denne bli plassert i bod.

Oppvarming
Prosjektet ligger i konsesjonsområde for fjernvarme, og er planlagt tilknyttet Akershus Energi AS.
Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme eller annen varmekilde. Varmtvann leveres fra varmeveksler plassert i teknisk rom i p-kjeller. Oppvarming av boligene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme på bad, stue/kjøkken og entre.

Avregning av energiforbruk til hver bolig.

Oppbevaring.
Det er avsatt plass til oppbevaring.
Garderobeskap er ikke inkludert som en del av hovedleveransen fra selger, men kan bestilles som en del av tilvalgsprosessen.

Brann
Prosjektet tilfredsstiller alle krav til brannsikkerhet i henhold til TEK 17.

Balkong/takterrasse
Leveres med flislagt overflate med fall til sluk.
Balkongrekkverk leveres med håndløper i galvanisert stål eller lakkert aluminium med glass-rekkverk.
Markterrasse i 1. etg leveres med betongheller og beplanting mellom terrassene.

Balkonger er som en utvendig konstruksjon å anse.
Mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær.

Enkelte balkonger leveres med innglassing. Se planløsning som viser hvilke leiligheter som har innglasset balkong.

Garasjeanlegg
Samtlige av p-plassene tilhørende beboere befinner seg i plan U2. Gjesteplasser er plassert i plan U1.
Det medfølger mulighet for kjøp av p-plass til et utvalg av leilighetene, og for de største leiligheter medfølger mulighet for kjøp av inntil to parkeringsplasser,
se prisliste for full oversikt.
Garasjeanlegget er ventilert og oppvarmet slik at det til enhver tid er minimum +15 grader.
Det er inkludert 1 stk garasjeåpner pr. p-plass.
Parkeringsgarasje leveres med gulv i betong, belagt med epoxy-belegg. Betongvegger og betonghimlinger sprøytemales til dekk.
Garasjeanlegget sprinkles.

Trimrom
Som en del av prosjektet vil det leveres et trimrom i plan U1.

Vaskehall
Som en del av prosjektet er det i plan U1 en felles vaskehall for bil/sykkel.

Sykkel-rom
I plan U1 er det tegnet inn et sykkelrom med direkte adkomst til vaskehallen.

Sportsbod
Det medfølger 1 stk sportsbod som befinner seg i plan U2 og U1.
Gulv leveres med malt betong.
Vegger mellom sportsboder leveres som nettingvegger type Troax eller tilsvarende, med tette fronter/dør med hengelås som kan låses med systemnøkkel.

Sprinkleranlegg
I henhold til de siste tekniske forskriftene, TEK 17, er det krav om sprinkleranlegg i alle boligene i prosjektet. Det vil plasseres sprinklerhoder i tak eller på vegg og det ligger rør skjult i vegger/tak. Sprinklerhoder må ikke tildekkes med møbler el l. slik at det hindrer dens funksjon. Man må også forsikre seg om at det ikke ligger sprinklerrør i veggen dersom man skal borre eller spikre i veggen.
I fellesareal og parkering kan dette fremkomme som åpent anlegg.

Sikkerhetsutstyr
Det leveres ett brannslukningsapparat i hver leilighet.

Søppelsystem
Det leveres nedgravde søppelsiloer.
Nedkast plasseres på utendørs fellesareal mot Øvre Grønliveien, i hht utomhusplan.

Tilvalg
Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, med systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles. Tilvalgsmulighetene vil være avhengig av hvor langt i byggeprosessen man har kommet.
Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger i egen bolig. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsliste hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme.

ROM SKJEMA

FLATE/ ROM	Gulv	Vegg	Tak	Elektro	VVS	Dør/vindu	Annet
Entre	1-stavs Parkett Hvitpigmentert eik. Hvitmalt gulv-list i furu15x60 m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips/betong.	Sparklet og hvitmalt gips/ betong, ikke taklist, synlig V-fuge i betong-himling.	Ringeklokke ved inngangsdør. To-veis porttelefon med lyd og fargebilde for åpning av hovedinngangsdør og bi-inngang (lobby) for bygg nord.	Synlige sprinklerhoder ved betonghimling. Skjulte sprinklerhoder ved gipshimling. Vannbåren gulvvarme. Ventilasjonsaggregat for leiligheten leveres som takmontert i entre/gang med luke for filterbytte/service.	Inngangsdør, glatt hvit eller gråmalt med kikke-hull, låskasse og sluttstykke. Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmer og lister, med synlige spikerhull. Matt krom dørvrider og skilt.	Det leveres 3 stk. systemnøkler til leiligheter. Nøkkel betjener alle fellesdører, postkasse, hengelås til bod, og leilighets-dør.
Gang (boenhet)	Som entre	Som entre	Som entre	Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter.	Som entre	Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmer og lister, med synlige spikerhull. Matt krom dørvrider og skilt.	
Stue/ kjokken	Som entre	Som entre	Som entre	Stikk for taklys ved topp vegg m. bryter. IT/TV punkt. LED lyslist under overskap. 2 stk. dobbel stikkontakt over kjøkkenbenk.	Synlige sprinklerhoder ved betonghimling. Skjulte sprinklerhoder ved gipshimling. Vannbåren gulvvarme. Avtrekkshette over platetopp leveres som volumhette. Oppvaskbenk med nedfelt beslag i rustfritt stål (1 kums). Ettgreps blandebatteri med høy svingbar tut. Batteri med stoppekran for oppvask maskin.	Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmer og lister, med synlige spikerhull. Matt krom dørvrider og skilt. Vinduer med hvitmalt trekarm og aluminiums-beslått utvendig. Hvitmalte karmer og lister med synlige spiker-hull rundt vinduer og dører.	Kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende. Slette fronter med innfreste grep, type HTH Next eller Sigdal Horizont eller tilsvarende. Hellaminat benkeplate 30 mm tykk. Integrerte hvitevarer fra kjent leverandør (Siemens, el. tilsvarende): komfyr, induk-sjonstopp (nedfelt), oppvaskmaskin og combi kjøl/frys. Demping på skuffer og skap. Kildesortering i skuff under oppvaskkum. I townhouse leveres interntrapp mellom etasje i utførelse: - Vange i hvitmalt trevirke - Trinn i lakkert eik - Opptrinn i hvitmalt trevirke - Spilerekkverk og håndløper i hvitmalt trevirke
Soverom 1	Som entre	Som entre	Som entre	Stikk for taklys ved topp vegg med bryter. IT/TV punkt (tomrør).	Synlige sprinklerhoder ved betonghimling. Skjulte sprinklerhoder ved gipshimling. Uten vannbåren gulvvarme. Alternativ komfortvarme som tilvalg.	Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmer og lister, med synlige spikerhull. Matt krom dørvrider og skilt. Vinduer innadslående med hvitmalt trekarm og aluminiumsbeslag utvendig. Hvitmalte lister med synlige spikerhull.	
Soverom 2	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 1	Stikk for taklys ved topp vegg m. bryter.	Som soverom 1	Som soverom 1	
Soverom3	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 2	Som soverom 1	Som soverom 1	

FLATE/ ROM	Gulv	Vegg	Tak	Elektro	VVS	Dør/vindu	Annet
Baderom 1	Fliser 30x30 cm, FK PRO Marte, Grey eller tilsvarende. Fuger: Grå Nedsenket dusjsone. Fliser 5x5 cm.	Fliser 60x30 cm, FK PRO Marte, Grey eller tilsvarende. Fuger: Grå	Plater eller betong hvitmalt/ lakkert plater. Inspeksjonsluker i tak eller vegg.	Innfelte hvite LED downlights i tak med dimmer. LED Lys over vask/speil: 60, 80 eller 100cm innredning leveres med speil med integrert be-lysning (lys i speilflaten). Dobbelstikk på vegg over vask. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel.	Vegghengt toalett. I hvitt porselen med softclose toalettsete i hardplast. Opplegg for vaskesøyle. Vannbåren gulvvarme På vegg over vegghengt toalett leveres installasjonsskap for vann med luke for service/betjening, type UNOPAX MAXI SPLIT eller tilsvarende.	Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmer. Matt krom dørvrider og skilt. Hvitmalte lister m/synlige spikerhull rundt vinduer og dører.	Baderomsinnredning glatt hvit innredning med skuffer m/demping. Heldekkende benk med støpt servant (ripefri), og ettgreps blandebatteri. Dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisjen når dusjveggene ikke er i bruk.
Baderom 2	Som baderom 1	Som baderom 1	Som baderom 1	Innfelte hvite LED downlights i tak med dimmer. LED Lys over vask/speil: 60, 80 eller 100cm innredning leveres med speil med integrert be-lysning (lys i speilflaten). Dobbelstikk på vegg over vask.	Vegghengt toalett. I hvitt porselen med softclose toalettsete i hardplast. Monteres på UNOPAX MINI eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme	Som baderom 1	Som baderom 1
WC	Som baderom 1	Som soverom 1	Som soverom 1	Spotter i nedforet gipshimling og lysarmatur over speil med stikk.	Vegghengt toalett. I hvitt porselen med softclose toalettsete i hardplast. Monteres på UNOPAX MINI eller tilsvarende. Ettgreps blandebatteri med oppløft (propp).	Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmer. Dørterskler 15mm underliggende i eik. Matt krom dørvrider og skilt. Hvitmalt gjerdet list med synlige spikerhull rundt vinduer og dører	Servant i hvitporselen med blandebatteri. Speil over servant.
Bod	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 1	Lysarmatur i tak med bryter		Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmer. Matt krom dørvrider og skilt. Hvitmalte lister med /synlige spikerhull rundt vinduer og dører.	
Balkong	Fliser 60 x 60 eller terrassebord av tre.	Tegl eller panel.		Utelampe styrt over fellesanlegg med astrour. Dobbel stikkontakt	Utvendig sprinkling iht. forskriftskrav		Rekkverk vil leveres med hovedmateriell i glass og stål.
Uteplass på terreng	Terrassebord av tre og/eller hel-ler av betong	Tegl eller panel.	Som balkong		For fellesområder monteres utekran for komplett dekning med slangeutlegg		

FRA A TIL Å

EIENDOMMEN

EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

Oppdragsnummer
912215006

Kontaktperson
Navn: Thomas Eriksen, telefon 918 71 915
Tittel: Eiendomsmegler / prosjektmegler

Ansvarlig megler
Navn: Jan Græsvik, telefon 911 64 848
Tittel: Eiendomsmegler / prosjektmegler
DNB Eiendom AS
Adresse: Dronning Eufemias gt. 30, 0021 Oslo
Org.nr.: 910 968 955

Selger/Utbygger
Navn: Stasjonsgaarden AS, 100% eiet av Olavsgaard Eiendom AS
Org.nr.: 957 145 566

Hjemmelshaver gnr 107 bnr 376
Lørenskog Røde kors

Hjemmelshaver gnr 107 bnr 662
Lørenskog kommune

Overskjøting av eiendommen til selger er i prosess ved utarbeidelse av prospektet.

Entreprenør
Navn: AS Realbygg.

Generelt om prosjektet
Boligprosjektet Parken Fjellhamar er lokalisert sentralt på Fjellhamar og består av 55 selveierleiligheter samt 6 townhouses. Prosjektet tilbyr både mindre og større hjem alle i solid vedlikeholds vennlig utførelse med smarte planløsninger og god innvending standard. Unik beliggenhet i hjertet av Fjellhamar med den nye, grønne friparken som nærmeste nabo. Fjellhamar togstasjon og Fjellhamar torg med mange servicetilbud inklusiv stor og moderne matvarebutikk i umiddelbar nærhet.

Beboerne i parken Fjellhamar vil få fellesfasiliteter som treningsrom, egen vaskeplass for bil med direkte adkomst til sykkelbod i garasjeanlegget.

På energisiden vil prosjektet få fjernvarme-tilknytning, og alle leiligheten får vannbåren gulvvarme. Generell himlingshøyde er ca 260cm.

Prosjektet består av to bygg med felles underetasje og garasjekjeller. I underetasjen er det også regulert et næringslokale (institusjon/kontor/barnehage).

Eiendommen
Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr 107 bnr 376 og bnr 662 i Lørenskog kommune.

Eiendommen skal sammenføyes og vil bli seksjonert. Sameiets tomteareal er oppgitt av selger å bli ca. 3 300 m².

Hver seksjon i eierseksjonssameiet vil bestå av en sameieandel i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. Hver seksjonseier vil bli sameier med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet, samt rett til bruk av sameiets fellesarealer.

Prosjektet
Prosjektet selges i ett salgs- og byggetrinn bestående av to boligblokker med til sammen 61 boliger. Blokkene har 4 plan over bakken, 1 plan delvis under bakkeplan og 1 plan helt under bakkeplan. Det er 31 leiligheter i bygg sør og 30 leiligheter i bygg nord.

Under husene er det et delvis underjordisk garasjeanlegg over 2 plan (U1 og U2). U1 vil være delvis på bakkeplan med 3 leiligheter mot nordvest, næringsareal/kontorer, noen p-plasser og boder, vaskerom for bil, sykkelbod, treningsrom og teknisk rom. I U2 er de fleste p-plasser og boder plassert, samt teknisk rom.

Innkjørsel til garasjeanlegget vil være fra anleggets sørøstlige hjørne mot Grønnliveien.

Adresse
Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold
Selveier

Boligtype
Leilighet

Tomtetype
Eiet tomt

Adkomst
Adkomst direkte fra Øvre Grønnliveien til garasjeanlegg og de ulike oppgangene.
Kort gangavstand til Fjellhamar togstasjon med ca. 22 minutter reisetid til Oslo S og 7 minutter til Lillestrøm.

Innhold og standard
Alle boligene vil få god innvendig standard herunder vannbåren gulvvarme og 1-stavs parkett ihht romskjema. Videre leveres tidsmessig kjøkkeninnredning fra HTH (eller tilsvarende) med integrerte hvitevarer, og delikate bad holdt i grått. Det vil bli mulig med kostnadsfrie tilvalg på kjøkkenfronter. I tillegg får boligene generell himlingshøyde på ca. 260cm. (Se for øvrig leveransebeskrivelse og romskjema vedlagt dette prospekt).

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv. ferdigstilles samtidig med boligene.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det. Husene er beliggende med et hyggelig felles uteareal med adkomst både fra vest og øst.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i plan 1 og plan u1 vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledningsnett, som vil gå over eiendommen i sameie med andre tilliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering
Det medfølger en sportsbod i garasjeanlegg til hver bolig i tillegg til felles sykkelparkering. Iht. TEK '17 skal det leveres min. 2,5 kvm bod til leiligheter opp til 50kvm (BRA) og min. 5 kvm til leiligheter større enn 50kvm (BRA).

Det er 50 parkeringsplasser i garasjekjeller for salg. Selger har derfor allokert en rett til kjøp av garasjeplass(er) til utvalgte leiligheter primært basert på leilighetsstørrelse. Hvilke leiligheter som har allokert rett til kjøp av garasjeplasser fremgår av prislisten. Retten til kjøp av garasjeplass må benyttes/gjelder kun ved kjøp av leiligheten.

Øvrige leiligheter kan, ved ledig kapasitet, også kjøpe p-plass(er). Pris pr p-plass, se prisliste.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, eller bli egen næringsseksjon(er).

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt kunne disponere over eventuelle usolgte
parkeringsplasser og boder..

Ladning for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Sameiet
Tomten er planlagt å bestå av ett eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 60 boligseksjoner og en eller flere næringsseksjoner? (antallet bolig- og næringssseksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen

som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Vedtekter og husordensregler vil bli utarbeidet før overtakelse, disse vil være bindende for den enkelte seksjonseier. Vedtektene vil bli søkt utarbeidet slik at boligseksjonene beslutter, forvalter, besørger og bekoster de vesentligste forholdene som alene angår boligene/boligeierne. Tilsvarende vil gjelde for næringsseksjonen(e). Ansvaret for felleskostnader for funksjoner og arealer som er felles for bolig- og næringsseksjonene, vil som utgangspunkt bli fordelt etter eierbrøk som igjen baseres på areal. Eventuell annen fordeling av kostnadskomponenter vil bli vurdert dersom dette er nødvendig for å sikre en rettferdig fordeling.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Vedtekter
Det er ved salgsstart ikke utarbeidet vedtekter. Det blir utarbeidet utkast til vedtekter i forbindelse med seksjonering av eiendommen.

Eiendommens faste, løpende kostnader

Felleskostnader
Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er av selger stipulert til kr 32,- per kvm BRA for første driftsår, hvor det er lagt til grunn at bl.a. kommunale avgifter (for vann, avløp, renovasjon), forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, avsetning vedlikehold, forretningsførsel, vaktmestertjenester som snøbrøyting, plenklipping og renhold er inkludert. Kostnader til TV/bredbånd er stipulert til kr 400 per mnd. Se estimert månedlig totalbeløp per bolig i prislisten.

Kostnader til vannbåren varme, forbruk av varmtvann og vannforbruk måles individuelt og avregnes regelmessig. Erfaringsmessig vil månedlige energiutgifter ligge på kr 8-10,- per m2 BRA. Det presiseres at energiutgifter vil være variable samt at forbruk av energi er individuelt.

Driftskostnader til garasjeanlegget er stipulert til kr 150,- per plass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer p-plass i garasjeanlegget.

Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i estimerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter faktisk bruk/nytte. Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Info eiendomsskatt
Det er pt. ikke eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune. Dersom det politisk vedtas å innføre eiendomsskatt, vil sameiet/seksjonssameierne måtte betale denne skatten.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Boligen planlegges ferdigstilt i løpet av 2.- 3. kvartal 2023, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.10.2021. En senere oppstart vil medføre en forskyvning av ferdigstillelse. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved påbegynt råbygg over kjeller (ved mottak av igangsettingstillatelse 2) varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 3 mnd før overtagelsestidspunktet. Selger vil senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca 14 dager før overtagelse vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV-dokumentasjon.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring mv. som følge av dette.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Utleie
Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Boligene har ingen egen utleieenhet.

Forsikring
Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen
vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Heftelser/tinglyste bestemmelser
Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

Gnr 107 bnr 376
19.11.1921 – Dokumentnr 805 - Bestemmelse om veg
Heftelsen er innhentet fra Digitalarkivert, men megler har ikke lykkes å forstå innholdet i dokumentet.

Gnr 107 bnr 662:
26.07.1923 - Dokumentnr: 285 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
Heftelsen er innhentet fra Digitalarkivert, men megler har ikke lykkes å forstå innholdet i dokumentet.

19.05.1926 - Dokumentnr: 141 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:2889
Gjelder denne registerenheten med flere
Heftelsen er innhentet fra Digitalarkivert, men megler har ikke lykkes å forstå innholdet i dokumentet.

18.11.1960 - Dokumentnr: 3442 - Bestemmelse om kloakkledn
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr 107 bnr 376
21.04.1983 – Dokumentnr 2795 – Bestemmelse om veg

30.06.1983 - Dokumentnr: 4699 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Rettighetshaver Lørenskog kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1988 - Dokumentnr: 1751 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Lørenskog EL-verk
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:2889
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2017 - Dokumentnr: 210652 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved oppføring, drift, vedlikehold og fornyelse av frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:2889
Gjelder denne registerenheten med flere

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse
Eiendommen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan for Fjellhamar sentrum vest, vedtatt

17.09.2014. Eiendommen er regulert til bolig/kontor/institusjon/barnehage/forsamlingslokale. Eiendommen ligger i et område som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i nord, parkområde i vest. På andre siden av Øvre Grønlivei er det boligområde.
Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 28.01.2021.
Kopi av rammetillatelsen kan fås ved henvendelse til megler.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan
Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste.

Omkostninger
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi.
P.t. er tomteverdien antatt å være kr 3 512,- per kvm BRA for boligen, se prisliste.
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr 757,-
Tilknytningsavgift fjernvarmeanlegg kr 9 000,-
Startkapital til sameiet er 2 x mnd felleskostnader. Beløpet kan bli fakturert av forretningsfører.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.
Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.
Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan
10 % av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.
20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell.
Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.
Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Meglers vederlag og utlegg (betales av selger)
Meglers vederlag er avtalt til kr 37 500,- per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6 250,- i oppgjørstjenester og kr 6 250,- for rådgivning, fag og analyse per enhet.
Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser mv.: ca. kr 1 000,-. Selgers tinglysingskostnader: kr 585,-. Grunnbokutskrift kr 172,- per utskrift og firmaattest kr 77,- per utskrift.

Kostnader ved avbestillinger
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.
Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking
Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtagelse.

Selgers forbehold
Selger er avhengig av finansiering og forhåndssalg før det kan tas endelig beslutning om gjennomføring av prosjektet. Styret fatter beslutningen når det for selger er oppnådd et tilfredsstillende salg og selgers bank har gitt finansieringstilsagn. Byggestart er videre avhengig av at igangsettingstillatelse gis fra Lørenskog kommune i god tid før byggestart.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 30.05.2022.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Det tas forbehold om avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Pga vinduenes høye isolasjonsverdi kan dugg og isdannelse på glassets utside forekomme.
Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter. Endringer som følger av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig både fasademessig og innvendig i leilighetene. Dette gjelder spesielt behov for lokale utvidelser for bæresystem og utvidelse for innkassing av tekniske installasjoner i form at utforinger av vegger og sjakter, samt nedforing av himling
i deler av leiligheten. Som en følge av dette kan det forekomme mindre arealavvik fra de oppgitte arealer. I forbindelse med det skulte tekniske anlegget må det monteres synlige inspeksjonsluker enkelte steder plassert i vegg/ himling.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger kr 50 000,-. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Generelle beskrivelser av prospektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv) før budgivning.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og prospekt. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstillelse.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer, for eksempel endringer av uteareal.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:
1) Prisliste datert 20.05.21
2) Romskjema datert 11.05.2021
3) Leveransebeskrivelse datert 29.04.2021
4) Plantegning datert 07.04.2021
5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger datert
6) Situasjonsplan datert 23.10.2020
7) Landskapsplan datert 16.02.21
8) Salgsprospekt datert 12.05.2021
9) Reguleringsplan m/bestemmelser - fås ved henvendelse til megler
10) Matrikkelkart - fås ved henvendelse til megler
11) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser - fås ved henvendelse til megler
12) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre - fås ved henvendelse til megler

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres

derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet er sist revidert dato: 27.09.21

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.
I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bebyggelsens arealer
Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Tilvalg og endringer
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av entreprenør AS Realbygg til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Formuesverdi
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering
Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.
DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:
Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetibud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

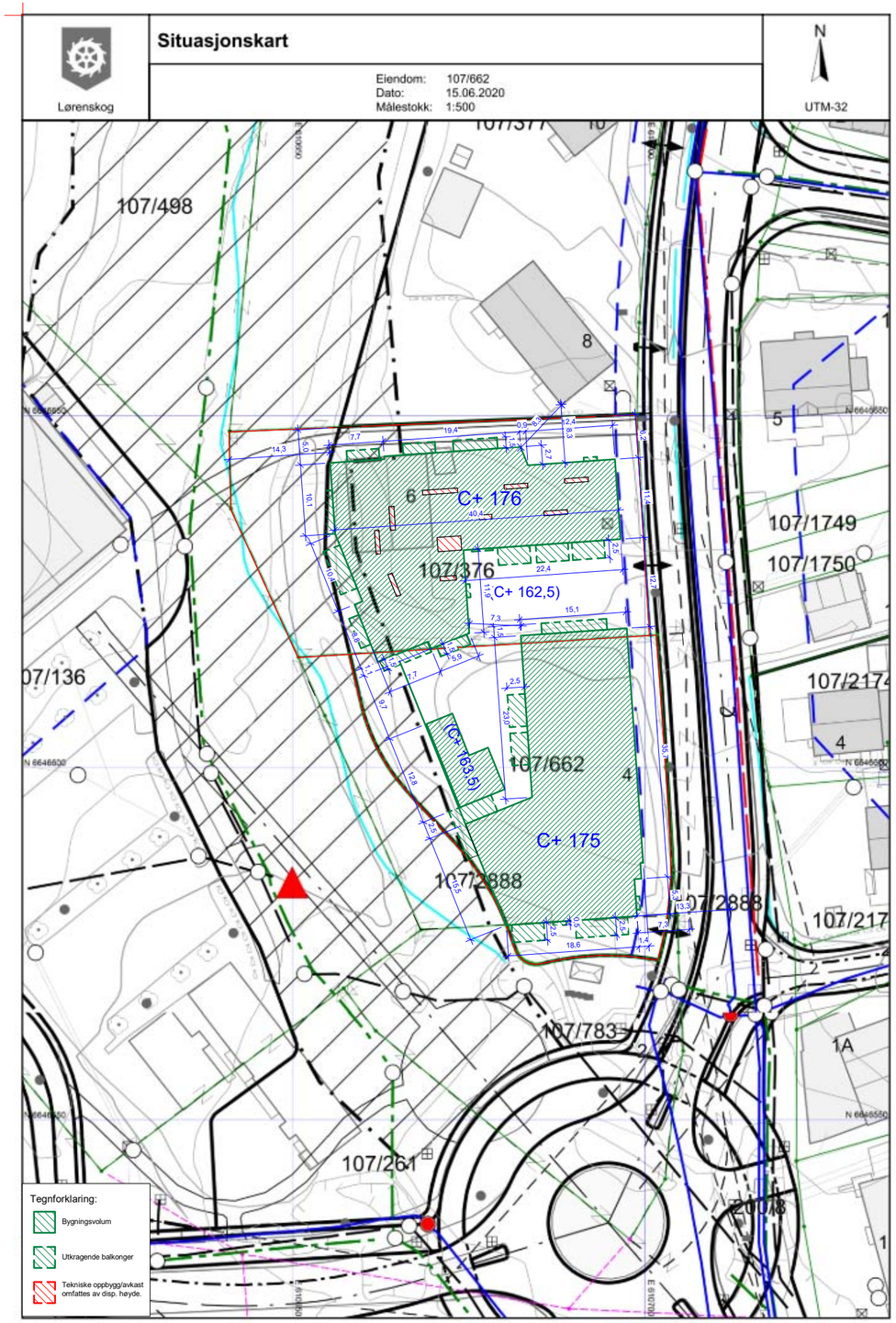
Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Avvik fra denne illustrasjonen kan forekomme.

SITUASJONSPLAN



LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantzgt.15 | 0160 | Oslo | tel: 23311250

Øvre Grønlivei 4-6 Ramme.rev. 23.10.2020 Situasjonsplan 1:500

Illustrasjonen viser det syd-østre hjørnet av hus B.
Avvik i farger og beplantning kan forekomme.

Illustrasjonen viser balkong i en av toppleilighetene som vender ut mot parken.
Fargeavvik kan forekomme.

Ta kontakt med våre dyktige meglere fra DNB:

Jan Gresvik
Eiendomsmegler DNB
Telefon: 911 64 848
jan.gresvik@dnbeiendom.no

Thomas Eriksen
Eiendomsmegler DNB
Telefon: 918 71 915
thomas.eriksen@dnbeiendom.no

parkenfjellhamar.no