



SCHLÄGERGÅRDEN
HAGE



SCHLÄGERGÅRDEN
HAGE

LEVERANSE- BESKRIVELSE

Schlägergården Hage



SCHLÄGERGÅRDEN
HAGE

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse.

Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Det henvises for øvrig til kjøpekontrakt med samtlige vedlegg for komplette opplysninger.

Generelt leveres bygget i henhold til bygningsmessige krav slik de fremkommer av teknisk forskrift TEK17, gjeldene versjon på rammesøknadstidspunkt (06.07.2018). Sluttresultatet skal generelt tilfredsstillere kravene til normale toleranser for det enkelte fag iht. NS 3420 Fellesbestemmelser utg. 2018.

INNHold:

1. Prosjektet
2. Energi og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Byggenes konstruksjoner
5. Innredning og overflater
6. Elektroinstallasjoner
7. Sanitæranlegg
8. Ventilasjon
9. Romskjemaer, 3 interiørkonsepter
10. Dokumentasjon etc.
11. Tilvalg og endringer
12. Forbehold
13. Selger

Balkongrekkverk i klart glass

Balkongrekkverk utføres som innspent glassrekkverk i klart glass med mørk aluminiumsprofil på toppen som håndløper. Dekkeforkanter / brystning utføres med tegl på utside (fasade) og tegl eller beslag på innside.

Balkonger/terrasser

Balkonger/terrasser

Alle leilighetene (med noen unntak) får store romslige balkonger eller inntrukne takterrasser. De aller fleste balkongene er trukket rundt hushjørne for å øke kvalitetene for sol og utsyn. Vær oppmerksom på at tilnærmelesvis lik leilighet kan ha varierende balkongutforming. Sjekk derfor nøye den enkelte leilighets salgs-tegning.

Terrasser

Som et synlig bevis på dette prosjektets høye kvalitetsnivå nevnes at det på alle balkonger og terrasser leveres varmbehandlet tredekke i type Møre Royal Uno i grå farge. I tillegg leveres det trespilehimling i varmbehandlet treverk på underside av overliggende balkong. Det leveres utebelysning innfelt i spilehimling og stikkontakt på vegg.

Terrasser

Noen leiligheter får markterrasse bygget med terrassebord type Møre Royal Uno i grå farge. I tillegg vil noen leiligheter disponere deler av areal på terreng utenfor egen terrasse, som vist på utomhusplan og den enkelte leilighets salgstegning.

Solavskjerming

Solavskjerming

Det er prosjektert og planlagt for solavskjerming skjult i fasaden som vertikal screen/rullegardin og styres elektrisk. Det leveres utvendig solavskjerming på alle fasader bortsett fra nordfasade. Der vinduer er for smale for utvendig solskjerming, kan dette leveres med innvendig plisségardin

Innervegger

Innvendige vegger bygges med stendere i tre eller stålprofiler og kles med gipsplater. Alle innervegger mellom soverom og oppholdsrom isoleres. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stendere/isolasjon og gips. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerner. Overflatebehandling som beskrevet i romskjema.

5. INNREDNING OG OVERFLATER

Fellesarealer

Fellesarealer

Utbygger, arkitekt og rådgivere har lagt mye energi og omtanke i utforming og leveransene for å finne en stil og eleganse i fellesarealer som harmonerer med byggene og hele veien inn i leilighetene.

Hovedinngangsparti

Romslige inngangsparti/lobby etableres med representativ oppgradert utførelse både utvendig og innvendig. Ytterdører leveres i ekstra høyde, med overflate i hardtre. Store vindusflater med

Rammer i samme hardtre

rammer i samme hardtre som inngangsdør fra Krone eller tilsvarende. Innvendige overflater / vegger utføres med tegl, innslag av tre, eik og interiørpuss. Eikepaneler utføres i samme overflate/utførelse som fasadesystem og ytterdør for å ta opp utvendige farger og kvaliteter. For innvendig gulv i inngangsparti/ lobby benyttes steinflis i basalt utførelse i kombinasjon med slipt betong. Det leveres nedfelte fotskraperister.

Det leveres integrerte postkasser i vegg.

Det leveres integrerte postkasser i vegg.

Det leveres integrerte postkasser i vegg.

Felles trapperom / korridorer

Innvendige trapper leveres i betong med toppstøp i terazzo og spilerekkverk i stål. I korridorer utenfor leilighetene legges det tepper for å gi en avdempet eksklusiv følelse. Vegger i trappeløp pusses med interiørpuss. Himlingsplater med lyddepnende effekt og integrert belysning.

Garasje / kjellerarealer

Garasje / kjellerarealer

Innkjøring under Hus H til felles garasjeanlegg i to plan (U1 og U2). Garasjeport leveres med komplett automatikk for tilknytting til porttelefon, samt utvendig nøkkelbryter. Det leveres 1 stk. portåpner pr. P-plass. Plass er ikke inkludert i oppgitt leilighetspris og kjøpes iht. egen avtale. Det er forberedt for lading på alle p-plasser, men ladepunkt og tilkobling kjøpes som tilvalg. Ladesystemet er forberedt for dynamisk laststyring. Garasjegulv utføres i betong med kjørebelegg i polyuretan eller tilsvarende. Tak leveres som malt betong, med synlige tekniske føringer. I garasje vil netto fri takhøyde bli 2,2 m i kjørebane og oppstillingsplasser. Noe lavere partier ved tekniske anlegg/ fremføringer. P-plasser vil ha bredde på ca. 2,5 m.

Hobbyrom / sykkelparkering

Hobbyrom / sykkelparkering

I forlengelse av P-areal i U1 leveres det et hobbyrom og rom for sykkelparkering (ca. 150 stk. i to etasjers sykkelstativ). Hobbyrom utstyres med arbeidsbenk for ski- og sykkelprepp med avtrekk og skyllekar for vask av sykkel og kanskje en firbent? Behandlet betonggulv og malte vegger.

Sportsboder / boder

Sportsboder / boder

Sportsboder à ca. 6 kvm. med direkte tilgang fra aktuell kjelleretasje. Bodareal økt med 1 kvm for å dekke deler av krav til sykkellagring. Bodene leveres med systemvegger i netting. Gulv i bodarealer i kjeller males med Silikat/epoxy. Vegger males og himlinger leveres i støvbundet betong. Fri takhøyde i bodarealene og fellesganger kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelagater for elektro- og ventilasjonskanaler. Det leveres felles bodbelysning fra bodkorridortak.

Heis

Heis

Det leveres heis som betjener alle etasjer inkludert garasjeplan. Døromramming i børstet stål, eventuelt pulverlakkert. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter, godkjent som bæreheis.

LEILIGHETENE

Generelt

Generelt

Det er nedlagt et grundig arbeide med hensyn til innvendig leveranse fra arkitekt og interiørarkitekt som har utviklet og satt sammen tre interiørkonsepter kjøper kostnadsfritt kan velge mellom. Det er lagt inn mange kvaliteter og mye omtanke for å levere gode boliger det skal være godt å komme hjem til. Det er lagt spesielt vekt på lysinnslipp, sømløs og lun følelse mellom inne og ute, ekstra takhøyde (2,65 m) og ekstra høyde på innvendige dører – for å nevne noen av kvalitetene. For beskrivelse av overflater og innredning med utstyr henvises til egne romskjemaer i dette dokumentet.

Oppbygging av gulv

Oppbygging av gulv

Som en kvalitetsløsning er det valgt plasstøpte etasjeskillere i betong som for leilighetene i tillegg påføres med trinnlydplate før ekstra påstøp med ilagt vannbåren varme og til slutt 1-stavs eikeparkett.

Vinduer

Vinduer

Vinduer, skyvedører og balkongdører leveres med aluminiumskledde trekarmer og malt tre innvendig.

Glassfelt, skyvedører og balkongdører

Glassfelt, skyvedører og balkongdører mot balkong (vanlig og evt. fransk) leveres i høyder fra gulv til tak 2570 mm. Øvrige vinduer i fasade skal utføres med brystning.

Vinduer leveres med 3-lags isolerglass

Vinduer leveres med 3-lags isolerglass og er bunn- og sidehengslet. Alle vinduer leveres med mørke spacere (avstandslist mellom glassene). Der to glassfelt møtes i ett hjørne på balkong og man ikke må ha hjørnestolpe, blir dette levert som limte glasshjørner.

Inngangsdører

Inngangsdører

Entrédører inn til leilighetene leveres med ekstra høyde og i eikefinér utførelse. Alle innerdører leveres som kompaktdør, type og farge iht. rombehandlingskjema. Der det er nødvendig leveres innerdører med fortrinnsvis lav terskel i hardtre, tilsvarende utførelse som gulv. Det leveres sidefelt/fastfelt i glass for større leiligheter der dette er angitt i tegning. Dette gjelder leilighetene: J203, L303 og L304 For leilighet H601, bad type 19, skal det leveres glassvegg og skyvedør til bad (fra soverom) i opakt glass i full høyde. Slagdør til toalett på badet skal leveres i opakt glass, samme utførelse som glassvegg og dør til badet. For leiligheter J304 og J404 skal det leveres glassvegg og skyvedør og slagdører i opakt glass på bad og våtrom. Glassvegg og skyvedør gjelder mellom WC og vaskerom. Glassdør med sidefelt gjelder mellom soverom og bad type 22. Alle beslag, dørvridere, dørstopper og skilt leveres i børstet krom.

Tak / himlinger /romhøyde

Tak / himlinger /romhøyde

Fri innvendig høyde ca. 2,65 m der det ikke er nedforet iht. kontraktstegning eller for tekniske føringer.

Fri høyde i nedsenkede områder

Fri høyde i nedsenkede områder min. 2,30 m, dette er typisk i entré/gang, deler av soverom, bad/WC, bod og der hvor innkassinger for fremføring av luftkanaler må frem. Under takmontert aggregat i bod kan høyde bli lavere enn 2,30 m.

Det leveres sparklede slette himlinger/tak i leiligheten.

Ved plasstøpte betonghimlinger vil det ikke være synlige V-fuger.

Listverk

Listverk

Listverk leveres som glattkant. Fotlister leveres i eik tilsvarende uttrykk som valgt parkett med synlige spikerhull. Vinduer, skyvedører og øvrig fasadeglass skal utføres med foringer og fulldybdekarm i samme farge som vinduer og skyvedører. Listverk rundt dører og vinduer leveres punktsparklet og malt for å skjule spikerhull. Overgang tak/ vegg utføres listløst, sparklet, fuget og malt.

Garderobeinnredninger

Garderobeinnredninger

Det leveres skyvedørgarderobe uten innredning på hovedsoverom og i entré som angitt på kontraktstegning. Garderobeskap leveres ikke i øvrige soverom. Det leveres ikke belistning inne i garderobeskap. Alle skap avsluttes med gipsskjørt til tak (fra ca. 2,2m)

Kjøkkeninnredninger

Kjøkkeninnredninger

HTH er valgt som kjøkkenleverandør i prosjektet og omfanget av leveransen er iht. det som fremgår av leilighetsplanen og romskjema. Detaljert kjøkkentegning vil bli oversendt kjøper i forbindelse med tilvalgprosessen.

Kjøkkenfronter leveres i grepsfri modell

Kjøkkenfronter leveres i grepsfri modell Tendens fra HTH med MDF fronter. Farge på front henger sammen med valgt konsept. Utvalgte leiligheter leveres med kjøkkenøy. Det legges frem strøm til kjøkkenøy med stikkontakt i benkeplate.

Alle kjøkken er valgt for å stå i stil med leilighetens generelle uttrykk, men også for å harmonere godt med de enkelte stilpakkene. For leiligheter med overskap (over benk) på kjøkken leveres overskap med LED lyslist / gripelist i bunn av skapdør.

Kjøkken leveres med 20 mm kompositt benkeplate.

Kjøkken leveres med 20 mm kompositt benkeplate. Alle skuffer og dører leveres med demping og integrerte håndtak i frontene. Benkeplaten leveres med underlimt stålvask type Blanco Andano.

Det bygges nedforing i gips fra tak og ned til overskap.

Det bygges nedforing i gips fra tak og ned til overskap. Det gjøres oppmerksom på at nedforingen benyttes til fremføring av ventilasjonskanaler, etc. og derfor ikke kan benyttes som skap plass. Det leveres avfallsbeholdere med kildesortering i benkeskap.

Hvitevarer på kjøkken

Hvitevarer på kjøkken

Det blir levert veggmontert kjøkkenventilator type Mantica fra Rørosmetall med integrert belysning og komfyrvakt. Fargen på ventilator er tilpasset fargen på kjøkkenfront.

Det leveres hvitevarer fra Siemens som en del av innredningen:

- Stekovn med pyrolyse – Siemens modell HB 578ACS0S
- Induksjonstopp 80 cm/60 cm
 - Siemens modell ED 877FSF1X / ED 677FSF1Xavhengig av plass på kjøkken.
- Oppvaskmaskin (integrert)
 - Siemens modell SX 858D01ME / SR 736X00MEavhengig av plass på kjøkken.
- Kombiskap (integrert) – Siemens modell KI 38VV20

Produktnummer fra Siemens vil muligens endres til likeverdig produkt iht. endringer i leverandørens sortiment i løpet av byggeperioden.

Baderom

Baderommene bygges på plassen (ikke ferdigproduserte kabin-bad) som gir en god utforming og effektiv utnyttelse. Plassbygd bad gir også større frihet i forhold til å gjøre individuelle tilpasninger for kjøper i tilvalgsprosess og eventuelle renoveringer senere.

Tekniske føringer / utstyr

Tekniske rørføringer i leiligheten for vann/avløp/ventilasjon vil bli skjult bak vertikale og horisontale innkassinger og i nedsenket himling. Overflate / utførelse som veggene og himlinger for øvrig. Det leveres skjult sprinkelanlegg med pop-up dyser i himlinger og i enkelte tilfeller i vegg. Det vil bli plassert brann-/ røykvarslere synlig, hovedsakelig i himlinger, samt ventilasjonsrister i hvit utførelse på vegg i høyde med himlinger.

6. ELEKTROINSTALLASJONER

Sterkstrømsanlegg

Hovedtavlerom for sterkstrøm og fordelingsskap med hovedsikring og strømmåler. I hver enkelt leilighet blir det plassert sikrings-skap med automatsikringer. Hver leilighet får egen strømmåler iht. krav fra kommunen.

Jording og overspenningsvern

Det elektriske anlegget sikres med jord på forskriftsmessig måte. Det monteres overspenningsvern og jordfeilbryter som standard.

Installasjonsomfang

Det leveres installasjoner iht. NEK 400 2010 så som stikkontakter for kjøleskap/frys, induksjonskoketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, ventilasjonsvifter, samt lysarmatur under overskap på kjøkken og over servant på bad. Det leveres stikkontakt enten som integrert del av armatur på bad og kjøkken eller i umiddelbar nærhet av lysarmatur. Det leveres kurs på 25 amp. for induksjonstopp. Synlige brytere og stikkontakter er oppgradert til ELKO Pluss som er en mer elegant løsning enn standard. Farge tilpasset det enkelte stilkonsept.

Belysning

ÅF Lighting har bistått selger i utarbeidelse av tilpasset lysplan for prosjektet. Det leveres en grunnpakke i alle leiligheter med innstøpte EL-punkter i tak forberedt for belysning, samt spotter i entré og bad. Det leveres belysning foran speil på bad med egen dimmer. Fast lyspunkt i innvendig bod. På kjøkken leveres LED lyslist under overskap. Det leveres elektrobokser forberedt for fremtidig lysstyring i stikkontakter og brytere.

Alle leiligheter leveres med Elko Smart Home Gateway, eller likeverdig, for enkel styring av lys. Det leveres scenariobryter ved inngangsdør som enkelt styrer lyset i leiligheten etter forhånds-programmerte scenarioer (jobb/natt/ferie/etc.)

Fiberleveranse

Mustad Eiendom AS fører frem og eier fibernettet frem til sentralt punkt på eiendommen. Det monteres en fiberfordeler i hvert bygg. Det er beregnet to fibertråder fra hovedsentral og ut til hver leilighet som avsluttes i fibermodem. Fibermodem monteres i svakstrømskapet i leiligheten. Tjenesteleverandør er ikke på det nåværende tidspunkt valgt.

Porttelefon- ringeanlegg

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør i garasje og hovedinngangsdør til hvert bygg, tilknyttet leilighetene i byggene. Svarapparat i leilighetene har fargeskjerm. Det leveres også ringeklokke på inngangsdør til hver bolig.

7. VARME OG SANITÆRANLEGG

Innvendige ledninger

Vannledninger føres primært i vertikale sjakter fra kjeller frem til hver bolig og fordeles i vegger og nedforede himlinger frem til utstyr. I boligen blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt som ”rør i rør”. Dette innebær en sikkerhet i forhold til mulige vannskader ved eventuelle lekkasjer i rørsystemet. Fordelerskap for ”rør i rør-systemet” plasseres på vegg i tilknytning til våtrom. Det presiseres imidlertid at plassering ikke er avklart da tilpasninger og justeringer kan være nødvendig. Det etableres stoppekran på vannledningene for hver bolig. Varmt forbruksvann leveres fra sentralt fellesanlegg i sameiet. For å ivareta temperatur benyttes sirkulasjonsledning. Forbruk varmtvann måles per leilighet.

Sanitærutstyr

Boligene leveres med det sanitærutstyret som er beskrevet i Romskjema og plassert som vist på kontraktstegningene.

Varmeanlegg

Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Forbruk dekkes basert på egen måler for hver leilighet. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom i leilighetene bortsett fra bod,

bad/WC/vaskerom. Det leveres elektrisk gulvvarme på bad/WC/vaskerom. Det leveres egen termostat for alle rom med gulvvarme.

Inspeksjonsluker/ -dører

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i-rør-system, fordelerskap fjernvarme, ventilasjonsanlegg, klosett og elektro- og svakstrømskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang, i garderobeskap og på bad. I enkelte tilfeller kan det dog bli nødvendig å plassere dem i gang, oppholdsrom eller soverom. Lukene er i hvit utførelse.

8. VENTILASJONSANLEGG

Det leveres desentralisert balansert boligventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med eget separat anlegg for hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i forbindelse med innvendig bod eller plassert over nedsenket himling over bad eller gang. Luker i himling utføres som gipsluker. Leilighetene utstyres med nødvendige lydfeller og ventiler på tilluftsiden. Anlegget trykkstyres. Trapperom, bodarealene og parkeringsanlegget ventileres iht. gjeldene forskrifter.

9. ROMSKJEMAER

Se neste side.

ROMSKJEMA KONSEPT 1, DEMPET OG SOFISTIKERT

Rom Kjøkken	Gulv Perkett type Pergo Lofoten Nautsteik 1-stavs Dimensjon 12,5x180x1820 mm Fås på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i elk med tilsvarende fargeyansé som gulv, med synlige splenhofer.	Vegger Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R	Tak Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Elektr Flattet stikk på kjøkkensøy. Tenn, stikk for kornly og pålelepp (separat), 25 spotter, stikk for opplysningsarmaturer, stikk for bryter under overskap. Øvrig iht. NEK 400:2014 Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus sort.	Varme/Sanitær/Ventilasjon Kjøkkenkan Tapwell EVO980 i krom. Kjøkkenventilator Rarommodell modell Mantica SF500-N Integrert kornlyvase. Integrert kornlyvase.	Innredning Kjøkkenmodul HTH Kjøkkenfronter, Tendens grepsfri i farge koksgrå NCS S7500-N på benkeskap og overskap. Tenn, stikk for opplysningsarmaturer, stikk for bryter under overskap. Benkeplate, Caesarstone kompositt farge Clamshell, Tykkelse 20mm. Vask type Blanco Andano underfritt Foring over kjøkkensøy, utført i gips malt i samme farge som vegg Sheer Grey NCS 2102-Y26R Integrert kornlyvase, integrert kornlyvase, integrert opplysningsarmatur og indusjonsapp fra Siemens.	Arbeid Flattet rundt dører i farge NCS S8500-N mørk grå. Kompaktdør med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flattet terskel med tilsvarende fargeyansé som parkett. Gensler leveres uten synlige splenhofer, fleksparkles og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørskål i børstet krom eller børstet stå Dyp foring rundt vinduer med fugel i overgang foring/gips, foring leveres i NCS S8500-N mørk grå. L301, L303, L401, L403, L501, L503
Stue	Perkett type Pergo Lofoten Nautsteik 1-stavs Dimensjon 12,5x180x1820 mm Fås på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i elk med tilsvarende fargeyansé som gulv, med synlige splenhofer.	Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Uttak for TV/data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus sort.	Varmebåren gulvvarme med egen termostatt.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS S8500-N mørk grå. Kompaktdør med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flattet terskel med tilsvarende fargeyansé som parkett. Gensler leveres uten synlige splenhofer, fleksparkles og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørskål i børstet krom eller børstet stå Dyp foring rundt vinduer med fugel i overgang foring/gips, foring leveres i NCS S8500-N mørk grå. L301, L303, L401, L403, L501, L503	
Entre	Fils type Mimos Ash 30x60 cm, lils leveres der det på tegning er markert. Perkett type Pergo Lofoten Nautsteik 1-stavs Dimensjon 12,5x180x1820 mm Fås på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i elk med tilsvarende fargeyansé som gulv, med synlige splenhofer.	Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus sort. Derealling med videokamera.	Varmebåren gulvvarme med egen termostatt.	Dører Swedoor Stable Advance Line GW01 med klart glass. For større ligheter leveres det sidedelt til dør i klart glass der hvor det fremkommer av planlegging. Kompaktdør med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flattet terskel med tilsvarende fargeyansé som parkett. Gensler leveres uten synlige splenhofer, fleksparkles og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørskål i børstet krom eller børstet stå	
Soverom 1	Perkett type Pergo Lofoten Nautsteik 1-stavs Dimensjon 12,5x180x1820 mm Fås på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i elk med tilsvarende fargeyansé som gulv, med synlige splenhofer.	Sparklet og malt gips farge Varmgrå NCS 3504-Y18R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus sort.	Varmebåren gulvvarme med egen termostatt.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS S8500-N mørk grå. Kompaktdør med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flattet terskel med tilsvarende fargeyansé som parkett. Gensler leveres uten synlige splenhofer, fleksparkles og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørskål i børstet krom eller børstet stå	

ROMSKJEMA KONSEPT 1, DEMPET OG SOFISTIKERT

Soverom 2 / soverom 3 (TV-stue)	Perkett type Pergo Lofoten Nautsteik 1-stavs Dimensjon 12,5x180x1820 mm Fås på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i elk med tilsvarende fargeyansé som gulv, med synlige splenhofer.	Sparklet og malt gips farge Varmgrå NCS 3504-Y18R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus sort.	Varmebåren gulvvarme med egen termostatt.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS S8500-N mørk grå. Kompaktdør med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flattet terskel med tilsvarende fargeyansé som parkett. Gensler leveres uten synlige splenhofer, fleksparkles og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørskål i børstet krom eller børstet stå Dyp foring rundt vinduer med fugel i overgang foring/gips, foring leveres i NCS S8500-N
Bad	Gulvflis Mirage Jewels Rymn JVI16, 60x60 cm Fås på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i elk med tilsvarende fargeyansé som gulv, med synlige splenhofer.	Veggflis Vitra RAL 7047 Matt Rect. 30x60 cm Fug lys grå.	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Stikk koblet for vaskemaskin og tørketrommel Plus sort.	Elektrisk gulvvarme med egen termostatt. Servantrian Tapwell Ringo RIN071 i krom u/ opplysningsarmatur. Dusj Tapwell Evo TMM7200 i krom. Veggheng toalett Duravit Darling New. Flushter Gebert Sigm01 i krom. Sluk Nordic Tool Dekret 20x20 cm med innfelt flis. Burnventill Tapwell 74200 i krom. Dusjvegger NR med beslag i krom.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS S8500-N mørk grå. Kompaktdør med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Gensler leveres uten synlige splenhofer, fleksparkles og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørskål i børstet krom eller børstet stå Dyp foring rundt vinduer med fugel i overgang foring/gips, foring leveres i NCS S8500-N
WC	Gulvflis Mirage Jewels Rymn JVI16 60x60 cm med sokkelflis Fug grå.	Sparklet og malt gips farge Søber NCS 6303-Y49R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus sort.	Elektrisk gulvvarme med egen termostatt. Servantrian Tapwell Ringo RIN071 i krom u/ opplysningsarmatur. Burnventill Tapwell 74200 i krom. Veggheng toalett Duravit Darling New. Flushter Gebert Sigm01 i krom.	Dører Swedoor Stable Advance Line S8500-N mørk grå. Kompaktdør med demping. Flattet terskel med tilsvarende fargeyansé som parkett. Gensler leveres uten synlige splenhofer, fleksparkles og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørskål i børstet krom eller børstet stå Toalettullholder Tapwell TA235 i krom. 4 stk håndklekroker Tapwell TA242 i krom. *Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke som en del av standard leveranse. Tøketrommel må ha kondensbeholder.
Vaskerom	Gulvflis Mimos Ash 15x15 cm med sokkelflis Fug grå.	Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. LED lys under overskap på egen bryter. Stikk koblet for vaskemaskin og tørketrommel Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus sort.	Elektrisk gulvvarme med egen termostatt. Kran Tapwell EVO980 i krom. Sluk Nordic Tool Klassisk 20x20 cm i børstet stå	Dører Swedoor Stable Advance Line S8500-N mørk grå. Kompaktdør med demping. Flattet terskel med tilsvarende fargeyansé som parkett. Gensler leveres uten synlige splenhofer, fleksparkles og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørskål i børstet krom eller børstet stå Toalettullholder Tapwell TA235 i krom. 2 stk håndklekroker Tapwell TA242 i krom.
Bod	Perkett type Pergo Lofoten Nautsteik 1-stavs Dimensjon 12,5x180x1820 mm Fås på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i elk med tilsvarende fargeyansé som gulv, med synlige splenhofer.	Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus sort.	Elektrisk gulvvarme med egen termostatt.	Dører Swedoor Stable Advance Line S8500-N mørk grå. Kompaktdør med demping. Flattet terskel med tilsvarende fargeyansé som parkett. Gensler leveres uten synlige splenhofer, fleksparkles og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørskål i børstet krom eller børstet stå

Der vi utarbeides egen et-tegning og punktlan for besyning samt tegninger av kjøkkeninnredning, baderomsinnredning og garderober.

ROMSKJEMA KONSEPT 2, LYS OG NATURLIG

Rom Kjøkken	Gulv Perkett type Karelia Elk. Story brushed toffe matt. 1-stavs. Dimensjon 14x188x226 mm Overflatebehandling børstet metallakkert. Denterskler tilpasses i farge til parketten Folliser i elk med tilsvarende fargenyans som gulv, med synlige splerhoder.	Vegger Sparklet og matt gips betong NCS 0801-Y2ZR	Tak Sparklet og matt gips betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Flis/IKO Flisnett stikk på kjøkkensøy. Tein, stikk for komfy og påletope (separat), 25 opphengte opphengte LED-lys på egen bryter under overskap. Øvrig iht. NEK 400:2014 Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus hvit.	Varme/Sanitær/Ventilasjon Kjøkkenkan Tapwell EVO980 i krom. Kjøkkenventilator Raromdall modell Mantica 4005-Y2ZR Integrert komfyvask. Varmebåren gulvvarme med egen termostat.	Innredning Kjøkkenfront HTH Y2ZR på benkeskap og overskap. Kjøkkenfront hvit med stikk på kjøkkensøy (gjelder kun de kjøkken hvor by leveres som standard) Benkeplate Caesarstone kompositt farge Fresh Concrete. Tykkelse 20mm Vask type Blanco Andano underinnf. i farge over kjøkkensøy utført i gips malt i samme farge som vegg Refleksjon NCS 0801-Y2ZR Integrert komfyvask. Integrert komfyvask med opphengt opphengsmaskin og induksjonsopp. fra Siemens.	Arbeid Dører Swedoor Stable Advance Line NCS S0500-N Klassisk hvit. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flis terskel med tilsvarende fargenyans som parkett. Gendør rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gendør leveres uten synlige splerhoder, fleksparkes og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål. Dyp foring rundt vinduer med fuger i overgang foring/gips, foring leveres NCS S8500-N
Stue	Perkett type Karelia Elk. Story brushed toffe matt. 1-stavs. Dimensjon 14x188x226 mm Fas på 4 sider. Overflatebehandling børstet metallakkert. Denterskler tilpasses i farge til parketten Folliser i elk med tilsvarende fargenyans som gulv, med synlige splerhoder.	Sparklet og matt gips farge Refleksjon NCS 0801-Y2ZR	Sparklet og matt gips betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. til NEK 400:2014 Utak for TV-data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus hvit.	Varmebåren gulvvarme med egen termostat.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS S0500-N Klassisk hvit. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flis terskel med tilsvarende fargenyans som parkett. Gendør rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gendør leveres uten synlige splerhoder, fleksparkes og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål. Dyp foring rundt vinduer med fuger i overgang foring/gips, foring leveres NCS S8500-N	
Entre	Perkett type Karelia Elk. Story brushed toffe matt. 1-stavs. Dimensjon 14x188x226 mm Fas på 4 sider. Overflatebehandling børstet metallakkert. Denterskler tilpasses i farge til parketten Folliser i elk med tilsvarende fargenyans som gulv, med synlige splerhoder.	Sparklet og matt gips farge Refleksjon NCS 0801-Y2ZR	Sparklet og matt gips betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus hvit. Dørvriding med videokamera.	Varmebåren gulvvarme med egen termostat.	Dører Swedoor Stable Advance Line GW01 med klart glass, NCS For større leiligheter skal det leveres sidefelt til dør i klart glass der hvor dette fremkommer av planlegging. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flis terskel med tilsvarende fargenyans som parkett. Gendør rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gendør leveres uten synlige splerhoder, fleksparkes og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål.	
Soverom 1	Perkett type Karelia Elk. Story brushed toffe matt. 1-stavs. Dimensjon 14x188x226 mm Fas på 4 sider. Overflatebehandling børstet metallakkert. Denterskler tilpasses i farge til parketten Folliser i elk med tilsvarende fargenyans som gulv, med synlige splerhoder.	Sparklet og matt gips farge Comfort Grey NCS 2703-Y1ZR	Sparklet og matt gips betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus hvit.	Varmebåren gulvvarme med egen termostat.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS S0500-N Klassisk hvit. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flis terskel med tilsvarende fargenyans som parkett. Gendør rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gendør leveres uten synlige splerhoder, fleksparkes og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål.	

Soverom 2 / soverom 3 (TV-stue)	Perkett type Karelia Elk. Story brushed toffe matt. 1-stavs. Dimensjon 14x188x226 mm Overflatebehandling børstet metallakkert. Denterskler tilpasses i farge til parketten Folliser i elk med tilsvarende fargenyans som gulv, med synlige splerhoder.	Sparklet og matt gips farge Comfort Grey NCS 2703-Y1ZR	Sparklet og matt gips betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus hvit.	Varmebåren gulvvarme med egen termostat.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS S0500-N Klassisk hvit. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flis terskel med tilsvarende fargenyans som parkett. Gendør rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gendør leveres uten synlige splerhoder, fleksparkes og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål. Dyp foring rundt vinduer med fuger i overgang foring/gips, foring leveres NCS S8500-N
Bad	Gulvflis Caesar Aureo Trevi Nat. 60x60 cm matt. 1-stavs. Fis i nedsenket dusjsele Vita ARK RAL 7047 30x60 cm Fug lys gra. Denterskler tilpasses i farge til parketten Folliser i elk med tilsvarende fargenyans som gulv, med synlige splerhoder.	Veggflis Vita ARK RAL 7047 Matt Rect. 30x60 cm Fug lys gra.	Sparklet og matt gips betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Stikk kobnet for vaskemaskin og / tølerommet Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus hvit.	Elektrisk gulvvarme med egen termostat. Sørvanthen Tapwell Rings RIN071 i krom u/ opphengbart. Dusj Tapwell Evo TMM7200 i krom. Vegghengt toalett Duravit Darling New. Flushter Gebert Sigma01 i krom. Suk Nordic Tool Disker 20x20 cm med innfelt flis. Burnventil Tapwell 74200 Dusjlegger INR med beslag i krom.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS S0500-N Klassisk hvit. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flis terskel med tilsvarende fargenyans som parkett. Gendør rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gendør leveres uten synlige splerhoder, fleksparkes og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål. Dyp foring rundt vinduer med fuger i overgang foring/gips, foring leveres NCS S8500-N
WC	Gulvflis Caesar Aureo Trevi Nat. 60x60 cm matt. 1-stavs. Fug gra.	Sparklet og matt gips farge NCS Refleksjon NCS 0801-Y2ZR	Sparklet og matt gips betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus hvit.	Elektrisk gulvvarme med egen termostat. Sørvanthen Tapwell Rings RIN071 i krom u/ opphengbart. Burnventil Tapwell 74200 Vegghengt toalett Duravit Darling New. Flushter Gebert Sigma01 i krom.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS S0500-N Klassisk hvit. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flis terskel med tilsvarende fargenyans som parkett. Gendør rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gendør leveres uten synlige splerhoder, fleksparkes og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål. Dyp foring rundt vinduer med fuger i overgang foring/gips, foring leveres NCS S8500-N
Vaskerom	Gulvflis Mimos Ash 15x15 cm med sokkelflis Fug gra.	Sparklet og matt gips farge NCS Refleksjon NCS 0801-Y2ZR	Sparklet og matt gips betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. LED lys under overskap på egen bryter. Stikk kobnet for vaskemaskin og tølerommet Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus hvit.	Elektrisk gulvvarme med egen termostat. Kran Tapwell EVO980 i krom. Suk Nordic Tool Klassisk 20x20 cm i børstet stål.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS S0500-N Klassisk hvit. Kompaktkor med demping. Flis terskel med tilsvarende fargenyans som parkett. Gendør rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gendør leveres uten synlige splerhoder, fleksparkes og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål. Dyp foring rundt vinduer med fuger i overgang foring/gips, foring leveres NCS S8500-N
Bad	Perkett type Karelia Elk. Story brushed toffe matt. 1-stavs. Dimensjon 14x188x226 mm Fas på 4 sider. Overflatebehandling børstet metallakkert. Denterskler tilpasses i farge til parketten Folliser i elk med tilsvarende fargenyans som gulv, med synlige splerhoder.	Sparklet og matt gips farge Refleksjon NCS 0801-Y2ZR	Sparklet og matt gips betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Plus hvit.	Varmebåren gulvvarme med egen termostat.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS S0500-N Klassisk hvit. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flis terskel med tilsvarende fargenyans som parkett. Gendør rundt dører i farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Gendør leveres uten synlige splerhoder, fleksparkes og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål. Dyp foring rundt vinduer med fuger i overgang foring/gips, foring leveres NCS S8500-N

Der vi utarbeides egen et-tegning og punktlister for besyning samt tegninger av kjøkkeninnredning, baderominnredning og garderobe.

ROMSKJEMA KONSEPT 2, LYS OG NATURLIG

ROMSKJEMA KONSEPT 3, INSPIRERENDE OG ELEGANT

Rom Kjøkken	Gulv Perkett type Pergo Lofoten Nautsteik 1-stavs Dimensjon 12,5x160x1820 mm Fås på to sider Overflatebehandling mattlakkert. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i eik med tilsvarende fargefarge som gulv, med synlige splernoder.	Vegger Sparklet og malt gips farge Space NCS 1704-Y19R	Tak Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Elektr Flattet stikk på kjøkkenøy. Tein, stikk for komfy og pålelepp (separat), 25 opplysningsbrytere, opplysningsbryter under overskap. Øvrig iht. NEK 400:2014 Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Eiko Plus gja.	Varme/Sanitær/Ventilasjon Kjøkkenkan Tapwell EVO980 i krom. Kjøkkenventilator Raromodal modell Mantica SB005-R80B i samme farge som kjøkkentomt NCS Tykkelse 20mm Vask type Blanco Andano undelimit Foring over kjøkkenkap utført i gips malt i samme farge som vegg Space NCS 1704-Y19R	Innredning Kjøkkenkommoder HTH Kjøkkentomt HTH SB005-R80B på benkeskap, overskap og kjøkkenøy Benkeplate Caesarstone kompositt farge Raw Concrete Tykkelse 20mm Vask type Blanco Andano undelimit Foring over kjøkkenkap utført i gips malt i samme farge som vegg Space NCS 1704-Y19R Integriert kombiskap Kjøll/frys. Integriert komfyr m/ipyrolyse, fullintegriert oppvaskmaskin og induksjonstopp fra Siemens.	Arbeid Dører Swedoor Stable Advance Line NCS SB500-N mørk grå. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefargefarge som parkett. Gerikter rundt dører i farge NCS SB500-N mørk grå. Gerikter leveres uten synlige splernoder, fleksparkies og males. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål. Dyr foring rundt vinduer med fuger i overgang foring/gips, foring leveres i NCS SB500-N mørk grå.
Stue	Perkett type Pergo Lofoten Nautsteik 1-stavs Dimensjon 12,5x160x1820 mm Fås på to sider Overflatebehandling mattlakkert. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i eik med tilsvarende fargefargefarge som gulv, med synlige splernoder.	Sparklet og malt gips farge Space NCS 1704-Y19R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Uttak for TV-data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Eiko Plus gja.	Varmebåren gulvvarme med egen termostatt.	Dører Swedoor Stable Advance Line GW01 med klart glass, NCS For større liggeligheter skal det leveres sidefelt til dør i klart glass der hvor dette fremkommer av planlegging. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefargefarge som parkett. Gerikter rundt dører i farge NCS SB500-N mørk grå. Gerikter leveres uten synlige splernoder, fleksparkies og males. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål.	
Entre	Perkett type Pergo Lofoten Nautsteik 1-stavs Dimensjon 12,5x160x1820 mm Fås på to sider Overflatebehandling mattlakkert. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i eik med tilsvarende fargefargefarge som gulv, med synlige splernoder.	Sparklet og malt gips farge Space NCS 3814-Y29R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Eiko Plus gja. Dørcalling med videokamera.	Varmebåren gulvvarme med egen termostatt.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS SB500-N mørk grå. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefargefarge som parkett. Gerikter rundt dører i farge NCS SB500-N mørk grå. Gerikter leveres uten synlige splernoder, fleksparkies og males. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål.	
Soverom 1	Perkett type Pergo Lofoten Nautsteik 1-stavs Dimensjon 12,5x160x1820 mm Fås på to sider Overflatebehandling mattlakkert. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i eik med tilsvarende fargefargefarge som gulv, med synlige splernoder.	Sparklet og malt gips farge Rural NCS 3814-Y29R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Eiko Plus gja.	Varmebåren gulvvarme med egen termostatt.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS SB500-N mørk grå. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefargefarge som parkett. Gerikter rundt dører i farge NCS SB500-N mørk grå. Gerikter leveres uten synlige splernoder, fleksparkies og males. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål.	

ROMSKJEMA KONSEPT 3, INSPIRERENDE OG ELEGANT

Soverom 2/ soverom 3 (TV, stue)	Perkett type Pergo Lofoten Nautsteik 1-stavs Dimensjon 12,5x160x1820 mm Fås på to sider Overflatebehandling mattlakkert. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i eik med tilsvarende fargefargefarge som gulv, med synlige splernoder.	Sparklet og malt gips farge Rural NCS 3814-Y29R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Eiko Plus gja.	Varmebåren gulvvarme med egen termostatt.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS SB500-N mørk grå. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefargefarge som parkett. Gerikter rundt dører i farge NCS SB500-N mørk grå. Gerikter leveres uten synlige splernoder, fleksparkies og males. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål. Dyr foring rundt vinduer med fuger i overgang foring/gips, foring leveres i NCS SB500-N mørk grå.
Bad	Gulvflis Caesar Built Dam Nat 60x60 cm Flis i nedskrevet dusjzone Caesar Built Dam Nat 50x50 cm mosaikk. Flug grå. Denterskiler tilpasses i farge til parketten. Følliser i eik med tilsvarende fargefargefarge som gulv, med synlige splernoder.	Veggflis Uni Prate matt 30x60 cm Flug lys grå.	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Stikk koblet for vaskemaskin og tørketrommel i krom. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Eiko Plus gja.	Elektrisk gulvvarme med egen termostatt. Servanctan Tapwell Ringo RIN071 i krom u/ opplysningsbryter. Dusj Tapwell Evo TMM7200 i krom. Vegghengt toalett Duravit Darling New. Flushter Gehlert Sigma01 i krom. Suk Nordic Tooi Dekker 20x20 cm med innfelt flis i krom. Burnventil Tapwell 74200 Dusjlegger INR med beslag i krom.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS SB500-N mørk grå. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefargefarge som parkett. Gerikter rundt dører i farge NCS SB500-N mørk grå. Gerikter leveres uten synlige splernoder, fleksparkies og males. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål. Dyr foring rundt vinduer med fuger i overgang foring/gips, foring leveres i NCS SB500-N mørk grå.
WC	Gulvflis Caesar Built Dam Nat 60x60 cm m/ sokkelflis Flug grå.	Sparklet og malt gips farge Rural NCS 3814-Y29R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. Lys over speil med dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Eiko Plus gja.	Elektrisk gulvvarme med egen termostatt. Servanctan Tapwell Ringo RIN071 i krom u/ opplysningsbryter. Burnventil Tapwell 74200 i krom. Vegghengt toalett Duravit Darling New. Flushter Gehlert Sigma01 i krom.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS SB500-N mørk grå. Kompaktkor med demping. Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefargefarge som parkett. Gerikter rundt dører i farge NCS SB500-N mørk grå. Gerikter leveres uten synlige splernoder, fleksparkies og males. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål. Toalettullholder Tapwell TA235 i krom. 4 stk håndklekroer Tapwell TA242 i krom. *Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke som en del av standard leveranse. Tøketrommel må ha kondensbeholder.
Vaskerom	Gulvflis Miroc Ash 15x15 cm med sokkelflis Flug grå.	Sparklet og malt gips farge Rural NCS 3814-Y29R	Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Farge NCS 5050-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. NEK 400:2014 Downlights i tak med dimmer. LED lys under overskap på egen bryter. Stikk koblet for vaskemaskin og tørketrommel i krom. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Eiko Plus gja.	Elektrisk gulvvarme med egen termostatt. Kvan Tapwell EVO980 i krom. Suk Nordic Tooi Klassisk 20x20 cm i børstet stål i krom.	Dører Swedoor Stable Advance Line NCS SB500-N mørk grå. Kompaktkor med demping. Flatt terskel med tilsvarende fargefargefarge som parkett. Gerikter rundt dører i farge NCS SB500-N mørk grå. Gerikter leveres uten synlige splernoder, fleksparkies og males. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørsaskal i børstet krom eller børstet stål. 2 stk håndklekroer Tapwell TA242 i krom.

Der vi utarbeides egen et-tegning og punktplan for besyning samt tegning av kjøkkeninnredning, baderomsinnredning og garderober.

10. DOKUMENTASJON ETC.

Huseierbok

Ved overtakelse av leiligheten vil hver kjøper få utlevert en huseierbok med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt veiledning i bruk og vedlikehold.

Det utleveres FDV (Forvaltning-, drift- og vedlikeholdsinstruks) til sameiets styre som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg. Hver kjøper vil i tillegg til huseierbok få tildelt FDV for sin leilighet. FDV leveres digitalt.

Utbygger vil, før overlevering, på vegne av kjøper inngå avtaler om

- Strømleveranser
- Avtaler om henting av avfall
- Levering av fjernvarme
- Drift og vedlikehold av heiser
- Lovpålagte serviceavtaler
- Tjenesteleverandør fiber
- Forretningsfører
- Forsikring
- Evt. andre nødvendige avtaler

Kjøper overtar ansvaret for leiligheten fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske ettersyn og vedlikehold. Selger anbefaler at sameiet inngår avtaler for ettersyn og vedlikehold for følgende installasjoner:

- Ventilasjonsanlegget
- Røranlegget
- El. anlegget
- Låsanlegget
- Garasjeport
- Heisanlegget
- Brannalarmanlegget
- Renhold av fellesanlegget

Selger sitt reklamasjonsansvar av innretningene er forutsatt forsvarlig drift og vedlikehold.

Selger inngår avtale med Mustad Eiendomsdrift AS om levering av tekniske driftstjenester for de første 3 driftsår.

11. TILVALG OG ENDRINGER

Interiørarkitekt har utarbeidet tre interiør- og leveransekonsepter kjøper kostnadsfritt kan velge mellom.

Tilvalg

Det vil i tillegg tilbys en rekke tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Tidsfristene vil variere fra hus til hus. Konferér megler hvilke tilvalg som er mulig på de enkelte hus. Tilbudet formes av hensynet til rasjonell fremdrift og tekniske begrensninger, og leveres av våre forhåndsvalgte leverandører.

Selger utarbeider en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister. De fleste tilvalgsmulighetene vil bli utstilt i vårt visningssenter på tomten, og den enkelte kjøper blir invitert i særskilt møte med tilvalgsansvarlig, som orienterer og hjelper til med en eventuell bestilling.

Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister for å holde lovet fremdrift i prosjektet. Dersom det ikke gjøres tilvalg innen nevnte frister leveres leiligheten med konseptvalg nr. 1.

Endringer

Endringsarbeider er alle ønsker utover den forhåndsdefinerte tilvalgslisten. Endringer krever vanligvis omprosjektering og endring i eksisterende tegnings- eller teknisk underlag og må derav godkjennes av byggherre og entreprenør.

En endringsforespørsel kan involvere prosjekterende, arkitekt, entreprenør og myndigheter.

Alle endringer må prosjekteres og fremdriften i prosjektet vil avgjøre om endringen er mulig å gjennomføre samt dennes priskonsekvens.

Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger eller byggets fasade. Alle tekniske installasjoner må normalt beholde sin opprinnelige plassering.

Iht. Bustadsoppføringslova § 44 vil entreprenør ta betalt for kostnader til utarbeidelse av pristilbud, tegninger etc. for utredelse av endringsforespørselen. Denne kostanden dekkes av kjøper uavhengig av om endringen bestilles eller ikke.

Tilvalgsrabatt

Dersom kjøper ikke bestiller tilvalgs- eller endringsarbeider foruten lyskonsept, el-lader eller gasspeis, gis kjøper rett til rabatt på kjøpesummen. Rabatten utgjør kr. 25 000,-. Rabatten kommer til fradrag på det tidspunkt resterende del av kjøpesummen skal innbetales, dvs. i forkant av overtakelse.

12. FORBEHOLD

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrøse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegninger, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plan- og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse. 3D illustrasjoner og bilder er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen / plasseringen av sportsboder.

For komplett informasjon og kjøpsbetingelser plikter interessenter å ha gjennomgått kjøpekontrakt med alle vedlegg før kjøpetilbud innleveres til megler. Alle dokumentene er tilgjengelige og nedlastbare på prosjektets hjemmeside. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen. Plassering av trafo (Hafslund) er ikke endelig avklart. Det tas forbehold om at endelig plassering avklares på et senere tidspunkt. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger.

13. SELGER

B3 Lilleaker Eiendom AS er opprettet med det formål å utvikle, bygge, selge og eventuelt leie ut eiendommen som oppføres i Carl Lundgrens vei 5. Selskapet er i sin helhet eiet av Mustad Eiendom AS.

Oslo den 01.03.2019

B3 Lilleaker Eiendom AS



SCHLÄNERGÅRDEN
HAGE

SALGSOPPGAVE

Schlänergården Hage

Adresse og matrikelnummer

Carl Lundgrens vei 5. Endelig adresse tildeles senere.

Gnr. 10, bnr. 1242 i Oslo kommune. Endelig seksjonsnummer tildeles senere.

B3 Lilleaker Eiendom AS, 2017

Eier/ selger

B3 Lilleaker Eiendom AS org.nr. 821 957 192 er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene på Schlägergården Hage. Selskapet er heleid av Mustad Eiendom AS.

Hjemmelshaver til gnr.10, bnr.1242 er B3 Lilleaker Eiendom AS.

Hjemmelshaver til gnr.10, bnr.1242 er B3 Lilleaker Eiendom AS.

Hjemmelshaver

Tomten (Felt B3) er på ca. 5 900 kvm.

Tomten (Felt B3) er på ca. 5 900 kvm.

Bebyggelse

Schlägergården Hage vil bestå av 69 leiligheter fordelt på 4 bygg, i tillegg til garasjeanlegg og bodareal under bakken.

Schlägergården Hage vil bestå av 69 leiligheter fordelt på 4 bygg, i tillegg til garasjeanlegg og bodareal under bakken.

Parkeringsplasser / Kjellerbod

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene. Det er mulighet for kjøp av garasje plass i garasjeanlegget under leilighetsbyggene. Muligheten er begrenset til å gjelde 3- og 4-roms leiligheter. Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen.

Det medfølger én sportsbod på ca. 6 kvm pr. leilighet.

Det medfølger én sportsbod på ca. 6 kvm pr. leilighet.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

Det medfølger én sportsbod på ca. 6 kvm pr. leilighet.

Tinglyste heftelser

På eiendommen, gnr. 10, bnr. 1242, er det tinglyst servitutter overført fra hovedbølet, gnr. 9, bnr. 529, som eiendommen er utskilt fra. Tinglyste heftelser fremkommer på grunnboksutskriften, som er et vedlegg til denne salgsoppgaven.

Kjøper er gjort kjent med tinglyste dokumenter på eiendommen/leiligheten og deres hovedbøl og overtar disse slik de fremgår av grunnboken.

Kjøper er gjort kjent med tinglyste dokumenter på eiendommen/leiligheten og deres hovedbøl og overtar disse slik de fremgår av grunnboken.

Tinglyste servitutter på eiendom gnr.10, bnr. 1242, er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Tinglyste servitutter på eiendom gnr.10, bnr. 1242, er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Utinglyste heftelser

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Mustad Eiendom AS skal eie og drifte fibernettet frem til sentralt punkt på eiendommen. Det vil i den forbindelse bli tinglyst erklæring vedr. rettigheter og forpliktelser til fibernettet.

Mustad Eiendom AS skal eie og drifte fibernettet frem til sentralt punkt på eiendommen.

Gårdeierforeningen

Eierseksjonssameiet vil være medlem av Mustad Gårdeierforening, som skal ha ansvar for drift og vedlikehold av de felles uteområdene utenfor Eiendommen. Dette gjelder blant annet felles grøntområder, herunder «bydelsparken», felles private samferdselsanlegg og offentlige trafikkanlegg, frem til disse eventuelt overtas av stat eller kommune. Gårdeierforeningen vil på markedsmessige vilkår inngå driftsavtale med Mustad Eiendomsdrift AS.

For å sikre pliktig medlemskap i Gårdeierforeningen, vil selger

tinglyse en erklæring hvoretter hjemmelshaver/eier av eiendommen innenfor Gårdeierforeningens virkeområde har rett og plikt til å være medlem i Gårdeierforeningen. Erklæringen forplikter altså sameiet, og dermed også den enkelte seksjonseier i området, til medlemskap i Gårdeierforeningen. Medlemskapet i Gårdeierforeningen innebærer blant annet at foreningens medlemmer forpliktes til, innenfor rammene av Gårdeierforeningens vedtekter, å bidra økonomisk og på annen måte til drift og vedlikehold av nevnte uteområder. Gårdeierforeningens vedtekter er et vedlegg til denne salgsoppgaven.

For å sikre pliktig medlemskap i Gårdeierforeningen, vil selger

Byggemåte

Garasjevegger, etasjeskiller og tak utføres av plasstøpt betong. Stålkonstruksjoner, stolper og bærende vegger i betong. Yttervegg leveres som klimavegg i hovedsak som isolert bindingsverksvegg i tre med teglkledning. Husene skal utføres med tegl som et gjennomgående materiale. Enkelte felt skal utføres i mønstertegl for å skape et spill og understreke inndelinger og skifte av struktur i fasaden. For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

For å sikre pliktig medlemskap i Gårdeierforeningen, vil selger

Reguleringsplan og -bestemmelser

Eiendommen utgjør felt B3 i reguleringsplanen S-4980, detaljregulering for Lilleakerveien 26 m.fl., vedtatt 20. desember 2017. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Schlägergården Hage på felt B3 er regulert til boligbebyggelse. Felt B3 består av 4 boligbygg og har en reguleringshøyde fra kote + 49,9 til kote + 54,1.

Bebyggelsen på K2 (Schlägergården) på prosjektets østside samt B6 på prosjektets sydside består av eksisterende bebyggelse. Syd/øst for Schlägergården Hage (felt B4) er regulert til boligbebyggelse med en maks kote + 50,5. Denne eiendommen er i dag ikke bebygd. Vest for B3 ligger GB1 som er regulert til turvei/park/lekeplass. For nærmere informasjon om bebyggelsen, beliggenhet og høyde, se reguleringskart.

Bebyggelsen på K2 (Schlägergården) på prosjektets østside samt

Andre offentlige planer

Mustad Eiendom AS har sendt inn planforslag for Lilleakerbyen datert 07.01.2019. Mustad Eiendom AS planlegger å utvikle store deler av Lilleaker. Se innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/ med referanse: 201804032

Mustad Eiendom AS har sendt inn planforslag for Lilleakerbyen

Videresalg/endring av eierskap

Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr. 100 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning at selger samtykker til videresalg. Selger vil stille visse betingelser for videresalg av kjøpekontrakt. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse.

Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere

Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere

Eventuell endring av eierskap eller navndring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

Eventuell endring av eierskap eller navndring fra kjøpers side

Overtagelse

Leilighetene forventes ferdigstilt 3. kvartal år 2021 ved igangsettelse 3. kvartal år 2019. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Dette anses ikke som en bindene frist for overlevering, og utløser ikke krav til dagmulkt. Ca. 12 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt.

Selger vil informere kjøper dersom det blir endringer i forhold til

Selger vil informere kjøper dersom det blir endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Selger vil informere kjøper dersom det blir endringer i forhold til

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse/ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtagelse 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 pr. dato for overtagelse av den enkelte boligseksjon.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning

på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest eller konsekvensene av at ferdigattest ikke foreligger pr. overtagelse.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har, på vegne av sameiet, engasjert Obos Eiendomsforvaltning som forretningsfører til å forstå driften av sameiet innenfor de rammer som sameiet vedtar. Avtalen har en varighet på 3 år.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende

Fellesutgifter

Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet, og stipulerte fellesutgifter er basert på erfaringstall. Størrelsen på utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester sameiet rekvirerer. Et forventet nivå av fellesutgiftene ved overtagelse vil ligge på fra kr. 37,- til 40,- pr. kvm BRA pr. måned. Fellesutgiftene inkluderer blant annet kommunale avgifter, forsikring, trappevask, vaktmestertjenester, driftskostnad til Mustad Gårdeierforening, leie av fibernett til Mustad Eiendom AS m.m.

Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet, og

I tillegg kommer a-konto beløp til fjernvarme og varmtvann som er stipulert til ca. kr. 10,- pr. kvm BRA pr. måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør utpekt av selger.

Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet, og

Stipulerte fellesutgifter for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisten.

Betalingsbetingelser

- 1) Det forutsettes at 10% av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. 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 i medhold av buofl. § 47.
- 2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
- 3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve 20% innbetaling ved kontraktsignatur.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 650,- pr. kvm. BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr kr. 525,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr. 731,- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Totale omkostninger for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisten.

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders fellesutgifter til forretningsfører ved overtakelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

Kommunal eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Det er satt et bunnfradrag på 4,6 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen for 2018 var 3 promille.

Arealer definisjoner

Arealene i prislisten er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. Bruksarealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger. Primærom er BRA fratrukket innvendig bod. Innvendig sjakter er medregnet i P-rom, men ikke i de oppgitte romarealene på tegningene. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Bustadoppføringslova / garantier

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3% av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at det er inngått bindende kjøpekontrakter på minimum 50% av leilighetene i prosjektet regn etter leilighetenes salgsverdi

- at det for selger oppnås en tilfredsstillende avtale med den eller de entreprenører som skal utføre byggarbeidene

- at det gis rammetillatelse og igangsettingstillatelse, samt øvrige offentlige tillatelser for prosjektet, med innhold som forutsatt av selger, og at det heller ikke inntreffer andre ekstraordinære forhold som medfører at prosjektet ikke lar seg realisere som forutsatt.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2019, har selger rett til skriftlig å annullere kontrakten. Selger skal skriftlig meddele kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kjøpekontrakten dermed er endelig. Dersom ovennevnte forbehold ikke er påberopt av selger innen 31.12.2019 kl. 23.59, anses forbeholdene som bortfalt og kjøpekontrakten er endelig og bindende for partene.

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieill er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser / solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpig sameievedtekter
- Vedtekter for Mustad Gårdeierforeningen
- Landskapsplan
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energi-merkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Likningsverdi

Likningsverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser. For beregning av likningsverdi, gå inn på: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdi-kalkulator/>

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 36 000,- pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Hege Andresen, Eiendomsmeglerfullmektig Harald Auensen og Eiendomsmeglerfullmektig Renate Haga Ommestad.

Oslo, 01.03.2019

LES MER OM DIN NYE BOLIG PÅ

www.schlagergaardenhage.no



SCHLÄGERGÅRDEN
HAGE

KONTAKT:

Røisland & Co

Lars Bratseth

Eiendomsmegler

+47 924 10 362

lars@roislandco.no

Andreas Øvsthus

Eiendomsmegler MNEF

+47 951 56 615

andreas@roislandco.no

