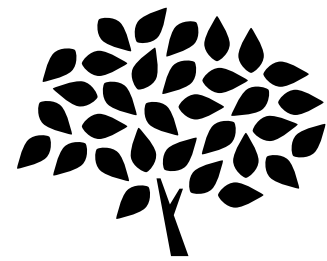




SCHLÄGERGÅRDEN
HAGE

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
10. Dokumentasjon etc.
11. Endringer
12. Forbehold
13. Selger

| |
|--|
| 1 - PROSJEKTET |
| <p>Adresse: Carl Lundgrens vei 5 – 0283 Oslo.</p> <p>Endelig adresse tildeles av Oslo Kommune.</p> |
| <p>Prosjektets navn: Schlägergården Hage</p> |
| <p>Eiendomsmatrikel: Gnr. 10, bnr. 1242 i Oslo kommune.</p> |

Carl Lundgrens vei 5 med tilhørende nærmeste uteareal er fradelt (se kontraktsvedlegg h) hovedeiendommen. Eiendommen vil bli seksjonert iht. eierseksjonsloven. Endelig eiendomsbetegnelse (seksjonsnr.) for den enkelte leilighet vil fremkomme når seksjoneringen er godkjent og tinglyst. Hjemmelshaver er B3 Lilleaker Eiendom AS.

Ansvarlige aktører
Byggherre, tiltakshaver, selger B3 Lilleaker Eiendom AS, org.nr. 821 957 192 (Senere kalt ”selger”), er et selskap eiet 100% av Mustad Eiendom AS
Arkitekt Lund Hagem Arkitekter AS
Megler Røisland & Co Eiendomsmegling AS

Offentlige planer
Reguleringsplan vedtatt 20.12.17, S-4980, FELT B3.
Rammesøknad innsendt 06.06.2018

Byggetomten
Prosjektet Schlägergården Hage ligger innenfor det Mustad Eiendom definerer som fremtidige Lilleakerbyen og er et definert Utviklingsområde i ny Kommuneplan 2015.

Vegetasjon
Lysakerelven er definert som Elvelandskap (henvisning til Kommuneplan 2015: Visjon om å skape en grønn by og styrke Oslos blågrønne preg og planbestemmelse § 7.6
Verdifull vegetasjon og trær skal sikres)

Terreng/grunnforhold
Tomten har beliggenhet på en kolle med fallende terreng mot syd og vest. Byggene vil fundamenteres på fjell og pæler. Parken mot vest som nå opparbeides ligger delvis på støpt dekke som ligger over Granfosstunnelen.

Naboeiendommer
Carl Lundgrens vei 16-28 Felt B2 ligger vest for parken, og ble regulert i sammenheng med Schlägergården Hage (Felt B3) og består av 7 bygg innholdende 207 leiligheter.

Adkomst/parkering
Adkomst til Felt B2 og B3 er fra Carl Lundgrens vei (privat vei). Begge feltene har egne parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg.

For Schlägergården Hage blir det etablert 68 parkeringsplasser (inkl. HC plasser) som selges etter egne betingelser.

Gjesteparkering
Det leveres ca. 9 gjesteparkeringsplasser, hvorav 2 stk. HC i Carl Lundgrens vei. Plasser eies av Mustad Eiendom AS og blir avgiftsbelagt.

Størrelse på eiendommen/tomten
Schlägergården Hage gnr. 10, bnr. 1242 er på ca. 5 906 kvm med tomtegrenser som vist på Utomhusplan datert 15.02.2019 (jfr. Kontraktsvedlegg h).

Prosjektet
69 leiligheter fordelt på 4 bygg: H, J, K og L som har direkte heisadkomst til bod- og garasjekjeller under / mellom alle byggene. Totalt 68 P-plasser som kan kjøpes etter egen avtale. Innendørs sykkelparkering samt hobbyrom for vedlikehold av ski og sykkel, m. bla. avtrekk og vaskemulighet for sykkel og hund.

Det er lagt stor vekt på utforming av leilighetene og det er god spredning på utforming, innhold og størrelse.

2. ENERGI OG SIKKERHET

Energiforsyning
Vannbåren gulvvarme i leilighetene og oppvarming av varmt tappevann leveres fra fjernvarmeanlegg. Bad, WC og vaskerom leveres med elektriske varmekabler. Fjernvarmen føres frem til varmesentral som er plassert i teknisk rom. Kostnadene til fjern-varme fordeles mellom seksjonseierne med egne målere for hver seksjon. Det er inngått avtale med Oslofjord Varme vedr. levering av fjernvarme. Tariff for sameiet vil være ordinær tariff for sameier. Tilknytningen vil behandles som om det var tilknytningsplikt, dvs. at sameiet er beskyttet av prisreguleringen i energilovens §5-5.

Gasspeis / opplegg gassgrill
Gasstilførsel fremføres til enkelte leiligheter. Bestilling av gasspeis og tilkobling for gassgrill avklares i tilvalgsprosessen for følgende leiligheter:

H501 og H601.
J201, J203, J301, J304, J401, J404, J501 og J503.
K401, K501, K601 og K603.
L301, L303, L401, L403, L501 og L503.

For disse leilighetene leveres ledningsnett med separat forbruks-måler for hver leilighet frem til eget abonnentskap på balkong/terrasse. Samtlige leiligheter med tilknytningsmulighet må på-regne å betale for felles driftsutgifter på fellesanlegget (nedgravd tank og fellesledningsnett frem til fordelingsskap) selv om man ikke kobler seg til.

Arkitekt har tegnet ut prosjekttilpassede åpne gasspeiser. Leverandør av gasspeis blir besluttet av selger i forkant av tilvalgsprosessen.

Energibehov
Boligenes varmetap og energibehov er dimensjonert i henhold til Byggeforskriftene TEK 17. Lavenergiklasse i iht. TEK 17. Energimerking for den enkelte leilighet blir utstedt før overtakelse og er beregnet å ligge minimum i kategori C. Det tas forbehold om at avvik fra dette vil forekomme. Dette spesielt for leiligheter med mye vindusflater.

Brannsikring
Byggene tilfredsstiller dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkelanlegg i alle fellesarealer, garasjeanlegg og i alle leilighetene med direkte varsling til brann-vesenet. Det vil også bli levert sprinkling på utvendige balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Rørføringer i felles-arealer / garasje vil ligge synlig, men i leilighetene legges disse skjult og dysene leveres som «pop up» og vil kun være synlige med hvite dekkelokk. Det leveres integrert komfyrvakt i kjøkken-hette. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg.

3. UTVENDIG ANLEGG

Fellesanlegg
Mustad Gårdeierforening er en organisasjon for alle eiere av eiendommer innenfor området Mustad Nord. I de tilfeller hvor eiendommer er seksjonert, eller etablert som borettslag, skal eierseksjonssameiet eller borettslaget, representert ved styret, være medlem i Gårdeierforeningen. Gårdeierforeningens formål er å forestå drift og vedlikehold av utendørs fellesområder. Fellesområdene skal driftes og vedlikeholdes slik at de opprett-holder en god standard. Alle medlemmer plikter å betale sin andel av felleskostnadene gjennom Gårdeierforeningen. Kostnadene fordeles mellom alle foreningens medlemmer.

Grøntanlegg
Materialbruken for Schlägergården Hage skal danne en helhetlig estetisk sammenheng i området. Det leveres sittebenker og leke-plass med utstyr på sameiets tomt. Gangveiene i området dekkes med sandblåst asfalt og storgatestein i tre ulike farger (lys granitt, mellomgrå granitt og sort granitt/basalt). Der belegget møter vegetasjonsfelt er det tenkt en synlig cortenstålkant. Det er laget et visuelt åpent parti på tvers av prosjektet, fra parken i vest til gangveien i øst. Her legges det opp til et gjennomgående parti med gress og lave sittekanter i terrenget for å ta opp nivå-forskjeller og samtidig innby til opphold.

Området skal ellers preges av engvegetasjon, samt skjermende busk- / og staudefelt rundt boligbyggene.

Klippet gress er ønskelig noen steder. Det er planlagt innslag av frukttrær i hele området, som en referanse og bindeledd til den historiske eplehagen ved Fåbro Gård.

Plassering og type lysmaster og armatur utføres av egen lys-konsulent. Belysningen skal være god og behagelig, slik at parken oppfattes som et trygt sted å ferdes og oppholde seg i også når det er mørkt. Prosjektet skal bruke en egendesignet armatur på mastene som for Lilleakerbyen forøvrig.

Det leveres vannbårent snøsmelteanlegg i innkjøring til garasje. Snøsmelteanlegget er koblet til byggenes sentrale driftsanlegg og styres av driftsselskapet. På nordsiden av sameiets tomt, rett ved søppelstasjon, har Vann og avløpsetaten nedstignings-kum som vil være synlig over bakken. Vann og avløpsetaten har tinglyst tilgang til nedstigningskummen og rett til drifts- og vedlikehold av deres overløpsledning gjennom U1. Grøntanlegg opparbeides i henhold til kontraktsvedlegg g) Landskapsplan datert 15.02.2019 og h) Foreløpig utomhusplan datert 15.02.2019. Det tas forbehold om endring etter gjennom-ført detaljprosjektering.

Overvannshåndtering
Overvannet som treffer harde flater føres ut i grønne arealer, og ender opp i et fordrøyningsbed mot parken i vest (markert med blå farge på utomhusplanen). Alle takarealene skal ha sedumdekke og til sammen er målet å fordrøye og filtrere så mye overvann som mulig.

Renovasjon
Renovasjonsløsning leveres som nedgravde beholdere med utvendig nedkast langsmed adkomstvei.

4. BYGGETS KONSTRUKSJONER

Bærekonstruksjoner
Bæresystemet utføres i all hovedsak i plasstøpt betong og stål. Trapper, balkonger og bærende etasjevegger kan leveres som betongelementer. Leilighetene som ligger på byggenes sydvestre hjørne får i stuen en frittstående bæresøyle i eksponert betong med glatt overflate.

Yttervegger
Yttervegg leveres som klimavegg i hovedsak som isolert bindings-verksvegg i tre med teglkledning. Byggene skal utføres med tegl som gjennomgående materiale. Det er tenkt variasjon mellom hvert bygg, både hva gjelder farger og forskjeller i detaljer. Enkelte felt skal utføres i mønstertegl for å skape et spill og understreke inndelinger og skifte av struktur i fasaden.

Rekkverk
Byggene har utkragede balkonger på øst-, syd- og vestfasadene.

Balkongrekkverk med 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.

Balkongrekkverk med aluminium

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.

Balkongrekkverk med aluminium

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.

Balkongrekkverk med aluminium

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.

Balkongrekkverk med aluminium

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

Balkongrekkverk med aluminium

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

Balkongrekkverk med aluminium

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.

Balkongrekkverk med aluminium

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

Balkongrekkverk med aluminium

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.

Balkongrekkverk med aluminium

Det leveres integrerte postkasser i vegg.

Balkongrekkverk med aluminium

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.

Balkongrekkverk med aluminium

Garasje / kjellerarealer

Innkjøring under Hus H til felles garasjeanlegg i to plan (U1 og U2). Garasjeport leveres med komplett automatikk for tilknytning 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.

Balkongrekkverk med aluminium

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.

Balkongrekkverk med aluminium

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 sykkelagring. 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.

Balkongrekkverk med aluminium

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

Balkongrekkverk med aluminium

Generelt

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.

Balkongrekkverk med aluminium

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.

Balkongrekkverk med aluminium

Vinduer

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

Balkongrekkverk med aluminium

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.

Balkongrekkverk med aluminium

Inngangsdører

Entrédører inn til leilighetene leveres med ekstra høyde og i eikefinér utførelse. Alle innerdører leveres som kompaktør, type og farge iht. rombehandlingsskjema. 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, dørvidere, dørstopper og skilt leveres i børstet krom.

Balkongrekkverk med aluminium

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

Balkongrekkverk med aluminium

Det leveres sparklede slette himlinger/tak i leiligheten. Ved plasstøpte betonghimlinger vil det ikke være synlige V-fuger.

Balkongrekkverk med aluminium

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.

Balkongrekkverk med aluminium

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)

Balkongrekkverk med aluminium

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.

Balkongrekkverk med aluminium

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.

Balkongrekkverk med aluminium

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

Balkongrekkverk med aluminium

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 skaplass. Det leveres avfallsbeholdere med kildesortering i benkeskap.

Balkongrekkverk med aluminium

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.

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 forhåndsprogrammerte 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 hovedinn-gangsdør 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 vann-skader 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, fordeler-skap 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 nød-vendige lydfeller og ventiler på tilluftsidene. 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 eik med tilsvarende fargefarge som gulv, med synlige splenherder. | Vegger Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R | Tak Sparklet og malt gips/beding 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 stykker. Kjøkkenarmaturer, LED-lys på egen bryter under overskap. Øvrig iht. NEK 400:2014 Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Eiko Plus sort. | Varme/Sanitær/Ventilasjon Kjøkkenkan Tapwell EVO980 i krom. Kjøkkenventilator Rarommodell modell Mantica SF500-N Integrert kornlyvase. Integrert kornlyvase. | Innredning Kjøkkenfront HTH Kjøkkenfronter, Tendens grepsfri i farge koksgrå NCS S7500-N på benkeskap og overskap. Tenn, stikk for kornly og pålelepp (separat), 25 stykker. Kjøkkenarmaturer, LED-lys på egen 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 Derer Swedoor Stable Advance Line NCS S8500-N mørk grå, Kompaktdør med demping, Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefarge som parkett. Gensler rundt dører i farge NCS S8500-N mørk grå. Gensler leveres uten synlige splenherder, 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 eik med tilsvarende fargefarge som gulv, med synlige splenherder. | Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R | Sparklet og malt gips/beding 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 Utlak for TV-data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Eiko Plus sort. | Varmebåren gulvvarme med egen termostatt. | Derer Swedoor Stable Advance Line NCS S8500-N mørk grå, Kompaktdør med demping, Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefarge som parkett. Gensler rundt dører i farge NCS S8500-N mørk grå. Gensler leveres uten synlige splenherder, 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 | 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 eik med tilsvarende fargefarge som gulv, med synlige splenherder. | Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R | Sparklet og malt gips/beding 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 sort. Derealling med videokamera. | Varmebåren gulvvarme med egen termostatt. | Derer Swedoor Stable Advance Line NCS S8500-N mørk grå, Kompaktdør med demping, Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefarge som parkett. Gensler rundt dører i farge NCS S8500-N mørk grå. Gensler leveres uten synlige splenherder, 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 | |
| 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 eik med tilsvarende fargefarge som gulv, med synlige splenherder. | Sparklet og malt gips farge Varmgrå NCS 3504-Y18R | Sparklet og malt gips/beding 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 sort. | Varmebåren gulvvarme med egen termostatt. | Derer Swedoor Stable Advance Line NCS S8500-N mørk grå, Kompaktdør med demping, Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefarge som parkett. Gensler rundt dører i farge NCS S8500-N mørk grå. Gensler leveres uten synlige splenherder, 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 | |

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 eik med tilsvarende fargefarge som gulv, med synlige splenherder. | Sparklet og malt gips farge Varmgrå NCS 3504-Y18R | Sparklet og malt gips/beding 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 sort. | Varmebåren gulvvarme med egen termostatt. | Derer Swedoor Stable Advance Line NCS S8500-N mørk grå, Kompaktdør med demping, Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefarge som parkett. Gensler rundt dører i farge NCS S8500-N mørk grå. Gensler leveres uten synlige splenherder, 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 |
| Bad | Gulvflis Mirage Jewels Rymn JW16, 60x60 cm Flis i reinermedt dusjbane Mirage Jewels Rymn JW16 30x60 cm mosaikk. Fug grå. | Veggflis Vitra RAL 7047 Matt Rect. 30x60 cm Fug lys grå. | Sparklet og malt gips/beding 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. Servantrør Tapwell Rings RIN071 i krom u/ opplysningsarmatur. Dusj Tapwell Evo TMM7200 i krom. Vegghengt toilet 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. | Derer Swedoor Stable Advance Line NCS S8500-N mørk grå, Kompaktdør med demping, Skyvedør leveres der det er vist på tegning. Flatt terskel med tilsvarende fargefarge som parkett. Gensler rundt dører i farge NCS S8500-N mørk grå. Gensler leveres uten synlige splenherder, 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 |
| WC | Gulvflis Mirage Jewels Rymn JW16 60x60 cm med sokkelflis Fug grå. | Sparklet og malt gips farge Søber NCS 6303-Y49R | Sparklet og malt gips/beding 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 Eiko Plus sort. | Elektrisk gulvvarme med egen termostatt. Servantrør Tapwell Rings RIN071 i krom u/ opplysningsarmatur. Burnventill Tapwell 74200 i krom. Vegghengt toilet Duravit Darling New. Flushter Gebert Sigm01 i krom. | Derer Swedoor Stable Advance Line S8500-N mørk grå, Kompaktdør med demping. Flatt terskel med tilsvarende fargefarge som parkett. Gensler rundt dører i farge NCS S8500-N mørk grå. Gensler leveres uten synlige splenherder, fleksparkles og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørskål i børstet krom eller børstet stå 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 Mimos Ash 15x15 cm med sokkelflis Fug grå. | Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R | Sparklet og malt gips/beding 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 Eiko Plus sort. | Elektrisk gulvvarme med egen termostatt. Kran Tapwell EVO980 i krom. Sluk Nordic Tool Klassisk 20x20 cm i børstet stå | Derer Swedoor Stable Advance Line S8500-N mørk grå, Kompaktdør med demping. Flatt terskel med tilsvarende fargefarge som parkett. Gensler rundt dører i farge NCS S8500-N mørk grå. Gensler leveres uten synlige splenherder, fleksparkles og malets. Dørvrider Habo New York i børstet krom. Skyvedørskål i børstet krom eller børstet stå Toalettullholder Tapwell TA235 i krom. 2 stk håndklekroer 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 eik med tilsvarende fargefarge som gulv, med synlige splenherder. | Sparklet og malt gips farge Sheer Grey NCS 2102-Y26R | Sparklet og malt gips/beding 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 sort. | Elektrisk gulvvarme med egen termostatt. | Derer Swedoor Stable Advance Line S8500-N mørk grå, Kompaktdør med demping. Flatt terskel med tilsvarende fargefarge som parkett. Gensler rundt dører i farge NCS S8500-N mørk grå. Gensler leveres uten synlige splenherder, 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 |

Der vi utarbeides egen et-tegning og punktløsning samt tegningene 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. ENDRINGER

Endringer

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.

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 størrelse 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.

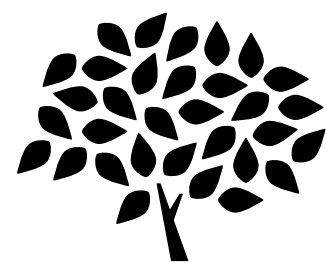
Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen / plasseringen av sportsboder.

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



SCHLÄGERGÅRDEN
HAGE

SALGSOPPGAVE

Schlägersgården Hage

Carl Lundgrens vei 5, Oslo kommune. Endelig seksjonsnummer tildeles senere.

Adresse og matrikkelnummer

Carl Lundgrens vei 5. Endelig adresse tildeles senere. Gnr. 10, bnr. 1242 i Oslo kommune. Endelig seksjonsnummer tildeles senere.

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.

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

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

Tomten (Felt B3) er på ca. 5 900 kvm.

Tomt og grunnareal

Tomten (Felt B3) er på ca. 5 900 kvm.

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

Bebyggelse

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

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.

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.

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.

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. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

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.

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, eller inngå avtale med leverandør av slik tjeneste. Det vil i den forbindelse bli tinglyst erklæring vedr. rettigheter og forpliktelser til fibernettet.

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.

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 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.

Garasjevegger, etasjeskiller og tak utføres som en kombinasjon av plasstøpt betong og frefabrikerte elementer . 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.

Byggemåte

Garasjevegger, etasjeskiller og tak utføres som en kombinasjon av plasstøpt betong og frefabrikerte elementer . 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.

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.

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.

Mustad Eiendom AS har sendt inn planforslag for Lilleakerbyen datert 07.01.2019. Mustad Eiendom AS planlegger å utvikle store deler av Lilleaker.

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

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 kjøpekontrakten.

Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

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 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.

Bygging er igangsatt og leilighetene forventes ferdigstilt 3. kvartal år 2021.Dette anses ikke som en bindene frist for overlevering, og utløser ikke krav til dagmulkt. Ca. 6 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt.

Bygging er igangsatt og leilighetene forventes ferdigstilt 3. kvartal år 2021.Dette anses ikke som en bindene frist for overlevering, og utløser ikke krav til dagmulkt. Ca. 6 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt.

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

Overtagelse

Bygging er igangsatt og leilighetene forventes ferdigstilt 3. kvartal år 2021.Dette anses ikke som en bindene frist for overlevering, og utløser ikke krav til dagmulkt. Ca. 6 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt.

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

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.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Alle frister er utløpt og det er ikke mulig å bestille tilvalg.

Tilvalg/endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Alle frister er utløpt og det er ikke mulig å bestille tilvalg.

I samsvar med buofl. § 9 har Kjøper videre ikke rett til å kreve tilleggsarbeid og endringer som ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre tilleggsarbeid og endringer som vil føre til ulempe for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers

interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. buofl. § 44.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

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.

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 forestå 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. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har, på vegne av sameiet, engasjert Obos Eiendomsforvaltning som forretningsfører til å forestå 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. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har, på vegne av sameiet, engasjert Obos Eiendomsforvaltning som forretningsfører til å forestå 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. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har, på vegne av sameiet, engasjert Obos Eiendomsforvaltning som forretningsfører til å forestå 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. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har, på vegne av sameiet, engasjert Obos Eiendomsforvaltning som forretningsfører til å forestå 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. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har, på vegne av sameiet, engasjert Obos Eiendomsforvaltning som forretningsfører til å forestå driften av sameiet innenfor de rammer som sameiet vedtar. Avtalen har en varighet på 3 år.

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.

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 overtakelse 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 fibernet til Mustad Eiendom AS m.m.

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 fibernet kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør utpekt av selger.

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. 585,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr. 791,- 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 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen for 2020 er 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 omsluttede 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 forpliktelse 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.lovdata.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

Forbehold for gjennomføring av avtalen er frafalt.

Da prosjektet fortsatt er i en bygge- og 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 markedsføringsmateriell 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. Energimerkingen 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 25 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/boligverdikalkulator/>

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, Eiendomsmeglerfullmektig Renate Rønninghaug Markussen og Eiendomsmeglerfullmektig Renate Haga Ommestad.

Oslo, 01.03.2019, rev 06.03.2020

LES MER OM DIN NYE BOLIG PÅ

www.schlagergaardenhage.no

KONTAKT:

Røisland & Co

Lars Bratseth

Eiendomsmegler

+47 924 10 362

lars@roislandco.no

Andreas Øvsthus

Eiendomsmegler MNEF

+47 951 56 615

andreas@roislandco.no