



ENSJØLYST

LEV MED HØY BOKVALITET
PÅ BESTE ENSJØ



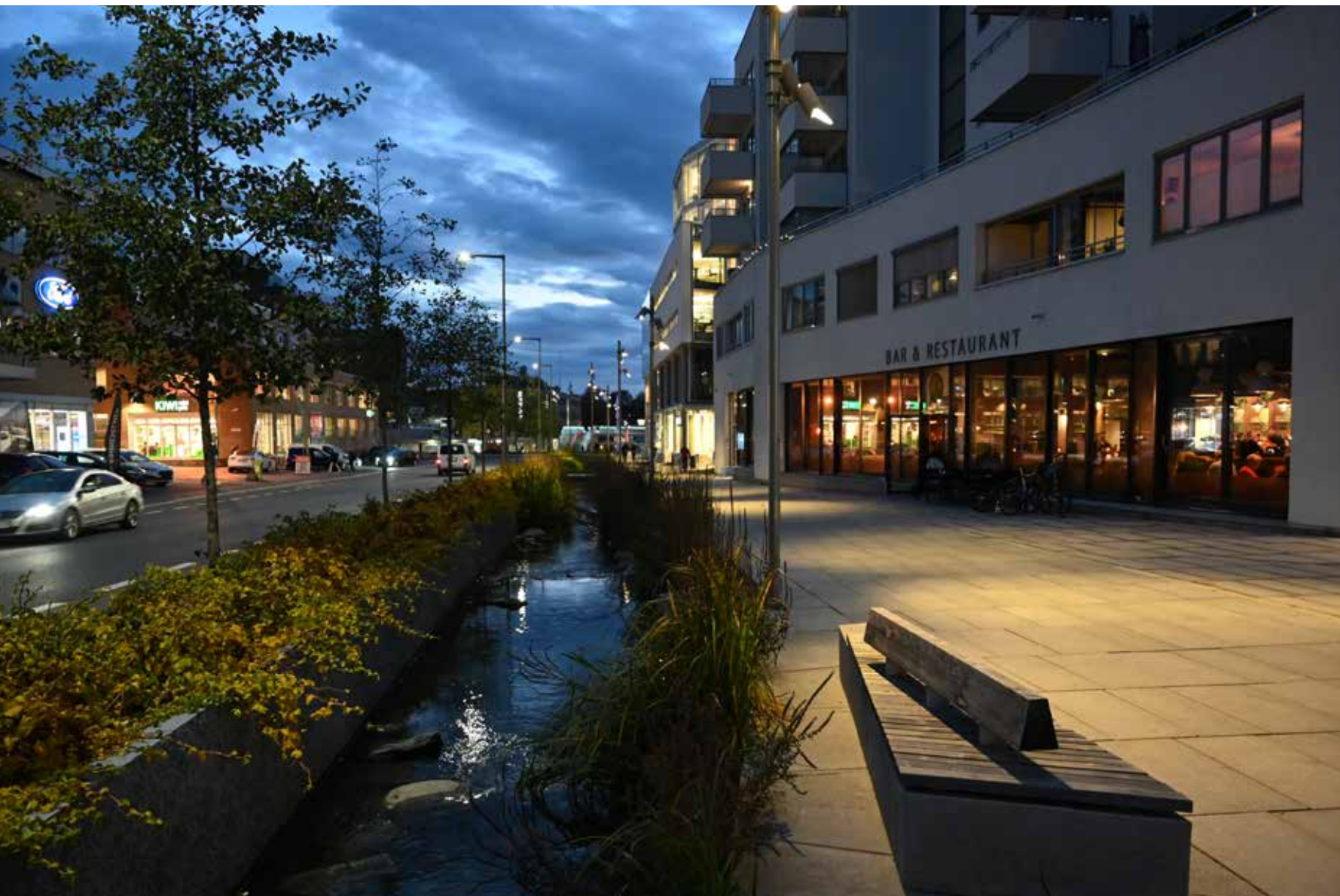
82

SELVEIERLEILIGHETER MED
KVALITETER SOM GJØR AT DU
VIL TRIVES FRA FØRSTE DAG



OMRÅDET	7
DRONEFOTO	14
ARKITEKTEN	21
INTERIØRKONSEPTENE	29
BILORDNINGEN	37
UTOMHUSPLAN	42
TAKPLAN	43
ETASJEPLANER	44
PLANTEGNINGER	49
KVALITETSBESKRIVELSE	112
ROMSKJEMAER	116
INFORMASJON TIL KJØPER	122
KJØPEKONTRAKT	128
REGULERINGSKART	133

Dette prospektet viser 3D illustrasjoner av leiligheter, bygg og utsikt. Illustrasjonene kan avvike fra det endelige resultatet.
Vi tar forbehold om evt. trykkfeil



Gladengveien med forretninger og serveringssteder ligger innen kort gangsavstand fra Ensjølyst.

Ta en spasertur bort til det vakre vannspeilet på Ensjø Torg og nyt en kopp kaffe i solen.



ENSJØ, DEN NYE URBANE BYDELEN MED GRØNNE LUNGER

Ensjøbyen er Oslos nye bydel for deg som liker pulsen av byen, men som ønsker å bo luftigere og grønnere til enn midt i sentrum. Gamle bilforretninger erstattes av et levende bydelsliv med nye boligprosjekter, butikker, serveringssteder og andre servicetilbud.

Mellom byggene er det åpne områder som utvikles med grønne lunger og frodige fellesområder. Det er flere barnehager i nabolaget og ny barneskole i Grenseveien, planlagt ferdig i 2020.

Liker du å bevege deg? Ensjø har flere treningssentre og mange trygge gangstier inviterer til jogging. Ta deg en spasertur og bli kjent med den gamle, sjarmerende trehusbebyggelsen på Kampen og Vålerenga. For deg som er interessert i fotball, ligger Intility Arena – Vålerengas nye stadion, bare en kort spasertur unna.

Alltid ferske bakevarer på Ensjo Torg.



Fresh Fitness er et prisgunstig treningsenter sentralt på Ensjo. Det er også flere dagligvareforretninger i umiddelbar nærhet.



Vålerengas nye storstue er bare en kort spasertur unna.

Fyrstikkalleen Skole åpnet i 2010 og er en kombinert ungdoms- og videregående skole.



Bysykler finner du både på Fyrstikktorget og to steder ved Ensjøveien.



På Fyrstikktorget ønsker Karoline Spiseri og Pub deg velkommen.



Hovindammen er et flott natur- og rekreasjonsområde.

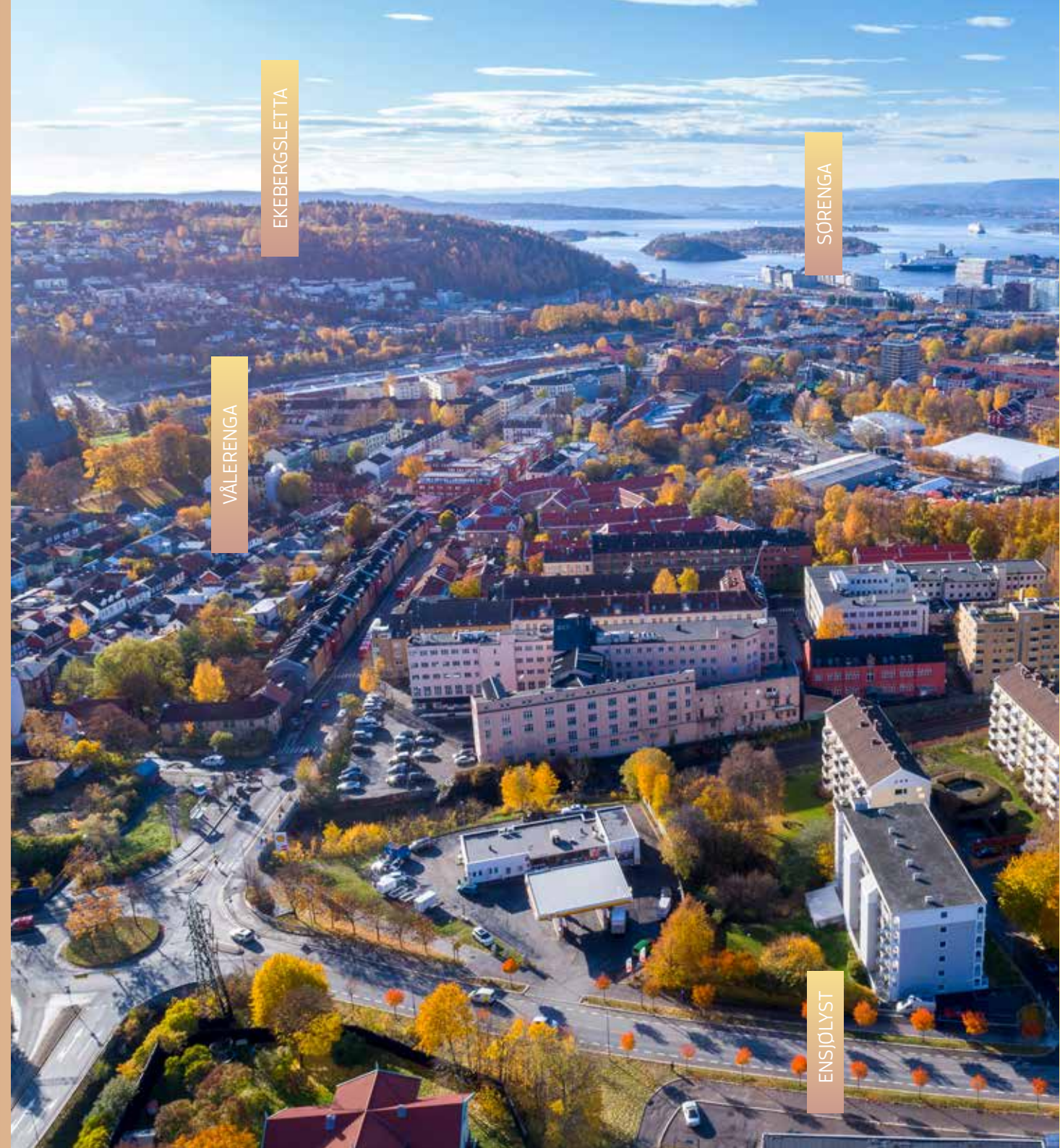


Er du glad i god mat og drikke, har Ensjo mer å by på enn du kanskje trodde. Her finner du både restauranter, kroer, puber, caféer og ikke minst flere gode pizzasteder.



Vålerenga Kirke ligger vakkert til og er selve ikonet for Vålerengasupportere og verdt et besøk.

OSLO
SENTRUM
BARE FEM
MINUTTER
UNNA MED
T-BANEN



VÅLERENGA

EKEBERGSLETTA

SØRENGA

ENSJØLYST

BJØRVIKA

JORDAL AMFI

OSLO S

KAMPEN

IDRETTSPLASS

SLOTTET

MAJORSTUA

ENSJØ
SENTRUM
BARE NOEN
MINUTTER
BORT
GANGSTIEN



BO SOLRIKT, SENTRALT OG MED GJENNOMTENKTE LØSNINGER

Det er ikke uten grunn at vårt nye boligprosjekt er døpt Ensjølyst.

Tomten er åpen, sydvendt og solrik. Her bygger vi to moderne bygg i hesteskoform rundt et grønt og levende tun. Takterrassen blir utformet med beplantede områder som skaper skjerming og sosiale soner. Her får du en fantastisk solgang og utsikt over byen, fjorden og åsene rundt. De øvrige takene får sedumdekke som skaper et vakkert fargespill gjennom årstidene.

Nabolaget som omkranser Ensjølyst består av lavere bebyggelse, blant annet de hyggelige villaene i bakkant. Det grønne parkdraget bidrar også til en god atmosfære.

Under Ensjølyst blir det garasjeanlegg der du kan kjøpe p-plass. Her er det også en smart bildelingsordning (se side 35). Fra garasjen tar du heisen opp til din egen etasje.



PÅ DEN STORE
TAKTERRASSEN
ÅPNER DET SEG EN
NY VERDEN.

HER ER DET
STORSLÅTT UTSIKT
OVER BYEN.



Mot svalgangen etableres det hyggelige, skjermede og private sitteplasser.

Ta imot sola på din egen balkong/uteplass mot det grønne tunet.



Ensjølyst er plassert i randsonen av tomten og åpner seg mot syd. Dette grepet kobler det frodige tunet til det nye parkdraget og gir beboere et langt større grøntareal visuelt sett. Som en ekstra bonus, får eiendommen bedre utsikts- og solforhold.

For å bevare siktlinjen mellom Ensjø Gård og Malerhaugen Gård er bebyggelsen langs Langengen delt opp, på en slik måte at den fortsatt henger

sammen visuelt. Det bidrar også til opplevelsen av et mer privatisert uteområde. Bebyggelsen langs Ensjøveien er trukket tilbake fra gaten for å ivareta siktlinjer mot Malerhaugen Gård. Dette grepet gir også et fint, grønt belte og gode uteoppholdsarealer for leiligheter i 1. etasje mot Ensjøveien.

I Ensjølyst er det valgt bestandige materialer som uttrykker kvalitet med tegl og metall. I tillegg er det innslag av treverk for å gi varme og mykhet til fasadene. Dette er materialer som vil stå seg godt over tid. De to bygningsvolumene er differensiert i fire deler med en variasjon av mørk og lys tegl som hovedelement for å bryte opp volumene. Innslag av paneler med strekkmetsall og skillevegger vil fungere som skjerming for leilighetene. De er en viktig del av det arkitektoniske uttrykket og bidrar til å binde sammen prosjektet til en helhet.

Truls Schiefloe Sandbakk
Arcasa Arkitekter



TAKTERRASSEN
INVITERER TIL SOSIALE
SAMMENKOMSTER OG
LANGE SOLDAGER

Grønne parker, parkdrag og en hyggelig trehusbebyggelse som nærmeste nabo, bidrar til høy bokvalitet.



Ensjølyst favner om et grønt tun til glede for alle beboerne.

FÅ DIN EGEN PARK OG GODE, GAMLE MALERHAUGEN SOM NÆRMESTE NABO

Rundt Ensjølyst blir det gode, flate og solrike utearealer som innbyr til lek og opphold for alle aldersgrupper. Landskapsarkitektene legger opp til et levende utemiljø med lekeapparater og sosiale soner.

I forlengelsen av det frodige tunet er det regulert inn en offentlig park, Malerhaugparken. Slik får du som bor i Ensjølyst umiddelbar tilgang på større grøntarealer enn de fleste andre boligprosjekter. Og med sin gamle bebyggelse, stakittgjerder og syriner er Malerhaugen et særdeles hyggelig nabolag.



LEILIGHET D 301

Det er vannbåren gulvvarme i leilighetene, det gir en ekstra lun og god varme.



ÅPNE ROM, STORE VINDUSFLATER, SOLRIKE BALKONGER OG VANNBÅREN GULVVARME

Ensjølyst har mange og varierte leilighetstyper. Felles for dem er åpne og lyse løsninger med naturlige møbleringssoner og praktiske kjøkken med integrerte hvitevarer inkludert i prisen. De fleste leilighetene er gjennomgående eller hjørneleiligheter. Det gir mye lys, utsikt i to himmelretninger og gode uteplasser. Flere av 4-roms leilighetene har mulighet for egen utleiedel som kan benyttes til ren utleie, praktikant eller en mer privat del av boligen.

Stuen har store vindusflater helt ned til gulv som gir lyse og luftige rom. Det er ingen radiatorer som skjemma eller hemmer utsikten. Vannbåren gulvvarme sikrer en lun og stabil varme. Fra stuen går du ut på din egen private, romslige uteplass – enten det er balkong, takterrasse eller markterrasse.

Utenfor inngangen mot den dype svalgangen vil det være et privat, integrert møbel som skjemma og hindrer innsyn, og som fungerer som både benk, bord og plantekasse. Et flott sted for kaffen i morgensolen eller godt utsiktspunkt mot smårollingene på lekeplassen.



VELG BLANT TRE LEKRE INTERIØR- KONSEPTER UTEN TILLEGG I PRISEN

Å gjøre tilvalg i en ny leilighet kan lett bli kostbart. Hos oss har du mulighet til å velge din stil og sette ditt eget preg på leiligheten uten noen ekstra kostnad. Vår interiørarkitekt har utviklet tre smakfulle interiørkonsepter med farger og interiør som harmonerer, alle de tre konseptene er stilrene og varige – et valg du vil være fornøyd med i lang tid.



LEILIGHET C 302



SORT EIK

Dette interiørkonseptet er basert på et urbant, stilrent og mykt minimalistisk interiør hvor atmosfæren oppleves som delikat og dempet. Nøytrale, enkle naturfarger som hvit, sand, grå og beige går igjen og skaper en rolig base med et varmt uttrykk.

Kjøkkenet leveres i sort eikefinér med en lys eikeplate som kontrast. Overskapene er grepsløse og benkeskapene har et enkelt grep i en eloksert mørk tone for å komplettere fargen på frontene.

Gulvene får I-stavs parkett i lys eik med et hint av grått og er nøye avstemt til veggfargen og den sorte eiken på kjøkkenfrontene.

På badet blir det fliser i en varm grå tone både på gulv og vegger. Paletten er vakker og tidløs og vil fungere like godt med en klassisk innredning som en minimalistisk.

Et interiør med et tidløst uttrykk uavhengig av tidens trender.



LEILIGHET C 302



LUFTIG HVIT

Dette interiørkonseptet er basert på en lys og lett palett med fokus på materialbruk som gir et lett nordisk uttrykk. Den nøytrale fargepaletten i hvitt mot varme beige toner og lys eik skaper en sanselig og rolig oase. Det gjør det enkelt for deg å tilføre de farger og elementer du selv måtte ønske for å skape et personlig hjem.

Kjøkkenet leveres med en kombinasjon av hvite, grepsløse overskap og benkeskap i lys eik. Den hvite benkeplaten skaper et rolig uttrykk og spiller på lag med de hvite overskapene.

Gulvene får I-stavs parkett i lys eik, som er nøye avstemt til den øvrige kjøkkeninnredningen og skaper en varm kontrast til de hvite, kjølige veggene.

Badet leveres med fliser i en lys, varm beige tone både på gulv og vegger. Paletten er nordisk og sober med rene linjer og passer ekstra godt til naturmaterialer på møbler og tekstiler.

Et tidløst konsept som alltid vil være riktig.



LEILIGHET C 302



NORDISK HAV

Dette interiøret har en palett i blåtoner som skaper en rolig atmosfære som gir assosiasjoner til havet og himmelen.

Matte overflater, myke tekstiler og farger ton-i-ton med noen aksentfarger er hovedingrediensene for å skape denne rolige atmosfæren. Kombiner gjerne ulike blåtoner, grøntoner, varme bruntoner og sennepstoner for å skape spennende fargeuttrykk.

Kjøkkenet leveres i en midnattsblå tone med benkeplater i en lys fargetone. Overskapene er grepsløse og benkeskapene har enkle grep i fargen antrasitt som kompletterer den mørke blåtonen på frontene. I-stavs parkett i lyspigmentert eik skaper et lett uttrykk til den mørke kjøkkeninnredningen.

Badet leveres med gulv- og veggfliser i en lys gråtone.

Uttrykket er spennende og skaper et personlig hjem med særpreg.

Bidelingsordningen har to P-plasser i garasjekjelleren.



BIL NÅR DU TRENGER DET UTEN Å MÅTTE KJØPE DEN

Ensjølyst ligger svært sentralt til, med bare 350 meter til Ensjo T-banestasjon med hyppige avganger samt en rekke busstruter langs Strømsveien. Det er bysykler ved T-banestasjonen og i nabolaget har du det meste du trenger i hverdagen. Slik har du mange forutsetninger for å leve et bilfritt liv her.

Skulle du likevel trenge bil for en handletur etter jobb, dra på hytta eller hente en nyinnkjøpt sofa – vil det stå to biler tilgjengelig i garasjekjelleren. Ensjølyst har inngått avtale med bidelingsordningen Biliblant fra Bertel O Steen. To parkeringsplasser vil bli reservert brukere av denne tjenesten. Biliblant er enkel å bruke, med en app på mobilen finner du tilgjengelig bil og booker den. Bilen åpnes via appen, så er det bare å kjøre i vei.

Det er mange gode grunner til å kjøpe en ny bolig fra Neptune Properties

Den følelsen du får når du flytter inn i en ny bolig, er helt spesiell. Rene overflater uten merker, godt isolerte vinduer, den gode lukten av en flunkende ny bolig. Men det er også andre, rasjonelle grunner til å kjøpe nytt.

OPPUSSING

Din nye bolig er nettopp det; ny. Du slipper med andre ord å bruke tid og penger på oppussing og ekstra vedlikehold på mange år.

TILPASNINGER

Du har mulighet til å sette ditt eget preg på boligen ved å velge farger, fliser, parkett og kjøkken fra en tilvalgsmeny.

GARANTI

I henhold til bustadoppføringslova § 12 stiller vi økonomisk garanti. Garantien etter overtakelse gjelder i fem år, og utgjør fem prosent av kjøpesummen.



NABOER

Du flytter inn samtidig som andre boligkjøpere. Sammen skaper dere grunnlag for et godt naboskap.

TEKNISK STANDARD

Nye boliger bygges etter den nyeste tekniske forskriften (TEK 17), som setter krav til viktige forhold som konstruksjon, energi, miljø, sikkerhet og installasjoner.

LAV DOKUMENTAVGIFT

Ved kjøp av ny bolig betales dokumentavgift med 2,5 % av din forholdsmessige andel av tomteverdien. Ved kjøp av brukt bolig er dokumentavgiften 2,5 % av hele kjøpesummen.

Ensjø & Neptune

Neptune Properties kan Ensjø og er en av de boligutviklerne som har bygget mest i denne nye urbane, grønne bydelen. Vi vet hva boligkjøperne legger vekt på. Gjennom å bygge på gode idéer og bred erfaring, skaper vi hjem som innfrir – ikke bare på det funksjonelle planet, men også gjennom arkitektur og prosjektets estetiske kvaliteter.

I dag har vi i Neptune Properties cirka 1700 boliger under utvikling. Og «vi» er 21 dedikerte mennesker som jobber med utvikling, prosjektledelse, markedsføring og økonomi/finans fra vårt kontor i Vika i Oslo sentrum. Alle bidrar hver på sin måte til en høy standard på leveransene - fra kjøp av tomt til overlevering av ferdig bygg.

Usbl er en av aksjonærene i Neptune Properties, noe som innebærer at Usbl-medlemmer har fortrinnsrett til alle Neptunes boligprosjekter når de legges ut for salg. Usbl vil også være forretningsfører, og vil hjelpe styret med de faste, årlige oppgavene slik at du kan være trygg på at ditt sameie/borettslag blir driftet på en forsvarlig måte.

ENSJØLYST



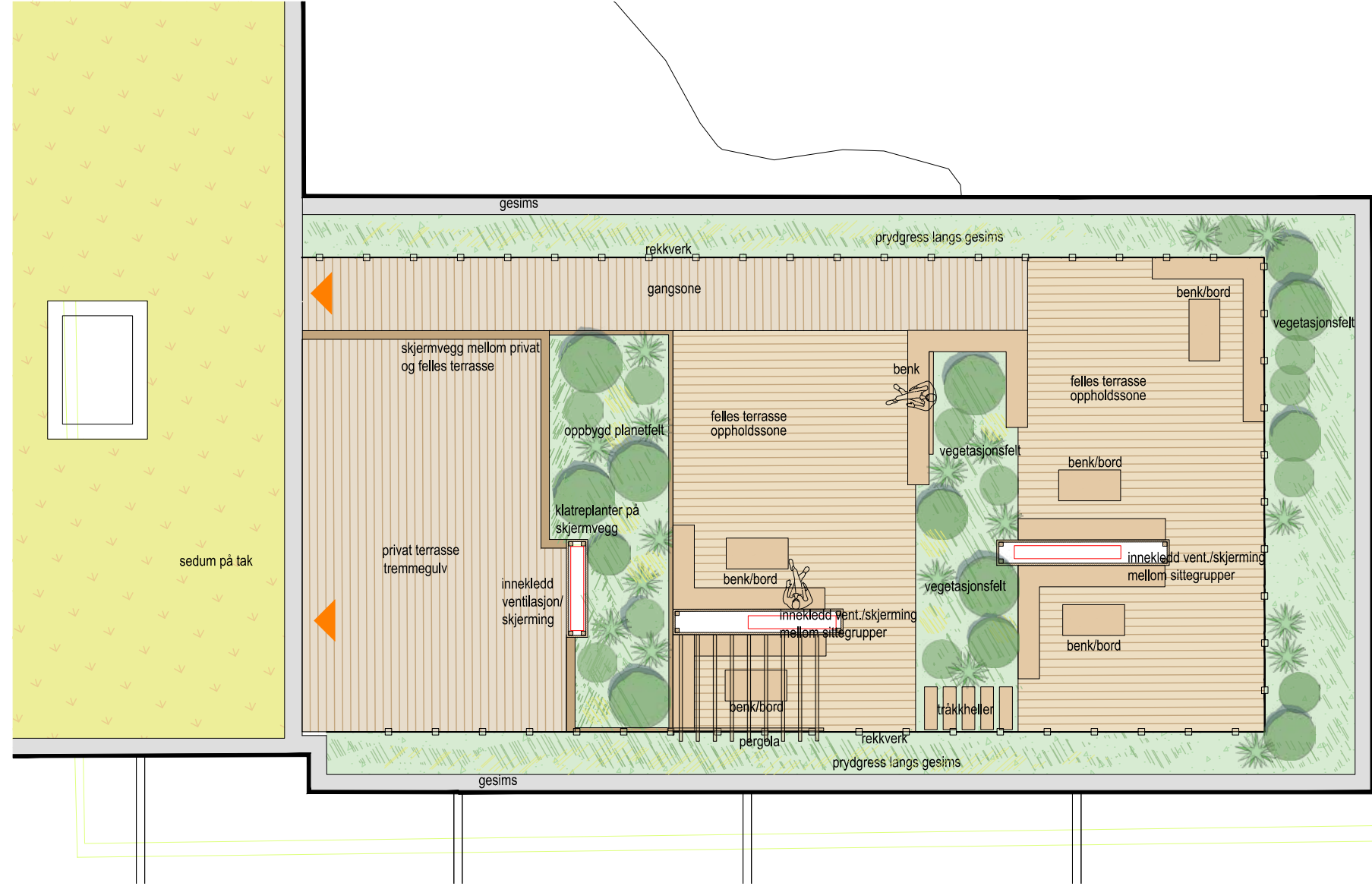
MALERHAUGVEIEN 28

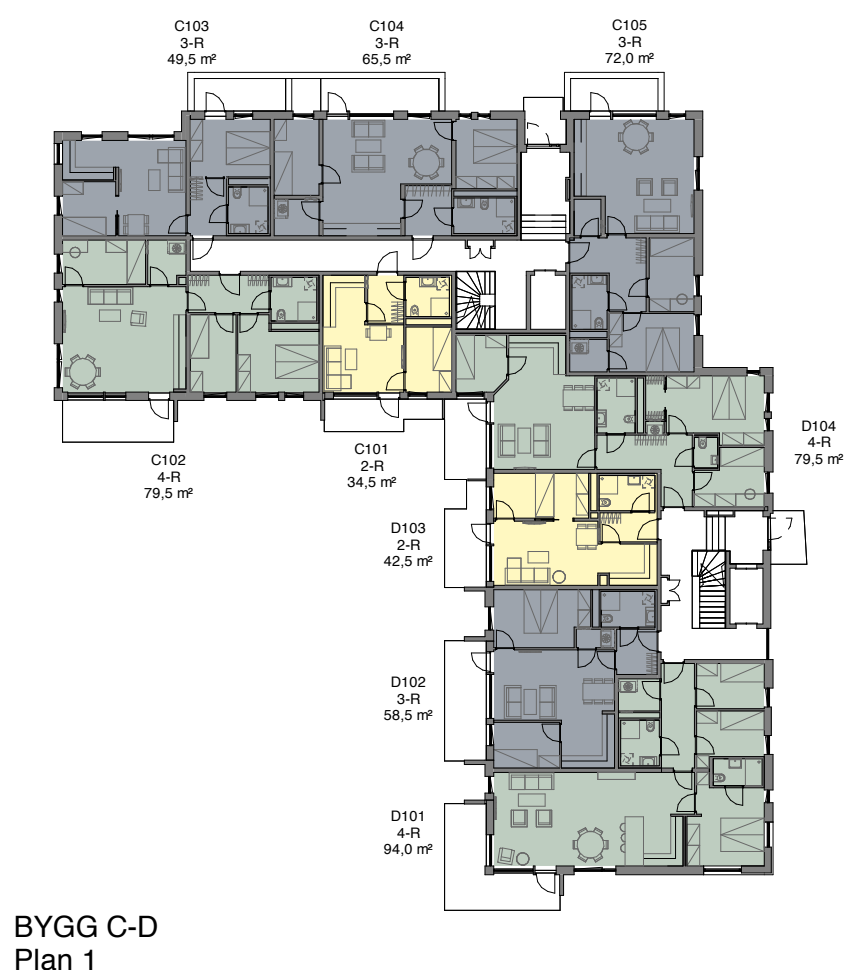
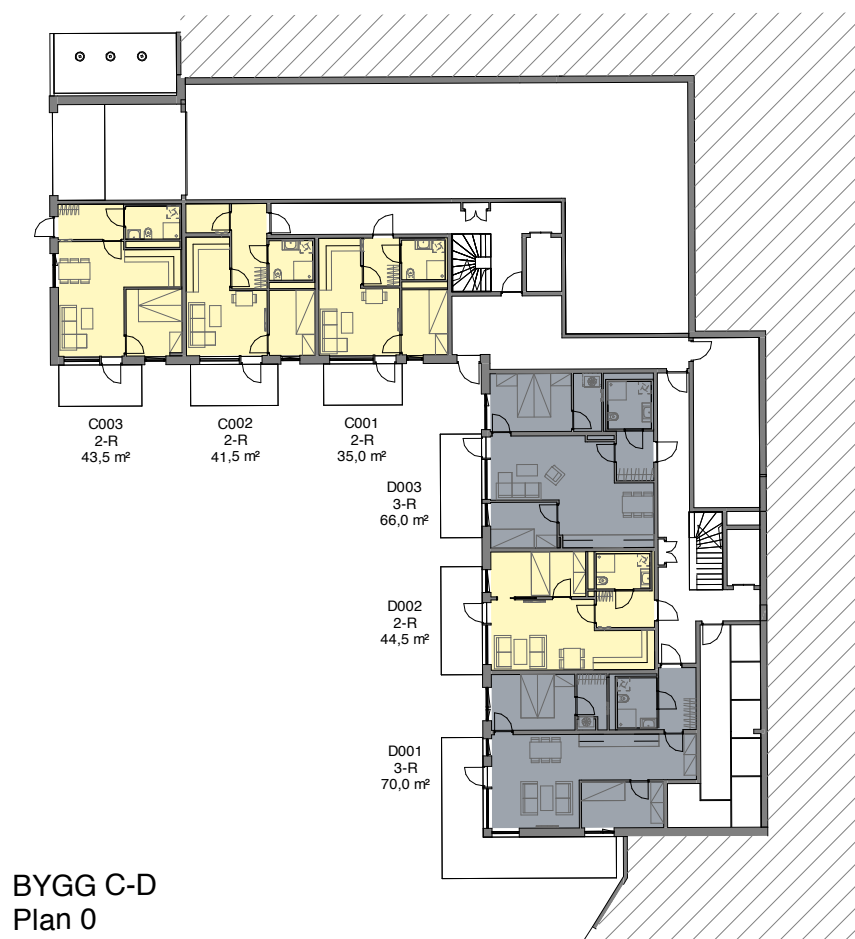


ENSJØHØYDEN

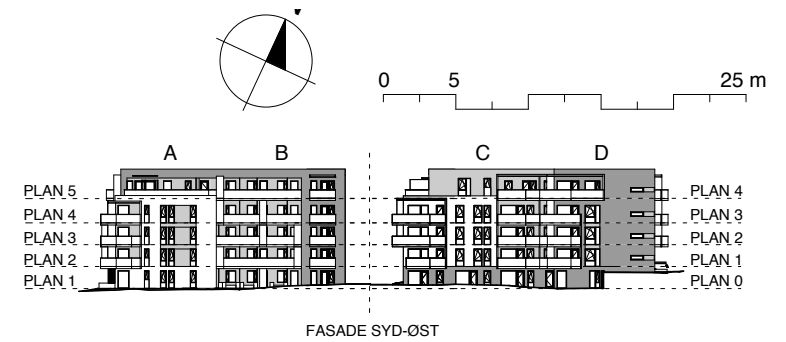
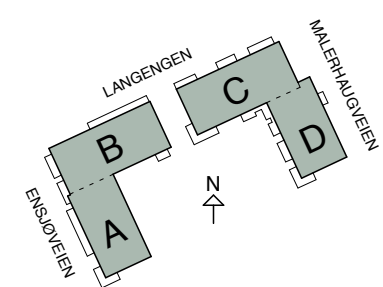


NEPTUNE
P R O P E R T I E S



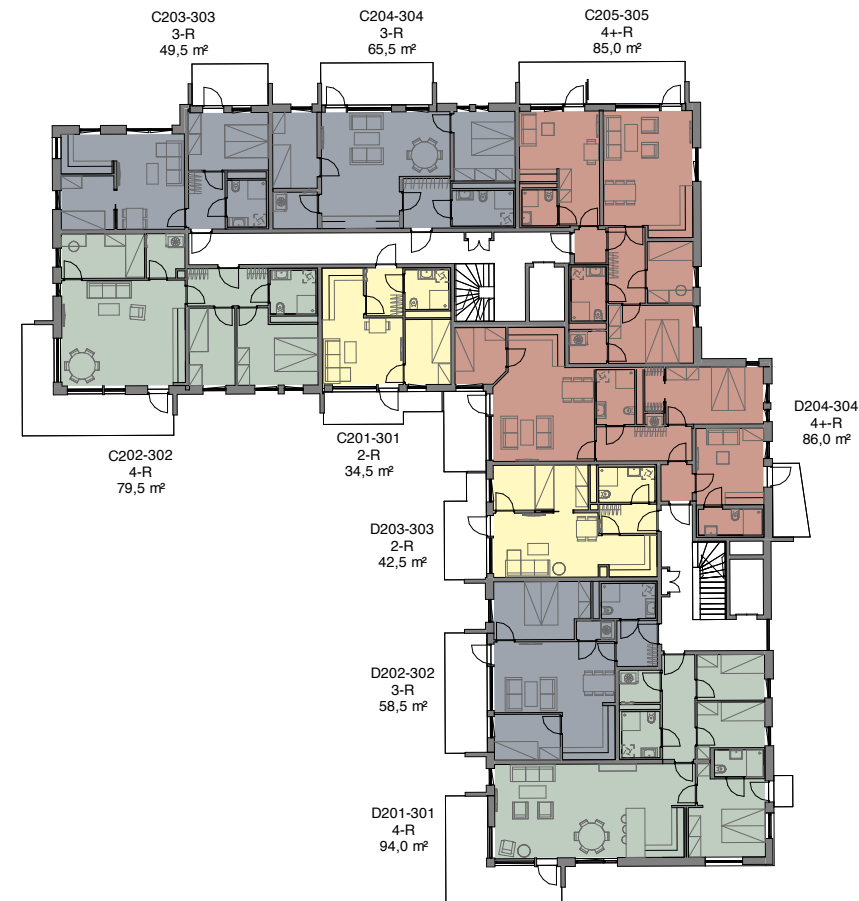


- 2 ROMS
- 3 ROMS
- 4 ROMS

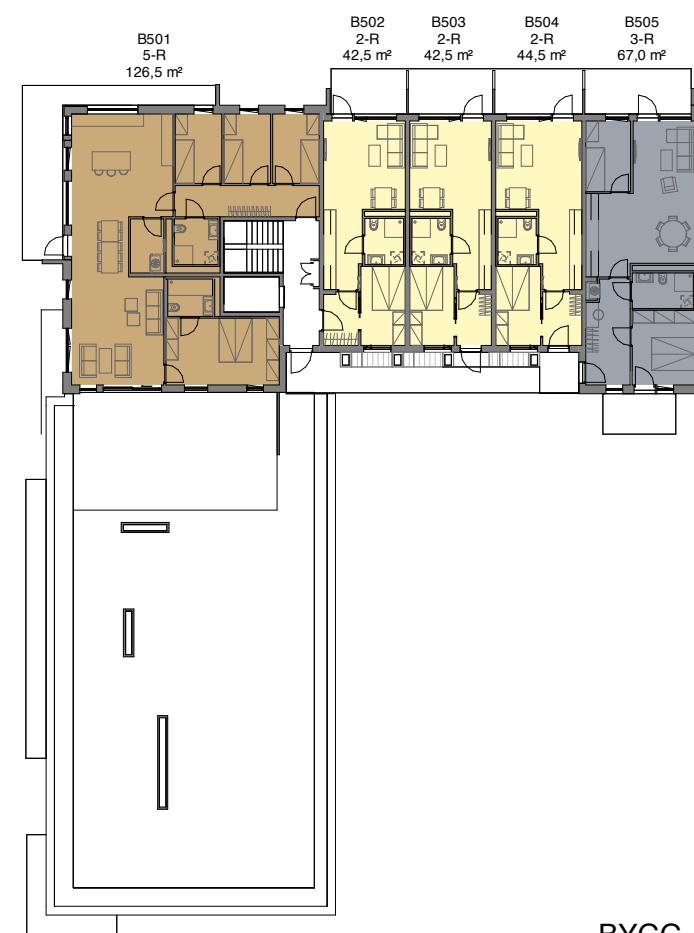




BYGG A-B
Plan 3-4



BYGG C-D
Plan 2-3

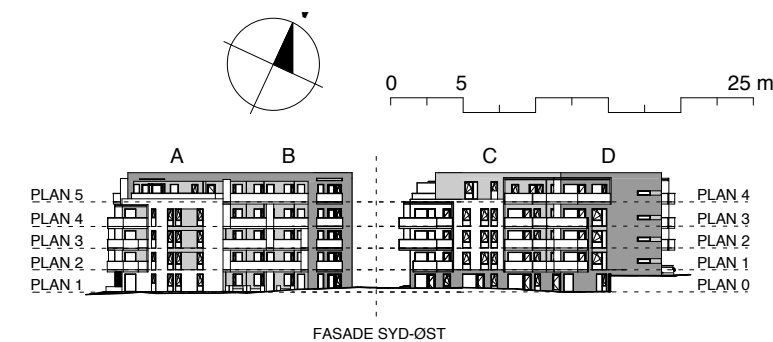
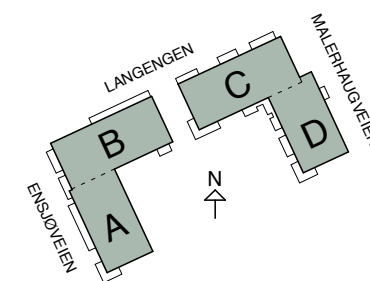


BYGG A-B
Plan 5



BYGG C-D
Plan 4

- 2 ROMS
- 3 ROMS
- 4 ROMS
- 4 ROMS MED MULIGHET FOR HYBEL
- 5 ROMS







OPPGANG

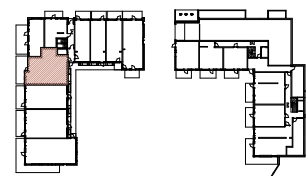
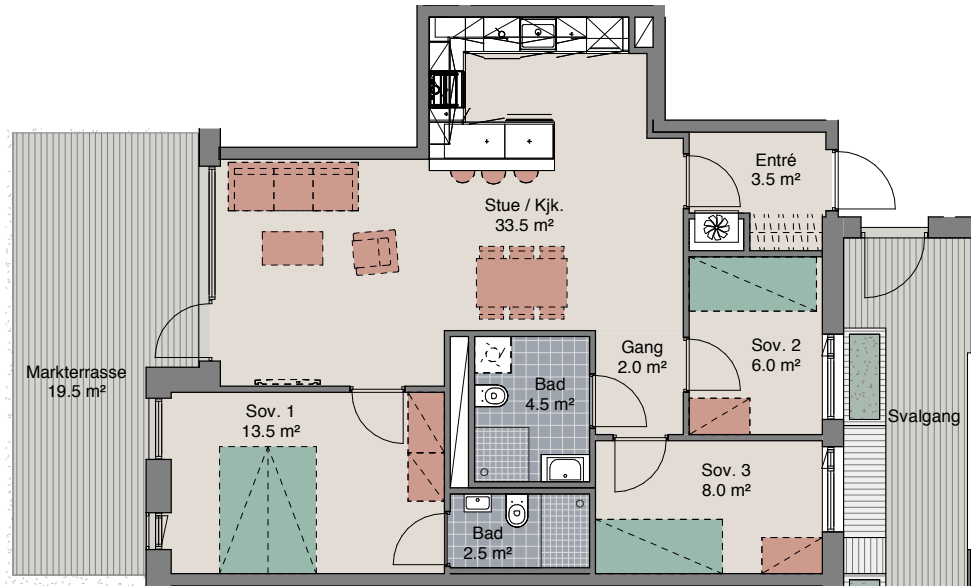
A

A 101

4-ROMS
 PLAN I
 BRA 80,5 M²
 P-ROM 79,7 M²
 MARKTERRASSE 19.5 M²

Lys og tiltalende 4-roms med delvis avskjermet kjøkken som har en fin barløsning mot spisestue. Den gir plass til sosiale aktiviteter, lekselesing eller en rask frokost.

Et stort vindusfelt slipper rikelig med lys inn og fra stuen har du utgang til en romslig, sydvestvendt markterrasse på hele 19,5 kvm. Mastersoverom har eget delikat, lite bad. De to mindre soverommene deler et større bad med avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Utenfor de to mindre soverommene kommer en hyggelig sittebenk med plantekasser. Det skaper en privatisert sone omkranset av grønne vekster og gir utsikt til det frodige tunet utenfor.



PLAN 1



FASADE SYD-VEST, BYGG A-B

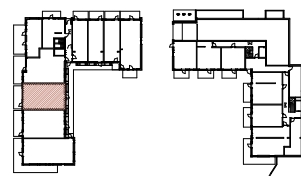
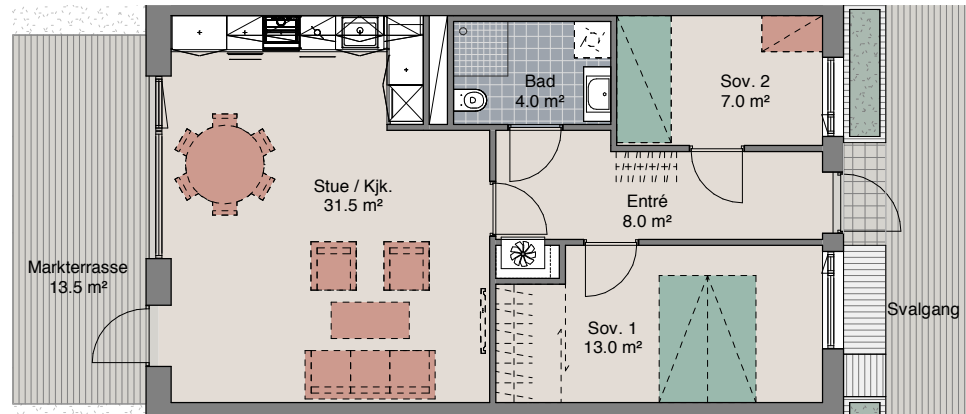


FASADE NORD-ØST, BYGG A-B

A 102

3-ROMS
 PLAN I
 BRA 68,5 M²
 P-ROM 67,5 M²
 MARKTERRASSE 13.5 M²

Lys 3-roms med åpen kjøkkenløsning og god plass til spisestue og salong. Stue/kjøkken er på hele 31,5 kvm og store vindusflater slipper rikelig med lys inn. Fra stuen har du utgang til en romslig, sydvestvendt markterrasse på hele 13,5 kvm. Mastersoverommet er romslig med fin plass til å etablere walk-in garderobe. Praktisk, delikat bad med avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Utenfor soverommene blir det en hyggelig sittebenk med plantekasser som skaper en privatisert sone omkranset av grønne vekster og gir utsikt til det frodige tunet utenfor.



PLAN 1



FASADE SYD-VEST, BYGG A-B

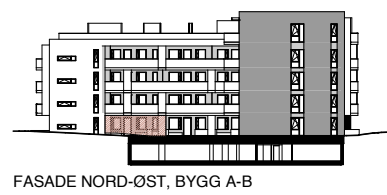
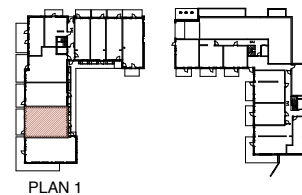
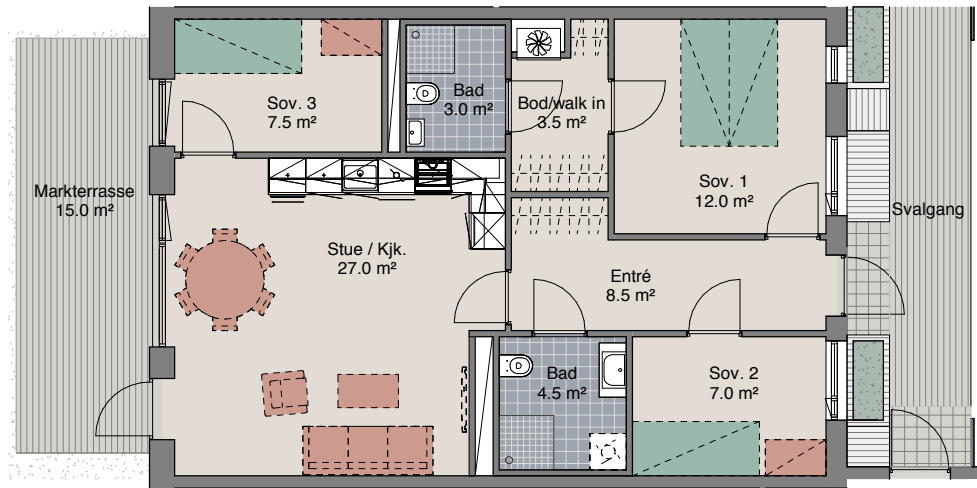


FASADE NORD-ØST, BYGG A-B

A 103

4-ROMS
 PLAN I
 BRA 81,0 M²
 P-ROM 75,6 M²
 MARKTERRASSE 15 M²

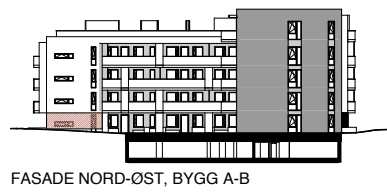
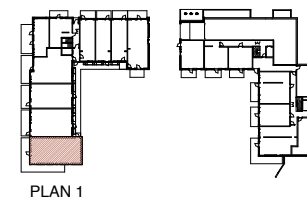
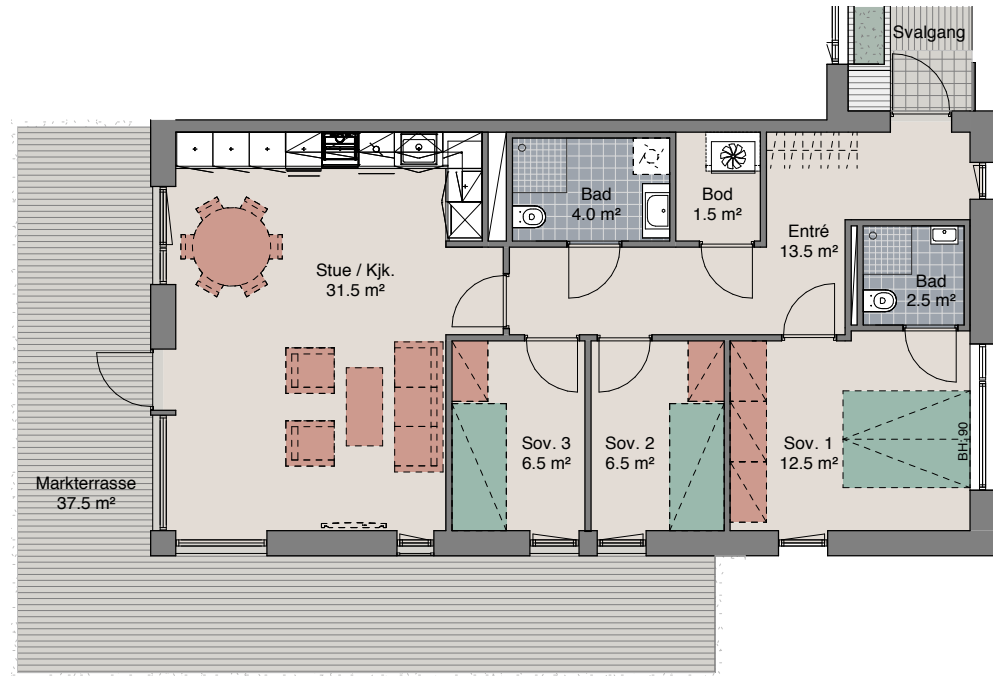
Lys og fin 4-roms med åpen kjøkkenløsning og god plass til spisestue og salong. Stue/kjøkken er på hele 27 kvm og store vindusflater slipper rikelig med lys inn. Fra stuen har du utgang til en romslig, sydvestvendt markterrasse på hele 15 kvm. Mastersoverommet har walk-in garderobe og eget delikat bad. De to mindre soverommene deler et større bad med avsatt plass for vaske-maskin og tørketrommel. Utenfor de to mindre soverommene kommer hyggelige sittebenker med plantekasser, det skaper en privatisert sone omkranset av grønne vekster og gir utsikt til det frodige tunet utenfor.



A 104

3-ROMS
 PLAN I
 BRA 86,5 M²
 P-ROM 83,4 M²
 MARKTERRASSE 37,5 M²

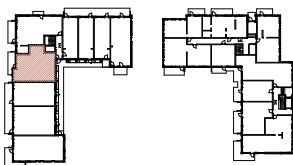
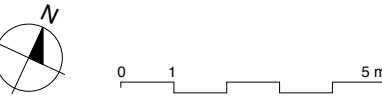
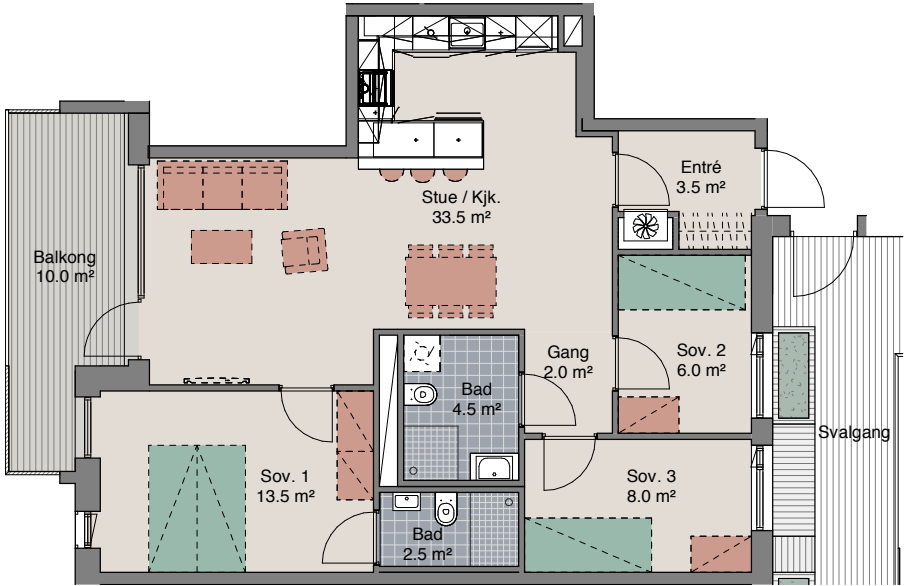
Flott 4-roms hjørneleilighet med åpen kjøkkenløsning og god plass til spisestue og salong. Stue/kjøkken er på hele 31,5 kvm og har store vindusflater som gir rikelig med lys inn fra to sider. Fra stuen har du utgang til en stor markterrasse på hele 37,5 kvm som følger leilighetens yttervegger. Mastersoverommet har et eget lite, delikat bad, mens de to mindre soverommene deler et større bad med avsatt plass for vaske-maskin og tørketrommel. I hallen er det rikelig med plass til garderobe og et vindu som slipper lyset inn og gir utsyn til det frodige tunet.



A 201 / A 301 / A 401

4-ROMS
PLAN 2-4
BRA 80,5 M²
P-ROM 79,7 M²
BALKONG 10,5 M²

Lys og tiltalende 4-roms med delvis avskjermet kjøkken og en fin barløsning mot spisestue. Den gir plass til sosiale aktiviteter, lekselesing eller en rask frokost. Et stort vindusfelt slipper inn rikelig med lys til oppholdsarealet og fra stuen har du utgang til en romslig, sydvestvendt balkong på 10 kvm. Mastersoverommet har eget lite, delikat bad. De to mindre soverommene deler et større bad med avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Utenfor de to mindre soverommene leveres en hyggelig sittebenk med plantekasser, det skaper en privatisert sone omkranset av grønne vekster og gir utsikt til det frodige tunet utenfor.



PLAN 2-4



FASADE SYD-VEST, BYGG A-B



FASADE NORD-ØST, BYGG A-B

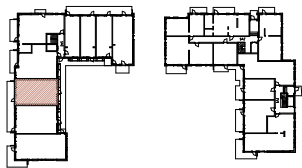
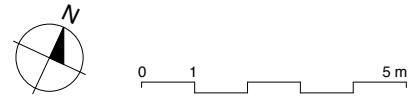
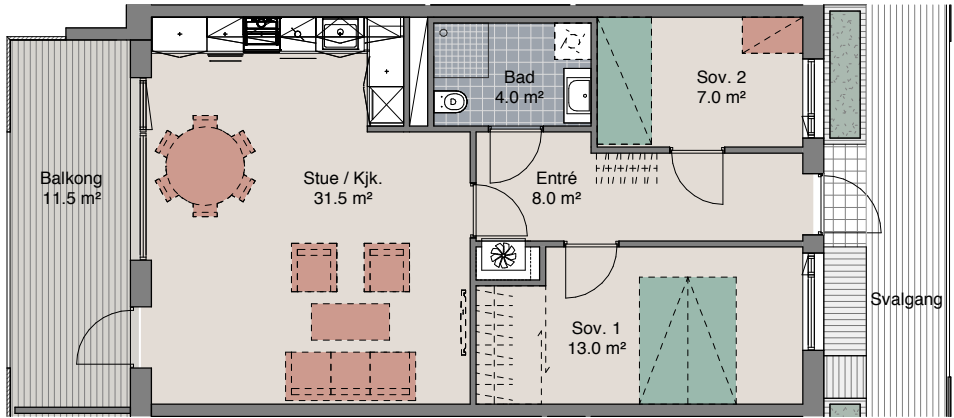


LEILIGHET A301

A 202 / A 302 / A 402

3-ROMS
PLAN 2-4
BRA 68,5 M²
P-ROM 67,5 M²
BALKONG 11.5 M²

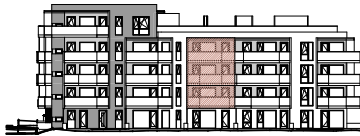
Lys 3-roms med åpen kjøkkenløsning og god plass til spisestue og salong. Stue/kjøkken er på hele 31,5 kvm og store vindusflater slipper rikelig med lys inn til oppholdsarealet. Fra stuen har du utgang til en romslig, sydvestvendt balkong på 11,5 kvm. Mastersoverommet er romslig med fin plass til å etablere walk-in garderobe. Praktisk, delikat bad med avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Utenfor soverommene leveres en hyggelig sittebenk med plantekasser, som skaper en privatisert sone omkranset av grønne vekster og utsikt til det frodige tunet utenfor.



PLAN 2-4



FASADE NORD-ØST, BYGG A-B

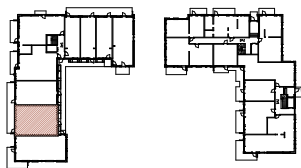
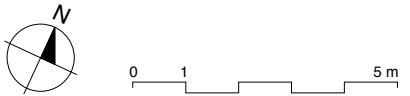
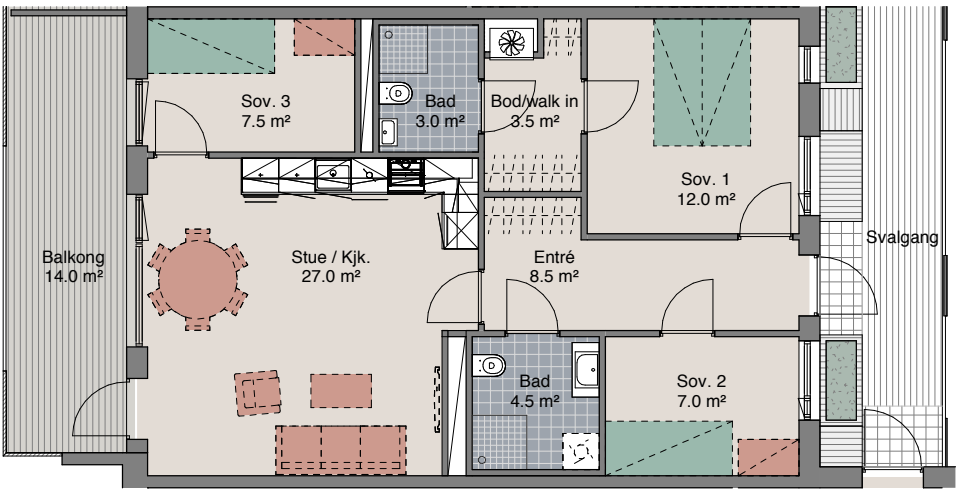


FASADE SYD-VEST, BYGG A-B

A 203 / A 303 / A 403

4-ROMS
PLAN 2-4
BRA 81,0 M²
P-ROM 75,6 M²
BALKONG 14.0 M²

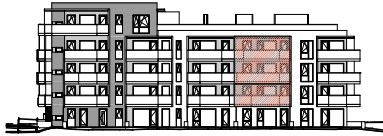
Lys og fin 4-roms med åpen kjøkkenløsning og god plass til spisestue og salong. Stue/kjøkken er på hele 27 kvm og store vindusflater slipper rikelig med lys inn. Fra stue/kjøkken har du utgang til en romslig, sydvestvendt markterrasse på hele 15 kvm. Mastersoverom har walk-in garderobe og eget delikat bad. De to mindre soverommene deler et større bad med avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Utenfor de to mindre soverommene leveres hyggelige sittebenker med plantekasser, det skaper en privatisert sone omkranset av grønne vekster og gir utsikt til det frodige tunet utenfor.



PLAN 2-4



FASADE NORD-ØST, BYGG A-B

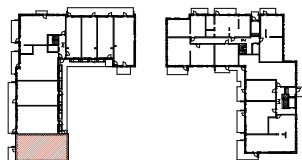
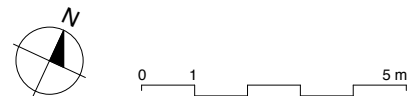
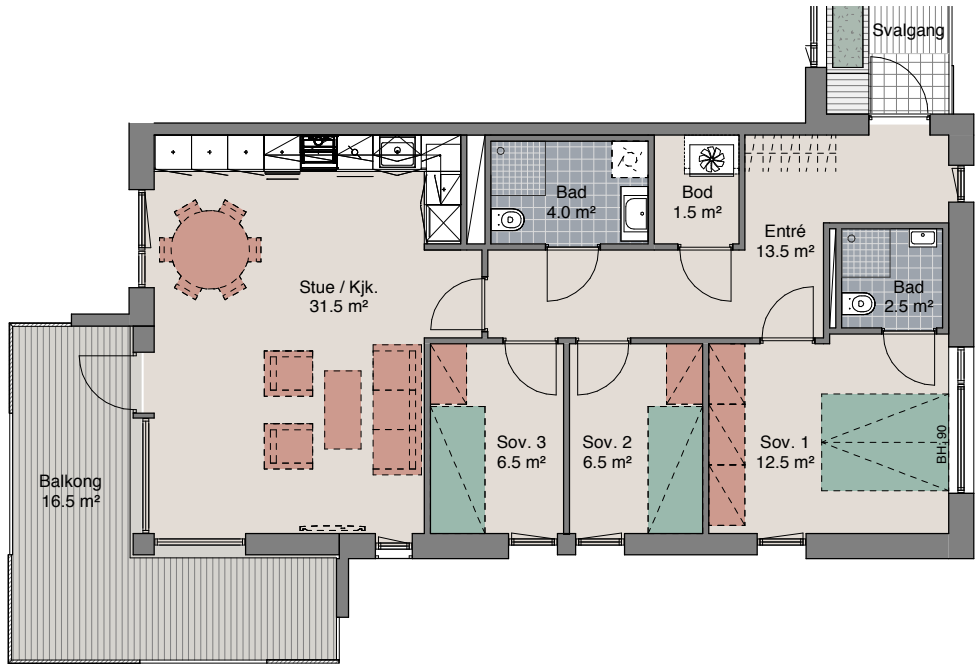


FASADE SYD-VEST, BYGG A-B

A 204 / A 304 / A 404

4-ROMS
PLAN 2-4
BRA 86,5 M²
P-ROM 83,4 M²
BALKONG 16.5 M²

Flott 4-roms hjørneleilighet med åpen kjøkkenløsning og god plass til spisestue og salong. Stue/kjøkken er på hele 31,5 kvm med store vindusflater som slipper rikelig med lys inn fra to sider. Fra stuen har du utgang til en stor balkong på hele 16,5 kvm. Mastersoverommet har eget, delikat, lite bad. De to mindre sove-rommene deler et større bad med avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. I hallen er det avsatt rikelig med plass for garderobe og et vindu slipper lys inn, og gir utsikt til det frodige tunet.



PLAN 2-4



FASADE SYD-VEST, BYGG A-B



FASADE NORD-ØST, BYGG A-B





LEILIGHET B 501

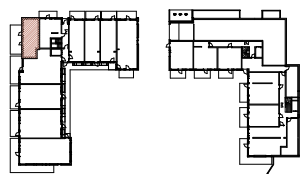
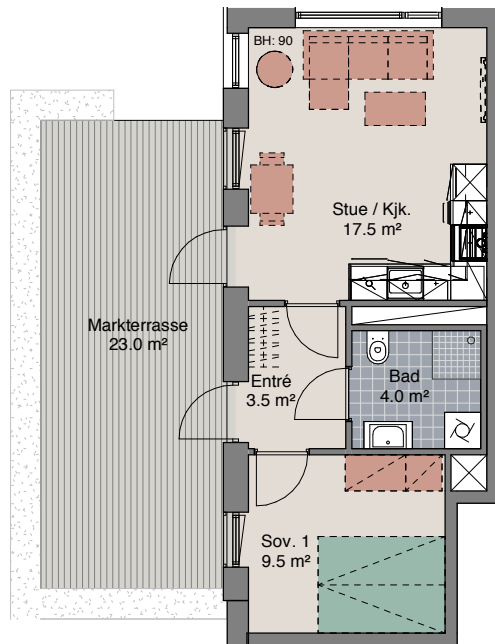
OPPGANG

B

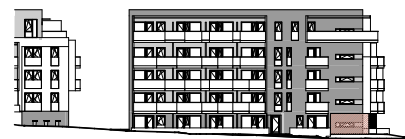
B 101

2-ROMS
PLAN I
BRA 37,5 M²
P-ROM 37,5 M^{2,2}
MARKTERRASSE 23.0 M²

Arealeffektiv 2-roms hjørneleilighet med store lysflater. Leiligheten har en lettmøblert stue med åpen kjøkkenløsning og direkte utgang til en stor og flott, sydvestvendt markterrasse på hele 23 kvm.



PLAN 1



FASADE NORD-VEST, BYGG A-B

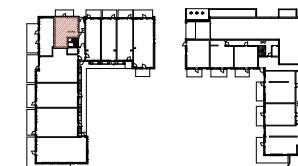
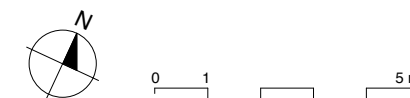
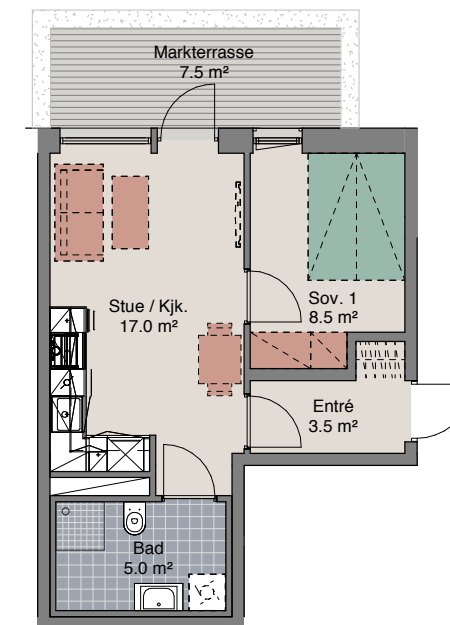


FASADE SYD-VEST, BYGG A-B

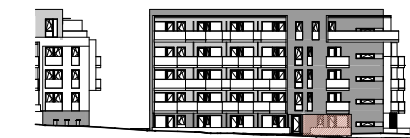
B 102

2-ROMS
PLAN I
BRA 37,0 M²
P-ROM 37,0 M²
MARKTERRASSE 7.5 M²

Arealeffektiv og praktisk 2-roms på prosjektets nordvestre hjørne med åpen kjøkkenløsning og direkte utgang til markterrasse på 7,5 kvm som får ettermiddags-/kveldssol.



PLAN 1

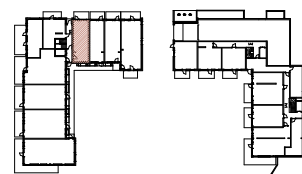
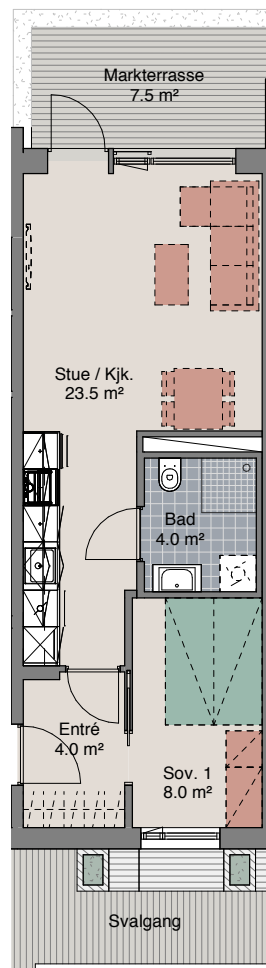


FASADE NORD-VEST, BYGG A-B

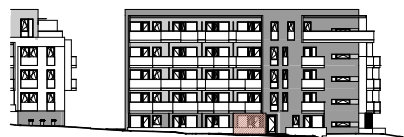
B 103

2-ROMS
PLAN I
BRA 42,5 M²
P-ROM 42,5 M²
MARKTERRASSE 7.5 M²

Gjennomgående 2-roms med delvis avskjermet kjøkken og stue med plass til salong og spiseplass. Stuen har stort vindusfelt og utgang til markter- rasse på 7,5 kvm med ettermiddags-/kveldssol. Utenfor soverommet kommer en hyggelig sittebenk med plantekasser, som skaper en privatisert sone omkranset av grønne vekster og utsikt til det frodige tunet utenfor. Her kan du nyte en kaffekopp i formiddagssolen.



PLAN 1



FASADE NORD-VEST, BYGG A-B

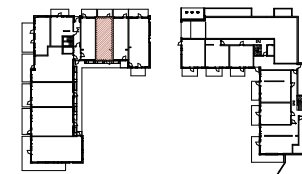
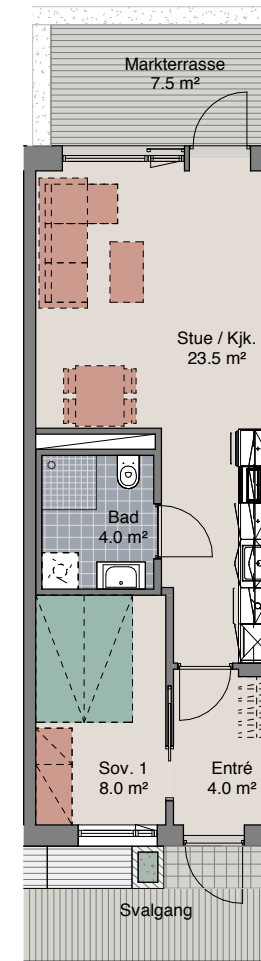


FASADE SYD-ØST, BYGG A-B

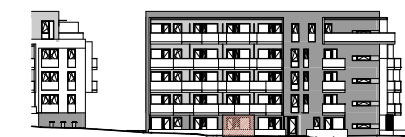
B 104

2-ROMS
PLAN I
BRA 42,5 M²
P-ROM 42,5 M²
MARKTERRASSE 7.5 M²

Gjennomgående 2-roms med delvis avskjermet kjøkken og stue med plass til salong og spiseplass. Stuen har stort vindusfelt og utgang til markterasse på 7,5 kvm med ettermiddags-/kveldssol. Utenfor soverommet mot syd kommer en hyggelig sittebenk med plantekasser, det skaper en privatisert sone med grønne vekster.



PLAN 1



FASADE NORD-VEST, BYGG A-B

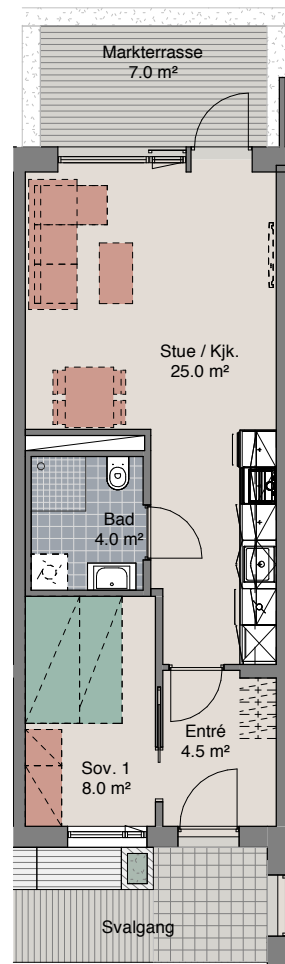
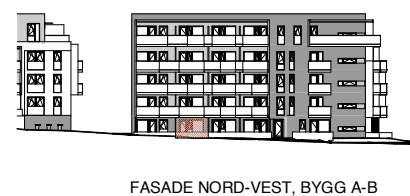
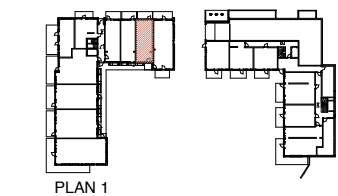


FASADE SYD-ØST, BYGG A-B

B 105

2-ROMS
PLAN I
BRA 44,5 M²
P-ROM 44,5 M²
MARKTERRASSE 7 M²

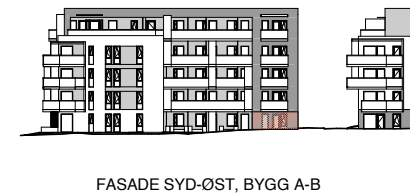
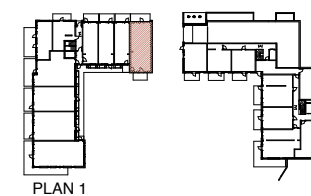
Gjennomgående 2-roms med delvis avskjermet kjøkken og stue med plass til salong og spiseplass. Leiligheten har stort vindusfelt og utgang til markterrasse på 7 kvm med ettermiddags-/kveldssol. Utenfor soverommet mot syd, leveres en hyggelig sittebenk med plantekasser, det skaper en privatisert sone med grønne vekster og gir utsikt til det frodige tunet utenfor. Her kan du nyte formiddagssolen og fuglekvisper mens du følger med på barna som leker på det hyggelige tunet.



B 106

3-ROMS
PLAN I
BRA 67,0 M²
P-ROM 66,2 M²
MARKTERRASSE 10.0 M² + 7.0 M²

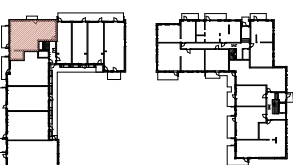
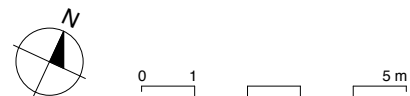
Gjennomgående 3-roms endeleilighet med 2 markterrasser, den ene på 10 kvm med ettermiddags-/kveldssol, den andre på 7 kvm mot det frodige gårdsrommet med formiddagssol. Oppholdsrommet er på hele 29,5 kvm og har delvis avskjermet kjøkken fra stue.



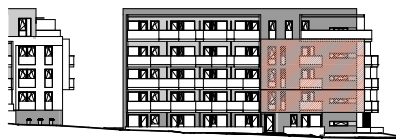
B 201 / B 301 / B 401

4-ROMS
PLAN 2-4
BRA 86,0 M²
P-ROM 85,0 M²
BALKONG 11,0 M² + 2,5M²

Flott 4-roms hjørneleilighet med åpen kjøkken-løsning og god plass til spisestue og salong. stue/kjøkken er på hele 31 kvm med store vindusflater som gir rikelig med lys inn fra to sider. Fra stuen har du utgang til en sydvestvendt balkong på 11 kvm. Mastersoverommet har walk-in garderobe og eget, delikat, lite bad. De to øvrige sove rommene deler et større bad med avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Fra det ene soverommet har du utgang til balkong mot en liten, hyggelig balkong med kveldssol.



PLAN 2-4



FASADE NORD-VEST, BYGG A-B



FASADE SYD-VEST, BYGG A-B

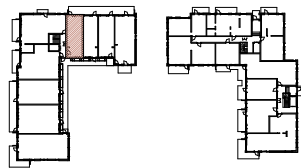
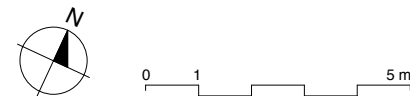


LEILIGHET B 301

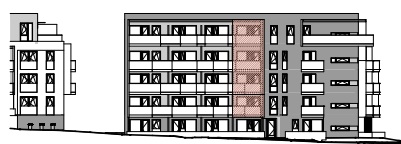
B 202 / B 302 B 402 / B 502

2-ROMS
PLAN 2-5
BRA 42,5 M²
P-ROM 42,5 M²
BALKONG 7.5 M²

Gjennomgående 2-roms med delvis avskjermet kjøkken og stue med plass til salong og spise-plass. Stuen har stort vindusfelt som utgang til balkong på 7,5 kvm med ettermiddags-/kveldssol. Utenfor soverommet kommer en hyggelig sittebenk med plantekasser, som skaper en privatisert sone omkranset av grønne vekster og utsikt til det frodige tunet utenfor. Her kan du nyte en kaffekopp i formiddagssolen.



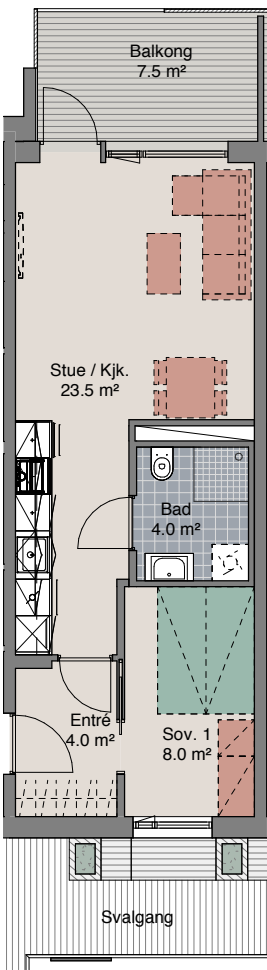
PLAN 2-4



FASADE NORD-VEST, BYGG A-B



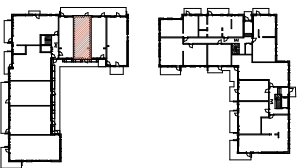
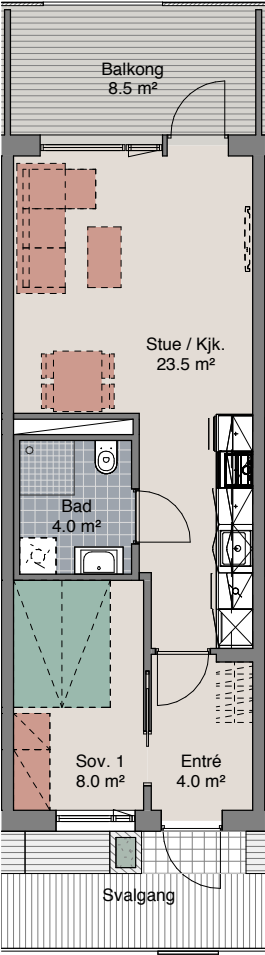
FASADE SYD-ØST, BYGG A-B



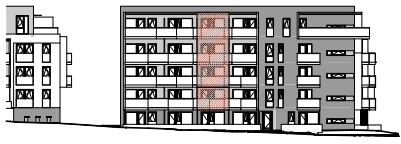
B 203 / B 303 B 403 / B 503

2-ROMS
PLAN 2-5
BRA 42,5 M²
P-ROM 42,5 M²
BALKONG 8.5 M²

Gjennomgående 2-roms med delvis avskjermet kjøkken og stue med plass til salong og spise-plass. Stuen har stort vindusfelt og utgang til balkong på 8,5 kvm med ettermiddags-/kveldssol. Utenfor soverommet mot syd, kommer en hyggelig sittebenk med plantekasser, som skaper en privatisert sone med grønne vekster og utsikt til det frodige tunet utenfor. Her kan du slappe av med en bok i formiddagssolen.



PLAN 2-4



FASADE NORD-VEST, BYGG A-B

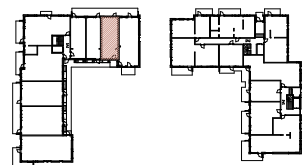


FASADE SYD-ØST, BYGG A-B

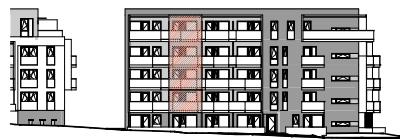
B 204 / B 304 B 404 / B 504

2-ROMS
PLAN 2-5
BRA 44,5 M²
P-ROM 44,5 M²
BALKONG 9.0 M²

Gjennomgående 2-roms med delvis avskjermet kjøkken og stue med plass til salong og spise-plass. Leiligheten har stort vindusfelt og utgang til balkong på 9 kvm med ettermiddags-/kvelds-sol. Utenfor soverommet mot syd, kommer en hyggelig sittebenk med plantekasser, det skaper en privatisert sone med grønne vekster og gir utsikt til det frodige tunet utenfor. Her kan du nyte formiddagssolen og fuglekvitteret mens du følger med på barna som leker på det hyggelige tunet.



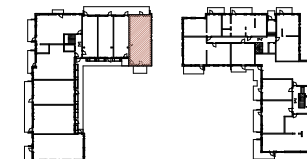
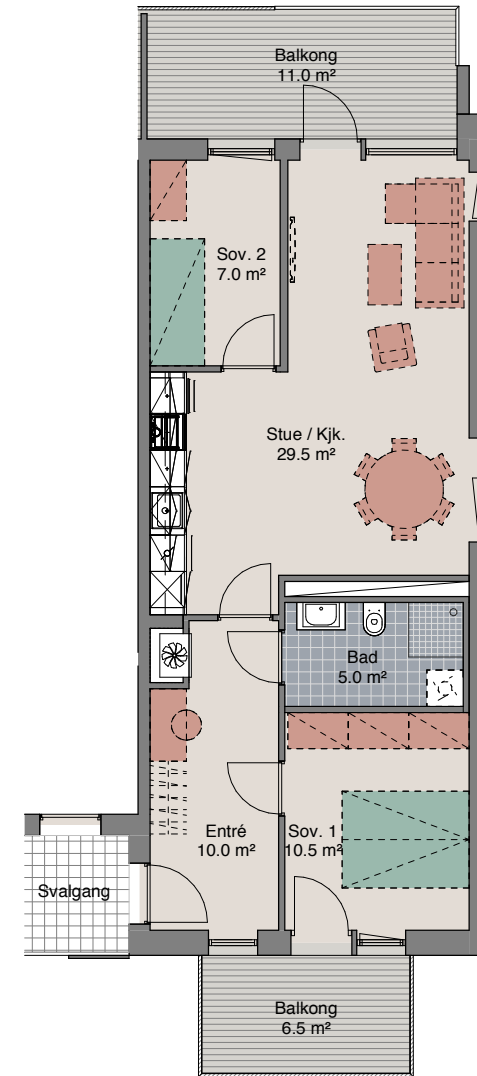
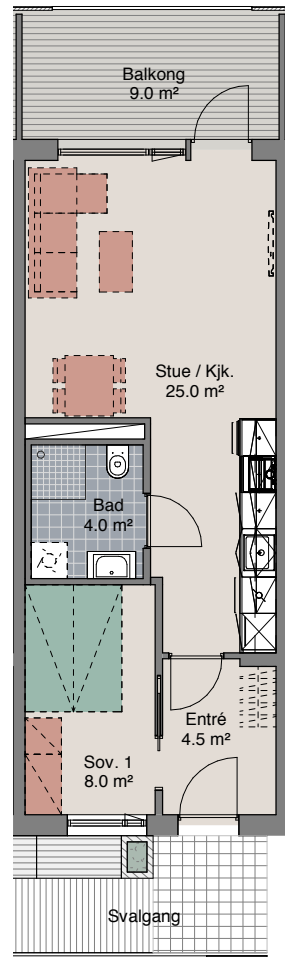
PLAN 2-4



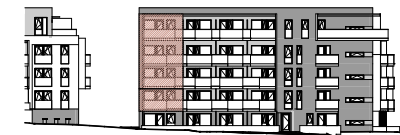
FASADE NORD-VEST, BYGG A-B



FASADE SYD-ØST, BYGG A-B



PLAN 2-4



FASADE NORD-VEST, BYGG A-B



FASADE SYD-ØST, BYGG A-B

B 205 / B 305 B 405 / B 505

3-ROMS
PLAN 2-5
BRA 67,0 M²
P-ROM 66,2 M²
BALKONG 11.0 M² + 6,5 M²

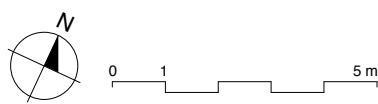
Gjennomgående 3-roms endeleilighet med 2 balkonger, den ene på 11 kvm med ettermiddags-/kveldssol, den andre på 6,5 kvm med formiddagssol mot det frodige gårdsrommet. Oppholdsrommet er på hele 29,5 kvm og har delvis avskjermet kjøkken fra stue.



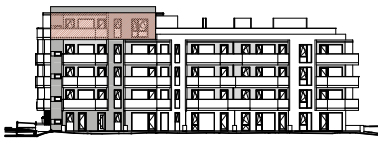
B 501

5-ROMS
PLAN 5
BRA 126,5 M²
P-ROM 121,3 M²
PRIVAT TAKTERRASSE 55.0 M²
BALKONG 22.5 M²

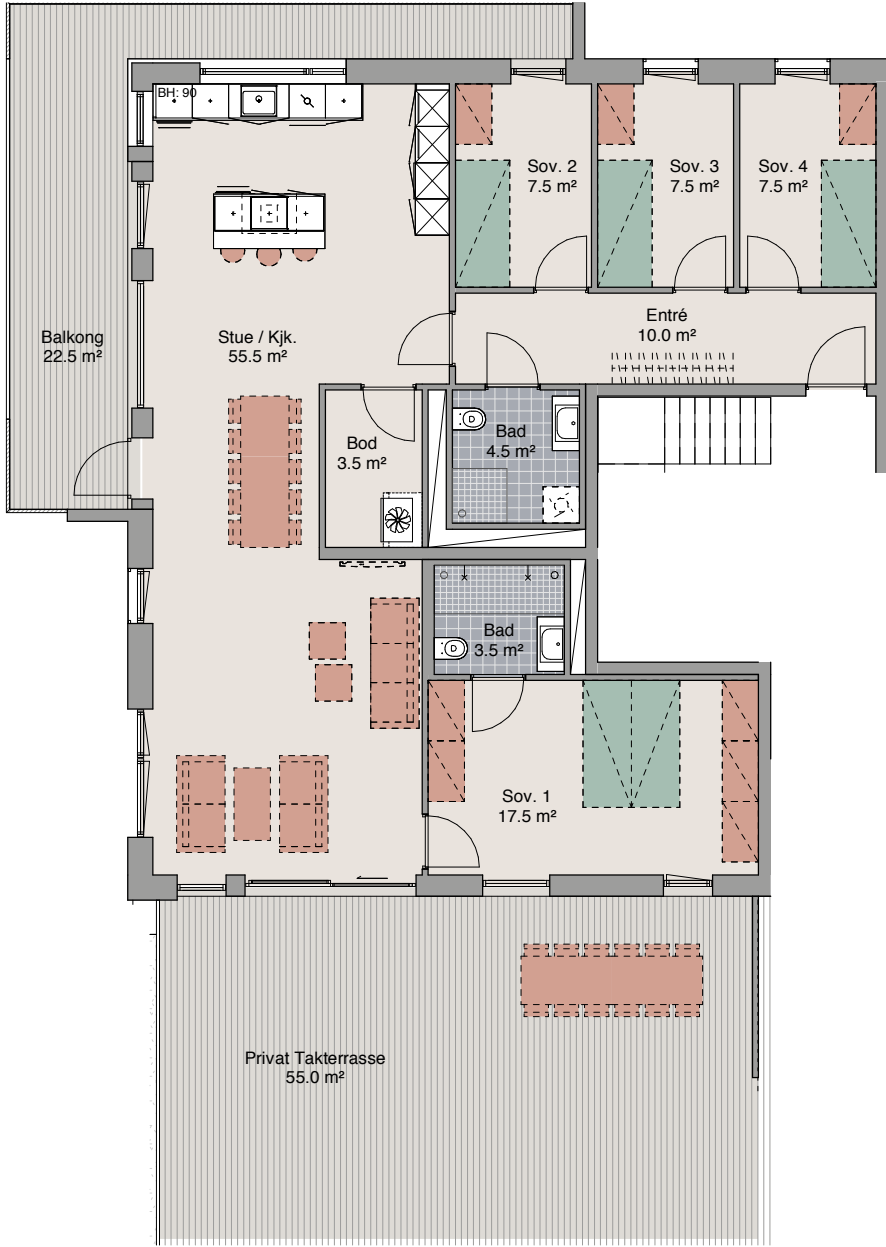
Praktfull 5-roms toppleilighet med takterrasse på 55 kvm, samt balkong mot sydvest på 22,5. Stue/kjøkken er lys og tiltalende på hele 55 kvm og har lys fra 3 sider. Romslig kjøkken med kjøkkenøy med koketopp. Vegg med høyskap og helintegrert separat kjøp og frys. En hyggelig sosial sone for en rask frokost eller matlaging over et glass vin. Her kan du dekke opp med langbord for sosiale lag og det er plass til to sofagrupper. Leiligheten har 4 soverom. Mastersoverommet er på hele 17,5 kvm og har eget bad med dobbel dusj og god plass til garderobe.



PIFASADE NORD-VEST, BYGG A-B



FASADE SYD-VEST, BYGG A-B



LEILIGHET B 501



B 50I



LEILIGHET B 505





LEILIGHET C 302

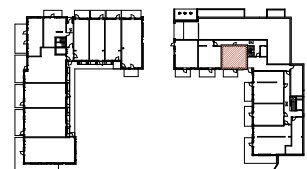
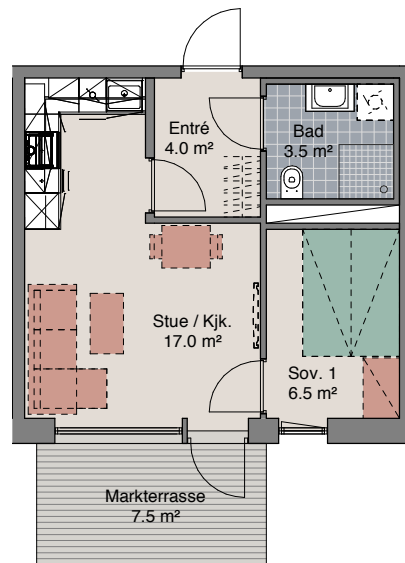
OPPGANG

C

C 001

2-ROMS
PLAN 0
BRA 35,0 M²
P-ROM 35,0 M²
MARKTERRASSE 7.5 M²

Arealeffektiv og praktisk 2-roms med lys og tiltalende stue. Kjøkkenet er delvis avskjermet og stuen har store vindusflater og direkte utgang til den syd/østvendte markterrassen på 7,5 kvm mot det frodige tunet.



PLAN 0

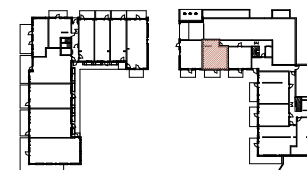
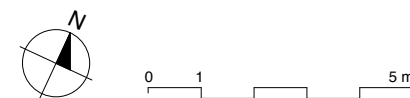
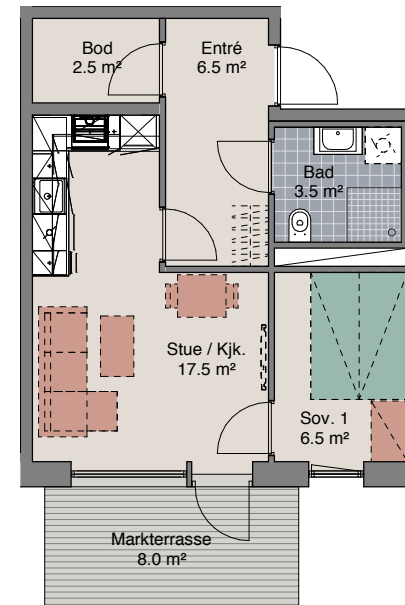


FASADE SYD-ØST, BYGG C-D

C 002

2-ROMS
PLAN 0
BRA 41,5 M²
P-ROM 37,9 M²
MARKTERRASSE 8.0 M²

Lys og fin 2-roms. Stuen har delvis avskjermet kjøkken, store vindusflater og utgang til markterrasse på 8 kvm mot det frodige tunet. Leiligheten har en praktisk innvendig bod for oppbevaring ved inngangspartiet.



PLAN 0

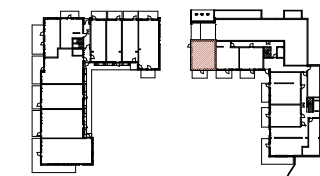
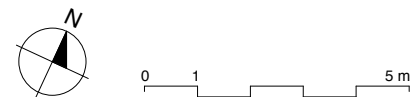
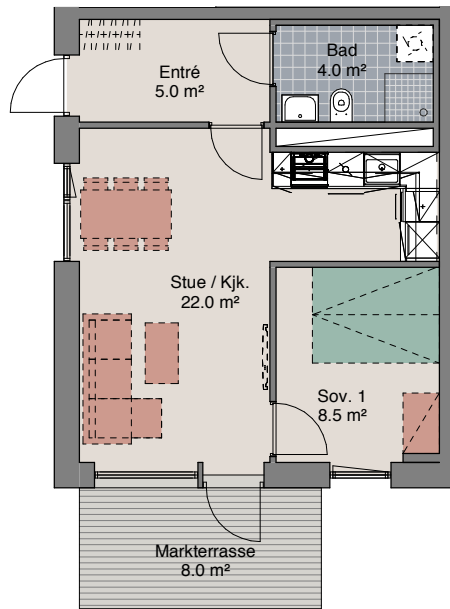


FASADE SYD-ØST, BYGG C-D

C 003

2-ROMS
 PLAN 0
 BRA 43,5 M²
 P-ROM 43,5 M²
 MARKTERRASSE 8.0 M²

Lys og tiltalende 2-roms hjørneleilighet med romslig entré, delvis avskjermet kjøkken, store vindusflater som får lys fra to sider og direkte utgang til markterasse på 8 kvm mot det frodige tunet.



PLAN 0



FASADE SYD-ØST, BYGG C-D

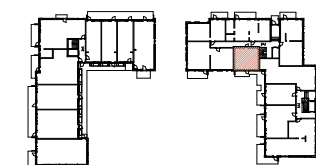
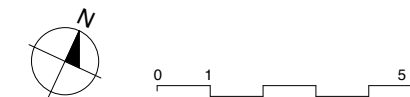
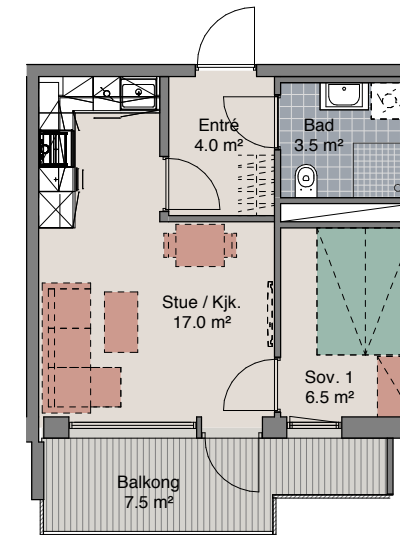


FASADE SYD-VEST, BYGG C-D

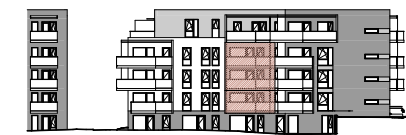
C 101 / C 201 / C 301

2-ROMS
 PLAN I-3
 BRA 34,5 M²
 P-ROM 34,5 M²
 BALKONG 7.5 M²

Arealeffektiv 2-roms med lys og tiltalende stue som har store vindusflater og et delvis avskjermet kjøkken. Fra både stue og soveromer det utgang til balkong på 7,5 kvm mot det frodige tunet.



PLAN 1

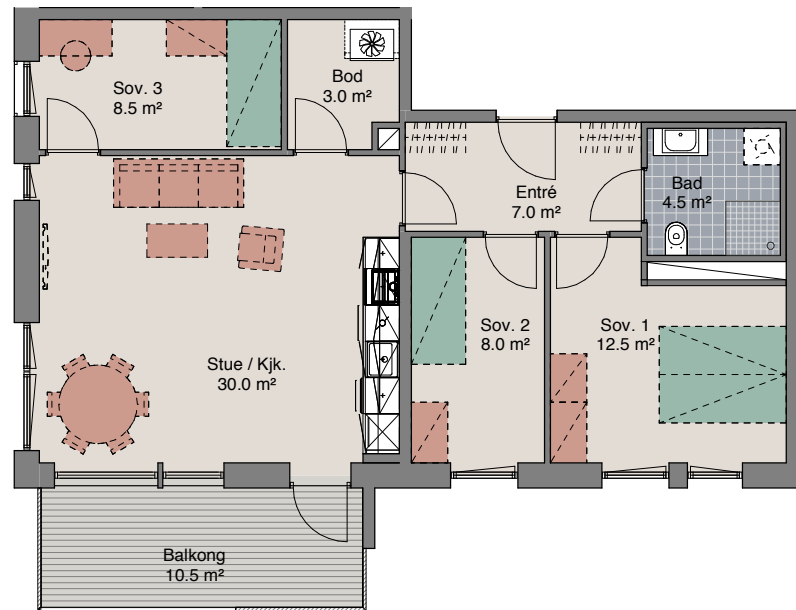


FASADE SYD-ØST, BYGG C-D

C 102

4-ROMS
PLAN I
BRA 79,5 M²
P-ROM 75,1 M²
BALKONG 10.5 M²

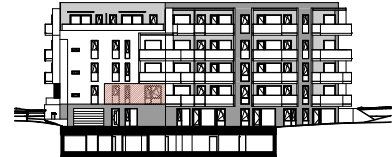
Flott 4-roms hjørneleilighet med stue/kjøkken på hele 30 kvm med tre soverom, master-soverommet er på 12,5 m2. Leiligheten har store vinduer og får lys fra to sider. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på 10,5 kvm mot det grønne tunet og parkdraget. Her er det også bod for oppbevaring.



PLAN 1



FASADE SYD-ØST, BYGG C-D

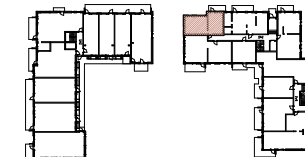
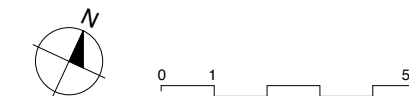
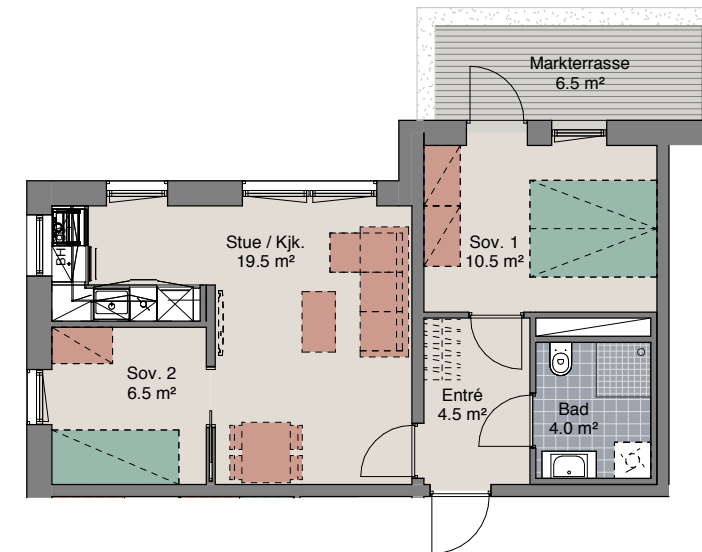


FASADE SYD-VEST, BYGG C-D

C 103

3-ROMS
PLAN I
BRA 49,5 M²
P-ROM 49,5 M²
MARKTERRASSE 6.5 M²

Arealeffektiv 3-roms hjørneleilighet med gode lysflater. Stuen er lys og har et delvis avskjermet kjøkken. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til markterasse/balkong på 6,5 kvm med ettermiddags-/kveldssol.



PLAN 1



FASADE NORD-VEST, BYGG C-D

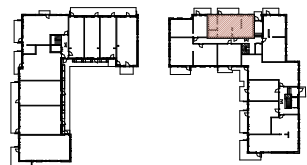
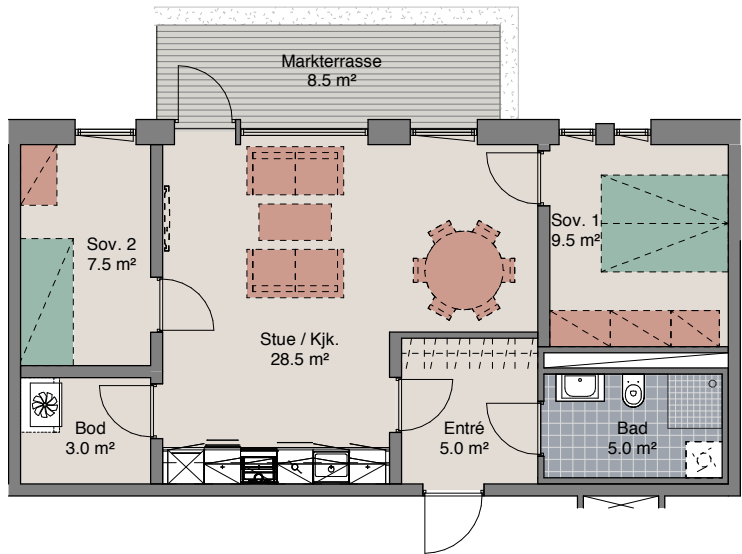


FASADE SYD-VEST, BYGG C-D

C 104

3-ROMS
 PLAN I
 BRA 65,5 M²
 P-ROM 60,9 M²
 MARKTERRASSE 8.5 M²

Praktisk 3-roms med store lysflater mot ettermiddags-/kveldssolen. Den lyse og tiltalende stue/kjøkken er på 28,5 kvm. Den har bod for oppbevaring og direkte utgang til markterrasse/balkong på 8,5 kvm. Åpen, praktisk kjøkkenløsning.



PLAN 1

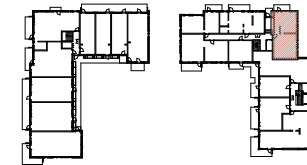
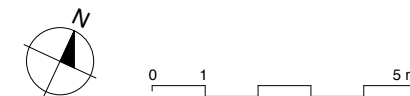
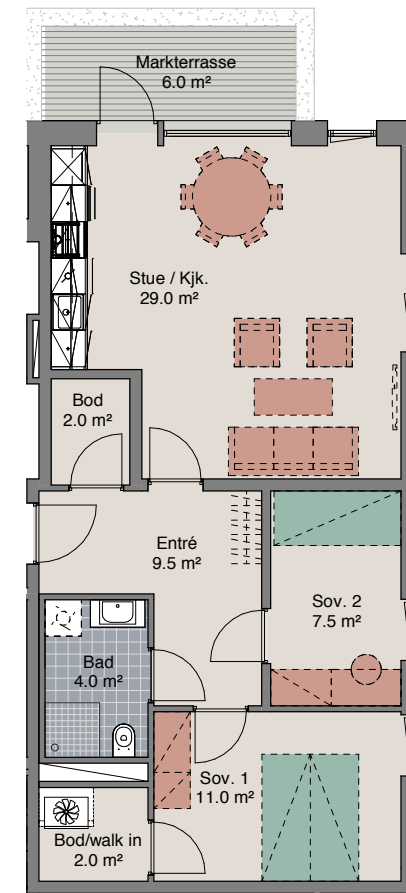


FASADE NORD-VEST, BYGG C-D

C 105

3-ROMS
 PLAN I
 BRA 72,0 M²
 P-ROM 65,8 M²
 MARKTERRASSE 6.0 M²

Romslig 3-roms hjørneleilighet med stue/kjøkken på 29,0 kvm og lys fra to sider, samt utgang til balkong på 6 kvm mot ettermiddags-/kveldssolen. Romslig entré med god plass til garderobe, samt tilknyttet bod for oppbevaring.



PLAN 1



FASADE NORD-VEST, BYGG C-D

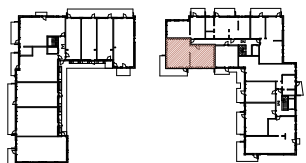
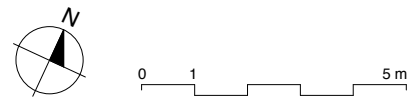
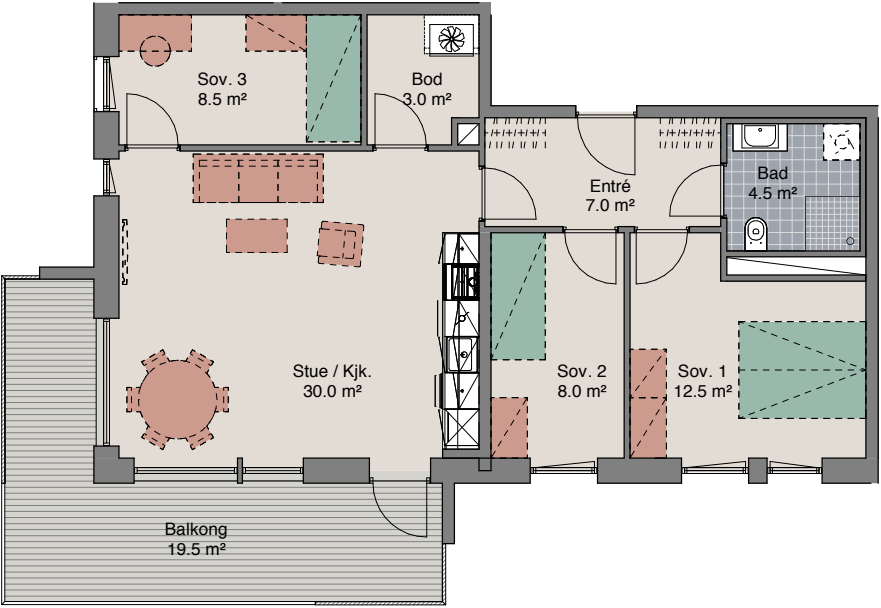


FASADE NORD-ØST, BYGG C-D

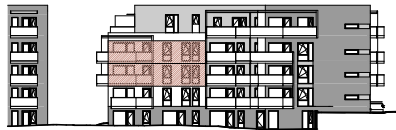
C 202 / C 302

4-ROMS
PLAN 2-3
BRA 79,5 M²
P-ROM 75,1 M²
BALKONG 19.5 M²

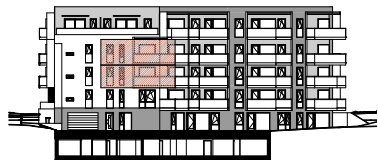
Flott 4-roms hjørneleilighet med tre soverom. Stuen på 30 kvm har store lysflater på to sider og direkte utgang til en romslig og solrik balkong på 19,5 kvm med utsikt over det hyggelige, grønne tunet og parkdraget. Leiligheten har en åpen, praktisk kjøkkenløsning og bod for oppbevaring.



PLAN 2-3



FASADE SYD-ØST, BYGG C-D



FASADE SYD-VEST, BYGG C-D

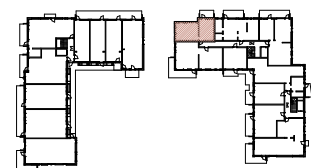
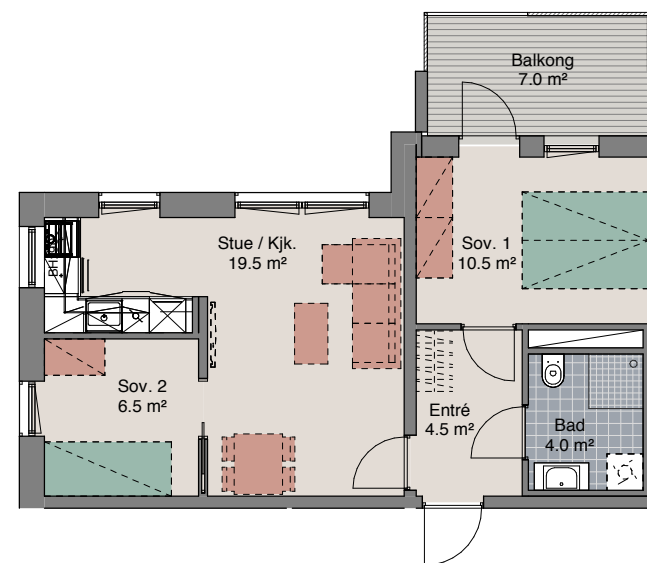


LEILIGHET C 302

C 203 / C303

3-ROMS
PLAN 2-3
BRA 49,5 M²
P-ROM 49,5 M²
BALKONG 7.0 M²

Arealeffektiv, praktisk og skjermet 3-roms hjørneleilighet. Leiligheten har flere og gode lysflater og får lys fra to sider. Delvis avskjermet kjøkken i stue. Fra hovedsoverommet går du rett ut på en balkong på 7 kvm med ettermiddags-/kveldssol.



PLAN 2-3



FASADE NORD-VEST, BYGG C-D

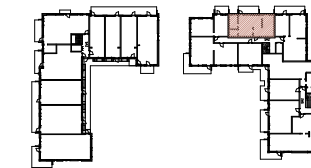
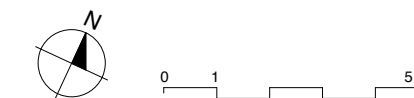
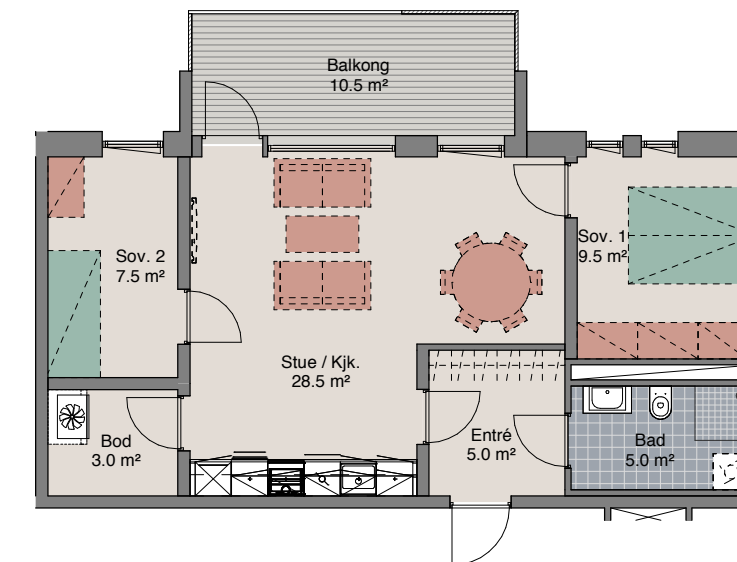


FASADE SYD-VEST, BYGG C-D

C 204 / C 304

3-ROMS
PLAN 2-3
BRA 65,5 M²
P-ROM 60,9 M²
BALKONG 10.5 M²

Praktisk og god 3-roms med store lysflater mot ettermiddags-/kveldssolen. Den lyse og tiltalende stue/kjøkken er på 28,5 kvm, har en åpen kjøkkenløsning og direkte utgang til balkong på 10,5 kvm. Leiligheten har bod for oppbevaring.



PLAN 2-3

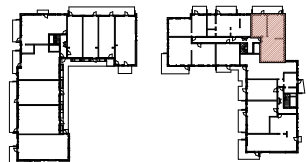
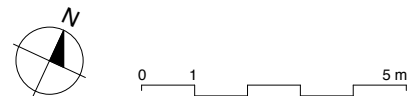
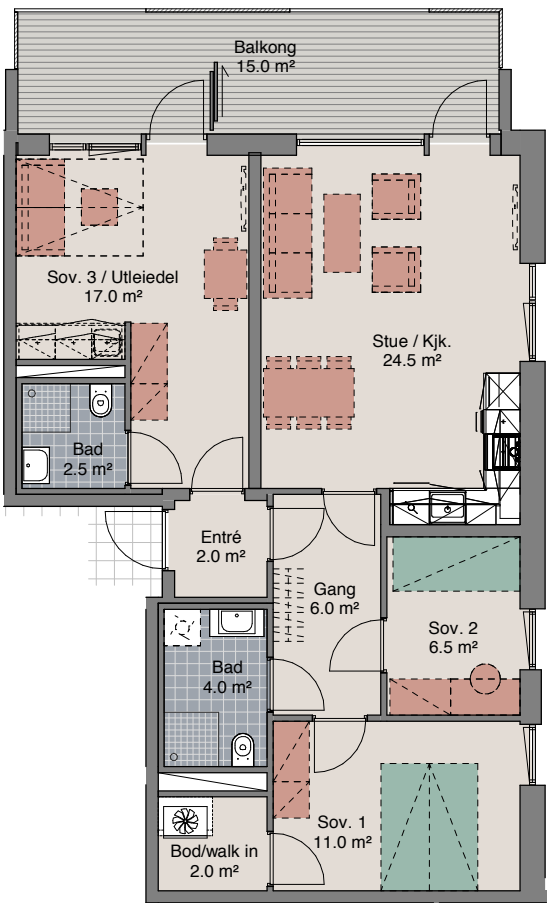


FASADE NORD-VEST, BYGG C-D

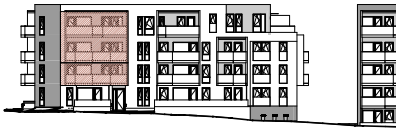
C205 / C305 / C403

4-ROMS MED MULIGHET FOR HYBELDEL
PLAN 2-4
BRA 85,0 M²
P-ROM 81,8 M²
BALKONG 15.0 M²

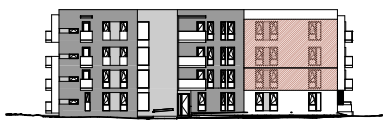
Arealeffektiv 4-roms med mulighet for hybel. Hoveddelen har hjørnestue med lys fra to sider og utgang til stor balkong på hele 15 kvm, som kan skjermes av mot mulig hybeldel. Mastersoverommet har fin plass til garderobe, samt tilknyttet bod/walk-in garderobe. Den mulige hybeldelen har en effektiv løsning med stue/spisestue med store lysflater og utgang til balkong, samt mulighet for et lite kjøkken. Kjøkken-innredning til hybeldel må bestilles som tilvalg.



PLAN 2-3



FASADE NORD-VEST, BYGG C-D

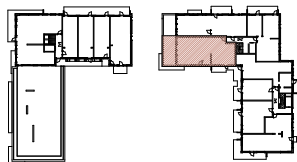
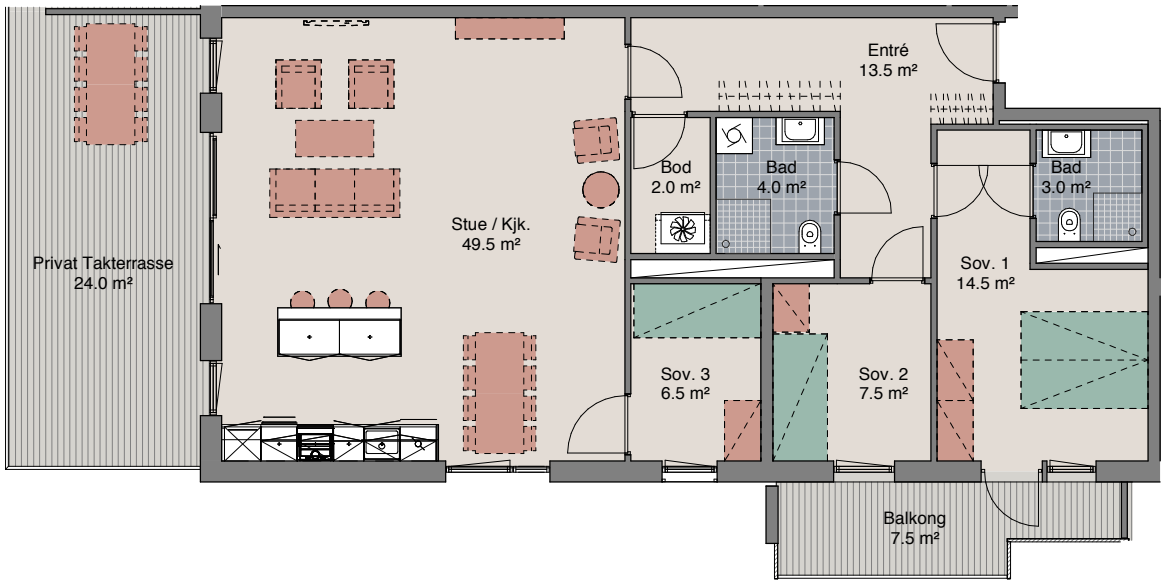


FASADE NORD-ØST, BYGG C-D

C 401

4-ROMS
PLAN 4
BRA 107,5 M²
P-ROM 103,8 M²
PRIVAT TAKTERRASSE 24.0 M²
BALKONG 7.5 M²

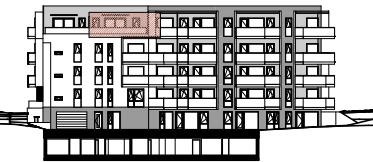
Flott toppleilighet med solrik takterrasse på 24 kvm mot sydvest. I tillegg har leiligheten en balkong på 7,5 kvm mot det frodige tunet. Stuen er på hele 49,5 kvm med en åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy, det er en fin sosial sone for matlaging og et glass vin eller en rask frokost. Mastersoverommet har eget bad, god plass til garderobe, samt utgang til balkong hvor du kan nyte morgensolen og fuglekvisiteret over en kopp kaffe.



PLAN 4



FASADE SYD-ØST, BYGG C-D



FASADE SYD-VEST, BYGG C-D

C 402

4-ROMS

PLAN 4

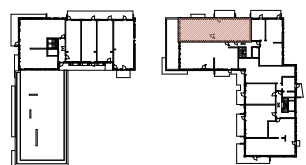
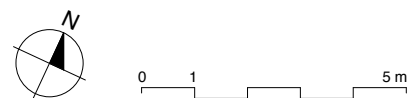
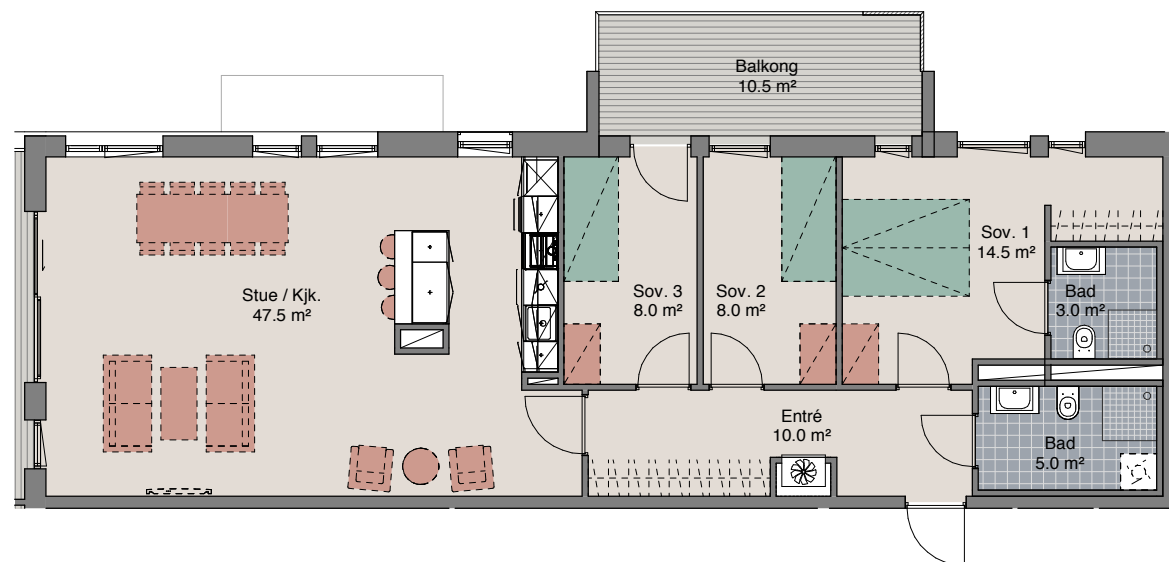
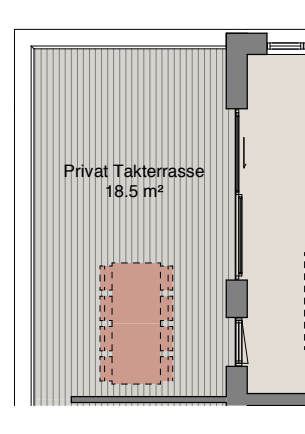
BRA 103,5 M²

P-ROM 102,7 M²

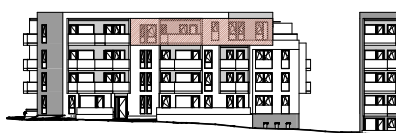
PRIVAT TAKTERRASSE 18.5 M²

BALKONG 10.5 M²

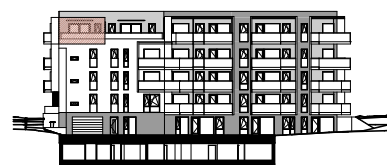
Flott toppleilighet med solrik takterrasse på 18,5 kvm mot sydvest. I tillegg har leiligheten en balkong på 10,5 kvm med ettermiddags-/kveldssol. Stue/kjøkken er på hele 47,5 kvm og har en åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy mot spisestue. Det er en fin sosial sone for matlaging og et glass vin eller en rask frokost. Mastersoverommet har walk-in garderobe og eget bad. De to mindre soverommene deler et større bad hvor det også er satt av plass for vaskemaskin og tørketrommel. I entré er det rikelig med plass til garderobeløsning.



PLAN 4



FASADE NORD-VEST, BYGG C-D



FASADE SYD-VEST, BYGG C-D





Det er en stor markterrasse med flere sittesoner utenfor leilighet D 001

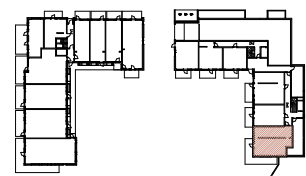
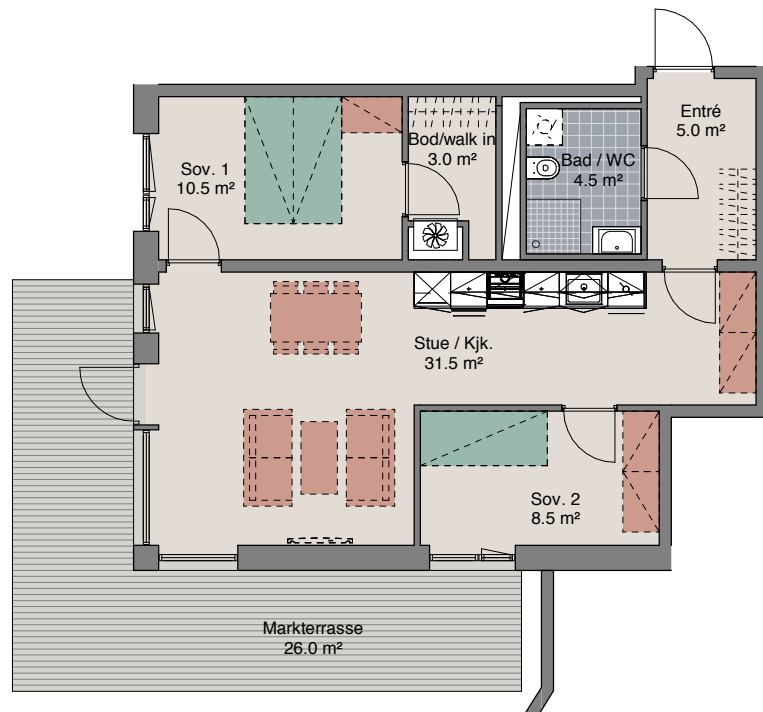
OPPGANG

D

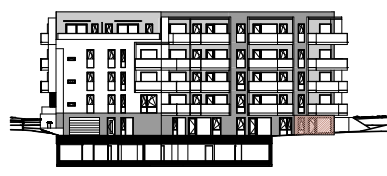
D 001

3-ROMS
PLAN 0
BRA 70,0 M²
P-ROM 65,2 M²
MARKTERRASSE 26.0 M²

Hyggelig 3-roms hjørne-/endeleilighet med stor markterrasse på hele 26 kvm mot det frodige tunet og parkdraget. Stuen har store lysflater og en åpen, praktisk kjøkkenløsning. Master-soverommet har god plass til garderobe, samt bod/walk-in garderobe.



PLAN 0



FASADE SYD-VEST, BYGG C-D

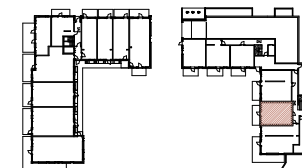
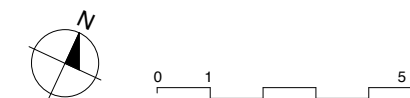
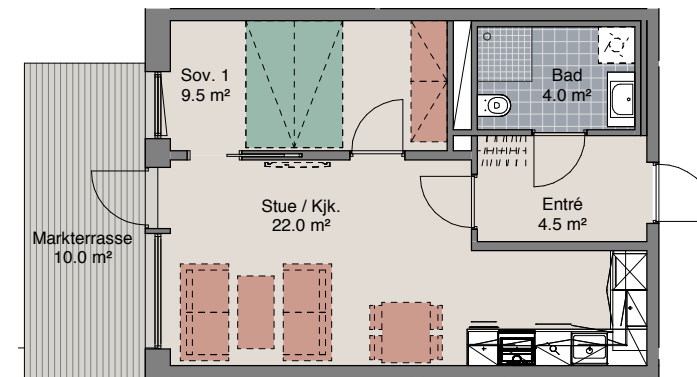


FASADE SYD-ØST, BYGG C-D

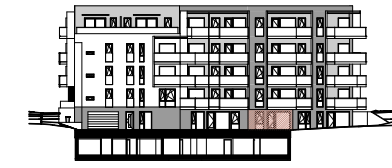
D 002

2-ROMS
PLAN 0
BRA 44,5 M²
P-ROM 44,5 M²
MARKTERRASSE 10.0 M²

Tiltalende og arealeffektiv 2-roms med stue på 22 kvm og direkte utgang til sydvestvendt markterrasse på 10 kvm. Stue/kjøkken er lys og har delvis avskjermet kjøkken, samt fin plass til salong og spisebord. Soverom med god plass til garderobeløsning.



PLAN 0

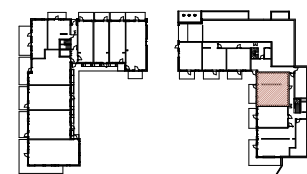
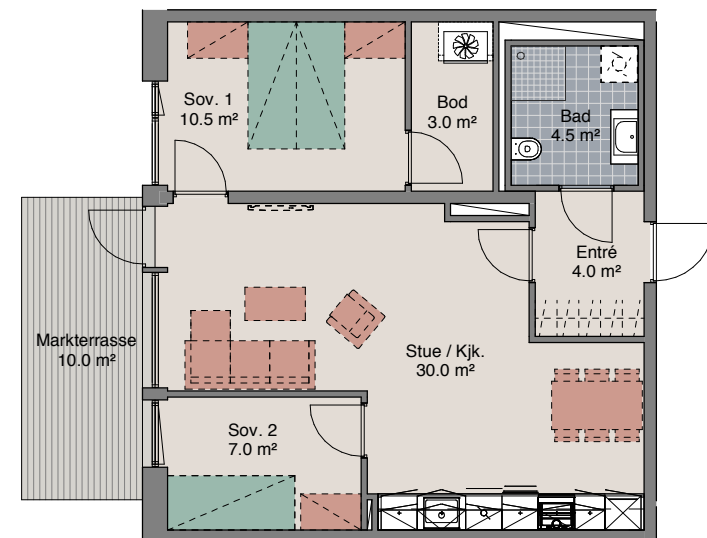


FASADE SYD-VEST, BYGG C-D

D 003

3-ROMS
 PLAN 0
 BRA 66,0 M²
 P-ROM 61,4 M²
 MARKTERRASSE 10.0 M²

Praktisk 3-roms med delvis avskjermet kjøkkenløsning og utgang til en hyggelig markterrasse mot sydvest og det frodige tunet. Mastersoverommet har god plass til garderobe, samt bod/walk-in garderobe. Begge soverommene vender mot det fredelige, grønne tunet.



PLAN 0



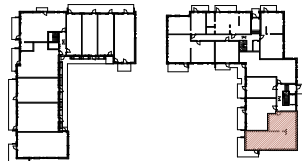
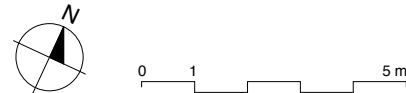
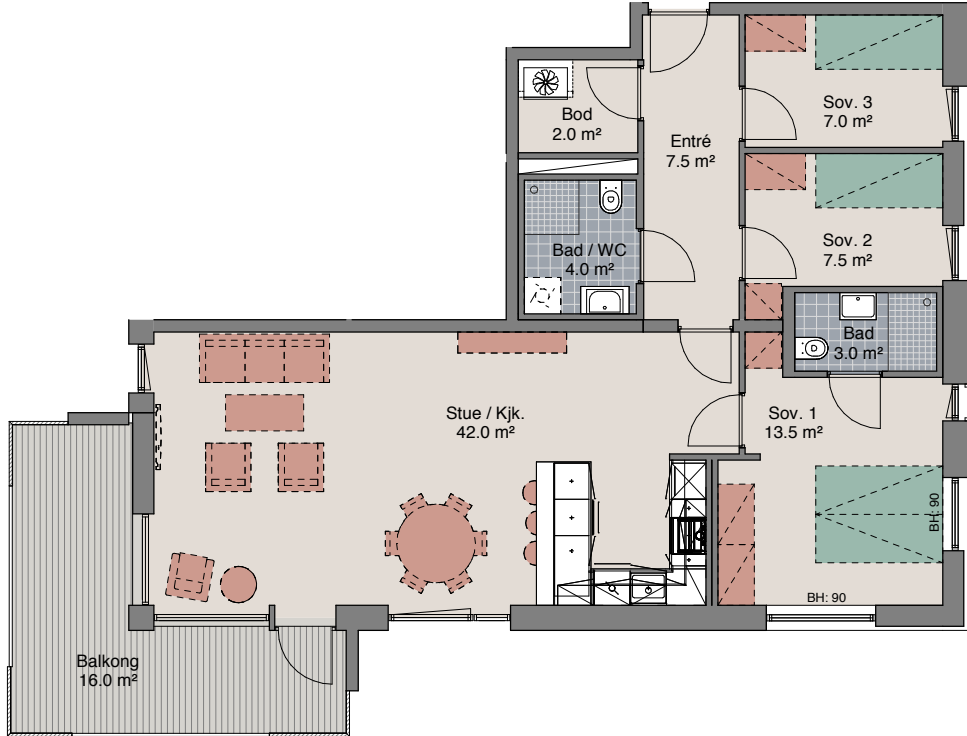
FASADE SYD-VEST, BYGG C-D



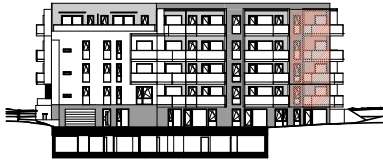
D 101 / D 201 D 301 / D 401

4-ROMS
PLAN I-4
BRA 94,0 M²
P-ROM 90,5 M²
BALKONG 16.0 M²

Praktfull 4-roms hjørneleilighet med stor, lys stue/kjøkken på 42 kvm og utgang til en flott, solrik balkong på hele 16 kvm. Stuen har mye lys og kjøkkenet er delvis avskjermet mot stue med en halvøy, en fin sosial sone for matlaging og prat over et glass vin, en rask frokost eller lekselesing. Mastersoverommet har eget bad og god plass til garderobe. De to mindre soverommene deler et større bad med avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Det er bod/garderobe i tilknytning til entré for klær og lagring.



PLAN 1



FASADE SYD-VEST, BYGG C-D



FASADE SYD-ØST, BYGG C-D

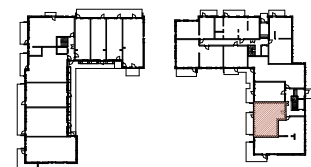
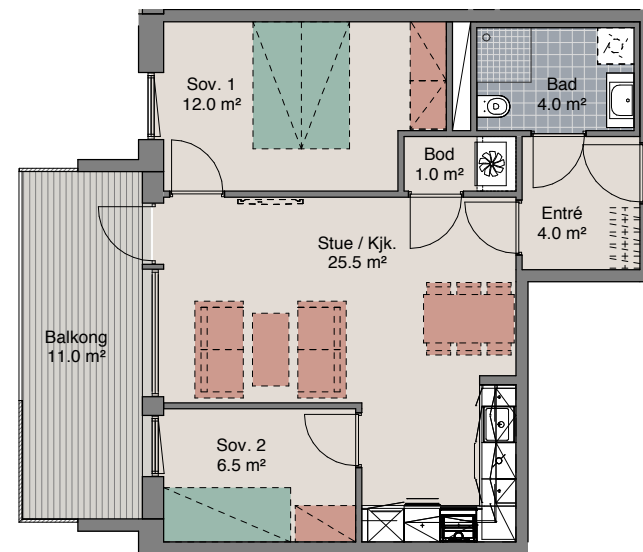


LEILIGHET D 301

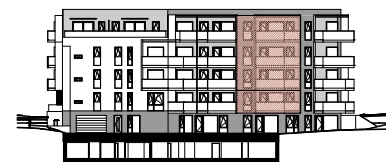
D 102 / D 202 D 302 / D 402

3-ROMS
PLAN I-4
BRA 58,5 M²
P-ROM 56,2 M²
BALKONG 11.0 M²

Lys og arealeffektiv 3-roms med direkte utgang fra stuen til romslig balkong mot sydvest og det frodige tunet. Stuen har store lysflater, delvis avskjermet kjøkken og bod for lagring eller garderobeplass. Stort mastersoverom.



PLAN 1

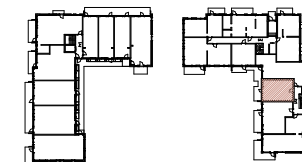
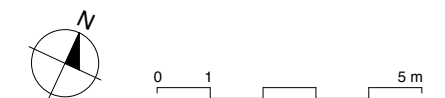
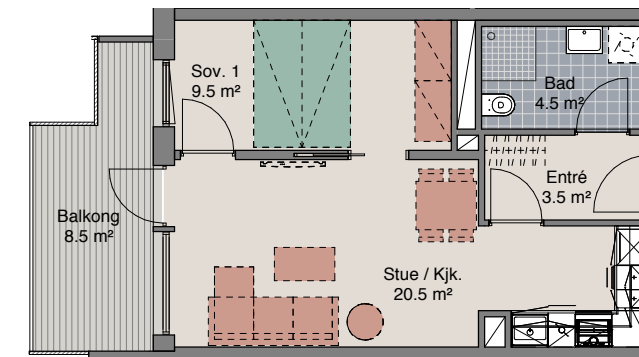


FASADE SYD-VEST, BYGG C-D

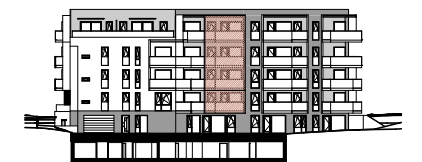
D 103 / D 203 D 303 / D 403

2-ROMS
PLAN I-4
BRA 42,5 M²
P-ROM 42,5 M²
BALKONG 8.5 M²

Lys og tiltalende 2-roms. Stuen har store lysflater, delvis avskjermet kjøkken og direkte utgang til sydvestvendt balkong på 8,5 kvm. Soverommet har god plass til garderobeløsning.



PLAN 1

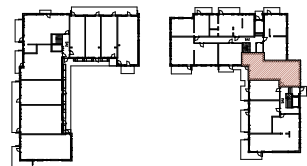
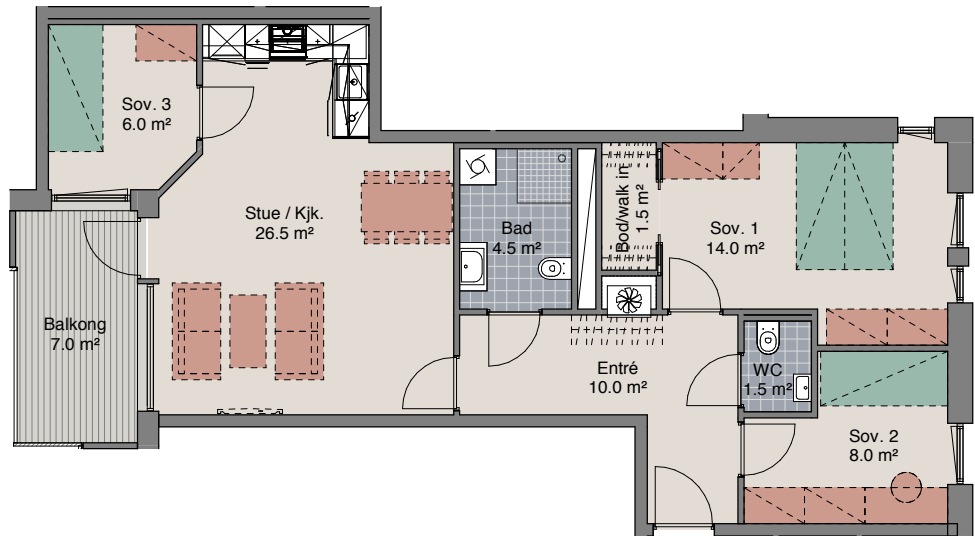


FASADE SYD-VEST, BYGG C-D

D 104

4-ROMS
 PLAN I
 BRA 79,5 M² M²
 P-ROM 76,3 M²M²
 MARKTERRASSE 7.0 M²

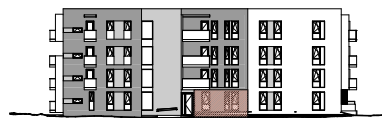
4-roms med stue/kjøkken på 26,5 kvm med delvis avskjermet kjøkken og utgang til sydvestvendt balkong på 7 kvm mot det grønne tunet. Leiligheten har bad og separat wc. Mastersoverom har god plass for garderobe, samt bod/walk-in garderobe.



PLAN 1



FASADE SYD-VEST, BYGG C-D

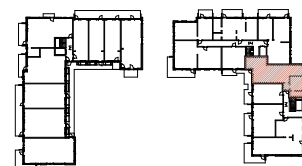
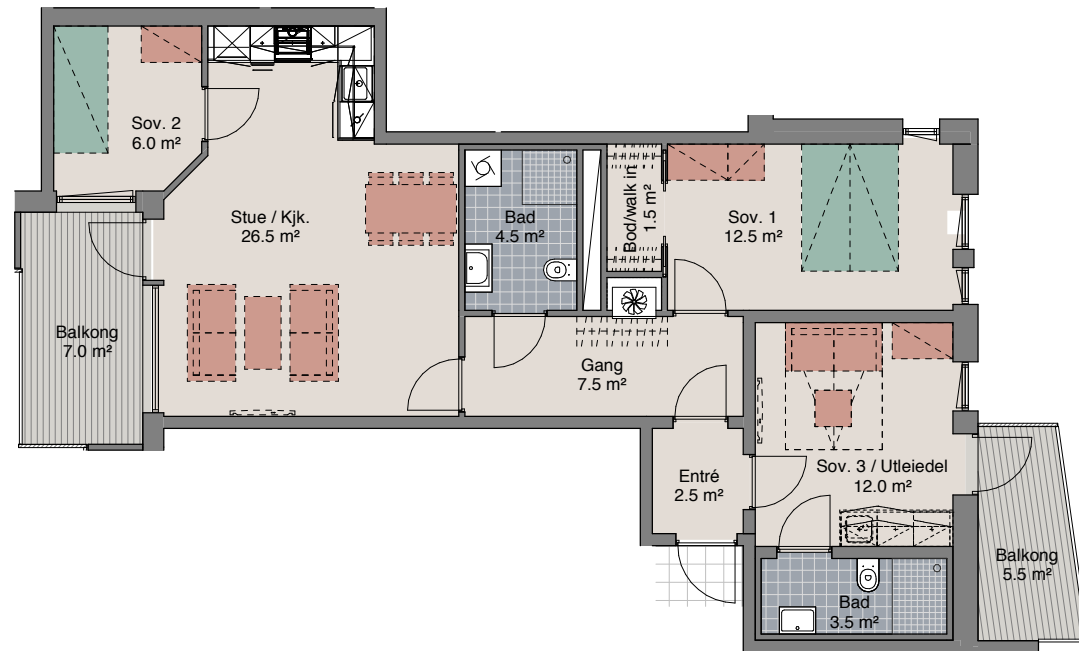


FASADE NORD-ØST, BYGG C-D

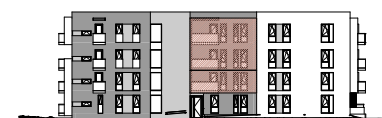
D 204 / D 304 / D 404

4-ROMS MED MULIGHET FOR HYBELDEL
 PLAN 2-4
 BRA 86,0 M²
 P-ROM 82,8 M²
 BALKONG 7.0 M²
 BALKONG 5.5 M²

4-roms med mulighet for egen hybel. Hoveddelen har stue/kjøkken på 26,5 kvm med delvis avskjermet kjøkken og utgang til sydvestvendt balkong på 7 kvm mot det grønne tunet. Mastersoverommet har plass for garderobe, samt bod/walk-in garderobe. Den mulige hybeldelen har stue med praktisk bad og mulighet for et lite kjøkken.kjøkken-innredning til hybel må bestilles som tilvalg.



PLAN 2-3



FASADE NORD-ØST, BYGG C-D



FASADE SYD-VEST, BYGG C-D

KVALITETSBESKRIVELSE

GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten.

Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

Vår interiørarkitekt har utarbeidet tre ulike interiørkonsepter du kostnadsfritt kan velge mellom. Konseptene er nærmere beskrevet i romskjema.

Kjøkkeninnredning leveres med minimum en skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på skuffer og skap. Det leveres integrerte hvitevarer fra Siemens.

Noen av 4-roms leilighetene i bygg C og D har mulighet for hybeldel. Hybeldel leveres med opplegg for vann og avløp, forberedt for kjøkken. Innredning til hybelkjøkken er ikke en del av standard leveranse, men kan bestilles som tilvalg.

Vegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

Himlinger er i malt betong med synlige v-fuger, med unntak av innvendige boder som kan bli levert med systemhimling.

Innvendig takhøyder:
Bygg A
Ca. 270 cm i l. til 5. etasje

Bygg B
Ca. 270 cm i l. etasje
Ca. 260 cm i 2. til 4. etasje
Ca. 270 cm i 5. etasje

Nedforet gipshimling må påregnes i entré, gang, bod, bad og over overskap grunnet downlights og/eller tekniske føringer. Mindre nedforinger og/eller innkassing av tekniske føringer vil også kunne forekomme i stue, kjøkken og soverom. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing er sparklet og malt. I rom med downlights eller tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm.

Badene kan bli levert som prefabrikkerte badekabiner i betong med lakkerte stålplater i nedsenket himling. Noen av badene vil bli plassbygd.

Vinduer, balkong- og terrassedør leveres med energiglass, klassisk hvite innvendig og i henhold til arkitektens fargevalg utvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/takterrasse/markterrasse.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Innvendige dører modell Swedoor Stable Advance Line i klassisk hvit, med hvite karmer og dørvidere i børstet stål. Dørterskel i tilnærmet samme farge som parketten. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Inngangsdør til leilighetene leveres med FG-godkjent sikkerhetslås. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg, dørvidere i børstet utførelse. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til støy og brannkrav.

Vindusmyg og verandadør leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing, vindusbrett. Innvendige dører leveres med fabrikkmalte hvite foringer og gerikter. Spikerhull sparkles og males. Gerikter leveres slette i ca. 58 mm.

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobe i entré og på soverom.

Himling, dører og vindusdetaljer males i farge klassisk hvit NCS S0500-N. Se romskjema for veggfarge i de ulike konseptene. Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter.

Leilighetene bygges etter TEK 17.

Leilighetene og fellesarealene leveres byggrengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Erfaringsmessig vet vi at enkelte kjøpere ønsker å sette sitt personlige preg på leiligheten. Prosjektet og dets priser er basert på at arbeidene gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilket tidsrom disse kan bestilles.

Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til totalentreprenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over totalentreprenørens tilvalg og hvilke kostnader som vil påløpe vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover totalentreprenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Endringer kan medføre at totalentreprenør eller arkitekt må vurdere ønskene, og hvor kjøper i så fall må dekke disse kostnadene. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes av totalentreprenøren. Oversittes fristene har totalentreprenøren rett til å levere leiligheten i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenøren, og utgjør et separat avtaleforhold. Tilvalg og endringer faktureres fra totalentreprenøren og innbetales til meglers klientkonto ved bestilling/forfall.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter, vil uttrekkssummen være totalentreprenørens kostpris (hensyntatt rabatter) og fratrullet påslag. Som følge av totalentreprenørens rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris.

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

TEKNISKE ANLEGG

Dørklokke

Det leveres porttelefon med videokamera ved inngangsdørene og ved garasjeport. Svarapparat med fargeskjerm i hver leilighet.

Elektrisk anlegg

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskinner av betong er det elektriske anlegget åpent. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Hovedsikring og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights med dimmer på bad, wc og i entré. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights.

Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning i form av integrert led grepsprofil. Spesifisert tegning av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

En utvendig lampe og en stikkontakt per leilighet på markterrasse eller balkong. Private

takterrasser leveres med en stikkontakt og 2 utvendige lamper. Det elektriske anlegget for øvrig, leveres etter NEK 400:2014.

TV/bredbånd

Det leveres ett stk. data- og TV-punkt i stue. Punktene leveres kun med rør og tomme bokser, blendet med hvitt lokk. Selger har anledning til å tegne abonnement for tv, internett, telefon, fibernett eller tilsvarende med inntil 3 års bindingstid på vegne av sameiet.

Sanitærutstyr/rørlegger

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttet av selger under detaljprosjekteringen.

Brann

Det monteres røykvarslere og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

Oppvarming og tappevann

Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme med forbruksmåler til hver bolig. Varmekabler eller vannbåren gulvvarme på bad. Det planlegges felles berederanlegg plassert i teknisk rom med vannmåler for varmt tappevann til hver leilighet.

Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat i hver leilighet, plassert i bod, bod/walk-in closet eller entré. I mindre leiligheter kan det bli veggmontert kjøkkenvifte med integrert balansert ventilasjonsaggregat. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen. Det vil bli avtrekksventilator fra kjøkken.

BYGNINGER UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Isolerte yttervegger av tre og betong. Fasader av teglstein og trepanel etter arkitektens fargevalg. Yttertak vil bli belagt med sedumdekke.

Markterrasser, balkonger, svalganger og takterrasser

Trykkimpregnert spaltegulv. Rekkverk og håndløpere i lakkert/malt stål eller aluminium med glassflater og felter i strekkmetall. Balkonger og svalganger leveres som tette, men er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/terrasse må påregnes som følge av regn, snø og vind. Avtrekk til ventilasjonsanlegget kan bli plassert på eller i nærheten av takterrasser.

Det leveres plassbygde fastmonterte utemøbler og plantekasser på felles takterrasse og på svalganger. Pergola over et område av takterrassen.

Postkasser

Felles postkassestativ innfelt i vegg, montert innvendig ved inngangspartiet.

Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør med dørpumpe i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg. Dørhåndtak i blank eller børstet utførelse. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til bl.a. brannkrav.

FELLESANLEGG

Utomhus

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen. Alle gang- og kjøreveier leveres med asfalt eller belegningsstein. Kantskille i overganger mellom asfalt/belegningsstein og grøntarealer. Oppholdssoner med bord og benker. Lekeareal med lekeapparater. Flettverksgjerde og/eller spilerekverk monteres der det er krav til sikring på grunn av høyder.

Snøsmelteanlegg i hjulspor i bratte partier i kjørebanelen til garasjeanlegget ved behov.

Det leveres utvendig belysning med lyssensor på fellesarealer i form av pullerter/lysmaster og lamper ved inngangspartiene og i nedkjøringsrampen. Utvendig lampe ved inngangsdør fra svalgang. En stikkontakt utvendig ved inngangspartiene, på felles takterrasse og i garasjekjeller ved trapperom/heishus. Disse er tilknyttet fellesanlegget.

Det leveres 2 stk. frostsikre utekraner til hvert bygg på fellesareal bakkeplan, og 1 stk. på felles takterrasse. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

Felles trapperom inkludert repos, gangarealer og inngangsparti

Det leveres mørk grå melert flis i stort format i inngangsparti i opptrinn, inntrinn, på repos og gangarealer. Mindre format på flis i trappetrinn, mellomrepos og hovedrepos. Sokkelflis i inntrinn, på repos og gangarealer. Trappenese vil bli i en kontrastfarge. Alternativt leveres det teppe i trapp og gangarealer fra 2. etasje og oppover. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Det leveres systemhimling i hovedinngang og på hovedrepos. Underside av trapp vil bli malt. Rekkverk og håndløper i trapper leveres i malt/lakkert utførsel i stål eller aluminium, alternativt rustfritt stål.

Heis

Heis fra garasjeanlegget og opp til alle leilighetenes inngangsplan. Heiskupé vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom. Alarmoverføring til vaktentral.

Garasjekjeller

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift og kodetabå. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass, alternativt GSM basert åpningssystem. Garasjeanlegget utføres i ubehandlet betong, som støvbindes i hvitt. Skjolder vil kunne forekomme. Asfalt- eller betongdekke. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Kondens på overflater og vannspøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen er 220 cm. I områder med tekniske føringer kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i himlingen.

Garasjeplasser leveres og utføres iht. parkeringsnormen i Oslo kommune. I forbindelse med

detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret. En del av parkeringsplassene kan bli levert med automatisert parkeringssystem med parkeringsplattformer. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes.

Alle garasjeplasser leveres med elbillader som standard. Det vil bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt. Individuell måling av strømforbruk.

Sykkelparkering

Sykelstativer leveres iht. utomhusplan. I garasje blir det avsatt plass til sykkelparkering.

Sportsboder

Alle leilighetene får en sportsbod i garasjekjeller. Leiligheter under 50 kvm får en sportsbod på minimum 2,5 kvm, leiligheter over 50 kvm får en sportsbod på minimum 5 kvm. Sportsboder utføres i støvbundet hvit betong og/eller inndelingssystem løst med stålblater og nettingvegger. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres med hengelås eller låskasse og låsesylinder. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Klesboder

Noen av leilighetene får klesbod i leiligheten.

Låssystem

Eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet, garasje, sportsbod og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

Bøttekott

Det leveres ett bøttekott i hvert bygg i kjeller med varmt- og kaldt vann samt utslagsvask. Plassering er ikke bestemt.

Renovasjon

Det etableres nedgravd avfallssystem, iht. kildesortering fra renovasjonsetaten.

Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann, dersom dette er nødvendig på grunn av fallforhold eller fordi det blir vesentlig mye dyrere å etablere selvfall sammenlignet med pumpekummer. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

Arealangivelse

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Sportsbod er ikke medregnet. Alle sjakter uavhengig av plasser-

ing er medregnet i P-rom. S-rom er beregnet inkludert vegger mot tilliggende rom. Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

De oppgitte romstørrelser på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

FDV dokumentasjon

Til hver leilighet vil det medfølge en brukerinstruks med FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Som blant annet inneholder en vedlikeholdsinstruk, hvor det fremgår hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/ firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

Generelle forbehold knyttet til utførelsen av prosjektet

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Illustrasjoner i salgsprospektet er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler på møblering, fargevalg, dør- og vindusutforming/inndeling, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelse i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter, er ment som eksempler og leveres ikke.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran.

Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte leiligheter.

Det tas forbehold om trykkfeil.

16.10.2019

ROM	GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO
KJØKKEN	I4 mm l-stavs mattlakkert eikeparkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 ampere til platetopp. Stikk til kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED-lyslist på egen bryter under overskap (LED lys kan ikke dimmes).
STUE	I4 mm l-stavs mattlakkert eikeparkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht. til NEK 400:2014 Uttak for TV-/data.
ENTRÉ	I4 mm l-stavs mattlakkert eikeparkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R	Nedforet himling sparklet og malt Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer, antall avhenger av entréens størrelse.
SOVEROM 1	I4 mm l-stavs mattlakkert eikeparkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014
SOVEROM 2/ SOVEROM 3	I4 mm l-stavs mattlakkert eikeparkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014
BAD	Gulvflis Rako Serie Extra DAR 34723, lys grå 30x30 cm. Flis i nedsenket dusjsone Rako Serie Extra DDM06723 lys grå mosaikk, 5x5 cm. Fug PCI 2l grå eller tilsvarende fugefarge fra annen lever-andør.	Veggflis Rako Serie Extra WADV 4723, lys grå 30x60 cm Fug PCI 2l grå eller tilsvarende fugefarge fra annen lever-andør.	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Badene kan bli levert som prefabrikkerte badekabiner i betong med lakkerte stålplater i nedsenket himling. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Stikk forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.
BOD OG BOD/WALK- IN CLOSET	I4 mm l-stavs mattlakkert eikeparkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014

ROM	VARME/SANITÆR/VENTILASJON	INNREDNING	ANNET
KJØKKEN	Vannbåren gulvvarme. Kjøkkenkran Damixa Silhouet i krom 7408600 Avstengingsventil for oppvaskmaskin plasseres i kjøkkenbenk. Uttrekkbar slimlineventilator med front i stål. I mindre leiligheter kan det bli veggmontert kjøkkenvifte med integrert balansert ventilasjonsaggregat. Veggmontert komfyrvakt. Leilighet B50l vil få fritthengende ventilator, type Hera 60.	Kjøkkenleverandør HTH. Kjøkkenfronter Focus sort eik finér. Benkeplate 603 Glitter Bianco, tykkelse 20 mm. Grep Line Eloxert brun Vask type Intra Omnia. Foring over kjøkkenskap i sort eik. Integrerte hvitevarer fra Siemens: Kombiskap kjøl/frys modell KI38VV20 Oppvaskmaskin modell SN6I4X04AE Induksjonstopp modell EU6IIBEFIX Stekeovn modell HB0IOFBROS Enkelte leiligheter vil få oppvaskmaskin med 45 cm bredde, modell SR6I5X00CE. Til leilighet B50l leveres det kjøleskap modell KI8IRAD30 og fyseskap modell GI8INAC30.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg med vindusbrett, malt i samme farge som vegg, Sheer Grey NCS 2102-Y26R
STUE	Vannbåren gulvvarme.		Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg med vindusbrett, malt i samme farge som vegg, Sheer Grey NCS 2102-Y26R.
ENTRÉ	Vannbåren gulvvarme.	Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.
SOVEROM 1	Vannbåren gulvvarme.	Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg med vindusbrett, malt i samme farge som vegg, Sheer Grey NCS 2102-Y26R.
SOVEROM 2/ SOVEROM 3	Vannbåren gulvvarme.	Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg med vindusbrett, malt i samme farge som vegg, Sheer Grey NCS 2102-Y26.
BAD	Elektrisk eller vannbåren gulvvarme. Servant-kran Damixa Silhouet i krom 7493000. Dusj Damixa shower system i krom 5795400. Vegghengt toalett Duravit Darling New 254509 eller tilsvarende. Flusher Geberit Sigma 0l, 6l66543. Sluk Nordic Tool Klassisk 5864. Bunnventil/PopUp Dmaixa i krom 2385000. Dusjvegger med klart glass.	Baderomsinnredning i sort utførelse med skuffer, størrelse tilpasses de ulike baderomstypene. Heldekkende vask tilpasset baderomsinnredningens størrelse. Utenpåliggende speil over vask tilpasset størrelse på baderoms-innredning.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.
BOD OG BOD/WALK- IN CLOSET			Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.

ROM	GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO
KJØKKEN	I4 mm l-stavs mattlakkert eikeparkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Klassisk hvit NCS S0500-N	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht NEK 400:2014 Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 am-pere til platetopp. Stikk til kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED-lyslist på egen bryter under overskap (LED lys kan ikke dimmes).
STUE	I4 mm l-stavs mattlakkert eikeparkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Klassisk hvit NCS S0500-N	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht. til NEK 400:2014 Uttak for TV-/data.
ENTRÉ	I4 mm l-stavs mattlakkert eikeparkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Klassisk hvit NCS S0500-N	Nedforet himling sparklet og malt farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer, antall avhenger av entréens størrelse.
SOVEROM 1	I4 mm l-stavs mattlakkert eikeparkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Klassisk hvit NCS S0500-N	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014
SOVEROM 2/ SOVEROM 3	I4 mm l-stavs mattlakkert eikeparkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Klassisk hvit NCS S0500-N	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014
BAD	Gulvflis Rako Serie Extra DAR34722, lys beige 30x30 cm. Flis i nedsenket dusjsone Rako Serie Extra DDM06722, lys beige mosaikk 5x5 cm. Fug PCI 44 Topas eller fug fra annen leverandør i tilsvarende farge.	Veggflis Rako Serie Extra WADV4719, lys beige 30x60 cm Fug PCI 44 Topas eller fug fra annen leverandør i tilsvarende farge.	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Badene kan bli levert som prefabrikkerte badekabiner i betong med lakkerte stålplater i nedsenket himling. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Stikk forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.
BOD OG BOD/WALK- IN CLOSET	I4 mm l-stavs mattlakkert eikeparkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Klassisk hvit NCS S0500-N	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikk iht NEK 400:2014

ROM	VARME/SANITÆR/VENTILASJON	INNREDNING	ANNET
KJØKKEN	Vannbåren gulvvarme. Kjøkkenkran Damixa Silhouet i krom 7408600 Avstengingsventil for oppvaskmaskin plasseres i kjøkkenbenk. Uttrekkbar slimlineventilator med front i stål. I mindre leiligheter kan det bli veggmontert kjøkkenvifte med integrert balansert ventilasjonsaggregat. Veggmontert komfyrvakt. Leilighet B50I vil få fritthengende ventilator, type Hera 60.	Kjøkkenleverandør HTH. Kjøkkenfronter Focus hvit eik finér på benke-skap, overskap Focus hvit. Benkeplate laminat hvit. Tykkelse 20 mm. Grep Line Eloxert stål. Foring over kjøkkenskap i hvit, samme utførelse som kjøkkenfront på overskap. Integrerte hvidevarer fra Siemens: Kombiskap kjøp/frys modell KI38VV20 Oppvaskmaskin modell SN6I4X04AE Induksjonstopp modell EU6IIBEFIX Stekeovn modell H80I0FBROS Enkelte leiligheter vil få oppvaskmaskin med 45 cm bredde, modell SR6I5X00CE. Til leilighet B50I leveres det kjøleskap modell KI8IRAD30 og fyseskap modell GI8INAC30.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg med vindusbrett, malt i samme farge som vegg, Klassisk hvit NCS S0500-N.
STUE	Vannbåren gulvvarme.		Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg med vindusbrett, malt i samme farge som vegg, Klassisk hvit NCS S0500-N.
ENTRÉ	Vannbåren gulvvarme.	Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.
SOVEROM 1	Vannbåren gulvvarme.	Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg med vindusbrett, malt i samme farge som vegg, Klassisk hvit NCS S0500-N.
SOVEROM 2/ SOVEROM 3	Vannbåren gulvvarme.	Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg med vindusbrett, malt i samme farge som vegg, Klassisk hvit NCS S0500-N.
BAD	Elektrisk eller vannbåren gulvvarme. Servantkran Damixa Silhouet i krom 7493000. Dusj Damixa shower system i krom 5795400. Vegghengt toalett Duravit Darling New 254509 eller tilsvarende. Flusher Geberit Sigma 0I, 6I66543 Sluk Nordic Tool Klassisk 5864 Bunnventil/PopUp Dmaixa i krom 2385000. Dusjvegger med klart glass.	Baderomsinnredning i sort utførelse med skuffer, størrelse tilpasses de ulike baderomstypene. Heldekkende vask tilpasset baderomsinnredningens størrelse. Utenpåliggende speil over vask tilpasset størrelse på baderoms-innredning.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.
BOD OG BOD/WALK- IN CLOSET			Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek I5 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.

ROM	GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO
KJØKKEN	I4 mm l-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Smooth White NCS 2003-G96Y	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht NEK 400:2014 Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 ampere til platetopp. Stikk til kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED-lyslist på egen bryter under overskap (LED lys kan ikke dimmes).
STUE	I4 mm l-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Smooth White NCS 2003-G96Y	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. til NEK 400:2014 Uttak for TV-/data
ENTRÉ	I4 mm l-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Smooth White NCS 2003-G96Y	Nedforet himling sparklet og malt farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer, antall avhenger av entréens størrelse.
SOVEROM 1	I4 mm l-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Smooth White NCS 2003-G96Y	Sparklet og malt gips/betong med synlige v-fuger farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014
SOVEROM 2/ SOVEROM 3	I4 mm l-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Smooth White NCS 2003-G96Y	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014
BAD	Gulvflis Rako Serie Extra DAR lys grå, 30x30 cm. Flis i nedsenket dusjsone Rako Serie Extra lys grå mosaikk. Fug lys grå	Veggflis Rako Serie lys grå, 30x60 cm. Fug lys grå.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Stikk forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Stikk forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.
BOD OG BOD/WALK- IN CLOSET	I4 mm l-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Smooth White NCS 2003-G96Y	"Brytere og stikk iht NEK 400:2014	Brytere og stikk iht NEK 400:2014

ROM	VARME/SANITÆR/VENTILASJON	INNREDNING	ANNET
KJØKKEN	Vannbåren gulvvarme. Kjøkkenkran Damixa Silhouet i krom 7408600 Avstengingsventil for oppvaskmaskin plasseres i kjøkkenbenk. Uttrekkbar slimlineventilator med front i stål. I mindre leiligheter kan det bli veggmontert kjøkkenvifte med integrert balansert ventilasjonsaggregat. Veggmontert komfyrvakt. Leilighet B50I vil få fritthengende ventilator, type Hera 60.	Kjøkkenleverandør HTH. Kjøkkenfronter Focus midnattsblå Grep Line Anthracit. Benkeplate Glitter Bianco. Tykkelse 20 mm med F32 forkant. Vask Intra Frame eller tilsvarende. Foring over kjøkkenskap i midnattsblå. Integrerte hvitevarer fra Siemens: Kombiskap kjøp/frys modell KI38VV20 Oppvaskmaskin modell SN6I4X04AE Induksjonstopp modell EU6IIBEFIX Stekeovn modell HB0IOFBROS Enkelte leiligheter vil få oppvaskmaskin med 45 cm bredde, modell SR6ISX00CE. Til leilighet B50I leveres det kjøleskap modell KI8IRAD30 og fyseskap modell GI8INAC30.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel med tilsvarende fargenyanse som parkett, Ek 22 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg, Refleksjon NCS 080I-Y25R.
STUE	Vannbåren gulvvarme.		Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel med tilsvarende fargenyanse som parkett, Ek 22 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg, Refleksjon NCS 080I-Y25R.
ENTRÉ	Vannbåren gulvvarme.	Det leveres ikke garderoreskap eller klesskap.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel med tilsvarende fargenyanse som parkett, Ek 22 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Dørvrider i børstet stål.
SOVEROM 1	Vannbåren gulvvarme.	Det leveres ikke garderoreskap eller klesskap.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel med tilsvarende fargenyanse som parkett, Ek 22 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg, Refleksjon NCS 080I-Y25R.
SOVEROM 2/ SOVEROM 3	Vannbåren gulvvarme.	Det leveres ikke garderoreskap eller klesskap.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel med tilsvarende fargenyanse som parkett, Ek 22 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg, Refleksjon NCS 080I-Y25R.
BAD	Elektrisk gulvvarme med egen termostat. Servantkran Damixa Silhouet i krom 7493000. Dusj Damixa shower system i krom 5795400. Vegghengt toalett Duravit Darling New 254509. Flusher Geberit Sigma 0I, 6I66543. Sluk Nordic Tool Klassisk 5864. Bunnventil/PopUp Dmaixa i krom 2385000. Dusjvegger med klart glass.	Baderomsinnredning i blå (tilnærmet samme farge som kjøkkenfronter midnattsblå) med skuffer, størrelse tilpasses de ulike baderomstypene. Heldekkende vask tilpasset baderomsinnredningens størrelse. Utenpåliggende speil over vask tilpasset størrelse på baderomsinnredning.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel med tilsvarende fargenyanse som parkett, Ek 22 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Dørvrider i børstet stål.
BOD OG BOD/WALK- IN CLOSET			Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel med tilsvarende fargenyanse som parkett, Ek 22 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Dørvrider i børstet stål.

INFORMASJON TIL KJØPER

Eiendommen
Eiendommen ligger i Ensjøveien 34, gnr. 133 bnr. 31 i Oslo kommune. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt av kommunen før overtakelse. Eiendommen skal seksjoneres, endelig seksjonsnummer fastsettes av kommunen. Selger besørger og bekoster seksjonering.

Tomteareal
Tomteareal er i dag ca. 4 500 kvm. Deler av tomtearealet er regulert til offentlig park. Parken skal tilrettelegges for opphold og lek. Oslo kommune skal opparbeide friområdet. Arealet skal fradeles og overskjøtes til kommunen. Tomteareal etter fradeling vil utgjøre ca. 3 500 kvm. Selger tar forbehold om endelig tomtestørrelse etter at fradelingsforretningen er gjennomført. Deler av tomtearealet kan også bli opparbeidet til fortau og fradelt/overskjøtet til kommunen.

Regulering
Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for bolig (S-3230), park (S-4703) se vedlagte reguleringskart og -bestemmelser. Det er regulert fortau som skal opparbeides langs eien- domsgrensen mot Malerhaugveien og på hjørnet Ensjøveien/Langengen.

Hele Ensjøområdet er i ferd med å transformeres fra industri, kontor og næringsdrift til et attraktivt boligområde med servicetilbud og handel rettet mot de som flytter inn i bydelen. Naboeiendom- mer er regulert til boligformål, park og fortau. Se reguleringskart inntatt i prospektet for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

Prosjektet Ensjølyst
Ensjølyst er planlagt å bestå av enten 82 leiligheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer samt felles underjordisk garasjeanlegg. Leilighetene er fordelt med 42 leiligheter på bygg A og B, og 40 leiligheter på bygg C og D.

Felles takterrasse på bygg A.

Arkitekt er Arcasa arkitekter AS.

Felles garasjeanlegg er planlagt å bestå av 41 parkeringsplasser, 82 sportsboder, og sykkelparkering.

Selger har på vegne av Sameiet inngått avtale med bildelingstjenesten Biliblant fra Bertel O. Steen. To parkeringsplasser i felles garasjekjeller vil være reservert for denne tjenesten. Hvis Sameiet på et senere tidspunkt ikke ønsker denne tjenesten, vil disse to parkeringsplassene tilfalle Sameiet. Drifts- og vedlikeholdskostnader for disse to plassene vil belastes Sameiet. Selger tar forbehold om endring av leverandør og vilkår for bildelingstjenesten.

Det følger en sportsbod til hver leilighet, leiligheter med areal over 50 kvm BRA får en sportsbod på 5 kvm, leiligheter med areal under 50 kvm BRA får en sportsbod på minimum 2,5 kvm.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, se prislister. Alle parkeringsplassene vil bli levert med lader til elbil. Det er selger som fordeler parkeringsplasser og sportsboder. Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre endelig organisering. Bodene og parkeringsplassene planlegges etablert som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Selger vil eie og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved salg og utleie til andre enn seksjonseierne. Usolgte parkeringsplasser og boder kan bli etablert som en eller flere næringsseksjoner.

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for 2 handikaplasser med ekstra bredde. Eventuelle kjøpere som får tildelt handikaplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumenterer behov for handikaplass.

Byggherre og totalentreprenør
Selger/Byggherre for prosjektet er Malerhaugen Park AS, org.nr. 911 812 207, c/o Neptune Properties AS org. nr. 991 975 381, Pb. 1368 Vika, 0114 Oslo. Entreprenør er ikke valgt.

Eiendomsmegler
Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. nr. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Telefon: 21043232

Ansvarlig megler: Ingunn Iselin Husebø, mobil 928 06 232

Ansvarlig megler kan i selve salget bli assistert av eiendomsmegler Andreas Øvsthus, eiendoms- megler Lars Petter Hansrud, eiendomsmegler Lars Bratseth, eiendomsmegler Martine Røisland, eiendomsmegler Karoline Sædberg Køber, eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, eiendomsmegler- fullmektig Harald Auensen og megler Hege Andresen.

Megler har provisjon på kr 29 000 eks. mva. for hver solgte enhet ved salgsstart og kr 35 000 for hver solgte enhet etter salgsstart. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

Byggetid – antatt tidspunkt for overtakelse
Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 2. kvartal 2020. Byggetiden er forventet å være ca. 20 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden.

Forventet periode for ferdigstillelse er 4. kvartal 2021 – 1. kvartal 2022, men denne perioden er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt ved eventuelle forsinkelser.

Når selger har opphevet forbeholdene i Kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtakelses- periode på cirka tre måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest to måneder før ferdigstillelse av boligen skal Selger gi Kjøper skriftlig

melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksut- løsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Generelle forbehold knyttet til prosjektets gjennomføring
Søknad om rammetillatelse ble sendt til Plan- og bygningsetaten 05.07.2019.

Selger tar forbehold om at ramme- og igangsettingstillatelse for omsøkt prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om tilstrekkelig antall solgte leiligheter (60% av leilighetenes samlede om- setningsverdi for begge salgstrinn i henhold til prislister) og tilfredsstillende byggelånsfinansiering.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

De ovennevnte forbehold gjelder for en periode på 18 måneder fra salgsstart [dato], og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 21 kalenderdager etter utløpet av fristen. Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøperen om at forbehold gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen.

Selger skal varsle kjøper skriftlig når grunnlag for forbehold er bortfalt.

Kontrakten bortfaller dersom selger gjør forbehold gjeldende. Ingen av partene kan i så fall gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Kjøper skal umiddelbart få tilbakebetalt ethvert beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av renter opptjent på meglers klientkonto (forutsatt at renter overstiger ½ rettsgebyr).

Priser
Se vedlagte prislister. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte leiligheter og parkeringsplasser uten forutgående varslings.

Omkostninger
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer dokumentavgift med 2,5 % av boligens ideelle andel av tomteverdi. Tomteverdi er på salgstidspunktet anslått til ca. kr 15 522 per kvm BRA som gir en dokumentavgift på kr 388 per kvm BRA. I tillegg kommer tinglysings- gebyr til staten for skjøte med kr 525,- og tinglysingsgebyr til staten for kjøpers eventuelle panterettsdokumenter med attest kr 731,- pr. stk. Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer frem til hjemmelsovergang finner sted.

Fellesutgifter
Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Måned- lige fellesutgifter er stipulert til ca. kr 28 - 30 per kvm BRA per måned for et normalt driftsår, hvor kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, renhold samt strøm på fellesarealer er inkludert. Fordeling av fellesutgifter er regulert i vedtektene. I tillegg kommer kostnader til fjernvarme og varmtvann som er stipulert til ca. kr 12,- pr kvm BRA pr. måned og fiberaksess (internett) anslått til ca. kr 200 per leilighet per måned. Kostnaden avhenger

av leverandør og løsning som velges og vil bli fordelt med likt beløp for hver leilighet. Det må påregnes en 2-4 mnd ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtakelse. Innbetalingen er å anse som oppstartskapital for sameiet.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjekjeller stipulert til ca. kr 300,- per måned per parkeringsplass for første driftsår, og som skal betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget.

Kostnader til varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. A kontoinnbetaling er en del av felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk.

Selger har engasjert USBL som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med blant annet valg av nytt styre etter at boligene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og videre forretningsførsel belastes sameiet. Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av sameiet for overlevering med kort oppsigelsestid.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet sameiet.

Salgsbetingelser
Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 («buhl»). Ved salg til andre enn forbruker eller ved salg etter ferdigstillelse inngås særskilt avtale etter avhendingslovens bestemmelser. For øvrig gjelder eierseksjonsloven for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Prosjektets standard kjøpekontrakt inntatt i prospektet skal legges til grunn for avtaler med forbruker. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud
I. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning :
I. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6–4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Megler har utarbeidet eget budskjema for prosjektet som bes benyttes ved inngivelse av bud.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6–3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6–4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler

Betalingsplan

Kontantbeløpet, 10 % av kjøpesummen, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmeloverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter bufl. § 47. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd, og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller kjøptet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Fortrinnsrett

Medlemmer i Usbl har fortrinnsrett ved salgsstart. Ved etterfølgende overdragelse av seksjoner i sameiet før eller etter ferdigstillelse vil det ikke være forkjøpsrett verken for medlemmer i Usbl eller øvrige seksjonseiere.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Garanti etter bustadsoppføringslova § 12 og § 47

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. bufl. § 12.

Det er i kjøpekontrakten tatt forbehold om igangsettingstillatelse, jf. punkt II, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdet er bortfalt, jf. bufl. § 12 niende ledd. Dersom garanti ikke blir stilt av selger straks etter at forbeholdet er bortfalt, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Har selger heller ikke innen denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med bufl. § 12, har kjøper rett til å heve avtalen.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelovergang, stilles det garanti etter bufl. 47 for utbetalingen.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter

Hjemmelshaver til eiendommen er Malerhaugen Park AS.

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Seksjonene vil ved overtakelse være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, atkomstrettigheter, rettigheter knyttet til vann- og avløp, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Dagboknr. 4762, tinglyst 16.06.1943
Bestemmelse om veg

Dagboknr. 3067, tinglyst 25.02.1955
Skjønn. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

Dagboknr. 4824, tinglyst 26.04.1957
Bestemmelse om veg. Bestemmelse om kloakkledning. Regulering av areal i forbindelse med

veggrunn/jernbanegrunn. Bestemmelse om gjerde. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

Dagboknr. 15361, tinglyst 22.12.1958
Bestemmelse om bebyggelse. Ang. hvilebrakke. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.

Dagboknr. 10094, tinglyst 22.07.1965
Bestemmelse om gjerde. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Med flere bestemmelser.

Dagboknr. 458, tinglyst 12.01.1970
Bestemmelse om bebyggelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven.

Dagboknr. 20988, tinglyst 01.12.1971
Erklæring/avtale. Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr. 1688, tinglyst 31.01.1972
Bestemmelse om bebyggelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven.

Dagboknr. 20736, tinglyst 23.10.1974
Bestemmelse om bebyggelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven.

Daboknr. 13089, tinglyst 13.06.1976
Erklæring/avtale. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

Dagboknr. 12861, tinglyst 24.03.1993
Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Bestemmelse om veg.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen.

For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Eierform

Boligene vil bli organisert som et eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne. Disse er tilgjengelig hos megler. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller

nødvendige i perioden frem til overtakelse.

Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Ferdigattest

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeider er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Energimerking

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Adgang til utleie

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

Eiendomsskatt

Det ble i 2016 innført eiendomsskatt i Oslo kommune. For 2019 er bunnfradraget kr 4,6 millioner og skattesatsen er 3 promille. Besøk kommunens nettside for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

Likningsverdi

Likningsverdien fastsettes av ligningskontoret etter ferdigstillelse, og er blant annet avhengig av om leiligheten er en primær- eller sekundærbolig. Se www.skatteetaten.no for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

Hvitvaskingsloven

Iht. lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

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

Endring i eierskap/navneendring

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap internt i familie eller navneendring før overlevering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 25 000,- inkl. mva. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Videresalg før overtakelse

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg av kontrakt – salg av kontraktsposisjon – før overtakelse krever derfor selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 35 000,- inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Dersom kjøpekontrakt er inngått med andre enn forbruker, har kjøper ikke adgang til å endre navn i skjøtet eller transportere kjøpekontrakten.

Behandling av personopplysninger

Ved signatur av kjøpekontrakten aksepterer kjøper at selger lagrer og bruker personopplysninger for å holde kjøper orientert om status gjennom nyhetsbrev, informasjonsbrev, varslinger osv. Denne type informasjon vil i stor grad sendes ut digitalt. Der det er nødvendig, f.eks. i forbindelse med tilvalg, vil selger dele personopplysninger med entreprenør, underleverandører og samarbeidspartnere.

Skjeggkre

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oslo 25.10.2019



KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJONSLEILIGHET UNDER OPPFØRING

Denne kjøpekontrakten ("**Kjøpekontrakten**") er inngått mellom:

- (1) Malerhaugen Park AS, org.nr. 911 812 207 ("**Selger**") og
- (2) [Navn Kjøper1], fødselsnummer [•] [**Eventuelt:** og [Navn Kjøper 2], fødselsnummer [•] ("**Kjøper**").

Selger og Kjøper omtales i det følgende i fellesskap som "**Partene**".

1. INNLEDNING
Selger har prosjektert oppføring av 82 leiligheter ("**Prosjektet**") på eiendommen gnr. 133, bnr. 31 i Oslo kommune med adresse Ensjøveien 34 ("**Eiendommen**"). Selger er eier av og hjemmelshaver til Eiendommen.

Partene er i dag blitt enige om kjøp og salg av nyoppført eierseksjonsleilighet på de vilkår som følger av Kjøpekontrakten. Kjøpekontraktens bestemmelser utfylles av lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad mm., bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43. Kjøpekontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor kontrakten også omfatter rett til grunn.

Kjøper har gjennomgått Kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i Kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av Partene.

2. SALGSOBJEKT
Selger overdrar til Kjøper leilighet nr. [•], [antall] parkeringsplass(er), én sportsbod i garasjekjeller, samt ideell andel av sameiets fellesareal (i fellesskap benevnt "**Leiligheten**").

Eiendommen skal oppdeles i eierseksjoner som vil utgjøre et eierseksjonssameie. Endelig seksjonsnummer vil foreligge før overtakelse. Partene gir Megler fullmakt til å føre seksjonsnummer på skjøte når seksjonsnummer foreligger.

Parkeringsplassene og bodene planlegges etablert som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming, organisering og plassering av parkeringsplasser og boder. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved salg eller utleie til andre enn seksjonseierne. Eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder planlegges etablert som en eller flere næringsseksjoner med Selger eller den Selger utpeker som seksjonseier.

Alt utomhusareal vil bli tinglyst som fellesareal. Leiligheter på bakkeplan vil få eksklusiv bruksrett til markterrassen utenfor Leiligheten ved at arealet seksjoneres som tilleggsdel til de respektive bruksenheterne. Leiligheten overleveres Kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelsen, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom Selger, eller den Selger har utnevnt, og Kjøper. Når det gjelder Selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til salgsprospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen		
Kjøpesummen for Leiligheten er	Kr	[•]
Kjøpesummen garasje plass(ene) er	Kr	[•]
Til sammen (" Kjøpesummen ")	Kr	[•]

Kjøpesummen forfaller til betaling som angitt i punkt 4.

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Kjøpesummen innbefatter alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, samt elektrisitet.

3.2 Omkostninger
I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtakelse:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi	Kr	[•]
Tinglysingsgebyr for pantedokument til Kjøpers långiver(e) med attest	Kr	731,00
Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	525,00
Sum omkostninger	Kr	[•]

Kjøpesummen og omkostningene betegnes samlet som "**Vederlaget**".

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere pantedokument(er) Kjøper må tinglyse i forbindelse med finansiering. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

All tinglysning av dokumenter på Eiendommen skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres Megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Kjøper skal i tillegg til Vederlaget forskuddsinnbetale 2-4 måneders fellesutgifter til forretningsfører ved overtakelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dette faktureres Kjøper direkte fra forretningsfører ved overtakelse.

4. OPPGJØR
Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom Meglerforetaket Røisland & Co Eiendomsmegling AS ("**Megler**"). Megler har ikke noe ansvar for Partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

4.1 Betaling av Vederlaget

Alle innbetalinger skal skje til Meglers klientkonto nr. [•] og merkes med "Kid nr. [•]".

Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøper før de er godskrevet (valutert) Meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Forutsatt at selger har stilt §12 garanti, plikter kjøper å innbetale kjøpesummen slik:

Kontantbeløp 10% av Kjøpesummen og ev. garasjeplass, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist etter signering av Kjøpekontrakten med grunnlag i faktura fra Megler (" Forskudd ")	Kr	[•]
Resterende del av Vederlaget (inkludert vederlag for tilleggsarbeider og endringer) (" Restkjøpesummen ") betales uoppfordret senest tre dager før overtakelse	Kr	[•]
Til sammen	Kr	[•]

Beløpet på 10 % av kjøpesummen som blir innbetalt fra Kjøper til Meglers klientkonto er avtalt å være forskudd, jf. buofl. § 47 annet ledd. Forskuddet skal være fri egenkapital, det vil si at betalingen ikke skal sikres med pant i Leiligheten. Beløpet settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Selger får disposisjonsretten over Forskuddet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt, tilfaller Kjøper.

Opptjente renter vil bare bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr.

Kjøper er kjent med og aksepterer at når Selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47 tredje ledd, vil Selger få instruksjonsrett over beløpet på Meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt. Opptjente renter etter at sikkerhet er stillet tilfaller Selger. Sikkerheten for forskuddsbetalingen opphører ved tinglysing av skjøtet.

Dersom Selger ikke stiller sikkerhet etter buofl. § 47 annet ledd, skal det innbetalte beløp anses å være et depositum fra Kjøper. Beløpet vil i så fall bli stående på Meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til Leiligheten overføres til Kjøper, jf buofl. § 46 første ledd. Kjøper og Selger samtykker i at det deponerte beløp utbetales mot tinglyst skjøte.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til Megler til rett tid, betaler Kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til Selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på Meglers klientkonto.

Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er Megler i hende innen to dager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, betaler Kjøper forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til Selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand.

Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt på Meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for tilvals- og endringsarbeider faktureres og betales særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor.

Kjøper må innbetale Vederlaget, inkludert eventuelt vederlag for tilvals- og endringsarbeider, samt eventuelle forsinkelsesrenter fullt ut før Kjøper kan få tilgang til bygget eller nøkler til Leiligheten blir overlevert.

Kjøpesummen blir utbetalt fra Megler til Selger når overtakelsen har funnet sted og skjøtet er tinglyst.

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt Kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved Kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra Kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 Garanti

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Det er i kjøpekontrakten tatt forbehold om igangsettingstillatelse, jf punkt 11, og det er da tilstrekkelig at Selger stiller garanti straks etter at forbeholdet er bortfalt, jf buofl. § 12 niende ledd.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av Kjøpesummen. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av Kjøpesummen.

Garantien stilles direkte til Kjøper med kopi til Megler.

Selger kan kreve at Kjøper skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av avtalen, jf buofl. § 46 annet ledd.

4.3 Heftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert [•], og har gjort seg kjent med denne.

Leiligheten selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter). I tillegg kan Selger tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, eller erklæringer pålagt av myndighetene.

Selger garanterer at Eiendommen på overtakelse tidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de som Kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakten.

Kjøper gjøres oppmerksom på at Megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende salgssummen, samt tinglysingssperre på Eiendommens grunnboksblad. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av Megler

når oppgjøret er gjennomført, skjøtet er tinglyst og Selgers heftelser er slettet. Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen.

4.4 Tinglysing av skjøte

Ved undertegning av Kjøpekontrakten utstedes skjøte, som fylles ut så langt det er mulig, til Kjøper. Skjøtet skal oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Blanco-skjøte aksepteres ikke.

Tinglysing av skjøtet skjer når Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten fullt ut, herunder betalt Vederlaget, inkl. kostnader til tilleggsarbeider og endringer, til Meglers klientkonto.

Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23 (dvs. forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie), og skal utstede en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes til Kartverket for tinglysing. Kjøper er kjent med at eierseksjonelovens § 23 vil endres med virkning fra og med 1. januar 2020. Reglene utvides da slik at også «inderekte» erverv, ved at nærstående og/eller selskaper som kjøper flere enn to boligseksjoner, omfattes av bestemmelsen.

Det tas forbehold om at endringer i Eiendommens utforming og påfølgende seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen, fradeling og seksjoneringen av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart dette praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på misligholdsbeføyelser.

5. FREMDRIFT

Søknad om rammetillatelse ble sendt til Plan- og bygningsetaten 05.07.2019.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 2. kvartal 2020. Byggetiden er forventet å være cirka 20 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Forventet periode for ferdigstillelse er 4. kvartal 2021 – 1. kvartal 2022, men denne perioden er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmølt ved eventuelle forsinkelser.

Når Selger har opphevet forbeholdene i Kjøpekontraktens punkt 11, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode på cirka tre måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest to måneder før ferdigstillelse av boligen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmølt utløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

6. OVERTAKELSE

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor Leiligheten besiktiges av Selger og Kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Leiligheten skal overtas ved overtakelsesforretning. Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5 fjerde ledd. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av Leiligheten hvor begge parter deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring. Protokollen undertegnes av Partene i to eksemplarer, og Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Overtakelsesprotokollen skal sendes til Megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til Selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Ved overtakelsen skal Kjøper si ifra om, og få nedtegnet i protokollen, de mangler han eller hun påberoper seg vedrørende Leiligheten og som bygger på forhold han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes som mangler av Kjøper etter overtakelsen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til buofl. §§ 10 og 11.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på Leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse.

Midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer.

Kjøper er innforstått med at de utvendige felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av Leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for Kjøper. Før overtakelse av første boligseksjon vil Megler utnevne en takstmann som på vegne av alle boligkjøperne i Prosjektet foretar en befaringsammenkomst med Selger, og i fellesskap fastsetter med bindende virkning for alle boligkjøperne, et beløp som dekker verdi på de gjenstående arbeider som holdes tilbake på Meglers klientkonto. Takstmannen er formelt engasjert av boligkjøperne, og er kjøpernes representant frem til et styre er valgt, og styret kan representere alle sameiere. Takstmannens honorar bekostes av sameiet.

Takstmannen gis ved signering av Kjøpekontrakten fullmakt på vegne av alle boligkjøperne å avtale tilbakehold for gjenstående arbeider på fellesarealer. Takstmannen gis også fullmakt iht denne kontrakt å nedkvittere tilbakeholdte beløp så snart arbeider er utført og mangler er rettet.

Så snart Selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befarings sammenkomst som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti overfor Kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen, jfr. buofl. § 18. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger med kopi til Megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter iht. buofl. Dersom Selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for Leiligheten går over på Kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis Kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

Hvis Kjøper etter behørig varslings uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan Selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf buofl. §§ 14 og 15.

Når risikoen for Leiligheten er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal Leiligheten leveres fra Selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i Leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av Leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

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

9. SELGERENS YTTELSE

9.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet.

9.2 Endrings- og tilleggsarbeider

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- v) som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker Kjøper tilvalg eller endringer må Kjøper inngå en skriftlig avtale om dette direkte med den entreprenøren som Selger engasjerer til utbygging av Eiendommen, heretter omtalt som entreprenøren. Avtalen skal bl.a. klargjøre for Kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som Kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter, se buofl. § 7 og § 8. Entreprenøren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Tilvalg og endringsarbeider faktureres direkte av entreprenøren eller den han oppnevner, og betales til Meglers klientkonto innen den betalingsfrist som er angitt på fakturaen. Betalinger fra Kjøper skal bli stående på Meglers klientkonto inntil overtakelse finner sted, alternativt kan beløpet utbetales til entreprenøren mot at det stilles sikkerhet i samsvar med buofl. § 47.

Entreprenøren kan kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for tilvalg og endringer ikke er betalt av Kjøper innen overtakelse, har Kjøper ikke rett til å overta Leiligheten før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg eller endringer som Kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 Mangler

Dersom Kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl., kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på Meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på Meglers klientkonto anføres på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper

bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stillet iht. buofl. § 12.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal deponeres og/eller tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten Kjøper eller Selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Leiligheten, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for Leilighetens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler gjelder ikke følgende forhold:

- i) krymping av betong, treverk eller plater og derivat sprekkdannelse i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelse skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materiale.
- ii) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- iii) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Leiligheten med utstyr.
- iv) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

10. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selger rett til å heve kontrakten.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og Kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar Kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. SÆRLIGE BESTEMMELSER

11.1 Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

- a) At det gis rammetillatelse og igangsettingstillatelse, samt øvrige offentlige tillatelser for byggeprosjektet på Eiendommen, med innhold som forutsatt av Selger, og at det heller ikke inntreffer andre ekstraordinære forhold som medfører at prosjektet ikke lar seg realisere som forutsatt.
- b) At det er inngått bindende kjøpekontrakter på minimum 60 % av leilighetene i prosjektet regnet etter leilighetenes samlede verdi i henhold til prisliste.
- c) At det oppnås en for Selger tilfredsstillende avtale med den eller de entreprenører som skal utføre byggearbeidene.
- d) At det oppnås en for Selger tilfredsstillende byggelånsfinansiering.

Forbeholdene gjelder for en periode på 18 måneder fra salgsstart [dato], og Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 21 kalenderdager etter utløpet av fristen. Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøperen om at et eller flere av forbeholdene gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen.

Selger skal varsle Kjøper skriftlig når grunnlag for forbeholdene er bortfalt.

Kjøpekontrakten bortfaller dersom Selger gjør forbehold gjeldende. Ingen av partene kan i så fall gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av Kjøpekontraktens bestemmelser. Kjøper skal umiddelbart få tilbakebetalt ethvert beløp som Kjøper har innbetalt med tillegg av renter oppgjent på Meglers klientkonto (forutsatt at renter overstiger ½ rettsgebyr).

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til prospektet.

11.2 Transport av Kjøpekontrakten

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle tilknyttede avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Kjøpers overdragelse av Kjøpekontrakten før ferdigstillelse av Leiligheten (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke. Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom Kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av Kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler som er inngått mellom Selger og Kjøper i forbindelse med kjøpekontrakten.

Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til Kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales Meglers klientkonto i samsvar med avhendingslova § 1-1 fjerde ledd.

Dersom samtykke til salg av kontraktsposisjon gis, skal Kjøper betale kr 35 000,- i transportgebyr til Selger. Dette beløpet kan trekkes fra Kjøpers eventuelle innbetalinger på Meglers klientkonto. Signert transportavtale skal overleveres til Selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under Kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper har innbetalt i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for Kjøper. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eiebrøk mellom Kjøpere, inkluderes nye Kjøpere blant Kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak Kjøper disponerer, påløper et dokumentbehandlingsgebyr til Megler på kr. 25 000,-.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

11.3 Elektronisk kommunikasjon

Kjøper aksepterer at Selger lagrer og bruker personopplysninger for å holde Kjøper orientert om status gjennom nyhetsbrev, informasjonsbrev, varslinger osv. Denne type informasjon vil i stor grad sendes ut digitalt. Der det er nødvendig, f.eks. i forbindelse med tilvalg, vil Selger dele personopplysninger med entreprenør, underleverandører og samarbeidspartnere. Partene er enige om at epost-kommunikasjon kan benyttes mellom Partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

12. FORSIKRING

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jf buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen.

Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

Kjøper er innforstått med at man som kjøper av en seksjon i et eierseksjonssameie blir seksjonseier i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Kjøper er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter, jf. bilag 6. Disse vedtektene aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å endre og tilpasse vedtektene frem til det konstituerende sameiermøtet. Selger innkaller til slikt årsmøte om lag én måned før overtakelse av leilighetene i Prosjektet for å velge et styre til sameiet og for å konstituere sameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner på det konstituerende sameiermøte. For øvrig vil kjøpere av de solgte seksjoner kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke har overtatt sine seksjoner.

Ferdsl på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og byggeplassen vil derfor ikke være tilgjengelig for Kjøper for besøk/befaring med mindre dette på forhånd er avtalt med Selger/Megler.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Leilighetens verneting.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller Megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

- Bilag 1: Salgsoppgave
- Bilag 2: Kontraktstegning
- Bilag 3: Etasjeplan
- Bilag 4: Snitt- og fasadetegning
- Bilag 5: Situasjonsplan
- Bilag 6: Utskrift av grunnboken
- Bilag 7: Reguleringsplankart med reguleringsbestemmelser
- Bilag 8: Utskalt til vedtekter

Kjøper bekrefter ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha gjennomgått og satt seg inn i dokumentene opplistet ovenfor.

(signatur på neste side)

Kjøpekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, hvor partene og Megler har mottatt hvert sitt eksemplar.

Dersom Kjøper består av flere personer, gir disse hverandre ved signering av Kjøpekontrakten gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

[Sted, dato]

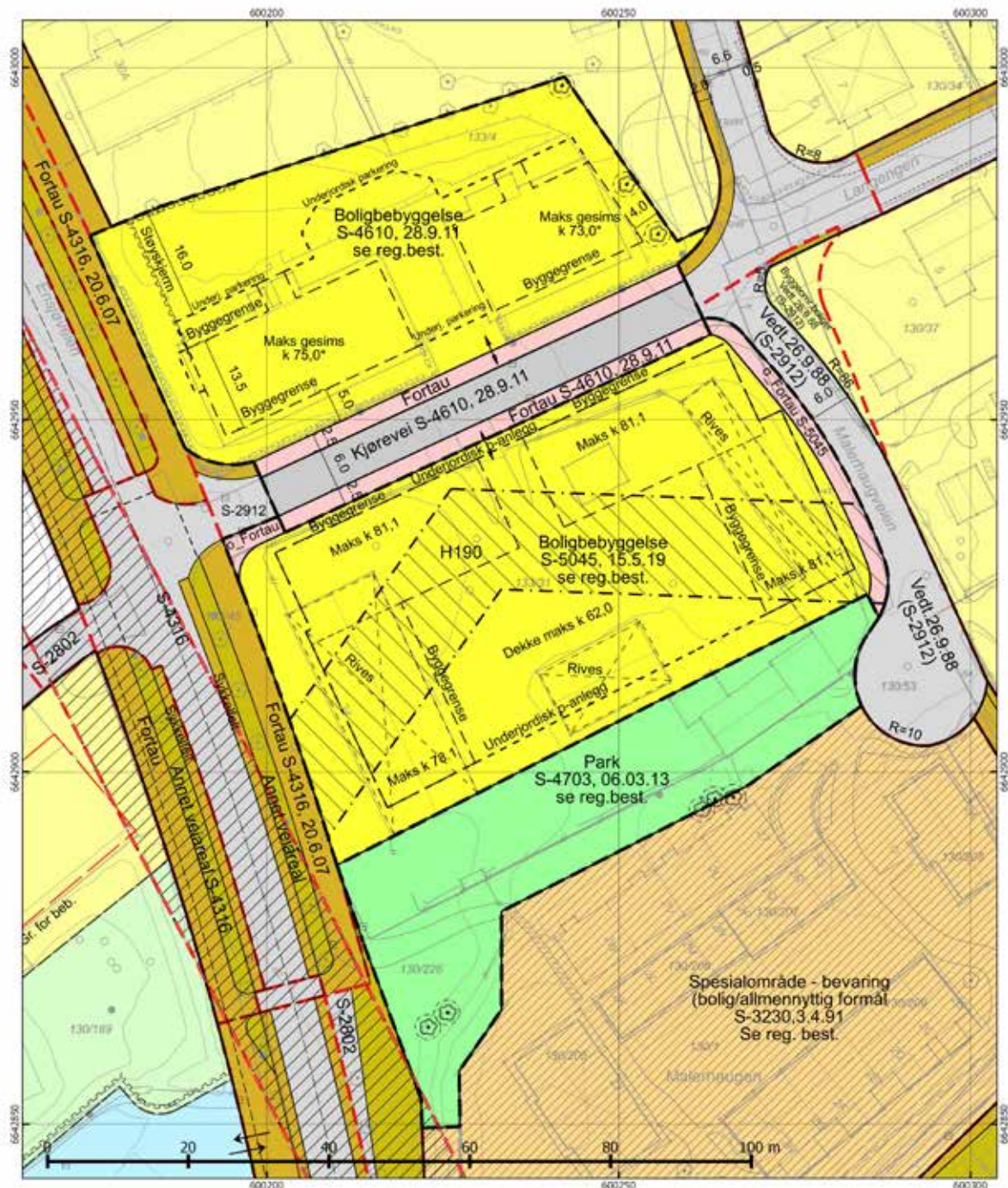
For Malerhaugen Park AS:

[Navn Kjøper 1]

[Navn signaturberettiget]

[Navn Kjøper 2]

[Navn signaturberettiget]







VI BYGGER PÅ GODE IDÉER

Det er Neptune Properties som utvikler boligprosjektet Ensjølyst. Gjennom de siste årene har vi skapt funksjonelle hjem med praktiske planløsninger og god beliggenhet. Vårt mål er at du skal trives i en bolig fra Neptune Properties.

MEGLERE

Ingunn Iselin Husebø / tlf 928 06 232 / ingunn@roislandco.no
Andreas Øvsthus / tlf 951 56 615 / andreas@roislandco.no