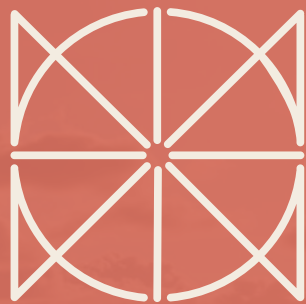




NORA

Fagerborg/Bislett v Stensparken



Det gode liv

Velkommen til NORA - en sjelden mulighet i hjertet av Oslo

Du finner NORA ved Pilestredet/Sporveisgata på Hegdehaugen, der Majorstuen møter Fagerborg og Bislett.

Her får du moderne selveierleiligheter med utsøkt beliggenhet, grønne omgivelser og kort vei til byliv, parker og kollektivtransport.

Dette er et hjem for deg som ønsker både puls og ro, kvalitet og komfort, historie og ny arkitektur – samlet på én adresse.

KLP
EIENDOM

Røisland & Co

MEGLER

Lars Petter Hansrud tlf. 952 03 993
Ingrid Anne Fossli tlf. 938 85 778



NØKKELINFORMASJON

TYPE LEILIGHETER

Selveierleiligheter

ANTALL LEILIGHETER

165 59 stk. 2-roms | 51 stk. 3-roms | 56 stk. 4 og 5-roms
13 leiligheter er forberedt for hybel-/generasjonsdel (tilvalg iht. prislister/tilvalgsliste)

ETASJER

10 Boligene ligger fra 2. etasje sett fra Pilestredet/Sporveisgata

FRA AREAL

36 m²

TIL AREAL

200 m²

OM PROSJEKTET

De mest sentrale områdene i Oslo er langt på vei ferdig utbygd. Det er derfor ekstra hyggelig å kunne tilby helt nye Oslo-boliger med så sentral og god beliggenhet.

Like rundt hjørnet finner du pulserende byliv med handel og servering, treningssenter, stor utsiktspark for turer og lek, idrettsanlegg, balløkke, en liten barnehage med lekeplass og ikke minst hyppige avganger med trikk og buss enten ved Bislett Stadion eller i Bogstadveien.

NORA - kort og godt

1. SENTRALT OG GRØNT

NORA har Stensparken som nærmeste nabo og Bogstadveien med byens beste urbane tilbud kun en kort spasertur unna.

2. MODERNE KVALITET

Nye leiligheter med god standard og gjennomtenkte planløsninger. Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod og hovedsoverom, balansert ventilasjon, integrerte hvitevarer på kjøkken, downlights på bad og aktuelle balkonger, el-solskjerming (screens) til aktuelle vinduer m.m. Se leveransebeskrivelse og romskjema for leveranse til den enkelte leilighet.

3. GOD TAKHØYDE OG ROMFØLELSE

Ekstra takhøyde 2,6-3,0 meter og store vindusflater.

4. TRE VALGFRIE INTERIØRKONSEPTER

Velg kostnadsfritt mellom tre, flotte komplette stilunivers - "HAVRE", "HØST" og "ORGANISK".

5. PRIVAT UTEPLASS TIL ALLE LEILIGHETENE

Disse er fra 5 m² til nesten 200 m².

6. TAKHAGER OG GÅRDSROM

Flotte, solrike fellesområder med grønt preg, sosiale soner med variert program og utsikt over byen.

7. UNIK IDENTITET

Historien om de gamle Nora-fabrikkene er hensyntatt i arkitekturen og materialene.

8. NYTT NÆRSENTER

Et lite nærsenter er bare en heistur unna. Der finner du bl.a. en ny, flott dagligvarebutikk.

9. SYKKELPARKERINGEN ER BLANT BYENS BESTE

Egen sykkelheis til ca. 430 sykkelparkeringer med plass til vask og reparasjoner. Sykkelparkering også i gårdsrom.

10. BRUKER DU BIL?

Garasjeplasser i prosjektet er forbeholdt leiligheter større enn 83 m², men det er avsatt parkeringsplasser i kjelleren for bilutleie/bildeling som er gunstig for deg som bare trenger bil av og til. I nærområdet er det også flere parkeringshus med langtidsleie.





OVERSIKTSBILDE



Slottet

Bislett stadion

Bislett

Bogstadveien

SATS-treningssenter

Fagerborg kirke

Thereses gate

Stensparken



Et nabolag med alt, og litt til...

NORA ligger i et etablert, levende og svært etterspurt område på Oslo vest. Her møter du en sjelden kombinasjon av byliv, kultur, natur og hverdagsfunksjoner innen få minutters gange.

Rett utenfor døren finner du:

- Stensparken (48 daa), med solrike plener og utsiktspunkt
 - Kafeer, restauranter og servicefunksjoner
 - Treningssentre, idrettsanlegg og Lille Bislett
 - Bogstadveiens brede tilbud av butikker
 - Hyppige buss- og trikkeforbindelser
- ... og kun 15-20 minutter gange til Frognerparken og Karl Johans gate



INNHold

Prosjektet

12-25

Velkommen til NORA
Historien bak NORA
Bygget med omtanke (BREEAM)
Et lite nærsenter
Parkering
Områdekart

Leilighetene

26-67

Fordeler med ny bolig
Etasjeplan
Leilighetstyper
Interiør

Det gode hjem

68-75

Arkitektens visjon og tanker
Landskapsarkitekten beskriver

Fellesområdene

76-87

Like bra ute som inne
Oversikt
Bakkeplan og takplan

Området

88-105

Boligområdet - Fra bypuls til hvilepuls
Kart - grønn mobilitet

Generell info

106-131

Leveransebeskrivelse
Romskjema
Finansiering - KLP Banken
Kontakt



PROSJEKTET



Velkommen til NORA

Om du ønsker en ny og moderne selveierleilighet midt i byen, er boligprosjektet NORA stedet for deg – sentralt plassert ved Stensparken på Fagerborg/Bislett.

KLP utvikler nå et særegent boligprosjekt med ca. 165 selveierleiligheter – like ved Stensparken. Boligene vil ramme inn de historiske mursteinsbyggene og skape en lun og trivelig atmosfære på det indre gårdstunet.

Du kan velge mellom flere lyse og harmoniske leiligheter, 2-5 roms fra ca. 35-200 m². Du får kvalitetene fra et moderne nybygg med smarte planløsninger - kombinert med den gode sjarmen fra et etablert og levende nabolag.

Med den grønne Stensparken i ryggen, kort gange til det pulserende livet i Bogstadveien, og panoramautsikt over Oslo fra takterrassen, er urbane NORA noe for seg selv. Her bor du sentralt – men kan likevel trekke deg tilbake til et lunt og godt hjem med egen uteplass og flere flotte fellesarealer.





HISTORIEN BAK NORA

NORA – ingen tilfeldighet.



NORA betyr «lys» og bringer våre tanker til noe lunt, solid og personlig.

Navnet NORA peker tilbake til de originale Nora-fabrikkene som holdt til her på 1800-tallet, og Pilestredet langs Stensparken har i lang tid hatt tilnavnet "Norabakken".

Med sine røffe mursteiner og vakre blyvinduer har de originale fabrikklokalene satt sitt preg på området. Her har norsk skaperkraft trivdes helt siden 1881, og nabolaget har huset både brusfabrikk og brødbakeri. Nå tar vi med oss det beste fra historien, og puster liv i området igjen med 165 helt nye og moderne leiligheter.

NORA vil bygges med stor omtanke for området og beboere. Her får du kvalitetene fra et nybygg, men også sjarmen fra et historisk nærområde.





BREEAM MILJØSERTIFISERING



Bygget med omtanke

NORA blir et førsteklasses prosjekt med kvalitet på alle kanter, og i denne sammenheng er store ambisjoner for miljøet et selvsagt fokusområde.

Ved rivning, gjennomføring og ikke minst ved innflytting vil miljøhensyn veie tungt. Boligene skal BREEAM sertifiseres. Dette er Europas ledende miljøsertifisering for bygninger, og kjennetegnes av tydelige krav og mål som ivaretar effektive og bærekraftige bomiljøer. Nora går inn for å oppnå BREEAM Very Good.

BREEAM er en registrert merkevare hos BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551). BREEAM-merkevaren, logoer og symboler eies av (Copyright) BRE og kan kun gjengis med tillatelse.



N O R A

LEDELSE

Vi tar alltid hensyn til omgivelsene når vi bygger og er nøye med våre miljørutiner. Når du flytter inn har vi jobbet lenge med gode rutiner for drift og vedlikehold av bygget du skal bo i. Vi gir deg god veiledning når du flytter inn, slik at du får de beste forutsetningene for å trives i ditt nye hjem.

HELSE OG INNEMILJØ

Et godt innemiljø er viktig for trivselen. Vi sikrer deg et sunt og trygt inne- og utemiljø. Vi bruker kun helse- og miljøvennlige produkter slik at det skal være godt å trekke pusten inne så vel som ute. Ikke minst skal du føle deg trygg der du bor - for når man bor godt, så lever man godt.

ENERGI

Hvis vi sparer på energien, så sparer vi miljøet, og du sparer penger. Boligene vil oppnå min energiklasse B

TRANSPORT

I hverdagen kan det være mye logistikk som skal gå opp. Å legge til rette for at du kan sykle, dele bil, eller reise kollektivt dit du skal, gjør det enklere for deg å velge transport som skåner miljøet. Det gjør også gode lade- og lagringsmuligheter.

MATERIALER

Vi bygger med tanke på reduksjon av miljøpåvirkningen fra byggematerialer. Når vi planlegger og bygger velger vi smart slik at det blir holdbart. Det gir lav miljøpåvirkning i byggets levetid.

VANN

Tilgang til rent vann er viktig for alle. Jo mer vann vi sparer, dess bedre for miljøet. Effektive sanitærløsninger og smarte vannsystemer bidrar til å senke forbruket av drikkevann. Plantene i uteområdet er robuste og ikke for tørste. Dette sørger for at du får nyte frodige uteområder, uten at unødig vann går til spille.

AVFALL

Vi er stolte av å kildesortere! Hele veien fra byggeplass til din bolig stiller vi strenge krav til at avfallsmengden minimeres. Byggeavfall håndteres og returneres som seg hør og bør. Vi har også lagt opp smarte løsninger for avfallshåndtering. Dette gjør det enkelt for deg å fortsette der vi slipper.

AREALBRUK OG ØKOLOGI

Når vi bygger, tenker vi også på at naturen rundt oss må ivaretas gjennom hele byggefasen. Vi har som mål å etterlate tomter bedre enn da vi startet. Slik at når du overtar finner du naturlig opparbeidede grøntarealer, med stedstypiske plantevalg og godt planlagt vedlikehold.

BOKVALITET

I et godt nabolag tar bygget også hensyn til deg. Utebelysningen er skånsom, oppvarmede fellesarealer er godt planlagt og tatt nøye hånd om. Vi bygger selvsagt på områder med lav risiko for flom. Et godt hjem skal være trygt både for deg og for omgivelsene.





FØRSTE ETASJE

Et lite nærsenter kun en heistur unna

Som del av prosjektet kommer et lite lokalsenter med 8-9 næringslokaler under boligene.

Blant annet en stor, flott dagligvarebutikk med ferskvareavdeling (U1) og det vil være et bilutleie -/bodelingskonsept (Konsept pt. ikke valgt.)

Øvrige tilbud er ikke bestemt, men det kan være f.eks. apotek, blomsterbutikk, frisør og gjerne et konsept innen mat/bespisning og/eller en type spesialforretning.





PARKERING

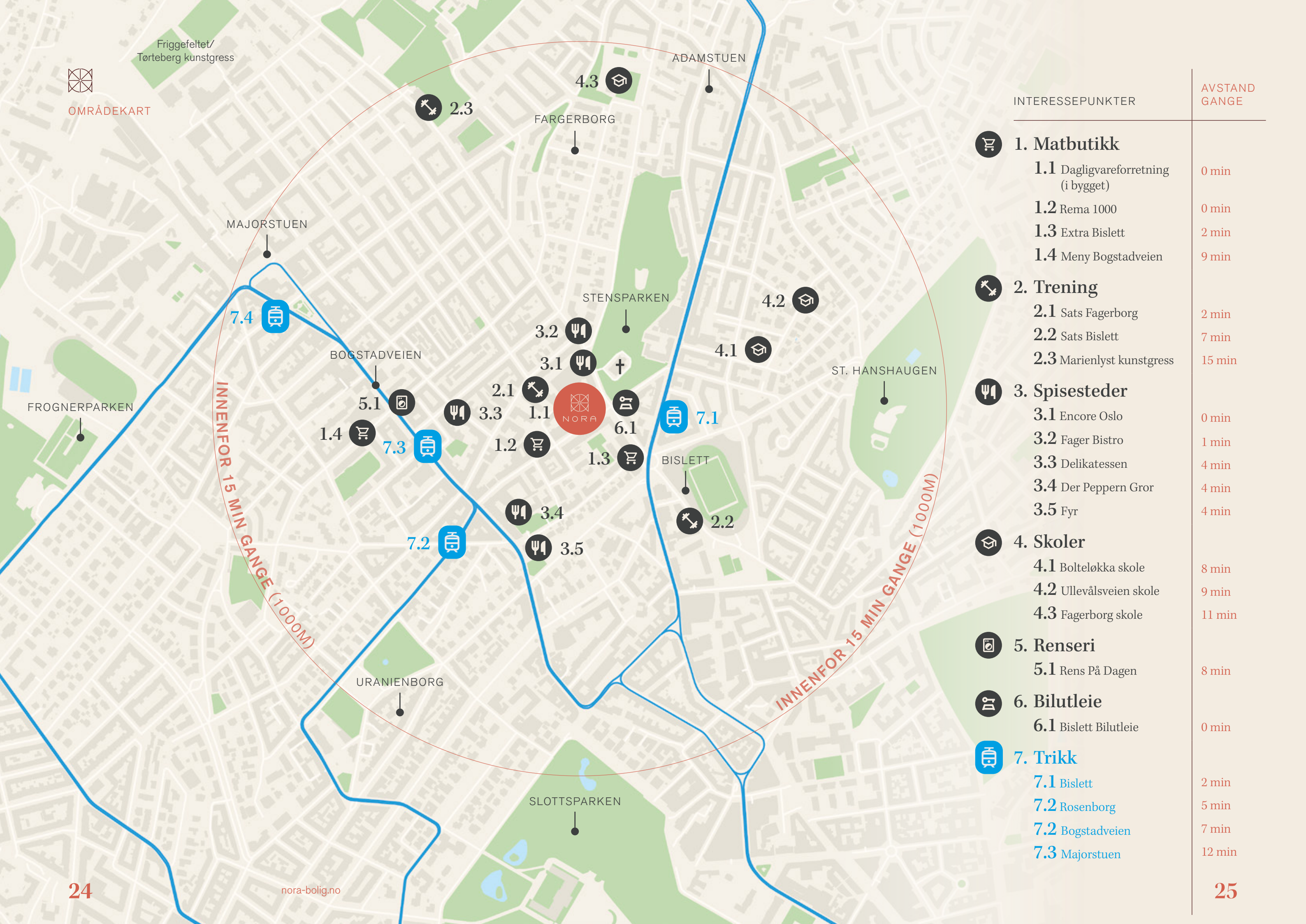
Parkerings -muligheter

- 64 bilparkeringer (K2) med mulighet for el-billader. Garasjeplasser kjøpes separat og 3-5-roms leiligheter større enn 83 m2 BRA-i har fortrinnsrett.
- Beboer- og gjesteparkering i omkringliggende gater etter gjeldende vilkår fra Oslo kommune og noen få i forbindelse med allment gatetun
- For deg som bare trenger bil en gang iblant, vil bruk av bilutleie/bildelingskonsept i 1. etasje være et ypperlig og sannsynligvis økonomisk bra alternativ



Sykkelparkering med egen heis

- Ca. 430 innvendige sykkelparkeringer inkludert plasser til lastesykler og lading
- Egen plass til sykkelreparasjoner
- Direkte adkomst fra Sporveisgata med egen sykkelheis. Sykkelheisen går også til etasje med egen kjellerbod
- Det er også noen sykkelparkeringer i gårdsrommene



INTERESSEPUNKTER		AVSTAND GANGE
	1. Matbutikk	
	1.1 Dagligvareforretning (i bygget)	0 min
	1.2 Rema 1000	0 min
	1.3 Extra Bislett	2 min
	1.4 Meny Bogstadveien	9 min
	2. Trening	
	2.1 Sats Fagerborg	2 min
	2.2 Sats Bislett	7 min
	2.3 Marienlyst kunstgress	15 min
	3. Spisesteder	
	3.1 Encore Oslo	0 min
	3.2 Fager Bistro	1 min
	3.3 Delikatessen	4 min
	3.4 Der Peppern Gror	4 min
	3.5 Fyr	4 min
	4. Skoler	
	4.1 Bolteløkka skole	8 min
	4.2 Ullevålsveien skole	9 min
	4.3 Fagerborg skole	11 min
	5. Renseri	
	5.1 Rens På Dagen	8 min
	6. Bilutleie	
	6.1 Bislett Bilutleie	0 min
	7. Trikk	
	7.1 Bislett	2 min
	7.2 Rosenberg	5 min
	7.2 Bogstadveien	7 min
	7.3 Majorstuen	12 min



LEILIGHETENE

Bo høyt og luftig - sentralt i Oslo





Fordeler med ny bolig = Bærekraft i 3 dimensjoner

NORA er utviklet og designet for å skape en harmonisk balanse mellom innovativ by- og boligutvikling - og bærekraftige livsstilsvalg.

MILJØ – GRØNNE VALG I PRAKSIS

NORA tar hensyn til miljøet - og vi har valgt BREEAM-NOR Very Good som miljøsertifisering for prosjektet. BREEAM-NOR er en metode og verktøy for å sikre bærekraftige byggeløsninger - fra idé til innflytting.

Vi minimerer prosjektets karbonavtrykk gjennom miljøriktige energiløsninger og bevisst materialvalg. Vi stiller også krav til fossilfri byggeplass og streng avfalls- og kildesortering. Lademulighet for el-bil og sykkel er naturligvis en del av pakken.

For deg betyr BREEAM-NOR sertifiseringen at vi dokumenterer hvor grønt prosjektet blir og hvilke tiltak vi gjennomfører. Dette gir deg trygghet for et godt, miljøriktig valg, lavere energiforbruk og en bolig med godt innemiljø.

SOSIALT – ET LEVENDE FELLESSKAP

NORA handler om mer enn bare nye boliger og deres private og felles uteplasser. Det handler om by- og stedsutvikling, der vi

tilfører nabolagskvaliteter som utfyller et allerede mangfoldig tilbud.

Et nytt gatetun mellom eldre, sjarmerende bebyggelse på nabotomten, vil gi en ny, hyggelig møteplass for hele nærområdet. Vi ruster også opp Sporveisgata med nye fortau og trær/grønt, og i 1. etasje langs Pilestredet og Sporveisgata blir det lokaler for handel og/eller tjenester som skal gi nytt liv til gatene.

ØKONOMI – EN SMART INVESTERING

En ny bolig i NORA er ikke bare en investering i et areal av stein, mørtel, jern og tre, men en investering i fremtiden.

Vårt fokus på moderne løsninger, energieffektivitet og holdbarhet, borger for reduserte driftskostnader, begrenset vedlikeholdskostnader og økt eiendomsverdi over tid. En ny bolig har også garantier etter bustadoppføringslova. Til sammen gir dette god forutsigbarhet og trygghet for din private økonomi.



ETASJEPLANENE

Gateplan

Pilestredet - Sporveisgata

BOLIGINNGANG OG EGEN SYKKELHEIS

FORBINDELSE TIL GÅRDSROM

BOLIGINNGANG

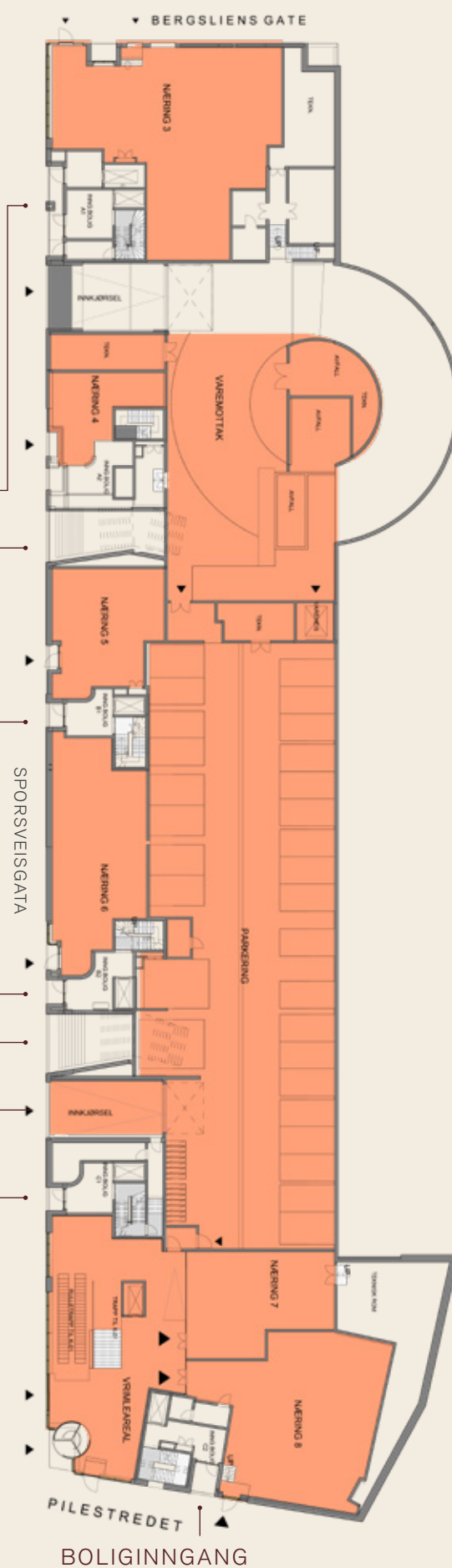
BOLIGINNGANG

FORBINDELSE TIL GÅRDSROM
(ÅPEN FOR ALLE)

PARKERING FOR NÆRING

BOLIGINNGANG

■ Næring





ETASJEPLANENE

2. etasje

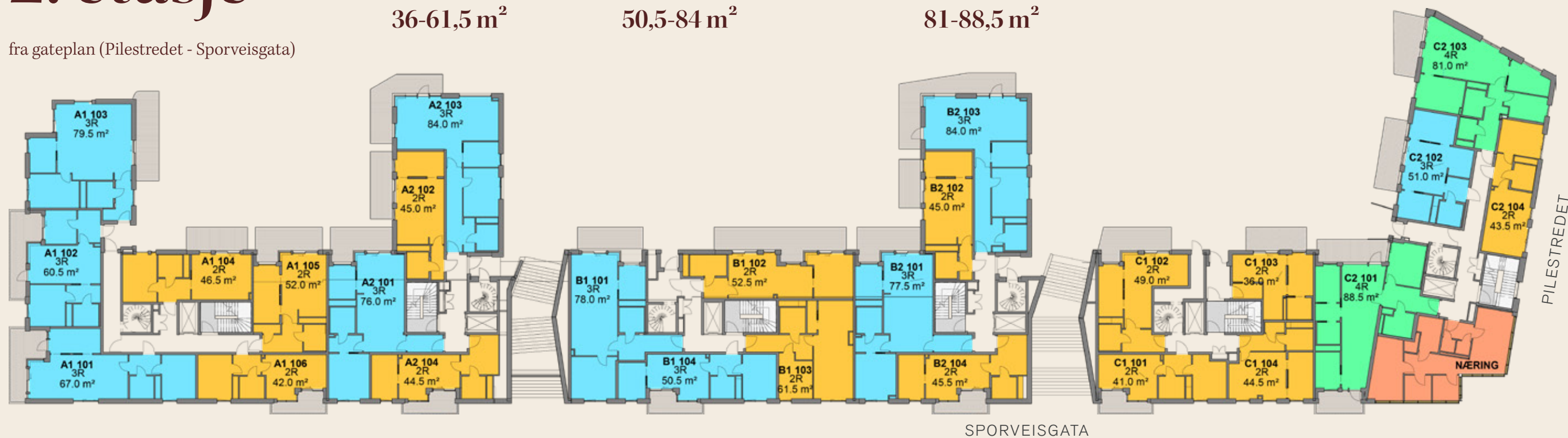
2-roms
36-61,5 m²

3-roms
50,5-84 m²

4-roms
81-88,5 m²

Næring

fra gateplan (Pilestredet - Sporveisgata)



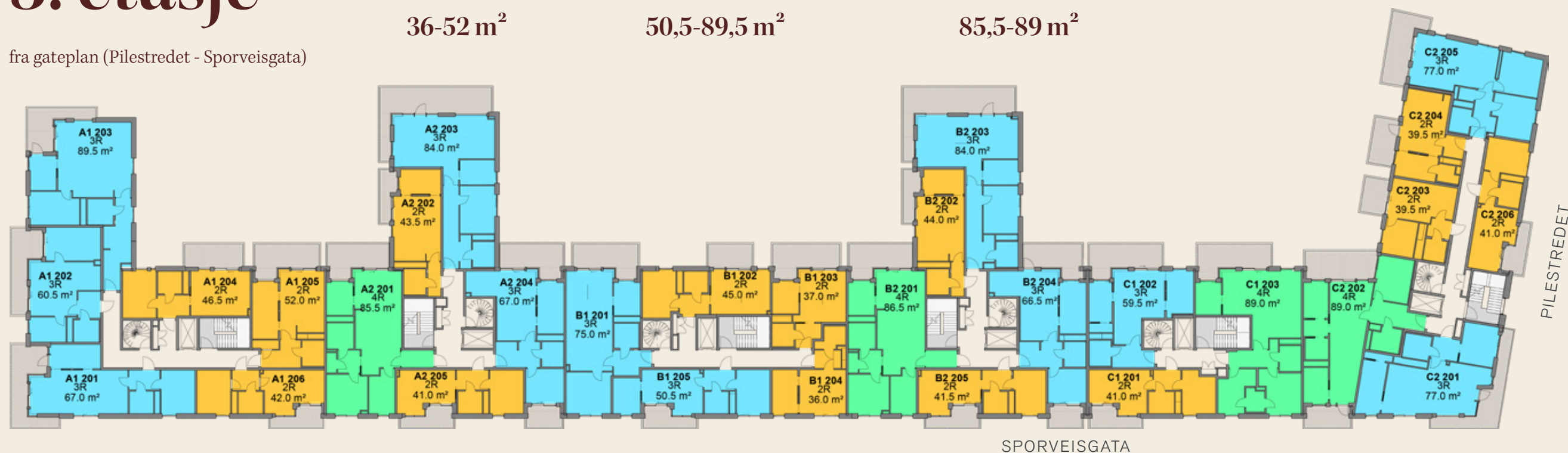
3. etasje

2-roms
36-52 m²

3-roms
50,5-89,5 m²

4-roms
85,5-89 m²

fra gateplan (Pilestredet - Sporveisgata)



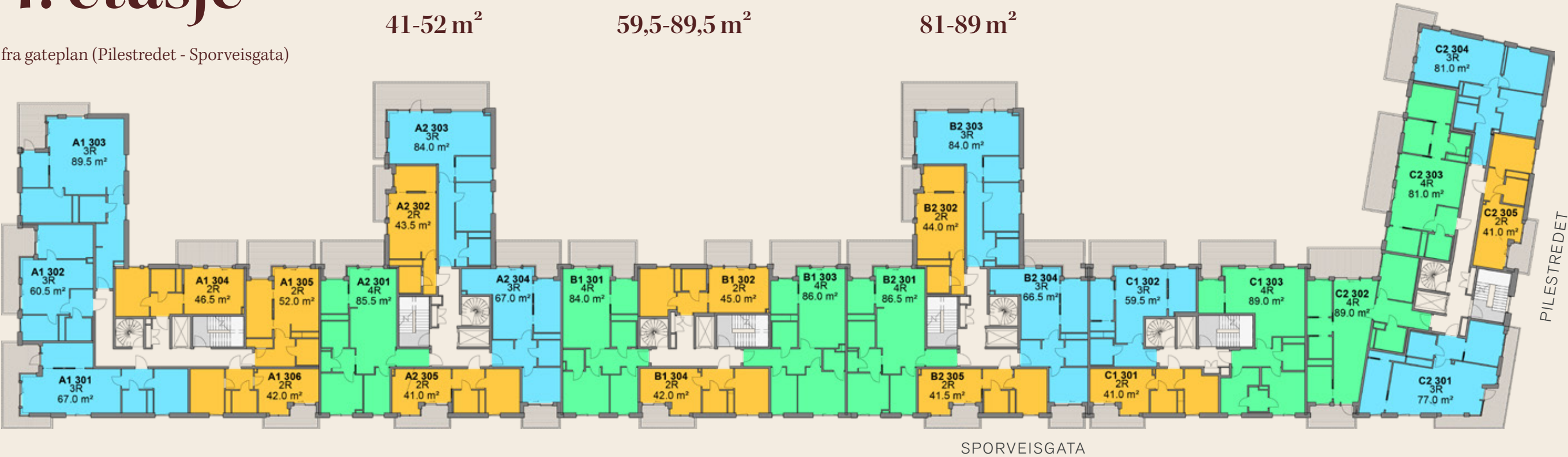


ETASJEPLANENE

4. etasje

- 2-roms
41-52 m²
- 3-roms
59,5-89,5 m²
- 4-roms
81-89 m²

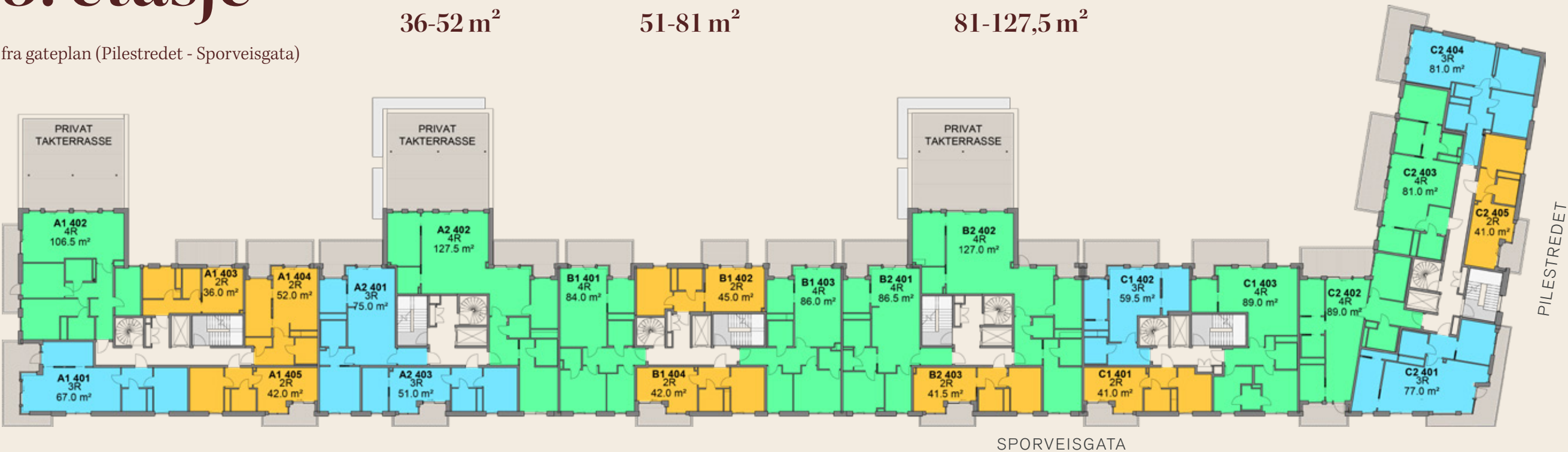
fra gateplan (Pilestredet - Sporveisgata)



5. etasje

- 2-roms
36-52 m²
- 3-roms
51-81 m²
- 4-roms
81-127,5 m²

fra gateplan (Pilestredet - Sporveisgata)

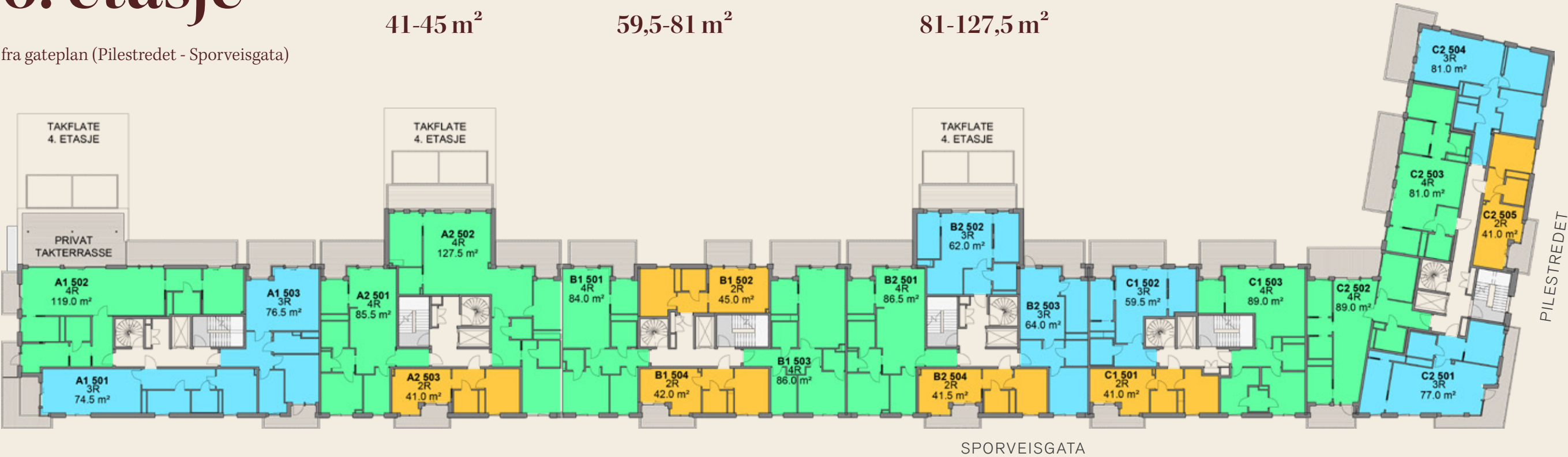




6. etasje

- 2-roms
41-45 m²
- 3-roms
59,5-81 m²
- 4-roms
81-127,5 m²

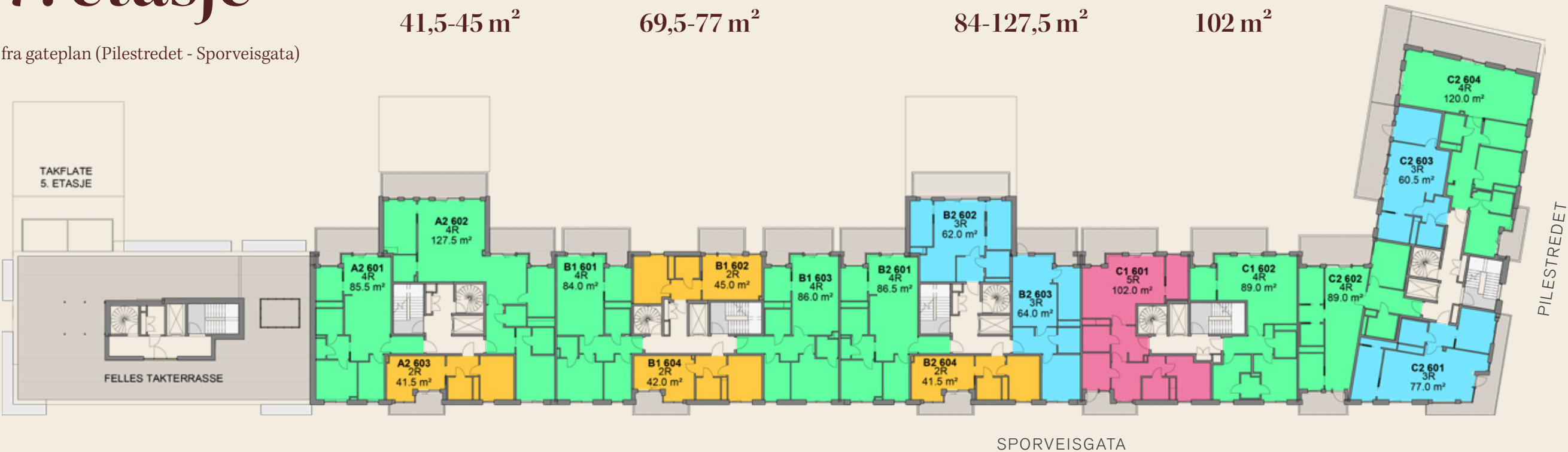
fra gateplan (Pilestredet - Sporveisgata)



7. etasje

- 2-roms
41,5-45 m²
- 3-roms
69,5-77 m²
- 4-roms
84-127,5 m²
- 5-roms
102 m²

fra gateplan (Pilestredet - Sporveisgata)

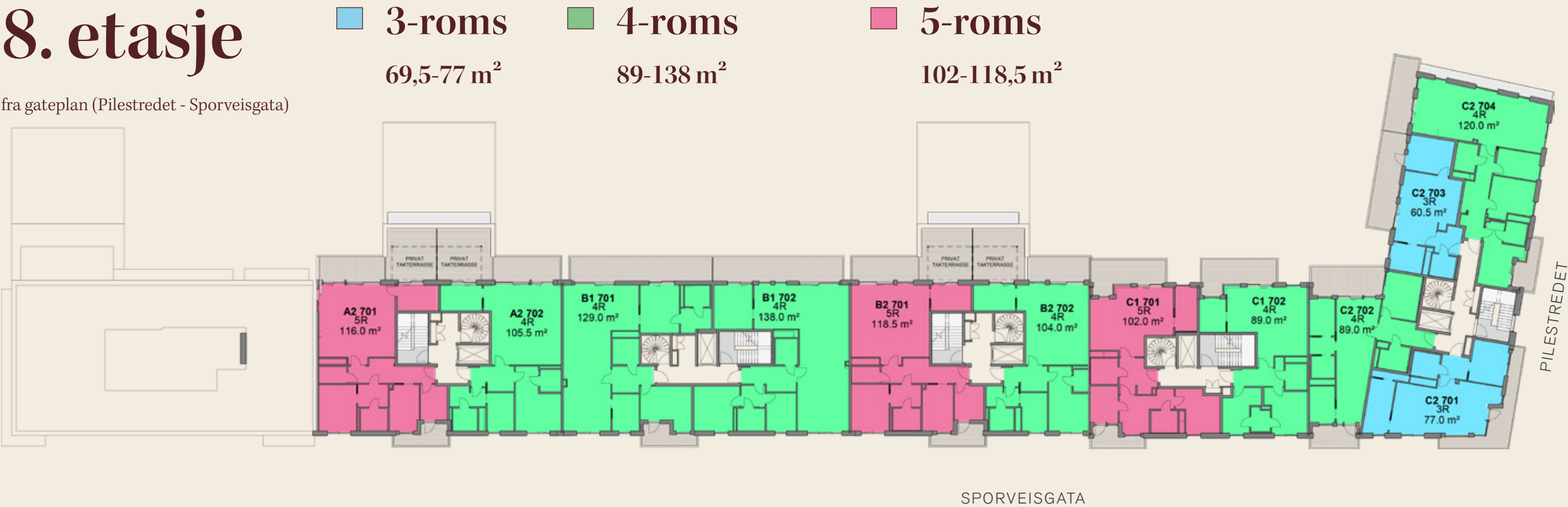




ETASJEPLANENE

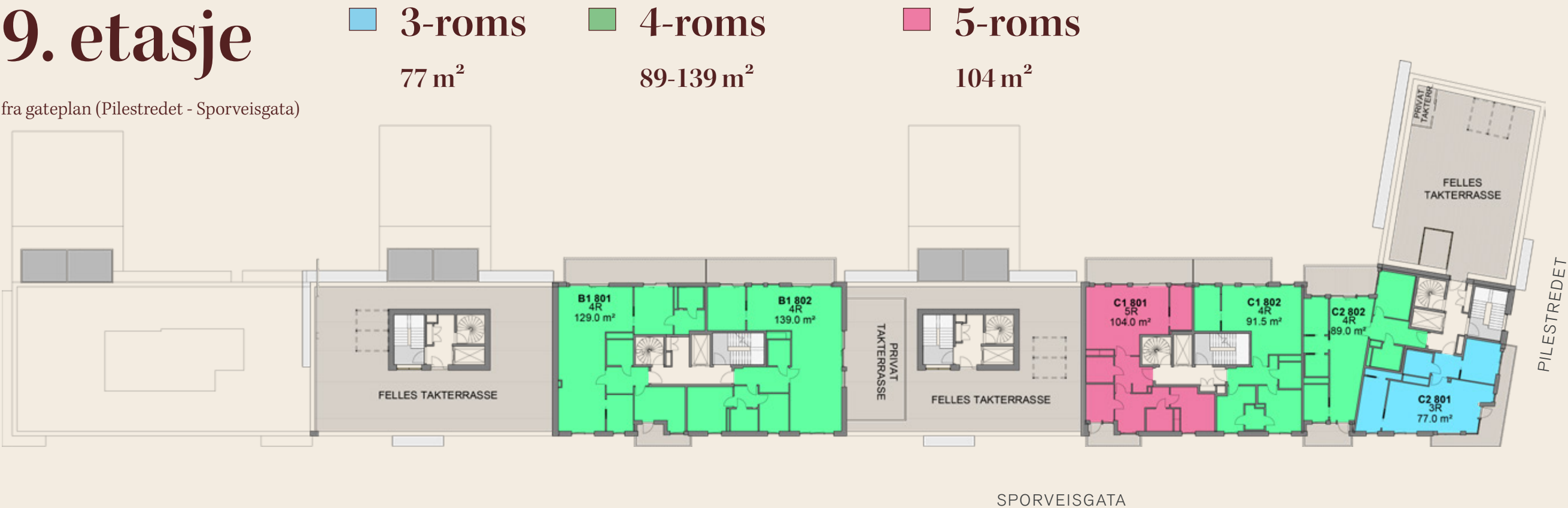
8. etasje

fra gateplan (Pilestredet - Sporveisgata)



9. etasje

fra gateplan (Pilestredet - Sporveisgata)





ETASJEPLANENE

PENTHOUSLEILIGHET

10. etasje

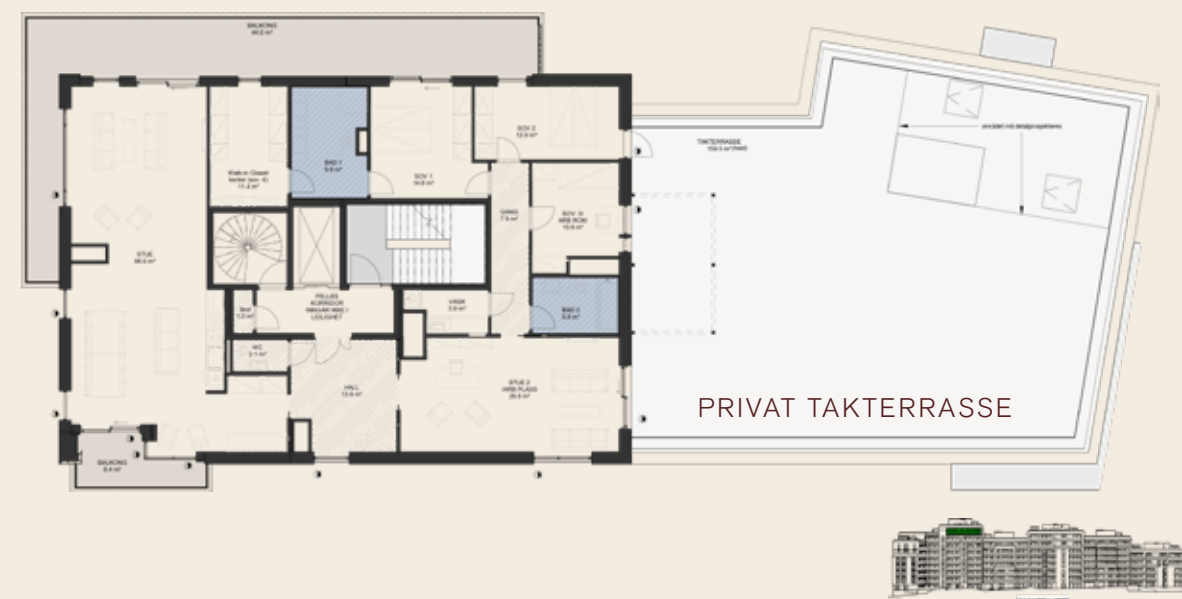
fra gateplan (Pilestredet - Sporveisgata)

5-roms

202 m²

Denne imponerende toppleiligheten (C1 901) strekker seg over hele 202 m² og om lag 200 m² med uteplasser. Leiligheten byr på en sjelden kombinasjon av romslighet og panoramautsikt over byen. Her får du en bolig som virkelig skiller seg ut:

- **Stor privat takterrasse:** Et meget generøst uteområde med plass til både utekjøkken, loungemøbler og grønne lunger – perfekt for sosiale lag under åpen himmel, med sol hele dagen.
- **Gjennomgående lys og luft:** Store vindusflater og en smart planløsning som fyller de fem rommene med naturlig dagslys.
- **Flere private uteplasser:** I tillegg til den store terrassen har du en lun balkong for morgenkaffen og en større uteplass med sen kveldsol og utsikt retning Bogstadveien, opp Fagerborg og mot Stensparken.
- **Heis direkte opp:** Komfort i høysetet med enkel tilgang til din egen private oase. Dette er boligen for deg som ønsker det aller beste, med panoramautsikt og en uteplass de fleste bare kan drømme om.







LEILIGHETSTYPENE

2-ROMS

LEIL. NR.

A1 104-304

ETG

1-3 fra gårdsrom

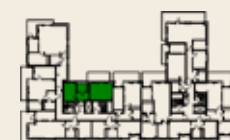
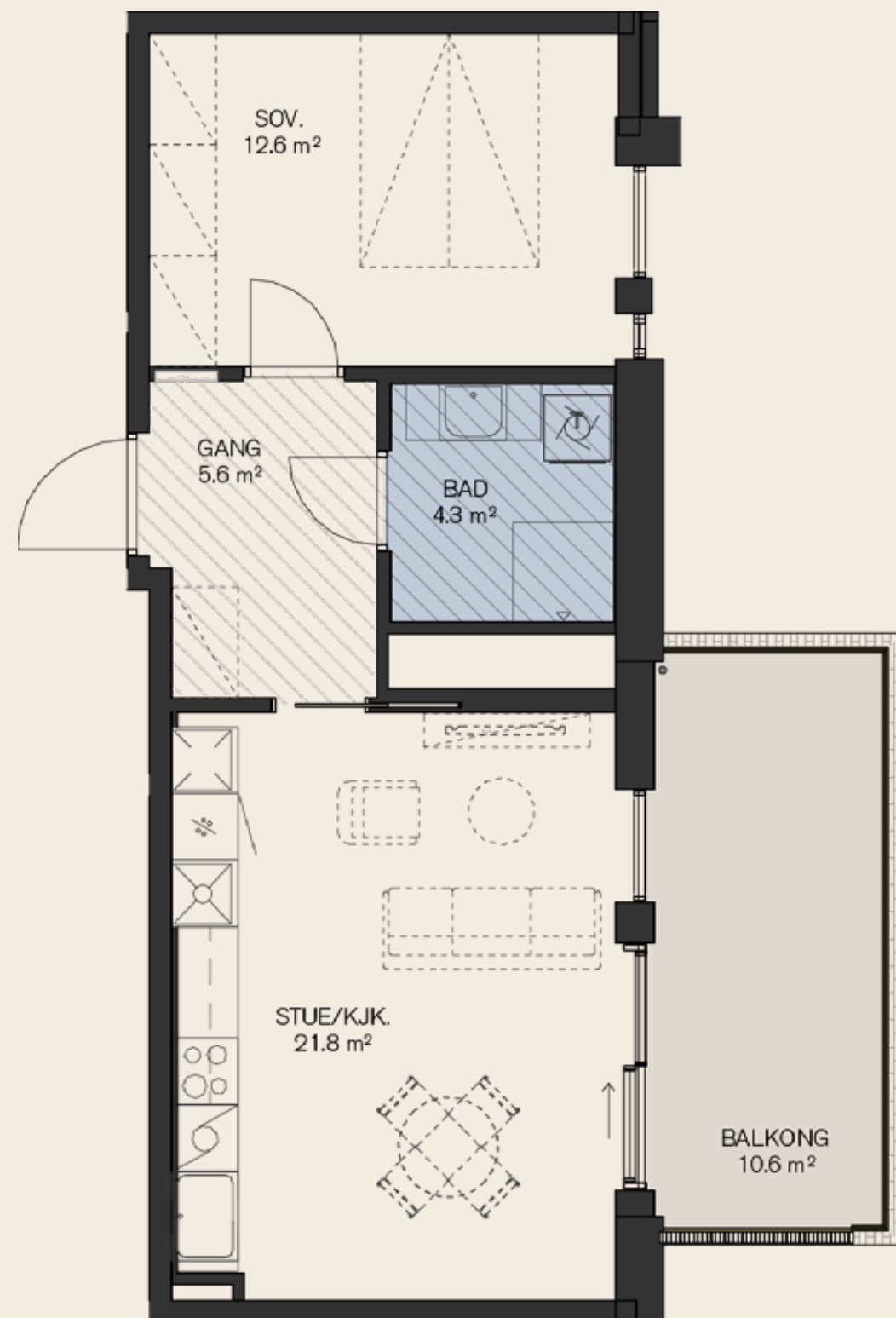
BRA-i

46,5 m²

BALKONG

10.6 m²

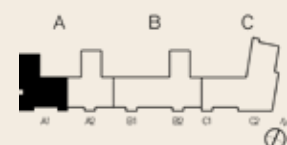
- Romslig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.
- Stor balkong på 10 m² med utgang fra stuen og ettermiddag-/kveldssol.
- Baderom med innredning og plass til vask/tørk.
- Entré med plass til garderobeskap.
- Stue -/kjøkkenløsning med 3 meter takhøyde, kjøkken fra HTH og hvitevarer inkludert. Rikelig med benke-/skapplass.

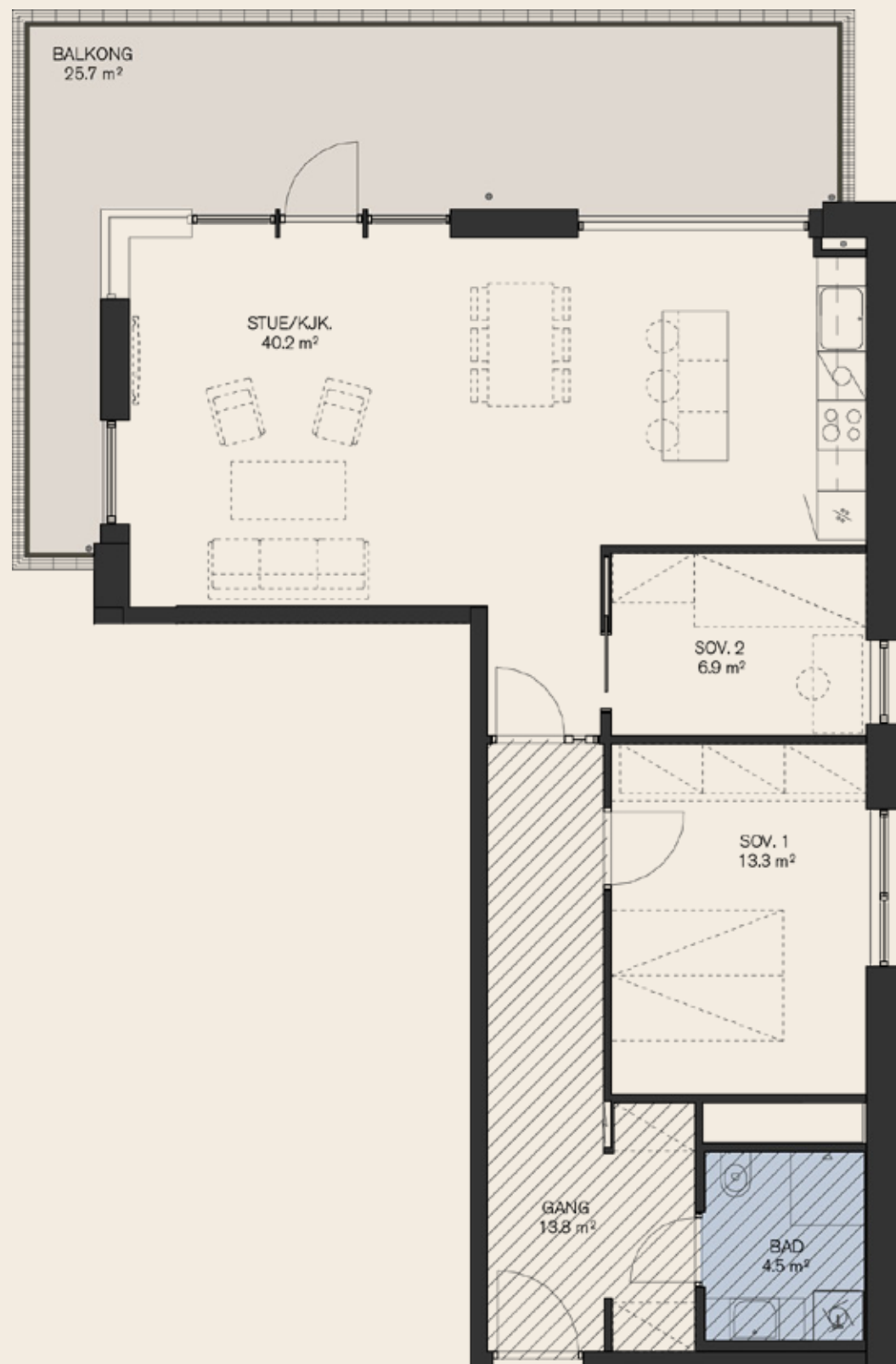


BYGG A - PLAN 2

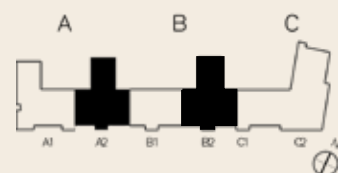


FASADE NORD





FASADE NORD



LEILIGHETSTYPENE

3-ROMS

LEIL. NR.

A2 203-303/B2 203-303

ETG

1-3 mot gårdsrom

BRA-i

84 m²

BALKONG

25,7 m²

- Stor balkong på hele 25 m² mot fellestage. Her får man solen inn på ettermiddag / kveldstid.
- Romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Kjøkken med øy gjør at man får et naturlig skille mellom kjøkken og spise plass.
- Store vindusflater sikrer godt lysinnslipp.
- Innbydende gang frem mot stue og kjøkken.



LEILIGHETSTYPENE

4-ROMS

LEIL. NR.

A1 402

ETG

4 mot gårdsrom

BRA-i

106,5 m²

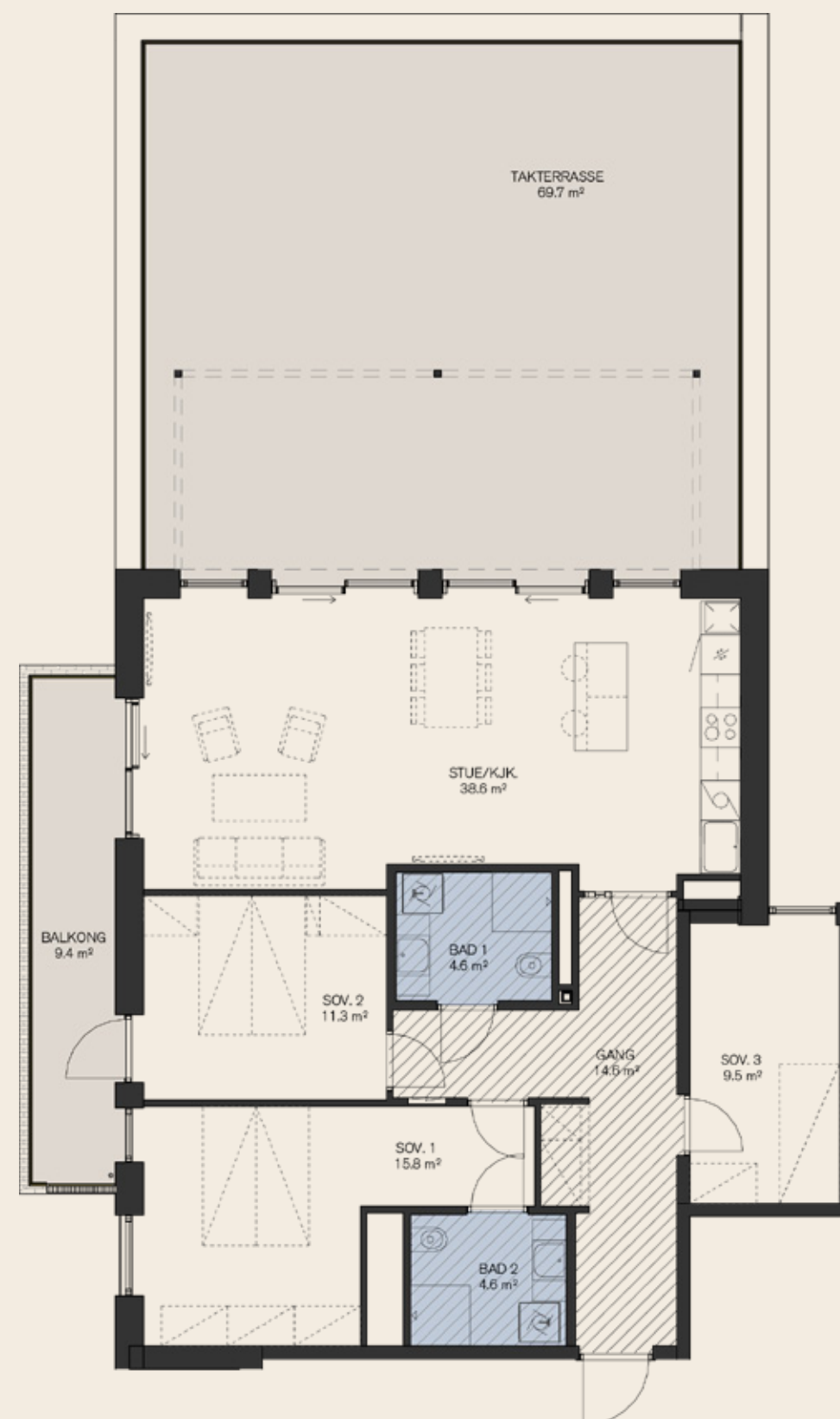
BALKONG

9,4²

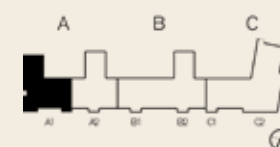
TAKTERRASSE

69,7 m²

- Lekker hjørneleilighet i 4. etasje med 3 soverom, 2 bad, balkong og takterrasse.
- Stor, solrik privat takterrasse på hele 69 m².
- Pergola med motorisert solskjerming.
- Stue med store vindusflater og god plass til møblering i ulike soner.
- Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy gjør det ekstra hyggelig når du har gjester.
- Hovedsoverom har stor plass med eget badertom og plass til dobbeltseng, samt garderobeløsning.
- Romslig entrè med plass til garderobeløsning. Inngang til badertom nr 1.
- Vestvendt balkong på 10 m² med utgang fra stue og soverom.



FASADE NORD





LEILIGHETSTYPENE

Toppleilighet





LEILIGHETSTYPENE

Toppleilighet

LEIL. NR.

A2 702

ETG

7-8

BRA-i

105,5 m²

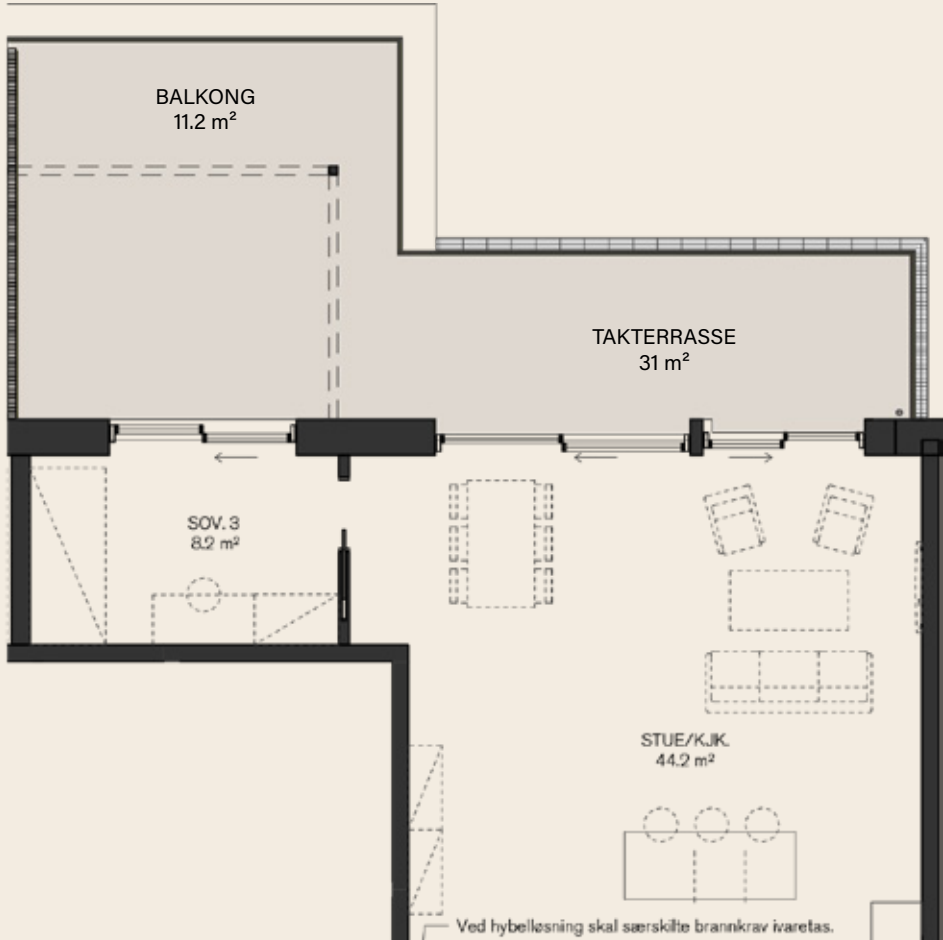
BALKONG

11,2 m²

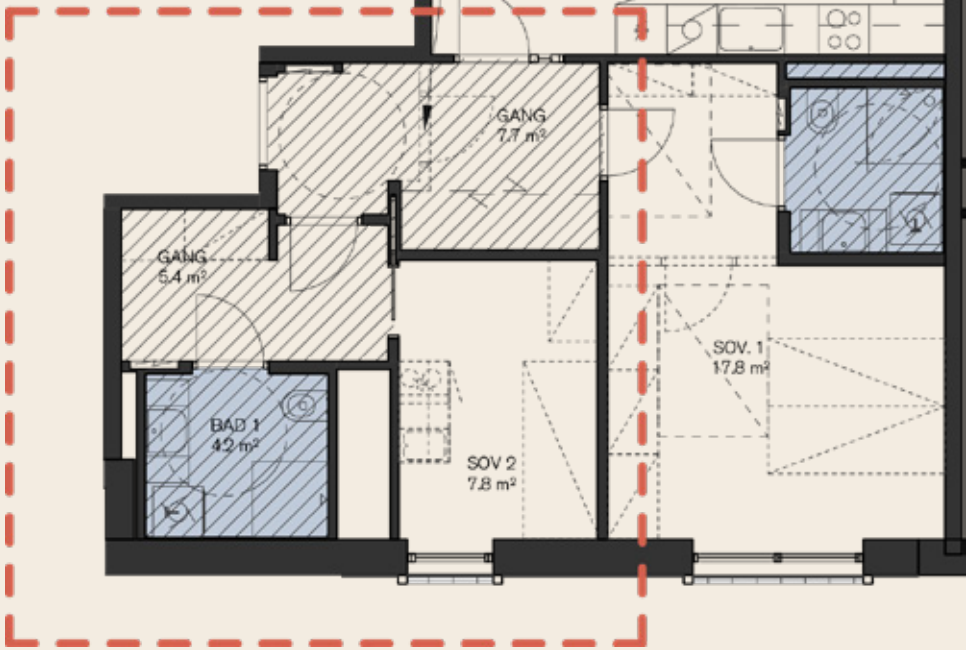
TAKTERRASSE

31 m²

- Solrik terrasse med pergola. Her kan det nytes sol med romslig plass for både dere selv og gjester!
- Stor stue/kjøkkenløsning på 44 m². God plass til stuemøblering og spisebord.
- Romslig hovedsoverom med eget badrom og plass til garderobeløsning.
- Denne leiligheten er forberedt for hybelløsning som kan kjøpes som tilvalg.



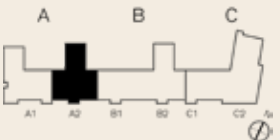
HYBELLØSNING



BYGG A - PLAN 7



FASADE NORD





INTERIØRKONSEPTER

Vakre interiør- konsepter for din unike bolig

Drømmer du om et hjem som speiler din personlighet og livsstil? Velg mellom våre tre ulike interiørkonsepter for å finne stilen som passer deg best.



Gitte Rimstad
Interiørdesigner hos RCO

Enten du tiltrekkes av den rene lyse nordiske paletten eller dypere fargetoner vil du i Nora finne en stil som gjør boligen din til et personlig hjem.

La oss skape et hjem du elsker å komme hjem til.

INTERIØRKONSEPT 1

HAVRE – Enkelt, tidløst og harmonisk

INTERIØRKONSEPT 2

HØST – Dybde, eleganse og karakter

INTERIØRKONSEPT 3

ORGANISK – Naturlig, beroligende og avslappende



INTERIØRKONSEPT 1

HAVRE

– Enkelt, tidløst og harmonisk

En lys og delikat stilretning for deg som søker en behagelig, og tidløs eleganse. Med rene linjer, naturlige materialer og en skandinavisk fargepalett får du et hjem der ro og balanse står i sentrum.

La deg omfavne av den harmoniske atmosfæren og opplev hvordan enkelhet kan gi mer plass til det som virkelig betyr noe.



Klassisk Hvit

Letthet

Blek Sand

MATERIALVALG

- 1-stavs parkett i lyspigmentert eik
- Glatte kjøkkenfronter malt i en lun beige tone
- Kompositt benkeplater i 3- og 4-roms leiligheter
- Storformat porcelanato fliser med stenuttrykk på bad
- Glatte innvendige kompaktdører i klassisk hvit, hvite brytere, dimmere og stikk.



INTERIØRKONSEPT 2

HØST

– Dybde, eleganse og karakter

Med inspirasjon hentet fra naturens høstfarger skapes en lun, naturlig og innbydende atmosfære. De dype tonene gir rommene dybde og eleganse, og skaper en sofistikert ramme rundt øvrig innredning.

Opplev roen og varmen som naturens egne farger gir og skap et hjem med karakter hvor stemningen er innbydende og behagelig.



MATERIALVALG

- 1-stavs parkett i lyspigmentert eik
- Glatte kjøkkenfronter malt i en dyp mokka farge
- Kompositte benkeplater i 3- og 4-roms leiligheter
- Storformat porcelanato fliser med stenuttrykk på bad
- Glatte innvendige kompaktdører i klassisk hvit, hvite brytere, dimmere og stikk.



INTERIØRKONSEPT 3

ORGANISK

– Naturlig, beroligende og avslappende

Drømmer du om et hjem som føles behagelig, naturlig og friskt? Med inspirasjon fra skog, mose og olivengrønne lunder skapes rom der naturens ro og balanse flytter inn. Uttrykket er organisk og elegant og oppleves friskt og avslappende.

La harmonien flytte inn og velvære og balanse flyte fritt.



Klassisk Hvit

Refleksjon

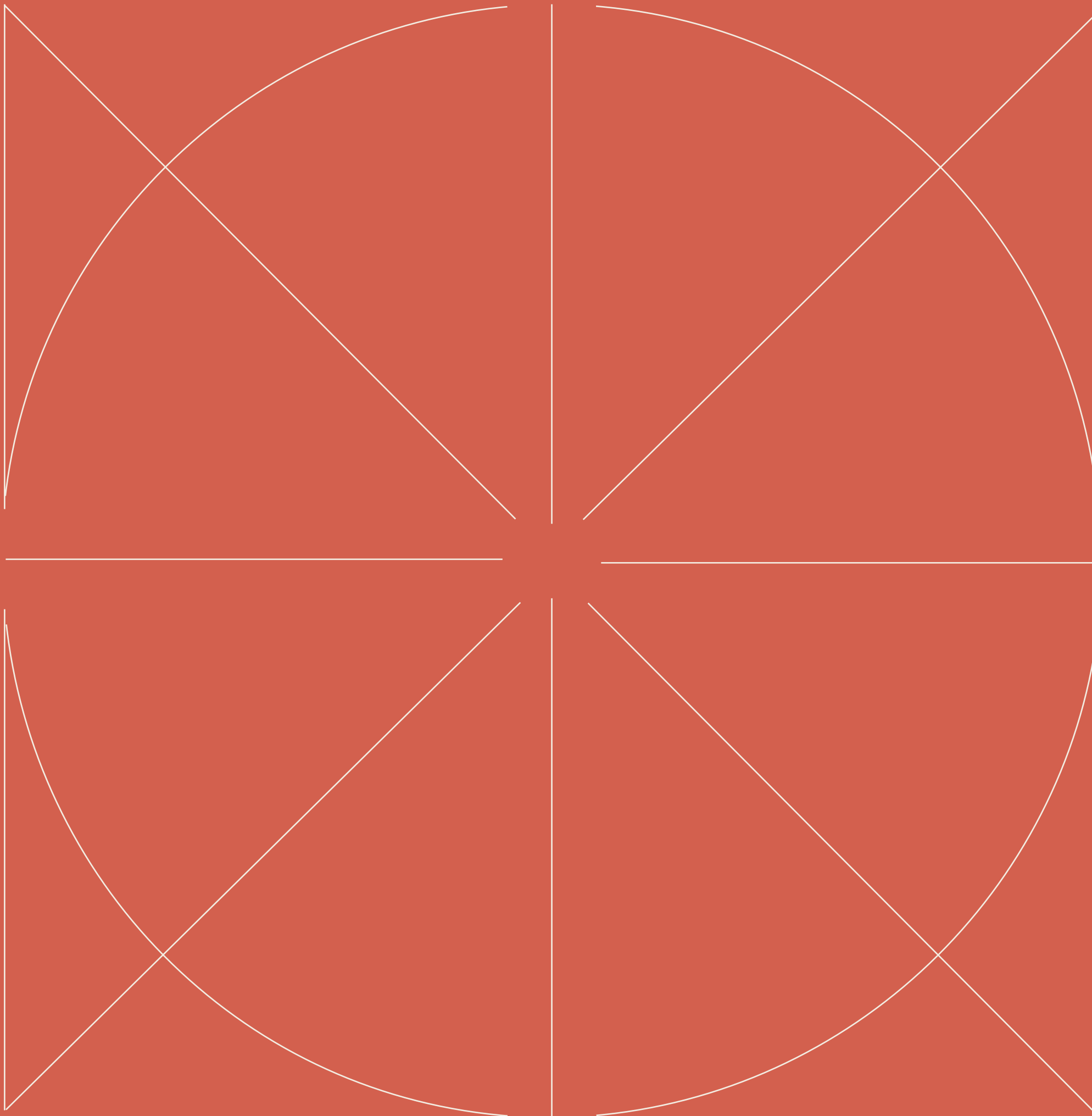
Olivengrønn

MATERIALVALG

- 1-stavs parkett i lyspigmentert eik
- Glatte kjøkkenfronter malt i en behagelig grøntone
- Kompositt benkeplater i 3- og 4-roms leiligheter
- Storformat porcelanato fliser med stenuttrykk på bad
- Glatte innvendige kompaktdører i klassisk hvit, hvite brytere, dimmere og stikk.







Det gode hjem

- fra arkitekt og landskapsarkitekt



Ø

S

N

V



ARKITEKTUREN

Arkitektens visjon og tanker rundt NORA

Målet er å transformere et lukket sentrumshjørne på Bislett/Majorstua til en ny og attraktiv del av byen.



Torill Solberg
Sweco Arkitekter

Ny bebyggelse tar opp mindre plass og det harde gårdsrommet erstattes av store grønne gårdsrom med varierte møteplasser på bakkenivå. Boligene får tre private gårdsrom, felles takterrasser og uteplass/ balkong til hver bolig.

Eldre bebyggelse inne i gården bevares og barnehagens uteareal utvides. Fire eldre bygg bevares som identitetsskapere rundt et nytt, allment byrom/ gatetun og det blir en større barnehage med utvidelse av barnehagens uteareal.

Det er lagt vekt på at prosjektet skal passe inn i sine omgivelser, både i nær- og fjernvirkning. Det blir gode solforhold til byrom, gårdsrom og for naboer. Universelt utformede boliger med varierte størrelser vil utfylle bydel Frogner's øvrige boligtilbud, som i dag har en overvekt av store leiligheter i eldre bygårder - og mange uten heis.

Arkitektonisk løft, flere boliger, nye møteplasser og en større barnehage vil gi mangfoldig bruk og brukere på flere tider av døgnet.



Velkommen til NORA

**Fra lukket og utrangert næringskvartal
- til by og bokvalitet**



LANDSKAP OG TAKHAGER

En følelse av natur, midt i byen

Hos NORA møtes gammelt, nytt, pulserende by, rolige pusterom og natur. LINK landskapsarkitekter har utnyttet kvalitetene med stor vekt på bærekraft i alle ledd.



Ida Romslo
LINK Arkitektur

BYLIVET

Uteområdet består av tre private soner for beboere og inntil boligene ligger et gatetun som er tilgjengelig for alle. Her kan man velge om man ønsker å være en del av byens puls eller man ønsker å trekke seg tilbake i de grønne omgivelsene. I gode solforhold bys det på lekearealer med naturmaterialer som setter i gang

MATERIALER

I møtet mellom bevaringsverdige og moderne bygninger er det lagt vekt på det historiske uttrykket, med gatestein i granitt, marktegl og treverk, i møte med sagede overflater, cortenstålkanter, og basalt. Materialene er av høy kvalitet,

BEPLANTNING

Landskapsarkitektene har lagt stor vekt på å inkludere natur i uterommene, i form av plantevalg, materialer og utforming. Det er prioritert lokale arter hjemmehørende i Oslo og Viken, med fargeinnslag, duft og årstidsvariasjon som skaper trivsel for både mennesker, fugler og insekter. Plantene bidrar til å håndtere overvannet på tomte,

kreativiteten hos de små, og soner med spill og samlingsmuligheter for alle aldersgrupper. De felles takhagene har sittegrupper under pergolaer og områder for soling og avslapning, i tillegg til utekjøkken og dyrkingsmuligheter.

og skaper sammenheng ved å gå igjen i hele anlegget. Trygghet og lesbarhet er ivaretatt, med material-sammensetning som bidrar til enkel orientering, sklisikre underlag og sømløs bevegelse for personer på hjul.

og det er valgt hardige arter tilpasset de ulike områdenes forutsetninger for at vegetasjonen skal holde seg frodig over tid. Alle de felles takhagene har en høy andel vegetasjon for skjerming, håndtering av overvann og som bidrag til biologisk mangfold. Takhagene byr også på svært gode dyrkingsmuligheter, med drivhus og utekjøkken.



FELLESOMRÅDENE

Like bra ute som inne

Store, felles utearealer i gårdsrom og på takhager får høy kvalitet med mye grønt, hyggelig belysning og variert program.

Det blir soner for både aktivitet og lek - og ro.



3 hyggelige gårdsrom med ettermiddag-/kveldssol og forbindelse til sjarmerende gatetun & torg på nabolikheten.



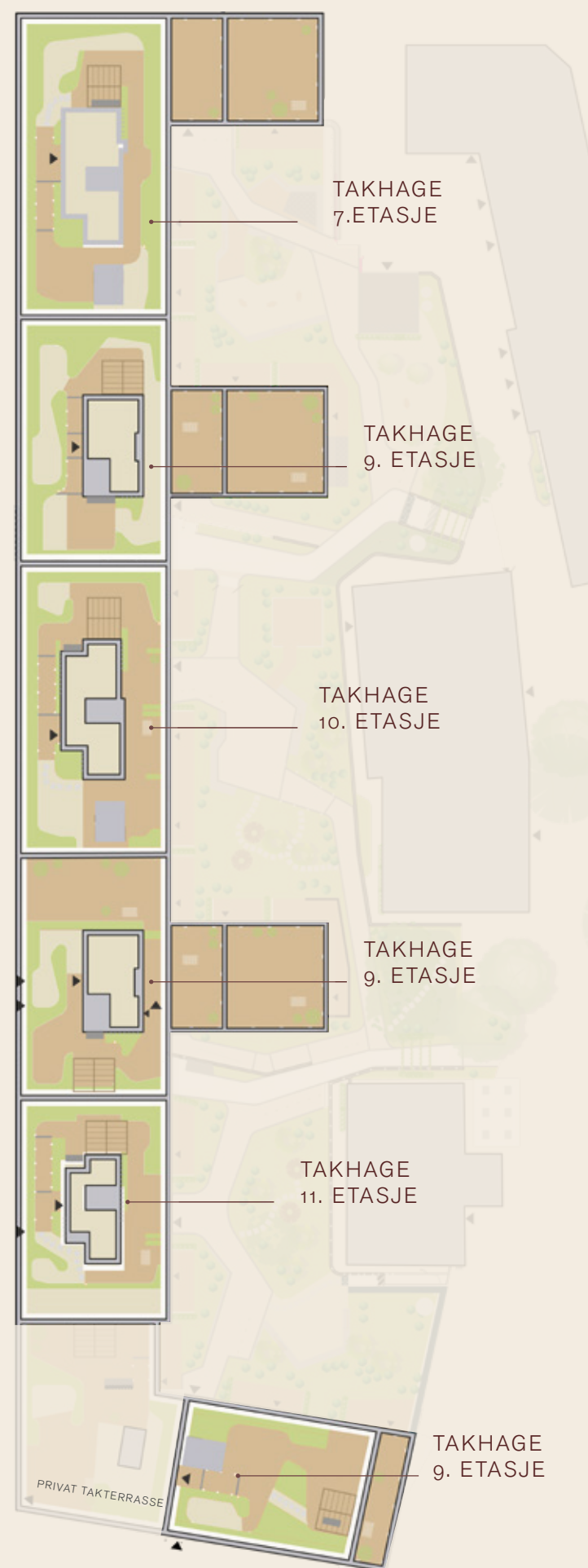
Flotte takhager til hver oppgang med supre utsikt- og solforhold. Takhagene får møblering og pergola eller annen skjerming mot sol – enkelte takhager får også utekjøkken og/eller drivhus.



Takplan



På takplan på flere nivåer får du **takhager/ takterrasser** som gir deg panoramautsikt over byen, soner med sitteområder og utekjøkken, grønne områder og orangeri (drivhus/hagestue).



Bakkeplan



Det blir tre grønne gårdsrom tilrettelagt for både aktivitet og ro.

- Hyggelige gangsoner knytter gårdsrommene sammen på en behagelig og tydelig måte.
- Du kan også enkelt rusle videre til det allmenne gatetunet mellom bevaringsverdig bebyggelse, SATS treningssenter - og til Sporveisgata.





Fokus på Ro og Skjerming

GÅRDSROM

Skjermet fra byens puls finner du NORAs rolige Gårdsrom. Dette er et bilfritt, frodig uterom med lekre sittegrupper, svale trær og trygge stier. Ditt private sted for lek, stillhet og påfyll.



Din grønne oase over byens tak.

FELLES TAKHAGE

På NORAs tak venter et frodig fellesskap. Her får du eksklusiv tilgang til en solrik takhage med pergola, spiseområder og intime soner. Dette er ditt private fristed – perfekt for rolige morgenstunder og sosiale kvelder.



OMRÅDET

Fra bypuls til hvilepuls

NORA ligger midt i hjertet av det beste Oslo kan by på – nemlig kombinasjonen av pulserende storbyliv og grønne soner som gir tilsvarende hvilepuls. Du trenger bare å åpne døren og velge hva som passer dagsformen.



Området rundt NORA byr på et spennende utvalg av aktører på gateplan, med flust av restauranter, butikker og kulturliv i alle sjangre.



Går du mot vest finner du et mylder av spennende kaféer, butikker og restauranter på rekke og rad i Bogstadveien. Ta med deg jentegjengen til champangelunsj på Delicatessen, eller smak det beste fra det nordiske kjøkkenet på Publiko sammen med kjæresten. Nabolaget har flere skjulte perler.

Går du mot øst finner du Stensparken som er perfekt for en løpetur i det fri. Eller så kan du jo også bare ta piknikpleddet under armen og plukke opp en kaffe på veien – for å så nyte late dager under trærne.

Med et området som dette, har du aktiviteter som kan både øke og senke pulsen, og er noe av det som gjør det enkelt å trives på NORA.



OMRÅDET

Restauranter i området

1. Fyr

Velkommen til FYR Bistronomi & Bar, hvor vår tilnærming til en god restaurantopplevelse blander avslappet bistro med de gode opplevelsene som fin gastronomi tilbyr.

2. Encore

Et luksuriøst fransk konditori som tilbyr en rekke eksklusive varianter av både tradisjonsrike bakeri- og konditorvarer. Encore er oppdatert på de nyeste trendene innen franske bakverk.

3. Fager Bistro

En nabolagsbistro på Fagerborg som legger til rette for at du skal ha en hyggelig stund med kjente og kjære, eller alene, i en avslappet og koselig atmosfære. Med 10 års erfaring fra Frankrike fortsetter de nå med en fornorsket variant.

4. Delikatessen

Delikatessen er Majorstuens lokale tapasrestaurant med beliggenhet i Vibes gate, rett ved Bogstadveien.

5. Der Pepper'n Gror

En upretensiøs restaurant som serverer indiske klassikere som grillet kjøtt, curry-retter og gatemat.





OMRÅDET



Bogstadveien i vest

Fra trendy klesbutikker til unike interiørbutikker, Bogstadveien har noe for enhver smak. Her finner du både store kjeder og små, lokale butikker.



HJERTET I OSLOS VESTKANT

Bogstadveien er mer enn bare en gate. Den er et levende hjerte i Oslos vestkant, fylt med liv, shopping og trendy atmosfære. Fra kjente klesbutikker til unike nisjebutikker, Bogstadveien har noe for enhver smak. Her kan du finne alt du trenger for å oppdatere garderoben, pynte hjemmet eller bare nyte en god kopp kaffe på en av de mange koselige kafeene.





OMRÅDET

Stensparken som nærmeste nabo

Stensparken er et perfekt sted for alle, enten du er ute etter en rolig stund i naturen, en aktiv dag med familien, eller en romantisk kveld med utsikt over byen.



TIL GLEDE FOR MANGE

Parken er flittig brukt av folk som bor i nabolaget. For de yngste er det plaskebasseng og lekeplasser som garanterer timevis av moro. For de voksne kan man luften hunden - eller nyte uteservering på toppen med forfriskende drikke og deilig mat, perfekt for solfylte dager.

Når snøen faller, blir Stensparken til et vinterparadis. Bakkene blir akebakker og plaskebassenget blir en glitrende skøytebane. Perfekt for barn og familier som ønsker å nyte vinteren ute.

BLÅSEN

Øverste del av Stensparken, mellom Pilestredet og Stensgata, er en ikke parkmessig behandlet fjellknaus med fin utsikt 80 moh. Et trigonometrisk punkt ble satt opp på toppen i midten av 1880-årene.





OMRÅDET

Et steinkast fra Bislett Stadion

Bislett er et levende og dynamisk område med en rik historie og et mangfoldig tilbud. Enten du er interessert i idrett, kultur, shopping eller bare ønsker å oppleve et sentralt og pulserende bymiljø, har Bislett noe å tilby.

AKTIVITET INNE OG UTENDØRS

Dette er et område med bredt utvalg av muligheter for friluftsliv og innendørsaktiviteter. Her finner du alt fra det ikoniske Bislett Stadion til Lille Bislett med idrett- og aktivitetspark, fotballbane, basketballbane og tuftepark med trenings- og lekeapparater. Her er det noe for alle, enten du er en erfaren idrettsutøver eller bare ønsker å være litt aktiv i hverdagen.



BISLETT BAD

Bislett Bad, etablert i 1920, er mer enn bare et svømmebasseng. Det er en oase av velvære midt i Oslo sentrum. I historiske lokaler med bevart sjarm kan du nyte:

- Svømmebasseng
- Boblebad
- Badstuer
- Treningssenter
- Spaavdeling
- Loungeområde

Bislett Bad passer for alle, enten du ønsker en aktiv svømmetur, en avslappende stund i badstuen eller en luksuriøs spabehandling.





OMRÅDET

Lokale skatter på Bislett



Bislett er ikke bare kjent for sine sportslige aktiviteter, men også for sitt utvalg av blomsterbutikker og spisesteder. Her kan du kombinere en aktiv dag med en hyggelig pause fylt med vakre blomster og deilig mat.

Langs Bisletts gater venter et mylder av lokale skatter. Blomsterbutikker med duftende fristelser, matbutikker fulle av friske råvarer og håndverksbutikker med unike skatter. Her kan du finne alt du trenger for å skape et vakkert hjem og fylle magen med deilige smaker.



I tillegg til å unne seg noe fint, har man flere tilbud for hverdagen. Dagligvarebutikker med et bredt utvalg, apotek for dine helsebehov og helsestasjoner for de små. Bislett er et praktisk område der du enkelt kan dekke alle dine behov.



OMRÅDET

Smågatene på Fagerborg

Fagerborgs smågater er et perfekt sted å slappe av, rusle rundt og la seg inspirere. Her kan du finne roen midt i byens travle tempo og oppdage nye favoritter.





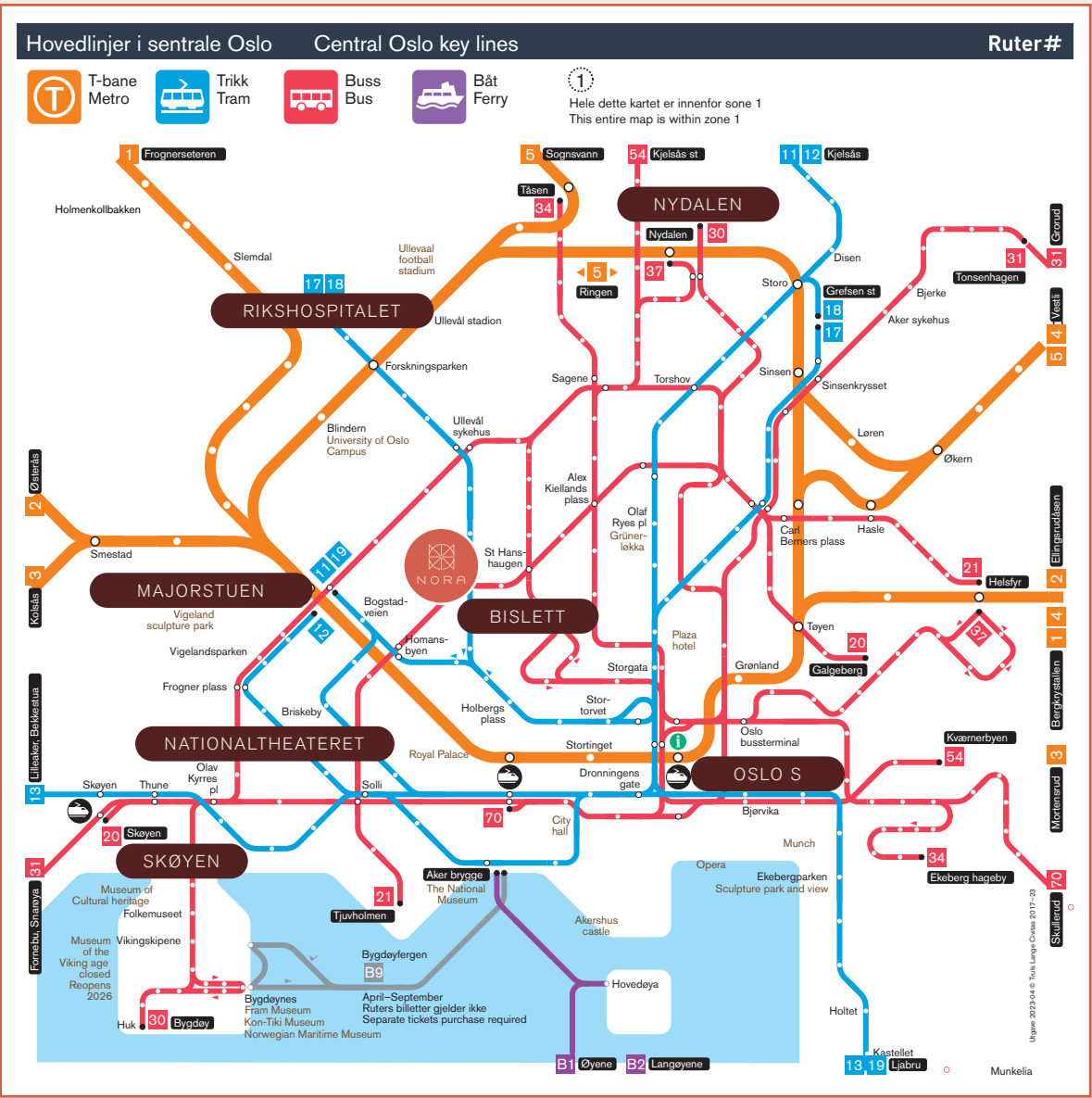
GRØNN MOBILITET

Grønn mobilitet

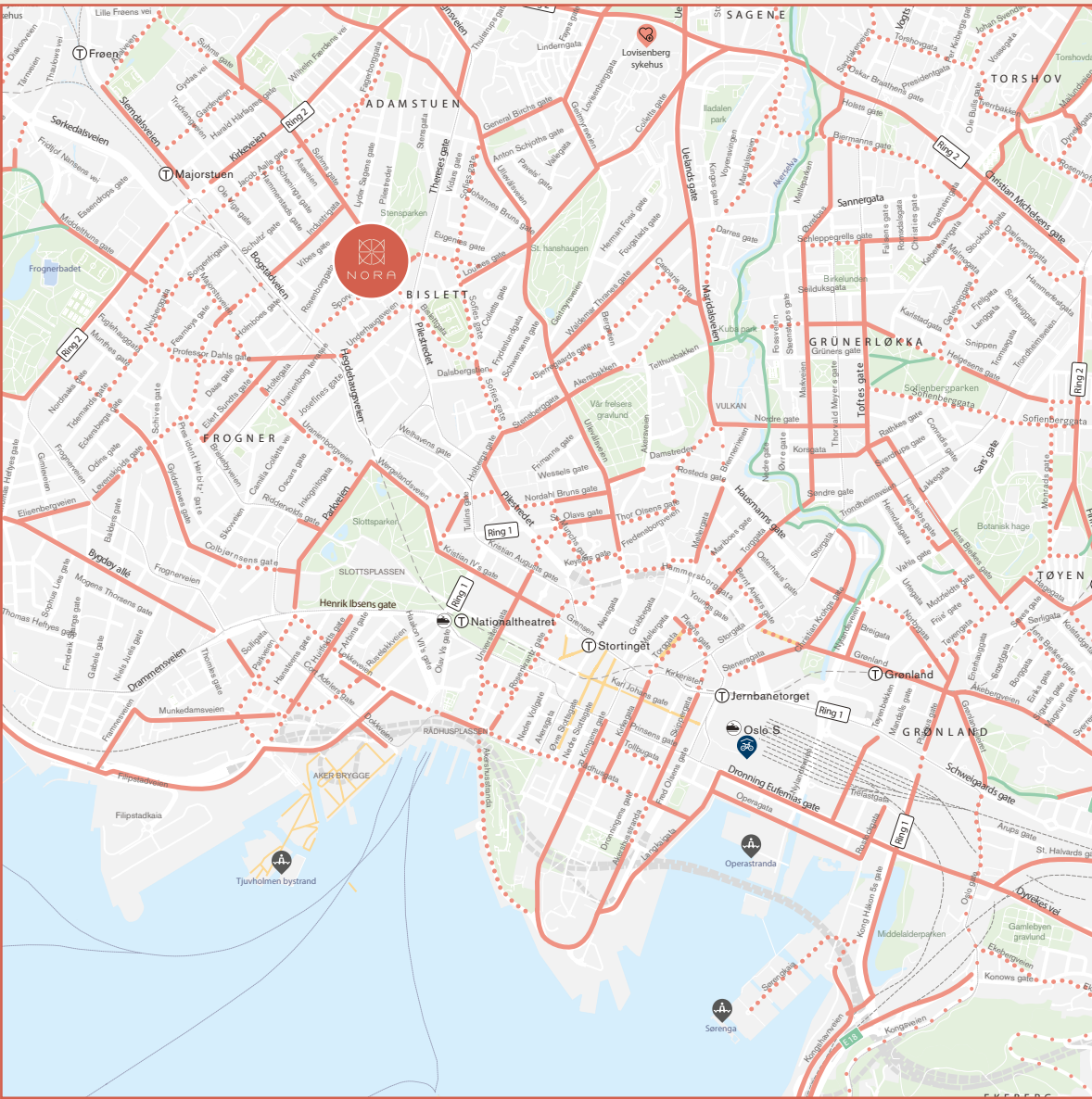
Bane og buss like ved

Bislett er et naturlig knutepunkt med hyppige avganger med trikk og buss, og det er enda flere muligheter en kort spassertur bort til Bogstadveien.

LINJEKART - BANE OG BUSS



SYKKELKART



... gå og sykle er også lett

Det er fin gang-/sykkelavstand til mange målpunkt i byen. For eksempel Nationaltheateret/ Karl Johans gate, Majorstuen, samt flere parker og idrettsanlegg som Frognerparken, St. Hanshaugen, Bislett stadion, Marienlyst med park og kunstgressbane, Tørteberg kunstgress/Friggfeltet og Bislett stadion selvfølgelig.

For boligene blir det gode sykkelfasiliteter med egen sykkelheis, plass for vedlikehold og tilrettelegging for forskjelling typer el-sykler.



LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjektet

Adresse: Pilestredet 75a (oppgang C2), Sporveisgata 3b (oppgang C1), Sporveisgata 5a (oppgang B2), Sporveisgata 5c (oppgang B1), Sporveisgata 7a (oppgang A2) og Sporveisgata 7c (oppgang A1).

Prosjektets navn: **NORA.**

Eiendomsmatrikkel: Gnr. 214 Bnr. 481.

Eiendommen vil bli seksjonert iht. eierseksjonsloven. Endelig eiendomsbetegnelse (seksjonsnr.) for den enkelte leilighet vil fremkomme når seksjoneringen er godkjent og tinglyst. Hjemmelshaver er Pilestredet 75 C AS med org.nr. 990 598 398. Boligdelen av prosjektet eies av Nora Stensparken AS. Begge selskapene er heleide datterselskap av KLP Eiendom AS

ANSVARLIGE AKTØRER

Byggherre, tiltakshaver og selger er Nora Stensparken AS med org.nr 929 382 102 (heretter kalt «selger»). Nora Stensparken AS er et heleid datterselskap av Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig forsikringsselskap (KLP).

Arkitekt: Sweco Architechts As
Totalentreprenør: AF Gruppen Norge As.
Megler: Røisland & Co Eiendomsmegling AS.

OFFENTLIGE PLANER

Detaljregulering S-5107 vedtatt i Oslo Bystyre 16.12.2020.
Rammetillatelse med saksnummer 202210273 gitt 26.6.2023 av Plan og Bygningsetaten.

TERRENG/GRUNNFORHOLD

Tomten er beliggende i fallende terreng. Byggene vil fundamenteres direkte på fjell, eller med peler til fjell.

ADKOMST/PARKERING/ SYKKELPARKERING

Adkomst til boligene er både fra Sporveisgata og fra gårdsrommet. Prosjektet har ca. 430 innvendige sykkel- og lastesykkelplasser med egen sykkelheis fra gateplan. Sykkelheisen går også til etasjeplan med private sports-/lagringsboder. Det er i tillegg utvendige sykkelplasser i gårdsrom. Bygget har bilparkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg (k2).

PROSJEKTET

Det er totalt 165 leiligheter i prosjektet. I tillegg er det 8 næringslokaler av ulik størrelse på gateplan (U01), i k1 og ett lokale i plan 2 sett fra gateplan. Alle leiligheter får eget uteoppholdsareal og tilgang til felles uteoppholdsareal i tre gårdsrom og på takhagene.

Prosjektet sertifiseres som «Very good» iht. BREEAM-NOR-2016.

ENERGIFORSYNING OG FORBRUKS- VANN

Vannbåren gulvvarme i leilighetene og oppvarming av varmt tappevann leveres fra fjernvarmeanlegg. Kostnadene til fjernvarme fordeles mellom seksjonseierne med egne målere for hver seksjon. Det er inngått avtale med Celsio vedr. levering av fjernvarme. Tariff for sameiet vil være ordinær tariff for sameier. Kostnader til kommunalt forbruksvann fordeles mellom seksjonene med egne intern måler for hver seksjon.

ENERGIBEHOV

Boligenes varmetap og energibehov er dimensjonert i henhold til Byggeforskriftene TEK 17. Beregninger etter Energimerkeforskriften som trådte i kraft 1.1.26 viser at boligene vil få minimum kategori B.

BRANNSIKRING

Byggene tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkelanlegg i alle fellesarealer, garasjeanlegg og i alle leilighetene med direkte varsling til brannvesenet eller annen bemannet vaktentral. Det vil også bli levert sprinkling på utvendige balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Rørføringer i fellesarealer / garasje vil ligge synlig, men i leilighetene legges disse skjult med synlige sprinklerhoder i vegg eller himling. Det leveres integrert komfyrvakt i avtrekkshette på kjøkken. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg.

Utomhus

FELLESANLEGG

Uteområdene legger til rette for enkel lesbar ferdsel, universelle adkomster og utforming som understøtter den spesifikke bruken. Det er lagt vekt på stor andel av grønne arealer for å skape rom, romforløp, håndtere overvann og øke det biologiske mangfoldet.

GÅRDSROM

Byggene danner tre landskapsrom som benyttes til felles utearealer og private markterrasser. Landskapsrommene kalles gårdsrom A, B og C lest fra venstre (vest). Det meste av arealet i gårdsrommene ligger over p-kjeller. Det etableres også to gangpassasjer fra Sporveisgata til gatetunet. Den ene passasjen er allment tilgjengelig. Gangpassasjene starter som en trapp fra Sporveisgata og markeres med portaler/pergolaer ved utgangen til gatetunet.

Formspråket i gårdsrommene er organisk. Det vil si at breddene på belegget og vegetasjonsarealer varierer og mange av kantene er rundet av. Dette gir fleksibilitet til å skjerme med vegetasjon der det er hensiktsmessig, og til å gi plass til plassering av sykkelparkering, barnevogner og sitteplasser der dette er nødvendig. Det organiske uttrykket strammes opp av brede kantlinjer som sikrer jordvolum på baksiden, sittemuligheter på forsiden og balanselek på toppen. Soner for lek og opphold skapes i «lommene» mellom gangarealet og det grønne. Opphøyde vegetasjonsfelt med trær er med på å skjerme og skape romforløp i hvert enkelt gårdsrom.

GATETUNET

Gatetunet skal megle mellom historiske bygg og trafikk, og skape rom for opphold. Gatetunet er ikke en del av salgsobjektet NORA, men skal opparbeides allment tilgjengelig samtidig. Det tilrettelegges for opphold og urban aktivitet, som for eksempel uteservering. Kjøreadkomst for naboer opprettholdes. Det skilles mellom kjørbare arealer og oppholdsarealer. Dette gjøres ved at det eksisterende brosteinsbelegget i wiernermønster bevares på kjørearealene, mens det legges brostein i forbant mønster med rullevennlig overflate i gangsoner og områder for opphold. Vegetasjonsfelt er med på å bryte opp brosteinsbelegget og skjerme gående fra kjøretøy.

TAKHAGER

Takflatene benyttes til opphold, og de fleste til felles takhager. Det legges opp til at hver oppgang har tilgang på en takhage med ulikt innhold som sittegrupper under pergolaer, utekjøkken, drivhus og områder for soling og avslapning. Det er høy andel av vegetasjon på takene som er med på å skjerme de ulike oppholdssonene, håndtere overvannet, og øke biologisk mangfold. I oppholdssoner benyttes en kombinasjon av tremmegulv, plenarealer og opphøyde vegetasjonsfelt med stauder og busker. På takhagene vil det være nødvendige tekniske installasjoner for bygget under. Dette kan være for eksempel, røykluker, lufterør eller røykvifter. På resterende tak på trappehus og utilgjengelige flater, etableres terreng med habitater for insekter.

RENOVASJON

Nedsenkbare avfallsbeholderne med nedkasttårn plasseres på området med formål gatetun.

OVERVANN

Overvann for det nye bygget håndteres ved tretrinnstrategien på takterrasser og i gårdsrommene. Overvann føres til infiltrasjon og fordrøyning i plantefelt som leder mot regnbed på nordsiden av bygget. Fra regnbedene er det overløp til fordrøyningsmagasiner. Ved flomsituasjon er det overløp mot gatetunet og videre i de kommunale dreneringslinjene i gatene. Gatetunet opprustes med et nedsenket vegetasjonsareal der vann kan infiltreres og fordrøyes.

Byggets konstruksjoner

BÆREKONSTRUKSJONER

Bæresystemet utføres i all hovedsak i plasstøpt betong og stål. Dekkene i leilighetene leveres med platten-dekker som gir synlig v-fuge i himling. Trapper, balkonger og bærende etasjevegger kan leveres som betongelementer.

YTTERVEGGER

Yttervegg leveres som klimavegg i hovedsak som isolert bindings-verksvegg i tre med teglkledning. Byggene skal utføres med tegl som gjennomgående materiale. Det er tenkt variasjon mellom hvert bygg, både hva gjelder farger og forskjeller i detaljer. Enkelte felt skal utføres i relieff for å skape et spill og understreke inndelinger og skifte av struktur i fasaden. Det leveres trekledning på balkongene.

REKKVERK

Balkongrekkverk utføres som innspent glassrekkverk i glass med aluminiumsprofil på toppen. Dekkeforkanter / brystning utføres med tegl på utside (fasade) og ved behov fibersementplate på innside.

BALKONGER/PRIVATE UTEPLASSER

Alle leilighetene (med noen unntak) får balkonger eller inntrukne takterrasser. Vær oppmerksom på at tilnærmelsesvis lik leilighet kan ha varierende balkongutforming. Sjekk derfor nøye den enkelte leilighets salgstegning. Det leveres tre-plattinger i impregnert treverk. I tillegg leveres det trespilehimling på underside av overliggende balkong. De leilighetene som ikke har balkong over sin balkong vil få glassbaldakin med en meters dybde. Glassbaldakinen er festet med skråstag på oversiden. Noen leiligheter med takterrasser vil få pergola med motorisert duk for solskjerming. Det leveres utebelysning innfelt i spilehimling og stikkontakt

på vegg. Noen leiligheter får markterrasse bygget med impregnerte terrassebord. I tillegg vil noen leiligheter disponere deler av areal på takhagene som vist på utomhusplan og den enkelte leilighets salgstegning.

SOLAVSKJERMING

Det er prosjektert og planlagt for solavskjerming utenfor vinduer med screen og styres elektrisk. Det leveres utvendig solavskjerming for vinduer som vist på salgstegning. Solskjerming styres via SOMFY systemet og det leveres en Tahoma switch i leiligheter som har solskjerming. Solskjerming styres via app. Det kan bestilles trådløse brytere og fjernkontroll som tilvalg. Det leveres ikke solføler, men solskjermingen kan programmeres med kalender og astro-ur.

INNERVEGGER

Innvendige vegger bygges med stendere i tre eller stålprofiler og kles med gipsplater. Alle innervegger isoleres. Skillevegger mot naboileiligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stendere/isolasjon og gips. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerner. Overflatebehandling som beskrevet i romskjema.

Fellesarealer

HOVEDINNGANGSPARTIER

Inngangspartier etableres med representativ oppgradert utførelse både utvendig og innvendig. Ytterdører leveres som aluminiums dører. Innvendige overflater av tegl, puss, maling og spilehimling. Gulv i inngangspartier leveres som keramiske fliser. Det leveres lakkerte postkassestativer.

FELLES TRAPPEROM / KORRIDORER

Innvendige trapper leveres i betong med vinyl i inntrinn og malte opptrinn. Spilerekkeverk i lakkert metall. I korridorer utenfor leiligheter legges det teppe for å gi en dempet og eksklusiv følelse. Himlinger i korridorer leveres i nedsenket systemhimling med t-profil.

GARASJE / KJELLERAREALER

Det er felles innkjøring for bolig og næring til garasjeanlegg og varemottak. Det er egen garasjeport ned til nederste kjelleretasje som i hovedsak er forbeholdt boligparkering. Garasjeporten åpnes med app.

For boligene blir det etablert 64 parkeringsplasser (inkl. hc-plasser). Parkeringsplass er ikke inkludert i oppgitt leilighetspris og kjøpes iht. egen avtale. Det er forberedt for elbil-ladning på alle p-plasser, men bil-lader og tilkobling kjøpes som tilvalg. Ladesystemet er forberedt for dynamisk laststyring. Garasjegulv utføres i betong med kjørebelegg i polyuretan. Det vil være fall på garasjegulv til fordampningsrenne. Tak leveres som malt betong, eller isolert med garasjehimling, med synlige tekniske føringer. I garasje vil netto fri takhøyde bli 2,2 m i kjørebane og oppstillingsplasser. Noe lavere partier ved tekniske anlegg/ fremføringer. P-plasser vil ha bredde på ca. 2,5 m, og er iht. SINTEF veileder 312.130 utgave 3.0 datert Mars 2015, og med Bærum Kommunes parkeringsveileder for søyleplasseringer (datert 30.01.01).

For informasjon om beboer- og gjesteparkering i omkringliggende gater/plasser se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

SYKKELPARKERING

Det etableres en egen etasje med ca. 430 sykkelparkeringsplasser. Adkomst med sykkel er fra Sporveisgata med egen sykkelheis ned til sykkelparkeringen. Sykkelheisen går også til etasjeplan med private sportsboder. Det er et eget rom for reparasjoner og vaskestasjon for sykler. Det er også noen sykkelparkeringsplasser i kjeller og gårdsrom.

SPORTSBODER / BODER

Sportsboder med direkte tilgang fra kjelleretasjene. Bodene leveres med systemvegger i netting. Gulv i bodarealer utføres i polyuretan eller tilsvarende. Vegger males og himlinger leveres i støvbundet betong. Fri takhøyde i bodarealene og fellesganger kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelagater for elektro- og ventilasjonskanaler.

HEIS TIL BOLIGENE

Det leveres personheis som betjener alle boligetasjer inkludert garasjeplan. Heiser i bårestørrelser med innvendig mål 1,1x2,1m. Heiser leveres med oppgradert hastighet til 1,6m/s.

Leilighetene

GENERELT

Kjøper kan innenfor tilvalgsfrist kostnadsfritt velge mellom de tre interiørkonseptene: ”Havre” (enkel, tidløs og harmonisk), ”Høst” (dybde, eleganse og karakter) og ”Organisk” (naturlig, beroligende og avslappende).

Boligene er planlagt med god himlingshøyde på ca 2,6m. Noen leiligeter vil av konstruksjonsmessige årsaker ha helt eller delvis himlingshøyde på opptil ca. 2,9/3,0m.

Liste over leiligheter med himlingshøyde opptil ca. 3,0m:

Etasjeplan sett fra Pilestredet / Sporveisgata	OPPGANG		OPPGANG		OPPGANG	
	A1	A2	B1	B2	C1	C2
2. etasje					C1 101 (ca. 2,9) C1 102 (ca. 2,9) C1 103 (ca. 2,9) C1 104 (ca. 2,9)	C2 101 (ca. 2,9) C2 102 (ca. 2,9) C2 103 (ca. 2,9) C2 104 (ca. 2,9)
4. etasje	A1 301 A1 302 A1 304 A1 305 A1 306	A2 301 A2-302 (Delvis) A2 304 A2 305	B1 301 B1 302 B1 303 B1 304	B2 301 B2 302 (Delvis) B2 304 B2 305		
5. etasje	A1 401 A1-402 (Delvis) A1 403 (Delvis) A1 404 A1 405					
6. etasje					C1 501 C1 502 C1 503	C2 501 C2 502 C2 503 C2 505
7. etasje		A2 601 A2 602 (Delvis) A2 603	B1 601 B1 602 B1 603 B1 604	B2 601 B2 602 (Delvis) B2 603 B2 604	C1 701 C1 702	C2 701 C2 702
8. etasje			B1 701 B1 702			

HYBELLØSNING

Leiligheter listet opp under (13 stk.) blir forberedt for hybel-/suite-/generasjonsdel som vist på salgstegning. Endring til hybelløsning kan kjøpes og må leveres som tilvalg i henhold frist og vilkår i tilvalgsliste.

Liste over leiligheter med hybelmulighet:

Etasjeplan sett fra Pilestredet / Sporveisgata	OPPGANG		OPPGANG		OPPGANG	
	A1	A2	B1	B2	C1	C2
3. etasje					C1 203	
4. etasje					C1 303	
5. etasje					C1 403	
6. etasje					C1 503	
7. etasje					C1 602	C2 604
8. etasje		A2 702	B1 702	B2 702	C1 702	C2 704
9. etasje			B1 802		C1 802	

Dersom hybel ønskes opprettet i egenregi etter overtakelse, bærer kjøper selv ansvar og risiko for dette med blant annet korrekt branntekniske løsninger, utførelse, offentlig søknader mv.

VINDUER

Vinduer, skyvedører og balkongdører leveres med aluminiumskledde trekarmer og malt tre innvendig. Glassfelt, skyvedører og balkongdører mot balkong (vanlig og evt. fransk) leveres med utvendig karmhøyde på 2,39m . Øvrige vinduer i fasade skal utføres med brystning. Det leveres hjørnevinduer i leiligheter som har utvendig hjørne mot balkong. Dette leveres som limte glasshjørner, men med et aluminiumsprofil for avdekning av kanten på isolerglasset. For leilighetene A1 203, A1, 303B2 103, B2 203 og B2 303 leveres det ikke limte glasshjørner, men stolpe i hjørnet på grunn av brannkrav på vinduene.

Vinduer mot Sporveisgata og Pilestredet, hvor det er lydkrav fra utendørs-støy leveres med støyreducerende lufteløsning.

GULV

Det er valgt en kvalitetsløsning med plattendekker og plasstøpt betong. Det leveres ekstra påstøp med vannbåren gulvvarme og 1-stavs eikeparkett. Eikefinerte fotlister.

DØRER

Entredør leveres som kompaktdør med brann og lydkrav. Dørene leveres med grå utside og hvit innside. Innvendige dører leveres som kompaktdører av typen Swedoor Stable Advanced Line eller tilsvarende, med farge iht. konsept. Listverk leveres som 15x70mm glattkant, flekksparklet og malt.

HIMLINGER

Himlinger leveres som sparklet og malt betong med synlige v-fuger og med sparklet og malt gips der det er nedforede himlinger eller innkassinger. Overgang mellom vegg og himling leveres listefritt med fuge i overgang.

Fri innvendig høyde ca. 2,6 m (ca. 2,9 eller 3,0 - og nevnt til venstre for leiligheter nevnt

under generelt) der det ikke er nedforet iht. kontraktstegning eller for tekniske føringer. Fri høyde i nedsenkede områder min. 2,20 m, dette er typisk i entré/gang, deler av soverom, bad/WC, bod og innkassinger for tekniske føringer. Det vil også forekomme innkassinger for bæresystemer o.l.

GARDEROBER

Det leveres nisjer forberedt for skyvedørsgarderober som angitt på kontraktstegning. Det leveres ikke skrog/skinner/fronter eller innredning.

KJØKKENINNREDNINGER

HTH er valgt som kjøkkenleverandør for prosjektet, og leveransen omfatter det som er spesifisert i leilighetsplanen og romskjemaet. En detaljert kjøkkentegning vil medfølge kontraktsdokumentene.

Kjøkkenet leveres med ekstra høyde på overskap og med høyskap på 2,28m. Fargen på kjøkkenfrontene er angitt i romskjema. Enkelte leiligheter vil være utstyrt med en kjøkkenøy, som har strømtilførsel og stikkontakt integrert i benkeplaten. Alle kjøkken er designet for å harmonere med leilighetens generelle stiluttrykk og de ulike stilpakkene som er tilgjengelige. For kjøkken med overskap over benken leveres disse med LED-lyslist/gripelist integrert i underkant av skapdørene (ikke for hjørneskap). Leiligheter med to eller flere soverom får en 20 mm kompositt benkeplate, mens leiligheter med ett soverom leveres med en 20 mm benkeplate i laminat med forkant F32. Skuffer og dører er utstyrt med demping for en myk lukking. Benkeplaten inkluderer en underlimt stålvask. Over kjøkkeninnredningen leveres en foring i frontens farge. I leiligheter med høyere takhøyde leveres gipskasse over nedforingen. Nedforingene er for å skjule ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Nedforingene kan ikke benyttes til oppbevaring. Avfallsbeholdere med kildesortering leveres i benkeskapene.

HVITEVARER

Det leveres integrert kjøl-/frysenskap, integrert komfyr, fullintegrert oppvaskmaskin og induksjon platetopp fra Bosch, Siemens eller likeverdig.

Det leveres Rørshetta slide sense ventilator med integrert komfyrvakt og front tilpasset kjøkkenets farge. Ventilatoren er koblet til byggets sentrale ventilasjonssystem. For leiligheter som har platetopp på kjøkkenøy leveres det benkeventilator med kullfilter.

BAD

Baderommene bygges på plassen (ikke ferdigproduserte kabiner). Fallforhold iht. TEK17. Se romskjema for flistyper. Gulvflisene følger nedsenk for dusj og med fugefølge mellom gulv og vegg, vil det forekomme at det blir mindre enn en halv flis mot hjørner.

TEKNISKE FØRINGER

Tekniske rørføringer for vann, avløp og ventilasjon i leiligheten vil bli skjult gjennom bruk av både vertikale og horisontale innkassinger samt nedsenket himling. Overflatene og utførelsen av disse innkassingene og himlingene vil være i samme stil som øvrige vegger og himlinger i leiligheten for et helhetlig uttrykk. Det vil også bli installert et skjult sprinkelanlegg med synlige dyser i himlingen, og i noen tilfeller i veggene. Brann- og røykvarslere vil være synlig plassert, for det meste i himlingene. Tilluft- og avtrekksventiler for ventilasjonsanlegget kan plasseres i himling og vegg.

SPORTSBODER

Alle leiligheter får tildelt sportsboder som ligger i kjelleretasjene. Sportsbodene utføres med nettingvegger og dører med høyde 2,2m. Lagringshøyde blir begrenset av tekniske anlegg, og dette vil skiltes i bodområdene.

Elektroinstallasjoner

STERKSTRØM

Hovedtavlerom plasseres i kjeller. Det plasseres fordelingsskap i fellesarealene med hovedsikring og strømmåler for leilighetene. I hver enkelt leilighet blir det plassert sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget sikres med jord på forskriftsmessig måte. Det monteres overspenningsvern og jordfeilbryter som standard.

Det leveres stikkontakter iht. NEK 400.

BELYSNING

Det leveres nødvendig antall innfelte spotlight i entre, bad og wc. Spotlightene leveres med dimmer. I leiligheter leveres det en takplafond. På kjøkken leveres det ledlys under overskap (ikke for hjørneskap). For øvrige rom leveres stikk ved tak for belysning.

Fiberleveranse/svakstrøm/TV

Leverandør fører frem og eier fibernettet frem til sentralt punkt på eiendommen. Det monteres en fiberfordeler i hvert bygg. Det er beregnet to fibertråder fra hovedsentral og ut til hver leilighet som avsluttes i fibermodem. Fibermodem monteres i svakstrømskapet i leiligheten. Tjenesteleverandør er GlobalConnect.

Avtalen med GlobalConnect omfatter ”Full fart fibernett 1000/1000 mbits”, ”TV Free” og ”WIFI Premium” med 2 stk. aksesspunkter i et MESH nettverk. Det betyr at TV-pakke ikke er inkludert, eller forhåndsvalgt. Hver leilighetseier kan velge mellom flere tv-leverandører (Telia, RiksTV, Alente, Strim), som faktureres direkte til hver seksjonseier. Alternativt kan sameiet velge fellespakker på et senere tidspunkt.

Det leveres datapunkt ved TV i stue Det leveres ikke datapunkter andre steder i leilighetene. Denne løsningen avviker fra NEK700.

PORTTELEFON

Det leveres Defigo porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør til hvert bygg. Porttelefonanlegget kobles opp via Defigos app mot boligkjøpers telefon. Eventuelt eget svartablå i leilighetene kan velges i tilvalslisten.

Ventilasjon, varme og sanitæranlegg

VENTILASJONSANLEGG

Det leveres sentralisert balansert ventilasjonsanlegg iht. TEK17. Aggregatene plasseres i kjeller og tilluft og avtrekk til leilighetene føres opp i vertikale sjakter før de spres ut til boligene. Det leveres tilluftsventiler i soverom og oppholdsrom og avtrekksventiler på kjøkken, bad og i eventuelle boder. Tilluftstemperaturen på ventilasjonsanlegget styres sentralt av sameiet.

VARMEANLEGG

Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom i leilighetene bortsett fra bod og hovedsoverom. Det leveres egen termostat for alle rom med gulvvarme.

SANITÆRANLEGG

Det leveres komplett rør-i-rør system med fordelerskap over toalett på badet. Disse fordelerskapene leveres med flislagte dører. I noen leiligheter vil det være behov for et ekstra fordelerskap. Det presiseres at fordelerskapene ikke er endelig plassert og at endringer kan forekomme. Det etableres stoppekran i hver leilighet. Varmt tappevann i leilighetene leveres fra sentralt anlegg oppvarmet av fjernvarme.

- Det leveres egne målere i hver leilighet for vann, varmt tappevann og vannbåren gulvvarme.
- Sanitærutstyr er beskrevet i romskjema.

INSPEKSJONSLUKER

Flere tekniske installasjoner i bygget, som rør-i-rør-systemer, fjernvarmefordelerskap, ventilasjonsanlegg, toaletter, samt elektriske og svakstrømskap, krever at inspeksjonsluker er lett tilgjengelige. Disse lukene, som alle er utført i hvit, vil primært bli plassert i områder som boder, korridorer, garderobeskap, og badet for å skjule dem så mye som mulig. I noen tilfeller kan det imidlertid være nødvendig å installere dem i mer synlige områder som oppholdsrom eller soverom.

FORBEHOLD/ANDRE OPPLYSNINGER

Leveransebeskrivelse, romskjema og øvrig salgsinformasjon

Leveransebeskrivelsen og romskjemaet er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen/romskjemaet og den øvrige salgsinformasjonen, herunder innholdet i dette prospektet, annonser, bilder, illustrasjoner og tegninger. I slike tilfeller er det leveransebeskrivelsen/romskjema som viser hva partene har avtalt.

Tegninger og illustrasjoner

Tegninger, bilder og illustrasjoner i salgsmateriellet er utarbeidet i tidlig fase og inneholder forhold som ikke inngår i leveransen, herunder møblering, garderobeløsninger, interiør, bygningsmessige detaljer, utforming og innhold i fellesarealer, materialvalg, belysning, beplantning etc. Møblering og innredning er kun ment som eksempler. Leveranse i forhold til grøntarealer og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til landskapsplan og takplan.

Endringer i prosjektet

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner ikke er endelig inntegnet. Innebygde føringsveier for rør og kabler vil ha varierende størrelse avhengig av leilighetstype og etasjeplan. Det må påregnes avvik i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, herunder teknisk beskrivelse plassering av enkelte kjøkkenmoduler etc.

Utbygger forbeholder seg rett til uten forutgående varsel å foreta endringer som er hensiktsmessige og nødvendige som følge av detaljprosjektering, myndighetskrav eller andre

forhold som er nødvendige for forsvarlig gjennomføring av prosjektet. Det kan bl.a. omfatte avvik fra de generelle planer mtp. endelig vindu- og dørplassering, utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater. Endringer skal ikke medføre vesentlig forringelse av leilighetens generelle standard eller funksjonalitet.

Rengjøring og egeninnsats

Leilighetene blir bygge rengjort før overlevering, men kjøper må allikevel påregne egen vask av leiligheten ved innflytting. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten før overlevering, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører / håndverkere.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.





ROMSKJEMA NORA

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO	VARME/SANITÆR	VENTILASJON	INNREDNING	HVITEVARER	ANNET
Kjøkken	Parkett Barlinek Eik Marzipan Muffin 14x180x2200 Dørterskler tilpasset farge til parkett. Fotlister i eikefiner tilpasset i farge til parkett.	Sparklet og malt gips eller betongvegg. KONSPET HAVRE: Letthet NCS 0501-Y01R. KONSEPT HØST: Washed Linen NCS 2303-Y14R. KONSEPT ORGANISK: Refleksjon NCS 0801-Y25R.	Sparklet og malt gips eller betong(med v-fuger.) Farge klasisk hvit NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK og beskrivelse. Fremføring av strøm til kjøkkenøy der hvor kjøkkenøy er tegnet inn på kontraktstegning. Tvistsøyle leveres av kjøkkenleverandør der kjøkkenøy er tegnet inn på kontraktstegning. Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 ampere til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Stikk ved tak til belysning. Innfelt LED list som belysning under overskap (ikke hjørneskap). Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfelt. KONSEPT HAVRE: Hvite brytere, dimmere og stikk. KONSEPT HØST: Sorte brytere, dimmere og stikk. KONSEPT ORGANISK: Hvite brytere, dimmere og stikk.	Armaturl MORA INXX II sharp, krom. Synlige sprinklerhoder innstøpt i dekke/ nedforet himling/ vegg. Vannbåren gulvvarme som styres termostat.	Avtrekk via Rørshetta Slide sense Safe 60cm med integrert komfyrvakt. For de leilighetene som har platetopp i kjøkkenøy leveres denne med integrert ventilator og kullfilter Ventilasjonshetta leveres i NCS farge tilpasset kjøkkenfronter: KONSEPT HAVRE: NCS S2005-Y20R KONSEPT HØST: NCS S7005-Y20R KONSEPT ORGANISK: NCS S5005-G50Y Tillufts/ avtrekksventiler i hvit utførelse	Kjøkkenleverandør HTH KONSEPT HAVRE: Kjøkkenfronter i modell Focus i farge Beige Grep Side kalkgrå, 16 cm 2 roms leiligheter leveres med laminat benkeplate Kandia Mareble 638, tykkelse 20 mm, F32 forkant med vask Intra Omnia 600SF stål. Hvite skrog med forkant i samme farge som fronter. Foring over overskap utføres i samme farge som kjøkken, eller i kombinasjon med gips malt i samme farge som vegg. 3-4 roms leiligheter leveres med kompositt benkeplate Silestone Snowy Ibiza 20 mm, med vask Blanco Andano 500-U, 1 kum i stål. KONSEPT HØST: Kjøkkenfronter i modell Focus i farge Mokka. Grep Lip brunet messing, 12 cm. 2 roms leiligheter leveres med laminat benkeplate 558 Beton, tykkelse 20 mm, F32 forkant med vask Intra Omnia 600SF stål. Hvite skrog med forkant i samme farge som fronter. Foring over overskap utføres i samme farge som kjøkken, eller i kombinasjon med gips malt i samme farge som vegg. 3-4 roms leiligheter leveres med kompositt benkeplate Cæsarstone Mooreland Fog 20 mm, med vask Blanco Andano 500-U, 1 kum i stål. KONSEPT ORGANISK: Kjøkkenfronter i modell Focus i farge Mosegrønn Grep Side salviegrønn, 16 cm. 2 roms leiligheter leveres med laminat benkeplate Grå Marmor 612, tykkelse 20 mm, F32 forkant med vask Intra Omnia 600SF stål. Hvite skrog med forkant i samme farge som fronter. Foring over overskap utføres i samme farge som kjøkken, eller i kombinasjon med gips malt i samme farge som vegg. 3-4 roms leiligheter leveres med kompositt benkeplate Silestone Snowy Ibiza 20 mm, med vask Blanco Andano 500-U, 1 kum i stål.	Integrert kjø- og fryseskap fra Bosch, Siemens eller likeverdig. Integrert komfyr fra Bosch, Siemens eller likeverdig. Fullintegrert oppvaskmaskin fra Bosch, Siemens eller likeverdig. Induksjon platetopp fra Bosch, Simens eller likeverdig.	Alle innvendige dører leveres i Swedoor Stable Advance Line eller tilsvarende. KONSEPT HAVRE: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider i børstet stål. KONSEPT HØST: Innvendige dører leveres i mørk grå NCS S8000-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i mørk grå NCS S8000-N Dørvrider matt sort KONSEPT ORGANISK: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål. Farge vindusomramming RAL 7021. Vinduer og vindusdører leveres listefritt, med sparklet og malt smyg. Mot gulv leveres fotlist i eikefiner.
Stue	Parkett Barlinek Eik Marzipan Muffin 14x180x2200 Dørterskler tilpasset farge til parkett. Fotlister i eikefiner tilpasset i farge til parkett.	Sparklet og malt gips. Akrylmaling KONSPET HAVRE: Letthet NCS 0501-Y01R KONSEPT HØST: Washed Linen NCS 2303-Y14R KONSEPT ORGANISK: Refleksjon NCS 0801-Y25R	Sparklet og malt gips/ betong med v-fuger. Farge klasisk hvit NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk lht til gjeldende NEK og beskrivelse Uttak for TV-/data. Spikerslag ved TV uttak bredde 1,8 m og høyde 2,4 m. Stikk ved tak til belysning. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfelt. KONSEPT HAVRE: Hvite brytere, dimmere og stikk. KONSEPT HØST: Sorte brytere, dimmere og stikk. KONSEPT ORGANISK: Hvite brytere, dimmere og stikk.	Synlige sprinklerhoder innstøpt i dekke eller i nedforet himling. Vannbåren gulvvarme som styres av termostat.	Tillufts/ avtrekksventiler i hvit utførelse			Alle innvendige dører leveres i Swedoor Stable Advance Line eller tilsvarende. KONSEPT HAVRE: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål KONSEPT HØST: Innvendige dører leveres i mørk grå NCS S8000-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i mørk grå NCS S8000-N Dørvrider matt sort KONSEPT ORGANISK: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål Farge vindusomramming RAL 7021. Vinduer og vindusdører leveres listefritt, med sparklet og malt smyg. Mot gulv leveres fotlist i eikefiner.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO	VARME/SANITÆR	VENTILASJON	INNREDNING	HVITEVARER	ANNET
Entrè/gang	Parkett Barlinek Eik Marzipan Muffin 14x180x2200	Sparklet og malt gips eller betongvegg.	Sparklet og malt gips. Farge klasisk hvit NCS S0500-N.	Brytere og stikk iht til gjeldende NEK og beskrivelse	Synlige sprinklerhoder innstøpt i dekke/ nedforet himling/ vegg.		Garderobe leveres ikke som standard.		Alle innvendige dører leveres i Swedoor Stable Advance Line eller tilsvarende.
	Dørterskler tilpasset farge til parkett.	KONSEPT HAVRE: Letthet NCS 0501-Y01R.	Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Downlights Eco gyro 8W 2700K fra Unilamp i hvit utførelse. Styres med dimmer. Antall tilpasses rommets størrelse	Vannbåren gulvvarme som styres av termostat.				KONSEPT HAVRE: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål
	Fotlister i eikefiner tilpasset i farge til parkett	KONSEPT HØST: Washed Linen NCS 2303-Y14R.		Alle brytere, stikk, dimmere etc.leveres i SG innfelt					KONSEPT HØST: Innvendige dører leveres i mørk grå NCS S8000-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i mørk grå NCS S8000-N Dørvrider matt sort
		KONSEPT ORGANISK: Refleksjon NCS 0801-Y25R.		KONSEPT HAVRE: Hvite brytere, dimmere og stikk					KONSEPT ORGANISK: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål
				KONSEPT HØST: Sorte brytere, dimmere og stikk					Farge vindusomramming RAL 7021 Vinduer og vindusdører leveres listefritt, med sparklet og malt smyg. Mot gulv leveres fotlist i eikefiner.
				KONSEPT ORGANISK: Hvite brytere, dimmere og stikk					
Soverom 1	Parkett Barlinek Eik Marzipan Muffin 14x180x2200 Dørterskler tilpasset farge på parkett.	Sparklet og malt gips eller betongvegg.	Sparklet og malt gips eller betong(med v-fuger.) Farge klasisk hvit NCS S0500-N.	Brytere og stikk iht gjeldende NEK og beskrivelse.	Synlige sprinklerhoder innstøpt i dekke/ nedforet himling/ vegg.	Tillufts/ avtrekksventiler i hvit utførelse	Garderobe leveres ikke som standard.		Alle innvendige dører leveres i Swedoor Stable Advance Line eller tilsvarende.
	Fotlister i eikefiner tilpasset i farge til parkett.	KONSEPT HAVRE: Letthet NCS 0501-Y01R.	Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Stikk ved tak til belysning.	Det leveres ikke varmekilde i hovedsoverom.				KONSEPT HAVRE: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål.
		KONSEPT HØST: Washed Linen NCS 2303-Y14R.		Alle brytere, stikk, dimmere etc.leveres i SG innfelt.					KONSEPT HØST: Innvendige dører leveres i mørk grå NCS S8000-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i mørk grå NCS S8000-N Dørvrider matt sort
		KONSEPT ORGANISK: Refleksjon NCS 0801-Y25R.		KONSEPT HAVRE: Hvite brytere, dimmere og stikk.					KONSEPT ORGANISK: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvroder børstet stål
				KONSEPT HØST: Sorte brytere, dimmere og stikk.					Farge vindusomramming RAL 7021. Vinduer og vindusdører leveres listefritt, med sparklet og malt smyg. Mot gulv leveres fotlist i eikefiner.
				KONSEPT ORGANISK: Hvite brytere, dimmere og stikk.					
Soverom 2/3	Parkett Barlinek Eik Marzipan Muffin 14x180x2200	Sparklet og malt gips eller betongvegg.	Sparklet og malt gips eller betong(med v-fuger.) Farge klasisk hvit NCS S0500-N.	Brytere og stikk iht gjeldende NEK og beskrivelse	Synlige sprinklerhoder innstøpt i dekke/ nedforet himling/ vegg.	Tillufts/ avtrekksventiler i hvit utførelse	Garderobe leveres ikke som standard.		Alle innvendige dører leveres i Swedoor Stable Advance Line eller tilsvarende
	Dørterskler tilpasset farge til parkett.	KONSEPT HAVRE: Letthet NCS 0501-Y01R.	Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Stikk ved tak til belysning	Vannbåren gulvvarme som styres av termostat.				KONSEPT HAVRE: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål
	Fotlister i eikefiner tilpasset i farge til parkett.	KONSEPT HØST: Washed Linen NCS 2303-Y14R.		Alle brytere, stikk, dimmere etc.leveres i SG innfelt					KONSEPT HØST: Innvendige dører leveres i mørk grå NCS S8000-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i mørk grå NCS S8000-N Dørvrider matt sort
		KONSEPT ORGANISK: Refleksjon NCS 0801-Y25R.		KONSEPT HAVRE: Hvite brytere, dimmere og stikk					KONSEPT ORGANISK: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider Swedoor Stockholm børstet stål
				KONSEPT HØST: Sorte brytere, dimmere og stikk					Farge vindusomramming RAL 7021. Vinduer og vindusdører leveres listefritt, med sparklet og malt smyg. Mot gulv leveres fotlist i eikefiner.
				KONSEPT ORGANISK: Hvite brytere, dimmere og stikk					

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO	VARME/SANITÆR	VENTILASJON	INNREDNING	HVITEVARER	ANNET
Walk-in	Parkett Barlinek Eik Marzipan Muffin 14x180x2200 Dørterskler tilpasset farge til parkett. Fotlister i eikefiner tilpasset i farge til parkett.	Sparklet og malt gips eller betongvegg. KONSEPT HAVRE: Letthet NCS 0501-Y01R. KONSEPT HØST: Washed Linen NCS 2303-Y14R. KONSEPT ORGANISK: Refleksjon NCS 0801-Y25R.	Sparklet og malt gips eller betong(med v-fuger.) Farge klasisk hvit NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht gjeldende NEK og beskrivelse. Stikk ved tak til belysning. Alle brytere, stikk, dimmere etc.leveres i SG innfelt. KONSEPT HAVRE: Hvite brytere, dimmere og stikk. KONSEPT HØST: Sorte brytere, dimmere og stikk. KONSEPT ORGANISK: Hvite brytere, dimmere og stikk.	Synlige sprinklerhoder innstøpt i dekke/ nedforet himling/ vegg.		Garderobe leveres ikke som standard.		Alle innvendige dører leveres i Swedoor Stable Advance Line eller tilsvarende. KONSEPT HAVRE: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål KONSEPT HØST: Innvendige dører leveres i mørk grå NCS S8000-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i mørk grå NCS S8000-N Dørvrider matt sort KONSEPT ORGANISK: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet og malt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål Farge vindusomramming RAL 7021. Vinduer og vindusdører leveres listefritt, med sparklet og malt smyg. Mot gulv leveres fotlist i eikefiner.
Bad	KONSEPT HAVRE: Mirage ReConcrete R001 Rice 60x60 cm. Gulv i dusjsone leverers i mosaikk 5x5 cm Mirage ReConcrete R001 Rice. Fug og silikon Schonox Sandsten 49. KONSEPT HØST: Mirage ReConcrete R005 Storm 60x60 cm. Gulv i dusjsone leveres i mosaikk 5x5 cm Mirage ReConcrete R005 Storm. Fug og silikon Fugabella KK08. KONSEPT ORGANISK: Mirage ReConcrete R003 Liquorice 60x60 cm. Gulv i dusjsone leveres i mosaikk 5x5 cm Mirage ReConcrete R003 Liquorice. Fug og silkon Fugabella KK06. Slukrist type Nordic tools classic.	KONSEPT HAVRE: Mirage ReConcrete R001 Rice 60x60 cm. Fug og silikon Schonox Sandsten 49. KONSEPT HØST: Mirage ReConcrete R005 Storm 60x60 cm. . Fug og silikon Fugabella KK08. KONSEPT ORGANISK: Mirage ReConcrete R003 Liquorice 60x60 cm. Fug og silkon Fugabella KK06.	Sparklet og malt gips. Farge klasisk hvit NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht til gjeldende NEK og beskrivelse. Downlights Eco gyro 8W 2700K fra Unilamp i hvit utførelse. Styres med dimmer. Antall tilpasses rommets størrelse. Alle brytere, stikk, dimmere etc.leveres i SG innfelt. KONSEPT HAVRE: Hvite brytere, dimmere og stikk. KONSEPT HØST: Sorte brytere, dimmere og stikk. KONSEPT ORGANISK: Hvite brytere, dimmere og stikk.	Ypsilon innebygget fordelerskap og cisterne fra Canes med flislagte dører. Vannbåren gulvvarme som styres av termostat. Servantkran Mora INXX 2 Soft, pushventil med klikkfunksjon i krom. Dusj leveres som Mora Innx 2 dusjsystem, krom. Toalett Cersanit MODUO PLUS oval med softclose toalettsete. Sluk type Nordic Tools klassisk i rustfritt stål Dusholux Allegra CN rett dusjdør med sølv matt profil eller tilsvarende. Noen leiligheter vil få leddet dusjdør. Toaletttrullholder i krom.	Tillufts/ avtrekksventiler i hvit utførelse	KONSEPT HAVRE: Innredning HTH ZP-Focus i farge Beige med skuffer, størrelse og antall skuffer tilpasses de ulike baderomstypene. Heldekkende vask Kuma Lava hvit blank utførelse, dybde 50,5 cm. Der innredningen er tegnet med dybde på 36 cm leveres heldekkende vask Kuma Dominique i hvit utførelse. Rundt speil over vask med backlight belysning. Størrelse tilpasses de ulike baderomsinnredningene. KONSEPT HØST: Innredning HTH ZP-Focus i farge Mokka med skuffer, størrelse og antall skuffer tilpasses de ulike baderomstypene. Heldekkende vask Kuma Lava hvit blank utførelse, dybde 50,5 cm. Der innredningen er tegnet med dybde på 36 cm leveres heldekkende vask Kuma Dominique i hvit utførelse. Rundt speil over vask med backlight belysning. Størrelse tilpasses de ulike baderomsinnredningene. KONSEPT ORGANISK: Innredning HTH ZP-Focus i farge Mosegrønn med skuffer, størrelse og antall skuffer tilpasses de ulike baderomstypene. Heldekkende vask Kuma Lava hvit blank utførelse, dybde 50,5 cm. Der innredningen er tegnet med dybde på 36 cm leveres heldekkende vask Kuma Dominique i hvit utførelse. Rundt speil over vask med backlight belysning. Størrelse tilpasses de ulike baderomsinnredningene.	Alle innvendige dører leveres i Swedoor Stable Advance Line eller tilsvarende KONSEPT HAVRE: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål KONSEPT HØST: Innvendige dører leveres i mørk grå NCS S8000-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i mørk grå NCS S8000-N Dørvrider matt sort KONSEPT ORGANISK: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål Farge vindusomramming RAL 7021	

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO	VARME/SANITÆR	VENTILASJON	INNREDNING	HVITEVARER	ANNET
WC	KONSEPT HAVRE: Mirage ReConcrete R001 Rice 60x60 cm. Fug og silikon Schonox Sandsten 49. KONSEPT HØST: Mirage ReConcrete R005 Storm 60x60 cm. Fug og silikon Fugabella KK08. KONSEPT ORGANISK: Mirage ReConcrete R003 Liquorice 60x60 cm. Fug og silikon Fugabella KK06.	Sparklet og malt gips eller betongvegg. KONSEPT HØST: Washed Linen NCS 2303-Y14R. KONSEPT ORGANISK: Refleksjon NCS 0801-Y25R. KONSPET HAVRE: Letthet NCS 0501-Y01R.	Sparklet og malt gips. Farge klasisk hvit NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht til gjeldende NEK og beskrivelse Downlights Eco gyro 8W 2700K fra Unilamp i hvit utførelse. Styres med dimmer. Antall tilpasses rommets størrelse Alle brytere, stikk, dimmere etc.leveres i SG innfelt. KONSEPT HAVRE: Hvite brytere, dimmere og stikk KONSEPT HØST: Sorte brytere, dimmere og stikk KONSEPT ORGANISK: Hvite brytere, dimmere og stikk	Vannbåren gulvvarme som styres av termostat. Servantkran Mora INXX 2 Soft, med pushventil med klikkfunksjon i krom. Toalett Cersanit MODUO PLUS oval med softclose toalettsete. Toaletttrullholder i krom		Liten innredning med servant, eller frittsående servant.		Alle innvendige dører leveres i Swedoor Stable Advance Line eller tilsvarende KONSEPT HAVRE: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål KONSEPT HØST: Innvendige dører leveres i mørk grå NCS S8000-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i mørk grå NCS S8000-N Dørvrider matt sort KONSEPT ORGANISK: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål Farge vindusomramming RAL 7021
Bod	Parkett Barlinek Eik Marzipan Muffin 14x180x2200 Dørterskler tilpasset farge til parkett. Fotlister i eikefiner tilpasset i farge til parkett.	Sparklet og malt gips eller betongvegg. KONSPET HAVRE: Letthet NCS 0501-Y01R. KONSEPT HØST: Washed Linen NCS 2303-Y14R. KONSEPT ORGANISK: Refleksjon NCS 0801-Y25R.	Sparklet og malt gips eller betong(med v-fuger). Farge klasisk hvit NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht gjeldende NEK beskrivelse. Takplafond Bris 290 med integrert PIR sensor fra Unilamp. 2700K. Alle brytere, stikk, dimmere etc.leveres i SG innfelt. KONSEPT HAVRE: Hvite brytere, dimmere og stikk. KONSEPT HØST: Sorte brytere, dimmere og stikk. KONSEPT ORGANISK: Hvite brytere, dimmere og stikk.					Alle innvendige dører leveres i Swedoor Stable Advance Line eller tilsvarende. KONSEPT HAVRE: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål KONSEPT HØST: Innvendige dører leveres i mørk grå NCS S8000-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i mørk grå NCS S8000-N Dørvrider matt sort KONSEPT ORGANISK: Innvendige dører leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Rette gerikter 15x70 mm, flekksparklet ogm alt i farge klassisk hvit. NCS S0500-N Dørvrider børstet stål Farge vindusomramming RAL 7021. Vinduer og vindusdører leveres listefritt, med sparklet og malt smyg. Mot gulv leveres fotlist i eikefiner.



OPPSUMMERING

Oppsummering

OSLO VEST

Området har allerede et rikt nærmiljøtilbud, byliv og kollektivtilbud /trikk på Bislett og i Bogstadveien, samt rekreasjon og lek i Stensparken og på Lille Bislett. Café og SATS treningssenter er allerede etablert i nabobebyggelsen

NYTT NÆRSENTER

Med boligene kommer nå et nytt, lite nærsenter i første- og underetasjen med dagligvarebutikk, bilutleie/bildeling og flere små næringsarealer, samt hyggelig gatetun/torg mellom eldre, sjarmerende bebyggelse på nabotomten.

FIN ARKITEKTUR

Det er lagt vekt på tiltalende arkitektur med variasjoner i teglfasader, relieffdetaljer - og innslag av varmt trevirke og hjørnevinduer.

SOL OG LYS

Volumer med opp- og nedtrappinger sikrer gode sol- og lysforhold, samt flere toppleiligheter med utsikt og takhager.

MODERNE SELVEIERLEILIGHETER

165 moderne selveierleiligheter 36 m² til 200 m² - 2 rom (59 stk.), 3 rom (51 stk.), 4 og 5 flere rom (56 stk). Alle leilighetene får gjennomgående god standard med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, HTH kjøkken med hvitevarer, plassbygde bad med fliser, temperert bod etc. Du kan konstansfritt velge mellom 3 flotte stil- og fargekonsepter, slik at din leiligheten blir akkurat slik du ønsker.

FLOTTE UTEAREALER

Privat uteplass til alle leiligheter (5 m² til nesten 200 m²) – mange med store balkonger, noen med to og flere med egen takterrasse. Felles solrike utearealer i 3 gårdsrom og flere takhager får høy kvalitet, mye grønt og variert program for både aktivitet, lek og ro.

MILJØET I FOKUS

Prosjektet har høye miljøambisjoner – fossilfri byggeplass, fokus på varige materialer og miljøsertifisering BREEAM NOR Very good.

Mot gårdsplan | 20.mai | 20:00



Mot gårdsplan | 20.mai | 18:00



Mot gateplan | 20.mai | 14:00





Funnet drømmeboligen?

Snakk med oss i KLP Banken om finansiering



Yasir Zaidi
Kredittsjef

+47 480 75 692
yasir.zaidi@klp.no



Torgeir Gustafson
Fagansvarlig

+47 934 52848
torgeir.gustafson@klp.no





UTBYGGER



KLP Eiendom er ansvarlig for prosjektet.
Bærekraft står sentralt hos oss og derfor vil
NORA bygges med solide kvalitetsmaterialer,
og med omtanke for både beboere og nærmiljø.
Arkitekturen skal lage rom for å trives og bidra til
at bydelen er levende og tilgjengelig.



MEGLER

Ikke nøl med å ta kontakt om du har noen spørsmål.
Vi ønsker å hjelpe deg med alt du måtte lure på.



Lars Petter Hansrud
Eiendomsmegler

+47 952 03 993
lars.petter.hansrud@roislandco.no

Røisland & Co



Ingrid Anne Fossli
Eiendomsmegler & Salgsleder

+47 938 85 778
ingrid@roislandco.no

Røisland & Co



Bogstadveien

SATS-treningssenter



NORA

Slottet

Bislett

Fagerborg kirke

Stensparken

KLP
EIENDOM

Røisland & Co

MEGLER

Lars Petter Hansrud
Ingrid Anne Fossli

tlf. 952 03 993
tlf. 938 85 778