

Samleprospekt bygg A og C

Ledige leiligheter pr. 02.03.2021



MIDDELTHUNET



MIDDELTHUNET

Alt du kjenner, alt du trenger,
rett rundt hjørnet

Et prosjekt utviklet av Nordr og OBOS





Prospekt for bygg A og C

Ledige leiligheter pr. 02.03.2021

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 330 unike selveierleiligheter fra rundt 43 til 250 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 bypulsene 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.

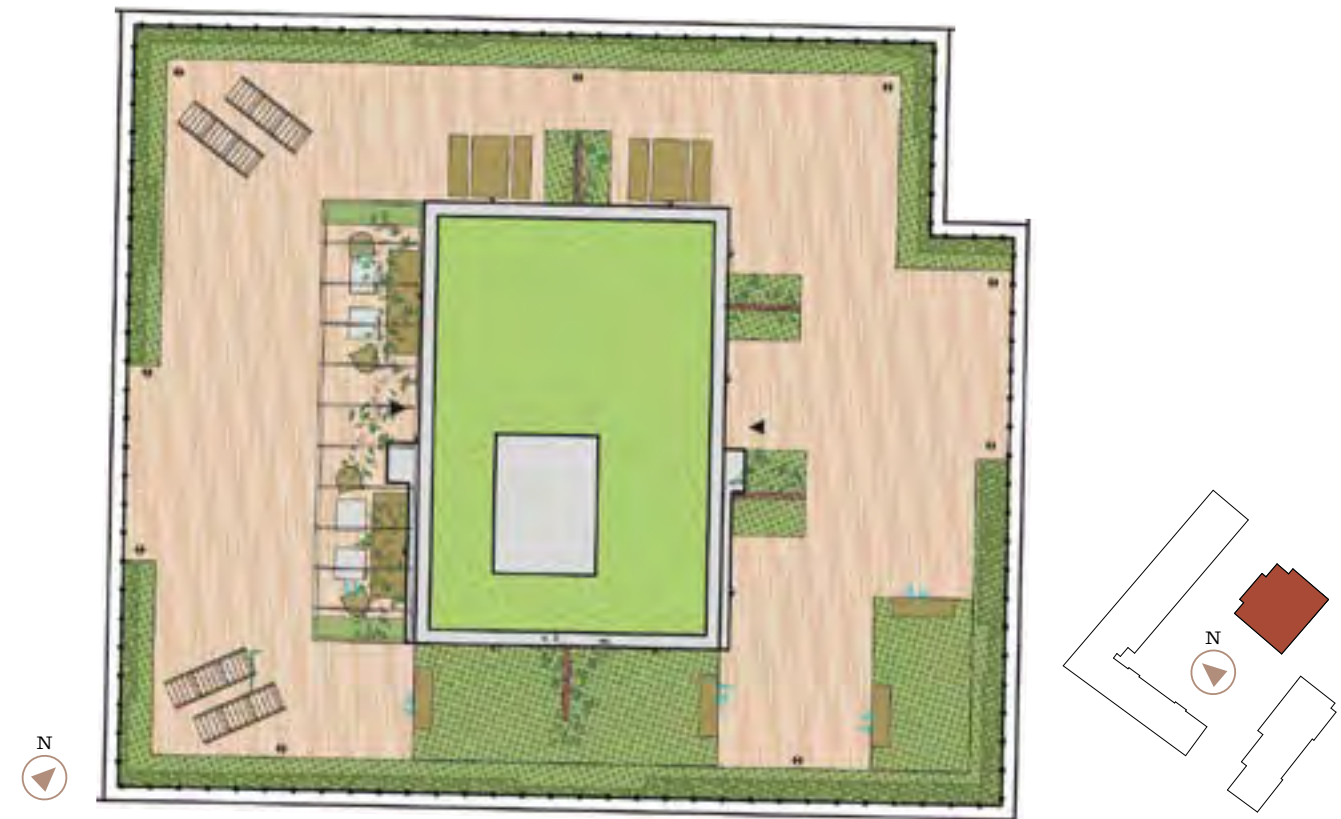




Hus A



Hus B



Hus C



Bildet viser felles takterrasse i hus A.

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.

Hovedinngang boliger - de øvrige inngangene i dette bygget er til barnehagen.



Bygg A

Bygg A ligger langs Middelthuns gate og Fabrikkgata, og har fortsatt ledige leiligheter fra 2-roms til romslige toppleiligheter med store terrasser. Dette bygget er først ferdig og overleveres våren 2022.

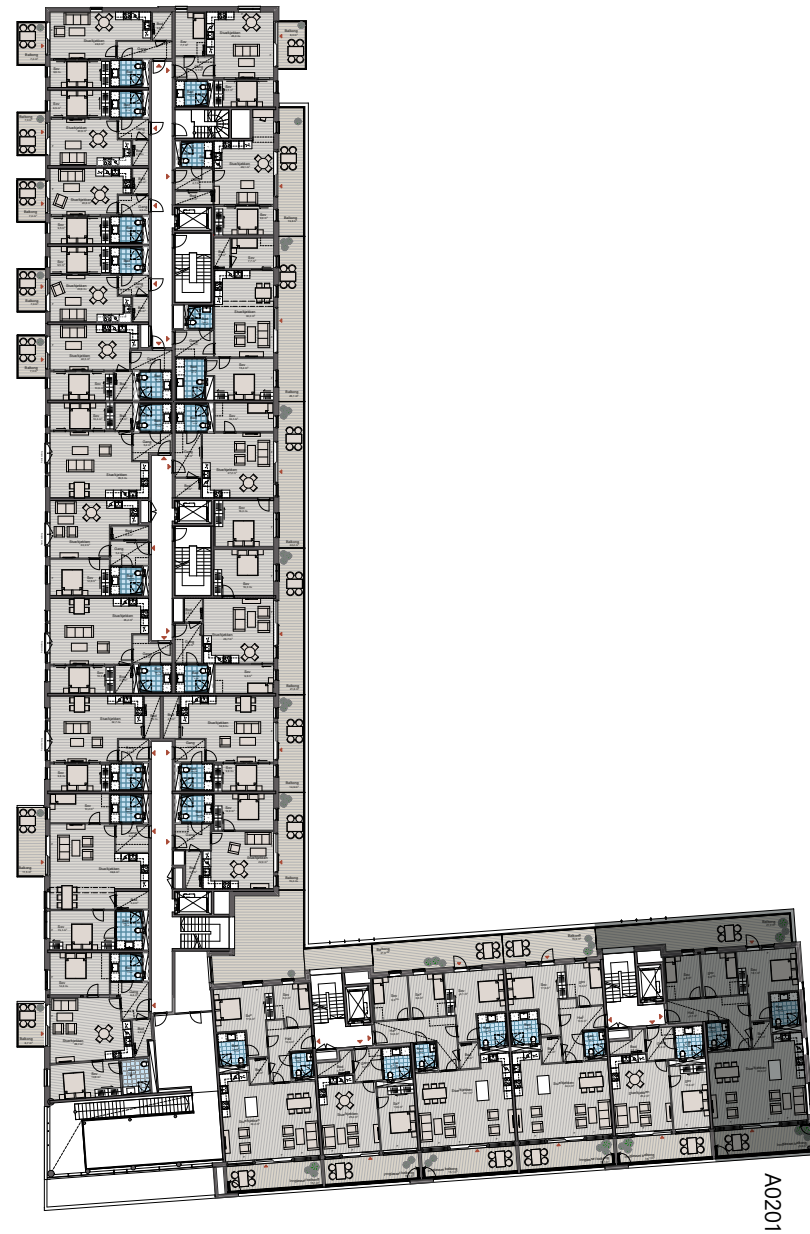


Plan 2

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

I dette prospektet er følgende leiligheter:

A0201 4-roms BRA 111 m²

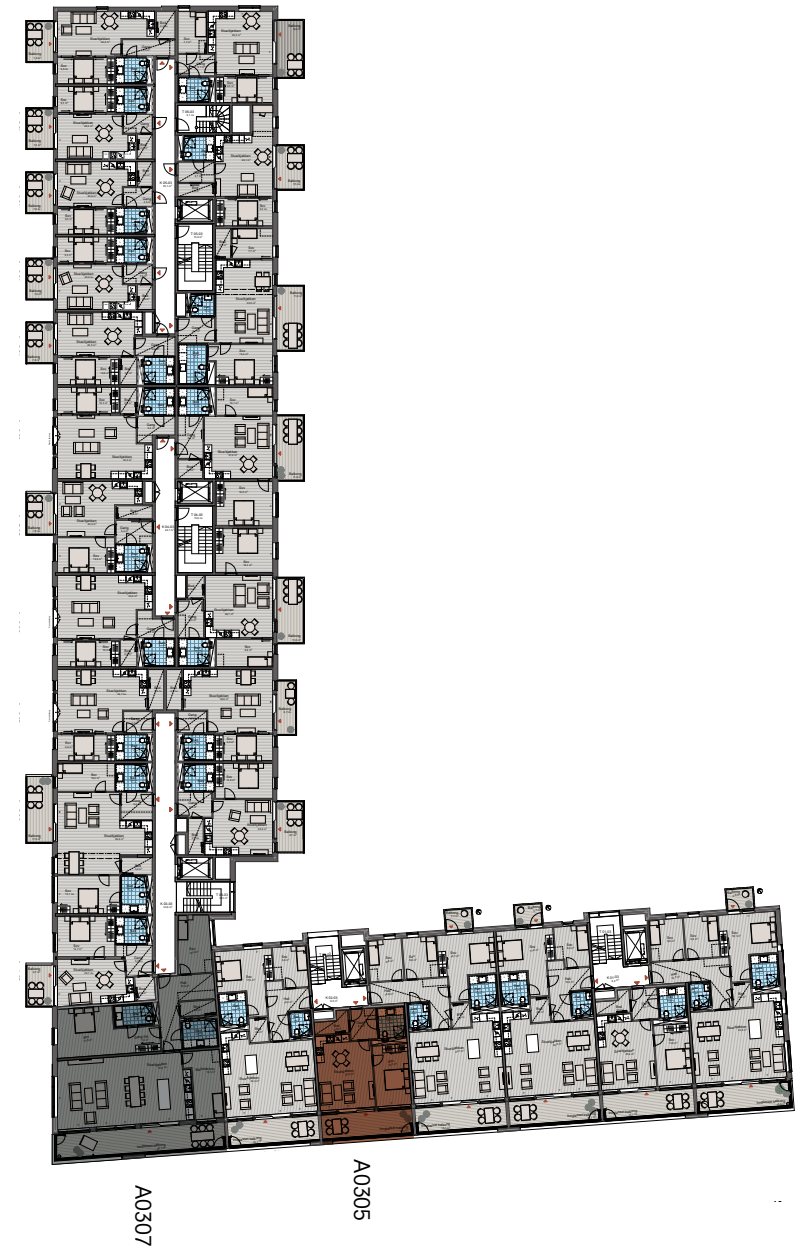


Plan 3

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

I dette prospektet er følgende leiligheter:

A0305 2-roms BRA 56 m²
A0307 4-roms BRA 145,5 m²

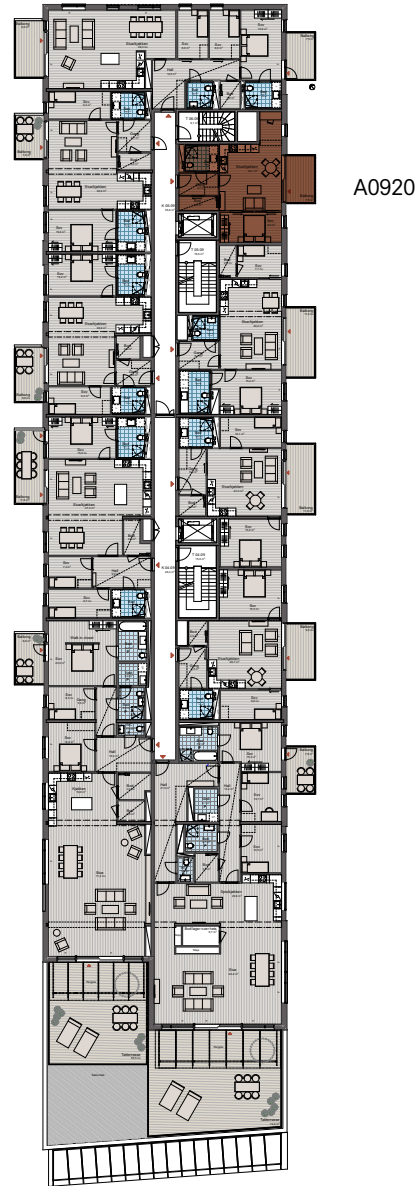


Plan 9

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

I dette prospektet er følgende leiligheter:

A0920 2-roms BRA 51 m²



A0920

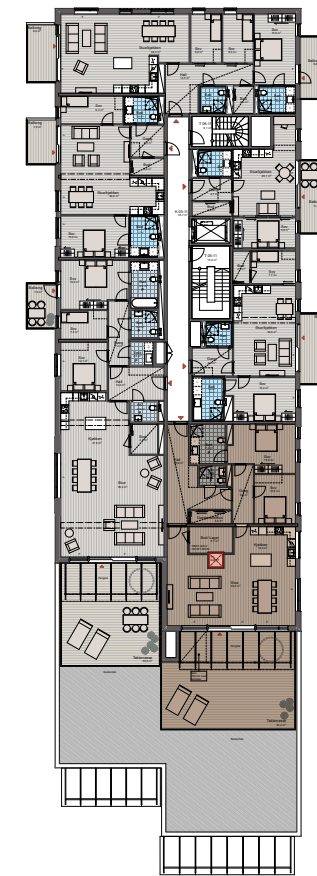


Plan 11

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

I dette prospektet er følgende leiligheter:

A1145 3-roms BRA 137 m²



A1145

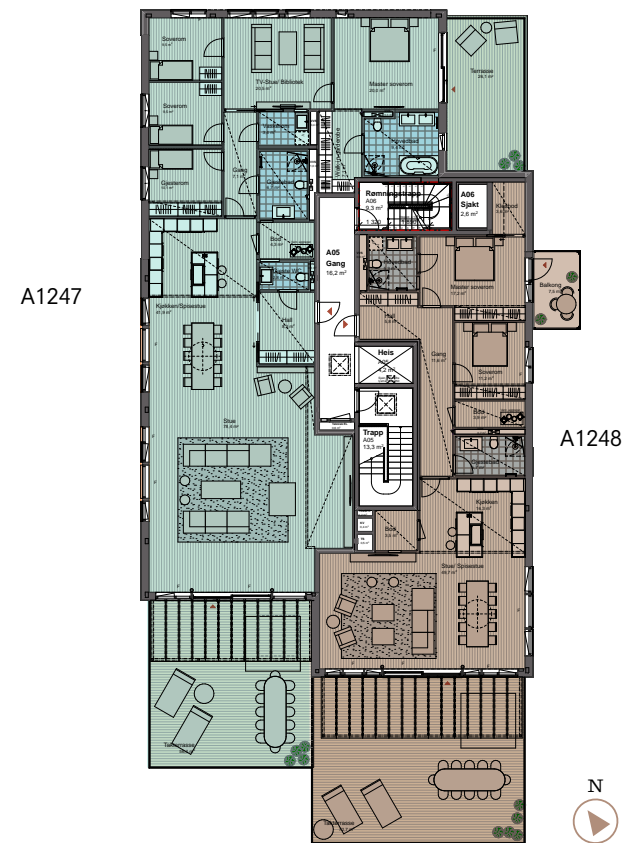


Plan 12

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

I dette prospektet er følgende leiligheter:

A1247	6-roms	BRA 250 m ²
A1248	3-roms	BRA 140 m ²



2-roms med romslig balkong

Romslige leiligheter –
en av dem har en flott
innglasset balkong.

Disse flotte leilighetene kommer med god takhøyde og store vindusflater som gir mye lys. Leveres med enstavs hvitpigmentert eikeparkett og skyvedør ut til balkong. Kjøkkenet er tidsriktig og praktisk. Delikat og flislagt badrom. Det er vannbåren varme i gulvet. Balansert ventilasjon sikrer stabil innetemperatur i samtlige rom.

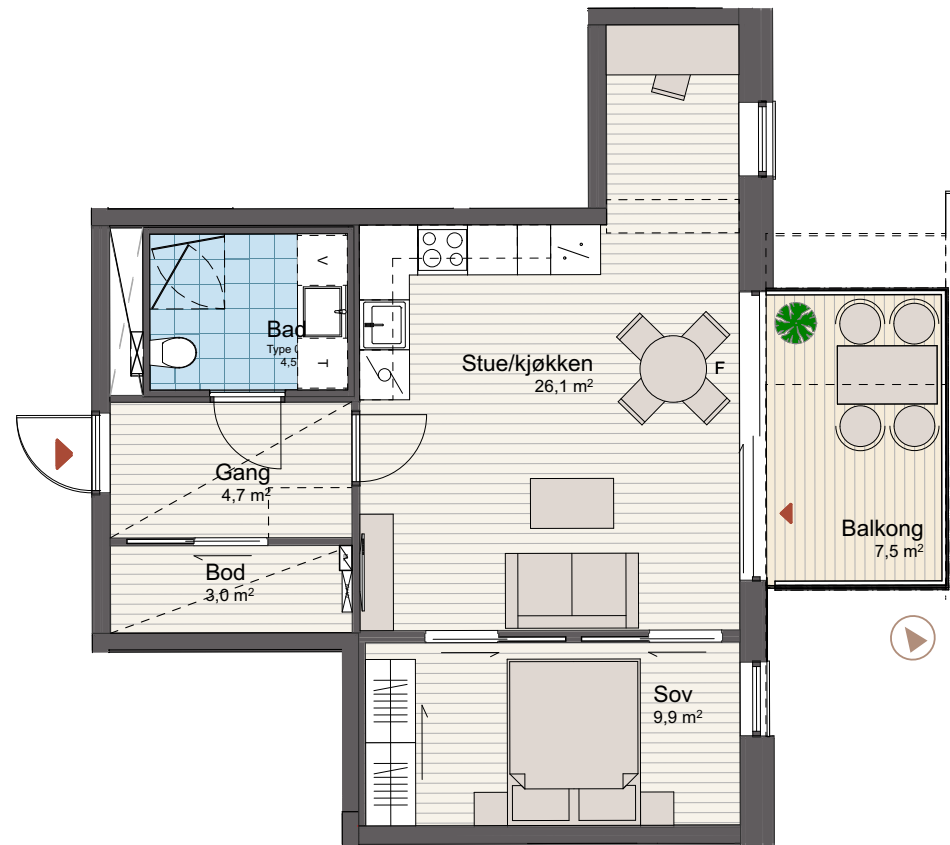


Illustrasjon - avvik vil forekomme



Illustrasjon - avvik vil forekomme

2-roms



Fasade øst

1 : 100



Leilighetsnummer
A0920

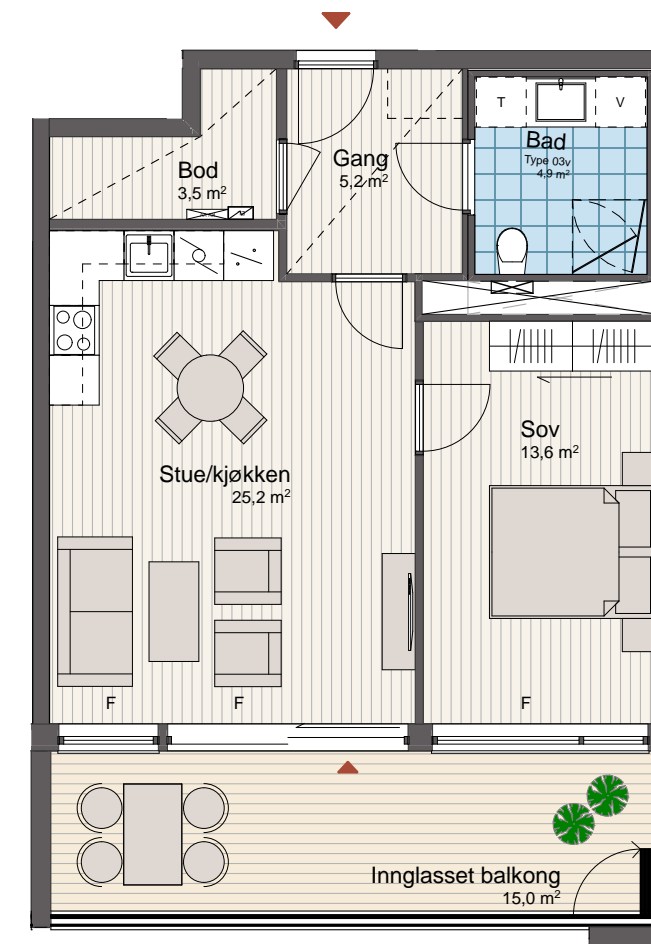
Etg.
9

BRA
51 m²

P-rom
48 m²

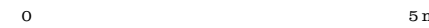
Balkong
7,5 m²

2-roms



Fasade sør

1 : 100



Leilighetsnummer
A0305

Etg.
3

BRA
56 m²

P-rom
52,5 m²

Balkong
15 m²



4-roms leiligheter med store uteplasser

Store leiligheter med
flotte planløsninger.
Master soverom med
inngang til eget bad.

Disse leilighetene er alle innholdsrike og har skyvedør ut til store innglassede balkonger eller privat takterrasse. Leveres med skyvedørgarderobes i bronsefarget speil. Det er vannbåren varme i gulvet, og det balanserte ventilasjonsanlegget sikrer stabil innetemperatur.



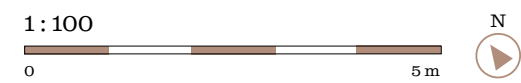
4-roms



Leilighetsnummer A0201	Etg. 2	BRA 111 m ²	P-rom 108 m ²	Balkong 21 m ² + 15,5 m ²
---------------------------	-----------	---------------------------	-----------------------------	--

Illustrasjon - avvik vil forekomme

4-roms



Standard parkett som blir levert i denne leiligheten er:
Quickstep Palazzo 14*190 mm i børstet hvitlakkert eik.

Leilighetsnummer
A0307

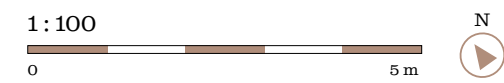
Etg.
3

BRA
145,5 m²

P-rom
142 m²

Balkong
28 m²

4-roms



Standard parkett som blir levert i denne leiligheten er:
Quickstep Palazzo 14*190 mm i børstet hvitlakkert eik.

Leilighetsnummer
A1145

Etg.
11

BRA
137 m²

P-rom
129,5 m²

Takterrasse
65,5 m²

Leilighet A1247 og A1248

Vi har gleden av å lansere to helt unike leiligheter i Middelthunet som ikke har vært ute i markedet tidligere! Helt på toppen av Bygg A, i 12. etg. skal vi bygge toppleiligheter på henholdsvis 250 m² og 140 m² med privat takterrasse.

Leilighetene får en oppgradert standard i forhold til de øvrige leilighetene i prosjektet (se leveransebeskrivelse side 50). Fra leilighetene får man en fantastisk utsikt og gode solforhold. Dette er leiligheter for deg som er ute etter noe helt ekstraordinært!



Leilighet A1247

Dette er prosjektets største og mest eksklusive leilighet på 250 m², med to flotte terrasser på 56 og 26 m².

Det som særpreger denne leiligheten er det luftige inntrykket som skapes med en takhøyde på hele 280 cm, utstrakt bruk av store vindusflater, og vinduer i alle himmelretninger. Leiligheten har en svært romslig kjøkken-/ stueløsning på 120 m², med et lekkert kjøkken i beiset eik spekket med hvitevarer fra Miele. Soveromsavdelingen har 4 soverom, der hovedsoverommet fungerer som en suite med en egen TV-stue, et romslig bad og walk-in garderobe – og ikke minst utgang til en romslig terrasse med morgensol! Her ligger alt til rette for et komfortabelt og praktisk liv – på toppen av Majorstuen!



Illustrasjon - avvik vil forekomme



Illustrasjon - avvik vil forekomme



Leilighetsnummer A1247	E'tg. 12	BRA 250 m ²	P-rom 245 m ²	Balkong 56 m ² + 26 m ²
----------------------------------	--------------------	----------------------------------	------------------------------------	---

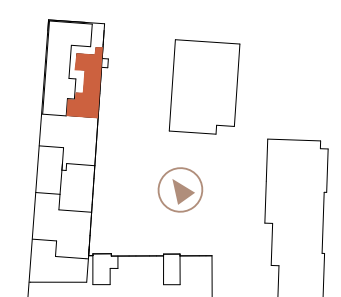
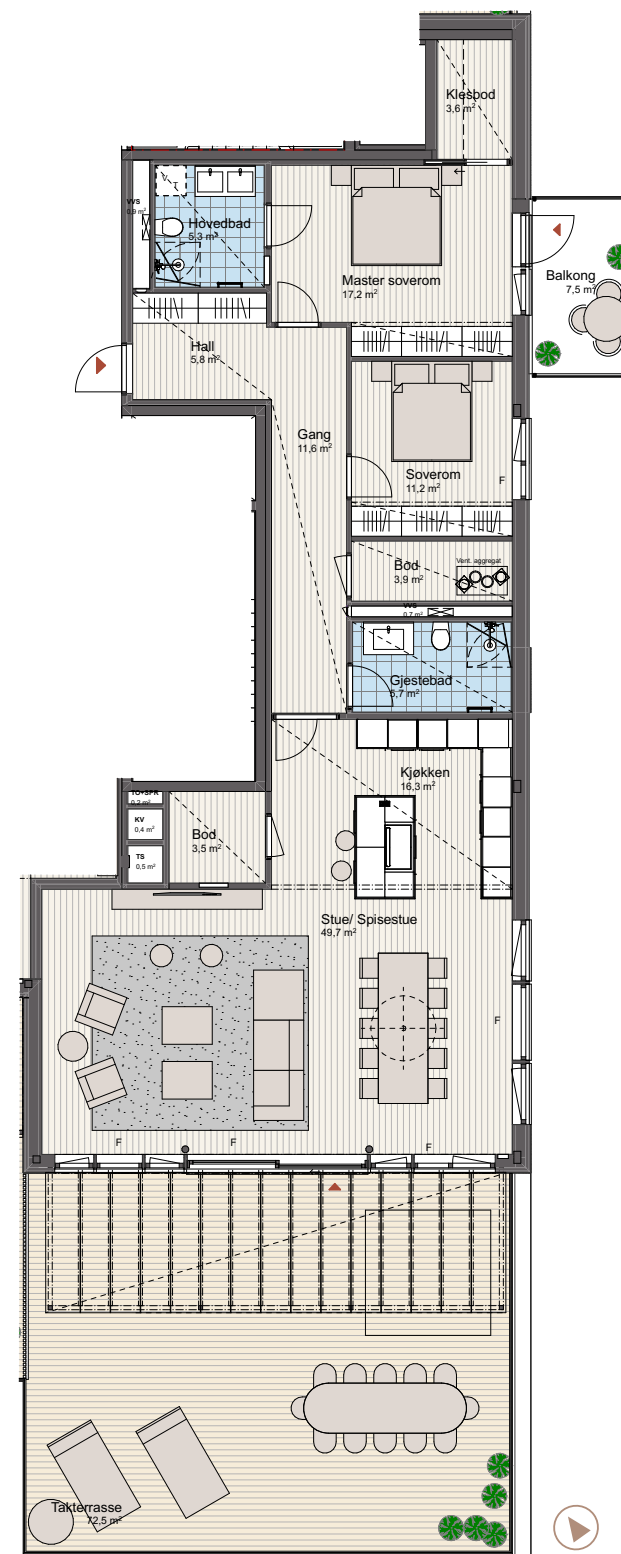




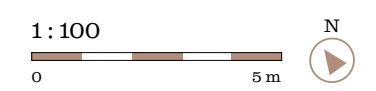
Leilighet A1248

Dette er et smykke av en leilighet. Beliggende helt på toppen av bygg A, med en fantastisk utsikt over byen og fjorden, og en spektakulær takterrasse på hele 72 m².

Leiligheten oppleves som luftig med sin takhøyde på 280 cm, og store vindusflater - og samtidig lun og intim med en veldisponert kjøkken-/stueløsning. Kjøkkeninnredningen er lik den i nabo-leiligheten. Leiligheten har to romslige soverom og to bad. Det er gode oppbevaringsmuligheter med hele 3 boder og generøse garderobeløsninger. Master soverom har utgang til balkong med morgensol som er det perfekte sted å starte dagen med en kopp kaffe!



Fasade øst



Leilighetsnummer A1248	Etg. 12	BRA 140 m ²	P-rom 129 m ²	Balkong 72,5 m ² + 7,5 m ²
----------------------------------	-------------------	----------------------------------	------------------------------------	--



Leveransebeskrivelse A1247 og A1248

Leveransebeskrivelsen her gjelder kun disse to leilighetene, og viser områder av leveransen som skiller seg fra standard leveranse som er beskrevet på side 76. Øvrig leveranse på disse to leilighetene er i henhold til den generelle leveransebeskrivelsen.

Kjøkken

- Innredning: Sigdal Amfi Lin – beiset eikefiner.
- Benkeplate: Kompositt Bianco Drift 30 mm.
- Splashback: Kompositt Bianco Drift 20 mm, 25 cm høy.
- Hvitevarer: Miele Brilliant hvit; kjøleskap, fryseskap, 2 stk. stekeovn, dampovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og vinskap (sort front).
- Innredning: Legra, Le Mans karusell.
- Ventilator: Røroshetta Panorama benkeventilator med kullfilter (kombinert platetopp med ventilator), planlimt.
- Kum: Blanco Andano med oppføft, planlimt.
- Armatur: Grohe Blue Home Duo med L-tut med filter, kjøling og kullsyre og Grohe Red mono med L-tut.

Bad

- Fliser: Minos Ash 30x30 cm gulv, 30x60 cm vegg, 5x5 cm dusjgulv.
- Innredning: Sigdal Eng med Kuma Rector White 20 mm helstøpt servantplate. Speil med integreert lys.
- Toalett: Masterbad får Grohe Sensia vask/føn toalett, øvrige leveres med toalett Grohe Euro 54.

- Badekar: Leilighet A1247 får badekar Tahiti 1800 x 800 mm karkantbatteri Grohe Essence.
- Servantarmatur: Grohe Essence.
- Sluk: Rennesluk Blucher Tokyo med flisinnlegg leveres i dusj.

Overflater

- Gulv: Slottsplank Mallorca rustic hvitpigmentert eik, 16 x190 mm.
- Veggfarger: Soverom får farge NCS S 2502-Y, øvrige rom får NSC S 1502-Y

Garderobe/gang

- Innredning: Sigdal Eik struktur i henhold til tegning, med bronsefargede speil skyvedører.

Walk-in garderobe A1247

- Innredning: Sigdal Eik struktur innredning i henhold til tegning.

Elektro

- Downlights: Downlights leveres i nedforet himling i gang, bad, kjøkken og stue i hht. elektrotegning.

Smart hus:

- xComfort smarthusløsning fra Eaton som standard, med brytere i Elko Plus polarhvit design - som er trådløse og limes på vegg. Styling skjer ved bryter på vegg, eller via app. Det leveres trådløs lysstyring med hovedbryter ved inngangsdør som styrer alle lyssoner, dimmebryter til belysning i stue/kjøkken og lys under overskap på kjøkken, dimmebryter til downlights i gang og på bad, samt soverom. Av/på bryter til takbelysning i bod, utelys og lys til speil på bad. Trådløs varmestyring styres via touchtermostat i alle rom koplet til romføler i tørre rom, gulvføler på bad. Trådløs styring av solskjerming, trådløs vannstopp med automatisk vannstopp ved vannlekkasje via vannsensor under oppvaskmaskin på kjøkken og på WC-rom. Alle funksjoner er koplet til en smathus hub.

I tillegg leveres:

- 2 scenario bryter på sov 1 på hver side av seng
- Dimmebryter på soverom
- 4 scenario bryter i stue
- Sensor i bod
- Flere smarte stikk ved tak

- Stikk i garderobe til belysning
- USB stikk på begge sov og i stue
- Utestikk på egen kurs

Romhøyde

Leilighetene i 12. etg på bygg A har en generell romhøyde på hele 280 cm. På grunn av tekniske føringer er det behov for nedføring av himling enkelte steder. Generell takhøyde ved nedføring er 260 cm. Les mer om romhøyde på side 76.

Innedører

Dørene leveres med karmhøyde 240 cm, mot vanlig karmhøyde 210 cm. ellers i prosjektet.

Inneklima

- Markise: Det leveres terrassemarkise under glasstak/ pergola på terrassen.
- Kjøling A1247: Det monteres kjøling i stue/ kjøkken og sov 2, sov 3 og sov 4.
- Kjøling A1248: Det monteres kjøling i stue/ kjøkken.

Bygg C

Bygg C er det høyeste av byggene i prosjektet – på hele 14 etasjer! Her har vi fortsatt flere flotte leiligheter med utsikt igjen. Bygg C overleveres høsten 2022.



Plan 7

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

I dette prospektet er følgende leiligheter:

C0704 2-roms BRA 54 m²



Plan 11

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

I dette prospektet er følgende leiligheter:

C1106 3-roms BRA 65,5 m²

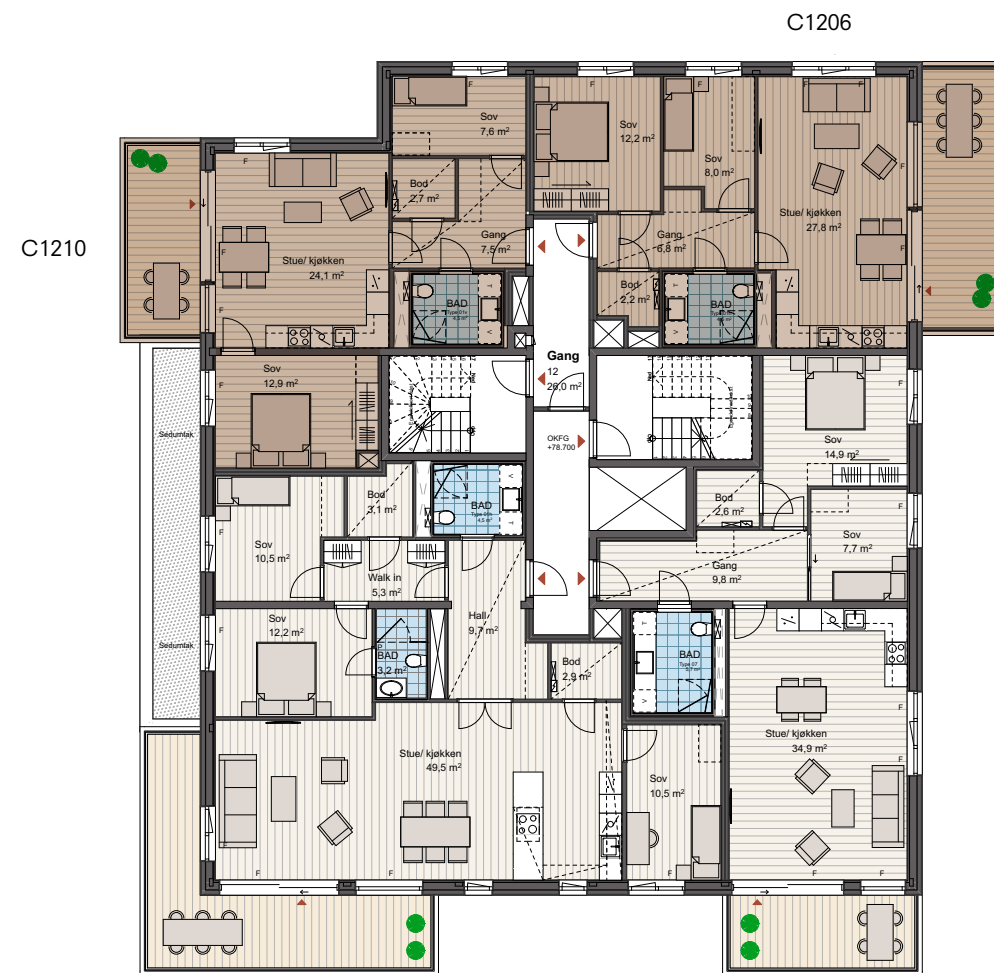


Plan 12

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

I dette prospektet er følgende leiligheter:

C1210	3-roms	BRA 63,5 m ²
C1206	3-roms	BRA 65,5 m ²

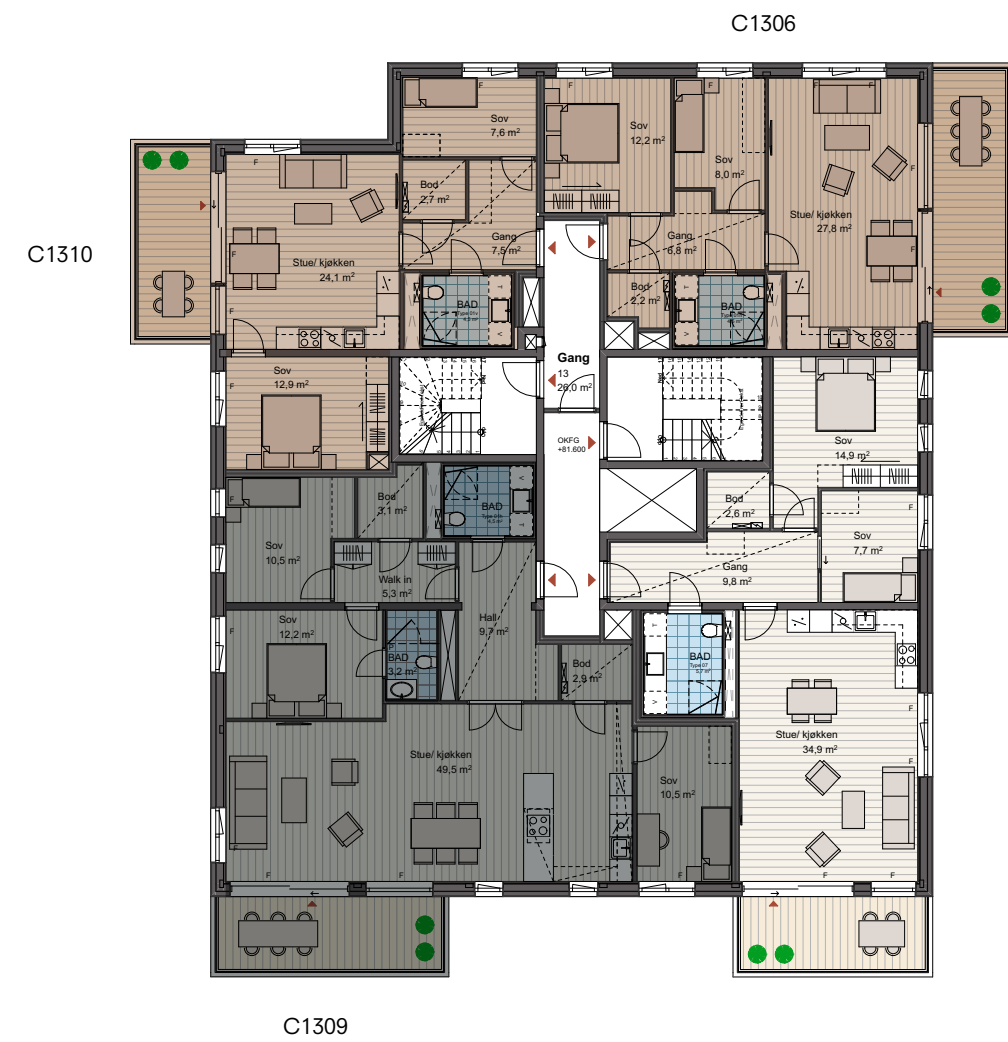


Plan 13

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

I dette prospektet er følgende leiligheter:

C1310	3-roms	BRA 63,5 m ²
C1306	3-roms	BRA 65,5 m ²
C1309	4-roms	BRA 119 m ²



Plan 14

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

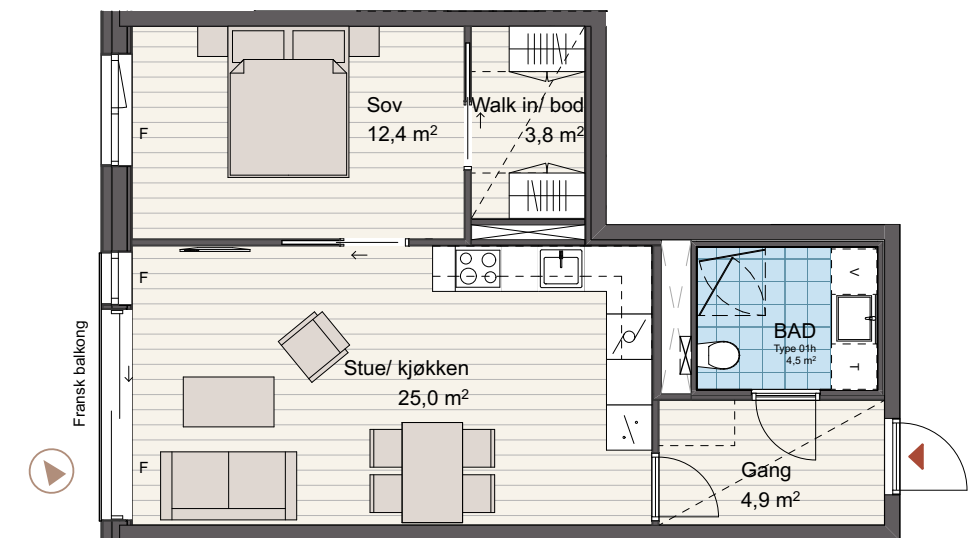
I dette prospektet er følgende leiligheter:

C1410	3-roms	BRA 63,5 m ²
C1406	3-roms	BRA 65,5 m ²
C1409	4-roms	BRA 119 m ²





2-roms



2-roms med fransk balkong

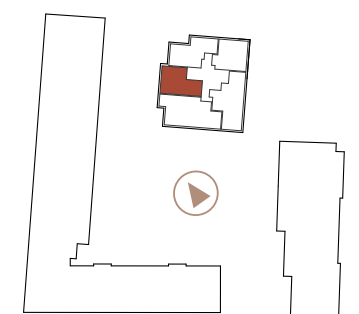
Det er kun én 2-roms igjen i dette bygget. Leiligheten har en god planløsning med gode møbleringsmuligheter. Soverommet er romslig med inngang til egen walk-in garderobe.

Denne 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 lysinnslipp til rommet. Kjøkkenet er tidsriktig og praktisk. Delikat og flislagt badrom. Det er vannbåren varme i gulvet. Balansert ventilasjon sikrer stabil innetemperatur i samtlige rom.



Fasade vest

1 : 100



Leilighetsnummer
C0704

Etg.
7, 8

BRA
54 m²

P-rom
50,5 m²

Balkong
0 m²

Stor 3-roms med romslig balkong

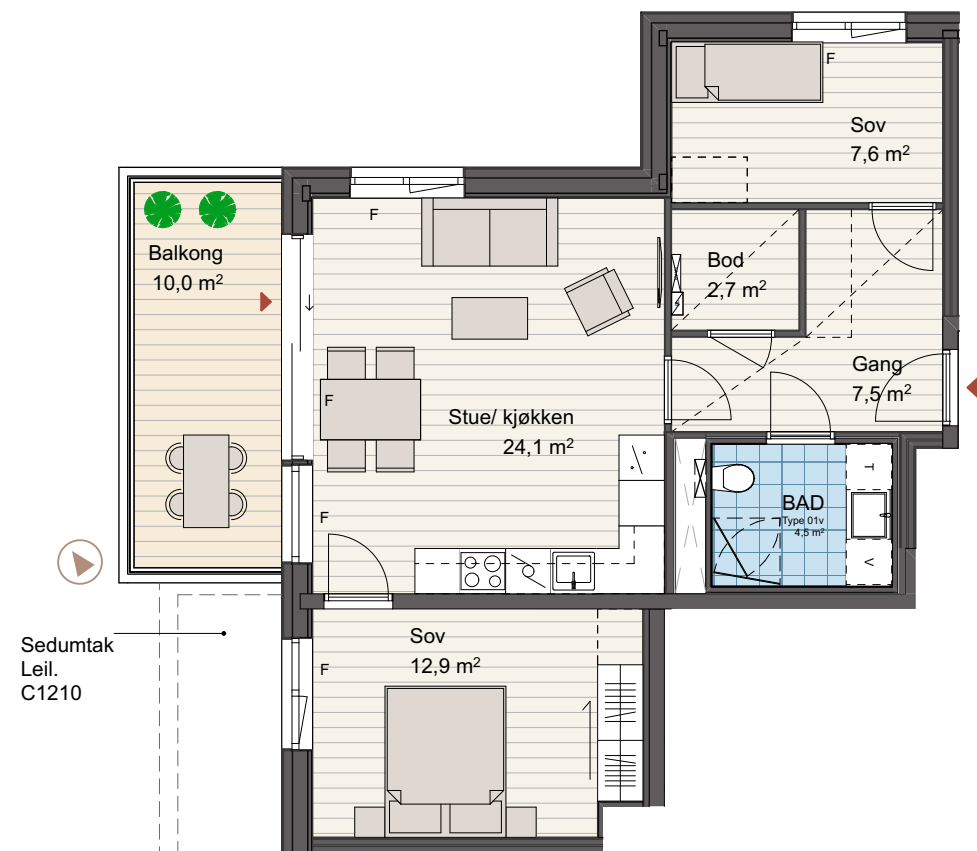
Åpen planløsning med delvis tilbaketrasket kjøkken og plass til spisestue.

Et gjennomtenkt hjem med praktisk planløsning. Leilighetene kommer med god takhøyde, store vinduer og skyvedør ut til balkong. Både kjøkkenet og badet er gjennomført og moderne. Kommer med enstavs hvitpigmentert eikeparkett som standard. Nyt hverdagen med vannbåren varme i gulvet og balansert ventilasjon.



Illustrasjon - avvik vil forekomme

3-roms



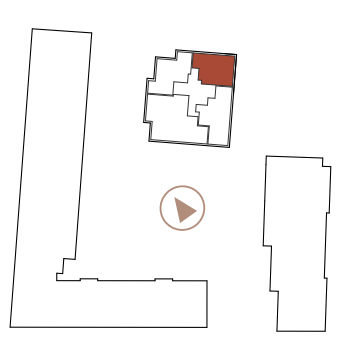
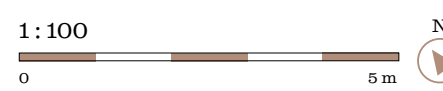
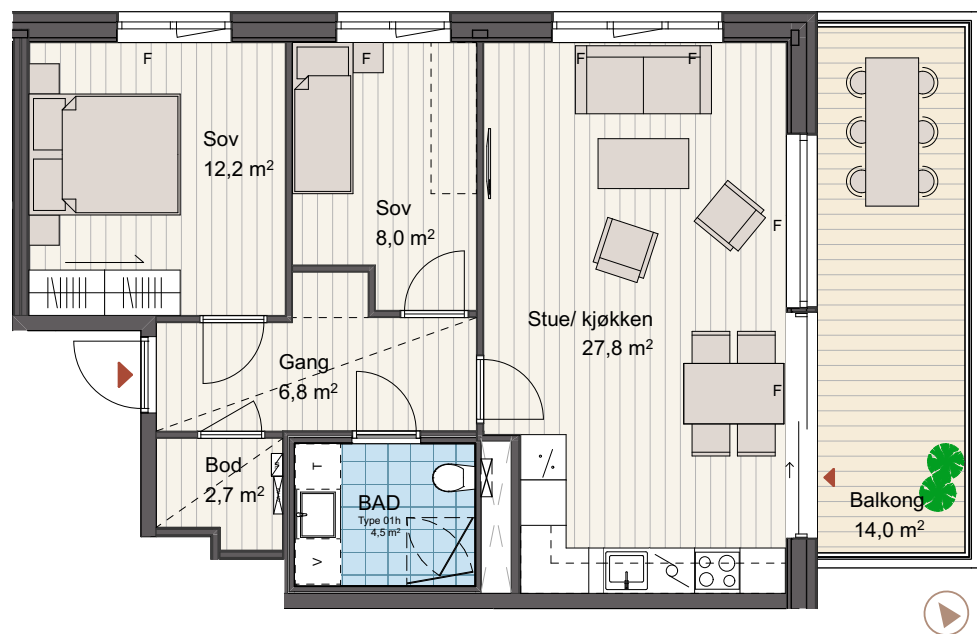
Leilighetsnummer C1210, C1310	Etg. 12, 13	BRA 63,5 m ²	P-rom 60,5 m ²	Balkong 10 m ²
----------------------------------	----------------	----------------------------	------------------------------	------------------------------

3-roms



Leilighetsnummer C1410	Etg. 14	BRA 63,5 m ²	P-rom 60,5 m ²	Balkong 10 m ²
---------------------------	------------	----------------------------	------------------------------	------------------------------

3-roms



Leilighetsnummer C1106, C1206, C1306, C1406	Etg. 11, 12, 13, 14	BRA 65,5 m ²	P-rom 63 m ²	Balkong 14 m ²
--	----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------





4-roms leilighet med stor balkong

Romslige leiligheter med spennende kjøkkenløsning og eget bad én-suite fra master soverom.

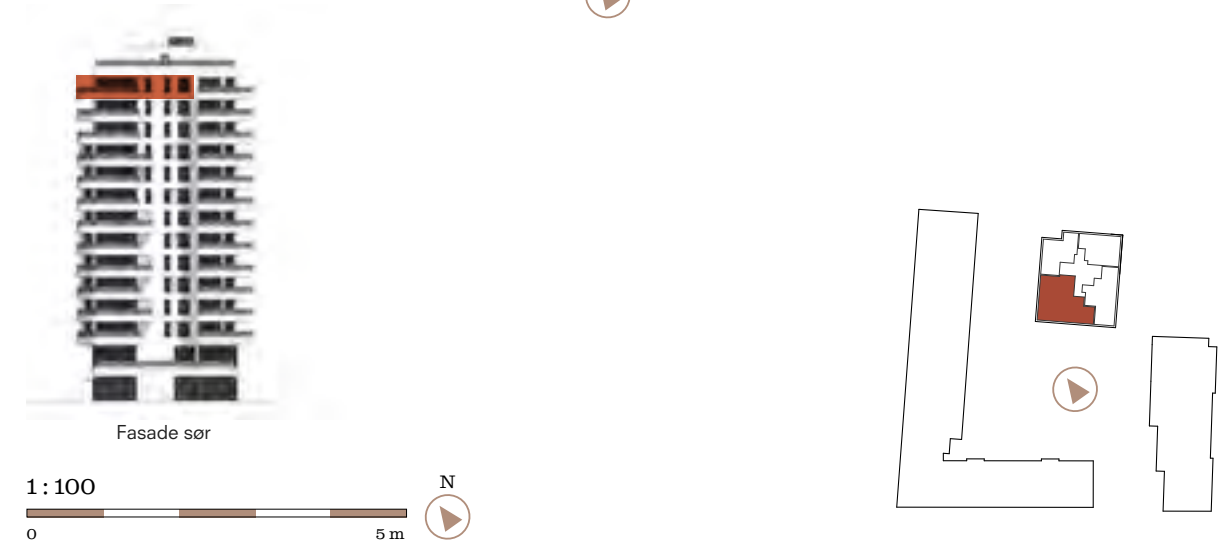
Disse praktiske leilighetene kommer med romslige rom og moderne innredning. Leveres med enstavs hvitpigmentert eikeparkett som standard. Kommer med skyvedørsgarderobe i bronstedører og store vinduer. Praktiske skyvedører ut til balkongene. Det er vannbåren varme i gulvet, og det balanserte ventilasjonsanlegget sikrer stabil innetemperatur i samtlige rom.

4-roms



Leilighetsnummer C1309	Etg. 13	BRA 119 m ²	P-rom 113,5 m ²	Balkong 12 m ²
---------------------------	------------	---------------------------	-------------------------------	------------------------------

4-roms



Leilighetsnummer C1409	Etg. 14	BRA 119 m ²	P-rom 113,5 m ²	Balkong 15,5 m ²
---------------------------	------------	---------------------------	-------------------------------	--------------------------------



Brasserie M

Leveransebeskrivelse

Fellesarealer

Konstruksjon

- Byggene fundamenteres med stålkjernepeler 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 tremønstret 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 ihht. 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

- Terrassedekke i tre.
- 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

- Terrassedekke i tre.
- 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 kjørebaner.

Renovasjon

- Det legges opp til avfallspunkt med dypavfallsbeholdere på terreng i Fabrikkgate 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-rom 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

- Helseparklet 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.
- Prefabrikerte 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 stiplede diagonale linjer. Det tas likevel forbehold om at nedforinger og innkassinger kan komme uten å være markert på tegning. Generell takhøyde ved nedføring 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 i hvitmalt utførelse og med dempekarm.

- Vinduer leveres med fabrikk malt 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 polarhvitt 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.
- 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. Gipsinnkassingen 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 side 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 side 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 skyvedørgarderobe fra Sigdal med Alu Light Sølv ramme og speil i Bronse farge. Innredning med 2 x hattehylle, 60 cm stang og 40 cm hyller, men avvik kan forekomme og vises på plantegning. Gavll og hyller i eik hvit struktur utførelse.
- I de soverommene som har slagdørgarderobe 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.

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 føringer.

Balkonger

- Balkongdekke i tre. 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 til hver leilighet.

Ventilasjon

- Det blir balansert ventilasjon med varme-gjenvinner 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 kanalføringer i bod.

- Avtrekkshette i kjøkken har effektregulator for økt avtrekk ved matlaging.
- Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømning.

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.

Solskjerming

- 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 A og C, slik at leilighetene leveres iht. 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 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 styrearbeid 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 bygg A og C

Versjon 3 av mars 2022

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

Prosjektet

Prosjektet bygges på eiet tomt. Prosjektet består av 330 leiligheter, ca. 2 000 kvm 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, utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med at utbyggingen naturlig vil kunne føre til endringer i illustrasjoner. 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 (eventuelt, 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 til prosjektselger. Reguleringsplan er godkjent og rammetillatelse er gitt for alle byggene. For bygg A av 25.10.18, for bygg B av 27.02.2019 og for hus C av 27.02.2019. 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.
- Kirkeveien 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

På Middelthunet er det planlagt å oppføre 3 bygninger (bygg A, B og C). Prosjektet vil ha 330 leiligheter, ett underjordisk garasjeanlegg, næringsarealer og en barnehage. Foreløpig planlegges prosjektet organisert med 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 inklusive boliger, næringsareal og barnehage, med tilhørende uteareal. Sameiet vil bestå av 330 boligseksjoner, 9 næringsseksjoner og 1 seksjon som utgjør barnehagen.

Eierseksjonssameiet vil også omfatte deler av kjellerarealet (f.eks. boder). 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. Eventuelle endringer gjøres 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) inklusive 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 er et vedlegg til kjøpekontrakten.

Garasjeanlegg

Under den nye bebyggelsen vil det bli bygd en ny garasje. Her vil det bli opprettet nye parkeringsplasser, og bygd sportsboder på 5 kvm til alle beboere. Under Fonteneplassen vil eksisterende garasje bli bevart. Her ligger 3 tilfluktsrom som har fulgt med eiendommen siden den ble kjøpt. I denne delen av garasjen opprettes også ca. 822 sykkelplasser samt smørebod/sykkelverksted.

Parkering

Det vil bli etablert parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg med ca. 230 parkeringsplasser for boligene. I tillegg er det avsatt et antall plasser til næringslokalene og «Stiansen Eiendom». Innkjøring til garasjeanlegget blir fra Essendropsgate. Det blir en kombinasjon av ordinære parkeringsplasser og såkalt parkeringssystem med parkeringsplattform.

Parkeringsystemet 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 kjørebredde 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 inklusive hengerfeste er 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 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 eventuelle 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 retten til å eie, selge og fritt disponere alle usolgte parkeringsplasser og boder. Selger gjør fordeling og anviser p-plass 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 og en vaskestasjon for sykkel.

Sportsbod

Alle leiligheter leveres med en sportsbod på ca. 5 kvm. Sportsboder etableres i kjeller-/garasjeanlegg. Selger gjør fordeling og anviser sportsboden ved overtagelsen. Utforming av bodene vil variere.

Forretningsfører

Selger har, på vegne av sameiene, inngått 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 ekstra overnattingsplass. Administrasjon av disse enhetene håndteres av sameiet.

Felles takterrasser

Det etableres felles takterrasse i 8. etasje på bygg A og på toppen av bygg B og C. Alle seksjonseiere i Middelthunet får adgang til 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 i de to nederste etasjene av bygg C med plass for ca. 60 barn. Barnehagen har et inngjerdet uteareal 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 bygget en ny ishall på området – Sonja Henie ishall.

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. Drift og vedlikehold av plassen finansieres gjennom fellesutgiftene.

Oppforet gulv i enkelte leiligheter

I leilighetene A0938, A1042, A1043, A1144, A1247 og A1248 i bygg A vil deler av gulvet i leiligheten ha et oppforet gulv. Gulvet består av formstabile tilfarere av galvanisert stål og et lyddempende fjæringssystem. Tilfarersystemet monteres fast i bjelkelaget og stilles inn på ønsket høyde. På dette legges det et overgulv samt parkett. Årsaken til at enkelte leiligheter får oppforet gulv er for å sikre trinnfri adkomst ut til takterrassen.

Innglassede balkonger

De sydvendte leilighetene mot Middelthunsgate i bygg A leveres med innglassede balkonger fra 2-6 etasje, som kan åpnes. Leilighetene i 7. etasje leveres ikke med innglassede balkonger. Balkonger som ligger over 10 meter fra terreng får rekkverk på 120 cm. høyde.

Felleskostnader

Felleskostnadene fordeles i henhold til leilighetens areal BRA og er anslått til kr 28,- pr kvm BRA pr 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 i tillegg med kr 275,- pr garasjeplass pr. måned. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytte eller forbruk. Felleskostnadene skal dekke blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold av sameiet samt øvrige eiendommer sameiet har vedlikeholdsansvar for (herunder Fonteneplassen). I tillegg skal felleskostnadene dekke 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, blant annet 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 Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. I henhold til 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. bustadoppføringslova § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på www.lovdatab.no.

Betalingsbetingelser ved inngåelse av kontrakt

Ved kontraktsinngåelse skal det betales 10 % av kjøpesummen. For de leilighetene som i henhold til prislisten har anledning til å kjøpe parkeringsplass betales det 10% ved kontraktsinngåelse for p-plass. Forskuddene må være fri egenkapital. Det vil si 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 inneståelseserklæring 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. kvm. For en leilighet på 100 kvm 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 for p-plassen. I tillegg eventuelt tinglysningsgebyr for tinglysning 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 salgpris 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 salgpris eller betingelser på usolgte boliger. Alt av innbetalinger betales inn til Megleroppgjørs klientkonto. Rest kjøpesum og omkostninger forfaller til betaling noen dager før overtakelse. Eventuelle tilvalg og endringer betales også noen dager før overtagelse. Renter på alle beløp innbetalt til Megleroppgjørs klientkonto tilfaller i sin helhet selger, såfremt selger stiller garanti etter Bustadsoppløsningslova § 47. Dersom betaling er forsinket 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 dekningsalg.

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 avrundet 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 avrundet 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 gjeldende 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

Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom

I Oslo er det eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger med mer. 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 overtagelse av boligen. Energiattesten viser mørke-/lysgroenn 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 overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

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, boder).

Plantegninger

Plantegningene må ikke benyttes som målegrunnlag for bestilling av spesialtilpasset 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. Dog gjøres det oppmerksom på at det skal søkes om endring av rammetillatelse plan 12 hus A. Endringene gjelder to leiligheter, planer og fasader. Vi tar forbehold om at rammetillatelsen blir gitt i tråd med søknad.

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.

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 salgstrinn/hus 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 til 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.

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 prisliste/ 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 bygg A ferdigstilles i følgende periode: februar-mai 2022 (Overtagelsesperioden).

Hus C ferdigstilles i følgende periode: august til oktober 2022 (Overtagelsesperioden).
Hus B ferdigstilles i følgende periode: september til 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 dersom kjøper avbestiller etter at selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. Bustadsoppføringslova § 53.

Forsinkelse/dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til oppgitt ferdigstillingsdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadsoppføringslova § 18 jamfør 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 inngis skriftlig til prosjektselger. Før formidling av kjøpsbekreftelse til utbygger skal prosjektselger innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige kjøpsbekreftelser menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kjøpsbekreftelsen skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser 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

I henhold til Eierseksjonsloven § 23 kan ingen 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 kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger på hjemmesiden til OBOS (<https://www.obos.no/dette-er-obos/personvern>). Personopplysningene vil bli lagret i 10 år etter ferdigstillelsen av prosjektet, jmfør Forskrift om eiendomsmegling § 3-7.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten:

- Kontrakstegning
- Prospekt med leveransebeskrivelse, salgsoppgave del 2 for bygg A og C, versjon 3 av mars 20221
- 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 Nordr Norge AS og 50% av OBOS Nye Hjem AS.

Entreprenør

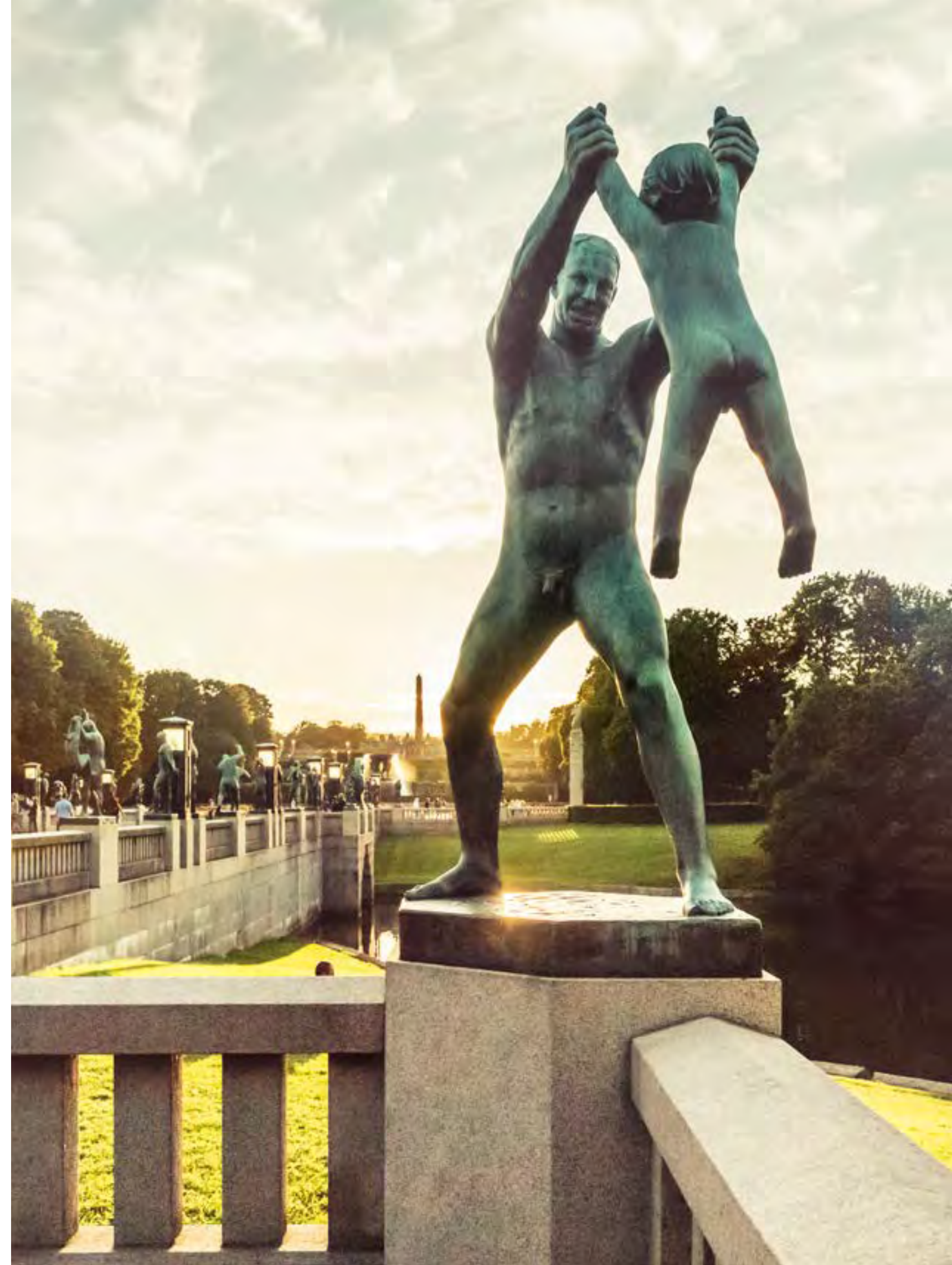
Veidekke Entreprenør AS.

Arkitekt

LOF Arkitekter AS.

3D illustrasjoner

Oxivisuals.





Tett samarbeid mellom erfarne aktører

Nordr

Nordr er et av de aller siste tilskuddene blant Nordens boligutviklere, men har likevel mer enn 80 års erfaring. Vi forvalter en unik arv, som Veidekke og senere Veidekke Eiendom har vi bygget trygge og varige konstruksjoner rundt om i hele Norge. Basert på denne kompetansen har vi skapt flere tusen hjem i Sverige og Norge, og dette skal vi fortsette med. Vårt mål er å skape fremtidens nabolag bestående av smarte, solide og bærekraftige boliger som fungerer like

bra utenfor husets fire vegger som på innsiden – samt bomiljøer som bidrar til levende, trygge og gode levevilkår.

Eiendomsmarkedet utvikler seg fort, både teknologi og trender er i kontinuerlig endring. Vi arbeider tett med leverandører og kunder for å skape nabolag for fremtiden.

Les mer om Nordr på nordreiendom.no

NORDR

OBOS

OBOS BBL er en medlemsorganisasjon med over 500 000 medlemmer. Siden 1929 år har vi skaffet våre medlemmer bolig, samt forvaltet disse på en trygg måte. De fleste av våre medlemmer bor i Oslo og omegn, men vi er også godt etablert i flere av landets store byer – blant annet i Fredrikstad, Tønsberg, Hamar, Stavanger, Bergen, Ålesund og Trondheim.

Forkjøpsrett og gunstige medlemstilbud

For de fleste medlemmer er det forkjøpsretten og tilgangen til et stort boligmarked, samt våre nye boligprosjekter som oppleves som den største fordel. Vi bygger i dag i alle våre regioner. Men det skal alltid lønne seg å være medlem i OBOS – også for deg som har dekket ditt boligbehov.

Som medlem i OBOS kan du låne og spare penger til betingelser som er blant markedets beste. I tillegg gir medlemskortet deg tilgang til drøyt 60 gode rabattavtaler innenfor forsikring, bolig og interiør, kultur og fritid.

Samfunnsengasjement

OBOS støtter flere arenaer innenfor kultur, sport og humanitært arbeid, og er nøye på at sponsorstøtten kommer medlemmene til gode.

Vi har som mål å støtte positive miljøtiltak i medlemmenes boområder, samt bidra til positive oppvekstvilkår for barn og unge.



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 gleden ved å få en helt ny bolig.

Les mer på obosbanken.no





Kontakt prosjektselgerne

Karianne Nagell Prytz

TLF: 414 38 931

E-post: karianne.nagell.prytz@obos.no

Camilla Melsgard

TLF: 474 63 838

E-post: 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 korrigeret versjon.

3D: Oxivisuals

Foto: Damian Heinisch (utebilder)

Arkitekter: LOF Arkitekter

Design: Panorama Design

Tekst: Schjærven Reklamebyrå

Middelthunet - Et prosjekt utviklet av Nordr og OBOS





MIDDELTHUNET

Et prosjekt utviklet av Nordr AS og OBOS

NORDR



middelthunet.no