Hus C
17 boliger

Magasinparken Ski

Urban Villas

Urb
Vil

oan

as

Inn-
hold

Utomhusplan

Side 12

Plantegninger

C101 — 1. etg — 49 m² — 2-roms — Side 17
C102 — 1. etg — 88 m² — 4-roms — Side 19
C103 — 1. etg — 43 m² — 2-roms — Side 21
C104 — 1. etg — 94 m² — 4-roms — Side 23
C105 — 1. etg — 81 m² — 3-roms — Side 25

C201 — 2. etg — 49 m² — 2-roms — Side 29
C202 — 2. etg — 88 m² — 4-roms — Side 31
C203 — 2. etg — 43 m² — 2-roms — Side 33
C204 — 2. etg — 94 m² — 4-roms — Side 35
C205 — 2. etg — 81 m² — 3-roms — Side 37

C301 — 3. etg — 78 m² — 3-roms — Side 41
C302 — 3. etg — 88 m² — 4-roms — Side 43
C303 — 3. etg — 43 m² — 2-roms — Side 45
C304 — 3. etg — 94 m² — 4-roms — Side 47
C305 — 3. etg — 81 m² — 3-roms — Side 49

C401 — 4. etg — 128 m² — 4-roms — Side 53
C402 — 4. etg — 110 m² — 4-roms — Side 55

Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse — Side 58
Salgsoppgave — Side 62
Kontaktinformasjon — Side 70

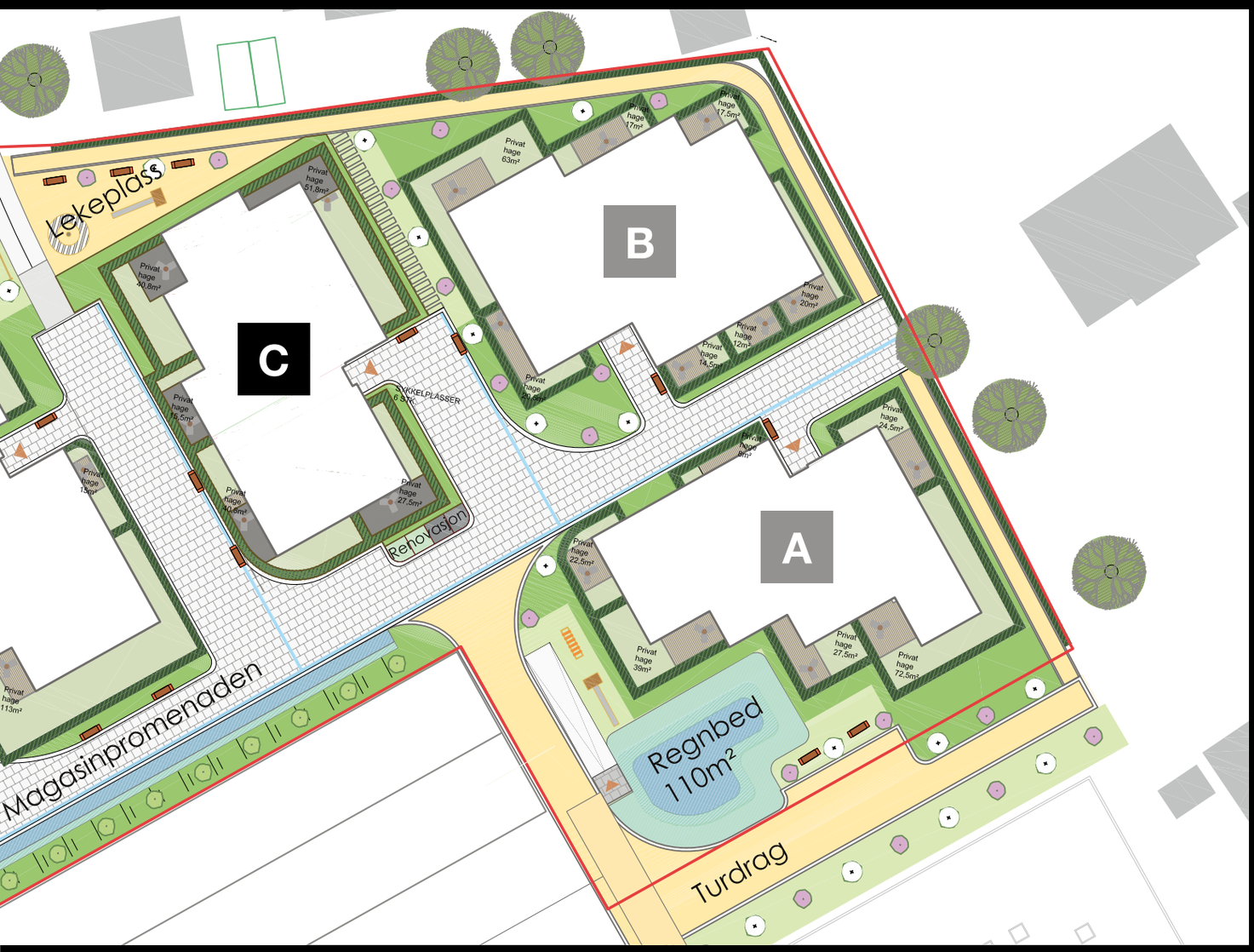
Vinterstemning på vestsiden av Hus C. Den nordligste av de to magasinhallene kan skimtes i bakgrunnen. Kun ment som illustrasjon.

37 / UrbanVillas – Hus C / Magasinparken Ski / urbanvillas.no

Kveldsstemning. Urban Villa Hus C nærmest, Hus A ses til høyre. Kun ment som illustrasjon.

Kun ment som illustrasjon.

Magnoliastien (fjomvei)
Balanselek
D
E
F
Sommerfuglunden
Magasinbekken
Turdrag
Renovasjon
+145,75
SYKKELPLASSER 9 STK
Ski Tårn
av Code



Urban Villas består av 146 boliger fordelt på seks bygningsvolumer

A Se egen bok med plantegninger og beskrivelse.

B Se egen bok med plantegninger og beskrivelse.

C **17 boliger**
Plantegninger og beskrivelse inngår i denne boken.

D Se egen bok med plantegninger og beskrivelse.

E Se egen bok med plantegninger og beskrivelse.

F Se egen bok med plantegninger og beskrivelse.

Tegnforklaring

- Bygg
- Prosjektgrense
- Gangvei kjørbar
- Gress
- Hekk
- Bunndekker
- Nye trær
- Eksiterende trær
- Regnbed
- Internvei kjørbar
- Renovasjon

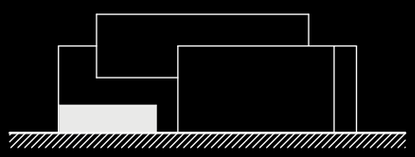
N

Plant
ninge

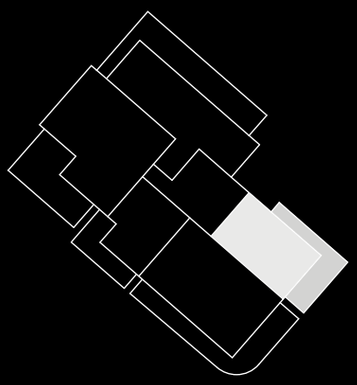
teg–

er

1. etasje
49 m²
2-roms

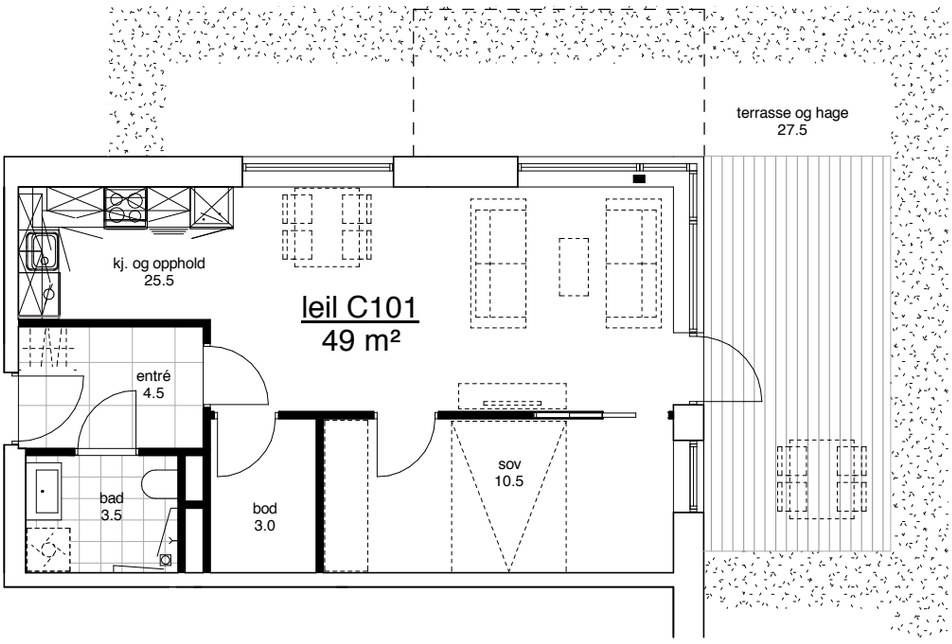


Bygg C — Fasade nordøst

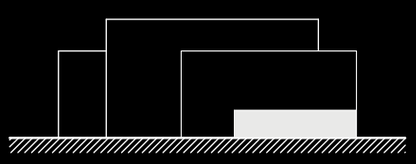


C101

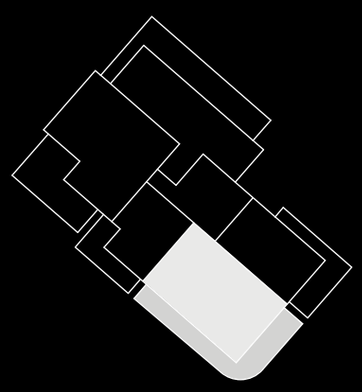
0
5
10
N


terrasse og hage
27.5
kj. og opphold
25.5
leil C101
49 m²
entré
4.5
bad
3.5
bod
3.0
sov
10.5

1. etasje
88 m²
4-roms

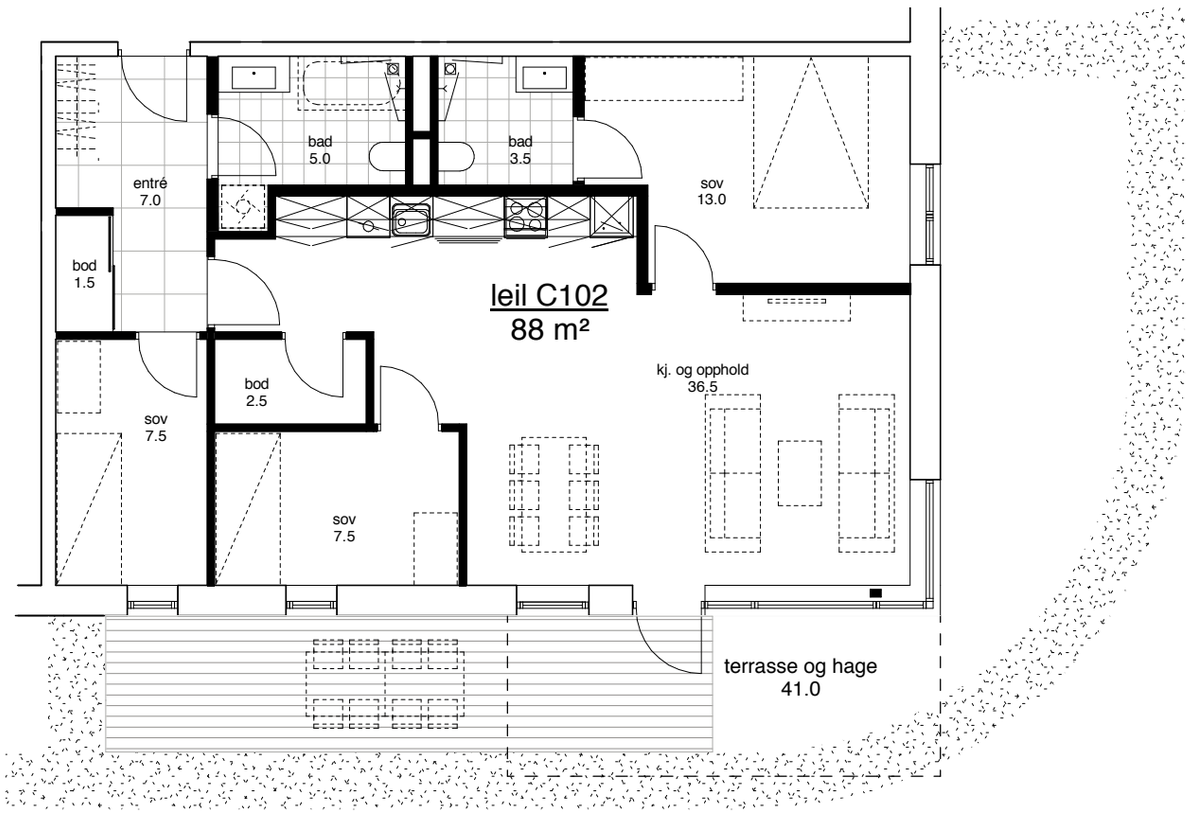


Bygg C — Fasade sørvest

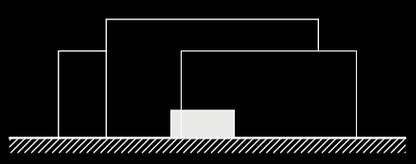


C102

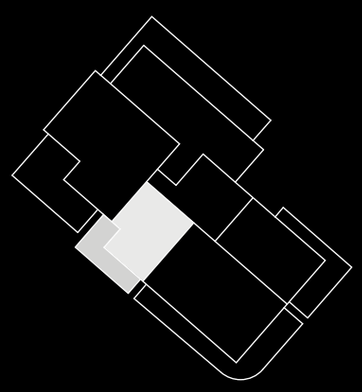
0
5
10
N


entré
7.0
bod
1.5
bad
5.0
bad
3.5
sov
13.0
leil C102
88 m²
kj. og opphold
36.5
bod
2.5
sov
7.5
sov
7.5
terrasse og hage
41.0

1. etasje
43 m²
2-roms

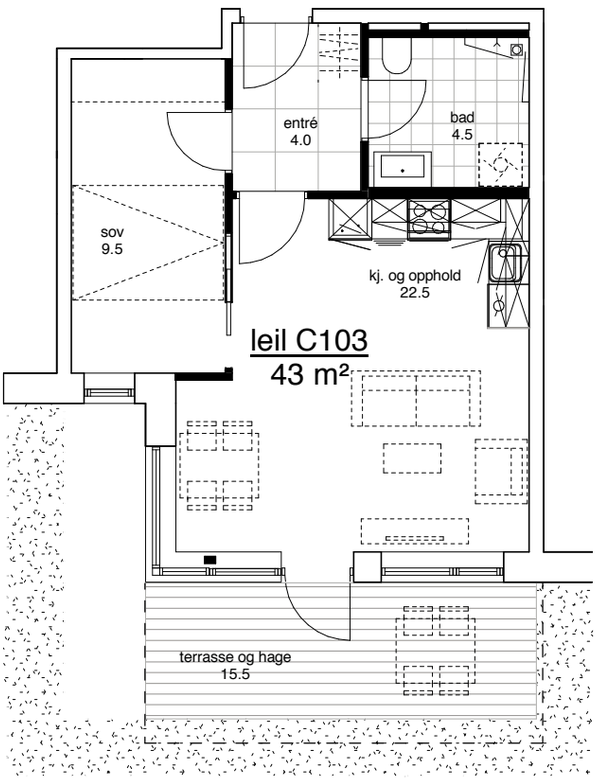


Bygg C — Fasade sørvest

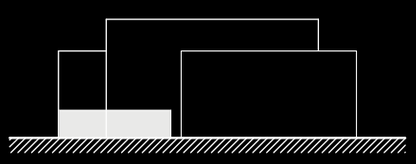


C103

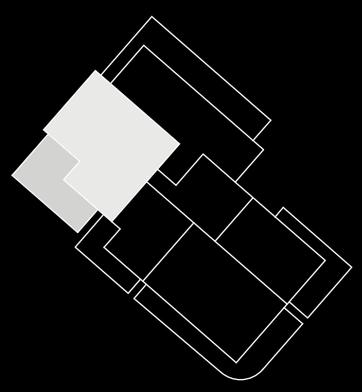
0
5
10
N


entré
4.0
bad
4.5
sov
9.5
kj. og opphold
22.5
leil C103
43 m²
terrasse og hage
15.5

1. etasje
94 m²
4-roms

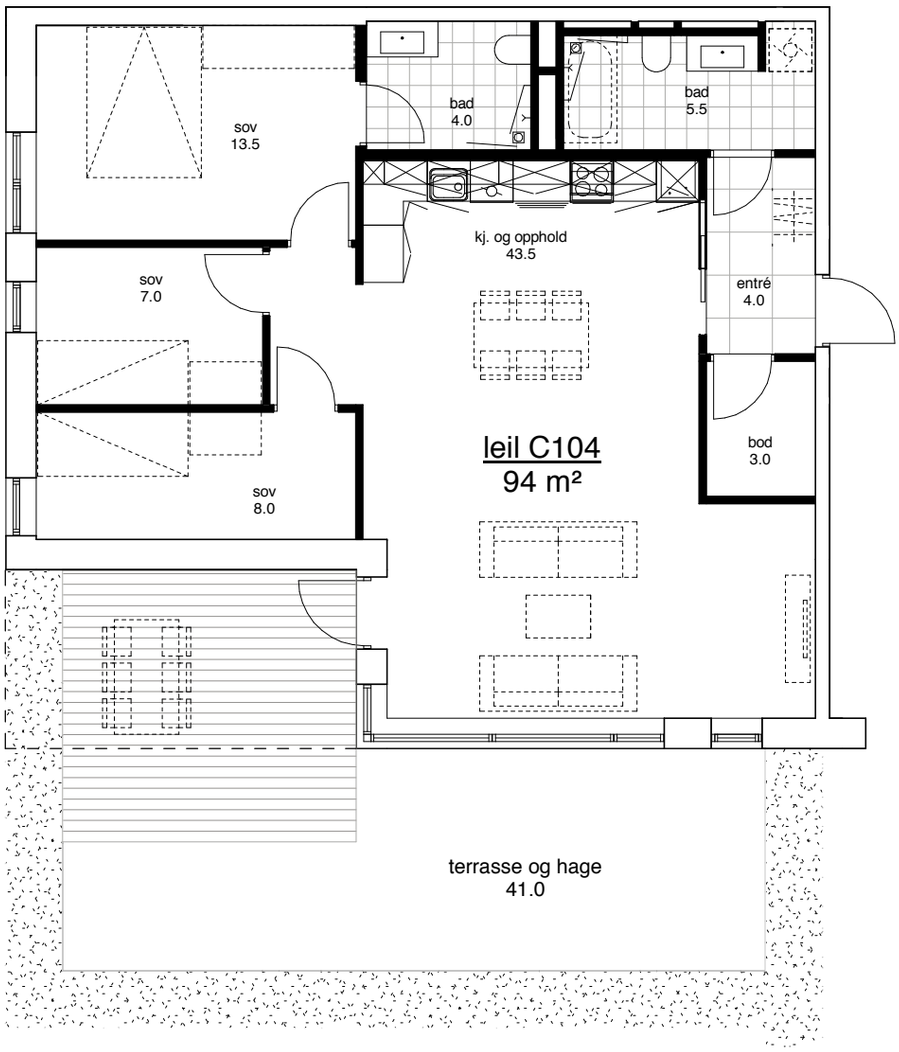


Bygg C — Fasade sørvest

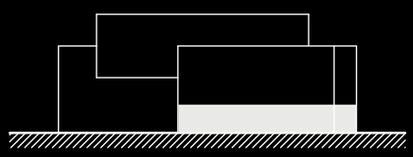


C104

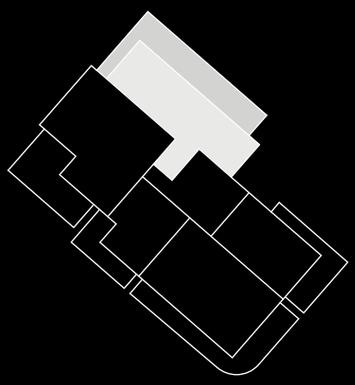
0
5
10
N


sov
13.5
bad
4.0
bad
5.5
kj. og opphold
43.5
sov
7.0
entré
4.0
leil C104
94 m²
bod
3.0
sov
8.0
terrasse og hage
41.0

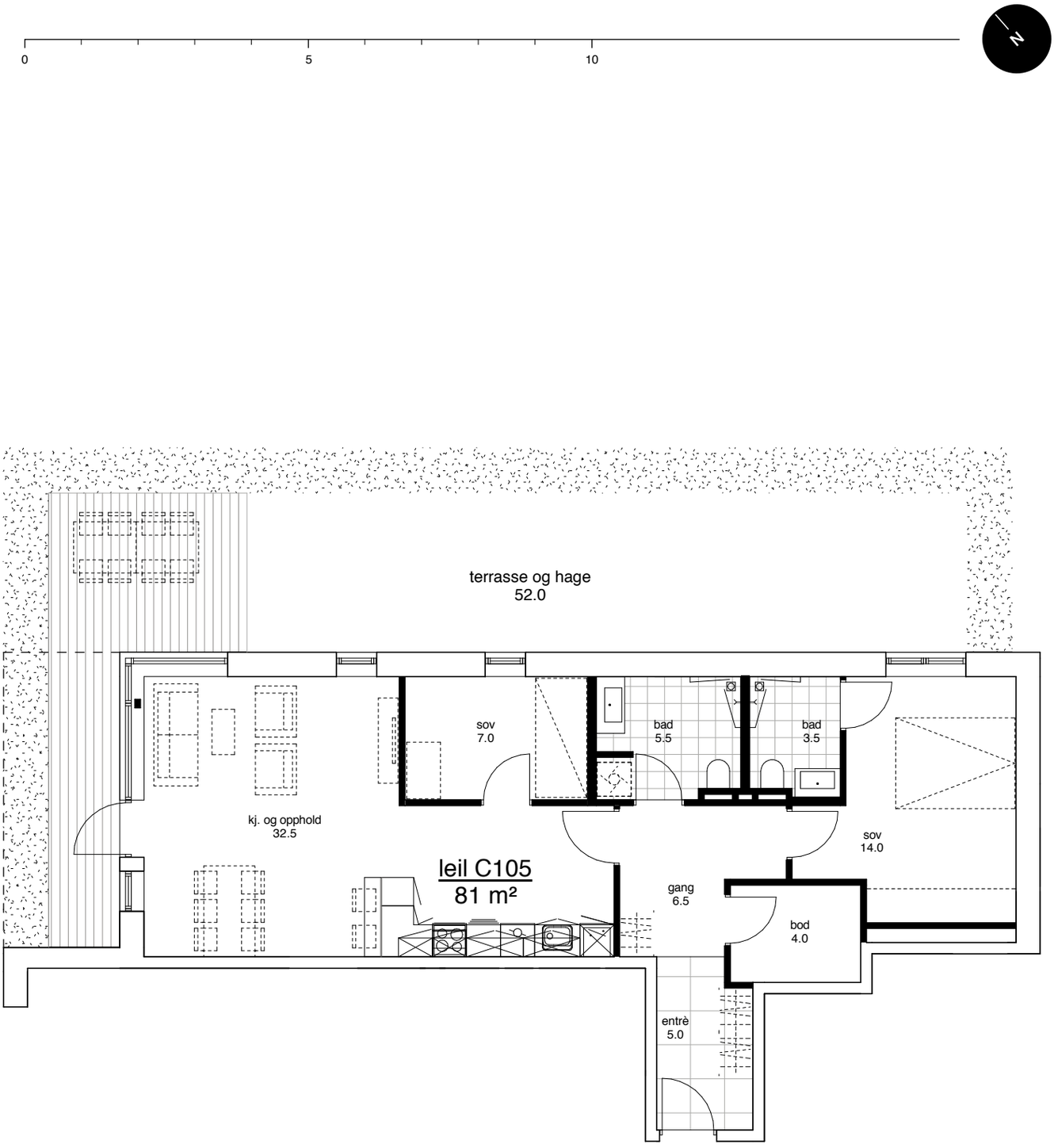
1. etasje
81 m²
3-roms



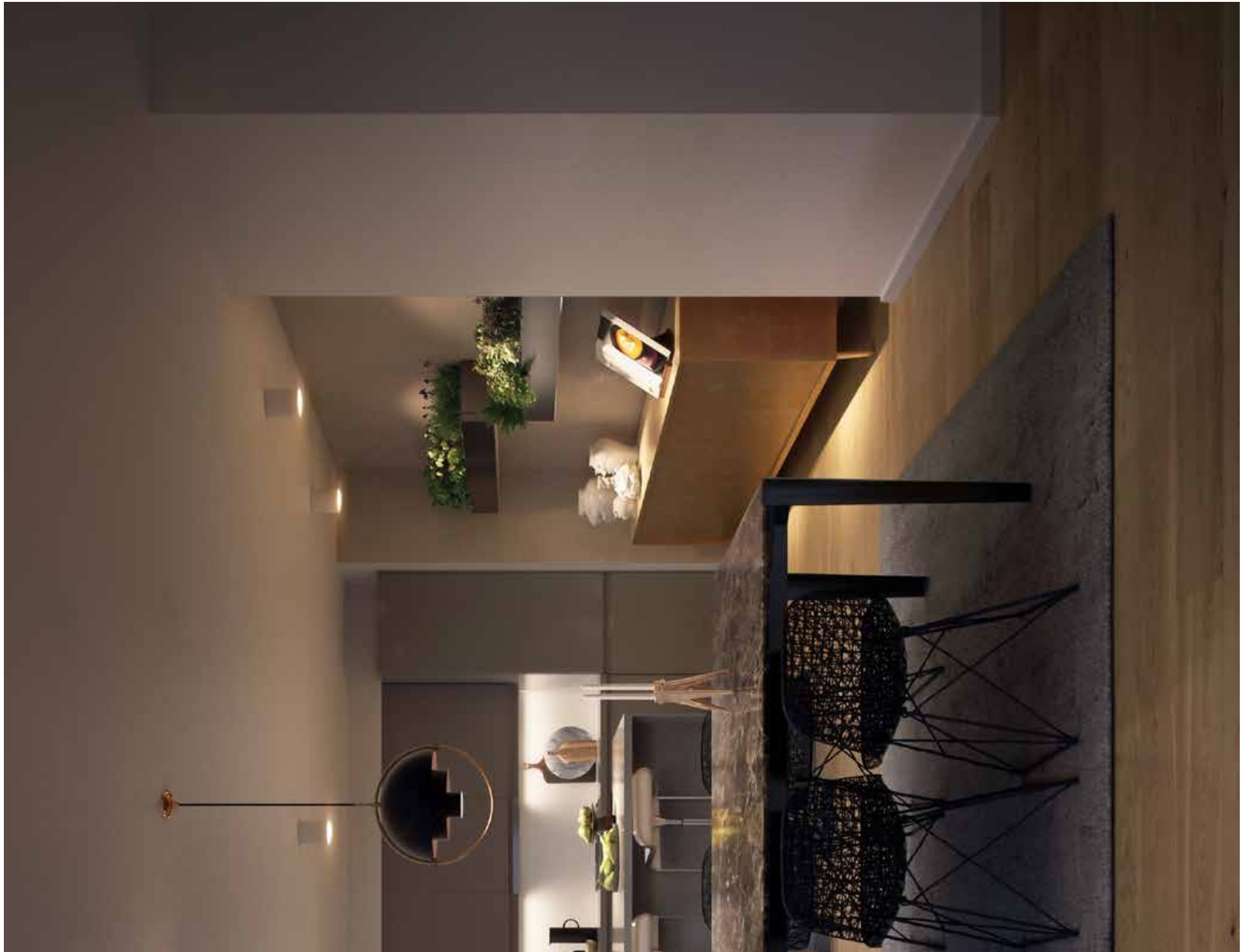
Bygg C — Fasade nordøst



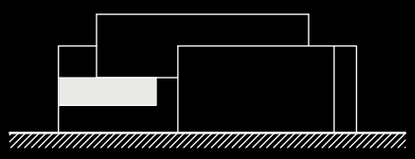
C105


0
5
10
N
terrasse og hage
52.0
sov
7.0
bad
5.5
bad
3.5
kj. og opphold
32.5
leil C105
81 m²
gang
6.5
sov
14.0
bod
4.0
entrè
5.0

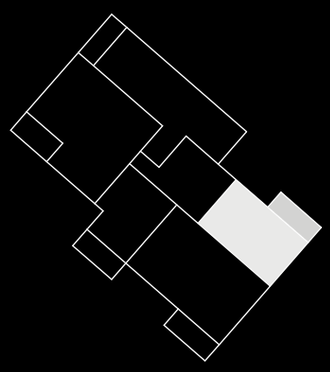
Kun ment som illustrasjon.



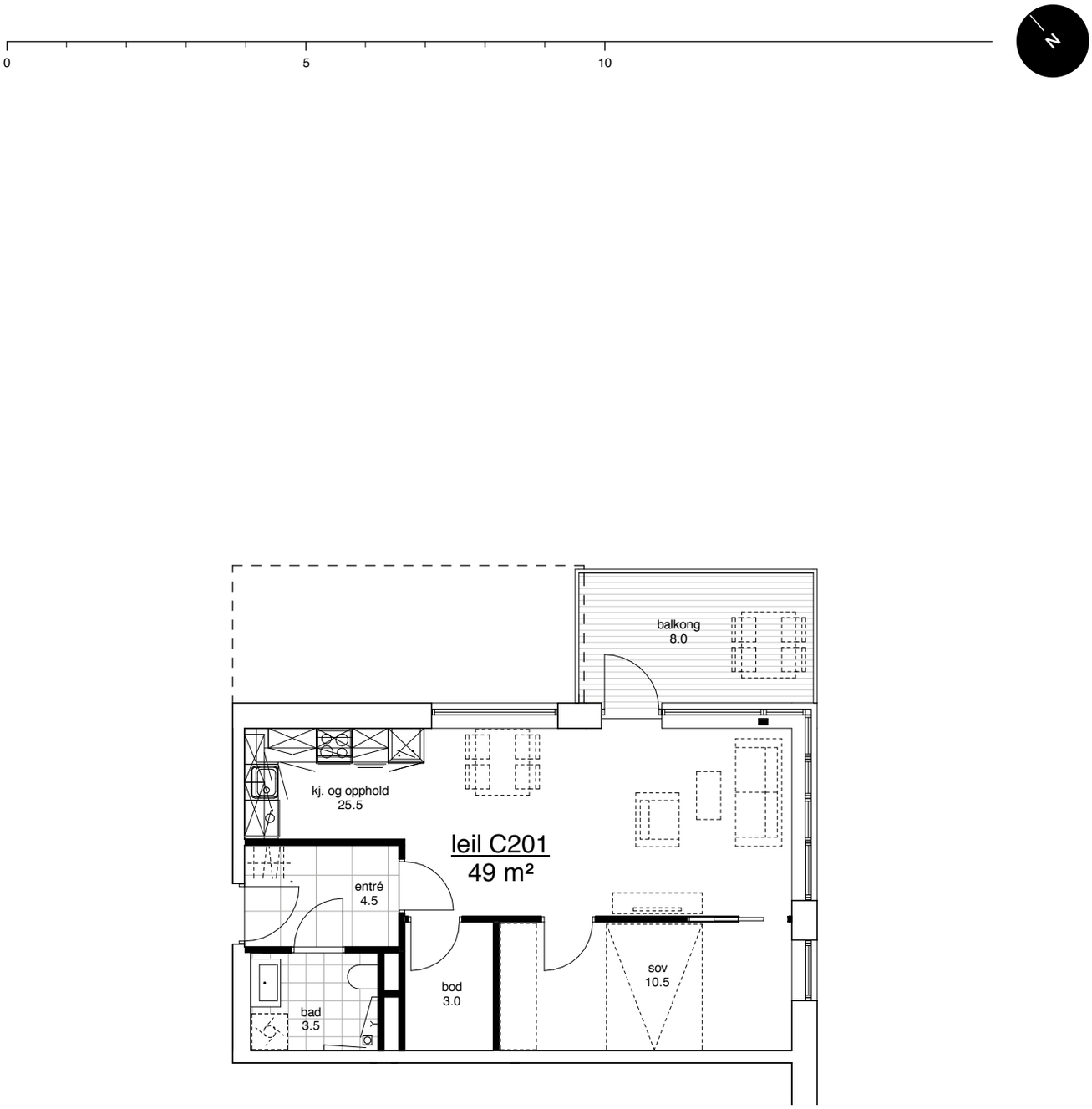
2. etasje
49 m²
2-roms



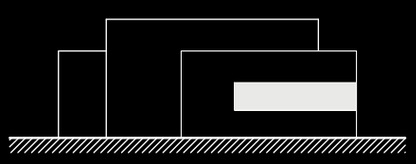
Bygg C — Fasade nordøst



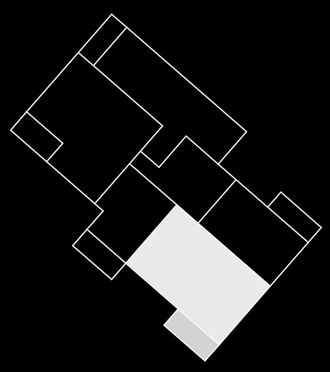
C201


0
5
10
N
balkong
8.0
kj. og opphold
25.5
leil C201
49 m²
entré
4.5
bad
3.5
bod
3.0
sov
10.5

2. etasje
88 m²
4-roms



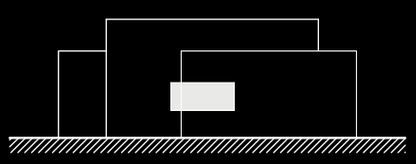
Bygg C — Fasade sørvest



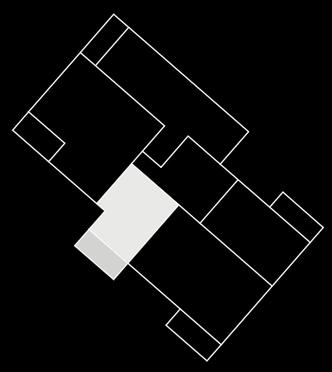
C202

0
5
10
N
bad
5.0
bad
3.5
entré
7.0
bod
1.5
sov
13.0
leil C202
88 m²
kj. og opphold
36.5
bod
2.5
sov
7.5
sov
7.5
balkong
12.0

2. etasje
43 m²
2-roms

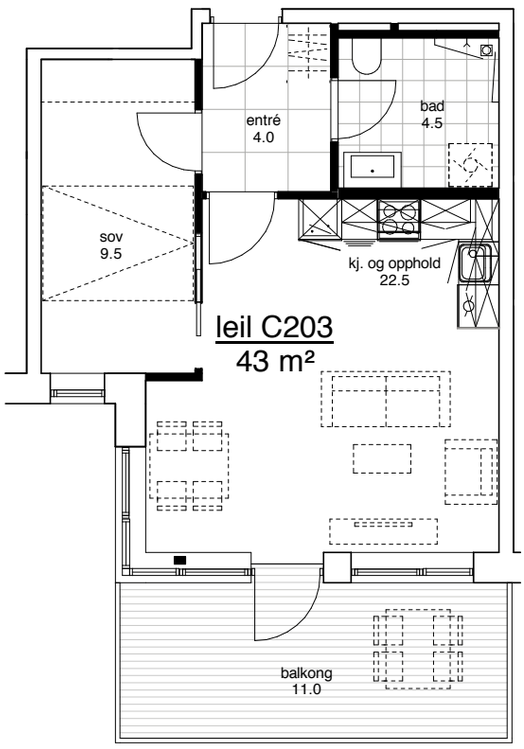


Bygg C — Fasade sørvest

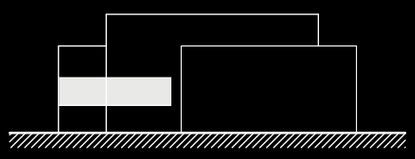


C203

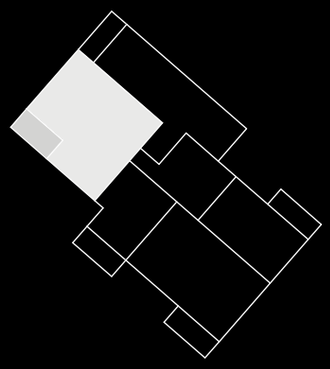
0
5
10
N


entré
4.0
bad
4.5
sov
9.5
kj. og opphold
22.5
leil C203
43 m²
balkong
11.0

2. etasje
94 m²
4-roms

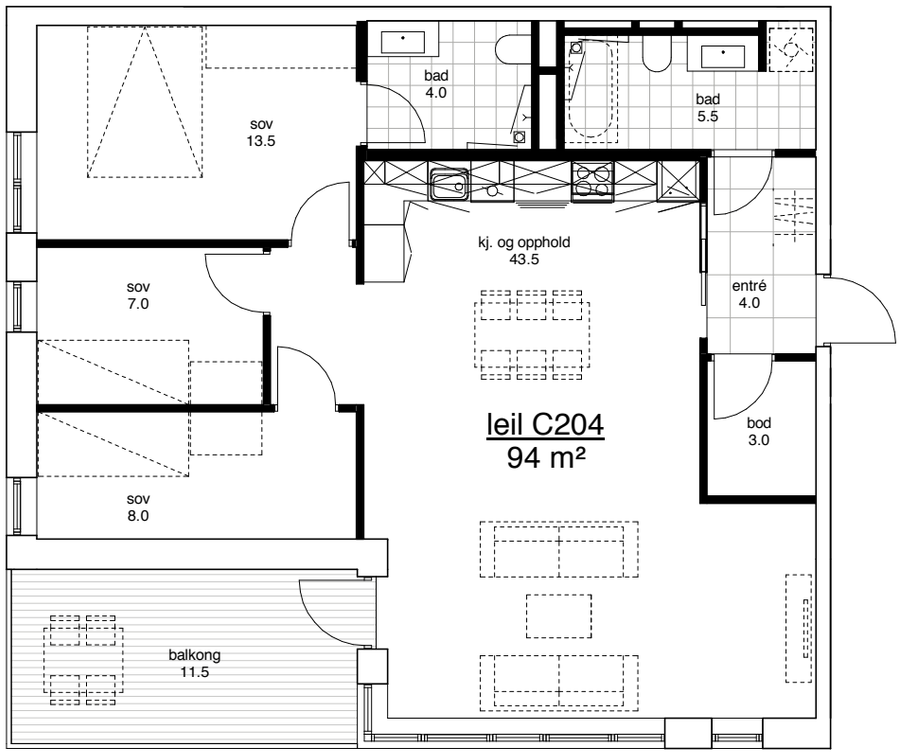


Bygg C — Fasade sørvest



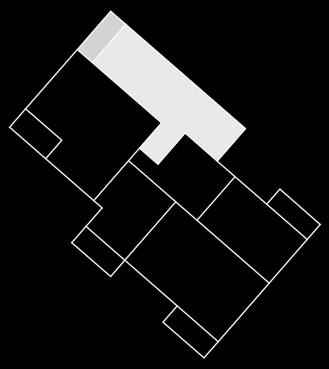
C204

0
5
10
N

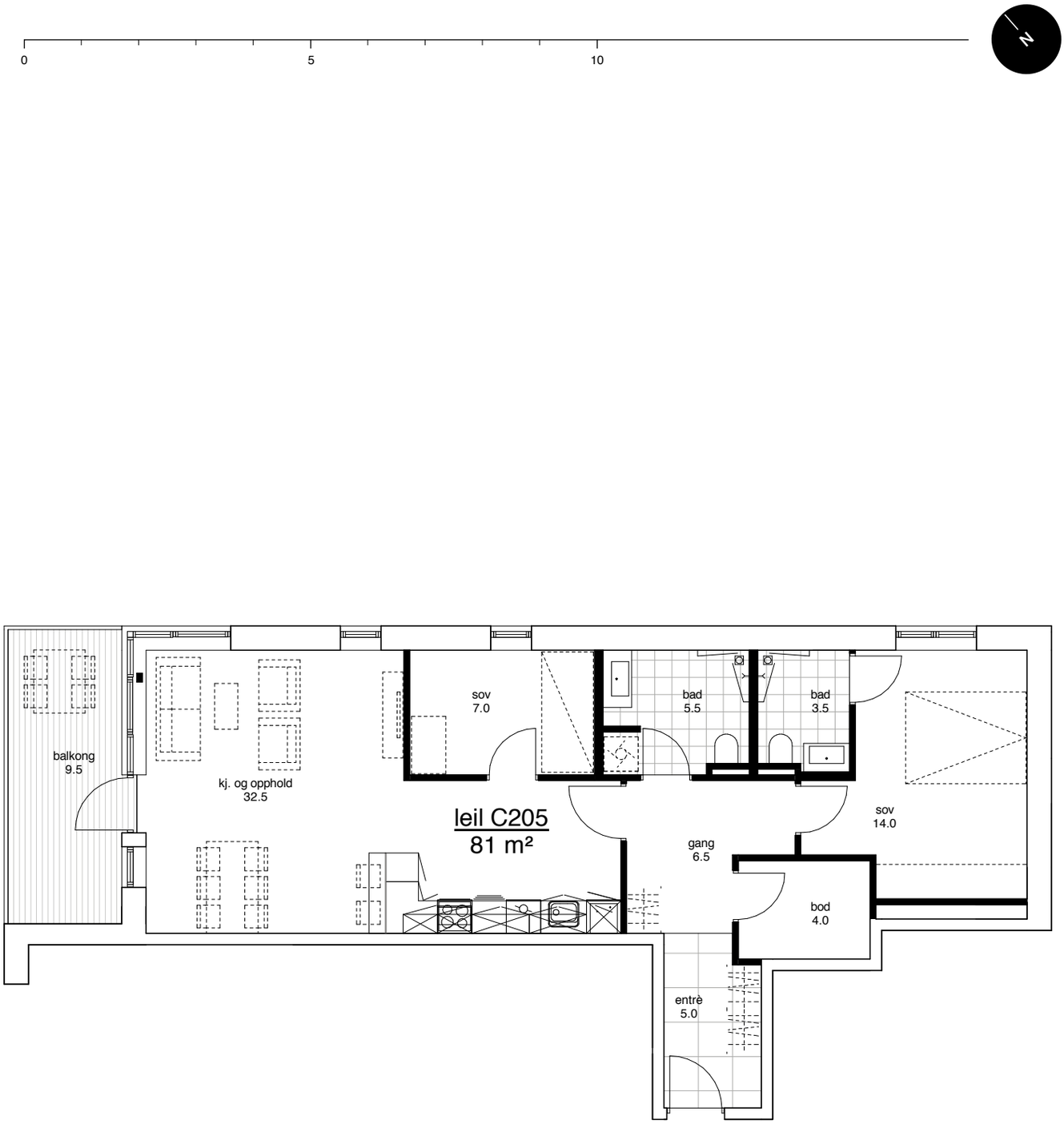

bad
4.0
bad
5.5
sov
13.5
kj. og opphold
43.5
sov
7.0
entré
4.0
leil C204
94 m²
bod
3.0
sov
8.0
balkong
11.5

2. etasje
81 m²
3-roms

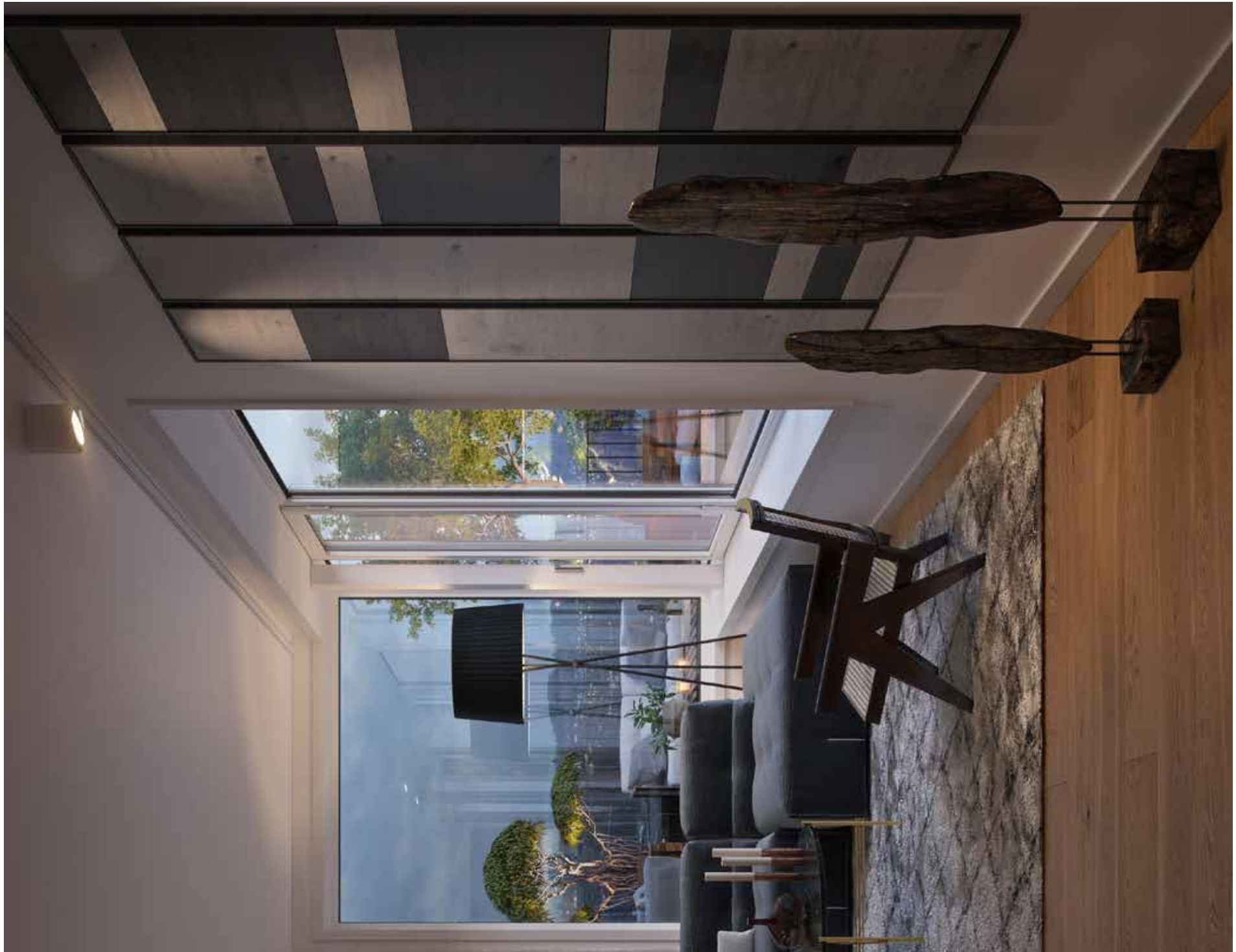
Bygg C — Fasade nordøst



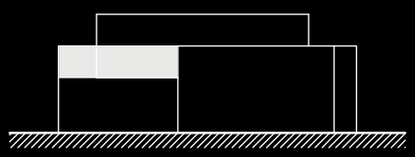
C205


0
5
10
N
balkong
9.5
kj. og opphold
32.5
sov
7.0
bad
5.5
bad
3.5
leil C205
81 m²
gang
6.5
sov
14.0
bod
4.0
entrè
5.0

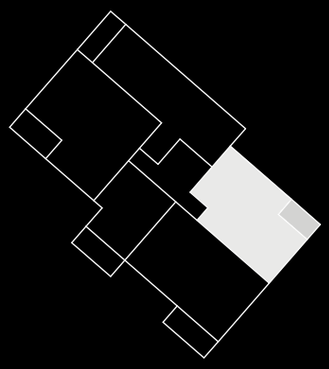
Kun ment som illustrasjon.



3. etasje
78 m²
3-roms

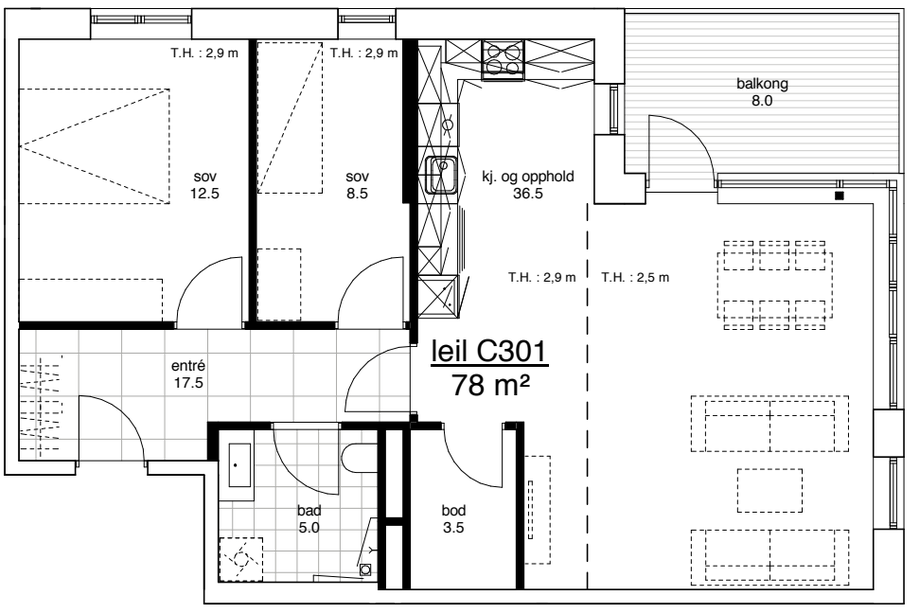


Bygg C — Fasade nordøst

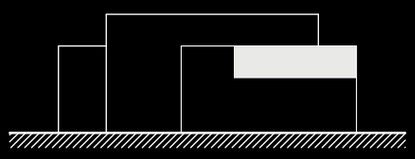


C301

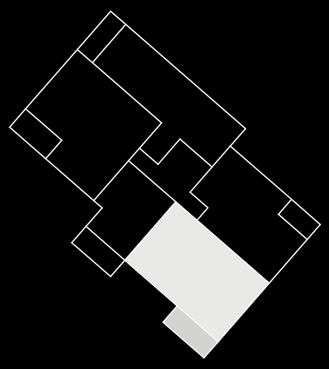
0
5
10
N


T.H. : 2,9 m
T.H. : 2,9 m
sov
12.5
sov
8.5
kj. og opphold
36.5
balkong
8.0
T.H. : 2,9 m
T.H. : 2,5 m
leil C301
78 m²
entré
17.5
bad
5.0
bod
3.5

3. etasje
88 m²
4-roms

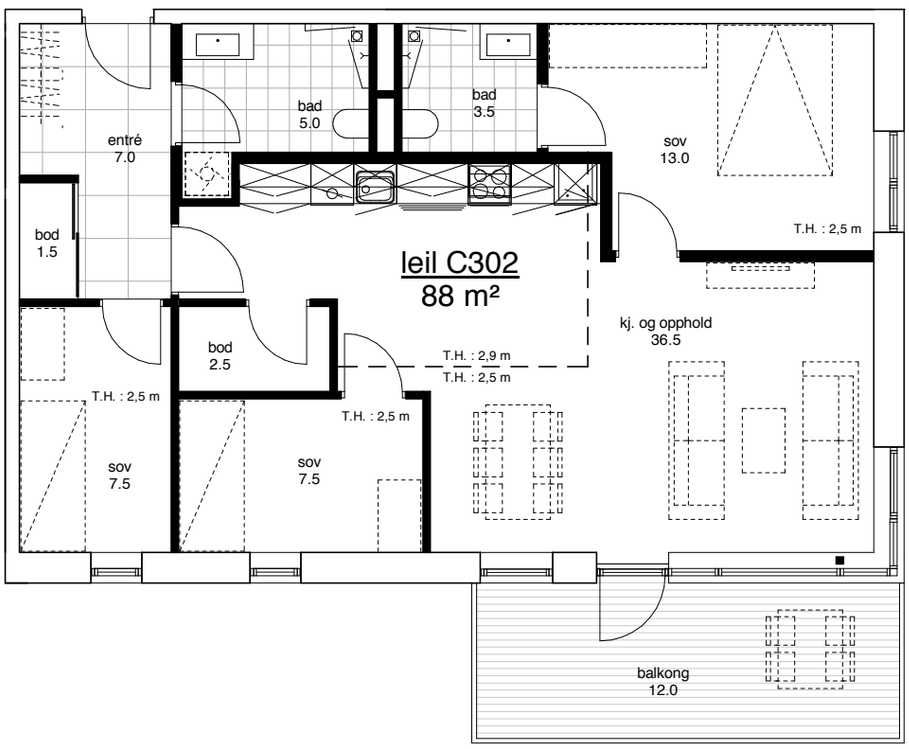


Bygg C — Fasade sørvest

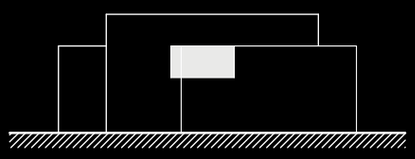


C302

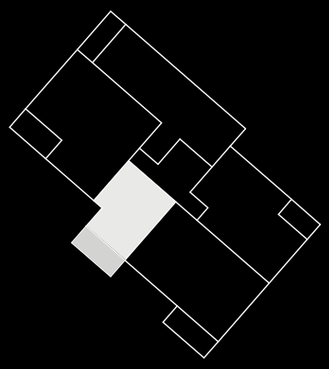
0
5
10
N


entré
7.0
bad
5.0
bad
3.5
sov
13.0
bod
1.5
leil C302
88 m²
T.H. : 2,5 m
kj. og opphold
36.5
bod
2.5
T.H. : 2,9 m
T.H. : 2,5 m
T.H. : 2,5 m
T.H. : 2,5 m
sov
7.5
sov
7.5
balkong
12.0

3. etasje
43 m²
2-roms

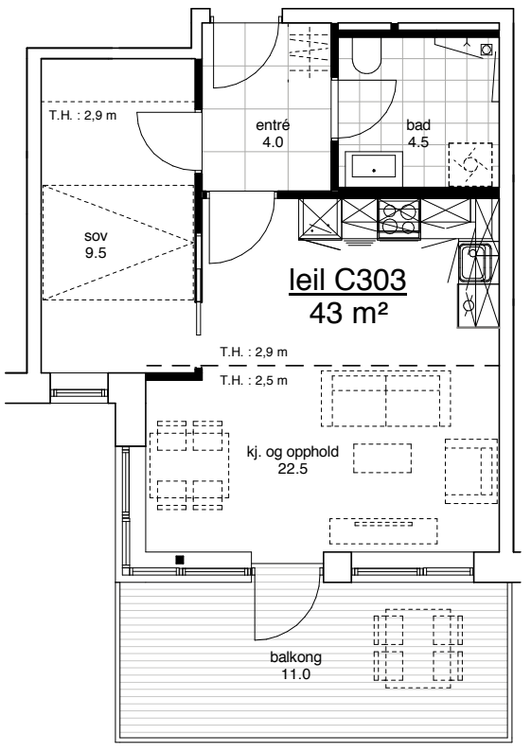


Bygg C — Fasade sørvest

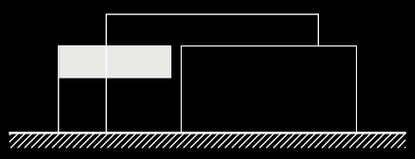


C303

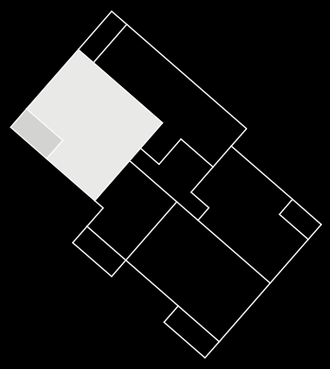
0
5
10
N


T.H. : 2,9 m
entré
4.0
bad
4.5
sov
9.5
leil C303
43 m²
T.H. : 2,9 m
T.H. : 2,5 m
kj. og opphold
22.5
balkong
11.0

3. etasje
94 m²
3-roms

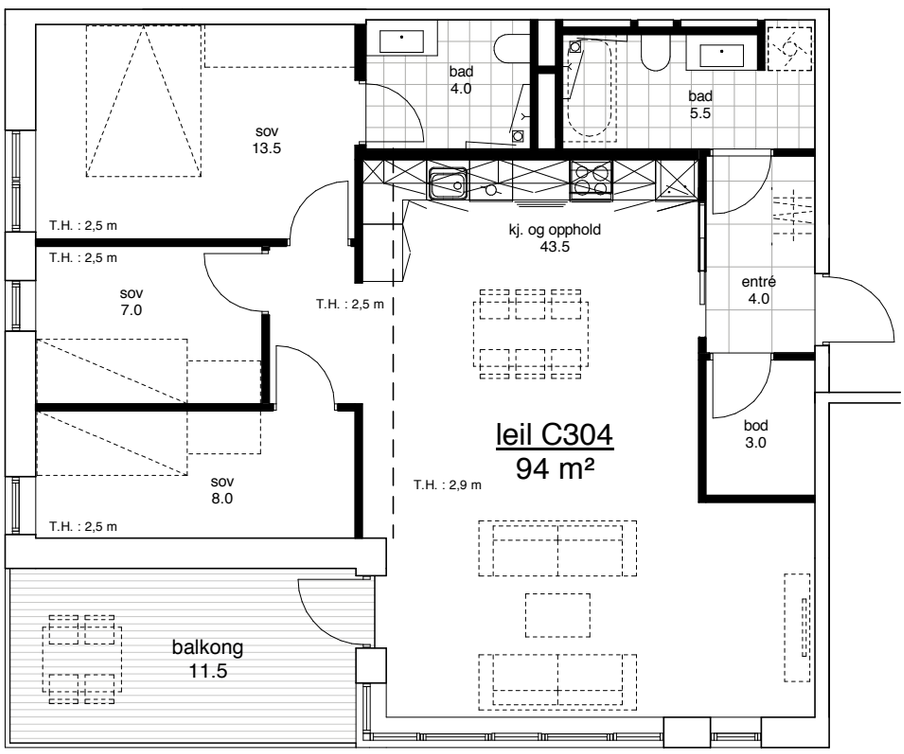


Bygg C — Fasade sørvest



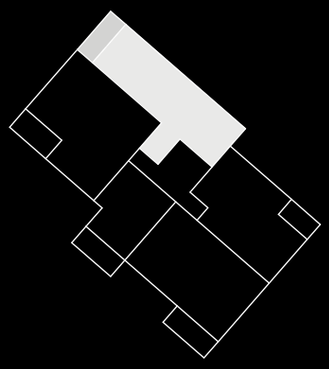
C304

0
5
10
N

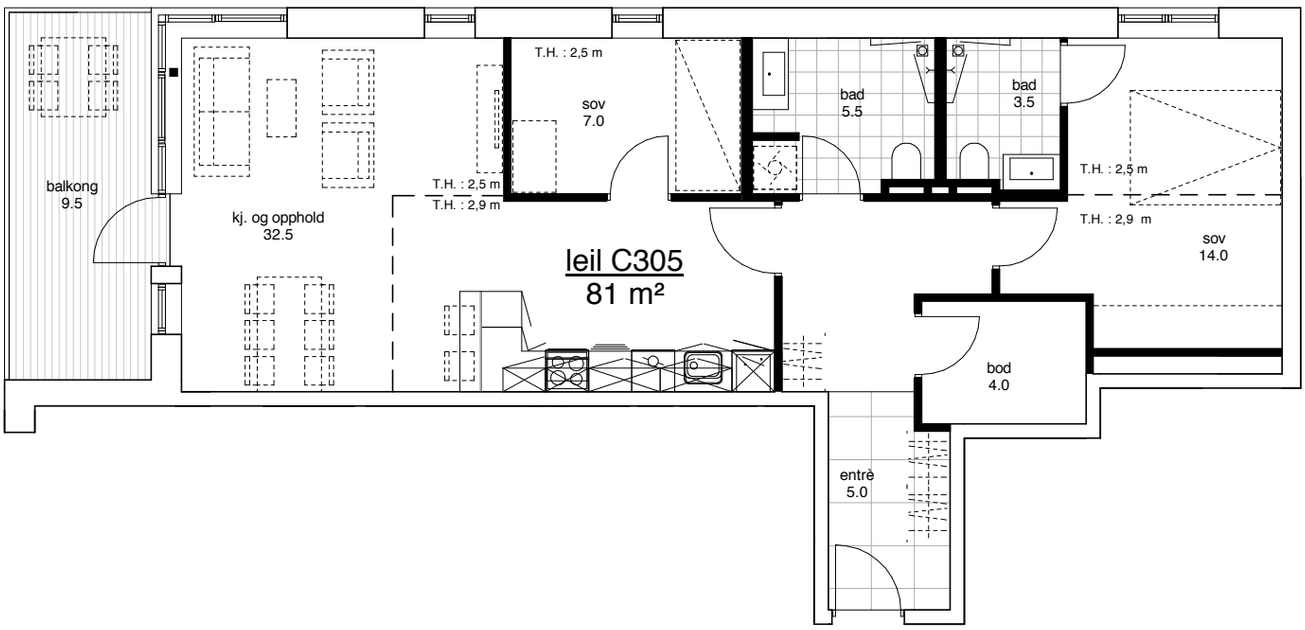

bad
4.0
bad
5.5
sov
13.5
T.H. : 2,5 m
T.H. : 2,5 m
kj. og opphold
43.5
entré
4.0
sov
7.0
T.H. : 2,5 m
leil C304
94 m²
bod
3.0
sov
8.0
T.H. : 2,9 m
T.H. : 2,5 m
balkong
11.5

3. etasje
81 m²
3-roms

Bygg C — Fasade nordøst

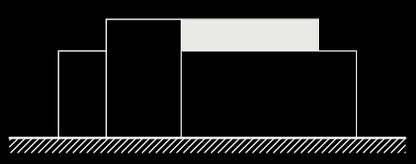


C305

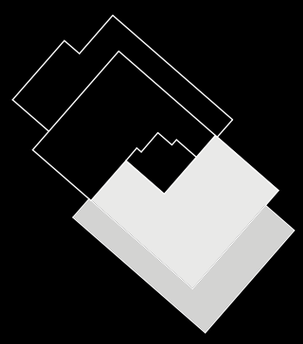

0
5
10
N
balkong
9.5
kj. og opphold
32.5
T.H. : 2,5 m
sov
7.0
T.H. : 2,5 m
T.H. : 2,9 m
leil C305
81 m²
bad
5.5
bad
3.5
T.H. : 2,5 m
T.H. : 2,9 m
sov
14.0
bod
4.0
entrè
5.0

Kun ment som illustrasjon.

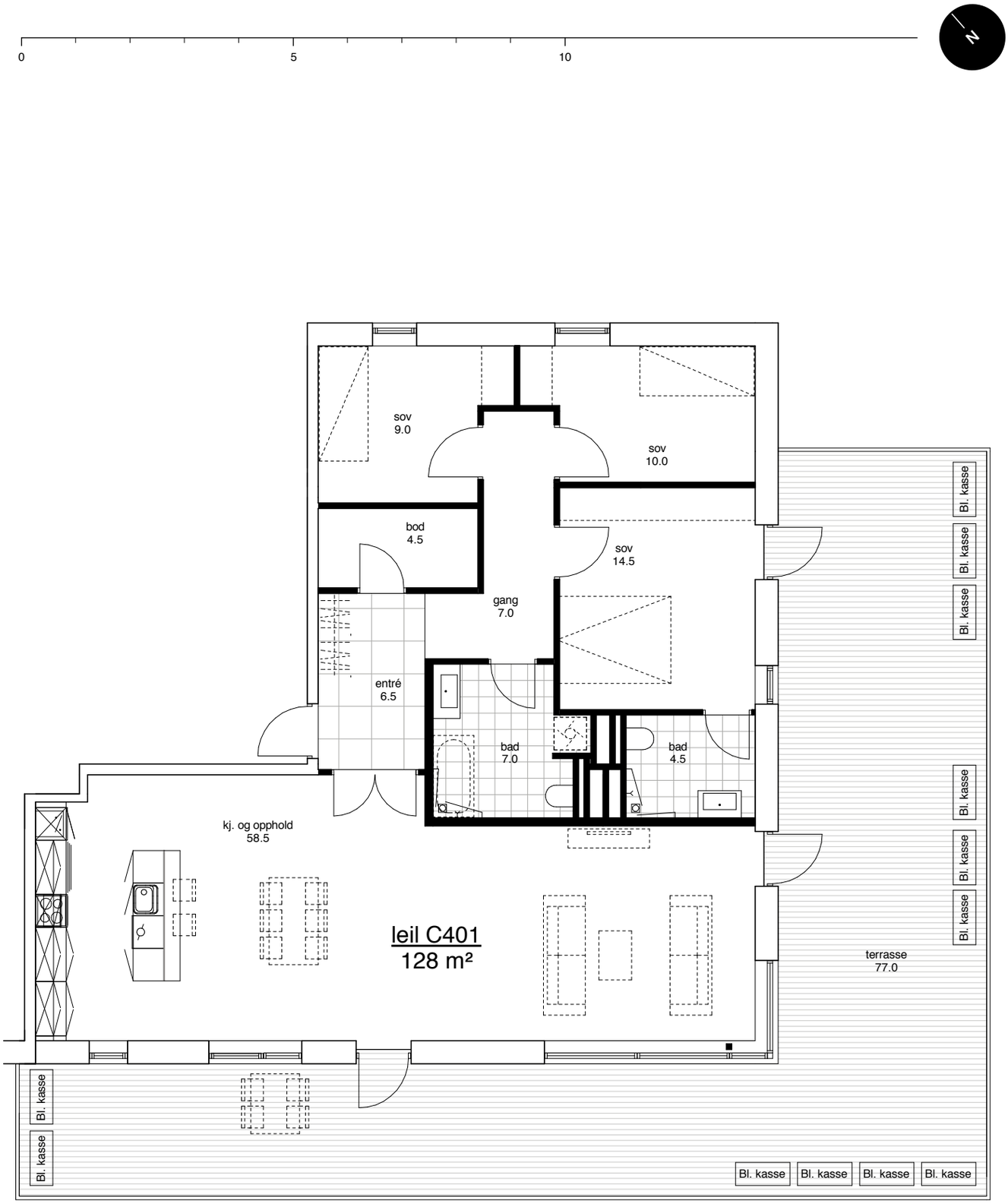
4. etasje
128 m²
4-roms



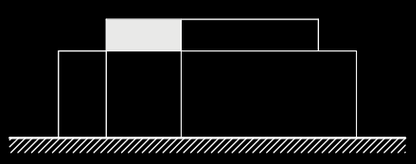
Bygg C — Fasade sørvest



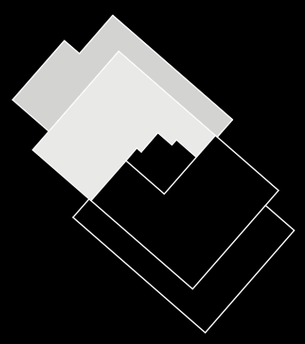
C401


0
5
10
N
sov
9.0
sov
10.0
bod
4.5
sov
14.5
gang
7.0
entré
6.5
bad
7.0
bad
4.5
kj. og opphold
58.5
leil C401
128 m²
terrasse
77.0
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse

4. etasje
110 m²
4-roms



Bygg C — Fasade sørvest



C402

0
5
10
N
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
terrasse
70.0
sov
8.0
sov
7.5
sov
16.0
bad
5.0
gang
8.0
bad
8.5
bod
3.5
entré
4.0
kj. og opphold
47.0
leil C402
110 m²

Viktige opplys

e

ninger

Leveransebeskrivelse Hus C

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav. Bilder, illustrasjoner og tegningsmateriale i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, hvitevarer, kjøkken- og garderobeløsning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, benker, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Stiplet innredning og garderobeskap medfølger ikke i standardleveranse. Der produktnavn er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold om levering av annet produkt med tilsvarende kvalitet fra anerkjent leverandør.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, evt. innkassinger og vvs-føringer ikke komplett inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv.

Boligprosjektet rammesøkes i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

Konstruksjon
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Vegger mot fellesarealer og naboleiligheter utføres i betong. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger og kles utvendig med tegl. Innvendige vegger 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. Utformingen av rekkverk vil være i tegl og stål. Balkonger og terrasser får tremmegulv.

Standard innvendig behandling
Gulv: Stue, kjøkken, soverom og bod leveres med 1-stavs parkett i hvitlasert eik som standard. Det vil bli anledning til å velge 1-stavs eik natur uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele leiligheten og innen nærmere fastsatte frister). I entré leveres fliser i format 60x60 cm av type Re-micron G, alternativt til G (grå) kan farge W (lys/hvit/beige) leveres kostnadsfritt.

På bad leveres porselensfliser type Re-micron GB 30*30 cm. I nedsenket dusjsone på bad leveres tilsvarende flis i mosaikk, format ca. 3x3 cm. Der hvor det kun leveres rett dusjvegg med dusjnisje i hele bredden leveres mosaikk i hele gulvets bredde. Alternativt til farge GB (lys grå) kan farge B (mørk sandstein/beige) eller DG (mørk grå) velges kostnadsfritt. Flisprogrammene tilrettelagt fra selger er utstilt i visningslokalet på tomten. Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Vegger: Innvendige vegger av gips sparkles og males i lys farge. Vegger mot naboleiligheter og trapperom, som utføres i betong, vil ha sparklet og malt overflate. Det kan velges mellom åtte utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom. På bad leveres porselensfliser på vegg, type Re-micron GB 30x60 cm, lagt liggende. Alternativt til farge GB (lys grå) kan farge B (mørk sandstein/beige) eller DG (mørk grå) velges kostnadsfritt.

Himlinger: I boligrom leveres sparklet og malt himling i betong. Der himling fôres ned i leiligheten, leveres malt gips. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nedforing også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer, se også informasjon om takhøyde.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning type Sigdal Scala Hvit med 40 mm tykk laminatbenkeplate med rett forkant i fargen «Smoke Quartstone». Alternativt kan Sigdal Horisont Hvit og Sigdal Nordisk velges som kostnadsfrie alternativer på kjøkkenfront. Benkeplaten kan også velges i andre farger i 40mm tykk laminat, alternativt kompaktlaminat i fargen hvit med sort forkant velges.

Alternativene over tilbys under forutsetning om at kjøkkenløsningen ikke endres i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsmøte med hver enkelt boligkjøper. Overskap på kjøkken leveres i standard høyde. Takhøye skap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen mot en tilleggskostnad, under forutsetning av at det er plass til dette. Det leveres underlimt stålvask, med Alterna Extend kjøkkenkran, samt avsatt plass og mulighet for tilkobling av oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekeovn. Kjøkkenet leveres forberedt for integrerte hvitevarer, med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp, stekeovnsskuff/skap for innbygging av stekeovn, samt skrog og fronter til oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Hvitevarer leveres ikke som standard, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Garderobe
Det leveres ikke garderobeskap som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Innvendige dører
Innvendige hvite kompaktdører med lav terskel, type Swedoor Unique 01L eller tilsvarende. Hvite karmer og dørvridere i børstet stål. Standard lav terskel i lakkert eik.

Bad/WC
På bad leveres innredning med underskap i bredde som vist på kontraktstegning. Baderomsinnredning fra Sigdal i modellen Nordisk som standard. Det vil bli anledning til å velge Sigdal Mørk Alm eller Sigdal Hvit, uten tillegg i pris. Selger kan velge å levere baderomsinnredning i tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

På bad leveres heldekkende servant. Videre leveres ettgreps servantbatteri, speil over baderomsinnredning i innredningens bredde, stikk på vegg ved innredning, LED downlights i himling over speil, LED

Leveransebeskrivelse Hus C

downlights i himling for generell belysning på badet, samt vegghengt toalett i hvitt porselen og med dempet toalettsete. Dusjvegg(er) i glass i ulike formater som vist på kontraktstegning. Ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur med toppdusj og håndholdt løsning fra Alterna, type Ine dusjsett. Dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde. Resten av badet utenfor våtsone bygges med tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. Der hvor det er stiplet badekar på plantegningen kan badekar og øvrig opplegg for dette bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.
Det er avsatt plass til og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel).

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom, men innenfor gjeldende forskrifter.

Vinduer/vindusdører
Det leveres trevinduer (innvendig) med utvendig aluminiumskledning og energiglass iht. isolasjonskrav. Det leveres slagdør fra oppholdsrom til balkonger og terrasser. En del vinduer kan ikke nåes med sikker utvendig vindusvask (uten bruk av lift), disse leveres med utvendig «selvrensende» overflate. Karmer leveres ferdig malt fra fabrikk med standard hvitfarge innvendig. Det leveres ikke utvendig solavskjerming.

Hovedinngangsdør leilighet
Hovedinngangsdør til hver leilighet leveres i eikelaminat som tilfredsstiller gjeldende brannkrav. Sammen med entre/entredør gir dette forskriftsmessig lydisolering til rom for varig opphold. Dør leveres med FG-godkjent lås og 3 nøkler som også betjener felles inngangsdør til bygget. Inngangsdør utstyres med «dør-kikkert»

Listverk
I rom med hvitlasert eikeparkett leveres hvitlaserte eikelister. I rom med eik natur parkett leveres det eik natur gulvlister. Gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt hvite fra fabrikk, og vil få synlige stifter. Lister i betongvegg skrues. Listverk fuges ikke mot vegg, og 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.

Det leveres felles el-skap i fellesområder i hver etasje i tillegg til eget el-skap i hver enkelt leilighet. Plassering besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Ventilasjon
Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i hver leilighet enten i bod, i tak i entré eller i kjøkkenventilator på enkelte 2-roms leiligheter. Avtrekk fra bad/WC, kjøkken og bod med overstrømning over terskel. Tilluft til øvrige rom.

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 og lampepunkter som dekker krav etter NEK2014:400 (med tilpasninger for tilgjengelig veggplass til stikk). Det leveres belysning i bod. På bad, evt. gjestebad og i entré leveres 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 opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin på bad som vist på tegning. Utvendig vannkran ved felles inngangspartier og på private takterrasser.

Oppvarming
Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme.

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Varmtvann leveres fra felles energisentral. Avregning av energiforbruk og hvor detaljert dette evt. skal gjøres bestemmes av borettslaget selv. Det blir avsatt plass for individuelle målere av energiforbruk i koblingsskap for gulvvarme og rørfordelinger i leiligheten. Plassering besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

TV/ internett
Selger vil besørge tilkobling til hovedfordeling/hovedpunkt og kollektiv avtale med binding til anerkjent signalleverandør. Installasjonen vil være klar til bruk ved innflytting.

Det leveres trekkerør for totalt 2 stk. signaluttak, ett i stue og ett på hovedsoverom. Ved kollektiv avtale vil ett uttak være ferdig kablet og terminert ved innflytting, tilkobling av evt. ekstra punkter bestilles som tilvalg hos signalleverandør. Som tilvalg kan det også bestilles ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av signalpunkt.

Alternativt kan selger velge å levere tomrørsanlegg uten avtale med signalleverandør. Borettslaget eller kjøper må da selv velge leverandør og besørge slik avtale med kabling med videre.

Takhøyde
Det leveres generelt innvendig takhøyde på 2,50 m. Enkelte boliger i 3. etasje får en etasjehøyde på 2,80 m med nedforing til 2,50 m ved overliggende terrasse – nedforingen er markert med stiplet linje på kontraktstegning. Ellers er det nedforet himling i entré, gang, bod og bad samt enkelte kjøkken for fremføring av ventilasjon. I enkelte øvrige områder vil det være behov for fremføring av teknisk anlegg under takhøyde på 2,50 m.

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 i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for tekniske føringer.

Inngangsparti
Det leveres flis på gulv i innvendige fellesarealer. Himling vil bli malt, alternativt leveres systemhimling. Ved eventuelt ønske om møblering i fellesarealer må dette tilfredsstille gjeldende brannkrav.

Heis
Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer.

Leveransebeskrivelse Hus C

Trapper/trapperom
Trapper bygges i betong. Vegger, samt undersiden av trappeløp og repos males. I inntrinn og opptrinn legges fliser.

Parkeringskjeller
Det bygges parkeringskjeller som vil betjene flere eiendommer/borettslag/sameier. Det medfølger rett til parkeringsplass kun til leiligheter der dette er angitt i prislisten. Mulighet for kjøp av rett til ekstra parkeringsplass, men det er et begrenset antall ekstra plasser. Se den til enhver tid gjeldende prisliste for nærmere informasjon. Selger står fritt til å fordele/omfordele plasser, og organisere eierskapet til parkeringskjelleren, og kjøper plikter å rette seg etter de vedtekter som fastsettes for parkeringskjelleren. Frem til kjelleren er ferdig vil Selger kunne organisere midlertidige plasser utendørs.

Til hver parkeringsplass leveres 1 stk. portåpner for åpning av garasjeport. I parkeringskjeller leveres asfalt eller betong, 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.

Det vil bli forberedt for et begrenset antall ladestasjoner basert på kapasiteten i strømnettet. Mulighet for å bestille ladepunkt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det leveres ikke lås på dører mellom garasjeanlegget og innvendige fellesarealer/trapperom.

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

Grøntområder vil bli beplantet, lagt med ferdiggress eller tilsådd. Adkomst til parkeringskjeller blir asfaltert. Varmekabler legges i sporbredden i rampe fra innkjøring til parkeringskjeller. Private hageparseller vil bli avgrenset med hekk eller busker som tilhører borettslaget og som skal vedlikeholdes av borettslaget.

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. Det tas forbehold om å levere lyktestolper istedenfor pullerter, som fremkommer av illustrasjonene.

Sportsbod
I tillegg til bod eller avsatt skapplass i leiligheten, medfølger til hver leilighet 1 stk. sportsbod på ca. 5 kvm.

Sportsboder plasseres i tilknytning til parkeringskjeller eller i eget kjellerareal. Gulv leveres i støvbundet betong. Hver sportsbod leveres med vegger skjermet for innsyn mot fellesareal/korridor og har luftespalte mot tak og gulv, og dør som kan låses med hengelås. Det leveres nettingvegger som skillevegger mellom sportsbodene. Sportsboden er ventilert, men ikke oppvarmet.

Porttelefon
Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og callinganlegg med kamera forberedt for skjermvisning. Svarapparat med åpningsknapp i hver leilighet. Skjermvisning i leilighet kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Tilvalg
Utover de valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsbrosjyre hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger etter denne tilvalgsbrosjyren 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 i tilvalgsbrosjyre/avtale som blir presentert av entreprenør ved oppstart av tilvalgsprosess. Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Se for øvrig også ytterligere informasjon om tilvalg gitt i salgsoppgaven.

Oslo, 02.02.2018.
Solon Eiendom ASA

Kun ment som illustrasjon.

Salgsoppgave Hus C

Selger/hjemmelshaver
Ski Bolig & Næringsutvikling AS
org.nr. 996 957 012
C/O Solon Eiendom ASA
Postboks 1847 Vika, 0123 Oslo

Eierform/boligtype
Leilighetene vil bli organisert i et borettslag, Urban Villa hus C borettslag («Borettslaget»). Borettslaget vil bli stiftet av Selger, med like mange andeler som det er boenheter i bygget. Kjøper vil kjøpe andel i Borettslaget, som gir enerett til bruk av en leilighet i Borettslaget og rett til bruk av Borettslagets fellesarealer. Se også punktet «Eierform og organisering» senere i salgsoppgaven.

Overtagelse og innflytting
Byggestart forventes 3. kvartal 2018. Forventet ferdigstillelse er 4. kvartal 2020, men dette tidspunktet er foreløpig og 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. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Overleveringer vil foretas trinnvis. Det gjøres oppmerksom på at det i lang tid etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 30.06.2019.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en elektronisk håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger innen overtagelse, anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. At det ikke foreligger ferdigattest innen overtagelse, vil derfor ikke utgjøre grunn til å nekte overtagelse. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for Selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

Felleskostnader
Størrelsen på felleskostnader er foreløpig ikke endelig fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke Borettslagets ordinære driftsutgifter. Hvor store driftskostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser Borettslaget rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil felleskostnader for drift beløpe seg til ca. kr 35,- per kvm BRA/mnd. Felleskostnadene har følgende fordeling; 30 % av de faste kostnadene fordeles likt mellom andelene og 70 % fordeles basert på leilighetsstørrelse

Felleskostnader skal dekke blant annet vannbåren oppvarming og varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, samt renhold, drift og vedlikehold av fellesarealer og adkomstvei mv. Kostnader for TV/Internett er ikke inkludert i estimatet ovenfor.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjekjeller stipulert til ca. kr 150,- per måned per parkeringsplass for første driftsår, og som skal betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på Borettslagets generalforsamling. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av Borettslagets felleskostnader i henhold til borettslagsloven og Borettslagets vedtekter.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann faktureres a-konto basert på leilighetsstørrelse, med avregning etter Borettslagets faktiske forbruk.

Etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt vil forretningsfører innkalle kjøperne/andelseierne til generalforsamling i Borettslaget for blant annet valg av nytt styre. Kostnader knyttet til generalforsamlingen belastes Borettslaget.

Den enkelte kjøper/andelseier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter, men senere vil andelseiere i Borettslaget være ansvarlig for øvrige andelseieres eventuelle mislighold i betaling av felleskostnader til Borettslaget, dersom Borettslaget ikke følger opp med salgspålegg og tvangsinndriver kravet. Det er ingen fellesgjeld ved etablering av Borettslaget og det vises i denne sammenheng til borettslagslovens § 5-20 hvor Borettslaget har lovbestemt panterett i den enkelte andel fremfor alle andre heftelser. Vedvarende mislighold på betaling av felleskostnader til Borettslaget medfører salgspålegg fra Borettslaget, jf bestemmelsene i § 5-22, og ovennevnte panterett vil i slikt tilfelle fungere som Borettslagets sikkerhet til å få tilbakebetalt manglende felleskostnader.

Priser
Se den til enhver tid gjeldende prisliste som fås av megler. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varsling. Kjøpesummen består av innskudd på 100 %. Det vil ikke være fellesgjeld i Borettslaget per stiftelse, og det er således ingen andel fellesgjeld tilhørende de ulike leilighetene/andelene. Innskuddet pantesikres i Borettslagets eiendom til fordel for andelseierne.

Kjøpsomkostninger
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen og inkluderer:
Kjøpers andel av Borettslagets stiftelsesutgifter med andelskapital kr 5.000,-, tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr 430,-, tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr 430,- og gebyr for pantattest kr 204,-. Ved tinglysing av borett før hjemmelsoverdragelse påløper tinglysingsgebyr med kr 430,-.

Salgsoppgave Hus C

Se prisliste for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig/ andel. Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer frem til hjemmelsovergang finner sted.

I tillegg innbetales à konto kr 75,- per kvm BRA til Borettslaget for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til Borettslaget. Beløpet vil kreves inn gjennom forretningsfører ved overtagelse, ofte i forbindelse med første faktura for felleskostnader.

Betalingsplan
Kr 200.000,- av kjøpesummen skal innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto. Samtidig med inngivelse av bud fremlegges skriftlig dokumentasjon på budgivers finansiering. Ved vedtatt byggestart innbetales 10 % av kjøpesum til meglers klientkonto med fradrag for delinnbetalingen på kr 200.000,-. Ved kjøp etter vedtatt byggestart innbetales 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse.

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.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og eventuelle bestilte kundetilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av boligen. 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 dekningssalg 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.

Garantier
Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Dette følger av bustadoppføringslova §12, og slik garanti skal være stilt av Selger senest ti dager etter at Selger har løftet sine forbehold. Megler har rett til å overføre kjøpers delinnbetaling fra megler til Selger når Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til kjøpers videresalg eller transport av kjøpekontrakt skal dekkes av kjøper.

Ligningsverdi og eiendomsskatt
Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi og eiendomsskatt. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene. Ski kommune har per tid ikke innført eiendomsskatt på bolig. Dersom kommunen gjør det, vil dette normalt innkreves gjennom felleskostnadene.

Forretningsførsel
Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører vil bli inngått på vegne av Borettslaget. Kjøper aksepterer at Selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

Forsikring
Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen, jf bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for Borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtagelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Matrikkel/adresse
Gnr. 136 Bnr. 1 i Ski kommune. Andelsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med etableringen av Borettslaget, nytt bnr vil bli etablert i forbindelse med fradeling av eiendommen fra hovedbølet. Adressen er i dag Artilleriveien 17, 1400 Ski. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen.

Tomt
Eiet tomt. Tomtestørrelsen vil etter fradeling bli ca. 710 kvm. Det vil bli foretatt grensejusteringer og fradeling av eiendommen i forbindelse med utbyggingen. Det tas forbehold om mindre justeringer i tomteareal.

Reguleringsforhold
Eiendommen (Felt BB1) er omfattet av detaljregulering «Del av Ski Vest Felt BB1 og B/T1 i Ski Vest», vedtatt 29.11.2017 i kommunestyret i Ski kommune. Detaljreguleringen omfatter felt BB1, med 7 boligbygg, en 8 avdelings barnehage fordelt på 2 bygninger, 3 nye grøntdrag, offentlig vei/fortau, privat vei og gang- og sykkelsti. De nye grøntdragene og den private veien (GTD1, GTD2 og GTD4, GT1) skal eies og vedlikeholdes av borettslagene i felleskap. Gjelder da borettslag i område BB1, BB2 og BB3. Grøntdragene og den private veien skal være offentlig tilgjengelig. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart for detaljregulering følger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

Eiendommen er også omfattet av Områdeplan for Ski Vest, vedtatt 03.02.2016. I de tilfeller hvor det er avvik mellom Områdeplan for Ski Vest og detaljregulering for del av ski vest, BB1 og B/T1 er det reguleringskart og reguleringsbestemmelser for detaljregulering som er gjeldende.

Områdeplan for Ski Vest omfatter hele eiendommen (Gnr 136 Bnr 1), samt Gnr 136 Bnr 213, Gnr 136 Bnr 192, Gnr 136 Bnr 235, Gnr 137 Bnr 446, Gnr 137 Bnr 591, Gnr 137 Bnr 1, Gnr 137 Bnr 600, Gnr 137 Bnr 593, Gnr 137 Bnr 656, Gnr 137 Bnr 592, Gnr 137 Bnr 1. Vi gjør oppmerksom på at arealer innenfor Områdeplan Ski Vest vil bli gjenstand for fradeling, sammenføyning og opprettelse av nye Gnr og Bnr.

Naboeiendom i sydøst, Gnr 136 Bnr 235, er avsatt til Tjenesteyting med helserelaterte formål. Det tillates bygget 49 000 m2 med en maksimal bygningshøyde på 33 meter over ferdig planert terreng. Det tillates også oppført boliger/omsorgsboliger på eiendommen.

Salgsoppgave Hus C

Naboeiendom i syd, Gnr 136 Bnr 213, er avsatt til Bolig, Tjenesteyting og Friområde. Det er planlagt boligblokker opp til 10 etasjer, samt en ny ungdomsskole i 4 etasjer og en park på eiendommen.

Områdene lenger syd er avsatt til boligformål/næring, friområde/grøntdrag, vei/fortau.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart for områdeplanen for Ski Vest kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser
Andelene i Borettslaget overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken for andelene og borettslaget viser. Andelene vil ved overtagelse være fri for økonomiske heftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

Det er tinglyst 32 erklæringer/skjønn/avtaler/heftelser på eiendommens grunnboksblad. Disse følger av grunnboksutskriften som utgjør en del av salgsoppgavens vedlegg.

Grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter/erklæringer/heftelser eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen.

Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre hele prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til Borettslaget eller naboforhold.

Avtalemessige forhold
Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Kjøpere har selv ansvar for at ervervet er i henhold til borettslagsloven. Merk at det følger av borettslagsloven at en fysisk person ikke kan eie mer enn én andel i Borettslaget, og videre at juridiske personer (selskaper mv.) som hovedregel ikke kan eie andeler i Borettslaget.

Vedtekter for Borettslaget vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med forretningsfører ved stiftelsen av Borettslaget, og blir oversendt kjøperne ved overtagelse. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Etter overtagelse kan Borettslagets vedtekter endres i forbindelse med Borettslagets generalforsamling i samsvar med borettslagslovens regler.

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. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre prosjektet og eventuelle endringer Selger finner for godt å gjøre i utviklingsprosjektet Magasinparken. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/seksjoneringer, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene.

Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til kontraktstegninger, tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger 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. Dersom Selger, eller Selgers underleverandører, aksepterer kjøpers forespørsel om å fremskaffe aktuell dokumentasjon, er dette kostnader som kjøper selv må dekke.

Lovgrunnlag
Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås.

Iht. borettslagsloven er det begrenset i hvilken utstrekning salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part kan gjennomføres. Ved eventuelle slike salg legges avhendingslovens bestemmelser til grunn.

For øvrig gjelder Lov om borettslag (borettslagsloven) for Borettslaget og driften av dette.

Avbestilling
Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. 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.

Eierform og organisering
Leilighetene planlegges organisert i et borettslag; Urban Villa hus C Borettslag. Borettslaget planlegges å bestå av 17 andeler og vil bli et frittstående borettslag uten forkjøpsrett. Hver leilighet utgjør en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av Borettslagets fellesarealer. Selger tar forbehold om å etablere flere borettslag, og endre antall leiligheter/andeler og bygg som inngår i hvert borettslag, herunder også forbehold om å endre antall andeler i Borettslaget. Andelseiere er bundet av Borettslagets vedtekter, samt de vedtekter som blir fastsatt for fellesareal, felles utomhusarealer og eventuell tilknytning til garasje.

Selger eier i dag hele tomteområdet for Magasinparken. Tomteområdet skal deles og fordeles mellom flere eiendomsselskaper som på tidspunkt for utarbeidelse av salgsoppgaven ikke er stiftet. Selger, eller et selskap som utleder sin rett fra Selger, vil eie samtlige aksjer i eiendomsselskapene.

Borettslaget vil erverve eiendommen ved at Borettslaget først erverver alle aksjene i aksjeselskapet som vil eie tomten bygget oppføres på («Newco»), hvoretter Newco innfusjoneres i Borettslaget. Borettslaget vil ved fusjonen overta eiendomsrett til tomten og bygget fra Newco. Fusjonen gjennomføres til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet, som innebærer at Borettslaget overtar skattemessige inngangsverdier og

Salgsoppgave Hus C

regnskapsførte verdier på tomten og bygget slik det er i Newco på fusjonstidspunktet. Det nevnes for ordens skyld at skattemessig inngangsverdi på tomt og bygning er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen. Panteretten for innskutt egenkapital vil bli tinglyst på hjemmelen registrert på Borettslaget.

Selger, eller det selskap som utleder sin rett fra Selger, innestår for at Borettslaget ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser per overtagelse.

Borettslaget vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. I forbindelse med overtagelser beholder Selger fordelingsrett til parkeringsplasser inntil alle andeler på hele eiendommen er overlevert.

Vedtekter vil bli utarbeidet av Selger i samråd med forretningsfører før konstituerende møte. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende møte i forbindelse med stiftelse av Borettslaget, og kan senere endres i henhold til reglene i borettslagsloven dersom Borettslaget ønsker endringer.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele parkering og sportsboder på den måten som for Selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av Borettslagets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, eller som en særskilt næringsseksjon i en anleggseiendom. Avhengig av den valgte organisering av garasjeanlegget vil kjøpers eventuelle bruksrett til parkering bli sikret ved skjøte, tinglyst rettighet eller på annen hensiktsmessig måte.

Om prosjektet
Utbyggingen av Urban Villa hus C utgjør en del av første byggetrinn i utbyggingsprosjektet Magasinparken. Prosjektet er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 500 boliger. Selger står fritt til å gjennomføre hele eller deler av samtlige byggetrinn. Dersom flere byggetrinn gjennomføres, er planen at deler av utomhusarealene som inngår i prosjektet skal eies og/eller disponeres i fellesskap av alle boligselskapene som etter hvert etableres og inngår i prosjektet Magasinparken.

Da Urban Villa hus C er en del av hele prosjektet Magasinparken forbeholder Selger seg retten til å organisere byggene i flere borettslag og/eller eierseksjonssameier. For eksempel vil ett og ett bygg kunne organiseres som et eget borettslag eller eierseksjonssameie eller som en kombinasjon av dette, og flere bygg kan inngå i samme eller flere borettslag og eierseksjonssameier.

Borettslaget og kjøpere vil være forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Selger, eller den Selger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging av Magasinparken i samsvar med Selgers planer og de endringer som Selger finner å ville gjennomføre underveis.

Felles utomhuseiendom
Borettslaget vil få rettigheter og plikter i fellesarealer i prosjektet Magasinparken. Utomhusarealer vil kunne bli organisert i et tingsrettslig sameie mellom de ulike byggene som oppføres, alternativt som en velforening med pliktig medlemskap for Borettslaget. Selger fastsetter fritt vedtekter for felles utomhuseiendom. Borettslaget og kjøpere vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder til å betale an andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller midlertidig opparbeidet. Borettslagets andel av disse kostnadene vil inngå i Borettslagets felleskostnader, jf ovenfor.

Borettslagets rettigheter i felles utomhusarealer sikres ved at det tinglyses bruksrett. Selger har alternativt rett, men ikke plikt, til å overføre hjemmel til en ideell eierandel av felles utomhuseiendom til Borettslaget. Dersom Selger velger å overføre hjemmel til en ideell eierandel til Borettslaget, kan det bli gjennomført etter at hele utbyggingsprosjektet Magasinparken er ferdig utbygd og overlevert. Selger står også fritt til å organisere utomhusarealene i en velforening, der Borettslaget er medlem.

Garasjeanlegg
Det er planlagt bygd et større garasjeanlegg under bakkenivå for hele eller deler av prosjektet Magasinparken. Selger tar sikte på å fradele garasjeanlegget som en egen anleggseiendom med eget gnr/bnr. Eiere av garasjeanlegget vil kunne være borettslagene/sameiene som etableres etter hvert som de enkelte byggetrinn ferdigstilles. Tekniske anlegg etc. for Borettslaget er planlagt plassert i Borettslagets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for Borettslaget likevel bli lagt i garasjeanlegget (f.eks. sykkelparkering, tekniske rom mm.), kan Selger overføre og evt. tinglyse bruksrett eller eierandel i garasjeanlegget til Borettslaget.

Selger forbeholder seg full rett til disponering og organisering av kjellerarealene. Det vil kunne bli opprettet et garasjelag eller tingsrettslig sameie for garasjen, som også kan bli seksjonert i flere næringsseksjoner som overføres de enkelte borettslag/sameier. Selger står fritt til å fastsette vedtekter for garasjeanlegget. Dersom Borettslaget får en bruksrett eller eierandel i garasjeanlegget, vil Borettslaget være forpliktet av de vedtekter Selger fastsetter, og til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Slike kostnader vil i så fall inngå i Borettslagets felleskostnader.

I det tilfellet garasjeanlegget ikke er klart til bruk ved innflytting, må kjøper påregne midlertidig parkering etter anvisning fra Selger. Selger vil da ordne med midlertidige bruksretter til parkering utendørs eller annen plassering i kjeller, etter en nærmere angitt plan.

Adgang til utleie
Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10 og Borettslagets vedtekter.

Borett
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen/andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er overtatt.

Arealangivelser
Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder og veggene til disse.

Salgsoppgave Hus C

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering, og det kan forekomme avvik grunnet interne sjakter, rørføringer, stolper etc.

Det presiseres at verken sportsbodareal i kjeller eller privat balkong-/terrasseareal er medregnet i bruksarealene oppgitt for den enkelte bolig i prospekt og prisliste.

Energimerking
Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester 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 elektronisk håndbok ved overtagelsen.

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, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg 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, anses interessent/kjøper å 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.

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

Eiendomsmegler
Nyeboliger AS
Org.nr.: 997 812 824
Telefaks: 23 26 44 51
Pb. 1488 Vika, 0116 Oslo

v/ ansvarlig megler
Vegar Skredlund
Eiendomsmegler/Prosjektleder
Telefon: 95 40 84 49
E-post: vs@sem-johnsen.no

Trygve Formo Hermansen
Eiendomsmegler
Telefon: 92 44 98 42
E-post: tfh@sem-johnsen.no

Megler har et vederlag på 1,0 % av salgssum. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av Selger.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 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.

Forbehold
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

- Byggestart er avhengig av at 10 av 17 leiligheter i Urban Villa hus C er solgt. I tillegg er byggestart avhengig av at 27 av i alt 39 leiligheter i Hus G er forhåndssolgt samt at det er forhåndssolgt 33 av i alt 41 leiligheter i Urban Villa hus A og B.
- Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.
- Det tas forbehold om at det oppnås en for Selger tilfredsstillende entrepriseavtale. Nærmere tidsangivelser for Selgers forbehold fremgår av kjøpekontrakten som utgjør en del av denne salgsoppgavens vedlegg.

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 plantegninger 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. hvitevarer, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell leilighet. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før innlevering av kjøpetilbud.

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 lignende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen

Salgsoppgave Hus C

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 justering av antall boliger.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap internt i familie eller lignende mellom budaksept og overtagelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 25.000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg før overtagelse krever derfor Selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og Selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved Selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 25.000,- inkl. mva. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Selger samtykker ikke i forkant av et eventuelt videresalg.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave og forutsettes lagt til grunn for handelen

- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Budskjema/Midlertidig kjøpekontrakt
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

Oslo,
02.02.2018

Kun ment som illustrasjon.

SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEGLING

Vegar Skredlund — Eiendomsmegler/Prosjektleder
T: 95 40 84 49 — E: vs@sem-johnsen.no

Trygve Formo Hermansen — Eiendomsmegler
T: 92 44 98 42 — E: tfh@sem-johnsen.no

SOLON
EIENDOM

soloneiendom.no

Idé og grafisk design: Semway
3D-illustrasjoner: EVE Images
Papir: Munken Polar Rough 130 g
Satt med: Helvetica Neue
Trykk og innbinding: RK Grafisk

Urb
Villa

pan

as

magasinparken
Ski

magasinparken.no

SOLON
EIENDOM