

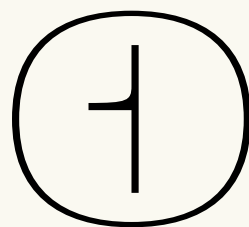
UTSIKTEN SÆTER

Veslefrikk

UTSIKTEN SÆTER

Veslefrikk

INNENHOLD



Sæter s 16



Prosjektet s 38



Interiør s 64



Tegninger s 96



Viktige opplysninger s 138

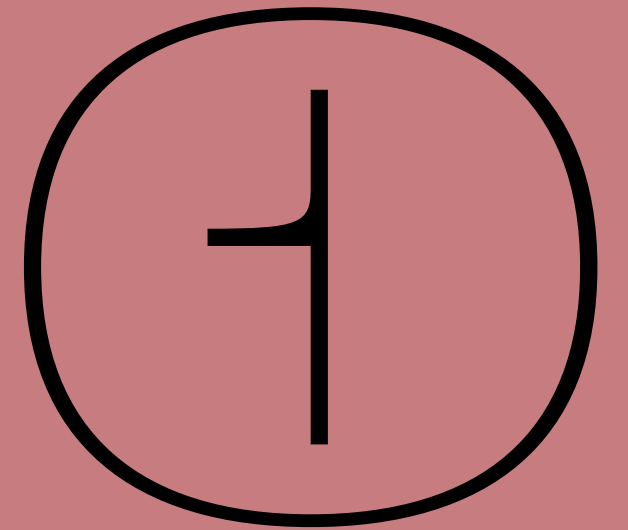


Kun ment som illustrasjon.









Sæter





Tilbaketrukket og hevet over byen, med langstrakt utsikt over Oslofjorden, ligger Utsikten. Dette er Nordstrand på sitt aller beste. Høyt og luftig, og med et utsyn som kan ta pusten fra deg. Vestvendt, lyst og solrikt beliggende – med tøffelavstand til Sæter Torg. Her ligger sjarmerende butikker, nyttige servicefunksjoner og hyggelige kaféer som perler på en snor. Alt du trenger i hverdagen, og alt du kan ønske deg av et nabolag.

Nordstrand ligger midt mellom sjøen og marka, og fra Sæter er det kort vei til begge deler. I dette tradisjonsrike og veletablerte nabolaget bor familier i generasjoner, og det er lett å forstå hvorfor. Omgivelsene er fredelige og idylliske. Det er kort vei til parker, skoler, turstier og badestrender. Samtidig er det rusleavstand til trikken som på få minutter tar deg til Oslo sentrum.

Noen ganger finner man boliger som får hjertet til å slå litt raskere. Et sted hvor drømmen om å bo i vakre omgivelser kan gå i oppfyllelse, og hvor alt ligger til rette for å få god tid til det som betyr mest. Disse leilighetene som skal bygges i hjertet av Nordstrand tror vi er manges nye drømmehjem. Sammen med A-lab arkitekter har vi vært opptatt av at Utsikten skal bli et vakkert hus og et vakkert sted – både for omgivelsene rundt og for de som er så heldige å kunne bo her.

Særegne Sæter



Skjønnehet og sjarm i skjønn forening

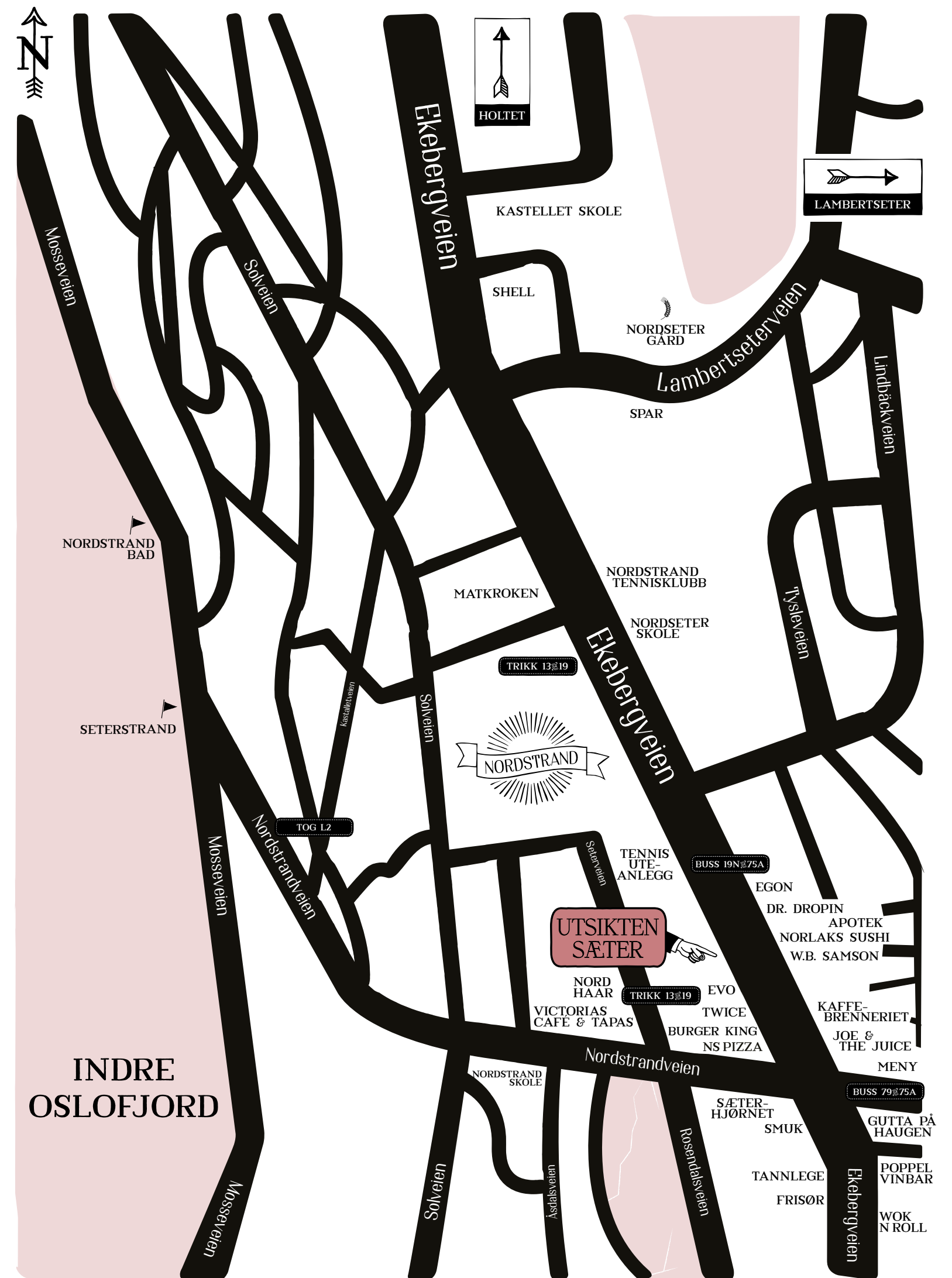
Nordstrand har sin helt egne identitet. Det er et av de vakreste områdene i Oslo, og et drømme-
sted å flytte til for både barnefamilier og etablerte voksne. Her er det godt å være og lett å føle
seg hjemme. De flotte villaene, de mange grønne lungene og alle de idylliske veiene er en del
av historien om et strøk i byen som har huset mange generasjoner Nordstrands-borgere med
kjærlighet for nabolaget sitt.

Hverdagen blir litt magisk på Nordstrand. De vakre solnedgangene er nydelige på ulikt vis året
igjennom. Utsikten til det yrende livet på Oslofjorden minner oss på at sommeren kan være
ganske langt, hvis man omfavner alle de lyse dagene. Vinterstid farger solnedgangen himmelen
i sarte pastellfarger som gir et vakkert lys i den kalde tiden.

Midt i dette veietablerte nabolaget ligger Utsikten. Herfra er det kort vei til alle Nordstrands
perler. En sykkelturn fra Sæter ligger Ekebergparken, en idyllisk og frodig skulpturpark som
kombinerer lang historie, flotte utsiktspunkter og skulpturer laget av ulike kunstnere. Rett ved
ligger Ekebergrestauranten, perfekt plassert på et av byens fineste utsiktspunkt. Her er det
panoramautsikt over Bjørvika, Oslo by, fjorden og mange av øyene. Det karakteristiske, hvite
murhuset er et av de fineste eksemplene vi har på klassisk funksjonalisme i Norge, tegnet og
oppført på slutten av 1920-tallet, og renover og gjenåpnet i 2005.

På Nordstrand går det det fredelige og idylliske hånd i hånd med det aktive og levende.
Det er kort vei til Oslofjorden og et kveldsbad på en av Nordstrands mange badestrender,
som Katten, Nordstrand bad, Ljansbadet og Ulvøya. Det er også flere fine turområder rett
i nærheten, for eksempel turstien ved Hvervenbukta, ulike runder rundt Østensjøvannet
eller skogsstien i Ekebergskogen. For lengre turer og gode sykkelmuligheter er Østmarka en
kjærkommen nabo, her er turmulighetene uendelige, med skogsveier, stier, skiløyper, fiskevann
og skøyteis. Søndagsturen kan legges til Mariholtet eller Rustadsaga, to av mange hytter og
serveringssteder i Østmarka.

For barnefamilier er Nordstrand et drømmested. Rett ved Sæter ligger både Nordstrand
skole og Steinerskolen. Det er kort vei til Kongshavn og Lambertseter videregående skoler.
Fritidstilbudene er mange og varierte, og avstandene er korte. Nordstrand idrettsforening er en
av landets eldste og største idrettsforeninger og holder til på Niffen. Det er i tillegg et aktivt
alpinmiljø tilknyttet alpinbakken på Ljan, fine forhold for sandvolleyball på Skredderjordet,
rideklubb på Ekeberg og flere kulturskoler. På Skredderjordet er det også skøyteis vinterstid,
et idyllisk sted å samles for samhold og skøytelek. På Ekebergsletta benyttes et av Oslos
største parkområder til idrett og aktivitet. Det er et sikkert sommertegn når tusenvis av barn
og unge fra hele verdens samles til Norway Cup på Ekebergsletta.





En eventyrblanding av kafeer og butikker

På Sæter ligger sjarmerende nabolagsbutikker og eksklusive nisjeforretninger som perler på en snor, her vil alle finne sine favoritter. Gå hjemmefra om morgenen og sving innom for dagens første kaffe fra en av de hyggelige kaféene på Sæter Torg. Kaffebrenneriet var Oslos første kaffebar, og er kjent for sin kjærlighet til god kaffe, gjerne på farten. Du kan nesten kjenne duften av nykvernede bønner hele veien hjem til Utsikten. Det tradisjonelle Oslo-bakeriet Samson har også en koselig kafé på Sæter. Dette har blitt et kjærkomment sted i nabolaget, perfekt for lunsj på dagtid, pizza på kveldstid – eller kanskje bare et deilig kakestykke. Det er få som baker klassiske kaker bedre enn Samson.

Det er i tillegg mange nyttige og hyggelige butikker på Sæter, som bokhandel, apotek, frisør, parfymeri, flere, store mat-butikker og ulike sjarmerende interiørbutikker og klesbutikker. Blomsterbutikken Poppelhagen bogner av friske blomster, ute som inne. Vegg i vegg ligger Poppel vinbar, en stemningsfull vinbar drevet av lokale Nordstrandsfolk. Her får du god vin, lun stemning og deilige småretter. Hvis du vil handle med deg deilige råvarer og delikatesser hjem har Gutta på Haugen etablert en egen delikatessebutikk på Sæter – her er det godt utvalg og mange fristelser. Om det passer bedre å spise på restaurant eller å ta med ferdiglaget mat er det både hyggelige spisesteder og flere sushirestauranter å velge blant.

Sæter er et innholdsrikt knutepunkt og handelssentrum som ikke bare har alt du trenger i hverdagen, men også er et levende og sosialt torg. Det er ekte hverdagsluksus å ha dette sjarmerende nabolaget rett utenfor inngangsdøren.





«Skal du videre til byen er det rusleavstand til trikken, som på få minutter tar deg fra Sæter til Holtet og videre til Oslo sentrum.»





Prosjektet



Utsikten blir et vakkert teglhus med 19 leiligheter i ulike størrelser. Nydelige ornamenter i fasaden gir huset et særpreg, og den robuste teglen blir en fin kontrast til omramminger i treverk og gyllent metall. Materialene vil sammen med den karakteristiske fasaden og arkitekturen sørge for at Utsikten bare blir vakrere med årene.

Leilighetene har kvaliteter som er praktiske og komfortable, og som vi vet at mange ønsker seg. Bilen kan parkeres på fast, egen plass i garasjekjelleren, og derfra går det heis opp til alle etasjene. Til den største toppleiligheten i fjerde etasje går heisen inn i egen entré. Inngangspartiet, trappeoppgangen og fellesområdene blir påkostede med moderne belysning, innvendige teglvegger, treverk og terrazzofliser, og vil gi en god følelse av å være hjemme før du er inne i din egen leilighet. Inngangen fra gateplan i Ekebergveien vil bli romslig og lun, et hyggelig sted å slå av en prat med naboer, hente posten eller ta imot gjester. Herfra går heisen opp til alle leilighetene og ned til kjeller med garasje og boder. På bakkeplan vil det også bli et næringslokale på nordsiden, hvor det tenkes etablert en kafé eller en hyggelig, liten butikk.

På Utsikten vil du bo i omgivelser hvor ingen detaljer er overlatt til tilfeldighetene. Leilighetene blir romslige, fra cirka 74 til 152 kvadratmeter store. Planløsningene sørger for at det dannes naturlige soner som gjør leilighetene enkle å møblere og gode å være i. Innvendig vil det bli lyst og luftig, med god takhøyde og store vindusflater som rammer inn den nydelige utsikten. Alle leilighetene vender mot utsikten i vest, og får en romslig og solrik uteplass.

I samarbeid med arkitekt og interiørarkitekt har vi valgt gode, anerkjente leverandører. Kjøkkenet er fra HTH, modellen Nordic Atmosphere, et elegant kjøkken i røkt, brun eikefinér med benkeplate i kompositt og hvitevarer fra Miele. På gulvet legges eikeparkett og delikate fliser i entré og bad, oppvarmet med vannbåren gulvvarme. For å skape et lunt og harmonisk interiør vil innredningen på baderomsmøblene ta opp kjøkkenfargen, og både bad og kjøkken får blandebatterier i bronse fra Tapwell. Veggene males i lyse, varme toner som står fint til treverket på gulv og innredning. Dette skaper den koselige atmosfæren vi ønsker oss og gir mulighet til å skape en personlig stil uansett om man foretrekker fargerik kunst som skal fremheves eller lyse ton i ton-møbler. Utsikten vil bli 19 vakre leiligheter man kan bo i for alltid.

La deg forføre av utsikten









Arkitektens ord

Som en siste brikke i den nordre delen av Sæterkrysset ligger denne fantastiske tomten med et vakkert utsyn mot Oslofjorden. Utsynet og den visuelle forbindelsen mot fjorden har vært en driver for designet.

Leilighetene er arrangert slik at oppholdsrom vender mot sørvest, og private balkong- og terrassearealer, med mulighet å nyte tilstedeværelsen året rundt, er blitt møysommelig utformet for å fange mest mulig utsyn og soltimer. Karnapper med store vindusflater tilrettelegger for romslige og lyse oppholdssoner og sikrer en uskjærmet kontakt med utsikten direkte fra oppholdsrommene, samtidig som de skaper en lunhet og privathet for uteplassene. For å skape en dybde i fasaden mot Ekebergveien i nord er deler av fasaden trukket inn for å gi plass til urbane franske balkonger.

For samtlige leiligheter er det lagt vekt på gode planløsninger, store uteoppholdsarealer, siktlinjer og optimale dagslysforhold. Man ankommer leilighetene gjennom et raust inngangsparti i 1. etasje som er felles for samtlige boenheter. I bygningens førsteetasje er det også utformet et næringslokale, som vender ut mot Ekebergveien og den nordøstre delen av tomten hvor den eksisterende forbindelse ned til trikkestoppet skal videreføres.

«Materialvalg er gjort med tanke på minimalt vedlikeholdsbehov og lang levetid. Tegl med innslag av tre og metalliske farger i varme toner utgjør en robust palett som også harmonerer med de omkringliggende bygningene og landskapet. Å skape noe varig, konteksttilpasset og vakkert har vært den overordnede ambisjonen for vårt arbeid med Utsikten.»



Tomten grenser til det urbane livet i sørøst og til frittliggende boligbebyggelse i nord. Volumoppbyggingen følger kontekstens premisser og bygget trappes ned fra fire etasjer til to etasjer i nordvest. Da tomten ligger i en skråning terrasseres bygget også nedover i landskapet, slik at hageplanet med leiligheter har direkte utgang til solrike markterrasser i sørvest.

Materialvalg er gjort med tanke på minimalt vedlikeholdsbehov og lang levetid. Tegl med innslag av tre og aluminium i metalliske farger i varme toner utgjør en robust palett som også harmonerer med de omkringliggende bygningene og landskapet. Sæterkrysset har en unik arkitektonisk karakter med blanding av ny og eldre bebyggelse, men hvor samtlige omkringliggende bygninger har sine tidstypiske detaljeringer. På samme måte ønsker vi å detaljere fasadene med de virkemidler som fasadekledninger gir oss. Fasadenes struktur og inndeling markeres med kontrasterende murforbandt.

Å skape noe varig, konteksttilpasset og vakkert har vært den overordnede ambisjonen for vårt arbeid med Utsikten.

— A-lab arkitekter ved Ida Kristina Hammarlund og Anne-Margrethe Lothe



Kun ment som illustrasjon.

«For å skape en dybde i fasaden mot Ekebergveien i nord er deler av fasaden trukket inn for å gi plass til urbane franske balkonger.»





«Vi er opptatt av helhetstenking; uterommene skal passe godt til både fasaden og omgivelsene, samtidig som de tilfører en unik tone til landskapet. Vi bruker fasadematerialer i landskapet og en naturlig fargepalett med industrielle preg, som refererer til Sæterkryssets karakter i dag, og til stedets historie.»

Landskaps- arkitektens ord

Ekebergveien 231 ligger i en fjellside, noe som gir fantastisk utsikt, gode solforhold og et fascinerende terrasselandskap. Vi har i prosjektet lagt stor vekt på disse egenskapene. Vi har sørget for at de viktigste samlingsplassene er godt opplyst av solen, og at den naturlige landskapsformen fremheves.

Uterommet er delt inn i to områder: i øst finner man en oppholdsplass med plassbygd benk, knyttet til kaféen, men også tilgjengelig for lokalmiljøets befolkning. I vest ligger den koselige gårdsplassen for beboerne. Målet har vært å gi noe tilbake til nærområdet og samtidig skape et uterom hvor beboerne kan føle seg som i en privat favorittthage. Her finner man ro og kan invitere gjester til middag. Det skal være plass til både sosialt samvær og privatliv.

Vi er opptatt av helhetstenking; uterommene skal passe godt til både fasaden og omgivelsene, samtidig som de tilfører en unik tone til landskapet. Vi bruker fasadematerialer i landskapet og en naturlig fargepalett med industrielle preg, som refererer til Sæterkryssets karakter i dag, og til stedets historie. Terrasseringen er i samspill med bevegelsen i fasaden, noe som forbedrer vannhåndteringen og skaper en vannhage hvor man virkelig kan fordype seg i naturen og nyte duften av gress og blomster.

Vegetasjonspalletten er rik og robust, med tilknytning til den lokale floraen. Prosjektet tar sikte på å bevare noen av de eksisterende trærne i nordvest, samtidig som det plantes nye blomstrende trær langs Ekebergveien, tilsvarende de man finner på motsatt side av gaten.

Vi ønsker å bygge videre på stedets unike karakter og samtidig tilføre noe vakkert som kan glede alle.

— A-Lab ved Anna Kross



«Målet har vært å gi noe tilbake til nærområdet og samtidig skape et uterom hvor beboerne kan føle seg som i en privat favorittthage. Her finner man ro og kan invitere gjester til middag. Det skal være plass til både sosialt samvær og privatliv.»

— A-lab



Utomhusarealene er ikke detaljprosjektert og det vil forekomme endringer på utomhusplan. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til både utforming og materialvalg.



Interiør









Interiør- arkitektens ord

Dette prosjektet utmerker seg med sin unike beliggenhet, som tilbyr en spektakulær utsikt over Oslofjorden, holmene og byen. Arkitekten har skapt et bygg med store vindusflater og rikelig lysinnslipp. Dette ønsker vi å fremheve ved å bruke en rolig interiørpalett som holder fokus på utsikten og som bringer naturen inn i stuen. Materialvalgene fokuserer derfor på naturlige materialer som treverk og naturfarger.

Vårt mål er å skape en tidløs stil, samtidig som vi gjør det enkelt for beboerne å sette sitt personlige preg på hjemmet. Leilighetene leveres med elegante eikefinérkjøkken fra HTH i en røkt brun farge fra serien Nordic Atmosphere. Dette kombineres med eikeparkett i lys/naturfarget sjattering.

For å sikre harmoni i hele leiligheten, har vi videreført fargepaletten til baderommene. Her er det valgt valnøttfinér på badromsmøblene fra Haven, sammen med lyse beige fliser. I dusjen har vi valgt blanke stavfliser som gir en taktil kontrast til de matte, store gulvflisene. Alle flisene er levert av Fagflis. For å skape en lun og eksklusiv følelse, er veggene malt i en varm tone og kombinert med bronse armaturer fra Tapwell.

Dette gjennomtenkte designet sikrer at alle rom harmonerer med hverandre og gir en følelse av kontinuitet og kvalitet i hele leiligheten.

— Curious Yellow Design ved interiørarkitekt Christine T. Fredriksen







«Leilighetene leveres med et elegant kjøkken i en røkt brun farge fra HTHs serie Nordic Atmosphere.»









«For å skape et lunt og harmonisk interiør har vi videreført fargepaletten til baderommene.»

— Curious Yellow Design







Fem grunner til å kjøpe ny bolig

«Ingen skavanker, skjeve gulv eller stygge skruehull i veggene til å forstyrre idyllen. Bare nye, velduftende materialer.»

1

God teknisk standard

Din nye bolig gir deg høyere teknisk standard enn en brukt bolig, for eksempel i form av bedre isolering, balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme, flere el-uttak, moderne brannsikringstiltak m.m.

2

Lite vedlikehold

Alle boliger trenger vedlikehold, men ved kjøp av ny bolig vil det ikke være behov for oppussing på mange år. Dette sparer du penger og verdifull tid på.

3

Tilpass interiør etter din smak

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

4

Fem års reklamasjonsrett

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

5

Fast pris

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



Tegninger

Boligoversikt

«Utsikten vil bestå av 19 nye selveierleiligheter fordelt på fem plan.»

Plan hage

Plan ①

H101 79 m² / 3-roms s 100
H102 79 m² / 3-roms s 102
H103 79 m² / 3-roms s 104
H104 96 m² / 3-roms s 106

101 117 m² / 4-roms s 108
102 85 m² / 3-roms s 110
103 79 m² / 3-roms s 112
104 99 m² / 3-roms s 114

Plan ②

Plan ③

201 117 m² / 4-roms s 116
202 117 m² / 4-roms s 118
203 117 m² / 4-roms s 120
204 157 m² / 4-roms s 122

301 117 m² / 4-roms s 124
302 117 m² / 4-roms s 126
303 117 m² / 4-roms s 128
304 120 m² / 3-roms s 130

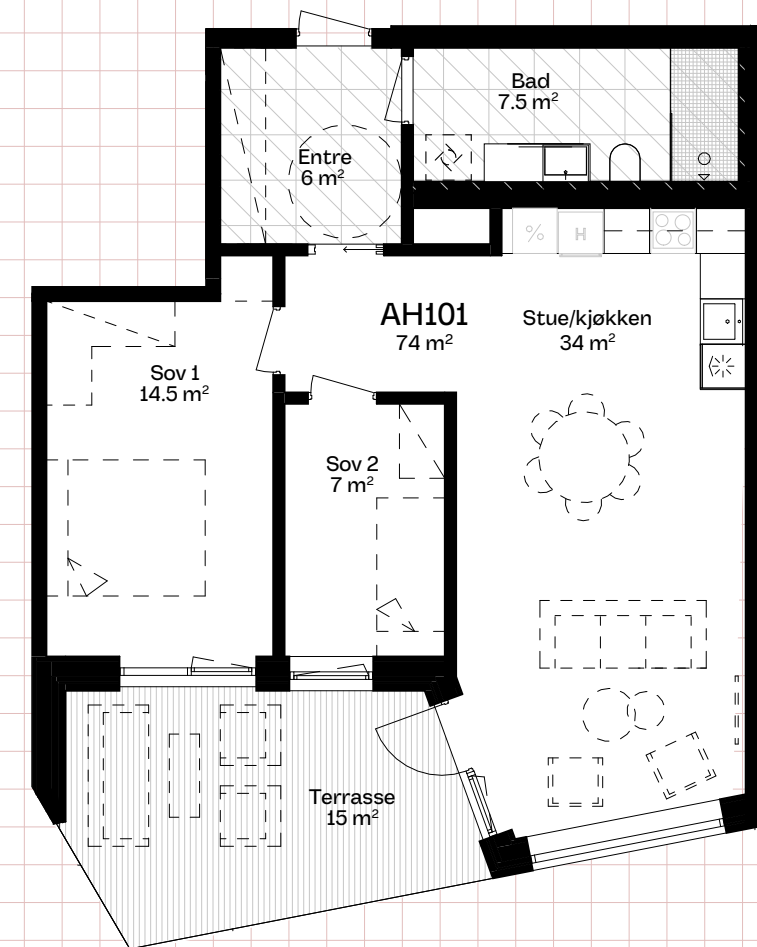
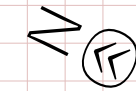
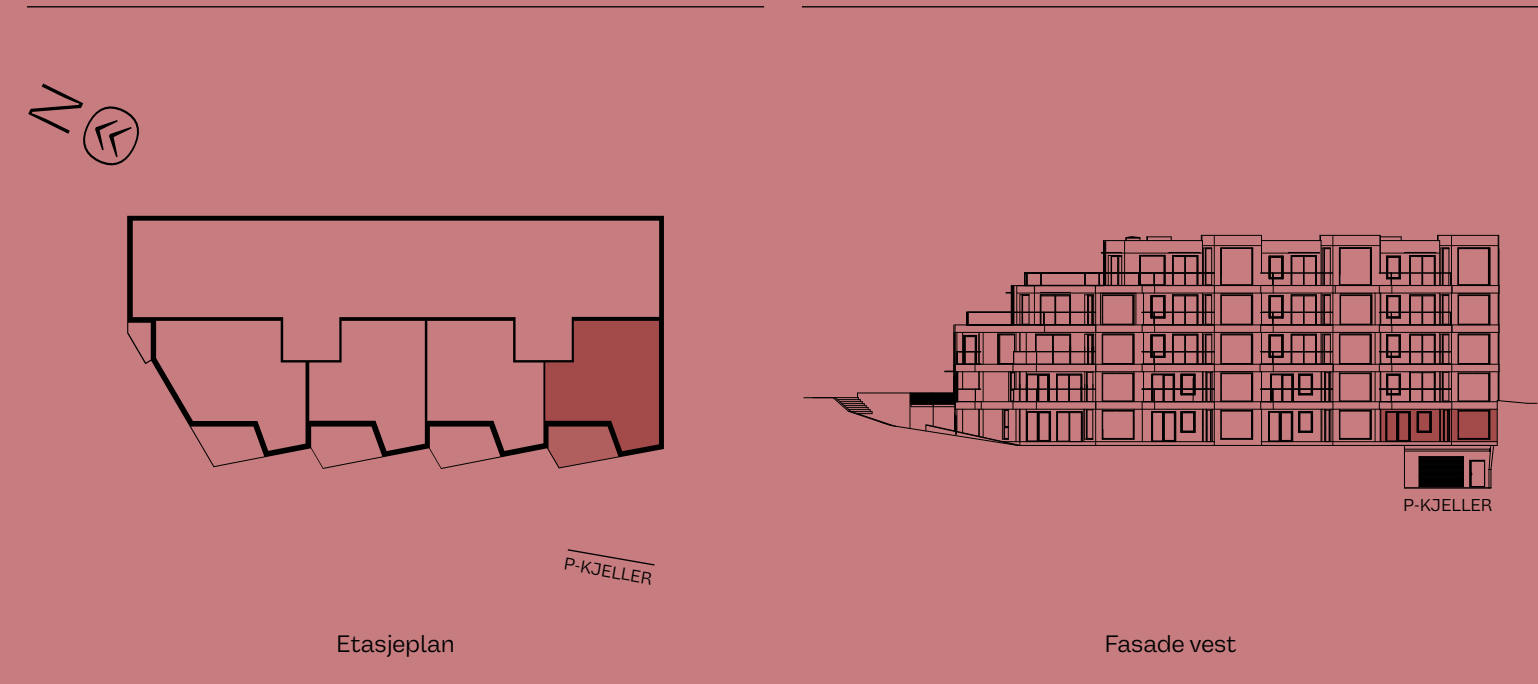
Plan ④

401 117 m² / 4-roms s 132
402 117 m² / 4-roms s 134
403 147 m² / 4-roms s 136



H101

Plan hage
 2 soverom
 Terrasse 15 m²
 Total BRA 79 m²
 BRA-i 74 m²
 BRA-e 5 m²



H102

Plan hage

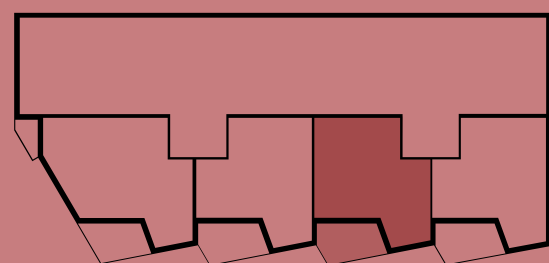
2 soverom

Terrasse 15 m²

Total BRA 79 m²

BRA-i 74 m²

BRA-e 5 m²



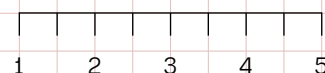
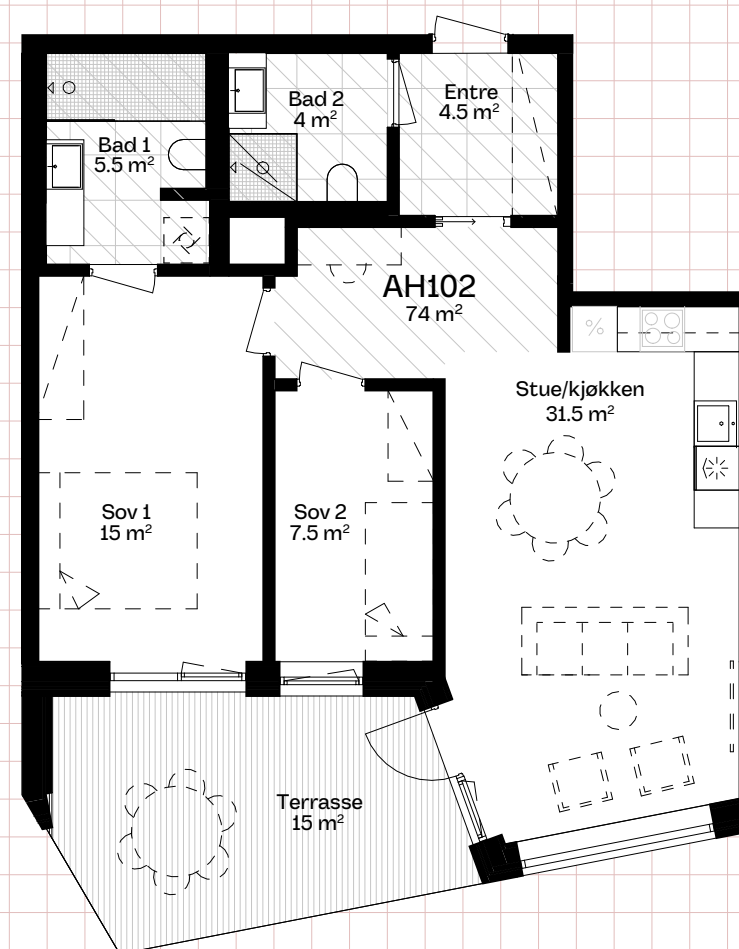
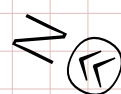
P-KJELLER

Etasjeplan



P-KJELLER

Fasade vest



H103

Plan hage

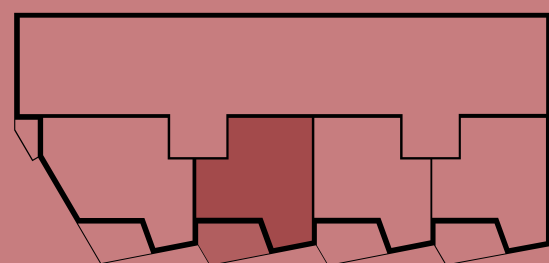
2 soverom

Terrasse 15 m²

Total BRA 79 m²

BRA-i 74 m²

BRA-e 5 m²



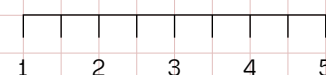
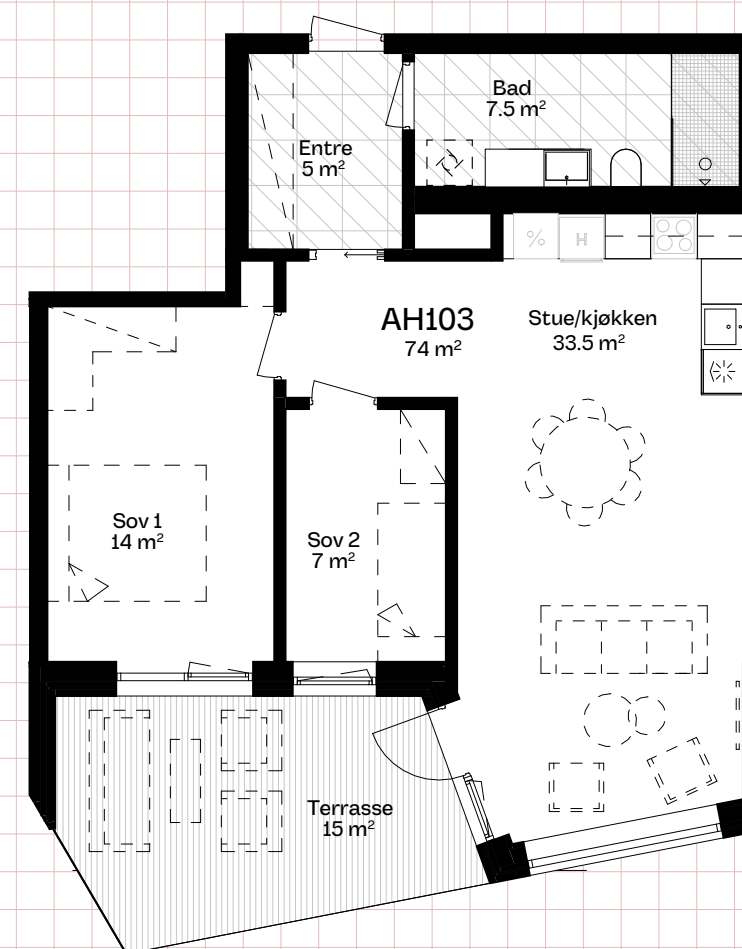
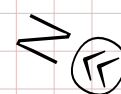
P-KJELLER

Etasjeplan



P-KJELLER

Fasade vest



H104

Plan hage

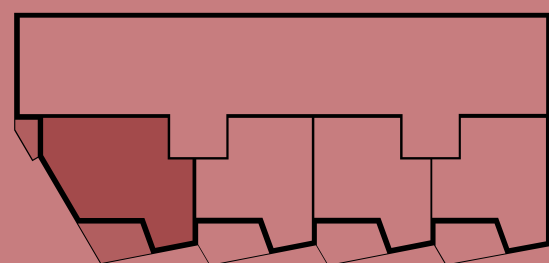
2 soverom

Terrasse 16 m²

Total BRA 96 m²

BRA-i 91 m²

BRA-e 5 m²



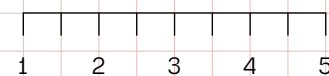
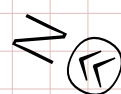
P-KJELLER

Etasjeplan



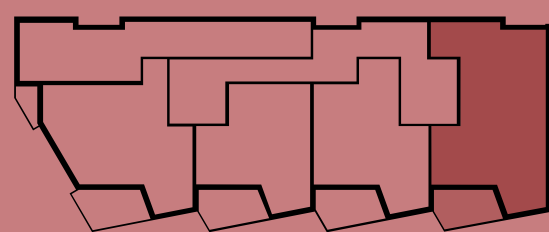
P-KJELLER

Fasade vest



101

Plan 1
3 soverom
Balkong 15 m²
Total BRA 117 m²
BRA-i 112 m²
BRA-e 5 m²



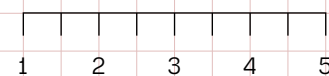
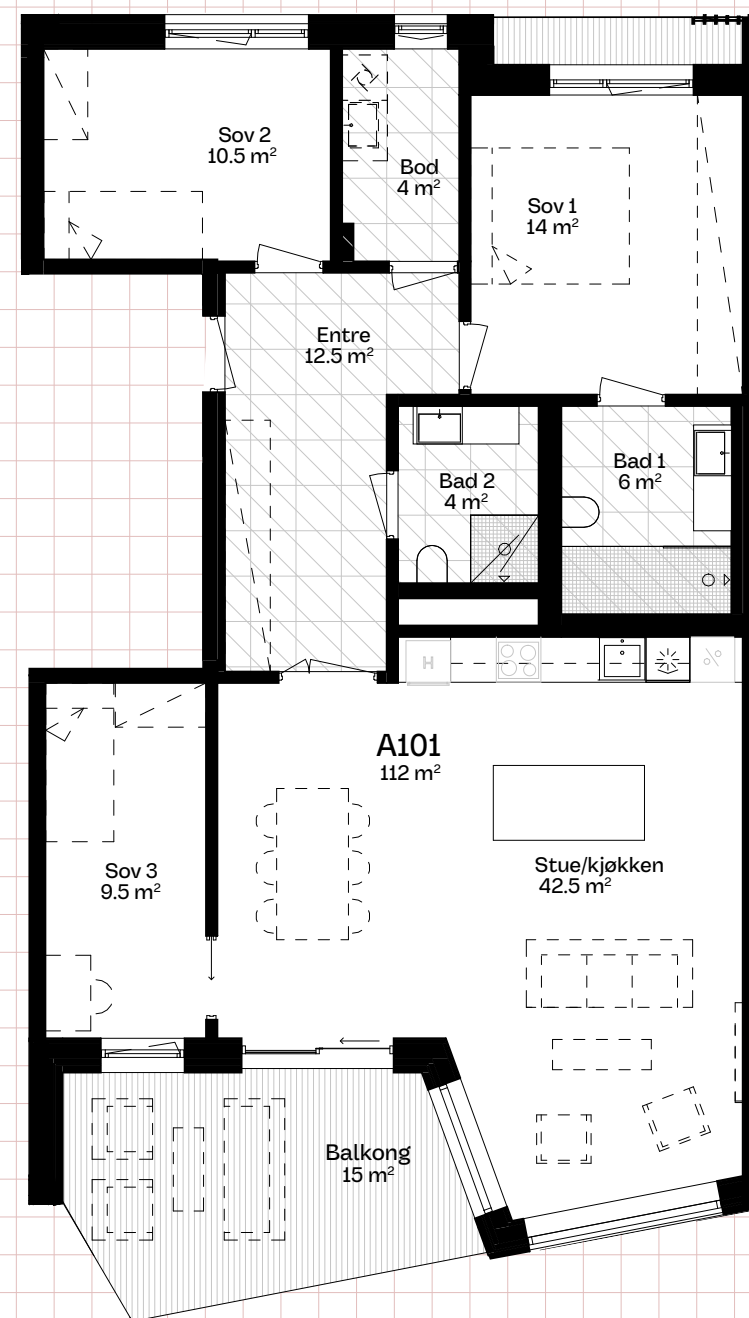
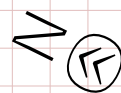
P-KJELLER

Etasjeplan



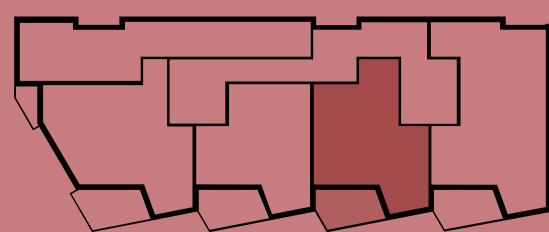
P-KJELLER

Fasade vest



102

Plan 1
2 soverom
Balkong 15 m²
Total BRA 85 m²
BRA-i 80 m²
BRA-e 5 m²



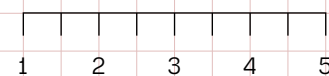
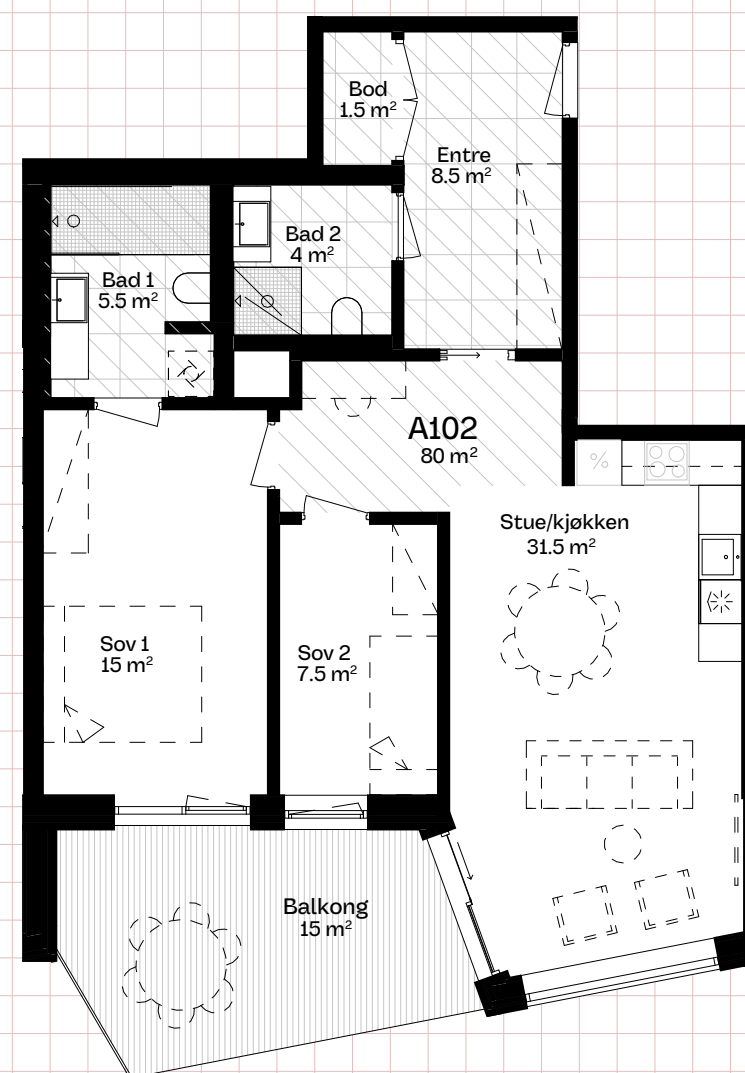
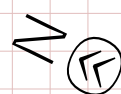
P-KJELLER

Etasjeplan



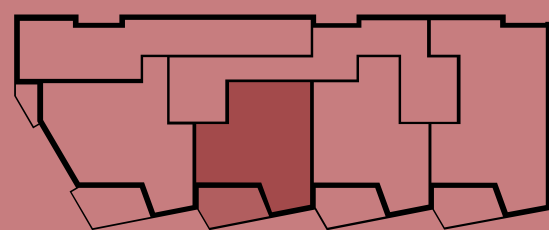
P-KJELLER

Fasade vest



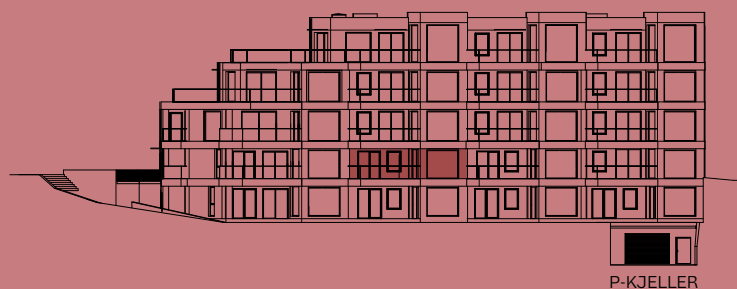
103

Plan 1
2 soverom
Balkong 15 m²
Total BRA 79 m²
BRA-i 74 m²
BRA-e 5 m²



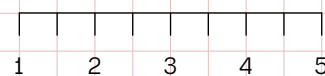
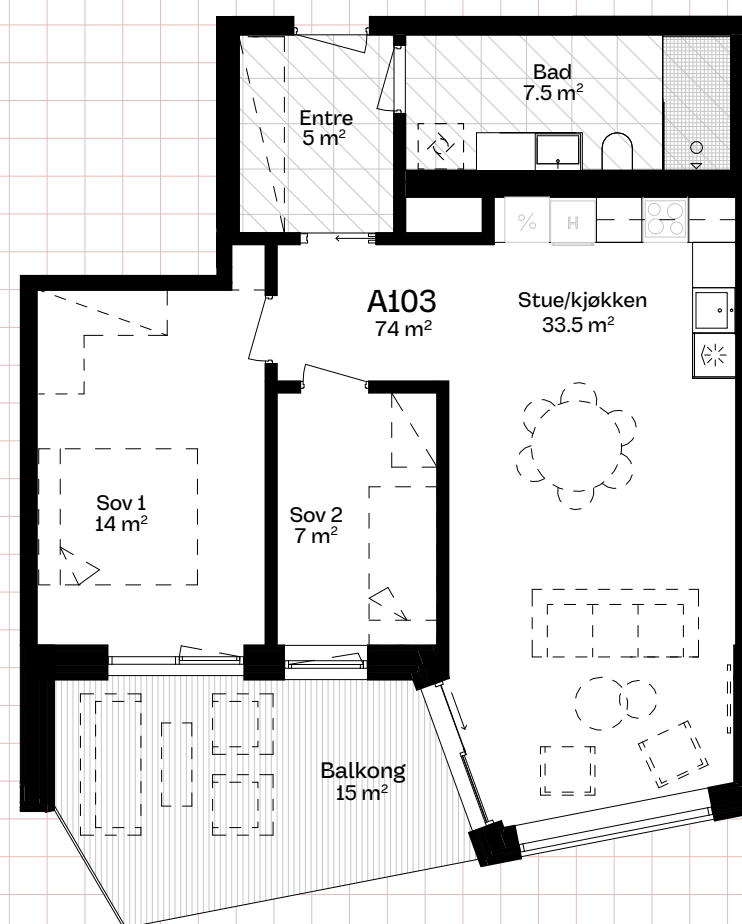
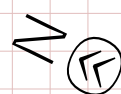
P-KJELLER

Etasjeplan



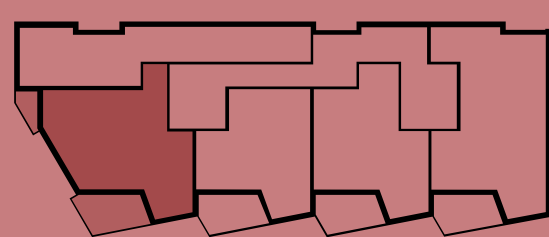
P-KJELLER

Fasade vest



104

Plan 1
2 soverom
Balkong 19 m²
Total BRA 99 m²
BRA-i 94 m²
BRA-e 5 m²



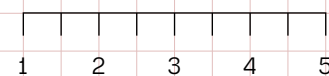
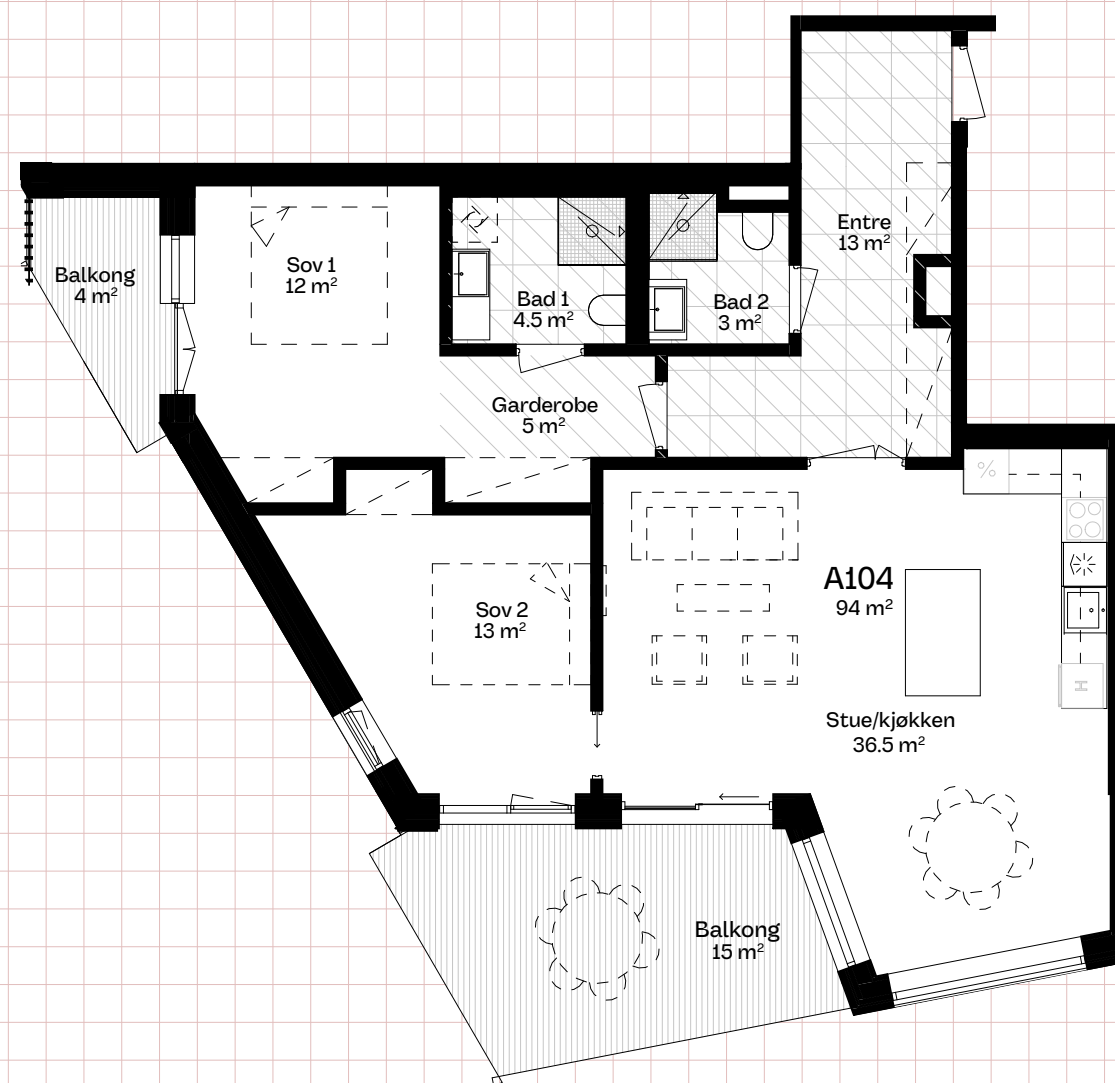
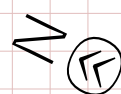
P-KJELLER

Etasjeplan



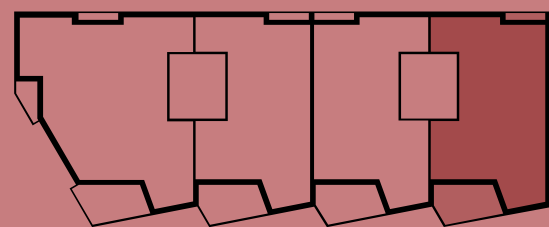
P-KJELLER

Fasade vest



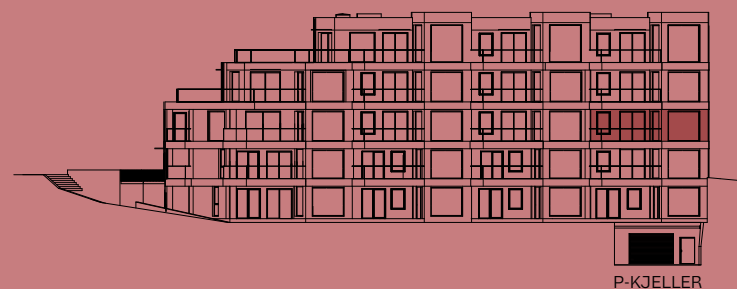
201

Plan 2
3 soverom
Balkong 16,5 m²
Total BRA 117 m²
BRA-i 112 m²
BRA-e 5 m²



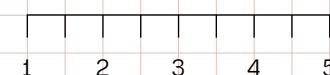
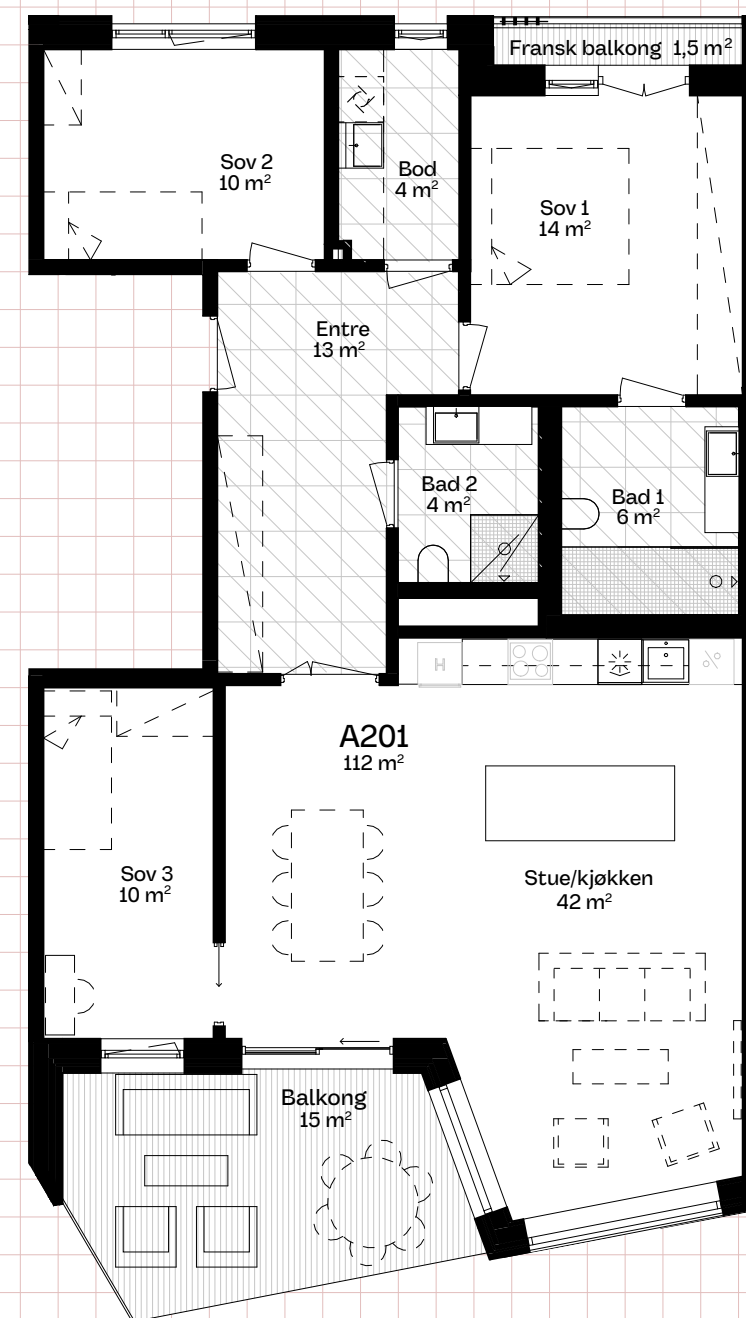
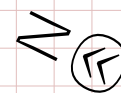
P-KJELLER

Etasjeplan



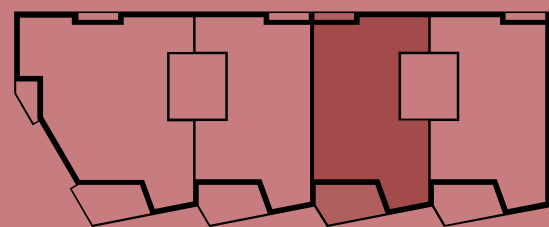
P-KJELLER

Fasade vest



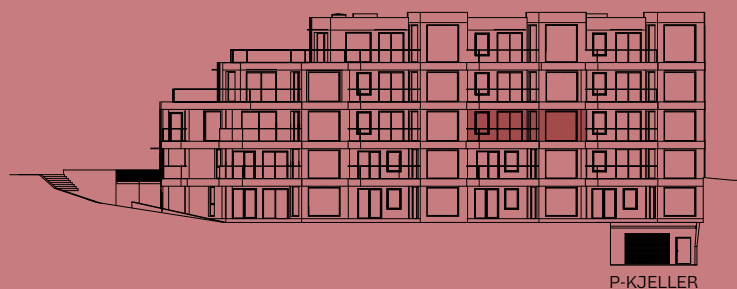
202

Plan 2
3 soverom
Balkong 16,5 m²
Total BRA 117 m²
BRA-i 112 m²
BRA-e 5 m²



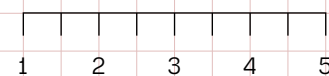
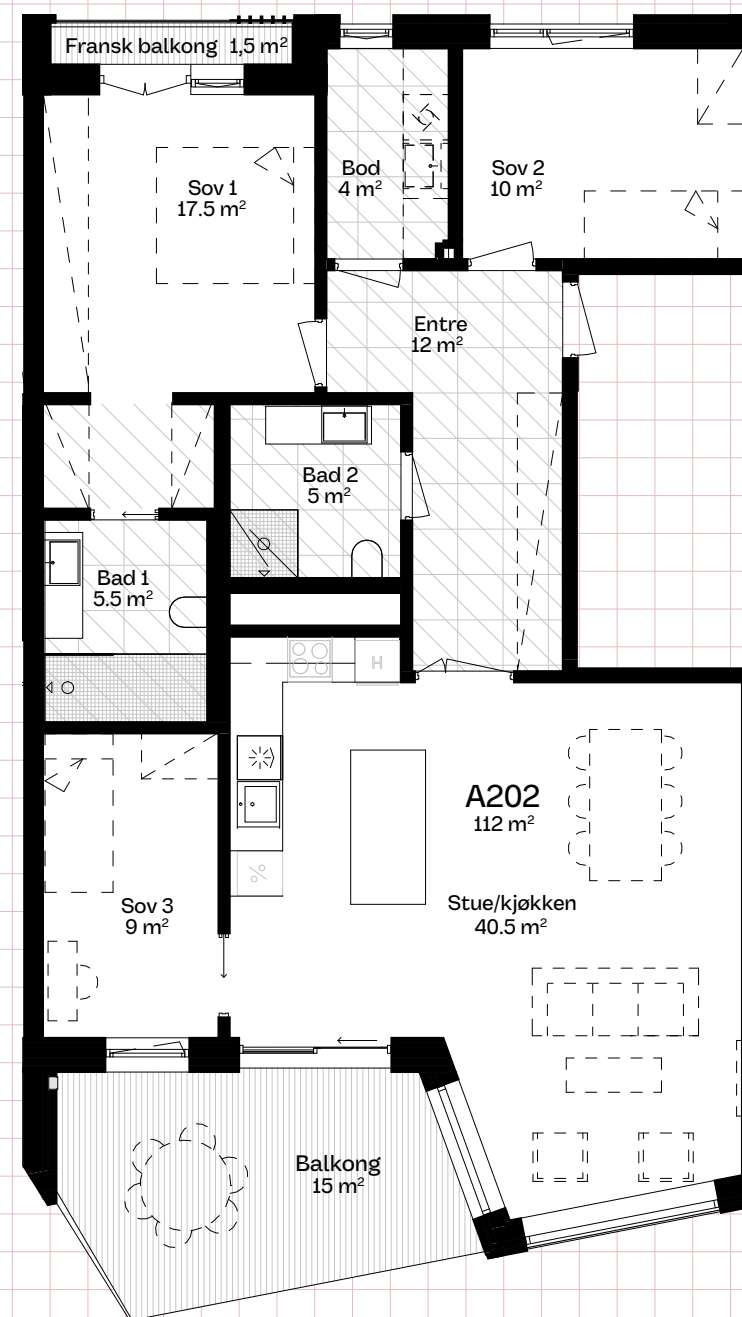
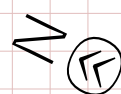
P-KJELLER

Etasjeplan



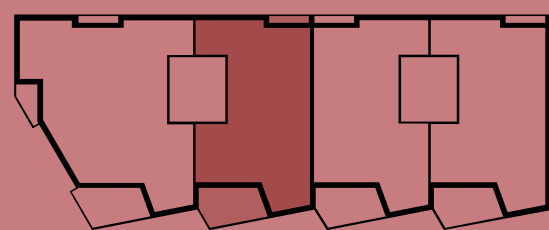
P-KJELLER

Fasade vest



203

Plan 2
3 soverom
Balkong 16,5 m²
Total BRA 117 m²
BRA-i 112 m²
BRA-e 5 m²



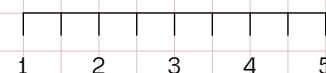
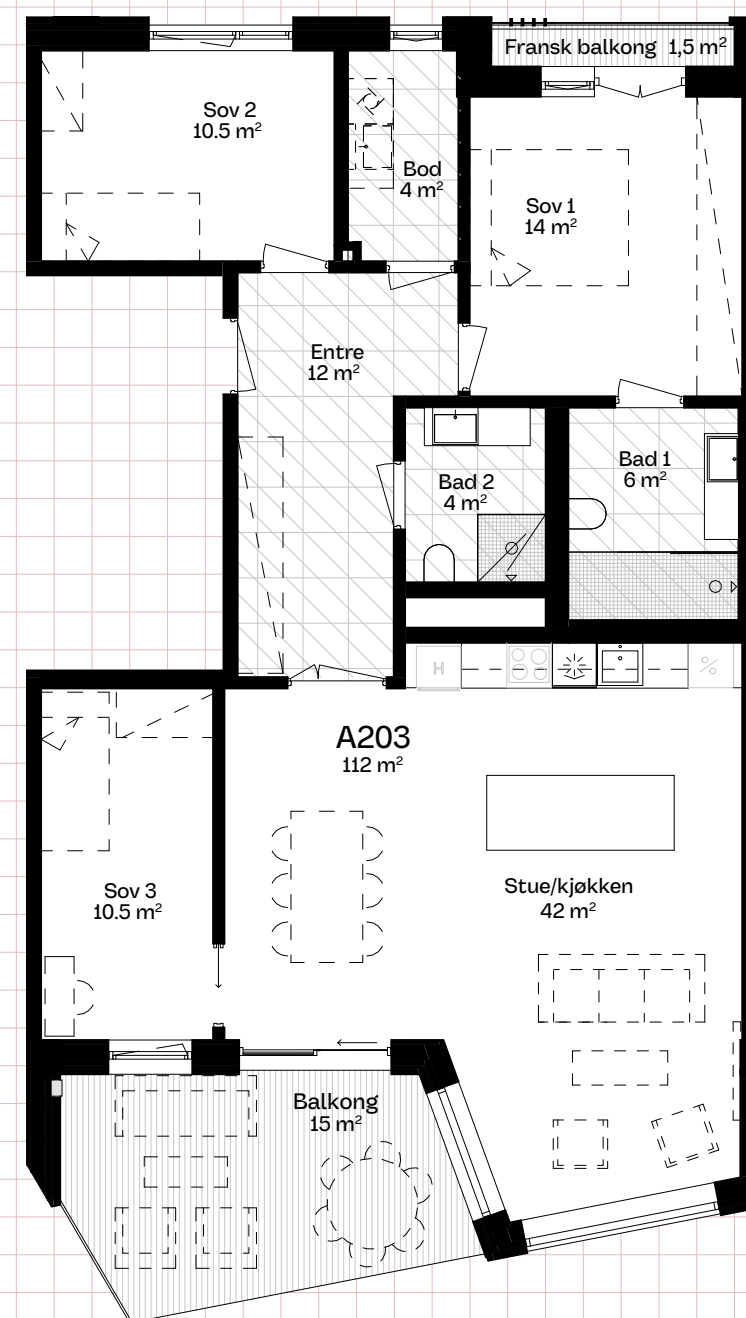
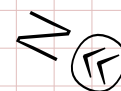
P-KJELLER

Etasjeplan



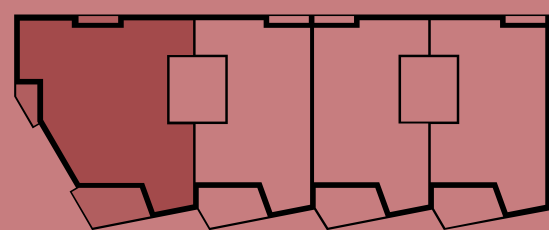
P-KJELLER

Fasade vest



204

Plan 2
3 soverom
Balkong 20,5 m²
Total BRA 157 m²
BRA-i 152 m²
BRA-e 5 m²



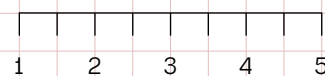
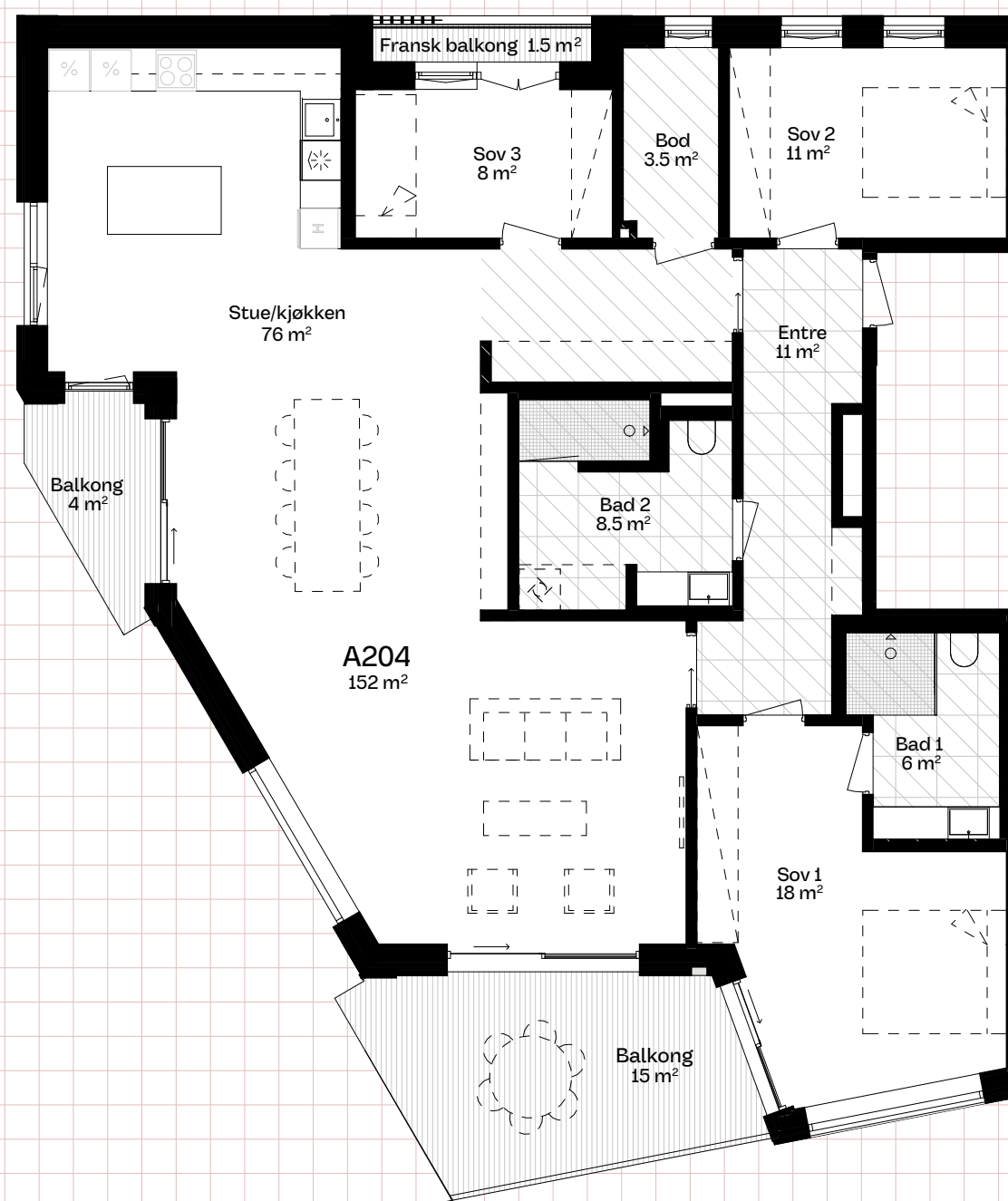
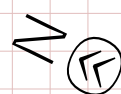
P-KJELLER

Etasjeplan



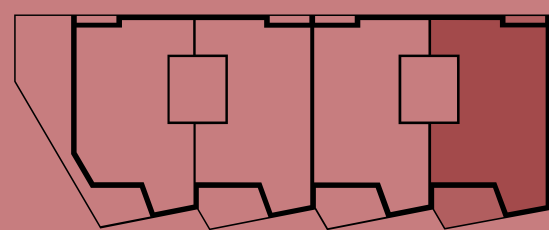
P-KJELLER

Fasade vest



301

Plan 3
3 soverom
Balkong 16,5 m²
Total BRA 117 m²
BRA-i 112 m²
BRA-e 5 m²



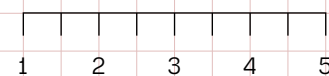
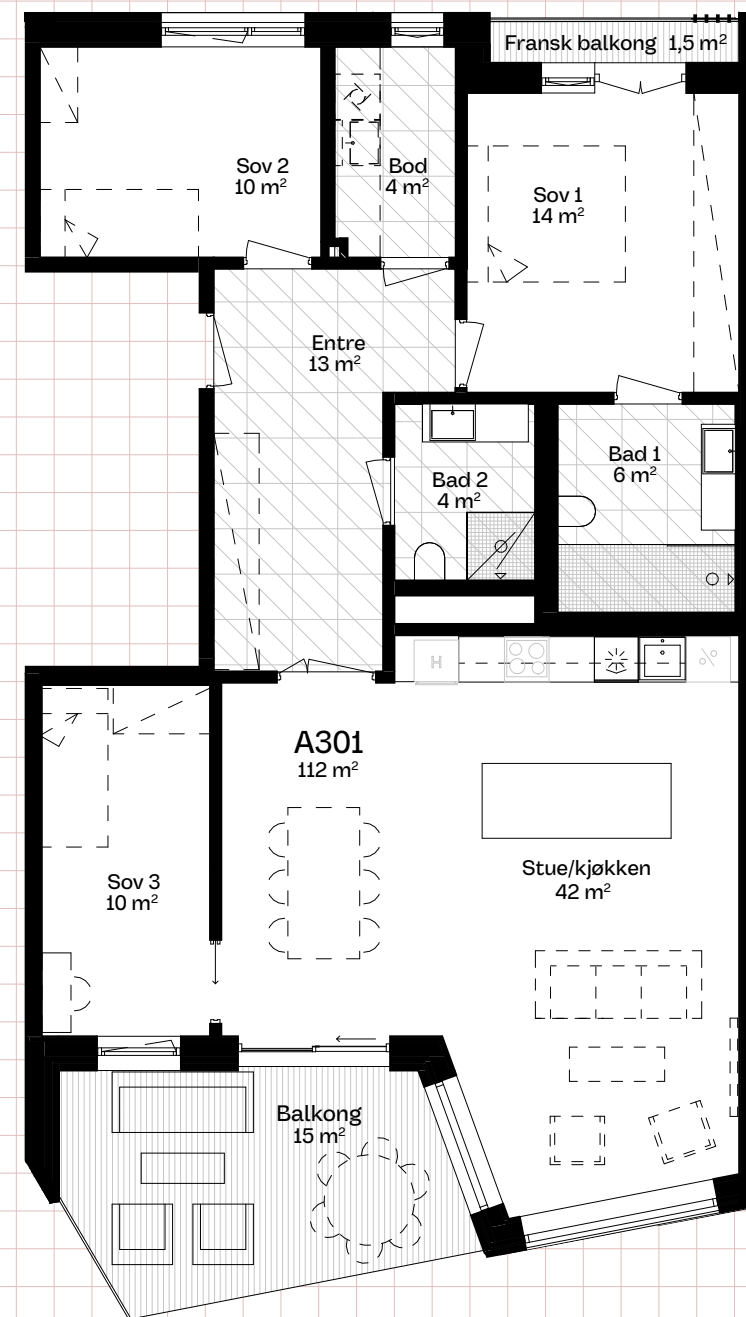
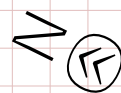
P-KJELLER

Etasjeplan



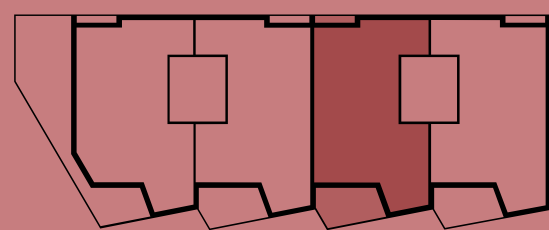
P-KJELLER

Fasade vest



302

Plan 3
3 soverom
Balkong 16,5 m²
Total BRA 117 m²
BRA-i 112 m²
BRA-e 5 m²



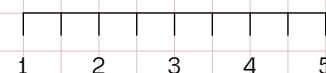
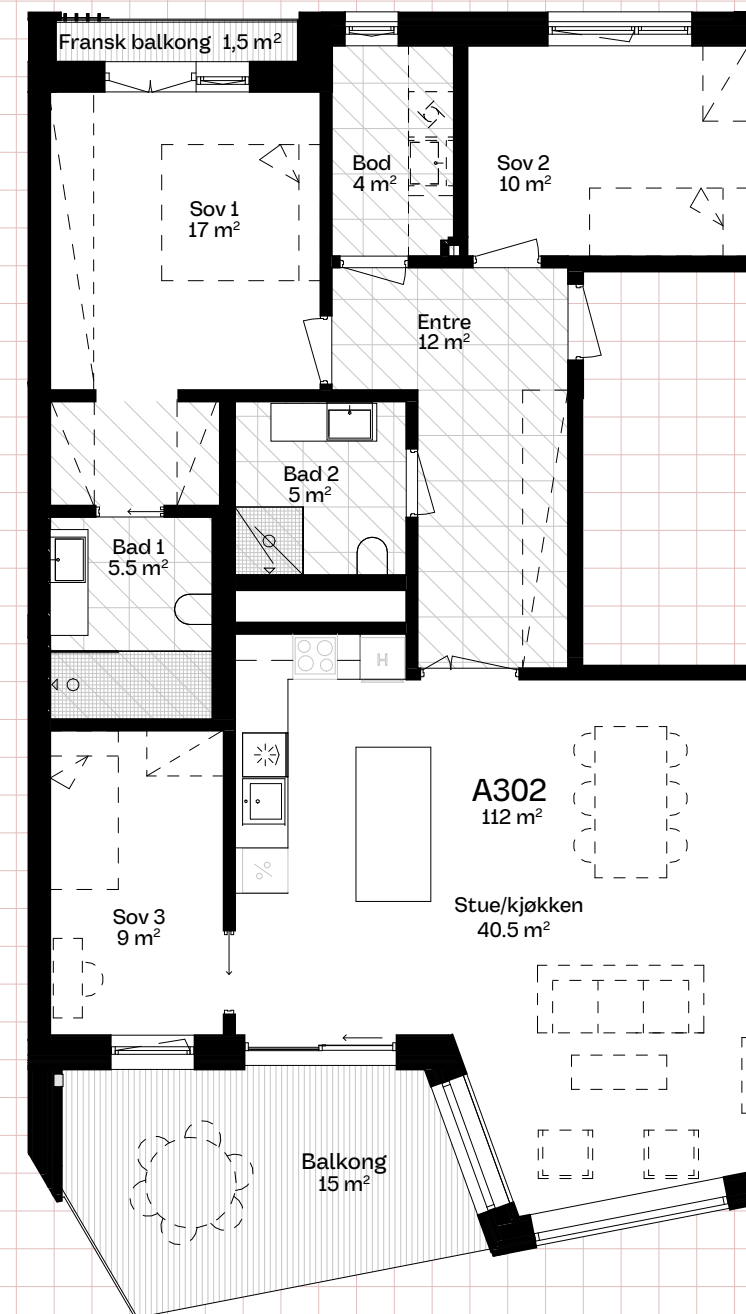
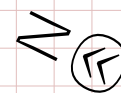
P-KJELLER

Etasjeplan



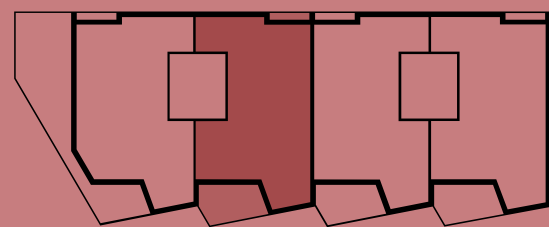
P-KJELLER

Fasade vest



303

Plan 3
3 soverom
Balkong 16,5 m²
Total BRA 117 m²
BRA-i 112 m²
BRA-e 5 m²



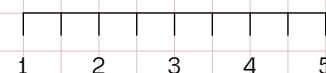
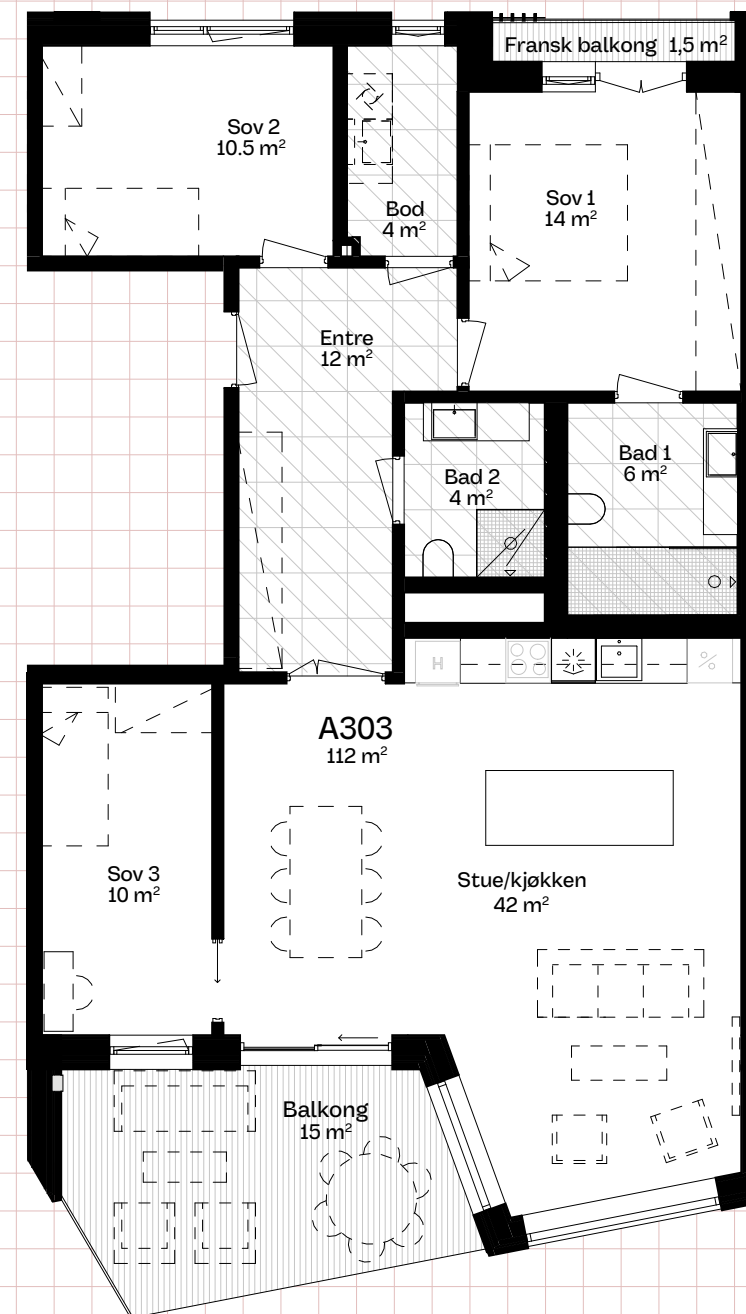
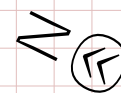
P-KJELLER

Etasjeplan



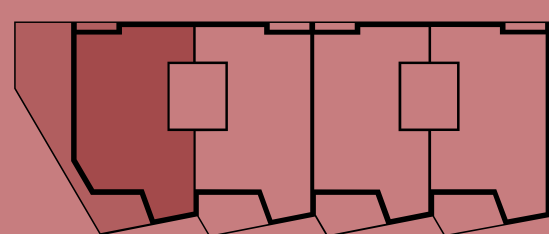
P-KJELLER

Fasade vest



304

Plan 3
2 soverom
Terrasse / balkong 53,5 m²
Total BRA 120 m²
BRA-i 115 m²
BRA-e 5 m²



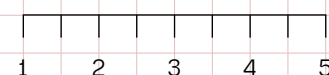
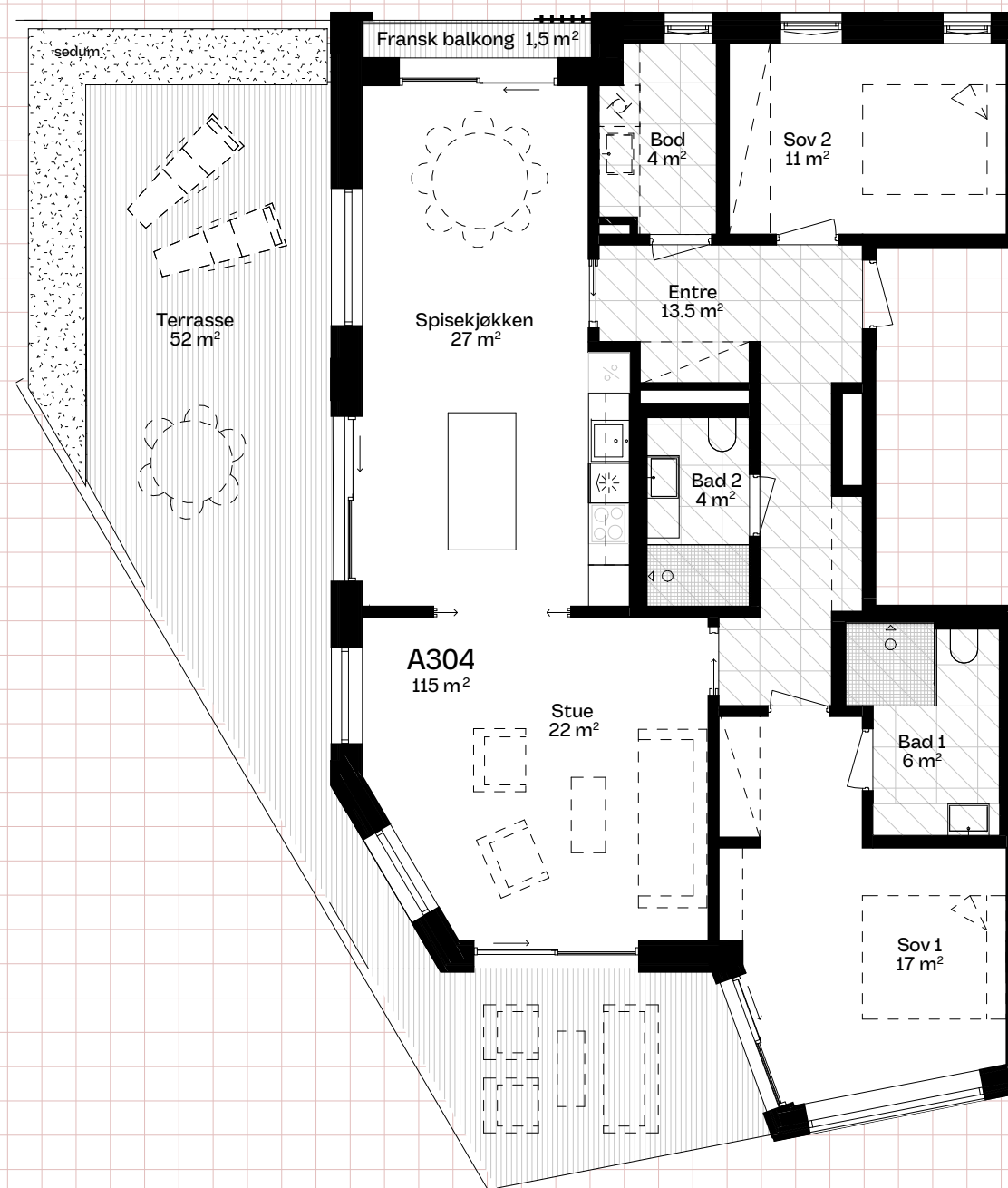
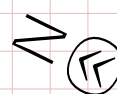
P-KJELLER

Etasjeplan



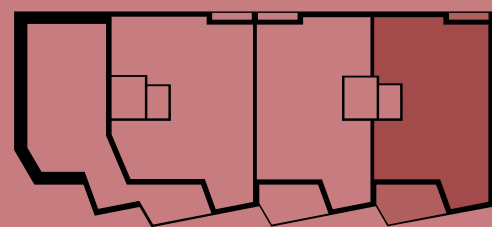
P-KJELLER

Fasade vest



401

Plan 4
3 soverom
Balkong 16,5 m²
Total BRA 117 m²
BRA-i 112 m²
BRA-e 5 m²



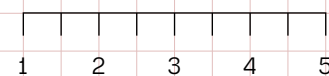
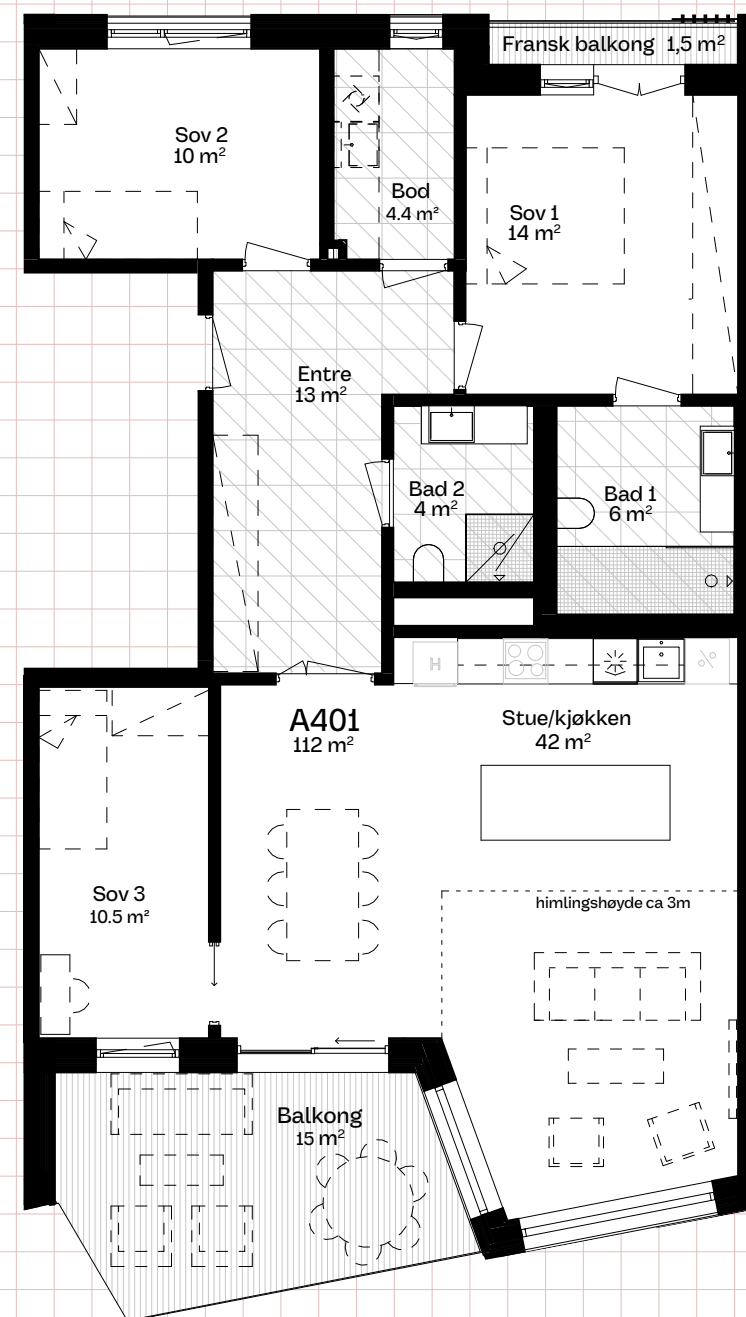
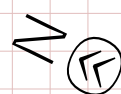
P-KJELLER

Etasjeplan



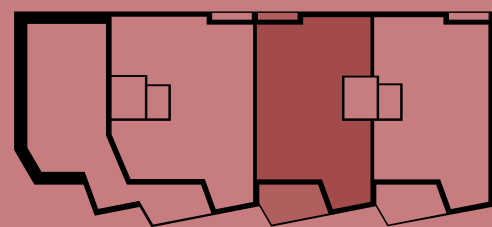
P-KJELLER

Fasade vest



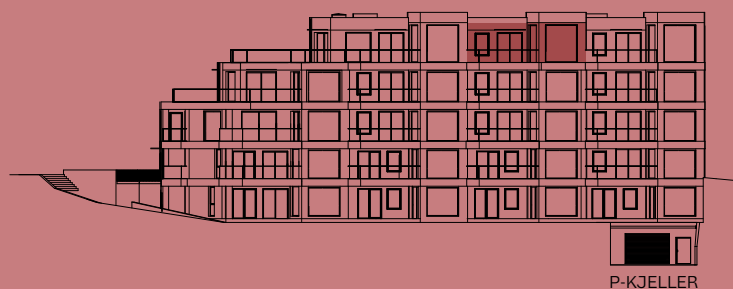
402

Plan 4
3 soverom
Balkong 16,5 m²
Total BRA 117 m²
BRA-i 112 m²
BRA-e 5 m²



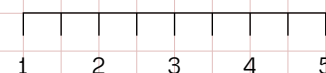
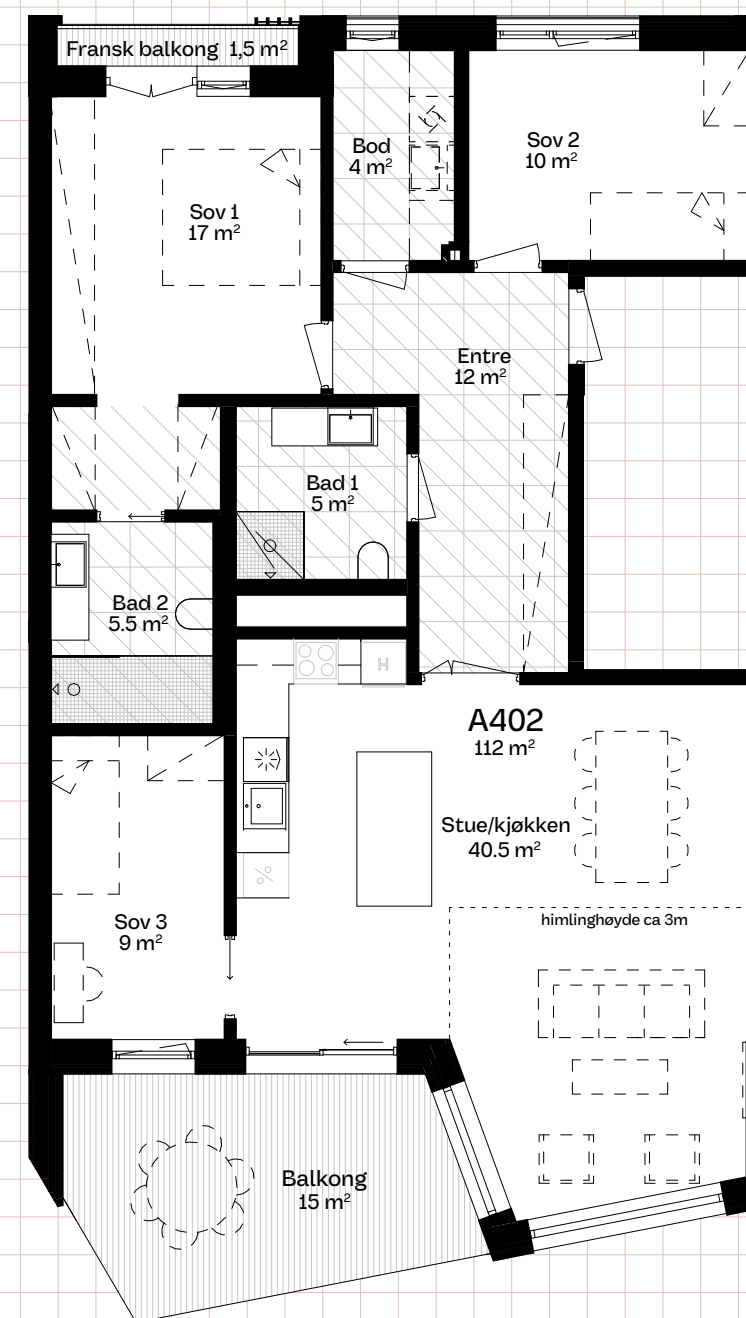
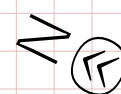
P-KJELLER

Etasjeplan



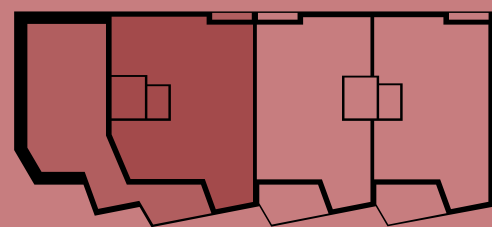
P-KJELLER

Fasade vest



403

Plan 4
3 soverom
Terrasse / balkong 101,5 m²
Total BRA 147 m²
BRA-i 142 m²
BRA-e 5 m²



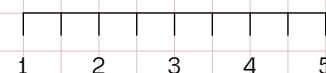
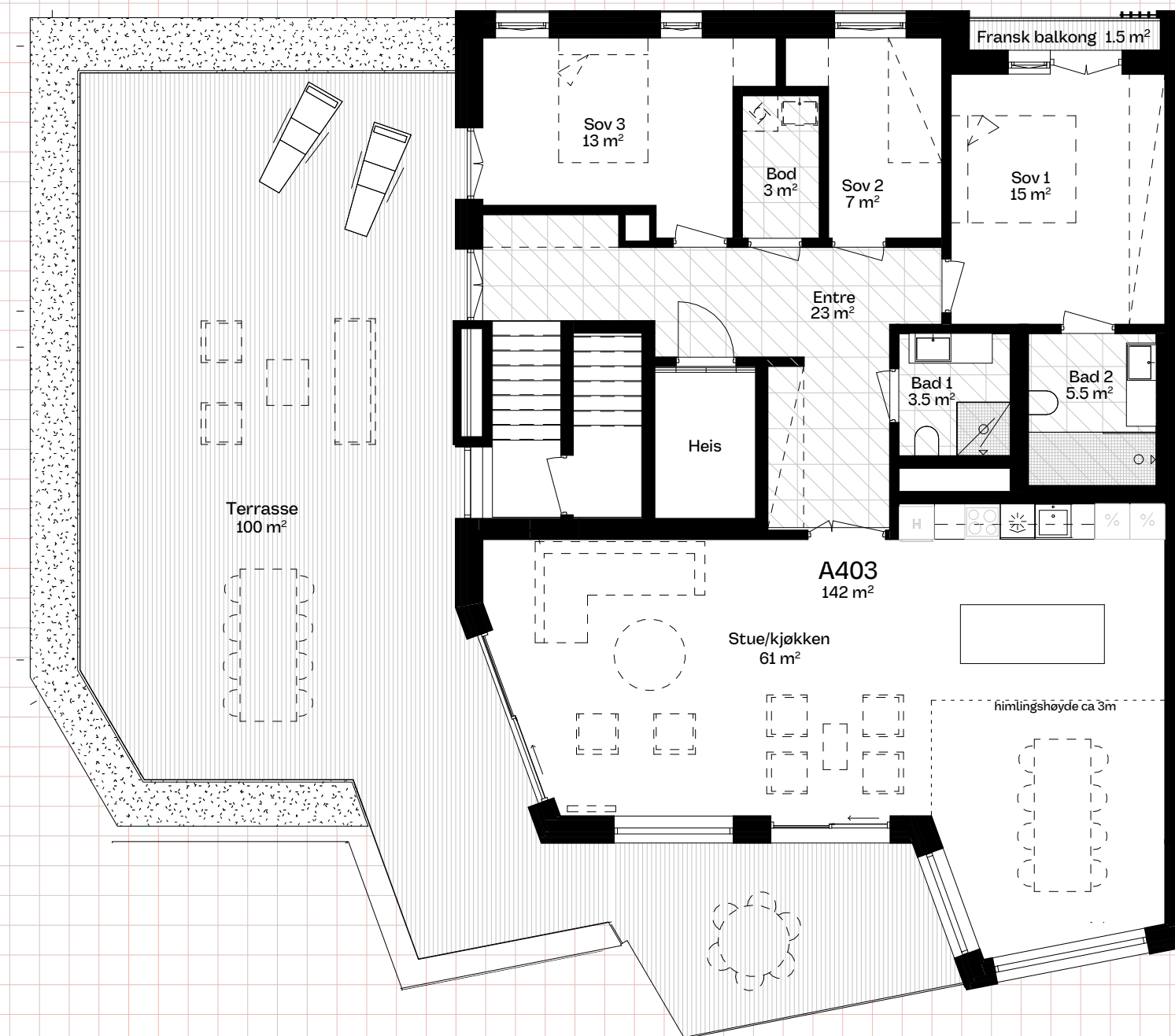
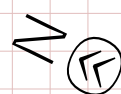
P-KJELLER

Etasjeplan



P-KJELLER

Fasade vest



Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgs- og kontraktstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlig krav. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, type hvitevarer, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer på fellesarealer og utomhus (herunder støttemurer), materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, fasadedetaljer, utomhusdetaljer, lekeutstyr mv.

Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Der produktnavn er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold om at selger kan bytte ut dette med produkt av tilsvarende kvalitet/standard.

Tegninger og 3D'er i prospektet viser ikke den reelle leveransen ettersom bygget ikke er ferdig detaljprosjektert når dette er utarbeidet. Blant annet er søyler, sjakter, evt. innkassinger, vvs-føringer og fordelerskap ikke komplett inntegnet/illustrert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv.

Konstruksjon

Bygningen utføres med hovedsakelig bærekonstruksjon i betong og stål. Der hvor søyler evt blir synlig i rommet vil disse bli brannmalt eller bygget inn, brannmalingen har en mer ujevn overflate, og innbygging kan kreve en påforing. Vegger mot fellesarealer og naboileiligheter utføres i betong eller som bindingsverks-konstruksjon. Fasadene bygges opp som isolerte stenderverks-vegger, med teglforblending og felter med trekledning. Innvendige klimavegger i fellesarealer leveres etter arkitektens anvisning. Innvendige vegger i leilighetene utføres i stenderverk, kledd med gipsplater.

Balkonger/terrasser

Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv. Rekkverk på balkonger utføres i glass, foran franske balkonger etableres rekkverk i tegl stål eller glass. Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv.

Standard innvendig behandling

Gulv:

Stue, kjøkken og soverom planlegges levert med enstavs eikeparkett i naturfarget sjattering som Grace Eik Rustic Plank eller tilsvarende som standard.

I entré/gang /bod leveres gulvfliser i format 60x60 cm av type Kendo fra Living Ceramics i fargen Kendo Classic. På badrom og WC leveres gulvfliser i format 60x60 cm av type District fra DOM i fargen Beige. Dusjinisje/dusjområde senkes ca. én flis-tykkelse i forhold til det øvrige gulvet for bedre vannhåndtering. I dusj benyttes samme type flis i format 5x5 cm for etablering

av fall mot sluk. Sokkelflis leveres i tilsvarende flis som gulv. Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Vegger:

Innvendige vegger av gips, skjøter sparkles og males (iht. NS3420 k2). Innvendige hjørner vil normalt avrundes med akrylfug. Eventuell utbedring av ferdig malte flater foretas ved flikkmaling. Vegger mot naboileiligheter og trapperom, som utføres i betong eller lydvegg kledd med gipsplater, vil ha sparklet og malt overflate. Som standard er det valgt farger fra Jotuns fargekart: Raw Canvas i entré/gang, Soft i stue/kjøkken, Lounge på gjesterom/kontor og Observe på hovedsoverom.

På vegger i dusjsonen leveres fliser i stående format 6x25 cm av type Home Brick fra Self i fargen Honey. Flis monteres uten fugefølge. På øvrige vegger i baderommene, samt på WC og vaskerom/bod leveres malte flater på vegg i fargen Complexion.

Himlinger:

I boligrom leveres sparklet og malt himling i gips der det er behov for nedforing, ellers sparklet og malt betong. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad, bod og over kjøkkenskap. Nedforing kan også forekomme i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer, spesielt arealer med overliggende terrasse.

Kjøkken

Det leveres kjøkken fra HTH. Kjøkkenmodellen Nordic Atmosphere er en av de største nyhetene HTH har levert. Frontene leveres i mørkbeiset finér. Finér-retningen er loddrett på frontene.

Rammen har fremskutte detaljer som fungerer som håndtak på skuffene. Innvendig er skap og skuffer i mørk grå farge.

Det leveres Cæsarstone kompositt benkeplate, i farge Bianco Drift, som standard. Det leveres underlimt vask i krom, samt ettgreps kjøkkenarmatur fra Tapwell i bronze utførelse.

Kjøkkenet leveres videre med integrerte hvitevarer fra Miele: Induksjonsplatetopp 60 cm, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekeovn. Det tas forbehold om at det enkelte produkt er tilgjengelig ved monterings tidspunkt, det leveres alternativt tilsvarende kvalitet fra Miele.

Egen kjøkkentegning for den enkelte bolig vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsprosessen. Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Mulig plassering er antydnet på tegning. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses detaljprosjekterte løsninger.

Innvendige dører

Det leveres innvendige kompartdører fra Swedoor med ett speil i farge Bomull som standard. Dørhåndtak fra Formani i børstet stål.

Bad/WC

På bad leveres innredning med underskap i ca. bredde som vist på kontraktstegning. Innredning fra Haven i fargen Røkt Eik.

Selger kan velge å levere baderomsinnredning i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Det leveres heldekkende servant og ettgreps servantbatteri i bronze fra Tapwell. Det leveres også speil over baderoms-innredning. Stikk på vegg ved innredning. LED downlights i himling i bad, hvorav 2 stk er sentrert over speil. LED downlights i himling på WC. Vegghengt toalett med dempet toalettsete og betjeningsplate i bronze fra Tapwell. Dusjvegg(er) i glass med profiler/innfesting. Ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur med toppdusj og håndholdt løsning i bronze fra Tapwell. Dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde. Resten av badet utenfor dusjsone bygges tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. Det leveres ett opplegg for vaskemaskin og kontakt for tørketrommel, enten på bad eller i bod (forutsetter kondenstørketrommel). Bod leveres uten sluk.

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

Vinduer/vindusdører

Det leveres vinduer med energiglass iht. krav. Vinduene leveres med aluminium utvendig og tre innvendig, ferdig malt fra fabrikk i farge tilpasset fasaden utvendig og hvite (bomull) innvendig. Det leveres dører iht. tegning fra oppholdsrom til balkonger og terrasse. Vinduer leveres uten solskjerming som standard der det ikke er krav iht. forskrift.

Hovedinngang

Alle boenhetene har inngang fra felles trapp- og heiskjerne som også går til felles garasjeanlegg for biler, sykler og boder. Leilighet A402 får inngang direkte fra heis inn i leiligheten.

Hovedinngangsdør til hver leilighet som tilfredsstiller gjeldende brannkrav. Sammen med entré eller dør fra entré til oppholdsrom gir dette forskriftsmessig lydisolering til rom for varig opphold.

Det planlegges for et nøkkelfritt låssystem for hovedinngangs-dører, fellesarealer og leilighetsdører. Til hovedinngangsdøren leveres et låssystem med brikke eller appstyrt åpningssystem. På innvendige fellesdører med lås leveres et smartsystem, med adkomst via kort/brikke eller mobil. Til leilighetsdørene leveres vanlig nøkkel, men det er planlagt mulighet for tilvalg som gjør det mulig å betjene denne døren også med adkomst via kode, brikke eller mobil. Valg av leverandører/produkt og endelig løsning besluttet under detaljprosjekteringen.

Takhøyde

Leilighetene vil få generell innvendig takhøyde på ca. 2,55 meter. Det må påregnes nedforinger for isolasjon der det er takterrasser i etasjen over.

Det vil generelt bli nedforet himling med lavere takhøyde i entré, gang, boder og bad for fremføring av ventilasjon.

I enkelte øvrige områder vil det også være behov for fremføring av teknisk anlegg under generell takhøyde.

Listverk

Det leveres gulvlist i samme farge som vegg. Listverk fuges ikke mot vegg, så her må det påregnes synlige sprekker på 1–2 mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger. Overgang mellom vegg og tak fuges uten taklister.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav.
Det installeres boligsprinkling med synlige sprinklerhoder.

Ventilasjon

Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Separat aggregat i hver leilighet, fortrinnsvis plassert i himling i entre/gang. Avtrekk fra bad/WC, kjøkken og bod med overstrømning over terskel. Tilluft til øvrige oppholdsrom.

Oppvarming

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Varmtvann leveres fra felles energisentral. Det er avsatt plass for individuelle målere av energiforbruk i koblingsskap for gulvvarme og rørfordelinger i leiligheten. Avregning av energiforbruk og hvor detaljert dette evt. skal gjøres bestemmes av Sameiet selv. Endelig plassering av vannfordeling og varmefordelingsskap besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Nedforede himlinger leveres med lampepunkt i tak. Alle rom får stikkontakter som dekker krav etter NEK400 (med tilpasninger for tilgjengelig veggplass til stikk).

Det leveres belysning i bod. På bad/WC og entre leveres det LED downlights i himling. Belysning også under overskap på kjøkken. Som tilvalg kan det velges ekstra punkt som kan bli trukket åpent.

Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

Sanitær

Det monteres kran og avløp for tilkobling av oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og ett opplegg for vaskemaskin på bad eller bod.

Offentlig tilknyttet vann/avløp.

TV/internett

Selger innhenter tilbud fra anerkjent signalleverandør for sameiet til å inngå avtale med. Alternativt kan sameiet velge leverandør og besørge avtale når sameiet er opprettet. Det leveres tomrørsanlegg fra svakstrømskap i leilighet til 1 stk. uttak i stue. Det er lagt til grunn at kunde benytter trådløs distribusjon av signaler i leilighetene, evt. tomrør og kabling til andre rom må bestilles av kunde selv som tilvalg.

Tegninger av tekniske anlegg

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro som blir tilgjengelig ifbm. tilvalg.

Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av vertikale og horisontale sjakter for tekniske føringer og stolper.

Parkering

Det bygges felles parkeringskjeller. Det medfølger rett til kjøp av parkeringsplass kun til leiligheter der dette er angitt i prislisten. Se den til enhver tid gjeldende prisliste for nærmere informasjon.

Til hver parkeringsplass leveres 1 stk. portåpner for åpning av garasjeport. I parkeringskjeller leveres ingen sluk (krever oljeutskiller). Vannansamlinger som følge av snøsmelting fra biler må ivaretas ved daglig drift. Betongvegger og betonghimling sprøytemales/støvbindes. Fri kjørehøyde vil være ca. 2,10 meter.

Lokale nedforinger for tekniske installasjoner vil forekomme, fortrinnsvis langs vegger.

P-kjeller med p-plasser utformes i utgangspunktet etter følgende hovedprinsipper; Som hovedaksemål vil det være en senteravstand på 7,5 meter mellom søylene i p-kjeller der det er 3 p-plasser mellom søylene. Dybde på p-plassene blir 5,0 meter. Manøvreringsareal mellom p-rekker blir som hovedregel ca. 6 meter. Parkeringskjelleren ble prosjektert og rammesøknad ble godkjent før SINTEF lanserte ny parkeringsveileder i Byggforskserien, oktober 2023. Parkeringskjelleren er prosjektert etter SINTEF sine anbefalinger fra 2015. Kontakt megler for mer informasjon og tegning av p-kjeller.

Det vil bli mulig å bestille ladepunkt i forbindelse med tilvalgsprosessen, enten ved bestilling via elektriker eller via leverandør av ladesystem.

Det vil påløpe en månedlig kostnad for administrasjon, drift- og fordeling av forbruk på hver enkelt lader. Kapasitet for lading kan bli begrenset ut i fra hvor mange som lader samtidig. Det vil bli inngått kollektiv avtalte med leverandør for avlesning av forbruk. Det leveres lås på dører fra garasjeanlegget til innvendige fellesarealer/trapperom.

Utomhus

Utomhusarealene er ikke detaljprosjektert og det vil forekomme endringer på utomhusplan som følger av prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til både utforming og materialvalg.

Utvendige vannkraner for felles bruk vil bli plassert der selger finner dette hensiktsmessig. Endelig materialbruk og omfang er ikke detaljprosjektert. Det leveres utendørs belysning etter en nærmere detaljert belysningsplan.

Bod

Det medfølger til hver leilighet én stk. ekstern bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Strømskap og fordelerskap strøm/tv/internett

Hver bolig får strømskap plassert i fellesarealer, i tillegg til strømskap inne i boligen. Plassering av skap besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjektering. Det vil kan bli behov for å sette utvendig fordelerskap for strøm og tv/ internett inne på tomten. Endelig plassering av disse besluttet av selger ved detaljprosjektering av prosjektet.

Avfallshåndtering

Det vil bli felles nedgravd løsning ved innkjøring til garasje, se utomhusplan.

Tilvalg

Det vil bli mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av egen bolig. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide tilvalgsmateriell/ portal, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Bestillinger i forbindelse med tilvalg, avtales med og faktureres direkte fra entreprenør. Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg selv om kjøper evt. anser ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen. For tilvalg gjelder betingelser som blir presentert av entreprenør ved oppstart av tilvalgsprosess. Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner, sjakter eller avløp og vanntilførsel. Se for øvrig også ytterligere informasjon om tilvalg gitt i salgsoppgaven.

FDV

Ved overtakelse leveres enkel elektronisk FDV/brukerveiledning til hver enkelt bolig. Ytterligere dokumentasjon vil ikke kunne påregnes. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestilles av rådgiver/entreprenør mot betaling.

Oslo, 25.06.2024
Sæter Boligutvikling AS
v/ Veslefrikk Eiendom AS



Salgsoppgave

Selger/Hjemmelshaver

Sæter Boligutvikling AS
org. nr. 950 140 666
C/O Veslefrikk Eiendom AS
Postboks 2424 Solli, 0201 Oslo

Eiendomsmegler

Sem & Johnsen Nye Boliger AS
Org.nr: 997 812 824
Postboks 1613 Vika, 0119 Oslo

Iga Okon
Eiendomsmegler
io@sem-johnsen.no
91 99 48 84

Finn Bragnes
Ansvarlig megler
fbr@sem-johnsen.no
91 31 58 18

Hovedoppdragsnummer
21-24-5025

Oppgjør

Oppgjørstjenester vil bli utført av Sem & Johnsen
Oppgjør og Administrasjon AS, Org. nr. 999 638 996
Pb 1613 Vika, 0119 Oslo
E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

Lovgrunnlag

Kjøpet reguleres av; Lov om avtale med forbruker om ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova §12 og at kjøper iht. lovens §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper ansees å være profesjonell/investor/gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet. I slike tilfeller kan selger kreve at avtalen reguleres etter Avhendingslova. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Meglers vederlag

Megler har et vederlag på 1 % inkl. mva. av salgssum. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på vederlag. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger. I henhold til Lov av 15. oktober 2019 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Matrikkel/Adresse

Gnr. 183, bnr. 8 i Oslo kommune. Seksjonsnummer for hver leilighet fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adresse eller husnummer er ikke fastsatt per tid, men vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

Tomt

Eiet tomt på ca. 1 731 kvm. Det tas forbehold om mindre arealjusteringer i forbindelse med utbyggingsprosjektet.

Boder organiseres som tilleggsdeler til boligseksjonen, med vedtektsfestede eller tinglyste rettigheter for den enkelte. Øvrige arealer innenfor gnr. 183, bnr. 8 (heretter benevnt «fellesarealene») vil være eiet av selger frem til hele prosjektet er ferdigstilt og deretter bli overført til sameiet/sameiene i fellesskap.

Eierform og organisering

Leilighetene i prosjektet Utsikten Sæter planlegges organisert i et eierseksjonssameie.

Eiendommens søkes seksjonert som et sameie med 19 bolig-seksjoner. Det er avsatt areal til næring mot Ekebergveien i 1. etasje og dette søkes seksjonert når leietaker er på plass. Det er pr. i dag ikke inngått avtale om salg av næringsseksjonene. Selger står fritt til å leie ut og selge til annen virksomhet.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende årsmøte. Dokumentene vil i sin endelige form fremlegges/vedtas i forbindelse med konstituerende årsmøte og kan senere endres.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin enhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens §31, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Denne panteretten (legalpanten) er fastsatt i eierseksjonsloven til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele eksterne boder/sportsboder og biloppstillingsplasser på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, tilleggsdel til boligseksjon eller som en særskilt næringsseksjon/anleggseiendom. Avhengig av den valgte organisering vil kjøpers eventuelle bruksrett bli sikret ved skjøte, tinglyst rettighet eller på annen hensiktsmessig måte. Det kan være aktuelt med reseksjonering frem til siste seksjon er solgt, og kjøper/sameier kan ikke motsette seg å undertegne nødvendige begjæringer/erklæringer i denne sammenheng. Kjøper/sameier plikter å medvirke til slik reseksjonering så fremt dette ikke vesentlig forringer verdien av kjøpers/sameiers egen seksjon.

Kjøper plikter til å medvirke til at selger kan gjennomføre øvrige deler av prosjektet, herunder eventuelle endringer selger finner hensiktsmessig/forsvarlig. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle private- og offentligrettslige søknader/erklæringer i forbindelse med byggesak, deling/seksjonering, grensejusteringer og tinglysing.

Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter.

Hvor store kostnadene blir vil blant annet avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av

markedsprisen for disse ytelsene. Fellesutgiftene fordeles med 30 % likt og 70 % etter sameiebrøken. Basert på erfaring estimeres disse til ca. kr. 35-40,- per kvm BRA per måned. Fellesutgiftene skal blant annet dekke kommunale avgifter, forsikring, forretningsførsel, revisjon, samt strøm og drift og vedlikehold av fellesarealer inne og ute.

Felleskostnader for garasje er stipulert til å bli kr. 250,- pr. plass pr. mnd. Avsetning til vedlikehold vil normalt ikke være inkludert. Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsarealet, skal dekkes med likt beløp pr. parkeringsplass, uavhengig av hvordan disse er organisert.

I tillegg til felleskostnadene kommer følgende faste eierkostnader:

- Eiendomsskatt faktureres direkte fra Oslo kommune til den enkelte leilighetseier og vil variere avhengig av størrelse på boligen.

- Eventuelt kabel-TV og bredbånd. Selger vil levere ferdig kablet anlegg, frem til leiligheten. Kostnad vil være avhengig av valgt løsning. Ved tegning av abonnement tilkommer en tilknytningsavgift.

- Kostnader til strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold for den enkelte enhet. For oppvarming anslås det kr. 15,- pr. kvm/mnd.

Selger vil budsjettere driftskostnadene for første hele driftsår, og på bakgrunn av dette beregne andel av felleskostnader som kjøper er forpliktet til å dekke. Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter forplikter kjøperen i forbindelse med dette. Driftskostnadene er budsjettert på bakgrunn av erfaringstall fra lignende prosjekter og vil kunne være gjenstand for senere endringer etter vedtak i årsmøtet

Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten. Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi. Det tas forbehold om at regulendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 3 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. For å finne beregningsgrunnlaget, vennligst se Oslo kommunes hjemmeside.

Parkering og boder

Det følger med én bod iht. forskriftskrav per leilighet på minimum 5 kvm. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av eksterne boder.

Det medfølger rett til kjøp av parkeringsplass kun til leiligheter der dette er angitt i prislisen. Selger forholder seg retten til å tildele og organisere parkeringsarealer/biloppstillingsplasser, sportsboder, utearealer, terrasser og andre rettigheter på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som realsameie/del av sameiets fellesarealer, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Overtagelse og innflytting

Prosjektet er planlagt gjennomført i ett byggetrinn. I perioden frem til hele prosjektet er ferdigstilt må kjøpere påregne at det forekommer arbeider. Selger vil forsøke å begrense ulempene for kjøpere, herunder etterstrebe å foreta arbeider som reduserer fremkommeligheten og/eller genererer mye støv eller støv. Ikke opparbeidede arealer på tomten vil bli sikret.

Forventet ferdigstillelse er 3. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Cirka 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom byggestart ikke er vedtatt innen 01.04.2025.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift, vedlikehold) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtagelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtagelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtagelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger, og megler anbefaler i slikt tilfelle at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

Priser

Priser på boligene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten vil utgjøre 2,5 % av andel tomteverdi, ca. kr. 1 395,- pr. kvm BRA(i).

Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr. 500,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjon i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr. 740,- pr. obligasjon inkl. attest. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

I tillegg innbetales å konto kr. 2 500,- (fastledd) + 50,- pr. kvm BRA til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til sameiet som vil bli innkalt av forretningsfører. Beløpet vil kreves inn gjennom forretningsfører ved overtagelse, ofte i forbindelse med første faktura for felleskostnader.

Betalingsplan/Oppgjør

Det forutsettes at 5 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto (ved besluttet gjennomføring og garanti iht. buofl. §12). Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Oppgjøret må komme fra kjøpers bankkonto, lånebank og/eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for kjøper.

Garantier

Det skal av selger stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, iht. bustadoppføringslova §12. Garantien stilles omgående etter at avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelser, er det likevel tilstrekkelig at garantien stilles straks etter forbeholdene har falt bort. Det skal i alle tilfeller stilles garanti før byggearbeidene igangsettes.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmels-overgang, må selger stille garanti iht. bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stilt sikkerhet for kan utbetales til selger. Godskriving av renter tilfaller selger ved § 47-garanti. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Ved salg til selskap/AS forbeholder selger seg retten til å anvende avhendingslova, dvs. ingen garantistillelser etter bustadoppføringslova.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier



knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Det vil, på vegne av sameiet, bli inngått forsikringsavtale som løper fra overtakelsen, slik at sameiet er løpende forsikret også når kjøperne flytter inn og har overtatt sine boliger. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Reguleringsforhold

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg etter reguleringsplan S-5085, vedtatt 06.05.2020. Eiendommen i syd/sydpøst er omfattet av samme reguleringsplan og kan potensielt bli utbygget.

I vest grenser prosjektet mot kjørevei, samt trasé for offentlig sporveg/forstadsbane. I nord er det regulert en gangvei mellom Ekebergveien og trikkeholdeplassen tilgjengelig for allmenn ferdsel. videre i nord grenser prosjektet mot et etablert boligstrøk.

På andre siden av Ekebergveien finnes et veketablert torg med kombinasjon av både bolig og forretning/servicetilbud.

Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnbokskrift følger som vedlegg til

denne salgsoppgave og er før seksjonering av eiendommen. Seksjonene vil være fri for rene økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til sameiet, drift/sikkerhet eller naboforhold.

For i det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Heftelser i eiendomsrett:

1969/19418-1/105 18.11.1969 SKJØNN
Dok. tgl. m/dbnr. 19418 - 19450.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gjelder arealer som har blitt ekspropriert.
Anses som ikke relevant.

2019/114462-2/200 28.01.2019 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver allmennheten
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Det vil bli opparbeidet en gangsti mellom Ekebergveien og Sæter Stasjon, tilgjengelig for allmenheten.

2022/384689-1/200 07.04.2022 21:00
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om gjensidig rett med å oppføre bygninger inntil 0 meter fra eiendomsgrense
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ekebergveien 231 og 233 har en felles avtale hvor begge kan oppføre bygninger opp til 0 meter fra eiendomsgrensen. Dette gjelder over og under bakken.

2022/384689-2/200 07.04.2022 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om gjensidig rett til nødvendig tilkomst på den annens grunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gjensidig rett til å nødvendig tilkomst på den annenmanns grunn til å utføre arbeid. Det er avtalt at gjeldende eiendom skal utbygges først, mens Ekebergveien 233 utvikles på et senere tidspunkt.

Servitutter:
2022/249596-1/200 04.03.2022 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 183 BNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 183 BNR: 215
Bestemmelse om vedlikehold Rett til bom mot Sæter trikke-stasjon Rett til å anlegge tekniske føringer (strøm, vann, avløp o.l.)
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Dette er evigvarende vei og adkomstrett over eiendommen som omfattes av trikkestasjonen. Gjeldende eiendom har rett til å etablere vei på et markert området samt eventuell vedlikeholdsplikt over eiendommen til trikkestasjonen. Rett til å sette opp fysisk sperring, samt anlegge tekniske føringer.

Avtalemessige forhold
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vi akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter/sameiemøter. Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning.

Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til kontraktstegninger, tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger utover det som følger av prospekt/kontrakt og annen dokumentasjon av boligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkreves fra kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utover selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumentasjon. Dette er kostnader som kjøper selv må dekke.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud
Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også eventuelle budforhøvelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på bolig og eventuell biloppstillingsplass oversendes som budskjema via e- post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig vises til «Forbruker-informasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Avbestilling
Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillings-rett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

Forretningsførsel
Selger vil på vegne av sameiet, inngå en avtale med forretningsfører før konstituerende årsmøte. Opphør/ oppsigelse av forretningsfører er regulert i vedtektene og eierseksjonsloven. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører.

Adgang til utleie
Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut, med unntak av de begrensninger som følger av eierseksjonsloven.

Arealangivelser
Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA-i) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innervegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses (BRA-e) i prislisten – dette er boligens areal utenfor boenheten og som tilhører denne. I dette tilfellet gjelder det bod utenfor boenheten.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve eller hele kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Arealer per bolig fremkommer av vedlagte prisliste.

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod(er), sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel frittstående sportsboder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l. På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Arealene er rundet av ned til nærmeste halve tall, foruten nettoarealene innenfor det enkelte rom som er oppgitt med en desimal.

Byggemåte/Standard/Utstyr
Se leveransebeskrivelsen som utgjør en del av denne salgsoppgaven.

Energimerking
Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energi-attester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjon).

Tilvalg og endringer
Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg og endringer er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova §9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/selger. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning.

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

Forbehold
Gjennomføring forutsetter:

- At alle nødvendige tillatelser herunder igangsettingstillatelse, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt i god tid før planlagt gjennomføring.
- At detaljprosjekteringen ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen.
- At det inngås en for selger tilfredsstillende entrepriseavtale.
- At det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60 % av verdien av boligene iht. prisliste.
- Åpning av tilfredsstillende byggelånsfinansiering.

Dersom overnevnte forutsetninger ikke er oppfylt innen 01.04.2025 skal selger kunne kansellere inngått kjøpekontrakt.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige

leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plan-tegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. vaske-maskin og garderobeskap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsførings-materiell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke nødvendigvis en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskaps-arkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Denne salgsoppgave samt illustrasjoner viser planlagt bebyggelse. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger og plasseringen av disse, vil avvike fra illustrasjonene.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner.

Kjøpetilbud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpe-kontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Transport/overdragelse før overtagelse
Kjøpers overdragelse av kjøpekontrakten før overtagelse av eierseksjonen/boligen (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke. Selger vil uansett kunne kreve at transport av garantier som selger har stilt overfor kjøper, godkjennes av garantisten.

Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom kjøper og ny kjøper. I transport-avtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er

bundet av den opprinnelige kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler (inkl. bestilte tilvalg/endringer) som er inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med den opprinnelige kjøpekontrakten.

Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales meglers klientkonto i samsvar med avhendingslova § 1-1 fjerde ledd.

Dersom samtykke til salg av kontraktsposisjon gis av selger, skal kjøper betale kr 50 000,- i transportgebyr til selger. Dette beløpet kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger på meglers klientkonto. Signert transportavtale skal overleveres til selger omgående etter at transportavtale er inngått mellom kjøper og ny kjøper.

Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under den opprinnelige kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper har innbetalt i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom kjøpere, inkluderes nye kjøpere blant kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak kjøper disponerer, kreves dette forhåndsgodkjent av selger og det påløper et dokumentbehandlingsgebyr til selger på kr 30 000,-. Dette gebyr for endring av kjøper gjelder også dersom selger aksepterer salg av kontraktsposisjon gjennom annen megler enn Sem & Johnsen Nye Boliger.

Hvitvaskingsloven
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskings-reglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel. . Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klient-midler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggs-forsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Oslo, 25.06.2024



Bli med på eventyret

Husker du Veslefrikk fra eventyret? Han hadde en fele som fikk folk til å danse. Vi i Veslefrikk Eiendom har ingen magisk fele, men vi danser likevel.

Vi drømmer om å utvikle kvalitetsboliger som er vakre og kompromissløse, kanskje til og med litt magiske. For oss er drømmen allerede gått i oppfyllelse.

I Veslefrikk finner du noen av landets mest erfarne eiendomsaktører som sammen har utviklet en rekke spektakulære og prisbelønte prosjekter i Østlandsområdet. En viktig ting vi har lært på veien, er at det å være kompromissløs på kvalitet står seg best. Derfor skal vi alltid bygge kvalitetsboliger uansett hvor vi utvikler dem.

veslefrikkeiendom.no

Veslefrikk

A still life composition featuring a red brick, a white stone block, and a wooden plank on a dark stone base. The brick is tilted, and the stone block is upright. The wooden plank is leaning against the stone block. The entire scene is set against a light gray background.

Megler



SEM & JOHNSEN

Iga Okon

Eiendomsmegler
io@sem-johnsen.no
91 99 48 84

Finn Bragnes

Eiendomsmegler
fbr@sem-johnsen.no
91 31 58 18

Konsept, art direction og design: Eberlin
3D-illustrasjoner: EVE Images
Foto: Eberlin
Papir: Arctic Volume 130 g
Satt med: Vastago, BL Arctic

UTSIKTEN SÆTER



veslefrikkeiendom.no