

SKÅRERLØKKA PREMIUM 1+2
PROSJEKTBEKRIVELSE



Salgsbetingelser

Skårerløkka Trinn 2 & 3

LOVGRUNNLAG

Leilighetene selges etter bustadoppføringslova (buofl) som regulerer kjøpers rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig, og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Loven regulerer forhold der selger er profesjonell og kjøper er forbruker.

I de tilfeller hvor kjøper ikke er forbruker vil kjøp reguleres etter bestemmelsene i Avhendingslova. Leilighetene selges i så fall «som den er», jfr. Avhendingslova §3-9

Ved eventuelt videresalg til forbruker-kjøper i slike tilfeller, vil kjøper fullt ut ha ansvaret for å oppfylle de krav som følger av buofl i avtaleforholdet med forbrukerkjøperen.

SELGER/ HJEMMELSHAVER

Thongård AS, org.nr.: 917 307 318, et selskap i Olav Thon Gruppen.

PRIS

Priser fremgår av den til enhver tid gjeldende prislister. Det er faste priser og leilighetene selges etter «førstemann til mølla» prinsippet, med unntak av salgsstarter. Da vil man gjennomføre en loddtrekning dersom flere leverer kjøpetilbud på samme leilighet.

Selger står fritt til når som helst å endre priser og salgs-/betalingsbetingelser på usolgte leiligheter og garasjeplasser.

BETALINGSBETINGELSER

1. 5 % av kjøpesum, begrenset oppad til kr. 250.000,- innbetales ved utstedelse av garanti etter buofl. 47 i forbindelse med kontraktsunderskrift.
2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 10% av kjøpesummen innbetales ved signering av kjøpekontrakt.

Leiligheten kan ikke pantsettes før faktisk overtagelse har funnet sted.

Renter på alle forskuddsbeløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger, fra det tidspunkt selger har stilt forskuddsgaranti etter buofl.

§ 47 eller fra det tidspunkt kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager fra avtalt kontraktsmøte, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Selger krever at det foreligger en betalingsplan/finansieringsbekreftelse ved innlevering av kjøpetilbud.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger:

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad som utgjør kr. 8.980,- pr. kvm BRA. Avgiftsgrunnlaget utgjør fra kr. 305.000,- til kr. 1.185.000,- avhengig leilighetens størrelse. Andel dokumentavgift varierer således fra kr. 7.620,- til kr. 29.620,- pr. seksjon.
2. Tinglysingsgebyr for skjøtet kr. 545,-.
3. Tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon inkl. panteattest kr. 545,-.
4. Tilkoblingsavgift for kabel-tv kr. 4.500,-.

Omkostninger totalt fra kr. 13.210 til kr. 35.210,-

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlig avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting. Det tas samtidig forbehold om eventuell formell godkjenning av dokumentavgiftsgrunnlaget hos Statens Kartverk.

I tillegg betaler kjøper 2 måneders ekstraordinære felleskostnader. Dette kreves inn som oppstartskapital til Sameiet i tillegg til de ordinære felleskostnader ved overtagelse.

BEBYGGELSE

Skårerløkka salgstrinn 1 ble ferdigstilt august 2021 og består av en bygning over 7 etasjer. Trinn 1 er utskilt på en egen eiendom, og utgjør et separat sameie.

Skårerløkka salgstrinn 2 blir inntil 7 etasjer og består av 3 bygninger. Det blir en sammenhengende bygning med flere oppganger og to punkthus i gårdsrommet.

Skårerløkka salgstrinn 3 blir inntil 7 etasjer. Det blir to sammenhengende bygninger med flere oppganger og to punkthus i gårdsrommet.

Forøvrig pågår det også utbygging av byggetrinn BT6. BT6 vil bestå av kontor, næring og boliger for utleie.

Utvidelse av Triaden kjøpesenter ble ferdigstilt høsten 2023.

Det vil på området Skårer Vest felt 8 være allment tilgjengelige utearealer og gangstier. Det blir blant annet en allment tilgjengelig gangsti mellom Skårerløkka salgstrinn 2 og 3. Det store aktivitets- og parkområdet mellom Triaden og de tre salgstrinnene i Skårerløkka, vil også være allment tilgjengelig.

MATRIKSEL / ADRESSE

Prosjektet ligger i Lørenskog kommune på gnr. 101, bnr. 204.

Vi gjør oppmerksom på at matrikelbetegnelsen kan bli endret ved gjennomføring av fradeling og sammenføring. Seksjonsnummer til leilighetene blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen før innflytting. Adresse er Ingvald Kristiansens gate, 1461 Lørenskog.

TOMT

Det er planlagt at tomtene til Skårerløkka salgstrinn 2 og 3 etableres som en felles eiet tomt under Sameiet Skårerløkka 2.

Selger tar forbehold om tomtens endelige størrelse inntil fradeling og oppmåling er gjennomført.

SAMEIET

Leilighetene selges som eierseksjoner og det vil bli opprettet eierseksjonssameie iht. Eierseksjonslovens bestemmelser. Skårerløkka Salgstrinn 2 med 159 leiligheter og Skårerløkka Salgstrinn 3 med ca. 130 leiligheter blir et felles sameie.

Eierseksjonssameiet vil også ha en tilgang til parkeringskjeller, jfr. punkt nedenfor om parkering.

Eierseksjonssameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer.

Utkast til vedtekter medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse. Disse er kun å anse som utkast og selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende årsmøte.

Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA-i). Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

Seksjonering forventes å være ferdigstilt ved overtakelse, men forsinket seksjonering er ikke en mangel som utløser mangelsbeføyelser etter bustadoppføringslova.

Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. Eierseksjonsloven §23

AKTIVITETSPARKEN

Skårerløkka 2 Sameie vil bli eier av en ideell eierandel i aktivitetsparken på Skårerløkka. Aktivitetsparken vil eies i fellesskap med Skårerløkka 1 Sameie og Thongård AS i et tingsrettslig sameie, og vil tjene som uteoppholdsareal for sameiet i tillegg til å være tilgjengelig for allmenheten. Forholdene innad i det tingsrettslige sameiet vil bli regulert gjennom egne vedtekter. Skårerløkka 2 Sameie vil være ansvarlig for å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av aktivitetsparken. Estimert kostnad per seksjon utgjør ca. kr. 3.000,- per år.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS (org.nr 934 261 585) Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner).

FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene er ikke endelig fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

Felleskostnadene antas å beløpe seg til ca. kr. 35-40,- pr m2 BRA-i / mnd ihht. arealspesifikasjon i salgsbetingelsene. Felleskostnadene dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av bl.a. heiser og garasjeport, drift av bl.a. heiser og garasjeport, forretningsførsel, revisjon, trappevask, kommunale avgifter, felles drift av bygningsmassen og felles takterrasse, drift og vedlikehold av Premium fasiliteter herunder selskapslokale, gjesteleilighet, smørebod, bilvask, sykkelverksted.

Grunnpakke kabel-tv og fiber kommer i tillegg med ca. kr 299,-/mnd. Prisen kan bli regulert (KPI) etter år 1.

Oppvarming og varmtvann leveres av Smartly og kommer i tillegg til felleskostnadene. Smartly sender egen faktura til seksjonseier hver måned. Denne inneholder systemkost, kostnader for forbruk av både varme og varmt vann, og i tillegg kostnader for fellesoppvarming/felles vann fordelt per leilighet.

Budsjett for eierseksjonssameiet inklusive forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende årsmøte.

Det innbetales oppstarts kapital til opprettelse av sameiet, ref. pkt. Omkostninger. Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstilling.

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene i leilighetene er et resultat av beregninger som er foreløpige. Endringer i BRA-i vil kunne påvirke beregningen av felleskostnadene.

Det legges opp til at Sameiet kan vedta å kreve inn et beløp for leie av gjesteleilighet og selskapslokale.

PARKERING

Parkering vil være i parkeringskjeller under Skårerløkka (inkl. salgstrinn 2 og 3). Adkomst vil være fra Rådmann Paulsensgate. Parkeringskjelleren vil også benyttes til parkering for Triaden kjøpesenter og andre boligselskaper på Skårerløkka/Triaden.

Boligparkeringen planlegges i egen etasje, adskilt fra kjøpesenterets parkeringsarealer. Parkering for næring vil evt. ligge i samme etasje som boligparkeringen, i så tilfelle vil det lages et fysisk skille mellom parkeringene.

Parkeringskjelleren vil ligge i en anleggseiendom som eies og driftes av Thongård AS.

Parkeringsplasser vil for de som kjøper parkeringsplass bli organisert med bruksretter til anleggseiendommen i henhold til listeordning beliggende hos forretningsfører. Kjøpere av bruksrett til parkeringsplass skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren.

Selger forbeholder seg retten til fritt å organisere parkeringskjelleren som nevnt og ihht eierseksjonslovens bestemmelser, uten endring i kjøpesum.

Selger fastsetter i vedtekter bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass:

- Bruksrett til parkeringsplasser kan ikke selges eller leies ut til andre enn seksjonseiere på området Skårer Vest felt 8.

- Rett for sameiets styre til å omfordele parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte HC-plass).

- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller. Månedlige kostnader stipuleres til ca. kr. 250,- pr. plass.

Evt. ledige parkeringsplasser ved overtagelsestidspunkt, vil tilhøre Thongård AS som beholder eiendoms- og/eller bruksrett til disse. Disse parkeringsplassene vil fritt kunne selges eller leies ut til beboere på området Skårer Vest felt 8.

Parkeringsplasser vil generelt holde minimum 2,1m høyde. Det vil kunne være enkelte tekniske føringer med lavere høyde, for eksempel pga. avløpsrør/føringer langs vegger og søyler. Boligprodusentenes bransjenorm (V1.0-2024) følges mht. størrelse på parkeringsplasser og overordnet prosjektering av garasjeanlegg.

GARANTIER

Selger plikter å stille garantier iht. bustadoppføringslova overfor kjøpere som er forbrukere. Garanti for oppfyllelse av avtalen, jfr. buofl. §12: Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen inntil 5 år etter overlevering av leiligheten til kjøper. Garanti etter Buofl. §12 vil bli stilt i forbindelse med kontraktsunderskrift. Garanti for forskuddsbetaling, jfr. buofl. §47: Stilles som sikkerhet for kjøpers forskuddsinnbetalinger.

GRUNNBOK

Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter).

Kjøper må akseptere tinglysning av eventuelle avtaler som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen av prosjektet.

Oppgjørsmegler vil tinglyse sikringsobligasjon med urådighetserklæring.

Sikringsobligasjonen skal gi sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Sikringsobligasjonen vil være pålydende prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner. Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

Grunnboksutskrift og kopi av servitutter kan fås ved henvendelse til selger. Disse vedlegges kjøpekontrakt.

REGULERING

Området er regulert til bolig, kjøpesenter, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, uteoppholdsareal og parkeringshus.

Reguleringskart vedlegges kjøpekontrakt.

NABOFORHOLD

Selger gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i et område som er under utbygging og at det derfor må påregnes byggeaktivitet, nabovarsler og eventuelt reguleringsendringer i nærområdet.

NÆRINGSLOKALE

Det er prosjektert næringslokaler på ca. 410 kvm i 1. etasje i bygg J i Rådmann Paulsensgate ut om Emaljeplassen (Sentralplassen).

Varelevering må regnes med.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

LIGNINGSVERDI

Leiligheten er ny, og ligningsverdien er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. Ligningsverdien for boligeiendommer skal ikke overstige 25 % av markedsverdien for primærbolig (der boligeier er folkeregistrert bosatt).

Det er høyere prosentandel for boliger verdsatt til over 10 millioner kroner:

For inntektsåret 2023 er prosentandelen 70 prosent for den delen som overstiger 10 millioner.

Det er 100 % av markedsverdien for sekundærbolig i 2023 (øvrige bruk av eiendommen, f.eks. pendlerbolig, utleieobjekt). Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). For nærmere opplysninger om ligningsverdi kontakt skatteetaten.

EIENDOMSSKATT

Det er pt. ikke eiendomsskatt for boliger i Lørenskog kommune.

FORSIKRING

Byggene vil være forsikret via entreprenørforsikring frem til overtakelse. Deretter tegnes fullverdifsikring via sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

TRANSPORT/VIDERESALG AV KONTRAKT

Med selgers skriftlige samtykke kan kjøper transportere/videreselge sin kjøpekontrakt, inkl. tilleggsavtaler vedrørende tilvalg og endringer, før overtagelse av leiligheten har funnet sted.

Kontrakt ved transport/videresalg må sendes Thongård AS i original for underskrift og godkjenning.

Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- for transport/videresalg av kontrakt. Administrasjonsgebyret forfaller til betaling, så snart kontrakten er godkjent av Thongård AS og skal innbetales uten opphold. Ved transport/videresalg påløper i tillegg et gebyr på kr. 8.125,-inkl. mva (forbehold om endringer) til oppgjørsmegler som skal innbetales klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at 2. gangs kontrakter for transport/videresalg ikke godkjennes. Ingen slike kontrakter blir godkjent senere enn 12 uker før angitt overtagelse. Thongård AS forbeholder seg retten til fritt å nekte eventuelle transportkontrakter.

Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke kan foretas før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper.

AREAL

Arealene som er oppgitt i prospekt, prisliste og på tegninger er angitt i BRA-i (internt bruksareal), BRA-e (eksternt bruksareal), BRA-b (bruksareal balkong) og åpent areal. Se vedlagte skisse.

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige.

KREDITTVURDERING

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittsjekk av kjøper og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om dette når kredittsjekk er foretatt. Kjøper samtykker til at en slik kredittsjekk kan foretas ved å signere på kjøpetilbud.

OPPGJØR

Oppgjørsansvarlig er Noroppgjør AS, org.nr.: 986 956 204. PB 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo

FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne ferdigstilles før det totale prosjektet kan ferdigstilles.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

KONSESJON

Det er ingen konsesjonsplikt.

HVITVASKING

Oppgjørsmegler er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at oppgjørsmegler har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

UTLEIE

Leilighetene kan leies ut, jfr eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

AVBESTILLING

Kjøper har etter bustadoppføringslova kap. VI rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling etter at byggingen er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap. I tillegg skal kjøper betale fullt oppgjør for avtalte endringer og tilvalg.

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstilling for Trinn 2 er 3 kvartal 2025.

Forventet ferdigstilling for Trinn 3 er 2. kvartal 2026.

Tidspunkt er foreløpig og ikke bindende for Selger. Senere ferdigstilling utløser ikke dagmulkt eller annet krav på vederlag hos Kjøper.

Selger fastsetter en overtakelsesperiode for samtlige eierseksjoner i prosjektet som ikke skal være lenger enn 3 måneder («Overtakelsesperiode»). Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av Eierseksjonen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig og forpliktende overtakelsesdato («Overtakelse»). Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen fra Overtakelse til faktisk overtakelse, men kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

Selger tar et særskilt forbehold om at det i dag er en uvanlig og svært uforutsigbar markedssituasjon. Det skyldes blant annet krigen i Ukraina og et generelt utfordrende marked med renter og prisvekst.

Både transport, materialleveranse, arbeidskraft, entreprenørkontrakter o.l. kan bli påvirket av situasjonen og føre til at den estimerte ferdigstillingen blir forskjøvet, og det vil være en viss usikkerhet også etter at bygging er besluttet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av slike forhold. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende noen krav mot Selger på grunn av en slik forskyvning av fremdrift. Dette gjelder ikke angivelse av endelig dato for Overtakelse som i henhold til kontrakten skal fastsettes senest 10 uker før ferdigstilling.

OPPBEVARING AV PERSONOPPLYSNINGER

Både selger og megler vil motta personopplysninger fra kjøper når det inngås kjøpekontrakt mellom kjøper og selger og når oppgjør skal finne sted. Behandlingsgrunnlaget for personopplysningene vil være avtalen. Oppbevaring av personopplysningene vil bli utført i tråd med det til enhver tid gjeldende personvernregelverk, herunder personvernforordningen. Se for øvrig hjemmesidene til selger for mer informasjon om dine rettigheter tilknyttet oppbevaring av dine personopplysninger.

GENERELT

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger/informasjon i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelse som gjelder.

Prospekt, tegninger, bilder, 3D visualiseringer og perspektiver som er benyttet i markedsføringen, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av leveransen. Det er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse.

Det tas forbehold om måltaking i prosjektets plantegninger, da det er de endelige detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, sjakter, mindre endring av oppgitte areal på leiligheter/balkonger/terrasser/hage eller lignende.

Selger forbeholder seg retten til fordeling/organisering av boder og parkeringsplasser på den måten som anses mest hensiktsmessig.

Utomhusplan i prosjektet og for aktivitetsparken er av en slik karakter at det ikke kan anses som endelig utforming, men kun som en illustrasjonsskisse. Det tas derfor forbehold om endelig utforming/fargevalg på fellesareal, terrasser, fasader etc.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme om det aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger kan nekte slik godkjenning uten nærmere begrunnelse.

VEDLEGG

Salgsbetingelser, leveransebeskrivelse, skisse over arealdefinisjoner, grunnboks-utskrift, reguleringsbestemmelser, situasjonsplan, utomhusplan, fasader og kjøpstilbud. Vedlegg er med forbehold om endringer.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Oslo, Februar 2025

Leveransebeskrivelse for Trinn 2 & 3

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og representerer ikke nødvendigvis en endelig beskrivelse av den faktiske leveranse. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan blant annet være møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dører og vindusform, bygningsmessige konstruksjoner og detaljer på fasader fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Videre kan vindusplassering og -størrelse i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget. Prosjektet er bygget i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017.

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

KONSTRUKSJON

Bygningen er fundamentert til fjell med borede stålrør.

Bærekonstruksjon i betong og stål. Tak er i betong med fallisolasjon, papp-/folietekking, sluk med innvendige nedløp på horisontale takflater, utvendig nedløp på skråtakskonstruksjoner. Det vil bli deler av prosjektet som dekkes med grønne tak.

Yttervegger i isolert bindingsverk kledd utvendig med tegl og tre. Plater i metall eller sementbaserte plater kan bli benyttet som komplement ved innganger, oppbygg etc. Innvendig er de kledd med gips. Innervegger i betong eller bindingsverk kledd med gips.

Balkonger som ikke har tak eller overliggende balkong vil utformes med sluk. Balkonger er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende balkong og rekkverk.

STANDARD

Leilighetene i Skårerløkka trinn 2 og 3 kommer i 4 forskjellige ferdigdefinerte pakker.

Tilvalg trinn 2 og trinn 3 er allerede utført innenfor de aktuelle tilvalgs frister.

Ta kontakt med Thon Eiendom for mer informasjon om de valg som er gjort på de enkelte leilighetene.

KJØKKEN

1 og 2-roms leiligheter:

Kjøkken fra Norema med fronter i Aspekt klassisk hvit og integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende produkt fra annen leverandør. Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i børstet stål og fulldempende dører og skuffer. Sort benkeplate (630 kull) i laminat. Kum fra Franke med produktnavn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Pine. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha fritthengende ventilator. Komfyrvakt på vegg over platetopp.

3- og 4-roms leiligheter leveres i tre forskjellige stilpakker:

Pakke 1 – Varme toner:

Kjøkken fra Norema med fronter i Akse eller Trapes Eik og integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende produkt fra annen leverandør. Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i Sopran børstet sort og fulldempende dører og skuffer. Matt sort benkeplate i laminat. Kum fra Franke med produktnavn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Pine. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha fritthengende ventilator. Komfyrvakt på vegg over platetopp.

Pakke 2 – Naturlig harmoni:

Kjøkken fra Norema med fronter i Aspekt klassisk hvit og integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende produkt fra annen leverandør.

Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i Sopran antikk brun og fulldempende dører og skuffer. Brun matt benkeplate i laminat (616 Muldvarp brun matt). Kum fra Franke med produktnavn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Pine.

Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha fritthengende ventilator.

Komfyrvakt på vegg over platetopp.

Pakke 3 – Tidløs eleganse:

Kjøkken fra Norema med fronter i Pluss Beige og integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende produkt fra annen leverandør. Kjøper kan aktivt velge Pluss Lys Grå eller Mørk Grå kostnadsfritt i denne pakken.

Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i Solliden sort knott og fulldempende dører og skuffer. Askegrå matt benkeplate (615 Askegrå matt) i laminat. Kum fra Franke med produktnavn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Pine. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha fritthengende ventilator. Komfyrvakt på vegg over platetopp.

Ved ønske om å endre benkeplate i stilpakkene til en som ikke er matt, så har kjøkkenleverandør lagt inn ett par kostnadsfrie valg som kan velges i møte med kjøkken konsulent. Se informasjonsbrosjyre "Tilvalg og endringer".

Induksjonstopp i glass, stekeovn i glass og stål, kombinert kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Det vil etterstrebtes å leveres kjøkken iht. standard kjøkkentegning, men det tas forbehold om justeringer i forbindelse med detaljprosjektering. Kjøkken leveres som standard med høy modell på 228cm. Enkelte kjøkken kan få modell på 212 cm på grunn av ventilasjon.

Gulv:

Alle leilighetene blir levert med 1 stavs eikeparkett, hvitpigmentert Eik gulvlist med synlige skruer/stifter.

Vegger:

1- og 2-roms leiligheter:

Farge: NCS 0500 N klassisk hvit gl. Gr 5 eller

Farge: 12078 Comfort Gray, Matt.

3- og 4-roms leiligheter:

Pakke 1 –Varme toner:

Farge: 0394 Varmgrå, matt

Pakke 2 – Naturlig harmoni:

Farge:1024 Tidløs, matt

eller

Farge: 11174 Curious Mind, matt

Pakke 3 – Tidløs eleganse:

Farge: 0394 Varmgrå, matt

Tak:

Hvitmalt betong i fargen NCS S 0500-N. Ingen taklist. Synlige v-fuger der hvor det er ikke nedsenket himling. Nedsenket himling utføres i malt gips, bortsett fra innvendig i bod hvor det blir hvit system-himling.

Det blir montert hvit systemhimling i innvendig bod.

BAD

Tilvalg for trinn 2 og trinn 3 er allerede utført innenfor de aktuelle tilvalgs frister.

Ta kontakt med Thon Eiendom for mer informasjon om tilvalget.

1- og 2-roms leiligheter:

Leveres med 2 stk fulldempede skuffer med baderomsmøbel Bano Home Luna og servant i hvit sanitetsporselen.

Servantbatteri fra Grohe Eurosmart, Dusjarmatur fra Mora MMIX.

Bad med servantinnredning på 60 cm får speilskap med led-lys. Bad med servantinnredning over 60 cm får speil med sidelys i led over servantinnredningen i samme bredde som innredning. Baderomsmøbel leveres i ulike størrelser ihht. plantegning.

3- og 4-roms leiligheter

Ta kontakt med Thon Eiendom for mer informasjon om standard og tilvalg i leilighetene.

Bad generelt:

Bad med servantinnredning på 60 cm får speilskap med led-lys.

Bad med servantinnredning over 60 cm får speil med sidelys i led over servantinnredningen i samme bredde som innredning.

Baderomsmøbel leveres i ulike størrelser ihht. plantegning.

Innfellbare dusjvegger fra Igloo Corner med 90x90 eller tilsvarende.

I leiligheter med teknisk nisje med plass til vaskemaskin/tørketrommel vil det være synlige føringer/rør.

Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

LED-spotbelysning i tak med dimmer. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel) i nisje. Det tas forbehold for at størrelsen på nisjen kan justeres i detaljprosjekteringen.

Varmtvann distribueres fra sentralt fjernvarmeanlegg. Luker for vann og varmetekniske installasjoner er primært plassert i sekundærrum / nisjen. Det kan være unntak hvor luker plasseres i primærrum, for eksempel ved vannutkaster på terrasse eller lignende. Disse vil da plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse.

Badene er prefabrikkert i betong fra Probad. Det tas forbehold om at enkelte bad plassbygges.

Standard flis er:

- Gulv: Marthe Antrasitt 30X30 cm.
I dusjsone: Marthe Antrasitt
5x5 cm mosaikk.
- Vegger: Hvit blank keramisk flis
30x60 cm.
- Tak: Slette hvitmalte tak. I
himlingen i badrom er
leilighetens
ventilasjonsaggregat plassert.
Det blir ikke taklist.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap eller skyvedørsgarderober. Det er kun angitt på tegning hvor disse kan plasseres.

TAK, HIMLINGER:

Innvendig tak består generelt av betong med synlige v-fuger. Det kan være nedsenkede himlinger, dels innkassinger av kanaler og rør pga tekniske installasjoner. Disse overflatene leveres med sparklet og malt gips, alternativt malt MDF (fabrikkert treprodukt) eller tilsvarende.

Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling er høyden ca. 2,20 meter. Dette gjelder gang, entrè og bad og evt enkelte deler i andre rom som vil være nedsenket for å skjule tekniske installasjoner.

DØRER

Hovedinngangsdør leveres i sort med sort innramming og gerikter. Døren er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene med FG-godkjent sylindrelås. (Det leveres vanlig vrider på innsiden iht. sikkerhet ved brann). Entredører til leiligheter i punkthus vil få samme farge som vinduer på inn- og utside.

Innerdører leveres hvite, glatte med vridere med stål utseende, og med hvite karmen og gerikter. Gerikter er fabrikk malt med synlige stiftehoder.

VINDUER/VINDUSDØRER

Vinduer med 3-lags energiglass. Aluminium utvendig og tre innvendig. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong eller fra vindusfelt ved siden av. Gerikter er fabrikk malt med synlige stiftehoder. Vindusomramming har hvit innside og utside har farge iht. arkitektens valg.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Aggregat plasseres primært i himling på badet. Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføring for stikk under overskap, stikk utvendig på balkong og på betongvegger og i den innvendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plasseres generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt og stikket plasseres i overgang mellom vegg og tak. Alle rom har stikkontakter iht. gjeldende NEK400 for boliger ved rammesøknadstidspunkt (mars 2021). I nedsenket himling i gang og entrè på 1- og 2 roms, leveres det uttak for takarmatur med av/på bryter. I 3- og 4-roms leiligheter leveres downlights, type LED, med dimmer. I bod leveres taklampe.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme fra sentralt fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme leveres alltid til et minimum på bad, stue og kjøkken. I soverom vil det bli etablert stikk ved vindu hvor kjøper selv kan supplere med panelovn. Forbruket av varme og varmt tappevann måles mot reelt forbruk i hver leilighet.

TV/INTERNETT

1 stk. fiberuttak i stuen. Uttaket benyttes til tv/radio og trådløst nett.

Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler. Selger har på vegne av Sameiet tegnet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke. Denne leveres av Telia. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefon direkte fra signalleverandør.

BRANNSIKRING

Det leveres pulverapparat. Leilighetene er sprinklet innvendig. Bygningen brannsikres etter forskriftenes krav.

ENERGIMERKE

Leiligheter vil få energiklasse B. Leilighetene leveres med energisertifikat og klassen på den enkelte leiligheten blir avgjort ved beregninger før innflytting. Ved senere salg av leiligheten er det energibruken til hver enkelt seksjonseier som avgjør hvilken klasse den kommer i.

BALKONGER/TERRASSER

Belysning på balkong blir Astro chios 15 sort veggglampe, eller lignende. Dobbel stikkontakt på utvendig vegg.

Balkonger har betongdekke. Takterrasser og terrasser på terreng (markterrasser) har trykkimpregnert terrassebord. Balkonger og takterrasser leveres med spilerekkverk, kombinert spileplate - rekkverk og håndløper iht. arkitektens valg.

Skille mellom privat område og fellesområde for terrasser på terreng (markterrasser), vil bli med skjermvegger / beplantning/ blomsterkasser eller lignende.

Endelig utforming/materialvalg avgjøres under detaljprosjekteringen, ref. pkt. om Utomhus.

FELLESAREAL INNGANGSPARTI

Ringetablå og calling-anlegg med bildetelefon og automatisk låsåpner.

Gulv: Fliser på gulv.
Vegger: Sparklet og malte vegger. Alt. etter arkitektens valg.
Tak: Hvitmalt evt. lett nedhengt himling/systemhimling.

TRAPPER/TRAPPEROM/KORRIDOR

Trappene er i prefabrikkert betong evt. stål.

Gulv: Belegg.
Vegger: Sparklet og malte vegger. Alt. etter arkitektens valg.
Tak: Hvitmalt evt. lett nedhengt himling/systemhimling.

HEIS

Heis direkte fra kjeller til alle etasjer.

PARKERING

Parkeringskjeller med automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon. Parkeringen etableres over to etasjer, hvor boligparkeringsetasjen vil være den underste P-etasjen. Innkjøring fra hus F.

Parkeringer vil generelt holde minimum 2,1m høyde. Det vil kunne være enkelte tekniske føringer med lavere høyde, for eksempel pga. avløpsrør/føringer langs vegger og søyler. Boligprodusentenes bransjenorm (V1.0-2024) følges mht. størrelse på parkeringsplasser og prosjektering av garasje- anlegg.

UTOMHUS

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjektering.

BODER

Leiligheter over 50 kvm får privat sportsbod på min. 5 kvm. Leiligheter under 50 kvm får privat sportsbod på 2,5 m².

Sportsbodene er ikke klimatisert. Gulv og tak i støvbundet betong.

VALGMULIGHETER

Tilvalg trinn 2 og trinn 3 er allerede utført innenfor de aktuelle tilvalgs frister.

Ta kontakt med Thon Eiendom for mer informasjon om tilvalget.

FORBEHOLD

Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil. Alle opplysninger er gitt med forbehold: f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler.

1. om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer at selger har rett til å foreta slike endringer.
2. om mindre endringer av oppgitt areal på leiligheter og balkonger/terrasser. Dette som følge av at endelig detaljering av prosjektet ikke er avklart pr dato, som
3. om endringer som følge av krav fra offentlige instanser.
4. om endringer som følge av branntekniske eller forskriftsmessige krav.
5. om selgers rett til endelig å bestemme utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.
6. om selgers rett til korreksjoner på baderomsløsninger i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner.
7. om at oppgitte produkter i leveransebeskrivelse vil kunne endres. Dersom produktet endres vil erstattet produkt få tilsvarende kvalitet som beskrevet.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i propekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelse som gjelder.

Oslo, januar 2025

