

# 2-roms leiligheter

Bygg B - Salgstrinn 1



MIDDELTHUNET



## MIDDELTHUNET

Alt du kjenner, alt du trenger,  
rett rundt hjørnet

Et prosjekt utviklet av Veidekke Eiendom AS og OBOS



# Slik blir Middelthunet

Vi bygger boligdrømmen midt på Majorstuen. Et etterlengtet prosjekt med en sjelden beliggenhet. Her bor du helt nytt, med alt du kjenner, alt du trenger - rett rundt hjørnet.

Middelthunet vil bestå av 329 unike selveierleiligheter fra rundt 43 til 408 kvadratmeter, fordelt på tre bygg på 10, 12 og 14 etasjer. Det er Nordeas gamle hovedkontor som nå skal omdannes til et nytt og attraktivt bomiljø i denne levende, tradisjonsrike bydelen.

Du kan velge alt fra flotte toroms leiligheter til fantastiske toppleiligheter - alle med god standard og moderne fasiliteter. Boligene er tegnet med fokus på god plassutnyttelse og smarte løsninger. De fleste leilighetene kommer med en eller flere balkonger, og toppleilighetene vil få private terrasser. Mange av boligene vil ha spektakulær utsikt over Frognerparken og bypulsen i nærmiljøet.

Samtlige beboere kan nyte de flotte felles takterrassene med unike sol- og utsiktsforhold, samt et frodig og levende uterom mellom byggene. På gateplan vil det være næringslokaler med et variert servicetilbud for både beboere og besøkende. Blanding av urban arkitektur og det grønne, lune gårdsrommet gjør Middelthunet til et godt sted å leve for store og små.





# Felles takterrasse

På Middelthunet vil beboerne få gleden av tre felles takterrasser – én på taket i Hus B, Hus C og én i 8. etasje på Hus A, mot Frogner Stadion. Her får man gode solforhold og en fantastisk utsikt. Her kan du treffe gode naboer og nyte luftige og moderne fellesarealer året rundt.

## Attraktive fasiliteter

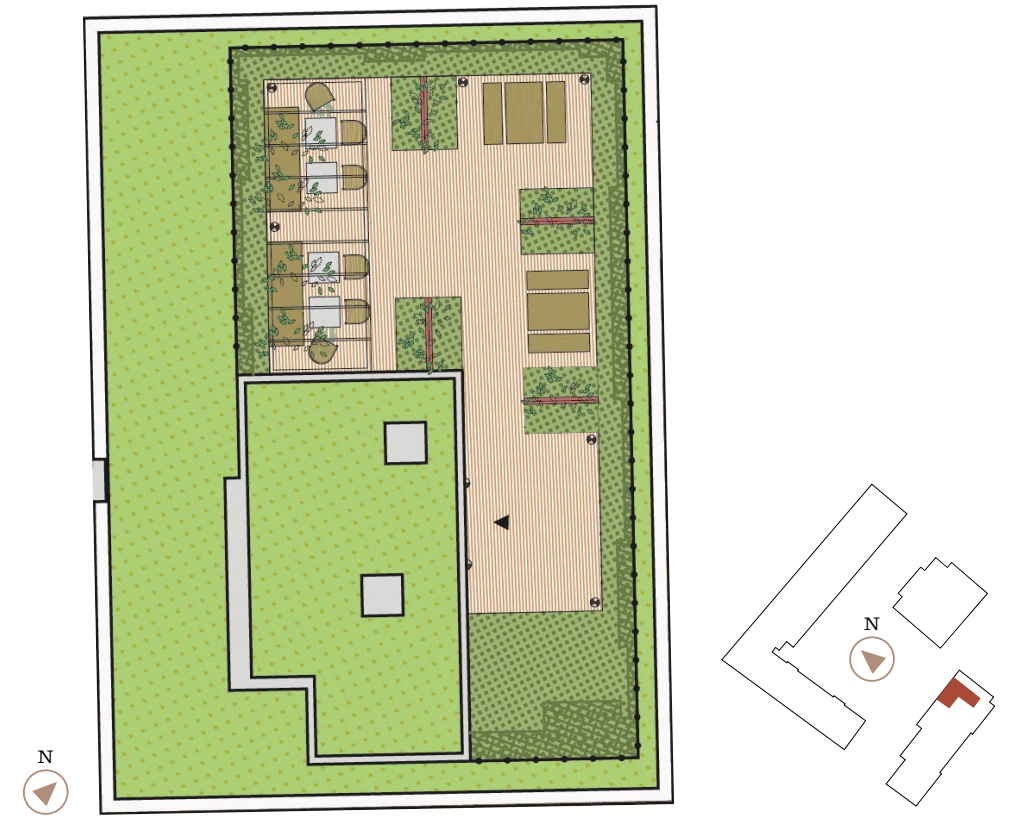
Takterrassene kommer med en rekke fasiliteter. Du kan dra nytte av flotte loungegrupper, pergola i tre og plantekasser med beplantning. Dekket blir i tre og rekkverket kommer i glass og pulverlakkert metall. På takterrassen i Hus A vil du også finne utekjøkken, utedusj og toalett. Er du av den aktive typen vil du like Tufteparken som kommer her, et eget område med treningsapparater som alle kan benytte.

Takterrassene vil bestå av ulike soner som tilrettelegger for ulike behov, om du vil nyte et hyggelig selskap eller en rolig stund med en god bok. Enkelte sittegrupper kommer under tak.

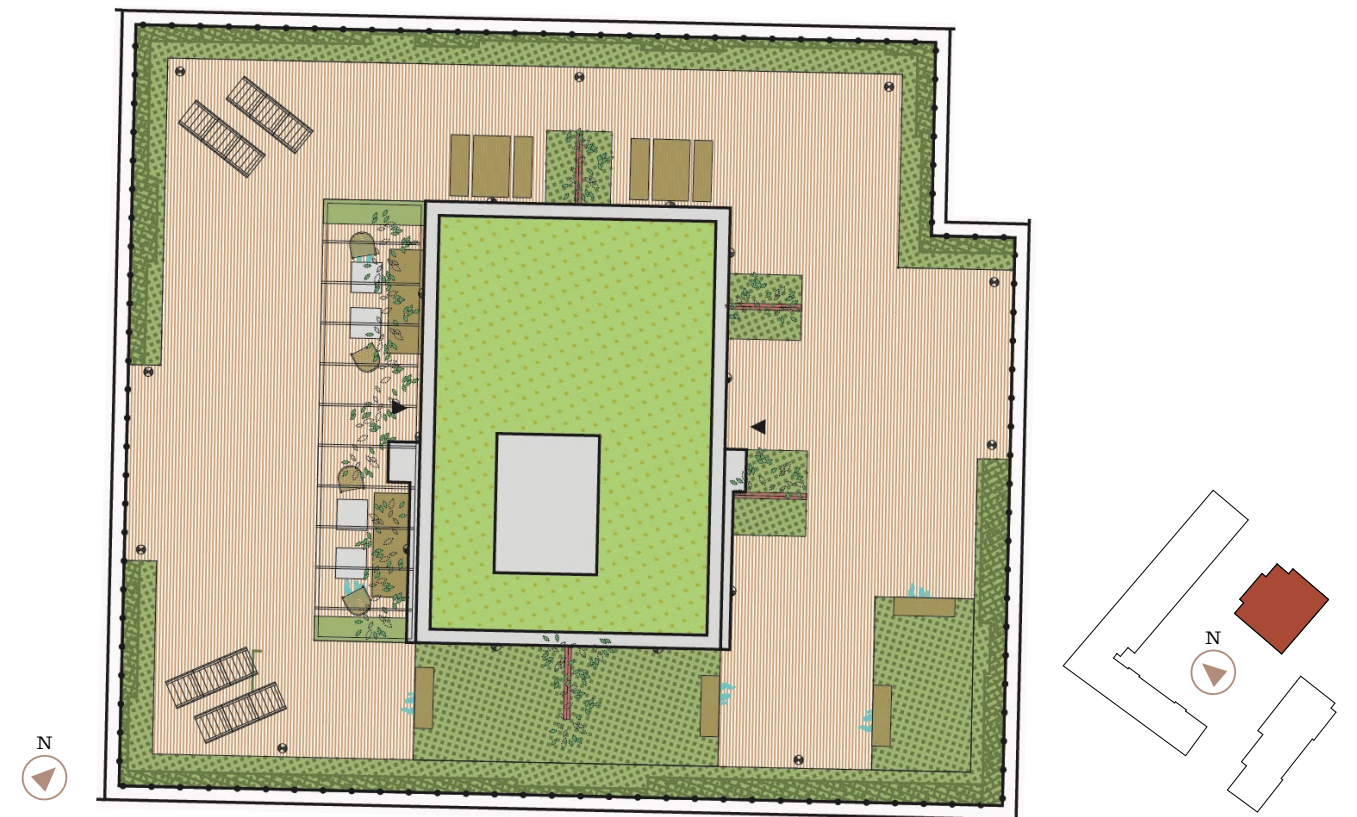




Hus A



Hus B



Hus C

# Et levende uterom for deg og meg

Uterommene i Middelthunet skal gi deg følelsen av et tilbaketrukket gateliv.

## En grønn lunge

På bakkeplan skal vi skape en grønn lunge for beboere og besøkende. Uterommene skal innby til aktivitet, ro og trygghet, med oppholdsområder og logiske ganglinjer som trekker folk inn og gjennom Middelthunet. Dette skal være en arena for lek, soling, servering og underholdning.

Den flotte Fonteneplassen blir et naturlig møtested i dette frodige området. Ta deg en rolig spasertur etter jobb, lek med barna på gresset eller sett deg ned med en god bok. Dette skal bli et godt sted å være.





Kjøreadkomst for 3 parkeringsplasser i nabogården Kirkeveien 44.

I 1.etg. mot øst på Hus B monterers skjermvegg med målene B:300 cm H:200 cm mellom næringslokalet og leilighet B0105. Mot vest kommer skjermvegg med samme mål mellom inngangsparti og leilighet B0113. Skjermveggen utføres i en kombinasjon av panel og glass.

Det monteres skjermvegger med målene B: 150 cm H 250cm i leilighetsskillet mellom B0105/B0104, mellom B0104/B0103 og mellom B0103/B0102. Disse skjermveggene utføres i panel.

Skjermveggene er vist på etasjeplan side 18.





# Plan 1

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms

I dette heftet er følgende leiligheter:

B0105	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0101	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0102	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0103	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0104	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0113	2-roms	53 BRA m <sup>2</sup>
B0109	2-roms	55 BRA m <sup>2</sup>



I 1.etg. mot øst på Hus B monteres skjermvegg med målene B:300 cm H:200 cm mellom næringslokalet og leilighet B0105. Mot vest kommer skjermvegg med samme mål mellom inngangsparti og leilighet B0113. Skjermveggen utføres i en kombinasjon av panel og glass.

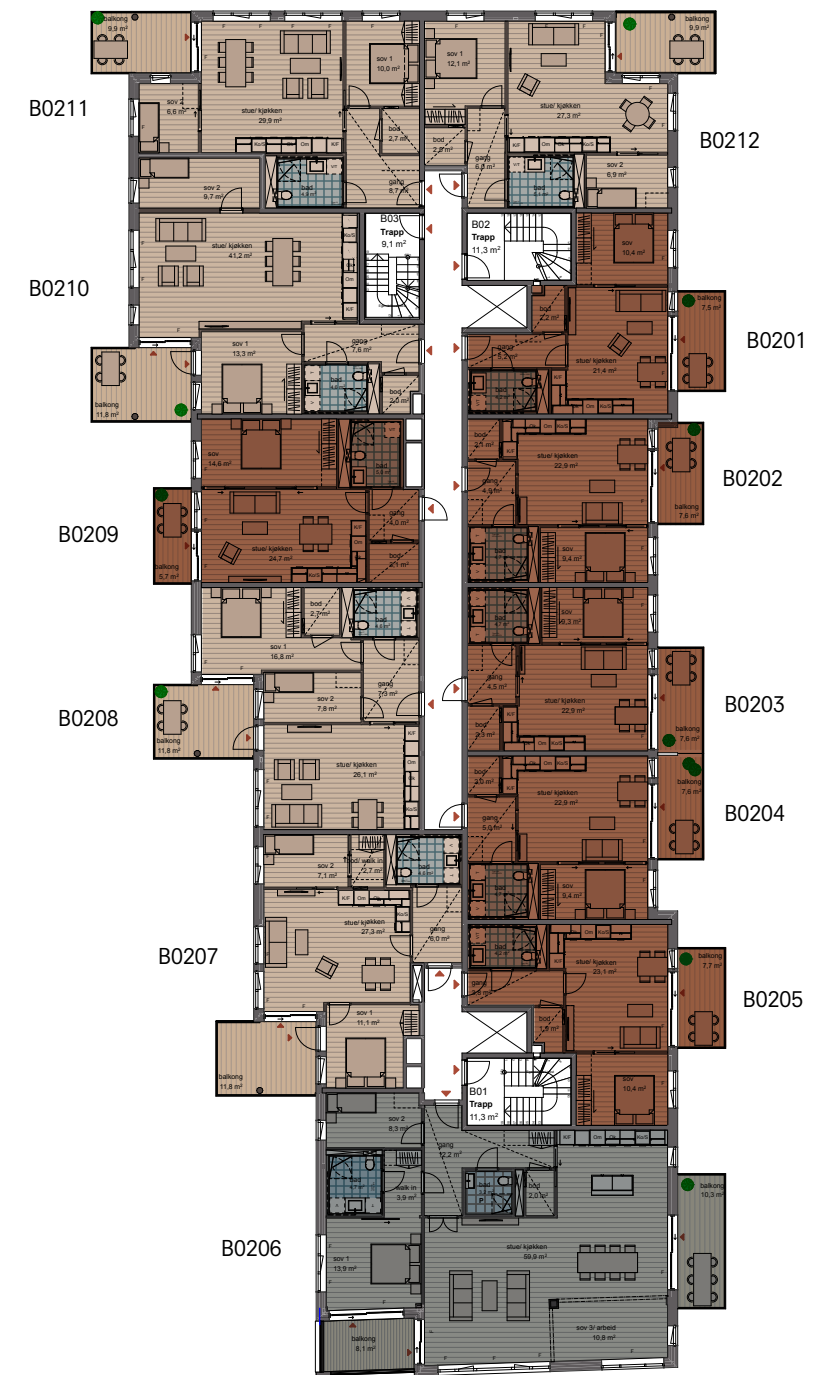
Det monteres skjermvegger med målene B: 150 cm H 250cm i leilighetsskillet mellom B0105/B0104, mellom B0104/B0103 og mellom B0103/B0102. Disse skjermveggene utføres i panel.

# Plan 2

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms

I dette heftet er følgende leiligheter:

B0205	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0201	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0202	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0203	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0204	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0209	2-roms	55 BRA m <sup>2</sup>

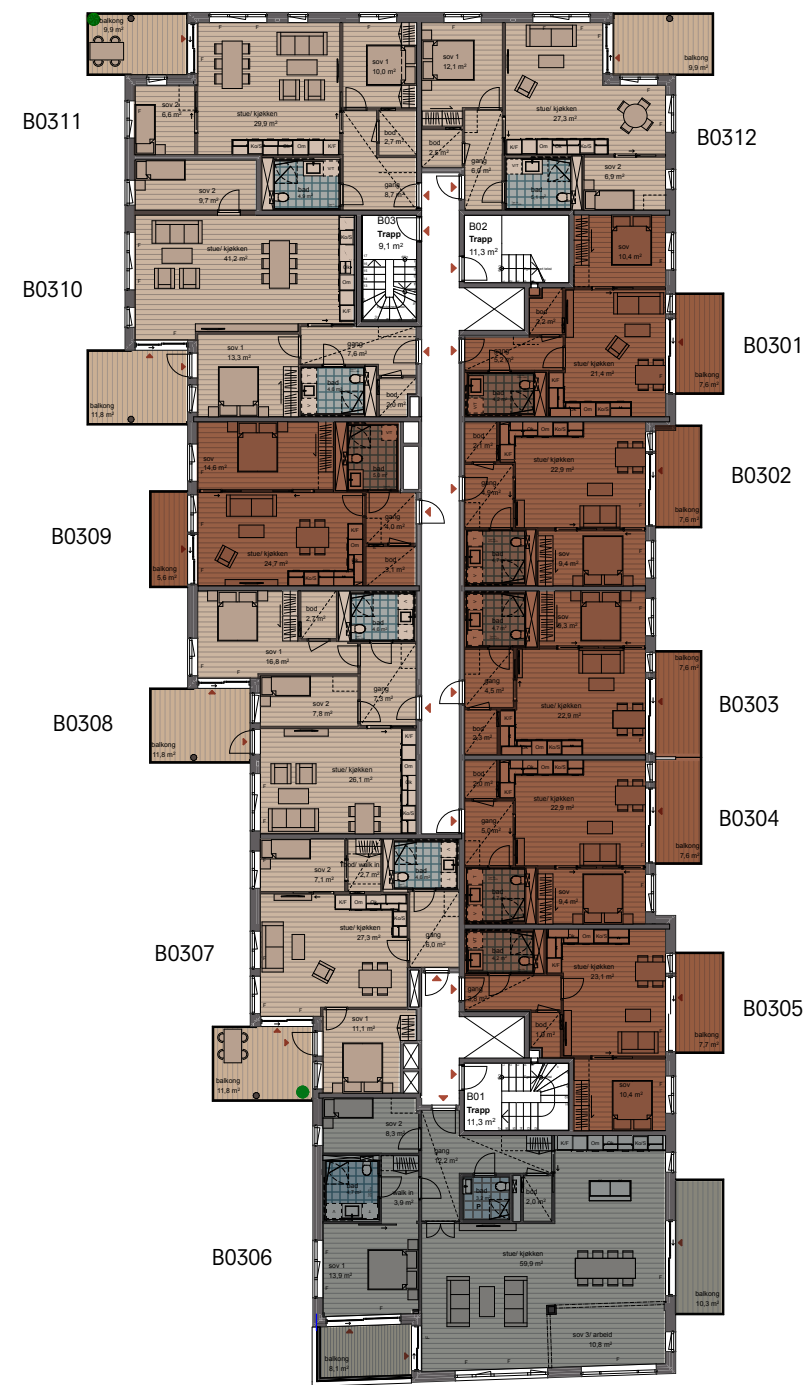


# Plan 3

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms

I dette heftet er følgende leiligheter:

B0301	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0305	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0302	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0303	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0304	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0309	2-roms	55 BRA m <sup>2</sup>

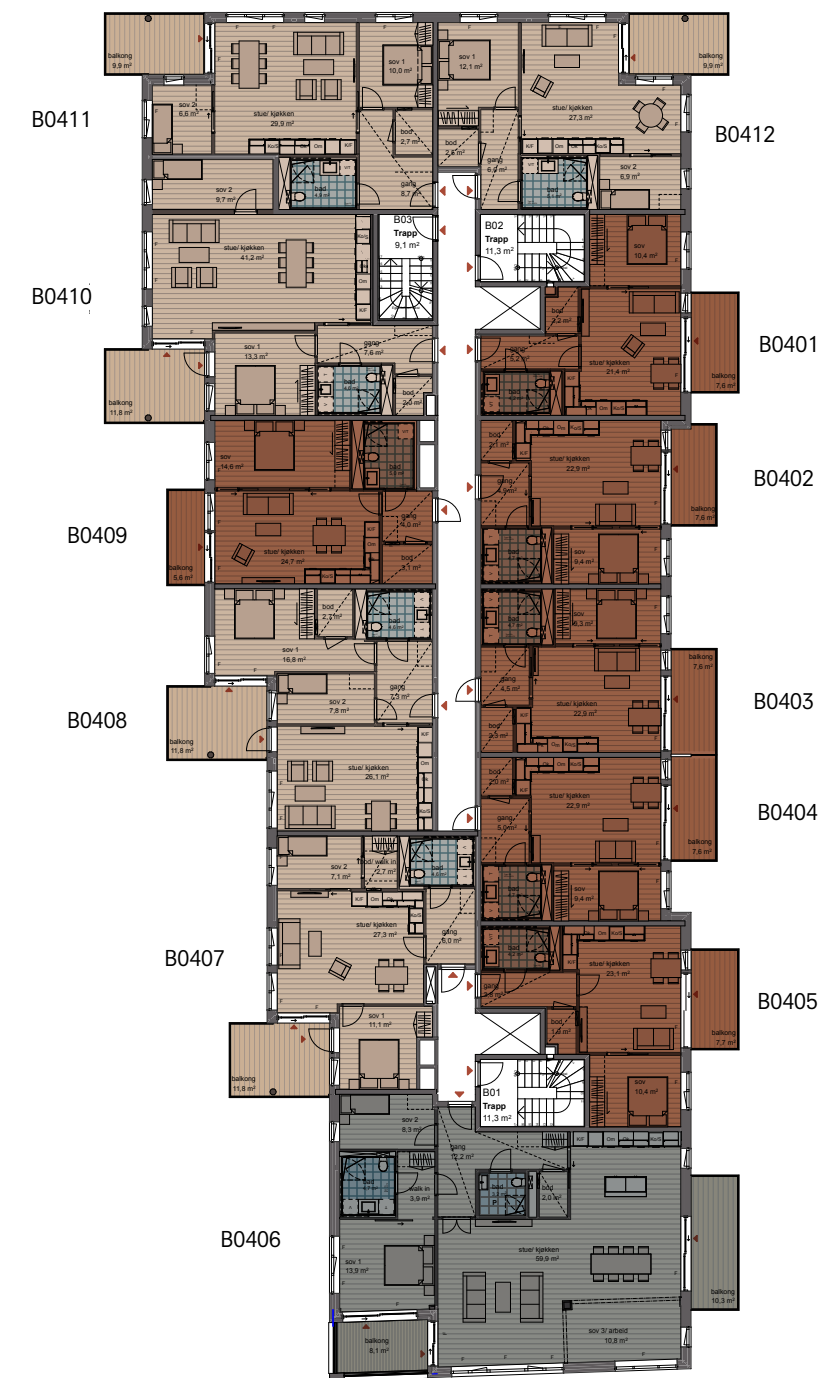


# Plan 4

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms

I dette heftet er følgende leiligheter:

B0401	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0405	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0402	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0403	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0404	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0409	2-roms	55 BRA m <sup>2</sup>

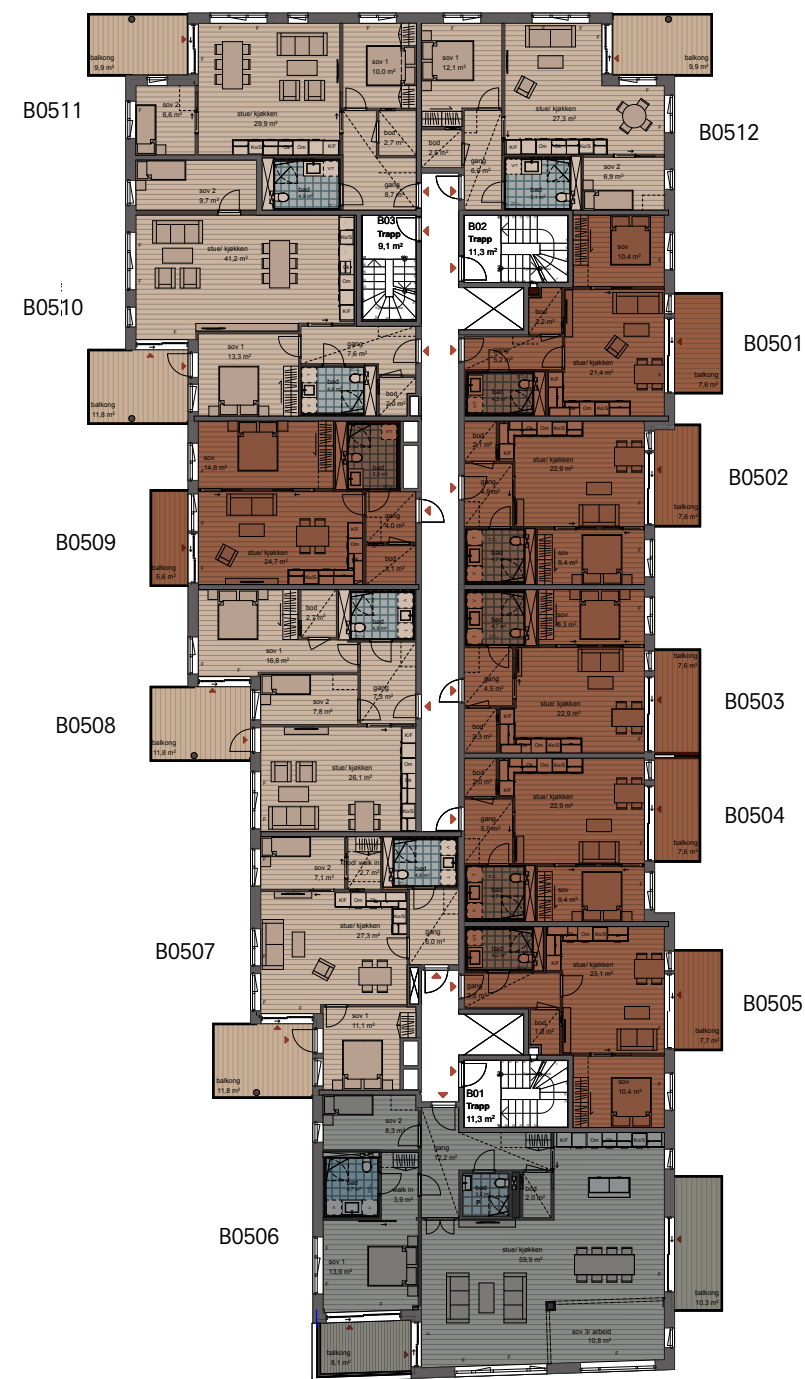


# Plan 5

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms

I dette heftet er følgende leiligheter:

B0501	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0505	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0502	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0503	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0504	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0509	2-roms	55 BRA m <sup>2</sup>

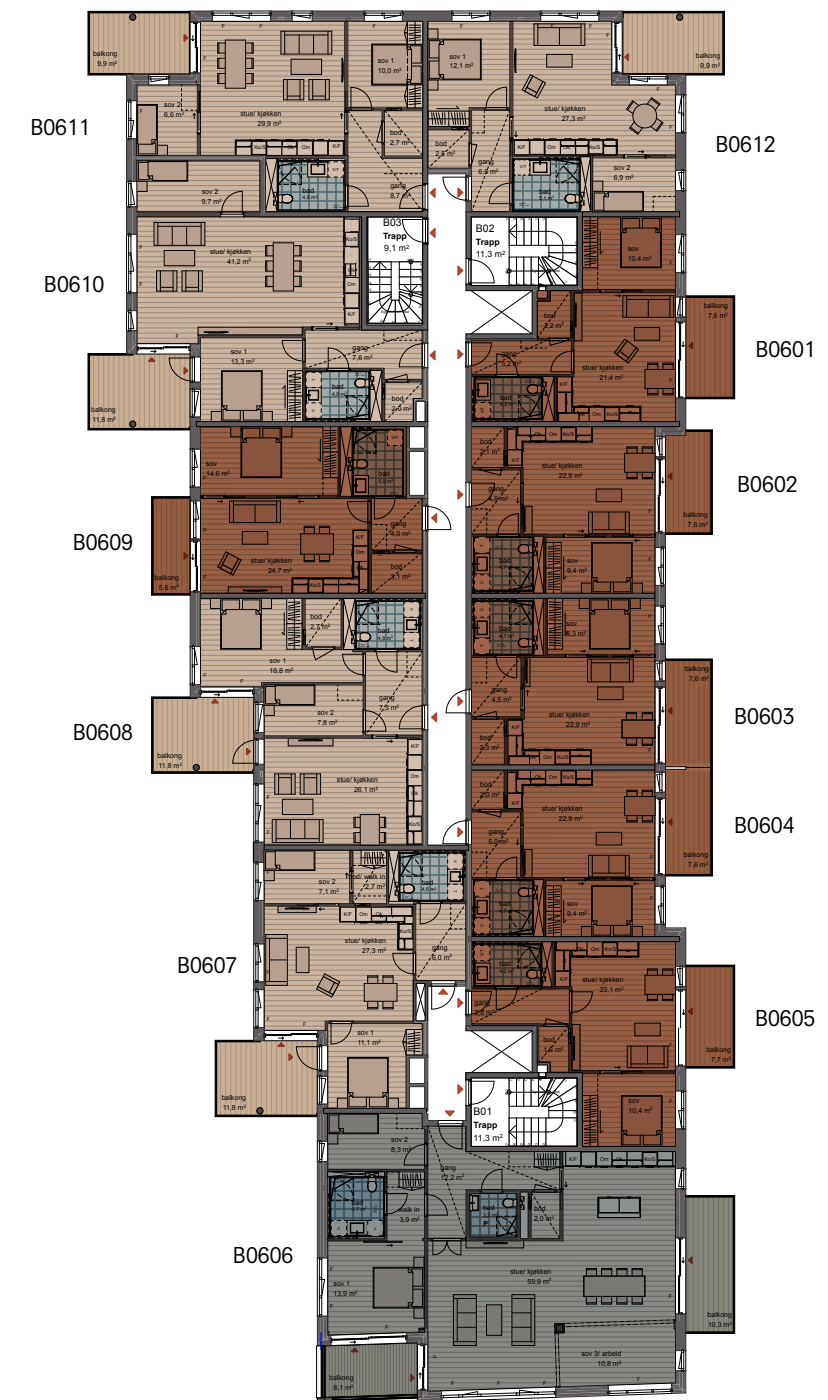


# Plan 6

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms

I dette heftet er følgende leiligheter:

B0601	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0605	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0602	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0603	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0604	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0609	2-roms	55 BRA m <sup>2</sup>

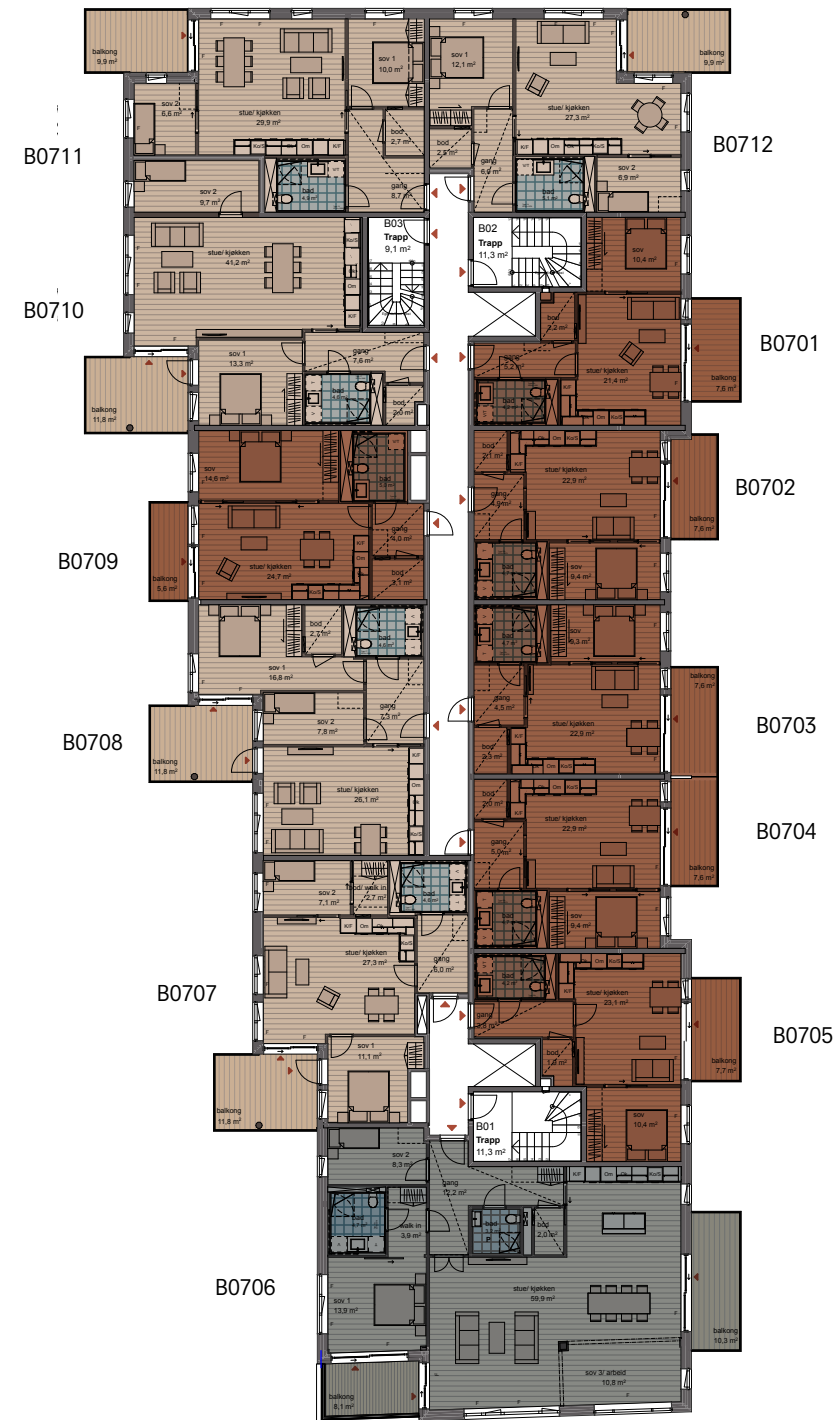


# Plan 7

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms

I dette heftet er følgende leiligheter:

B0701	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0705	2-roms	46,5 BRA m <sup>2</sup>
B0702	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0703	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0704	2-roms	47 BRA m <sup>2</sup>
B0709	2-roms	55 BRA m <sup>2</sup>

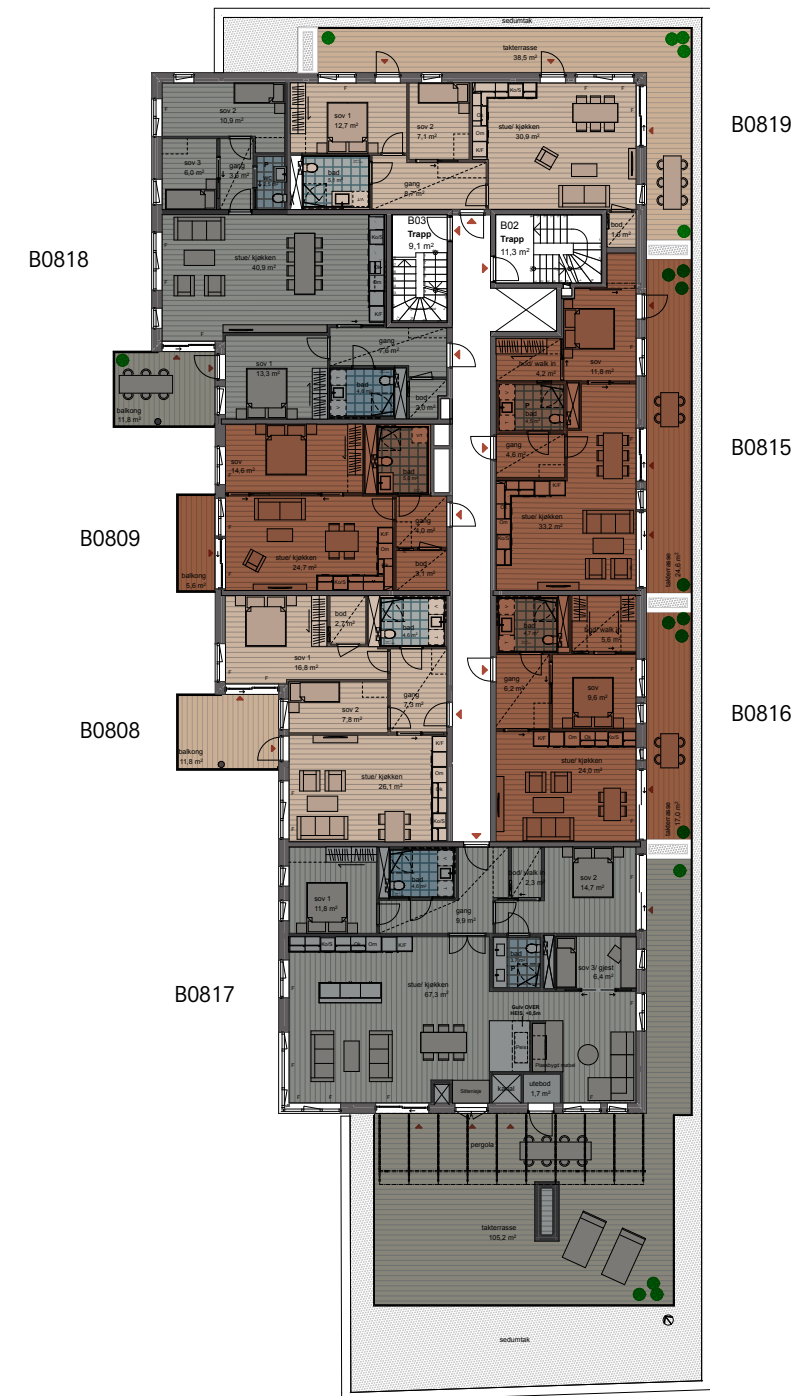


# Plan 8

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms

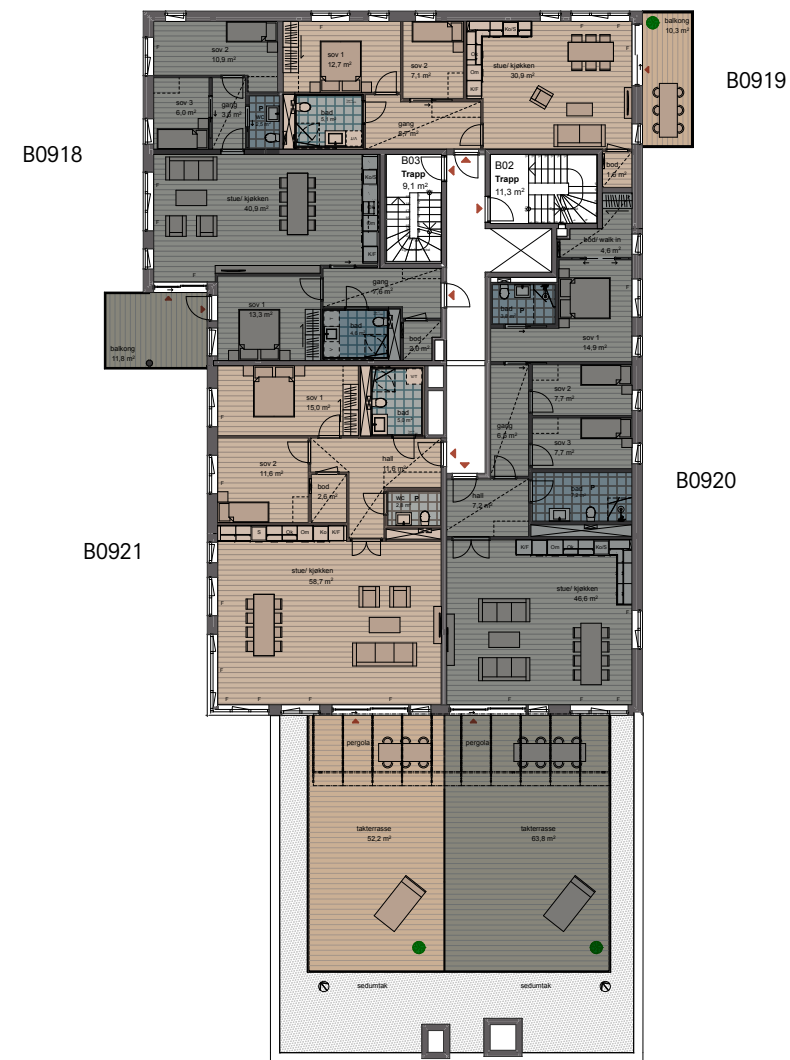
I dette heftet er følgende leiligheter:

B0809	2-roms	55 BRA m <sup>2</sup>
B0816	2-roms	53,5 BRA m <sup>2</sup>
B0815	2-roms	61,5 BRA m <sup>2</sup>



# Plan 9

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms



# Plan 10

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms



## 2-roms med egen balkong

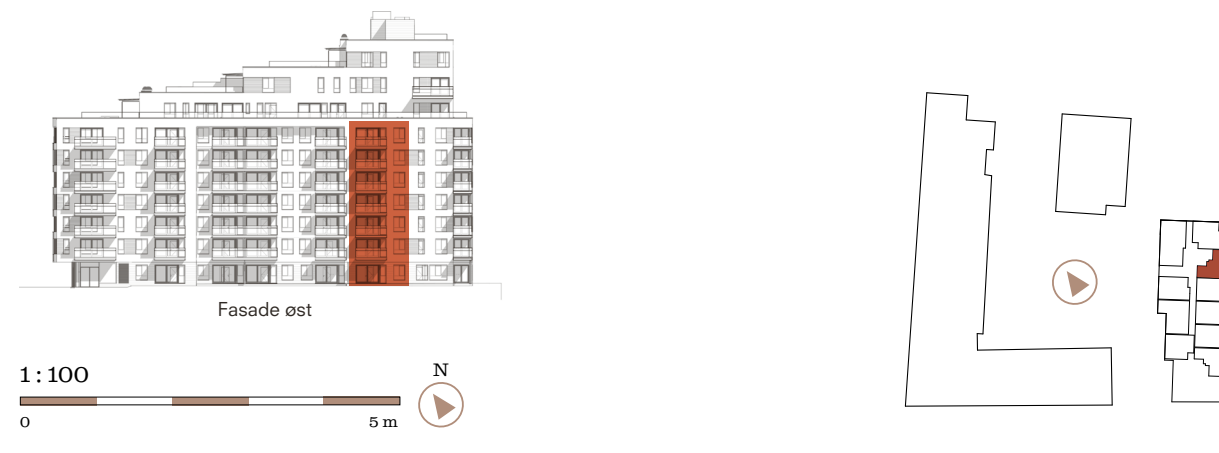
En romslig leilighet med balkong og åpen kjøkkenløsning.

Disse flotte leilighetene kommer med god takhøyde og store vindusflater som gir mye lys. Leveres med enstavs hvitpigmentert eikeparkett og skyvedør ut til balkong som gir godt lys-innslipp til rommet. Alle leilighetene har utgang balkong eller terrasse på terreng, med unntak av leilighet B0113 som ikke har privat uteplass. Kjøkkenet er tidsriktig og praktisk. Delikat og flislagt badrom. Det er vannbåren varme i gulvet. Balansert ventilasjon sikrer stabil innnetemperatur i samtlige rom.



## 2-roms

Leilighet B0101 får hekk rundt terrasse, og ikke rekkverk.



**Leilighetsnummer**  
B0101, B0201, B0301,  
B0401, B0501, B0601,  
B0701

**E'tg.**  
1, 2, 3, 4,  
5, 6, 7

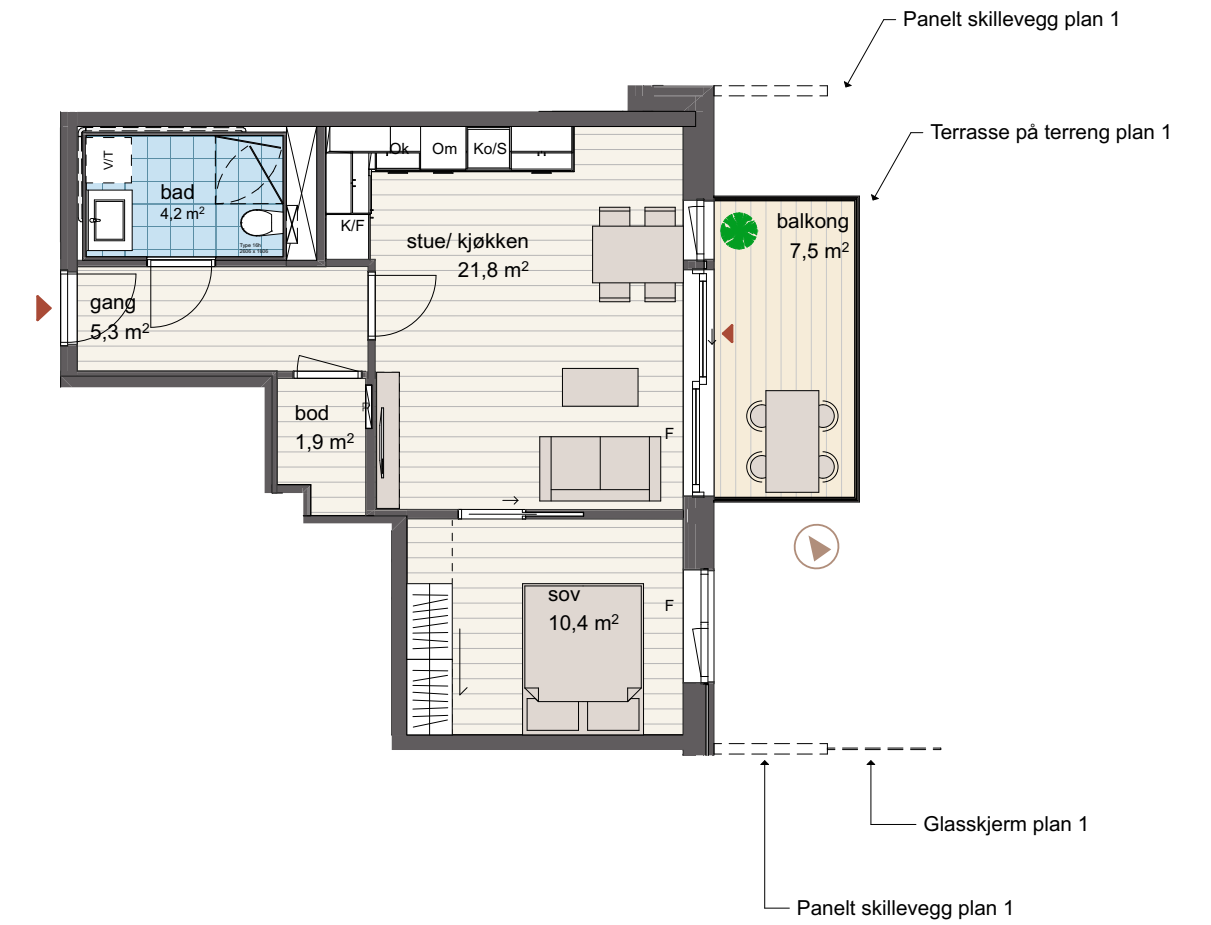
**BRA**  
46,5 m<sup>2</sup>

**P-rom**  
44 m<sup>2</sup>

**Balkong**  
7,5 m<sup>2</sup>

## 2-roms

Leilighet B0105 får rekkverk rundt terrasse med hekk plantet på utsiden.



**Leilighetsnummer**  
B0105, B0205, B0305,  
B0405, B0505, B0605,  
B0705

**E'tg.**  
1, 2, 3, 4,  
5, 6, 7

**BRA**  
46,5 m<sup>2</sup>

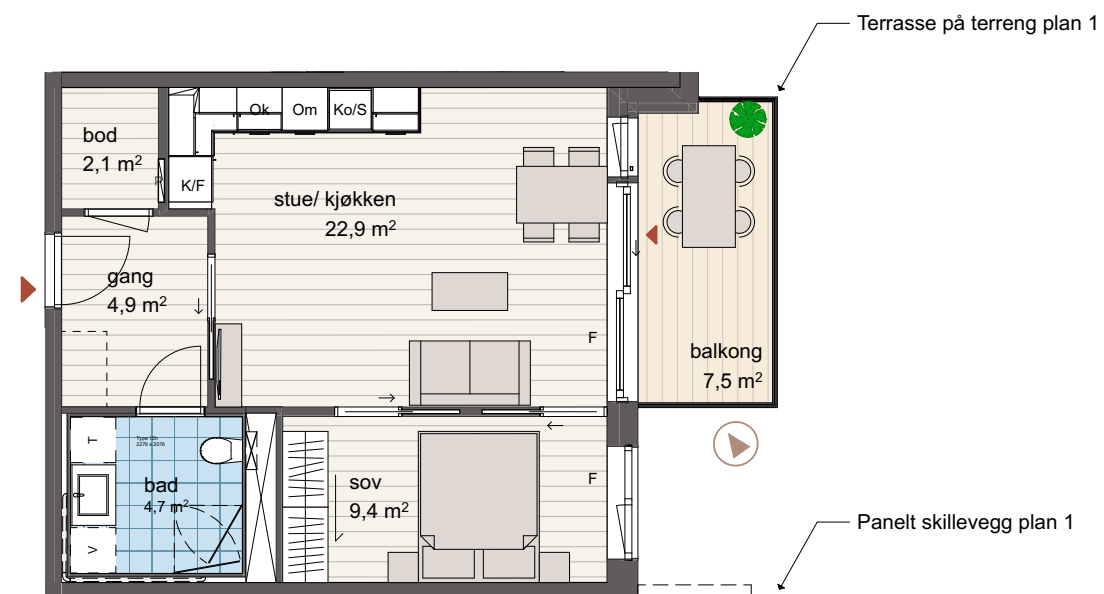
**P-rom**  
44,5 m<sup>2</sup>

**Balkong**  
7,5 m<sup>2</sup>

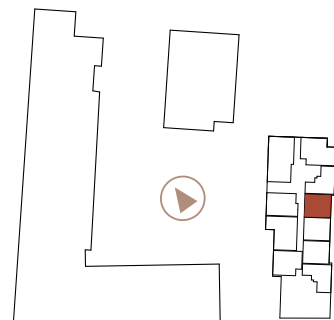


## 2-roms

Leilighet B0102 får hekk rundt terrasse og ikke rekkverk.



Fasade øst



**Leilighetsnummer**  
B0102, B0202, B0302,  
B0402, B0502, B0602,  
B0702

**Etg.**  
1, 2, 3, 4,  
5, 6, 7

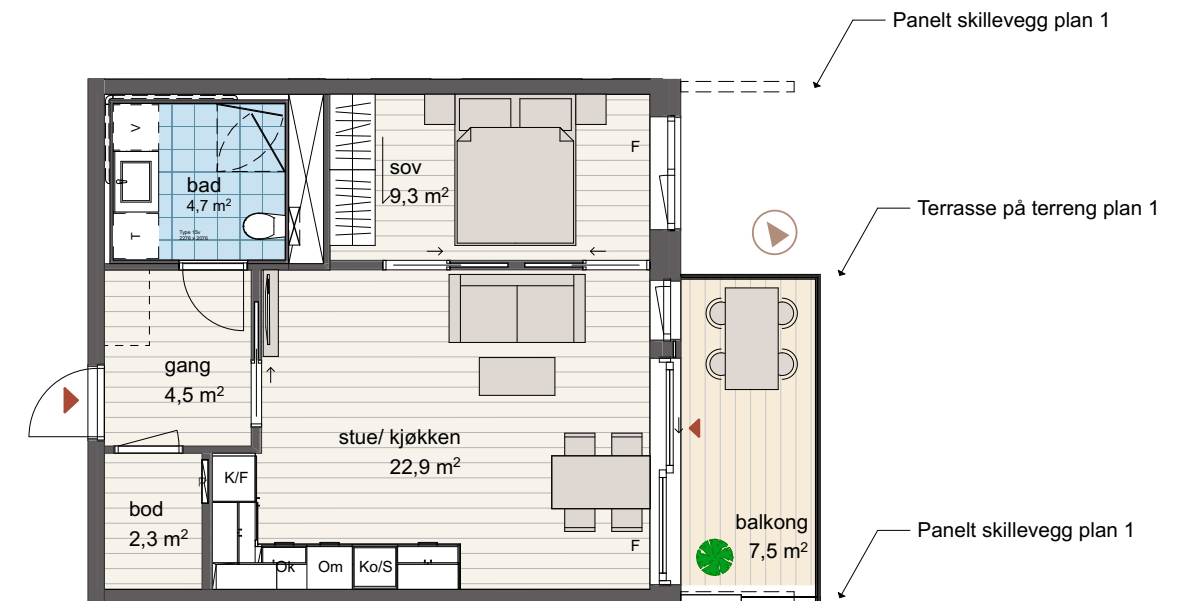
**BRA**  
47 m<sup>2</sup>

**P-rom**  
45 m<sup>2</sup>

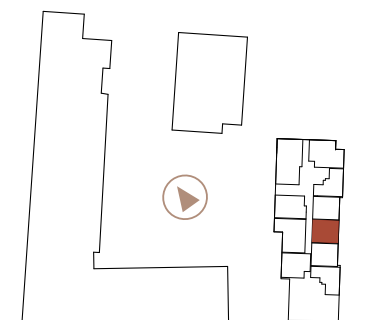
**Balkong**  
7,5 m<sup>2</sup>

## 2-roms

Leilighet B0103 får hekk rundt terrasse og ikke rekkverk.



Fasade øst



**Leilighetsnummer**  
B0103, B0203, B0403,  
B0403, B0503, B0603,  
B0703

**Etg.**  
1, 2, 3, 4,  
5, 6, 7

**BRA**  
47 m<sup>2</sup>

**P-rom**  
45 m<sup>2</sup>

**Balkong**  
7,5 m<sup>2</sup>

## 2-roms

Leilighet B0104 får hekk rundt terrasse og ikke rekkverk.



1 : 100  
0 5 m N



**Leilighetsnummer**  
B0104, B0204, B0304,  
B0404, B0504, B0604,  
B0704

**E'tg.**  
1, 2, 3, 4,  
5, 6, 7

**BRA**  
47 m<sup>2</sup>

**P-rom**  
45 m<sup>2</sup>

**Balkong**  
7,5 m<sup>2</sup>



## 2-roms



## 2-roms

Leilighet B0109 får rekkverk rundt terrasse.

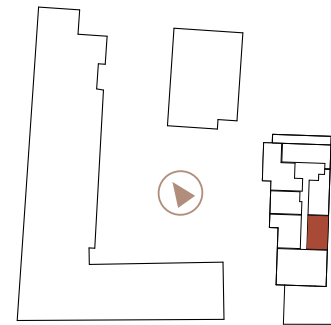
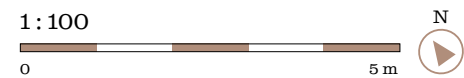


## 2-roms

Rekkverk på balkong er 150 cm høyt.



Fasade øst



Leilighetsnummer  
B0816

Etg.  
8

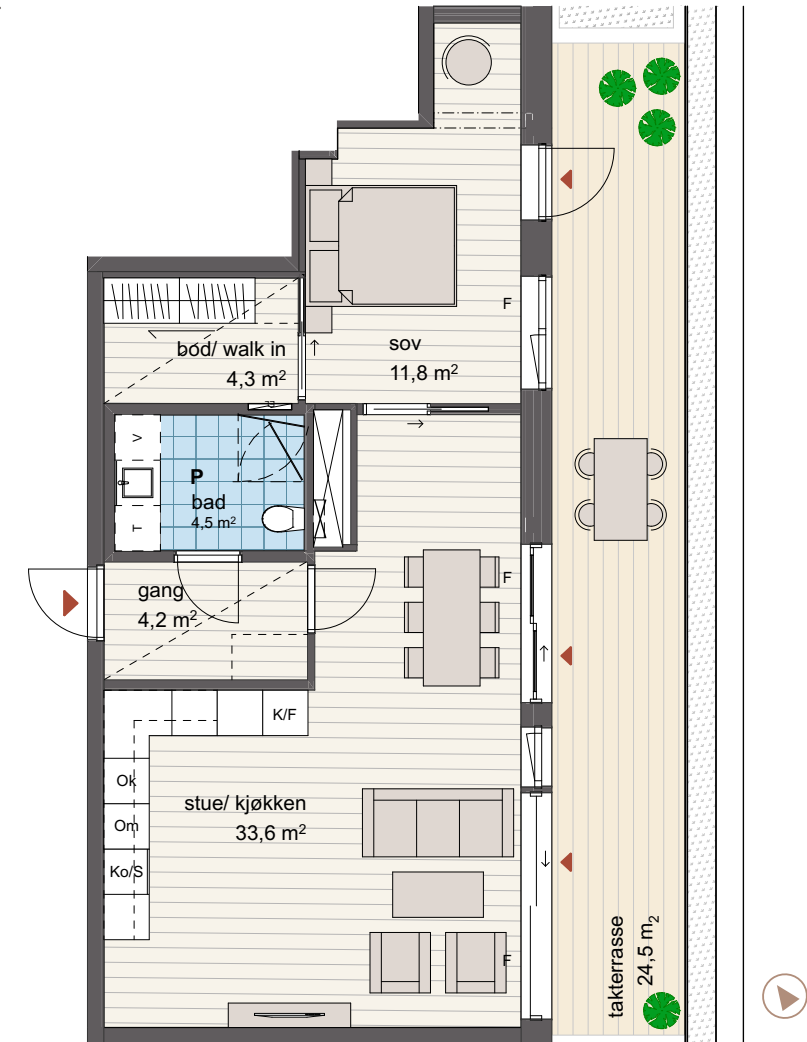
BRA  
53,5 m<sup>2</sup>

P-rom  
47,5 m<sup>2</sup>

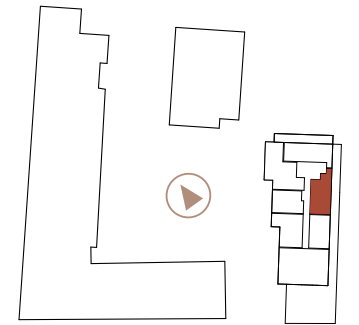
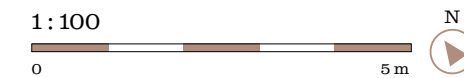
Balkong  
17 m<sup>2</sup>

## 2-roms

Rekkverk på balkong er 150 cm høyt.



Fasade øst



Leilighetsnummer  
B0815

Etg.  
8

BRA  
61,5 m<sup>2</sup>

P-rom  
57,5 m<sup>2</sup>

Balkong  
24,5 m<sup>2</sup>



# Leveransebeskrivelse

## Fellesarealer

### Konstruksjon:

- Byggene fundamenteres med stålkjerner og til fjell og bygges i plasstøpt betong og bindingsverk i tre-/stålstendere med gipsplater. Etasjeskiller og skillevegger mellom leilighetene utføres hovedsakelig i betong. Fasader utføres i en kombinasjon av puss, plateledning og royalimpregnert panel. Innvendige delevegger blir utført i stål-/trestendere og gipsplater.

### Gulv

- Inngangsparti og trapp til og med mellomrepos får en lys grå flis med malt opptrinn.
- Trappeløp og felles korridorer får teppebelegg med fotlist i eik.
- Gulv i heis får samme keramiske flis som inngangsparti.

### Vegger

- Sparkles og males i fargen NCS S 3502-Y glans 07. En vegg i inngangsparti får eikespiler.
- Heis får speil på bakveggen, sidevegger av paneler med tremønstrert dekor i brun nyanse, håndløper på en side.

### Tak

- Inngangsparti får akustisk spilehimling i eik
- Øvrige himlinger i trapp og felles korridorer får systemhimling.

### Elektro

- Inngangsparti får innvendige spotter i tak. Det monteres porttelefon med kamera.
- Trappeløp får lamper på vegg.
- Felles korridorer får LED-downlights i himling.
- Det monteres ledelys i fellesarealer iht. myndighetskrav.
- Belysning i trapperom og korridorer er utstyrt med bevegelsessensor.

### Annet

- Trapp får rekkverk i lakkert stål i en grå farge RAL 7021.

### Felles takterrasse bygg A

- Tredekke i Møre Royal.
- Pergola i tre.
- Plantekasser med beplantning.
- Utekjøkken med vann/avløp, Tuftepark, utedusj og toalett i tilknytning til terrassen.
- Utemøbler – spisebord med stoler og sittegrupper.
- Rekkverk i glass og pulverlakkert metall.

### Felles takterrasse bygg B og C

- Tredekke i Møre Royal med innslag av betongstein.
- Pergola i tre.
- Plantekasser med beplantning.
- Utemøbler – spisebord med stoler og sittegrupper.
- Rekkverk i glass og pulverlakkert metall.

### Garasjeanlegg og sportsboder

- Brettskurt og impregnert betong. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres. Det monteres ikke sluk i garasjeanlegg.
- Det kan bli en kombinasjon av ordinære parkeringsplasser og såkalt parkeringssystem med parkeringsplattform.
- Vegger og himlinger leveres i støvbundet betong.
- Mulighet for montasje av ladepunkt med dynamisk lastestyring for elbil på alle biloppstillingsplasser. Ladepunkt tilbys som tilvalg. Dynamisk lastestyring innebærer at ladepunktene til enhver tid benytter tilgjengelig kapasitet i det elektriske anlegget. Dette medfører at effekt ut i det enkelte ladepunkt vil variere ut fra antall biler som lader samtidig, samt øvrig belastning på det elektriske anlegget. I praksis betyr dette at ladetid vil variere.

- Sportsboder får nettingvegger mellom bodene. Areal på sportsbodene er 5 kvm. Bodenes utforming vil variere.
- Høyder i garasjeanlegget skal minimum være netto 210 cm i kjørebane.

### Renovasjon:

- Det legges opp til avfallspunkt med dypavfallsbeholdere på terreng i Fabrikkgata og Middelthunsgate 15.

### Brannsikring

- Alle leiligheter sprinkles, det blir synlige sprinklerhoder. Fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg med multidetektorer og røykdetektorer i fellesarealene monteres etter gjeldende forskrifter. Kjelleretasjen sprinkles.

# Leveransebeskrivelse

## Leiligheter

### Gulv

- Tørre rom får 1-stavs 145 mm. lamellparkett Falster Eik Nordlys Accent HDF 13 mm.
- Bad og WC får Porcelenato flis Marte Elegance Beige 30x30 cm. I dusjsonen blir flisformatet 5x5 cm. I WC monteres sokkelflis.

### Vegger

- Tørre rom, inkludert WC sparkles og males i fargekode NCS S 1502-Y glans 07.
- Bad får Porcelenato flis Marte Elegance Beige 30x60 cm.

### Tak

- Helsparklet og malt betong himling i fargekode NCS S 0500-N glans 03. Ingen taklister.
- Gang leveres med nedforede malte gipshimlinger med innfelte downlights.
- I bod leveres nedforet systemhimling.
- Prefabrierte bad leveres med himling i fiberbetong eller metallplate med innfelte downlights med dimmer.
- Plassbygde bad leveres med nedforet gipshimling med innfelte downlights med dimmer.
- Sprinklerhoder i henhold til myndighetskrav.

### Romhøyde

- Stuer og i de fleste soverom uten tekniske installasjoner i tak vil det bli en netto takhøyde på ca. 250 cm. På grunn av tekniske installasjoner i himling vil enkelte rom få nedforet himling eller innkassing langs tak/vegg. Typiske eksempler på dette er bad, toalett, hall/gang og kjøkken. Nedforinger er vist på plantegningene med stiple diagonal linje. Det tas likevel forbehold om at nedforinger og innkassinger kan komme uten å være markert på tegning. Generell takhøyde ved nedforing er 220 cm.

### Dører og vinduer:

- Plassering og utforming av vinduer kan variere i samme leilighetstype, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn i hvordan vindusløsningen blir i den enkelte leilighet.
- Innvendige massive dører type Unique 01 med ramme leveres hvitmalt utførelse og med dempekarm.
- Vinduer leveres med fabrikkmalt hvit karm

innvendig. Utvendig blir vinduene mantlet med lakkert aluminium som er en tilnærmet vedlikeholdsfri løsning.

- Innvendige foringer og belistning (gerikter) rundt dører i hvitmalt utførelse. Inngangsdører leveres med FG-godkjente låser.

### Elektro

- Elektro leveres ihht. NEK 400. Alle stikk og brytere leveres fra ELKO Plus i polarhvit utførelse.
- Det monteres LED-downlights med dimmer i alle bad, WC og gang/hall.
- Utvendig stikk og lysarmatur på balkong.
- Hver leilighet får sikringsskap med automatsikringer.

### Kjøkken

- Kjøkkeninnredning fra Sigdal modell Amfi Eik i Kongle beis utførelse. Håndtak i sortlakkert metall og benkeplate i kompositt type Silestone Gris Expo 20 mm med planlimt vask fra Blanco og blandebatteri Grohe Minta.
- Hvitevarer leveres fra Siemens med integrert kjøøl/frys, ovn, induksjon koketopp og helintegrert oppvaskmaskin. Leilighet B0815 og B0816 får stekeovn i høyskap.
- K/F: kjøøl/frys  
Om: oppvaskmaskin  
Ok: oppvaskkum  
Ko/S: koketopp/stekeovn i underskap  
Ko: koketopp  
S: stekeovn
- Kjøkkeninnredningen har høyde 228 cm, og det leveres foring og gipsinnkassing over hele innredningen mot tak. Gipsinnkassingene males i veggens farge.
- Det leveres LED-spot integrert i baldakin under overskap.
- Ventilator type Røros Orion i børstet stål med integrert komfyrvakt leveres.

### Bad/WC

- Baderomsinnredning modell Elegance Black Oak med skuffer under helstøpt servant og benkeplate Kuma Excellent White med pop-up ventil. Servantarmatur type Grohe Eurosmart. Servantplaten vist på 3D-illustrasjon på siden 41/42 er tidligere modell som er byttet til Kuma.
- Det leveres utenpåliggende speil med integrert belysning.

- Veggmontert toalett i hvit porselen med Unopax sisternesøyle i Cremweiss farge tilpasset veggflisen. Vi gjør oppmerksom på at denne søylen ikke er vist på 3D-illustrasjon av badet på bilde 41/42.
- Dusjvegger i klart glass 90x90 cm, og hjørnesluk.
- Dusjsett med ettgreps armatur og Rainshower 210 fra Grohe.
- Veggmontert håndkleholder med varme.

### Soverom

- Hovedsoverom leveres med 2 meter skyvedørsgarderobe fra Sigdal med Alu Light Sølv ramme og speil i Bronse farge. Innredning med 2 x hattehylle, 60 cm stang og 40 cm hyller. Gavt og hyller i eik hvit struktur utførelse.
- I de soverommene som har slagdørsgarderobe leveres det to skap av en meter. Innredningen blir 40 cm hylle og 60 cm stang med hattehylle over. Front Nordisk i lys trestruktur melamin med sortlakkert håndtak. Der det leveres garderobe med slagdører er disse tegnet inn på hver sin side av sengen, eller i Walk-in bod.
- Øvrige soverom leveres uten garderobeskap.
- Garderobeløsning kan om ønskelig bestilles gjennom kjøkkenleverandør som tilvalg. Vi gjør oppmerksom på at vi ikke kan montere garderobe som kommer i konflikt med reglene for tilgjengelighet (snusirke), eller andre tekniske installasjoner som sprinkler eller kanalføring.

### Bod

- Bod leveres med parkett på gulv og malte vegger. Krav til finish på vegger og himlinger er ikke de samme i bod som i oppholdsrom, og kan ha synlige tekniske føring.

### Balkonger

- Tredette i Møre Royal. Avrenning fra balkong gjennom sluk og utvendig nedløp som kommer innenfor balkongens areal eller på fasade.
- Rekkverk i glass og pulverlakkert metall.

### Internett, TV og telefon

- Det leveres uttak for bredbånd, Kabel-TV og telefoni. På vegne av sameiet vil utbygger bestille installasjon av grunnpakke for TV-signaler og bredbåndtilknytning fra signalleverandør. Bindingstid for avtalen må påregnes. Avtale for telefoni og trådløst nettverk bestilles av den enkelte.

### Ringeklokke:

- Det leveres callinganlegg med porttelefon med video for fjernåpning fra hver leilighet. I tillegg leveres ringeknapp ved inngangsdør.

### Ventilasjon:

- Det blir balansert ventilasjon med varmegjenvinner med felles ventilasjonsaggregat iht. tekniske forskrifter, med avtrekk fra kjøkken og bad. Leiligheter med egen takterrasse får eget ventilasjonsaggregat plassert på vegg i innvendig bod. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset med unntak av kanalføring i bod.
- Avtrekkshette i kjøkken har effektregulator for økt avtrekk ved matlagning.
- Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømming.

### Varmtvann og oppvarming:

- Prosjektet tilknyttes fjernvarme for oppvarming og tappevann. Boligene leveres med vannbåren gulvvarme montert med aktuatorer på tilførselsledninger til hvert enkelt rom, styrt over elektronisk, trådløs termostat montert i fordelerskap. I bad leveres det termostat for gulvføler.

### Inspeksjonsluker og -dører:

- Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør-system, luke til fordeler for fjernvarme og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad.

### Solskjermning:

- På fasader mot syd og vest monteres utvendig solskjerming i form av screen på vinduer og terrassedører. Disse betjenes med motor tilkoblet innvendig bryter.

### Tilvalg/endringer

- Fristen for tilvalg og endringer har utløpt for hus B, slik at leilighetene leveres ihht. beskrivelsen over.

### Krigshandlinger

- Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

# Bo trygt i sameiet

OBOS har mange års erfaring med å bygge og drifte boligeiendommer. En ny bolig i et av våre sameier er derfor et trygt kjøp!

Har du bolig i et sameie, eier du noe som kalles for en seksjon. Den består av boligen din og eventuelle andre deler av sameiet, som for eksempel parkeringsplass og bod. Du har full enerett til din seksjon. Det som ikke hører til de ulike seksjonene, som for eksempel felles vaskerom og trappeoppganger, eies av deg og de andre seksjonseierne i felleskap.

## Hvem bestemmer i sameiet?

En gang i året er det sameiermøte. Da møtes alle eiere, blant annet for å godkjenne regnskap og stemme over forslag om drift og vedlikehold. Det er også sameiermøtet som stemmer over endringer i vedtektene (et sett med regler som gjelder for sameiet). Sameiermøtet er den øverste bestemmende myndigheten i sameiet. Alle sameierne har rett til å delta på møtet og komme med forslag som gjelder sameiet. På sameiermøtet velger dere også et styre som har ansvaret for drift og forvaltning av sameiet. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge vedtektene og andre beslutninger som sameiermøtet har tatt.

## Hvilke rettigheter og plikter har du?

Det er først og fremst eierseksjonsloven og sameiets vedtekter som bestemmer hvilke rettigheter og plikter du har i et sameie. Sameiermøtet bestemmer hvilke vedtekter (regler), som skal gjelde i sameiet, så lenge minimumskravene i loven blir fulgt.

## Hvordan fordeles felleskostnadene, og hva brukes pengene til?

Hovedregelen er at sameiets totale kostnader fordeles på hver seksjon, ut ifra hvor stor den er. Det betyr at de som har en stor bolig betaler en noe større del av felleskostnadene enn de som eier en mindre bolig. Et nytt sameie har som regel ingen fellesgjeld. Felleskostnadene du betaler brukes derfor kun til drift av sameiet; blant annet forsikring av bygningene, offentlige avgifter, felles energiforbruk, renhold og vedlikehold. Husk at du må skaffe deg egen innboforsikring.

## Ansvar for din egen seksjon

Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden i din seksjon, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper for de andre eierne.

## Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din. I noen tilfeller kan det stå i vedtektene at sameiet skal godkjenne salg eller utleie, men for at du skal kunne nektes må det må det være en saklig grunn.

## Forretningsfører

I et OBOS-sameie er OBOS forretningsfører. Sameiet har en egen forvaltningskonsulent som støtter og hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel. Han eller hun hjelper også til med å gjennomføre sameiermøtene, og er en

viktig samarbeidspartner for styret. Mange styremedlemmer velger også å lære mer om styre og drift av sameier gjennom kurs som OBOS tilbyr.

## Hva skjer hvis noen ikke betaler felleskostnadene, eller påfører sameiet andre skader eller tap?

Sameiet har sikkerhet i hver eierseksjon. Det betyr at hvis en av eierne ikke betaler sine utgifter, eller ødelegger felles eiendom, har de andre eierne pantsikkerhet (inntil 2G i henhold til ny lov) i hans eller hennes bolig. Det vil si at hvis en eier ikke klarer å betale det han eller hun skylder, kan sameiet kreve tvangssalg. Sameiet har da førsteprioritet på å få tilbake det som eieren skylder sameiet. Disse reglene er med på å gi deg som bor i et sameie økonomisk trygghet.



## Salgsoppgave del 2 – Middelthunet hus B

Versjon 2 av mars 2022.

Salg av boligene er underlagt bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad med mer) og «Lov om eierseksjoner».

### Prosjektet

Prosjektet bygges på eiet tomt. Prosjektet består av 329 leiligheter, ca. 2 000 m<sup>2</sup> næringsarealer og en barnehage. I tillegg inneholder prosjektet et underjordisk garasjeanlegg, som består av en nybygd del og en allerede eksisterende del.

### Eiendommen

Eierseksjonssameiets eiendom vil bli skilt ut fra gnr. 215, bnr. 226 i Oslo kommune. Endelig matrikelnummer tildeles når eiendommen er fradelt og seksjonert.

### Adresse

Middelthuns gate 15-17, 0368 Oslo. Adressen kan bli endret før overtagelse.

### Tomt og grunnareal

Ca. 12 900 kvm eiet tomt. Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

### Hjemmelshaver, eier og selger

M17 Utvikling AS, org.nr: 988 736 228.

### Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet (tilleggsdel), skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I sameiets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i utomhusplanen og tar uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og endelig utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med at utbyggingen naturlig vil føre til endringer i forhold til illustrasjonen. Utomhusarealene, med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, uteareal til barnehagen i dennes åpningstid og arealer næringsseksjonene har spesielle rettigheter til, disponeres i fellesskap av alle seksjonene i sameiet (ev. i fellesskap av eierseksjonssameiene, dersom det etableres flere sameier). Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av eierseksjonssameiet (ev. eierseksjonssameiene), herunder næringsarealene og barnehagen.

### Reguleringsforhold / rammetillatelse

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, næring og barnehage. Kopi av reguleringsplan/kart/vedtekter kan fås ved henvendelse prosjektselger. Reguleringsplan er godkjent og rammetillatelse for hus B er gitt av 27.02.2019. Rammetillatelse for hus C er også gitt av 27.02.2019, og for hus A er rammetillatelse gitt av 25.10.18. Selger tar forbehold om at igangsettingstillatelser innvilges av Oslo kommune. Det tas i tillegg forbehold om endringer som følger av offentlig behandling av prosjektet. Prosjektet prosjekteres og bygges iht. Teknisk byggeforskrift TEK 17.

### Området

Middelthuns gate 15-17 grenser mot Middelthunsgate, Fabrikkgata og Fonteneplassen, og adkomst til eiendommen blir fra Middelthunsgate, Fabrikkgata og Fonteneplassen.

### Servitutter / rettigheter

Boligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. De vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte seksjonseiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold, rett til tekniske installasjoner over sameiets eiendom eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger gjør spesielt oppmerksom på følgende tinglyste heftelser på eiendommen:

- En naboeiendom har rett til 6 p-plasser i parkeringsanlegget.
- En naboeiendom (pt. Nordea) har rett til varelevering over eiendommen.
- Barnehage på naboeiendommen (Child Planet) har bruksrett til deler av utearealet på Fonteneplassen i barnehagens åpningstid.
- Fonteneplassen skal kunne benyttes av allmenheten.
- Kirkegata 44 (naboeiendommen i øst) har rett til kjøring over eiendommen i øst til private parkeringsplasser.

Kopi av servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av prosjektselger.

### Eier- og organisasjonsform

Middelthunet inngår i et byggeprosjekt som er planlagt å inneholde 3 bygninger (hus A, B, C) med tilsammen 329 boliger, ett underjordisk garasjeanlegg, næringsarealer og en barnehage.

Prosjektet planlegges foreløpig organisert som 3 eller 4 eiendommer (gårds- og bruksnumre). Garasjekjeller med tilhørende arealer planlegges etablert som en eller to anleggseiendommer. Over kjellerplanet etableres to grunneiendommer, en for Fonteneplassen og en for resterende del. Denne siste grunneiendommen blir seksjonert, og vil dermed utgjøre ett eierseksjonssameie omfattende all blokkbebyggelse inkl. boliger, næringsareal og barnehage, med tilhørende uteareal. Eierseksjonssameiet vil også omfatte deler av kjellerarealet (f.eks. boder). Sameiet vil bestå av 329 boligseksjoner, 9 næringsseksjoner og 1 seksjon som utgjør barnehagen.

Det understrekes at ovenstående beskrivelse av prosjektorganiseringen er foreløpig. Det tas derfor forbehold om at organiseringen av prosjektet kan endres, slik at det kan komme til å bestå av flere sameier og/eller borettslag, at hvert sameie/borettslag vil bestå av flere eller færre boliger, at parkering inngår i sameiet i stedet for å være egen anleggseiendom osv., etter hva som er hensiktsmessig når det gjelder utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter og hva offentlig myndigheter godkjenner.

Selger/utbygger vil fastsette vedtekter for eierseksjonssameiet(-ene) og anleggseiendommen(e) inkl. næringsarealene og barnehagen. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av kostnader til drift/vedlikehold, om bruk etc. Vedtektene vil være forpliktende for de disse gjelder. Utkast til vedtekter vil utgjøre vedlegg til kjøpekontrakten.

### Garasjeanlegg

Under den nye bebyggelsen vil det bli bygd en ny garasje. Her vil det bli opprettet nye parkeringsplasser, og bli bygd sportsboder på 5m<sup>2</sup> til alle beboere. Under Fonteneplassen vil eksisterende garasje bli bevart. Her ligger 3 tilfluktsrom som har fulgt med eiendommen siden den ble kjøpt i sin tid. I denne delen av garasjen opprettes også ca. 630 sykkelplasser samt smørebod/sykkelverksted. Disse vil være i tilfluktsrommene, som dermed blir bevart.

## Parkering

Det vil bli etablert parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg med ca. 190 parkeringsplasser for boligene. I tillegg er det avsatt et antall plasser til næringslokalene. Innkjøring til garasjeanlegget blir fra Essendropsgate. Det kan bli en kombinasjon av ordinære parkeringsplasser og såkalt parkeringssystem med parkeringsplattform.

Parkeringssystemet er tenkt av type sleidebrett. Systemet optimaliserer det tilgjengelige parkeringsarealet, men samtidig gir systemet god innstigningsbredde på førersiden. Ved bruk kaller man på plassen med egen nøkkelbrikke slik at brettet tilpasser seg sideveis og gjør bilen tilgjengelig for av og påkjøring. Bruken av plassen vil kreve nøyaktighet og tilvenning da kjørebredden er begrenset til 207 cm fra ytterkant hjul til ytterkant hjul. Det er viktig å merke seg at sleidebrett ikke er egnet for bevegelseshemmede, da karmen på selve brettet er høyere enn selve kjørebrettet. Maksimal vekt på brettet er 2,6t, og maksimal billengde 510 cm. Brettene egner seg ikke for lave sportsbiler. Det anbefales å slippe av passasjerer i manøvreringsområdet foran brettet før man kjører på.

Alle parkeringsplasser selges særskilt. Dette innebærer at det kun er de som har kjøpt egen plass som har anledning til å benytte parkeringsanlegget. Dersom plassene inngår i anleggseiendom vil de enten bli solgt som eksklusive bruksrettigheter og/eller som ideelle eierandeler. Det tilkommer dokumentavgift til staten på 2,5% av kjøpesummen, samt evt. tinglysningsgebyr. Dersom p-plassene inngår i eierseksjonssameiet, vil p-plassene bli solgt enten som tilleggsdeler til seksjonene eller som ideelle eierandeler i egne seksjoner. Selger står fritt til å bestemme hvordan p-plassene selges og til hvem (herunder til andre enn seksjonseiere i prosjektet). Selger forbeholder seg videre retten til å eie, selge og fritt disponere alle usolgte parkeringsplasser og boder. Selger gjør fordeling og anviser p-plass for de som gjør kjøp av dette, ved overtagelse.

## Lading elbiler

Mulighet for montasje av ladepunkt med dynamisk lastestyring for elbiler på alle biloppstillingsplasser. Ladepunkt tilbys som tilvalg. Dynamisk lastestyring innebærer at ladepunktene til enhver tid benytter tilgjengelig kapasitet i elektriske anlegget. Dette medfører at effekt ut i det enkelte ladepunkt vil variere ut fra antall biler som lader samtidig, samt øvrig belastning på det elektriske anlegget. I praksis betyr dette at ladetid vil variere.

## Sykkelparkering

Det anlegges plasser for sykkel i kjeller og på terreng. I kjeller etableres det også et sykkelverksted med mulighet for å utføre service på sykkel, samt en vaskestasjon for sykkel

## Sportsbod

Alle leiligheter leveres med en sportsbod på ca. 5m<sup>2</sup>. Sportsboder etableres i underjordisk garasjeanlegg. Selger gjør fordeling og anviser sportsboden ved overtagelsen. Utforming av bodene vil variere.

## Forretningsfører

Selger vil, på vegne av sameiene, inngå avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS på ordinære vilkår.

## Gjesterom

I første etasje på bygg A etableres to små gjesteleiligheter til bruk av seksjonseierne ved behov for overnattingsplass. Administrasjon av disse enhetene håndteres av Sameiet.

## Felles takterrasser

Det etableres felles takterrasse på toppen av bygg B, samt i 8. etasje på bygg A og på toppen av bygg C. Alle seksjonseiere i Middelthunet får adgang til de felles takterrassene.

## Næringsarealer

I første etasje på bygg A og B kommer det næringslokaler med publikumsrettet virksomhet. Her tilrettelegges det for virksomheter innen servering, service og handel. Varelevering må påregnes.

## Barnehage

Det er planlagt etablert en barnehage beliggende i de to nederste etasjene av bygg C med plass for ca. 60 barn. Barnehagen har et inngjerdet uteareal på Sameiets grunn som er tilgjengelig for bruk av sameiet utenom barnehagens åpningstid.

## Frogner stadion

Frogner Stadion ligger vis á vis Middelthunet. Her er det aktivitet både sommer og vinter på dag og kveld. Banen er opplyst av lyskastere når det er mørkt, som kan gi lys på fasaden langs Middelthunsgate, og aktiviteten på banen genererer naturlig støy. Det er igangsatt bygging av ny ishull på området.

## Fonteneplassen

Fonteneplassen ligger på sameiets eiendom, men skal være åpen for alminnelig ferdsel. Drift og vedlikehold av plassen påhviler Sameiet og inngår i Sameiets driftsbudsjett og finansieres gjennom fellesutgiftene.

## Felleskostnader

Felleskostnadene fordeles i henhold til leilighetens areal BRA og er anslått til kr 28,- pr kvm BRA/ mnd. I tillegg kommer kostnader som ikke fordeles på areal som utgjør følgende: kr 250,- pr seksjon, samt kr 350,- for kabel-TV/bredbånd pr mnd. Fellesutgifter for seksjoner som har garasjeplass kommer tillegg i tillegg med kr 275,- pr garasjeplass pr. måned. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytte eller forbruk. Felleskostnadene skal dekke bl.a. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold av sameiet samt øvrige eiendommer sameiet har vedlikeholdsansvar for (herunder Fonteneplassen), forretningsførsel og grunnpakke for kollektiv avtale for TV og bredbånd samt drift av digital brukerveiledning. Betaling for fjernvarme til oppvarming og tappevann, samt forbruk av elektrisk strøm kommer i tillegg.

Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om. De faktiske felleskostnadene kan derfor avvike betydelig fra anslagene angitt over. Styret i Sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter sameiet har og gjennom dette sørge for at Sameiet til enhver tid har en sunn økonomi.

## Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger bustadoppføringslova (Bufl.). Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti fra finansinstitusjon som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jfr. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no)

## Betalingsbetingelser ved inngåelse av kontrakt

Ved kontraktsinngåelse skal det betales 10 % av kjøpesummen. For de leilighetene som iht til prislisten har anledning til å kjøpe parkeringsplass betales det 10% ved kontraktsinngåelse. Forskuddene må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt.

Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at «Megleroppgjør AS» avgir inneståelsesklering overfor Kjøpers bankforbindelse. Restbeløp av kjøpesum samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Hvis kjøper ikke er forbruker betales 20% av totalprisen i forbindelse med kontraktsinngåelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått. Innbetalinger skal skje fra godkjent norsk finansinstitusjon til Megleroppgjør sin klientkonto.

### **Omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper		
Gebyr for tinglysning av skjøte	kr	585,-
Gebyr for tinglysning av pantobligasjon	kr	585,-
Gebyr pantattest	kr	172,-
Utskriftgebyr	kr	28,-
Startkapital til sameiet	kr	5 000,-

Samt dokumentavgift med 2,5% av andel tomteverdi. Dokumentavgiften anslås å være kr. 925,- pr. m2. For en leilighet på 100m2 vil dokumentavgiften utgjøre kr. 92 500,-.

For de leilighetene som iht til prislisten har anledning til å kjøpe parkeringsplass, tilkommer det dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen. I tillegg evt. tinglysingsgebyr for tinglysing av bruksretten eller skjøte, samt gebyr for panteattest.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS org nr. 977 040 949.

### **Kjøpsbetingelser / priser**

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Avtalt salgspris er fast og vil ikke bli justert etter kontraktsinngåelse og inkluderer alle offentlige avgifter tilknyttet bygging av boligene. Kjøpsomkostninger som er nevnt i kjøpekontrakt kommer i tillegg. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger. Alt av innbetalinger betales inn til Megleroppgjørs klientkonto. Rest kjøpesum og omkostninger forfaller til betaling noen dager før overtakelse. Evt. tilvalg og endringer betales også noen dager før overtakelse. Renter på alle beløp innbetalt til Megleroppgjørs klientkonto tilfaller i sin helhet selger, såfremt selger stiller garanti etter Bufl. § 47. Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, anses dette som vesentlig mislighold og selger har rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

### **Arealoppgaver**

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. Arealet er justert ned til nærmeste hele eller halve tall. P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoarealet av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken, stue, bad/wc og soverom. Arealet er justert ned til nærmeste hele eller halve tall.

### **Utleie**

Boligene i prosjektet kan leies ut, jfr. lov om eierseksjoner. Boligene har bare én boenhet, og ingen utleiedel.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukedagbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

### **Ligningsverdi**

Ligningsverdi skal etter någjeldende regler utgjøre ca. 30 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert pr. 01. januar), og ca. 90 % for sekundærbolig (alle andre boliger). Selger har intet ansvar for endringer i satsene. For beregning av ligningsverdi, gå inn på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### **Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom**

I Oslo er det eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. For 2020 er bunnfradrag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen er på 3 promille, se <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/> for mer info og til enhver tids gjeldende satser. Den enkelte boligeier er selv ansvarlig for å betale eiendomsskatten for egen bolig. Vi tar forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

### **Energiattest**

Energiattest fås ved overtakelse av boligen. Energiattesten viser lysgrønn farge og har minimum karakter C.

### **Konsesjon**

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig. Kjøp av parkeringsplass krever samtykke av søknad for unntak konsesjonsfrihet.

### **Vedtekter/husordensregler**

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler for Sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet. Utkast til vedtekter kan fås av prosjektselger.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Selger har ansvaret for at det foreligger midlertidig brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

### **Overføring av OBOS-medlemskap**

Salgsstart skjer på salgsmøtet, der fordeling av leiligheter skjer etter ansiennitet iht. OBOS-medlemskap. Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Kjøpekontrakten (Kjøpers rettigheter og plikter) må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av Kjøpekontrakten til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15.000,-. Hvis Kjøper har benyttet sin OBOS-ansiennitet "fryses" ansienniteten til 12 mnd etter overtakelse. Kontakt medlemservice ved ytterligere spørsmål.

### **Lev vel med OBOS**

Boligene vil bli organisert som et boligsameie med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at boligsameiet får en trygg og sikker drift. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin bruksenhet. Bruksenheten omfatter boligen, og noen bruksenheter kan også omfatte en eller flere tilleggsdeler (f.eks. private utearealer på bakkeplan, bod).

### **Plantegninger**

Plantegningene må ikke benyttes som målegrunnlag for bestilling av spesialbestilt innredning eller møbler. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger.

### **Forbehold**

Byggestart er vedtatt og det er ikke avtalt noen forbehold i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten utover det som fremkommer av prospektet og salgsoppgave del 2.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpsbekreftelse legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen kan innhentes hos prosjektselger.

Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enheter. Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene.

Sjakter for tekniske føringer som er nødvendige er ikke endelig inntegnet på plantegning for boligen. Alle 3D-presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene. Plantegninger og illustrasjoner i prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering og utforming av vinduer varierer i samme leilighetstype, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn i hvordan vindusløsningen blir for den enkelte leilighet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse før kjøpsbekreftelse sendes prosjektselger. Utomhusplanen viser planlagt utforming av private hageparseller på terreng. Vi understreker at arealangivelsen på disse må tas med forbehold. Utomhusplanen er ikke endelig og det kan forekomme endringer. Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet, samt pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til Bustadoppføringslova § 10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prislister/prospekt. Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og liknende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt prosjektselger. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard. Der som utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt nor-malt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal. Dette avsnitt gir ikke Selger rett til å foreta standardreduksjoner som vesentlig forringer boligens totale kvalitet eller funksjon.

### **Fremdrift**

Byggestart er vedtatt og boligene i hus B ferdigstilles i følgende periode:

1. september til 30. november 2022. (Overtagelsesperioden).

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden med mindre senere dato skyldes forhold nevnt i neste avsnitt eller Selger har krav på tilleggsfrist etter bufl. § 11.

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet

knyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. På tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene. Fristene i første og annet avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves.

Fristene i første og annet avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan for øvrig også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

### **Hvitvasking**

Megleroppgjør er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at Megleroppgjør har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **Forbud mot salg av kontraktsposisjon**

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse og overskjøting av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Det gjøres oppmerksom på at ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på kr 100.000,-, jf. Bufl. § 54. Dersom kjøper avbestiller etter at selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. Bufl. § 53.

### **Forsinkelse/dagmulkt**

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til oppgitt ferdigstillingsdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bufl. § 18 jfr. også §§ 10 og 11.

### **Forsikring**

Utbygger holder bygget forsikret under byggeperioden inntil sameiet er konstituert og har fått tegnet egen bygningsforsikring. Den enkelte boligkjøper må selv sørge for innboforsikring fra overtakelse.

### **Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse**

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/SMS/leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelse med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune

Iht. eierseksjonsloven § 23 kan ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Eierseksjonsloven § 24 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i sameie.

### Behandling av personopplysninger

All behandling av personopplysninger i OBOS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven. Kjøper og selger kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger på hjemmesiden til OBOS, adresse; <https://www.obos.no/dette-er-obos/personvern> Personopplysningene vil bli lagret i 10 år etter ferdigstillingen av prosjektet, jf. Forskrift om eiendomsmegling § 3-7.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten:

- Kontrakstegning
- Prospekt med leveransebeskrivelse, salgsoppgave del 2 for hus B, versjon 2 av mars 2022 og utomhusplan
- Prisliste
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Garanti § 47 og § 12
- Informasjonsark om skjeggkre (skjeggkre utgjør ikke mangel)
- Energiattest fås ved overtagelse
- Bustadoppføringslova

### Oppgjør

Oppgjør mellom partene foretas av Megleroppgjør AS, org nr. 982 577 675, Pb 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO

### Byggherre

M17 Utvikling AS som eies 50% av Veidekke Eiendom AS og 50% av OBOS Nye Hjem AS

### Entreprenør

Veidekke Entreprenør AS

### Arkitekt

LOF Arkitekter AS

### 3D illustrasjoner

Oxvisuals/Rift (baderomsbilde)





Brasserie M

# Finansiering

Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

## Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mellomfinansiering til samme rente som vanlig boliglån
- Lån inntil 85% av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

Forutsetter OBOS-medlemskap, brukskonto med lønnsinngang, Visa-kort og nettbank.

OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig.

Les mer på [obosbanken.no](http://obosbanken.no)





# Kontakt prosjektselgerne

## **Karianne Nagell Prytz**

TLF: 414 38 931

E-post: [karianne.nagell.prytz@obos.no](mailto:karianne.nagell.prytz@obos.no)

## **Camilla Melsgard**

TLF: 474 63 838

E-post: [camilla.melsgard@obos.no](mailto:camilla.melsgard@obos.no)

En del av eksteriør-illustrasjonene er justert i forhold til de som er vist i hovedprospektet (det innbundene prospektet med "lerretomslag"). Dette som følge av at det blant annet er prosjektert inn felles takterasse i bygg B etter at hovedprospektet ble produsert ved prosjektets lansering i januar 2019. Det er illustrasjonene i dette prospektet som er korrigert versjon.

**3D:** Oxivisuals

**Foto:** Damian Heinisch (utebilder)

**Arkitekter:** LOF Arkitekter

**Design:** Panorama Design

**Tekst:** Schjærven Reklamebyrå

Middelthunet - Et prosjekt utviklet av Veidekke Eiendom AS og OBOS





