



Eiksmarka

Sem & Johnsen Nye Boliger AS
PB. 1488 Vika, 0116 Oslo
Besøksadresse:
Ruseløkkveien 36, 0250 Oslo

Christopher Lejonberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
cl@sem-johnsen.no
+47 473 71 031

Iga Okon
Eiendomsmegler
io@sem-johnsen.no
+47 919 94 884

Signatur Bolig V AS
Skovveien 11, 0257 Oslo

Dag Stian Bakken
dsb@signaturbolig.no
+47 414 78 780



SEM & JOHNSEN



Nøkkelinfo	09
Boligene	13
Nabolaget	33
Arkitektur	41
Interiør	43
Kjøkken	45
Bad	47
Belysning	49
Planløsning	51
Utomhusplan	65
Leveransebeskrivelse	67
Salgsoppgave	71
Overflateskjema	75
Om Signatur Bolig	79



Illustrasjon av Hus E og F. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme. Garasjeport avviker fra bilde og vil leveres i samme farge som dør.

Kort om boligene 6 eneboliger i kjede.
5-6 soverom, 4 bad, 2-3 stuer.
Mulig praktikantdel.

Privat garasje og p-plass under pergola.
Lettstelt hage med markterrasse
og to takterrasser på inntil 90 m² tilsammen.

Kjøkken fra Poliform.
Baderomsinnredning fra Montana.
Belysningspakke fra Expo Nova.

Priser Fra kr 17.600.000,- + omkostninger

Areal ca. 228 - 230 m² BRA inkl garasje.
Tomt 3.048 m² eiet tomt. Privat hage for hvert hus med eksklusiv bruksrett.
Enebolig i kjede, eierseksjon.

Ferdigstillelse Mellom 01.07.2023 og 30.09.2023.

Byggherre Signatur Bolig V AS
Entreprenør Granitt Entreprenør AS (hovedentreprenør)
Hermansen Maskin AS (grunnentreprenør)

Arkitekt Skapa AS
Megler Sem & Johnsen Nye Boliger AS
Interiør Evoke Agency AS



Illustrasjon av stue Hus E. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

I Signatur Bolig vet vi at god flyt mellom rommene, skaper bedre flyt i hverdagen.

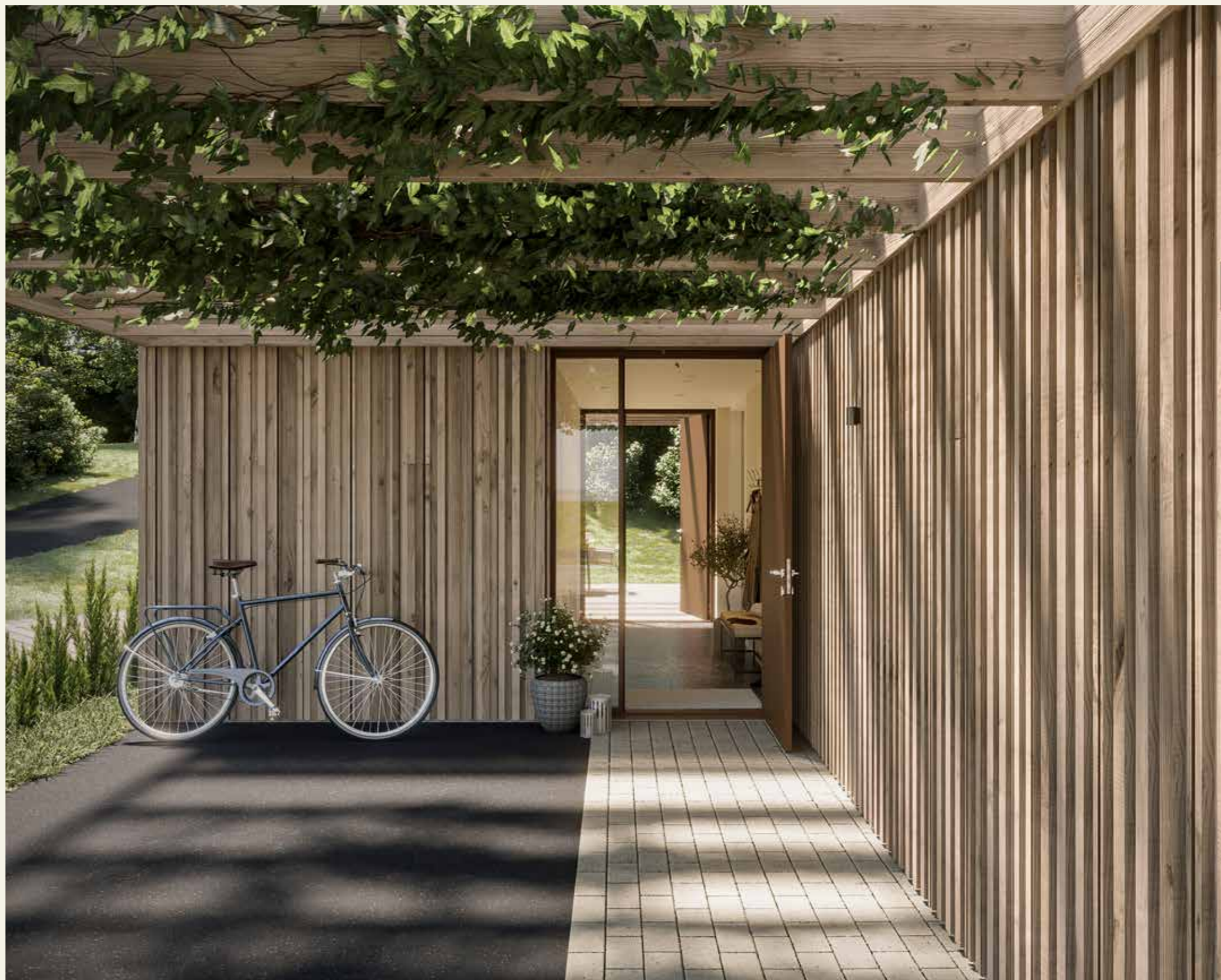
Våre boliger på Eiksmarka er utformet med fleksible planløsninger, slik at de forskjellige generasjonene kan bevege seg sømløst gjennom de tre etasjene. Målet er å bidra til å løse hverdagsfloka og gjøre livet enklere for familien.

Hovedinngangen i første etasje er under åpen pergola, med egen p-plass og privat garasje. Entreen har bod/omklingsrom, kombinert bad/vaskerom og direkte gjennomgang til hagen.

Kjøkken, spisestue og oppholdsrom er åpent og samtidig delt inn i ulike soner, med store skyvedører som gir en sømløs overgang til hagen. I tillegg har hver bolig et romslig soverom som kan fungere som TV-stue eller kontor med egen inngang. Her er det også mulig å tilrettelegge for praktikantdel med eget badertom og minikjøkken (kan utføres som tilvalg innen nærmere angitte frister). Se leveransebeskrivelse for mer informasjon.

I andre etasje finner du tre soverom, eget familiebad og en liten lekestue med tilgang til takterrassen, som enkelt kan deles inn til kontor eller et soverom til. Hovedsoverommet er utformet med en vegg som skiller sengen og badet med omklingsrom garderoben. Her er også utgang til takterasse.

I tredje etasje har vi lagt opp til full valgfrihet, hvor de to skyvedørene som skiller rommene åpner opp for et større oppholdsrom, ytterligere to soverom eller loftsstue og "ungdomsetasje" med privat takterasse.



01



01

Vi anser kjøkkenet som hjertet i hjemmet, og med et kvalitetskjøkken fra Poliform med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer som standard er dette nøye tilrettelagt for å være et sosialt oppholdsrom. Med TV-stuen kan man trekke seg tilbake for avkobling i egen sone, hvor de store verandadørene ut mot hagen gir nok av naturlig belysning.



02

01 Illustrasjon av stue Hus E. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

02 Illustrasjon av kjøkken/stue Hus E. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.



Illustrasjon av stue Hus E. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

De store skyvedørene i oppholdsrommene gir en åpen og sømløs overgang til uteplassene, med stor markterrasse for møblering med grill og spiseplass mv. Med direkte gjennomgang fra hovedentreen til hagen, skapes en god flyt mellom rommene og utearealene.



01



01

Baderomsinnredning fra Montana bad og belysning leveres fra Expo Nova, som er en ledende norsk leverandør av moderne designmøbler, kjøkken og belysning. Flisene er håndplukket av interiørdesignerne i Evoke Agency.



02

01 Illustrasjon av bad/vaskerom i 1. etasje Hus F. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.
02 Illustrasjon av hovedbad 2. etasje Hus D. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Soverommet i første etasje har egen inngang og eget bad med adkomst til kjøkken og stue. Rommet kan også fungere som kontor eller TV-stue.



01



01

Hovedsoverommet er lyst og luftig, med stort omklingsrom, bodareal og eget badrom. De store vindusflatene har spiler som hindrer innsyn fra hagen og gir lys fra to sider. Her har man også direkte utgang til takterrassen.



02

- 01 Illustrasjon av hovedsoverom i 2. etasje Hus F. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.
02 Illustrasjon av hovedsoverom/omklingsrom i 2. etasje Hus E. Kun ment som illustrasjon, avvik kan



Illustrasjon av hovedsoverom i 2. etasje Hus F. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Skyvedørene mellom rommene i toppetasjen gjør at det kan åpnes opp til ett stort loftsareal, som to separate soverom, eller egen loftsstue med utsikt mot hagen – som illustrasjonen her viser. Alle rommene har utgang til takterrassen på ca 40 m² og ekstra takhøyde under møne.



01



Illustrasjon av Hus D, E og F. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

- 01 Boligene bygges ca 350 meter vest for Lysakerelva.
- 02 Kort vei til flotte turstier langs Lysakerelva.
- 03 Eiksmarka skole ligger under 1 km fra boligene



01



03



02



Illustrasjon av Hus E. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Vollsveien 176
Nabolaget Lijordet/Eiksmarka søndre
- vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport   

Stallkroa
Linje 140, 140N

Eiksmarka
Linje 2, 5

Jar
Linje 13

Lysaker stasjon
Totalt 12 ulike linjer

Oslo S
Totalt 25 ulike linjer

Skoler 

Eiksmarka skole (1-7 kl.)
582 elever, 28 klasser

Eikeli skole (1-7 kl.)
432 elever, 18 klasser

Grav skole (1-7 kl.)
574 elever, 22 klasser

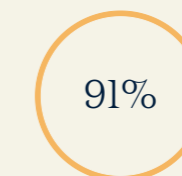
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.)
303 elever, 13 klasser

Østerås skole (8-10 kl.)
460 elever, 15 klasser

Eikeli videregående skole
458 elever, 18 klasser

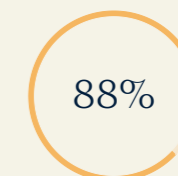
Persbråten videregående skole
650 elever, 25 klasser

Kvalitet på skolene



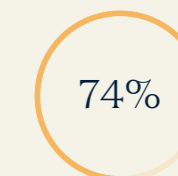
Veldig bra

Opplevd trygghet



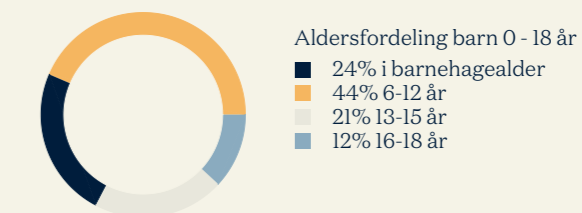
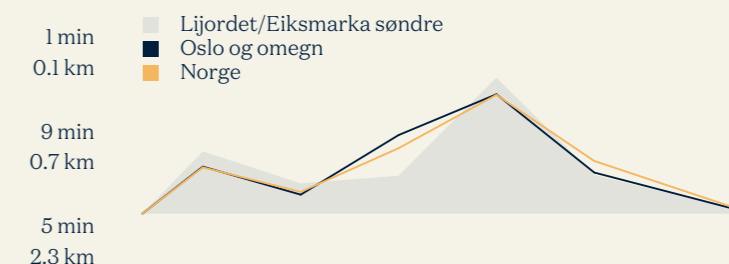
Veldig trygt

Naboskapet



Godt vennskap

Aldersfordeling



Barnehager 

11 min 0.9 km	Grini barnehage Briskehaugen (1-6 år) 59 barn, 6 avdelinger	11 min 0.9 km
21 min 1.8 km	Nøtteliten familiebhg. - Velliveien (1-5 år)	11 min
24 min 2 km	Grav barnehage - Øvrevoll (3-5 år) 16 barn, 1 avdeling	11 min 1 km

Dagligvare 

17 min 1.4 km	Coop Extra Eiksmarka PostNord	2 min 0.2 km
24 min 2 km	Kiwi Eiksmarka	9 min
7 min 3.3 km		

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Advokatene Sem og Johnsen Avd. Nyeboliger AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/T-bane

Turmulighetene



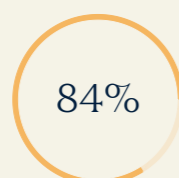
Nærhet til skog og mark

Kvalitet på barnehagene



Veldig bra

Støynivået

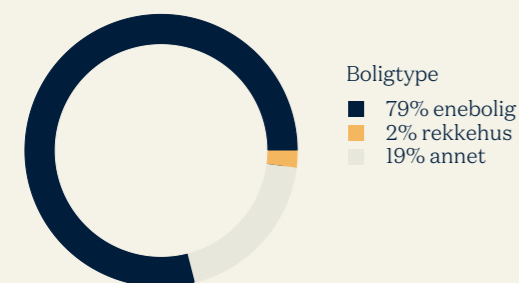


Lite støynivå

Sport

Eiksmarka skole	10 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km
Østerås skole	19 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sandvolleyball	1.6 km
Østerås Treningssenter	19 min
Fresh Fitness Østerås	19 min

Boligmasse

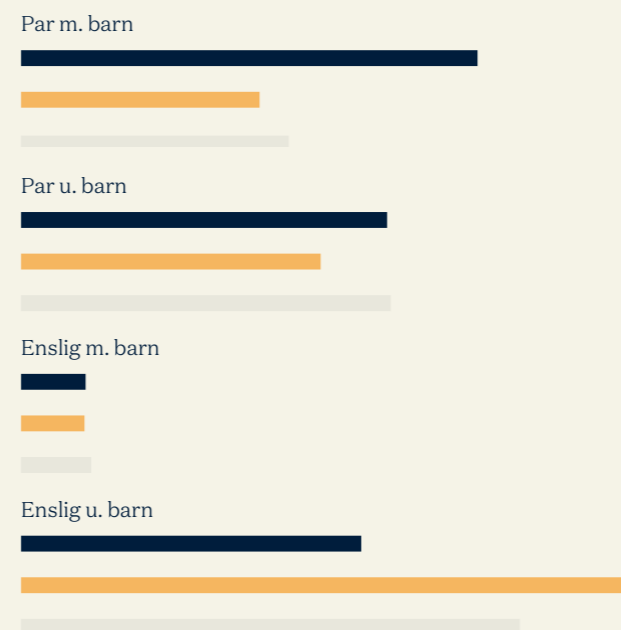


Varer/Tjenester

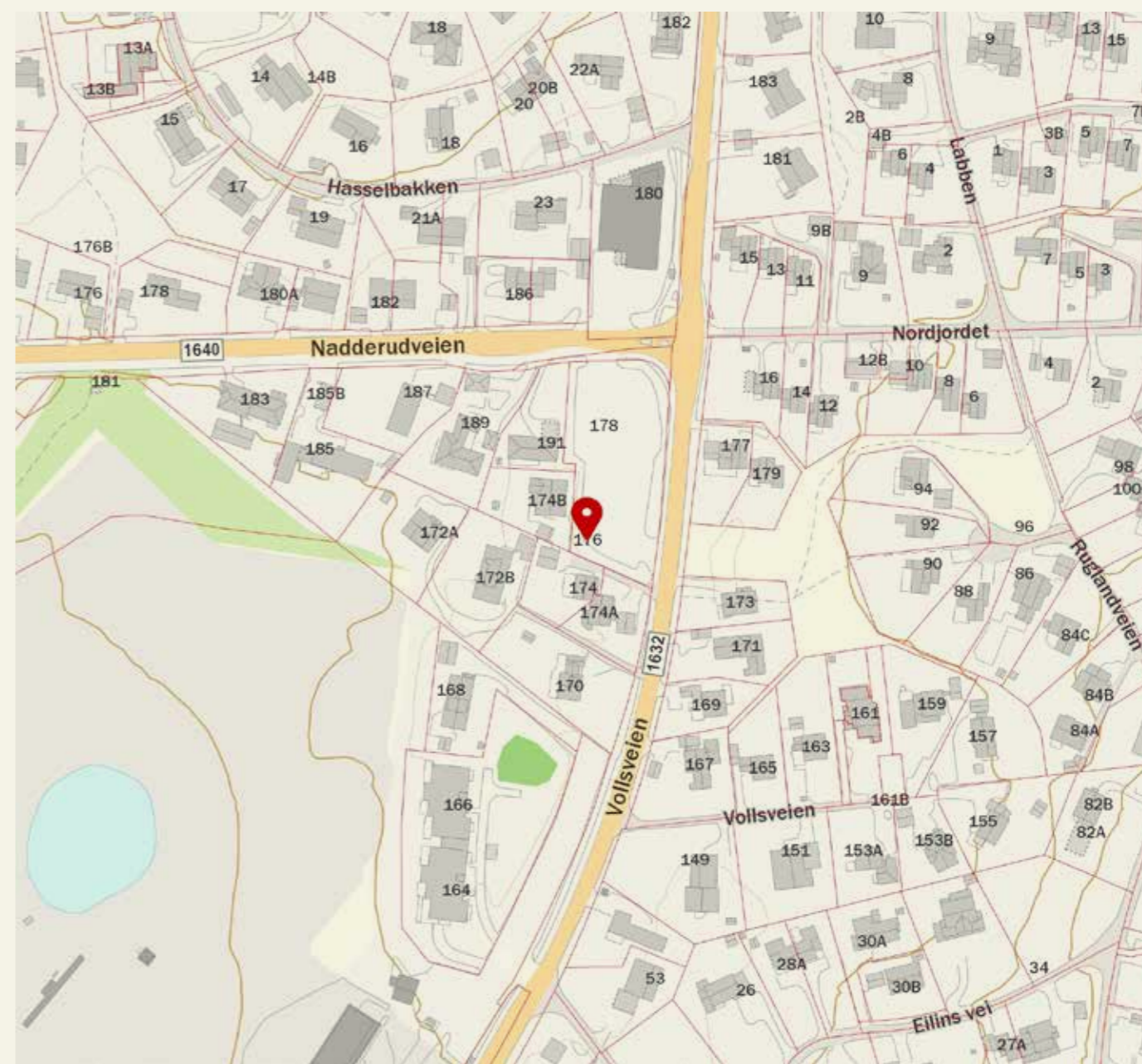
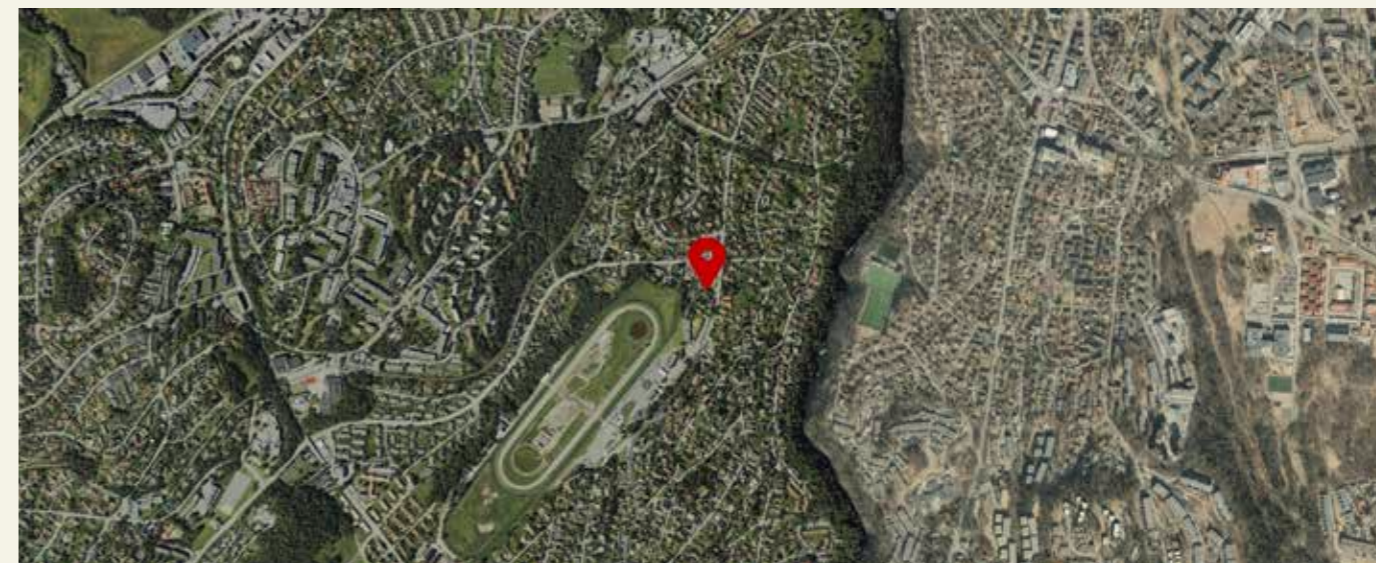
Eiksmarka Senter	10 min
Apotek 1 Eiksmarka	9 min

Familiesammensetning

■ Lijordet/Eiksmarka søndre ■ Oslo og omegn ■ Norge



Sivilstand



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Advokatene Sem og Johnsen Avd. Nyeboliger AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Advokatene Sem og Johnsen Avd. Nyeboliger AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Illustrasjon av stue Hus E. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

“ I utformingen av prosjektet er det lagt stor vekt på områdets småhuskarakter og at det grønne preget i området skal ivaretas”

– Skapa

I utforming av prosjektet er det lagt stor vekt på områdets småhuskarakter og at det grønne preget i området skal ivaretas.

Tomten har naturlige egenskaper som bidrar til at de seks husene får gode uteområder mot sør/ vest som gir rikelig med sol.

Det er arbeidet mye med formgivning innenfor reguleringsrammene for å skape de beste bokvaliteter og privatliv for beboerne, med godt lys og fleksible planløsninger. Bygningene er nøkterne i både form og i bruk av materialer. Det etableres pergola over parkering og inngangsparti og på fasaden mot hagen for å skape et sammenhengende uttrykk. Fasadene er brutt opp i ulike komposisjoner av trekledning med innslag av spiler for å skape variasjon.

I tillegg til de romslige hagene får hver bolig to takterrasser og direkte tilgang til et felles grøntdrag med tilhørende lekeplass, noe som legger forholdene til rette for gode utearealer for hele familien.



01

I samarbeid med Evoke Agency har vi utarbeidet et et delikat og tidløst interiørkonsept. Med svale og behagelige blå og grøntonner på de malte overflatene og flotte lyspigmenterte en-stavs gulv i eik.

På baderommene er det valgt en spennende terazzoflis på gulvene som en fin kontrast til de tidløse veggflisene.



01

Poliforms kjøkkeninnredninger skaper den perfekte rammen uansett anledning. Moderne tidløs design kombinert med skyhøy kvalitet, funksjonelle løsninger og en fantastisk materialpalett, gir deg et kjøkken med stor bruksglede og lang levetid

Modellen Alea er ikledd med silkemyke overflater i matt laminat farge Canapa, Super White og Cenere Oak som dekorvegg i øy. Sorte detaljer på vask og i hvitevarer gir innredning kontrast.

Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens. For detaljer se leveransebeskrivelse.



01

01 Foto fra Poliform Alea. Illustrasjonen er ikke fra prosjektet. For leveranse se leveransebeskrivelse.

Expo Nova og Montana tilbyr baderomsinnredning av ekte dansk design, med stramme formfylte linjer og tidløst design. Innredningene kommer med gode skuffeløsninger og speil.



01

01 Foto fra Montana. Illustrasjonen er ikke fra prosjektet. For leveranse se leveransebeskrivelse.

Baderom

47

Belysningsplanen er utarbeidet av Expo Nova.

Innfelte downlights med inntrukket lyskilde og nett design i flere farger gir retningsstyrt lys mot innredning og veggflater. For badrom tilbys enkle og tidløse veggarmaturer for generell belysning ved speil i kombinasjon med downlight.

Utendørslampen gir et nedadrettet lys for belysning av gangsoner og terrasser på en diskret måte. Se plantegning med belysningsplan for mer informasjon om belysningsløsningene i boligene.



01

01 Foto fra Expo Nova. Illustrasjonen er ikke fra prosjektet. For leveranse se leveransebeskrivelse.

1. etasje inneholder entré med naturlig avsatt plass for garderobe og umiddelbar adkomst til romslig bad/vaskerom, samt bod med gode oppbevaringsmuligheter.

I denne etasjen finner du også boligens oppholdsrom hvor et godt utstyrt kvalitetskjøkken med øy går sømløst over til stuen via et areal som er naturlig plassering for spisebord. Rommet er arrangert i en åpen lys etasje som åpner seg mot sør/vest med utgang direkte til egen terrasse og hage.

Soverommet har egen inngang og eget bad. Dette rommet kan også brukes som gjesterom, eller kontor. Ved å sette inn et mini-kjøkken (det er opplegg for vann mellom soverom og bad) er det mulig å legge til rette for en egen praktikantdel.

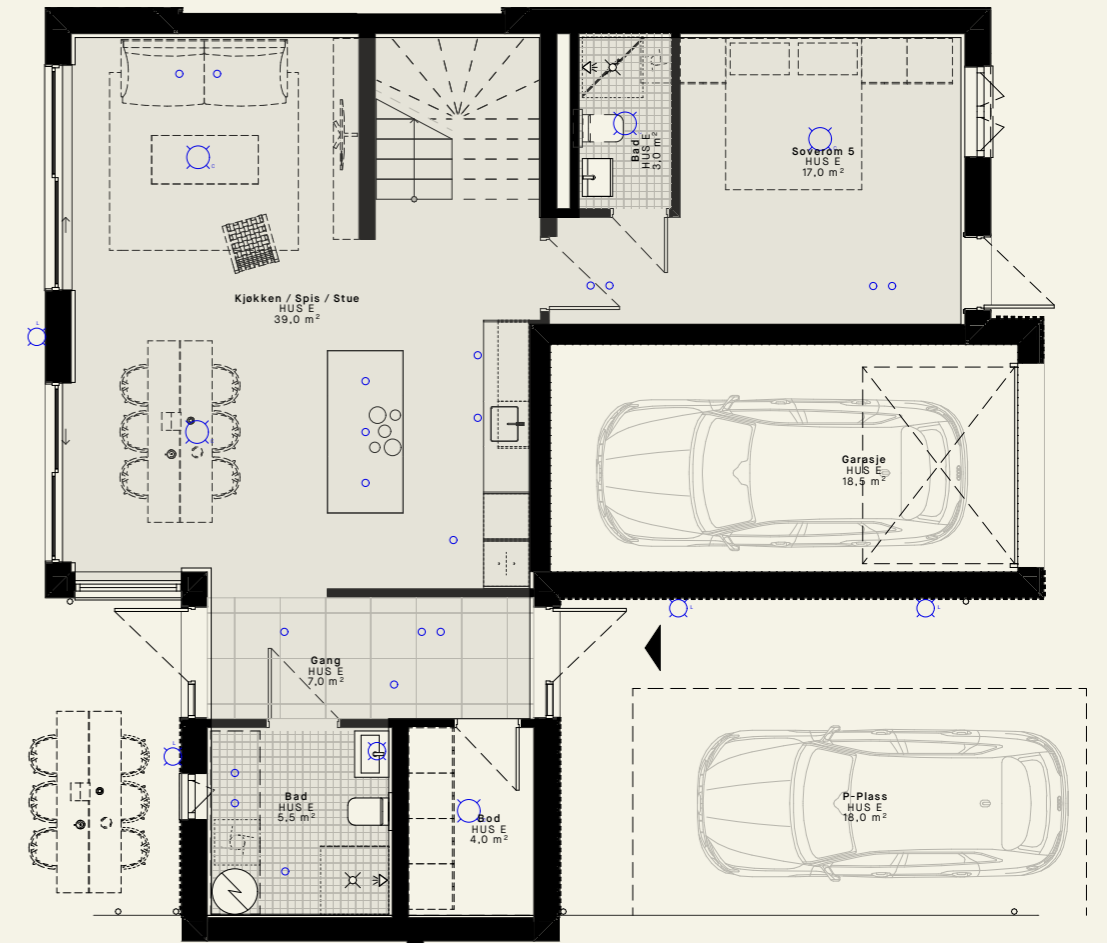
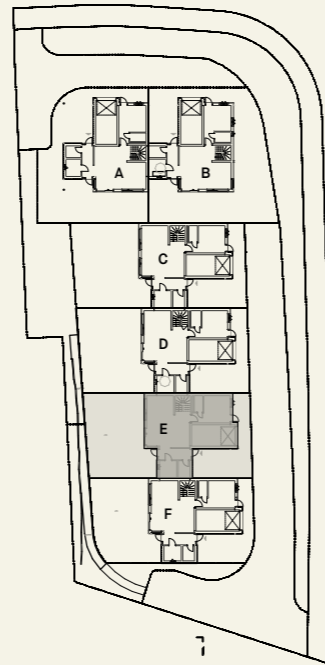
Boligen har en lukket garasjeplass, samt en parkeringsplass under pergola ved inngangspartiet.

Videre opp i 2. etasje finner vi soveværelsene. Boligen har et eksklusivt master bedrom med et privat og delikat bad, samt omkleddingsrom og bod/oppbevaring. Fra master soverommet er det også utgang til en hyggelig sydvendt/vestvendt takterasse. Etasjen har tre soverom som standard med et familiebad og oppholdsrom med utgang til takterasse. Planløsningen gir muligheter for å bygge et ekstra soverom ved behov.

Helt på toppen i 3. etasje har boligen en flott loftstue som er et fleksibelt rom som kan være alt fra tv-stue, lekerom eller kanskje noen i familien sitt eget hobbyrom? Denne etasjen byr også på et ytterligere soverom, samt nok en stor og flott sydvendt/vestvendt takterasse.

Hus E
 BRA 229 m²
 P-Rom 199 m²
 Terrasse 91 m²

1. Etasje
 BRA 104 m²
 P-Rom 78 m²
 Terrasse 30 m²



Belysning

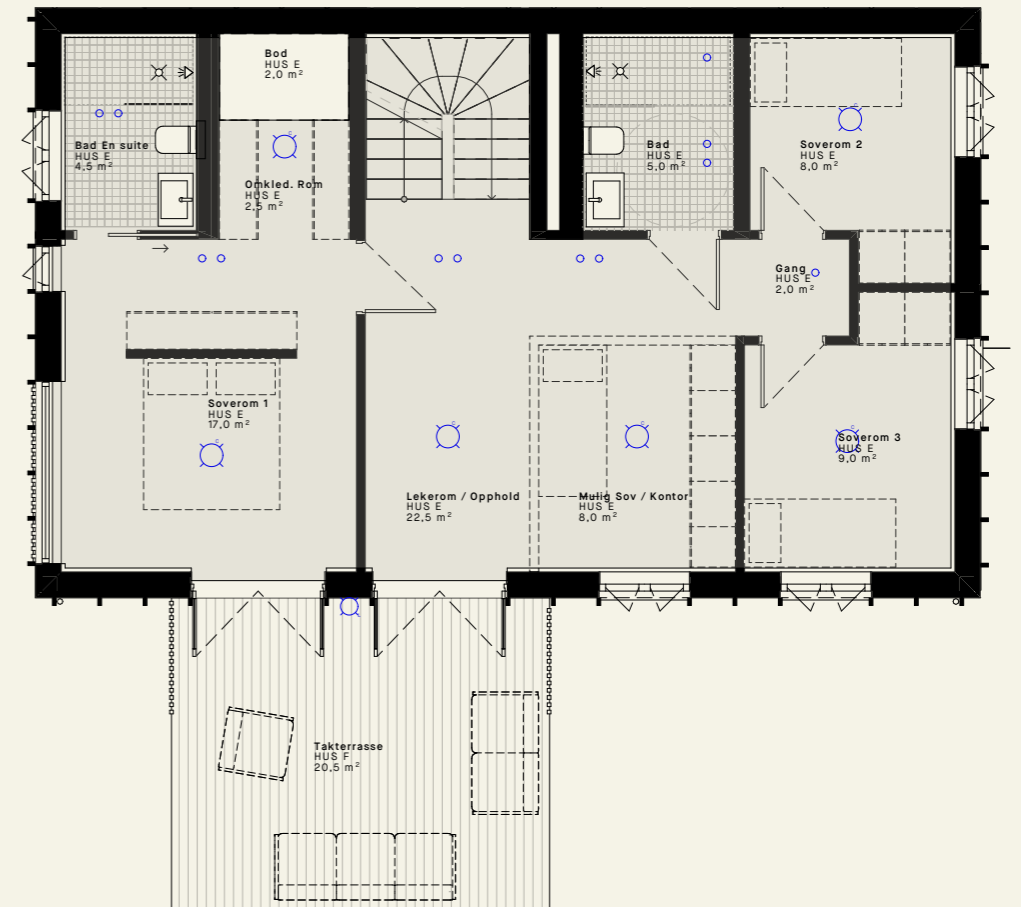
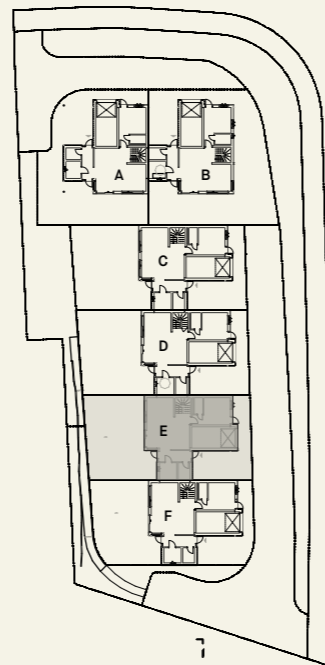
- Veggpunkt for vegglampe
- Innfelt downlight
- ⊙ Takpunkt for tak lampe/pendel

Hus E — 1. etasje

*BRA er beregnet iht NS3490, og inkluderer en innebygget garasje i 1. etasje. De oppgitte arealene i salgstegningene er beregnet på bakgrunn av innsendt rammesøknadstegninger, for endelig plassering og dimensjonering av vegger, sjakter osv. Det vil forekomme mindre arealavvik fra salgstegningene til ferdigbygget hus, både på enkelte rom og det totale arealet.

Hus E
 BRA 229 m²
 P-Rom 199 m²
 Terrasse 91 m²

2. Etasje
 BRA 82 m²
 P-Rom 79,5 m²
 Terrasse 20,5 m²



Belysning

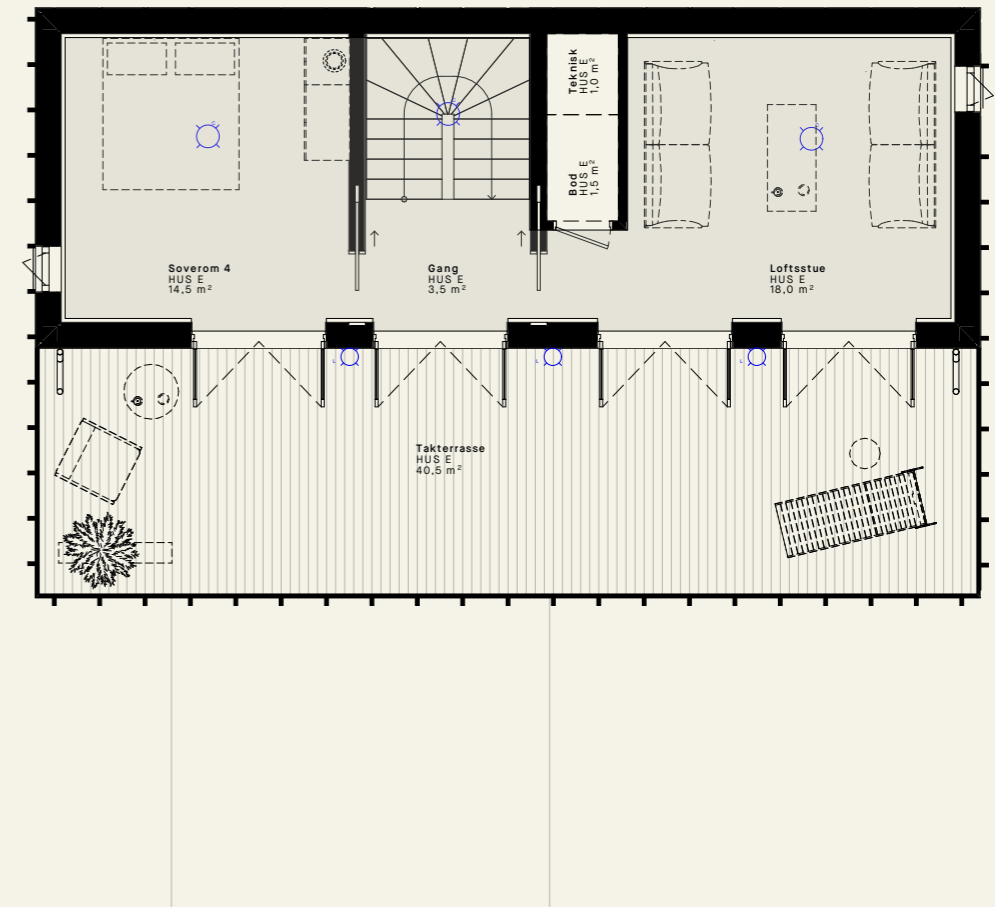
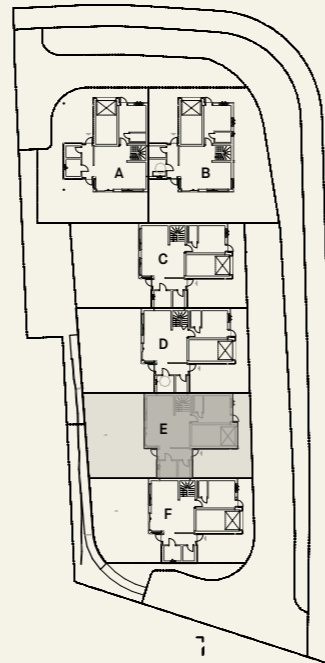
- Veggpunkt for vegglampe
- Innfelt downlight
- Takpunkt for tak lampe/pendel

Hus E — 2. etasje

*BRA er beregnet iht NS3490, og inkluderer en innebygget garasje i 1. etasje. De oppgitte arealene i salgstegningene er beregnet på bakgrunn av innsendt rammesøknadstegninger, for endelig plassering og dimensjonering av vegger, sjakter osv. Det vil forekomme mindre arealavvik fra salgstegningene til ferdigbygget hus, både på enkelte rom og det totale arealet.

Hus E
 BRA 229 m²
 P-Rom 199 m²
 Terrasse 91 m²

3. Etasje
 BRA 43,5 m²
 P-Rom 41,5 m²
 Terrasse 40,5 m²



Belysning

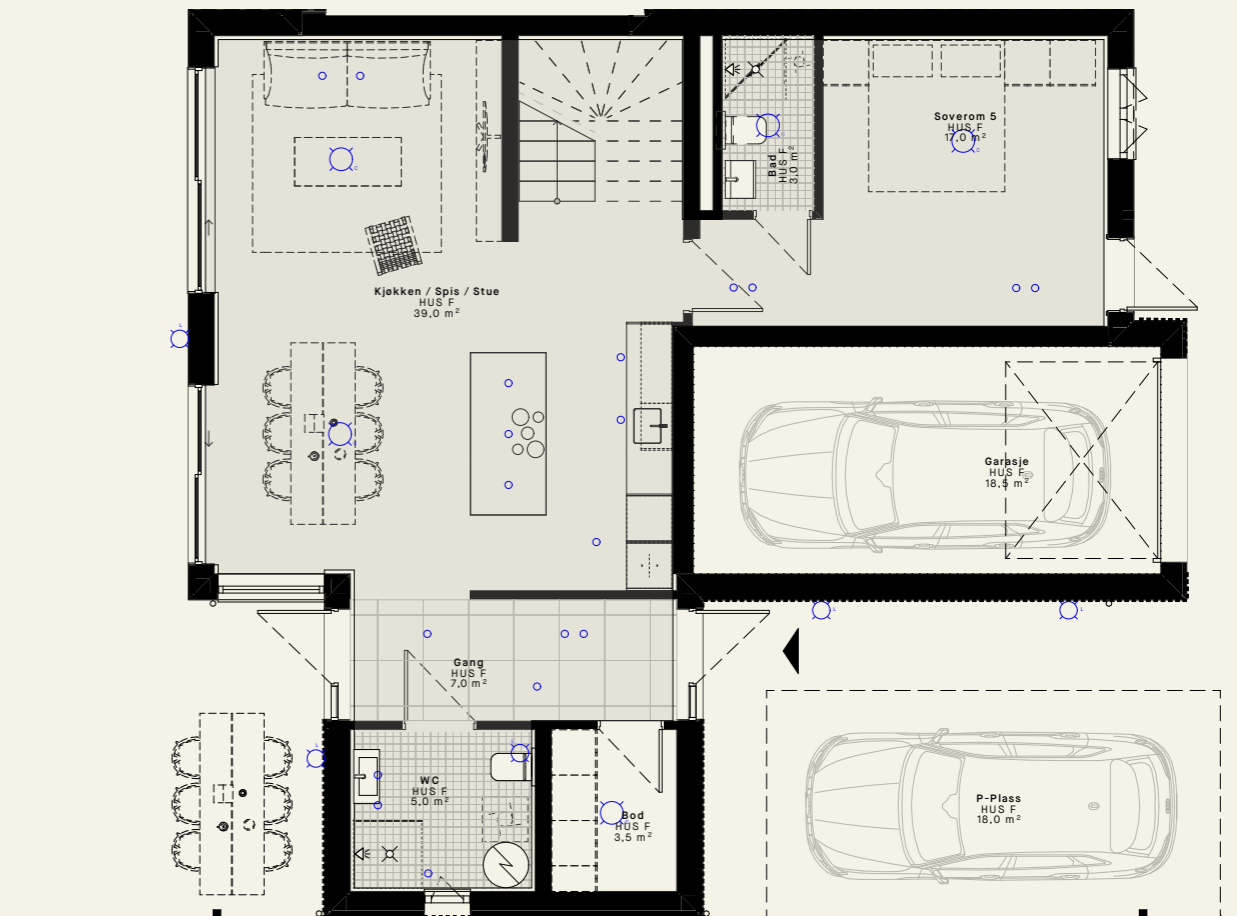
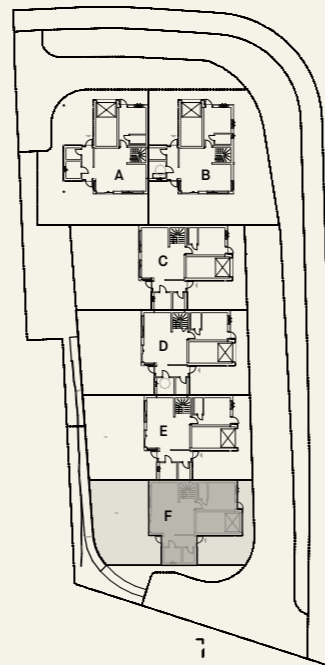
- Veggpunkt for vegglampe
- Innfelt downlight
- ⊙ Takpunkt for tak lampe/pendel

Hus E — 3. etasje

*BRA er beregnet iht NS3490, og inkluderer en innebygget garasje i 1. etasje. De oppgitte arealene i salgstegningene er beregnet på bakgrunn av innsendt rammesøknadstegninger, før endelig plassering og dimensjonering av vegger, sjakter osv. Det vil forekomme mindre arealavvik fra salgstegningene til ferdigbygget hus, både på enkelte rom og det totale arealet.

Hus F
 BRA 228 m²
 P-Rom 198 m²
 Terrasse 91 m²

1. Etasje
 BRA 102,5 m²
 P-Rom 77 m²
 Terrasse 30 m²



Belysning

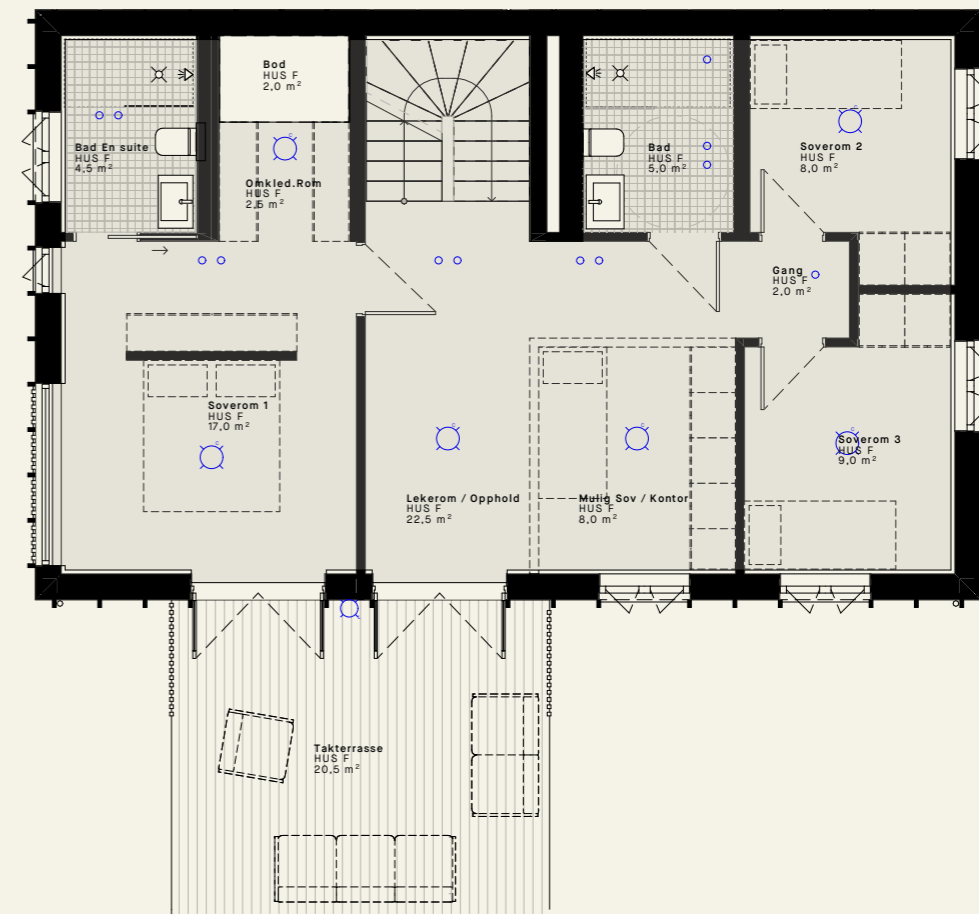
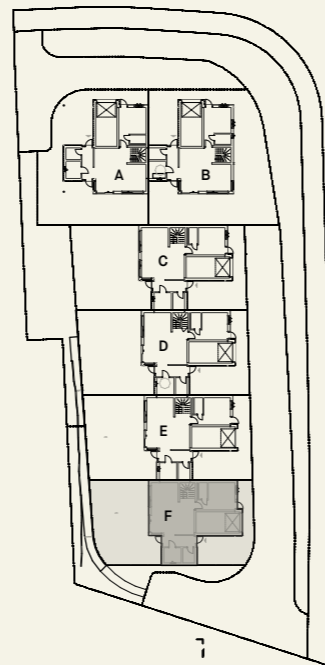
- Veggpunkt for vegglampe
- Innfelt downlight
- ⊙ Takpunkt for tak lampe/pendel

Hus F — 1. etasje

*BRA er beregnet iht NS3490, og inkluderer en innebygget garasje i 1. etasje. De oppgitte arealene i salgstegningene er beregnet på bakgrunn av innsendt rammesøknadstegninger, for endelig plassering og dimensjonering av vegger, sjakter osv. Det vil forekomme mindre arealavvik fra salgstegningene til ferdigbygget hus, både på enkelte rom og det totale arealet.

Hus F
 BRA 228 m²
 P-Rom 198 m²
 Terrasse 91 m²

2. Etasje
 BRA 82 m²
 P-Rom 79,5 m²
 Terrasse 20,5 m²



Belysning

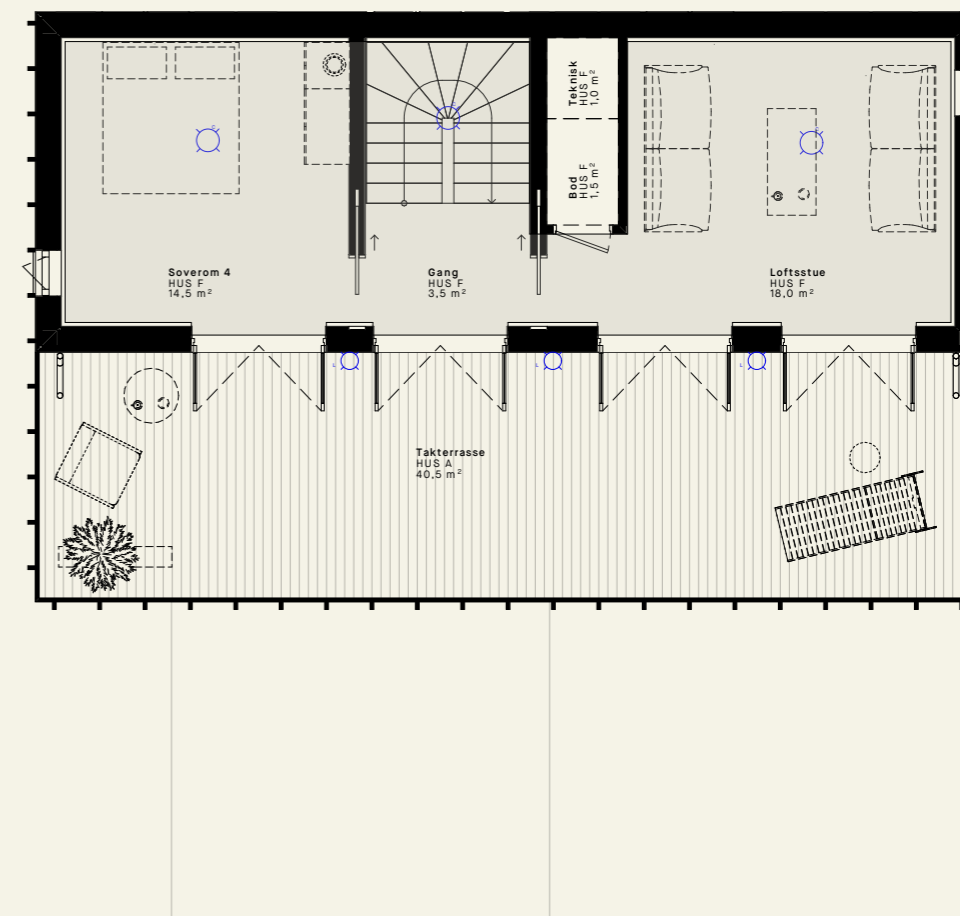
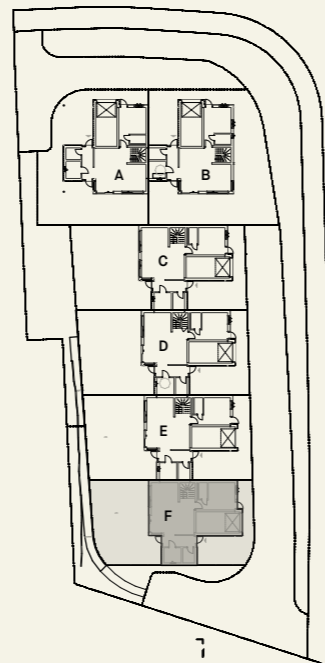
- Veggpunkt for vegglampe
- Innfelt downlight
- ⊙ Takpunkt for tak lampe/pendel

Hus F — 2. etasje

*BRA er beregnet iht NS3490, og inkluderer en innebygget garasje i 1. etasje. De oppgitte arealene i salgstegningene er beregnet på bakgrunn av innsendt rammesøknadstegninger, for endelig plassering og dimensjonering av vegger, sjakter osv. Det vil forekomme mindre arealavvik fra salgstegningene til ferdigbygget hus, både på enkelte rom og det totale arealet.

Hus F
BRA 228 m²
P-Rom 198 m²
Terrasse 91 m²

3. Etasje
BRA 43,5 m²
P-Rom 41,5 m²
Terrasse 40,5 m²



Belysning

- Veggpunkt for vegglampe
- Innfelt downlight
- ⊙ Takpunkt for tak lampe/pendel

Hus F — 3. etasje

*BRA er beregnet iht NS3490, og inkluderer en innebygget garasje i 1. etasje. De oppgitte arealene i salgstegningene er beregnet på bakgrunn av innsendt rammesøknadstegninger, før endelig plassering og dimensjonering av vegger, sjakter osv. Det vil forekomme mindre arealavvik fra salgstegningene til ferdigbygget hus, både på enkelte rom og det totale arealet.

Hver bolig får direkte utgang til privat hage med enkel vedlikehold mot sør/vest med gode sol- og lysforhold, romslig markterrasse, rulleplen og hekker mellom boenhetene.

De felles uteområdene blir pent opparbeidet med blant annet gjerder, hekker, brostein og beplantning med hekker og gatetrær mv. Langs Vollsveien og Nadderudveien etableres gjerde og støyskjerm for å gi privat skjerming og redusere støy. I tillegg etableres felles lekeplass for barna mot vest.



Utomhusplanen er ikke å anse som et kart, men er kun ment for å orientere om tomten planlagte opparbeidelse. Tomten opparbeidelse og arrondering samt plassering og omfang av utstyr, beplantning, hekker mv er ikke endelig fastsatt og kan bli endret.

Utomhusplan

1. Oversikt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om boligens uttrykk, kvaliteter og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse, plantegninger og illustrasjoner. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som gjelder, med mindre annet fremgår av teksten.

Merk at Selger/Entreprenør kan velge andre produkter og leverandører enn det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen, så fremt disse ivaretar samme uttrykk og er av like god kvalitet som beskrevet i leveransebeskrivelsen.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Poliform Alea med benkeplate i Canapa matt laminat med dekorvegg i Cenere Oak, leveres av Expo Nova i utstrekning som vist på kjøkkentegning. Integerte hvitevarer leveres fra Siemens og består av komfyr/stekeovn, platetopp med integrert kjøkkenvifte, kjøleskap med frys og oppvaskmaskin.

Gulv
1-stavs eikeparkett fra Boen av type hvit Rock leveres som standard i alle oppholdsrom med unntak av entré og bad/vaskerom.

Fliser
Fliser leveres av FagFlis eller annen anerkjent leverandør.

I entré leveres gulvflis av typen Sphinx Royal Terrazzo, 60x60.

På baderom leveres gulvflis av typen Sphinx Royal Terrazzo 60x60. I nedsenket dusjsone (90x90 cm) leveres Sphinx Royal Terrazzo 20x20.

Veggflis på baderom (2 vegger med flis og 2 vegger med malte flater) av typen Vitra Ark (matt), 20x20.

Farger på fliser og overflater iht overflateskjema. Fugefarge i lys grå om ikke annet er avtalt.

Baderomsinnredning
Servantunderskap med skuffer og speil leveres fra Montana i alle Bad.

Vegghengte toaletter i hvit farge med innebygd sisterne i alle baderom. Til dusj leveres glassvegg i 90 cm bredde i krom utførelse. Dusj leveres med slukrenne i krom. Badekar leveres ikke som standard, men kan leveres som tilvalg.

Armaturer
Ett greps blandebatteri leveres fra Tapwell av type SK180 på kjøkken, CA071 på bad, TVM7200 dusjarmatur i krom utførelse som standard.

Innerdører
Kompakte dører i slett, hvit utførelse. Dørvidere krom finish. Innvendige dører leveres med standard lås og låskasse.

Lister/gerikter
Fotlister og listverk rundt innerdører leveres i samme farge som

vegg, størrelse ca 58 mm høyde. Listefritt i overgang vegg/himling og rundt vinduer der dette er mulig.

Yttertak
Takplater av type Lindab SRP25N eller tilsvarende i sølv/metallic med nedløp og beslag i tilsvarende farge. Takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag plasseres etter detaljprosjektering.

Kledning
Stående kledning i tre med nøytrale dempede naturfarger (type malm 90 eller tilsvarende), med innslag av utenpåliggende spiler i henhold til fasadetegning.

Ytterdører
Hovedinngangsdør og inngang fra hage i slett, tett dør i farge RAL 8008 Olive Brown eller tilsvarende (avgjøres av arkitekt), med sidefelt i glass. Dør til sekundærinngang i samme farge uten sidefelt. Ytterdører leveres med FG-godkjent sikkerhetslås med 3 nøkler iht tegning med glassfelt og beslag i metall. Balkongdører/skyvedører/ytterdører leveres i tilsvarende farge som vindu og ytterdører. Terrassedører og skyvedører leveres med låsbare innvendig vridere.

Vinduer
Vinduer og vindusdører av tre med isolerglass i henhold til prosjekterte energiberegninger. Karmer og beslag leveres i RAL 8008 Olive Brown eller tilsvarende (avgjøres av arkitekt). Vinduer leveres uten sprosser/midtstolpe med unntak av hvor det er nødvendig mtp størrelse. Vinduer over 120 cm bredde kan leveres som fast karm.

Terrassegulv og balkonger
Markterrasse/platting på grunn leveres foran utgang mot hage mellom hver boenhet i utstrekning som vist på salgstegning (ca 30 m2 per boenhet). Terrassebord leveres i trykkimpregnert trevirke. Rekkverk leveres som spilerekkverk tilsvarende ytterkledning i 2. etasje. Tett rekkverk på takterrasse i 3. etasje i tilnærmet lik utførelse som kledning.

Garasjeport
Elektrisk garasjeport i tilsvarende farge som ytterdør og vinduer (RAL 8008). Til hver bolig leveres to stk fjernstyrte garasjeport åpnere.

2. Bygning

Grunn og fundamenter
Støpt plate med isolasjon på stabil grunn.

Bæresystemer, yttervegger, dekker mv
Isolerte etasjeskiller i trebjelkelag. Undergulv av gulvspan, trinnlydsplate og parkett i oppholdsrom, med unntak av våtrom og entre, hvor det leveres med fliser. Støpte dekker i garasje. Himlinger med nedforede gipsplater og innfelte spoter iht belyningsplan.

Tradisjonelle yttervegger iht. gjeldende krav og u-verdier. Innvendig side med gipsplatekledning. Alle veggflater sparkles og males to ganger. Farger iht overflateskjema. Innvendige skillevegger i tradisjonelt bindingsverk med isolasjon og gipsplatekledning.

Dimensjoner avhenger av funksjon og tilpasninger.

Panel for kledning legges vertikalt iht fasadetegninger. Spiler på fasade monteres utvendig på kledning der hvor dette er vist på tegning i veiledende avstand 60 cm (cc 60). Spiler ved hovedinngang/garasje/rekkverk monteres i veiledende avstand cc 12 cm og føres videre opp som rekkverk for terrasse i 2. etasje.

Pergola over p-plass leveres i tilsvarende materiale og utførelse som kledning som vist på illustrasjon og tegning. Dimensjoneres i detaljprosjektering.

Trapp leveres med åpne trinn i heltre eikstav og vanger i 180 graders vinkel (U-trapp) i tilnærmet lik utførelse som gulv. Rekkverk med håndlist og trespiler i eik. Håndløper på vegg der dette er påkrevd i tilsvarende utførelse.

Innervegger og overflater mv
Generell takhøyde er ca 240 cm. 3. etasje har skråhimling med varierende høyde fra ca 200 cm ved knevegg og opptil 290 cm ved møne. Det gjøres oppmerksom på at partier i boligen vil kunne få nedsenket himling eller innkassinger som følge av detaljprosjektering av teknisk anlegg. Dette forsøkes primært lagt til rom som bad, bod og gang m.fl. Vertikale og horisontale innkassinger for tekniske føringer skal tilstrebes anlagt på minst mulig synlig måte.

Himlingsflater og innervegger sparkles og males 2 strøk. I alle gipskjøter skal sparkelremse benyttes. Det leveres listefritt i overgang vegg/himling og rundt vinduer der dette er mulig. Ved montering av listverk kan synlige spikerhoder påregnes. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i leveransen.

Integrerte garasjer leveres med malte overflater.

Øvrig innredning
På bad/vaskerom i hus B-C-D-E leveres benkeplate i laminat for plassering av vaskemaskin og tørketrommel, oppbevaring mv. Det leveres klargjort for vaskemaskin og tørketrommel i alle boliger.

Garderobeinnredning inngår ikke i standardleveransen, men kan bestilles som tilvalg. Garderobeinnredning i omkledningsrom/hovedsoverom kan leveres på bestilling/mål som del av tilvalgsprosessen mot pristillegg.

3. VVS

Sanitær
Det leveres komplette rør- og ventilasjonstekniske installasjoner for boligen iht TEK 17. Rørføringer skal leveres skjult, eventuelt innkasset i gips som sparkels og males, med inspeksjonsluke/ventilasjonsluke der dette er påkrevd.

Det monteres komplett opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og ett komplett opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom/bad.

200 liter bereder for varmtvann plasseres i baderom/vaskerom i 1. etasje. Bereder kasses inn/plasseres i skap. Nødvendige fordelerskap plasseres iht tekniske forhold og avklares etter

detaljprosjektering.
Oppvarming
Boligene leveres med elektrisk gulvvarme i oppholdsrom i 1. etasje og utstyres med eget romtermostat/regulator på egen kurs/sløyfe for hver etasje/oppholdsrom. Hus E og F leveres med oppleg for varmepumpe i 1. etasje.

Alle baderom og vaskerom leveres med elektriske varmekabler og utstyres med eget romtermostat i hvert rom. Øvrige rom leveres uten varmekabler. Panelovner kan leveres som tilvalg.

Boligene leveres klargjort for pipe i 3. etasje med synlig startboks i himling, som vist på plantegning. Peis kan utføres som tilvalg.

Ventilasjon
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med god gjenvinningseffekt iht gjeldende forskrifter i alle boligene. Tilluft og avtrekk foretas gjennom ventiler. Avtrekk fra kjøkken, vaskerom, WC, og baderom. Tilluft i øvrige rom iht TEK17.

Ventilasjonsanlegget plasseres iht tekniske forhold og avklares etter detaljprosjektering. Mellomrom mellom himling og aggregat kles for å skjule rørføringer. Rørføringer må stedvis påregnes innkasset i gips som sparkles og males.

4. Elektroinstallasjoner

Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK400. Anlegget leveres som skjult anlegg. Anlegg på brann og lydvegger/tak leveres åpent (på vegg/tak). Elektrotegning utarbeides av entreprenør i forbindelse med detaljprosjektering som viser standard plassering av punkter i boligen. Anlegget leveres trefaset og dimensjonert for elektrisk oppvarming. Det leveres kombiskap (svakstrøm og sterkstrøm) med overbelastningsvern (hovedsikring), jordfeilautomater, ringetransformator og dobbel stikkontakt.

Elektromateriell (stikkontakter, brytere mv) av type SG Install (innfelt) eller tilsvarende i hvit utførelse. Anlegg på brann og lydvegger/tak leveres som åpent anlegg. Alle med jording og barnesikring. Det leveres dimmere i rom med innfelt downlights iht belyningsplan/plantegning. Øvrige rom leveres med innfelte brytere.

Brann- og røykvarslersystem i henhold til gjeldene forskrift for bolig. Varslerne er tilkoblet strømmettet og har batteribackup.

Uttak for TV/datauttak leveres i stue iht elektrotegning.

Boligene leveres klargjort for montering av elbillader ved Carport. Det leveres ringeanlegg til hovedinngangsdør.

Belysning
Det leveres belysning iht belyningsplan fra Expo Nova. Resterende rom får ett takpunkt klargjort for lampe. A

5. Tele- og automatisering

Boligene leveres klargjort (tomrør) for TV, bredbånd og telefon med uttak i stue. Kjøper må selv besørge bestilling/tilknytning av tlf/data og teleløsninger. Kapasitet/ledig punkt må selv avklares av kjøper

Leveransebeskrivelse

67

med leverandører.

6. Andre installasjoner

Solskjerming av et hus.

Det leveres utekran med kaldt og varmtvannstilkobling. Solskjerming kan leveres som tilvalg.

7. Utendørs

Grøntområde med pergola.

Godkjente fasadetegninger og illustrasjoner i prospekt ligger til grunn for hvordan terrenget utføres rundt huset. Utomhusplanen i salgsprospektet ligger til grunn for hvordan utearealene leveres ved overtakelse. Situasjonskartet viser plassering av bygningene, grøntområder, veier og biloppstillingsplasser mv.

Inngangspartier og hagearealer.

Inngangspartier og hagearealer
Inngangspartier til husene leveres med brostein. Parkeringsplass leveres med fast dekke.

Grønne flater leveres hovedsakelig som ferdigplen.

Grønne flater leveres hovedsakelig som ferdigplen. Gangbane i fellesareal langs grensen i vest leveres som komprimert grusdekke, som vist på utomhusplan.

Vei- og parkeringsareal.

Vei- og parkeringsareal
Det som er vist som vei- og gangarealer i utomhusplanen leveres som kombinasjon av permeabelt dekke, grus og fast dekke/ asfalt. Omfang av drensstein mv avklares i detaljprosjektering av overvann. Dekke til utvendig biloppstillingsplass med pergola/ åpen carport foran hovedinngangsdører leveres asfaltert eller med belegningsstein iht utomhusplan.

Beplantning langs Vollsveien.

Beplantning
Langs Vollsveien etableres gatetrær (Svenskeasal eller liknende), som vist på utomhusplan.

Mellom boenhetene etableres løvfellende hekk.

Mellom boenhetene etableres løvfellende hekk (Småbladlind, Blodbøk eller liknende).

Ved hus B mot Nadderudveien/Vollsveien etableres kanthekk.

Ved hus B mot Nadderudveien/Vollsveien etableres kanthekk (Alperips eller liknende), ca 3 planter per løpemeter.

I henhold til rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene skal det etableres erstatningshekk mot naboeiendom i sør og vest.

I henhold til rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene skal det etableres erstatningshekk mot naboeiendom i sør og vest. Disse etableres med Lind-hekk eller tilsvarende etter nærmere avtale.

Gjerder mv.

Det etablerers gjerder langs Vollsveien og Nadderudveien i ca 1 meters høyde. Mot Vollsveien ved hus B og deler av hus C etableres støyskjerm i høyde 1,8 meter. Mot Nadderudveien ved hus B etableres støyskjerm i høyde 1,5 meter. Endelig materialitet og utførelse av gjerder og støyskjerm avklares med entreprenør i henhold til offentligrettslige krav.

Utvendig utstyr.

Felles lekeplass for beboerne leveres med sittebenker og sandkasse som vist på utomhusplanen.

Det leveres en stk postkasse og husnummerskilt per bolig.

Det leveres en stk postkasse og husnummerskilt per bolig. Endelig plassering avklares i detaljprosjektering.

Det leveres felles avfallshåndtering i henhold til offentligrettslige krav.

Det leveres felles avfallshåndtering i henhold til offentligrettslige krav. Plassering og utforming avklares i detaljprosjektering.

Infrastruktur i grunnen.

Infrastruktur i grunnen
Overvann og vann fra takrenner dreneres til terreng i åpen fordrøyning og/eller offentlig ledningsnett etter offentligrettslige krav. Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

Kabler for sterkstrøm og TV/ bredbånd føres i grøfter fram til hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap.

Kabler for sterkstrøm og TV/ bredbånd føres i grøfter fram til hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap.

Plassering av lysmaster og strømskap avgjøres av valgt entreprenør.

Plassering av lysmaster og strømskap avgjøres av valgt entreprenør i samarbeid med kabeletatene etter offentligrettslige krav.

Overvannshåndtering.

Overvannshåndtering
Håndtering av overvann og takvann er ikke detaljprosjektert ved utarbeidelse av leveransebeskrivelsen. På grunn av underdimensjonert offentlig ledningsnett, har offentlige myndigheter skjerpet inn bestemmelsene rundt fordrøyning og avslår i flere tilfeller tilkobling til offentlig nett rundt håndtering av grunn- og drensvann. Som konsekvens må dette håndteres lokalt på tomten med fordrøyningsbasseng, regnbed og stikkrenner/floERVEIER eller liknende. Slike løsninger kan kreve bruk av kummer for inspeksjon og vedlikehold. Pumpeanlegg vil ofte forekomme med tilhørende styringsenheter rundt dette. Vann og avløpstrasé prosjekteres av rørlegger og legges forskriftsmessig frem til nærmeste tilknytningspunkt for offentlig vann og avløp.

8. Generelt

Boligene leveres etter gjeldende byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 17) med toleranseklasser i henhold til NS 3420 T 2019, med normalkrav for trehus.

Boligene leveres etter gjeldende byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 17) med toleranseklasser i henhold til NS 3420 T 2019, med normalkrav for trehus.

Gjeldende arealplaner og rammetillatelse legger overordnede føringer for utformingen av boligene og utearealene.

Gjeldende arealplaner og rammetillatelse legger overordnede føringer for utformingen av boligene og utearealene. Selger og totalentreprenør er forpliktet til å følge de pålegg som gis i tillatelse til tiltak fra kommune før det gis innflyttingstillatelse.

Tilvalg og endringer.

Tilvalg og endringer
Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles.

Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsoversikt som blir sendt boligkjøperne i god tid før innvendig arbeider igangsettes.

Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsoversikt som blir sendt boligkjøperne i god tid før innvendig arbeider igangsettes. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser, farger på vegg, kjøkkenmodell og baderomsinnredning fra prosjektets leverandør, elektropunkter mv. Etter igangsetting vil det gis bestillingsfrister for tilvalg og endringer. Etter at en bestillingsfrist har utløpt forbeholder selger seg retten til å avvise bestillinger. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet kan frister for tilvalg og endringer være utløpt.

Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgsoversikt.

Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgsoversikt. Det må påregnes å betale veiledende priser for tilvalg, med påslag til totalentreprenør for dekning av administrasjon, koordinering, garantier, risiko og fortjeneste mv.

Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, prosjektere løsninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. Kjøper kan

måtte dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke.

Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen.

Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggarbeidene. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget for den enkelte bolig med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

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/ending 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.

Offentlige avgifter og gebyrer.

Offentlige avgifter og gebyrer
Tilknytningsavgifter for vann, avløp og elektrisk installasjon er med i leveransen.

Tinglysingsgebyr og dokumentavgift (av tomteverdien) er ikke medregnet og dekkes av kjøper.

Tinglysingsgebyr og dokumentavgift (av tomteverdien) er ikke medregnet og dekkes av kjøper. For utregning, se prospekt eller kontakt megler.

FDV-dokumentasjon.

FDV-dokumentasjon
Ved overtagelse av bolig vil kjøper motta FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Kjøper må sette seg inn i denne og følge de råd som angis der. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produktenes levetid. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk iht. FDV-dokumentasjonen vil normalt bli avvist. Dette gjelder også eventuelle forekomster av heksesot. Heksesot har en sammensatt årsak hvor bruken av boligen er en viktig faktor.

Presiseringer.

Det gjøres oppmerksom på at boligene selges før all nødvendig detaljprosjektering er klart. Det skal før oppstart prosjekteres for blant annet brann/lyd, konstruksjonssikkerhet, overvannshåndtering, romning og energiberegninger samt annen nødvendig tilpasning iht. gjeldene lovverk og standarder. Selger/Entreprenør forbeholder seg retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg samt valg av leverandører og utstyr, så fremt disse ivaretar samme uttrykk og er av like god kvalitet som beskrevet i leveransebeskrivelsen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell.

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

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Bruksarealet (BRA) inkluderer innebygget garasje i 1. etasje. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Arealer og planløsning kan i visse tilfeller måtte endres for å imøtekomme endelige krav og vil således presenteres kjøpere i prosessen underveis. Salgstegninger utarbeidet for endelig detaljprosjektering og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av uttørking av materialer. Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra toleransegrensene angitt over.

Det gjøres oppmerksom på at Isolert glass får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset, noe som kan medføre at man av og til får utvendig dugg på glasset.

Det gjøres oppmerksom på at Isolert glass får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset, noe som kan medføre at man av og til får utvendig dugg på glasset. Mindre riper i glass, som ikke kan sees på 2 meters hold, og hvor det ikke benyttes ekstra lyssetting for å fremheve ripene, ansees ikke som reklamasjonsberettiget. Ettersom treverk er et levende materiale, anses heller ikke mindre sprekker og moderat knirking i treverket, som reklamasjonsberettiget.

Trappene er produsert etter mål og det blir alltid tatt høyde for vinkler og mindre ujevnheter i vegger og gulv.

Trappene er produsert etter mål og det blir alltid tatt høyde for vinkler og mindre ujevnheter i vegger og gulv. Glipper på fra 5 – 15 mm mellom trapp og vegger/gulv må derfor kunne påregnes. Overgangslister, fuging og listing kan eventuelt bøte på dette, men er normalt sett kjøpers ansvar, om ikke annet er avtalt i forkant. Ved montering kan det bli foretatt tilpasninger og utbedringer på stedet. Flikkmaling og lakkering er tillatt og dette vil/kan bli synlig. Det anbefales generelt ikke å ikke ha varme under trapp (spesielt lukkede trapper) da varmen kan forårsake merk knirk og lyd i trappen. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.

Samme sorts treverk vil kunne ha forskjellige farger og nyanser.

Samme sorts treverk vil kunne ha forskjellige farger og nyanser. Beising og lakkering av treverket vil derfor aldri bli helt lik den ønskede og bestilte fargen, men man kan forvente et tilnærmet likt helhetsinntrykk.

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

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

Boligene leveres ryddet og bygg-rengjort.

Boligene leveres ryddet og bygg-rengjort. Dette innebærer at det vil kunne være rester av finstøv etter at det er vasket.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer.

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

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad.

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

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av offentligrettslige krav.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av offentligrettslige krav.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse.

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

SELGER/HJEMMELSHAVER Selger er Signatur Bolig V AS, org.nr. 926 178 903, Skovveien 11, 0257 Oslo. Hjemmelshaver er Eiksmarka Eiendom AS, org. nr. 998 818 702, som er fusjonert inn i Bonava Norge AS, org. nr. 980 390 020. Selger besitter generalfullmakt til å råde over eiendommen, og det er avtalt at eiendommen overskjøtes fra hjemmelshaver til selger juli 2023.

EIENDOMSMEGLER Sem & Johnsen Nye Boliger AS, org.nr. 997 812 824 Postboks 1488 Vika, 0116 Oslo Besøksadresse: Ruseløkkveien 36, 0250 Oslo v/ ansvarlig megler Christopher Lejonberg Mobil: 47 37 10 31 E-post: cl@sem-johnsen.no Eiendomsmegler Iga Okon Mobil: 91 99 48 84 E-post: io@sem-johnsen.no

Megler har et vederlag på 1,0 % av salgssum. Dersom det oppnås kundetilfredshet på 4,8 eller høyere fra kjøperne i prosjektet (skala 1-6) så oppnås en bonus på 100 000,-. Dersom samlet salgsinntekt utgjør mer enn MNOK 102 oppnås en bonus på 100 000,-. 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 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.

OVERTAKELSE OG INNFLYTTING Byggestart var våren 2022. Overagelsesperioden er 01.07.2023 til 30.09.2023. Endelig dato for forhåndsbefaring og overtakelse for hvert hus vil varsles skriftlig ca. 10 uker i forkant.

Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Cirka 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte kan foreligge lang tid etter overtakelse og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstillelse av felles infrastruktur. Midlertidig brukstillatelse gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtakelsen. Boligene på

feltet kan bli overlevert i etapper.

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

KJØPSOMKOSTNINGER Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi, ca. kr 6 000 000,-, gir dokumentavgift kr 150 000,- per hus. Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjon i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 757,- per obligasjon inkl. attest. Samlede kjøpsomkostninger per hus per tid kr 151 342,-. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted. I tillegg innbetales à konto kr 25,- per kvm BRA til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til sameiet som vil bli innkalt av forretningsfører.

BETALINGSPLAN Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto. Skriftlig dokumentasjon på finansiering må fremlegges av kjøper. Kjøper plikter ikke å betale noen del av kjøpesum før selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen.

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.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto én uke før overtakelse 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 dekningsvalg 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.

FELLESUTGIFTER Størrelsen på fellesutgifter fastsettes av sameiet. Det legges opp til mest mulig individuell økonomi per hus, der kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm, tv og internett og lignende betales av hvert hus. Fellesutgifter kan besluttes til for eksempel snøbrøyting og strøing samt vedlikehold av fellesarealer, og erfaringsmessig kan dette beløpe seg til ca. kr 2 000,- per hus per år. Felleskostnadene tar ikke høyde for profesjonell forretningsførsel eller revisjon, eller oppbygging av vedlikeholdsfond, eksempelvis til beising av boligene og andre større vedlikeholdsoppgaver. Utgifter til basisabonnement for internett/kabel-TV kommer i tillegg. Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter forplikter kjøperen i forbindelse med dette. Driftskostnadene er budsjettert på bakgrunn av erfaringstall fra lignende boligprosjekter og vil kunne være gjenstand for senere endringer etter vedtak i årsmøtet.

KOMMUNALE AVGIFTER Det legges opp til at de kommunale avgiftene vil faktureres direkte fra Bærum kommune til hver huseier. De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp samt renovasjon. Ihht. Bærum Kommune sin prisliste 2021 er den estimerte årlige kostnaden per boenhet på ca. kr 16.000,- ved stipulert forbruk med areal BRA som grunnlag.

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. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

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. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene. Bærum kommune har per tid ikke innført eiendomsskatt på bolig.

FORSIKRING Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Kjøper må selv tegne fullverdig bygningsforsikring samt innbo- og løsøreforsikring for sitt hus til overtagelsen.

MATRIKKE/ADRESSE Gnr. 56 Bnr. 97 i Bærum kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adressevedtak er mottatt og husene har fått følgende adresser:

Hus A Nadderudveien 193
Hus B Nadderudveien 195
Hus C Vollsveien 178 B
Hus D Vollsveien 178 A
Hus E Vollsveien 176 B
Hus F Vollsveien 176 A

SKOLER Boligene sokner til Eiksmarka barneskole og Østerås ungdomsskole i følge Bærum kommune.

TOMT Eiet tomt på ca. 3 047,5 kvm. Det tas forbehold om mindre arealjusteringer i forbindelse med detaljprosjektering og evt. grensejusteringer.

REGULERINGSFORHOLD Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse med 601 + 1 151 kvm. Godkjent rammetillatelse fra Bærum kommune ble utstedt 25.10.2021, og utgjør sammen

med foreløpig reguleringskart og reguleringsbestemmelser del av salgsoppgavens vedlegg. Eiendommen for øvrig er regulert til:

- Veg 176 + 451 kvm
- Fortau 59 kvm
- Annen veggrunn – grøntareal 348 kvm
- Uteoppholdsareal 107 kvm
- Lekeplass 164 kvm

Tilstøtende eiendommer er regulert til småhusbebyggelse, veg, felles lekeareal og forretning.

FORPLIKTELSE/RETTIGHETER/ERKLÆRINGER/HEFTELSE Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift 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 eller naboforhold. For det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtakelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Det er tinglyst adkomstrett over eiendommen til fordel for bnr. 710, 438 og 509. Denne adkomstrett er mot Nadderudveien, jf. utomhusplan. Gangveien i vest over fellesarealet ved lekeplassen har tinglyst adkomstrett til almenheten som gangvei.

AVTALEMESSIGE FORHOLD Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person. Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Selger forutsetter at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter/sameiermøter. Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at kjøpetilbud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av kjøpetilbud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgave.

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. Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonsnsameiet 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,

Salgsoppgave

71

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.

EIERFORM OG ORGANISERING

Husene blir organiserte som et eierseksjonssameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Selger har til hensikt å etablere ett eierseksjonssameie, men forbeholder seg retten til å etablere flere eierseksjonssameier dersom dette er hensiktsmessig for selger.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende vedtektsfestede bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som næringsseksjon. Som seksjonseier får kjøperen en enerett til bruk og disponering av sin bolig. Sameiets tomt vil være fellesareal og seksjonseierne får felles bruksrett til denne, dog slik at kjøper får vedtektsfestet rett til å disponere hage/terrasseareal i tilknytning til egen boenhet (slik dette fremkommer av utomhusplan). Alternativt vil hage/terrasseareal i tilknytning til den enkelte boenhet bli seksjonert som tilleggsareal til boenheten. De andre seksjonseierne har, i henhold til eierseksjonsloven, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Denne panteretten (legalpanten) er fastsatt i eierseksjonsloven til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

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. Medvirkningsplikten innebærer også at kjøper må akseptere ulemper i forbindelse med gjennomføringen av senere byggetrinn. Slike ulemper kan eksempelvis være støy, strømutkobling for kortere perioder, tidvis sperring av adgangst og at deler av fellesarealer benyttes som riggplass.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Det er ikke krav til forretningsførsel eller revisjon for et sameie med 6 boliger, og selger legger opp til at sameiet utfører dette selv ved styret som blir utnevnt på konstituerende sameiermøte.

ADGANG TIL UTLEIE

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie hele eller deler av boligen ut til boligformål iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven.

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. Garasjen utgjør også en del av bruksarealet (BRA). I tillegg opplyses P-rom på plantegning og i prisliste – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket garasje ved inngangspartiet, innvendige boder og veggene til disse. Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller

avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer er beregnet av arkitekt og ikke kontrollert av megler. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

BYGGEMÅTE/STANDARD/UTSTYR

Se leveransebeskrivelse, overflateskjema og prospektet for øvrig. Leveransebeskrivelse gjelder foran øvrige deler av prospektet og bilag til kontrakten.

ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjektering 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 overtakelsen (FDV-dokumentasjon).

FORBEHOLD

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtakelse/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.

Prospekt, tegninger, bilder, 3D-illustrasjoner og perspektiv som er benyttet i markedsføring er kun av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. 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, 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 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 særskilt oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgs-oppgave 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 arkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjektingen.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Selger presiserer særskilt at utforming og omfang av gjerder, murer og støttemurer kan avvike fra illustrasjonene samt fasadetegninger (herunder kontraktstegning). Se også beskrivelse om utomhus i leveransebeskrivelsen.

Selger vil oppfordre sameiet til å utarbeide en felles vedlikeholdsplan for boligene, og at slikt vedlikehold utføres i regi av sameiet. Dette omfatter blant annet etterbehandling av fasader og bekledning, som bør gjøres senest to år etter overtakelse.

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.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt 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.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 30 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR DENNE SALGSOPPGAVE OG GJELDER I FØLGENDE REKKEFØLGE:

- Leveransebeskrivelse
- Salgstegninger i prospekt
- Tegninger (plan, snitt og fasade)
- Foreløpig utomhusplan
- Prospekt
- Prisliste
- Budskjema/Midlertidig kjøpekontrakt
- Selgers standard kjøpekontrakt

- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse godkjent 25.10.2021
- Reguleringsplan- og bestemmelser

Oslo, 12.02.2023

Plan	Rom	Gulv	Vegg	Himling
1. etg.	Entré	Sphinx Royal Terrazzo, 60x60	Contemporary White	Letthet
1. etg.	Stue	1 – stavs eikeparkett, Boen hvit Rock	Contemporary White	Letthet
1. etg.	Kjøkken	1 – stavs eikeparkett, Boen hvit Rock	Contemporary White	Letthet
1. etg.	Tv-stue	1 – stavs eikeparkett, Boen hvit Rock	Contemporary White	Letthet
1. etg.	Innvendige boder	1 – stavs eikeparkett, Boen hvit Rock	Contemporary White	Letthet
1. etg.	Bad/vaskerom	Sphinx Royal Terrazzo, 60x60 (20x20 i dusjsone)	Vitra Ark (Matt), 20x20, Curious Mind på malt veggflate	Letthet (våtromsmaling)
2 etg.	Lekerom/opphold	1 – stavs eikeparkett, Boen hvit Rock	Contemporary White	Letthet
2 etg.	Baderom	Sphinx Royal Terrazzo, 60x60 (20x20 i dusjsone)	Vitra Ark (Matt), 20x20, Cityscape på malt veggflate	Letthet (våtromsmaling)
2. etg.	En Suite	Sphinx Royal Terrazzo, 60x60 (20x20 i dusjsone)	Vitra Ark (Matt), 20x20, Cityscape på malt veggflate	Letthet
2 etg.	Soverom og Walk-In	1 – stavs eikeparkett, Boen hvit Rock	Løvsal	Letthet
3 etg.	Loftstue	1 – stavs eikeparkett, Boen hvit Rock	Contemporary White	Letthet
3 etg.	Soverom	1 – stavs eikeparkett, Boen hvit Rock	Contemporary White	Letthet



Illustrasjon av Hus C og A. Kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Signatur Bolig utvikler arkitekttegnede nybygg for familier som er klare for å ta det langsiktige valget.

En viktig del av vår prosess handler om å utfordre arkitekten og alle våre underleverandører til å sette sin signatur på prosjektet med stolthet. Dette gjør at alle våre prosjekter blir ulike, men det som samler dem er at de alltid blir frontet av vår merkevare, Signatur Bolig.

På denne måten forplikter vi oss til å være en eiendomsutvikler for de kvalitetsbevisste boligkjøperne – de som ønsker et nybygg med egenart. Et hus er tross alt ikke et hjem før mennesker flytter inn og fyller rommene med sine helt egne liv.

Sem & Johnsen Nye Boliger AS
PB. 1488 Vika, 0116 Oslo
Besøksadresse:
Ruseløkkveien 36, 0250 Oslo

Christopher Lejonberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
cl@sem-johnsen.no
+47 473 71 031

Iga Okon
Eiendomsmegler
io@sem-johnsen.no
+47 919 94 884

Signatur Bolig V AS
Skovveien 11, 0257 Oslo

Dag Stian Bakken
dsb@signaturbolig.no
+47 414 78 780



SEM & JOHNSEN

