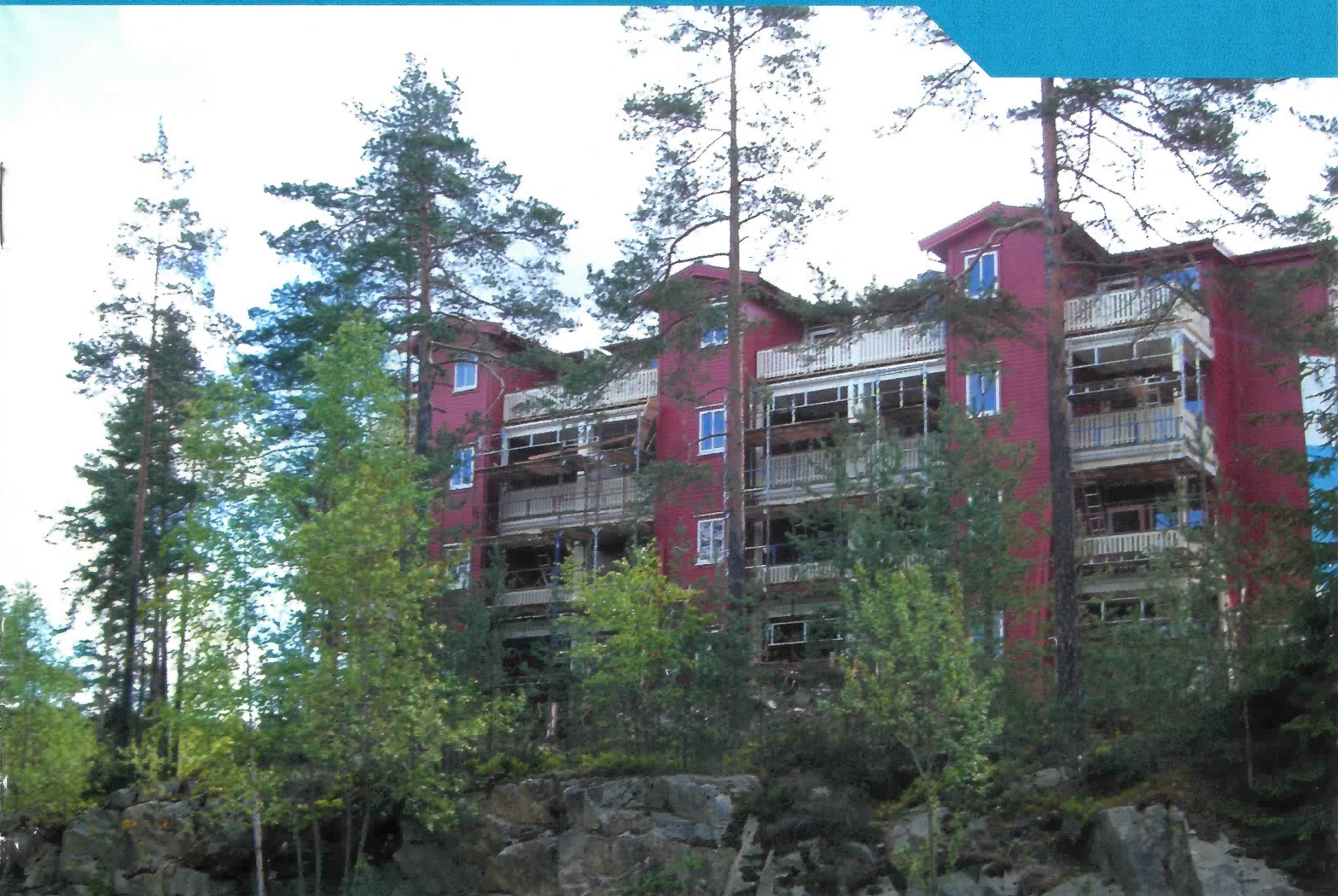


Jordstjerne Boligsameie

51 prisgunstige selveierleiligheter



- 2-, 3- og 4 roms leiligheter, BRA fra 29-61 kvm
- Arealeffektive og smarte planløsninger
- Priser fra kr. 690.000,- inkl. parkeringplass i kjeller



SelvaagHus

VELKOMMEN TIL JORDSTJERNEVEIEN 34-40

Om prosjektet

Beliggenhet:

Prosjektet ligger på Mortensrud i Jordstjerneveien, og er en del av et nytt boligfelt på Mortensrudhøyden. Boligfeltet ligger på en høyde lyst og luftig, omgitt av grønne skogholt.

Mortensrudhøyden kan tilby det aller meste man kan ønske seg av et nærmiljø, med handlesenter, fritidsaktiviteter samt skoler og barnehager i umiddelbar nærhet. Kollektivforbindelsene er meget gode. T-bane og buss har hyppige avganger.

Bebyggelse:

Prosjektet består av totalt 51 leiligheter fordelt på 2 hus.

Hus A består av 3 etasjer samt underetasje med to-, tre- og fireromsleiligheter.

Hus B består av 3 etasjer med to-, tre- og fireromsleiligheter, samt parkering i underetasje.

Overtagelse:

Boligene er innflyttingsklare i august 2007.

Tomt: Det er skilt ut en tomt for husene A og B, som sameiet eier. I tillegg eier sameiet en utseksjonert garasjeetasje i nabohuset med 24 parkeringsplasser og 12 boder som fordeles til kjøpere i hus A med eksklusiv bruksrett.



Jordstjerne boligsameie

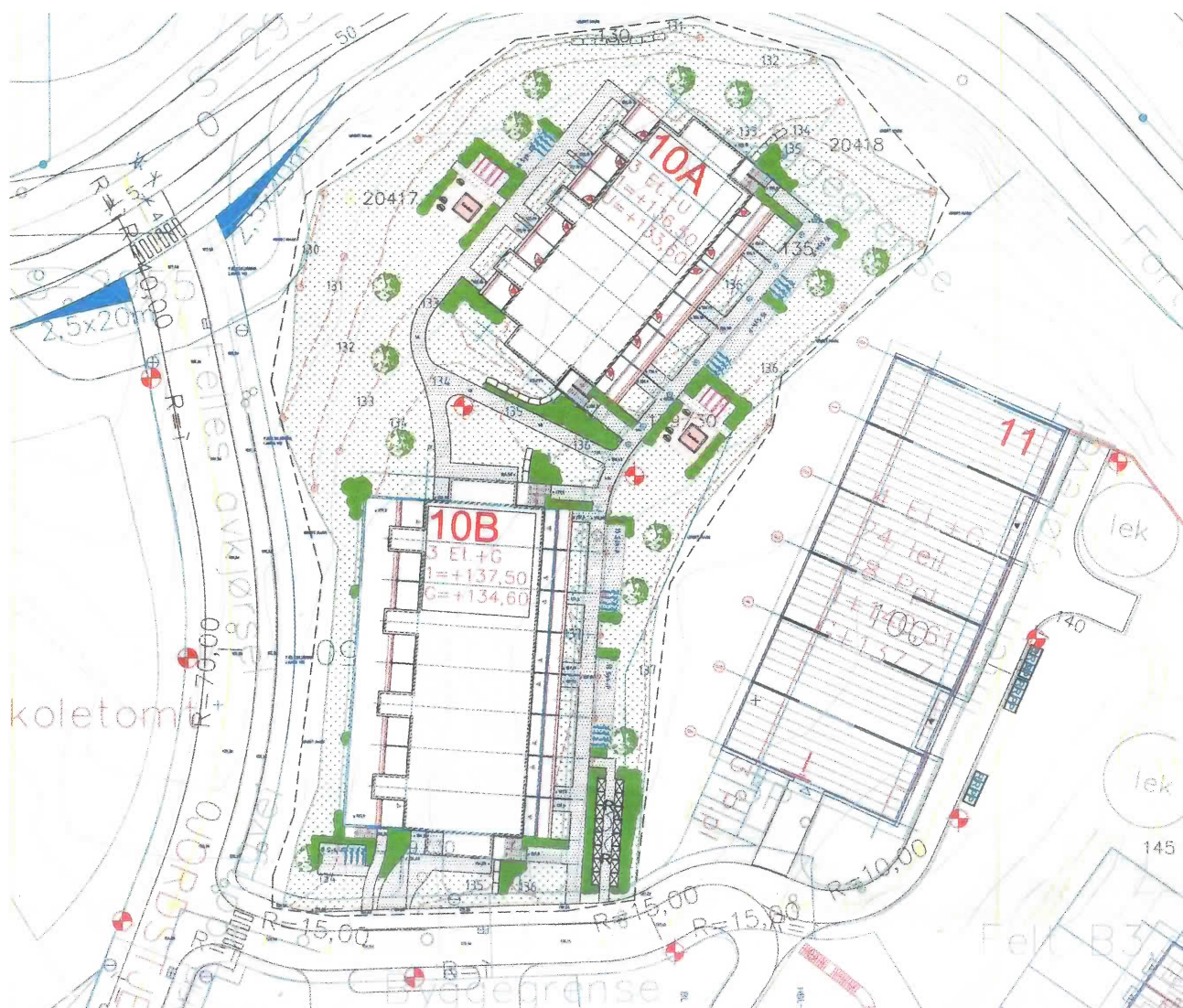
Hus A og B

| U. etg | Areal | Hus A | Hus B |
|----------------------|-----------|-------|-------|
| Toroms-leiligheter | BRA 29 m2 | 2 stk | |
| Toroms-leiligheter | BRA 30 m2 | 1 stk | |
| Toroms-leiligheter | BRA 45 m2 | 1 stk | |
| Treroms-leiligheter | BRA 37 m2 | 1 stk | |
| 1. etg | | | |
| Toroms-leiligheter | BRA 29 m2 | | 6 stk |
| Toroms-leiligheter | BRA 30 m2 | | 2 stk |
| Toroms-leiligheter | BRA 45 m2 | 1 stk | 4 stk |
| Treroms-leiligheter | BRA 52 m2 | 3 stk | |
| Fireroms-leiligheter | BRA 61 m2 | 2 stk | |
| 2. etg | | | |
| Toroms-leiligheter | BRA 45 m2 | 1 stk | 2 stk |
| Treroms-leiligheter | BRA 52 m2 | 3 stk | 4 stk |
| Fireroms-leiligheter | BRA 61 m2 | 2 stk | 2 stk |
| 3. etg | | | |
| Toroms-leiligheter | BRA 45 m2 | 1 stk | 2 stk |
| Treroms-leiligheter | BRA 52 m2 | 3 stk | 4 stk |
| Fireroms-leiligheter | BRA 61 m2 | 2 stk | 2 stk |

Alle leiligheter har balkong eller terrasse. Leilighetene i første etasje og underetasje har terrasse i forbindelse med inngangspartiet. De gjennomgående leilighetene i første etasje har i tillegg terrasse på balkongsiden. Samtlige leiligheter leveres med en biloppstillingsplass i garasje og en sportsbod på ca 5 m2. (Se områdeplan neste side.)



Områdeplan



Illustrasjonen er ikke bindende for endelig detaljforming.



Hus A - Plan U. etg

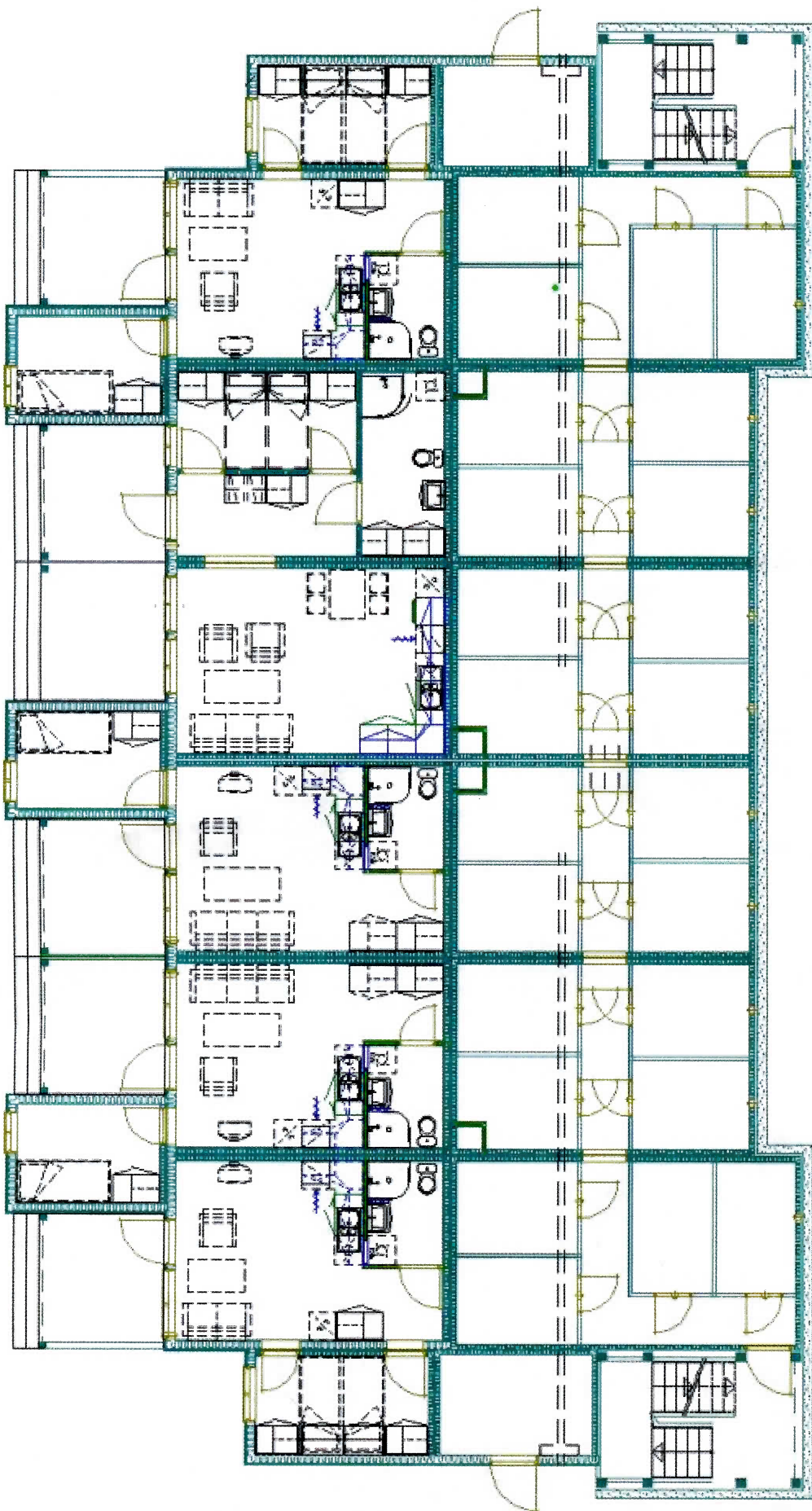
Leilighetstype H
Leilighetsnr.: 1
37 kvm

Leilighetstype D
Leilighetsnr.: 2
45 kvm

Leilighetstype B*
Leilighetsnr.: 3
29 kvm

Leilighetstype B
Leilighetsnr.: 4
29 kvm

Leilighetstype A
Leilighetsnr.: 5
30 kvm



Boder

Hus A - Plan 1. etasje

Leilighetstype G
Leilighetsnr.: 6
61 kvm

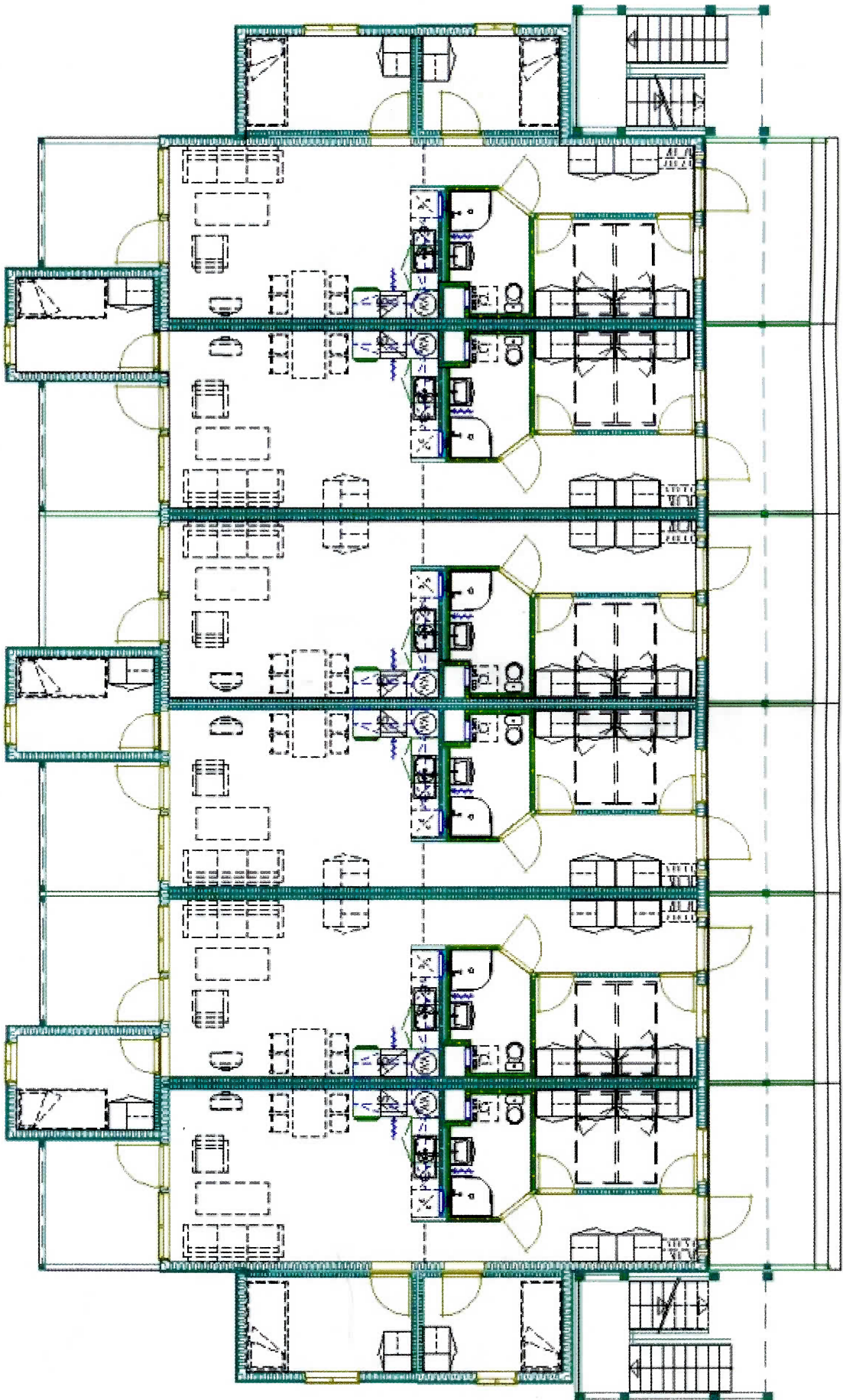
Leilighetstype F*
Leilighetsnr.: 7
52 kvm

Leilighetstype E
Leilighetsnr.: 8
45 kvm

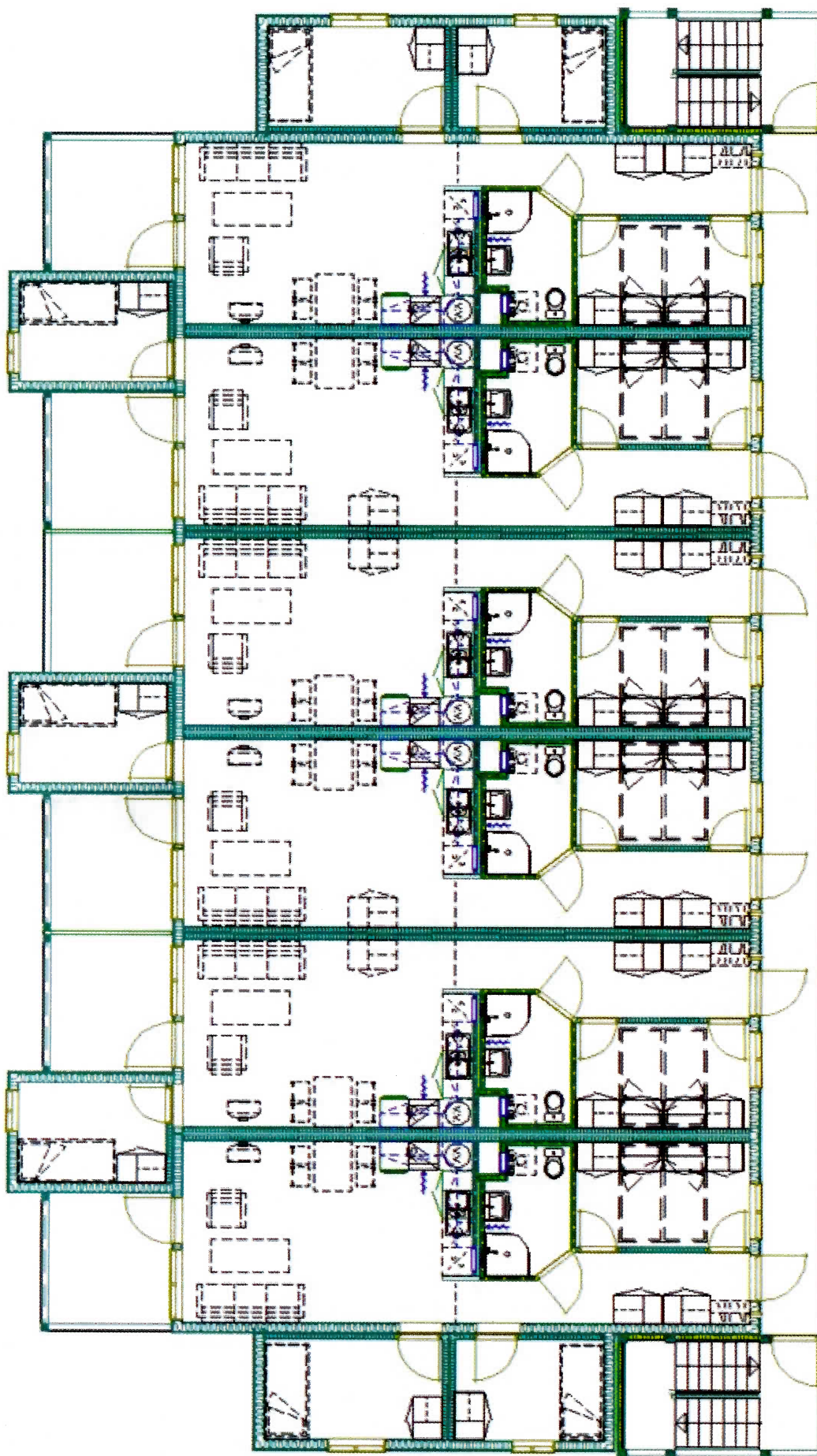
Leilighetstype F*
Leilighetsnr.: 9
52 kvm

Leilighetstype F
Leilighetsnr.: 10
52 kvm

Leilighetstype G*
Leilighetsnr.: 11
61 kvm



Hus A - Plan 2. etasje



Leilighetstype G
Leilighetsnr.: 12
61 kvm

Leilighetstype F*
Leilighetsnr.: 13
52 kvm

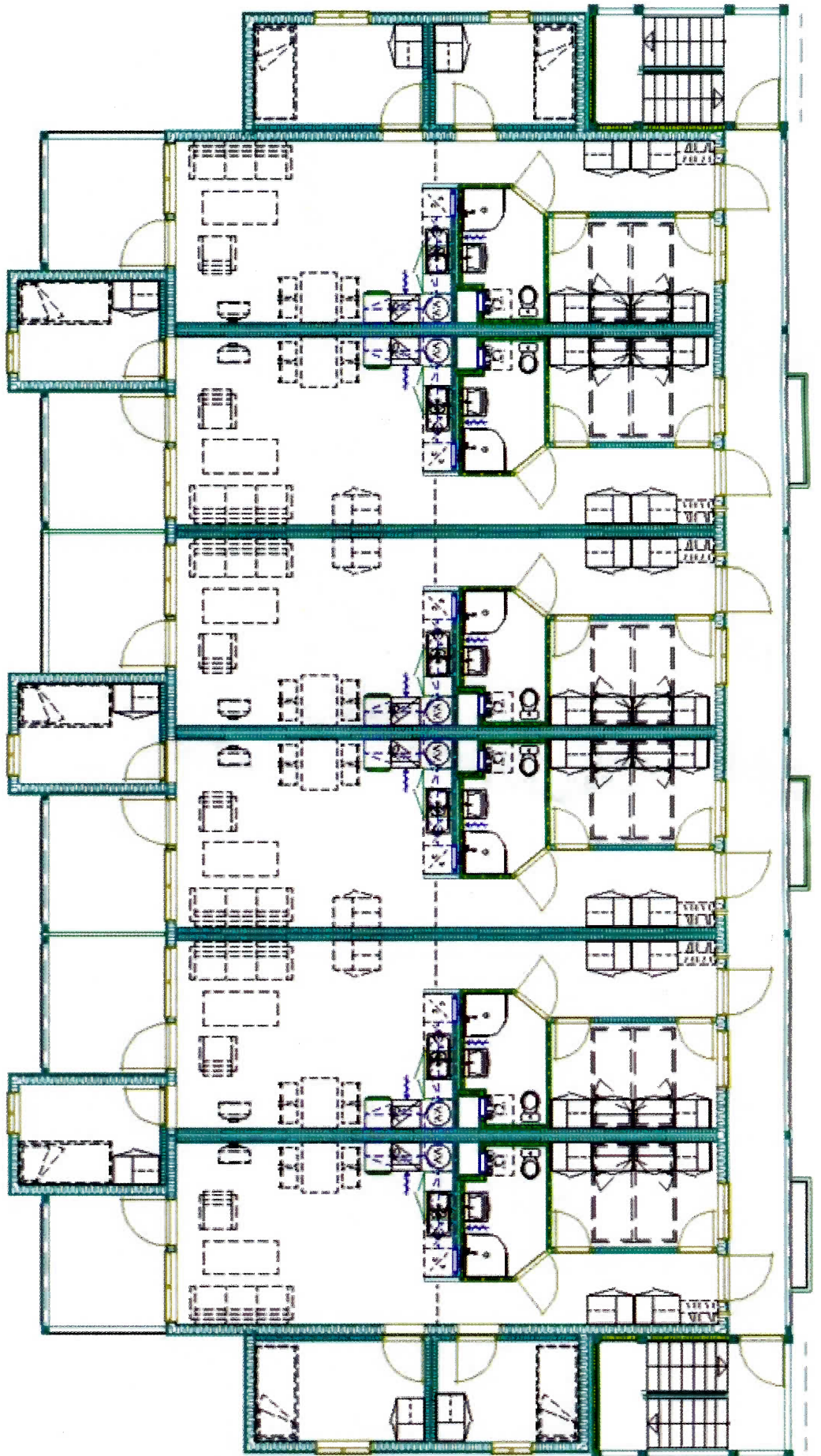
Leilighetstype E
Leilighetsnr.: 14
45 kvm

Leilighetstype F*
Leilighetsnr.: 15
52 kvm

Leilighetstype F
Leilighetsnr.: 16
52 kvm

Leilighetstype G*
Leilighetsnr.: 17
61 kvm

Hus A - Plan 3. etasje



Leilighetstype G
Leilighetsnr.: 18
61 kvm

Leilighetstype F*
Leilighetsnr.: 19
52 kvm

Leilighetstype E
Leilighetsnr.: 20
45 kvm

Leilighetstype F*
Leilighetsnr.: 21
52 kvm

Leilighetstype F
Leilighetsnr.: 22
52 kvm

Leilighetstype G*
Leilighetsnr.: 23
61 kvm

Hus B - Plan 1. etasje

Leilighetstype A*
Leilighetsnr.: 24
30 kvm

Leilighetstype B*
Leilighetsnr.: 25
29 kvm

Leilighetstype B
Leilighetsnr.: 26
29 kvm

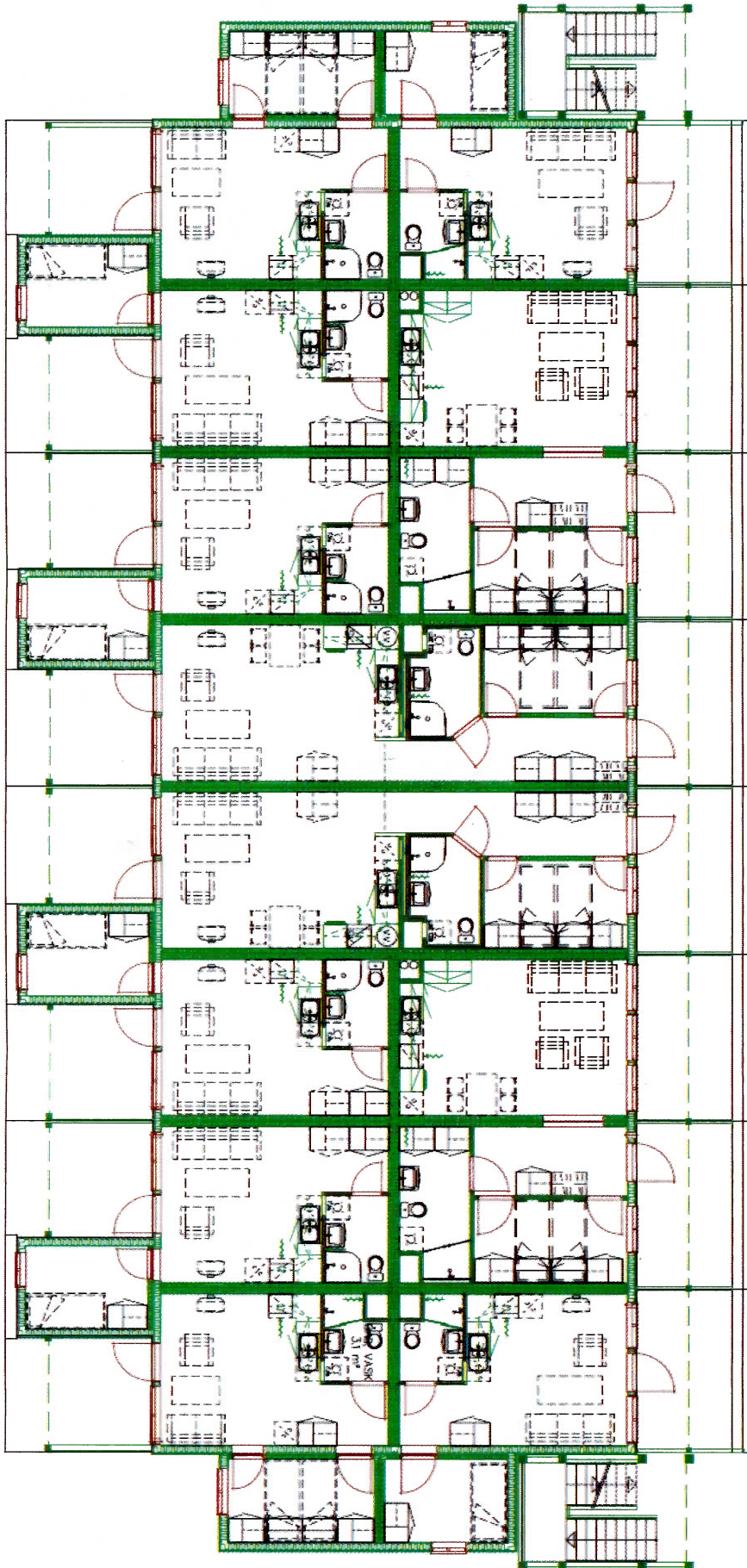
Leilighetstype E*
Leilighetsnr.: 27
45 kvm

Leilighetstype E
Leilighetsnr.: 28
45 kvm

Leilighetstype B*
Leilighetsnr.: 29
29 kvm

Leilighetstype B
Leilighetsnr.: 30
29 kvm

Leilighetstype A
Leilighetsnr.: 31
30 kvm



Leilighetstype C
Leilighetsnr.: 32
29 kvm

LeilighetstypeD*
Leilighetsnr.: 33
45 kvm

Leilighetstype D*
Leilighetsnr.: 34
45 kvm

Leilighetstype C*
Leilighetsnr.: 35
29 kvm

Hus B - Plan 2. etasje

Leilighetstype G
Leilighetsnr.: 36
61 kvm

Leilighetstype F*
Leilighetsnr.: 37
52 kvm

Leilighetstype F
Leilighetsnr.: 38
52 kvm

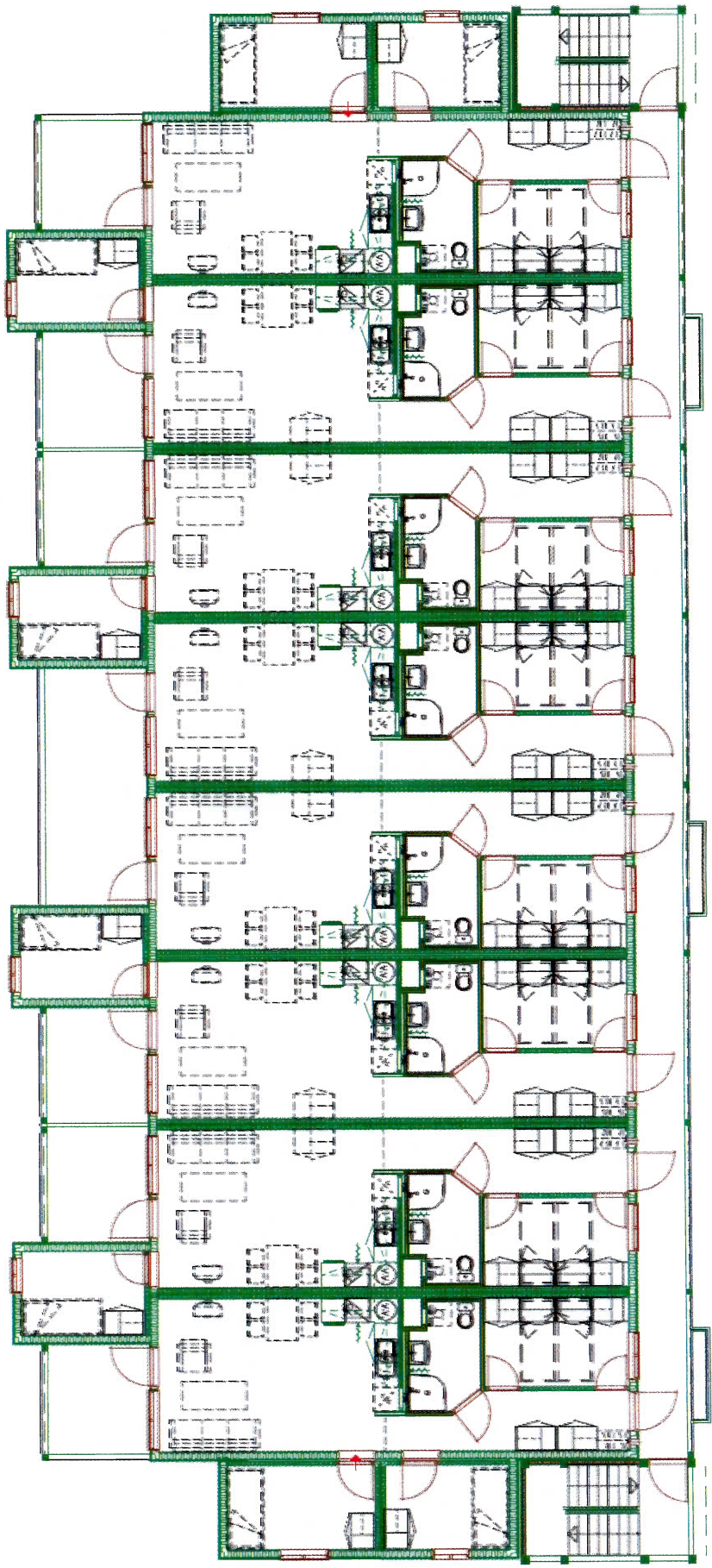
Leilighetstype E*
Leilighetsnr.: 39
45 kvm

Leilighetstype E
Leilighetsnr.: 40
45 kvm

Leilighetstype F*
Leilighetsnr.: 41
52 kvm

Leilighetstype F
Leilighetsnr.: 42
52 kvm

Leilighetstype G*
Leilighetsnr.: 43
61 kvm



Hus B - Plan 3. etasje

Leilighetstype G
Leilighetsnr.: 44
61 kvm

Leilighetstype F*
Leilighetsnr.: 45
52 kvm

Leilighetstype F
Leilighetsnr.: 46
52 kvm

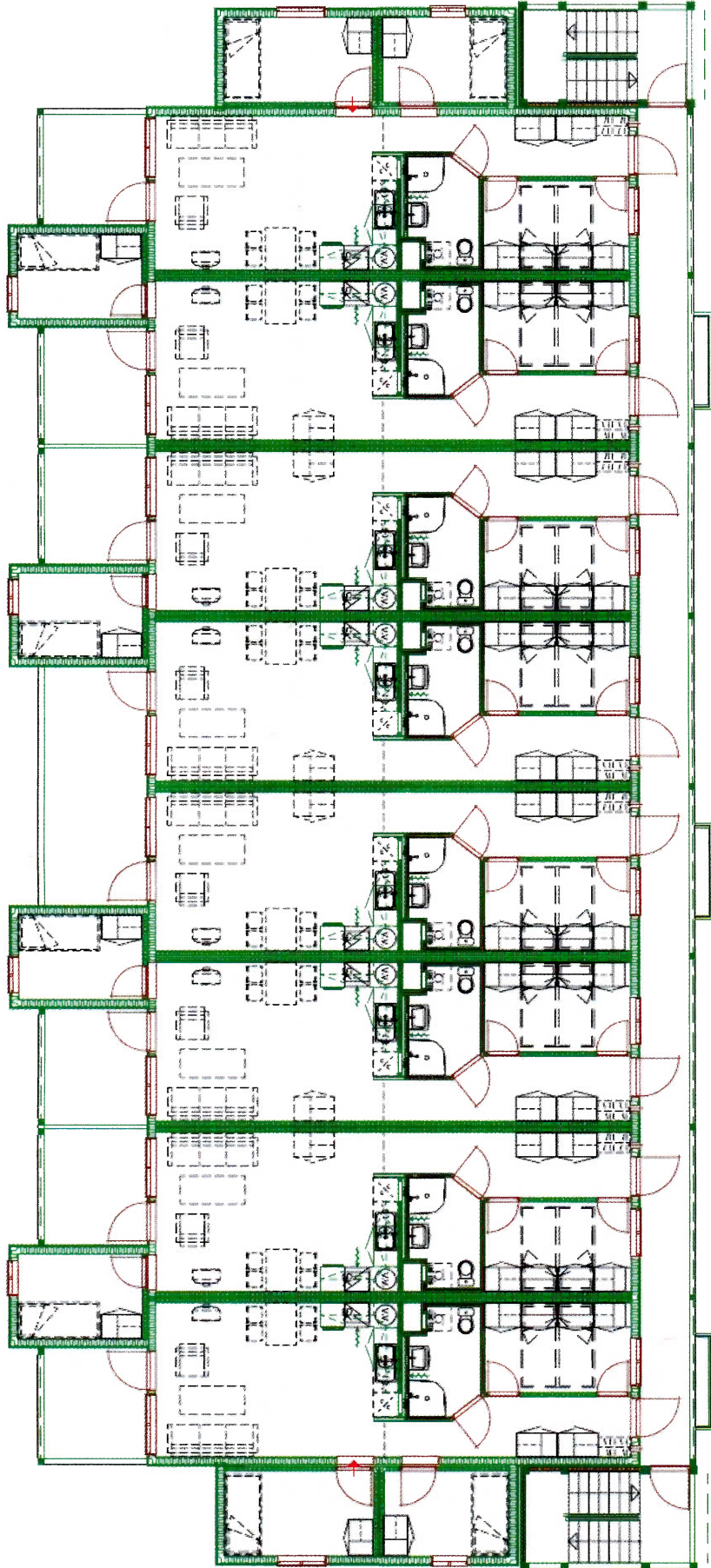
Leilighetstype E*
Leilighetsnr.: 47
45 kvm

Leilighetstype E
Leilighetsnr.: 48
45 kvm

Leilighetstype F*
Leilighetsnr.: 49
52 kvm

Leilighetstype F
Leilighetsnr.: 50
52 kvm

Leilighetstype G*
Leilighetsnr.: 51
61 kvm

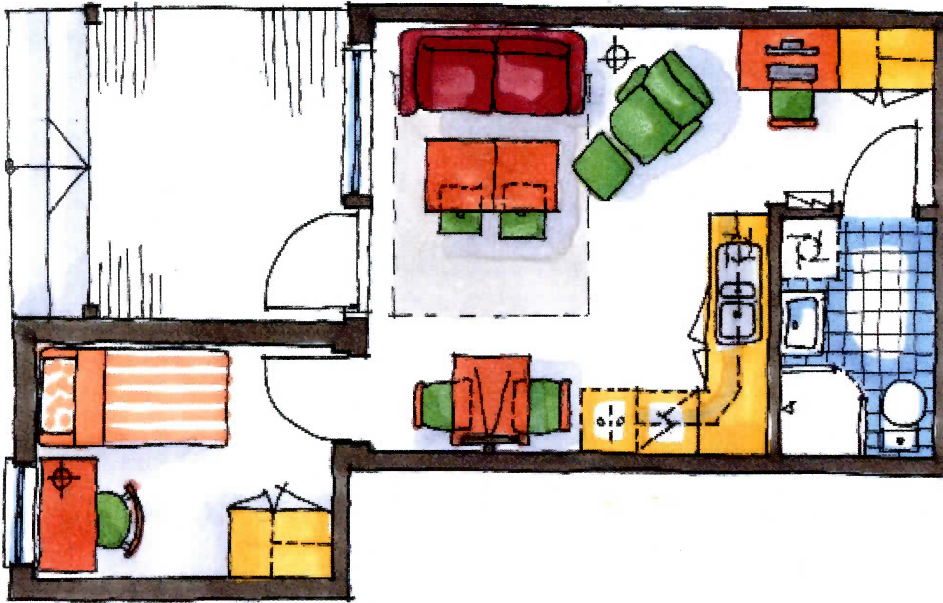


Skisser med møbleringsforslag - alle leilighetstyper

- Kun illustrasjoner, for nøyaktig plantegning se etasjeplaner på de foregående sidene.

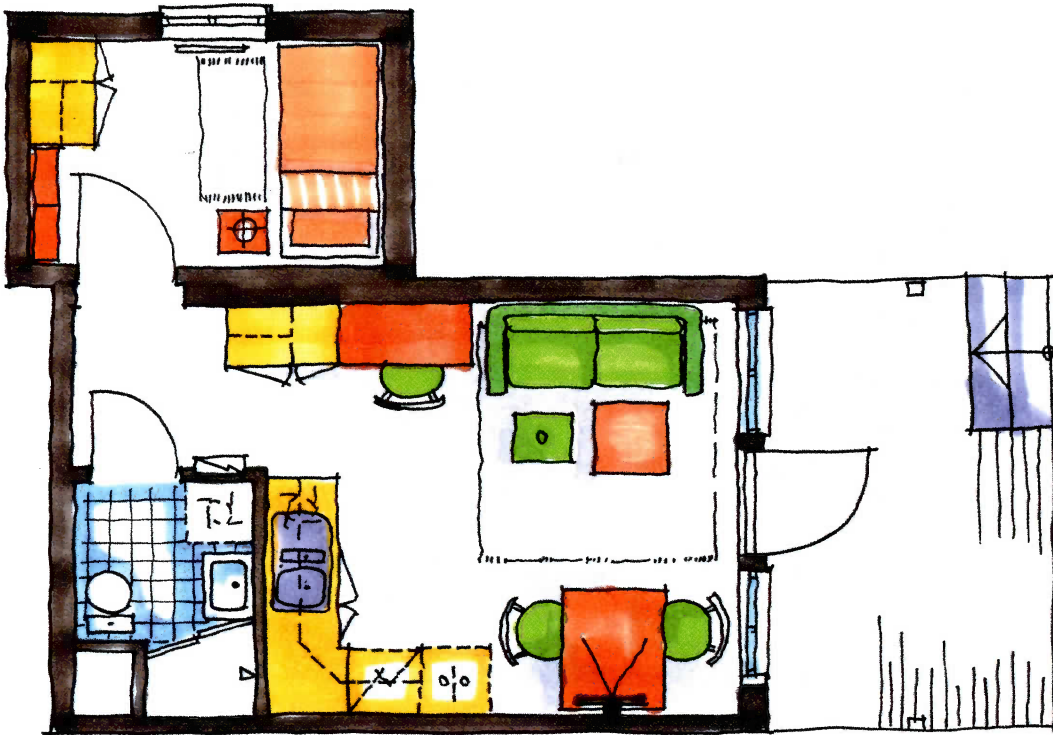
Toroms - 29 kvm

Leilighetstype B, B*



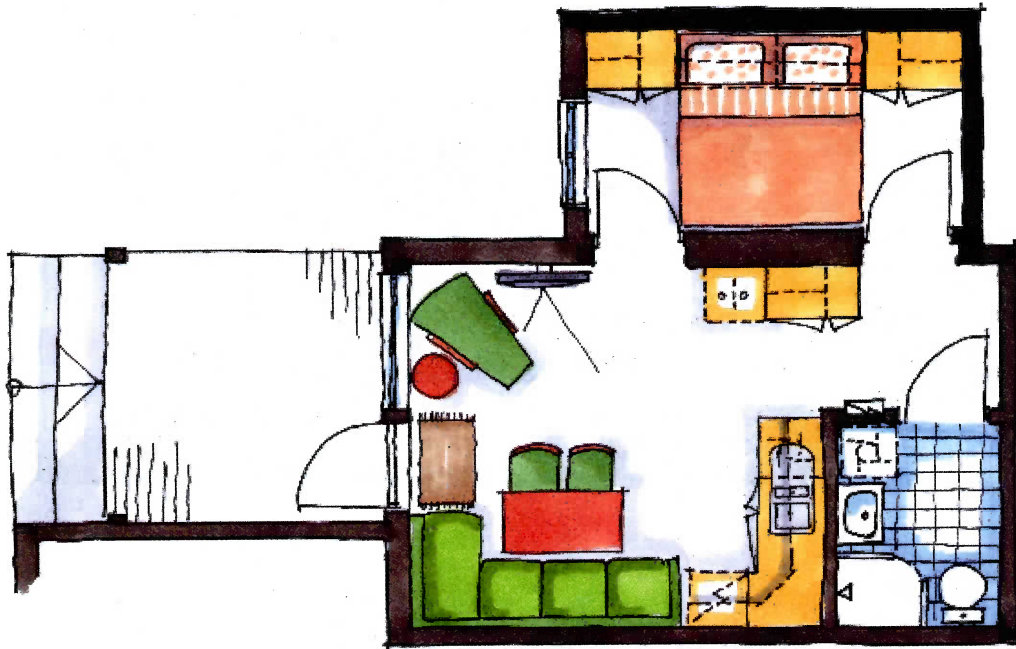
Toroms - 29 kvm

Leilighetstype C, C*

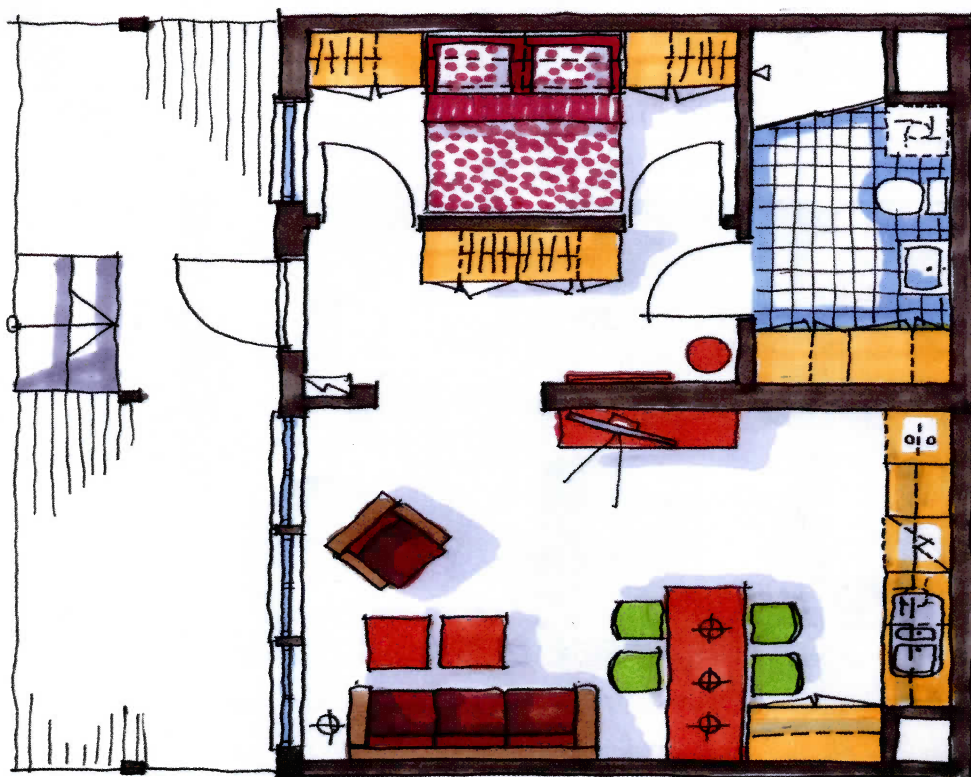


* = speilvendt plan
- = et vindu mindre

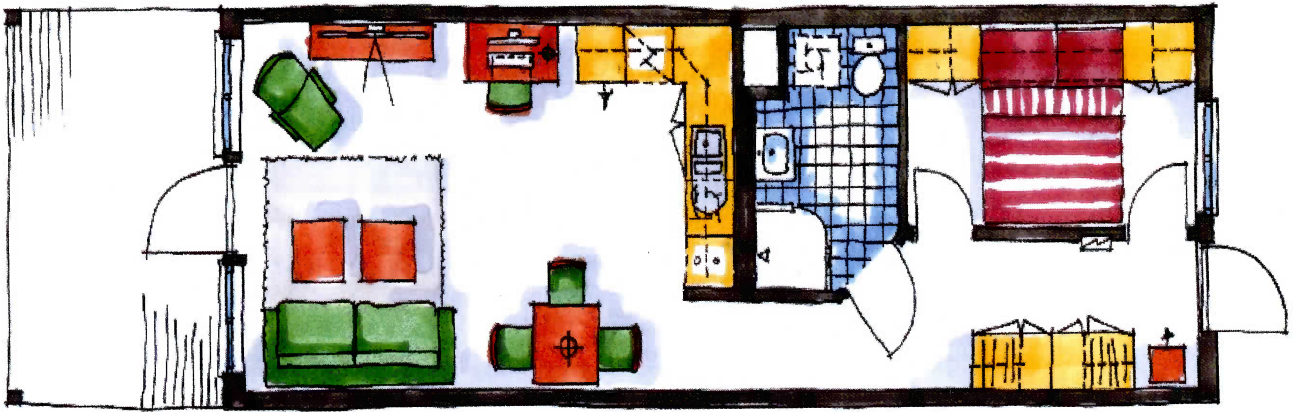
Toroms - 30 kvm
Leilighetstype A, A*



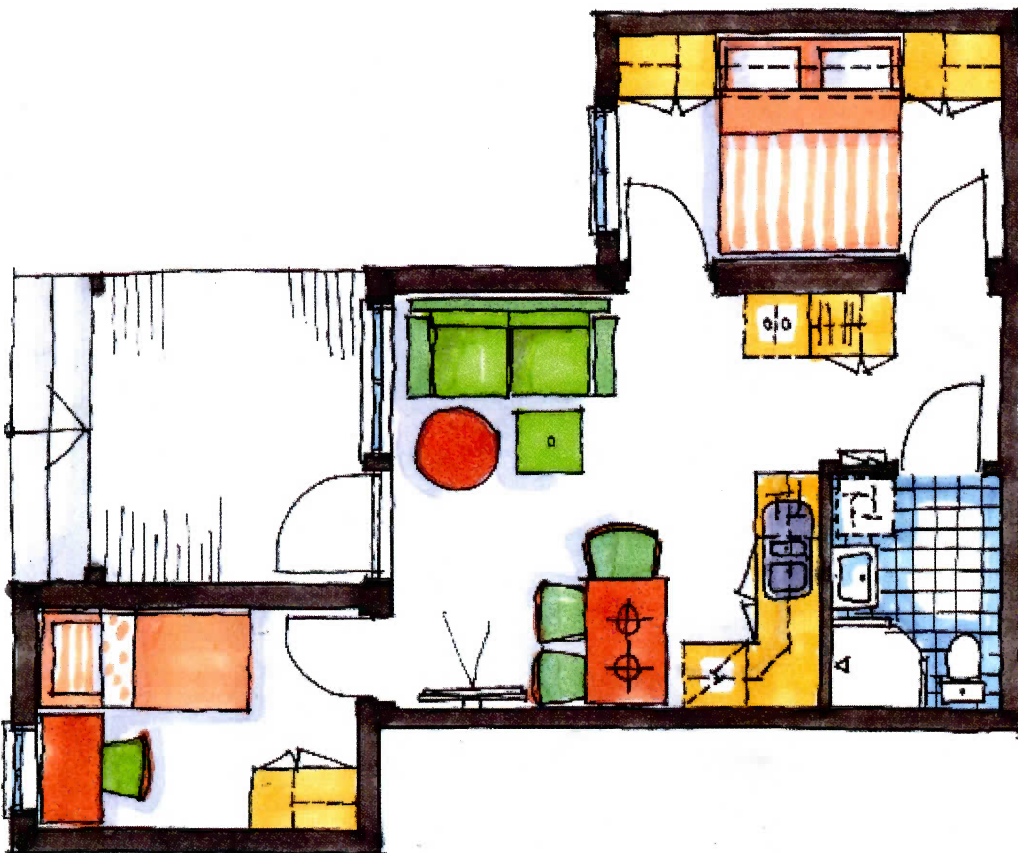
Toroms - 45 kvm
Leilighetstype D, D*



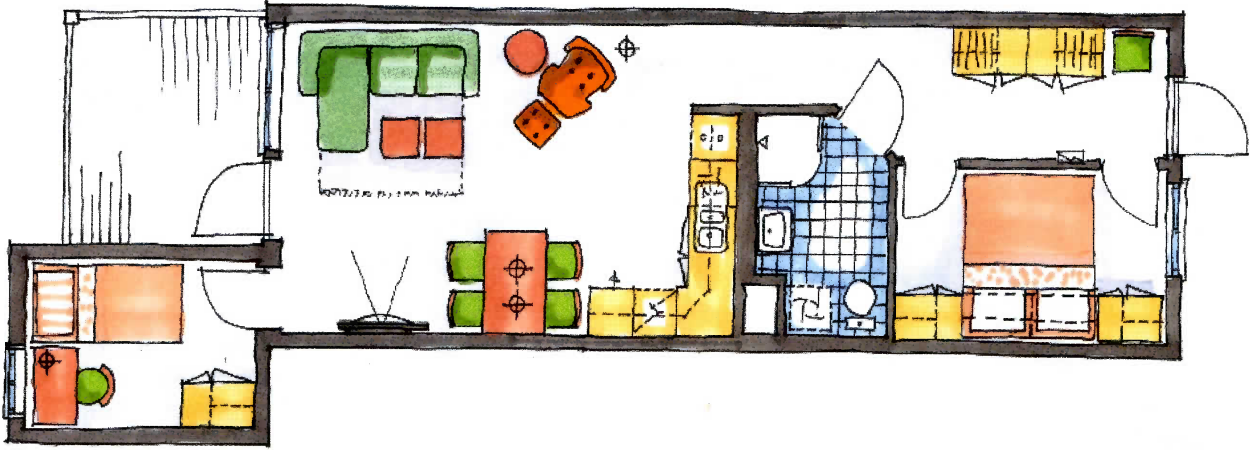
Toroms - 45 kvm
Leilighetstype E, E*



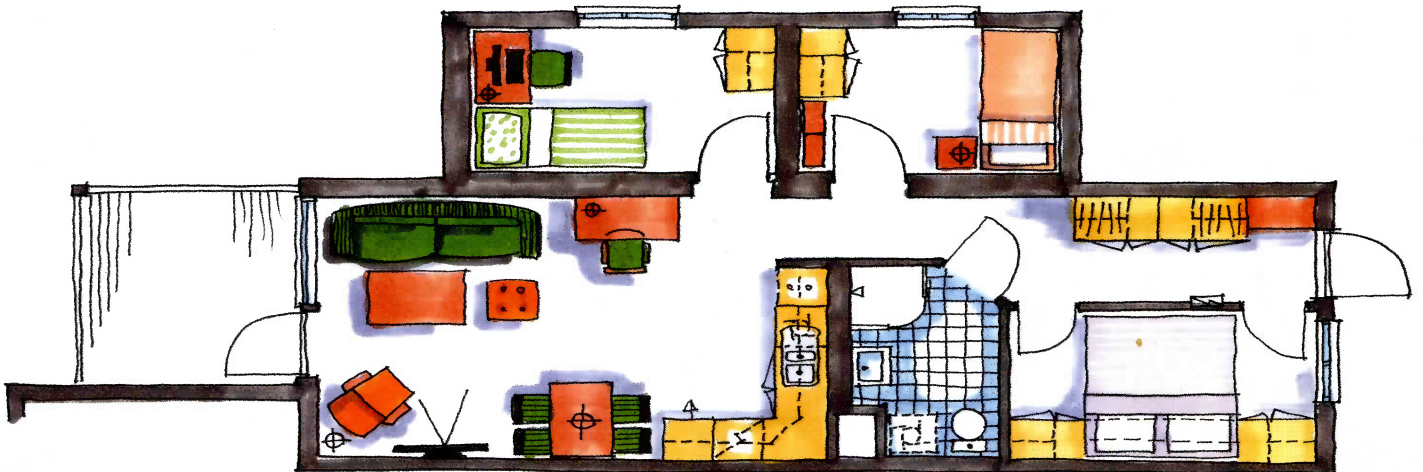
Treroms - 37 kvm
Leilighetstype H



Treroms - 52 kvm
Leilighetstype F, F*



Fireroms - 61 kvm
Leilighetstype G, G*



Prosjektbeskrivelse

Innvendig standard:

Gulv

Det leveres parkettlaminat. Ytterste delen av entre og bad leveres med vinylbelegg.

Vegger

Vegger leveres med hvitmalt papirtapet med unntak av bad hvor veggene er flislagt. I tillegg leveres fliser over kjøkkenbenk.

Himlinger

Himling leveres med malt papirtapet. Leiligheter i 3. etasje har skråhimlinger med takhøyde fra ca 2.70 m (under møne) til ca 2,20 m (ved yttervegg).

Dører og lister

Innerdører leveres med dørblader, karmen og gerikter ferdig malt fra fabrikk. Gulvlister leveres i lakkert eik.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Arens Mööbel AS med hvite glatte fronter og håndtak i rustfritt stål. Det er avsatt plass for installering av komfyr, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin.

Bad

Bad/wc utstyres med glatt hvit innredning (60 cm) med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri, skap m/speil og håndtak i buet matt stål. Dusjhjørne og termostatstyrt dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Hvitevarer inngår ikke i standard leveranse

Garderobe

Det leveres garderobeskap som følger:

To-romsleilighet (29m²): En meter garderobe på soverom og en meter skap i gang.

To-romsleilighet (30 m²): 2x 80 skap på soverom samt hylle og overskap over sengeplass. 1 m skap i gang.

To-romsleilighet (45m²): 2 x 80cm skap på soverom samt hylle og overskap over sengeplass. I gang to meter garderobeskap. I leilighetstype D leveres 80 cm garderobeskap i gang og 2 x 80 skap på bad.

Tre-romsleilighet (37m²): 2 x 80 cm skap på soverom samt hylle og overskap over sengeplass. På lite soverom leveres 1 m garderobeskap og i gang 1 m.

Tre-romsleilighet (52 m²): 2 x 80cm skap på soverom samt hylle og overskap over sengeplass. I gang to meter garderobeskap. På lite soverom en meter garderobeskap.

Fire-romsleilighet (61 m²): 2 x 80cm skap på soverom samt hylle og overskap over sengeplass. I gang to meter garderobeskap. På hvert av de små soverommene blir det levert en meter garderobeskap.



Oppvarming

Alle rom (med unntak av bad) oppvarmes med vannbåren fjernvarme. Leilighetene blir levert med radiatorer montert på vegg/gulv. Varmtvann leveres via fjernvarmeanlegg. Energiregning for fjernvarme og varmtvann avregnes i henhold til leilighetens areal (BRA). Termostatstyrt elektrisk varmepanel i baderomstak.

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken, ventiler i vinduskarm og yttervegg.

Hette og vifte er plassert i overskap over komfyr på kjøkken.

Kabel-TV/telefon

Alle leilighetene leveres med en kabel som dekker kabel-TV og telefon, plassert i stue. Det er fremført tomrør til gang og lite soverom.

Elektrisk anlegg

Alle leiligheter leveres med skjult anlegg.

Stikkontakter og brytere leveres i hvit utførelse.

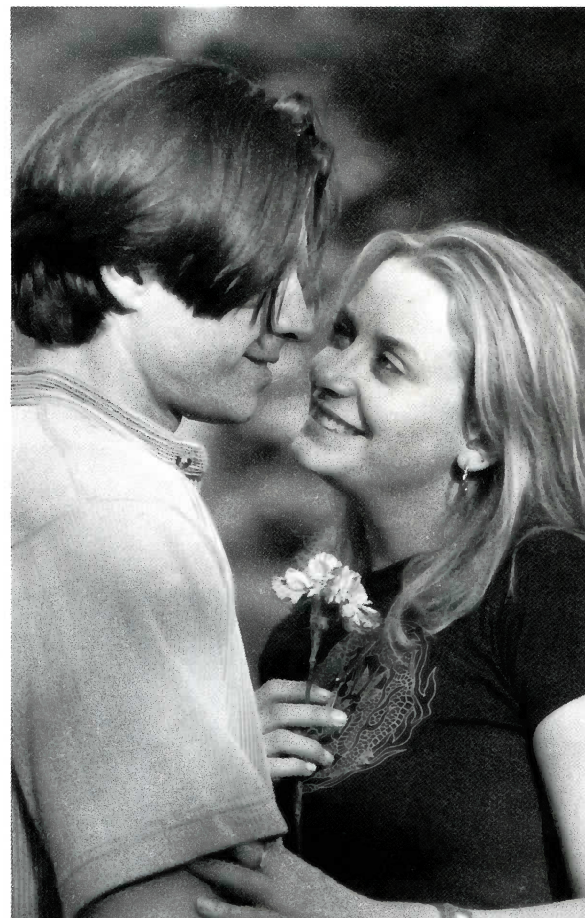
Sikringsskap leveres med automatsikringer. Måler er plassert i tavle i kjellerbod.

Rør/sanitær

Skjult røranlegg i vegger leveres som rør i rør system med fordelingskap.

Tilvalg

Siden boligene er fabrikk-fremstilte og ferdigstilte ved salg gis det ingen tilvalgsmuligheter.



Utvendig standard:

Bygningen:

Fundamenteringen for hus A er støpt ringmur. Det er et kryprom under huset med adkomst fra begge gavler for tilgang til koblinger av avløp. Hus B er fundamentert på forsterket betongdekke over garasjen. Kabelføringer på kabelbro i underetasje/ garasje.

Bærende konstruksjoner av tre.

Kledning er liggende panel.

Ytterdører, balkongdører og vinduer har trekarmner og 2-lags energiglass. Isoleringen er 170mm i vegg, 250mm i gulv på bakkeplan og 300mm i yttertak.

Takkonstruksjonen har bærende åser i tre.

Balkongene er utført med trykkimpregnerte materialer.

Uteplass på bakkeplan er trykkimpregnerte treplattinger plassert på betongfundamenter.

Levegg/skillevegg mot nabo er treverk med beiset, liggende panel.

Rekkverk på balkonger og svalgang er med stående trespiler.

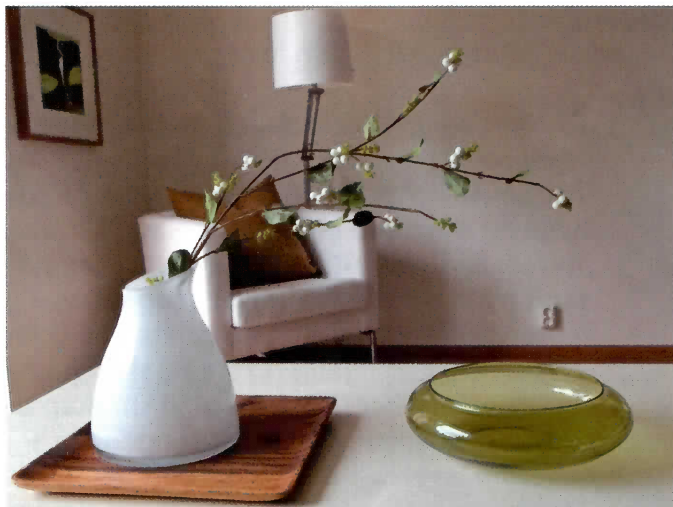
Postkasser

Postkasse til hver leilighet plasseres på utvendig fellesstativ.

Uteområde/fellesarealer:

Grøntarealer blir ferdig opparbeidet, tilsådd og beplantet.

Adkomst/gangarealer er asfalterte stier.



Eier- og organisasjonsform

Hus A og B vil bli solgt som selveierleiligheter og organiseres i ett boligsameie. Kjøper får skjøte på sin seksjon som består av eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og med en forholdsmessig andel av hele eiendommens fellesarealer. Alle fellesutgifter som vann- og avløpsavgifter, huseierforsikring, fellesstrøm, snørødding m.v. fordeles i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt i.h.t. leilighetenes størrelse (BRA), og fellesutgiftene er stipulert til kr. 30 pr. m² BRA pr. måned. Fjernvarmeutgiftene er ikke inkludert i fellesutgiftene. Selger vil på vegne av sameiet engasjere Selvaag Forvaltning som forretningsfører.

Kjøpsbetingelser

Dette er et prosjekt hvor SelvaagHus har foretatt utbygging av rimelige boliger. Formålet med prosjektet er å sikre ungdom og andre med lav inntekt, som hittil kanskje ikke har hatt råd til å kjøpe egen bolig, mulighet for å skaffe seg en moderne og rimelig leilighet av god kvalitet.

For å sikre at dette formålet oppnås og unngå å komme i den situasjon at pengesterke investorer i stedet kjøper opp leilighetene og selger dem videre med god fortjeneste, har SelvaagHus sikret seg visse rettigheter i tilknytning til leilighetene.



For det første har SelvaagHus forkjøpsrett i 5 år ved salg til en pris tilsvarende kjøpesummen, inkl. omkostninger + indeksregulering.

For det andre er det boplikt det første året. Utleie de neste 4 årene forutsetter skriftlig samtykke fra SelvaagHus. Samtykke kan nektes dersom utleieprisen er for høy. En utleiepris høyere enn det som er nødvendig for å dekke renteutgiftene tilsvarende renter for 100% av kjøpesummen samt leilighetens andel av felleskostnadene, vil bli ansett som for høy.

Bestemmelser som ivaretar disse rettighetene vil bli inntatt i kjøpekontraktene med de enkelte kjøpere og sikret i form av erklæringer som tinglyses som heftelse på de enkelte eierseksjonene.

Etter 5 år vil disse rettighetene og tinglyste heftelser falle bort. Leilighetene kan deretter disponeres helt fritt.

Kjære boligkjøper

Dette prospektet er ment som en orientering om byggeprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen av bebyggelsen og de enkelte enheter. Alle opplysninger er derfor gitt med forbehold om utbyggers rett til å foreta endringer om dette skulle vise seg nødvendig eller ønskelig. Endringene skal imidlertid ikke ha innvirkninger på forutsatt standard.

Bruksarealet BRA er det arealet som ligger innenfor boligens omsluttende vegger. BRA vil angi et større areal enn for eksempel boligarealet BOA.

Veibeskrivelse:

Fra Ryenkrysset følger du E6 i retning Moss. Ta av til høyre mot Mortensrud med avkjørsel rett før Shell-stasjonen. Følg Mortensrudveien rett frem gjennom rundkjøringen. Jordstjerne Boligsameie ligger på Mortensrudhøyden og har adkomst fra Mortensrudveien, inn Jordstjerneveien. Det blir skiltet i forbindelse med visninger.

Utbygger

SelvaagHus har sitt utspring fra Selvaagbygg som har bygget gode og rimelige boliger for folk flest siden 1948. Boligene fra SelvaagHus er utviklet gjennom flere års erfaring for å gi effektive og funksjonelle boliger til en rimelig pris.

Boligene har god standard og kvalitet og er produsert i Estland.



Selger

Selvaagbygg har bygget nær 50.000 boliger i stor-Oslo siden det første huset stod ferdig i 1948. I de neste årene vil Selvaagbygg ferdigstille om lag 500- 1000 boliger i året. Med kreativ planlegging, rasjonell byggeteknikk, moderne logistikk og tverrfaglig samarbeid har selskapet vært banebrytende innen boligbygging i Norge. Dette sikrer kunden kvalitetsboliger med høy boverdi.

www.selvaaghus.no

Salg ved Selvaagbygg

Ta gjerne kontakt på telefon: 23137254/50

e-mail: kundesenter@selvaag.no

Lørenvangen 22,
0580 Oslo



SelvaagHus