

Over Torshov

Østgaards gate

34 nye leiligheter i Østgaards gate 44

overtorshov.no



Velkommen til Over Torshov,
ditt nye hjem ved inngangen til
vakre Torshovdalen!



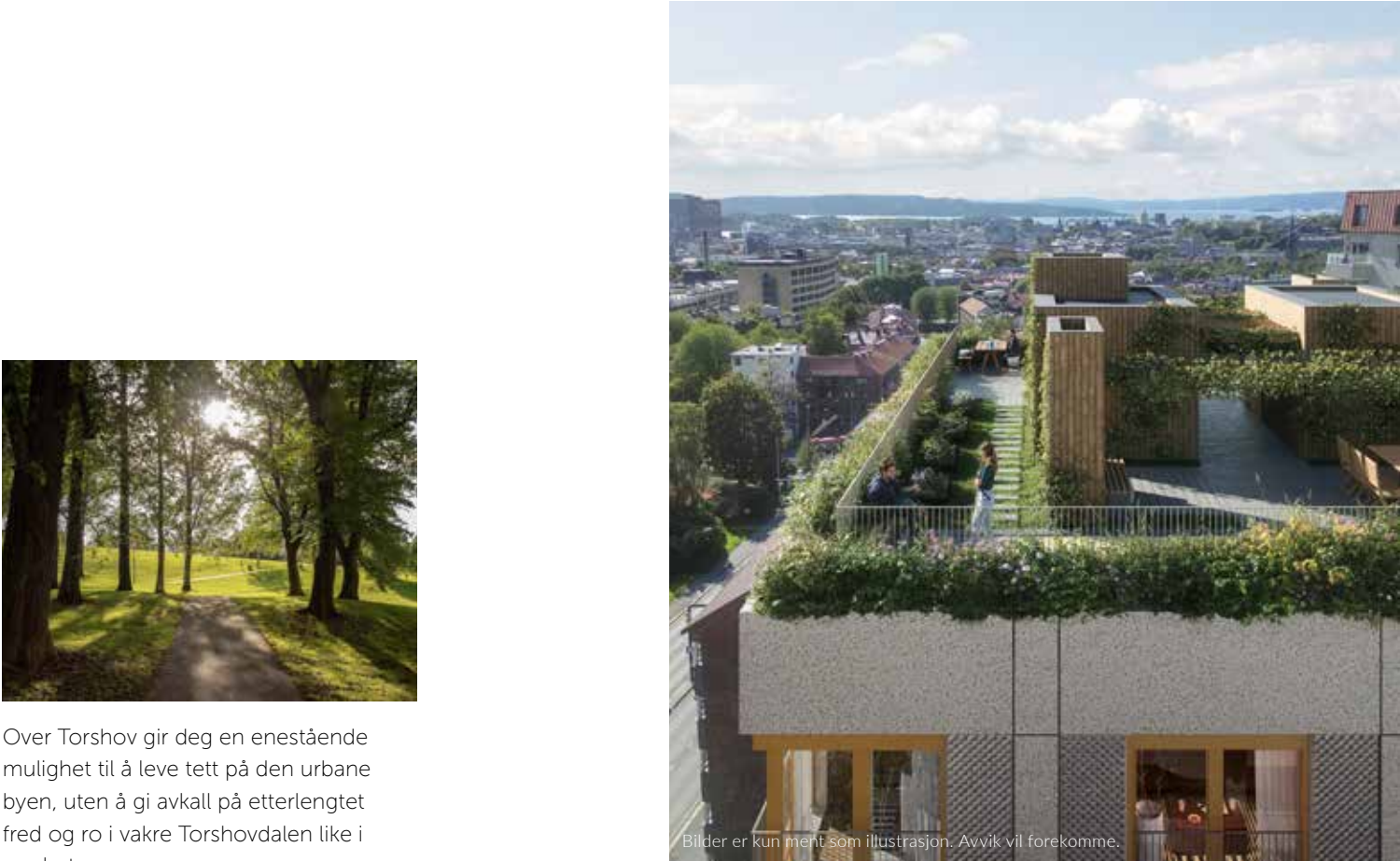
Østgaards gate 44, Torshov
overtorshov.no



Over Torshov gir deg en enestående mulighet til å leve tett på den urbane byen, uten å gi avkall på etterlengtet fred og ro i vakre Torshovdalen like i nærheten.



Her får du både moderne komfort, i kombinasjon med urban og naturskjønn beliggenhet.



Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Bygget består av ti etasjer, hvor flere av leilighetene får en fabelaktig utsikt! Og alle får tilgang til en nydelig takhage.



Over Torshov gir deg en enestående mulighet til å leve tett på den urbane byen, uten å gi avkall på etterlengtet fred og ro i vakre Torshovdalen like i nærheten

planen

Prosjektet	9
Torshov	12
Kart	18
Nabolagsprofil	20
Arkitekten	22
Utomhusplan	24
Takhagen	26
Leilighetene - velkommen inn	29
Stilpakker med romskjema	64
Etasjeplaner	86
Salgstegninger	90
Leveransebeskrivelse	104
Salgsoppgave	110
Fordeler ved å kjøpe nytt	120
Meglerne	124



Torshov er en av de mest særpregde bydelene i Oslo. Du får rik kulturarv som nabo, med fine butikker og et aktivt kulturliv i umiddelbar nærhet.



Over Torshov – tett på alt som teller

Over Torshov er et særegent leilighetsbygg over 10 etasjer. Her kommer 34 moderne 2-, 3- og 4-roms arealeffektive leiligheter mellom 47 og 100 kvadratmeter.

Flere av leilighetene får fabelaktig utsikt, og alle får tilgang til en flott felles takhage. Herfra vil du se hvor nært på Oslo sentrum det nye hjemmet ditt faktisk ligger. Byen vil bokstavelig talt ligge for dine føtter. Her vil du bo tett på det urbane og det pulserende livet. På noen minutter til fots er du i Oslos mest levende bydel, i motsatt retning ligger Torshovdalen bare noen meter unna. Her venter et stort parkområde på nærmere 200 mål hvor du virkelig kan finne roen - året rundt.

Over Torshov er en svært sjelden mulighet. Det er lenge til en slik muligheten vil kunne komme igjen - grip sjansen!

Leilighetene i de øverste etasjene får fantastisk utsikt, og det blir felles takhage med storslått utsikt og veldig gode solforhold.





Bydelen ble bygget ut i takt med den nye industrien langs Akerselva på 1800-tallet. Senere kom den klassiske Torshovbyen på 1920-tallet.



Torshov er en av Oslos mest særegne bydeler.

Torshov



Om du ønsker å utfolde deg fysisk, ligger Torshovparken rett i nærheten. Her kan du spille sandvolleyball og basket.



Du finner en rekke butikker kaféer, restauranter, barer og puber i nærområdet. Torshov Sport er som en institusjon å regne, og folk kommer langveis fra for å handle hos Strøm Larsen, byens beste slakter. I trikkestallen ligger Café Teater, hvor du finner uteservering og dukketeater.



Soria Moria er et kjent landemerke, og her finner du Torshovteateret og Nieu Scene.



Du får rik kulturarv som nabo,
med et stort utvalg butikker og
et aktivt kulturliv i umiddelbar
nærhet.

Espresso House er en av de
mange koselige og populære
kafeene på Torshov.

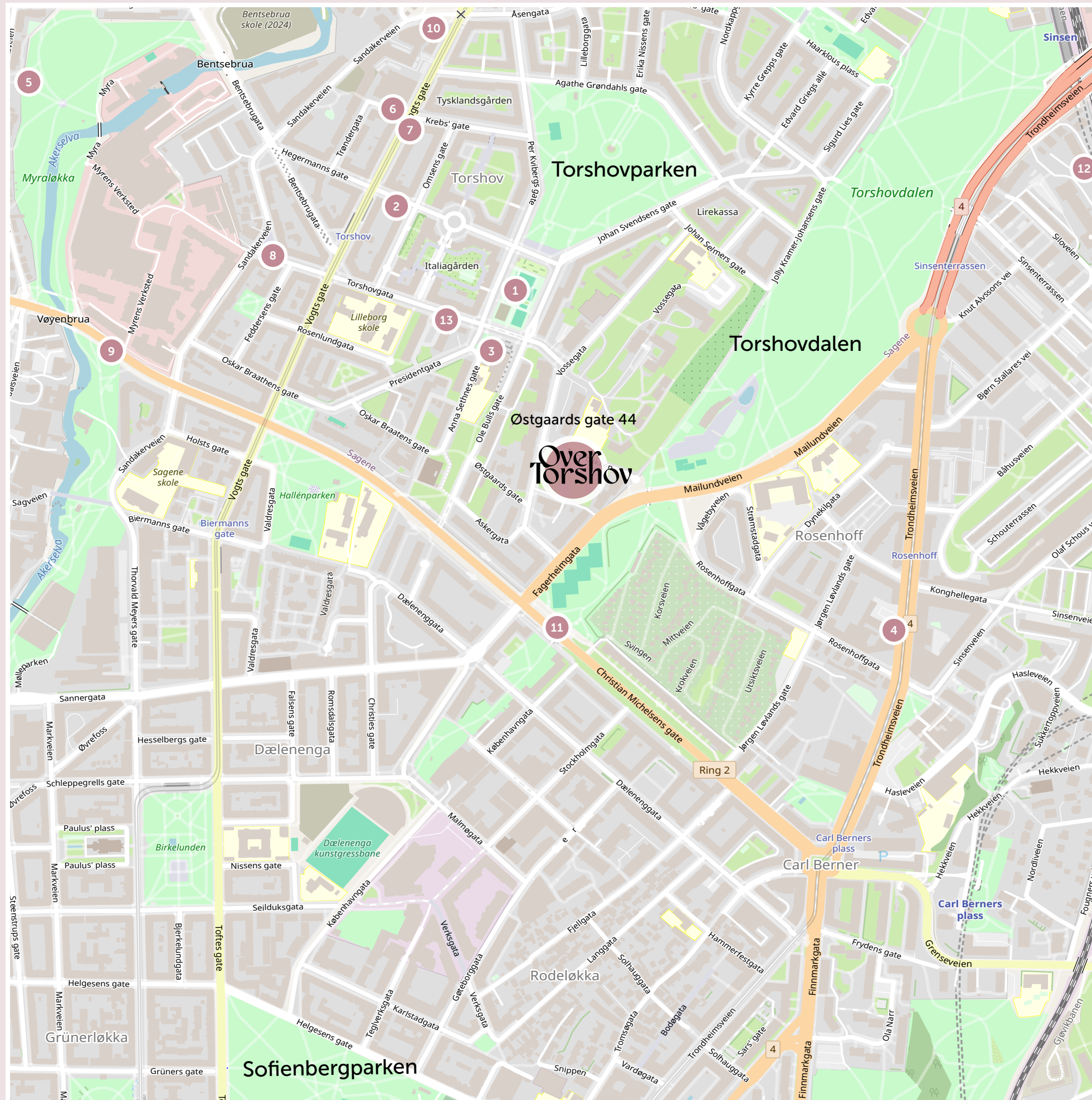


Den markante oksefontenen på Torshov er kjent og
kjær. Du får rik kulturarv som nabo, med fine butikker
og et aktivt kulturliv i umiddelbar nærhet.



Trikken på Torshov
er en viktig del av
kollektivtransporten i
Oslo. Torshov ligger
langs linje 12, som går
fra Majorstuen til Kjelsås.
Dette gir god forbindelse
mellom ulike deler av byen.
Trikken stopper på flere
stasjoner på Torshov, noe
som gjør det praktisk for
både pendling og daglige
gjøremål.





Torshov - En bydel med sjel og historie

Opplev sjarmen ved å bo på pulserende Torshov, et av Oslos mest ettertraktete nabolag. Her finner du en perfekt balanse mellom byliv og ro – med koselige kaféer, grønne parker og et pulserende kulturtilbud rett utenfor døren. Fra unike småbutikker til Torshovparken og trivelige nabolagsrestauranter, er det lett å føle seg hjemme i en atmosfære som både er levende og avslappet.

Velkommen til Torshov – der nabolaget er en opplevelse i seg selv!

- 1 Sandvolleyball og basket i Torshovparken
- 2 Spesialistbutikken Strøm Larsen, byens beste slakter
- 3 Cafe Teater på Trikkestallen
- 4 SATS Carl Berner treningssenter
- 5 SATS Sagene treningssenter
- 6 Soria Moria / Cosmopolite
- 7 Nieu Scene
- 8 Nabolagspizzeriaen Caminito i Torshovsgata nr 1.
- 9 Akerselva med flott gang og sykkel vei
- 10 Torshov Sport
- 11 Busstopp meg hyppige avganger
- 12 Trikken
- 13 Brun-Larsen

Nabolagsprofil

Østgaards gate 44
Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 146 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)
320 elever, 22 klasser

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)
160 elever, 12 klasser

Sagene skole (1-10 kl.)
527 elever, 28 klasser

Sofienberg skole (8-10 kl.)
417 elever, 28 klasser

Frydenberg skole (8-10 kl.)
506 elever, 30 klasser

Foss videregående skole
600 elever, 20 klasser

Hersleb videregående skole

Offentlig transport

 Københavngata
Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28, 30

 Rosenhoff
Linje 17

 Carl Berners plass
T-bane, buss, trikk

 Carl Berners plass
Linje 5

 Grefsen stasjon
Linje RE30, R31

Dagligvare

Coop Extra Vossegata
PostNord
3 min  0.3 km

Joker Dælenenggata
Søndagsåpent
4 min  0.3 km

Varer/Tjenester

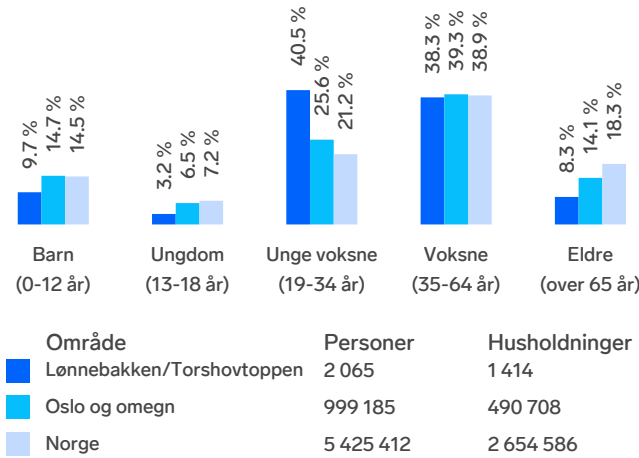
 Carl Berner passasjen
11 min 

 Apotek 1 Torshov
10 min 

Deilig tilgang på alt i nærheten.
Føles som om vi bor i en stille
oase midt i byen.

Sitat fra lokalkjent

Aldersfordeling



Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil

Sport

 Torshovdalen Ballspill	5 min  0.4 km
 Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	6 min  0.5 km
 SATS Carl Berner	10 min 
 FitFactory Grünerløkka	10 min 

Sivilstatus

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

«Vi skaper ting sammen, som en gjeng»

Arkitektene hos ELEMENT både lever, ånder og jobber i grenselandet mellom arkitektur og kunst. Det gjør de åpenbart klokt i, kontoret har vunnet en rekke prestisjetunge priser for bygningene sine, inkludert to diplomer fra A.C. Houens Fond. Og ifølge de som har greie på sånt, er dette noe av det gjeveste en norsk arkitekt kan henge på veggen. Her forteller tre elementer – Cathrine Vigander, Jonas Kyllenstjerna Pettersen og Anneline Hæreid – om ideene, tankene og prinsippene de følger når de tegner bygninger, og hvordan disse vil prege Over Torshov.



ELEMENT Arkitekter

Fra venstre: Cathrine Vigander, Jonar Kyllenstjerna Pettersen og Anneline Hæreid

2024 er i ferd med å bruke opp dagene sine, uten at tempoet i lokalene til Element har senket seg av den grunn. Et av prosjektene som holder dem travle er en utstilling i lyshallen på Nasjonalmuseet, hvor de skal sørge for at utstillingen til A K Dolven fremstår på sitt aller beste. «Vi skal få både lyshallen og kunsten til å skinne», sier arkitekt og daglig leder Cathrine.

«Når vi tegner et boligprosjekt, er det flere ting som er avgjørende for oss», fortsetter Jonas. «Vi vil sette fra oss noe som er vakkert, som beboerne kan være stolte av. Vi ønsker alltid å gjøre steder bedre med bygningene våre. Det første vi ser på når vi kommer til en tomt, er hva som er spesielt med den, og hva som kjennetegner dem som skal bo eller jobbe der. Dette er grunnleggende premisser som må være på plass.»

Anneline hopper inn i samtalen. «I dette tilfellet er tomten relativt liten. Dette vil naturlig nok gjøre at bygget må være slankt, slik at avstanden til naboene blir så stor som mulig, uten at dette vil prege noen av leilighetene negativt – uansett størrelse. Vi er alltid svært opptatt av at hjemmene vi tegner skal ha nok fasade og store vinduer. Dette har betydning langt utover det arkitektoniske, nok dagslys er avgjørende for at mennesker skal ha det bra. Leilighetene våre skal ha dagslys fra minimum to himmelretninger, og i Over Torshov setter vi også inn franske balkonger med doble dører som kan åpnes helt. Dette

styrker kontakten med dagslyset og omgivelsene ytterligere.»

Et nytt boligprosjekt i et såpass befolket område krever smart bruk av hver eneste kvadratmeter, og også her har ELEMENT tenkt utenfor boksen. Eller bygget, i dette tilfellet.

«For å gi beboerne nok fellesområder bruker vi taket», forteller Cathrine. «Men vi skal ikke lage en takterrasse – de har en lei tendens til å bli forblåste og folketomme. Vi lager en takhage med 40 cm dyp matjord, hvor beboerne kan dyrke poteter og høste fra bærbusker. Og ikke bare i symbolske mengder. Det blir mange lune, grønne og sosiale soner, folk skal oppleve at de er ute i naturen. Vi gjorde det samme i Dælenenggata 36, og blir fremdeles invitert til grill- og takhagefester.»

«Arkitektur påvirker oss», sier Cathrine avslutningsvis. «Du kan bestemme om du ønsker å gå på en kunstutstilling, men du kan ikke velge om du vil gå forbi et bygg. Vi håper våre bygg kan være noe folk liker å hvile øynene på».

Utomhusplan



Vi tar forbehold om endelig detaljforming. Illustrasjon er kun ment som utkast til endelig utomhusplan..

Tegnforklaring

Trappe forslag Marktegel i cortenstålramme

- Bod
- Nye koter med kote feste - 0,5m
- Eksisterende koter - 1,0m
- Punkthøyder
- Fallpiler
- Inngang m/punkthøyde
- Takutspring
- Bygg

- Nytt tre
- Eksisterende tre
- Gress
- Armeret gress
- Stauder

- Busker
- Prydgress
- Hekk
- Tredekke terrasse
- Grus
- Overvannshantering

- Plasstept betongdekke
- Mur
- Sykelstativ
- Spilevegg
- Cortenvegg
- Trapp



Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Uteområdet er variert, grønt og har flere fine sosiale møteplasser

Uteområdet er designet slik at naboskapet kan utvikles til noe mer enn et kort nikk ved postkassene. Sittegrupper, bardisk, benker, en egen bane med balanseballer senket ned i banen og et eget lekeområde – her blir det fint å være sammen for mennesker i alle aldre.

Trær, busker, gress og spilevegger vil danne et uteområde med karakter og personlighet. Området vil også ha en praktisk funksjon: sykkelparkering – både utendørs og innendørs – er integrert. Om kvelden vil den nøyte gjennomtenkte belysningen sørge for både god stemning og god oversikt.

Takhagen – et ekstra rom med ubegrenset takhøyde

Over Torshov får en sjelden god utsikt, og vi ønsker at alle som skal bo her får nyte den maksimalt. Derfor har vi lagt ekstra vekt på å lage en takhage som virkelig stimulerer til bruk.

Det blir et fellesareal på cirka 200 kvadratmeter med mange ulike sosiale soner. Mot syd og vest – de sosiale og solrike sonene – blir det felles langbord, grillplass, solplasser og skjermede arealer for ro og hvile. Ved heisen og trapperommet blir det etablert en pergola med åpent eller lukket tak. Mot øst og nord – de aktive sonene – blir det etablert ulike aktivtetsområder. Her blir det også plass for benker og spilevegger med beplantning som vil danne forskjellige rom. Fra takhagen har man den fantastiske utsikten med by, fjord og skogklede åser i horisonten.

Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

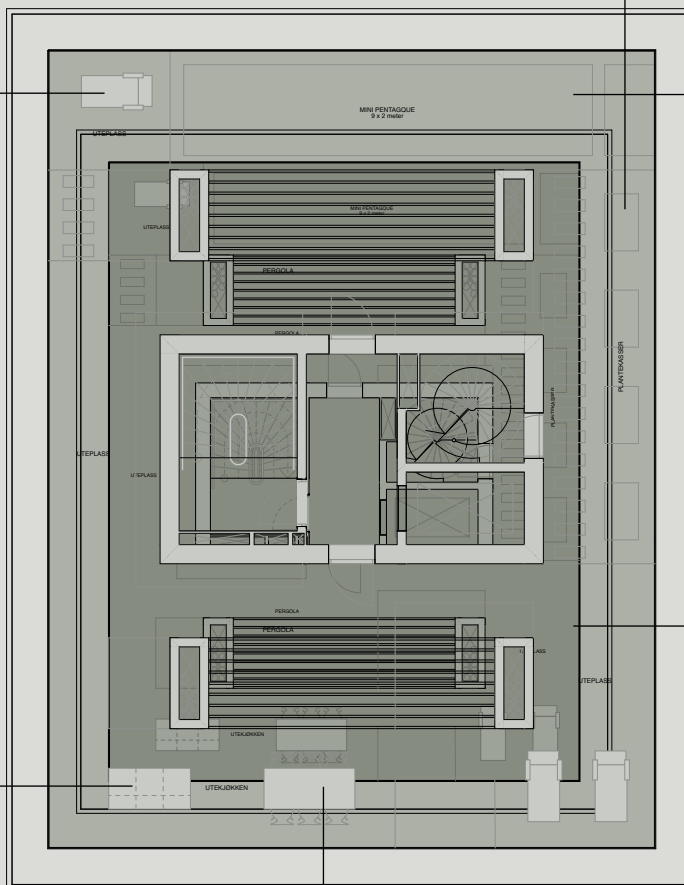
PLANTEKASSER
Her er det mulig å spise kortreist - om man ønsker så urter eller annen grønn vekst er det gode vekstvilkår på taket.



SKJERMET UTEPLASS MED SOLSTOLER
Solplasser og skjermede arealer for ro og hvile.



UTEKJØKKEN
Nytt en deilig middag på takhagen på Torshov, med utsikt over byen i solnedgangen.



MINI PENTAGUE
På takhagen blir det etablert en aktivitetsbane for Mini Petanque til felles bruk.



UTSIKT
Er det en ting denne takhagen har så er det en sjelden god utsikt. I Over Torshov har vi lagt vekt på akkurat dette - at den skal bli brukt og komme beboerne til gode.



SPISEPLASS PÅ TAKET
En pergola med åpent eller lukket tak. Dette vil danne en naturlig skjerm for den felles spiseplassen.



Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Hjertelig velkommen hjem!

En virkelig god bolig formes ikke bare av én enkelt detalj; det kreves en kombinasjon for å skape noe virkelig spesielt. Da Over Torshov ble utviklet, brukte vi mye energi på å få til nettopp dette.

Leilighetene har mye lys. Her blir det vinduer fra gulv til tak, og en takhøyde på 2,5 meter i alle rom unntatt bad og gang. Den gode takhøyden og de store vindusflatene gir deg maksimalt med daglys i ditt nye hjem. Dette vil skape et innemiljø som forandrer karakter i takt med vær, klokkeslett og årstid. Ved å åpne døren på den franske balkongen vil du slippe lys og luft inn i leiligheten din.

Leilighetene holder en gjennomgående god standard. Enstavs eikeparkett i stue, kjøkken og soverom, og 60x60 fliser i gangen og på badet gir deg et hjem med gulv som er både fine og slitesterke. Det blir vannbåren gulvvarme som gir både økonomiske og miljømessige fordeler. Løsningen er energieffektiv og gir lave driftskostnader.

Du kan velge kostnadsfritt mellom tre ulike stilpakker i prosjektet. Her har du muligheten til å sette ditt personlige preg gjennom tilvalgsprosssen med et stort utvalg av alternativer. Her kan du bestemme fargen i din leilighet, farge på kjøkkenfronter og mye mer!

Kjøkkenet leveres av HTH med integrerte hvitevarer.

Leilighetstype

2-roms

Areal BRA-i: 47 m²

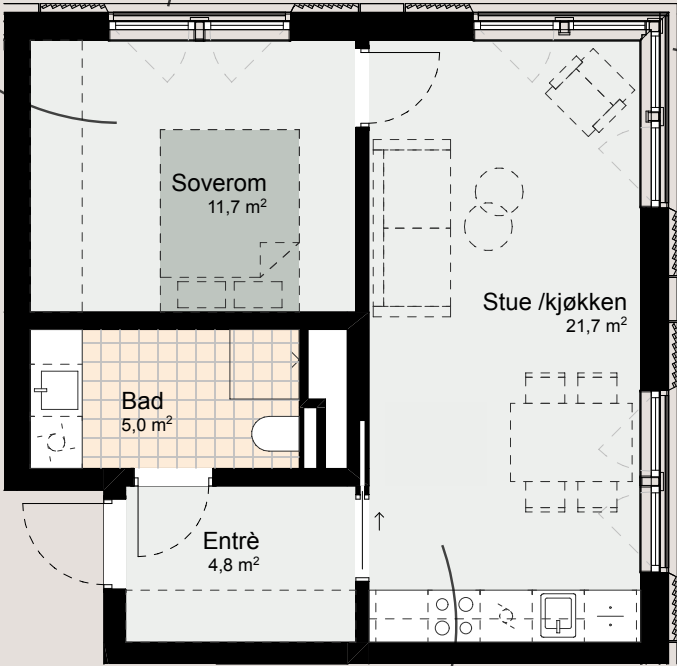
Hjørneleilighet som byr på en gjennomtenkt og planeffektiv løsning hvor arkitektene har fokusert på en optimal utnyttelse av arealet.

Franske balkonger

Det blir franske balkonger i alle leilighetene med doble dører som kan åpnes helt.

Soverom

Romslig soverom med god skapplas



Vinduer

Lys inn fra to sider med utsikt mot Torshovdalen.

Stue og kjøkken

En hyggelig og praktisk kjøkkenløsning samt en stue som nyter godt av lysinnslipp fra store vindusflater.



2-roms

Leilighet L402



Alle leilighetene har franske balkonger.

Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



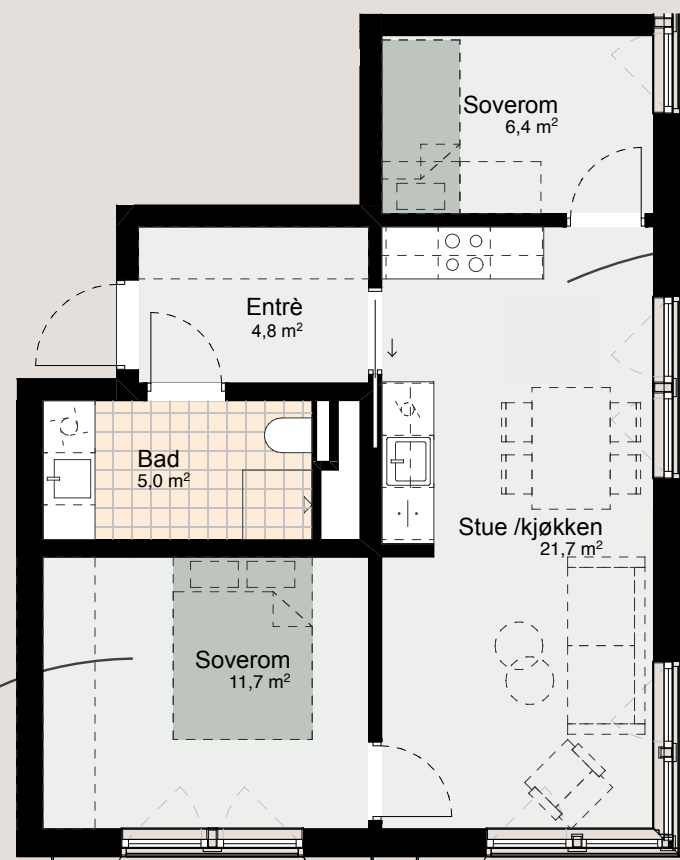
Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leilighetstype

3-roms

Areal BRA-i: 53 m²

Effektiv 3-roms hjørneleilighet med store vinduer og mye lys.



Soverom

Leiligheten byr på en gjennomtenkt og effektiv planløsning, inkludert mastersoverom med god plass til garderobe,

Stue og kjøkken

En hyggelig kjøkkenløsning og stue som nyter godt av lysinnslipp fra store vindusflater.

Vinduer

Alle leilighetene blir hjørneleiligheter og får lys inn fra to sider.

Franske balkonger

Det blir franske balkonger i alle leilighetene med doble dører som kan åpnes helt.

1:100 0 1 3 5 8



3-roms

Leilighet L703



Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Over Torshov

Over Torshov

3-roms Leilighet L703



Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leilighetstype

3-roms

Areal BRA-i: 60 m²

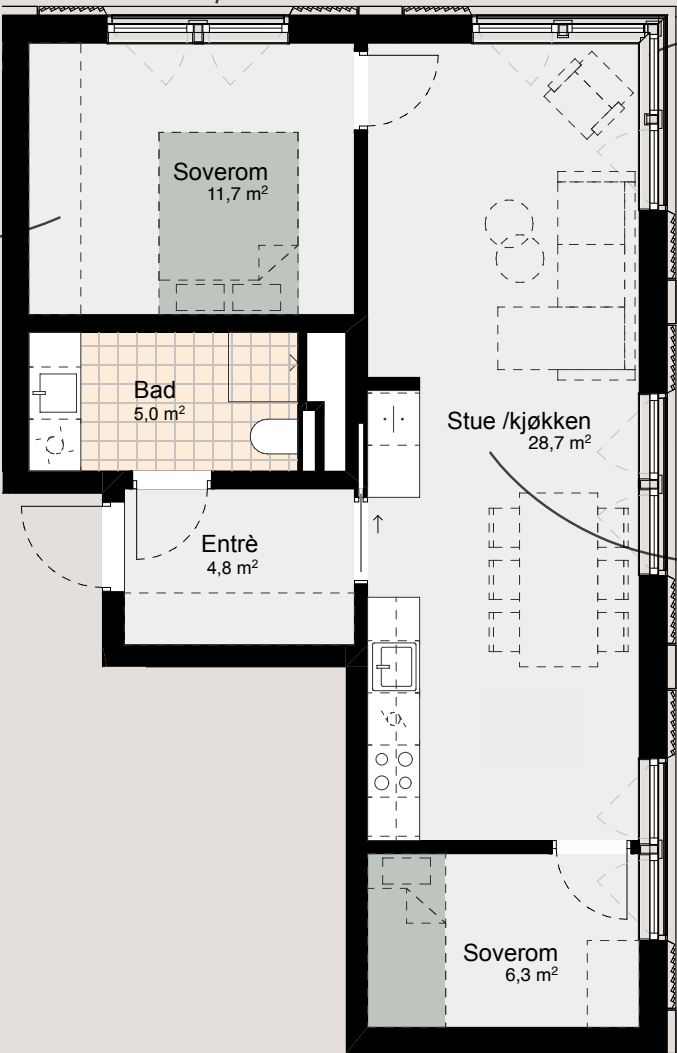
I byggets øvre etasjer finner du denne hjørneleiligheten. Her får du fantastisk utsikt. Leiligheten byr på en gjennomtenkt og effektiv planløsning,

Franske balkonger

Franske balkonger fra mastersoverom med dører som kan åpnes helt.

Soverom

Mastersoverom med god plass til garderobe.



Franske balkonger

Franske balkonger fra stue og kjøkken med dører som kan åpnes helt.

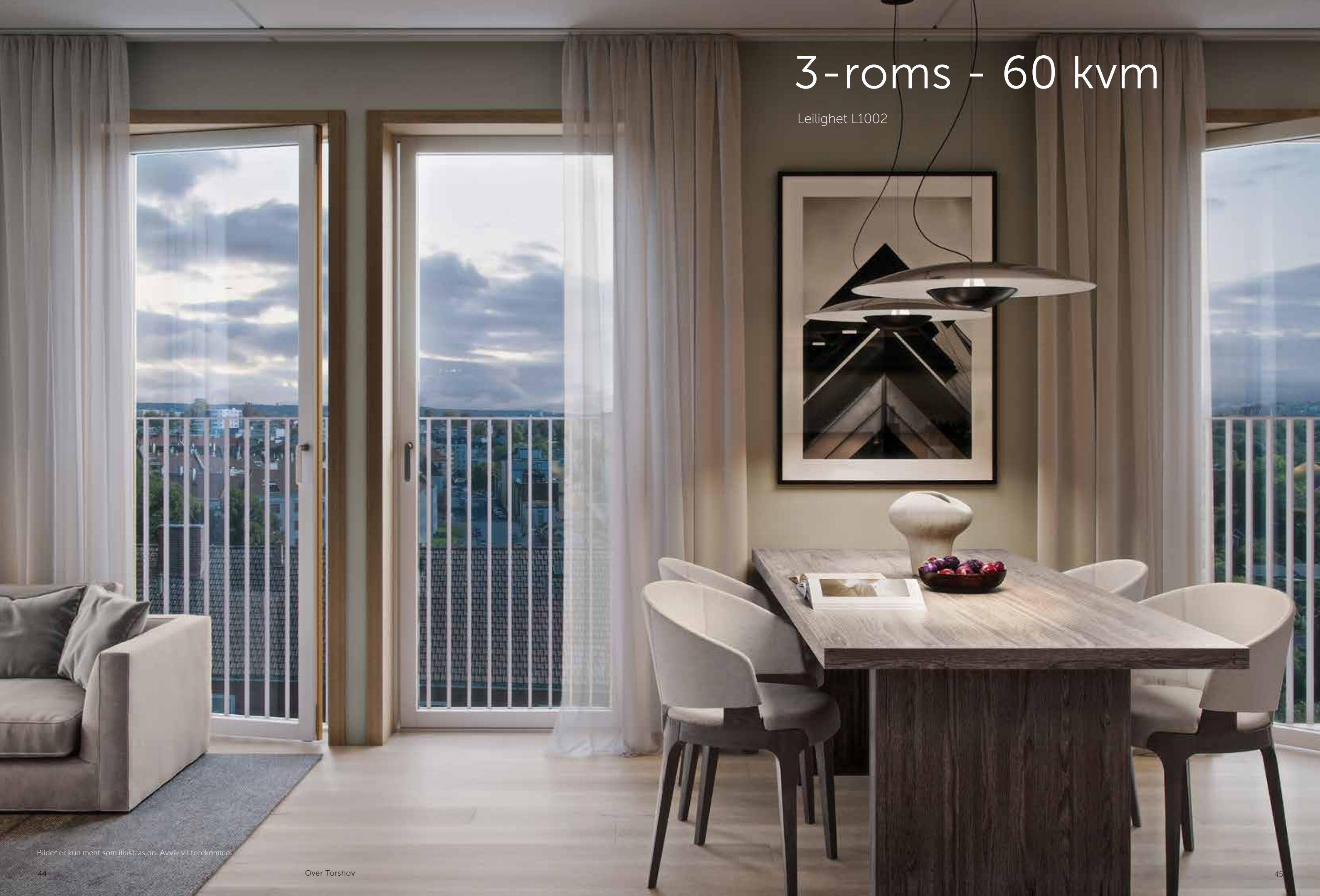
Stue og kjøkken

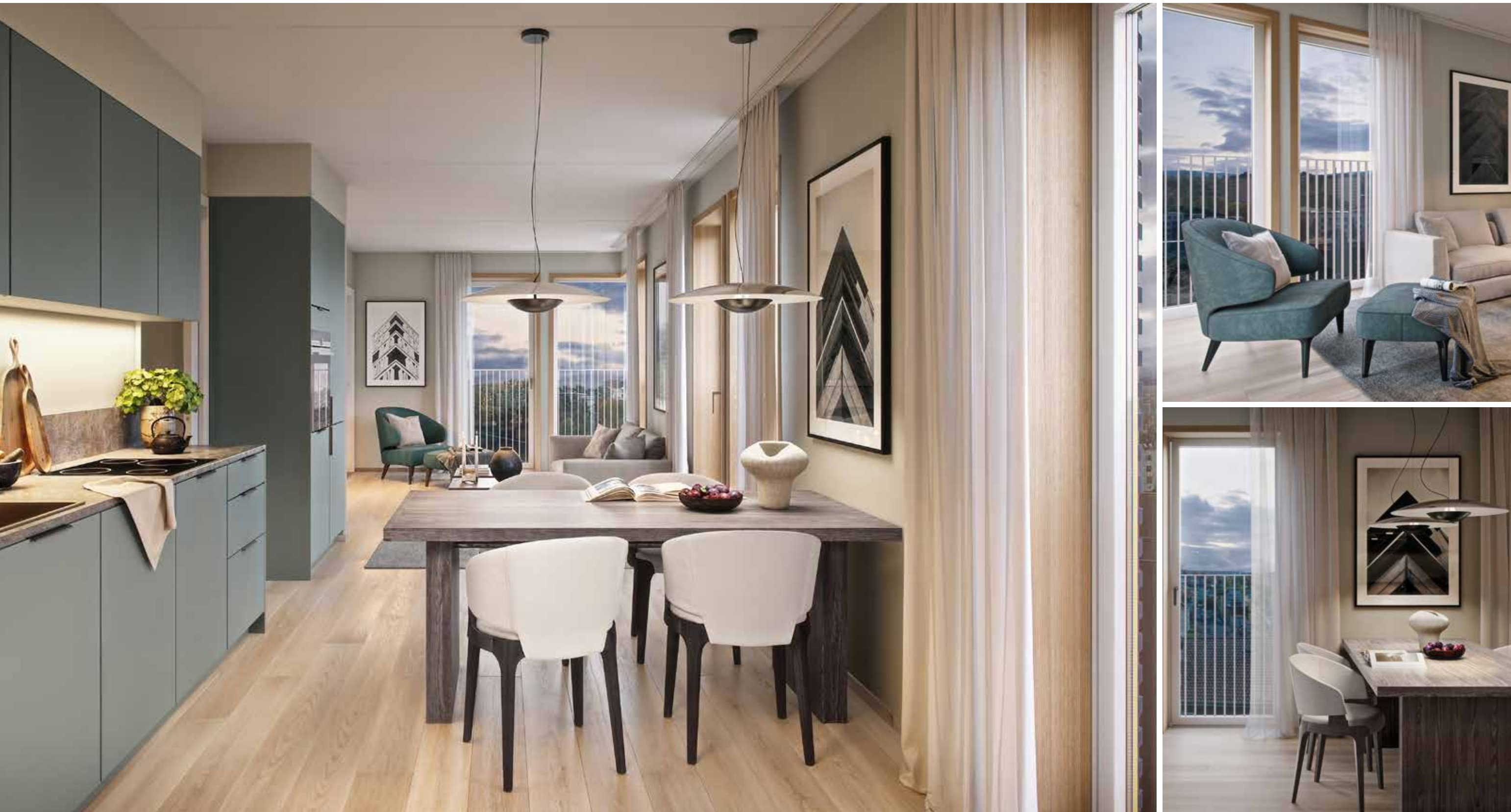
En hyggelig kjøkkenløsning og stue som nyter godt av lysinnslipp fra store vindusflater.



3-roms - 60 kvm

Leilighet L1002





Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



3-roms - 60 kvm Leilighet L1002



Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leilighetstype

4-roms

Areal BRA-i: 100 m²

Dette er kremleiligheten i Over Torshov, på toppen i byggets hele fremre del finner du denne 100 kvm toppleiligheten.

Soverom

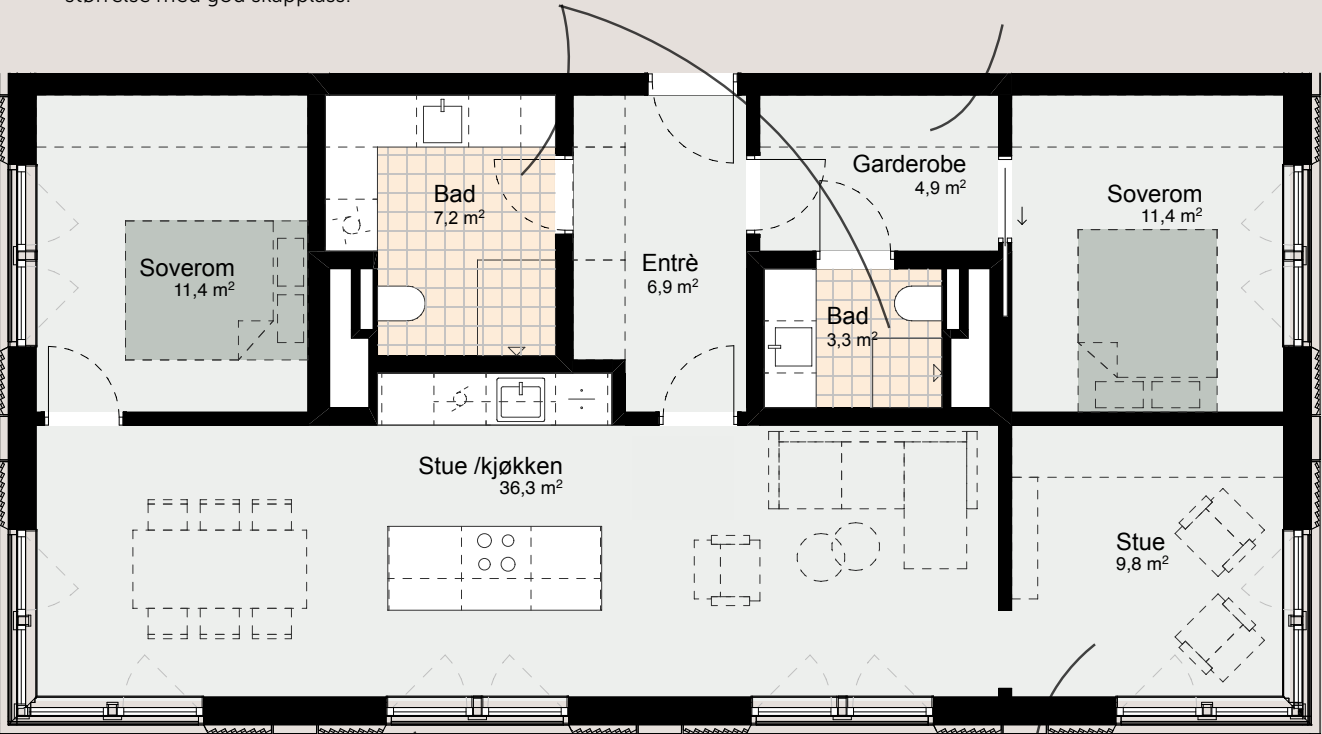
Soverom nr. 2 er også av god størrelse med god skapplass.

2 bad

I tillegg har du et romslig baderom til gjester.

Masteravdeling

Egen masteravdeling hvor du har hovedsoverommet med walk-through-closet og eget baderom.



Franske balkonger

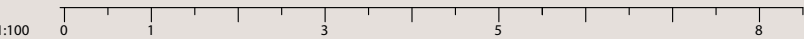
Franske balkonger fra både stue og soverommene med dører som kan åpnes helt.

Stue og kjøkken

Stuen er gjennomgående med lysinnslipp fra tre sider fra store vindusflater og har fantastisk utsikt utover Oslo by. Åpen kjøkkenløsning med stor og flott kjøkkenøy hvor det blir en drøm å lage mat.

To stuer

Stue nr. 2 kan enten være tv-stue, kontor, bibliotek eller et tredje soverom dersom man skulle trenge det.



4-roms

Leilighet L1003



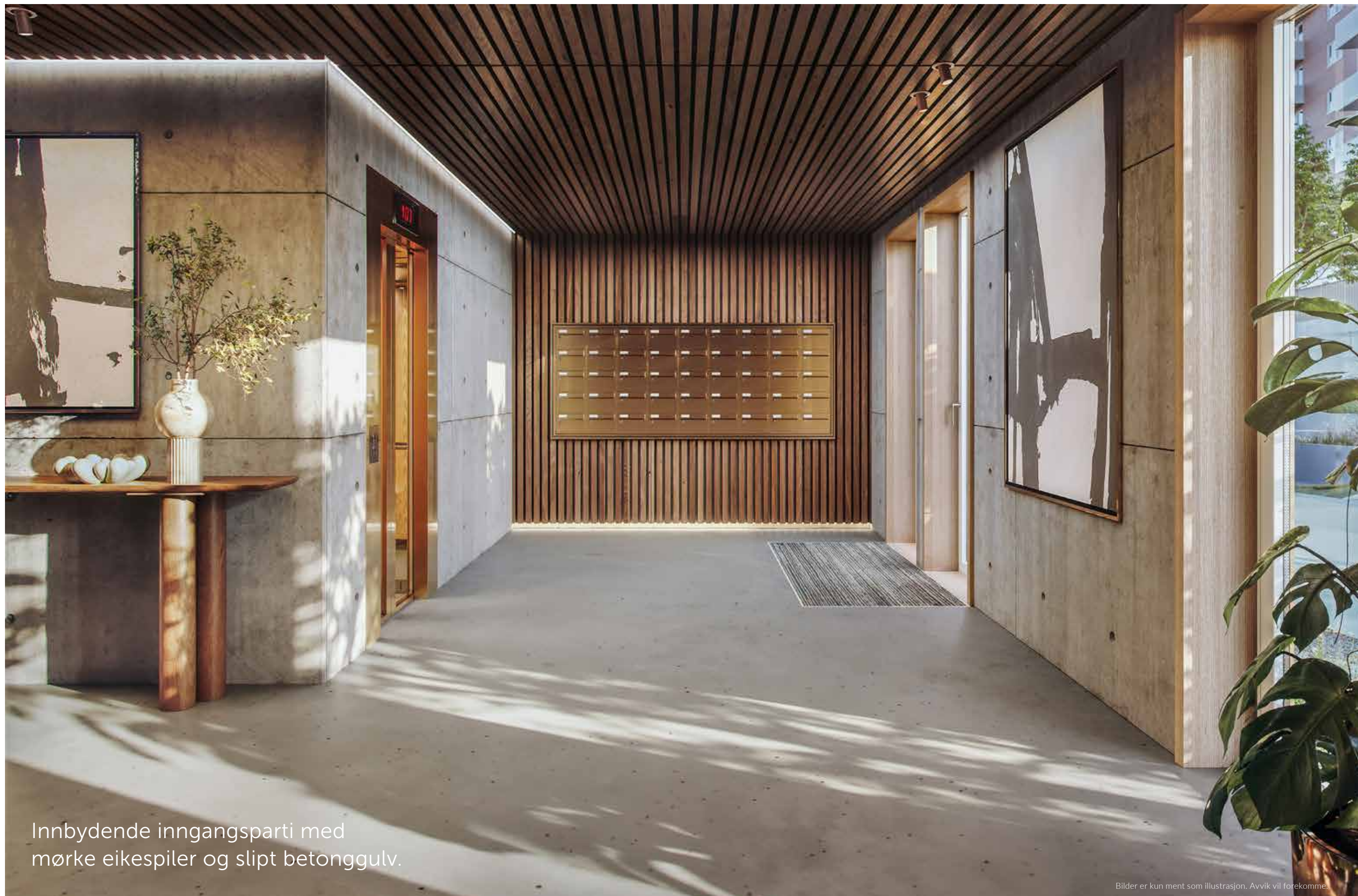
Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





4-roms Leilighet L1003





Innbydende inngangsparti med mørke eikespiler og slipt betonggulv.

Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Helt fra starten er målet å forstå kundens behov, slik at de kostnadsfritt kan velge blant gjennomarbeidede konsepter som oppfyller deres ønsker. Vi ønsker å gi kundene en trygg og god opplevelse gjennom hele kjøpsprosessen, samtidig som vi gjør tilvalgsreisen til deres drømmebolig så enkel og smidig som mulig.

Thomas Bjerk har ansvaret for interiørdesignet i Over Torshov. Han leder HEV Boligdesign, har lang erfaring i bransjen og har opparbeidet seg solid kompetanse når det gjelder å skape god romflyt gjennom nøye utvalgte konsepter.

Thomas fremhever kjøkkenet og baderommet som de to viktigste områdene i boligen, rom som fortjener en spesiell oppmerksomhet i designprosessen.



Thomas Bjerk
Interiørdesigner
HEV boligdesign



Stilkonseptene for Over Torshov

I samarbeid med HEV Boligdesign er det utarbeidet fire ulike stilkonsepter for Over Torshov. Konseptene er satt sammen for å tilby en samlet leveranse, med et gjennomgående tema og fargepalett for hele leiligheten. For 2- og 3-roms leiligheter kan det velges mellom tre fastsatte stilpakker/konsepter uten tillegg i pris.

For 4-roms leilighetene tilbys det et oppgradert konsept kalt "Tidløs Natur". Kjøper kan gjøre ekstra tilvalg gjennom tilvalgsprosessen.

Konsept 1 – LYS BALANSE

Interiørkonsept som kombinerer tidløs eleganse med en naturlig ro.

Konsept 2 – DIS

Dette interiørkonseptet omfavner det subtile og stemningsfulle.

Konsept 3 – URBAN KRAFT

Interiørkonsept som hyller det urbane landskapets dynamikk og kraften i naturlige, grønne nyanser.

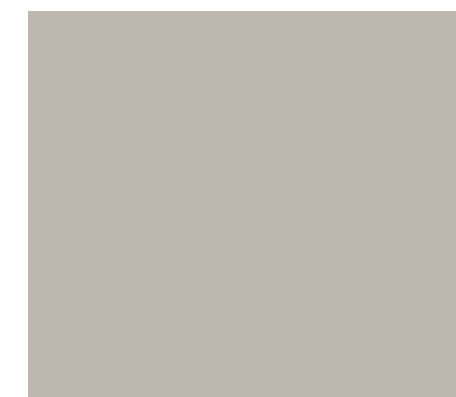
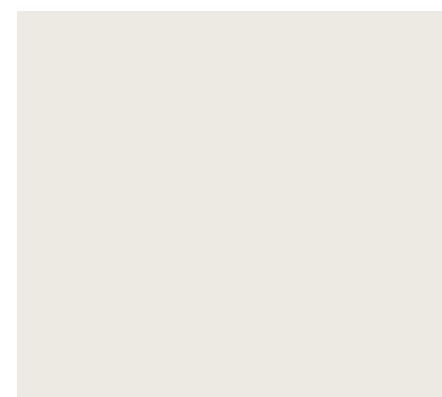
Konsept 4 – TIDLØS NATUR

Dette oppgraderte konseptet gjelder kun for 4-romsleiligheter. Det hyller naturens eleganse med et fokus på eikens varme, gyldne nyanser.

KONSEPT 1

LYS BALANSE

Lys Balanse er et interiørkonsept som kombinerer tidløs eleganse med en naturlig ro. Med lyse beige toner som grunnlag, skapes et harmonisk uttrykk der balanse mellom lys og varme står i sentrum. Konseptet henter inspirasjon fra naturens egne nyanser og fokuserer på myke teksturer, rene linjer og subtile kontraster, som gir rommene en følelse av letthet og harmoni. Lys Balanse er mer enn en stil – det er en invitasjon til å skape et hjem fylt med ro, varme og skjønnhet.

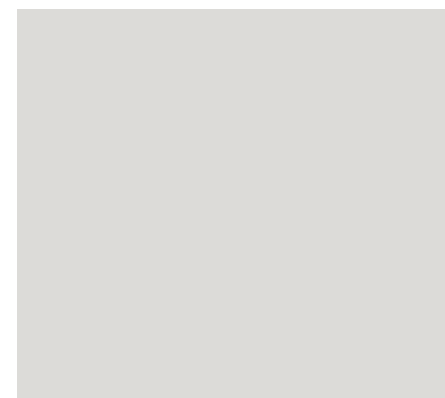


	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	INNREDNING	ELEKTRO	VENTILASJON	OPPVARMING	VVS/SANITÆR	ANNET
Kjøkken	1-stavs eikeparkett, hvit-pigmentert og børstet, 2-sidig fas. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Sommersne NCS 1102-Y10R	Hvitmalt himling i betong (mulig synlige v-fuger) Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N	Benkeskap: HTH Glatt Beige Overskap: HTH Glatt Beige med LED Gripelist integrert i overskapsbunn. Håndtak: Line - Børstet messing Laminat benkeplate: 652 Sandsten 20mm med F32 for-kant. Vask: Blanco Naya 6 Tartufo	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED-lystlist under overskap på egen bryter. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. Integrerte hvitevarer fra Bosch/Siemens eller tilsvarende. NB:Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Kjøkkenventilator: Ventilator leveres som slimventilator med kull-filter i overskap.	Vannbåren varme	Kjøkkenarmatur: Tapwell: RT2 984 Krom Art.nr 9423587 Kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.	Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med syntlige spikerhull. *Leveres ikke gerikter rundt vinduer og balkongdører. Gips mot utstikkende foring. Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik.
Stue	1-stavs eikeparkett, hvit-pigmentert og børstet, 2-sidig fas. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Sommersne NCS 1102-Y10R	Hvitmalt himling i betong (mulig synlige v-fuger) Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Brytere og stikk iht til gjeldende NEK. Uttak for TV-/data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. NB:Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Vannbåren varme		Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med syntlige spikerhull. *Leveres ikke gerikter rundt vinduer og balkongdører. Gips mot utstikkende foring. Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik.
Baderom	Gulv: Mirage - ReStone Dune RS01 - 60x60 Dusjsone: Mirage - ReStone Dune RS01 Mosaikk Fug: Schönox - Silver Gray Silikon: Schönox - Silver Gray Eller tilsvarende	Vegg: Mirage - ReStone Dune RS01 - 60x60 Fug: Schönox - Silver Gray Silikon: Schönox - Silver Gray Eller tilsvarende.	Hvit himling på baderom Listefritt mellom vegg og tak *Nedforinger og innkassinger leveres hvit farge	På bad leveres baderomsinnredning fra anerkjent leverandør, med heldekkende servantplate* og skuffeinnredning i tråd med utarbeidete konseptpakker. *Heldekkende servant betyr at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg. Servant: Hvit servant Speil: Firkantet speil tilpasset servantskap	Brytere og stikk iht til gjeldende NEK. Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA eller lignende. Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer. Speil med belysning. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Elektrisk varme i gulv eller vannbåren varme	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Art.nr 9423583 Dusj: Tapwell RT5200 Krom Art.nr 9422485 Dusjhjørne: Vikingbad - LIAM 90x90 Art.nr 112134 Eller tilsvarende. Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Art.nr 8575833 Betjeningsplate: TECEbase Forkrommet - 6122293 Eller tilsvarende. Toalettskål m/sete: Duravit - Starck 3 Hvit Art.nr 422509 Eller tilsvarende	Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med syntlige spikerhull.
Entré	Flislagt eller eksponert betong gulv. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Sommersne NCS 1102-Y10R	Sparklet og malt gips i NCS: S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Brytere og stikk iht til gjeldende NEK. Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA eller lignende. Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. NB: Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Vannbåren varme		Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med syntlige spikerhull.
Soverom	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Sommersne NCS 1102-Y10R	Hvitmalt himling i betong (mulig synlige v-fuger) Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Brytere og stikk iht til gjeldende NEK. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. NB:Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Elektrisk oppvarming		Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med syntlige spikerhull. *Leveres ikke gerikter rundt vinduer og balkongdører. Gips mot utstikkende foring. Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik.

KONSEPT 2

DIS

Dis er et interiørkonsept som omfavner det subtile og stemningsfulle. Inspirert av morgentåken som forsiktig legger seg over landskapet, filtrerer lys og demper lyd, skaper Dis en rolig og balansert atmosfære, hvor nyanser og teksturer spiller hovedrollen. I dette konseptet er det ikke de sterke kontrastene som definerer rommet, men de myke overgangen mellom lys og skygge, matte og taktile overflater, luftige tekstiler og naturlige materialer.

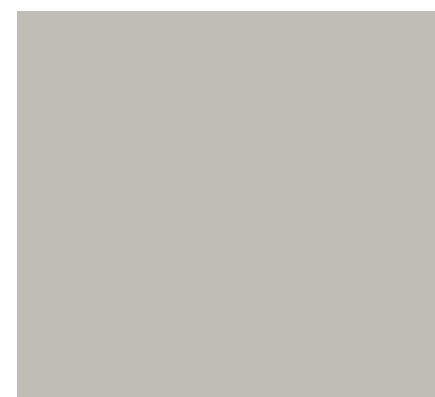


GULV		VEGGER	TAK/HIMLING	INNREDNING	ELEKTRO	VENTILASJON	OPP-VARMING	VVS/SANITÆR	ANNET
Kjøkken	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Sheer Gray NCS S2005-B20G	Hvitmalt himling i betong (mulig synlige v-fuger) Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N	Benkeskap: HTH Glatt Grå Overskap: HTH Glatt Grå LED Gripelist integrert i overskapsbunn. Håndtak: Line - Antrasitt Laminat benkeplate: 630 Grafitt 20mm med F32 forkant. Vask: Blanco Naya 6 Lavagrå	Brytere og stikk iht.gjeldende NEK. Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED-lyslister under overskap på egen bryter. Alle brytere, stikk, dimmere etc.leveres i SG innfeldt hvit. Integrerte hvitevarer fra Bosch/Siemens eller tilsvarende. NB:Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Kjøkkenventilator: Ventilator leveres som slimventilator med kullfilter i overskap.	Vannbåren varme	Kjøkkenarmatur: Tapwell: RT2 984 Krom Art.nr 9423587 Kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.	Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelister - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull. *Leveres ikke gerikter rundt vinduer og balkongdører. Gips mot utstikkende foring. Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik."
Stue	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Sheer Gray NCS S2005-B20G"	Hvitmalt himling i betong (mulig synlige v-fuger) Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Brytere og stikk iht til gjeldende NEK. Uttak for TV-/data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. NB:Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Vannbåren varme		Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelister - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull. *Leveres ikke gerikter rundt vinduer og balkongdører. Gips mot utstikkende foring. Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik.
Baderom	Vegg: ReStone Icelandic RS04 - 60x60 Dusjsone: Mirage - Icelandic RS04 Mosaikk Fug: Schönox - Silver Gray Silikon: Schönox - Silver Gray Eller tilsvarende	Vegg: ReStone Icelandic RS04 - 60x60 Fug: Schönox - Silver Gray Silikon: Schönox - Silver Gray Eller tilsvarende	Hvit himling på baderom Listefritt mellom vegg og tak *Nedforinger og innkassinger leveres hvit farge	På bad leveres baderom-sinnredning fra anerkjent leverandør, med heldekkende servantplate* og skuffeinnredning i tråd med utarbeidete konseptpakker. *Heldekkende servant betyr at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg. Servant: Hvit servant Speil: Firkantet speil tilpasset servantskap	Brytere og stikk iht til gjeldende NEK. Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA eller lignende. Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer. Speil med belysning. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Elektrisk varme i gulv eller vannbåren varme	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Art.nr 9423583 Dusj: Tapwell RT5200 Krom Art.nr 9422485 Dusjhjørne: Vikingbad - LIAM 90x90 Art.nr 112134 Eller tilsvarende. Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Art.nr 8575833 Betjeningsplate: TECEbase Forkrommet - 6122293 Eller tilsvarende. Toalettskål m/sete: Duravit - Starck 3 Hvit Art.nr 422509 Eller tilsvarende	Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelister - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull.
Entré	Ekspontert betong gulv. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Sheer Gray NCS S2005-B20G	Sparklet og malt gips i NCS: S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Brytere og stikk iht til gjeldende NEK. Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA eller lignende. Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. NB:Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Vannbåren varme		Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelister - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull.
Soverom	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull."	Sparklet og malt gips i Jotun - Sheer Gray NCS S2005-B20G	Hvitmalt himling i betong (mulig synlige v-fuger) Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Brytere og stikk iht til gjeldende NEK. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. NB:Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Elektrisk oppvarming		Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelister - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull. *Leveres ikke gerikter rundt vinduer og balkongdører. Gips mot utstikkende foring. Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik.

KONSEPT 3

URBAN KRAFT

Urban Kraft er et interiørkonsept som hyller det urbane landskapets dynamikk og kraften i naturlige, grønne nyanser. Med en dyp grønn fargepalett som kombinerer rå, industrielle elementer med beroligende naturtoner, skaper dette konseptet en sterk, men balansert atmosfære. Stål, betong og mørkt treverk møter de subtile nyansene av grønnfarger, og gir rommene en følelse av energi og ro på samme tid. Urban Kraft er for dem som ønsker et moderne, stilrent miljø med en touch av naturens styrke, perfekt for både kreative og avslappende omgivelser i byen.



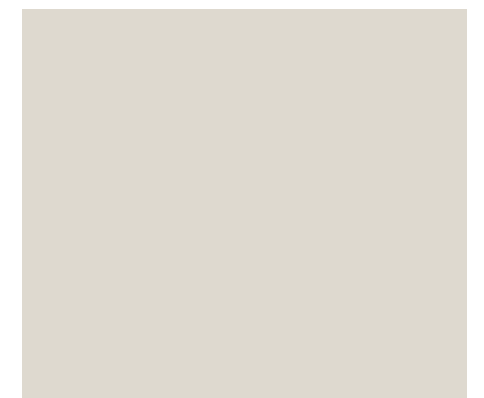
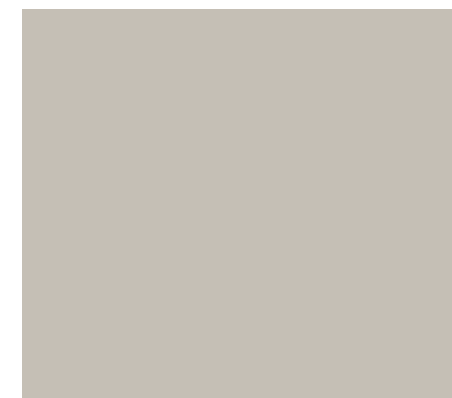
ROMSKJEMA - KONSEPT 3 - URBAN KRAFT

	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	INNREDNING	ELEKTRO	VENTILASJON	OPP- VARMING	VVS/SANITÆR	ANNET
Kjøkken	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Demring NCS 2502-Y17R*	Hvitmalt himling i betong (mulig synlige v-fuger) Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N	Benkeskap: HTH Base Grønn Overskap: HTH Base Grønn LED Gripelist integrert i overskapsbunn. Håndtak: Line - Antrasitt Laminat benkeplate: 640 Gugged concrete 20mm med F32 forkant. Vask: Blanco Naya 6 Lavagrå	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED-lystlist under overskap på egen bryter. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. Integrerte hvitevarer fra Bosch/Siemens eller tilsvarende. NB:Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Kjøkkenventilator: Ventilator leveres som slimventilator med kullfilter i overskap.	Vannbåren varme	Kjøkkenarmatur: Tapwell: RT2 984 Krom Art.nr 9423587 Kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.	Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull. *Leveres ikke gerikter rundt vinduer og balkongdører. Gips mot utstikkende foring. Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik.
Stue	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Demring NCS 2502-Y17R*	Hvitmalt himling i betong (mulig synlige v-fuger) Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Brytere og stikk lht til gjeldende NEK. Uttak for TV-/data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. NB:Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Vannbåren varme		Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull. *Leveres ikke gerikter rundt vinduer og balkongdører. Gips mot utstikkende foring. Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik.
Baderom	Gulv: Mirage - ReStone Safari RS02 - 60x60 Dusjone: Mirage - ReStone Safari RS02 Mosaikk Fug: Schönox - Silver Gray Silikon: Schönox - Silver Gray Eller tilsvarende	Vegg: Mirage - ReStone Safari RS02 - 60x60 Fug: Schönox - Silver Gray Silikon: Schönox - Silver Gray Eller tilsvarende	Hvit himling på baderom Listefritt mellom vegg og tak *Nedforinger og innkassinger leveres hvit farge	På bad leveres baderom-sinnredning fra anerkjent leverandør, med heldek-kende servantplate* og skuffeinnredning i tråd med utarbeidete konseptpakker. *Heldekkende servant betyr at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg. Servant: Hvit servant Speil: Firkantet speil tilpasset servantskap	Brytere og stikk lht til gjeldende NEK. Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA eller lignende. Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer. Speil med belysning. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Elektrisk varme i gulv eller vannbåren varme	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Art.nr 9423583 Dusj: Tapwell RT5200 Krom Art.nr 9422485 Dusjhjørne: Vikingbad - LIAM 90x90 Art.nr 112134 Eller tilsvarende. Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Art.nr 8575833 Betjeningsplate: TECEbase Forkrommet - 6122293 Eller tilsvarende. Toalettskål m/sete: Duravit - Starck 3 Hvit Art.nr 422509 Eller tilsvarende	Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull.
Entré	Ekspontert betong gulv. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Demring NCS 2502-Y17R	Sparklet og malt gips i NCS: S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Brytere og stikk lht til gjeldende NEK. Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA eller lignende. Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit Dim-ToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. NB:Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Vannbåren varme		Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm. Gerikter på innerdører med tilsvarende fargenyanse som parkett og fotlister, med synlige spikerhull.
Soverom	1-stavs eikeparkett - Boen Eik hvit Andante, 13,2mm Plank 181, børstet, 2-sidig fas, 13.2x181x2200mm. Eller tilsvarende Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Demring NCS 2502-Y17R*	Hvitmalt himling i betong (mulig synlige v-fuger) Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Brytere og stikk lht til gjeldende NEK. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. NB:Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Vannbåren varme		Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N. Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm. Gerikter på innerdører med tilsvarende fargenyanse som parkett og fotlister, med synlige spikerhull. *Leveres ikke gerikter rundt vinduer og balkongdører. Gips mot utstikkende foring. Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik.

KONSEPT 4

TIDLØS NATUR

Tidløs Natur er et interiørkonsept som hyller naturens subtile eleganse med et fokus på eikens varme, gyldne nyanser. Konseptet spiller på den rolige og varige følelsen som eik gir, sammen med andre naturlige materialer som stein, lin og skinn. Fargene er myke og jordnære, og skaper en atmosfære av enkelhet og harmoni. Tidløs Natur er for de som ønsker et hjem med personlig uttrykk, hvor teksturer og materialer i deres naturlige form får stå i sentrum og skape et rolig, tidløst miljø.



ROMSKJEMA - KONSEPT 4 - TIDLØS NATUR (TOPPLEILIGHETER)

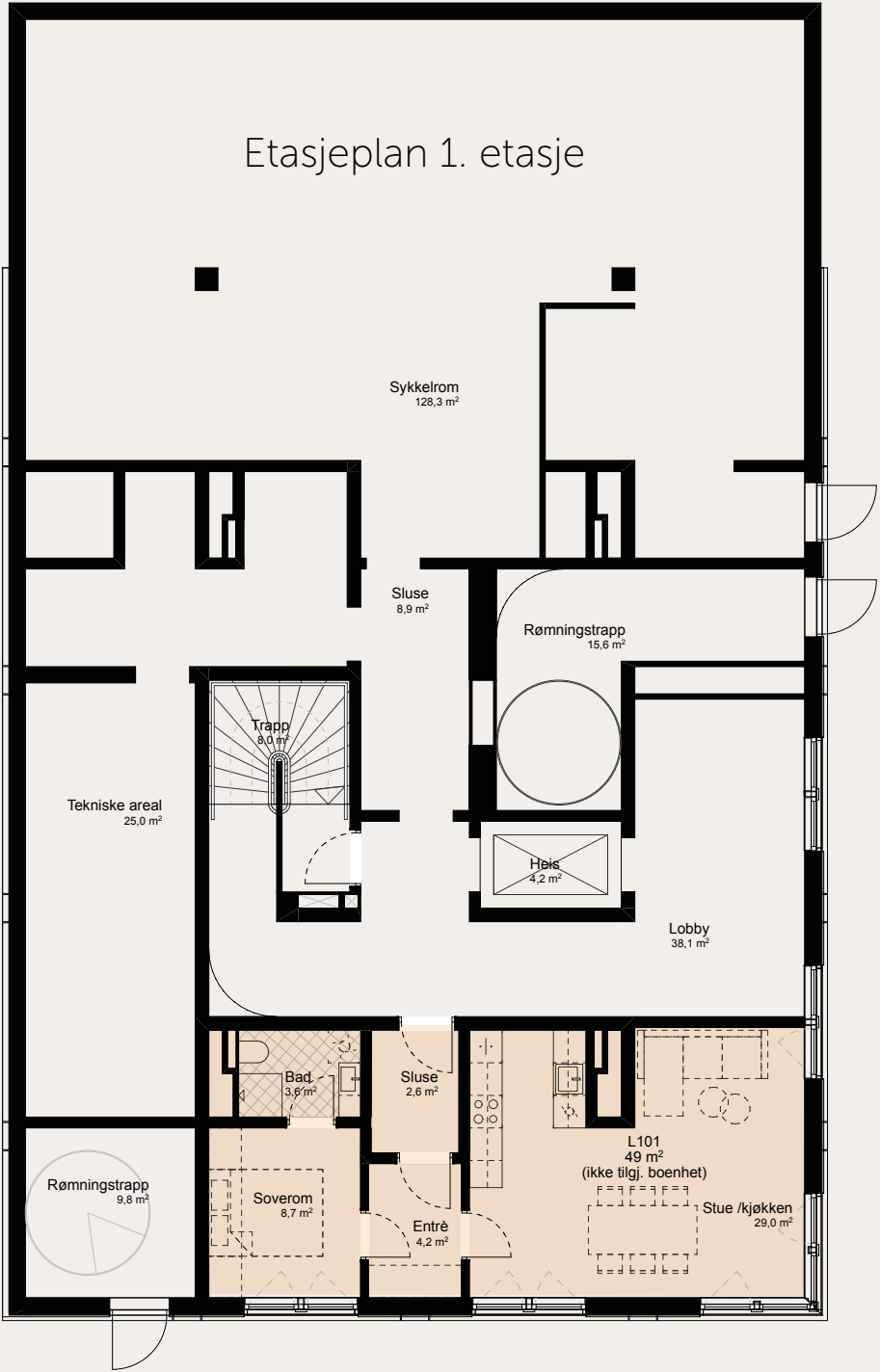
	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	INNREDNING	ELEKTRO	VENTILASJON	OPP-VARMING	VVS/SANITÆR	ANNET
Kjøkken	1-stavs eikeparkett, hvit-pigmentert og børstet, 2-sidig fas. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Kalk NCS 1603-Y31R	Hvitmalt himling i betong (mulig synlige v-fuger) Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N	Benkeskap: HTH Focus Mørk Eik Overskap: HTH Focus Mørk Eik med LED Gripelist integrert i overskapsbunn. Håndtak: Line - Eloksert brun Silestone - Brass Relish Suede 20mm med slipt forkant. Vask: Blanco Naya 6 Kaffe	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvask-maskin og ventilator. LED-lyslist under overskap på egen bryter. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. Integrerte hvitevarer fra Bosch/Siemens eller tilsvarende NB: Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Kjøkkenventilator: Ventilator leveres som slimventilator med kullfilter i overskap. *For 4-roms leiligheter med kjøkenøy leveres integrert benkeventilator med kullfilter i koketopp.	Vannbåren varme	Kjøkkenarmatur: Tapwell: RT2 984 Krom Art.nr 9423587 Kjøkkenbatteri med avstengning for oppvask-maskin.	Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull. *Leveres ikke gerikter rundt vinduer og balkongdører. Gips mot utstikkende foring. Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik."
Stue	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Kalk NCS 1603-Y31R	Hvitmalt himling i betong med synlige v-fuger. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Brytere og stikk lht til gjeldende NEK. Uttak for TV-/data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. NB: Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Vannbåren varme		Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull. *Leveres ikke gerikter rundt vinduer og balkongdører. Gips mot utstikkende foring. Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik.
Baderom 1	Gulv: Mirage - ReStone Safari RS02 - 60x60 Dusjsone: Mirage - ReStone Safari RS02 Mosaikk Fug: Schönox - Silver Gray Silikon: Schönox - Silver Gray Eller tilsvarende	Vegg: Mirage - ReStone Safari RS02 - 60x60 Fug: Schönox - Silver Gray Silikon: Schönox - Silver Gray Eller tilsvarende	Hvit himling på baderom Listefritt mellom vegg og tak *Nedforinger og innkassinger leveres hvit farge	På bad leveres baderomsinnredning fra anerkjent leverandør, med heldekkende servantplate* og skuffeinnredning i tråd med utarbeidete konseptpakker. *Heldekkende servant betyr at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg. Servant: Hvit servant Speil: Firkantet speil tilpasset servantskap	Brytere og stikk lht til gjeldende NEK. Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA eller lignende. Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer. Speil med belysning. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Elektrisk varme i gulv eller vannbåren varme	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Art.nr 9423583 Dusj: Tapwell RT5200 Krom Art.nr 9422485 Dusjhjørne: Vikingbad - LIAM 90x90 Art.nr 112134 Eller tilsvarende. Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Art.nr 8575833 Betjeningsplate: TECEbase Forkrommet - 6122293 Eller tilsvarende. Toalettskål m/sete: Duravit - Starck 3 Hvit Art.nr 422509 Eller tilsvarende"	Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull.
Baderom 2 (Gjelder 4-roms - 8. til 10. etg.)	Gulv: Mirage - ReStone Safari RS02 - 60x60 Dusjsone: Mirage - ReStone Safari RS02 Mosaikk Fug: Schönox - Silver Gray Silikon: Schönox - Silver Gray Eller tilsvarende	Vegg: Mirage - ReStone Safari RS02 - 60x60 Fug: Schönox - Silver Gray Silikon: Schönox - Silver Gray Eller tilsvarende	Hvit himling på baderom Listefritt mellom vegg og tak *Nedforinger og innkassinger leveres hvit farge	På bad leveres baderomsinnredning fra anerkjent leverandør, med heldekkende servantplate* og skuffeinnredning i tråd med utarbeidete konseptpakker. *Heldekkende servant betyr at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg. Servant: Hvit servant Speil: Firkantet speil tilpasset servantskap	Brytere og stikk lht til gjeldende NEK. Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA eller lignende. Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer. Speil med belysning. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Elektrisk varme i gulv eller vannbåren varme	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Art.nr 9423583 Dusj: Tapwell RT5200 Krom Art.nr 9422485 Dusjhjørne: Vikingbad - LIAM 90x90 Art.nr 112134 Eller tilsvarende. Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Art.nr 8575833 Betjeningsplate: TECEbase Forkrommet - 6122293 Eller tilsvarende. Toalettskål m/sete: Duravit - Starck 3 Hvit Art.nr 422509 Eller tilsvarende	Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull.
Entré	Eksponert betong gulv eller flislagt Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Kalk NCS 1603-Y31R	Sparklet og malt gips i NCS: S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Brytere og stikk lht til gjeldende NEK. Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA eller lignende. Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. NB: Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Vannbåren varme		Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull.
Soverom	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Fotlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips i Jotun - Kalk NCS 1603-Y31R	Sparklet og malt gips med våtromsmaling. NCS: S0500-N Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Brytere og stikk lht til gjeldende NEK. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i SG innfeldt hvit. NB: Kan forekomme utenpåliggende installasjoner der det er brannvegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Elektrisk oppvarming		Swedoor - Stable Advance-Line kompaktdør med dempelist - Klassisk Hvit - NCS S0500-N Terskel i tilsvarende fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter på innerdører leveres i farge S0500-N, Klassisk hvit, med synlige spikerhull. *Leveres ikke gerikter rundt vinduer og balkongdører. Gips mot utstikkende foring. Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik.

Over Torshov har en fantastisk takhage
med en imponerende utsikt.

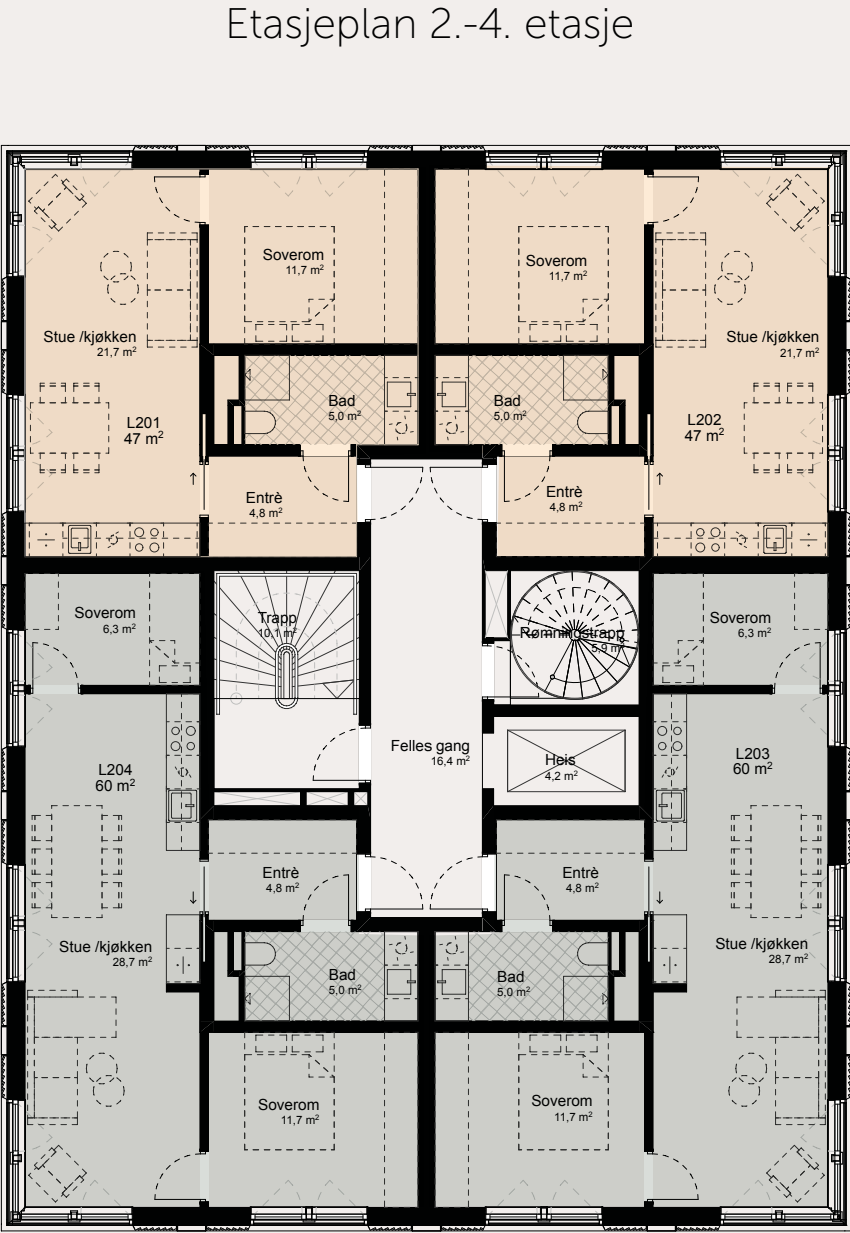


Etasjeplaner Salgstegninger

Etasjeplaner

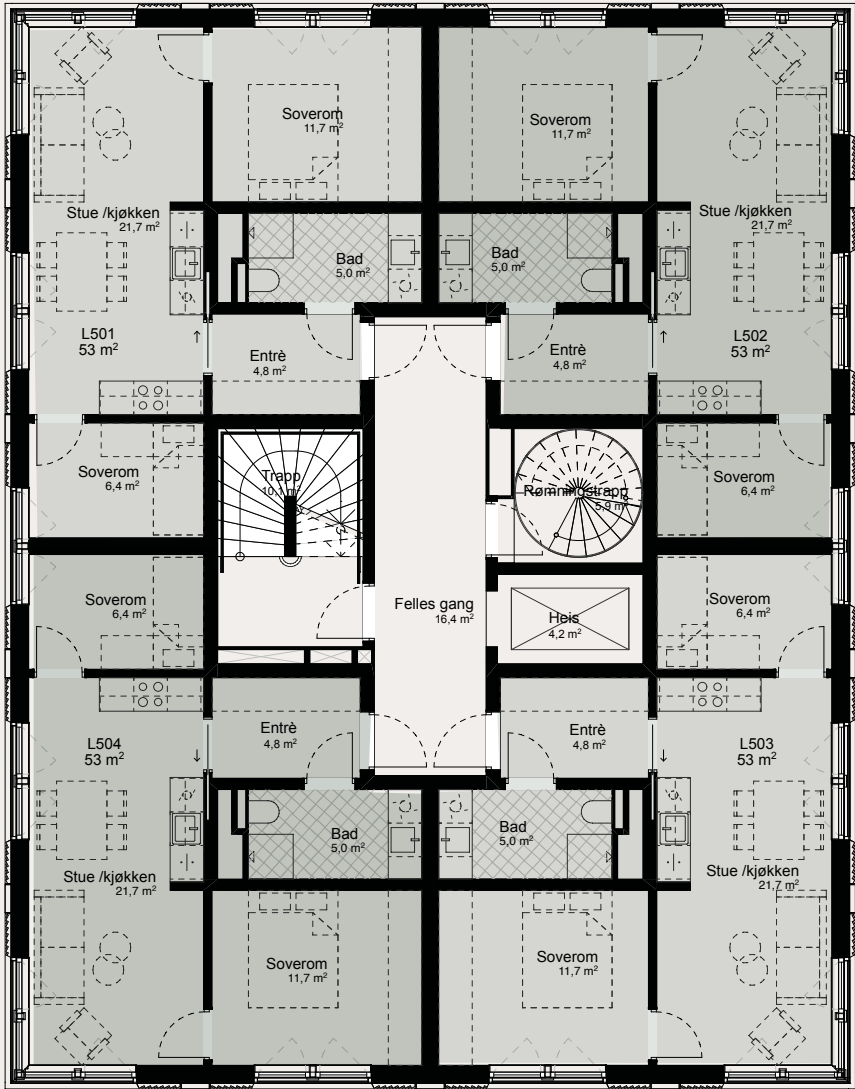


2-roms 3-roms 4-roms



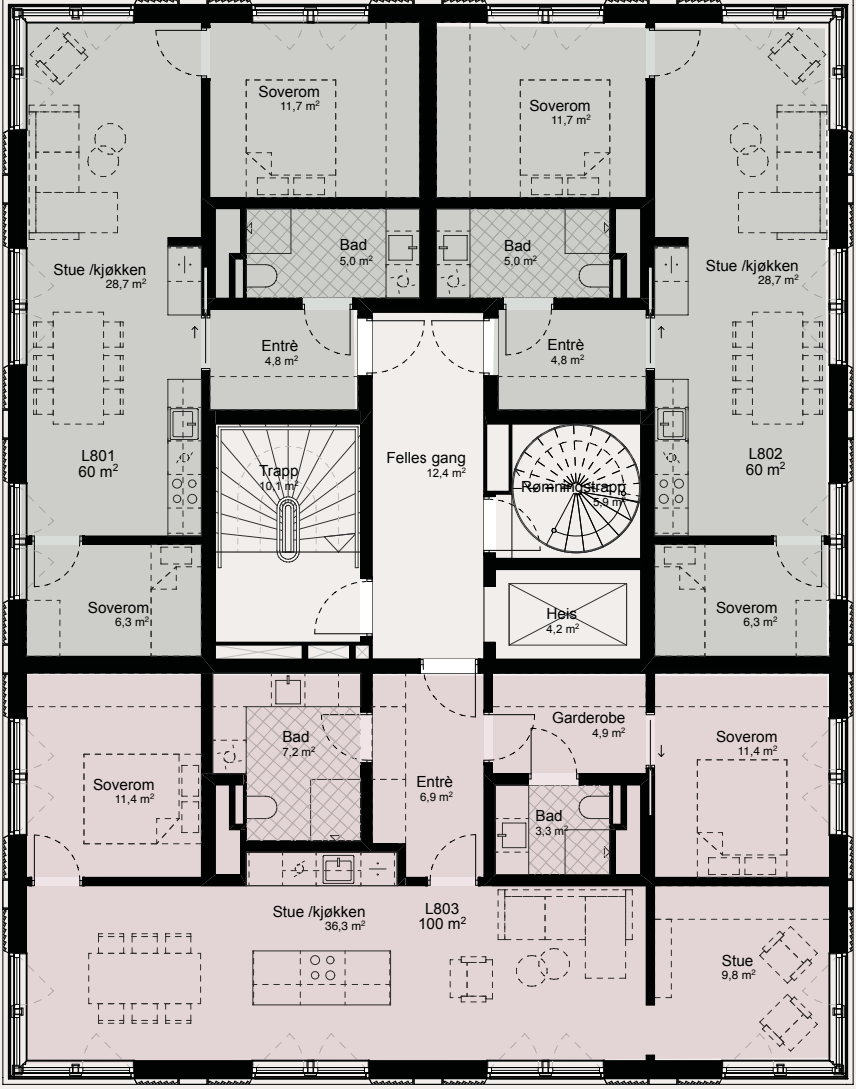
2-roms 3-roms 4-roms

Etasjeplan 5.-7. etasje



2-roms 3-roms 4-roms

Etasjeplan 8.-10. etasje



2-roms 3-roms 4-roms

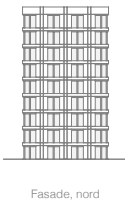
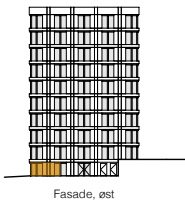
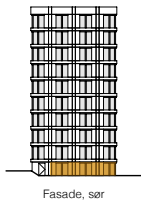
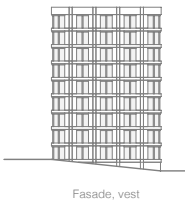
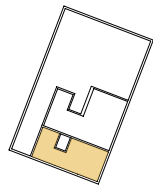
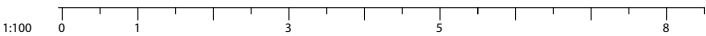
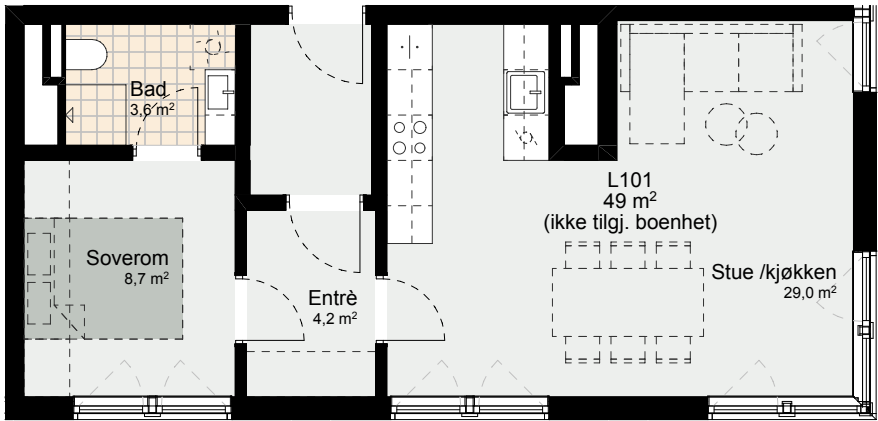
L101

Type: 2-roms

Etasje: 1. etg
Areal BRA-i: 49 m²
Areal BRA-e: 3 m²
Bra (totalt): 52 m²

BRA-e (bod) ligger i sameiets felles bodarealer.

Ikke tilgjengelig boenhet iht. tekniske forskrifter.

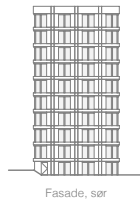
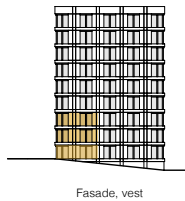
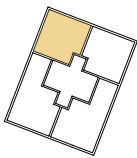
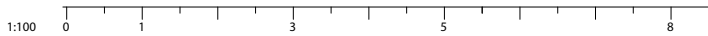


L201/L301/L401

Type: 2-roms

Etasje: 2.-4. etg
Areal BRA-i: 47 m²
Areal BRA-e: 3 m²
Bra (totalt): 50 m²

BRA-e (bod) ligger i sameiets felles bodarealer.

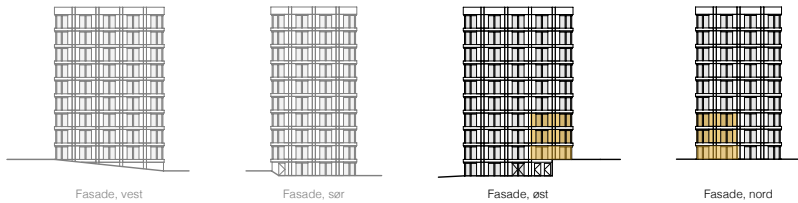
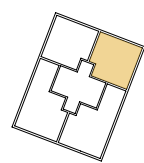
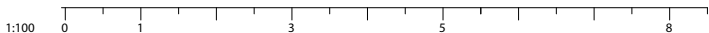
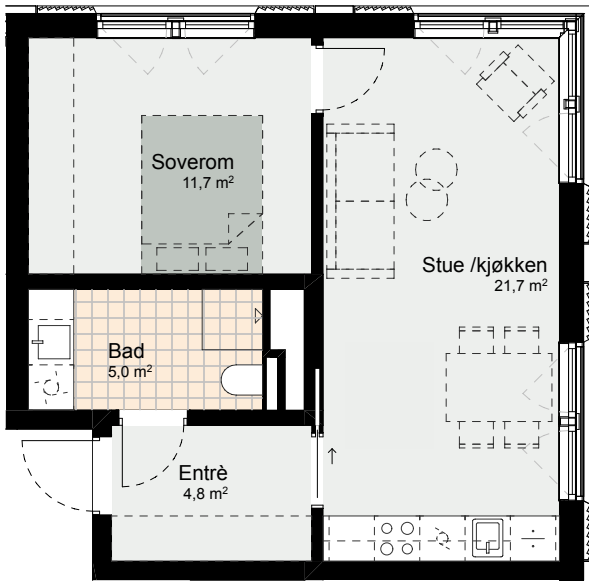


L202/L302/L402

Type: 2-roms

Etasje: 2.-4. etg
Areal BRA-i: 47 m²
Areal BRA-e: 3 m²
Bra (totalt): 50 m²

BRA-e (bod) ligger i sameiets felles bodarealer.

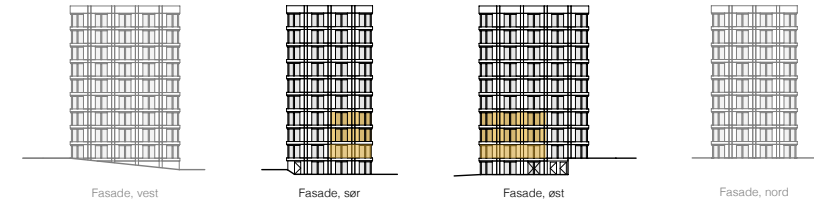
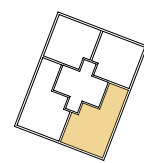
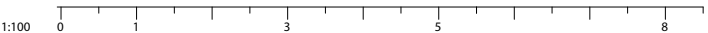
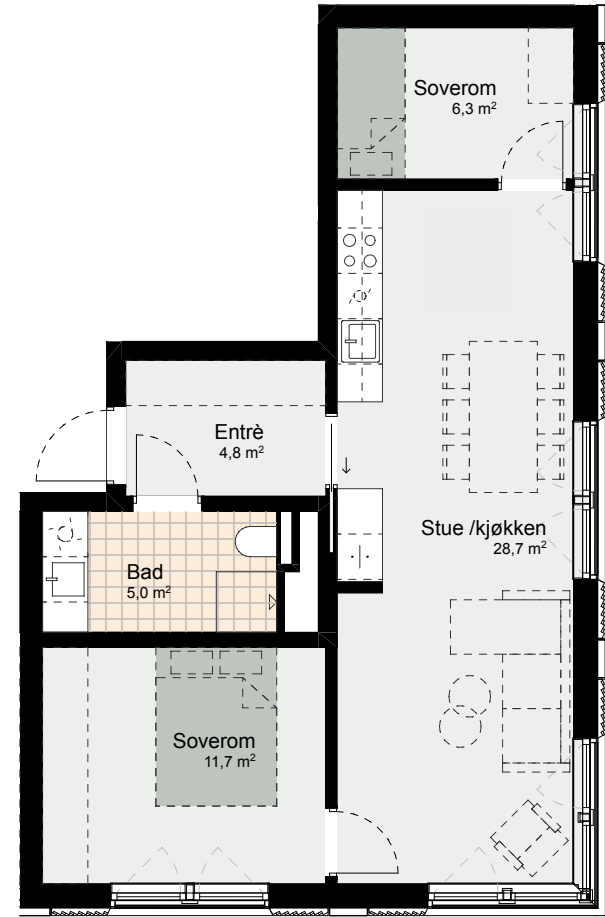


L203/L303/L403

Type: 3-roms

Etasje: 2.-4. etg
Areal BRA-i: 60 m²
Areal BRA-e: 5 m²
Bra (totalt): 65 m²

BRA-e (bod) ligger i sameiets felles bodarealer.

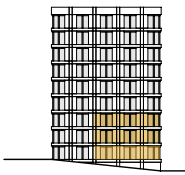
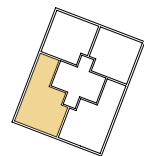
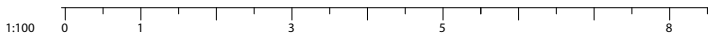
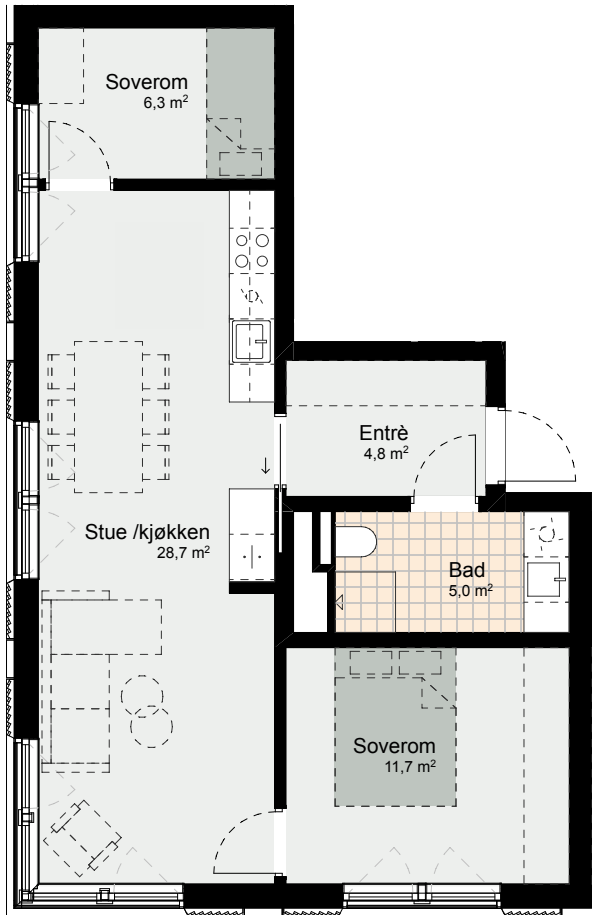


L204/L304/L404

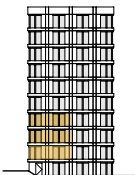
Type: 3-roms

Etasje: 2.-4. etg
Areal BRA-i: 60 m²
Areal BRA-e: 5 m²
Bra (totalt): 65 m²

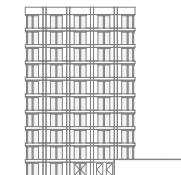
BRA-e (bod) ligger i sameiets felles bodarealer.



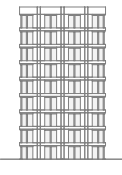
Fasade, vest



Fasade, sør



Fasade, øst



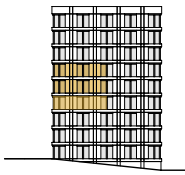
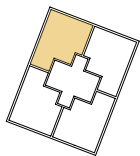
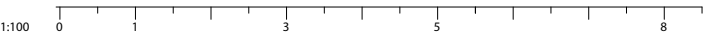
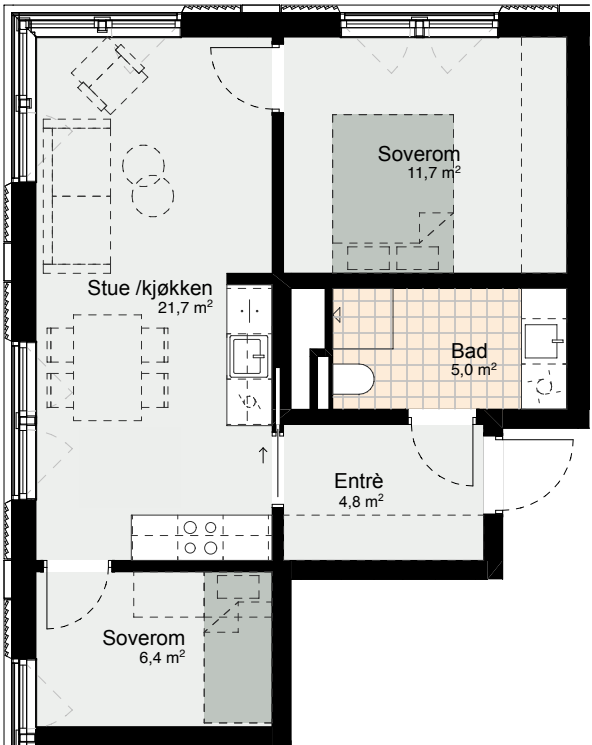
Fasade, nord

L501/L601/L701

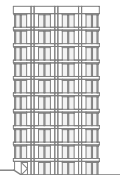
Type: 3-roms

Etasje: 5.-7. etg
Areal BRA-i: 53 m²
Areal BRA-e: 5 m²
Bra (totalt): 58 m²

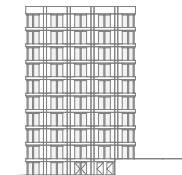
BRA-e (bod) ligger i sameiets felles bodarealer.



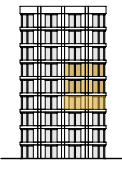
Fasade, vest



Fasade, sør



Fasade, øst



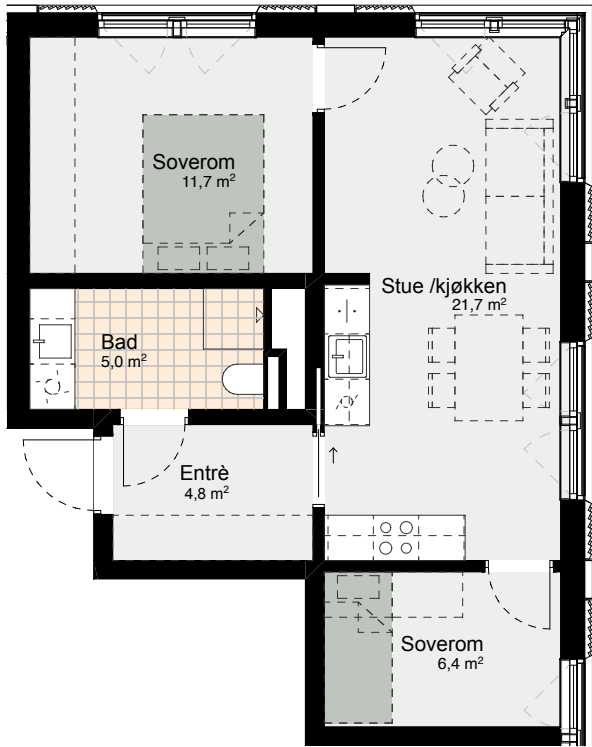
Fasade, nord

L502/L602/L702

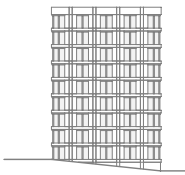
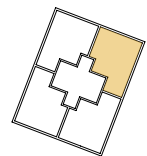
Type: 3-roms

Etasje: 5.-7. etg
Areal BRA-i: 53 m²
Areal BRA-e: 5 m²
Bra (totalt): 58 m²

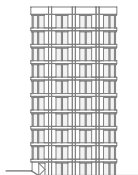
BRA-e (bod) ligger i sameiets felles bodarealer.



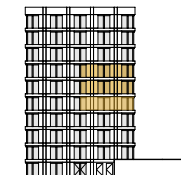
1:100 0 1 3 5 8



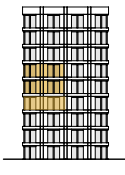
Fasade, vest



Fasade, sør



Fasade, øst



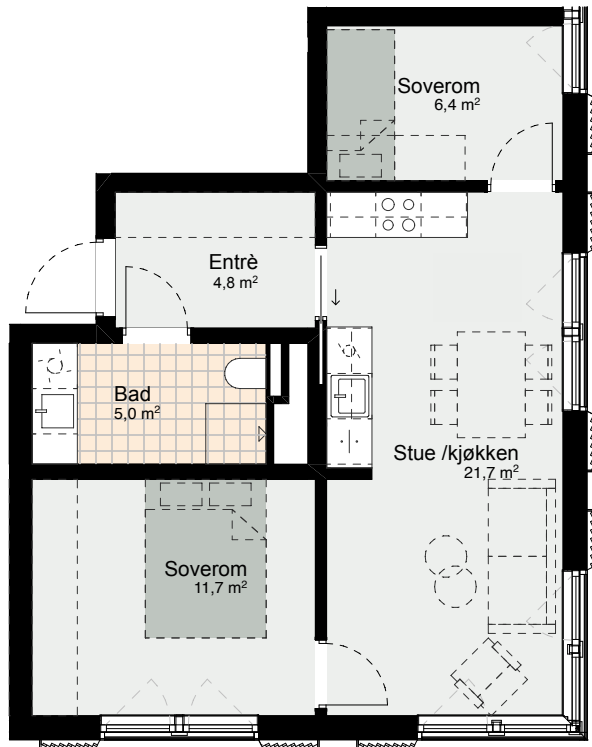
Fasade, nord

L503/L603/L703

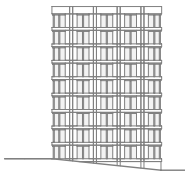
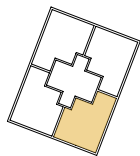
Type: 3-roms

Etasje: 5.-7. etg
Areal BRA-i: 53 m²
Areal BRA-e: 5 m²
Bra (totalt): 58 m²

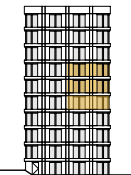
BRA-e (bod) ligger i sameiets felles bodarealer.



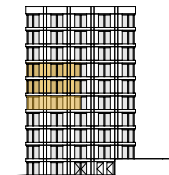
1:100 0 1 3 5 8



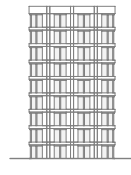
Fasade, vest



Fasade, sør



Fasade, øst



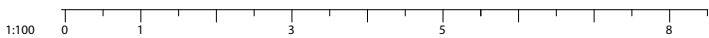
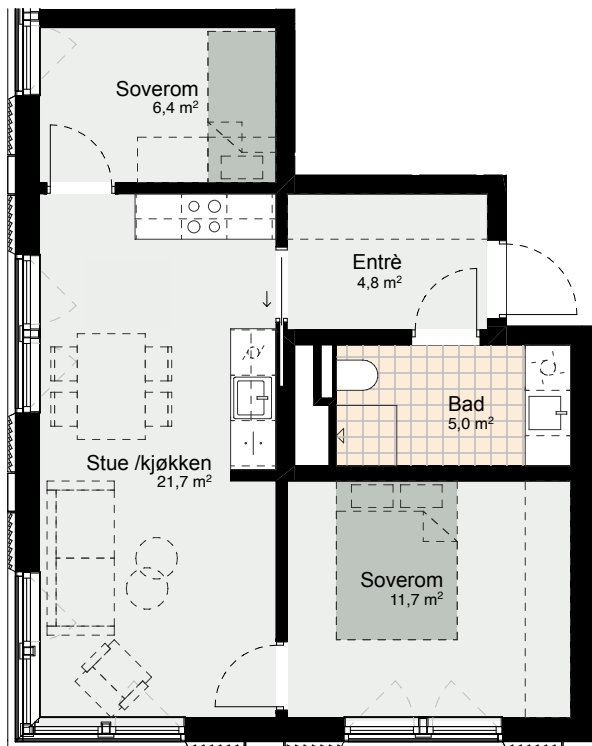
Fasade, nord

L504/L604/L704

Type: 3-roms

Etasje: 5.-7. etg.
Areal BRA-i: 53 m²
Areal BRA-e: 5 m²
Bra (totalt): 58 m²

BRA-e (bod) ligger i sameiets felles bodarealer.

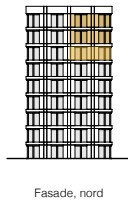
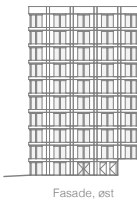
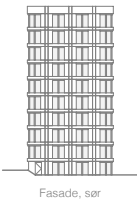
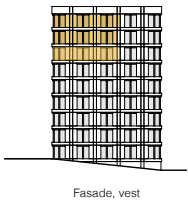
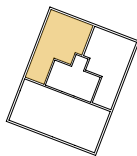
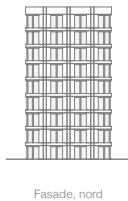
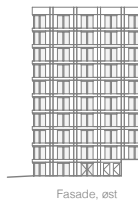
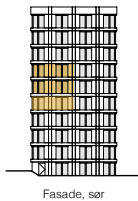
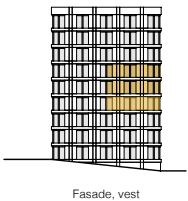
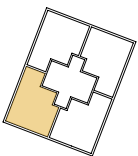
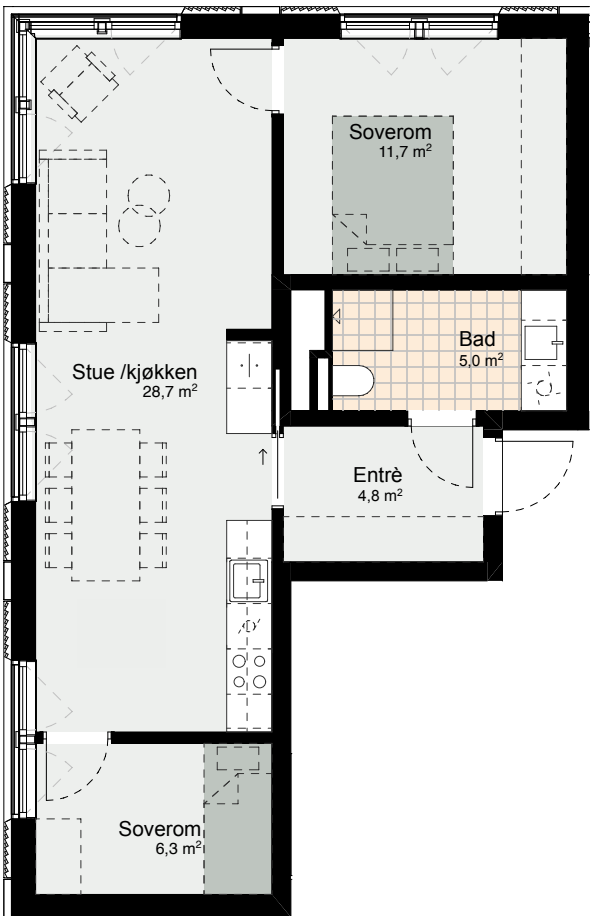


L801/L901/L1001

Type: 3-roms

Etasje: 8.-10. etg.
Areal BRA-i: 60 m²
Areal BRA-e: 5 m²
Bra (totalt): 65 m²

BRA-e (bod) ligger i sameiets felles bodarealer.

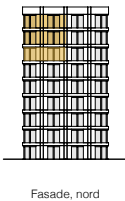
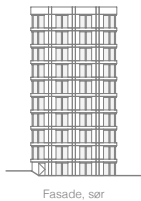
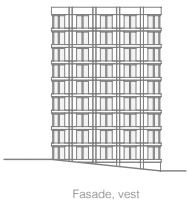
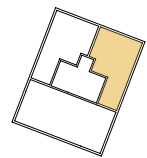
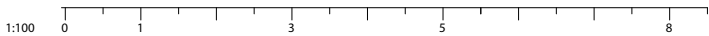
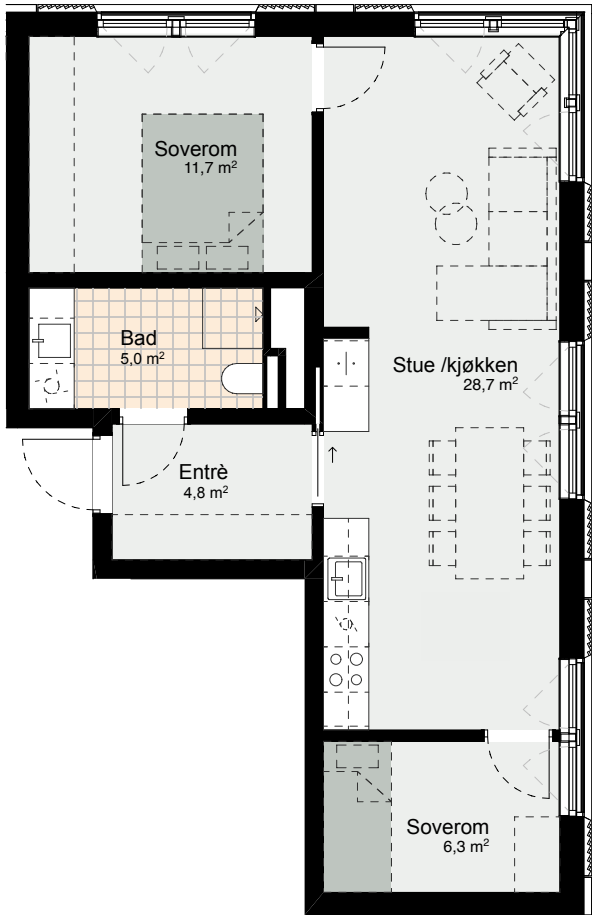


L802/902/L1002

Type: 3-roms

Etasje: 8.-10. etg.
Areal BRA-i: 60 m²
Areal BRA-e: 5 m²
Bra (totalt): 65 m²

BRA-e (bod) ligger i sameiets felles bodarealer.

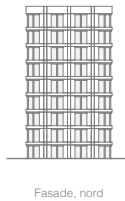
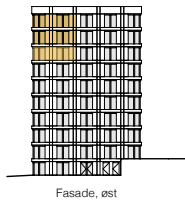
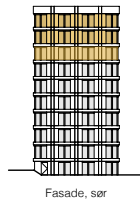
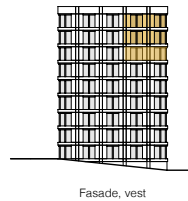
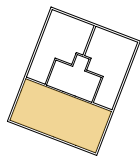
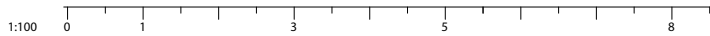
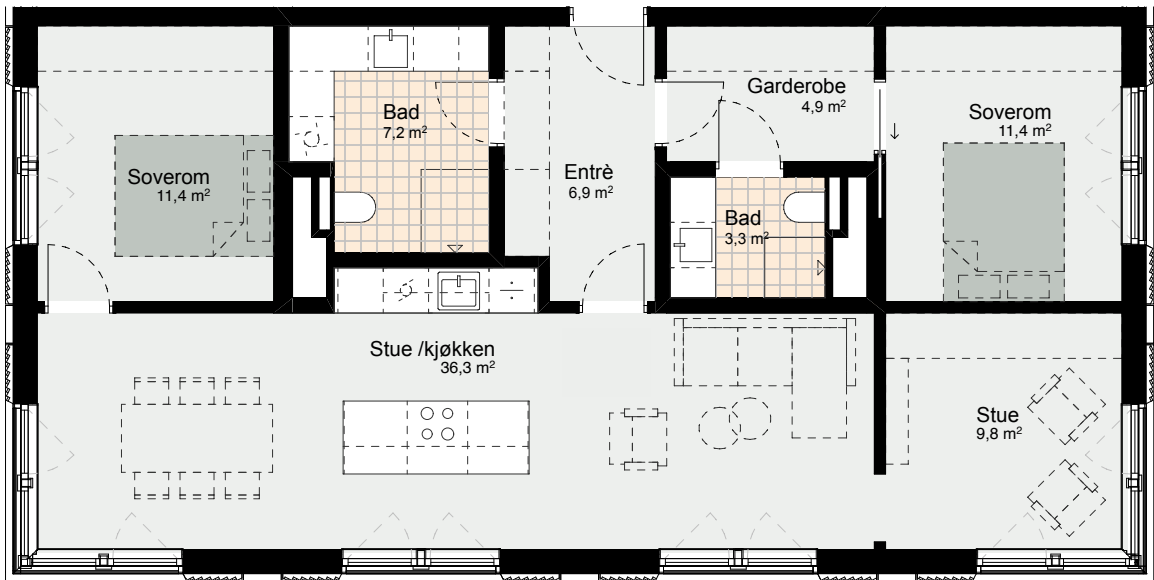


L803/L903/L1003

Type: 4-roms

Etasje: 8. -10. etg.
Areal BRA-i: 100 m²
Areal BRA-e: 7 m²
Bra (totalt): 107 m²

BRA-e (bod) ligger i sameiets felles bodarealer.



Viktige dokumenter:

Leveransebeskrivelse
Salgsoppgave

Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

Leveransen er i henhold til TEK17 og normal toleranse iht. NS 3420. Malerarbeid leveres i estetisk klasse 2 NS3420-T:2019/AC:2020 med sparklede gipsskjøter og malte overflater.

Under detaljprosjektering som foregår etter salg er påbegynt/ gjennomført, kan det bli 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 bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene. Enkelte illustrasjoner i salgsmaterialet viser forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen. 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det er leveransebeskrivelsen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende, og kjøper bes gjøre seg kjent med innholdet i denne.

Vinduenes plassering, format og mål i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter.

Som kjøper av leilighet i Over Torshov kan det velges mellom flere fastsatte stilpakker uten tillegg i pris. Stilpakkene er satt sammen for å tilby en samlet leveranse, med et gjennomgående tema og fargepalett for hele leiligheten. Stilpakkene gis et nærmere innhold i denne beskrivelsen.

Nedenfor beskrives byggenes hovedelementer med angivelse av typer og kvalitet:

KONSTRUKSJON OG FASADE

Leilighetsbygget vil bli utført med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger vil bli utført som isolerte klimavegger med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre. Fasadekledning leveres som plater, betong og/eller tegl. Profiler, kvaliteter og overflatebehandling etter arkitekt og utbyggers valg.

Felles takhage leveres med normal tekking, fordrøyning og tremmegulv. Øvrige kvaliteter og møblering i tråd med gjeldende takplan og etter arkitektens valg, men endelig utforming vil kunne endres gjennom detaljeringen av prosjektet.

STILPAKKER

I samarbeid med HEV Boligdesign er det utarbeidet fire ulike stilpakker/konsepter for Over Torshov. Stilpakkene er satt sammen for å tilby en samlet leveranse, med et gjennomgående tema og fargepalett for hele leiligheten. For 2 og 3-roms leiligheter kan det velges mellom 3 fastsatte stilpakker/konsepter uten tillegg i pris.

Konsept 1: Lys Balanse

Lys Balanse er et interiørkonsept som kombinerer tidløs eleganse med en naturlig ro. Med lyse beige toner som grunnlag skapes et harmonisk uttrykk der balanse mellom lys og varme står i sentrum. Konseptet henter inspirasjon fra naturens egne nyanser og fokuserer på myke teksturer, rene linjer og subtile kontraster som gir rommene en følelse av letthet og harmoni. Lys Balanse er mer enn en stil – det er en invitasjon til å skape et hjem fylt med ro, varme og skjønnhet.

Konsept 2: Dis

Dis er et interiørkonsept som omfavner det subtile og stemningsfulle. Inspirert av morgentåken som forsiktig legger seg over landskapet, filtrerer lys og demper lyd, skaper Dis en rolig og balansert atmosfære hvor nyanser og teksturer spiller hovedrollen. I dette konseptet er det ikke de sterke kontrastene som definerer rommet, men de myke overgangene mellom lys og skygge, matte og taktile overflater, luftige tekstiler og naturlige materialer.

Konsept 3: Urban Kraft

Urban Kraft er et interiørkonsept som hyller det urbane landskapets dynamikk og kraften i naturlige, grønne nyanser. Med en dyp grønn fargepalett som kombinerer rå, industrielle elementer med beroligende naturtoner, skaper dette konseptet en sterk, men balansert atmosfære. Stål, betong og mørkt treverk møter de subtile nyansene av grønn, og gir rommene en følelse av energi og ro på samme tid. Urban Kraft er for dem som ønsker et moderne, stilrent miljø med en touch av naturens styrke, perfekt for både kreative og avslappende omgivelser i byen.

For 4-roms leilighetene tilbys ett oppgradert konsept. Endringer av denne vil bli håndtert som tradisjonelt tilvalg, men kjøper vil gis anledning til en rekke kostnadsfrie alternativer.

Konsept 4: Tidløs Natur (4-roms leiligheter)

Tidløs Natur er et interiørkonsept som hyller naturens subtile eleganse med et fokus på eikens varme og gyldne nyanser. Konseptet spiller på den rolige og varige følelsen som eik gir, sammen med andre naturlige materialer som stein, lin og skinn. Fargene er myke og jordnære, og skaper en atmosfære av enkelhet og harmoni. Tidløs Natur er for de som ønsker et hjem preget av varige verdier, hvor teksturer og materialer i deres naturlige form får stå i sentrum og skape et rolig, tidløst miljø.

GULV

Gulv i stue/kjøkken, garderobe og soverom leveres med 1-stavs eikeparkett av god kvalitet. Rettkant eikelist, i utførelse tilpasset parkettvalget mht. farge. Mot tillegg i pris (tilvalg) kan et utvalg av andre parkettyper og gulvlister velges.

Det leveres gulvfliser på bad av god kvalitet, i format 60x60cm. Det leveres fliser nedfelt i dusjsonen i tilsvarende kvalitet og farge i format 5x5cm. Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg.

I entré leveres gulvfliser i format 60x60cm, i samme farge og kvalitet som på bad, eller eksponert betong. Farger og uttrykk på fliser og parkett er illustrert i

salgsoppgaven, og er nærmere beskrevet i romskjema. Materialprøver vil også være fysisk tilgjengelig i forbindelse med tilvalgsprosessen.

I felles kjeller og sportsbod leveres gulv med lys støvbundet betong.

VEGGER

Vegger utføres som sparklet og malt betong og/eller isolerte gipsvegger. Veggene oppfyller forskriftskrav med hensyn til lydreduksjon og brannspredning. Veggfarger og nærmere beskrivelse av veggfliser fremkommer av romskjema.

HIMLING

Himling i leilighetene leveres som sparklet og malt betonghimling i stue/kjøkken og soverom (V-fuger kan bli synlige). Mellom kjøkkenets overskap og tak leveres nedforet/innkasset sparklet og malt gips i samme farge som vegg eller kjøkken.

Overgangene mellom tak/vegg i oppholdsrom leveres listløse, sparklet, fuget og malt. Taket males i farge hvit takmatt NCS S-0500N med 05 glans som males ca. 2 cm ned på vegg.

Det kan forkomme ekstra nedføring som følge av teknisk løsninger.

Det leveres nedsenket, heldekkende, malt himling på bad og entre. Himling på bad leveres med downlights, denne kan bli levert som stålhimling ved valg av baderomskabin. Ventilasjonsaggregat i himling i entre eller bad.

Alle leiligheter leveres med downlights med dimmer i nedforet himling i bad og i entre.

LED downlights i stue og soverom kan bestilles som tilvalg (forutsettes da også nedføring av himling bestilt som tilvalg). Uten tilvalg leveres takpunktstikk i tråd med gjeldende forskrifter og prosjektering. Himlingshøyden i stue/kjøkken og soverom er ca. 2,50 m i leilighetene.

FRANSKE BALKONGDØRER OG VINDUER

Utvendig leveres franske balkongdører og vinduer i farge etter arkitektens valg, tilpasset øvrige farger og materialiteter i fasaden.

Innvendig leveres franske balkongdører og vinduer malt i NCS farge etter arkitektens valg, tilpasset øvrige fargevalg.

Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik.

Det leveres energiglass iht. TEK 17 og prosjektets energiberegning.

Endelig utforming av vinduer og franske balkongdører vil kunne påvirkes av detaljprosjektering, herunder akustiske beregninger, og brukbarhet med tanke på møblering.

Det er minimum 1 åpningsbart vindu og/eller balkongdør pr. oppholdsrom.

Grunnet byggets arkitektur og utforming må vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

INNGANGSDØRER OG INNVENDIGE DØRER

Inngangsdøren til leilighetene leveres i utførelse iht. arkitektens valg i samme farge på begge sider, med dørkikkert og FG-godkjent låskasse og i henhold til gjeldende krav mht. lyd og brann.

Innvendige dører leveres som type Swedoor Stable Advance Line kompaktdør, eller tilsvarende kvalitet. Fabrikk malt i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dør mellom entré og stue/kjøkken leveres som Swedoor Stable Advance Line, eller tilsvarende kvalitet, med glass og med karm/ramme i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dørvridere i børstet stål, type Habo A13164-19 mm, eller tilsvarende.

Listverk og utforing rundt innvendige dører leveres i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit og med synlig stift.

Dørene leveres med dempelist, flat terskel tilpasset parkett og luftespalte for ventilasjon.

KJØKKEN

Det leveres moderne kjøkkeninnredning fra HTH, eller tilsvarende anerkjent leverandør, med ulik standard leveranse for hvert enkelt konsept/stilpakke. Det blir integrerte hvitevarer fra Bosch/Siemens eller tilsvarende. Det leveres kjøkkenbatteri fra Tapwell. Det presiseres at plantegningen kan avvike med tanke på innredningen som leveres. Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser nødvendigvis ikke den reelle leveransen. Tegninger av kjøkken vil presenteres av kjøkkenleverandøren ifm. tilvalgsprosessen.

Farger og uttrykk på kjøkken er illustrert i salgsoppgaven, og er nærmere beskrevet i romskjema. Materialprøver vil også være fysisk tilgjengelig i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, avløp, vanntilførsel eller ventilasjon. Dette gjelder dermed plassering av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og kjøkkenventilator. Som tilvalg kan det tilbys andre hvitevarer innenfor samme målbegrensninger. Det vil bli utarbeidet egne pristilbud på slike tilvalg. Som tilvalg kan det også velges blant andre typer kjøkkenbatterier.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Der salgstegningene viser stiplede skap, er dette kun å regne som en illustrasjon av skappotensialet i boligen.

Garderobeskap/skyvedørsgarderober kan bestilles som tilvalg, mot tillegg i pris.

BAD

Bad leveres som ferdige typegodkjente/prefabrikkerte baderomsmoduler, eller som plassbygget leveranse. På bad leveres baderomsinnredning fra anerkjent leverandør, med heldekkende servantplate* og skuffeinnredning i tråd med utarbeidete konseptpakker.

*Heldekkende servant betyr alltid bare at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg. Vegghengt toalett i type Duravit Starck 3, eller tilsvarende, med soft-close toalett sete og innbyggingssystemer leveres på alle bad. Som tilvalg er det mulig å velge blant andre toalettøper, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler innenfor plassbegrensningene og gjeldende regler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg, rør, føringsveier, sjakter og nedforinger/innkassinger/himlinger blir i hovedsak tegnet inn på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Avvik fra inntegnet plassering av disse skal begrunnes særskilt fra selger etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det vil være nedsenket heldekkende himling på bad og i gang/entre på grunn av tekniske føringer.

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

Leilighetene skal ha balansert mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft på soverom og stue/kjøkken. Det vil bli levert ett desentralisert ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning pr. leilighet. Aggregatet vil i hovedsak bli plassert i tak i entre.

SPRINKLERANLEGG

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og bodanlegg/kjeller blir fullsprinklet iht. gjeldende brannforskrifter ved igangsettingstillatelse (IG). Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak/himling og i vegg oppunder tak.

OPPVARMING

Romoppvarming i leilighetene dekkes ved termostatstyrt vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom, med unntak av baderom hvor det kan bli aktuelt med elektriske varmekabler. Elektrisk eller vannbåren oppvarming i soverom. For energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme leveres det energimålere for manuell avles-

ning, men anlegget er forberedt for fjernavlesning slik at sameiet på et senere tidspunkt kan bestille og bytte ut målerne (mot tillegg) til målere med fjernavlesning. Energiforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene som fordeles i sameiet.

STRØM OG LYS

Alle leiligheter utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer for elektro på tidspunkt for prosjektering og anmeldelse. På grunn av at leilighetene får store vinduer, vil muligheten for plassering av kontakter mot yttervegg være begrenset. Antall El-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk (NEK 400). Sikringsskap og skap til bredbånd og WIFI plasseres i entre i hver enkelt leilighet og leveres enten som kombinert skap eller 2 separate skap. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig. Elko Pluss eller SG innfelt brytere og kontakter leveres som standard i leiligheten.

INTERNETT, TV OG TLF

Utbygger vil fremforhandle avtale med anerkjent fiberleverandør, om opplegg for leveranse av internett/bredbånd. Avtalen vil sikre leveranse av signaler til TV og bredbånd. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet. Det leveres ett stk tv/internettpunkt per bolig, i stue. Dette avviker fra NEK700 om antall punkt pr. kvm. Som standard leverer signalleverandør en tv dekode.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør til leilighetsbygget. I hver leilighet leveres det porttelefon med monitor.

SYKKELPARKERING

Areal til sykkelparkering avsettes i 1. etasjeplan og utomhus ihht. til kommunale krav.

BODER

Sportsbodene leveres med himling og gulv av støvbundet betong. Skillevegger mellom sportsbodene vil bli utført

med nettingvegger type Troax eller tilsvarende for gjennomgående branndetektering, belysning, kabelføring og sprinkling, samt balansert ventilasjon. Felles bodbelysning, sprinkling og branndetektering fra bodkorridortak. Boder vil bli tildelt av selger i forbindelse med seksjonering.

FELLESAREALER, INNGANSPARTI, TRAPPER OG GANGER

I samråd med HEV Boligdesign er det utarbeidet et eget konsept for prosjektets fellesarealer. I felles inngangsparti vil det bli utstrakt bruk av eksponert betong på vegger og gulv, mens himling vil preges av eikespiler og strategisk plassert belysning. Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg, fasader, og felles takhage mv. ferdigstilles samtidig med boligene. Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av leilighetene eller så snart årstiden tillater det. Felles el-skap med strømmålere plasseres i fellesarealene iht. energinetteiers gjeldende bestemmelser.

HEIS

Heis til alle leilighetsetasjer fra underetasje. Bygget får maskinromløs wireheise av anerkjent fabrikat til samtlige leilighetsetasjer. Heisen er godkjent som bæreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1 x 2,1m.

FELLES UTEOMRÅDE/TAKHAGE

Endelig utomhusplan er ikke ferdig behandlet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming, materialvalg og valg av belysning.

AVFALLSHÅNDTERING

Endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsetaten.

KJØPERS ENDRINGER OG TILVALG

Det vil innenfor gitte rammer og tidsfrister være mulig å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Mulighet for tilvalg og endringer kan medføre tillegg i pris. Selger/totalentreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning og bestilling vil fremkomme, samt om

tilvalget vil kunne ha betydning for overtakelsestidspunktet.

Etter at byggingen har startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører 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 utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Kjøper vil bli kontaktet for tilvalgmeny på et senere tidspunkt, etter at kjøpekontrakt er inngått.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslovas §44. Selger har ikke rett eller plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger (tilvalg) som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Endringer og tilvalg må bestilles skriftlig innen de frister selger eller den selger måtte oppnevne av hensyn til prosjektets fremdrift.

BYGGESTART/OVERTAKELSE

Antatt ferdigstillelse/innflytting vil være i perioden fra 4. kvartal 2026 til 1. kvartal 2027. Ca. 8 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesmåned. Endelig overtakelsesdato vil varsles Kjøper senest

2 uker før overtakelse. Det er den konkrete datoen som er avtalt overleveringstidspunkt (Overtakelse) jf. bustadoppføringslova § 10. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova §11 er oppfylt. Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy og evt. støv fra byggarbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering, eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel. Boligen leveres i alminnelig rengjort stand.

FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD (FDV)
Ved overtakelse vil det bli overlevert en leilighetstilpasset FDV-dokumentasjon (brukerveiledning) til hver enkel boenhet. FDV-dokumentasjon kan leveres web basert.

Det vil også bli overlevert en prosjektilpasset FDV-dokumentasjon for eiendommens fellesarealer og tekniske anlegg til sameiets styre. For tekniske anlegg kreves det inngått drifts- og serviceavtaler for å oppnå tilfredsstillende drift og ivaretagelse av garantiforutsetninger. Slike avtaler vil derfor bli fremforhandlet og inngått av utbygger på vegne av eierseksjonssameiet med de aktuelle leverandører før overtakelse for å sikre tilfredsstillende drifts- og garantiforutsetninger fra det tidspunkt anleggene tas i bruk.

PÅREGNELIG SVINN OG KRYMPING
I nyoppførte bygninger må det forventes svinn og krymping av byggematerialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

Revisjonsdato 03.03.2025



Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Salgsoppgave

Adresse og matrikkelnummer
Østgaards gate 44, 0474 Oslo. Endelig adresse tildeles senere.
Eiendommen utgjør gnr. 225, bnr. 407 i Oslo kommune. Endelig matrikkelnummer med seksjonsnumre tildeles senere.

Eier/selger
Selger er Østgaards gate 44 AS, org.nr. 924 461 519 som er eiet av Varde Eiendom AS og Skaugumsåsen Invest AS.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til eiendommen er Østgaards gate 44 AS

Tomt og grunnareal
Tomten har et areal på til sammen ca. 1 039 kvm.

Bebyggelse
Planlagt bebyggelse er på til sammen ca. 2 543 kvm BRA. Det er planlagt ca. 34 selveierleiligheter i ny bebyggelse bestående av et bygg i 10 etasjer pluss kjeller og felles takterrasse. Tomten og felles takha-ge vil være felles utearealer for boligene. Det blir ett trappeløp og boliginngang blir fra gateplan.

Kjellerbod og sykkelparkering
Alle leilighetene får bruksrett til en egen sportsbod/lagringsbod i 1. etasje eller kjeller. Heis fra leilighets-plan. Grunnet avrundingsregler blir BRA-e, areal for eksternt bod for leiligheter under 50 kvm rundet opp fra 2,5 kvm til 3 kvm.

Stort innvendig sykkelrom i 1. etasje reservert for leilighetene. Sykkelparkeringen inkluderer rom for vedlikehold/reparasjoner. Sykkelrommet er dimen-sjonert for ca. 90 sykler. Det installeres ladeskap for lading av inntil 10 enheter. Sameiet kan utvide dette etter eget behov etter overtakelse. I tillegg er det 14 lastesykkelplasser som selges separat.

Selger står fritt til å gjennomføre organisering av tomten og kjelleretasjen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet

til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt kjøpesum.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)
Utskrift av grunnboken for gnr. 225 bnr. 407 i Oslo kommune datert 16.01.2025 følger vedlagt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i dette. Boligen overdras fri for panteheftelser. Boligen overdras for øvrig med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

Det er p.t ikke tinglyst noen servitutter på eiendom gnr. 225, bnr. 407 i Oslo kommune.

Utinglyste forpliktelser
Det kan bli tinglyst diverse nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst, infrastruktur, videre utbyg-ging i området, felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer og teknisk infrastruktur (inkl. kostnadsdeling), drifts-/leverandøravtaler mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk/fellesarealer mel-lom flere eiendommer) og seksjonering. Dette vil bli nærmere regulert i kjøpekontrakten.

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger der-som offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål, med etasjedekker i betong. Fasadekledning er ved salgsstart ikke avklart. Fasadekledning leveres som plater, betong og/eller tegl. Profiler, kvaliteter og overflatebehandling etter arkitekt og utbyggers valg. Innvendige vegger av stål-/trestendere kledd med gipsplater. Innvendige skillevegger mot naboleilighe-ter/fellesareal består av betongvegger og/eller lydveg-ger. Betongvegger mot heis- og trappekerne.

Reguleringsplan og -bestemmelser
Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kom-muneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Over Torshov ligger i et byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.77, endret reg. best. S-2937 01.10.87. Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Eien-dommen er omfattet av kommunedelplan for torg og møteplasser, KDP-17, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen befinner seg i avvikssonen og delvis i gul og rød støysone. Dette følger av kommunepla-nens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Boligbygget har 10 etasjer med gesimshøyde på 28,3 meter, samt takoppbygg med høyde på 31,2-32,0 me-ter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tiltaket er derfor i strid med høydebestemmelsen og avhengig av dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon.

Det er gitt rammetillatelse og dispensasjon for tiltaket datert 22.04.24.

Andre offentlige planer
Torshov er et område under utvikling og det under-strekes at endringer av området vil skje. Byggear-beider, som blant annet bringer med seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer, må påregnes i området. Selger har intet ansvar for eventuelle ulem-per som følger av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.

Videresalg/endring av eierskap
Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 50 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til transport

at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av trans-port og også nekte på fritt grunnlag. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen 4 uker før varslert overtagel-se. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å trans-portere kjøpekontrakten. Gebyr kr. 50.000 gjelder også ved videresalg etter buofl.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Ved Hjemmelsendring til nærstående fra kjøpers side etter budaksept vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslert overtagelse og kan kun omfatte familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigen-de relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmel-sendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjem-melsendring kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtakelse
Byggetiden er forventet å være ca. 14-18 måneder fra igangsetting. Leilighetene forventes å kunne ferdigs-tilles fra 4. kvartal 2026 til 1. kvartal 2027 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Ca. 8 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesmåned. Endelig overtakelses-dato vil varsles Kjøper senest 2 uker før overtakelse. Det er den konkrete datoen som er avtalt overle-veringstidspunkt (Overtakelse) jf. bustadoppførings-lova § 10.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Forutsatt at det foreligger brukstillatelse vil gjenståen- de utomhusarbeider og arbeid med næringsseksjone- ne og fellesarealer ikke være til hinder for at overta- kelse gjennomføres.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved av- bestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Rammetillatelse

Rammetillatelse datert 22.04.2024. Det er gitt 4 dispensasjoner fra reguleringsplanen og kommuneplanen i rammetillatelsen. Rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten.

Rammetillatelsen ble påklaget av naboer, men klagen førte ikke frem. Statsforvalteren opprettholdt kommu- nens vedtak av 22.04.2024, og vedtaket er endelig. Naboene har deretter anmodet Kommunal- og dis- triktsdepartementet om å omgjøre vedtaket. Kommu- nal- og distriktsdepartementet sendte saken på nytt til Statsforvalteren for vurdering. Statsforvalteren svarte 28.02.2025 at de fastholder sitt vedtak. Omgjøringsan- modningen tas ikke til følge. Beslutningen er endelig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger er ansvarlig for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers over- tagelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres det om at det per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først kan foreligge lang tid etter over- takelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig

per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon. Kjøper kan ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelses- beføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt. Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest. Brukstillatelse skal alltid foreligge.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og orga- nisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65.

Deler av fellesarealet vil være forbeholdt til eksklusiv bruk, drift og vedlikehold for boligseksjonene, hvilket beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter og/eller ved tinglysing.

Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendel- se til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre fortrinnsvis med repre- sentanter fra boligseksjonene, som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnum- re både over og under bakken eller at boligsammen- setningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring av bolig- miksen e.l). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid

gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgs- oppgaven følger foreløpige vedtekter. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstra- ordinær generalforsamling. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eien- dommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse for å velge styre. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eiersek- sjonssameiet. Fellesutgiftene inkluderer blant annet forretningsførsel, kommunale avgifter, fellesforsik- ring, renhold av innvendige fellesarealer, vedlikehold av utvendige fellesarealer inkl. takterrasse og snø- rydding. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 43,- per kvm BRA-i pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjern- varme og varmtvann kr. 10,- per kvm BRA-i pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg. Det vil bli inngått kollektiv avtale for bredbånd og TV. Dette er stipulert til ca. kr. 400,- pr. mnd. I tillegg kommer kr 75 pr. mnd for felleskostnader Østergaards Gate 44 Realsameiet (Bod).

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/ eierseksjonssameier som blir etablert. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av velet og en slik plikt kan bli tinglyst på eiendommen. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser og eventuelt drift av sambruksarealer. Den enkelte eiendom/eiersek- sjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

Betalingsbetingelser

1) Det forutsettes at forskudd på kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt samt Buofl. § 12 garantien er stilt.

Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposi- sjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47. 2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nær- mere avtale med selger. 3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse. 4) Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Størrelsen på forskudd avhenger av størrelsen på kjøpt leilighet. Følgende forskuddsbeløp er gjeldende for de ulike leilighetstypene;

2 roms kr 100 000,-
3 roms kr 200 000,-
4 roms kr 350 000,-

Ved kjøp fra aksjeselskap kan selger kreve 20% forskudd.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 402 pr. kvm. BRA-i. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545,-. For pantedo- kumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i for- bindelse med lån, påløper kr 545,- i omkostninger pr. pantedokument. I tillegg kommer etableringskostnad på kr 7.000,- til forretningsfører. Etableringskostnaden omfatter kostnader med seksjonering, etablering av eierseksjonssameiet og realsameiet og registrering i enhetsregisteret.

Oppstartskapital til sameiet kr. 10.000 kommer i tillegg for å sikre sameiets likviditet i startfasen.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig

myndighet. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Skattesatsen for 2025 er 2,35 promille. Eiendomsskattegrunnlaget er 70% boligverdien, og bunnfradraget er 4,7 millioner. Satsen for beregningsgrunnlaget til eiendomsskatten blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

Arealer / definisjoner

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under:

- BRA-i
Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.
- BRA-e
Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
- BRA-b
Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA
Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i. BRA-e og BRA-b.

Salgstegninger ligger i boligvelger. Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Arealer er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og alle arealer følger normal avrundingsregel og

avrundes til nærmeste hele kvm. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Tilvalg

Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. 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 avtale 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. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova § 44

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpe-summen. Der tilvalg overstiger kr 250 000,- vil Selger eller Selgers representanter/entreprenør ha rett til å fakturere kjøper før overtagelse. Dette forutsetter at Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står fem år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven

finner du også på www.lovdata.no.

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).

Forbehold

Forbeholdene er frafalt og bygging er igangsatt..

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert i prosjektet eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringar som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/ bilagene til kjøpekontrakten.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer i forbindelse med utbyggingen vil føre til endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap.

Kjøper er videre forpliktet til å godta endringer for boligen, eiendommen og prosjektet kostnadsfritt som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet samt også det som følger av generell forbeholdstekst.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

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 sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering

Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Over Torshov og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter.

Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer i kjøpekontrakten med vedlegg, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

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.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen/plasseringen av sportsboder og lastesykkel plasser.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

- Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:**
- Kjøpekontrakt
 - Leveransebeskrivelse
 - Plantegning
 - Etasjeplaner
 - Fasadetegninger
 - Foreløpige sameievedtekter og budsjett
 - Foreløpig seksjoneringstegninger
 - Situasjonsplan
 - Foreløpig utomhusplan og takplan
 - Reguleringsplan og –bestemmelser
 - Rammetillatelse
 - Grunnboksutskrift
 - Tinglyste servitutter

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: www.overtorshov.no, eller fås tilsendt fra megler.

Krigshandlinger
Krigshandlinger i Europa med tilhørende handels-sanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/ materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

Energiattest
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier). For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Se www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim

om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim.

Eiendomsmegler
Røisland & Co Eiendomsmegling AS,
org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:
Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til 0,60% av total salgssum (inkludert eventuell fellesgjeld) + mva pr. enhet. Oppgjørshonorar kr. 5 700 + mva pr. enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars-Petter Hansrud, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli og Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen.

Oslo, 23.01.2026



Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Det er mange fordeler med å kjøpe nytt

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene - du og din nye leilighet starter med blanke ark, sammen!

1

LAVE OMKOSTNINGER

Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

2

BEDRE STANDARD

Ved kjøp av ny bolig får du dagens høye byggetekniske standard. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med forbedret isolasjon, balansert ventilasjon, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet m.m. Det er også krav til tilgjengelighet for rullestol.

3

MINDRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny leilighet trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse med byggherre og entreprenør, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle mangler som avdekkes vil håndteres av entreprenørens ettermarksavdeling.

4

FORUTSIGBARHET

Ved å kjøpe ny bolig gjelder bustadoppføringsloven. Kjøper har med dette en lovfestet reklamasjonsrett på 5 år.



Bilder er kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



MEGLERE

Røisland & Co



KAROLINE C. MICHAELSEN
Eiendomsmegler
t: +47 95183057
e: karoline@roislandco.no



LARS PETTER HANSRUD
Eiendomsmegler
t: +47 95203993
e: lars.petter.hansrud@roislandco.no

UTVIKLER

VARDE



RONDESLOTT
EIENDOM

Grafisk design: lemon.no
3D-illustrasjoner: EVE Images
Foto: lemon.no
Stockfoto: GettyImages

3. versjon. Januar 2026

