N° 11

HALVDAN SVARTES GATE

FROGNER

Dette PDF-dokumentet er kun ment som eksempel på arbeid og er ikke et juridisk bindende salgsprospekt. Endringer kan ha forekommet i prospektet etter denne versjonen.

N° 11

HALVDAN SVARTES GATE

FROGNER

Innhold

1 – Området

Fortryllende Frogner ..... side 12
Foodie på Frogner ..... side 17
Forføriske Fronger ..... side 20
Filminteressert på Frogner ..... side 23

2 – Prosjektet

Behagelig tilbaketrukket ..... side 26
Arkitektens tanker ..... side 32

3 – Interiør

Sanctum sanctorum ..... side 42
Interiørarkitektens tanker ..... side 46

4 – Kvaliteter

Materialitet ..... side 65
Private uterom ..... side 69
Førsteinntrykk ..... side 73
Belysning ..... side 77
Kjøkken ..... side 81
Garderobe ..... side 85
Innredning baderom ..... side 89
Garasje ..... side 93
Interiøret ..... side 97
Muligheter ..... side 101

5 – Leilighetene

Leilighet 1 ..... side 107
Leilighet 2 ..... side 113
Leilighet 3 ..... side 119

6 – Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse ..... side 126
Rombeskrivelse ..... side 131
Garasjeplan ..... side 150
Utomhusplan ..... side 152
Eiendommen fra a til å ..... side 154

1 – Området

Fortryllende Frogner

Det er ikke rart de fleste land i verden velger å ha ambassaden sin på eller nær Frogner. Hvor ellers skulle de bo når de kan velge fra øverste hylle?

Med sine avenyer og alleer, brede fortau, karnapper, balkonger og tårn er Frogner som et annet land. Trauste Norge føles i alle fall langt borte når du spankulerer ned Frognerveien, der små kafeer og spisesteder ligger arm i arm med fasjonable og spennende butikker. Det er derfor så mange vil bo her.

For Frogner er virkelig noe for seg selv. Det er en internasjonal smeltedigel der du finner det siste innenfor mote og trender, men også et koselig og trygt nabolag. Det er et mekka for smykker og parfyme, men også spesialbutikker for gamle radioer og ost. Det er brune puber, trendy kafeer og restauranter med stjerne.

Men Frogner er mer enn flotte matopplevelser og fjonge butikker. Det er også historiske bygninger og flotte parkområder. Det er sanger av deLillos og bøker av Lars Saabye Christensen. Det er Vigelandsparkens uendelige evne til å fascinere og Elisenberg stasjon, som ligger mystisk og ubrukt under bygården mellom Elisenbergveien og Balchens gate, som blant annet huset polet på Frogner. Det er kastanjetrær som hvert år i mai får beboere på Frogner til å nynne på en gammel sang av Jens Book Jenssen.

OSTEKLOKKEN
SPISERI
OSTEKLOKKEN
DELIKATESSE
22
THI GOSSIP
HONDA

Foodie på Frogner

Du spiser godt på Frogner. I tillegg til mylderet av kafeer, bakerier og restauranter er det få steder som kan skilte med flere delikatessebutikker på et så lite område – og kongen av dem alle er Fjelberg Fisk & Vilt. Siden 1923 har forretningen til familien Fjelberg ligget i Bygdøy allé og fristet beboere i bydelen med sine bugnende fat. Men også Maschmanns på Skøyen, Skafferiet i Elisenbergveien og Frogner Special i Bygdøy allé gjør det til en fryd å være foodie på Frogner.

Forføriske Frogner

Det blir sagt at det er fint å være
på Frogner, men enda bedre å bo der.
Det er ikke uten grunn.

Fristende Frogner
Frogner er ikke stedet for personer med svak impulskontroll. Eller kanskje det er akkurat det det er. Her ligger i alle fall fristelsene i kø, enten det er øyets eller ganens fryd som lar seg vekke. Å tusle ned Frognerveien til Solli plass er en prøvelse for asketen, men en fest for livsnyteren.

Fasjonable Frogner
Det er ikke uten grunn at folk fra hele landet flokker til Frogner for å tilfredsstille sin indre fashionista. For ingen andre steder finner du slike motebutikker som på Frogner. Små og eksklusive, noen ganger nesten eksentriske, men alltid personlige og med et kupp på lur.

Frodige Frogner
Det vokser og gror på Frogner. Ikke bare fordi det er en bydel med brusende trekroner og flotte hager, men også fordi Frogner har et frodig og mangfoldig tilbud, der det stadig vekk popper opp nye butikker, kafeer og gallerier. Haute couture eller vintage? Beluga eller vegansk? Krus eller glass med stett? Det er bare å ta for seg på frodige Frogner.

Fredelige Frogner
Det hviler en egen ro over takene på Frogner. De romslige gatene og ærverdige fasadene vitner om en selvsikkerhet en bydel kun kan opparbeide seg etter århundrer som landets mest ettertraktede boligstrøk.

Filminteressert på Frogner

Frogner kan skilte med hele to kinoer, og som det meste annet på Frogner er også disse noe for seg selv. Gimle kino åpnet dørene i 1939 og har siden den gang vært kjent som en kino for de med filminteresse utover det siste fra Hollywood. Enda eldre er Frogner kino, som viste sin første film i 1926, og som nå – i tillegg til det vanlige filmprogrammet – tilbyr privat filmvisning, kafé og bar.

2 – Prosjektet

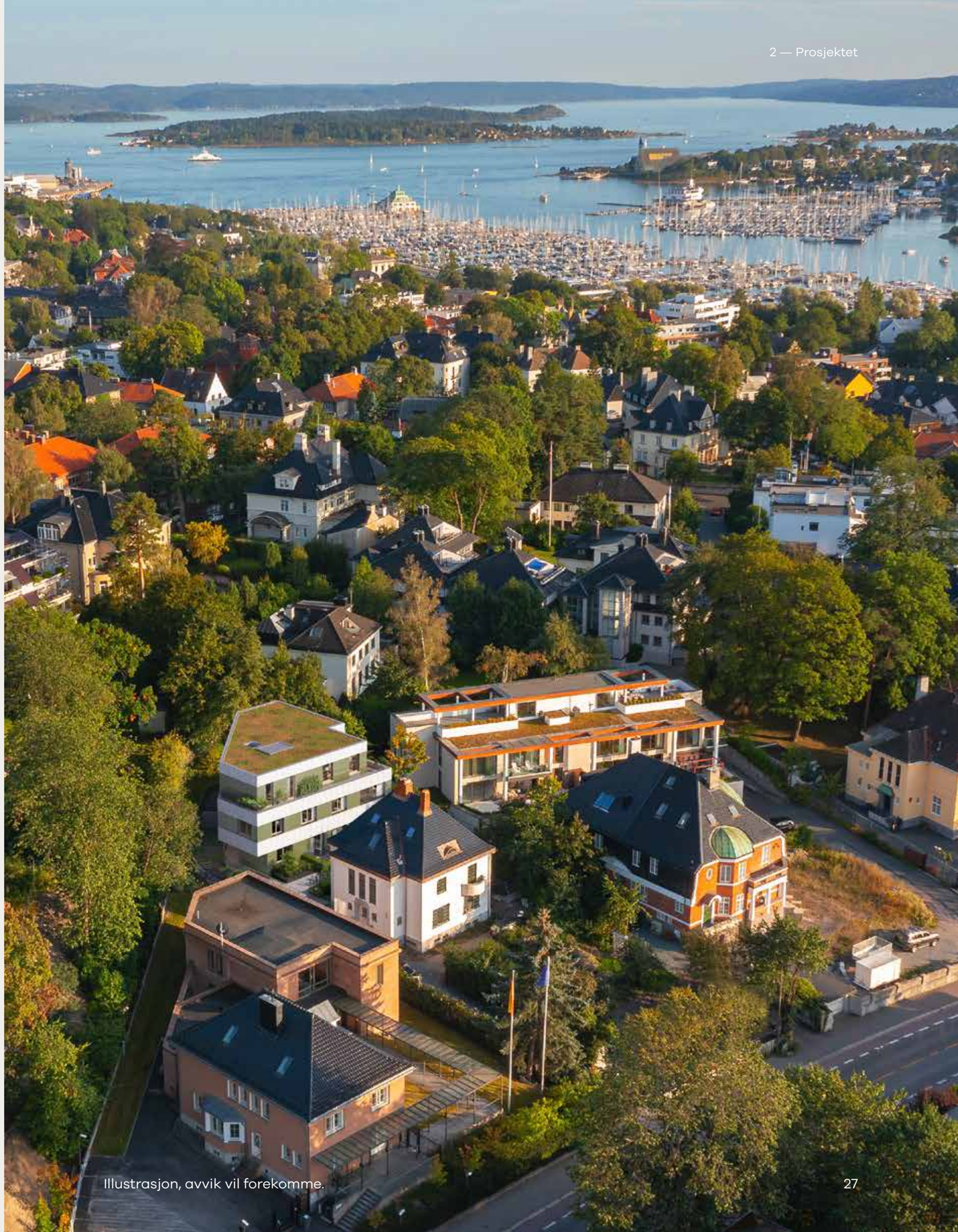
Behagelig tilbaketrukket

Halvdan Svartes gate 11 B består av tre leiligheter og ligger på Frogners vestside med utsikt over Madserud.

Selve eiendommen ligger tilbaketrukket fra veien og i ly av en grønn hekk som skjermer mot både støy og innsyn. Herfra spaserer du til både Vigelandsparken og Solli plass på ti minutter, og med sykkel er du ved fjorden på like kort tid.

I Halvdan Svartes gate 11 B ønsket vi å skape et bygg med et distinkt moderne uttrykk, men som samtidig er en videreutvikling av områdets øvrige bebyggelse. Et eksempel på dette er hvordan fasaden henter inspirasjon fra den eksisterende villaen ved siden av, blant annet ved å ta igjen skoddenes grønnfarge i den glaserte teglen ved vinduene i det nye bygget.

Vi har også lagt vekt på å bevare strøkets frodige hagepreg og bruker velvillige klatreplanter, fyldige markdekkere og små, flerstammede trær for å skape gode felles uterom og private hager. Dette gir også eiendommen en grønn og intim ramme som sammen med bygningens tilbaketrukne beliggenhet gjør at Halvdan Svartes gate 11 B ikke fremstår som fremtredende, men blir et diskre bidrag til områdets historiske utvikling.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Arkitektens tanker

Skrevet av: Einar Jarmund & Co AS Arkitekter

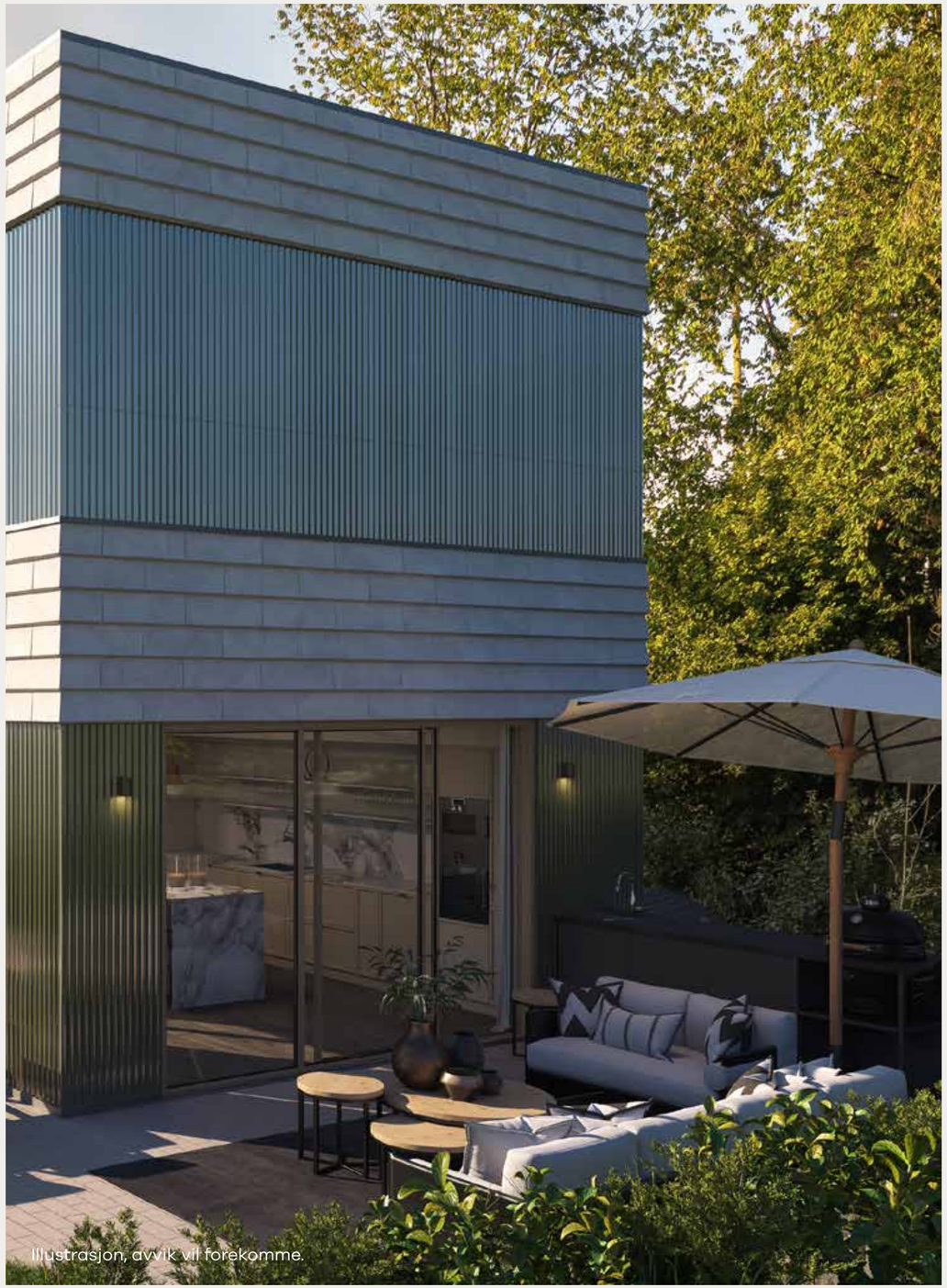
I et av Oslos mest fasjonable strøk skjuler det seg en liten perle av et prosjekt. I den frodige frukthagen til Villa Busch bygges det nå tre unike romslige leiligheter med særskilte lysforhold og intime uterom.

Tre luksusleiligheter er under oppføring i Halvdan Svartes gate no. 11, plassert i en grønn frukthage med historiske røtter til tidlig norsk arkitekturhistorie.

Eiendommens ærverdige og fornemme gamle villa; «Villa Busch» ble tegnet i 1917 av datidens kjente arkitekter Borthen & Brandtzeg, med nydelige detaljer og fargede elementer som vi ønsker å videreformidle inn i den nye «villaen» på eiendommen. Slike historiefortellinger som bakteppe for prosjekteringen gir oss et spennende utgangspunkt, noe vi liker å jobbe ut ifra.

Den nye bygningen søker inspirasjon i den gamle villaen, men fremstår allikevel med sterk egenkarakter. Flatevirkningen til den gamle villaen er fortolket videre i et spill mellom horisontale og vertikale bygningselementer i et materialmessig vev, og fasaden er kledt med et horisontalt bånd av lys skjermtegl og grønnglaserte terrakottaelementer. De matte skjermteglbåndene står i kontrast til de buede terrakottaglaserte elementene som gir et spennende uttrykk i refleksjonen av lyset. Samspillet fremstår som eksklusivt og klassisk og oser av høy kvalitet.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.


Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Innerst inne, i bakkant av Villa Busch, omkranset av grønne frodige hager, ærverdige boliger og ambassader har det nye bygget fått sin plassering. Hver av de nye leilighetene har fått sin unike planløsning som er optimalisert i forhold til uteoppholdsareal, lys og utsyn samt god bokvalitet. De nye eierne kjører ned i en fornem og innbydende nedkjøring dekket av klatreplanter til sin delikate og romslige parkeringskjeller. Plassering av hoved-funksjonene som trapperom og parkeringskjeller er nøye planlagt for at leilighetene får direkte privat adkomst via heis eller fra felles trapperom.

Dette er historien om Villa Busch fra 1917, som har fått en slektning i bakhagen som innordner seg på sin særegne skånsomme måte, med sin moderne material- og fargepalett av høy kvalitet, intime og frodige uteoppholdsareal i direkte tilknytning til de lyse og luftige leilighetene.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Ærverdig funkis med utsikt og solforhold på Frogner

Illustrasjoner, avvik vil forekomme.

3 – Interiør

Sanctum sanctorum

Noen sier at det enkle livet er på landet. De tar feil. Det enkle livet er å eie en leilighet i Halvdan Svartes gate 11 B. Helt fra den underjordiske garasjen til de private uterommene er alt tilrettelagt for et enkelt og svært behagelig liv.

Kvalitet er å gjøre ting riktig selv når ingen ser på, sa Henry Ford. Slik har vi også tenkt når vi har designet interiøret i leilighetene. Alle beslutninger om løsninger og materialer er gjort på byggets premisser, og hver eneste detalj er sjekket – og sjekket igjen.

Du merker det idet du trer over terskelen. Når du stryker hånden over kjøkkenbenken. Lukker opp verandadøren eller skrur på vannet. Kvalitet. En slags selvsikkerhet som kommer fra materialene selv, men også fra det håndverksmessige. Alt stemmer, rett og slett. Fra de lune keramiske flisene på badet til kjøkkenskuffenes stille sukk når de lukkes.

Du merker det på den gode parketten, som er lun mot nakne føtter en helgemorgen, men hard nok til stiletthæler når anledningen påkaller det. På det naturlige lyset fra de store vinduene og de forseggjorte detaljene i oppholdsrommene. Men mest av alt merker du det når du tøfler ut på terrassen i morgenkåpen med en kopp kaffe i hånden og tenker at i dag, i dag blir jeg bare hjemme.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Interiørarkitektens tanker

Skrevet av: Elisabeth Poppe
Interiørarkitekt
Poppe Design

Et helhetlig inntrykk preget av kvalitet og bærekraftige materialer har vært essensielt når Poppe Design har jobbet med å utarbeide interiøret i Halvdan Svartes gate. På denne måten mener vi en mulig kjøper vil få dekket alle sine behov i mange år fremover ved å etablerer seg i et prosjekt som dette.

Indoor / Outdoor living har aldri vært mer på dagens agenda enn nå. Leilighetene fremstår som luftige med fokus på det naturlige dagslyset som skinner inn. Beliggende i et frodig nærmiljø vil man alltid kunne nyte uteområdet til det fulle. Rommene i leiligheten har rikelig med møbleringsmuligheter, hvor hver kjøper kan tilpasse sin egen fase av livet.

Kjøkkenet er skreddersydd og designet av Poppe Design i samarbeid med kvänum. Her har fokuset vært på å optimalisere hver cm av arealet slik at funksjon og design skal fungere som hånd i hanske.

Valgene knyttet til materialer, overflater og strukturer har bestandig blitt gjort med kunden i fokus. Vi har konsekvent benyttet leverandører vi vet kun leverer det beste, og bare det er godt nok for et prosjekt som dette. Poppe Design har ønsket å skape en lett og lys palett slik at det skal bli enkelt for kunden å jobbe videre ut ifra.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

4 – Kvaliteter

Til tross for et flott ytre er det faktisk alt du ikke ser, som gir interiøret dets høye kvalitet.

Halvdan Svartes gate 11 B er en tidløs og komfortabel bolig av svært høy arkitektonisk og byggmessig kvalitet. Vi har plukket fra øverste hylle når det gjelder leverandører, og som kjøper har du full tilgang til å sette ditt eget preg, slik at du får det akkurat som du vil.

1 / 10

Materialitet

Materialvalg og utførelse er nøye utvalgt og av høyeste kvalitet. Fasaden i olivenfarget glasert terrakotta og lys skjermtegl er elegant og dempet i sitt uttrykk, i samklang med den gamle murvillaen og hagen rundt. Inngangsparti og trapperom har en bestandig og eksklusiv utførelse, med eik, terrazzo flis og beslagsmateriale. Paletten preges av naturlige og langvarige materialer, i dempet, elegant fargespill. Se leveransebeskrivelse og romskjema for detaljert beskrivelse av utførelser.

Moodboard til inspirasjon, ikke endelige materialer og materialvalg.

2 / 10

Private uterom

Vi har også lagt vekt på a bevare strøkets frodige hagepreg og bruker velvillige klatreplanter, fyldige markdekkere og små, flerstammede trær for a skape gode felles uterom og private hager. Dette gir også eiendommen en grønn og intim ramme som sammen med bygningens tilbaketrukne beliggenhet gjør at Halvdan Svartes gate 11 B ikke fremstar som fremtredende, men blir et diskre bidrag til områdets historiske utvikling.

Illustrasjoner, avvik vil forekomme.

3 / 10

Førsteinntrykk

Halvdan Svartes gate 11 B består av tre leiligheter beliggende på Frogners vestside med utsikt over Madserud. Alle beslutninger om løsninger og materialer er nøye vurdert for å kunne dyrke kvalitetene i prosjektet, og utforme det nye bygget i en verneverdig kontekst med et fokus på høy bokvalitet og sømløs overgang mellom ute og inne. Den underjordiske garasjen, heis, peis og de private uterommene er alt tilrettelagt for et enkelt og svært behagelig liv. Selve eiendommen ligger tilbaketrukket fra veien og i ly av en grønn hekk som skjermer mot både støy og innsyn.

Illustrasjoner, avvik vil forekomme.

4 / 10

Belysning

Belysning vil bestå av en enkel rund downlight fra Flos - Easy Kap 80 / Easy Kap 50 i hvit utførelse. I stuen vil leilighetene ha et innfelt skinnesystem fra Flos - The Tracking Magnet.

Forøvrig henvises det til romskjema.

Illustrasjoner, avvik vil forekomme.

5 / 10

Kjøkken

En komplett kjøkkeninnredning av modell Lindö vil bli levert av Studio Kvänum på Skøyen. Dette er en glatt og slank heldekkende modell. Kjøkkenet har en delikat naturpreget farge-kombinasjon i malte fronter og standard hvitevarer fra Miele vil være inkludert. Kjøkkenet vil bli levert med en slitesterk kompositt benkeplate fra Moorland. Studio Kvänum vil også være behjelpelig med alle tilvalg slik at kjøkkenet blir skreddersydd til kjøpers behov.

Illustrasjoner, avvik vil forekomme.

6 / 10

Garderobe

Design av spesialtilpassede garderober vil være et tilvalg. Gode mekaniske løsninger samt utførelse og håndtak vil være med på å skreddersy en løsning hvor ønsker og behov blir dekket. Studio Kvänum vil kunne levere solide og fine garderobeløsninger for kjøper.

Illustrert garderobe inneholder tilvalg.

Illustrasjoner, avvik vil forekomme.

7 / 10

Innredning baderom

Baderomsinnredningene vil bli levert av Studio Kvänum på Skøyen.

Forøvrig henvises det til romskjema.

Illustrasjoner, avvik vil forekomme.

8 / 10

Garasje

Det enkle livet er å eie en leilighet i Halvdan Svartes gate 11 B. Den underjordiske garasjen under bygningen har 7 garasjeplasser. Det er naturligvis direkte adkomst fra garasjen opp til leilighetene, hvorvidt du tar trappen eller heisen velger du selv! På garasjeplanet er det også tilrettelagt for sportsboder.

9 / 10

Interiøret

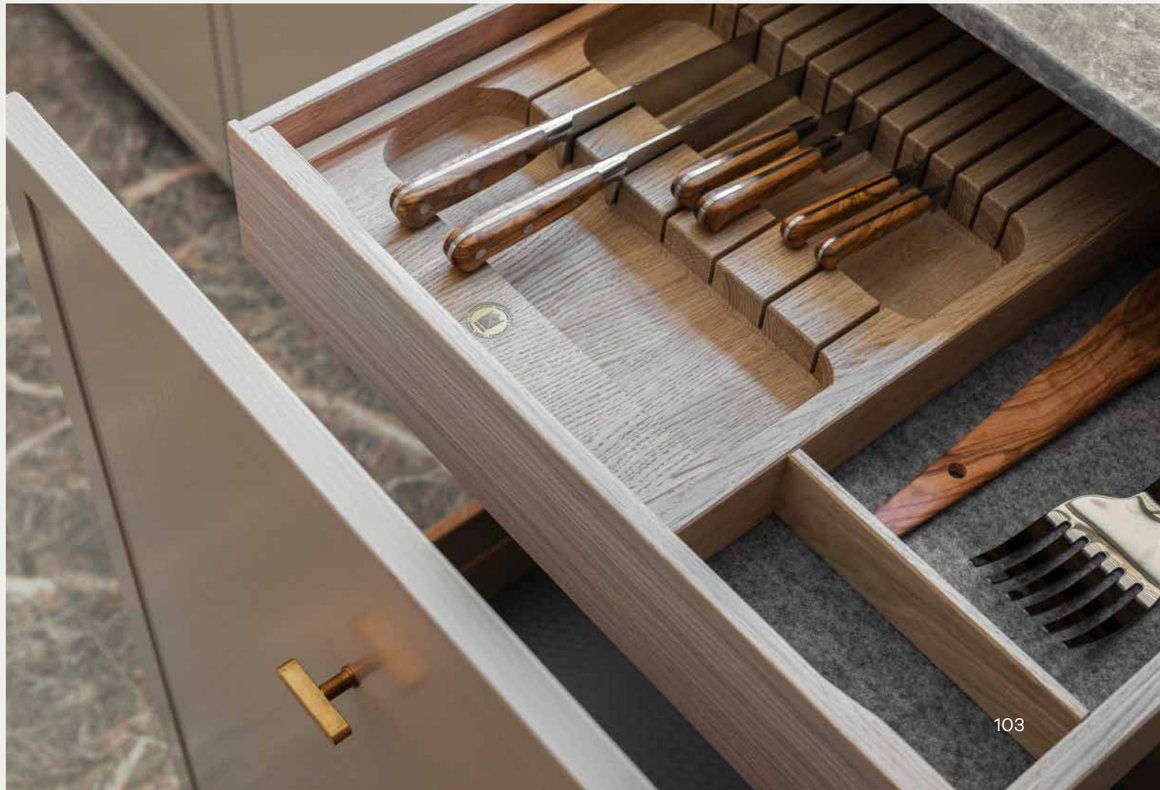
Et godt fundament har vært ideelt når Poppe Design har jobbet med å utarbeide interiøret i Halvdan Svartes Gate. Med det mener vi å skape en god og solid plattform hvor kjøperen kan flytte rett inn uten å nøle. Poppe Design har jobbet med å skape en behagelig og lys palett som vil passe med det arkitektoniske og naturlige som ligger til rette utenfor døren. Ved bruk av elementer som treverk, sten, stoffer og tapeter ønsker vi å bringe naturen inn. Dette har vært hovedfokus i alle ledd i prosjektet når Poppe Design har jobbet og utviklet løsninger sammen med underleverandører som Flos, Skógr, Kvänum og Bergersen Flis.

Illustrasjoner, avvik vil forekomme.

10 / 10

Muligheter

Leilighetene i Halvdan Svartes Gate vil ha kvalitet i alle ledd fra A til Å. Om man likevel ønsker å tilpasse løsninger og tilvalg er det selvsagt muligheter for dette. F.eks. fronter på innredning, parkett, fliser, tapeter og lignende. Poppe Design bistår gjerne kjøper i denne fasen med rådgiving og forslag.



Illustrasjoner, avvik vil forekomme.

5 – Leilighetene

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Leilighet 1

Leiligheten gir følelsen av å bo i en villa på bakkeplan, med direkte utgang til frodig uteplass/hage fra stue og kjøkken.

Oppholdsrommet er plassert mot sør-vest hvor glasskyvedørene gir leiligheten rikelig med naturlig lys, og muliggjør en generøs og sosial møblering.

Den frittstående peisen er plassert som et arkitektonisk romdelende element mellom stue og kjøkken, hvor man kan nyte ilden fra begge rom men samtidig være delvis adskilt.

Soverommene mot øst har direkte utgang til sine egne uteplasser og nyter gunstig plassering i tilknytning til private bad og romslige skap og garderobeløsninger.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Leilighet 1

Areal

BRA 164

P-rom 162

Uteplass

50 m2

Innhold

3 soverom

3 bad

1 p-plass

Generell himlingshøyde

2,55 m

Ventilasjonsaggregat

Nedhimlet areal vist som stiplet strek fra hjørne til hjørne, himlingshøyde 2,2 m

0m 1m 2m 3m 4m 5m

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Leilighet 2

Den største leiligheten svever i 2 etg, men nyter fordelen av å ligge i et skrånende terreng som gir mulighet for privat uteplass/ hage på bakkeplan.

Uteplassen ligger skjermet mot sør/øst med direkte utgang fra kjøkken. Oppholdsrommene ligger mot sør med naturlig lys fra 3 himmelretninger.

Peisen har en sentral plassering i stuen hvor man kan nyte ilden fra hele oppholdssonen. Oppholdsrommet har en egen inngang til bibliotek/kontor som kan fungere som soverom med eget bad.

De øvrige soverommene er utformet med god plassering i forhold til bad med god plass til skap og garderobe.

Leiligheten kan utformes med en stor masteravdeling mot nord med privat bad og garderobe, eller en hybel/gjesteavdeling med egen inngang fra trapperom.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Leilighet 2

Areal

BRA 182

P-rom 180

Uteplass

27 m2

Innhold

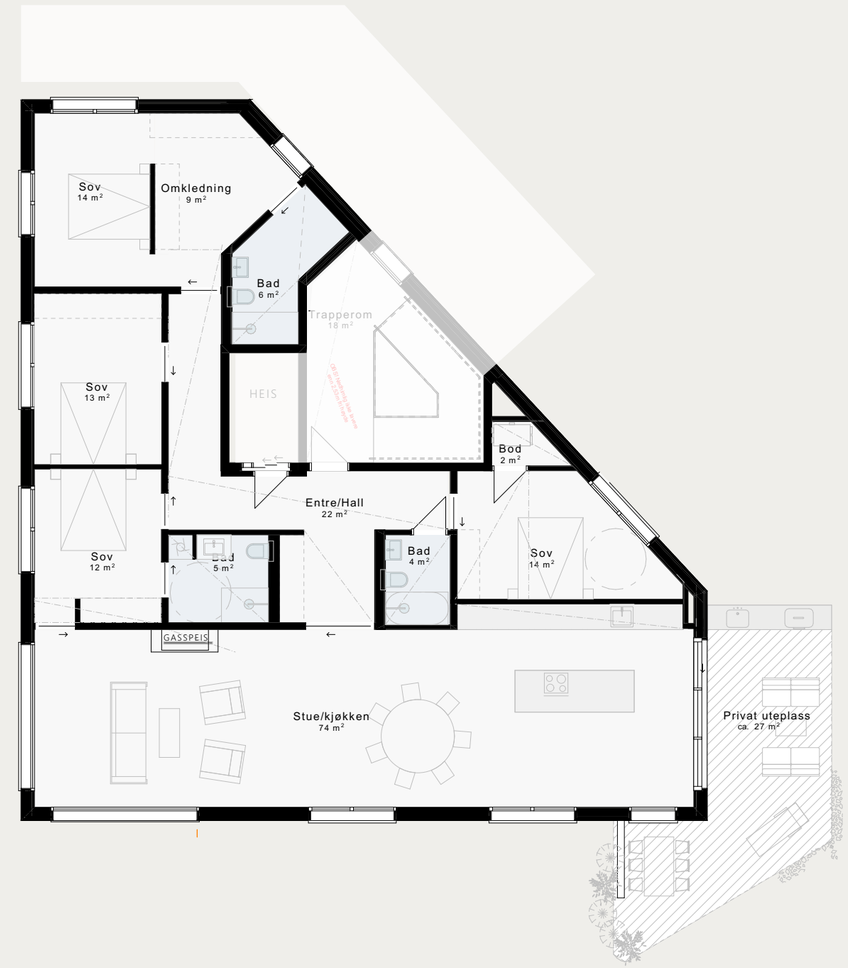
3 soverom

3 bad

1 p-plass

Generell himlingshøyde

2,55 m



Ventilasjonsaggregat

Nedhimlet areal vist som stiplet strek fra hjørne til hjørne, himlingshøyde 2,2 m

0m 1m 2m 3m 4m 5m

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Leilighet 3

Toppleiligheten har en utmerket beliggenhet, med sin private takterrasse som omkranser leilighetens tre fasader.

Takterrassen har fått en utforming som gir en lun overdekket spiseplass og uteplass med langstrakt utsikt mot Madserud.

Oppholdsrommet har en flott sentral plassering med store vindu og lav brystningshøyde som gir lysinnslipp fra sør-vest.

Leiligheten har en tilbaketrukket soveromsavdeling mot øst med god plassering i forhold til bad og med god plass til skap og garderobe.

Soverom mot nord kan fungere som kontor eller gjesterom med privat bad og direkte utgang til takterrassen.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Leilighet 3

Areal

BRA 134

P-rom 132

Uteplass

43 m2

Innhold

3 soverom

2 bad

1 WC

1 p-plass

Generell himlingshøyde

2,55 m

Ventilasjonsaggregat

Nedhimlet areal vist som stiplet strek fra hjørne til hjørne, himlingshøyde 2,2 m

0m 1m 2m 3m 4m 5m

6 – Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse

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

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

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, eventuelle innkassinger og tekniske føring er ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringer avvike noe fra de generelle planene. Der ikke annet er beskrevet males det farge NCS S500N -klassisk hvit.

Utomhus
Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i situasjonsplanen i prospektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.

Grøntområder vil bli beplantet og tilsådd. Hekk og/ eller gjerde i tomtegrense rundt eiendommen oppføres. Noe utomhusarbeider kan bli utført etter innflytting på grunn av værforhold og årstider.

Adkomst til garasjeanlegg samt den interne kjøreveien på eiendommen vil i hovedsak bli asfaltert. Interne gangsoner/ ramper og adkomst til husene vil i hovedsak bli utført i støpt betong.

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

Yttertak
Sedumsbelagt overflate med underliggende 2-lags tekking.

Yttervegger
Yttervegger består i hovedsak av bindingsverkvegger av tre. Kledning vil i hovedsak være skjermteglstein med glasert teglstein mellom vinduene. Enkelte fasadetaljer kan være i andre materialer.

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

Himlinger
Det leveres nedforet himling i alle rom som sparkles og males.

Himlinger fôres ned med tekniske føringer over himling i gang, bad og deler i soveromsavdeling.

Himling i opphold/stue og kjøkken fores kun ned med 48 mm under betongdekker for EL-føringer, sprinkler, skjult gardinoppheng og skjult lampeoppheng. Mindre deler av oppholdsrom i tilknytning til gang og bad må himles ned der det er behov for trase for tekniske føringer.

Takhøyde
Leilighetene leveres med takhøyde på ca. 2,55 meter. Tak i entre/gang/baderom, samt deler av leiligheten vil føringsveier for ventilasjon gi lavere høyde, min. 2,2 m. Nedforinger er merket på både salgstegninger og kontraktstegninger med stiplet, skrå linje.

Lister
Det leveres gjærede gulvlister høyde ca 200 mm malt i veggens farge. Listfri overgang vegg/tak.

Gulv
Se romskjema.

Vinduer
Energiglass med karmer og rammer i eik og / eller pulverlakkert aluminium.

Dører
Entredører leveres med lyd- og brannisolering iht funksjonskrav, glatt, eikefinert overflate, og blir utstyrt med godkjent låssystem med systemnøkler. Innvendige dører i leilighetene leveres med karmer, dørblad og skyvedørsblad i glatt eikefinert utførelse.

Terrassedører
Terrasseskyvedører leveres i pulverlakkert aluminium. Slagdørene ut til terrassen i 3 etg. leveres i eik utførelse.

Fellesarealer
Samtlige p-plasser og boder i garasje-anlegget vi bli merket. Gulv i garasjeanlegg vil fast dekke i form av betong.

Alle postkasser samt avfallsløsning blir plassert på hensiktsmessig sted ved innkjøring til eiendommen.

Bad
Bad leveres som plassbygde bad med innredning fra Kvänum.
Overflater: Se romskjema

Kjøkken
Kjøkkeninnredning leveres fra Kvänum.
Se romskjema.

Elektro
Anlegget installeres i henhold til gjeldene forskrift NEK 400:2018.
Det elektriske anlegget leveres i hovedsak som skjult anlegg. Det tas forbehold om

utførelse som åpent anlegg i enkelte tilfeller dersom dette er nødvendig i forhold til brann- og lydkrav. Det leveres sikringsskap m/ svakstrøms-del til hver leilighet.

Det leveres stikkontakter i henhold til minimumskravene iht. NEK 400:2018 Plassering av punkter gjøres på hensiktsmessig sted og vil bli avklart gjennom detaljprosjekteringen.

Lysstyring med enkle brytere og dimmere lokalt plassert.

Det leveres egen strømmåler til boligen plassert i hovedtavle i kjeller. Det leveres tomrør for trekking av tele/ data til ett punkt plassert i stue.

Installasjon av bredbånd/ kabel-tv organiseres av Utbygger/ Sameie og vil være på plass ved inn flytting.

Det leveres adresserbart brannalarmanlegg.

Det leveres eget callinganlegg til leilighetene med kamera/video.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres 1 stk ventilasjonsaggregat i hver leilighet.

Oppvarming
Det leveres elektrisk gulvvarme i alle oppholdsrom.

Brann
Prosjektet til fredsstiller alle krav til brannsi kkerhet i henhold ti l TEK 17.

Terrasser – dekker ute
Balkong, takterrasse og markterrasse leveres med trykkimpregnert terrassebord, marktegl eller tilsvarende.

Rekkverk til privat takterrasse i 3 etg består av en lav tett brystning med påmontert glassrekkverk.

Rekkverk ved hovedinngang 1 etg leveres i RF stål. Inngangsparti foran hoveddør leveres i støpt betong.

Rombeskrivelse

Første etasje

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Dører	Listverk	Annet	Belysning
ENTRE	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Bermuda hemp, 5260 Elephant	Males med en matt maling, glans 3.		Entredør leveres i matt lakkert finert eik og vridere og beslag leveres i rustfritt stål. Innvendig skyvedør leveres som eik finert ramme med glass.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		Hvit innfelt downlight fra Flos – 4 stk (Type: Easy Kap Ø80 Fixed Optic Flood)
OPPHOLDS STUE	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Bermuda hemp, 5260 Elephant	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		Sort innfelt lysskinne fra Flos – 8 meter Type: (The Tracking Magnet Recessed Profile) Sort Spot 90 til innfelt lysskinne fra Flos – 6 stk (Type: Spot 90 Dali Version – sort)
SPISESTUE	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Bermuda hemp, 5260 Elephant	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x ca18mm. Følger farge på vegg.		
KJØKKEN	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Bermuda hemp, 5260 Elephant	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Dører	Listverk	Annet	Belysning
SOV 1	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak Tilvalg:Teppe vegg til vegg: ITC chablis 130115 Cloud	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer.. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		
BAD 1	Gulvsone flislegges 60 x 60 cm Allure Grey fra Living Ceramics	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Alle vegger på bad/våtrom males med våtromsmaling glans 20 Vegger i dusj Flislegges 60x120 Allure Grey fra Living Ceramics. Tilvalg: Tapet: Phillip Jefferies Dutch dusk Col Dusk 4632	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Sokkellist i samme flis som badegulv 10 cm høyde.	Det leveres ett greps blande batteri til servant type Oras Cubista og dusjbatteri m/ garnityr type Oras Hydra Rainshower. Toalett type Villeroy & Boch O'Novo Tilvalg: Blandebatteri, vegghengt dusjhode, dusjbatteri og håndusj fra Dornbracht modell VAIA	Hvit innfelt downlight fra Flos – 4 stk(Type: Easy Kap Ø80 Fixed Optic Flood)
SOV 2	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak Tilvalg:Teppe vegg til vegg: ITC chablis 130115 Cloud	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		
BAD 2	Gulvsone flislegges 60 x 60 cm Allure Grey fra Living Ceramics	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Alle vegger på bad/våtrom males med våtromsmaling glans 20 Vegger i dusj Flislegges 60x120 Allure Grey fra Living Ceramics. Tilvalg: Tapet: Phillip Jefferies Dutch Col Dusk 4632	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Sokkellist i samme flis som badegulv 10 cm høyde.	Det leveres ett greps blande batteri til servant type Oras Cubista og dusjbatteri m/ garnityr type Oras Hydra Rainshower. Toalett type Villeroy & Boch O'Novo Tilvalg: Blandebatteri, vegghengt dusjhode, dusjbatteri og håndusj fra Dornbracht modell VAIA	Hvit innfelt downlight fra Flos – 4 stk (Type: Easy Kap Ø80 Fixed Optic Flood)

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Dører	Listverk	Annet	Belysning
MASTER SOV	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak. Tilvalg:Teppe vegg til vegg: ITC chablis 130115 Cloud	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		
MASTER BAD	Gulvsone flislegges 60 x 60 cm Allure Grey fra Living Ceramics	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Alle vegger på bad/våtrom males med våtromsmaling glans 20 Vegger i dusj Flislegges 60x120 Allure Grey fra Living Ceramics. Tilvalg, tapet: Phillip Jefferies Dutch dusk Col Dusk 4632	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Sokkellist i samme flis som badegulv 10 cm høyde.	Det leveres ett greps blande batteri til servant type Oras Cubista og dusjbatteri m/ garnityr type Oras Hydra Rainshower. Toalett type Villeroy & Boch O'Novo Tilvalg: Blandebatteri, vegghengt dusjhode, dusjbatteri og hånddusj fra Dornbracht modell VAIA	Hvit innfelt downlight fra Flos – 4 stk (Type: Easy Kap Ø80 Fixed Optic Flood)
OMKLEDNING	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak. Tilvalg:Teppe vegg til vegg: ITC chablis 130115 Cloud	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		

Andre etasje

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Dører	Listverk	Annet	Belysning
ENTRE/ HALL	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Entredør leveres i matt lakkert finert eik og vridere og beslag leveres i rustfritt stål. Innvendig skyvedør leveres som eik finert ramme med glass.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		Hvit downlight fra Flos – 15 stk (Type: Easy Kap Ø80 Fixed Optic Flood White)
OPPHOLDS STUE	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		Sort innfelt lysskinne fra Flos – 15 meter (Type: The Tracking Magnet Recessed Profile Black) Sort Spot 90 til innfelt lysskinne fra Flos – 10 stk (Type: Spot 90 Dali Version Black)
SPISESTUE	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer.. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		
KJØKKEN	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.	Kjøkkenbatteri Oras Cubista	

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Dører	Listverk	Annet	Belysning
SOV 1	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak Tilvalg:Teppe legges vegg til vegg: ITC chablis 130115 Cloud	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		
BAD 1	Gulvsone flislegges 60 x 60 cm Allure Grey fra Living Ceramics	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Alle vegger på våtrom males med våtromsmaling glans 20 Vegger i dusj Flislegges 60x120 Allure Grey fra Living Ceramics. Tilvalg, tapet: Phillip Jefferies Dutch dusk Col Dusk 4632	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Sokkellist i samme flis som badegulv 10 cm høyde.	Det leveres ett greps blande batteri til servant type Oras Cubista og dusjbatteri m/ garnityr type Oras Hydra Rainshower. Toalett type Villeroy & Boch O'Novo Tilvalg: Blandebatteri, vegghengt dusjhode, dusjbatteri og hånddusj fra Dornbracht modell VAIA	Hvit downlight fra Flos – 5 stk (Type: Easy Kap Ø80 Fixed Optic Flood White)
SOV 2	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak Tilvalg:Teppe legges vegg til vegg: ITC chablis 130115 Cloud	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		
BAD 2	Gulvsone flislegges 60 x 60 cm Allure Grey fra Living Ceramics	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Alle vegger på våtrom males med våtromsmaling glans 20 Vegger i dusj Flislegges 60x120 Allure Grey fra Living Ceramics. Tilvalg, tapet: Phillip Jefferies Dutch dusk Col Dusk 4632	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Sokkellist i samme flis som badegulv 10 cm høyde.	Det leveres ett greps blande batteri til servant type Oras Cubista og dusjbatteri m/ garnityr type Oras Hydra Rainshower. Toalett type Villeroy & Boch O'Novo Tilvalg: Blandebatteri, vegghengt dusjhode, dusjbatteri og hånddusj fra Dornbracht modell VAIA	Hvit downlight fra Flos – 4 stk (Type: Easy Kap Ø80 Fixed Optic Flood White)

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Dører	Listverk	Annet	Belysning
MASTER SOV	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak Tilvalg:Teppe vegg til vegg: ITC chablis 130115 Cloud	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		
MASTER BAD	Gulvsone flislegges 60 x 60 cm Allure Grey fra Living Ceramics	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Alle vegger på våtrom males med våtromsmaling glans 20 Vegger i dusj Flislegges 60x120 Allure Grey fra Living Ceramics. Tilvalg, tapet: Phillip Jefferies Dutch dusk Col Dusk 4632	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Sokkellist i samme flis som badegulv 10 cm høyde.	Det leveres ett greps blande batteri til servant type Oras Cubista og dusjbatteri m/ garnityr type Oras Hydra Rainshower. Toalett type Villeroy & Boch O'Novo Tilvalg: Blandebatteri, vegghengt dusjhode, dusjbatteri og hånddusj fra Dornbracht modell VAIA	Hvit downlight fra Flos – 4 stk (Type: Easy Kap Ø80 Fixed Optic Flood White)
OMKLEDNING	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak Tilvalg:Teppe vegg til vegg: ITC chablis 130115 Cloud	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		

Tredje etasje

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Dører	Listverk	Annet	Belysning
ENTRE/ HALL	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Entredør leveres i matt lakkert finert eik og vridere og beslag leveres i rustfritt stål. Innvendig skyvedør leveres som eik finert ramme med glass.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		Hvit downlight fra Flos 4 stk (Type: Easy Kap Ø80 Fixed Optic Flood White)
OPPHOLDS STUE	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		Sort innfelt lysskinne fra Flos – 10 meter (Type: The Tracking Magnet Recessed Profile Black) Sort Spot 90 til innfelt lysskinne fra Flos – 9 stk (Type: Spot 90 Dali Version Black)
SPISESTUE	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		
KJØKKEN	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		Kjøkkenbatteri Oras Cubista

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Dører	Listverk	Annet	Belysning
SOV 1	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak Tilvalg:Teppe vegg til vegg: ITC chablis 130115 Cloud	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		
BAD 1	Gulvsone flislegges 60 x 60 cm Allure Grey fra Living Ceramics	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Vegger på males med glans 20 Tilvalg, tapet: Phillip Jefferies Dutch dusk Col Dusk 4632	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Sokkellist i samme flis som badegulv 10 cm høyde.	Det leveres ett greps blande batteri til servant type Oras Toalett type Villeroy & Boch O'Novo Tilvalg: Blandebatteri fra Dornbracht modell VAIA	Hvit downlight fra Flos 2 stk (Type: Easy Kap Ø80 Fixed Optic Flood White)
SOV 2	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak Tilvalg:Teppe vegg til vegg: ITC chablis 130115 Cloud	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry DEWP7310 Grasscloth	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		
BAD 2	Gulvsone flislegges 60 x 60 cm Allure Grey fra Living Ceramics	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Alle vegger på våtrom males med våtromsmaling glans 20 Vegger i dusj Flislegges 60x120 Allure Grey fra Living Ceramics. Tilvalg, tapet: Phillip Jefferies Dutch dusk Col Dusk 4632	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Sokkellist i samme flis som badegulv 10 cm høyde.	Det leveres ett greps blande batteri til servant type Oras Cubista og dusjbatteri m/ garnityr type Oras Hydra Rainshower. Toalett type Villeroy & Boch O'Novo Tilvalg: Blandebatteri, vegghengt dusjhode, dusjbatteri og håndusj fra Dornbracht modell VAIA	Hvit downlight fra Flos 4 stk (Type: Easy Kap Ø80 Fixed Optic Flood White)

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Dører	Listverk	Annet	Belysning
MASTER SOV	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak Tilvalg:Teppe vegg til vegg: ITC chablis 130115 Cloud	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry WP2604 Buckingham Webb	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		
MASTER BAD	Gulvsone flislegges 60 x 60 cm Allure Grey fra Living Ceramics	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Alle vegger på våtrom males med våtromsmaling glans 20 Vegger i dusj Flislegges 60x120 Allure Grey fra Living Ceramics Tilvalg, tapet: Phillip Jefferies Dutch dusk Col Dusk 4632	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Sokkellist i samme flis som badegulv 10 cm høyde.	Det leveres ett greps blande batteri til servant type Oras Cubista og dusjbatteri m/ garnityr type Oras Hydra Rainshower. Toalett type Villeroy & Boch O'Novo Tilvalg: Blandebatteri, vegghengt dusjhode, dusjbatteri og hånddusj fra Dornbracht modell VAIA	Hvit downlight fra Flos 4 stk (Type: Easy Kap Ø80 Fixed Optic Flood White)
OMKLEDNING	14mm en-stavs parkett i eikeparkett i to ulike valgfrie varianter, i bredde 180-220 mm. Det er en forutsetning at det velges samme farge i hele leiligheten Type: Timberwise Yllas oak Tilvalg:Teppe vegg til vegg: ITC chablis 130115 Cloud	Det kan velges mellom åtte utvalgte standard farger, begrenset til en farge per rom. Tilvalg, tapet: Holland & Sherry WP2604 Buckingham Webb	Males med en matt maling, glans 3.		Innvendige dører leveres som glatte kompakte dører i eik finer. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål.	Fotlist: Rettkantet list 195mmH x 18mm. Følger farge på vegg.		

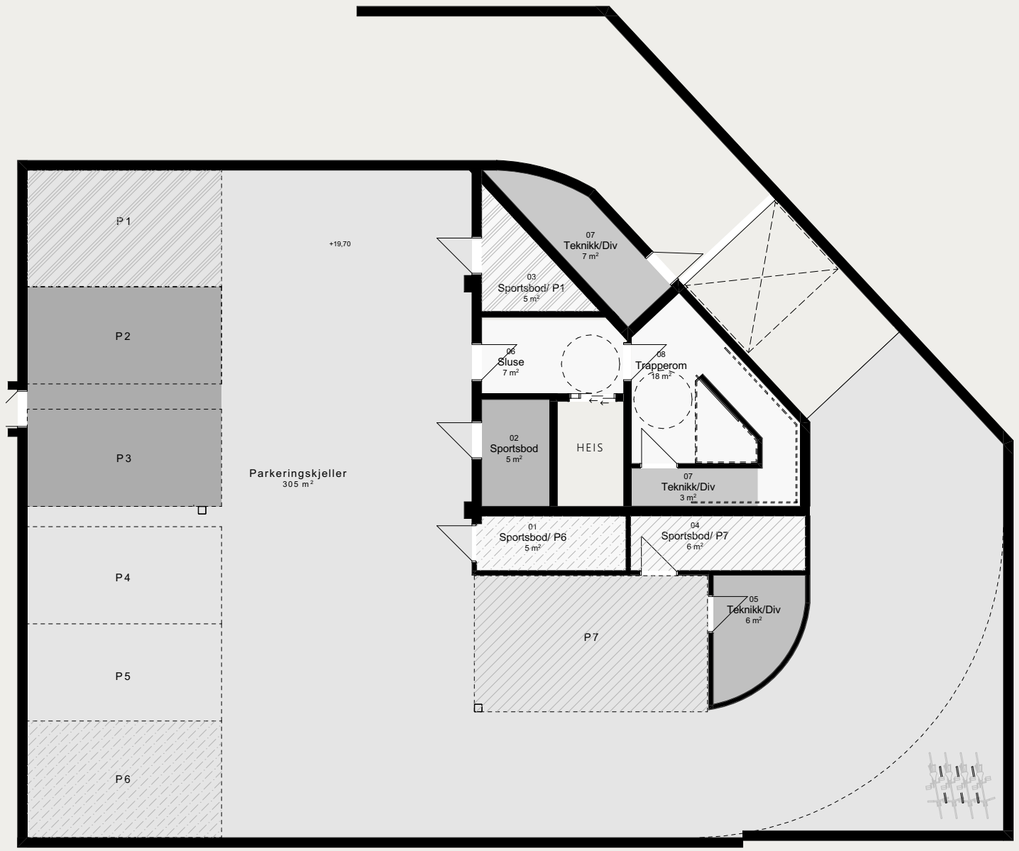
Garasjeplan

Innhold

7 p-plasser (hvorav en til hver leilighet)

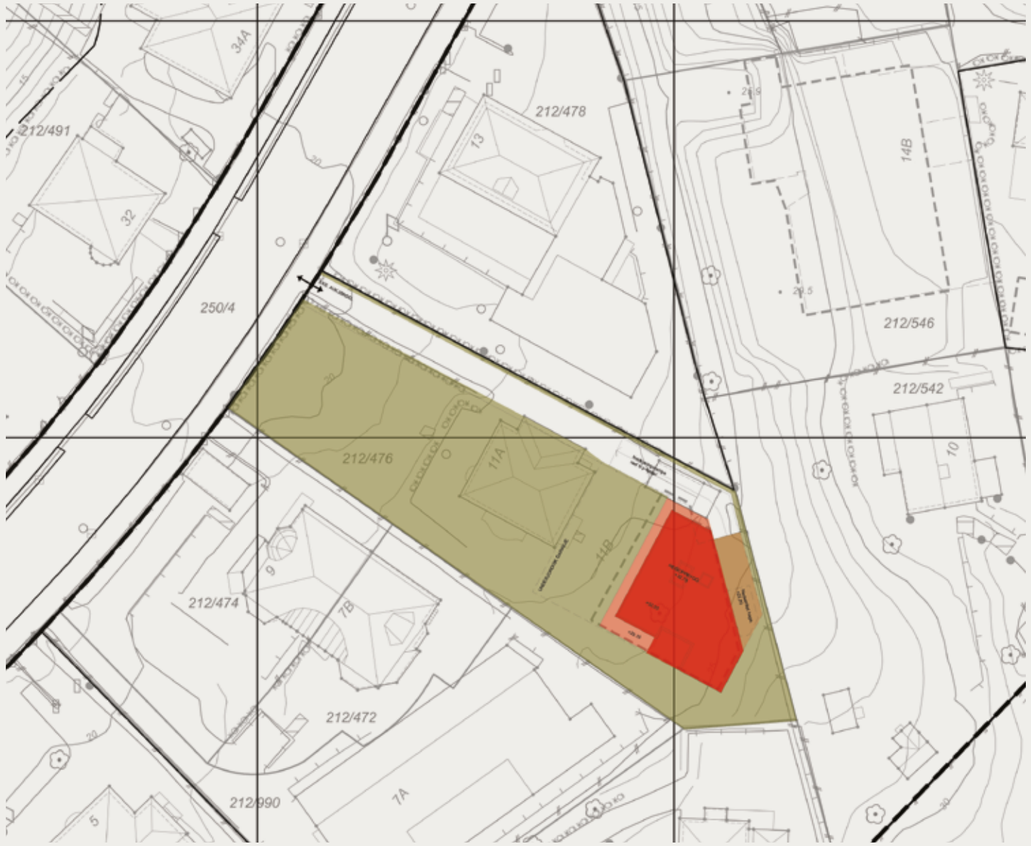
Minimums himlingshøyde:

2,1 m



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Utomhusplan



Eiendommen fra a til å

- Bolig under oppføring

Oppdragsnummer
912215013

Kontaktperson
Hans Houeland, telefon 95979796
Eiendomsmegler

Ansvarlig megler
Bente Stubberud, telefon 91339949
Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS, Org.nr.: 910 968 955
Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo

Selger/Utbygger
Halvdan Svartes gate 11B AS
Org.nr.: 826 980 222
Adresse: PB 6, 1335 Snarøya

Hjemmelshaver
Villa Busch AS
Org.nr.: 921 365 721
Selger har rettigheter i eiendommen iht. inngått avtale med hjemmelshaver.

Selger opplyser at hjemmelshaver kan bli endret etter salgsstart og at det forutsettes at kjøper godkjenner dette.

Entreprenør
Entreprenør Hogne Myrvold og Co AS
Org.nr.: 939972552

Generelt om prosjektet
Boligen ligger i et veletablert strøk på Frogner, godt tilbaketrukket fra Halvdan Svartes gate. Det vil bestå av tre eksklusive leiligheter med garasjekjeller og heis. Alle leilighetene vil få private uteplasser.

Eiendommen
Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr. 212, bnr. 476 i Oslo kommune, der det allerede står en eksisterende bolig, Halvdan Svartes gate 11A.

Eiendommen er planlagt fradelt, slik at egen matrikkel blir opprettet for de nye boenhetene i leilighetsprosjektet Halvdan Svartes gate 11B, og at denne matrikkelen deretter blir seksjonert.

Et alternativ til fradeling kan være at hele eiendommen blir seksjonert, at noe av utearealene blir fellesareal og at private uteoppholdsarealer blir lagt som tilleggsdeler til seksjonene, alternativt vedtektsfestet bruksrett.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organiseringen av uteareal vil bli.

Endelig registerbetegnelse og areal for tomt foreligger ikke per salgsstart.

Prosjektet skal oppføres i et bygg med totalt 3 boliger og garasjeanlegg for parkering og boder i kjeller. Leiligheten i 2. etasje kan leveres med hybel mot tilvalg, konferer megler.

Adresse
Halvdan Svartes gate 11B, 0268 Oslo

Eierforhold
Selveier

Boligtype
Leilighet

Tomtetype
Eiet tomt

Adkomst
Fra Halvdan Svartes gate

Innhold og standard
Se leveransebeskrivelse

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

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av bygget eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal vil bli. Dette kan bli søkt organisert som fellesareal, tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon eller skilles ut som en egen eiendom. Selger forbeholder seg retten til å endre utforming og inndelingen av uteoppholdsarealene, da disse ikke er endelig fastsatt ved salgsstart. Felles utomhusareal vil i hovedsak ligge mellom Halvdan Svartes gate og Halvdan Svartes gate 11A.

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

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering
Det bygges et felles underjordisk garasjeanlegg sammen med Halvdan Svartes gate 11A, med heis til hver leilighet. Det medfølger en garasjeplass og en sportsbod til hver leilighet. Det er to ekstra garasjeplasser i garasjekjeller som kan kjøpes, konferer megler. Drift og vedlikehold fordeles mellom brukerne per garasjeplass.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. Bodene og garasjeplassene er planlagt skilt ut som egen næringsseksjon.

Halvdan Svartes gate 11A eier to garasjeplasser og en bod i garasjekjeller, og vil få tinglyst adkomstrett til disse.

Det medfølger en ladestasjon for el-bil per leilighet i leveransen fra selger. Ladestasjon på evt. ekstraplass kan bestilles som tilvalg. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Det vil bli opparbeidet utvendig sykkelparkering, samt to utvendige

gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringen ligger på Halvdan Svartes gate 11A sin tomt, men vil være felles for 11 A og B. Det vil bli tinglyst en erklæring vedrørende dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp.

Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har adkomst til offentlig vei via felles innkjøring med Halvdan Svartes gate 11A. Det vil bli tinglyst en veirett for Halvdan Svartes gate 11B.

Sameiet
Sameiet er planlagt å bestå av totalt tre boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameiedel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

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

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

Vedtekter
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader
Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 45,- per kvm BRA per måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. renovasjon, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, drift og vedlikeholdskostnader, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping, forretningsførsel, regnskapsførsel og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

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

Driftskostnader til garasjeanlegget er stipulert til kr 200,- per plass per måned.

2) Kommunale avgifter
Vann og avløpsavgift faktureres direkte fra kommunen til den enkelte seksjonseier.

Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann vil avhenge av reelt forbruk. Gebyr for vann og avløp er kr 39,38 pr. m^3. I tillegg kommer abonnementsgebyr ca. kr 500,- per år. Kommunale avgifter faktureres 4 ganger i året.

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2021.
Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

3) Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt i Oslo kommune, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Boligen planlegges ferdigstilt innen utgangen av 1.kvartal år 2023. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

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

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

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

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

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Utleie
Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og evt. vedtektene.

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

Heftelser/tinglyste bestemmelser
Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Selger vil forsøke å få noen av heftelsene på eiendommen slettet, men kan ikke garantere dette. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

20.04.1911 - Dokumentnr: 901009 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud, bebyggelse og benyttelse
Megler har innhentet kopi av heftelsen, men det har ikke lykkes megler å forstå innholdet i dokumentet hovedsakelig på grunn av skriften, og megler kan derfor ikke opplyse om bestemmelsene kan ha innvirkning på avtalen. Konferer megler for kopi av dokumentet.

03.10.1911 - Dokumentnr: 901010 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg.
Megler har innhentet kopi av heftelsen, men det har ikke lykkes megler å forstå innholdet i dokumentet hovedsakelig på grunn av skriften, og megler kan derfor ikke opplyse om bestemmelsene kan ha innvirkning på avtalen. Konferer megler for kopi av dokumentet.

28.05.1912 - Dokumentnr: 901115 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Megler har innhentet kopi av heftelsen, men det har ikke lykkes megler å forstå innholdet i dokumentet hovedsakelig på grunn av skriften, og megler kan derfor ikke opplyse om bestemmelsene kan ha innvirkning på avtalen. Konferer megler for kopi av dokumentet.

31.10.1914 - Dokumentnr: 902229 - Bestemmelse om bebyggelse
Megler har innhentet kopi av heftelsen, men det har ikke lykkes megler å forstå innholdet i dokumentet hovedsakelig på grunn av skriften, og megler kan derfor ikke opplyse om bestemmelsene kan ha innvirkning på avtalen. Konferer megler for kopi av dokumentet.

07.10.1916 - Dokumentnr: 912572 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Megler har innhentet kopi av heftelsen, men det har ikke lykkes megler å forstå innholdet i dokumentet hovedsakelig på grunn av skriften, og megler kan derfor ikke opplyse om bestemmelsene kan ha innvirkning på avtalen. Konferer megler for kopi av dokumentet.

28.06.1919 - Dokumentnr: 912673 - Best om garasje/parkering
Megler har innhentet kopi av heftelsen, men det har ikke lykkes megler å forstå innholdet i dokumentet hovedsakelig på grunn av skriften, og megler kan derfor ikke opplyse om bestemmelsene kan ha innvirkning på avtalen. Konferer megler for kopi av dokumentet.

09.12.1926 - Dokumentnr: 912406 - Best om garasje/parkering
Megler har innhentet kopi av heftelsen, men det har ikke lykkes megler å forstå innholdet i dokumentet hovedsakelig på grunn av skriften, og megler kan derfor ikke opplyse om bestemmelsene kan ha innvirkning på avtalen. Konferer megler for kopi av dokumentet.

26.02.1927 - Dokumentnr: 921022 - Best om garasje/parkering
Byggeforbud på nærmere angitt avstand.
Megler har innhentet kopi av heftelsen, men det har ikke lykkes megler å forstå innholdet i dokumentet hovedsakelig på grunn av skriften, og megler kan derfor ikke opplyse om bestemmelsene kan ha innvirkning på avtalen. Konferer megler for kopi av dokumentet.

01.09.1960 - Dokumentnr: 514459 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Tidligere reguleringsplan for Kristinelundområdet, S-3204, vedtatt 14.11.1990 er delvis opphevet. Underformålet spesialområde - bevaring/boliger med tilhørende anlegg blir videreført med tilhørende bestemmelser. Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 med restriksjoner for anlegg i grunnen. Det følger av kommuneplanens arealdel at eiendommen befinner seg innenfor avvikssonen og delvis i rød og gul støysone (vei).

Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 16.6.21 og igangsettingstillatelse gitt 19.8.21. Kopi kan fås ved henvendelse til megler. Det er gitt dispensasjon som gjelder avstand fra nabogrense.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan
Prisantydning, se prisliste. Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

Omkostninger
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prisliste.

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-

Tinglysingsgebyr per pantedokument kr 757,-

Startkapital til sameiet 2*mnd. felleskostnader. Beløpet blir fakturert av forretningsfører.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 63.909, - per kvm BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan
10 % av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Meglers vederlag og utlegg (betales av selger)
Meglers vederlag er avtalt til 1% av kjøpesummen per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6250,- i oppgjørstjenester og kr 12500,- for rådgivning, fag og analyse per enhet.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/ offentlige instanser, ev. forretningsfører mv.: ca. kr. 1233,-. Selgers tinglysingskostnader: Kr. 585,-. Grunnboksutskrift kr 172,- per utskrift.

Kostnader ved avbestillinger
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det selger krever dekket.

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

Selgers forbehold
Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

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

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

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

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, herunder følgende:

1) Prisliste
2) Romskjema
3) Leveransebeskrivelse
4) Plantegninger, datert 9.12.21 og 15.12.21
5) Fasade- og snittegninger datert 19.4.21, rev 16.8.21 og 20.8.21, fås ved henvendelse til megler
6) Situasjonsplan datert 20.4.21, fås ved henvendelse til megler
7) Utomhusplan datert 16.10.19, sist rev 7.9.21, fås ved henvendelse til megler
8) Salgsprospekt
9) Utkast sameievedtekter, fås ved henvendelse til megler
10) Utkast budsjett mottatt 1.10.21, fås ved henvendelse til megler
11) Kjøpekontrakt, fås ved henvendelse til megler
12) Reguleringsplan m/bestemmelser, fås ved henvendelse til megler
13) Grunnboksutskrift, fås ved henvendelse til megler
14) Kopi av tinglyste heftelser, fås ved henvendelse til megler
15) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre, fås ved henvendelse til megler

Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet er sist revidert dato: 12.1.22.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

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

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

Kjøper vil bli invitert av Hogne Myrvold og Co AS til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser inneholder påslag til selger på 10% for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger tar gebyr kr 20.000, - for andre endringer, som for eksempel flytting av innvendig vegg e.l. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansiering
Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

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

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

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

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på

finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

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

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

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

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

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

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

Kontakt

Megler
DNB Eiendom

Ansvarlig megler
Bente Stubberud
Prosjektmegler | Nybygg Oslo
913 39 949
bente.stubberud@dnbeiendom.no

Megler
Hans Houeland
Eiendomsmegler
959 79 796
hans.houeland@dnbeiendom.no

Arkitekt
Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL

Interiørarkitekt
Poppe Design AS

Byggeherre
Halvdan Svartes gate 11 B AS

3D-illustrasjoner
3D Estate AS

Entreprenør
Entreprenør Hogne Myrvold & Co AS

Konsept og design
Semway Norge AS