



Enfiladen

FROGNER

Innholdsfortegnelse

1.

Om prosjektet

Innledende ord	9
Beliggenhet	11
Om Schafteløkken	13
Hvorfor kjøpe nytt?	15

2.

Kvaliteter

Arkitektens ord	19
Fellesarealer	25
Landskapsarkitektens ord	31
Landskapsplan	33

3.

Leilighetene

Interiørarkitektens ord	37
Kjøkken	49
Baderom	53
Garderobe	57
Belysning	61
Materiellpaletter	65

4.

Plantegninger

Etasjeplan 1	71
Etasjeplan 2	79
Etasjeplan 3	89
Etasjeplan 4	99
Etasjeplan 5	107
Etasjeplan 6	115
Etasjeplan 7	121
Kjelleretasjer	125
Fellesareal - Plan 1	127

5.

Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse	131
Romskjema	137
Salgsoppgave	143
Kjøpekontrakt	149
Om utbygger	153
Bærekraft	155



Om prosjektet

1



En sjelden mulighet

Velkommen til Enfiladen - ditt nye hjem på Frogner. Her utvikles 19 store, unike leiligheter samt en byvilla i øvre prisklasse.

I Erling Skjalgssons gate 25 vil det gamle «Frognerhjemmet» erstattes av et nytt og unikt boligbygg som forener moderne kvaliteter med klassiske og ærverdige omgivelser. Boligene ligger skjermet og tilbaketrukket mellom kvartalsbebyggelsen fra 1900-tallet i sør og den historiske Schafteløkken i nord.

De romslige leilighetene er utviklet etter det tradisjonelle prinsippet med «enfilader», der rom på rom ligger som perler på en snor - slik man kjenner fra de klassiske «Frognerleilighetene». Her får du et rom for enhver anledning – enten det er til store selskap, et eget rom til flygelet, et bibliotek eller et TV-rom hvor man kan trekke seg tilbake. Valget er ditt.

Leilighetene i Enfiladen har private terrasser, lune loggiaer, rause rom, parkeringsplasser og heisadkomst – alt for at du skal føle deg komfortabel og hjemme.



Den gode balansen



Å bo i Enfiladen betyr at du har det beste av Frogner rett utenfor døren.

Med sin enestående beliggenhet byr Enfiladen på en unik kombinasjon av fredfylt ro i et vakkert nabolag og alt du kan ønske deg av restauranter, vinbarer, shoppingmuligheter, delikatesseforretninger og kulturelle tilbud. Alt i umiddelbar nærhet.

Vakre turområder

Med Frognerparken som nabo er det kort vei til avslappende søndagsturer, utendørs mosjon i grønne omgivelser eller en kaffe på en benk i solen. Setter du pris på frisk sjøluft og natur, så er Bygdøy med sine mange turstier og vakre strender ikke langt unna. Enten det er for en joggetur, sykkeltur eller en rolig ettermiddag i solen, tilbyr området rikelig med muligheter for rekreasjon og avkobling.

For den kvalitetsbevisste

Enfiladen ligger en kort spasertur unna vakre Bygdøy allé. Her finner du blant annet flere kvalitetsforretninger, som delikatessen O. Fjellberg med Oslos, og kanskje verdens beste skagenrøre, eller skredderen Skabo som syr dresser og fritidsklær med italienske stoffer. Det er heller ikke langt til Gunnar Øye i Bogstadveien. Er du i humør for litt selvpleie, finner du også flere salonger innenfor skjønnhet og velvære i nabolaget. Området har også flere eksklusive parfymier og Boutiquer med godbiter du ikke finner andre steder i byen.

Restaurant og kultur

Det er et rikt og spennende restaurant- og kulturtilbud i området rundt Enfiladen. Du kan for eksempel nyte en autentisk smak og følelse av Italia på Vineria Ventidue, en kulinarisk opplevelse på Feinschmeker eller et stort utvalg mer uformelle restauranter med variert meny. Er du kulturinteressert kan du besøke bymuseet, beundre skulpturene på Vigelandsmuseet, ta turen innom et av de mindre kunstgalleriene eller se en film på ærverdige Gimle.

Enfiladen er hjemmet for deg som verdsetter en balansert hverdag i et fredelig og attraktivt område, der byens tilbud er lett tilgjengelig når du ønsker det.

Schafteløkken

– på historisk grunn

Enfiladen har vakre Schafteløkken som nærmeste nabo, et kulturminne med dype røtter i Oslos historie. Eiendommen var opprinnelig en del av Frogner hovedgård og fikk sitt nåværende preg da Zahlkasserer Andreas Schaft tok over i slutten av 1700-tallet. Han reiste den staselige hovedbygningen i empirestil rundt 1807, og bygningen er en av Oslos største gjenværende tømmerbygninger.

I mange år har Schafteløkken vært skjult av omkringliggende bebyggelse, men nå blir dette ærverdige bygget igjen trukket frem i lyset. Dette grunnet Enfiladens utforming, som trinnvis trekker seg tilbake fra gaten slik at Schafteløkken i all sin prakt eksponeres i det offentlige rom. I tidligere tider var bygget omgitt av grønne hager og den karakteristiske kollen. Nå kan beboere, forbigående og nabolaget igjen glede seg over synet av den flotte bygningen, slik den opprinnelig sto på en grønn kolle.



Grunner til å kjøpe nytt

Noe av det som gjør det så godt å bo i Enfiladen, er det ukompliserte og bekymringsløse som følger med det å kjøpe nytt. Alt holder den høyeste kvalitet og bygges etter moderne standarder. Veggene og taket er med andre ord nye, men det er du og de du er glad i som skaper sjelen, historien og hjemmet.

Bekymringsfri kvalitet

Når du kjøper nytt fjernes usikkerheten rundt skjulte mangler, tidligere skader og overraskelser som krever reparasjon eller oppussing. Du kan være trygg på at alt oppfyller dagens krav til byggekvalitet. Dette sikrer deg mot uforutsette overraskelser og gir en trygghet i at alt i ditt nye hjem er i orden, og at det vil være det lenge.

Tilpasset ditt liv

Å kjøpe nytt gir deg muligheten til å tilpasse hjemmet etter dine behov og ønsker. Du er ikke begrenset av tidligere eieres valg eller kompromisser. Fra planløsning til overflater kan du sette ditt personlige preg på hvert rom, slik at ditt nye hjem reflekterer deg og din livsstil.

Tradisjon møter moderne komfort

Flytter du inn i Enfiladen, flytter du inn i et unikt nybygg som i utførelse og materialer spiller områdets rike historie og arkitektoniske arv. Samtidig får du alle fordelene av et nybygg, som et mer energieffektivt og miljøvennlig hjem med lavere energikostnader og et godt innneklima. Dette er et nybygg hvor komforten virkelig er ivarett på alle måter, for en enklere og mer behagelig tilværelse. Heis og parkering er en sjelden luksus blant bygårdene på Frogner, men et viktig komfort-element i hverdagen som Enfiladen kan by på. Ofte betyr det å flytte i leilighet at parkering blir et stressmoment, men hos Enfiladen har du alltid en plass. Alt av vedlikehold av fellesarealer og snømåking er selvsagt også ivarett.

En god investering

Å kjøpe nytt er en god investering for fremtiden. En investering som kan gi avkastning allerede før du har rukket å flytte inn. I tillegg slipper du stresset av en budrunde som følger med det å kjøpe bruktbolig. Det er også lavere dokumentavgift på nybygg da den beregnes utifra tomteprisen, noe som gir et positivt utslag i de øvre prisklassene.

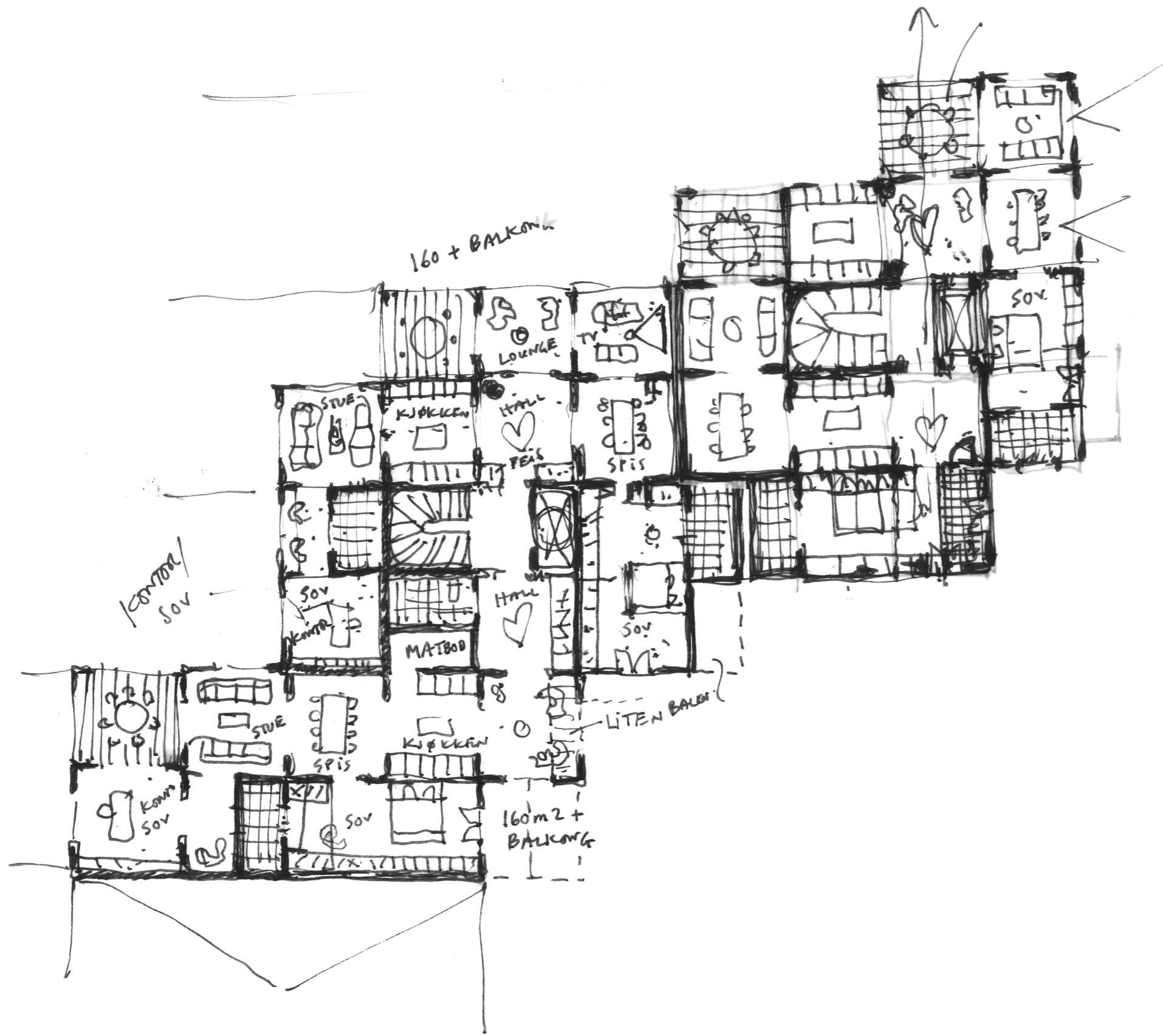
Å kjøpe nytt betyr å investere i et hjem som ikke bare er bygget for å vare, men som også er designet for å passe perfekt til ditt liv og dine preferanser.



Kvaliteter

2





Arkitektens ord

De nye boligene og byvillaen i Erling Skjalgssons gate 25 og 27 er tegnet av ELEMENT arkitekter. ELEMENT holder til i et nyrenovert autentisk industrilokale i Maridalsveien 3, like ved Vulkan. ELEMENT består av 13 arkitekter som alle er opptatt av merverdien av arkitektur. Vi i ELEMENT mener at god arkitektur påvirker folk, og føler et ansvar og en glede over å forme våre fysiske omgivelser. I alle våre prosjekter er målet å komme frem til et rasjonelt, miljøvennlig, varig og vakkert resultat.

Dynamikk og balanse

Det arkitektoniske uttrykket vi har valgt for dette unike prosjektet er en moderne tolkning og videreutvikling av de typiske tidlige 1900-talls fasadene på Oslo vest. Vinduene er plassert i en harmonisk rytme i forhold til hverandre i et stående format og en repeterende to-deling. Dette skaper en fin balanse sammen med de tydelige horisontale båndene i fasadene. Balansen mellom den stramme rytmen, de renskårne volumene og den originale ornamentikken som pryder bygningene i gaten, gjør at bygget glir inn som en naturlig del av Erling Skjalgssons gate. Loggiaene er med på å gi bygningene og gateløpet karakter og dynamikk.





Liv i materialer og mønstre

De nye byggene i Erling Skjalgssons gate skal uttrykke robusthet. Dette gjenspeiles naturlig i hovedmaterialet og byggesteinen som er tegl. Steinen er tenkt i en lys gyllen utførelse med matchende fuger. For at bygget skal harmonere godt med de andre byggene i gaten er det planlagt å ha forskjellige leggemønstre og sammenstilling av tegl for å gi et rikt i mønster i overflatene. Himling og gulv i loggiaer og på balkonger og terrasser er planlagt utført i tre for å gi en gyllen og lun stemning. Vindusmyg er tenkt utført i tegl for å uttrykke bygningens massive karakter. Leilighetsbyggets base er planlagt i pusset muroverflate i en litt mørkere tone for å uttrykke mer tyngde. I de to øverste inntrukne etasjene blir det brukt andre virkemidler som for eksempel relieffer, for å skape en balansert kontrast til resten av huset. Dette er et klassisk arkitektonisk virkemiddel, som er typisk for murbyen på Frogner.



Gamle tradisjoner i ny drakt

Hovedhuset i Enfiladen har en unik planidé som dyrker den klassiske Frognerleiligheten med sine enfilader. En enfilade er en serie av rom som følger hverandre, med midtstilte dører mellom rommene slik at man kan se gjennom flere rom samtidig. Enfiladen var typisk for herskkelig arkitektur i Europa helt fra barokkens tid, og er et kjent trekk ved de klassiske leilighetene på Frogner. Enfiladen har vært et sentralt element for dette prosjektet helt fra de første konkurranseskissene, og selv om den bygger på et klassisk prinsipp er den like passende og aktuell i et moderne bygg som dette.

Bygget har en konstruksjonsstruktur som bygger på moduler på 4,5x4,5m, som gjenkjennes både i fasader og rom. Denne strukturen gir en stor fleksibilitet med tanke på inndeling av rom og organisering av leiligheter. Til forskjell fra andre planprinsipper gir enfiladen i større grad mulighet til å gi hvert rom sin egen tydelige karakter og samtidig en flytende overgang inn i neste rom.

Byvillaen i Erling Skjalgssons gate 27 utføres med både tegl og pusset mur for å underbygge kontinuiteten og sammenhengen mot hovedbygget. Byvillaen ligger inn i terrenget og vil få et avdempet uttrykk som underbygger det massive. Huset blir en liten oase opp mot landskapsparken på Schafteløkken.



Velvære og vitalitet i fokus

På innsiden av de elegante, solide eikedørene lukker du byen bak deg og trer inn i den praktfulle lobbyen, inspirert av det klassiske enfiladeprinsippet. Med store, luftige rom som naturlig flyter inn i hverandre, fungerer lobbyen som en forlengelse av ditt hjem, et sted hvor du kan finne roen.

Den delikate fargepaletten og de nøye utvalgte materialene balanserer det moderne med det ærverdige og gir en følelse av eksklusivitet og avslapning. Den behagelige atmosfæren gir en forsmak på hva som finnes videre innover i fellearealene, hvor velvære og vitalitet står i fokus.



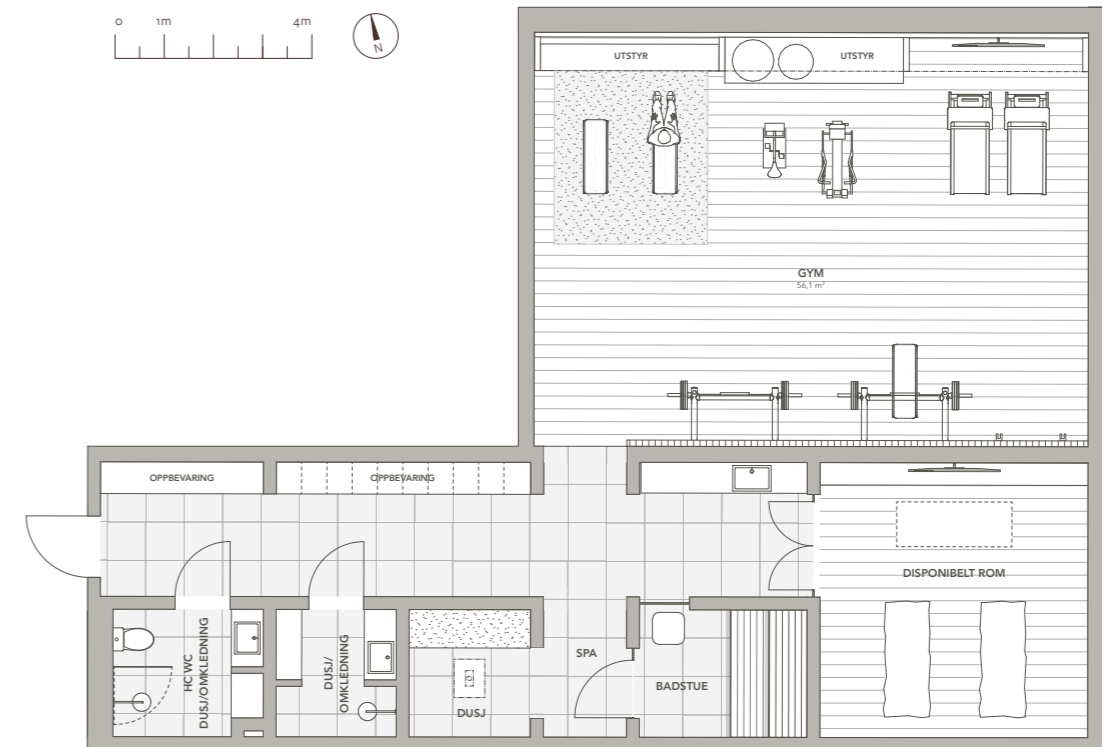
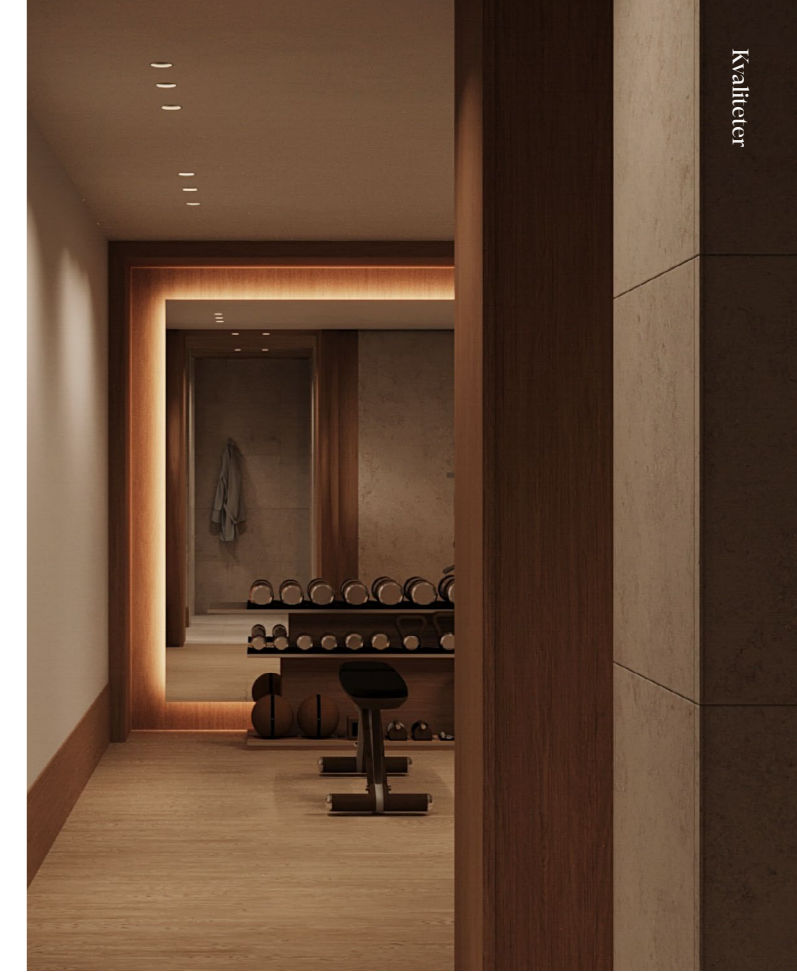
Spafasiliteter

Etter dagens treningsøkt kan du bevege deg videre inn til den innbydende spa-avdelingen. Et rolig tilfluktssted designet for å senke tempoet og skuldrene. Badstuen i spaet inviterer til dyp avslapning og personlig pleie, en pause fra hverdagens forpliktelser og å finne tilbake til roen.

Med sitt nøyte utvalgte interiør, tankefulle design og kombinasjon av funksjonalitet og skjønnhet står fellesarealene som et tydelig eksempel på Enfiladens forpliktelse til kvalitet, estetikk og det gode liv.

Treningsrom

Enfiladen byr på flotte treningsfasiliteter. Disse velutstyrte og delikate rommene gir den perfekte rammen for en energigivende start på dagen eller en revitaliserende slutt.





Landskaps- arkitektens ord



Enfiladen i Erling Skjalgssons gate 25 skal være en grønn oase i bybildet, et sted hvor arkitektur og natur spiller sammen. Allerede ut mot gaten vil du bli møtt av forhagen, som gir en forsmak på hva som venter, samtidig som den vil tilføre gaten et vakkert og grønt element. Trappen som er omkranset av klatreroser leder deg videre oppover mot ærverdige Schafteløkken.

Schafteløkken er en lokal liten kulle som befinner seg i nærheten av Oslofjorden med karakteristiske Holmenkollen i bakgrunnen. Det opprinnelige hageanlegget på Schafteløkken fra 1840-årene omkranset den lille kollen og forsterket opplevelsen av bygget som en markør i landskapet. Den flotte opprinnelige hagen har flere ganger blitt gjengitt i historiske malerier, som kan sees på Oslo bymuseum.

I dag er det bare noen få spor igjen av den historiske hagen. Etableringen av 'Frognerhjemmet' i 1959 medførte betydelige inngrep i kollen. Store deler av berggrunnen ble tatt ut for å gi plass til bygningsmassen, og hagen ble delvis erstattet med asfaltert areal.



Visjonen rundt Enfiladen er å gjenreise den historiske hagen ved å reetablere terrengformasjonen rundt bygget på kollen.

Mot Erling Skjalgssons gate i vest vil det etableres forhager mot gaten. En lav mur med beplantning vil sikre et tydelig skille mellom det private utendørs oppholdsarealet for boligene, og forhagen med benker som del av et grøntanlegg ut mot gaten. Langs fasaden vil det etableres plantefelt med klatreplanter.

Schafteløkken skal igjen bli den vakre grønne kollen den historisk har vært. Det vil bli en bugnende hage med stauder, blomstrende trær, busker og klatreplanter. Hagen mellom hovedhuset på Schafteløkken og det nye bygget vil kunne brukes både av beboerne og Frogner menighet, som i dag er brukere av Schafteløkken.

Utforsk hagen

1.

Utsiktsterrassen

Panoramautsikten over det omkringliggende landskapet vil gi rom for refleksjon og ro.

2.

Hagegangen

En sti vil bukte seg gjennom eiendommen, slik at man kan vandre gjennom hagen og nyte de ulike sonene.

3.

Magnolialunden

En praktfull rekke av blomstrende trær skal omfavne det historiske bygget på Schafteløkken, og bringe med seg en duft av tidlig vår og vakre farger i landskapet.

4.

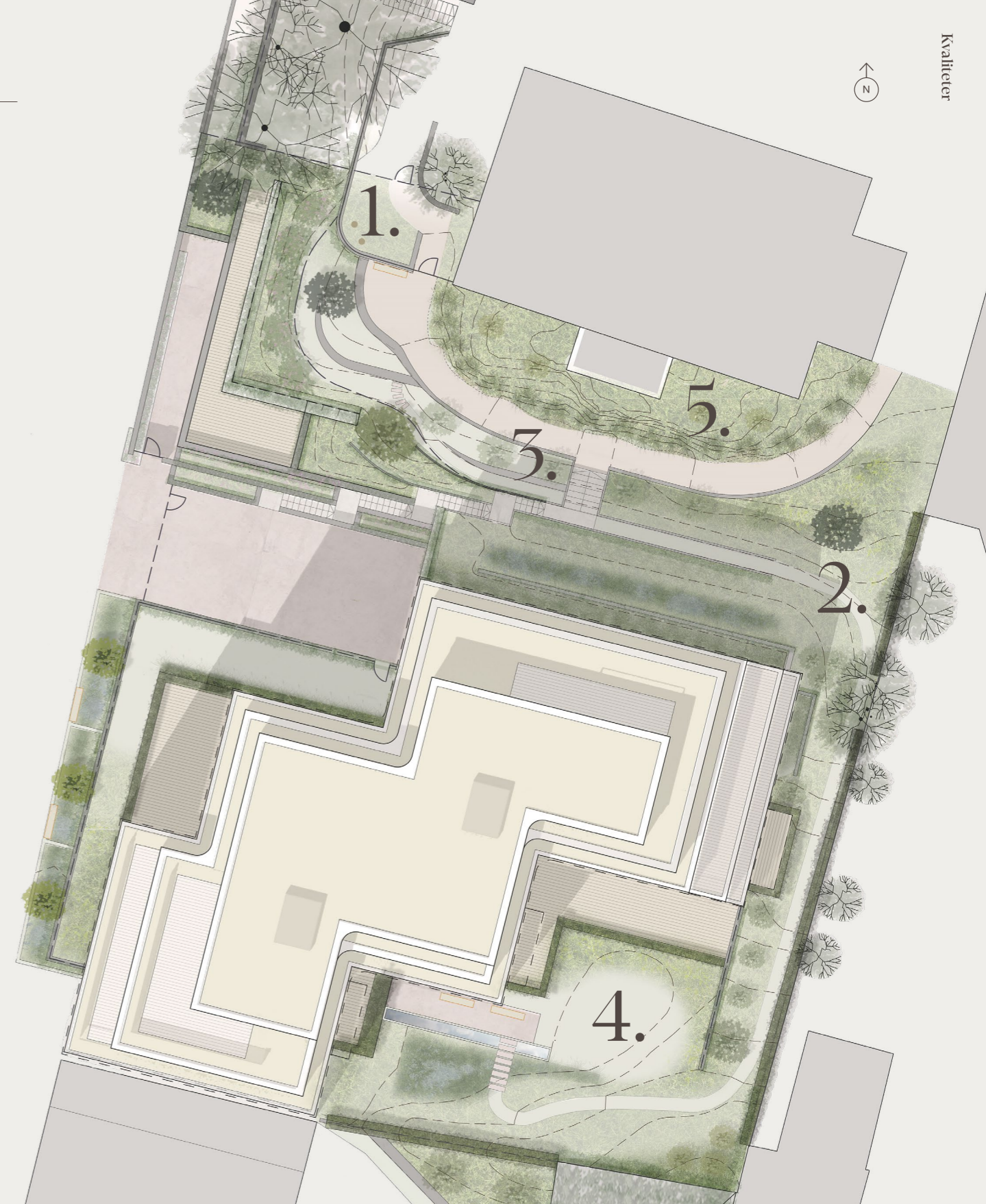
Staudegangen

Blomstrende planter vil gi liv til hvert hjørne gjennom sesongene, og et vannspeil reflekterer himmelen og gir en følelse av fred og ro. Regnbedene, som er beplantet med spesialutvalgte arter, skal håndtere overvann på en naturlig og estetisk tiltalende måte.

5.

Fjellhagen

Skaper en forbindelse til stedets topografiske historie, og avdekker bergknausen hvor stein og hardføre planter gjenspeiler det robuste nordiske landskapet. Dette skal være et levende uteområde til glede for beboere og besøkende gjennom alle årstider.



Tegnforklaring

Koter, nye, ekvidistanse 50cm	Heller av naturstein	Eksisterende trær	Bunndekkende stauder
Markteglstein	Sti - lys grus	Nye trær og busker	Regnbedsplanter
Stabilisert grusdekke	Møbler	Hekk	Eng / plen
Tredekke	Rekkverk / gjerde	Klatreplanter	Grønt tak
Terrennmur			



Leilighetene

3

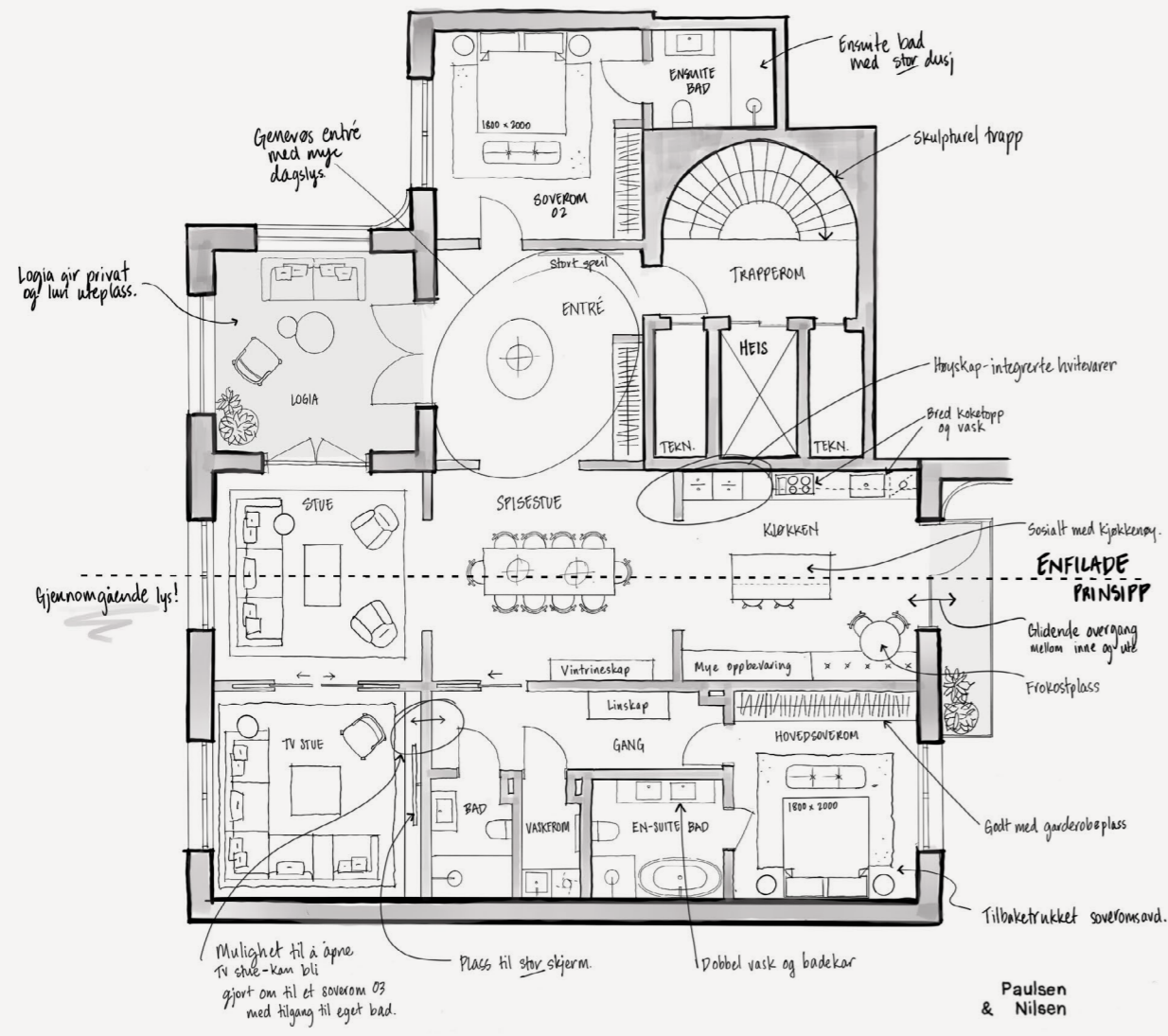


Interiørarkitektens ord

Vi i Paulsen & Nilsen er et team på tolv dedikerte og lidenskapelige designere basert i Oslo, med lokal og internasjonal erfaring innen bolig-, hotell- og næringsliv. Ved å samarbeide tett med et omfattende nettverk av leverandører og fagfolk, tilbyr vi dynamisk, særegent og tidløst interiør.

Enfiladen byr på noe så sjeldent som en mulighet til å flytte inn i et nybygg på ærverdige Frogner i Oslo. Her får man virkelig det beste fra begge verdener; et bygg som befinner seg i nåtiden, med alt det gir av komfort og praktiske løsninger, med et nikk til fortidens tradisjoner og arkitektoniske prinsipper.





Tradisjon inn i nåtiden

Noe av det mest karakteristiske ved interiøret i dette nybygget, er at det er bygget på det tradisjonsrike Enfiladeprinsippet. Dette gir fantastisk arkitektur, med rom som er gode å være i. Inndelingen med enfilader skaper ikke bare distinkte, men også dynamiske romsoner. Disse lange og gjennomgående linjene forbedrer både romfølelsen og den visuelle sammenhengen mellom de forskjellige delene av leiligheten. Det at hvert rom glir over i det neste, gir naturlig lysflyt og fantastiske siktlinjer som strekker seg gjennom hele boligen. Dette skaper en følelse av åpenhet og frihet.







Materialer som spiller sammen

Enfiladen er utformet i påkostede materialer med stor variasjon i høy kvalitet. Ved å kombinere naturnære elementer som tre og stein, skapes en varm og innbydende atmosfære i hver leilighet, så vel som i bygget i sin helhet. Fasaden er utformet i teglstein, og inne finnes utsøkte detaljer som bølgete fliser i lobbyen og eik i spileform i taket. På de malte flatene er det valgt sobre toner for et lunt og tidløst uttrykk.



Kvalitet og eksklusivitet i hver detalj

Inngangspartiet setter tonen for leilighetene med sitt innbydende og romslige førsteinntrykk. Med delikate, lyse farger inviteres man inn i et elegant, men samtidig lunt miljø. Dette er inngangen til et hjem hvor hver detalj reflekterer en høy standard. Leilighetene er utformet med god takhøyde, noe som skaper elegante rom. Tilhørende høye dører gir et ærverdig preg.

Kjøkkenet, hjertet av hjemmet, er utformet enten med en åpen løsning som fremmer sosialt samvær, eller en separat løsning som likevel opprettholder god kontakt mellom kjøkken og oppholdsrom. Alle kjøkken er utstyrt med innredning i høy kvalitet fra Poliform med steinplater. Et valg som både er eksklusivt og funksjonelt.

Soverommene er store og luftige med god plass til dobbeltseng. De mange og store vinduene gir også godt med lys.

Dersom du ønsker å sette ditt eget personlige preg på leiligheten, er det gode muligheter for dette gjennom en rekke tilvalg, slik at leiligheten kan tilpasses etter dine behov og ønsker.



Det private uteområdet

Flere av leilighetene har sin egen romslige loggia som tilbyr et privat og usjener uterom for avslapning og sosiale sammenkomster. Doble dører leder ut til loggiaen, noe som gir en kontinental følelse og et ekstra preg av eleganse og stil. Her er det god plass til å nyte morgenkaffen eller en middag med venner og familie.

Designvalgene i Enfiladen reflekterer vår dedikasjon til å skape funksjonelle, vakre hjem tilpasset både individuelle behov og tradisjonelle arkitektoniske prinsipper. Hos Paulsen & Nilsen er hver detalj en del av en større visjon om å skape tidløs eleganse det er godt å leve i.

Praktisk og samtidig vakkert

Leilighetene har en rekke praktiske løsninger for et behagelig og komfortabelt liv. Blant annet er de utstyrt med egne vaskerom, walk in closet, og med lekre detaljer som pivot dører inn til det praktiske grovkjøkkenet. Slike detaljer gir en følelse av gjennomført høy kvalitet og «det lille ekstra».



Kjøkken



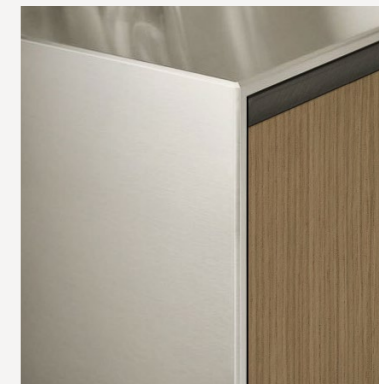
Kjøkken

En av kvalitetene i dette prosjektet er at kjøkkenet kan utformes som en separat løsning i sitt eget rom, slik vi kjenner fra de klassiske «Frognerhjemmene». Av og til kan det være greit å la gjestene være i et annet rom enn grytene. Kjøkkenet er fra italienske Poliform, levert Expo Nova, bygget for å vare i generasjoner. Poliform kjenner tegnes av tidløs eleganse og kompromissløs kvalitet. Du kan fritt velge mellom fargepalettene interiørarkitekten har definert, eller sette ditt personlige preg på det gjennom en tilvalgsprosess. Modellen heter Alea og benkeplaten er i den sobre kompositten White Vained. Hvitevarene leveres av Miele.

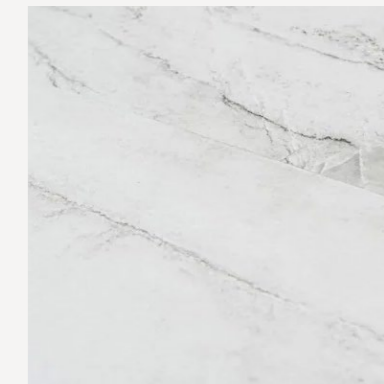
KJØKKEN - STANDARD LYS



FRONTER HØYSKAP
OVERSKAP, BENKESTAMME
Serie: Alea
Finish: U3 laminat Sand
Håndtak: Integret
Leverandør: Poliform



FRONTER ØY
Serie: Alea
Finish: Melamine Gold Oak
Håndtak: Integret
Leverandør: Poliform

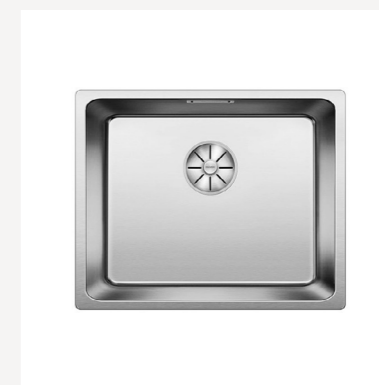


BENKEPLATE / BACKSPLASH
BENKESTAMME
Type: Kompositt stein
Finish: 28 White Veined matt
Tykkelse: 20 mm
Leverandør: Poliform

BENKEPLATE ØY
Serie: Satin laminate touch
Finish: F8 Alluminio laminato
Leverandør: Poliform



KJØKKENARMATUR STANDARD
Serie: Tara Ultra
Finish: Brushed Platinum
Leverandør: Dornbracht



KJØKKENVASK PLANLIMT
Serie: Andano 500-IF
Finish: Rustfritt stål
Leverandør: Blanco



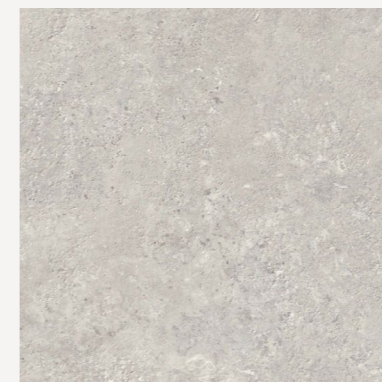
Baderom



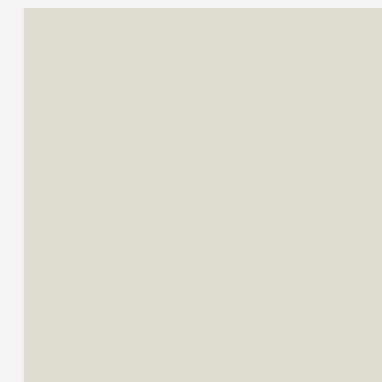
Baderom

Tidlig morgen, sen kveld eller midt på natten. Med riktig innredning på badet, skaper du en følelse av velvære uansett tid på døgnet. I Enfiladen har vi gitt stor oppmerksomhet til det helhetlige uttrykket og at alt av interiør harmonerer. Baderomsmøblene er fra italienske Antonio Lupi og bærer det samme uttrykket som kjøkkenet fra Poliform.

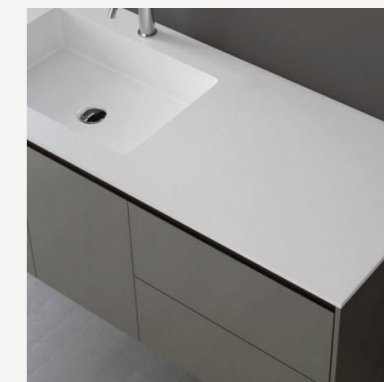
BADEROM - STANDARD



GULVFLIS OG VEGGFLIS
(KUN I DUSJZONE)
Serie: Nativa
Finish: Lux falda
Str: 600x600 mm
Fug: Fugabella Color o6, Kerakoll



VEGGER OG HIMLING
Farge: Tidløs (matt)
NCS: S1002-Y
Leverandør: Jotun



SERVANTMØBEL
Serie: Piana
Finish: Mamba, cod 5116
Benkeplate: Hvit med integrert vask
Håndtak: Integrrert
Leverandør: Antonio Lupi



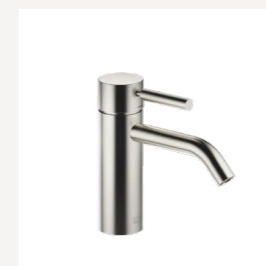
SPEIL
Serie: Hellimes
Finish/farge: klart speil
Leverandør: Glassmester



GLASSFELT / DØR DUSJ
Type: ARC 12 original
Hengsler: Rustfritt stål
Leverandør: INR



SLUK STANDARD
Serie: HighLine
Finish: Rustfritt stål ramme
Leverandør: Unidrain



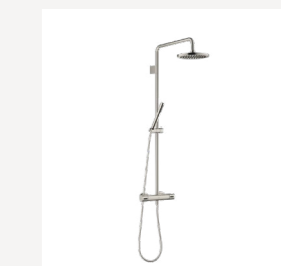
SERVANTARMATUR
Serie: Meta
Finish: Platinum Matt
Leverandør: Dornbracht



TRYKKNAPP
Serie: 12 665 979-08
Finish: Platinum Matt
Leverandør: Dornbracht



VEGGHENGTOALETT
Serie: ME by Starck
Finish: Hvit porselen rimless
Fra: Duravit



VEGGMONTERT DUSJ MED HÅNDDUSJ
Serie: Meta
Finish: Platinum Matt
Leverandør: Dornbracht



Garderobe



Garderobe

Den høye kvaliteten som er i resten av bygget, gjenspeiles i valg av garderober fra Poliform. De er like vakre inni som de er utenpå. Poliforms garderober kjennetegnes av en enorm presisjon. Alle dørene er støvtette og lukkemekanismen gjør at de tunge dørene glir lydløst opp.

GARDEROBE - STANDARD



GARDEROBE DØR
Serie: Nobilitato
Finish: Melamine, Silk grey
Leverandør: Poliform



INNREDNING SIDEVEGGER
Serie: Nobilitato
Finish: Ardesia
Leverandør: Poliform



INNREDNING BAKVEGG
Serie: Nobilitato
Finish: canvas beige
Leverandør: Poliform

Gardrobene er fra Poliform. Modell Senzafine. Skrog er i laminat og dører er i kompakt mdf med overflater av laminat eller melanin. Dørene har lister som gjør garderoben støvtett. Håndtak i aluminium. Garderober leveres med tre solide hyller og garderobestang i aluminium.

Gjennom en tilvalgsprosess hos Expo-Nova vil det være tilvalgs- muligheter for å få en løsning og et uttrykk som passer ditt behov.

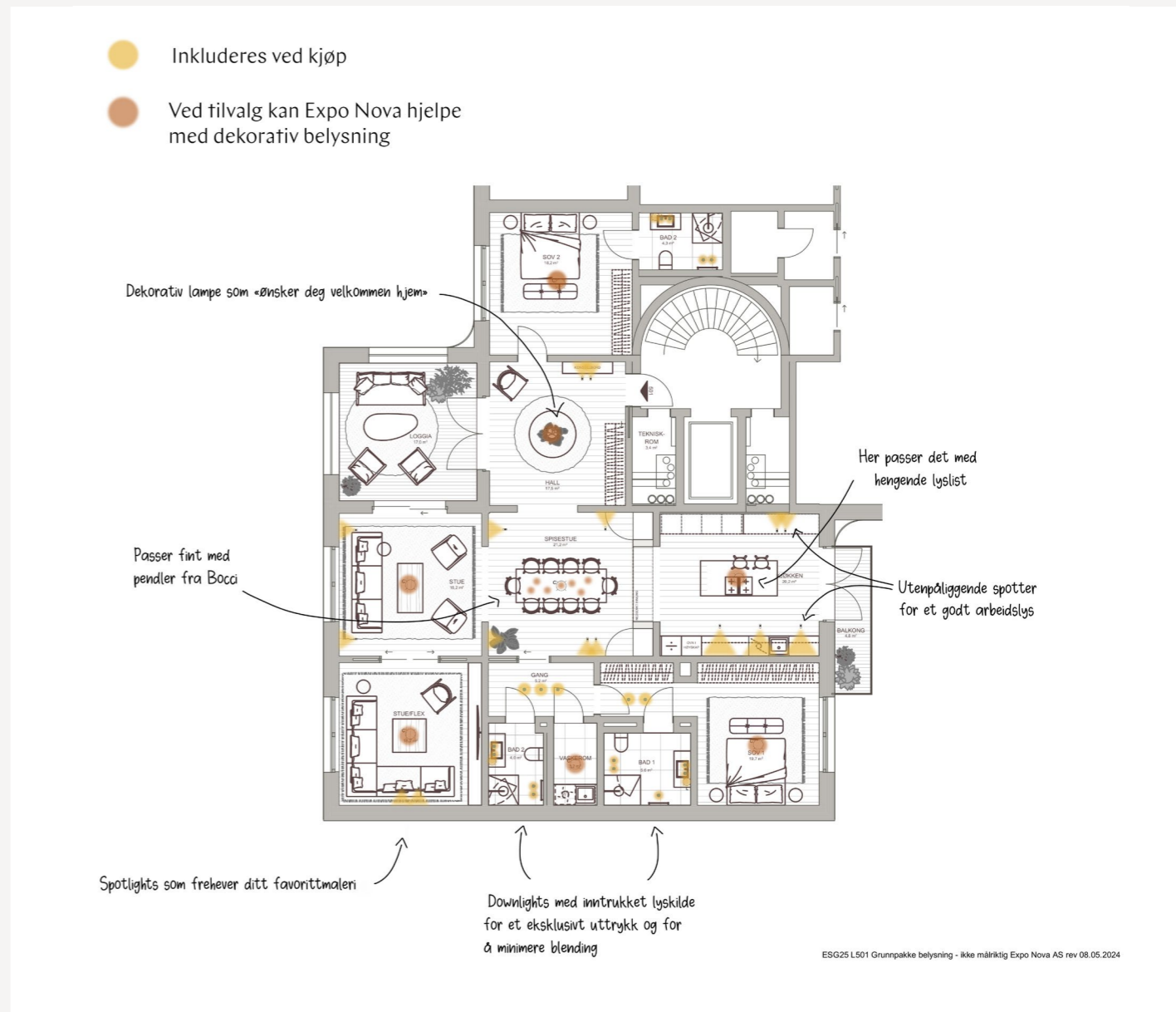


Belysning



Belysning

De fleste kjenner til hvordan lyset øker trivsel, humør og livsglede. I utviklingen av lysplan for Enfiladen, har målet hele tiden vært å skape vakrere rom, med optimal trivsel og funksjonalitet. Downlightene er trukket inn i tak for å gi minimalt med blanding. I mange av rommene er det brukt utenpåliggende spotter for å kunne fremheve kunst, arkitektur eller møbler.



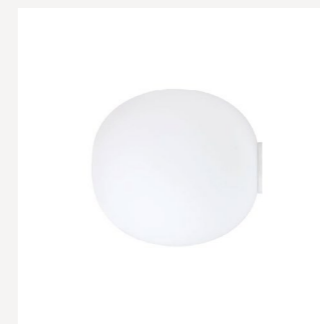
BELYSNING - STANDARD



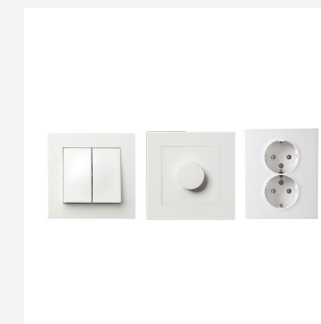
DOWNLIGHT
 Serie: Deep Adjust 1.0 LED
 Finish: Hvit matt
 Leverandør: Wever&Ducré



SPOTLIGHT
 Serie: Ascoli Recessed spotlight
 Finish: Hvit matt
 Leverandør: Astro Lighting



VEGGLAMPE BADEROM
 Serie: Glo ball Wall
 Str: Ø 190
 Leverandør: Flos



STIKK OG BRYTERE
 Leverandør/serie: Elko Pluss eller lignende
 Finish: Hvit

Moodboard

Interiørarkitektens materialpalletter

Som kjøper kan du velge fritt mellom to ulike materialpalletter for overflater i leiligheten din i Enfiladen. Målet med fargepakkene er å gjøre det enkelt for kjøper å få et helhetlig resultat. Paulsen&Nilsen har håndplukket alternativer for et lyst og et mørkt konsept, valget er ditt.



Lyst konsept - standard



Mørkt konsept

Tilvalg

Som kjøper av leilighet i Enfiladen vil du gis mulighet til å sette ditt personlige preg på boligen utover materialpalettene. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Eksempler kan være alternative gulv, veggfarger, innebygde armaturer på bad, gasspeis, garderober og kjøkken. Ytterligere informasjon rundt dette følger etter arbeidene er igangsatt.



Expo nova er vår samarbeidspartner for levering av kjøkken, garderobe, bad og lys.

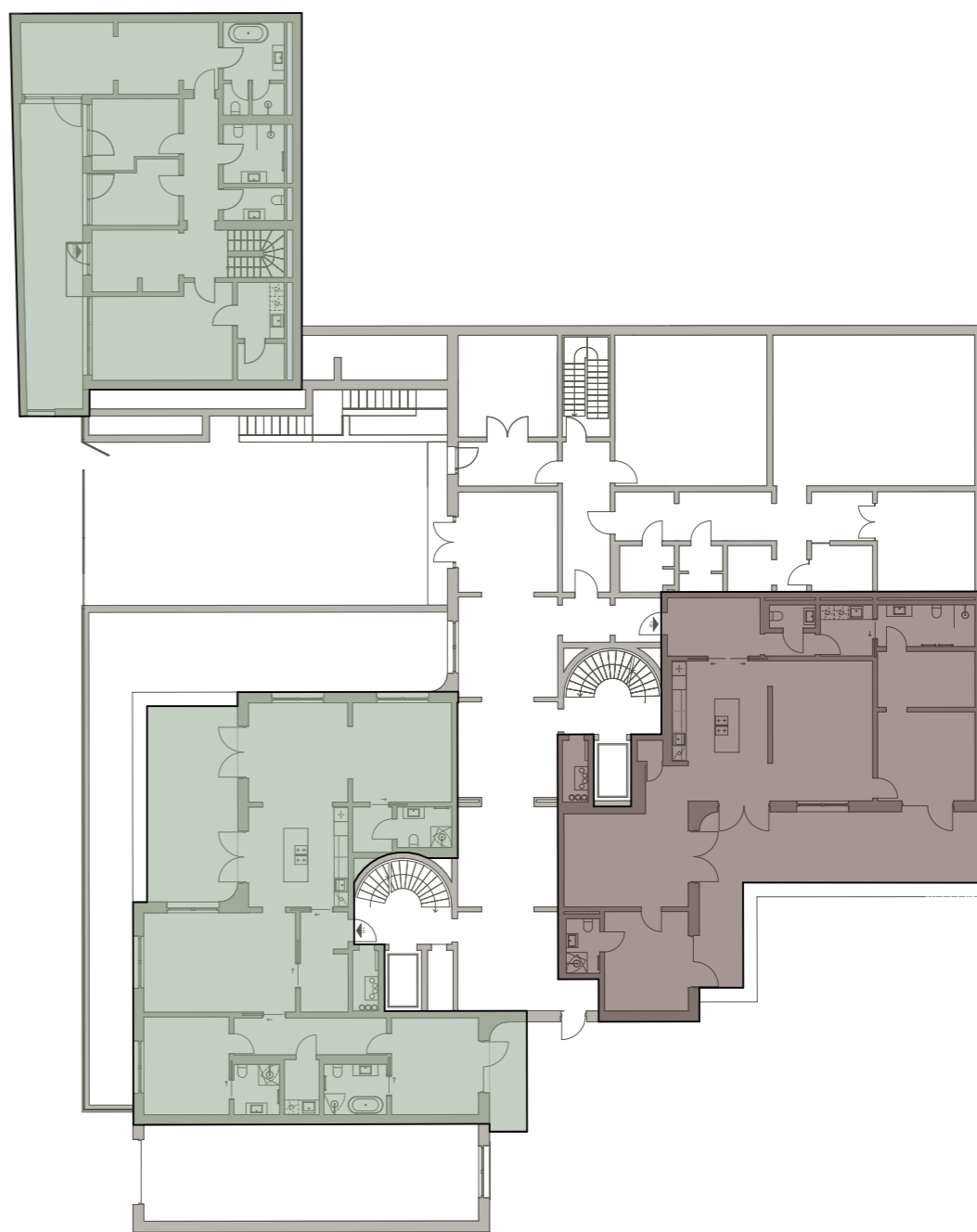
Expo Nova er rådgivere og leverandører av førsteklasses interiør og belysning til hjem og kontor. I mer enn 50 år har de vært ledende leverandør av designmøbler i Skandinavia. "Vi skal inspirere deg til å nyte livet ved å tilby det beste av moderne, klassiske møbler og belysning. Derfor lytter vi til dine idéer, tanker og behov, og har spesialiteter som kan bistå med alle fasetter av møblering og belysning til hjem, kontorer og offentlige rom".

Plantegninger

4



Etasjeplan 1

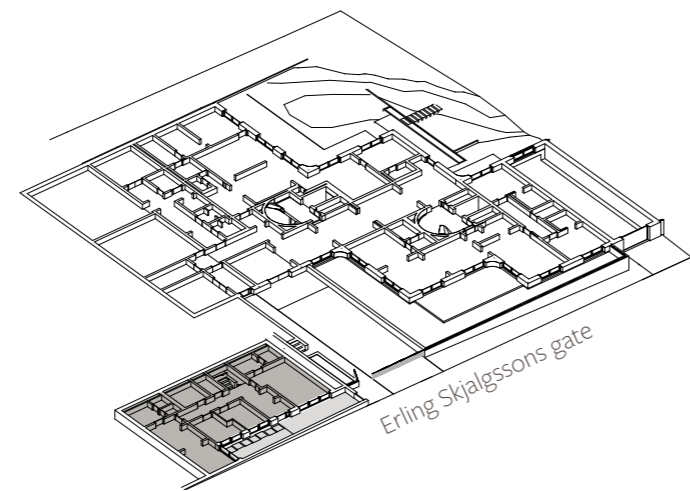


Byvilla 248 m²

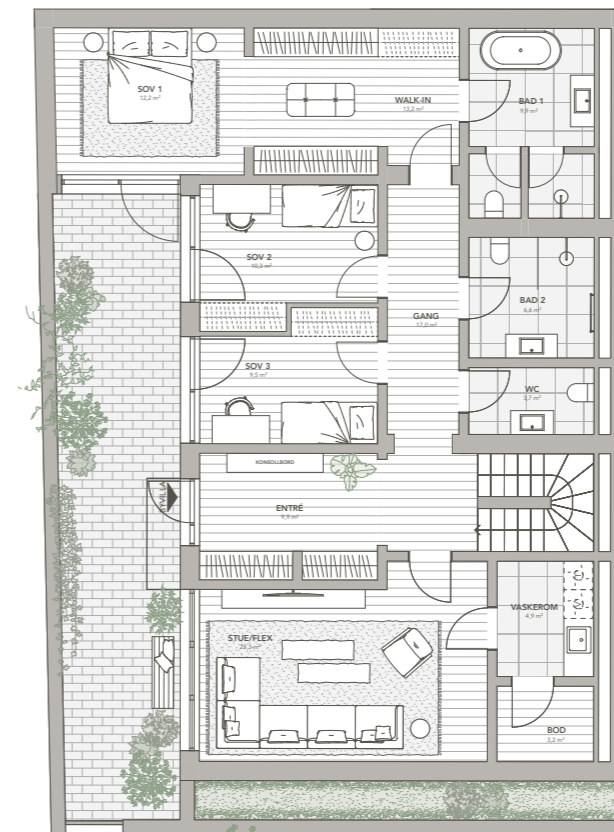
BRA	248 m ²
BRA-e	-
TBA	79 m ²
Loggia	-
Terrasse	79 m ²

Soverom	3
Stue	2
Kjøkken	1
Spistestue	-
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	1

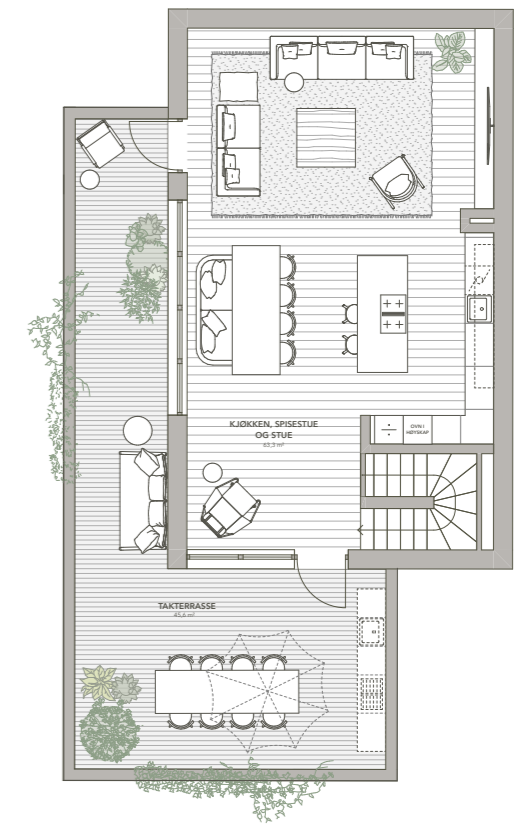
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



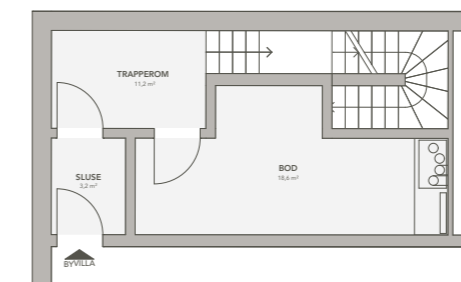
Aksonometri



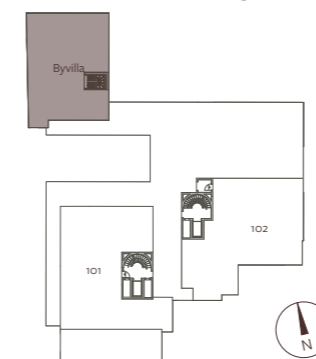
1.etg



2.etg



U1. etg



Etasjeplan



L-101

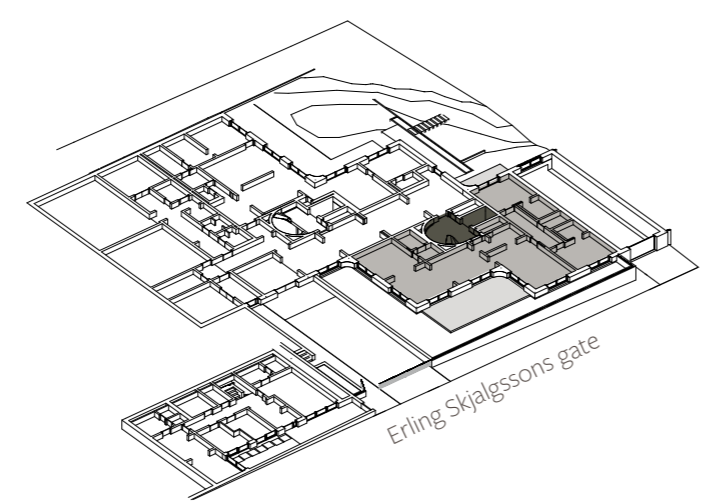
167 m²

1. etg

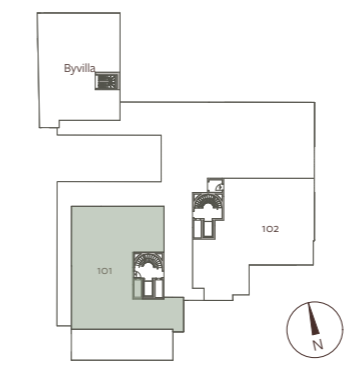
BRA	188 m ²
BRA-e	21 m ²
TBA	40 m ²
Loggia	-
Markterasse	40 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	1
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	3
WC	-

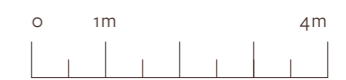
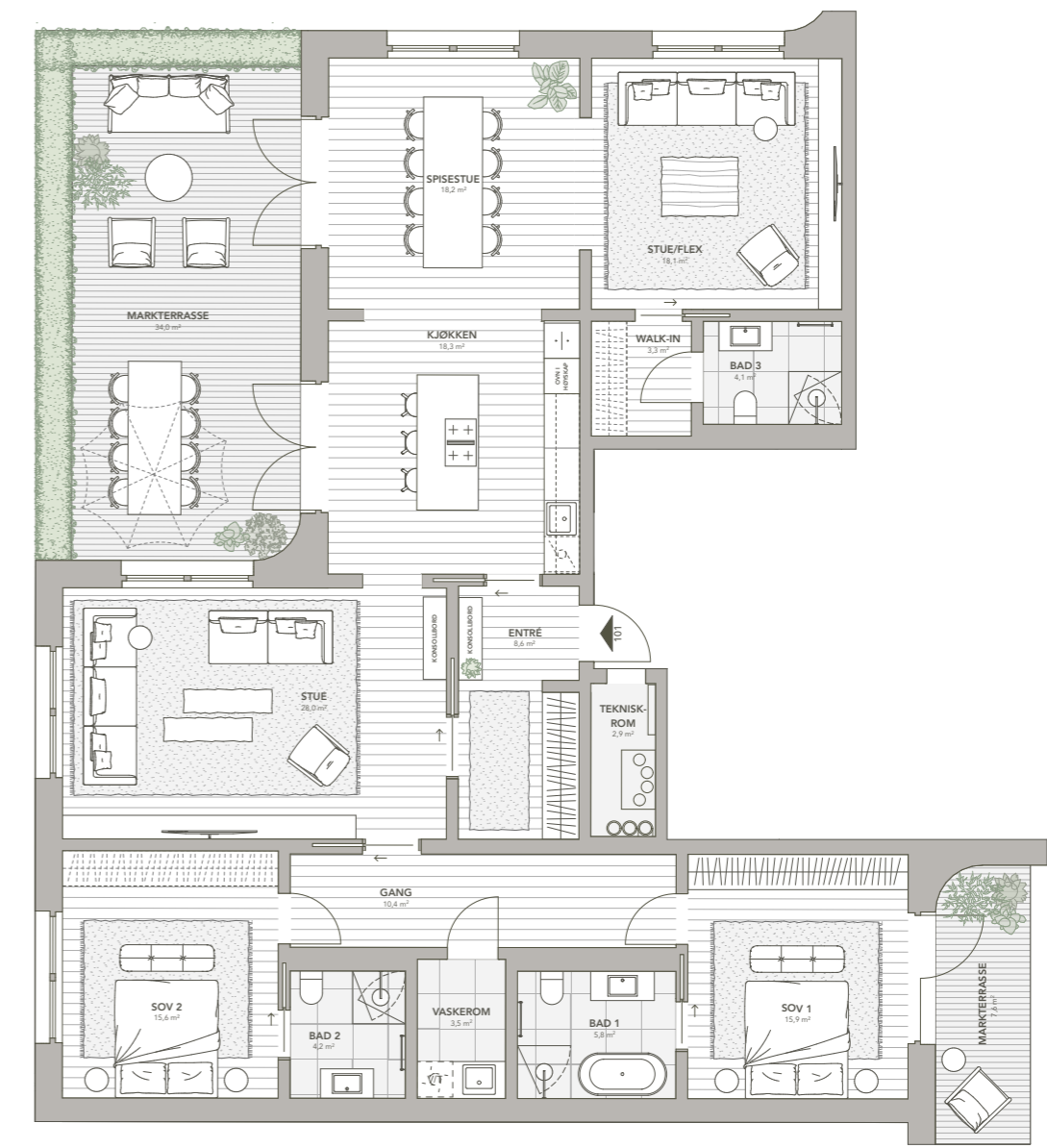
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



Aksonometri



Etasjeplan



L-102

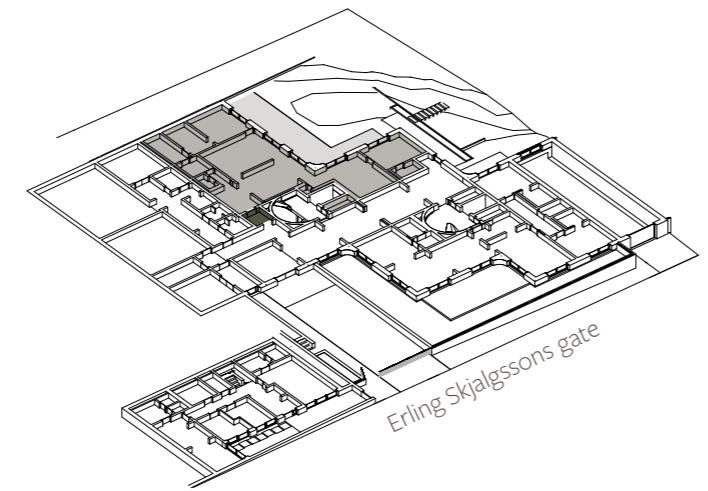
163 m²

1. etg

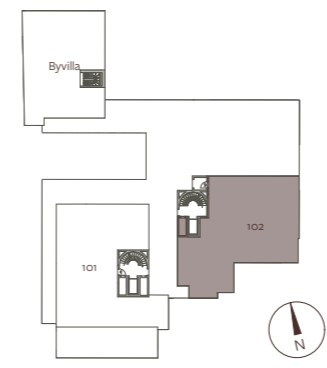
BRA	178 m ²
BRA-e	15 m ²
TBA	46 m ²
Loggia	-
Markterasse	46 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	1

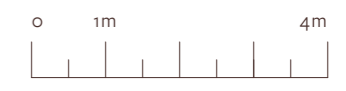
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



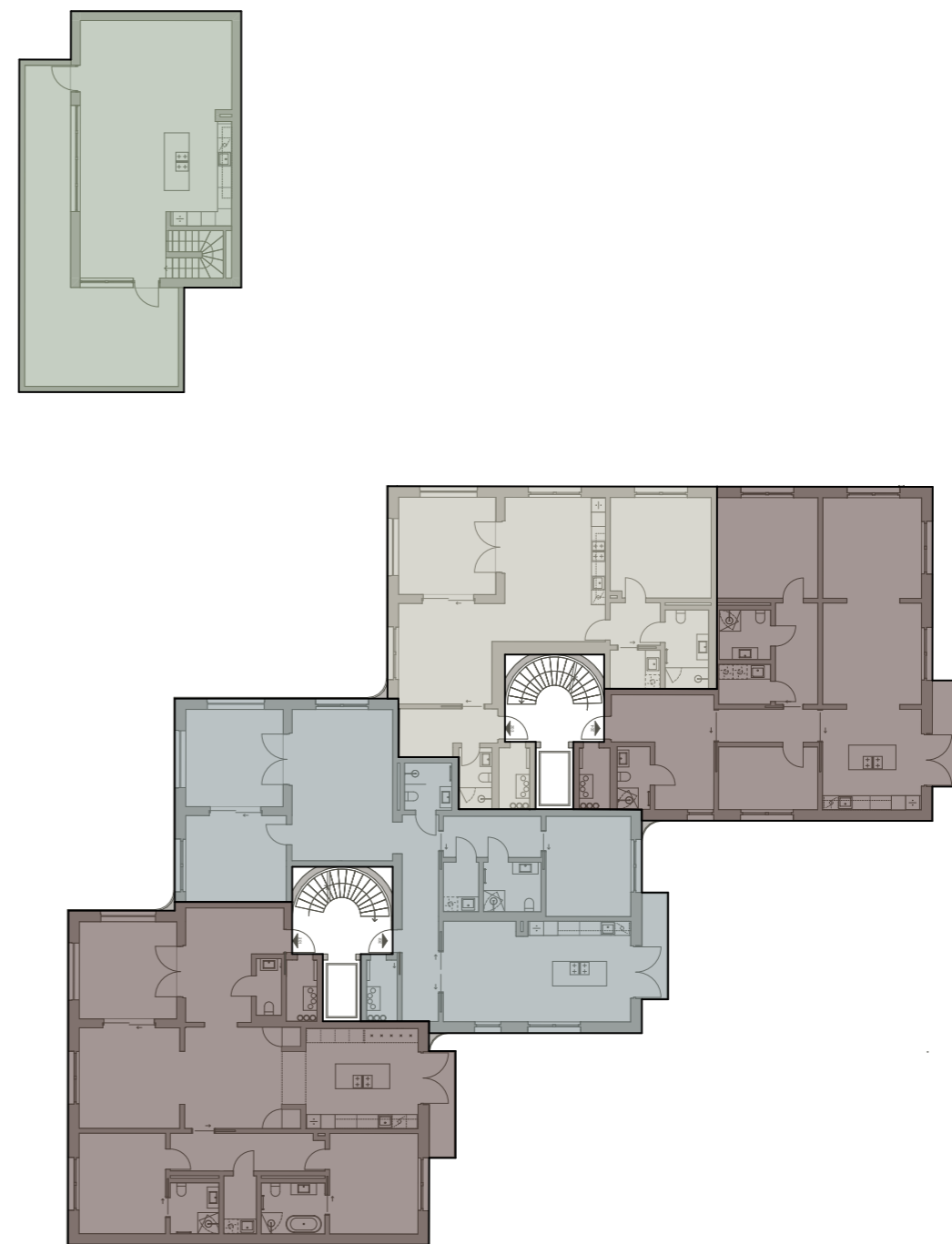
Aksonometri



Etasjeplan



Etasjeplan 2



L-201

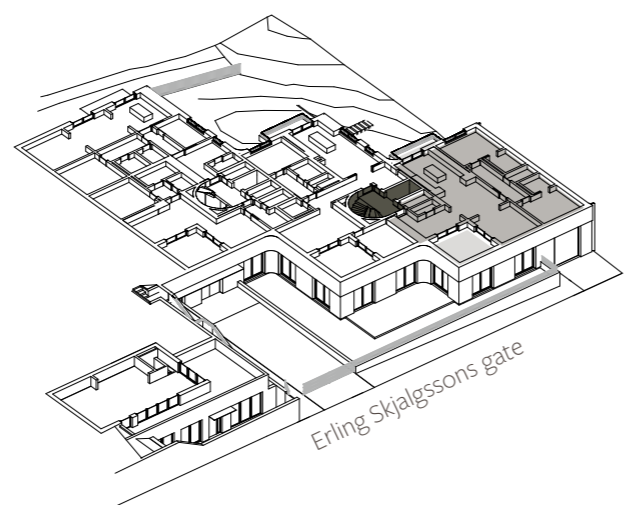
146 m²

2. etg

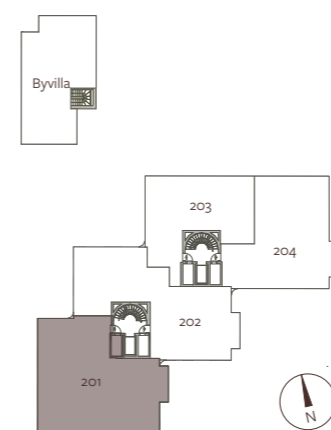
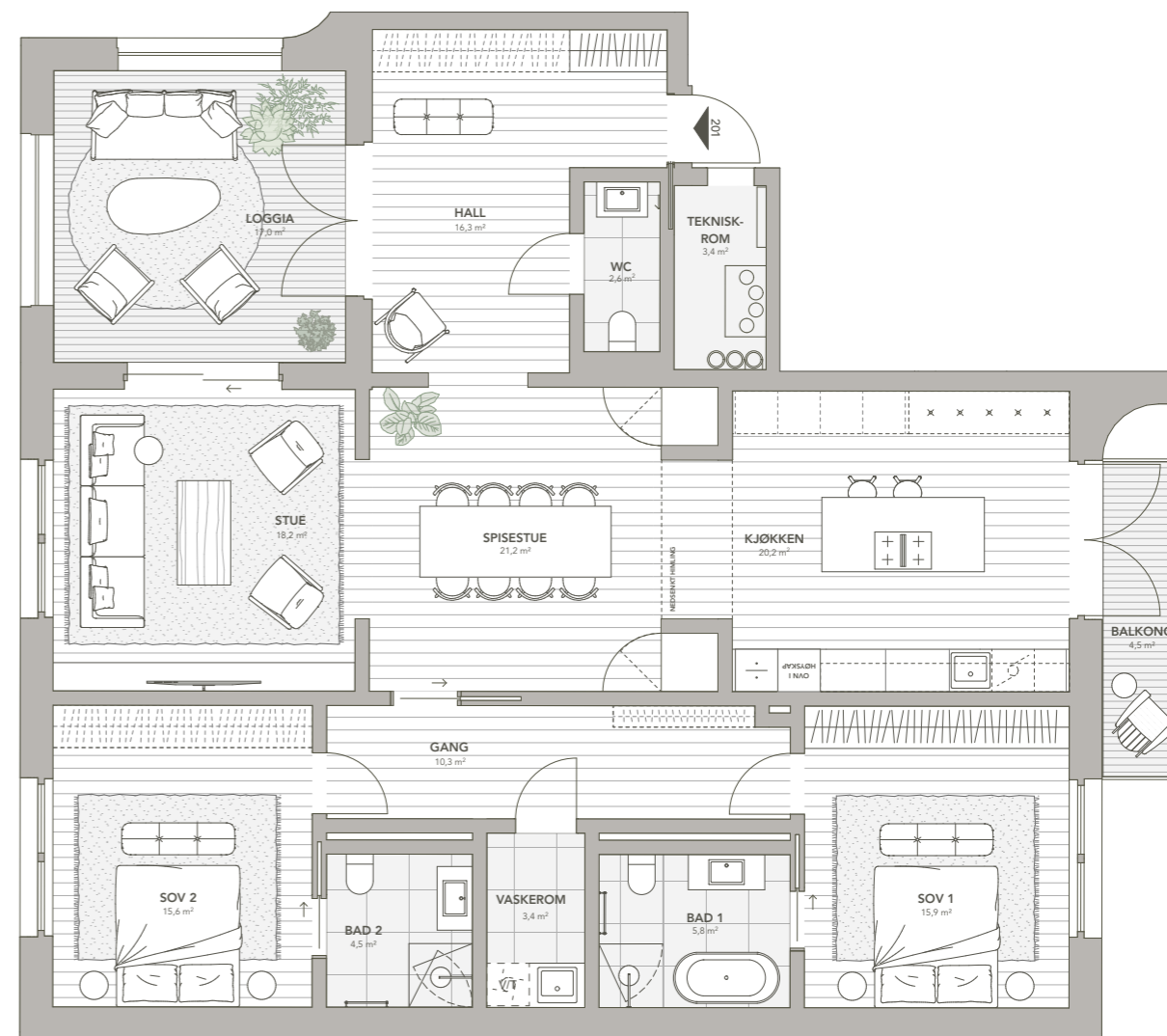
BRA	162 m ²
BRA-e	16 m ²
TBA	22 m ²
Loggia	17 m ²
Balkong	5 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	1

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



Aksonometri



Etasjeplan



L-202

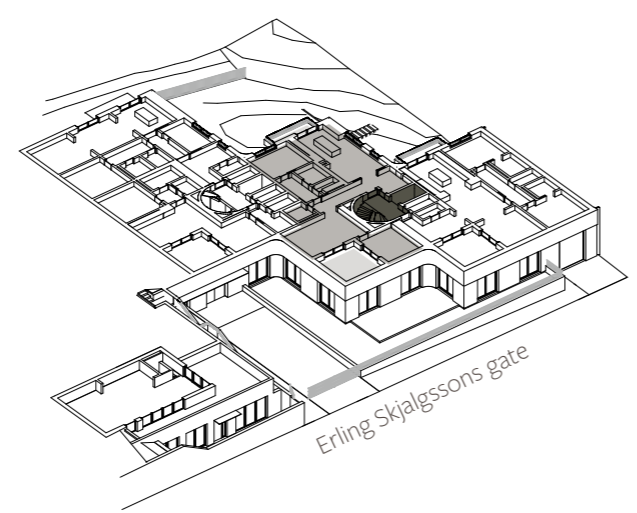
137 m²

2. etg

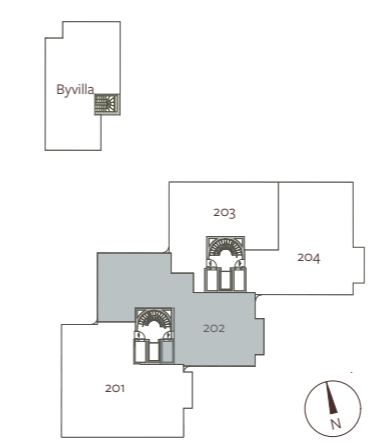
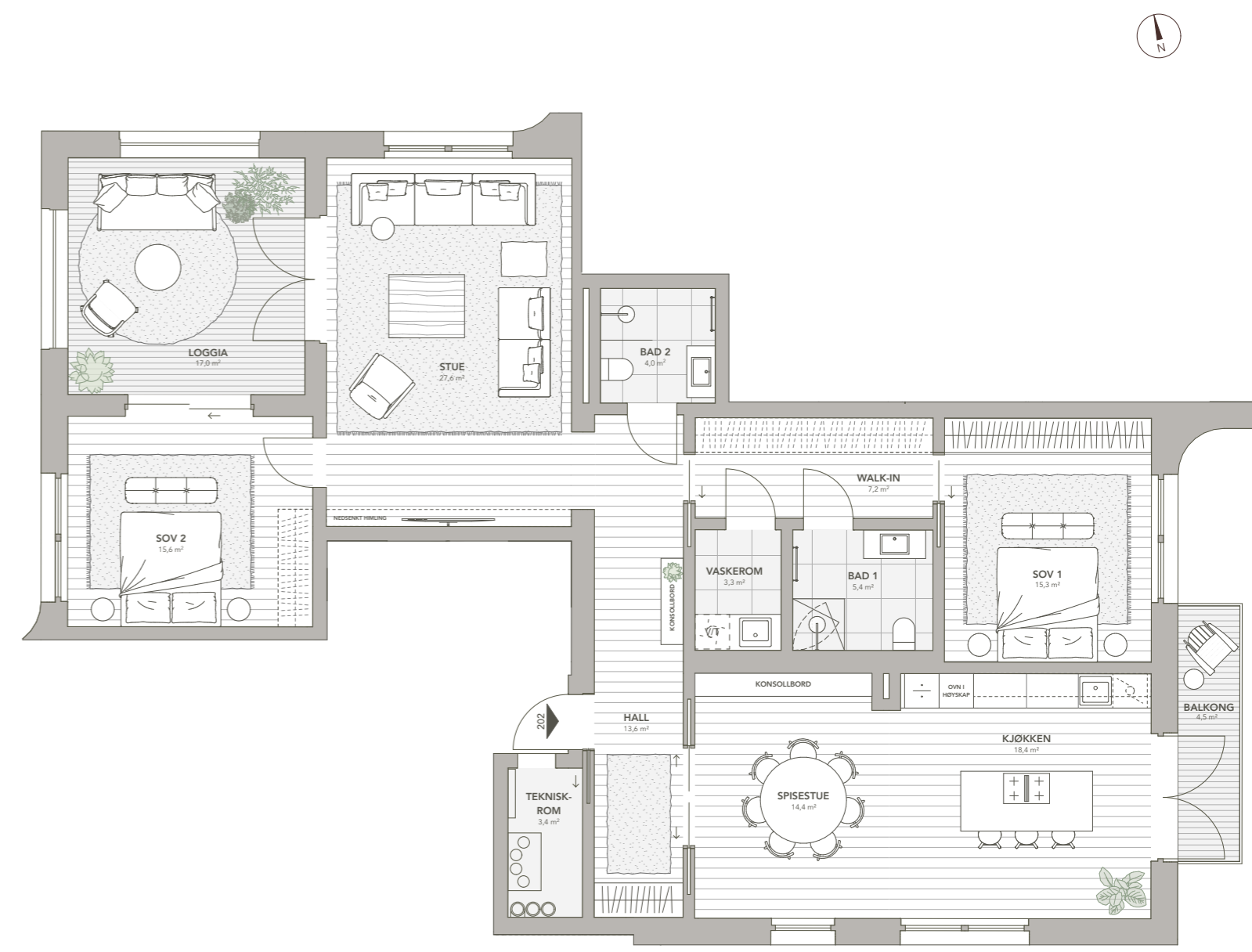
BRA	155 m ²
BRA-e	16 m ²
TBA	22 m ²
Loggia	17 m ²
Balkong	5 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	-

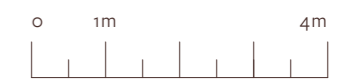
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



Aksonometri



Etasjeplan



L-203

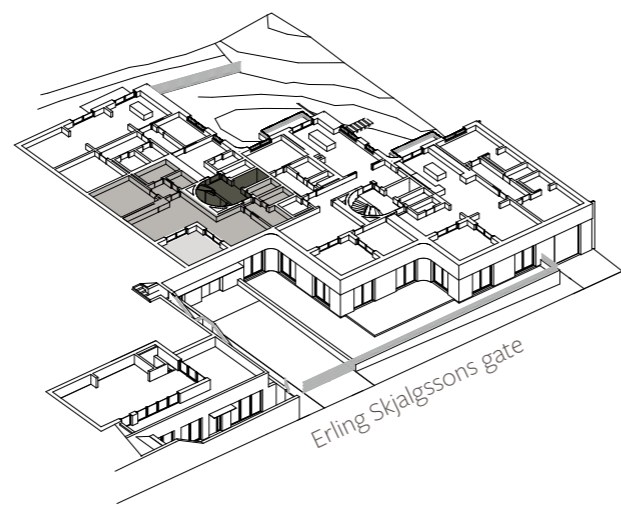
96 m²

2. etg

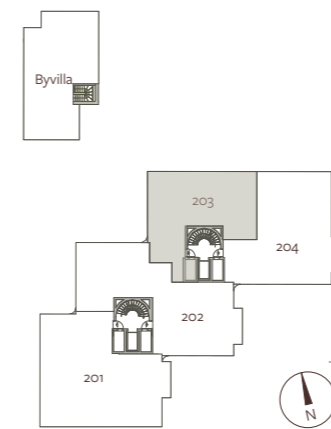
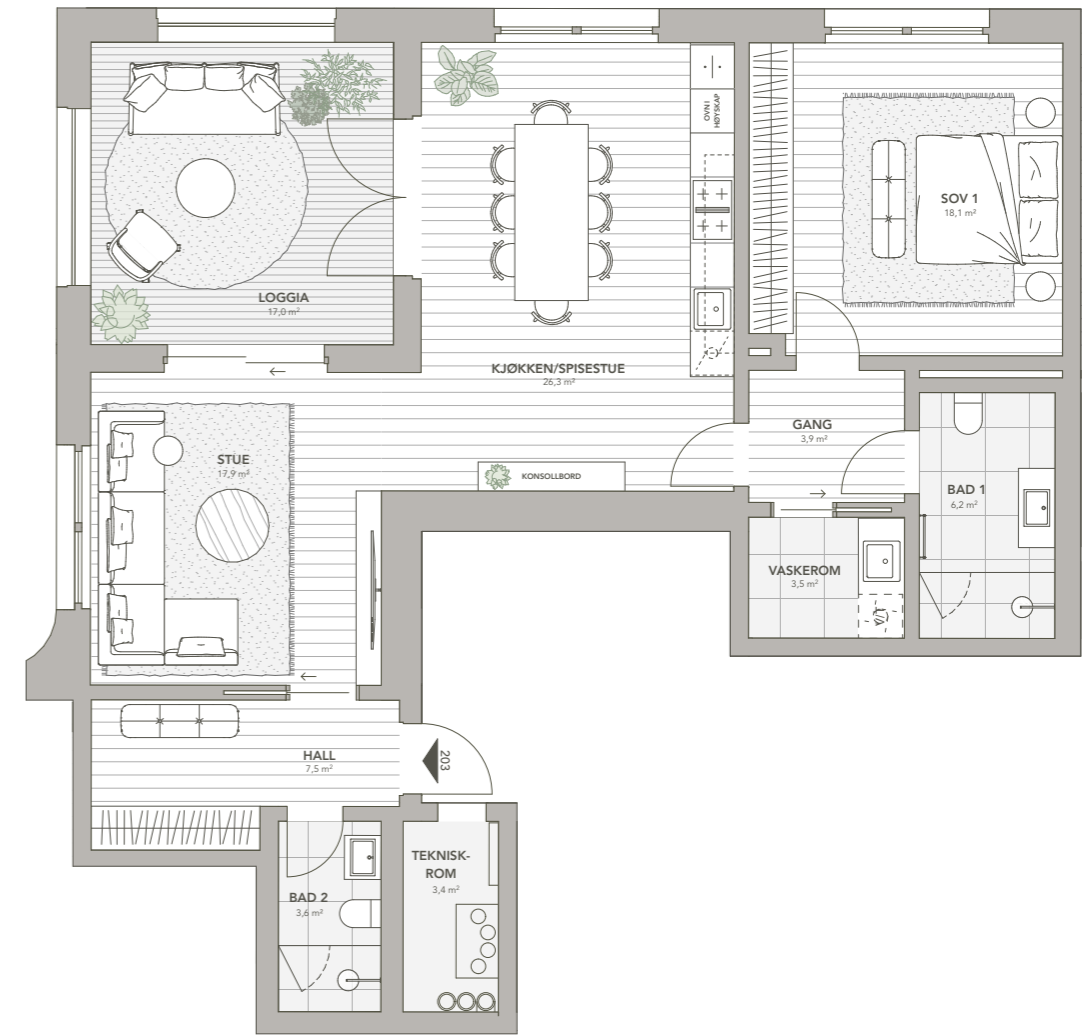
BRA	112 m ²
BRA-e	16 m ²
TBA	17 m ²
Loggia	17 m ²
Balkong	-

Soverom	1
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	-
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	-

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



Aksonometri



Etasjeplan



L-204

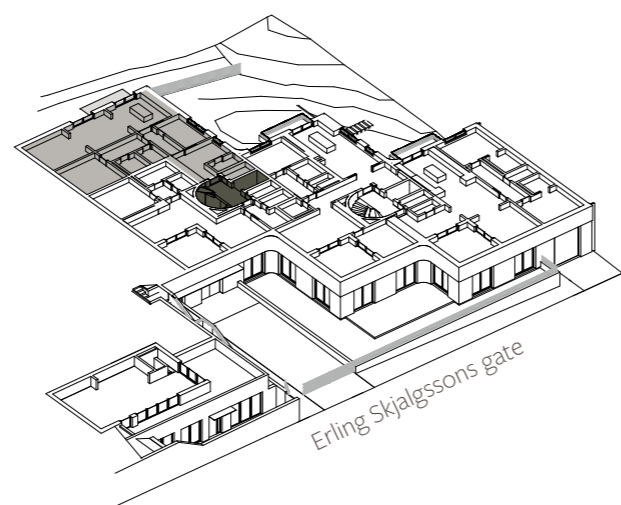
135 m²

2. etg

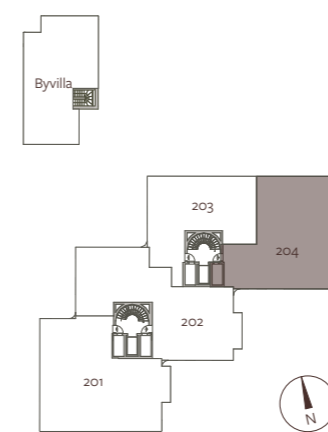
BRA	151 m ²
BRA-e	16 m ²
TBA	6 m ²
Loggia	-
Markterrasse	6 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	-

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



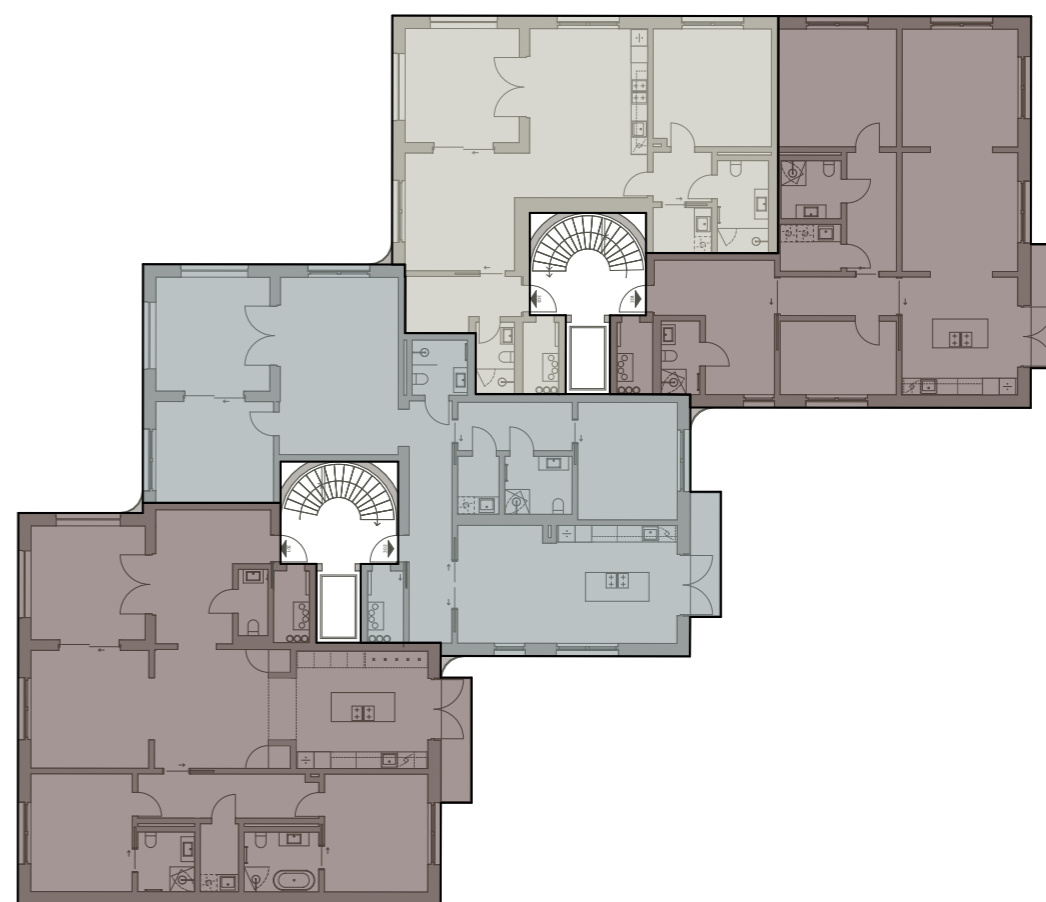
Aksonometri



Etasjeplan



Etasjeplan 3



L-301

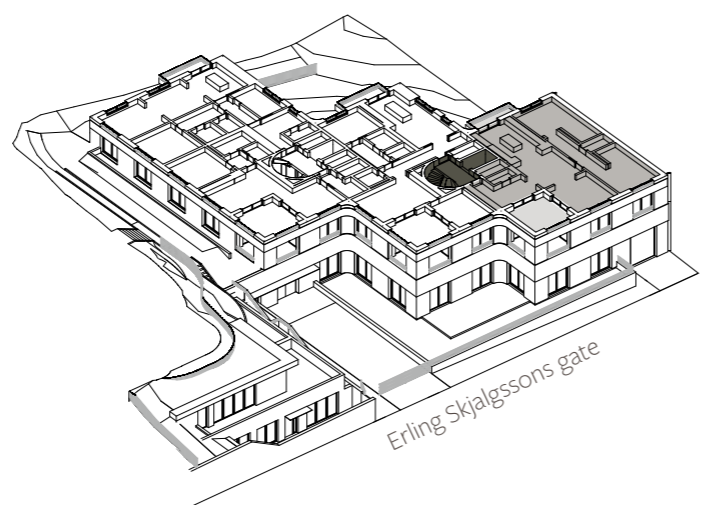
146 m²

3. etg

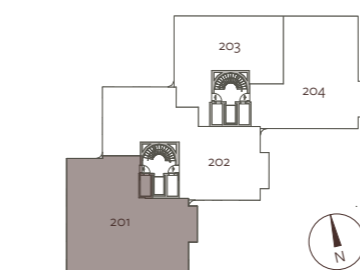
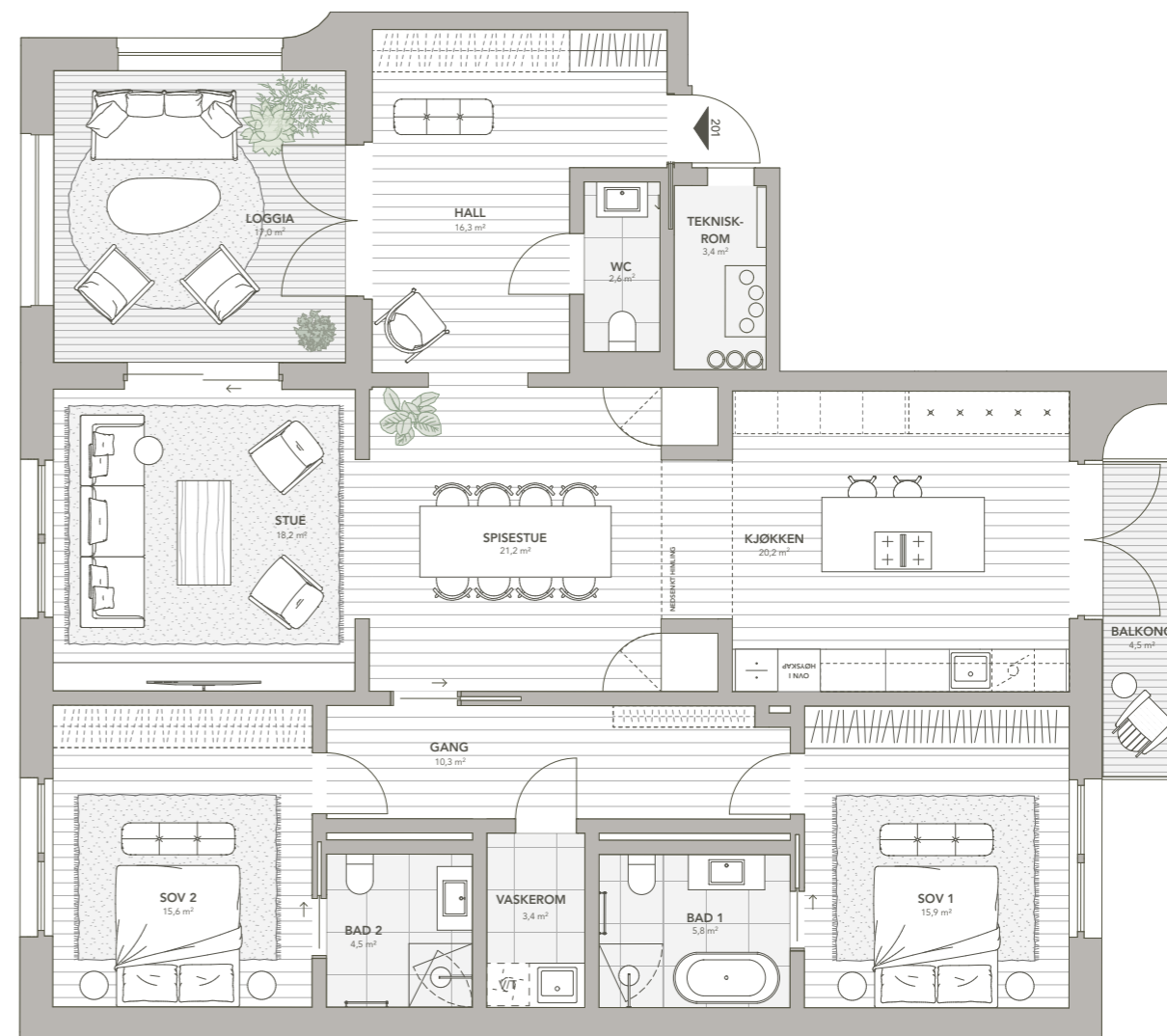
BRA	165 m ²
BRA-e	18 m ²
TBA	22 m ²
Loggia	17 m ²
Balkong	5 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	1

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



Aksonometri



Etasjeplan



L-302

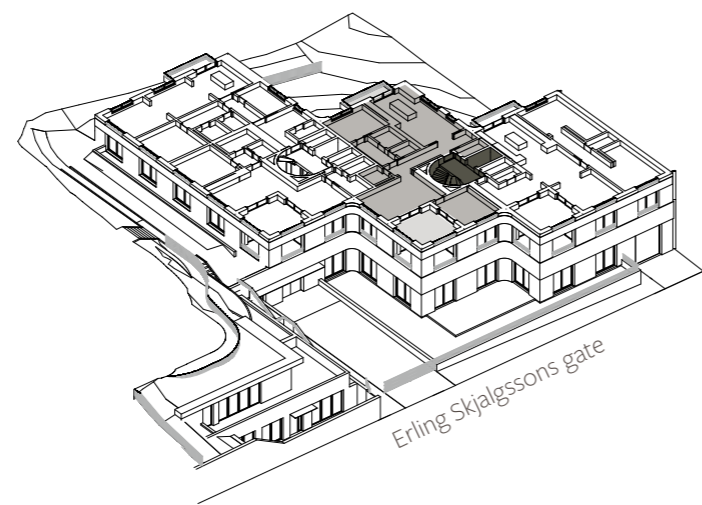
137 m²

3. etg

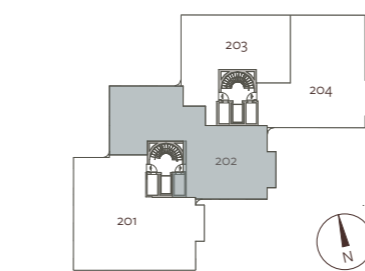
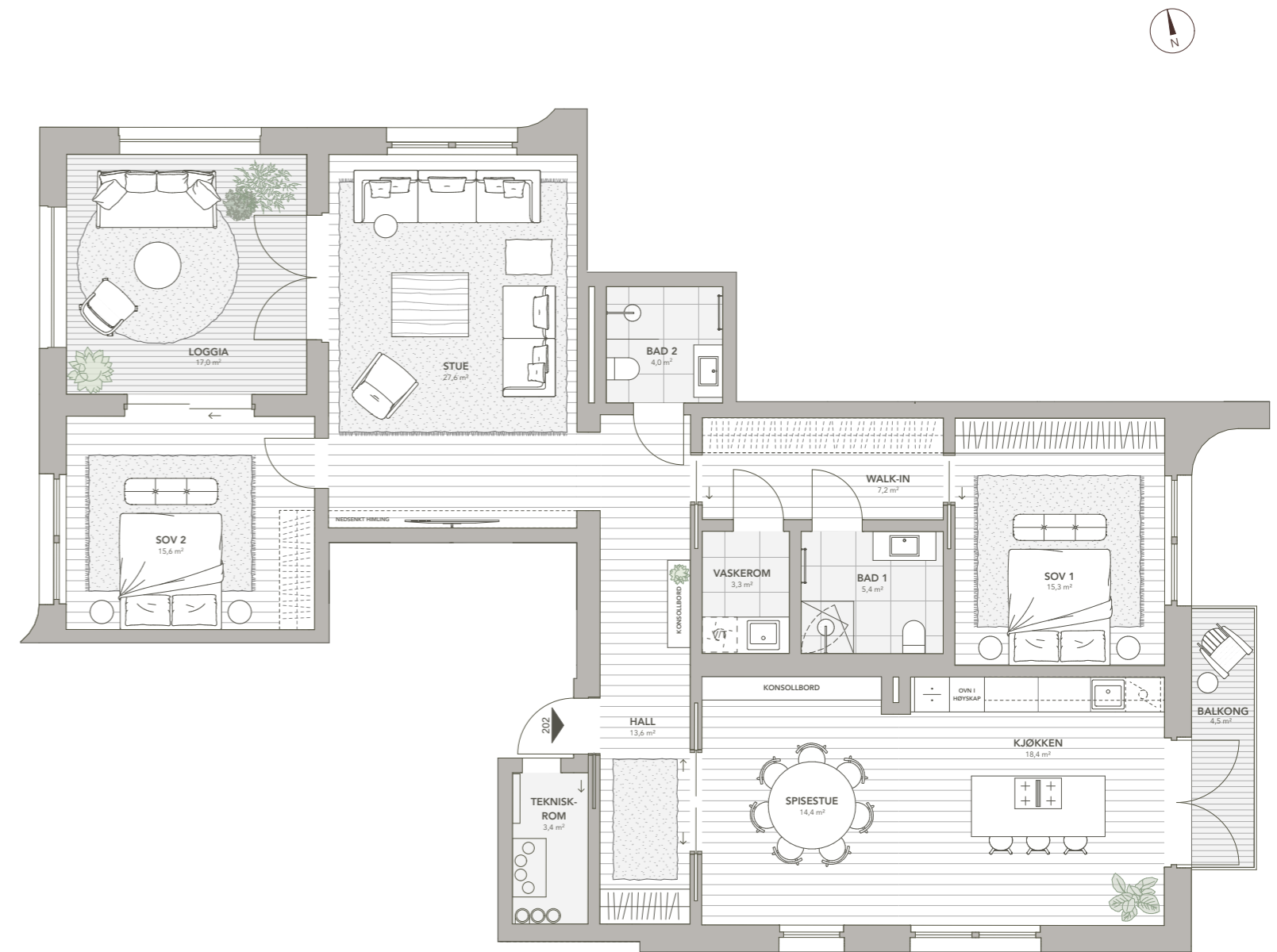
BRA	154 m ²
BRA-e	17 m ²
TBA	22 m ²
Loggia	17 m ²
Balkong	5 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	-

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



Aksonometri



Etasjeplan



L-303

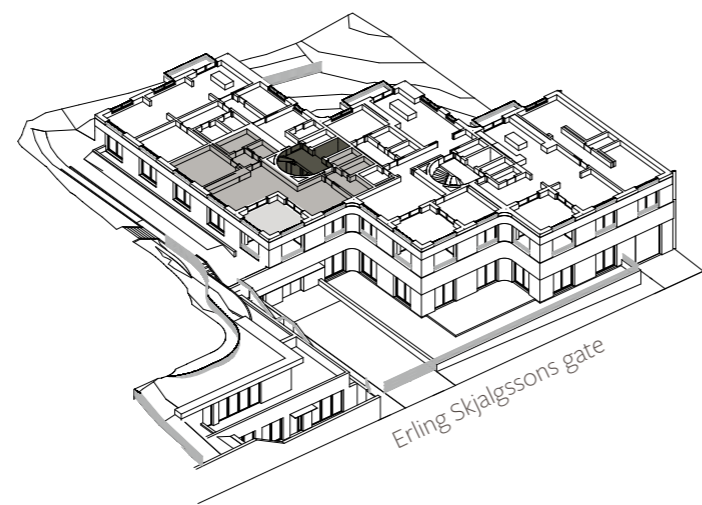
96 m²

3. etg

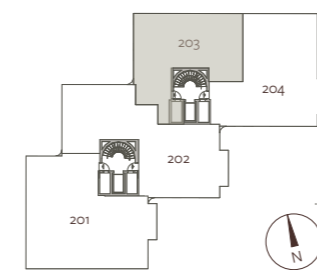
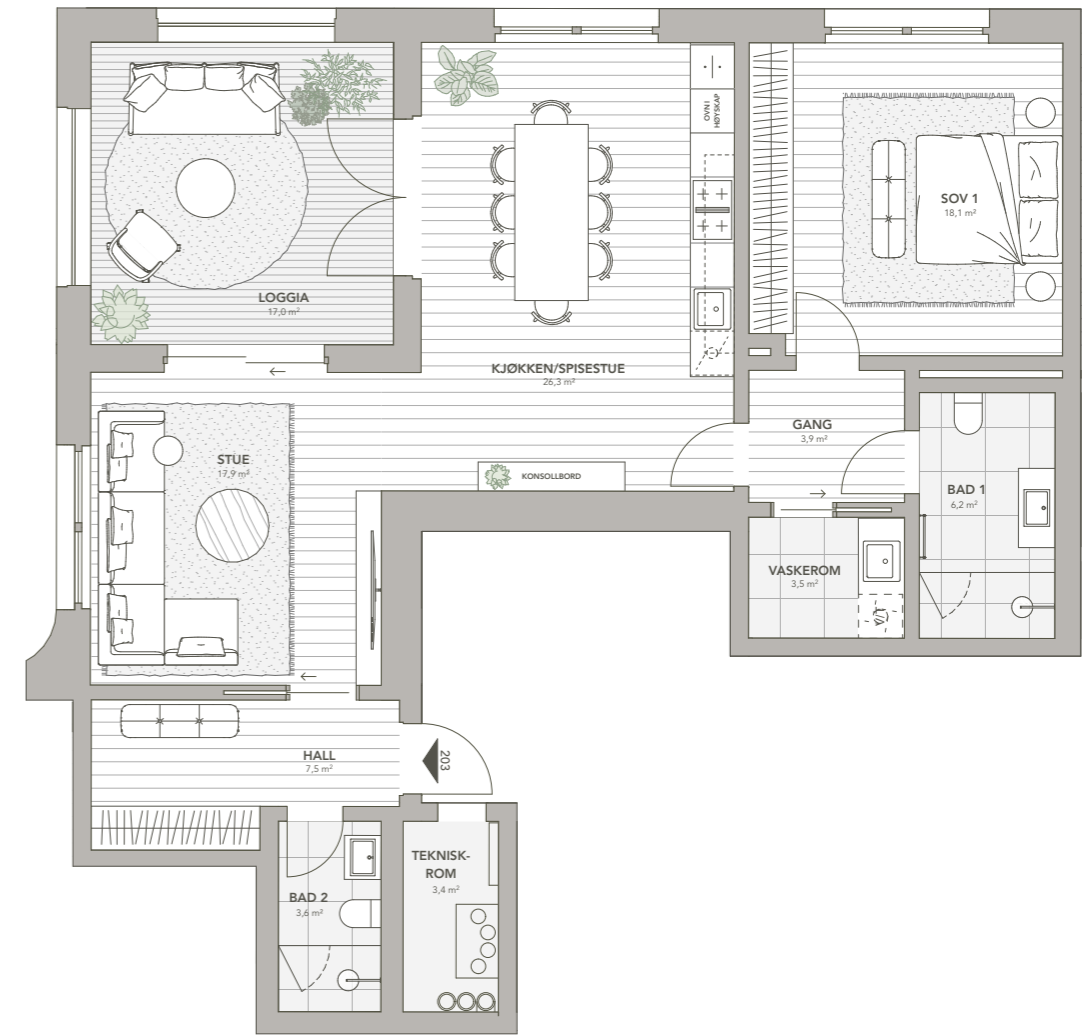
BRA	115 m ²
BRA-e	16 m ²
TBA	17 m ²
Loggia	17 m ²
Balkong	-

Soverom	1
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	-
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	-

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



Aksonometri



Etasjeplan



L-304

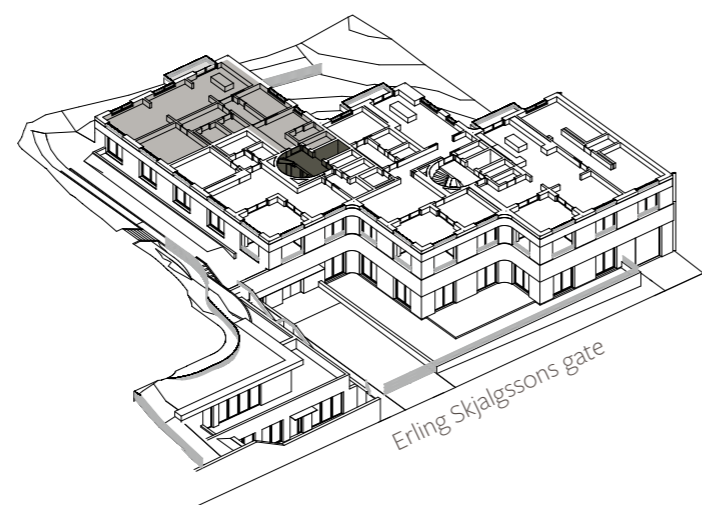
135 m²

3. etg

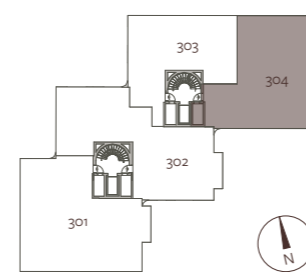
BRA	151 m ²
BRA-e	16 m ²
TBA	5 m ²
Loggia	-
Balkong	5 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	-

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



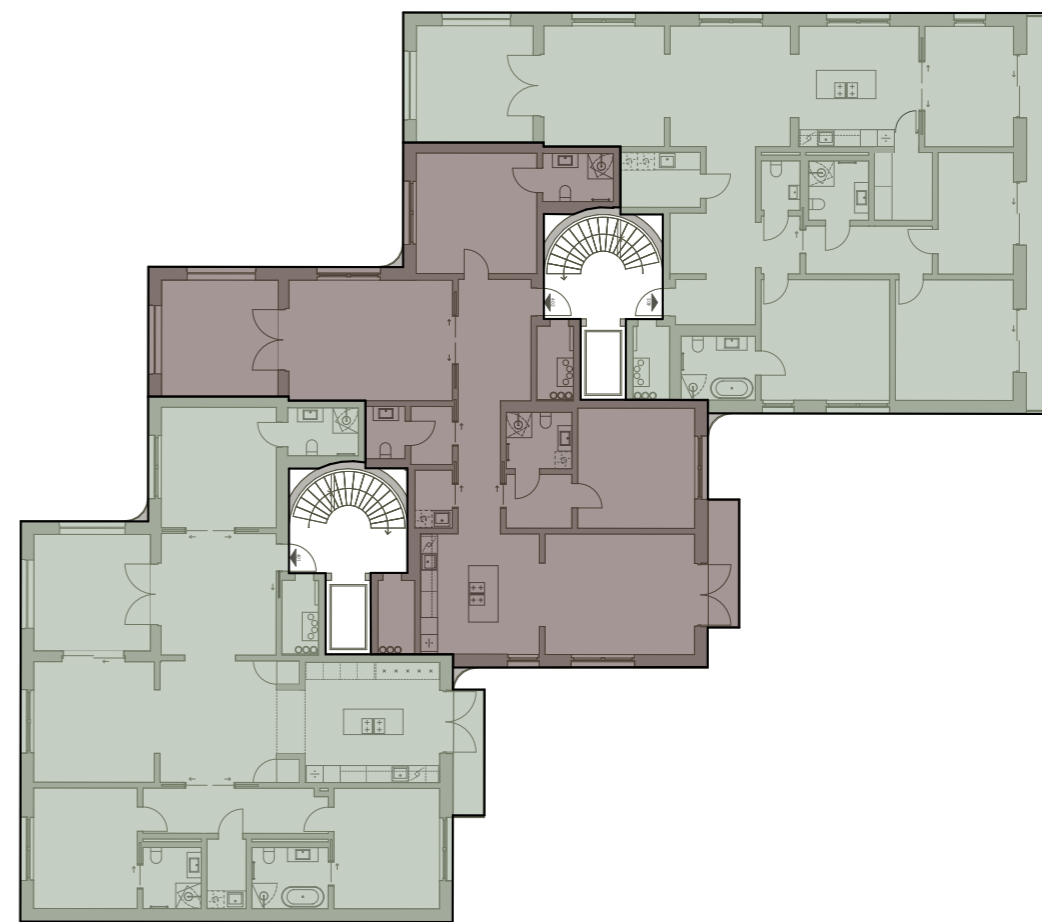
Aksonometri



Etasjeplan



Etasjeplan 4



L-401

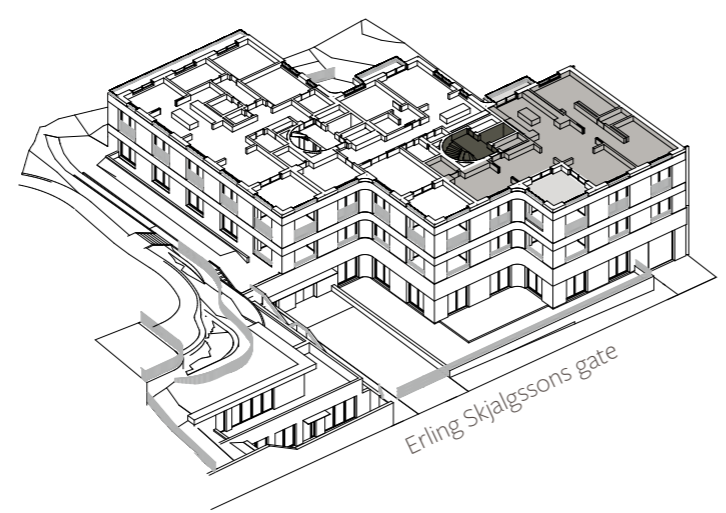
168 m²

4. etg

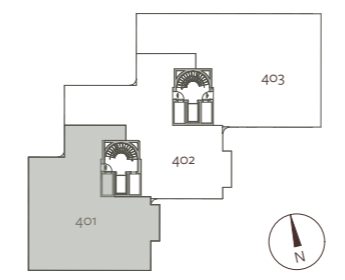
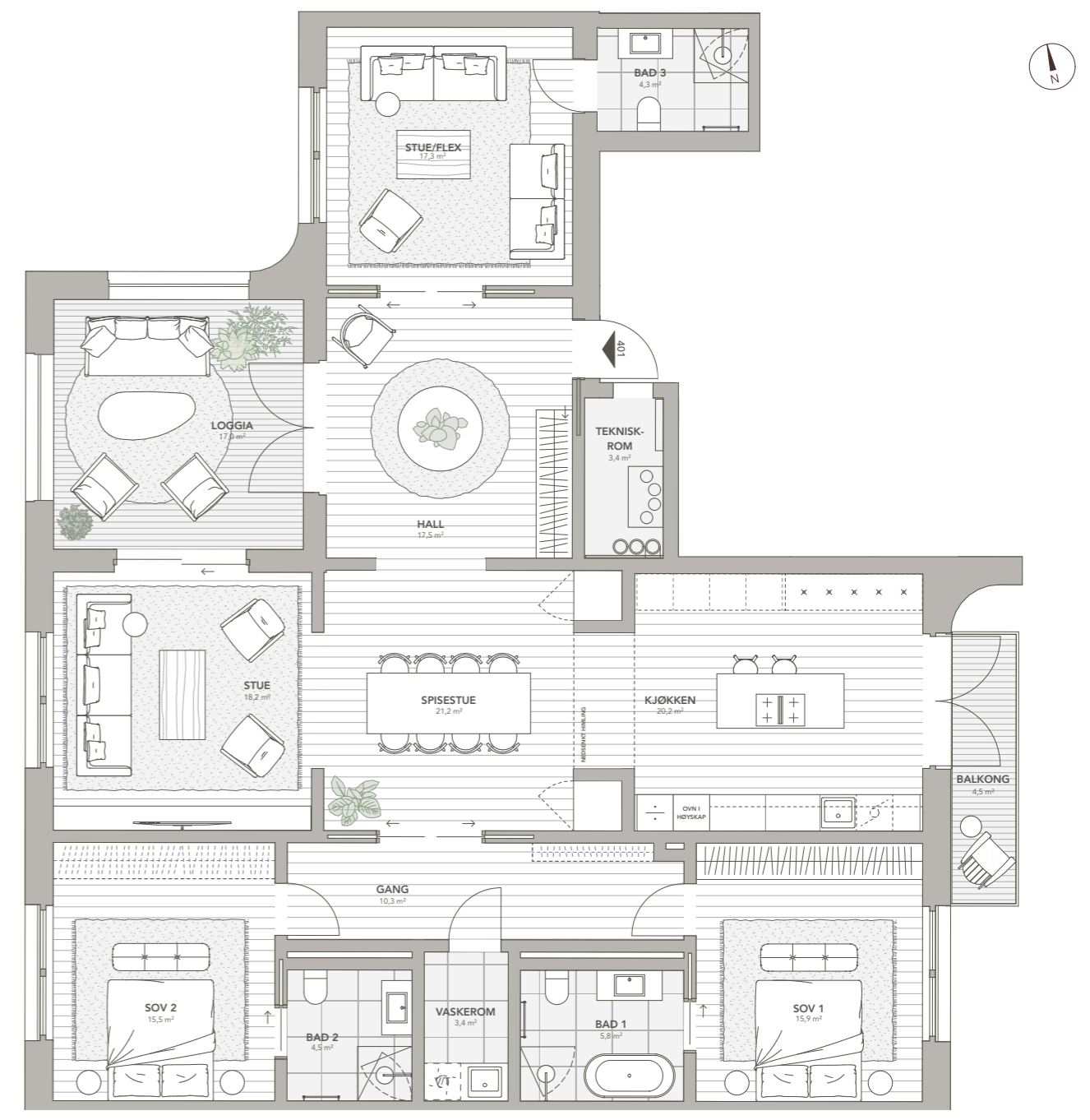
BRA	186 m ²
BRA-e	18 m ²
TBA	22 m ²
Loggia	17 m ²
Balkong	5 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	1
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	3
WC	-

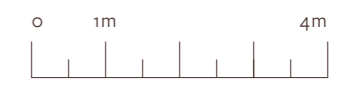
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



Aksonometri



Etasjeplan



L-402

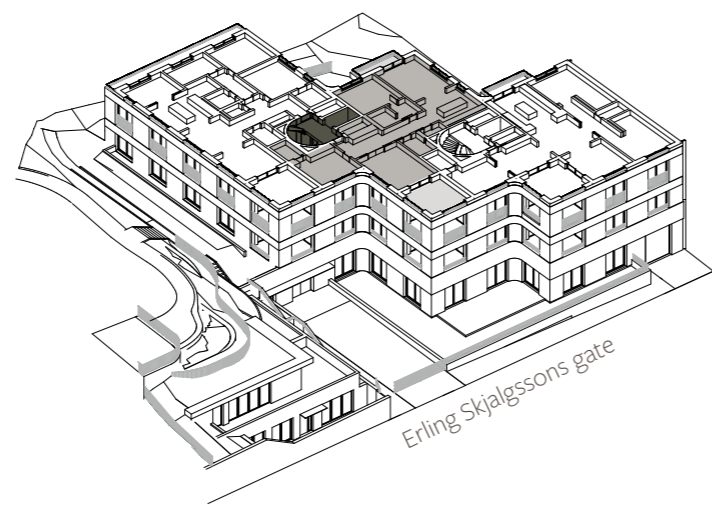
153 m²

4. etg

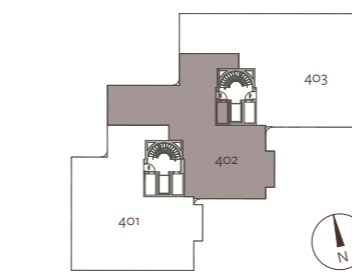
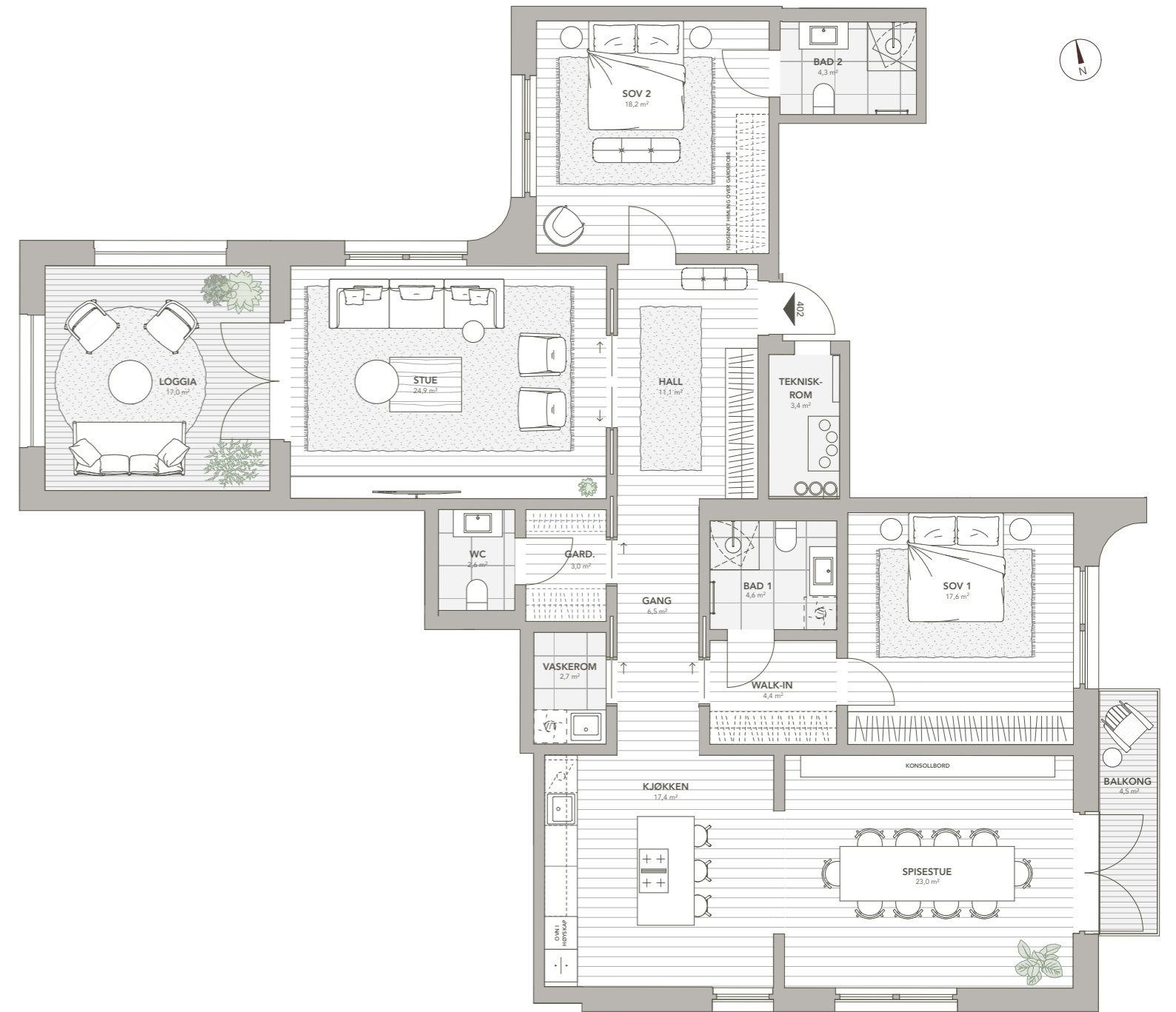
BRA	170 m ²
BRA-e	18 m ²
TBA	22 m ²
Loggia	17 m ²
Balkong	5 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	1

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



Aksonometri



Etasjeplan



L-403

183 m²

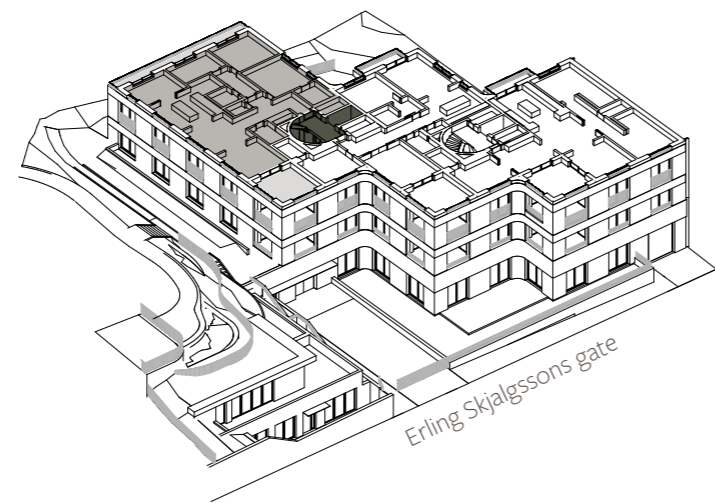
4. etg

BRA	201 m ²
BRA-e	18 m ²
TBA	50 m ²
Loggia	17 m ²
Balkong*	15 m ²

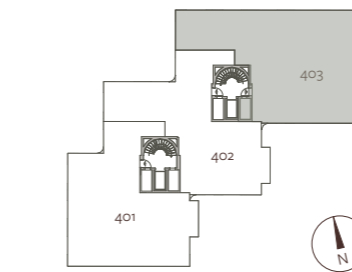
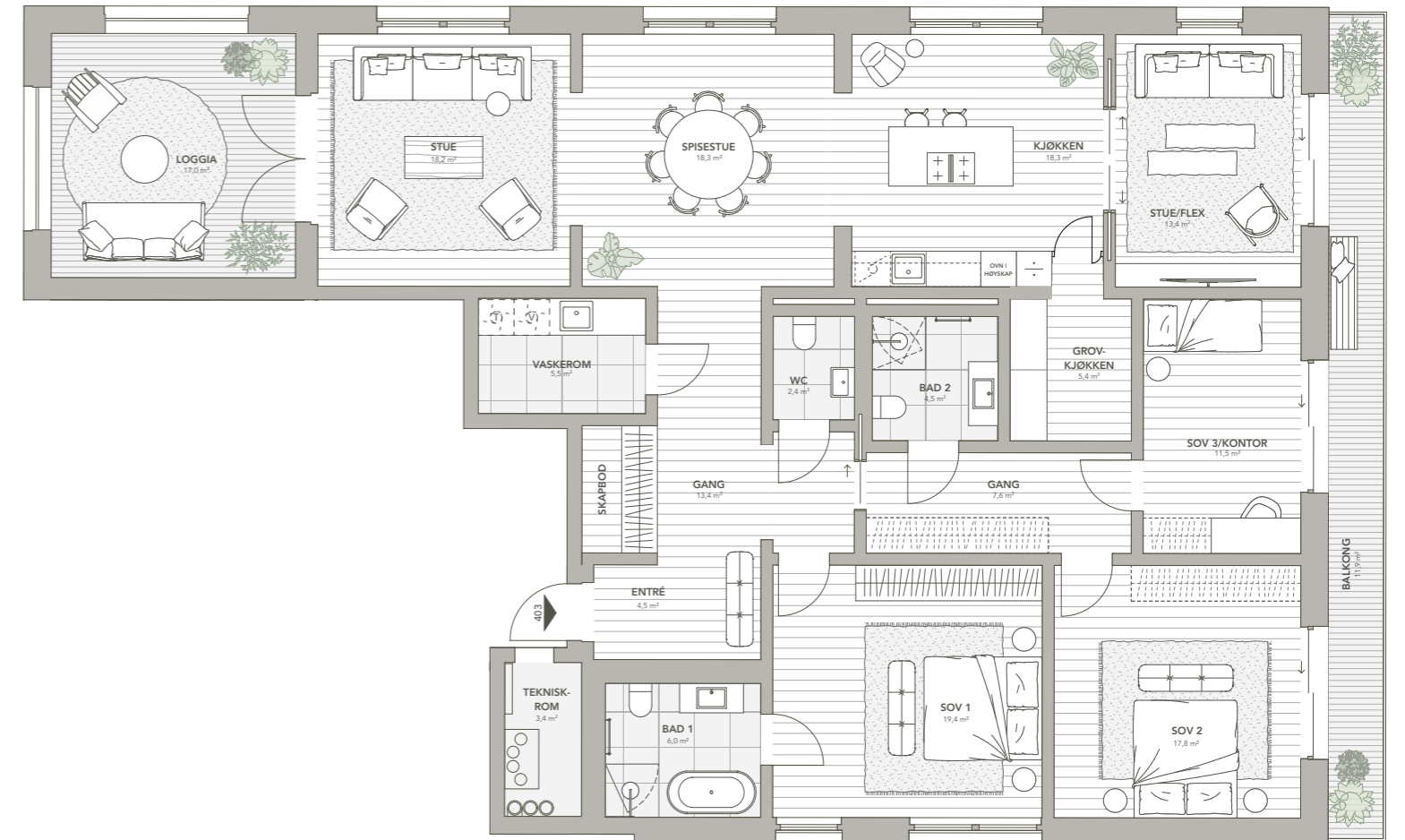
Soverom	3
Stue	2
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	1

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

*Balkong/takterrasse mot øst får et trinn opp fra innsiden.



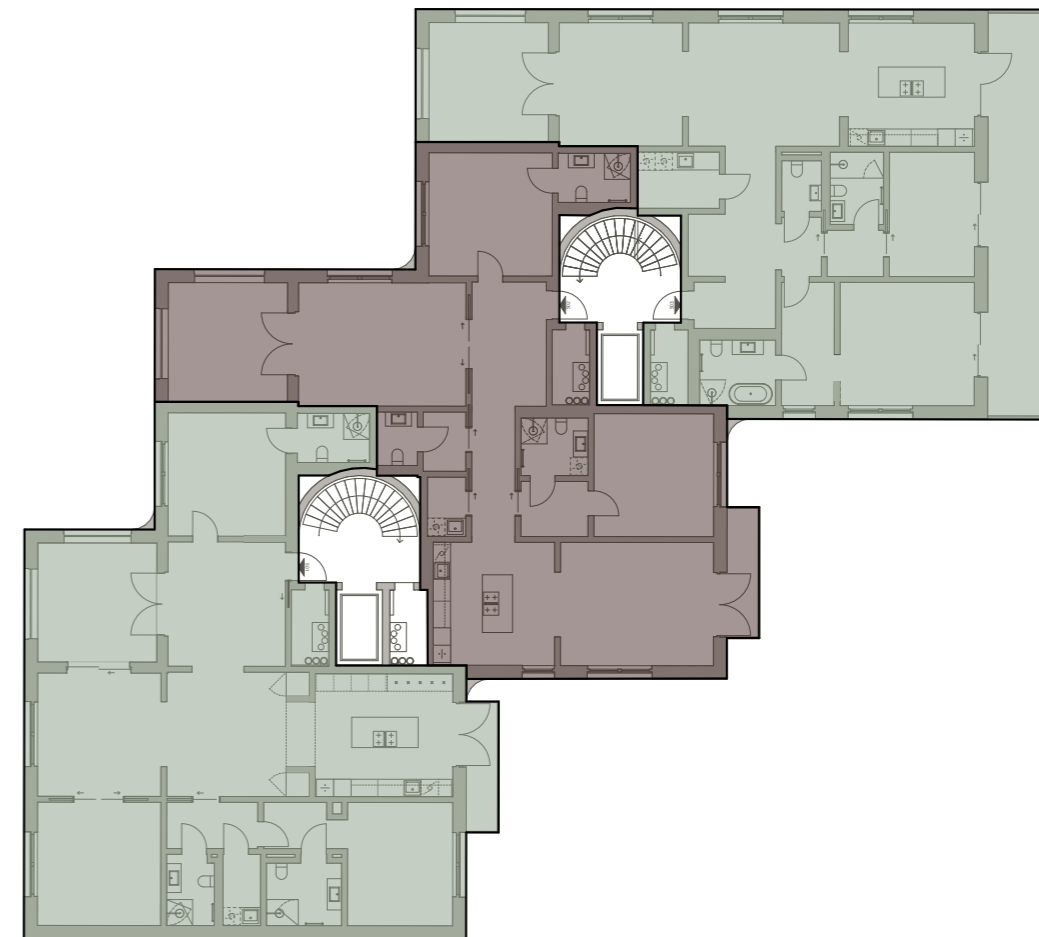
Aksonometri



Etasjeplan



Etasjeplan 5



L-501

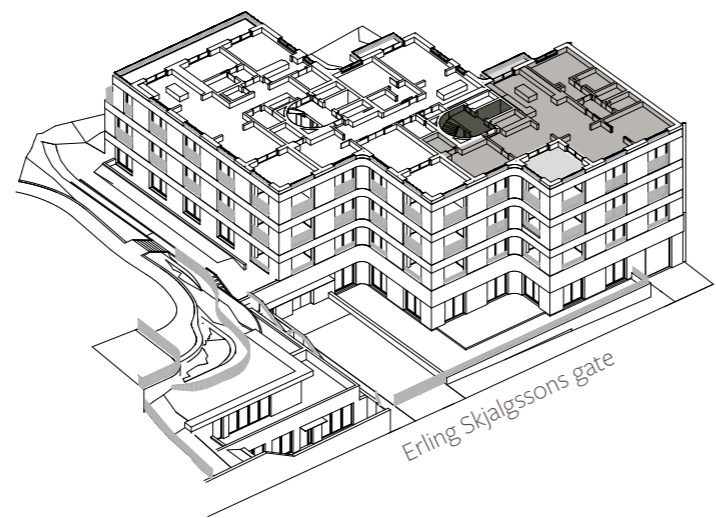
168 m²

5. etg

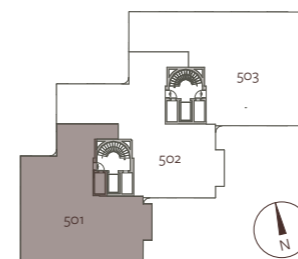
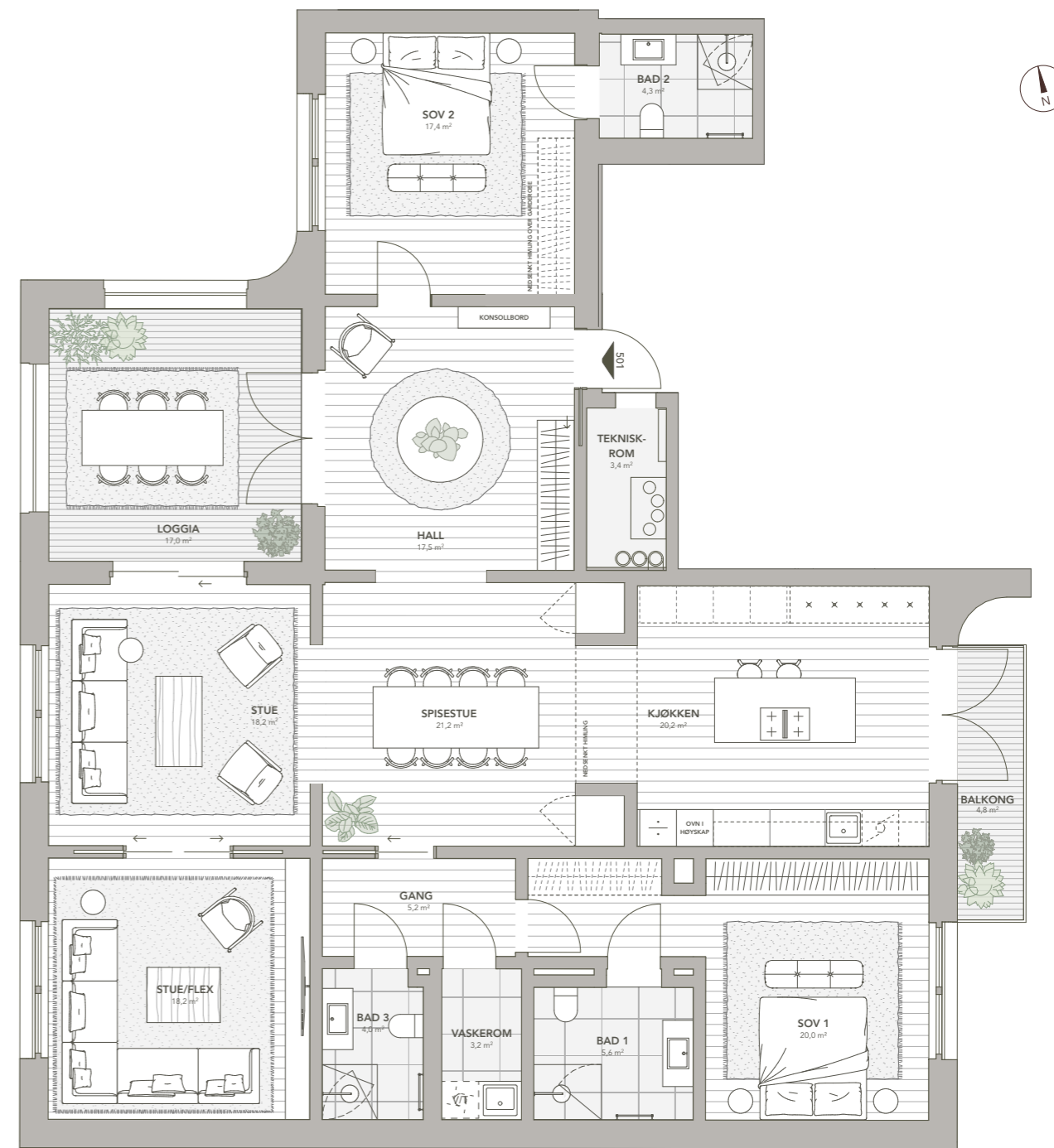
BRA	186 m ²
BRA-e	18 m ²
TBA	22 m ²
Loggia	17 m ²
Balkong	5 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	1
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	3
WC	-

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



Aksonometri



Etasjeplan



L-502

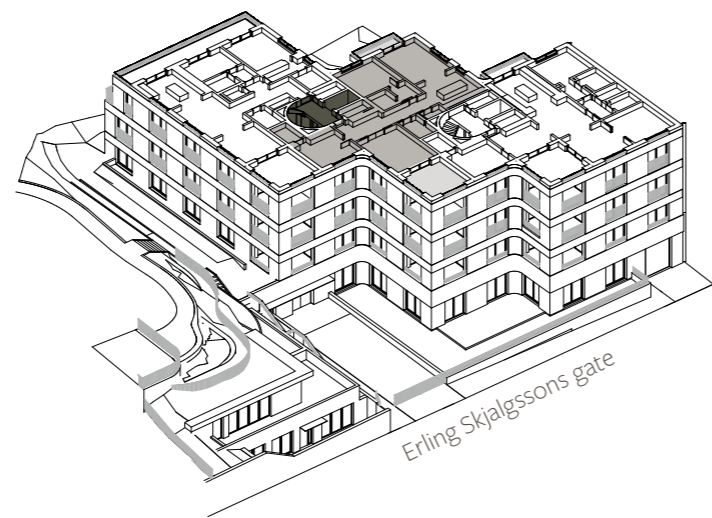
153 m²

5. etg

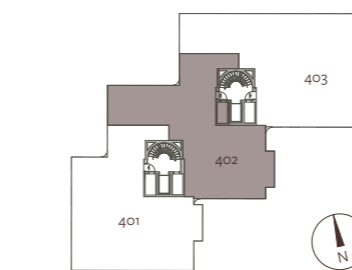
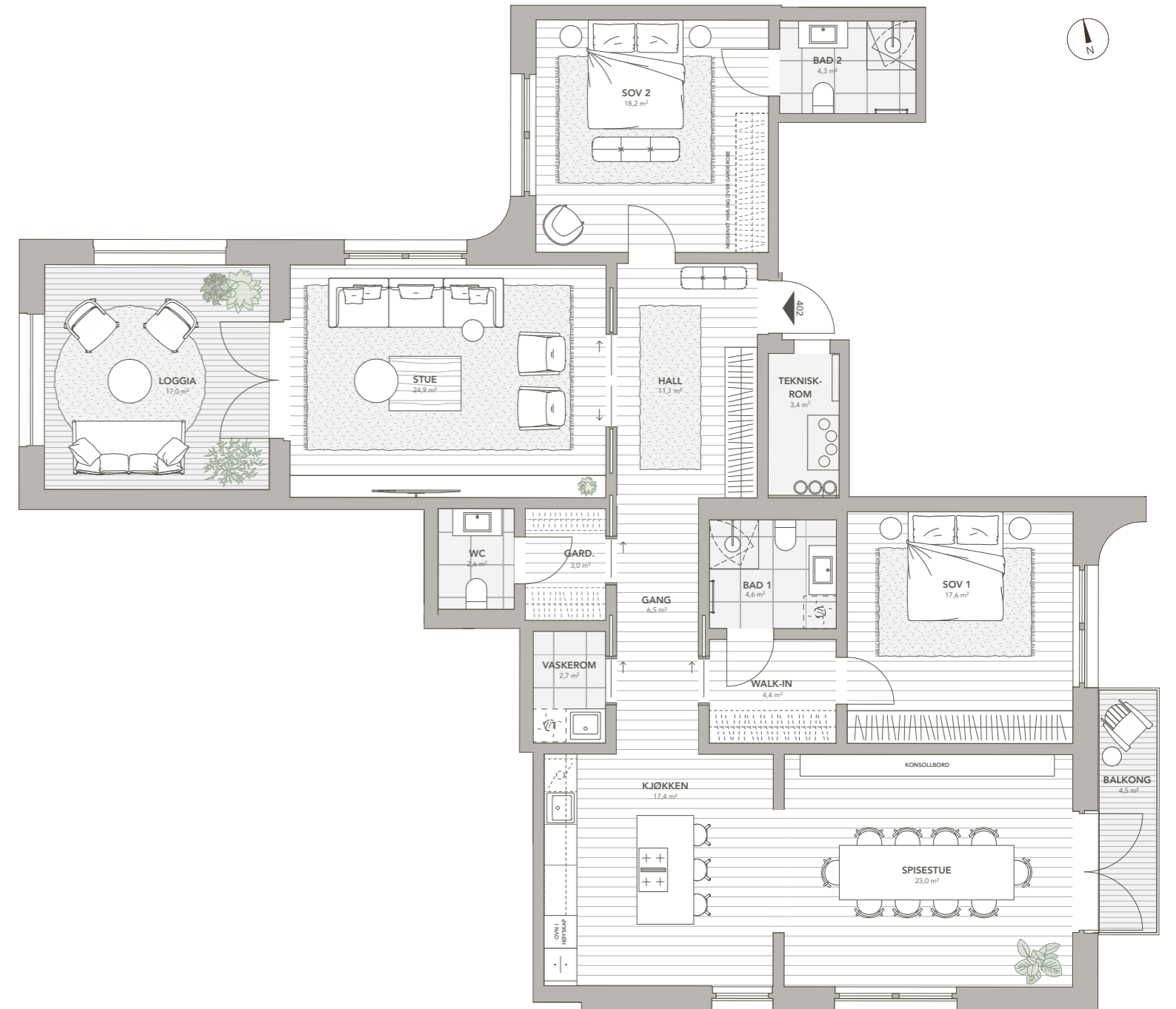
BRA	170 m ²
BRA-e	17 m ²
TBA	22 m ²
Loggia	17 m ²
Balkong	5 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	1
Baderom	2
WC	1

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



Aksonometri



Etasjeplan



L-503

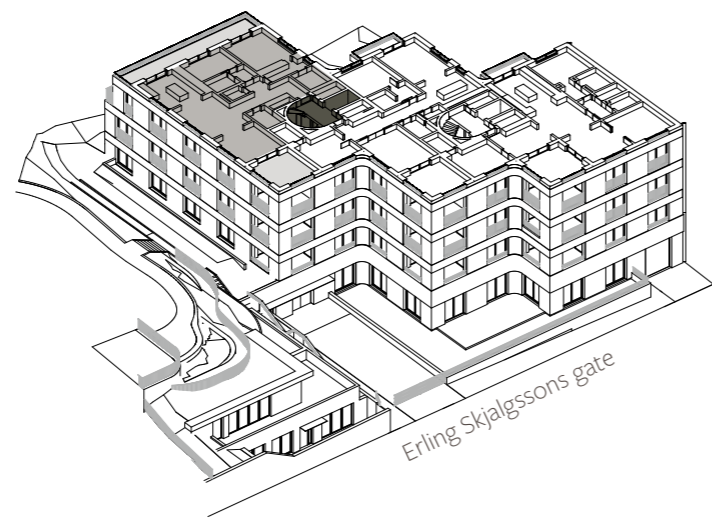
153 m²

5. etg

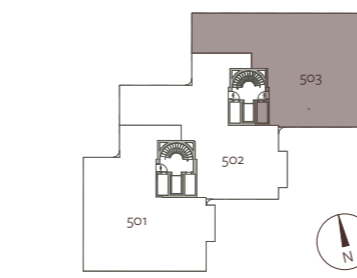
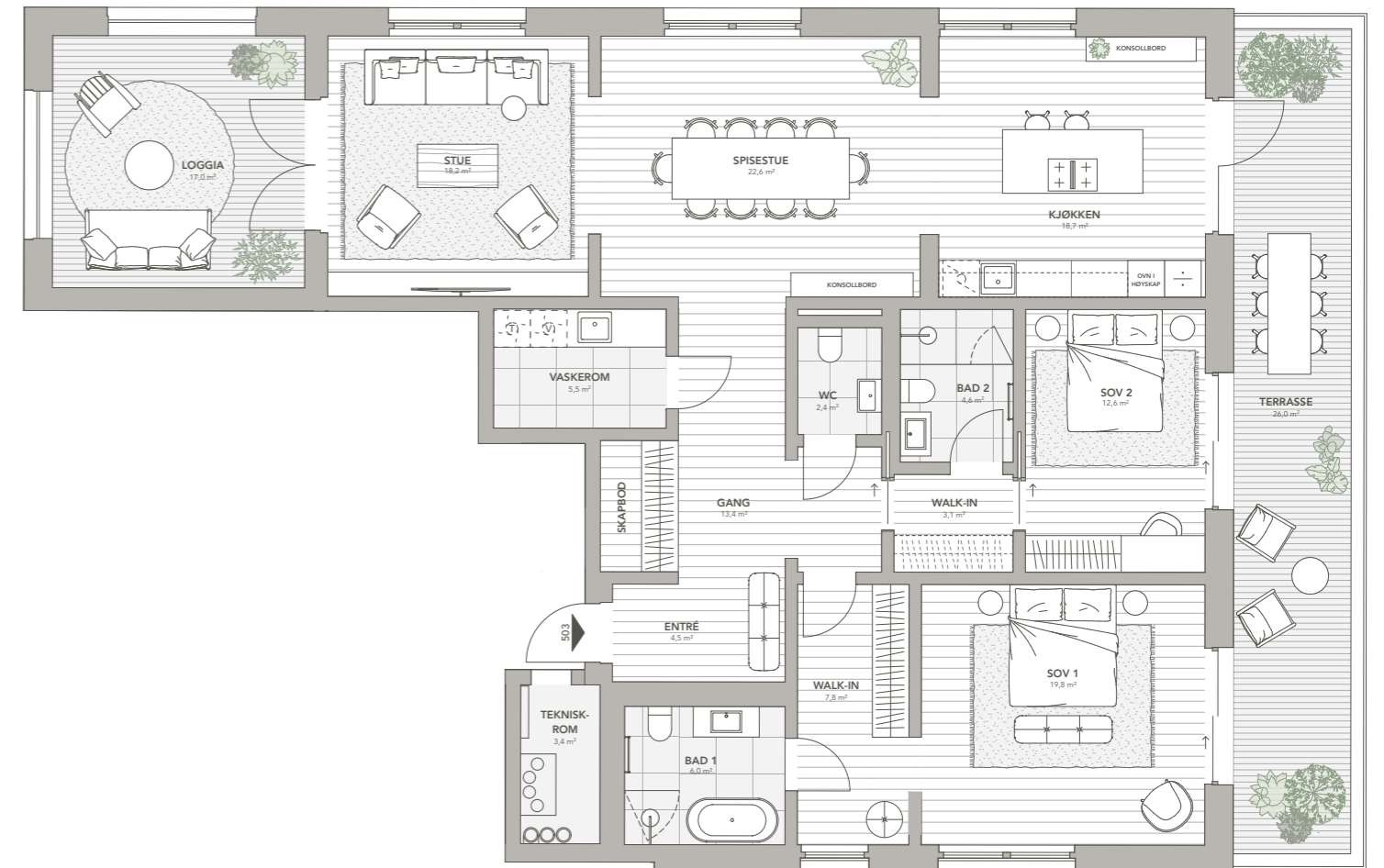
BRA	170 m ²
BRA-e	17 m ²
TBA	47 m ²
Loggia	17 m ²
Terrasse	30 m ²

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	2
WC	1

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



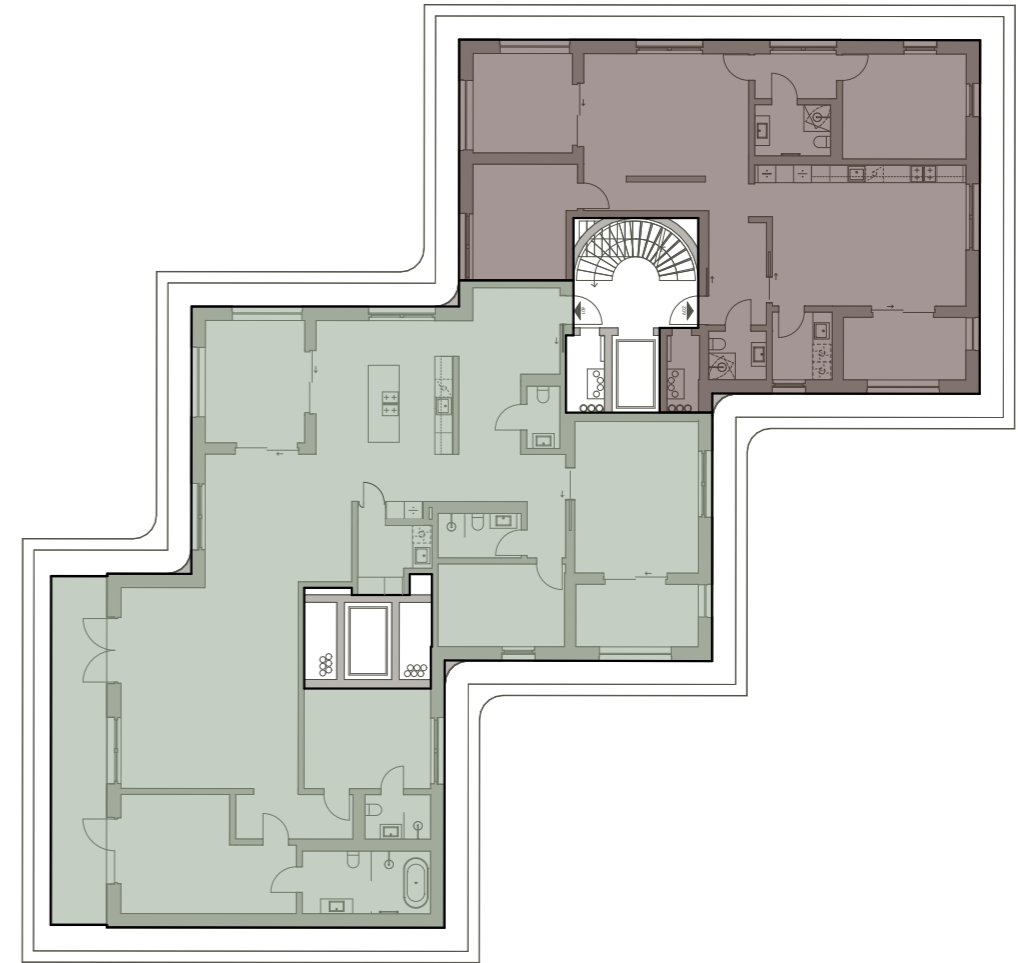
Aksonometri



Etasjeplan



Etasjeplan 6



L-601

225 m²

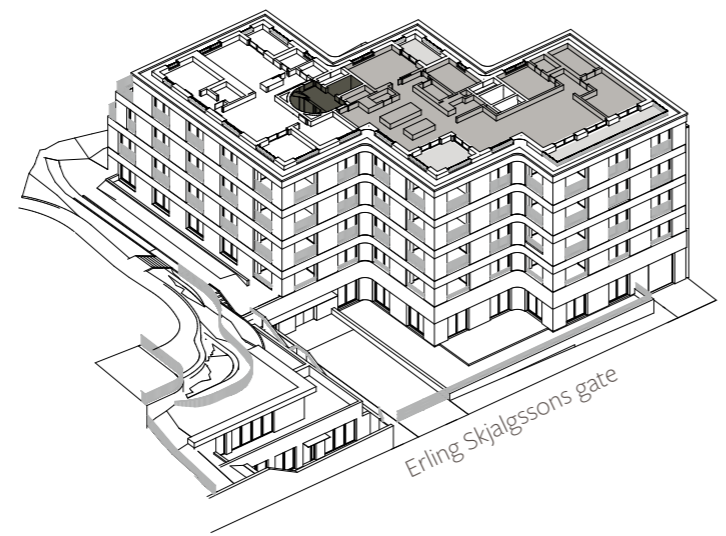
6. etg

BRA	242 m ²
BRA-e*	17 m ²
TBA	44 m ²
Loggia	22 m ²
Takterrasse	22 m ²

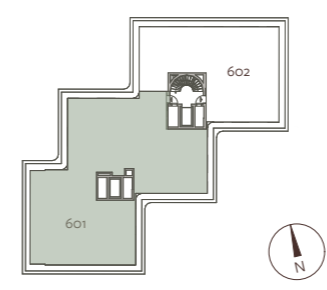
Soverom	3
Stue	2
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	-
Grovkjøkken	1
Baderom	3
WC	1

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

*L-601 vil ha eksklusiv tilgang til et teknisk rom som er planlagt plassert i byggets 5 etg. og tilhørende det andre trapperommet en leiligheten bruker. Her er ventilasjonsaggregatet planlagt plassert, men alt av styringspaneler/sikringskap er planlagt plassert i grovkjøkken.



Aksonometri



Etasjeplan



L-602

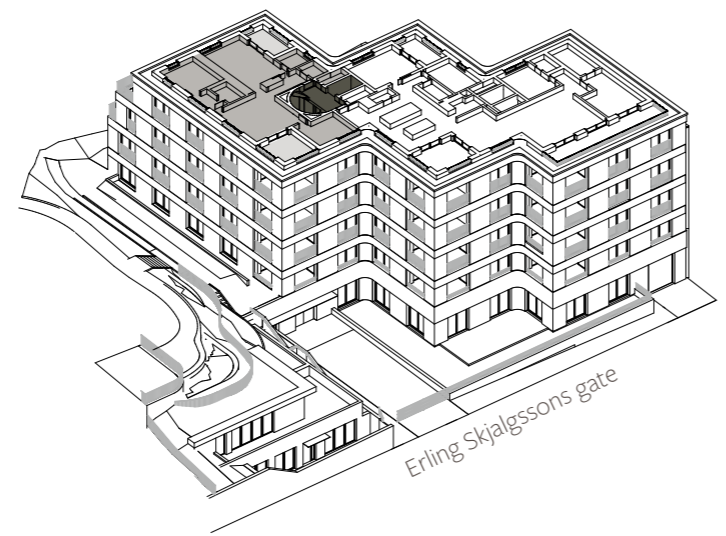
120 m²

6. etg

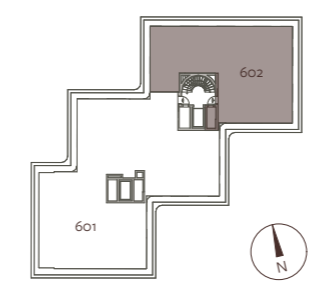
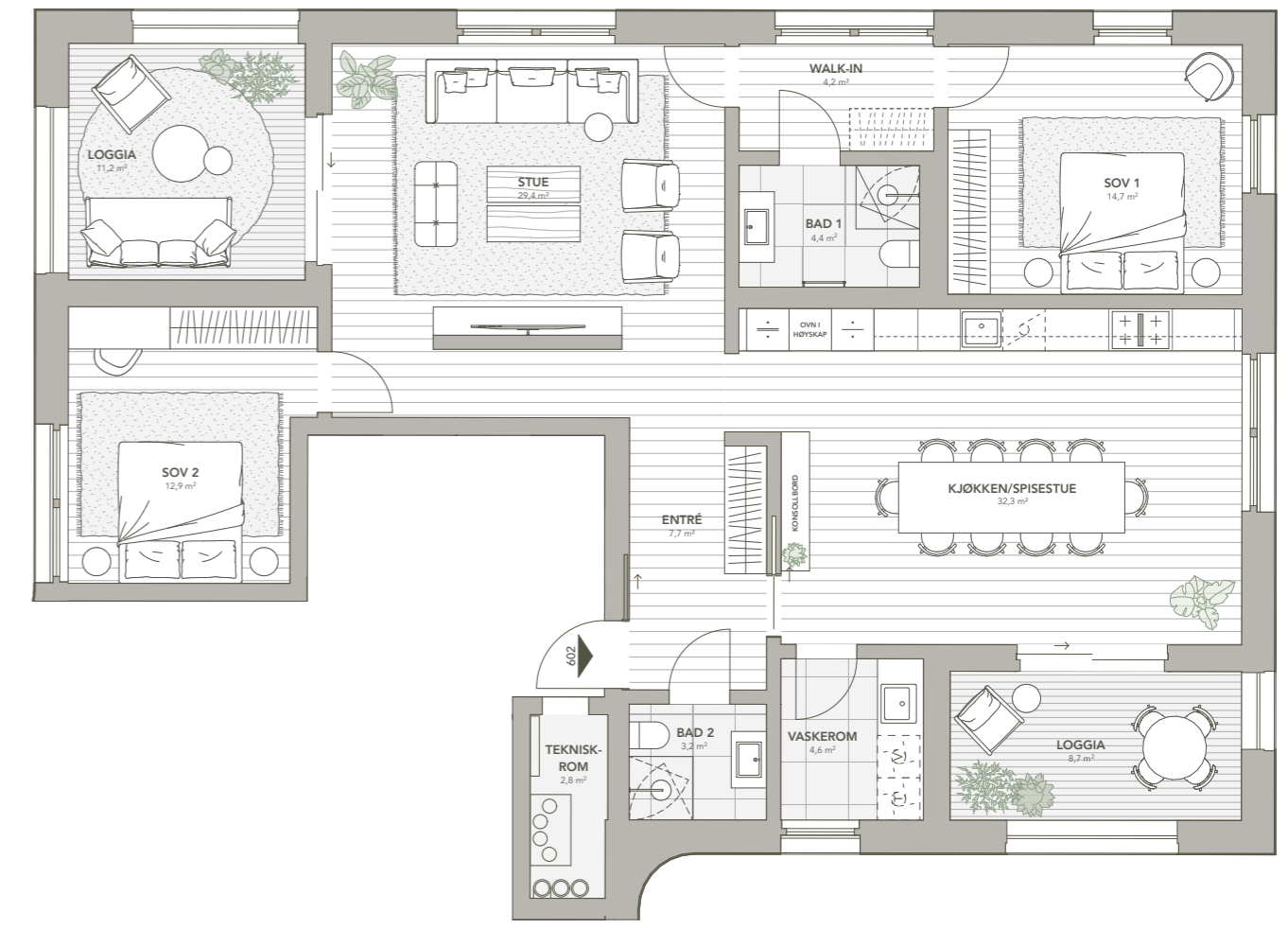
BRA	158 m ²
BRA-e	18 m ²
TBA	20 m ²
Loggia	20 m ²
Balkong	-

Soverom	2
Stue	1
Kjøkken	1
Spistestue	-
Stue / Flex	-
Vaskerom	1
Grovkjøkken	-
Baderom	-
WC	-

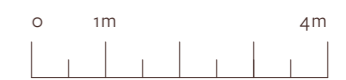
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



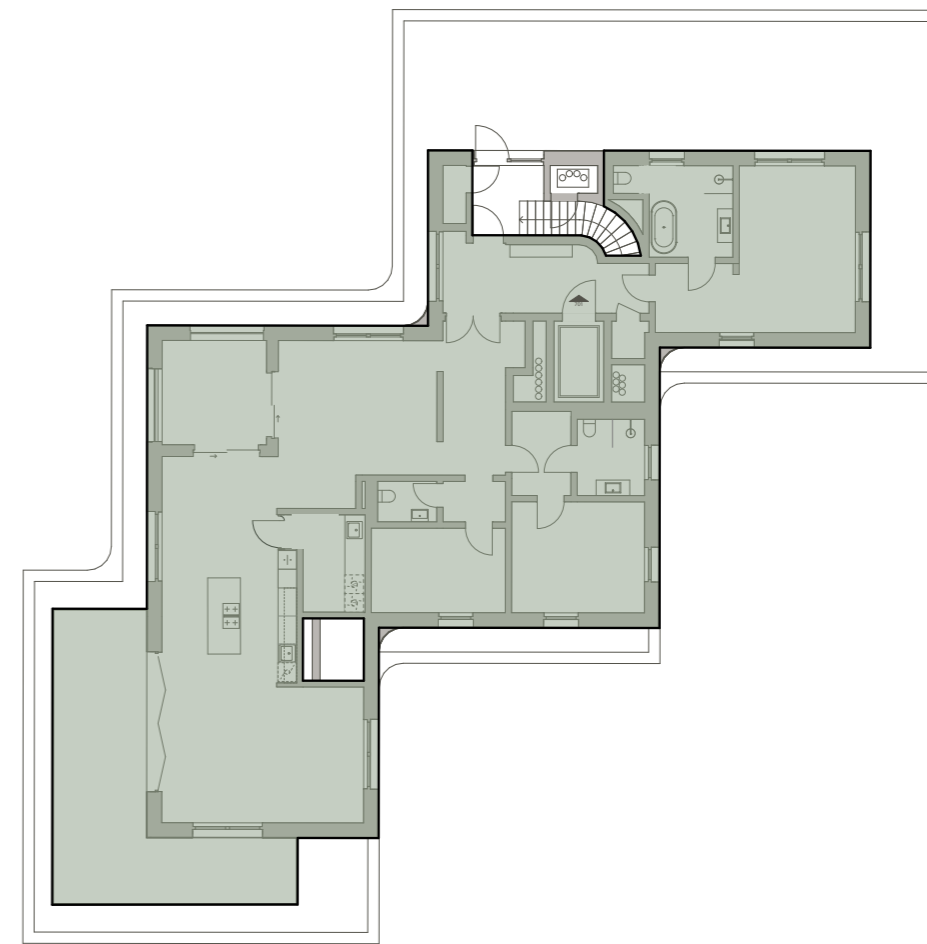
Aksonometri



Etasjeplan



Etasjeplan 7



L-701

206 m²

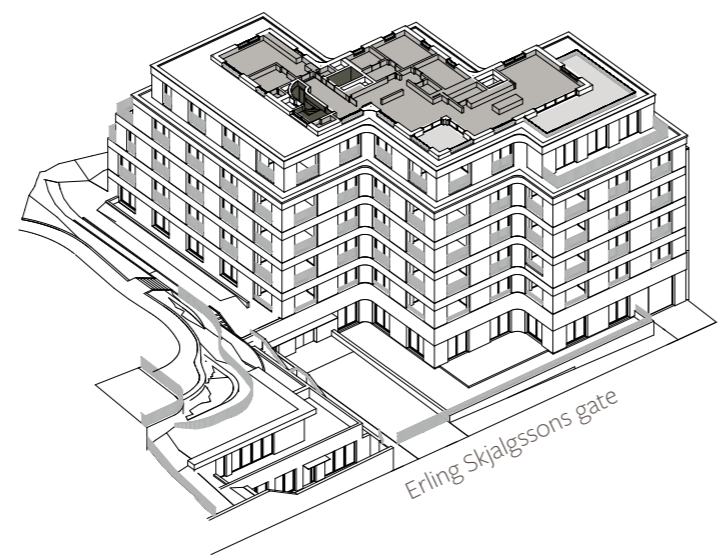
7. etg

BRA	226 m ²
BRA-e*	20 m ²
TBA	50 m ²
Loggia	11 m ²
Takterrasse	59 m ²

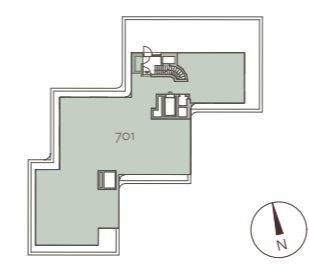
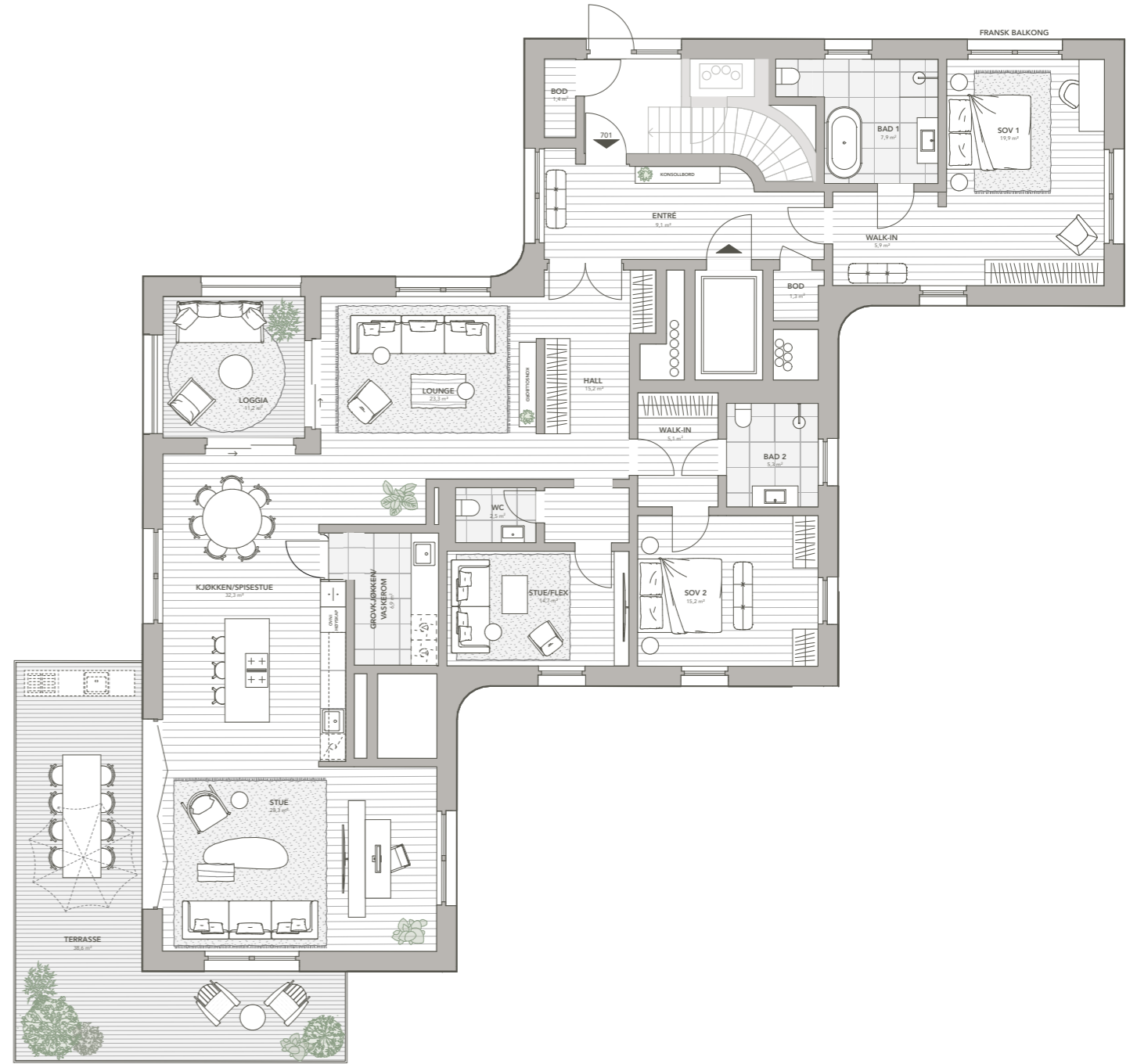
Soverom	2
Stue	2
Kjøkken	1
Spistestue	1
Stue / Flex	-
Vaskerom	-
Grovkjøkken	1
Baderom	1
WC	-

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

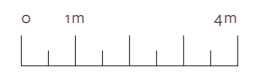
*L-701 vil ha eksklusiv tilgang til teknisk rom i etasjen under, hvor ventilasjonsaggregat vil bli plassert.

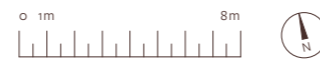
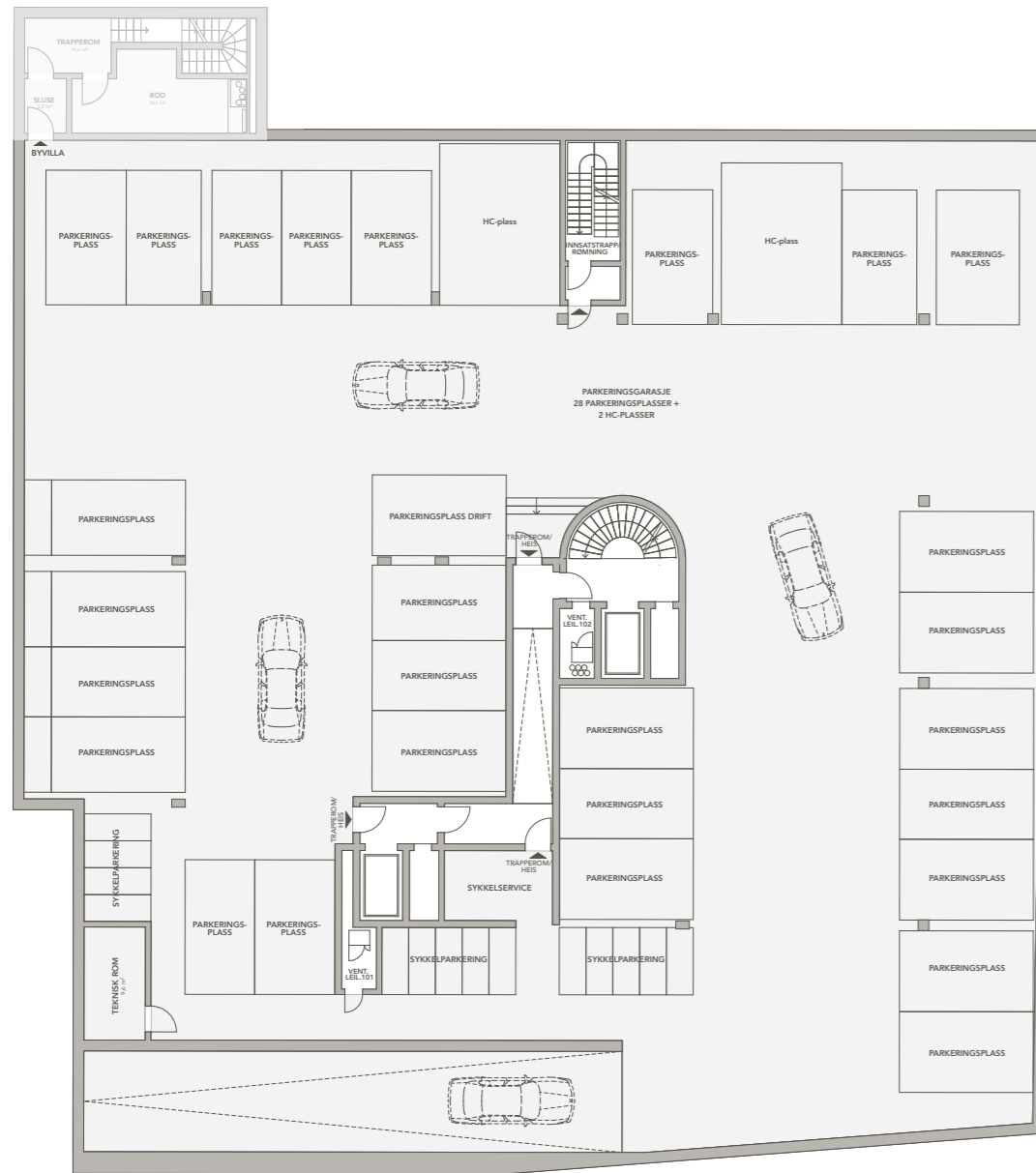


Aksonometri



Etasjeplan





Illustrativ karakter.
Avvik/endringer vil forekomme

U1

Parkeringskjeller og sykkelvaskestasjon

Parkeringsanlegget i Enfiladen er romslig og lyst. Det ligger i byggets kjeller, med port og rampe ned fra innkjøring. Alle plassene leveres med lader for elbil. Du finner også en dedikert plass for sykkelvask og vedlikehold. Fra garasjen er det heistilgang til leilighetene.



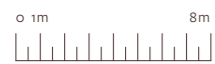
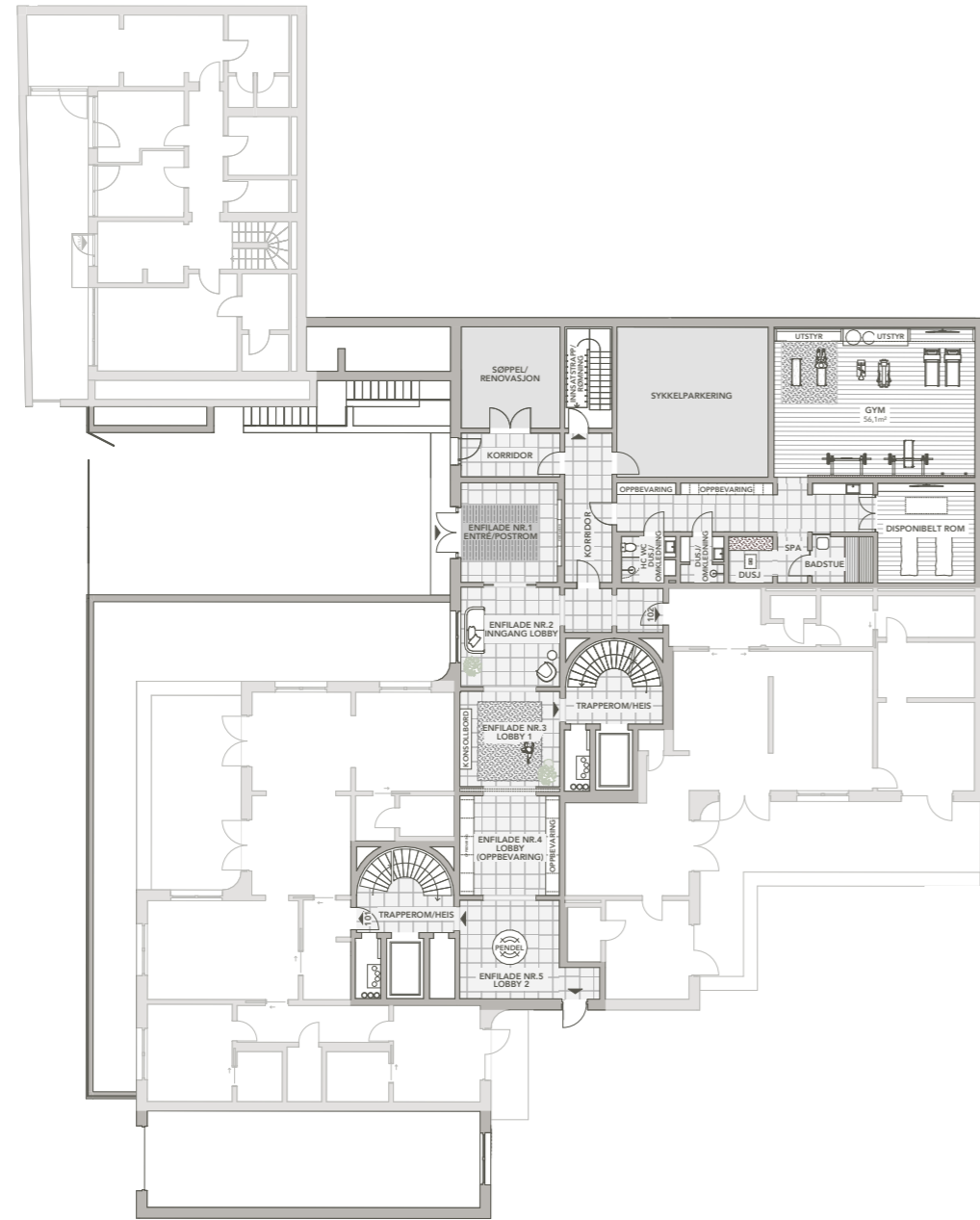
Illustrativ karakter.
Avvik/endringer vil forekomme

Bod

U2 har flislagte gangarealer, tilsvarende lobbyen Enfiladen, noe som gir en følelse av privatbolig. Med leilighetene medfølger det ekstra romslige bodere på mellom 12-15 kvm. Her er det muligheter for å gjøre individuelle endringer og tilpasninger. Bodene leveres med tette vegger og dører som gir trygg oppbevaring.

U2

Fellesareal 1. etg



Illustrativ karakter.
Avvik/endinger vil forekomme



Opplysninger

5



Leveransebeskrivelse

GENERELT

I det følgende gjengis et utvalg fra beskrivelsen som vi mener er av betydning for boligkjøper. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standarden i nevneverdig grad. Beskrivelsen bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et bedre helhetsbilde av enheten. Det tas forbehold om uforutsette pålegg fra myndighetene. Mindre endringer som måtte bli funnet hensiktsmessige i forbindelse med detaljering av prosjektet, samt gjennomføring av byggesaken, må påregnes.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger/prospekt/salgsoppgave. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Illustrasjoner av prosjektet 'Enfiladen' kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, eksempelvis forslag til møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Prosjektet bygges etter TEK17. Den håndverksmessige utførelsen skal tilfredsstillende normal utførelse. Tilpasninger og/eller mindre endringer i kjøkken og våtrom (avvik fra salgstegning) kan forekomme dersom detaljprosjektering viser at dette er nødvendig.

Videre kan vindusplassering og -størrelser i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer som følge av tilpasninger av tekniske løsninger, offentlige myndighetskrav og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Leilighetsplaner viser forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen. Stiplede møbler/innredning, samt utstyr på bad, bad/vask, WC og vaskerom leveres ikke.

Leilighetene vil bli skilt ut som eierseksjoner med eget seksjonsnummer.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller i utføres i betongelementer og/eller plasstøpt betong. Byggene fundamenteres til fjell og har isolerte yttervegger av tre og betong. Takkonstruksjoner i betong, og/eller stål-elementer, som er utvendig isolert. Det leveres sedum på store deler av takflatene, resterende deler som tekket, beslått eller tredekke. Fasademateriell utarbeides etter arkitektens anbefalinger, og vil hovedsakelig bestå av tegl, trepanel, glass, puss og beslag.

STANDARD I LEILIGHETENE

Generelt

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

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. Enkelte vegger kan ha overflate i betong, som for eksempel mellom leiligheter, mot trapperom og enkelte steder mot fasaden.

Leilighetene leveres med en takhøyde på ca. 265 cm. I byvillaen planlegges det for en takhøyde på 260cm i andre etasje og 240cm i første etasjen. Alle himlinger leveres sparklet og malt. Det leveres ikke taklister. Lokale nedforinger i rom vil forekomme, fortrinnsvis i gangareal, vaskerom, walk-in og bad. Rom med senkede himlinger er ikke vist på salgstegningene, men vil vises på kontraktstegningene. Ettersom prosjektet ikke er detaljprosjektert vil avvik forekomme.

Det leveres høye vinduer og balkongdører med overkant på ca. 245 cm over gulv, vinduer vil ha en mindre brystning mot gulv. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Det leveres en kombinasjon av slagdører og skyvedører til uteplassene. Vinduer, balkong- og terrassedør leveres med energi-glass, farge i henhold til arkitektens beskrivelse.

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.

Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom adskilt med dør, samt fra innvendige arealer til balkong/takterrasse/markterrasse. Eksempel er L-403, hvor balkong mot øst får et trinn opp fra innvendig gulv.

De eikefinerte entrédørene levers med kikkhull og FG-godkjent lås og beslag.

Innvendige dører med høyde på 230 cm, med farge tilsvarende standard veggfarge (NCS S1002-Y – Tidløs). Dører leveres listfritt, med fulldybdekarm som standard og dørvrider fra Formani, Serie ONE i rustfritt stål. Leilighetene har et innslag av skyvedører, kfr. salgstegningene. Slagdører leveres med dempelist. Enkelte avvik på dørhøyder vil forekomme, for eksempel ifbm. tekniske føringer.

Vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk i tilsvarende innvendige vegger (NCS S1002-Y – Tidløs). Vinduer og balkongdører leveres uten gerikter og listverk med vindusbrett. Øvrige gerikter og lister gjæres, sparkles og males uten synlige spikerhull. Det gis ikke garanti mot kvistguling på fabrikkmalte produkter.

Kjøkken, garderober og baderomsmøbel leveres gjennom Expo-Nova. Kjøkken og garderober fra Poliform, og baderomsmøbel fra Antonio Lupi. Hvitevarer fra Miele og sanitæramaturer fra Dornbracht. Se detaljer i romskjema.

Leilighetene og fellesarealene leveres byggerengjort.

Markterrasser/balkonger/takterrasse

Loggia, balkonger, takterrasser og markterrasser leveres i Termofuru, Kebony eller lignende tremmegulv. Balkonger kan få skråsteg som bæring. Rekkverk på balkonger, takterrasser og loggiaer utføres i stål eller aluminium eller en kombinasjon etter arkitektens fargeanvisning. Det leveres ikke rekkverk på markterrasser.

Markterrasser/balkonger/takterrasse/loggia er å betrakte som en utvendig konstruksjon og er utsatt for vær og vind. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Innslag og drypp av regnvann fra ovenforliggende balkonger må påregnes.

TEKNISKE ANLEGG

Generelt

Anleggsbidrag for tilkobling av telefon/TV/bredbånd betales av kjøper dersom leverandør krever dette av utbygger.

Hver leilighet får sitt eget teknisk rom/bod, separert fra leiligheten. Se for øvrig salgstegninger. Merk at leilighet L-101, L-102, L-601, (L-602) og L-701 vil ha tekniske rom i en annen etasje enn leiligheten.

Oppvarming og varmt tappevann

Bygget vil kobles til fjernvarme som varmer opp vann til oppvarming og til varmt tappevann. Boligene får vannbåren gulvvarme med varmeregulering i hvert rom. I hver leilighet måles varmtvannsforbruket for både varmt tappevann og oppvarming.

Ventilasjonsanlegg

Det leveres balansert ventilasjonsaggregat i hver leilighet. Aggregatene har forhøyede luftmengder og leveres med svalgfunksjon som kan senke lufttemperatur med ca. 3°C. Svalgfunksjonen er ikke å anse som kjøling/aircondition, men vil bidra til noe mer komfort en standard aggregater. Anlegget vil ha avtrekk fra bad,

vaskerom, WC og kjøkken med fellesavkast over tak, og tilluft i oppholdsrom. Avtrekk og frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedforet himling. Detaljene omkring nedforinger og innkassinger er ikke avklart før detaljprosjekteringen er gjort, og det er derfor heller ikke vist på tegningene i detalj.

Koketoppen har omluftsventilasjon, som vil si at luften renses gjennom ulike filtre, for så og slippes ut i rommet igjen.

Elektrisk anlegg

Det legges skjult elektrisk anlegg med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der hvor det leveres betong-elementer eller leilighetsskillevegger kan det elektriske anlegget være åpent. Det leveres belysning i tråd med eksemplet vist i prospektet, med skissert lysplan fra Expo-Nova. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektro tegninger samt belyningsplaner for hver enkelt leilighet. Det finnes noen begrensninger for plassering av armaturer. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene.

Automatsikringer i eget sikringsskap som plasseres fortrinnsvis i teknisk rom/bod i hver leilighet (plassering som utgangspunkt i entré, men annet egnet sted kan forekomme). Måler og hovedsikring til hver leilighet plasseres i eget elektrikerskap.

En utvendig lampe og en stikkontakt per leilighet på markterrasse og/eller balkong/loggia. Det elektriske anlegget for øvrig, leveres etter NEK 400. Det leveres utvendige screens med innvendig betjening på alle vinduer. Det leveres ikke utvendige screens på balkongdører eller heve-/skyvedører.

Boder i kjelleren blir levert med generell belysning samt to doble stikkontakter i hver bod. Det vil på et senere tidspunkt bli avklart om forbruk av strøm i bod blir målt på egen måler eller belastes med et fast månedlig beløp.

TV/bredbånd

Det leveres ett dobbelstikk ved siden av tomrørs-system for fremtidig data/TV-punkter i opptil tre av oppholdsrommene. Tomrørsystem tilkobles svakstrømskap slik at man i etterkant eventuelt kan trekke frem kablet data/TV-punkt. Dette er et avvik iht. NEK 700. Selger har anledning til å tegne abonnement for TV og internett eller tilsvarende med inntil 5 års bindingstid på vegne av sameiet.

Sanitærutstyr

Det leveres sanitærutstyr som beskrevet i romskjema. Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingskap

til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Det leveres egen måler for forbruk av tappevann til hver leilighet. Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme fra sentralanlegg med forbruksmåler til hver bolig. Forsyning av bygget med energi vil skje gjennom Celsio og deres fjernvarmenett. Energisertifikat overleveres ved overtakelse.

Gassanlegg

Det vil bli levert ett felles gassanlegg og tank med opplegg frem til ABO-skap for hver enhet. ABO-skap levers med måler og uttak for gassgrill. Gasspeis kan leveres som tilvalg.

Brann

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

Dørklokke

Det leveres porttelefon med videokamera ved hovedinngangsdør. Svarapparat med fargeskjerm i hver leilighet.

FELLESANLEGG

Postkasser

Et felles postkassestativ for leilighetsbygget felles inn i vegg i lobby.

Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør med dørpumpe og utførelse i eik, samt i henhold til arkitektens fargevalg. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til bl.a. brannkrav.

Utomhus

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen. Overganger langs tomtegrensene mot nord, syd og øst er ikke endelig avklart, og det vil forekomme avvik fra illustrasjoner for dette forholdet.

Alle gang- og kjøreveier med belegningsstein eller asfalt. Gangsti rundt prosjektet utføres med gruset dekke eller lignende. Kantskille i overganger mellom asfalt/belegningsstein og grøntarealer. Flettverksgjerde og/eller spilerekkverk monteres der det er krav til sikring på grunn av høyder.

Snøsmelteanlegg er tiltenkt ved innkjøring til garasjen, samt deler av forplassen foran hovedinngangen.

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

Det leveres frostsikre utekraner på fellesareal bakkeplan, private mark-/takterrasser og byvilla. Endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

Selger forbeholder seg retten til å ferdigstille utomhusarealer etter ferdigstillelse av leiligheter avhengig av årstid.

Utvendige illustrasjoner viser en port foran gårdsplassen, endelig plassering av porten er foreløpig uavklart. Den illustrerte plasseringen er en del av en endringssøknad og et utfall kan være at porten må plasseres lengre inn på gårdsplassen, dette i tråd med rammetillatelsen.

Felles trapperom og inngangsparti

Det legges fliser i inngangsparti og gangareal. I hovedsak er vegger sparklet og malt, med innspill av annen materialitet som eik og flis, alt i tråd med interiørarkitektens konsept for fellesarealene. Underside av trapp vil bli malt. Rekkverk i trapper leveres som spilerekkverk i tråd med interiørkonseptet.

Heis

Heiser fra garasjeanlegget og opp til alle leilighetenes inngangsplan, fordelt på to oppganger. Heiskupér vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom. Alarmoverføring til vaktentral. For leilighet L-701, med direkte heisadkomst inn i leiligheten, vil det tinglyses nødvendig adkomst for heispersonell/vaktpersonell ved nødsituasjon.

Garasjekjeller

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift og kodetablå/nøkkelbrikke. To fjernbetjent portåpnere leveres per parkeringsplass, alternativt GSM eller app-basert åpningssystem eller lignende. Det leveres nødvendig garasjehimling og vegger sprøytemales til full dekk. Kjøredekke er synlig betong, som er støvbundet og behandlet. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert og isolert for å hindre kondens. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil allikevel kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen er 215 cm. I områder inntil vegger med tekniske føringer kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/ føringer blir synlige i himlingen.

Parkeringsplassene planlegges utført med minimum bredde 260 cm og lengde på 500 cm. Da prosjektet

ikke er detaljprosjektert på nåværende tidspunkt kan avvik forekomme på parkeringsplassene. Det vil være kapasitet for laststyrt elbilladere (Type 2-kontakt, 16A) i garasjekjeller med kapasitet for inntil 11kW. Det leveres en elbillader til hver parkeringsplass. Det vil på et senere tidspunkt bli avklart om lading blir målt på egne målere eller belastes med et fast månedlig beløp.

Sykkelparkering

Sykelstativer leveres iht. krav, se tegninger og landskapsplan for tenkt plassering. Det er avsatt egne rom og soner for sykkelparkering/lastesykkel i 1 etg. U1 og U2.

Boder

Det leveres tette bodvegger fra gulv til tak i U2. Betongvegger og eksponert himling støvbindes, og innvendige gipsvegger leveres ubehandlet. Det vil forekomme tekniske installasjoner i bod (ventilasjonsrør eller lignende). Siden bygget ikke er detaljprosjektert kan det dukke opp søyler som ikke er synlig på eksisterende plantegning for bodarealet. Selger forbeholder seg retten til å endre allokering av boder frem til overlevering. Bod egner seg for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Låssystem

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

Bøttekott

Det leveres ett bøttekott i kjeller med varmt- og kaldtvann samt utslagsvask. Plassering er ikke bestemt.

Renovasjon

Det etableres et felles avfallsrom med tilstrekkelig kapasitet, iht. kildesortering fra renovasjonsetaten og deres dimensjonering. Endelig løsnin for renovasjon og tilhørende plassering kan endres gjennom detaljprosjekteringen.

Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet.

TILVALG

Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg gjøres gjennom digital plattform. Alle leilighetskjøpere vil bli invitert til personlige tilvalgsmøter med prosjektets kunderådgivere.

Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. 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 som settes. Oversittes fristene har selger rett til å levere leiligheten i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kunderådgiver(e). Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider. Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket et påslag til utbygger. Som følge av 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.

GENERELLE FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen, og prospektet for øvrig, er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet, herunder eksempelvis nødvendige offentlige pålegg eller myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert og utbygger/selger står fritt til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige forutsatt at det ikke forringer den generelle standarden i nevneverdig grad.

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.

Dersom det er avvik mellom tegninger/beskrivelser i prospekt, hjemmeside, annonser eller leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kjøpekontrakten som er gjeldende.

Selger forbeholder seg rett til å engasjere forretningsfører for det første driftsåret, samt inngå/tinglyse nødvendige avtaler for etablering av bebyggelsen og sameiet. Videre legger selger opp til å kunne inngå andre aktuelle serviceavtaler på vegne av sameiet for de første driftsårene. 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. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i f.eks. gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaske-rom 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. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

IGANGSETTINGSSØKNAD

Vi tar forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av nødvendige tillatelser for oppføring av bygget, herunder endrings-søknad for tiltaket, igangsettingstillatelser, mm.



Romskjema

Rom	Innredning	Gulv	Vegger
Kjøkken	<p>Kjøkkenleverandør: Poliform.</p> <p>Kjøkkenmodell: Alea.</p> <p>Skap og håndtak: U3 laminat Sand med integrerte håndtak.</p> <p>Benkeplate: 20mm kompositt - 28 White Veined matt.</p> <p>Benkeplate kjøkkenøy: Satin touch, F8 Alluminio laminato.</p>	<p>Gulv: Hakwood - Pure Brushed. Oljet 1-stavs eikeparkett 180mm bredde eller lignende.</p> <p>Gulvlist: Glattkant fotlist malt i veggfargen. Sparklet og malt over spikerhoder. Høyde 7 cm.</p>	<p>Vegger/Farge: Sparklet og malt i NCS S1002-Y - Tidløs (matt).</p> <p>Innerdører: Kompakt eller massivdør i 230cm høyde* med fulldybdekarm og samme farge som vegg. Dempelist og uten gerikter.</p> <p>Dørvrider/beslag: Formani, ONE -PBL15/50 m/rosett i rustfritt stål.</p>
Stue		<p>Gulv: Hakwood - Pure Brushed. Oljet 1-stavs eikeparkett 180mm bredde eller lignende.</p> <p>Gulvlist: Glattkant fotlist malt i veggfargen. Sparklet og malt over spikerhoder. Høyde 7 cm.</p>	<p>Vegger/Farge: Sparklet og malt i NCS S1002-Y - Tidløs (matt).</p> <p>Innerdører: Kompakt eller massivdør i 230cm høyde* med fulldybdekarm og samme farge som vegg. Dempelist og uten gerikter.</p> <p>Dørvrider/beslag: Formani, ONE -PBL15/50 m/rosett i rustfritt stål.</p>
Entre/Hall	<p>Garderobeleverandør: Poliform.</p> <p>Modell: Senzaline - Nobilitato.</p> <p>Finish/Innmat: Skapdører i Melamine, Silk Grey finish. Sidevegger i fargen Ardesia. Bakvegg i Canvas Beige. Skapene leveres med garderobestang og tre solide hyller.</p> <p>Håndtak: Fitted håndtak i fargen Ardesia.</p>	<p>Gulv: Hakwood - Pure Brushed. Oljet 1-stavs eikeparkett 180mm bredde eller lignende.</p> <p>Gulvlist: Glattkant fotlist malt i veggfargen. Sparklet og malt over spikerhoder. Høyde 7 cm.</p>	<p>Vegger/Farge: Sparklet og malt i NCS S1002-Y - Tidløs (matt).</p> <p>Innerdører: Kompakt eller massivdør i 230cm høyde* med fulldybdekarm og samme farge som vegg. Dempelist og uten gerikter.</p> <p>Dørvrider/beslag: Formani, ONE -PBL15/50 m/rosett i rustfritt stål.</p> <p>Leilighetsdør: Entredør leveres i finert eik med sort Denver beslagspakke.</p>
Soverom Master	<p>Garderobeleverandør: Poliform.</p> <p>Modell: Senzaline - Nobilitato.</p> <p>Finish/Innmat: Skapdører i Melamine, Silk Grey finish. Sidevegger i fargen Ardesia. Bakvegg i Canvas Beige. Skapene leveres med garderobestang og tre solide hyller.</p> <p>Håndtak: Fitted håndtak i fargen Ardesia.</p>	<p>Gulv: Hakwood - Pure Brushed. Oljet 1-stavs eikeparkett 180mm bredde eller lignende.</p> <p>Gulvlist: Glattkant fotlist malt i veggfargen. Sparklet og malt over spikerhoder. Høyde 7 cm.</p>	<p>Vegger/Farge: Sparklet og malt i NCS S1002-Y - Tidløs (matt).</p> <p>Innerdører: Kompakt eller massivdør i 230cm høyde* med fulldybdekarm og samme farge som vegg. Dempelist og uten gerikter.</p> <p>Dørvrider/beslag: Formani, ONE -PBL15/50 m/rosett i rustfritt stål.</p>

Tak	Elektro	Sanitær/Ventilasjon
<p>Himling/Farge: Sparklet og malt gips. NCS S1002-Y - Tidløs (matt).</p> <p>Senket himling: Senket himling kan forekomme i områder med tekniske installasjoner og ifbm. kjøkkeninnredning.</p> <p>Taklist: Listfri overgang mellom vegg/tak.</p>	<p>Stikk og brytere: Elko Pluss hvit, eller lignende.</p> <p>Hvitevarer fra Miele: Koketopp med benkeventilator, Stekeovn, Oppvaskmaskin og kjølfrys kombiskap.</p> <p>Belysning: Iht. lysplan.</p>	<p>Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.</p> <p>Ventilasjon/Ventilasjonshette: Balansert ventilasjon med svaltfunksjon og ventiler på vegg. Ingen ventilasjonshette siden koketopp leveres med integrert benkeventilator.</p> <p>Sprinkel: Concealed sprinkelhode i tak.</p> <p>Kjøkkenkum: Blanco Andano 500-U Rustfritt stål.</p> <p>Blandebatteri: Dornbracht Tara Ultra, Brushed Platinum</p>
<p>Himling/Farge: Sparklet og malt gips. NCS S1002-Y - Tidløs (matt).</p> <p>Senket himling: Senket himling kan forekomme i områder med tekniske installasjoner.</p> <p>Taklist: Listfri overgang mellom vegg/tak.</p>	<p>Stikk og brytere: Elko Pluss hvit, eller lignende.</p> <p>Belysning: Iht. lysplan.</p> <p>IKT: Tomrørssystem frem til stue.</p>	<p>Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.</p> <p>Ventilasjon: Balansert ventilasjon med svaltfunksjon og ventiler på vegg.</p> <p>Sprinkel: Concealed sprinkelhode i tak.</p>
<p>Himling/Farge: Sparklet og malt gips. NCS S1002-Y - Tidløs (matt).</p> <p>Taklist: Listfri overgang mellom vegg/tak.</p>	<p>Stikk og brytere: Elko Pluss hvit, eller lignende.</p> <p>Belysning: Iht. lysplan.</p>	<p>Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.</p> <p>Ventilasjon: Balansert ventilasjon med svaltfunksjon og ventiler på vegg.</p> <p>Sprinkel: Concealed sprinkelhode i tak.</p>
<p>Himling/Farge: Sparklet og malt gips. NCS S1002-Y - Tidløs (matt).</p> <p>Taklist: Listfri overgang mellom vegg/tak.</p>	<p>Stikk og brytere: Elko Pluss hvit, eller lignende.</p> <p>Belysning: Iht. lysplan.</p> <p>IKT: Tomrørssystem frem til soverom.</p>	<p>Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.</p> <p>Ventilasjon: Balansert ventilasjon med svaltfunksjon og ventiler på vegg.</p> <p>Sprinkel: Concealed sprinkelhode i tak.</p>

Rom	Innredning	Gulv	Vegger
Soverom 2 & 3	Garderobeleverandør: Det leveres ikke garderobeskap i sekundære soverom. Med unntak av leil. 503, 602 og 701. Se salgstegning for omfang.	Gulv: Hakwood - Pure Brushed. Oljet 1-stavs eikeparkett 180mm bredde eller lignende. Gulvlist: Glattkant fotlist malt i veggfargen. Sparklet og malt over spikerhoder. Høyde 7 cm.	Vegger/Farge: Sparklet og malt i NCS S1002-Y - Tidløs (matt). Innerdører: Kompakt eller massivdør i 230cm høyde* med fulldybdekarm og samme farge som vegg. Dempelist og uten gerikter. Dørvrider/beslag: Formani, ONE -PBL15/50 m/rosett i rustfritt stål.
Bad	Baderomsinnredning: Antonio Lupi Piana, Mamba cod 5116. Leveres med integrert vask og ulike bredder. Se salgstegninger. Speil: Hellimt klart speil, størrelse tilpasses innredningen. Dusjdører: INR ARC eller lignende, ihht. salgstegninger.	Gulvflis: Kronos, Nativa Lux falda 60 x 60cm med sokkelflis. Dusjsone: Nedsenket dusjsone - format på flis avklares i detaljprosjekt.	Veggflis: Veggflis i dusjsone. Kronos, Nativa Lux falda 60 x 60cm. Vegger/Farge: Sparklet og malt i NCS S1002-Y - Tidløs (matt). Innerdører: Kompakt eller massivdør i 230cm høyde* med fulldybdekarm og samme farge som vegg. Dempelist og uten gerikter. Dørvrider/beslag: Formani, ONE -PBL15/50 m/rosett i rustfritt stål.
WC/gjest	Baderomsinnredning: Antonio Lupi Piana, Mamba cod 5116. Leveres med integrert vask og i ulike bredder. Se salgstegninger. Speil: Hellimt klart speil, størrelse tilpasses innredningen.	Gulvflis: Kronos, Nativa Lux falda 60 x 60cm med sokkelflis.	Vegger/Farge: Sparklet og malt i NCS S1002-Y - Tidløs (matt). Innerdører: Kompakt eller massivdør i 230cm høyde* med fulldybdekarm og samme farge som vegg. Dempelist og uten gerikter. Dørvrider/beslag: Formani, ONE -PBL15/50 m/rosett i rustfritt stål.
Vaskerom	Kjøkkenleverandør: Poliform. Kjøkkenmodell: Alea. Skap og håndtak: U3 laminat Sand med integrerte håndtak. Benkeplate: 20mm matt laminat - LBU3 Sand	Gulvflis: Kronos, Nativa Lux falda 60 x 60cm med sokkelflis.	Vegger/Farge: Sparklet og malt i NCS S1002-Y - Tidløs (matt). Innerdører: Kompakt eller massivdør i 230cm høyde* med fulldybdekarm og samme farge som vegg. Dempelist og uten gerikter. Dørvrider/beslag: Formani, ONE -PBL15/50 m/rosett i rustfritt stål.

Tak	Elektro	Sanitær/Ventilasjon
Himling/Farge: Sparklet og malt gips. NCS S1002-Y - Tidløs (matt). Taklist: Listfri overgang mellom vegg/tak.	Stikk og brytere: Elko Pluss hvit, eller lignende. Belysning: Iht. lysplan.	Oppvarming: Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon: Balansert ventilasjon med svaltfunksjon og ventiler på vegg. Sprinkel: Concealed sprinkelhode i tak.
Himling/Farge: Sparklet og malt gips. NCS S1002-Y - Tidløs (matt). Taklist: Listfri overgang mellom vegg/tak.	Stikk og brytere: Elko Pluss hvit, eller lignende. Belysning: Iht. lysplan.	Oppvarming: Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon: Balansert ventilasjon med svaltfunksjon og ventiler på vegg eller tak. Servant- og dusjarmatur: Dornbracht Meta - Brushed Platinum toppmontert servantbatteri og veggmontert dusjbatteri m/ hånddusj. Sprinkel: Concealed sprinkelhode i tak. Sluk: Unidrain, Higline sluk, rustfri stålramme. Toalett: Vegghengt Duravit Me By Starck, med Dornbracht tryknapp, platinum matt.
Himling/Farge: Sparklet og malt gips. NCS S1002-Y - Tidløs (matt). Taklist: Listfri overgang mellom vegg/tak.	Stikk og brytere: Elko Pluss hvit, eller lignende. Belysning: Iht. lysplan.	Oppvarming: Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon: Balansert ventilasjon med svaltfunksjon og ventiler på vegg eller tak. Servant: Dornbracht Meta -Brushed Platinum toppmontert servantbatteri. Sprinkel: Concealed sprinkelhode i tak. Toalett: Vegghengt Duravit Me By Starck, med Dornbracht tryknapp, platinum matt.
Himling/Farge: Sparklet og malt gips. NCS S1002-Y - Tidløs (matt). Taklist: Listfri overgang mellom vegg/tak.	Stikk og brytere: Elko Pluss hvit, eller lignende. Belysning: Iht. lysplan.	Oppvarming: Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon: Balansert ventilasjon med svaltfunksjon og ventiler på vegg, eller tak Vask og blandebatteri: Franke Smart SRX210-50 Rustfri Dornbracht Tara Ultra, Brushed Platinum. Sprinkel: Concealed sprinkelhode i tak.

Rom	Innredning	Gulv	Vegger
Grov-kjøkken	<p>Kjøkkenleverandør: Poliform.</p> <p>Kjøkkenmodell: Alea.</p> <p>Skap og håndtak: U3 laminat Sand med integrerte håndtak.</p> <p>Benkeplate: 20mm matt laminat - LBU3 Sand</p>	<p>Gulv: Hakwood - Pure Brushed. Oljet 1-stavs eikeparkett 180mm bredde eller lignende.</p> <p>Gulvlist: Glattkant fotlist malt i veggfargen. Sparklet og malt over spikerhoder. Høyde 7 cm.</p>	<p>Vegger/Farge: Sparklet og malt i NCS S1002-Y - Tidløs (matt).</p> <p>Innerdører: Dør leveres som en del av kjøkkenet. Måltilpasset Pivot dør med reflekterende fume glass og Moka ramme.</p>
Teknisk rom	<p>Teknisk rom til leiligheten** inneholder ventilasjonsaggregat, rør/sanitærskap og elektro.</p>	<p>Gulv: Vinylgulv eller lignende med nødvendig oppbrett.</p>	<p>Vegger/Farge: Sprøytemalt til fullt dekk - NCS S0500-N</p> <p>Dør og beslag: Finert eik, tilsvarende leilighetsdør - forbehold om tekniske klassifikasjoner. Denver sort beslagspakke.</p>
Loggia, Balkong, Mark/Tak-terrasse		<p>Gulv: Tremmegulv i Termofuru, Kebony eller lignende.</p>	<p>Vegger: Liggende eller stående panel av Malmfuru eller lignende.</p>
*	<p>*Der størrelsen på gjeeste-WC tilsier det, leveres det en mindre modell fra Antonio Lupi - gjelder L-102, L-403, L-503 og L-701.</p> <p>**Leil. 101, 102, 601, (602) og 701 har ikke teknisk rom i samme etasje eller i umiddelbar nærhet til leiligheten</p>		<p>*Avvik på høyde kan forekomme grunnet tekniske føringer i himling.</p>

Tak	Elektro	Sanitær/Ventilasjon
<p>Himling/Farge: Sparklet og malt gips. NCS S1002-Y - Tidløs (matt).</p> <p>Taklist: Listfri overgang mellom vegg/tak.</p>	<p>Stikk og brytere: Elko Pluss hvit, eller lignende.</p> <p>Belysning: Iht. lysplan.</p>	<p>Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.</p> <p>Ventilasjon: Balansert ventilasjon med svalfunksjon og ventiler på vegg eller tak.</p> <p>Sprinkel: Concealed sprinkelhode i tak.</p> <p>Vask og blandebatteri: Franke Smart SRX210-50 Rustfri Dornbracht Tara Ultra, Brushed Platinum.</p>
<p>Himling/Farge: Støvbundet betonghimling.</p>	<p>Stikk og brytere: Elko hvit, eller lignende.</p> <p>Belysning: Tak/vegglampe iht. tekniske krav/forskrift for teknisk rom.</p>	<p>Sprinkel: Teknisk rom sprinkles ved behov.</p>
<p>Himling/Farge: Panel av Malmfuru eller lignende.</p>	<p>Stikk og brytere: Elko Pluss, eller lignende.</p> <p>Belysning: Iht. lysplan.</p>	<p>Sprinkel: Loggia sprinkles ved behov.</p>
		<p>*Det leveres opplegg for vaskemaskin i alle vaskerom, enkelte enheter vil ha ekstra uttak for VM på et bad grunnet tilgjengelighetskrav, dette fremkommer på salgstegninger.</p>

Salgsoppgave

Enfiladen - Erling Skjalgssons gate 25

Adresse og matrikelnummer

Prosjektet Enfiladen vil bli oppført på Gnr. 212, bnr. 281 i Oslo kommune. Boligene vil få adresse Erling Skjalgssons gate 25 og 27, heretter omtalt Eiendommen.

Ansvarlig Megler

Navn: Stian Pøhner
Kontaktinfo: 971 15 621/ s.pohner@nordvikbolig.no
Tittel: Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Nordvik Frogner v/ P33 Eiendomsmegling AS
Adresse: Parkveien 33B, 0258 Oslo
Organisasjonsnummer: 915 491 065

Eier/ selger

Frogner Utvikling AS er selger av prosjektet Enfiladen. Frogner Utvikling AS er eid av Oslo House AS og Backe Prosjekt AS.

Hjemmelshaver

Frogner Utvikling AS, Lysaker Torg 8, 1366 Lysaker med org.nr 923 807 160 er hjemmelshaver for eiendom gnr. 212, bnr. 281 i Oslo kommune.

Tomt og grunnareal

Eiendommen er på 2062 kvm. Eiendommen er planlagt med et frittstående leilighetsbygg hvor det total er 19 leiligheter med fellesarealer for beboerne/eierne samt en byvilla. Leilighetsbygget vil bli 7 etasjer høyt samt ha 2 underetasjer, og byvillaen vil ha to plan samt en underetasje. Eiendommen vil bli seksjonert som et bolig-sameie. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal, for eks. ved at leiligheter slås sammen eller deles, eller omdisponering av arealer i kjeller.

Eierforhold

Eierseksjon/Selveier

Adkomst

Prosjektet har enkel adkomst med både offentlig kommunikasjon og sykkel. Det er også tilrettelagt for sykkel med felles sykkelrom i underetasje samt i første etasje i leilighetsbygget.

Boder og Parkeringsplasser

Det vil være mulig for alle Kjøpere i Enfiladen å kjøpe parkeringsplass inkludert elbillader til avtalt pris. Kjøp av p-plass må avklares sammen med kjøp av leilighet og det er kun ved dette tidspunktet man har rett på p-plass. Dersom man ikke tegner seg opp på p-plass

ved kjøp av leilighet mister man denne retten og plassen kan bli solgt til andre. Det er 30 parkeringsplasser til de 20 seksjonene i Enfiladen og Selger forbeholder seg retten til å selge slik selger måtte ønske i prosjektet.

Parkeringsplasser er plassert i garasjekjeller under leilighetsbygget. Townhouse har direkte adkomst fra parkeringskjeller til egen bolig.

Garasjekjelleren er planlagt etablert som en næringsseksjon og organisert som et realsameie hvor man kjøper en ideell andel med rett til å disponere en p-plass i garasjeanlegget. Det vil bli faste parkeringsplasser, som planlegges med en standard størrelse, 260 cm bred, 500 cm lang, og maksimal bilhøyde er 205 cm. Disse begrensningene gjelder ikke for HC plasser. Avvik kan forekomme ifbm. detaljprosjekteringen av prosjektet, f.eks. endelig avklaring søyleplassering. Kjøper svarer for sin andel av fellesutgifter for garasjeanlegget fra overtagelse.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig, herunder opprettelse av en eller flere næringsseksjoner, anleggs-eiendom, vedtektsfestet bruksrett, tilleggsareal eller på annen måte. Se vedtekter for ytterligere info.

Hver seksjon får eksklusiv bruksrett til en nærmere angitt bod i kjeller. Trapp, heis, korridor, tekniske rom, sykkelvask fellesrom, sykkelparkering, treningsrom og utomhus areal er fellesareal i eierseksjonsameiet. Utearealet knyttet til boligene i 1. etasje vil bli oppmålt og lagt til seksjonen som tilleggsdel. Det samme gjelder private takterrasser tilhørende den enkelte seksjon.

Sameiet

Enfiladen er et rent boligsameie. Se for øvrig utkast til vedtekter som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Hver bolig utgjør en seksjon i Eierseksjonssameiet Enfiladen. Eiendommen er tildelt følgende adresser; Leilighetsbygget er gitt adressen Erling Skjalgssons gate 25, Byvillaen er gitt adressen Erling Skjalgssons gate 27. Dette kan endres før overtagelse av kommune.

Det er ikke tillatt å eie mer enn to seksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven §23.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøte hvor regnskap og budsjett skal fremlegges. Sameiets styre har

ansvarsrett for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes på årsmøtet.

Utbygger vil på vegne av kjøper/sameiet inngå avtaler, som f.eks. om:

- Avtale om forretningsførsel
- Strømleveranser
- Avtaler om henting av avfall
- Levering av fjernvarme
- Driftsavtale for avlesning av fjervarme og varmtvann
- Driftsavtale for porttelefonanlegget
- Drift og vedlikehold av heiser
- Avtale om direkte varsling av Brannvesenet
- Lovpålagte serviceavtaler f.eks. i sammenheng med FDV-dokumentasjon
- Avtale om vaktmestertjenester
- Avtale om kabel-tv/bredbånd
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer
- Avtale om drift og vedlikehold av treningsfasiliteter
- Skifte av ventilasjonsfilter (muligens også for leiligheter)
- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/ service av eierseksjonssameie

Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstid på enkelte av disse leveransene.

Forsikring

Selger holder bygningen brannforsikret som bygg under oppføring. Før innflytting av første bolig vil Selger tegne ordinær forsikring på vegne av sameiet. Forbruker må selv tegne innboforsikring.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Det er og vil bli tinglyst rettigheter og forpliktelser på eiendommen knyttet til gjennomføringen av utbyggingen og organiseringen på Eiendommen. Eiendommen vil bli overført fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnadene og andre krav sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §31.

På eiendommen er det foreløpig tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/212/281:
05.08.1957 - Dokumentnr: 306686 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

15.12.2020 - Dokumentnr: 3489973 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr: 0301 Gnr: 212 Bnr: 784
Rettighet hefter i: Knr: 0301 Gnr: 212 Bnr: 968
Adkomstrett for brann- og sykebil og for gående og syklende Gjelder denne registerenheten med flere.

Utinglyste forpliktelser

Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Videre kan eiendommen påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen vil påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Det kan bli tinglyst rettighet for ferdsel over sameiets tomt opp trappen til Schafteløkken.

Barnehagen på Schafteløkken vil trolig bli gitt en bruksrett for deler av eiendommen på dagtid. Bruksretten skal være delt slik at Frogner Sokn har rett til å benytte arealet på dagtid i hverdager, og slik at eierseksjonssameiet som selger planlegger å etablere på eiendommen gis rett til å benytte arealet utenfor barnehagens åpningstider (altså på ettermiddag og kveldstid, samt i helger). Det er en forutsetning for avgivelse av bruksretten at arealet inngår og godkjennes som en del av utearealberegningen i prosjektet på Eiendommen. Grunnbok på gnr. 212, bnr. 281 er et vedlegg til denne salgsoppgave

Byggemåte

Se vedlagte leveransebeskrivelse for utfyllende informasjon. Det tas forbehold om mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, samt endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg.

Vei, vann avløp

Offentlig. Vann- og avløpsledninger/rør vil ha private stikkledninger inn på eiendommen.

Videre utbygging

Reguleringsplan og bestemmelsene for området er i hovedsak regulert til bolig. Reguleringskart er innhentet og ligger vedlagt datert mai 2024. Kommuneplanen fremmer fortetning rundt knute-punkter i sentrum. Nærområdet rundt Enfiladen er utbygget på sent 1800 og tidlig 1900 tallet uten planer om øvrig fortetning i nærmeste nærområde.

Overtakelse

Kjøper vil ha rett og plikt til å overta boligen før ferdig-attest foreligger. Forventet ferdigstillelse av boligen vil være 24 mnd. etter igangsettelse av prosjektet. Dette antatte tidspunktet er kun veiledende og ikke å anse som avtalt overtakelsesdato, se kontrakt punkt 6. Dersom arbeidene forsinkes av senere oppstart av byggearbeider eller andre forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf. bustadoppføringslova (buofl) § 11. Selger plikter i så fall å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje. Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Videresalg

Kontrakten kan ikke transporteres uten Selgers forutgående skriftlige samtykke. Dersom samtykke gis til slik transport, betaler Kjøperen et transportgebyr på kr 150 000,- for de merkostnader Selger vil ha som følge av transporten. For at Selger skal godkjenne slik transport må Avtale om transport av kjøpekontrakt benyttes.

Transport av kontrakt tillates ikke de site 6 uker før overtakelse. Transport av kontrakt aksepteres kun i de tilfeller hvor Kjøperen er å anse som forbruker i henhold til buofl. § 2 (1). Dersom Kjøperen er næringsdrivende og skal selge til en forbruker før overtakelse følger det av i buofl. § 1 (1) b at det må gjøres ved videresalg i henhold til buofl.

Eventuell endring av eierskap eller navndring fra kjøpers side etter bud/aksept krever selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 20 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen 6 uker før varslet overtakelse.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Prosjektet vil bli gjennomført iht. TEK 17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for boligen senest på overtakelsesdagen.

Rammetillatelsen er datert 20.11.2023. Det er gitt totalt tre dispensasjoner fra reguleringsplanen og kommuneplanen i rammetillatelsen for Enfiladen;

- Reguleringsplan S-2951 spesialområde bevaring
- Kommuneplanen §11.1 2) om krav til høyder
- Plan- og bygningslovens § 29-4 om krav til avstand til nabogrense

Rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten. Det er planlagt innsendt en endringssøknad for å fange opp mindre endringer som er gjort i prosjektet.

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon. Under henvisning til at selger av den aktuelle boligseksjon er Frogner Utvikling AS, som er eiet 90/10 % av Backe Prosjekt AS og Oslo House AS. Megler vurderer risikoen for manglende ferdigstillelse av de gjenstående arbeidene samt risikoen for at ferdigattest ikke blir gitt, som liten men hensiktsmessig da bygget er forventet overlevert på vinterhalvåret. Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest eller konsekvensene av at ferdigattest ikke foreligger pr. overtakelse. Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierseksjonsleiligheter og organisert som et sameie og følger Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Utkast til vedtekter ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Likeledes plikter Kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte.

Fellesutgifter

Estimerte fellesutgifter som oppgitt i prislisten består av en fast del som deles likt på alle enheter, denne dekker styrehonorarer, revisor, forretningsfører, administrasjonskostnader, TV/Internett fra Telia/Telenor eller lignende, heis, fellesarealer, renovasjon/avfall, drift vedlikehold og utskiftning av felles ute-områder, administrering og vedlikehold av energi samt drift og vedlikehold i forhold til ventilasjon. Dette beløpet er estimert til kr. 4080,- pr. leilighet og det er lagt 10% over budsjetterte kostnader.

Øvrige kostnader som er fordelt likt er estimert til kr. 17,- pr. kvm med samme påslag på 10% som i de andre kostnadene nevnt over. For denne posten følger: Drift og Vedlikehold av bygning, VVS, Elektro, Fyringsanlegg, Brannsikring etc.

Varme og varmtvann er estimert til kr. 12 pr. kvm og vil bli fakturert a-konto iht. forbruk.

Se vedlagt driftsbudsjett for mer inngående kunnskap om de enkelte postene.

De som kjøper garasje plass vil få driftsutgifter på ca. kr 150,- pr. plass pr. mnd. i tillegg.

Kjøper tegner eget strømabonnement. Frogner Utvikling AS vil stå ansvarlig for fellesutgifter for ferdigstilte usolgte leiligheter. Evt. eiendomsskatt i Oslo kommune, faktureres den enkelte direkte.

Betalingsbetingelser

1. Det forutsettes at depositum på 10 % av kjøpesum [for AS 20 % ved inn-gåelse av kontrakt] betales innen 30 dager etter signering av kjøpekontrakt. Innbetalingen skal være fri egenkapital.
2. Eventuelle tilvalg/tilleggsbestillinger betales sammen med resterende del av kjøpesummen før overtagelse, se pkt. 3
3. Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16 to dager før overtagelse.
4. Påløpte renter tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti iht. buofl. § 47. Kjøper aksepterer at utbetaling kan finne sted til Selger før overskjøting mot at buofl. § 47 garanti blir stilt. Totalprisen på boligen kjøpesum med tillegg av omkostninger spesifisert nedenfor.

Omkostninger

Dokumentavgift for hele sameie er 2,5 % av tomteverdi på kr. 170 000 000,- som blir totalt på kr. 4 250 000,-. Fordelt per leilighet vil minste leilighetene få kr 185 470,- og største leilighet 300 730,-. I tillegg til dokumentavgiften tilkommer kr. 500,- for tinglysning, og kr. 500,- per pantenotering på evt. eget lån pluss gebyr for pantenotering kr 240,- (se samlede omkostninger for hver leilighet på fremsiden av prislisten). Omkostningene forfaller til betaling med siste del av kjøpesummen.

NB: I tillegg kommer en engangsinnbetaling tilsvarende tre måneders felleskostnader (eksklusiv evt. kostnader til felles fyring og/eller varmt vann), som oppstarts midler til Sameiet. Dette innkreves av forretningsfører i forbindelse med innflytting.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer. Selger tar forbehold om at Kjøper kan bli belastet dokumentavgift ved overskjøting av garasje plass, oppad til kr. 10 000,- per p-plass.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det vedtatt eiendomsskatt for skatteåret 2023. For å avklare beregningsgrunnlaget for boligen, se <http://www.oslo.kommune.no/skattog-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/> eiendomsskatt.

Arealer definisjoner

Arealene i prislisten er oppgitt i internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940.

- Internt bruksareal (BRA-i) - Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Arealer til sjakter er inkludert i BRA-i.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) - Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e) og som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra, men som tilhører boenheten(e).
- Innglasset balkong mv (BRA-b) - Bruksarealet av innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boenheten.
- Terrasse- og balkongareal (TBA) - Arealet av terrasser og åpne balkonger, verandaer og altaner tilknyttet boenheten.

Arealavvik på 5 % eller mindre utgjør uansett ingen mangel ved leveransen.

Bustadoppføringslova/ garantier

Kjøpet reguleres av bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Ihht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesum og står i 5 - fem år etter overtakelsen jf. buofl § 12, tredje ledd.

Dersom det skal utbetales noe del av kjøpesummen fra Oppgjørsmeglers klientkonto før boligen er overskjøtet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. punkt 7.8 i kjøpekontrakten og buofl. § 47. Kjøper (og Kjøpers kreditor, dersom innbetalingen er lånefinansiert) aksepterer ved inngåelsen av kjøpekontrakt utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse. Garantien skal bortfalle når overskjøting har funnet sted.

Bustadoppføringslova kan i sin helhet fås ved henvisning til Megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

Forbehold

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik vil forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgiengeligskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhus arealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten, og derav også endringer i vedtekter. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjons-sameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

Det tas forbehold om offentlige godkjenninger, herunder godkjent endringsøknad, og tilstrekkelig forhåndssalg før prosjektet blir besluttet igangsatt. Følgende kriterier må være innfridd for at prosjektet skal igangsettes:

- Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse.
- Selger tar forbehold om kontrakt med entreprenør.
- Selger tar forbehold om avviking av eksisterende næringsleietakere.

- Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten, og åpning av byggelån.
- Selger tar forbehold om at styret i utbyggingsselskapet godkjenner igangsetting og gjennomføring av prosjektet.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen utgangen av Q2 2025 kan selger gå fra avtalen. Selger vil skriftlig melde ifra til kjøper via e-post, SMS eller brev om prosjektet ikke ble igangsatt innen fristen over.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Utkast kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse og romskjema
- Etasjeplaner og salgstegninger
- Utomhusplan
- Utkast sameievedtekter samt budsjett sameiet
- Reguleringskart
- Utskrift av grunnboken for eiendommene gnr. 212 bnr. 281 datert mai 2024.

Energiattest

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter mørkegrønn og ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Det er antatt at boligene vil få energi B, men C vil være absolutt minimum. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Formuesverdi

Formuesverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil for inntektsåret 2023 utgjøre henholdsvis 25 prosent av leilighetspris for primærbolig og 100 prosent for sekundærbolig. For boliger med markedsverdi over 10 000 000 beregnes formuesverdi til 70% av markedsverdien over 10 000 000. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrås årlige kvadratmeter-satser. For beregning av formuesverdi, gå inn på: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Eiendomsmegler

Nordvik v/ P33 Eiendomsmegling AS org. nr.: 915 491 065
Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til 1% av salgspris per enhet, pluss oppgjør, eventuelle utlegg og salgsbonus avtalt kvartalsvis.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er eiendomsmegler Stian Pøhner og vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Tobias Due. Bistand utover dette vil bli assistert av: Siril Sloreby, Cecilie Rosenquist, Frode Briskeby, Frederick Horntvedt, Kine Fjerdings, Nikola Gresko, Vemund V. Thorkildsen, Fredrick A. Haarr, Kristian Karlsrud, Marte Marie Forberg, Magnus Jørstad, Anniken Høiby, Filippa Myhrberg, Peder Selmer, Morten Møller-Olsen, Malin Hveem, Sisilie Berg, Mats Lomsdal, Vetle Thon Ellingsen og Sindre Jonassen.

Oslo, 27.05.2024

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring i prosjekt Enfiladen - Erling Skjalgssons gate 25 og 27.

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. PARTENE

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43, Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 av nr. 65 og annen bakgrunnsrett.

Navn:
Adresse/Kontaktinfo:
Tlf:
Født/Org.nr:

Heretter kalt Selger og Kjøper

2. SALGSOBJEKT

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie på tomt med gnr. 212, bnr. 281 i Oslo kommune. Seksjonsnummer vil bli tildelt senere. Tomten er eiet.

Boligens benevnelse i prosjektet er **L-XXX/B1**

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er), antall: x
- Bod i underetasje på x kvm
- Bruksrett til del av fellesarealer: se vedlegg (vedtekter og etasjeplan samt situasjonsplan)

Hjemmelshaver til eiendommen er Frogner Utvikling AS .

Prosjektet er planlagt med 20 boligseksjoner og en næringsseksjon. Næringsseksjonen omfatter p-plassene i underetasjen hvor hver eier av p-plass vil få tinglyst sin rettmessige andel i realsameie. Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger. Se forøvrig salgsoppgavens bestemmelser vedrørende forbehold.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av boligen medfølger et ansvar for å dekke seksjonens andel av de månedlige felleskostnadene. Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til **kr xxxx** for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor kr xx xxx xxx - kroner.

P-plass(er): _____ kr

Bolig: _____ kr

Total kjøpesum: _____ kr

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Omkostninger i alt: _____ kr

Kjøpesum og omkostninger, i alt: _____ kr

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 500,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/ endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på 10%/20% av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

5. OPPGJØR

Eiendommen er formidlet gjennom **P33 Eiendomsmegling AS**, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av:

Nordvik Oppgjør AS

Postboks 397 Skøyen 0213 Oslo
Tlf: 90412700. E-post: oppgjør@nordvikbolig.no.
og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

- Ved signering av kjøpekontrakt: 10% av total kjøpesum eksklusiv omkostninger med 14 dagers betalingsfrist etter anmodning fra megler.
- Ved overtagelse: 3 dager innen overtagelse skal resterende del av kjøpesum, omkostninger, eventuelle tilvalg og endringer være på meglers konto. Betalingen anses ikke endelig før megler har evt. pantedokument i hende.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, verken forskudd eller sluttoppgjør før Selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto nummer **1450 14 08817** med **KID xxxxxxxx**.

6. HEFTELSE

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne.

6.1. Pengeheftelser

Eiendommen overdras til kjøper fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6.2. Andre heftelser

Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

Eiendommen vil påhedtes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Det kan bli tinglyst rettighet for ferdsel over sameiets tomt opp trappen til Schafteeløkken.

Barnehagen på Schafteeløkken vil trolig bli gitt en bruksrett for deler av eiendommen på dagtid. Bruksretten skal være delt slik at Frogner Sogn har rett til å benytte arealet på dagtid i hverdager, og slik at eierseksjonssameiet som selger planlegger å etablere på eiendommen gis rett til å benytte arealet utenfor barnehagens åpningstider (altså på ettermiddag og kveldstid, samt i helger). Det er en forutsetning for avgivelse av bruksretten at arealet inngår og godkjennes som en del av utearealberegningen i prosjektet på Eiendommen. Grunnbok på gnr. 212, bnr. 281 er et vedlegg til denne kjøpekontrakten.

For leilighet L-701, med direkte heisadkomst inn i leiligheten, vil det tinglyses nødvendig adkomst for heis- /vaktpersonell ved nødsituasjon.

7. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift.

Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt vederlaget for tomten i henhold til punkt 3, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. SELGERS MANGELANSVAR/ KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27. Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

10. OVERTAKELSE

Forventet ferdigstilling er første kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulk. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 8 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslova § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i sameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

11. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12. SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulk, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. KJØPERS KONTRAKTBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova. Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret innen overtagelse. Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

15. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

16. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

Det tas forbehold om offentlige godkjenninger, herunder godkjent endringsssøknad, og tilstrekkelig forhåndssalg før prosjektet blir besluttet igangsatt. Følgende kriterier må være innfridd for at prosjektet skal igangsettes:

- Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse.
- Selger tar forbehold om kontrakt med entreprenør.
- Selger tar forbehold om avvikling av eksisterende næringsleietakere.
- Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisen, og åpning av byggelån.
- Selger tar forbehold om at styret i utbyggingsselskapet godkjenner igangsetting og gjennomføring av prosjektet

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen utgangen av Q2 2025 kan selger gå fra avtalen. Selger vil skriftlig melde ifra til kjøper via e-post, SMS eller brev om prosjektet ikke ble igangsatt innen fristen over.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert oppgjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

17. BILAG

Kjøper har forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsprospekt – herunder;
 - Salgsoppgave
 - Leveransebeskrivelse og romskjema
 - Etasjeplaner og salgstegninger
2. Kontraktstegninger
3. Utomhusplan
4. Utkast sameievedtekter, samt budsjett sameiet
5. Reguleringskart med bestemmelser
6. Utskrift av grunnbok for eiendommene
 - Gnr. 212 bnr. 281 datert mai 2024
7. Rammetillatelse

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - liklydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Oslo, den: _____

Selger:

Frogner Utvikling AS

Kjøper:

Backe Prosjekt og Oslo House

- Et møte mellom tradisjon og innovasjon

Om Utbyggeren

Enfiladen i Erling Skjalgssons gate er et samarbeidsprosjekt mellom Backe Prosjekt og Oslo House.

Backe Prosjekt er en del av AS Backe, en ledende aktør i norsk byggebransje siden 1946. Bedriften, som ble grunnlagt av Gunnar M. Backe er fremdeles, 80 år senere, i hovedsak eiet av Gunnars familie. Som boligutviklere har vår viktigste oppgave alltid vært å bygge gode hjem som folk trives i. Og vi stiller høye krav til oss selv. Vi skal ha de mest tilfredse boligkjøperne. For dem er kjøp av ny bolig ofte livets største investering. Derfor er det viktig for oss at våre boligkjøpere opplever Backe Prosjekt som en pålitelig, seriøs og etterrettelig utbygger. Hittil har vi mottatt utmerkelsen «Årets Boligleverandør» ni ganger, og målet vårt er å fortsette å være aktøren med de mest fornøyde boligkundene i landet.

Oslo House ble etablert i 2016. Selskapets ambisjon er å utvikle særpregede, urbane prosjekter av høy kvalitet som gir merverdi for kundene, nabolaget og byen. Selskapets ansatte har utviklet flere prisbelønnede prosjekter og selskapet har lang og god erfaring fra å bygge i tett by, i komplekse situasjoner og gjerne tett på verneverdig bebyggelse. Oslo House skal bygge markeds-tilpassede sentrumsnære prosjekter hvor bygget føyer seg inn som en naturlig del av byen og nabolaget. Vårt suksesskriterium er ikke bare antallet solgte enheter, men den ekte glede og tilfredshet kundene opplever gjennom å kjøpe en av våre boliger. Våre kunder kjøper ikke bare kjøpe en bolig, men investerer i sitt fremtidige hjem. Nettopp derfor er hvert prosjekt vi fullfører et viktig bevis på vår forpliktelse til kvalitet, innovasjon og fornøyde kunder.

Til glede for omgivelsene

En felles filosofi for oss i Backe Prosjekt og Oslo House er at vi ønsker at våre bygg også skal være til glede for nærmiljøet, såvel som for de om skal bo i byggene våre. I prosjektet Enfiladen fjerner vi et bygg som bryter med estetikken i gaten og bydelen, og erstatter det med et nytt bygg som vil harmonere med den etablerte byggestilen i området. Schafteløkken og den omkringliggende kollen skaper en utfordrende topografi, men vårt absolutte mål er at Enfiladen skal tilpasse seg, komplimentere eksisterende bygninger og løfte opplevelsen av det visuelle gatemiljøet.

Lange tradisjoner og nyskapende visjoner

Med Backe's lange tradisjon for trygghet og kvalitet kombinert med Oslo House nytenkende visjoner og særegenhet, har prosjektet Enfiladen fått det beste fra to verdener: tryggheten og kvaliteten gjennom Backe og det unike fra Oslo House. Resultatet er Enfiladen – en sjelden mulighet på Frogner.



Styrket kompetanse og innsats for miljø og klima

Vi i Backe Prosjekt jobber kontinuerlig med å forbedre vårt miljø- og bærekraftsarbeid. Vi tar vår forpliktelse til å beskytte miljøet, klimaet og våre ansatte på alvor.

Som grunnlag for vårt bærekraftsarbeid ligger vår ISO 14001-sertifisering. Den forplikter oss til å drive strategisk miljøstyring, og til å ta hensyn til miljø i alle aspekter av virksomheten vår. I 2023 tok vi et viktig skritt videre mot en mer miljøvennlig drift, ved å forplikte oss til Grønn Byggallianse sine 20 strakstiltak for boligutviklere. Disse sikrer en helhetlig tiltaksplan for bærekraftig boligutvikling. Vi satser videre på bærekraft ved å ansette vår første bærekraftsleder som skal følge opp og videreutvikle våre bærekraftsambisjoner.

For å sikre at miljø og bærekraftshensyn blir helhetlig utført, er dette noe vi planlegger for og tar hensyn til tidlig i prosessen i alle våre prosjekter.

Vår miljø- og klimastrategi bygger på fire hovedprinsipper som kan etterprøves og måles:

Klimagassregnskap som beslutningsgrunnlag

I alle våre fremtidige byggeprosjekter har vi en målsetning om minimum 20% i klimagassutslipp fra materialene vi benytter i bygget. For å sikre valg av effektive tiltak benytter vi klimagassregnskap som beslutningsgrunnlag under prosjektering.

Klimarisikoanalyse

Å levere bygg med høy kvalitet er vår viktigste målsetning. Dette betyr at byggene skal være gode og robuste boliger også i fremtiden. I alle våre fremtidige prosjekter skal det gjennomføres en klimarisikoanalyse. Denne danner grunnlaget for arbeidet med å tilpasse bygget til fremtidens klima.

Skånsom byggeprosess

Byggebransjen står for en betydelig del av verdens klimagassutslipp og materialbruk. Med stort fokus på minimering av avfall, økt materialgjenbruk, minimering av kjørelengder og bruk av drivstoff, minsker vi vårt avtrykk på miljøet.

Natur

Naturverdiene rundt oss er en verdifull ressurs for klima, miljøet og for fremtidige og nåværende beboere i det aktuelle området. Vi har og fokus på å beplante eiendommene til glede for beboere og miljøet.





NORDVIK

Stian Pøhner

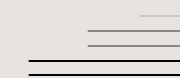
Eiendomsmegler / Partner
+47 971 15 621
s.pohner@nordvikbolig.no

Tobias Due

Eiendomsmegler / Partner
+47 900 56 220
t.due@nordvikbolig.no



backe.no



oslo house

Arkitektur: ELEMENT
Interiørarkitekt: Paulsen&Nilsen
Landskapsarkitektur: Dronninga Landskap
Profilkonsept, art direction og design: WAL
3D-illustrasjoner:
Eksteriør - PLACES
Interiør - Paulsen&Nilsen