



BRATTLITOPPEN

LIBAKKVEIEN / OSLO



BRATTLITOPPEN

LIBAKKVEIEN / OSLO

INNHold

OMRÅDET	10
NABOLAGSPROFIL	16
PROSJEKTET	22
LEILIGHETENE	27
INTERIØRKONSEPTENE	46
ETASJEPLANER	51
PLANTEGNINGER	55
UTOMHUSPLAN	74
ROMSKJEMA	77
KVALITETSBESKRIVELSE	91
INFORMASJON TIL KJØPER	97
KONTRAKT	105
FORDELER VED Å KJØPE NYTT	122
NEPTUNE PROPERTIES	124
MEGLER	126



Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen.
Sett fra Libakkveien.



Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen.
Perspektiv over hele utbyggingen sett mot nord-øst.

BO PÅ

BRATTLITOPPEN

Brattlitoppen er et nytt boligprosjekt lokalisert i Libakkveien/Sandstuveien på Brattlikollen, ikke langt fra Ekeberg. Her vil man bo med umiddelbar nærhet til både Brattlikollen T-banestasjon og grøntområder som Ekeberg og Østensjøvannet.

FRITTLIGGENDE OG LUFTIG BELIGGENHET

Prosjektet ligger i et veletablert boligområde i bydelen Nordstrand, bare noen hundre meter fra Brattlikollen T-banestasjon. Herfra er det bare 20 minutter med bane til Oslo S. Brattlitoppen ligger høyt og luftig, og mange av leilighetene vil få vidt utsyn over Groruddalen. Det er gangavstand til Rema 1000 i Sandstuveien, eller om man ønsker seg noe ekstra godt ligger Jacobs på Holtet kun 5 minutter unna. Storhandelen kan gjøres på Lambertseter senter som har 85 butikker og bare ligger et par kilometer unna.

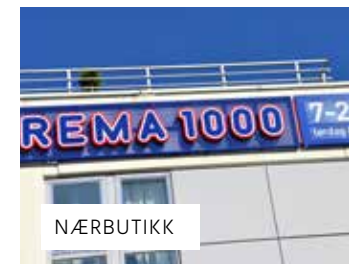
500 meter fra Brattlitoppen finner du også Brannfjell med flotte turområder som strekker seg videre mot Ekebergsletta, hvor du finner et aktivt fotball- og idrettsmiljø året rundt. Vinters-tid er det godt opparbeidede skiløyper - både med og uten lys. Østmarka med sine flotte turmuligheter er heller ikke langt unna.



BRATTLIKOLLEN T-BANESTASJON



JACOBS PÅ HOLTET



NÆRBUTIKK



EKEBERGSLETTA MOT BRANNFJELL

TETT PÅ NATUREN



FRA EKEBERGSLETTA



NABOLAGSPROFIL

Nabolaget Brattlikollen - vurdert av 91 lokalkjente

SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Brattlikollen T Linje 4N	3 min	0.3 km
Brattlikollen Linje 1, 4	5 min	0.4 km
Holtet Linje 18, 19	19 min	1.5 km
Bryn stasjon Linje L1, L12, L13	4 min	2.8 km
Oslo S Totalt 23 ulike linjer	8 min	5.5 km

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 540 barn, 22 klasser	16 min	1.3 km
Manglerud skole (1-7 kl.) 346 barn, 14 klasser	21 min	1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 635 barn, 25 klasser	19 min	1.6 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 535 barn, 28 klasser	21 min	1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 477 barn, 16 klasser	17 min	1.4 km
Holtet videregående skole 325 barn, 21 klasser	16 min	1.1 km
Lambertseter videregående skole 825 barn, 30 klasser	16 min	1.3 km



OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 88/100

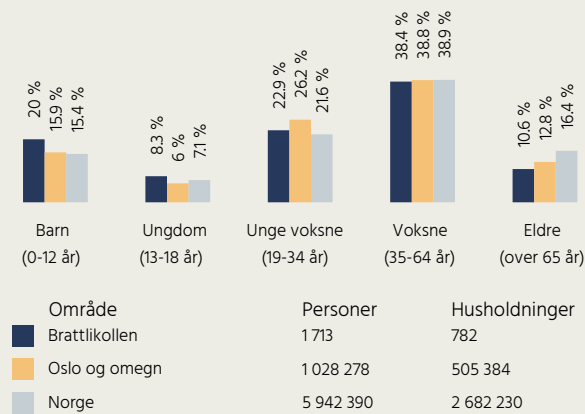


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Lille venn familiebarnehage	8 min
Bauneveien barnehage (0-6 år) 54 barn, 4 avdelinger	11 min 0.9 km
Tyrihans barnehage (2-5 år) 54 barn, 4 avdelinger	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

REMA 1000 Sandstuveien	1 min
Joker Abildsø	9 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Tog/T-bane



2. Egen bil



3. Trikk/bybane



TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 94/100

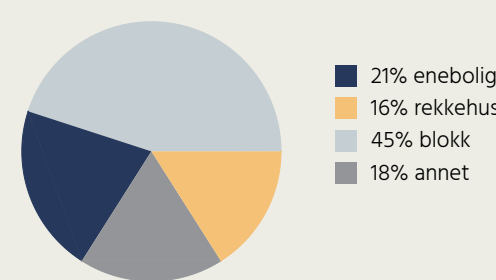


Gateparkering
Lett 89/100

SPORT

Bækelagshallen	17 min
KFUM - hallen	18 min

BOLIGMASSE

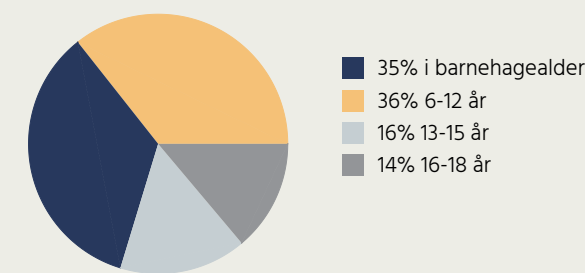


«Veldig barnevennlig område med nærheten til skogen.»

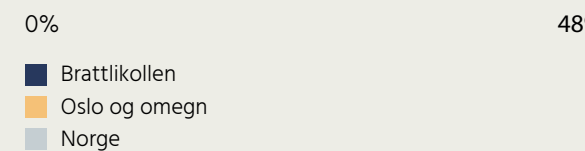
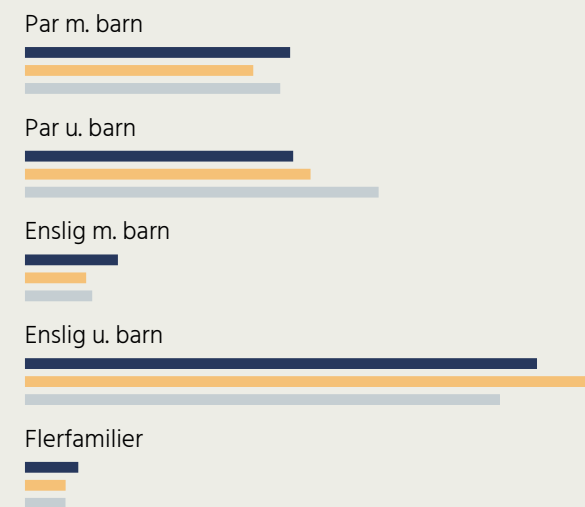
Sitat fra en lokalkjent



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

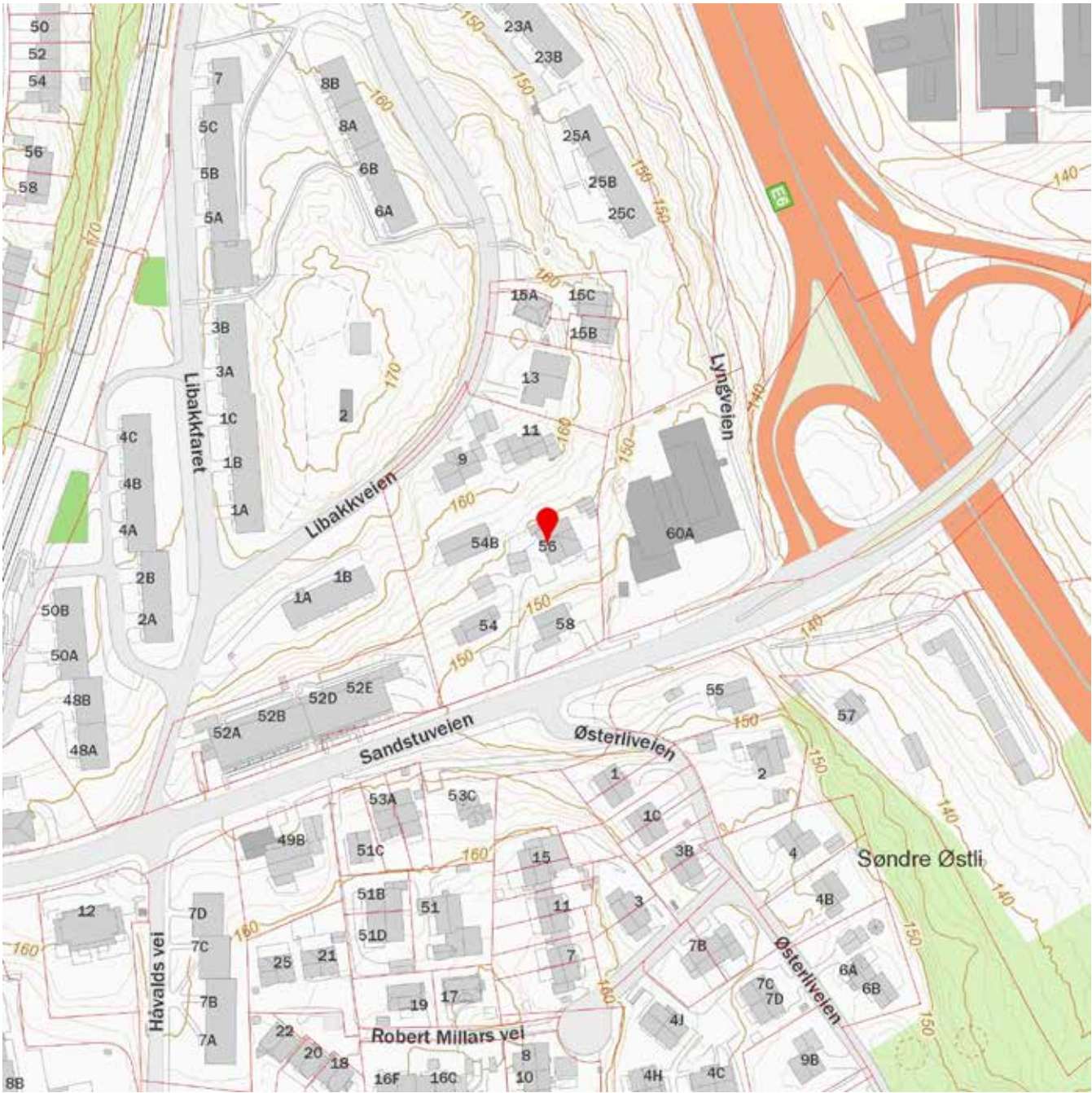


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	34%
Ikke gift	57%	52%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



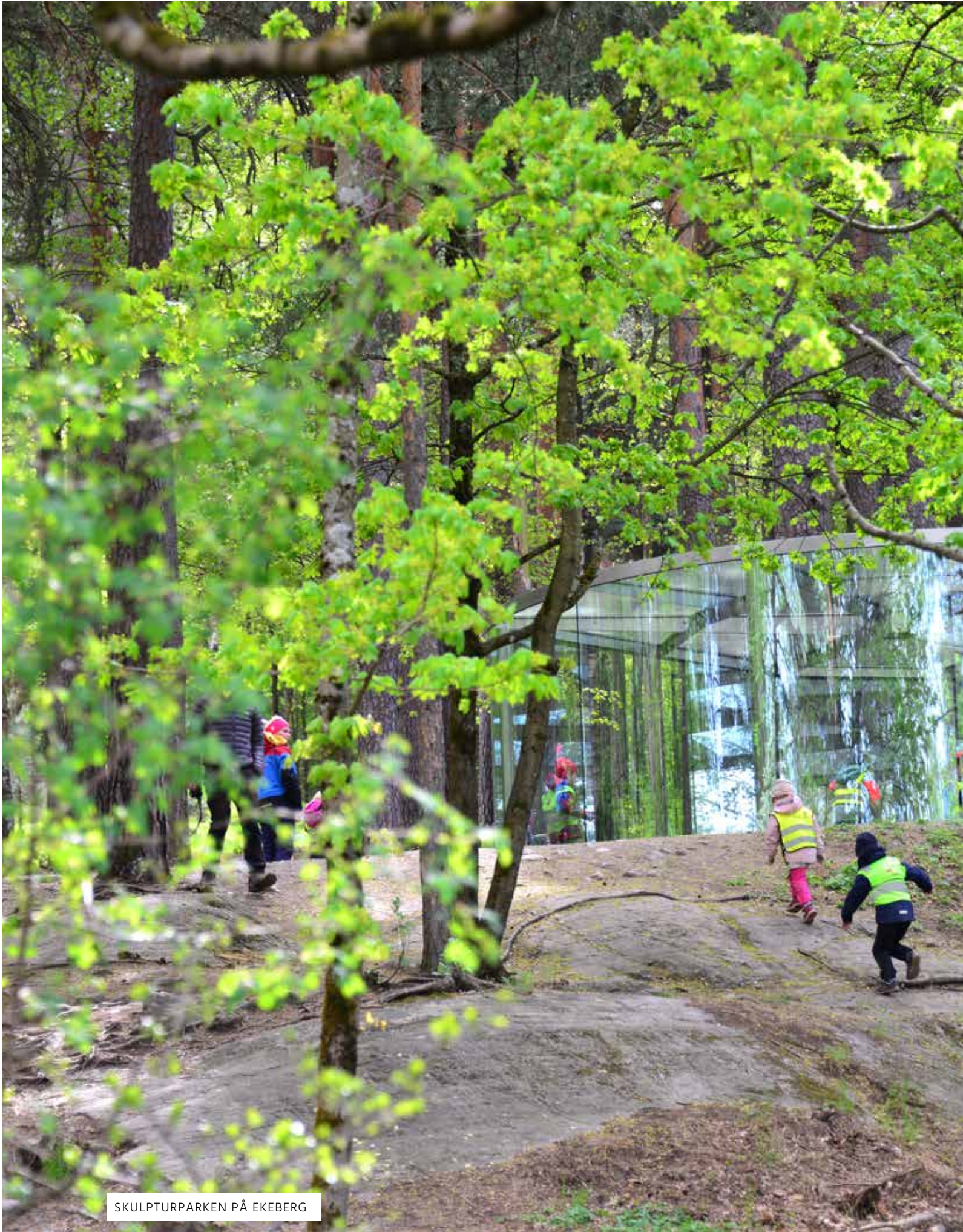
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Advokatene Sem og Johnsen Avd. Nyeboliger AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



EKEBERGSLETTA



EKEBERGRESTauranten



SKULPTURPARKEN PÅ EKEBERG



HØYT OG FRITT I

LIBAKKVEIEN

Salgstrinn 1, beliggende i Libakkveien, består av 32 romslige 2- til 4-roms-leiligheter. Dette blir leiligheter med gode sol- og utsiktsforhold beliggende øverst på tomteområdet.

Brattlitoppen vil bestå av totalt 107 leiligheter fordelt på to bygg, som sammen vil danne et lunt og skjermet gårdsrom for alle beboerne. Alle boligene vil ha private uteplasser i form av markterrasser, balkonger eller takterrasser i tillegg til fellesarealene. Arkitektonisk vil bygningene bestå av materialer som uttrykker kvalitet og bestandighet. Det er tenkt et samspill mellom en mørk og lys teglsten på de to bygningene. Salgstrinn 1, som består av Bygg A, får innslag av trekledning på blant annet balkonger og mot gårdsrom, mens bygg B får større innslag av trekledning. Dette bidrar til å bryte ned volumene, samtidig som det gir varme til bygningene og binder disse sammen. Området generelt består av lavskala blokkbebyggelse på 2 til 5 etasjer. Brattlitoppen består av henholdsvis 32 og 75 leiligheter fordelt på de to byggene og innordner seg skalaen i området. Øverst på kollen ligger salgstrinn 1 med 4 etasjer mot Libakkveien. Bygg A på Brattlitoppen vil ligge høyt og fritt med store balkongarealer og gode sol- og utsiktsforhold. Boligene vil være romslige 2- til 4-roms leiligheter med mye glassareal. Det blir sykkelverksted i kjelleren for salgstrinn 1.

Syd på tomten ligger salgstrinn 2 som har utgangspunkt i 4 etasjer langs Sandstuveien som trapper seg opp til 6 etasjer i samspill med terrenget. Boligene her strekker seg fra 1 - til 4-roms leiligheter med mulighet for utleiedel. Alle boligene vil ha balkong/markterrasse mot gårdsrom og enkelte leiligheter får store takterrasser.

Begge salgstrinn vil få parkeringsplasser i sokkeletasje og heis mellom parkering/bodarealer til alle leilighetene. Leilighetene vil bli solgt som to salgstrinn, men det blir kun ett byggetrinn. I Brattlitoppen vil det bli ett felles sameie, som gir lavere kostnader og enklere drift.



Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen. Perspektiv av Bygg A sett mot nord.

SALGSTRINN 1

32 leiligheter der det blir fire synlige etasjer mot Libakkveien øverst på tomten, mens det blir seks synlige etasjer mot gårdsrommet. Romslige 2- til 4-roms leiligheter med mye glassareal og gode sol- og utsiktsforhold. Sykkelverksted, bod og parkering i kjelleren. Velg kostnadsfritt mellom tre interiørkonsepter.

SALGSTRINN 2

75 leiligheter i 4 etasjer langs Sandstuveien som trapper seg opp til 6 etasjer i samspill med terrenget. 1 - til 4-roms leiligheter med mulighet for utleiedel. Alle boligene vil ha balkong/markterrasse mot gårdsrom og enkelte leiligheter får store takterrasser. Bod og parkering i kjelleren.



Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen.
Perspektiv av Bygg B sett mot nord-øst.

LEILIGHETER MED GODE KVALITETER

Alle leilighetene har moderne og arealeffektive planløsninger med store vindusflater, som gir gode rom med mye lys.

Leilighetene i Libakkveien får kvalitetskjøkken fra HTH med laminat benkeplate, og ettgreps blandebatteri. Alle hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyr, er integrerte og leveres fra Siemens. På badet blir det lekre keramiske fliser med mosaikkfliser i dusjsone. Baderomsinnredning leveres med vegghengt toalett og heldekkende vask som tilpasses hver enkelt leilighets størrelse, og klare dusjvegger i herdet glass.

Gulvene får tidsriktig mattlakkert enstavs eikeparkett med vannbåren gulvvarme og malte vegger og tak, med moderne detaljer som listeløs overgang fra vegg mot tak. På Brattlitoppen får du en bolig av høy kvalitet og tidløs eleganse, hvor du i tillegg fritt kan velge akkurat den stilen som passer deg best. Vår interiørarkitekt har utarbeidet tre ulike interiørkonsepter du kostnadsfritt kan velge mellom. Konseptene er nærmere beskrevet i eget avsnitt og i romskjema.



Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen.
Bilde fra leil. 202 i konsept sort eik.



Det blir romslige og lekre bad med vegghengt toalett og klare dusjvegger i herdet glass. Se romskjema for tre ulike interiørstiler utarbeidet av vår interiørarkitekt.

Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen. Bilde fra leil. 202 i konsept sort eik.



Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innretningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen.
Bilde fra leil. 204 i konsept sort eik.



Store vindusflater som går fra gulv til tak og listfrie overganger mellom vegg og tak gir en eksklusiv og moderne stil. Se romskjema for tre ulike interiørstiler utarbeidet av vår interiørarkitekt.

Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen.
Bilde fra leil. 202 i konsept nordisk varm.



Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen.
Bilde fra leil. 207 i konsept nordisk varm.



Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen.
Bilde fra leil. 201 i konsept luftig hvit.



Alle leilighetene blir levert med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, noe som sikrer et godt inneklima i alle rom, gjennom hele året.

Se romskjema for tre ulike interiørstiler utarbeidet av vår interiørarkitekt.

Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen.
Bilde fra leil. 205 i konsept luftig hvit.



Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen.
Bilde fra leil. 201 i konsept sort elk.



SYKKELVERKSTED

I kjelleren i Bygg A blir det en praktisk sykkelstall, hvor det også er satt av plass til å gjøre enkle reparasjoner og vedlikehold. Her står alltid sykkelen tørt og trygt.

Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen.

VELG BLANT TRE INTERIØRKONSEPTER

Vår interiørarkitekt har utviklet tre spennende konsepter med farger og materialer som harmonerer. Du kan velge uttrykk som formidler sofistikert eleganse, det tidløse klassiske eller ro og harmoni.

RCO interiørdesign består av erfarne interiørarkitekter med lang erfaring fra boligbransjen. Vi jobber tett med eiendomsutviklere for å sikre tidsriktige boliger av høy kvalitet som skaper et hyggelig hjem.

Innenfor våre stilkonsepter tilrettelegger vi for personlige valgmuligheter og gjennomfører møter med den enkelte boligkunde for å sikre et optimalt resultat.

I utviklingen av Brattlitoppen har vi hatt fokus på å utvikle tre ulike konsepter for valg av interiør som stilmessig vil holde i lang tid fremover. Fokuset har vært å finne løsninger og kvaliteter som både er bærekraftige, miljøvennlige og skaper en hyggelig ramme for et personlig hjem.

RCO interiørdesign

G. Rimstad

SORT EIK

Interiørkonsept 1



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 eikefiner med en lys benkeplate som kontrast. Overskapene er grepsløse og benkeskapene har et enkelt grep i en eloxert mørk tone for å komplettere fargen på frontene.

Gulvene får parkett i lys eik med et hint av grått og er nøyte 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.

LUFTIG HVIT

Interiørkonsept 2



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. Dette 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.

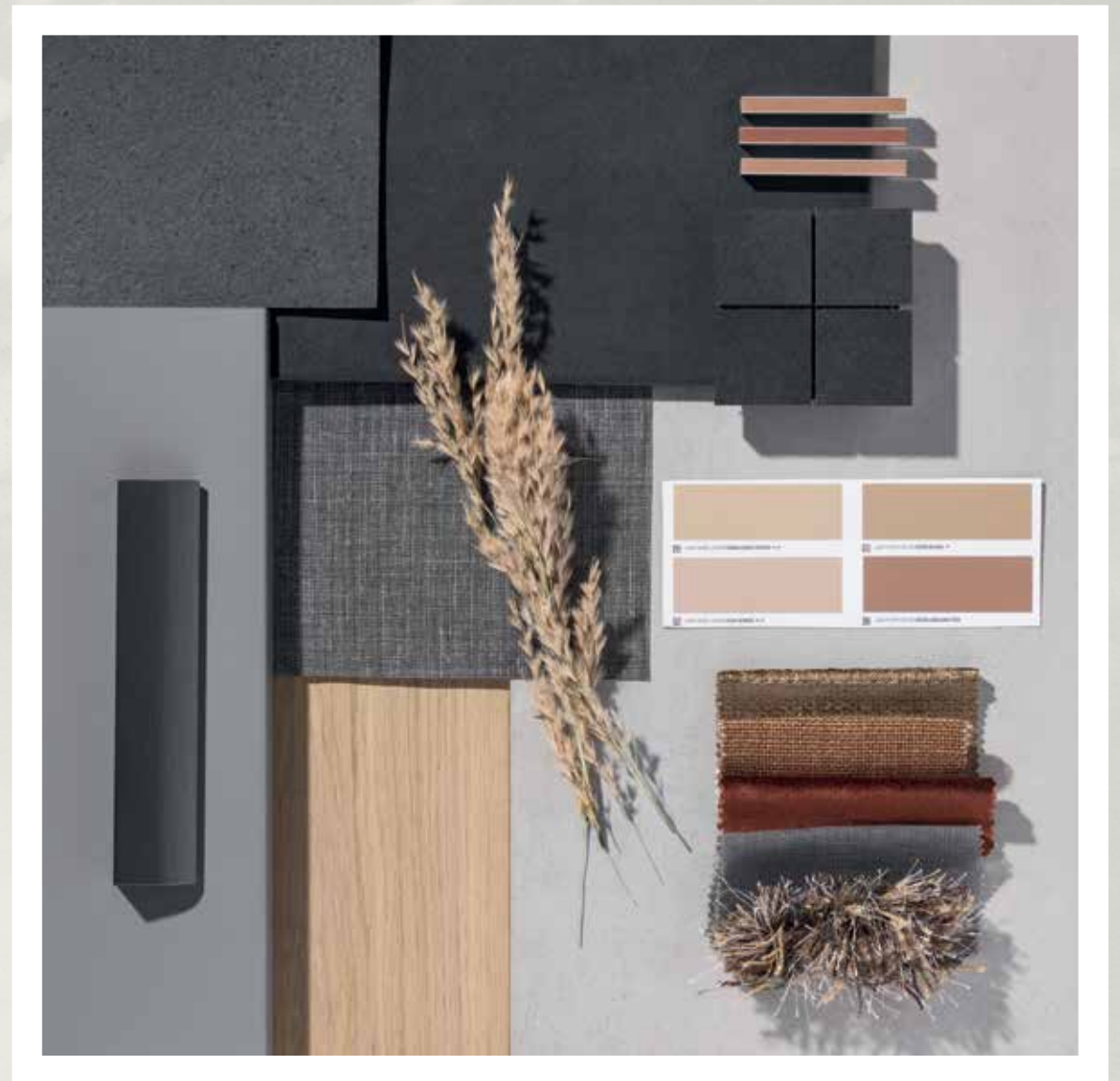
Gulvene får parkett i lys eik og er nøye avstemt til den øvrige kjøkkeninnredningen og skaper en varm kontrast til de hvite kjølige veggene.

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.

NORDISK VARM

Interiørkonsept 3



Dette er et interiørkonsept med en mørkere palett, jordtoner og grått innbyr til hygge og ro og gir et nedtonet inntrykk. Varme toner fra sandfarger til dempet rosa og terracotta vil komplettere de mørke grå fargene i dette interiøret.

Kjøkkenet leveres i en mellomgrå tone med benkeplater i mørk koksgrå. Overskapene er grepsløse og benkeskapene har enkle grep i fargen antrasitt som kompletterer gråfargen på frontene.

Parketten er i lypigmentert eik og skaper et lett uttrykk til den mørke kjøkkeninnredningen.

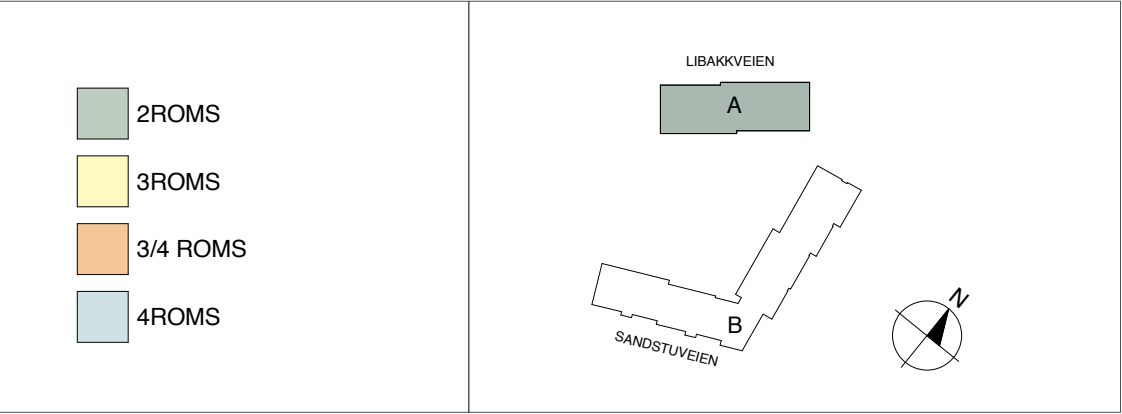
Badet leveres med gulvfliser i mørk antrasitt og veggfliser i en lysere gråtone. Uttrykket er maskulint og nordisk og vil skape en spennende ramme for øvrig innredning.

En sofistikert palett for deg som ønsker et personlig uttrykk.

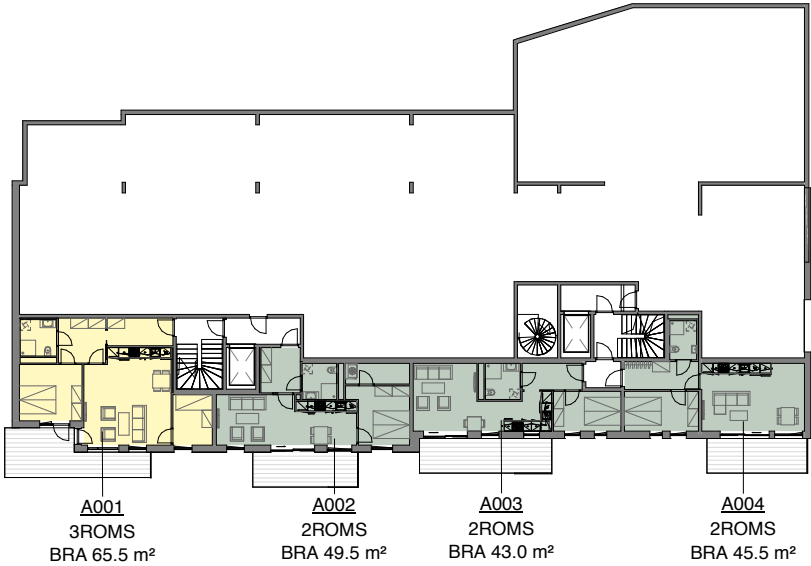


ETASJEPLANER

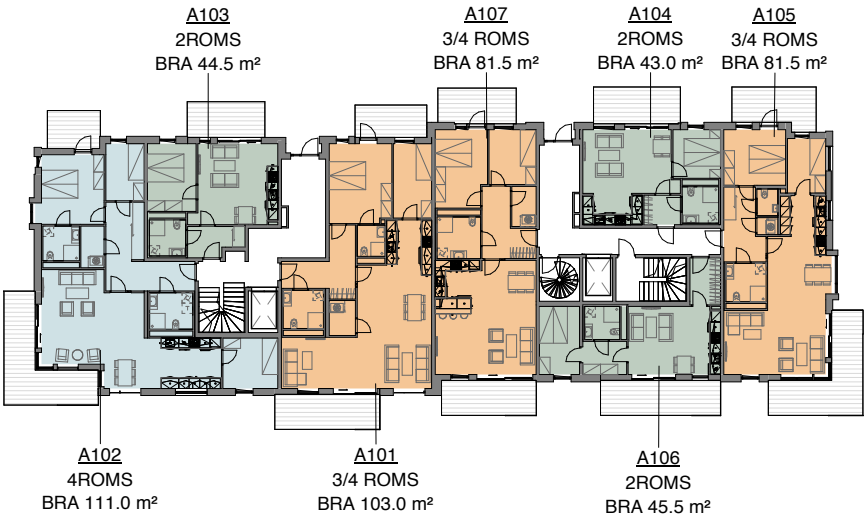
ETASJEPLANER



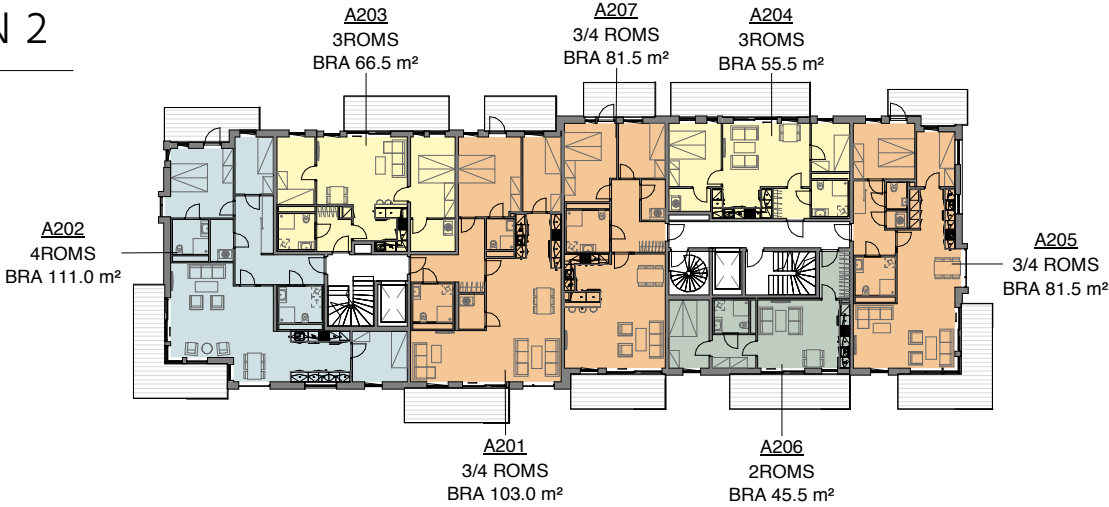
PLAN 0



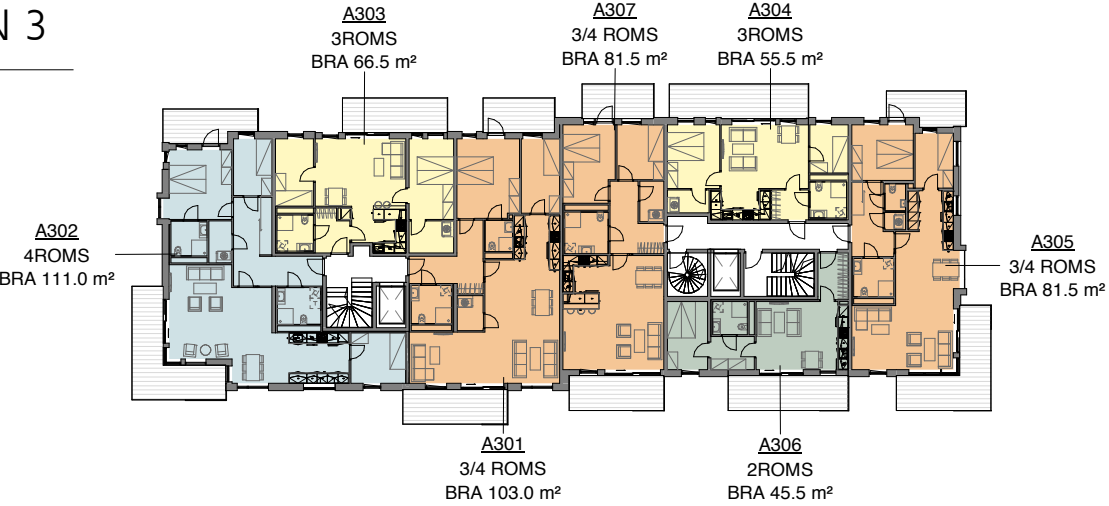
PLAN 1



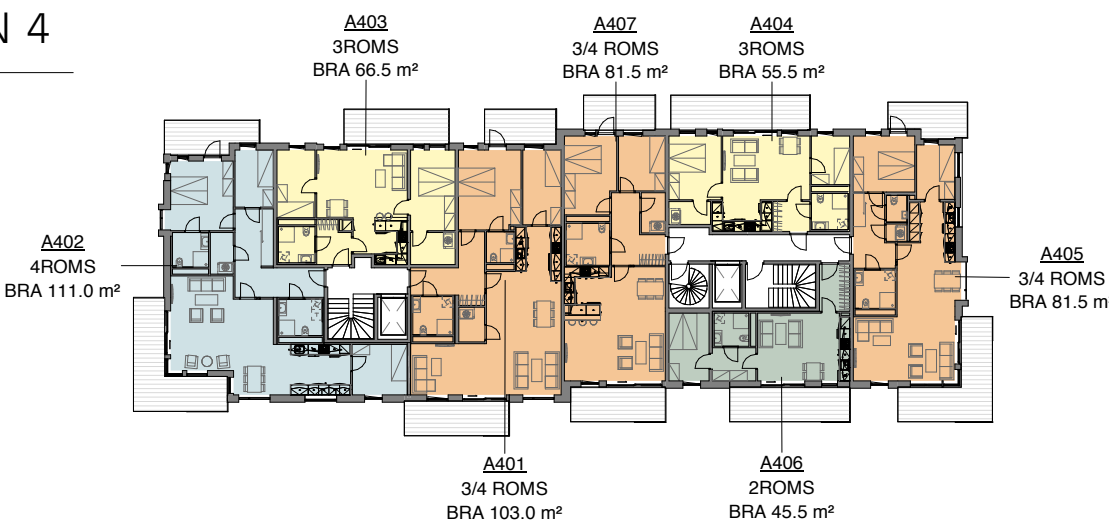
PLAN 2



PLAN 3



PLAN 4

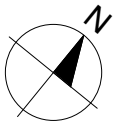
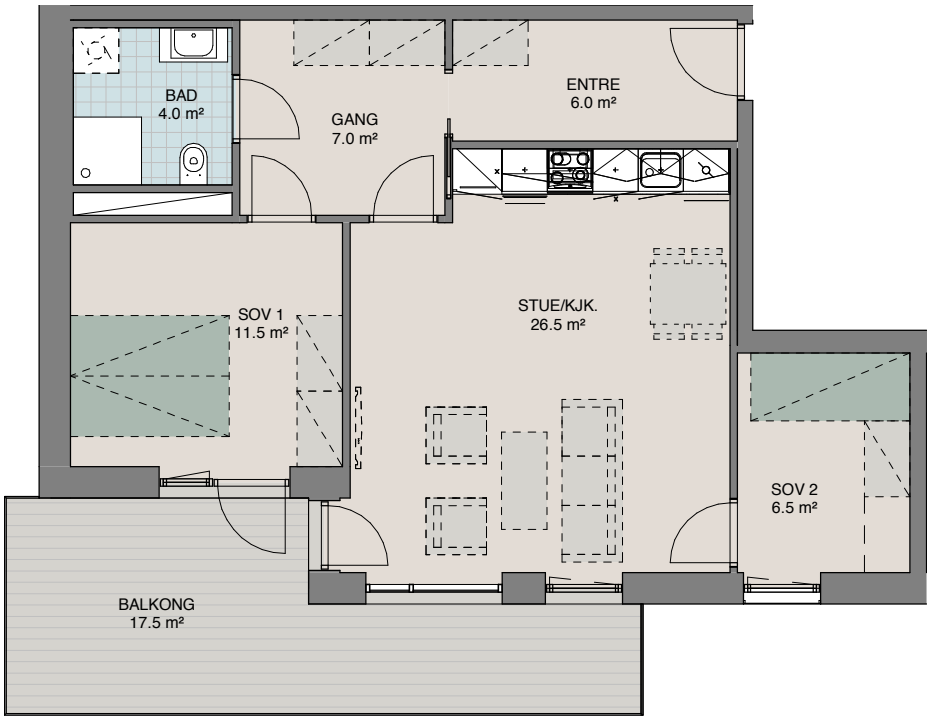




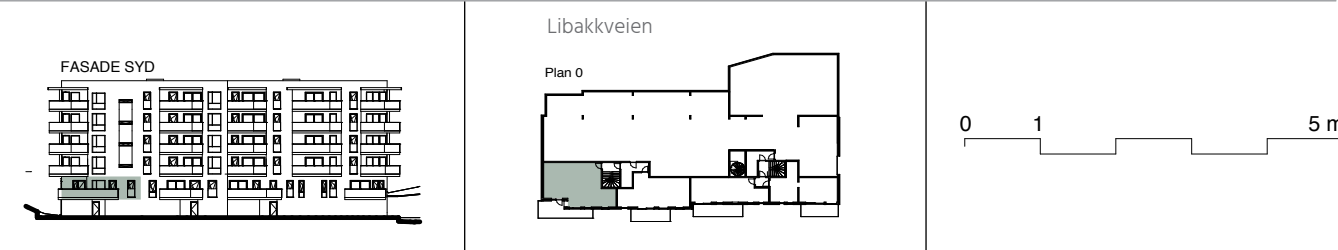
PLANTEGNINGER

A001

Type: 3-roms
BRA: 65,5 m²
P-ROM: 65,5 m²
Plan 0
Balkong: 17,5 m²

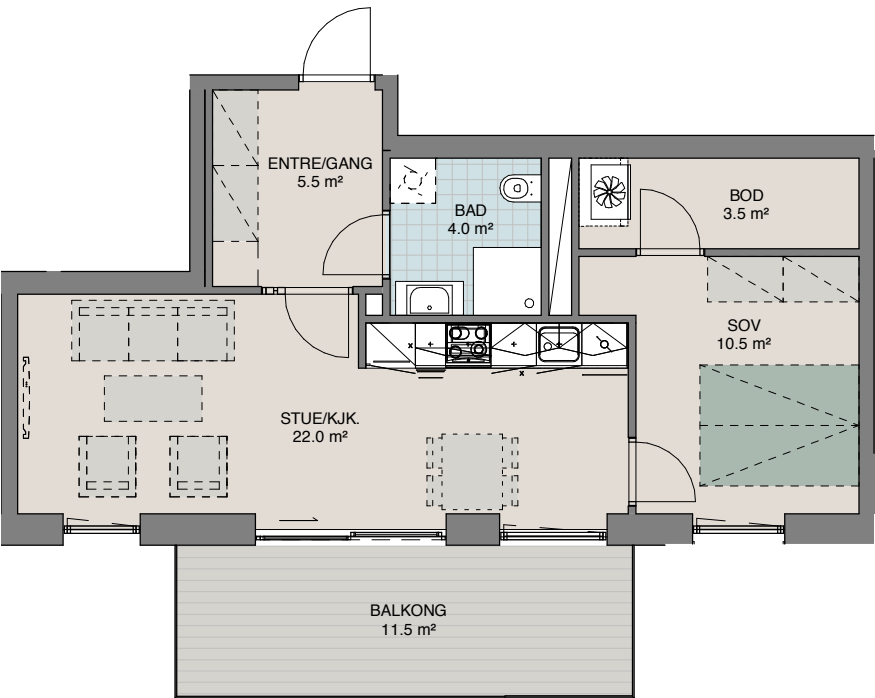


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

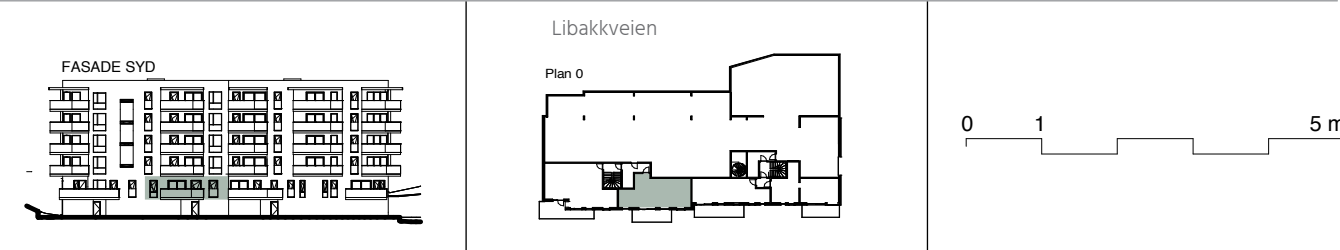


A002

Type: 2-roms
BRA: 50 m²
P-ROM: 45 m²
Plan 0
Balkong: 11,5 m²

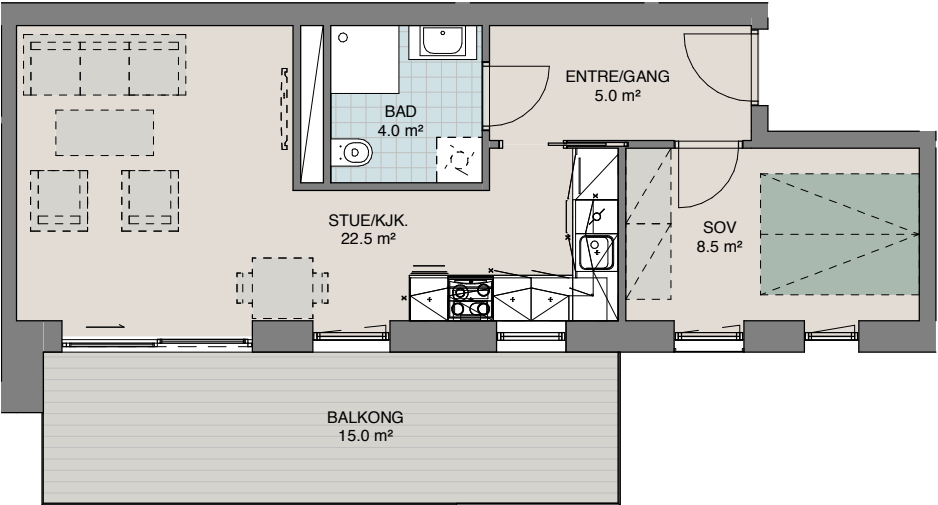


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



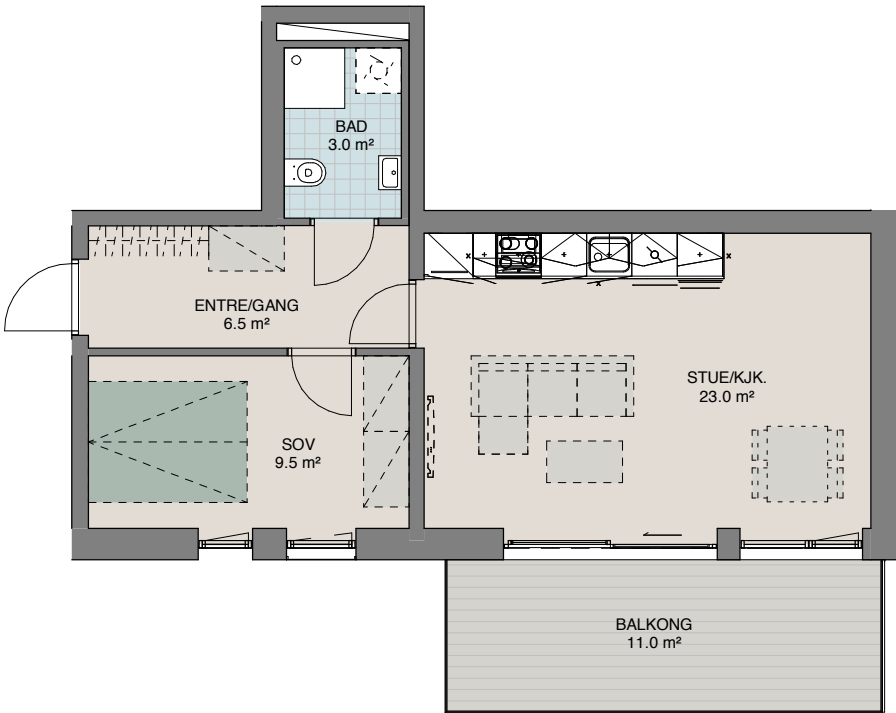
A003

Type: 2-roms
BRA: 43 m²
P-ROM: 43 m²
Plan 0
Balkong: 15 m²

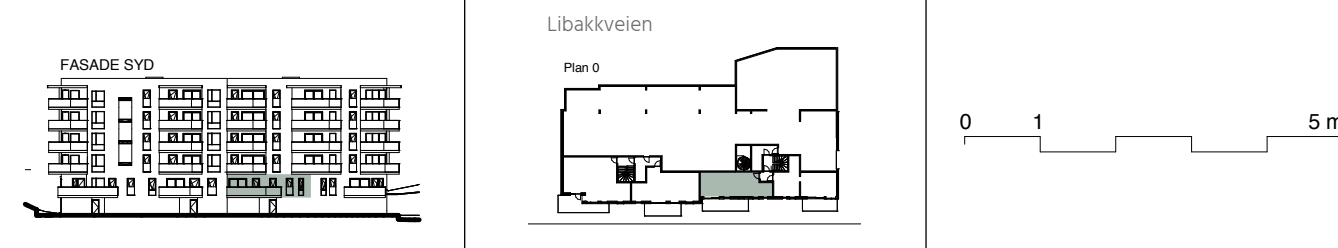


A004

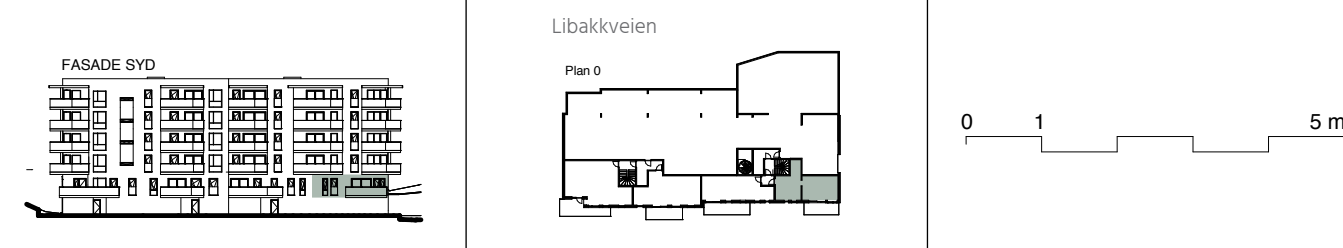
Type: 2-roms
BRA: 45,5 m²
P-ROM: 45,5 m²
Plan 0
Balkong: 11 m²



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

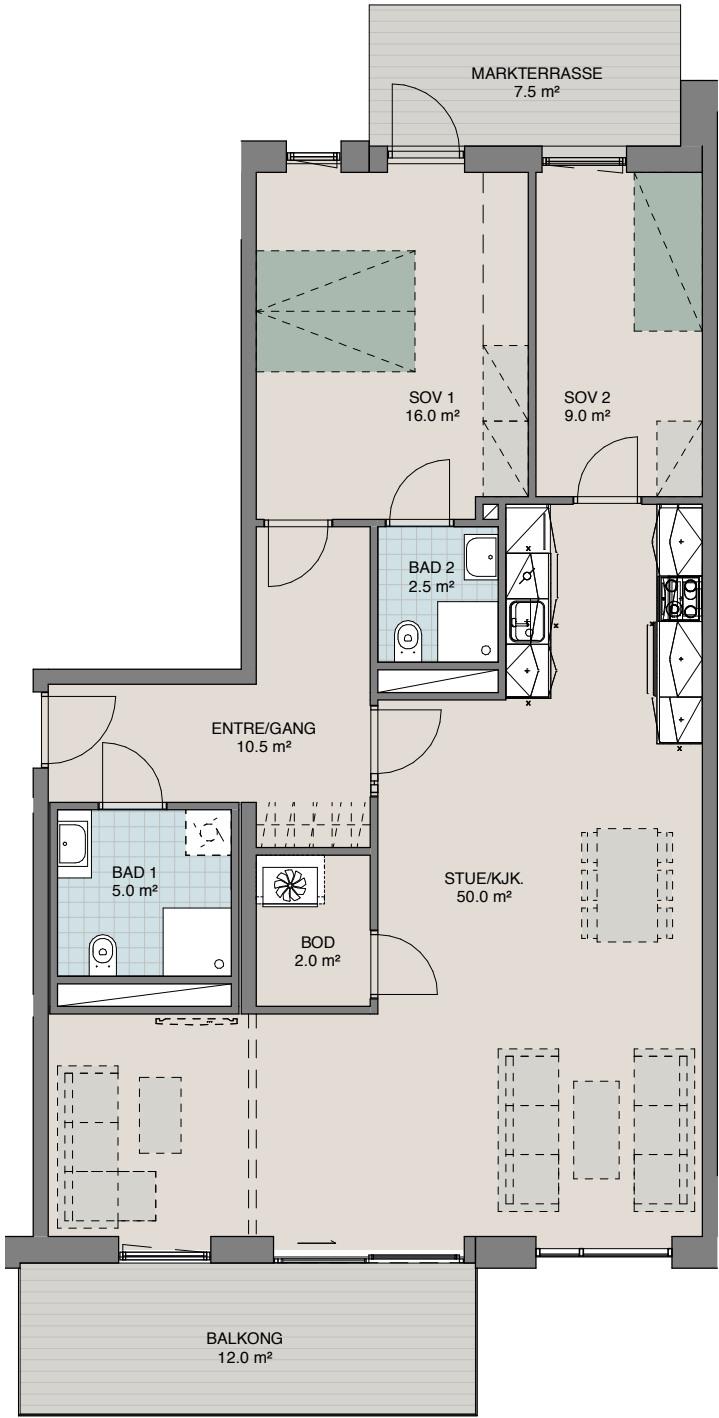


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

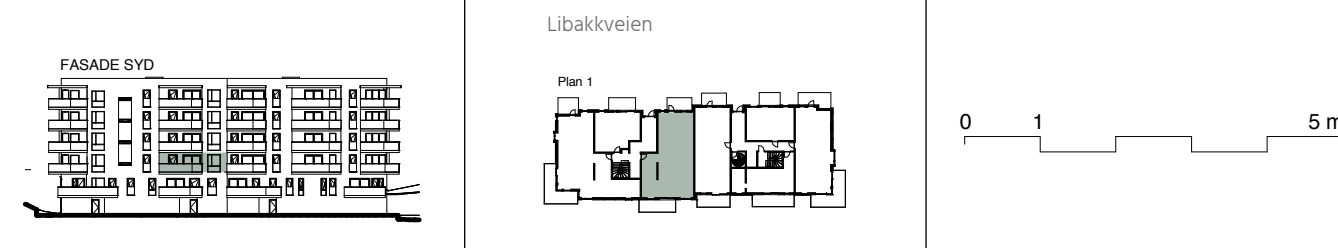


A101

Type: 3-(4)-roms
BRA: 103 m²
P-ROM: 99 m²
Plan 1
Balkong: 12 m²
Markterasse: 7,5 m²



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



A102

Type: 4-roms
BRA: 111 m²
P-ROM: 107 m²
Plan 1
Balkong: 18,5 m²
Markterasse: 6,5 m²

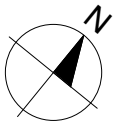
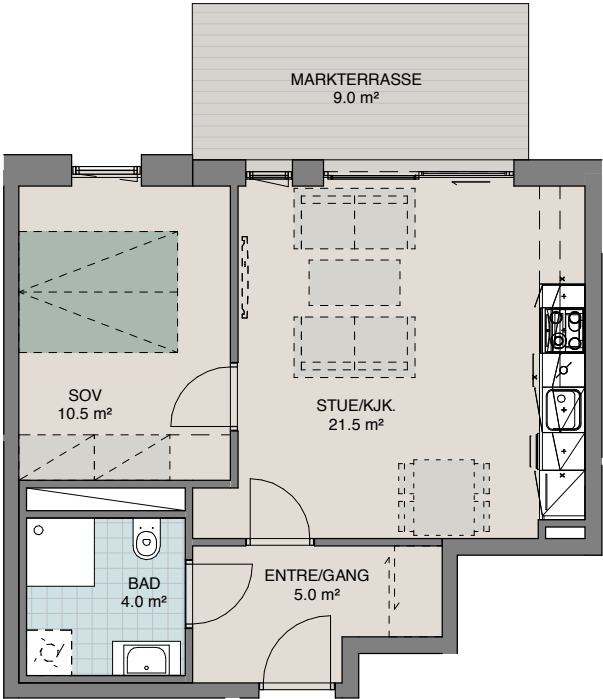


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



A103

Type: 2-roms
BRA: 44,5 m²
P-ROM: 44,5 m²
Plan 1
Markterrasse: 9 m²

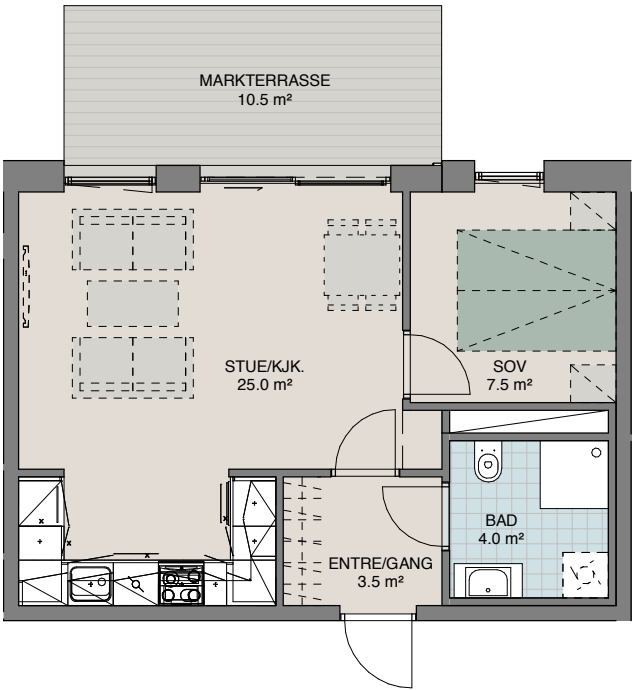


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

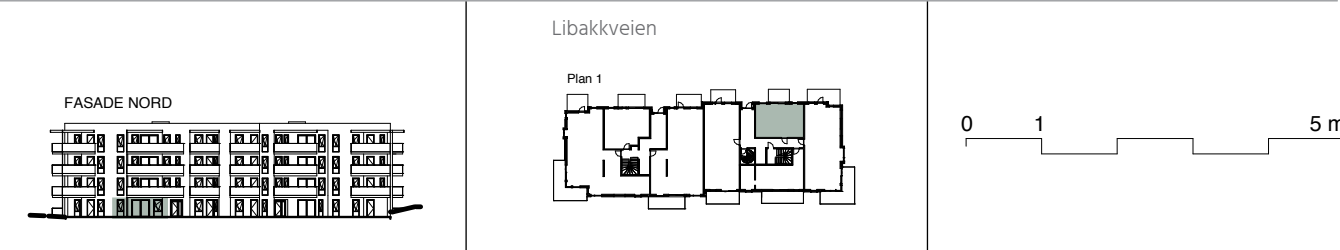


A104

Type: 2-roms
BRA: 43 m²
P-ROM: 43 m²
Plan 1
Markterrasse: 10,5 m²

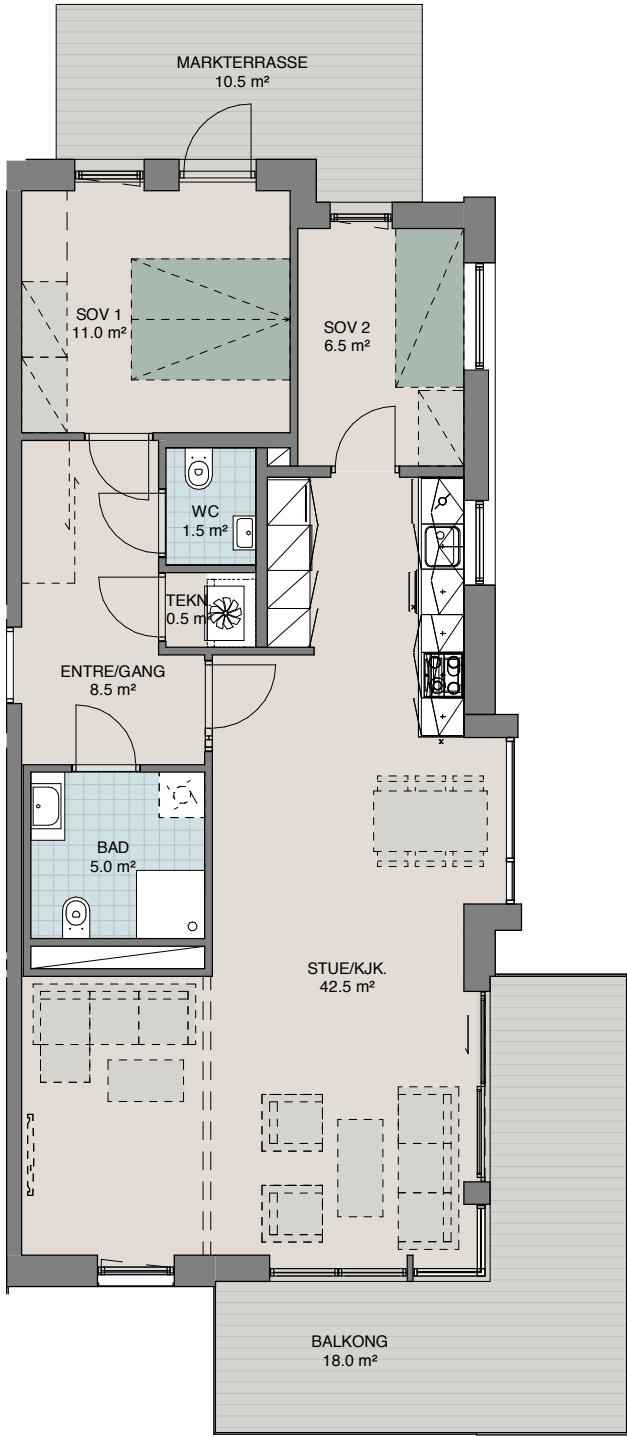


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

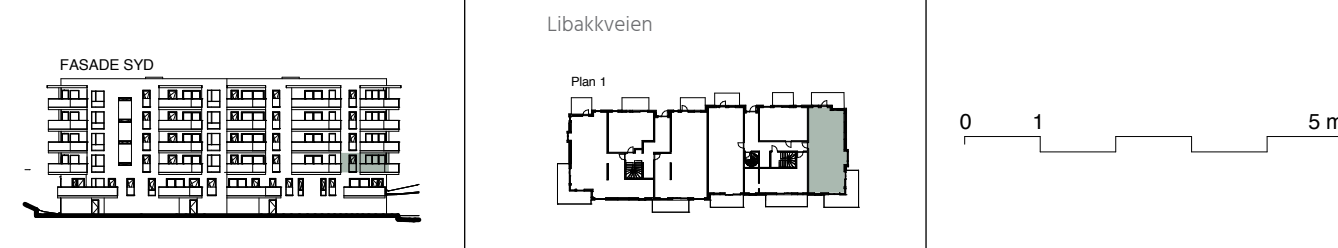


A105

Type: 3-(4)-roms
BRA: 81,5 m²
P-ROM: 79,8 m²
Plan 1
Balkong: 18 m²
Markterrasse: 10,5 m²

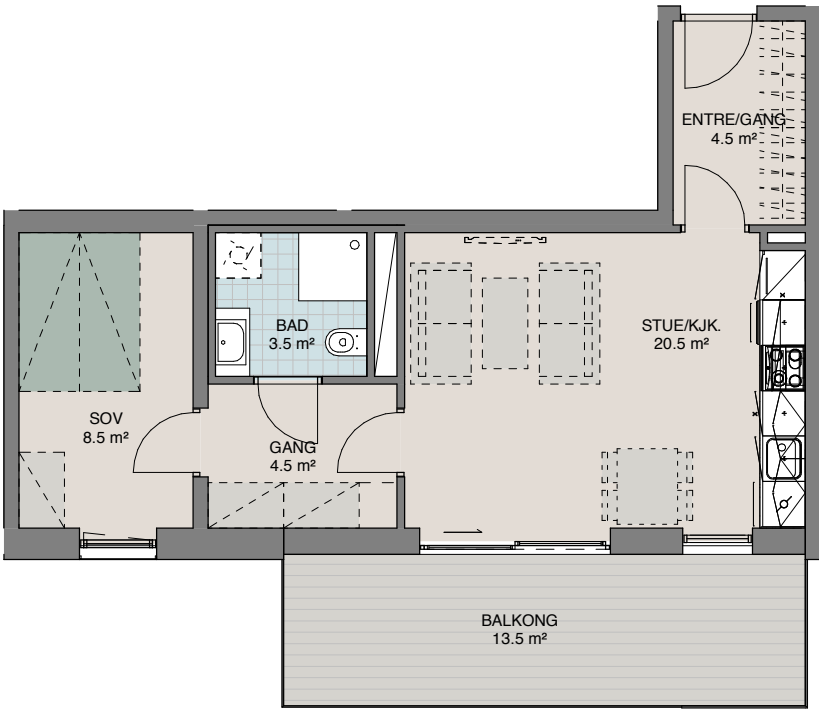


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

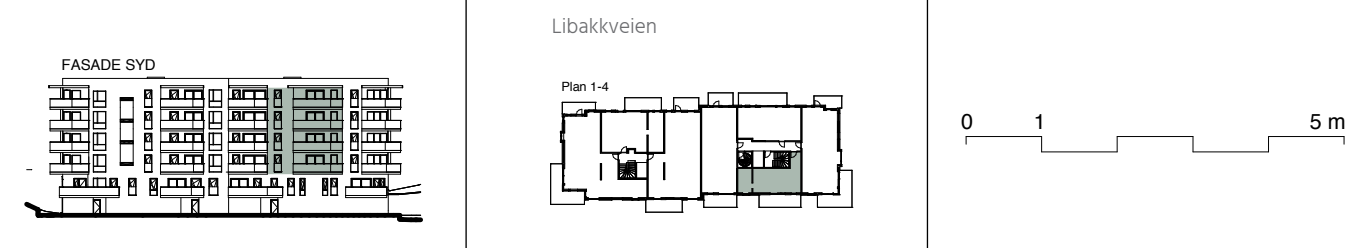


A106, 206, 306, 406

Type: 2-roms
BRA: 45,5 m²
P-ROM: 45,5 m²
Plan 1-4
Balkong: 13,5 m²
Se visualisering på side 40.

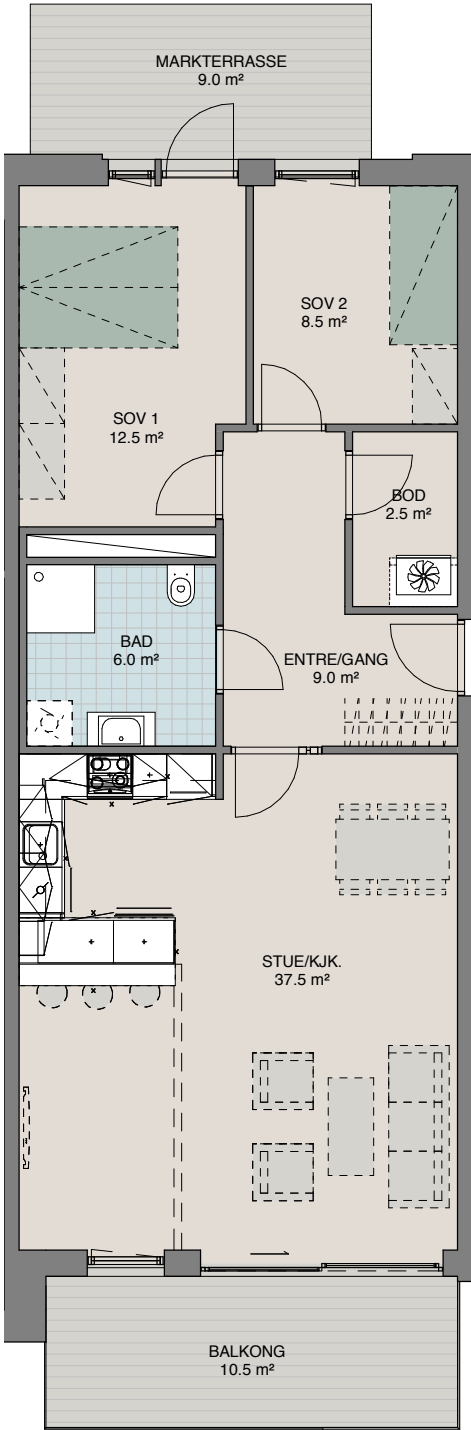


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



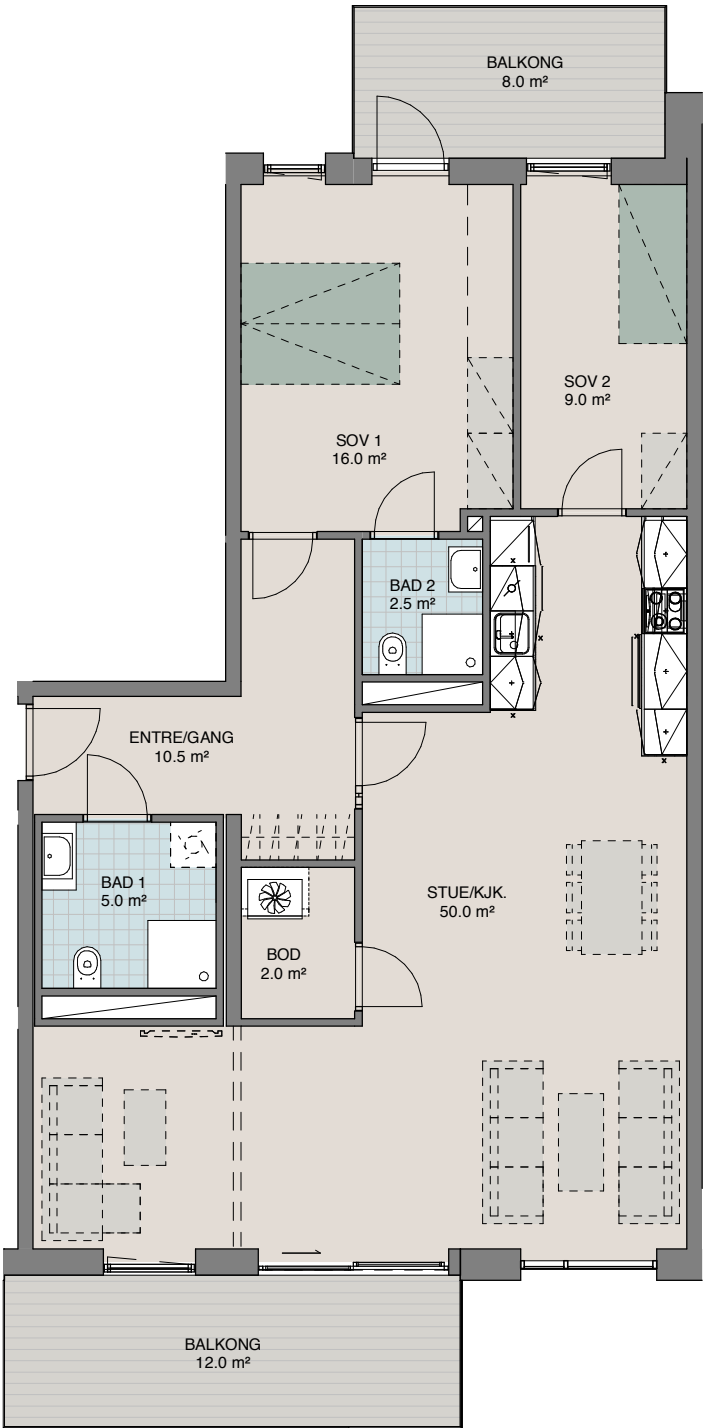
A107

Type: 3-(4)-roms
BRA: 81,5 m²
P-ROM: 77,7 m²
Plan 1
Balkong: 10,5 m²
Markterrasse: 9 m²

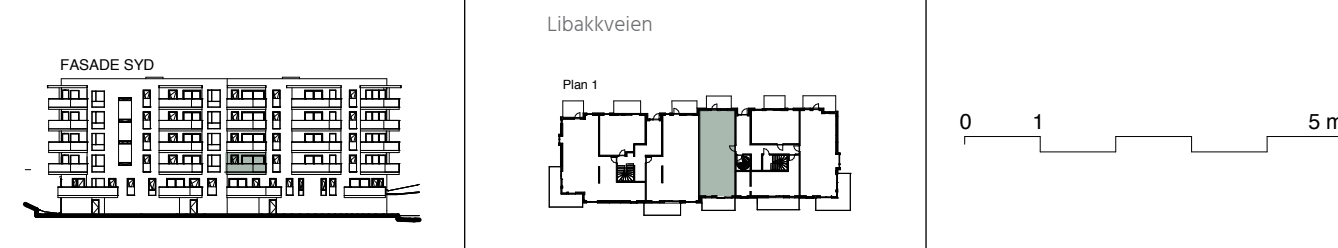


A201, 301, 401

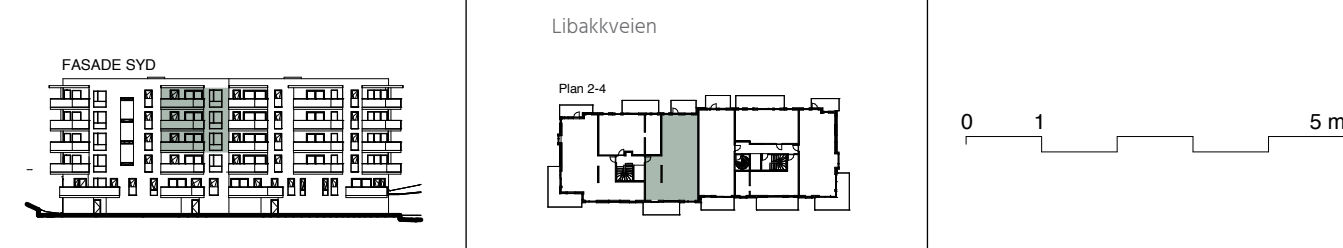
Type: 3-(4)-roms
BRA: 103 m²
P-ROM: 99 m²
Plan 2-4
Balkong: 12 og 8 m²
Se visualisering på side 38, 39, 42 og 43.



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

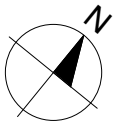


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

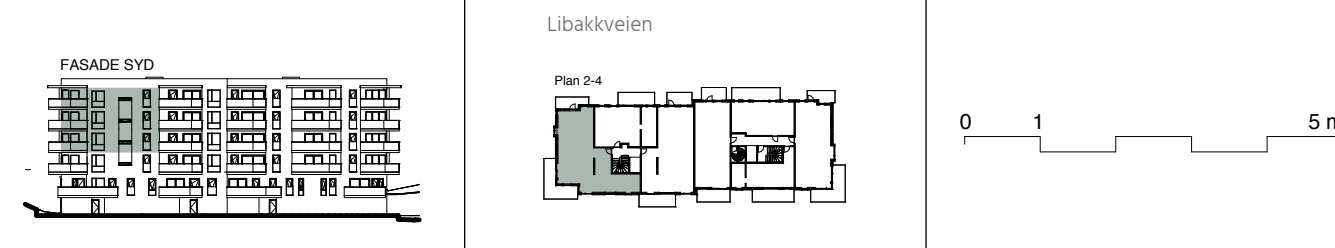


A202, 302, 402

Type: 4-roms
BRA: 111 m²
P-ROM: 107 m²
Plan 2-4
Balkong: 18,5 og 9,5 m²
Se visualisering på
side 29, 30 og 31.

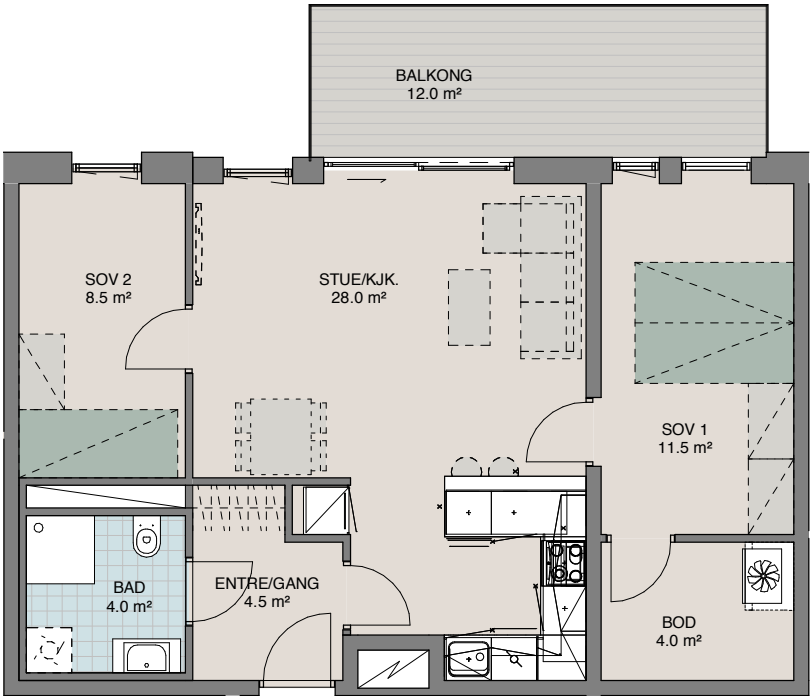


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

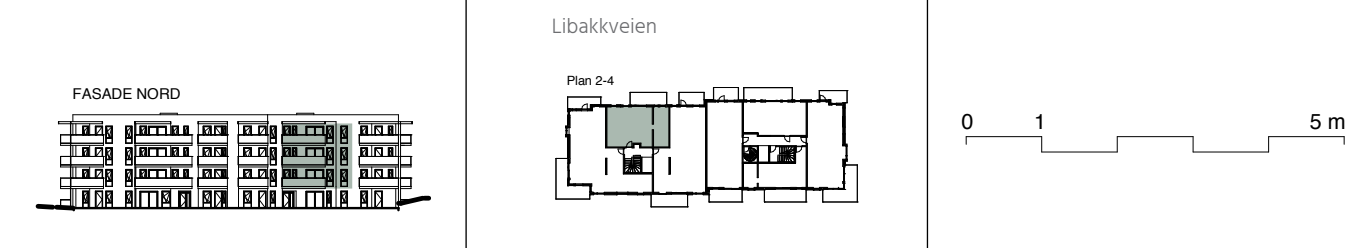


A203, 303, 403

Type: 3-roms
BRA: 66,5 m²
P-ROM: 61,2 m²
Plan 2-4
Balkong: 12 m²

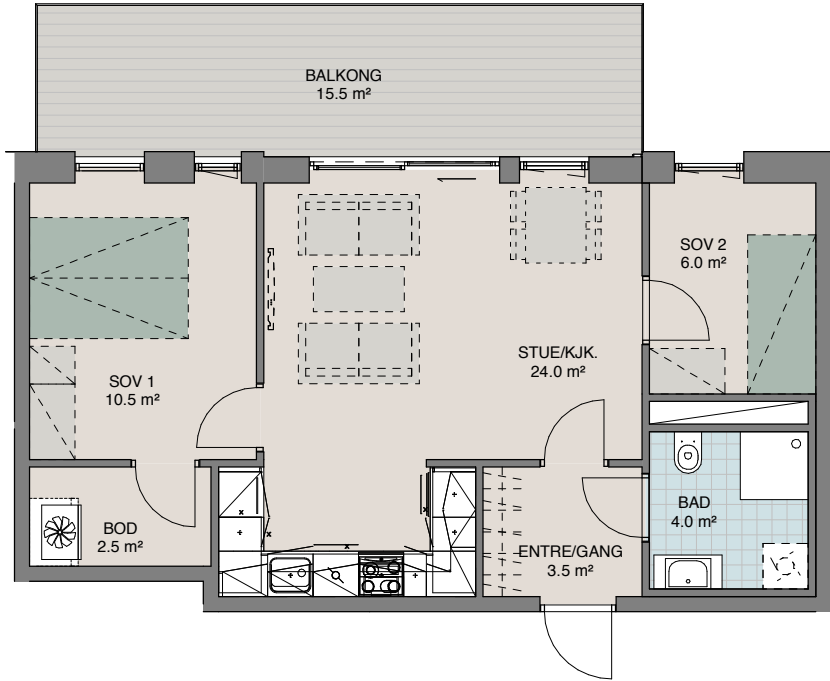


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



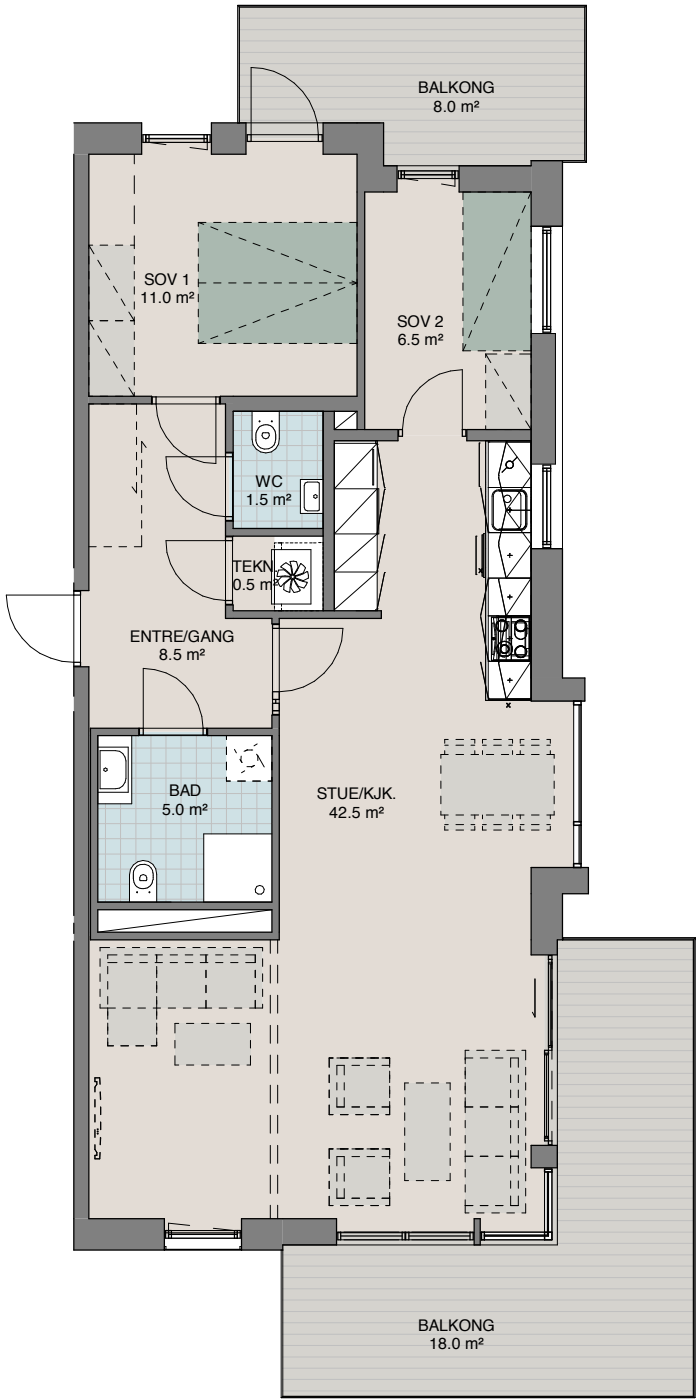
A204, 304, 404

Type: 3-roms
BRA: 55,5 m²
P-ROM: 52 m²
Plan 2-4
Balkong: 15,5 m²
Se visualisering på
side 32 og 33.

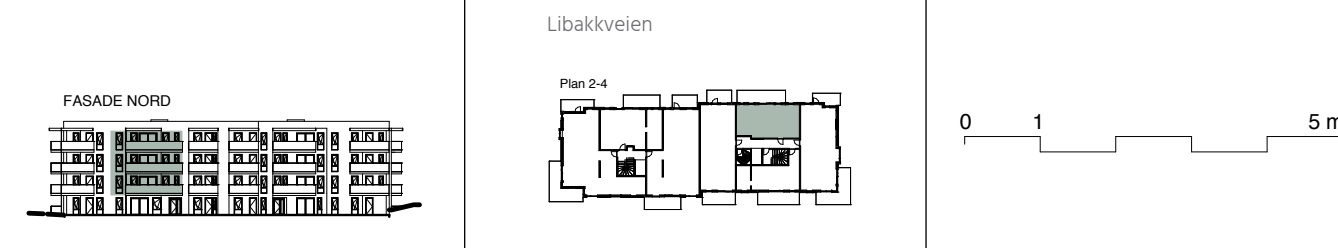


A205, 305, 405

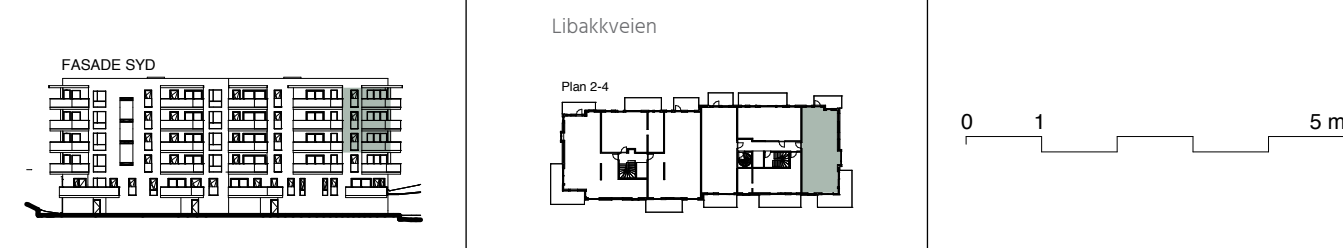
Type: 3-(4)-roms
BRA: 81,5 m²
P-ROM: 79,8 m²
Plan 2-4
Balkong: 18 og 8 m²
Se visualisering på
side 34, 35, 40, 41 og 73.



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

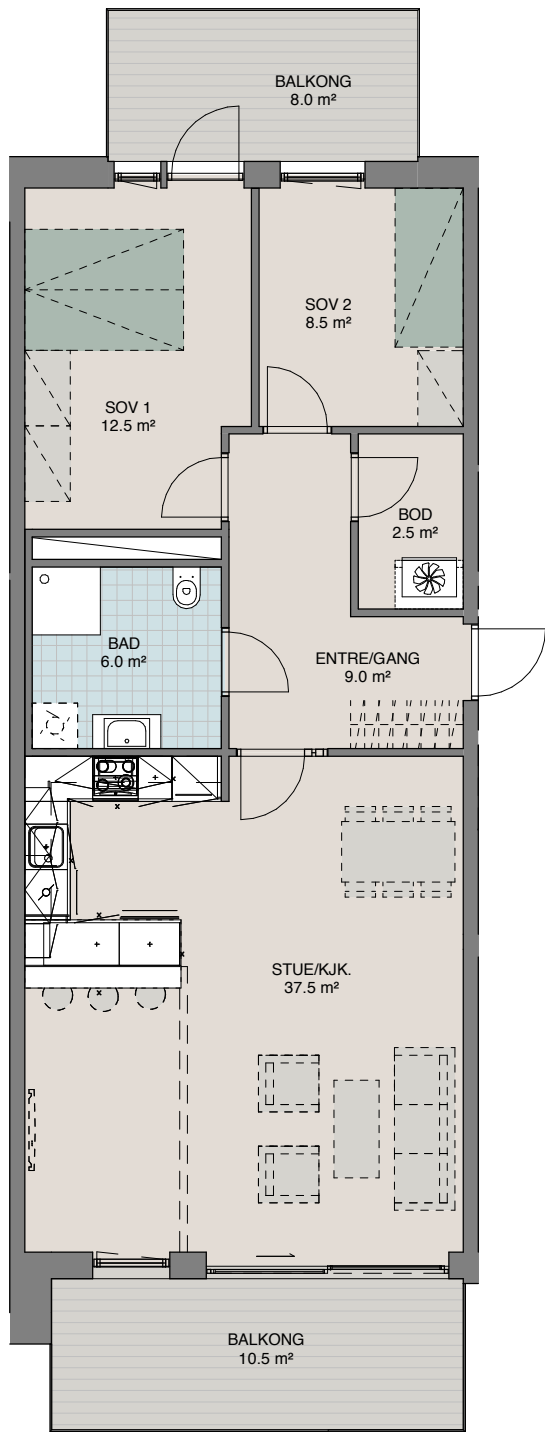


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

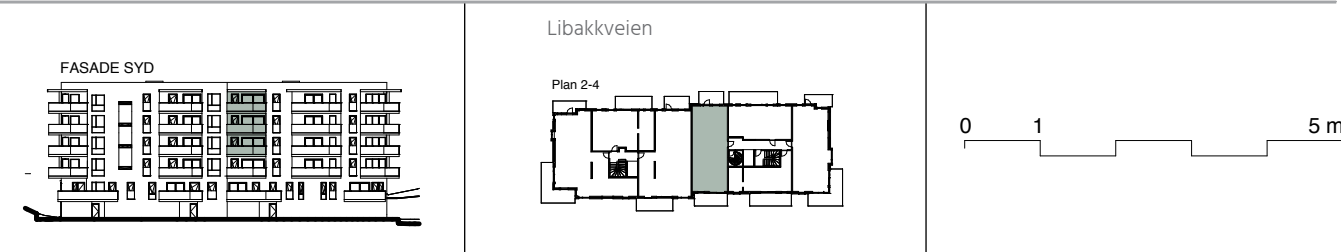


A207, 307, 407

Type: 3-(4)-roms
BRA: 81,5 m²
P-ROM: 77,7 m²
Plan 2-4
Balkong: 10,5 og 8 m²
Se visualisering på
side 36 og 37.



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

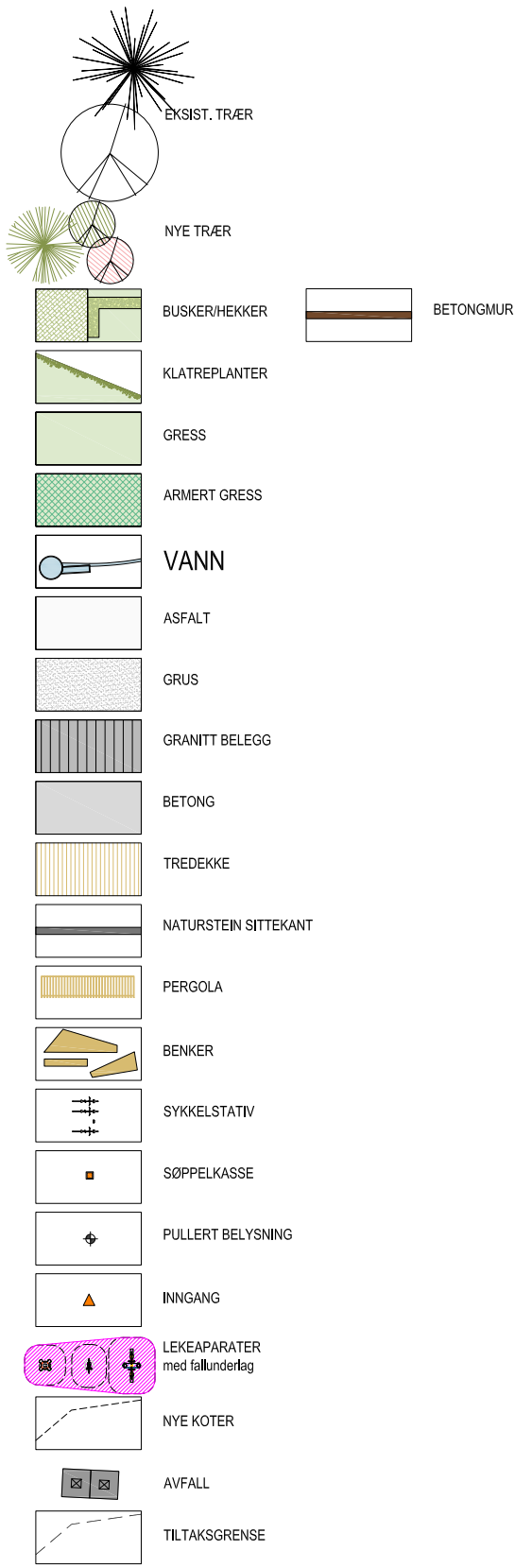


Kun ment som illustrasjon - avvik vil forekomme. Illustrasjonen viser innredningsdetaljer og utstyr som ikke er inkludert i prisen. Se leveransebeskrivelsen.
Bilde fra leil. 205 i konsept nordisk varm.

UTOMHUS



FORKLARINGER





ROMSKJEMA

ROMSKJEMA

Interiørkonsept Sort Eik

ROM	GULV	VEGG	TAK
Kjøkken	14 mm 1-stavs mattlakkert eike-parkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synli-ge spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R.	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
Stue	14 mm 1-stavs mattlakkert eike-parkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synli-ge spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R.	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
Entré	14 mm 1-stavs mattlakkert eike-parkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synli-ge 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.
Soverom 1	14 mm 1-stavs mattlakkert eike-parkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synli-ge spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R.	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.

ELEKTRO	VARME/SANITÆR/ VENTILASJON	INNREDNING	ANNET
Brytere og stikk iht NEK 400:2014. Tekn. stikk for komfyr og pla-tetopp (separat) 25 ampere til platetopp. Stikk til kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED-lyslist på egen bryter un-der overskap. (LED lys kan ikke dimmes).	Vannbåren gulvvarme. Kjøkkenkran Damixa Silhouet i krom 7408600. Avstengingsventil for oppvask-maskin plasseres i kjøkkenbenk. Uttrekkbar slimlineventilator med front i stål. I mindre leilig-heter kan det bli veggmontert kjøkkenfvitte med integrert balansert ventilasjonsaggregat. Veggmontert komfyrvakt.	Kjøkkenleverandør HTH. Kjøkkenfronter Focus sort eikefiner. Benkeplate 603 Glitter Bianco. Tykkelse 20 mm. Grep Line Eloxert brun. Vask type Intra Omnia. Foring over kjøkkenskap i sort eik. Integreerte hvitevarer fra Siemens: Kombiskap kjøl/frys modell KI38VV20 Oppvaskmaskin modell SN614X04AE Induksjonstopp modell EU611BEF1X Stekeovn modell HB010FBR0S	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg med vin-dusbrett, malt i samme farge som vegg, Sheer Grey NCS 2102-Y26R.
Brytere og stikk iht. til NEK 400:2014. Uttak for TV-/data.	Vannbåren gulvvarme.		Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg med vin-dusbrett, malt i samme farge som vegg, Sheer Grey NCS 2102-Y26R.
Brytere og stikk iht. NEK 400:2014. Downlights i tak med dimmer, antall avhenger av entréens størrelse.	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 15 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.
Brytere og stikk iht. NEK 400:2014.	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 15 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.

ROMSKJEMA

Interiørkonsept Sort Eik

ROM	GULV	VEGG	TAK
Soverom 2/ soverom 3	14 mm 1-stavs mattlakkert eike-parkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synli-ge spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R.	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
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 21 grå eller tilsvarende fugefarge fra annen leverandør.	Veggflis Rako Serie Extra WADV 4723, lys grå 30x60 cm. Fug PCI 21 grå eller tilsvarende fugefarge fra annen leverandør.	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.
Innvendig bod	14 mm 1-stavs mattlakkert eike-parkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synli-ge spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R.	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.

ELEKTRO	VARME/SANITÆR/ VENTILASJON	INNREDNING	ANNET
Brytere og stikk iht. NEK 400:2014.	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 15 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.
Brytere og stikk iht. NEK 400:2014. Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Stikk forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.	Elektrisk eller vannbåren gulvvar-me. Servantkran Damixa Silhouet i krom 7493000 Dusj Damixa shower system i krom 5795400. Vegghengt toalett Duravit Darling New 254509 eller tilsva-rende Flusher Geberit Sigma 01, 6166543. Sluk Nordic Tool Klassisk 5864 Bunnventil/PopUp Damixa i krom 2385000. Dusjvegger med klart glass.	Baderomsinnredning i hvit ut-førelse med skuffer, størrelse til-passes de ulike baderomstypene. Heldekkende vask tilpasset ba-deromsinnredningens størrelse. Utenpåliggende speil over vask tilpasset størrelse på baderom-sinnredning.	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.
Brytere og stikk iht NEK 400:2014.			Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.

ROMSKJEMA

Interiørkonsept Luftig Hvit

ROM	GULV	VEGG	TAK
Kjøkken	14 mm 1-stavs mattlakkert eike-parkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synli-ge spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N.	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
Stue	14 mm 1-stavs mattlakkert eike-parkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synli-ge spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N.	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
Entré	14 mm 1-stavs mattlakkert eike-parkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synli-ge 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.
Soverom 1	14 mm 1-stavs mattlakkert eike-parkett med grålig fargetone. Dørterskler i tilnærmet samme farge som parketten. Fotlister i eik i tilnærmet samme farge som parketten, med synli-ge spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N.	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.

ELEKTRO	VARME/SANITÆR/ VENTILASJON	INNREDNING	ANNET
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 un-der overskap. (LED lys kan ikke dimmes).	Vannbåren gulvvarme. Kjøkkenkran Damixa Silhouet i krom 7408600. Avstengingsventil for oppvask-maskin plasseres i kjøkkenbenk. Uttrekkbar slimlineventilator med front i stål. I mindre leilig-heter kan det bli veggmontert kjøkkenfifte med integrert balansert ventilasjonsaggregat. Veggmontert komfyrvakt.	Kjøkkenleverandør HTH. Kjøkkenfronter Focus hvit eikefiner på benkeskap, 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 hvitevarer fra Siemens: Kombiskap kjøl/frys modell KI38VV20 Oppvaskmaskin modell SN614X04AE Induksjonstopp modell EU611BEFIX Stekeovn modell HB010FBR0S	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 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.
Brytere og stikk iht. til NEK 400:2014. Uttak for TV-/data.	Vannbåren gulvvarme.		Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål. Gipsede vindussmyg med vindus-brett, malt i samme farge som vegg, Klassisk hvit NCS S0500-N.
Brytere og stikk iht. NEK 400:2014. Downlights i tak med dimmer, antall avhenger av entréens størrelse.	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 15 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.
Brytere og stikk iht. NEK 400:2014.	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 15 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.

ROMSKJEMA

Interiørkonsept Luftig Hvit

ROM	GULV	VEGG	TAK
Soverom 2/ soverom 3	14 mm 1-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 uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
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.
Innvendig bod	14 mm 1-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 uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.

ELEKTRO	VARME/SANITÆR/ VENTILASJON	INNREDNING	ANNET
Brytere og stikk iht. NEK 400:2014.	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 15 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.
Brytere og stikk iht. NEK 400:2014. Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Stikk forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.	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 01, 6166543 Sluk Nordic Tool Klassisk 5864. Bunnventil/PopUp Damixa i krom 2385000. Dusjvegger med klart glass rende Flusher Geberit Sigma 01, 6166543. Sluk Nordic Tool Klassisk 5864. Bunnventil/PopUp Damixa i krom 2385000. Dusjvegger med klart glass.	Baderomsinnredning i hvit utførelse med skuffer, størrelse tilpasses de ulike baderomstypene. Heldekkende vask tilpasset baderomsinnredningens størrelse. Utenpåliggende speil over vask tilpasset størrelse på baderomsinnredning.	Dører Swedoor Stable Advance Lne i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.
Brytere og stikk iht NEK 400:2014.			Dører Swedoor Stable Advance Lne i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.

ROMSKJEMA

Interiørkonsept Nordisk Varm

ROM	GULV	VEGG	TAK
Kjøkken	14 mm 1-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 Refleksjon NCS 0801-Y25R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
Stue	14 mm 1-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 Refleksjon NCS 0801-Y25R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
Entré	14 mm 1-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 Refleksjon NCS 0801-Y25R	Nedforet himling sparklet og malt Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
Soverom 1	14 mm 1-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 Refleksjon NCS 0801-Y25R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.

ELEKTRO	VARME/SANITÆR/ VENTILASJON	INNREDNING	ANNET
Brytere og stikk iht NEK 400:2014 Tekn. stikk for komfyr og pladetopp (separat) 25 ampere til platetopp. Stikk til kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED-lyslist på egen bryter under overskap. (LED lys kan ikke dimmes)	Vannbåren gulvvarme Kjøkkenkran Damixa Silhouet i krom 7408600 Avstenningsventil for oppvaskmaskin plasseres i kjøkkenbenk. Uttrekkbar slimlineventilator med front i stål. I mindre leiligheter kan det bli veggmontert kjøkkenfifte med integrert balansert ventilasjonsaggregat. Veggmontert komfyrvakt.	Kjøkkenleverandør HTH. Kjøkkenfronter Focus grå. Benkeplate Surface mørk grå. Tykkelse 20 mm. Grep Line Anthracit. Vask mørk grå. Foring over kjøkkenskap i grå. Integrerte hvitevarer fra Siemens: Kombiskap kjøl/frys modell KI38VV20 Oppvaskmaskin modell SN614X04AE Induksjonstopp modell EU611BEF1X Stekeovn modell HB010FBR0S	Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 22 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, Refleksjon NCS 0801-Y25R
Brytere og stikk iht. til NEK 400:2014 Uttak for TV-/data	Vannbåren gulvvarme.		Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 22 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, Refleksjon NCS 0801-Y25R.
Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer, antall avhenger av entréen størrelse.	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 22 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.
Brytere og stikk iht. NEK 400:2014	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 22 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, Refleksjon NCS 0801-Y25R

ROMSKJEMA

Interiørkonsept Nordisk Varm

ROM	GULV	VEGG	TAK
Soverom 2/ soverom 3	14 mm 1-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 Refleksjon NCS 0801-Y25R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
Bad	Gulvflis Rako Serie Extra DAR 34725, mørk grå 30x30 cm Flis i nedsenket dusjsone Rako Serie Extra DDM06725, mørk grå mosaikk 5x5 cm. Fug PCI 47 Antrazit eller tilsvarende fugefarge fra annen leverandør.	Veggflis Rako Serie Extra WADV 4724, lys grå 30x60 cm. Fug PCI 21 grå eller tilsvarende fugefarge fra annen leverandør.	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.
Innvendig bod	14 mm 1-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 Refleksjon NCS 0801-Y25R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.

ELEKTRO	VARME/SANITÆR/ VENTILASJON	INNREDNING	ANNET
Brytere og stikk iht. NEK 400:2014	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 22 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, Refleksjon NCS 0801-Y25R
Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Stikk forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.	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 01, 6166543 Sluk Nordic Tool Klassisk 5864 Bunnventil/ PopUp Damixa i krom 2385000 Dusjvegger med klart glass rende Flusher Geberit Sigma 01, 6166543 Sluk Nordic Tool Klassisk 5864 Bunnventil/PopUp Damixa i krom 2385000 Dusjvegger med klart glass	Baderomsinnredning i grå (samme farge som kjøkkenfronter) 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 i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 22 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.
Brytere og stikk iht NEK 400:2014			Dører Swedoor Stable Advance Line i hvit NCS S0500-N Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 22 fra Swedoor. Gerikter rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Spikerhull sparkles og males. Dørvrider i børstet stål.



KVALITETS- BESKRIVELSE

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.

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.

Alle himlinger er i sparklet betong eller gips. Innvendig takhøyde er ca. 250 cm. Nedforet himling 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 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 skap 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 byggerengjort. 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. 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 leilighets skiller av betong kan det elektriske anlegget være 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/RØRLEGG

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 klesbod. 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 OG TAKTERRASSER

Trykkimpregnert spaltegulv på markterrasser, takterrasser og balkonger. Rekkverk og håndløpere i lakkert/malt stål eller aluminium med glassflater. Balkonger 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.

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 kjøreveier leveres med asfalt eller belegningsstein. Tur- og gangstier blir levert med grus, heller og/eller belegningsstein. Kantskille i overganger mellom asfalt/belegningsstein og grøntarealer. Oppholdssoner med bord og benker. Lekeareal med sklie og lekeapparater. Flettverksgjerde og/eller spilerekkverk monteres der det er krav til sikring på grunn av høyder.

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

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

Det leveres 2 stk. frostsikre utekraner til hvert bygg på fellesareal bakkeplan, endelige 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 i trapper leveres i malt/lakkert utførsel i stål eller aluminium og med håndløper i eik.

POSTKASSER

Felles postkassestativ innfelt i vegg, montert innvendig ved inngangspartiet.

HEIS

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

GARASJEKJELLER

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift og kodetablå. 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. Kon-

dens på overflater og vannsøl 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.

Det vil være mulig å bestille El-bil lader som tilvalg. Det vil bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

SYKKELPARKERING

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

SYKKELVERKSTED I BYGG A

I garasje i bygg A blir det avsatt et rom til sykkelverksted. Rommet leveres med sykkelpumpe, stativ for reparasjon av sykkel samt enkelt reparasjonsutstyr. Rommet utføres med hvitmalte vegger og grått behandlet betonggulv.

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 stålplater 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, evt. 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 plassering er medregnet i P-rom. S-rom er beregnet inkludert vegger mot tiliggende 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 vedlikeholdsinstruks, 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, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

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 kontraktinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte leiligheter.

Det tas forbehold om trykkfeil.

14.05.2019

**INFORMASJON
TIL KJØPER**

INFORMASJON TIL KJØPER

EIENDOMMEN

Eiendommen ligger i Sandstuveien 54, 56, 58 og Libakk-veien 9 og 11 i Oslo kommune. Eiendommene er sammen-føyd, nytt matrikkelnummer er gnr. 149, bnr. 392. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt av kommunen før overtakelse. Eiendommen skal seksjoneres, endelig seksjonsnummer fastsettes av kom-munen. Selger besørger og bekoster seksjonering.

Netto tomteareal etter sammenføring er cirka 6750 kvm.

REGULERING

Eiendommen er i dag regulert til boligformål iht. regule-ringsbestemmelse S-5014, se vedlagte reguleringskart og -bestemmelser.

Det er regulert gangvei for allmenheten som skal oppar-beides langs eiendomsgrensen mot vest.

Tilstøtende eiendommer er regulert til boligformål og forretning/kontor.

PROSJEKTET BRATTLITOPPEN

Brattlitoppen vil bestå av 2 leilighetsbygg med til sammen 107 leiligheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer. Det blir to underjordiske garasjeanlegg, ett til hvert bygg.

Prosjektet er tegnet av Arcasa arkitekter.

Brattlitoppen er planlagt solgt i 2 salgstrinn, hvor bygg A blir lagt ut for salg først. Brattlitoppen er planlagt oppført i ett byggetrinn.

Bygg A

32 leiligheter, garasjekjeller med 18 parkeringsplasser, 37 sportsboder og sykkelparkering.

Bygg B

75 leiligheter, garasjekjeller med 49 parkeringsplasser, 84 sportsboder og sykkelparkering.

Det følger en sportsbod i garasjekjeller til hver leilighet. Noen av leilighetene får klesbod plassert i leiligheten. Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, se prisliste. 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 1 handikapplass i bygg A og 3 handikapplasser i bygg B med ekstra bred-de. Eventuelle kjøpere som får tildelt handikapplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene aksep-tere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for handikapplass.

BYGGHERRE OG TOTALENTREPRENØR

Byggherre for prosjektet er S56 Bolig AS, org.nr. 916 321 023. Entreprenør er ikke valgt.

EIENDOMSMEGLER

Sem & Johnsen Prosjektmegling

Nyeboliger AS, org. nr. 997 812 824

Klingenberggaten 7, 0161 Oslo

Ansvarlig megler: Finn Bragnes, mobil 913 15 818

Megler har provisjon på kr 32.000 eks. mva. for de 71 første og 47.000 eks. mva. for de resterende solgte enhetene i prosjektet. Det er avtalt bonus ved avtalt måloppnåelse. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

FREMDRIFT – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

Det er søkt om rammetillatelse for prosjektet.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 1. kvartal/2. kvartal 2020. Byggetiden er forventet å være cirka 22-26 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. annet avhengig av årstiden.

Forventet ferdigstillelse er 4. kvartal 2021 -1. kvartal 2022, men denne perioden er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i kjøpekon-trakten, 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 kjø-per skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS

GJENNOMFØRING

Søknad om rammetillatelse for prosjektene ble sendt i desember 2018.

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

Selger tar forbehold om tilstrekkelig antall solgte leiligh-eter (60% av leilighetenes samlede omsetningsverdi for begge salgstrinn i henhold til prisliste) og tilfredsstillen-de byggelånsfinansiering.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

De ovennevnte forbehold gjelder for en periode på 18 må-neder fra salgsstart 29. mai 2019, 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 forbe-hold er bortfalt.

Kontrakten bortfaller dersom selger gjør forbehold gjeldende. Ingen av partene kan i så fall gjøre krav gjel-dende 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 prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varsling.

OMKOSTNINGER

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer dokumentavgift med 2,5 % av boligens ideelle andel av tomteverdi. Tomteverdi er på salgs-tidspunktet anslått til kr 14 000 per kvm BRA som gir en dokumentavgift på kr 350 per kvm BRA. I tillegg kommer tinglysingsgebyr til staten for skjøte med kr 525,- og tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle panterettsdoku-menter med attest kr 731,- per 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. Månedlige fellesutgifter er stipulert til ca. kr 29 - 38,- per kvm BRA per måned for et normalt driftsår, hvor kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesa-real, vaktmester, forretningsførsel, renhold samt strøm på fellesarealer er inkludert. Noen av kostnadene vil bli fordelt etter sameiebrøk og noen likt på hver seksjon, fordelingen er regulert i vedtektene.

I tillegg kommer kabel-TV og internett (grunnpakke), alternativt fiberaksess. Kostnaden avhenger av leveran-dør og løsning som velges og vil bli fordelt likt for hver bolig.

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 fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjekjeller fordelt på brukerne av parkeringsplassene stipulert til cirka kr 300,- per måned per parkeringsplass første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget.

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

Selger har engasjert USBL som forretningsfører for sam-eiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstitue-rende sameiermøte med blant annet valg av nytt styret i forkant av ferdigstillelse/overtakelse. Kostnader knyttet til konstituerende møte og videre forretningsførsel belastes sameiet. Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av sameiet før overlevering med kort oppsigelsestid.

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

SALGSBETINGELSE

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

Prosjektets standard kjøpekontrakt er inntatt i prospektet og 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

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til megler som formidler bud videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på leilighet og eventuell parkeringsplass oversendes som budskjema via e-post/MMS (bilde av budskjema og legitimasjon), eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelsvis BankID eller MinID.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

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. Ved salg til andre enn forbruker (juridiske), kan selger kreve 20% forskudd. Ved salg før byggestart innbetales kr. 100 000,- ved kontraktsinngåelse, resten av forskuddet innbetales ved vedtatt byggestart. 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 skjøtet 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 dekningsalg. 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 ferdigstilling 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 sel skaper, 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 11, 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 FORPLIKTELSE OG RETTIGHETER

Hjemmelshaver til eiendommen er S56 Bolig AS, org.nr. 916 321 023.

Det foreligger en prosjektlederavtale mellom hjemmelshaver og Neptune Properties 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, oppvarming, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Dagboknr. 1946/2817-1/105, tinglyst 17.04.1946

Bestemmelse om vann/kloakkledning. Overført fra: 0301-149/140

Dagboknr. 1946/11008-1/105, tinglyst 09.11.1946

Bestemmelse om vann/kloakkledning. Overført fra: 0301-149/140

Dagboknr. 1947/16572-1/105, tinglyst 15.12.1947

bestemmelse om vann/kloakkledning. Overført fra: 0301-149/374

Dagboknr. 1948/93-1/105, tinglyst 02.01.1948

bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: 0301-149/374

Dagboknr. 1950/1514-1/105, tinglyst 07.02.1950

bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-149/391

Dagboknr. 1950/8450-1/105, tinglyst 27.07.1950

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: 0301-149/374

Dagboknr. 1951/7815-1/105, tinglyst 02.07.1951

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: 0301-149/391

Dagboknr. 1957/5838-1/105, tinglyst 20.05.1957

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 0301-149/140

Dagboknr. 1957/13686-1/105, tinglyst 07.11.1957

Skjønn

Dok. Tgl. M/dbnr. 13686 - 13708.

Overført fra: 0301-149/140, 0301-149/374

Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1958/8093-1/105, tinglyst 16.07.1958

Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-149/502

Dagboknr. 1958/10735-1/105, tinglyst 19.09.1958

Bestemmelse om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-149/502

Dagboknr. 1959/11977-1/105, tinglyst 05.10.1959

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: 0301-149/391

Dagboknr. 1959/15232-1/105, tinglyst 09.12.1959

Bestemmelse om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-149/391

Dagboknr. 1963/6802-1/105, tinglyst 06.06.1963

Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-149/391

Dagboknr. 1964/3119-1/105, tinglyst 07.03.1964

Bestemmelse Om adkomstrett

Overført fra: 0301-149/391

Dagboknr. 1965/584-1/105, tinglyst 14.01.1965 Erklæring/avtale Vedtak av visse vilkår vedr. Utskillelse/bebyggelse Av denne eiendom Korrekt dokumentnummer er 548/1965 iht gammel grunnbok og pantebokskopi Overført fra: 0301-149/140	Dagboknr. 1984/22137-1/105, tinglyst 09.05.1984 Bestemmelse om garasje/parkering Midlertidig dispensasjon fra vegloven Overført fra: 0301-149/590, 0301-149/592	første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.	hold 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.
Dagboknr. 1965/10135-2/105, tinglyst 23.07.1965 Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser Overført fra: 0301-149/592	Dagboknr. 1987/73371-1/105, tinglyst 06.11.1987 Bestemmelse om adkomstrett :knr:0301 gnr:149 bnr:392 Overført fra: 0301-149/140	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.	VIDERESALG FØR OVERTAKELSE Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg av kontrakten – salg av kontraktposisjon - før overtakelse krever derfor selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 50 000,- inkl. mva. til selger og gebyr til megler på kr. 25 000,-
Dagboknr. 1965/10444-1/105, tinglyst 31.07.1965 Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra byggeiere Overført fra: 0301-149/391, 0301-149/590	Dagboknr. 2000/42472-1/105, tinglyst 24.07.2000 Erklæring/avtale :knr:0301 gnr:149 bnr:391 Bruksrett til garasje. Overført fra: 0301-149/590	ENERGIMERKING Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.	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.
Dagboknr. 1965/10446-1/105, tinglyst 31.07.1965 Bestemmelse om bebyggelse Ang vaske/tørkerom i kjeller Overført fra: 0301-149/391, 0301-149/590	Dagboknr. 2016/1168887-1/200, tinglyst 16.12.2016 Bestemmelse om veg Rettighetshaver:Oslo kommune Org.nr: 958935420 Gjelder gangpassasje Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen Overført fra: 0301-149/140, 0301-149/502, 0301-149/592	ADGANG TIL UTLEIE Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.	SKJEGGKRE Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.
1965/12765-1/105, tinglyst 18.09.1965 Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse Ang kjeller Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra: 0301-149/592	Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen.	EIENDOMSSKATT Det ble i 2016 innført eiendomsskatt i Oslo kommune. For 2018 er bunnfradraget kr 4,6 millioner og skattesatsen er 3 promille. Besøk kommunens nettside for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.	14.05.2019
Dagboknr. 1965/14366-1/105, tinglyst 15.10.1965 Erklæring/avtale Vedtak av oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: 0301-149/592	For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.	LIKINGSVERDI 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.	
Dagboknr. 1966/8610-1/105, tinglyst 21.06.1966 Erklæring/avtale :knr:0301 gnr:149 bnr:592 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: 0301-149/590	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.	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.	
Dagboknr. 1970/17452-1/105, tinglyst 15.10.1970 Erklæring/avtale Vedtak av oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: 0301-149/140	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.	Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.	
Dagboknr. 1980/21620-3/105, tinglyst 19.09.1980 Erklæring/avtale Panterett uten opptrinnsrett til sameiet For: nok 10,000 Med prioritet etter 1. Tgl. Ervervssum Senere etter 90% av lånetakst Overført fra: 0301-149/374	FORSIKRING Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med	ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i hen-	



KONTRAKT

KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJONSLEILIGHET UNDER OPPFØRING

Denne kjøpekontrakten ("Kjøpekontrakten") er inngått mellom:

(1) S56 Bolig AS, org.nr. 916 321 023 ("**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 107 leiligheter ("**Prosjektet**") på eiendommen gnr. 149, bnr. 392 i Oslo kommune med adresse Sandstuveien 54, 54B, 56 og 58 og Libakkveien 9, 11 og 11B ("**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 forbruker 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 bruksenhetene.

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 Sem & Johnsen Prosjektmegling - Nye Boliger 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.

Kjøper innbetaler kjøpesummen slik:

Kr. 100 000,- skal betales senest [syv dager] etter signering av Kjøpekontrakten med grunnlag i faktura fra Megler med betalingsfrist som ikke skal være kortere enn syv dager (" Forskudd 1 ")	Kr	[•]
I forbindelse med vedtatt byggestart, skal det foretas en delinnbetaling tilsvarende 10% av kjøpesummen, med fradrag for ovennevnte kr. 100 000,-. Betalingsfrist skal ikke være kortere enn syv dager (" Forskudd 2 ")	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 kr. 100 000,- og 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.

Forskuddet og eventuelle øvrige innbetaling(er) fra Kjøper før overtakelsestidspunktet skal settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Dersom Selger ønsker å disponere forskuddsinnbetalte beløp før overtakelse, må Selger stille sikkerhet overfor Kjøper i samsvar med bustadoppføringslovas § 47.

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 tilvalgs- og endringsarbeider faktureres og betales særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor.

Kjøper må innbetale Vederlaget, inkludert eventuelt vederlag for tilvalgs- 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 overtakelsestidspunktet 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.

Det tas forbehold om at endringer i Eiendommens utforming og påfølgende seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearrondringen, 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

Det er søkt om rammetillatelse for prosjektet.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 1. kvartal/2. kvartal 2020. Byggetiden er forventet å være cirka 22 - 26 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 dagmulkt 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 dagmulksutløsende, 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 befarig 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 befaring sammen 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 i hht 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 befaringsen 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 ihht. buofl. Dersom Selger er forsinket ihht. 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 overta 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 YTELSE

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 kostnadmessige 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 ihht. 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 derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene 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.

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 opptjent 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 ferdigstilling av Leiligheten (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke. Selger vil uansett kreve at transport av garantier som Selger har stilt overfor Kjøper, godkjennes av garantisten. 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 50 000,- 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. Kjøper kan ikke motsette seg at Leiligheten overdras og overskjøtes til Kjøper, dersom ny kjøper på overtakelsestidspunktet ikke har oppfylt forpliktelsene i Kjøpekontrakten, jf. ovenfor.

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.

13. ETABLERING AV SAMEIET

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.

Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av sameiet. Størrelsen på utgiftene beror blant annet på hvilke ytelser/tjenester sameiet rekvirerer. Et forventet nivå vil ligge på ca. kr [•] til [•],- per kvm BRA pr måned for generelle felleskostnader. I tillegg kommer kostnader til fjernvarme og varmtvann som er stipulert til ca. kr.[•],- pr kvm BRA pr. måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør utpekt av Selger.

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.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsene, vil Selger inngå avtaler om forretningsførsel, forsikring av bygningsmassen, vaktmestertjenester og leveranser av tele/data for sameiet og for sameiets regning. Avtalene skal inngås på vilkår med maksimalt tre måneders oppsigelsesrett etter det konstituerende sameiermøtet som nevnt over.

14. ANNET

Ferdsel 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.

15. TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

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

16. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å 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.

17. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av Kjøpekontrakten:

- Bilag 1: Salgsoppgave/salgsprospekt med prisliste
- Bilag 2: Overtakelseserklæring
- Bilag 3: Utskrift av grunnboken
- Bilag 4: Reguleringsplankart med reguleringsbestemmelser
- Bilag 5: Situasjonsplan
- Bilag 5: Firmaattest for Selger
- Bilag 6: Utkast til vedtekter

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrerende karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke nødvendigvis vil bli de endelige løsningene, og som altså kan bli endret underveis i Prosjektet. Slike endringer/avvik gir ikke Kjøper rett til å gjøre mangelsbeføyelser gjeldende.

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

(signatur på neste side)

18. UNDERSKRIFT

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 Kjøper:

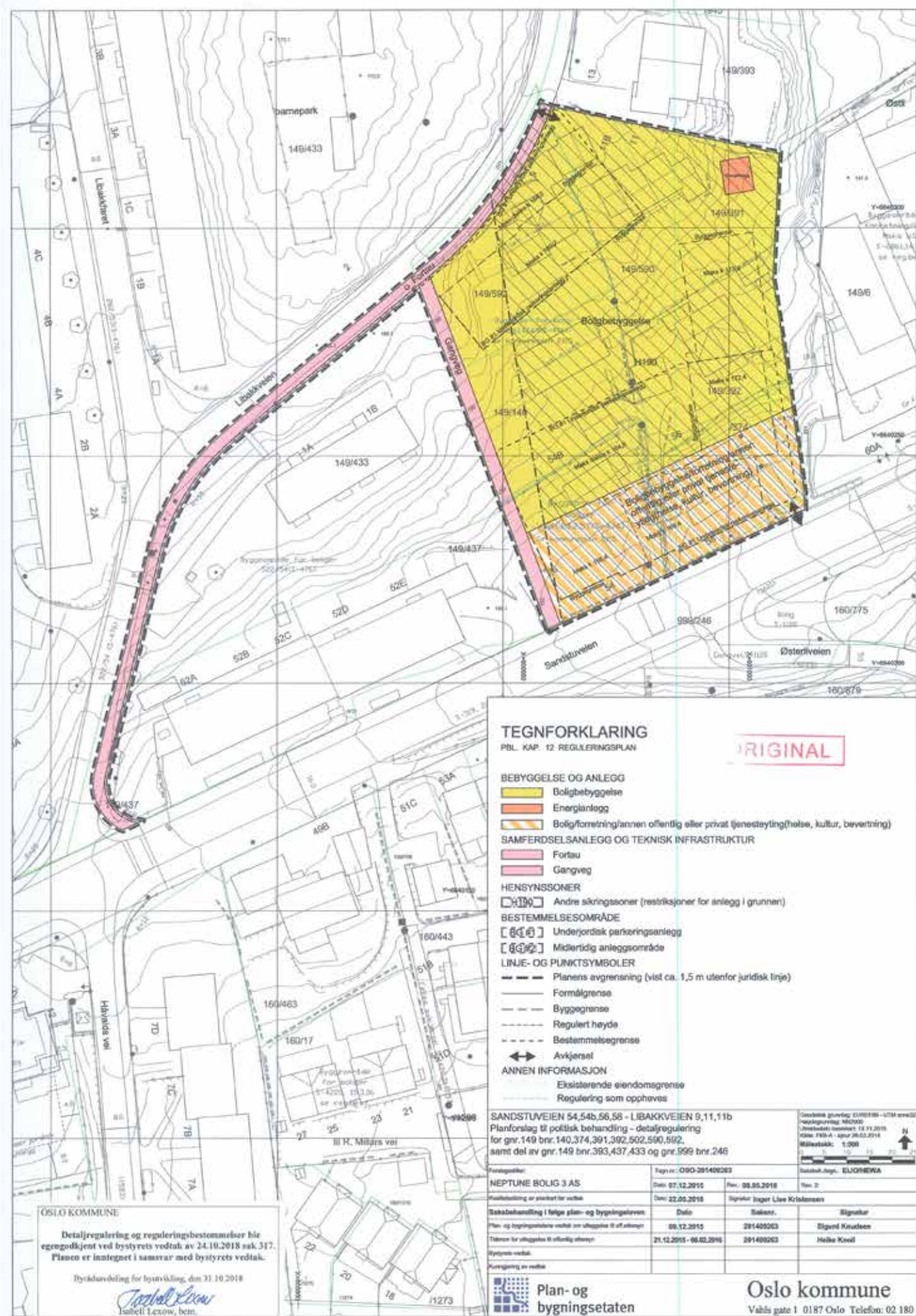
[Navn Kjøper 1]

[Navn Kjøper 2]

For S56 Bolig AS:

[Navn signaturberettiget]

[Navn signaturberettiget]



FORDELER VED Å KJØPE NYTT



Det er mange gode grunner til å kjøpe 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.

LAVE KJØPSOMKOSTNINGER

Når du kjøper en brukt selveierbolig, må du betale dokumentavgift på 2,5 % til staten som beregnes av hele kjøpesummen. Kjøper du derimot en helt ny selveier bolig, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien, og ikke av hele kjøpesummen. Med andre ord får du vesentlig lavere kjøpsomkostninger ved å kjøpe ny/prosjektert selveierbolig.

LOVFESTET GARANTI

Du har en lovfestet garanti på 5 år når du kjøper ny bolig (bustadoppføringslova § 12) og dermed et mye sterkere rettsvern enn om du kjøper brukt bolig.



FAST PRIS

Ingen stressende budrunder, men fast pris på boligene. Kjøper du derimot en brukt bolig, er det ikke bare budrunder, du kan heller aldri være helt sikker på den totale kostnaden til oppussing og teknisk oppgradering.

DU FÅR DEN SOM DU VIL

Når du kjøper ny bolig av oss, får du mulighet til å tilpasse den etter din smak med tanke på innredning og materialvalg. Gjennom god planlegging får du en bolig som passer perfekt for deg.

NEPTUNE PROPERTIES

Vår ambisjon er å skape et boligprosjekt med karakter og kvalitet hvor det å bo og leve godt er i hovedfokus.

Gjennom å utvikle attraktive eiendommer på en optimal måte, samtidig som vi bygger moderne og funksjonelle boliger med gode planløsninger setter vi et fotavtrykk på byen. Vi har derfor høyt fokus på arkitektur og prosjektenes estetiske kvaliteter.

Per 1. kvartal 2018 har selskapet solgt boliger for totalt cirka 6 milliarder kroner siden oppstarten. Selskapet har for tiden cirka 1700 boliger under utvikling.

Neptune Properties har i dag rundt 22 ansatte med egen akkvisisjon-, prosjektleder-, markeds- og regnskapsavdeling. Alle bidrar til at selskapet holder en høy standard i de ulike prosjektfaser fra kjøp av tomt til overlevering av ferdig boligprosjekt. Neptune Properties holder til sentralt i Haakon VII's gate 1 i Vika, Oslo. Usbl er en av aksjonærene i Neptune Properties, noe som innebærer at Usbl- medlemmer har fortrinnsrett til alle Neptunes boligprosjekter når disse 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 driftes på en forsvarlig måte.

NEPTUNE
P R O P E R T I E S

3D fra Lutvantoppen 1
i Ole Messeltsvei. Ferdigstillt 2018.

KONTAKTINFORMASJON



FINN BRAGNES

fbr@sem-johnsen.no
913 15 818



IGA OKON

io@sem-johnsen.no
919 94 884

www.brattlitoppen.no

UTBYGGER

S56 Bolig AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 Oslo

UTVIKLER

Neptune Properties
Haakon VIIIs gate 1
0161 Oslo

3D ILLUSTRASJONER

EVE Images / Blaar

DESIGN / LAYOUT / TEKST

Voice Reklamebyrå



BRATTLITOPPEN

LIBAKKVEIEN / OSLO

www.brattlitten.no