

Salgsoppgave

UNION

UTARBEIDET: 02.02.2026

GJELSTEN BOLIG



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme


L70
SKØYENÅSEN
SKØYENÅSEN
EXTRA
Hudpleie
EXTRA

SALGSOPPGAVE
LÅVEVEIEN 70 - SKØYENÅSEN

Utstedelsesdato: 02.02.2026

Utbygger / Selger
Boligene bygges ut og selges av Låveveien 70 Holding AS ("Selger"), c/o Gjelsten Bolig AS, Postboks 2 Lilleaker, 0216 Oslo

Megler
Ansvarlig eiendomsmegler
Anders Winther
Tlf: 979 79 696
Epost: anders.winther@em1ostlandet.no

Eiendomsmegler
Svein Gundersen
Tlf: 480 99 680
Epost: svein.gundersen@em1ostlandet.no

Eiendomsmegler
Christian Fredrik Foss
Tlf: 901 73 534
Epost: christian.foss@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, org.nr. 983 350 828.
Youngstorget 5, 0181 Oslo.

Eiendommen
Prosjektet har ved salgsstart adresse Låveveien 70, Oslo. Endelig adresse kan bli annen.

Eid tomt. Tomt for ny bebyggelse har i dag gnr/bnr.144/1085 i Oslo kommune ("Eiendommen"). Totalt tomteareal er på ca. 4.280 kvm. Deler av tomten vil bli fradelt og avgis til Oslo kommune. Det gjelder fortau mv, anslagsvis 100 m2. Det tas forbehold om endelig tomtestørrelse. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Selger tar forbehold om at evt. fradelingsforretninger og seksjonering ikke er gjennomført til innflytting, og at kjøper i så tilfelle ved behov må medvirke til gjennomføringen. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjoneringen ikke skulle være tinglyst på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i så fall bli stående på meglers klientkonto inntil seksjonering er tinglyst, med mindre selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47.

Parkering for bil og sykkel vil være i et eksisterende bygg, i sokkeletasje i Haakon Tveters vei 8, gnr/bnr/snr. 144/1317/3 ("Seksjon 3"). Dette bygget er ikke nyoppført og del av et eksisterende sameie, Haakon Tveters vei 8 Eierseksjonssameie.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til Eiendommen og Seksjon 3 er Låveveien 70 Borettslag ("Borettslaget"). Næringsdelen av Eiendommen eies av Låveveien 70 Næring AS. Næringsdelen skal overskjøtes til Låveveien 70 Næring AS, og det planlegges gjennomført før bygget er ferdigstilt. Alle andelene i Låveveien 70 Borettslag eies av Låveveien 70 Holding AS.

Selger tar forbehold om at selgers rettigheter og forpliktelser fritt kan transporteres/fisjoneres til et annet selskap i Selgers konsern, og at Selger står fritt til å organisere parkeringsplassene på en annen måte. Ved annen organisering av eierforholdene til parkeringsplassene kan hjemmelshaver til plassene bli en annen enn Borettslaget. Kjøper aksepterer en slik transport/endring av eierskapet.

Eierforhold
Prosjektet Låveveien 70 ("Prosjekt L70") skal inneholde en kombinasjon av næringsareal og bolig. Eiendommen skal derfor deles opp i eierseksjoner som utgjør et eierseksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven av 22. juni 2018, her omtalt som Eierseksjonssameiet Låveveien 70. Leilighetene planlegges organisert i en samleseksjon bolig med Borettslaget som eier. I tillegg er det planlagt med en næringsseksjon, slik at Eierseksjonssameiet Låveveien 70 er planlagt i å bestå av to seksjoner. Det blir egne vedtekter og eget budsjett for Eierseksjonssameiet Låveveien 70.

Som andelseier vil kjøper få enerett til bruk av sin leilighet i Borettslaget, med tilhørende rett til bruk av Borettslagets fellesarealer og fellesrom.

Næringsseksjonen ligger i byggets 1. etasje ut mot Haakon Tveters vei/krysset mellom Låveveien og Haakon Tveters vei, og vil være på ca. 60-70 m2 BRA. Selger har ikke bestemt hva som blir endelig bruk av næringsseksjonen. Det kan etableres servering i lokalet med uteservering. Virksomheten i næringsseksjonen kan medføre noe ekstra støy, matlukt, varelevering og lignende i forbindelse med drift i lokalet. Næringsseksjonen har rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlig for den næringen som skal drives, inkludert skilt. Dersom Selger anser det hensiktsmessig, kan næringsarealet deles i flere næringsseksjoner.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig organisering av Eierseksjonssameiet Låveveien 70 (antall seksjoner for bolig og næring m.m.) samt til å endelig fastsette vedtektene.

Borettslaget er blitt etablert av Låveveien 70 Holding AS. Borettslaget har overtatt eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp og senere fusjon med et nystiftet aksjeselskap. Låveveien 70 Holding AS vil overdra de ferdig oppførte leilighetene til borettslaget/eierseksjonssameiet før overtagelse. Borettslagets bokførte verdi på tomt/seksjonen og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Låveveien 70 Holding AS. Skattemessig inngangsverdi på tomten/seksjonen er videreført fra det nystiftede aksjeselskapet med skattemessig kontinuitet ved fusjonen, og denne vil for Borettslaget således være lavere enn markedsverdi er per i dag.

Parkering for bil og sykkel skal skje i et eksisterende bygg, i sokkeletasje i Haakon Tveters vei 8, Seksjon 3. Dette bygget er ført opp i 1965 og inngår i Haakon Tveters vei 8 Eierseksjonssameie. Seksjon 3 vil gjennomgå en overflateoppussing i forbindelse med utbyggingen av Prosjekt L70, mens opprinnelig konstruksjon og struktur vil bestå. Selger står fritt til å endelig bestemme organiseringen, herunder om Borettslaget skal få en tinglyst rett eller være hjemmelshaver til hele eller deler av Seksjon 3.

Boligtype
Leiligheter.

Tomtetype
Eiet tomt.

Kort om prosjektet
Prosjektet L70 planlegges å bestå av ett leilighetsbygg med til sammen 107 leiligheter med størrelser fra 36 til 98 kvm BRA-i. Det blir felles takterrasse på Bygg A på ca. 300 kvm, hvor alle beboere vil ha tilgang. Det planlegges for 26 bilparkeringsplasser samt sykkelparkering i nabobygget, Seksjon 3. Leilighetene planlegges oppført i ett byggetrinn og selges som ett salgstrinn. Det planlegges etablert et lokale i 1. etasje som blir en egen næringsseksjon, på ca. 60 kvm. Selger planlegger å etablere en virksomhet som vil være til glede for alle beboerne i Prosjektet L70. Næringsseksjonen vil sikres tilgang til uteservering gjennom endelige vedtekter og tinglyst bruksrett. Formålet og innholdet er ikke endelig avklart. Det tas derfor forbehold om hva slags type virksomhet det blir. I tillegg vil prosjektet inneholde en gjesteleilighet og et fellesareal med kjøkken.

Arkitekt og ansvarlig søker er NIVAA Arkitekter.

Byggemåte
Bygget utføres med bærekonstruksjon i betong, stål og tre. Fasademateriell samt takoverflater er utarbeidet etter arkitektens anbefalinger i tegl og tre. Takflater primært i sedum, med unntak av private og felles takterrasser. Det er kjeller under deler av bygget med sportsboder og teknisk rom. Det vises for øvrig til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av salgsoppgaven.

Fellesarealer, sportsboder, sykkelplasser og parkeringsplasser

Fellesarealer
Det opparbeides felles uteområde på Eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan for lek og rekreasjon.

Det følger med en sportsbod iht. TEK 17 per leilighet i plan 1 eller kjeller. Størrelsen på boden vil være ca. 5 kvm for leiligheter over 50 kvm BRA-i og ca. 2,5 kvm for leiligheter som er mindre enn 50 kvm BRA-i. Bodens vegger vil ikke gå helt opp til himling. Bodene vil være uisolerte, og det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør/vannrør eller lignende).

Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen. Selger står fritt til å fordele boder i forbindelse med overtakelsen.

Sykkelplasser
Parkering for sykkel etableres i Seksjon 3, i Haakon Tveters vei 8 Eierseksjonssameie. Sykkelparkering vil foregå i samme seksjon/areal som bilparkeringen. Det er egne vedtekter for Haakon Tveters vei 8 Eierseksjonssameie som gjelder i tillegg til vedtektene for Borettslaget og Eierseksjonssameiet Låveveien 70. Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av sykkelplassene i Seksjon 3 inngår i Borettslagets felleskostnader som fordeles på andelseierne. Det etableres sykkelvask ved adkomsten til Seksjon 3. Det vil i tillegg være sykkelparkering utomhus.

Parkeringsplasser
Parkeringsplassene er lokalisert i Seksjon 3 i Haakon Tveters vei 8 Eierseksjonssameie. I parkeringsanlegget er det også et areal som er avsatt til sykkelplasser, se over om sykkelplasser.

Det er kjøperne av de større leilighetene som gis adgang til å kjøpe parkeringsplasser, konferer megler.

Bygget som parkeringsplassene ligger i er ført opp i 1965, og konstruksjon og struktur er fra byggeår. Det er egne vedtekter for Haakon Tveters vei 8 Eierseksjonssameie som regulerer rettigheter og forpliktelser for Seksjon 3, herunder plikt til å betale andel felleskostnader, vedlikeholdsansvar m.m. Disse vedtektene gjelder i tillegg til vedtektene for Borettslaget og Eierseksjonssameiet Låveveien 70.

Kjøper av parkeringsplass forplikter seg til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsarealene/Seksjon 3.

Selger har ikke endelig bestemt hvordan parkeringsplassene og eierskapet til disse skal organiseres. Planen er at parkeringsplassene knyttes til andelene i bygge- og finansieringsplanen samt i Borettslagets vedtekter, mens Borettslaget står som hjemmelshaver til Seksjon 3. Det tas forbehold om annen organisering av Seksjon 3. Alternativ organisering kan for eksempel være tinglyst bruksrett, etablering av parkeringsplasser som næringsseksjoner, ideell andel o.l. Endelig organisering vil kunne utløse dokumentavgift som kjøper av parkeringsplass i så fall må dekke. Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen Selger velger for parkeringsplassene, og til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler mv. Selger vil blant annet kunne fastsette bestemmelser om at alle eller deler av parkeringsplassene ikke kan selges til andre enn eier av boliger eller næring i Prosjektet L70.

Selger vil beholde eiendomsretten til - og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser pr. ferdigstillelse. Selger forbeholder seg rett til endring av pris på usolgte parkeringsplasser uten forutgående varsel. Selger har også rett til å selge parkeringsplasser til tredjeparter dersom det ikke finnes kjøpere i Prosjektet L70.

Pris for parkeringsplasser fremkommer av prislisten og må bestilles særskilt, jfr. skjema for kjøpetilbud. Ved kjøp av parkeringsplass medfølger ladeboks til elbil med lastbalansering. Ladeboks vil som hovedprinsipp bli plassert på parkeringsplassens endevegg, men dette kan variere.

Det er planlagt 4 parkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede (HC) i Seksjon 3. Ved kjøp av parkeringsplass gjøres spesielt oppmerksom på at det ved organisering av parkeringsanlegg kan, på grunn av organisasjonsform og/eller konstruksjonsløsning, gis rett for styret eller generalforsamlingen til å kunne omfordele plasser dersom dette er nødvendig pga. funksjonshemning eller andre særlige grunner.

Parkeringsplassene vil ha varierende bredde fra ca. 2,6 meter. Det må påregnes bæresøyler i skillet mellom hver eller hver andre parkeringsplass, og mellom parkeringsrekkene. Som følge av at parkeringsplassene inngår i eksisterende bygg fra 1965, med dertil søyleplassering og utforming, avviker kjørebane - og manøvreringsarealet noe fra anbefalingene til Sintef Byggforsk og Statens Vegvesen. Andre avvik fra samme anbefalinger kan også forekomme, herunder for parkeringsbredde. Lengden på enkelte plasser kan måtte reduseres som følge av brannvegg/branntiltak.

Dersom parkeringsplassen er plassert ved mindre hensiktsmessig kjøre/vendeareal, vil Selger tilstrebe å kompensere dette med større bredde på selve parkeringsplassen. Fri høyde på p-plasser vil normalt være ca. 2,15 m, dog kan det forekomme tekniske installasjoner på vegg som kan begrense høyden i taket på parkeringsplassens innerste del.

Selger vil også kunne tilby parkeringsplasser med redusert bredde eller med flere begrensninger enn nevnt over. Dette vil i så fall bli særskilt avtalt med Kjøper, i de tilfeller der dette gjelder.

Åpning av garasjeport inn til parkeringsplassene via. appstyring/nummeroppringning.

Parkeringsplasser vil bli tildelt av Selger.

Vann og avløp
Vann og avløp blir offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum for vann og avløp. Pumpekummer m.m. er i så fall

inkludert i Selgers kontraktleveranse. Avtale om service, drift- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget må i tilfelle påregnes.

Oppvarming og tappevann
Leilighetene får vannbåren gulvvarme via fjernvarme med individuell forbruksmåling i fordelerskap. Vannbåren gulvvarme har noe tregere oppvarmingseffekt, siden gulvet må varmes opp før det avgir varme. Det må også påregnes noe tappetid for henholdsvis varmt og kaldt vann. Det planlegges felles varmtvannsproduksjon for tappevann basert på fjernvarme i teknisk rom i kjeller med individuell vannmåler for hver leilighet. Varmtvannet distribueres til hver leilighet via felles anlegg. Det leveres ikke separat oppvarmingskilde på soverom eller innvendig bod, men det monteres stikkontakt tilrettelagt for panelovn. Vannbåren gulvvarme på soverom kan velges som tilvalg.

Om borettslaget

Borettslaget er et frittstående borettslag
Borettslaget er organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»). Ved eierskifte må ervervet varsles styret ved forretningsfører. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i Borettslaget. Når det gjelder utleie, se mer om dette i eget punkt under.

Borettslaget vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Det planlegges å velge et styre blant beboerne før ferdigstillelse av Prosjektet L70. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for andelseierne. Borettslaget er pliktig til å avholde årlig generalforsamling. Borettslagets styre har ansvaret for at Eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av generalforsamlingen.

Selger innkaller styret v/borettslagets leder til ferdigbefaring/overtakelse av borettslagets fellesarealer. Dersom Borettslagets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av Selger, kan Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige andelseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige andelseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i Borettslagets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Et eventuelt tilbakehold fra overtakelsen av fellesarealgjennomgangen skal gjøres på en leilighet etter avtale valgt av Selger som også gir styret fullmakt på vegne av alle Kjøperne til å fristille tilbakeholdet. Eventuelle gjenstående arbeid, både inn- og utvendig, skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift. Hvis Selger finner det hensiktsmessig, kan fellesarealet også deloverleveres.

Borett
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er overtatt. Dersom Kjøper selger boligen før andelen er overført, er Kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført.

Vedtekter og budsjett
Det er forretningsfører som har utarbeidet utkast til vedtekter og budsjett for Borettslaget. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med endelig organisering av Eiendommen og Borettslaget, på grunn av sammenføyning/fradeling, eller andre hensiktsmessige eller nødvendige forhold frem til overtakelse. Utkast er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører vil utarbeide utkast til vedtekter og budsjett for Eierseksjonssameiet Låveveien 70. Vedtektene vil regulere forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift- og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Alle seksjonseierne i sameiet, herunder Borettslaget, plikter å betale sin forholdsmessige andel av eierseksjonssameiets drift og vedlikeholdskostnader.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Borettslaget og Eierseksjonssameiet Låveveien 70.

Forretningsfører
Selger vil inngå forretningsføreravtale med Usbl både for Borettslaget og Eierseksjonssameiet Låveveien 70. Kostnader for dette er medtatt i budsjettene. Avtalen gjelder til den blir sagt opp. Det er 3 års bindingstid, deretter 6 mnd. gjensidig oppsigelsestid. Forretningsfører vil innkalle andelseierne til en ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/overtakelse.

Eiendommens faste, løpende kostnader

Felleskostnader for Borettslaget
Det er ikke fellesgjeld i Borettslaget. Felleskostnadene utgjør derfor Borettslagets driftskostnader.

Alle andelseiere i Borettslaget må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor Borettslaget. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester Borettslaget ønsker utført i felles regi. I budsjettet har man lagt til grunn at bl.a. forsikring av byggene, forretningsførsel, kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealer, sykkelarealene, kommunale avgifter, styrehonorar, strøm på fellesarealer, renhold og vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester, forholdsmessig andel av felleskostnader for Eierseksjonssameiet Låveveien 70 og Haakon Tveters vei 8 Eierseksjonssameie m.m. er inkludert. Kjøper er innforstått med at Borettslaget gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Det foreligger utkast til budsjett for Borettslaget, som vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Stipulerte månedlige felleskostnader per leilighet for første driftsår fremgår av prislisten. Endelig budsjett fastsettes av styret.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som Borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i Borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at Borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg til felleskostnadene. Forbruk av oppvarming og varmtvann avregnes etter faktisk forbruk og faktureres månedlig.

Selger vil på vegne av Borettslaget inngå avtale med fiberleverandør. Kostnaden avhenger av leverandør og løsning som velges, og vil bli fordelt med likt beløp for hver bolig. Basert på erfaringstall er månedlig kostnader estimert til minstepris kr 10,- per leilighet. Kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør. Slike egne bestillinger kommer i tillegg, og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Selger vil også inngå avtale om trådløs porttelefon som det knyttes en abonnementsløsning til. Kostnaden vil inngå i felleskostnadene til Borettslag og det er knyttet en bindingstid til denne løsningen. Svarapparat kan bestilles som tilvalg.

Det vil også bli en egen kostnad for leiligheter med p-plass som kommer i tillegg til felleskostnader. Per tid er kostnad estimert til ca. kr. 400,- pr. p-plass pr. måned.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det tas også forbehold om at oppgitte arealer, antall borettslagsandeler, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet kan endre forutsetningene for budsjett-forslaget.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av Borettslaget før overlevering. Det er en forutsetning for Selgers reklamasjonsansvar at Borettslaget har avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

Kommunal eiendomsskatt og formuesverdi
Det er i Oslo kommune innført eiendomsskatt. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten kan derfor variere fra år til år. Eiendomsskatt for Eiendommen er ikke fastsatt fra kommunens side per dags dato. Det gjøres oppmerksom på at det er Borettslaget som mottar faktura for eiendomsskatten. Borettslaget viderefakturerer den enkelte andelseier som har fått utlignet eiendomsskatt for sin bolig.

For boliger i Oslo kommune er eiendomsskatten pr. 2026: 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Fradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Det er status per 1. januar året boligene ferdigstilles og overleveres som avgjør skattegrunnlaget.
Se www.oslo.kommune.no/skatt-ognaring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/ for oppdaterte satser. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å betale eiendomsskatten for egen andel. Selger tar forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter. For alle spørsmål som gjelder eiendomsskatt henvises det til kommunen.

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leiligheten.

Fremdriftsplan og stipulert overtakelse
Byggetiden er forventet å være ca. 22-24 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsetting enn planlagt og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Forventet ferdigstillelse, gitt at forbeholdene oppsummert nedenfor avklares i tide, er 1. kvartal 2029, men denne perioden er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. Perioden er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Når Selger har opphevet forbeholdene angitt i punktet «Selgers forbehold», eller fristen for å påberope seg forbeholdene er utløpt 01.04.2027, skal Selger angi periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på 4 måneder. Selger skal på dette tidspunkt, skriftlig varsle Kjøper om når «overtakelsesperioden» begynner og slutter.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden eller -periode på cirka 30 dager, minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte og dagmulkts-belagte overtakelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden som ble varslet i henhold til avsnittet over.

Selger kan kreve overtakelse inntil seks måneder før den opprinnelige overtakelsesperioden. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum tre måneder før den nye overtakelsesdatoen.

Selger skal informere Kjøper dersom det påregnes endringer i forhold til perioden for overtakelse, herunder som følge av blant annet endrings- og tilleggsarbeider bestilt av Kjøper. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt. Selger vil holde Kjøper informert om fremdriften.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden. I forbindelse med innflytting vil Selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på Eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggs-installasjoner for å ferdigstille prosjektet. Selger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående brakker, maskiner og utstyr på deler av Eiendommen, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt/overlevert.

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Utleie
Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden Selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Det er opp til styret om utleien godkjennes. Det varierer hvor lenge Selger er representert i styret i Borettslaget etter at prosjektet er ferdigstilt/overlevert. Eventuell søknad om utleie må derfor sendes styret senest fire uker før overtakelse. For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at leieavtale er signert.

Forsikring
Prosjektet vil være fullverdiforsikret av Selger frem til overtakelse, jfr. bustadoppføringslova § 13 siste ledd.

Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen. Selger vil for Borettslagets/sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Heftelser/tinglyste bestemmelser
Leilighetene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Følgende heftelser og servitutter i eiendomsretten er tinglyst på eiendommenes grunnboksblad gnr. 144, bnr. 1085 og gnr. 144, bnr. 1317, snr. 3 i Oslo kommune per i dag, og kan påregnes å følge eiendommen:

1959/4063-1/105 13.04.1959
BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om gjerde Meglers kommentar:

1960/33-1/105 04.01.1960
ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1975/24974-1/105 10.12.1975
SKJØNN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1533077-1/200 09.11.2018 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2022/932443-2/200 24.08.2022 21:00
** DIVERSE PÅTEGNING
Tredje avsnitt er slettet

2022/270507-1/200 09.03.2022 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1317 FNR: 0 SNR: 3
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2024/2167339-1/200 30.10.2024 21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 530 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006

2024/2167339-2/200 30.10.2024 21:00
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006

2025/418780-1/200 11.04.2025 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver allmennheten. Rett til opphold og ferdsel på torg
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2022/270466-1/200 09.03.2022 21:00
BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1317 FNR: 0 SNR: 3
Gjelder bil- og sykkelparkering
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2022/270466-2/200 09.03.2022 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1317 FNR: 0 SNR: 3
Bestemmelse om instalering av el-ladere
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2022/270466-3/200 09.03.2022 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1317 FNR: 0 SNR: 3
Bestemmelse om oppføring og bruk av boder, tekniske rom mv.
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

1966/12049-1/105 30.08.1966
BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn. Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1317 FNR: 0 SNR: 2

1966/12050-1/105 30.08.1966
BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1317 FNR: 0 SNR: 2

1967/420-1/105 10.01.1967
ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1317 FNR: 0 SNR: 2

1967/5855-1/105 28.04.1967
ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1317 FNR: 0 SNR: 2

1968/2939-1/105 01.03.1968
BEST. OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1317 FNR: 0 SNR: 2

1969/20291-1/105 01.12.1969
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1317 FNR: 0 SNR: 2

2022/270466-1/200 09.03.2022 21:00
BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1085
Gjelder bil- og sykkelparkering
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2022/270466-2/200 09.03.2022 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1085
Bestemmelse om instalering av el-ladere
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2022/270466-3/200 09.03.2022 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1085
Bestemmelse om oppføring og bruk av boder, tekniske rom mv.
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2024/2166681-1/200 30.10.2024 12:51
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 530 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2166681-2/200 30.10.2024 12:51
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1983970-2/200 14.01.2020 21:00
BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 2217
Rett til nødvendig grunn ved reparasjoner og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2022/270507-1/200 09.03.2022 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1085
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til grunnbokutskrift til borettslagets eiendom. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten. Grunnboksutskriften og tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Det er tinglyst rett for allmenheten til ferdsel over Eiendommen og tilgang til torg. Videre vil det bli tinglyst rett for næringsseksjonen knyttet til bruk av tilstøtende uteareal. Kjøper må akseptere at det på Eiendommen og i Seksjon 3 tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning ved tinglysning av slike erklæringer/avtaler o.l. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift, vedlikehold og kostnader av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett, eller annen infrastruktur, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene e.l. Slike servitutter/erklæringer kan også være nødvendig for å sikre Borettslagets behov for tilgang til andeler for nødvendig inspeksjon og vedlikehold av felles installasjoner og funksjoner som heis, rømningsveier, ventilasjonssjakter, tak mv.

Borettslagsandelen vil ved overtakelse være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til Borettslaget som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelseiers fellesforpliktelser.

Reguleringsplan og -bestemmelser / Utbyggingsavtale
Eiendommen er i hovedsak regulert til boligformål. Se vedlagte reguleringsplan og -bestemmelser.

Selger vil inngå utbyggingsavtale med Oslo kommune for opparbeidelse av fortau langs Eiendommens grenser mot Låveveien.

Rammetillatelse
Det er sendt inn rammesøknad januar 2026.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum
Se vedlagte prisliste med salgsbetingelser. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varsling.

Omkostninger
Ved kjøp av andelsleiligheter skal i tillegg til kjøpesum betales følgende:

Dokumentavgift til staten	
av andel tomteverdi	kr. 602 per kvm BRA-i
Andelskapital	kr 5 000
Overføring av andel i borettslag	kr 545
Gebyr for panterettsdokument	kr 545
Etableringsgebyr*	kr 10 000

*Dette dekker omkostninger for stiftelse av borettslaget, etableringsgebyr hos forretningsfører mv.

Alle andelene skal betale en forholdsmessig del av dokumentavgiften som har påløpt i forbindelse med overskjøting av tomten til Borettslaget. Dokumentavgiften er forskuttert av Selger og refunderes i forbindelse med sluttoppgjøret etter overtagelse av andelen. Dokumentavgiften utgjorde 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet. Den forholdsmessige delen av dokumentavgiften beregnes på bakgrunn av andelens BRA-i og fremgår av prislisten.

Det tas forbehold om at det påløper dokumentavgift av kjøpesum for P-plass samt tinglysingsgebyr, dette avhenger av organiseringen av parkeringsanlegget. Det tas forbehold om endring i beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan
Kr. 100.000 forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12, med 14 dagers frist for betaling. Betaling vil bli fakturert fra megler og betaling skal skje til meglers klientkonto ved bortfall av forbehold eller ved signering av kontrakt.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet. Beløpet blir å anse som et forskudd og utbetales av megler til Selger mot dokumentasjon av garanti, jf. bustadoppføringslova § 47. Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

20 % av total kjøpesum forfaller til betaling der Kjøper er å anse som profesjonell iht. bustadoppføringslova (gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet). Profesjonell Kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette kan bli sikret ved garanti.

Restkjøpesummen + omkostninger betales til meglers klientkonto senest 3 virkedager før overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot hjemmelsoverføring eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. tilleggs- eller endringsbestillinger, jf. buofl. § 46 annet ledd. Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når Selger har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved utstedt garanti, og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde Kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av Kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må Kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokument ikke er kommet megler i hende tidsnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta leiligheten, og gi selger rett til å holde selger ansvarlig for sitt økonomiske tap.

Utomhusarealene vil ferdigstilles suksessivt i henhold til utbyggingsplanen, samt at årstidene også vil kunne påvirke når utomhusarealene kan ferdigstilles. Et eventuelt tilbakehold for utomhusarealene skal gjøres på en leilighet etter avtale valgt av Selger som også gir styret fullmakt på vegne av alle Kjøperne til å fristille tilbakeholdet. Det samlede tilbakeholdte beløpet vil være under Borettslagets styre sin instruksjonsrett på samme måte som for øvrige fellesareal. Beløpet skal kun tjene som sikkerhet for uferdig fellesareal utomhus og kan ikke benyttes som sikkerhet for andre eventuelle feil/mangler i den enkelte bolig.

Kredittvurdering/ dokumentasjon av finansieringsevne
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgivere, og kan avvise en budgiver som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag dekkes av Selger.

Energimerking
Alle nye boliger eller bygg skal energimerkes. Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge for å få utstedt ferdigattest. Dersom det utføres energimerking for bygg vil det ikke bli utført energimerking for leiligheter. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori A, og vil minimum ligge i kategori B, på dagens nivå.

Selgers forbehold
Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- at det for Selger oppnås en tilfredsstillende rammetillatelse og vilkår.
- at det for Selger oppnås en tilfredsstillende igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad.
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste
- at det for Selger oppnås en tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.
- at det for Selger oppnås tilfredsstillende byggelånsfinansiering, og åpning av byggelån.
- at det for Selger inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempel på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav eller andre forhold som Selger ikke har tatt høyde for.
- at endelig beslutning om igangsettelse i Selgers styre foreligger.

Dersom Selger ikke har sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen 01.04.2027, er Selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilke forbehold som gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:
- Inngått kjøpekontrakt for bolig og parkering bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som Kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi Kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/frafalt.

Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver,

utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Salgstegninger viser naturlige møbleringsforslag. Salgstegninger viser naturlige møbleringsforslag, men disse vil ikke nødvendigvis tilfredsstille krav til tilgjengelighet. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står Selger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at Kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir Kjøper rett til å kreve prisavslag. Videre presiseres det at trær, buskfelt/hekker og blomster ikke leveres ferdig utvokst eller i fullt blomstrende tilstand. Kjøper oppfordres til å ta høyde for dette ved vurdering av utomhusområdene som presenteres i prospektet.

Det presiseres særskilt at salgsoppgaven/prospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsoppgaven/prospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførsel med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må derfor betraktes som omtrentlige og skissepregede. Digital visningsmodell er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer kan forekomme.

Det forutsettes at hjemmelen til borettslagsandelen overføres i Kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/ samboer, sønn/datter, mor/far, vil det påløpe et gebyr på kr 25 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger tar forbehold om antall andeler/seksjoner i Borettslaget og eierseksjonssameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte enheter. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av vinduer og balkonger. Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at Borettslagets/den enkelte andelseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Det kan bli etablert solcelleanlegg på utvalgte takflater i prosjektet. Endelig avklaring av omfang og plassering skjer i forbindelse med detaljprosjektering, basert på endelige energiberegninger og tekniske avklaringer. Det vil kunne tilkomme visse kostnader til drift og vedlikehold av solcelleanlegget.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i materialoverganger, tapet, maling mv. ved skjøter, sammenføyninger og mellom tak/vegger/hjørner, som følge av uttørking av materialer mv. Forannevnte er ikke å anse som mangler, med mindre det foreligger avvik fra god håndverksmessig standard. Maling/vedlikehold av utsatte utvendige områder må påregnes.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, sølvkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Avbestilling/videresalg av kontraktsposisjon
Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling før heving av forbeholdene i salgsoppgaven er det avtalt et avbestillingsgebyr på 10 % av kjøpesum for leiligheten. Ved avbestilling etter heving av forbeholdene i salgsoppgaven er lovens utgangspunkt at Selger skal holdes skadesløs ved

avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på Selgers hånd. Eventuelle bestilte endrings- og tilleggsarbeider må også betales i sin helhet. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr som, om det aksepteres av Kjøper, vil utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle og kan bli betydelig.

Salg av kontraktsposisjoner er kun tillatt etter godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og registrere andelen i Borettsregisteret på opprinnelig Kjøper. Selger kan også stille betingelser for samtykke. Om slikt samtykke gis, vil Selger normalt kreve at opprinnelig Kjøper er solidarisk ansvarlig inntil ny Kjøper har gjort opp kjøpesummen i sin helhet i forbindelse med endelig overtakelse/ferdigstillelse av boligen. Selger vil fastsette et transportgebyr i de tilfeller hvor samtykke gis. Transportgebyr vil normalt utgjøre kr 100.000,- for dette prosjektet. Selger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av kjøpekontrakt med opprinnelig kjøper, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer, kjøp av ekstra parkeringsplass m.m. Salg av kontraktsposisjon vil ikke godkjennes når det er kortere enn tre måneder igjen til ferdigstillelse. Selger eller megler har opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for salg av kontraktsposisjon uten selgers og meglers samtykke.

Konferer megler for ytterligere informasjon dersom det blir aktuelt.

Garanti etter bustadsoppføringslova § 12 og § 47
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 12.

Det er i kjøpekontrakten tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at Selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. bustadoppføringslova § 12 andre ledd.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del (inntil 90 %) av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på denne salgsoppgave, datert 02.02.2026, med følgende vedlegg:

1) Siste daterte prisliste
2) Romskjema og Leveransebeskrivelse i salgsoppgave
3) Salgstegning
4) Foreløpige vedtekter for Borettslaget datert 23.01.2026
5) Foreløpige vedtekter for Eierseksjonssameiet Haakon Tveters vei 8 datert 23.01.2026
6) Foreløpig budsjett for Borettslaget datert 23.01.2026
7) Reguleringsplan m/bestemmelser
8) Matrikkelbrev/arealbekreftelse
9) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
10) Utkast kjøpekontrakt

Salgsoppgaven er ikke komplett uten ovennevnte dokumenter/vedlegg. Ovennevnte dokumenter/vedlegg er nedlastbare på Prosjektets hjemmeside, www.L70.no, eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessentene til å sette seg inn i disse før avtaleinngåelsen.

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om Eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Viktig informasjon

Lovverket
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor Selger er profesjonell og Kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at Kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse. Dersom boligen er ferdigstilt ved salgstidspunktet, vil boligen selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Ellers gjelder burettslagslova for Borettslaget og driften av dette.

Bebyggelsens arealer
Arealene for boligene er oppgitt i BRA-i, BRA-e, BRA-b, BRA og TBA i henhold til NS 3940. BRA-i er arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter. BRA-e er areal boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen (sportsbod). BRA-b er ev. helt innglasset balkong (uisolerte). BRA består av BRA-i + BRA-e + ev. BRA-b. TBA er terrasse- og balkongareal som er åpent areal. Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen er å betrakte som ca. areal, og det tas forbehold om mindre avvik fra det oppgitte. Oppgitte arealer er basert på tegninger produsert av arkitekt på oppdrag fra Selger.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Selger skal informere Kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Det vil også bli levert separate ventilasjonsanlegg i hver leilighet. Aggregatet monteres primært i himling, men vil for enkelte leiligheter monteres på vegg. Her vil aggregatet bygge ut i rommet der aggregatet er plassert og påvirke rommets areal og utforming. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom totalarealet per leilighet skulle bli 5 % mindre eller større enn det markedsførte.

Videre kan det forekomme mindre avvik mellom utvendige seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

Tilvalg og endringer
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de Selger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av Selger. Merk at dette også gjelder for leiligheter som har flere mulige planløsninger.

Alle tilvalg og endringer avtalefestes direkte mellom Kjøper og totalentreprenøren eller mellom Kjøper og Selgers representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av tilvalg og endringer. Kjøper må også påregne at det påløper et gebyr til dekning av medgått tid m.m. dersom det fremmes endringsforespørsel som ikke kommer til utførelse. Eventuelle tilvalgs- og endringsbestillinger innbetales til meglers klientkonto eller vil bli fakturert direkte fra totalentreprenør. Tilvalg og endringer kan bli fakturert ved bestilling etter nærmere vilkår fastsatt av Selger eller totalentreprenør, og dersom oppgjør skal skje før overtakelse stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Det er ikke mulig å holde tilbake/deponere kjøpesum på grunn av manglende ferdigattest alene når Selger har utstedt midlertidig brukstillatelse.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom Kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle overtredelsesgebyr fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagmulkt.

Salgsprosessen
Boligene selges til faste priser etter at forhåndssalget er avsluttet. Ved lukket forhåndssalg gjelder egne betingelser. Det vises til eget oppsett for nærmere regulering av salgsform og vilkår. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert tilbud. Eventuell aksept vil bli meddelt skriftlig til kjøper via megler.
Etter ordinær salgslansering i markedet gjelder følgende:

- Leilighetene selges til faste priser etter «førstemann til mølla»-prinsippet.
- Kjøpstilbud på den enkelte leilighet skal inngis skriftlig/digitalt via prosjektets boligvelger.
- Ved aksept vil kjøper få tilsendt kjøpekontrakt for digital signering.
- Selger har rett til å endre priser på usolgte boliger til enhver tid.

Vi gjør oppmerksom på at «Prospektet» ikke er et juridisk bindende dokument. I de tilfeller der Prospektet og salgsoppgave med tilhørende vedlegg avviker fra hverandre, er det salgsoppgaven med vedlegg som er gjeldende. Salgsoppgaven med vedlegg benyttes som vedlegg til bindende kjøpstilbud og er å regne som det bindende juridiske dokumentet.

Forkjøpsretter
Ved kjøp av tomten ble det utløst en forkjøpsrett for grunneier på inntil seks boliger. Etter dette har Usbl sine medlemmer forkjøpsrett i henhold til gjeldende regler.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.2009 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige Kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema og kundekontrollskjema.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter og Kjøpere registrerer seg, aksepterer videre oppfølging gjennom megler og Selgers systemer.

Det gjøres oppmerksom på at megler/Selger vil gi informasjon om Kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av Borettslaget/sameiet som boligen er en del av. Det kan også bli gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv, internett og strøm, samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

Avtalemessige forhold
Samme person har kun anledning til å kjøpe en andel. Hver andelseier kan bare eie en andel i Borettslaget, og bare fysiske personer kan være andelseier. Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter

Kjøpekontrakt vil bli inngått i henhold til standard kjøpekontrakt, som ligger vedlagt salgsoppgaven. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som er hensiktsmessige og nødvendige før signering, herunder som følge av offentlige krav, seksjonering, lovendringer, endring av gebyrer mv.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud
Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra Selger. Sett tilstrekkelig lang akseptfrist som er iht. budgivningsregler på salgsstart. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til Selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til Selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

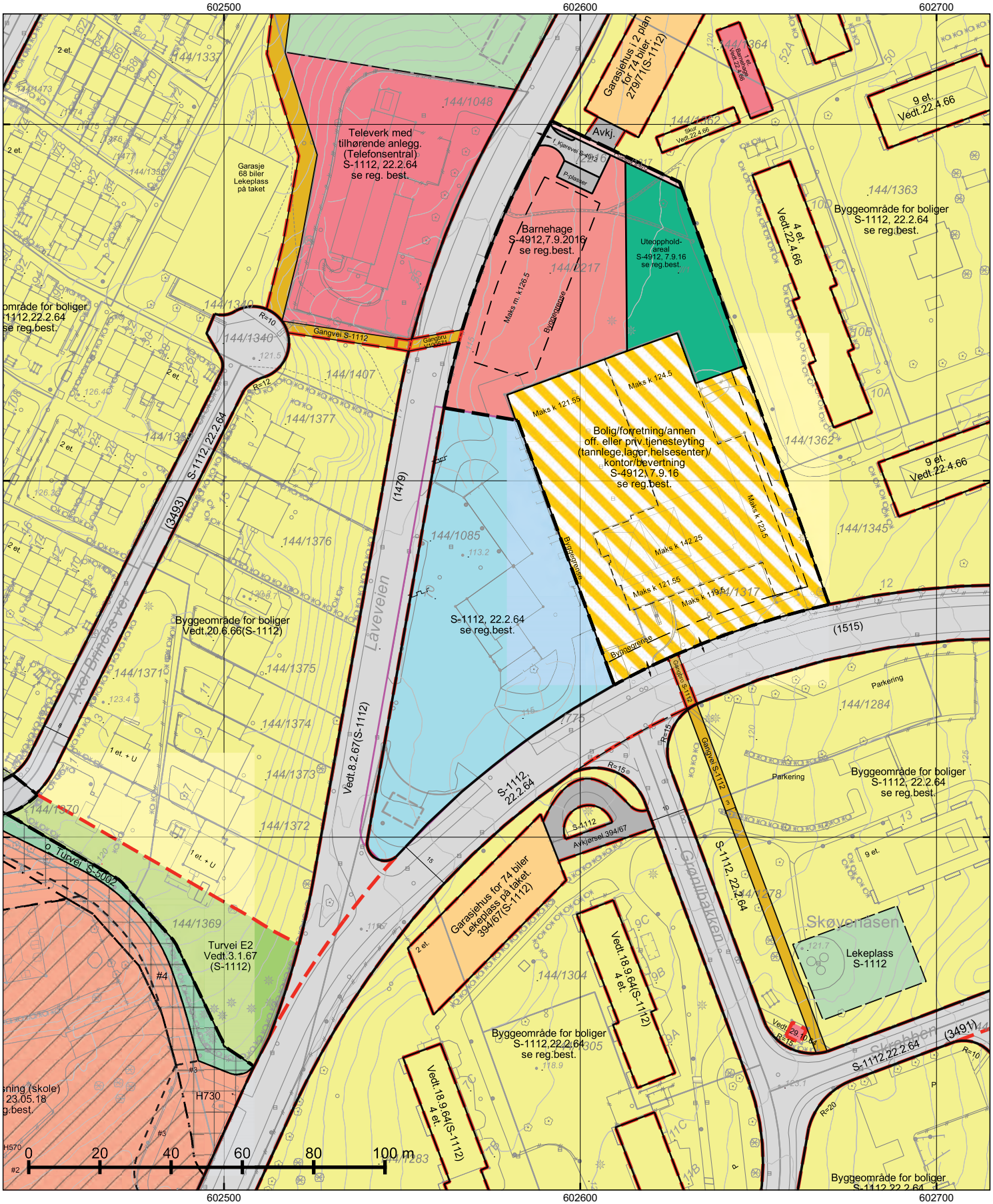


Budsjettforslag

Låveveien 70 Borettslag

INNTEKT	
Driftskostnad	3 635 652
TV / Bredbånd	12 840
Sum inntekt	**3 648 492**
KOSTNAD	
Styrehonorar og arbeidsgiveravgift	213 652
Strøm- og energikostnader	170 000
Vaktmester	260 000
Kommunale avgifter	1 011 000
Fast renhold og matteleie	174 000
Inventar og utstyr	25 000
Heis	140 000
Vedlikehold/service utvendig anlegg/uteområder	140 000
Drift-, service- og vedlikeholdsavtaler	573 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	150 000
Forretningsfører- og revisjonshonorar	183 500
Andre tjenester	106 000
TV/Bredbånd	12 840
Forsikringer	481 500
Andre kostnader	8 000
Sum kostnad	**3 648 492**

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år. Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151975/ 86525377
Deres ref.:
Adresse: Låveveien 70
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1085

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

LEVERANSEBESKRIVELSE

Låveveien 70

Denne beskrivelsen må leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Det samme gjelder øvrige dokumenter i salgsprospektet. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, plantegninger, illustrasjoner og annen salgsinformasjon.

GENERELT
De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK17. Under detaljprosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte eller etterfølgende bestemmelser, plikter Selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Leilighetene og fellesarealene leveres i byggrengjort stand, det kan forekomme byggestøv.

Parkering vil finne sted på naboeiendom i etablert parkeringsanlegg.

Leiligheten innvendig

Nedenfor beskrives prosjektets standardleveranse. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak i det enkelte rom i leiligheten.

GULV
Parkett:
Det leveres 1-stavs eikeparkett, tykkelse 14 mm, lengde 2000 mm og bredde 190 mm. Type: Tarkett Shade Oak Cream White Plank XT.

Gulvlist:
Det leveres finerte gulvlister i 15x60 mm tilpasset parkettvalget mht. farge innenfor det lagerførte sortiment som er tilgjengelig for finerte gulvlister fra parkettleverandøren. Gulvlist og dørgerikt tilpasses mht. dimensjoner. Synlig innfestning.

Gulvflis:
Som standard leveres gulvflis av typen La Fenice Amazing Avorio i formatet 30x30 cm, i nedsenket dusjsone leveres La Fenice Amazing Avorio 5x5 cm. Sementbasert fuge og silikon i farge tilpasset flisvalg. Det kan i tillegg velges blant et utvalg andre farger fra La Fenice Amazing serien, uten ekstra kostnad.

VEGG
Vegg:
Vegger utføres i sparklet og malt betong eller gips. Alle innvendige lettvegger i leiligheter er isolerte. Innvendige vegger mellom boenhetene og mot fellesarealer er isolerte mht. lyd- og brann iht. gjeldende krav. Standard malingsfarger følger av romskjema, i tillegg kan det velges blant 7 ekstra forhåndsdefinerte farger uten ekstra kostnad, med begrensning på en farge per rom.

Spikerslag for innfesting av tunge installasjoner på vegg må bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Evt. spikerslag kan øke veggtykkelsen med 15 mm.

Veggfliser:
Som standard leveres veggfliser på bad av typen La Fenice Amazing Avorio 30x60 cm. Det kan i tillegg velges blant et utvalg andre farger fra La Fenice Amazing serien, med forutsetning om at det er samme farge som på gulv, uten ekstra kostnad. WC-rom leveres med sparklede og malte vegger, i tillegg til sokkelflis.

Innerdører:
Det leveres innvendige dører i leiligheten av typen Sweedor Easy i farge klassisk hvit, NSC S0500-N. Karmer i samme farge som dører og dørvridere i børstet stål, type Habo A13164-19 mm. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Innvendige dører leveres med foringer og gerikter med synlige spikerhull. Gerikter leveres som slette i ca. 15x70 mm i klassisk hvit, NSC S0500-N. Eventuelle tofløyede dører leveres med glass i begge fløyer, type Swedoor Easy GW1 eller tilsvarende.

KJØKKEN
Som standard leveres kjøkkeninnredning med Svanekjøkken Deco i fargen Kanvas med alu. knott. Benkeplate 20mm laminat Marmor BP963. Det kan velges blant 19 andre malingsfarger fra Deco-serien, og benkeplater i samme priskategori, uten ekstra kostnad.

I leveransen inngår:
- Benkelengde og plassering iht. plantegning
- Plassering og omfang av hvitevarer iht. plantegning/kjøkkentegning, ferdig tilkoblet
- Overskap med høyde 83 cm med høyde ca. 228 cm fra gulv, ulike leiligheter har ulikt antall overskap. Se salgstegningen/ kjøkkentegning for hva som gjelder for din leilighet.
- Minimum 1 høyskap pr. kjøkken med integrert kjøl/frys (kombiskap).
- For kjøkken med 2 høyskap, vil kombiskap plasseres i det ene, og stekeovn i det andre.
- Vask overlimt: Venus 60BC kjøkkenvask 49x38 cm i rustfritt stål. Enkelte kjøkken kan få vask i 44x38 cm. Se kjøkkentegning for nærmere informasjon.
- Minimum én skuffeseksjon, der den øverste skuffen leveres med bestikkinnlegg
- Benkearmatur type Dornbracht Krom
- Standard foring, høyde maks. 35 cm, i samme farge som kjøkken, mellom tak og overskap 228 cm fra gulv. Der foring krever mer enn 35 cm fra overskap til tak leveres gipsforing malt i veggens farge.
- Kjøkken ventilator i fra Røros Hetta, type Crystal 1160 med kullfilter.
- Integrerte hvitevarer fra Siemens som medfølger, ferdig montert:
  - 60 cm Induksjon platetopp
  - Stekeovn i sort utførelse
  - Helintegrert oppvaskmaskin (I enkelte kjøkken kan det leveres oppvaskmaskin i 45 cm bredde. Se kjøkkentegning for nærmere informasjon).
  - Helintegrert kjøl/frys kombiskap

Kjøper vil motta kjøkkentegninger før tilvalgsmøte med entreprenør. Dersom kjøkkentegninger foreligger ved kontraktsinngåelse, vil disse være kontraktsvedlegg. Kjøkkenomfanget på de minste leilighetene og i enkelte andre leiligheter kan på grunn av tilgjengelig plass være redusert i forhold til minimumsleveransen som står beskrevet i listen over. Slike unntak fra overnevnte kjøkkenleveranse fremgår av den enkelte leilighetsplan- og kjøkkentegninger.

GARDEROBE
Det leveres ikke garderobeskap som standard. Der salgstegningene viser stiplede skap, er dette kun å regne som en illustrasjon av mulig skapplassering i boligen og tar ikke hensyn til for eksempel sprinkler eller lignende.

Garderobeskap/skyvedørsgarderober kan der det er tilstrekkelig plass i dybden og bredden, bestilles som tilvalg mot tillegg i pris.

BAD OG WC-ROM
På bad og WC leveres baderomsinnredning fra Svane med skuffer m/trykkåpnere. Utvendig kledd i eik-finer, med heldekkende topp-plate med integrert vask i støpt marmor fra Marmorline. Det kan velges blant følgende uten tillegg i pris: Eikefiner i hvitpigmentert, raw eller oljet. Ask-finer i golden eller bronze. Front malt i én av 19 valgfrie farger i Deco-serien. På grunn av krav til tilgjengelighet og plassbehov til dusj, toalett og vaskemaskin/kondenstørketrommel, vil størrelse på baderomsinnredningen først fremkomme av endelig plantegning av leiligheten. Det monteres rundt speil med integrert baklys sentrisk over servant. Diameter på speil er 80 cm for baderoms-innredning med tilsvarende bredde og 60 cm for smalere baderomsinnredning.

Annen leveranse bad:
- Vegghengt toalett: Duravit ME by Starck med soft close
- Servantbatteri: Dornbracht Yamou 1 Krom
- Dusjbatteri: Dornbracht dusjtermostat og hånddusjsett Krom
- Dusjvegger (dusjhjørne): Hafa Igloo 90x90 krom dusjhjørne. Tilpasset løsning på ev. sekundærbad etter størrelse på dusj.
- Betjeningsplate toalett (spyleknapp): Dornbracht Krom
- Sluk dusj: Design 20x20

I de minste leilighetene og enkelte andre leiligheter kan det bli levert dusjhjørne 80x80 cm på grunn av plassbegrensninger. Enkelte dusjvegger kan være fast uten hengsling eller leddet. Plass til, og opplegg for, en vaskemaskin og en tørketrommel (søyle) er avsatt på bad. Plassering fremkommer av salgstegning.

Som tilvalg er det mulig å velge andre toalettskåler, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler mot tillegg i pris, innenfor plassbegrensningene og gjeldende regler.

Himling
Himling leveres som sparklet og malt betonghimling, uten synlige V-fuger, i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom. Det kan forekomme ekstra nedhimling helt eller delvis i oppholdsrommene som følge av teknisk løsninger i form av fremføring av ventilasjon, sprinkler og andre tekniske forhold.

Det leveres nedsenket, heldekkende, sparklet og malt gips- eller betonghimling i bad, WC-rom og gang/entré (som hovedregel alle rom unntatt soverom, stue/kjøkken), netto himlingshøyde er ca. 2,20 m.

Dersom det er takmontert ventilasjonsaggregat, kan himlingshøyden under aggregatet bli noe lavere.

Boder kan enten ha full høyde eller nedforet himling avhengig av valgt løsning for ventilasjon.

I innvendig bod og der det er garderobe/walk-in som eget rom med dør, leveres ett lyspunkt i tak.

Led downlights i kjøkken/stue og soverom kan bestilles som tilvalg (forutsetter også nedforing av himling bestilt som tilvalg og aksept av lavere himlingshøyde). Uten tilvalg leveres et enkelt stikk i vegg oppunder himling per rom. Stue og kjøkken betraktes som separate rom selv om det er åpen løsning.

Overgangene mellom himling/vegg i oppholdsrom leveres listløse, fuget og malt. Himling males i farge hvit takmatt med 02 glans som males ca. 2 cm ned på vegg.

Himlingshøyden i stue/kjøkken, soverom og ev. andre oppholdsrom er ca. 2,50 m for standard leilighet uten nedforing, med mindre annet fremkommer av salgstegning.

Tekniske anlegg

Dørklokke
Det leveres trådløs Defigo porttelefon med videokamera ved inngangsdørene. Svarapparat med monitor/skjerm oppe i leiligheten er tilvalg. Det leveres ringeklokke ved hver inngangsdør til hver leilighet.

Elektrisk anlegg:
Det legges opp skjult elektrisk anlegg i leilighetene, med dimmere, brytere og stikkontakter, i hvit utførelse fra SG. Lavtbyggende stikkontakter som tilvalg. Dimmere og brytere kan også leveres med SG smart som tilvalg. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter, skap til fiberboks for bredbåndskabel og WIFI plasseres i gang/entré eller bod i hver enkelt leilighet og leveres enten som kombinert skap eller to separate skap. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig. Hovedsikring og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres LED downlights innfelt i himling med dimmer på baderom, WC-rom og i gang/entré. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights.

Det leveres belysning i full bredde under alle overskap.

I bod leveres LED armatur av type takplafond i hvit.

Det leveres også utvendig lampe med nedlys av type SG Spike med integrert stikkontakt eller separat stikkontakt i sort utførelse eller tilsvarende. Det elektriske anlegget leveres etter NEK400.

TV/bredbånd:
Det leveres fiberkabel trukket frem til hver leilighet som avsluttes i tilknytning til sikringsskap/bredbåndsskap med fiberkontakt til ruter. Som standard løsning for videre fordeling og distribusjon internt i boenheten leveres utstyr fra signalleverandøren som gir trådløs signaldistribusjon, dvs. kun WIFI-opplegg, med unntak av ett stk. data- og TV-punkt i stue. Dersom det er behov for forsterkning av WIFI-signalene i form av repetere etter signalforsterkere så er dette inkludert.

Ett stk. data- og TV-punkt i stue avviker fra NEK700 kravet om antall punkt pr. m^2. Dersom kjøper ønsker ytterligere kablede nettverks-punkter, må dette bestilles som tilvalg iht. NEK700/NEK400.

Selger tegner kollektivt abonnement for fiber signalleveranse/bredbånd som gir mulighet for internett, telefon og TV eller tilsvarende med inntil 5 års bindingstid på vegne av sameiet.

Sanitærutstyr/rørlegger:
Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Det leveres ett eller to integrerte fordelerskap for boligens vann- og varmesystem. Omramming og luke i stål, lakkert i hvit. Plasseres fortrinnsvis i gang/entré eller bad.

Brann:
Det monteres røykdetektorer og sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav. Det leveres avsetningsknapp for alarm i hver etasje per oppgang.

Oppvarming og tappevann:
Leilighetenes energibehov til oppvarming av varmt tappevann og vannbåren gulvvarme planlegges dekket av fjernvarme. Bod, soverom og garderobe/walk-in leveres uten gulvvarme.

Energimålere:
Alle leilighetene utstyres med målere med fjernavlest automatisk registrering av strømforbruk. For energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme leveres det energimålere med manuell- og fjernavlesning.

Energiforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene som fordeles i borettslaget.

Vannmålere:
Alle leilighetene leveres med to vannmålere, for kaldt og varmt vann.

Ventilasjonsanlegg:
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner og elektrisk varmebatteri. Det vil bli levert ventilasjonsaggregat i hver leilighet. Aggregatet vil bli plassert i gang/entré, bod eller baderom avhengig av hva som er hensiktsmessig. Aggregatet leveres primært som takmontert i himling. For leiligheter som er store, eller har begrenset takhøyde, kan det bli nødvendig med vegghengt aggregat, konferer megler. Aggregatets endelige plassering avklares under detalj-prosjekteringen.

Bygninger utvendig

Alle bærekonstruksjoner er av betong, tre og stål. Isolerte yttervegger av tre/stål. Fasadematerialer er i hovedsak med tegl og trekledning, etter arkitektens anbefalinger.

Terrasser og balkonger:
Terrasser utføres med tregulv i impregnerte terrassebord. Balkongene er utført i plasstøpt betong eller prefabrikkerte betongelementer med tregulv i impregnerte terrassebord og skjult dekkeforkant. Balkongrekkverk leveres som spilerekkverk.

Skillevegger mellom balkonger, fremkommer på salgstegningene.

Balkongenes underside vil males eller kles i treverk eller plater. Balkonger med full innglassing leveres med underside i ubehandlet betong. Balkonger leveres med styrt avrenning (sluk og nedløpsrør). Terrasse og balkonggulv er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvoverflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. For balkonger som leveres med underside i ubehandlet betong, vil fargesjattering i overflaten forekomme.

Balkongenes og terrassenes bruttoareal fremkommer av salgstegning og i salgsoppgave. Størrelse, arrondering og utførelse kan måtte endres i detaljprosjektering. Kjøper må akseptere et arealavvik inntil +/- 5 % uten at dette kan påberopes som en mangel.

Vinduer og balkong-/terrassedører:
Vinduer og balkong-/terrassedører leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendige lakkerte aluminiumsbeslag. Vinduenes karmer og rammer er sorte innvendig og etter arkitektens valg utvendig. Vindussmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg. Det leveres energiglass iht. TEK17 og prosjektets energiberegning. Utførelse, inndeling, åpningsfelt, hengsleside og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder til støy, brannkrav, dagslys, åpning osv. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/terrasse.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Det er minimum ett åpningsbart vindu og/eller balkong-/terrassedør pr. oppholdsrom.
Grunnet byggets arkitektur og utforming må deler av vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for borettslaget håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

Postkasser
Det leveres felles postkassestativ, primært i forbindelse med inngangspartier. Plassering bestemmes i detaljprosjekteringen etter Postens krav og retningslinjer, og arkitektens valg.

Hovedinngangsdører til hver oppgang
Hovedinngangsdør er utstyrt med dørautomatikk, med farger i henhold til arkitektens fargevalg. Dørhåndtak i blank eller børstet utførelse. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, eksempelvis brannkrav mm.

Fellesanlegg

Gjesteleilighet og felleslokale
Det leveres 1 gjesteleilighet med bad og kjøkken, som stilles til borettslagets rådighet for beboerens bruk. I tillegg leveres et felleslokale med kjøkken og WC.

Utomhus
Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen iht. landskapsarkitektens beskrivelse. Det leveres støyskjerm mot Låveveien, med anslagsvis 1 meter innvendig høyde.

Felles trapperom inkludert repos, gangarealer og inngangsparti
Det leveres flis i inngangsparti, i opptrinn, inntrinn, på repos og gangarealer, med sokkelflis langs trapper, på repos og gangarealer. Trappenese vil bli i en kontrastfarge. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Himling i fellesareal vil være himlingsplater med E-kant.

Underside av trapp vil bli malt. Rekkverk i trapper leveres i stål eller aluminium. Komplett leveranse iht. arkitektens beskrivelse.

Det leveres felles takterrasse som inneholder blant annet eget WC, tremmegulv, beplantning, gressareal, pergola, benker og bord. Øvrige takflater leveres med sedum.

Heis
Det leveres heis til alle etasjer fra inngangsplanet. Bygget får maskinromløse wireheiser av anerkjent fabrikat til samtlige etasjer. Heisen er godkjent som båreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1 x 2,1 m. Alarmoverføring til vaktsentral. Teknisk heisoverbygg på tak/takterrasser vil kunne forekomme.

Bilparkering
Bilparkering i eksisterende nabobebyggelse, som pusses opp innvendig og utvendig. Innvendige overflater i hovedsak av malt gips, betong eller murpuss. Asfalt- eller betongdekke i parkeringsanlegg, uten sluk. Parkeringsanlegget blir avtrekksventilert med grunnoppvarming og uten drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i parkeringsanlegget under visse forhold.

Sykkelparkering
Det er avsatt plass til sykkelparkering innendørs og utendørs.

Sportsboder
Sportsboder leveres i bodanlegg i plan 1 eller kjeller. Skillevegger mellom boder utføres med nettingvegger, front mot gangareal leveres med tett vegg/dør i aluminiumsplater opptil 2 m høyde. Over tett vegg leveres nettingvegg tilsvarende skillevegg. Bodarealene ventileres, men oppvarmes ikke. Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Vegger leveres av brannteknisk årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres tilrettelagt for hengelås. Det kan forekomme bærende konstruksjoner og tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør, sprinklerhoder, sprinklerrør, avløpsrør og lignende). Det leveres belysning kun i gangareal. Det leveres ikke strømpunkt i bod.

Låssystem
Det leveres eget låssystem med nøkkel som benyttes til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet, postkasse og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

Renovasjon
Det leveres nedgravde brønner som renovasjonsløsning, med kildesortering i henhold til kommunale krav.

Vann og avløp
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum for avløp, samt pumpekum for grunn- og dreneringsvann.

Øvrige opplysninger

FDV dokumentasjon
Til hver leilighet vil det medfølge en brukerinstruks med FDV-dokumentasjon. Denne vil blant annet inneholde en drift- og vedlikeholds-instruks hvor det fremgår hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten, i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/ firma som har vært ansvarlige for prosjektets ulike arbeider. FDV-dokumentasjon kan leveres webbasert.

Generelle forbehold knyttet til utførelsen av prosjektet
Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til selgers endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, herunder som følge av at produkter har utgått, forutsatt at endringer ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. For balkonger, terrasser og markterrasser samt eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standardnivå og kvalitetsnivå.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte eller stedlige malte produkter.

Illustrasjoner i salgsprospektet er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler på møblering, fargevalg, dør- og vindusutforming - inndeling, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av leveransebeskrivelse i prospektet.

På salgstegningene er det vist forslag til plassering av møbler og utstyr. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang/entré og på soverom, vaskemaskin på baderom eller i bod og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter, ment som eksempler og leveres ikke.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Det bemerkes også at beplanting tar tid og det må derfor påregnes at enkelte planter/busker trenger noen år på seg og må plantes på riktig årstid.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Garasjeanlegget blir avtrekksventilert med grunnvarme og uten drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Eierne må sørge for å fjerne snø på bilene før innkjøring.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran.

Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte leiligheter.

Det tas forbehold om trykkfeil. For øvrig gjelder øvrige forbehold omtalt andre steder i salgsdokumentasjonen.

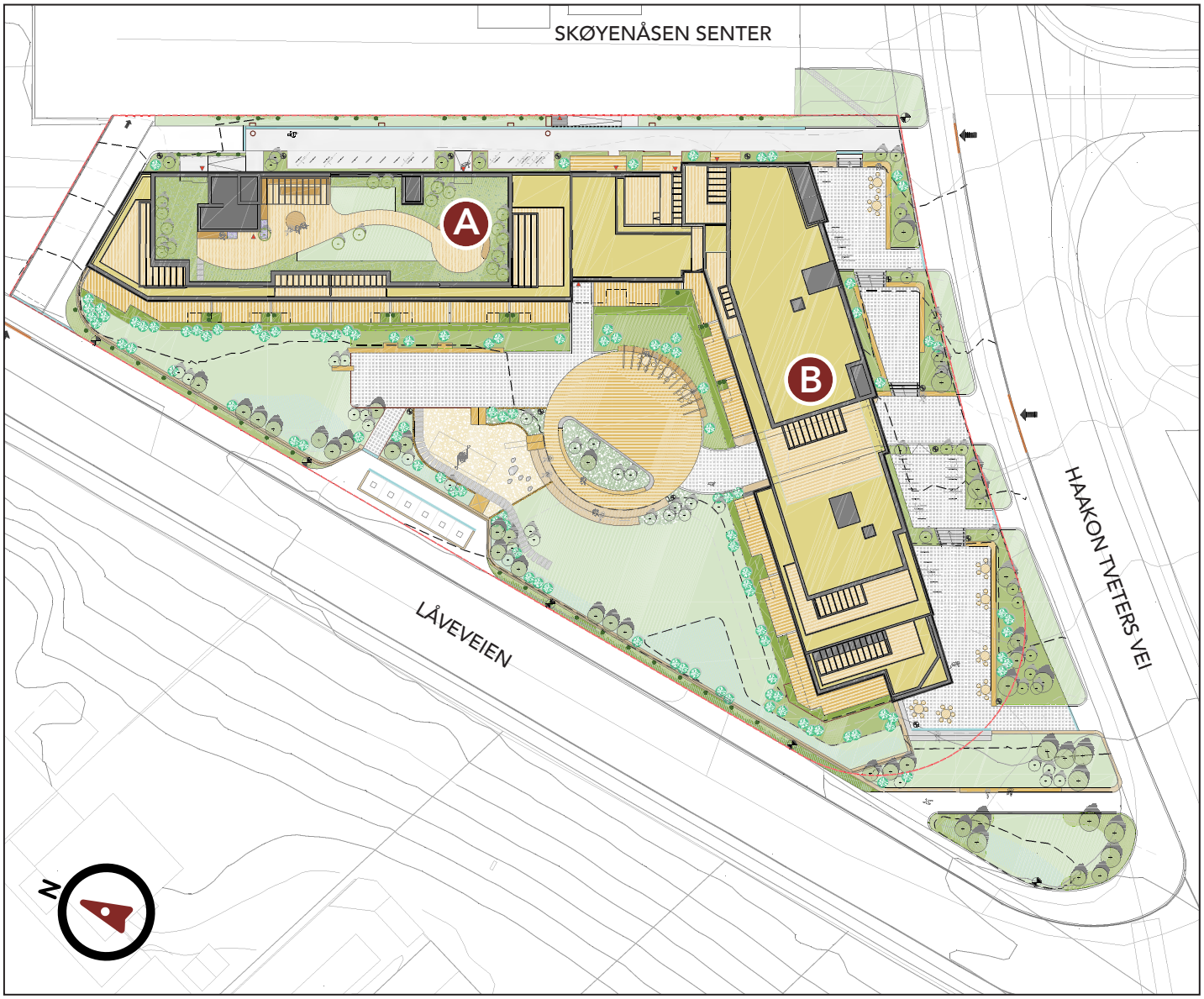
Oslo 02.02.2026

ROMSKJEMA

Rom	Fast Innredning	Gulv	Vegger	Innerdører
STUE/ KJØKKEN	Svane Deco kjøkken, farge Kanvas Dornbracht armatur. Integrerte hvitevarer fra Siemens. Ventilator fra Røros Hetta med kullfilter.	Shade Oak Cream White Plank XT 1-stavs eikeparkett fra Tarkett Bredde: 190 mm. Gulvlister: Finerte, 15x60 mm tilpasset parkett.	Helsparkelede vegger malt i fargen Jotun Sans 1875.	Sweedor Easy i farge klassisk hvit, NSC S0500-N. Dørvrider: Habo A13164-19. Karmer og gerikter i klassisk hvit.
ENTRÈ/ GANG	Det leveres ikke garderobeskap.	Shade Oak Cream White Plank XT 1-stavs eikeparkett fra Tarkett Bredde: 190 mm. Gulvlister: Finerte, 15x60 mm tilpasset parkett.	Helsparkelede vegger malt i fargen Jotun Sans 1875.	Sweedor Easy i farge klassisk hvit, NSC S0500-N. Dørvrider: Habo A13164-19. Karmer og gerikter i klassisk hvit.
SOVEROM	Det leveres ikke garderobeskap.	Shade Oak Cream White Plank XT 1-stavs eikeparkett fra Tarkett Bredde: 190 mm. Gulvlister: Finerte, 15x60 mm tilpasset parkett.	Helsparkelede vegger malt i fargen Jotun Sans 1875.	Sweedor Easy i farge klassisk hvit, NSC S0500-N. Dørvrider: Habo A13164-19. Karmer og gerikter i klassisk hvit.
BAD	Svane baderomsmøbel med skuffer i finert eik og integrert servant. Rundt speil med integrert lys. Armaturer, takdusj og betjenings-plate fra Dornbracht. Hafa Igloo dusjdører. Toalett: Duravit ME by Starck.	Flislagt gulv med La Fenice Amazing Avorio 30x30 cm. I dusjsone legges 5x5 cm. Fuge tilpasset flisfarge.	Flislagte vegger med La Fenice Amazing Avorio 30x60. Fugen tilpasset flisfarge.	Sweedor Easy i farge klassisk hvit, NSC S0500-N. Dørvrider: Habo A13164-19. Karmer og gerikter i klassisk hvit.
BOD	Det leveres ingen innredning.	Shade Oak Cream White Plank XT 1-stavs eikeparkett fra Tarkett Bredde: 190 mm. Gulvlister: Finerte, 15x60 mm tilpasset parkett.	Helsparkelede vegger malt i fargen Jotun Sans 1875.	Sweedor Easy i farge klassisk hvit, NSC S0500-N. Dørvrider: Habo A13164-19. Karmer og gerikter i klassisk hvit.
WC-rom	Svane baderomsmøbel med skuffer i finert eik og integrert servant. Dornbracht armatur og betjenings-plate	Flislagt gulv i La Fenice Amazing Avorio 30x30 cm. Fuge tilpasset flis-farge. Sokkelflis 50 mm med toppfug.	Helsparkelede vegger malt i fargen Jotun Sans 1875.	Sweedor Easy i farge klassisk hvit, NSC S0500-N. Dørvrider: Habo A13164-19. Karmer og gerikter i klassisk hvit.

Tak	Belysning	Vinduer	Oppvarming
Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Hvit takmatt med 02 glans. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg. Nedforet himling/innkassinger vil forekomme pga. tekniske forhold.	Det leveres 1 stikk oppunder tak ved kjøkken og 1 stikk oppunder tak ved stue, på egne lysbrytere. Ledlys under overskap på egen lysbryter.	Sort farge innvendig på vinduer og balkongdører.	Vannbåren gulvvarme med romføler.
Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Hvit takmatt med 02 glans. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg. Nedforet himling/innkassinger vil forekomme pga. tekniske forhold.	Downlights med dimmer.	Sort farge innvendig på vinduer og balkongdører.	Vannbåren gulvvarme med romføler.
Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Hvit takmatt med 02 glans. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg. Nedforet himling/innkassinger vil forekomme pga. tekniske forhold.	1 stikk oppunder med egen lysbryter.	Sort farge innvendig på vinduer og balkongdører.	Vannbåren gulvvarme med romføler som tilvalg.
Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Hvit takmatt med 02 glans. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg. Nedforet himling/innkassinger vil forekomme pga. tekniske forhold.	Downlights med dimmer. Speilbelysning med egen lysbryter.	Sort farge innvendig på vinduer og balkongdører.	Vannbåren gulvvarme styrt av termostat og gulvføler.
Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Hvit takmatt med 02 glans. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg. Nedforet himling/innkassinger vil forekomme pga. tekniske forhold.	LED takplafond.	Sort farge innvendig på vinduer og balkongdører.	Ingen oppvarmingskilde.
Sparklet og malt gips/betong uten synlige v-fuger. Hvit takmatt med 02 glans. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg. Nedforet himling/innkassinger vil forekomme pga. tekniske forhold.	Downlights med dimmer.	Sort farge innvendig på vinduer og balkongdører.	Vannbåren gulvvarme styrt av termostat og gulvføler.





OMRÅDESKISSE

Illustrasjonen er ikke å anse som et kart, men kun ment for å orientere om tomtens planlagte opparbeidelse og arrondering. Tomtens opparbeidelse og arrondering er ikke endelig fastsatt og kan bli endret.

EiendomsMegler 1

KJØPSTILBUD - Låveveien 70

Undertegnede avgir under bindende kjøpstilbud på bolig i prosjektet Låveveien 70, i Oslo kommune, basert på salgsoppgave datert 02.02.2026 som følger:

Bolig nr.: _____ med pris kr.: _____

Bolig nr.: _____ med pris kr.: _____

Bolig nr.: _____ med pris kr.: _____

I tillegg tilkommer omkostninger i henhold til prisliste datert 02.02.2026.

☐ Hvis mulig ønsker jeg/vi parkeringsplass til kr. 550.000,- inklusive elbillader.

Betalingsplan:
Forskuddsbeløp på kr. 100.000,- (fri egenkapital) skal innbetales til meglers klientkonto innen 14 virkedager etter at selger har stilt § 12 garanti iht. Bustadoppføringsloven, restbeløp betales innen overtagelse. Se salgsoppgave side 11, for profesjonelle kjøpere.

Finansieringsplan:
Forskuddsbeløp gjøres opp som følger:

- Bankinnskudd kr._____
- Lån i egen bolig kr._____

Restinnbetaling og omkostninger gjøres opp som følger:

Egenkapital

- Bankinnskudd kr._____
- Egenkapitaldel i egen bolig kr._____

Lån

_____ lånebeløp kr._____
Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

_____ lånebeløp kr._____
Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

Undertegnede er innforstått med at ovennevnte kjøpstilbud er bindende. Selger vil foreta en kredittsjekk av alle kjøperne i prosjektet og kjøper gir samtykke til dette ved sin signatur.

Vedståelsesfrist:_____

Kjøper 1:_____ F.nr. (11 siffer) _____

Kjøper 2:_____ F.nr. (11 siffer) _____

Adresse:_____ Postnr./Sted: _____

Mobil:_____ E-post:_____

Sted:_____ Dato:_____

_____ _____

Underskrift kjøper 1: Underskrift kjøper 2

Svein Gundersen
T: 480 99 680
svein.gundersen@em1ostlandet.no

Christian Fr. Foss
T: 901 73 534
christian.foss@em1ostlandet.no

L70
SKØYENÅSEN

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme




Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme
EiendomsMegler 1
L70.no
Anders Winther
T: 979 79 696
anders.winther@em1ostlandet.no
Svein Gundersen
T: 480 99 680
svein.gundersen@em1ostlandet.no
Christian Fr. Foss
T: 901 73 534
christian.foss@em1ostlandet.no