

MONTEBELLO TERRASSE 1

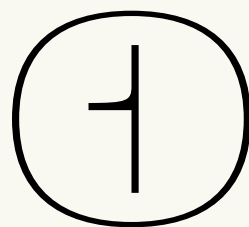
Veslefrikk

HUS C

MONTEBELLO TERRASSE 1

Veslefrikk

INNHOOLD



Montebello

s 26



Prosjektet

s 50



Interiør

s 78



Tegninger

s 110



Viktige opplysninger

s 152



På høyde- draget

Det er ikke tilfeldig at folk blir boende lenge på Montebello. Området vest i byen har alt det mange av oss drømmer om: marka på den ene siden, fjorden og den vakre utsikten på den andre siden – og en fredelig, grønn hverdag midt imellom. Her, blant eiketrær og veletablerte villaer, kommer Montebello terrasse. 62 nye leiligheter tegnet av CODE arkitektur.

Montebello er et etablert nabolag hvor det er lett å føle seg hjemme. Villaveiene er smale med lite gjennomgangstrafikk, og husene ligger tilbaketrukket bak hekker og trær. Byen er like ved, men de fredelige omgivelsene på Montebello er hverdagen. Her har folk bodd godt i generasjoner.

Grønn hverdag, blå horisont

Tre ulike teglstenshus utgjør Montebello terrasse. De vil trappes ned etter terrenget, tilpasset landskapet og omgivelsene de er en del av. Uttrykket er varmt og detaljert, bygget i materialer som vil vare og som bare blir vakrere med årene.

Tomten vender mot syd, og leilighetene er plassert og utformet slik at flest mulig skal få glede av lyset og de vakre omgivelsene. Oppholdsrommene vender mot de beste sol- og utsiktsforholdene, og store vindusflater sikrer direkte kontakt med utsikten fra de rommene som brukes mest. De aller fleste terrassene vender mot syd og vest, mot fjorden og ettermiddagssolen – med god plass til opphold gjennom hele den lyse årstiden. En beliggenhet med sjeldne kvaliteter.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme, se leveransebeskrivelsen.





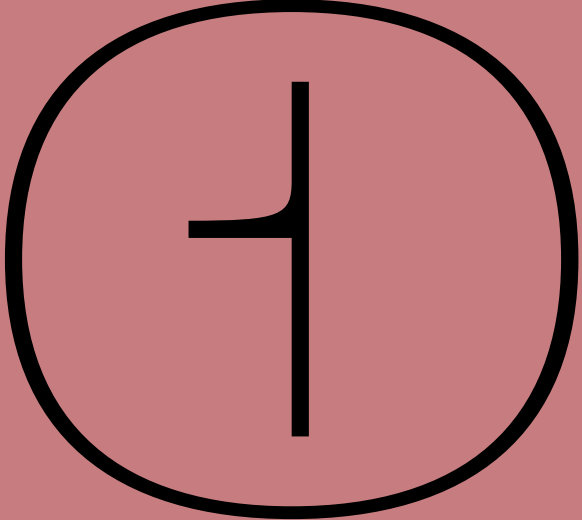








«Teglstenshusene vil trappes ned etter terrenget, tilpasset landskapet og omgivelsene de er en del av. Uttrykket er varmt og detaljert, bygget i materialer som vær og vind vil gjøre vakrere med årene.»



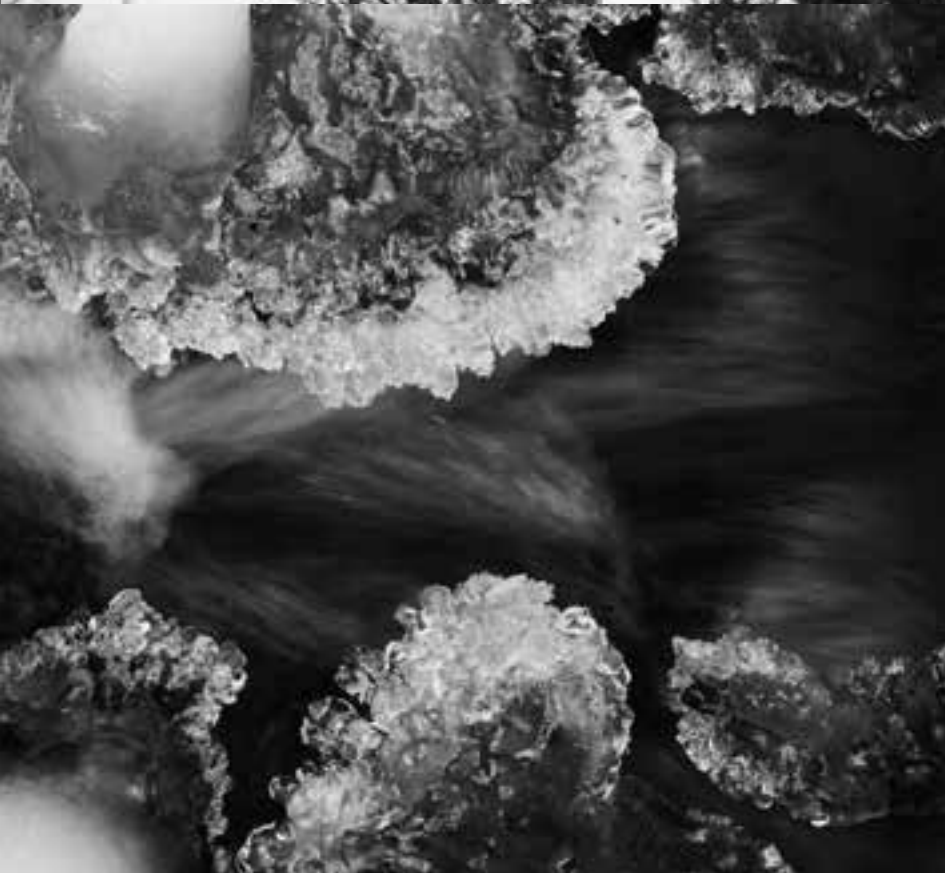
Montebello



Rett ved Montebello terrasse ligger inngangen til Mærradalen, et frodig turområde med stier som brukes året rundt – til fots, på ski om vinteren og med sykkel om sommeren. Herfra er det forbindelse videre inn mot Sørkedalen og Nordmarka, et av Norges mest brukte og elskede friluftsområder, med turstier, skiløyper og fiskevann i alle retninger.

Montebello stasjon ligger rett ved tomten. Herfra går T-banen til Majorstuen på bare åtte minutter, inkludert korte stopp på Smestad og Borgen. Til Nationaltheatret stasjon tar det bare 10 minutter fra Montebello stasjon. Hopper man på banen vestover blir Ullernåsen neste stopp. Videre vestover er man på Bekkestua etter 11 minutter, samt at man etter 21 minutter ankommer endestasjonen på Kolsås.

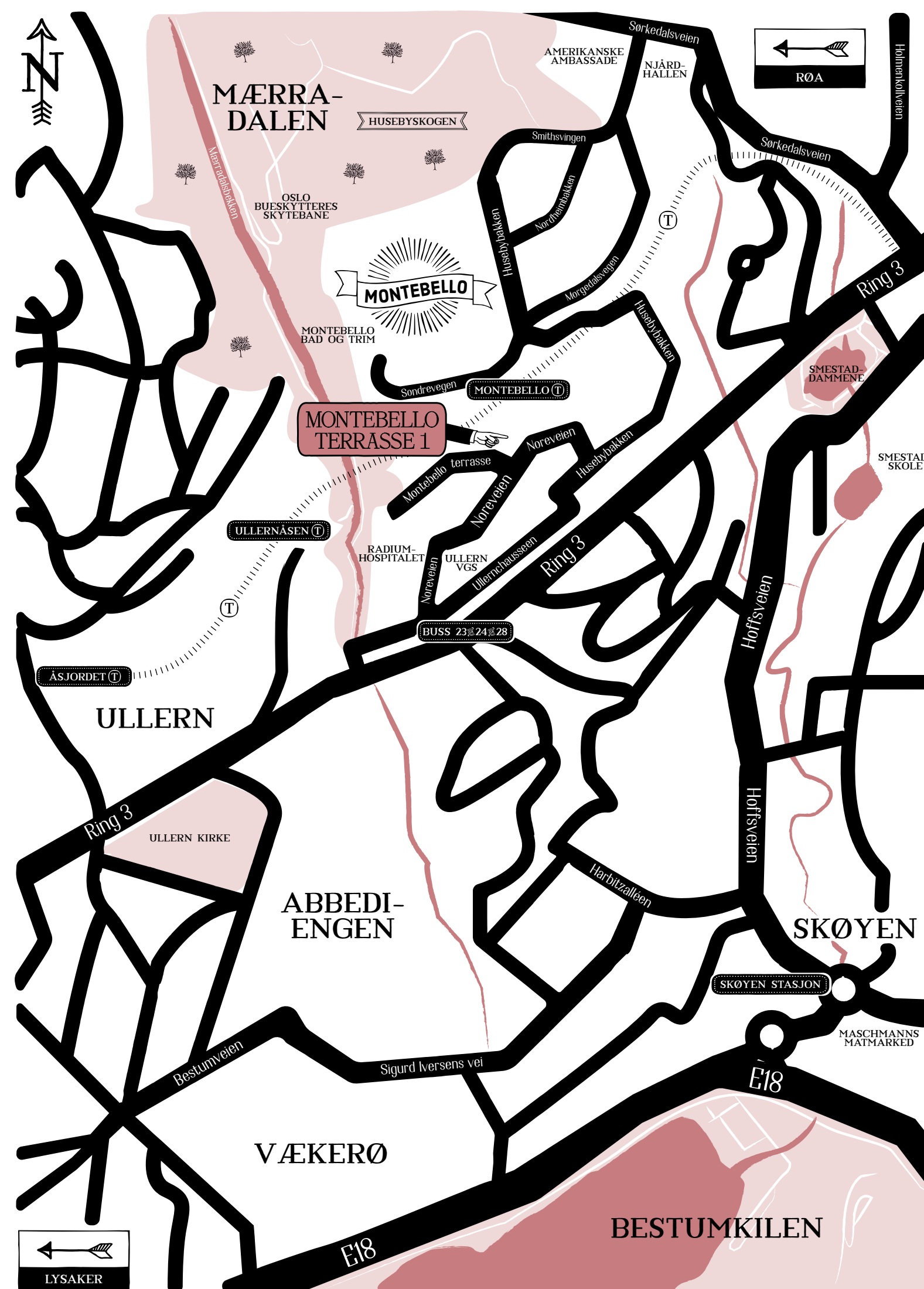
Skogen
i ryggen,
fjorden
i sikte







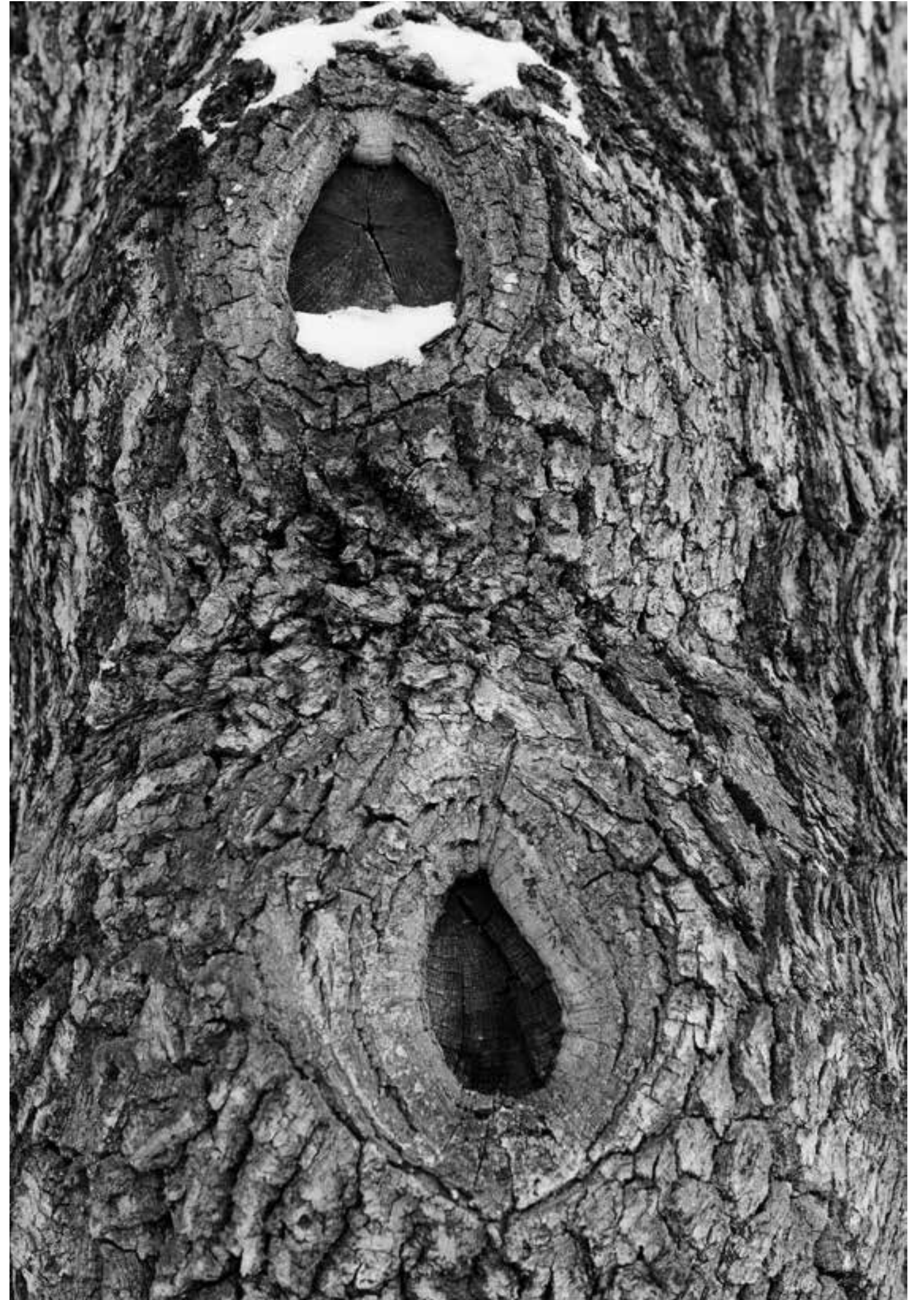
«Et nytt hjem i Montebello terrasse kombinerer umiddelbar nærhet til T-bane og byliv med direkte tilgang til Mærradalens turstier og videre inn til alle Nordmarkas skogsveier og markastuer. Beliggenheten er perfekt hvis du vil bo grønt og tilbaketrukket, men ha kort vei både til Oslo sentrum og fantastiske turmuligheter året rundt.»





De gamle eiketrærne

«På tomten legger man straks merke til flere eldre og flotte eiketrær. Gjennom vinduene vil du følge dem gjennom året – den forsiktige blomstringen om våren, det flotte løvverket som filtrerer lyset i sommermånedene, høstfargene som skifter uke for uke.»

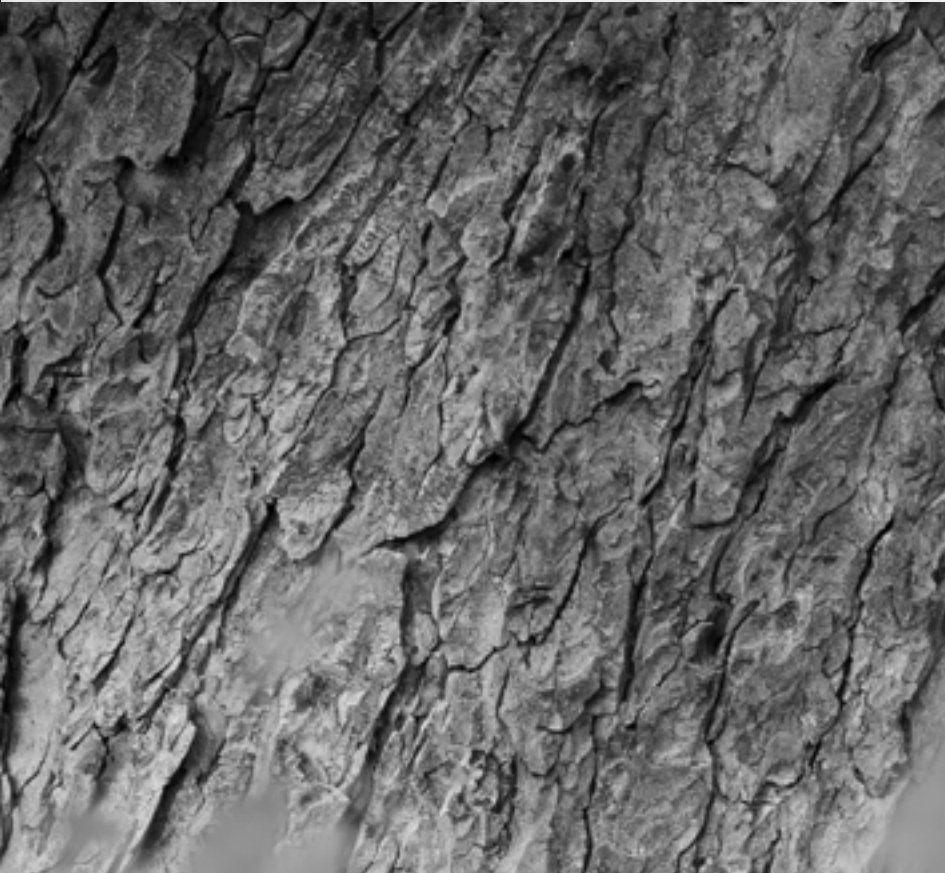
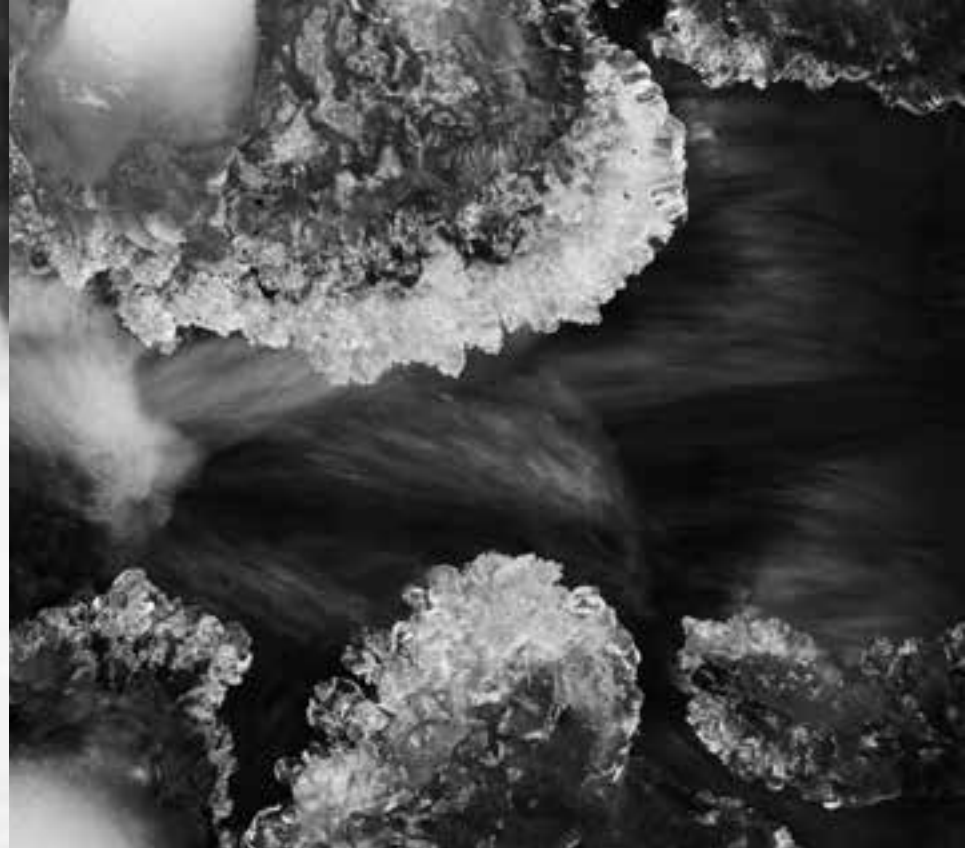




«I kronene hekker fugler,
og fuglekvitringen om
morgenen minner deg på
at naturen er rett utenfor.»







Prosjektet







Bygget for å høre til

Montebello terrasse består av 62 unike leiligheter. Her kan man velge blant ulike størrelser og med varierte planløsninger – fra mindre to- og treroms til romslige fireroms. Hver leilighet har sin egen orientering og særegne kvaliteter: noen henvender seg bredt mot fjorden og horisonten, andre vender inn mot hagen og trekronene. Gode planløsninger og store vindusflater sørger for at det blir lyst og luftig, og at de nye hjemmene er enkle å møblere og behagelige å bo i over tid.

De tre husene kles i teglstein i lys terracottafarge, og vinduene rammes inn av en varmere beslagsfarge. Sammen gir dette fasadene et presist og detaljert uttrykk. Materialvalgene er gjort med tanke på lang levetid og minimalt vedlikeholdsbehov.

Adkomst til leilighetene er via felles inngangsparti, med trappeoppganger og fellesarealer utformet i tilsvarende fargepalett som preger resten av prosjektet. Herfra går det heis og trapp opp til alle leilighetene, samt ned til bod- og garasjeanlegg. Garasje løses i lukket anlegg under terrenget, slik at uteområdene holdes frie for biltrafikk. Hver leilighet får én ekstern kjellerbod.

Rundt de eksisterende eiketrærne vil det plantes nye trær, busker og blomster som forsterker det grønne preget, og som sørger for at området vil fortsette å være grønt og frodig i årene som kommer. Uterommet blir felles og frodig, med plass til hyggelige utestunder og sosialt liv gjennom hele året.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme, se leveransebeskrivelsen.

Arkitektur i samspill med natur og kontekst

Som arkitekter har vår visjon for Montebello terrasse vært å skape høy bokvalitet med en arkitektur som har god sammenheng med omgivelsene og stedets egenart. Vi har tegnet tre terrasserte bygg som omkranser et grønt, bilfritt gårdsrom, med bevaringsverdige eiketrær og plasser for møter mellom mennesker.

Varig materialitet og form

Hovedgrepet vårt er avtrapping, en form som skalerer bygningene ned og tilpasser dem til det eksisterende småhusmiljøet. Vi har valgt en stram, tidløs palett med lys, terracottafarget tegl og store, stående vinduer. Slitesterke detaljer som tredekker og rekkverk i glass og metall sikrer varig kvalitet.

Unike hjem med landsbypreg

Avtrappingen skaper unike, skjermede uterom og terrasser for boligene. Ved å bryte opp fasadene får nesten alle boligene dagslys fra flere himmelretninger, samt vinduer mot en «stille side». At ingen av leilighetene er like, gir bomiljøet et intimt og menneskelig landsbypreg.

«Vår visjon for Montebello terrasse er å skape høy bokvalitet med en arkitektur som er menneskelig og i god sammenheng med omgivelsene og stedets egenart.»

— Code Arkitektur ved Ole Einejord, Mia Marker og Eivind Nygaard



Et bevaringsverdig grønt hjerte

Det felles gårdsrommet, «Hjertet», er utformet for å være beboernes viktigste møteplass. Vi har bevisst latt arkitekturen underordne seg naturen ved å trappe bygningsvolumene unna de eksisterende, bevaringsverdige eiketrærne, slik at trærne får ruve høyere enn bebyggelsen. Slik viser vi at tett, moderne byutvikling kan utformes i sammenheng med omgivelsene og fremheve stedets biologiske kvaliteter.

— Code Arkitektur ved Ole Einejord, Mia Marker og Eivind Nygaard



«Vi har laget tre terrasserte bygg som omkranser et grønt, bilfritt gårdsrom, med bevaringsverdige eiketrær og plasser for møter mellom mennesker.»

Trening og velvære

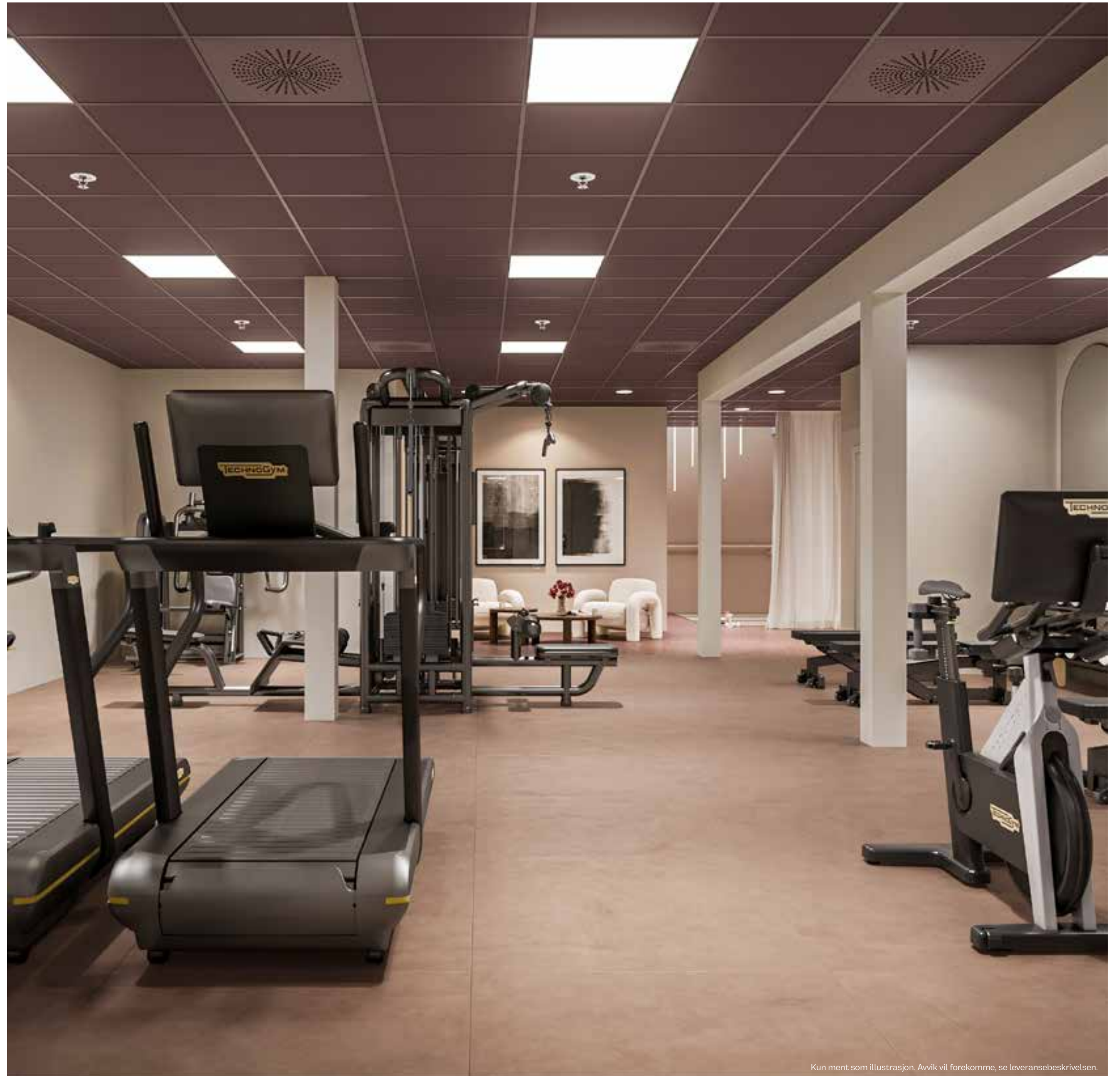
Et konsept utviklet
i samarbeid med
The Riot Private Club

I samarbeid med The Riot Private Club er det utviklet et treningsareal skreddersydd for beboerne på Montebello terrasse. Løsningen er satt sammen av fageksperter innen trening og helse, med fokus på funksjonalitet, flyt og langsiktig bruk.

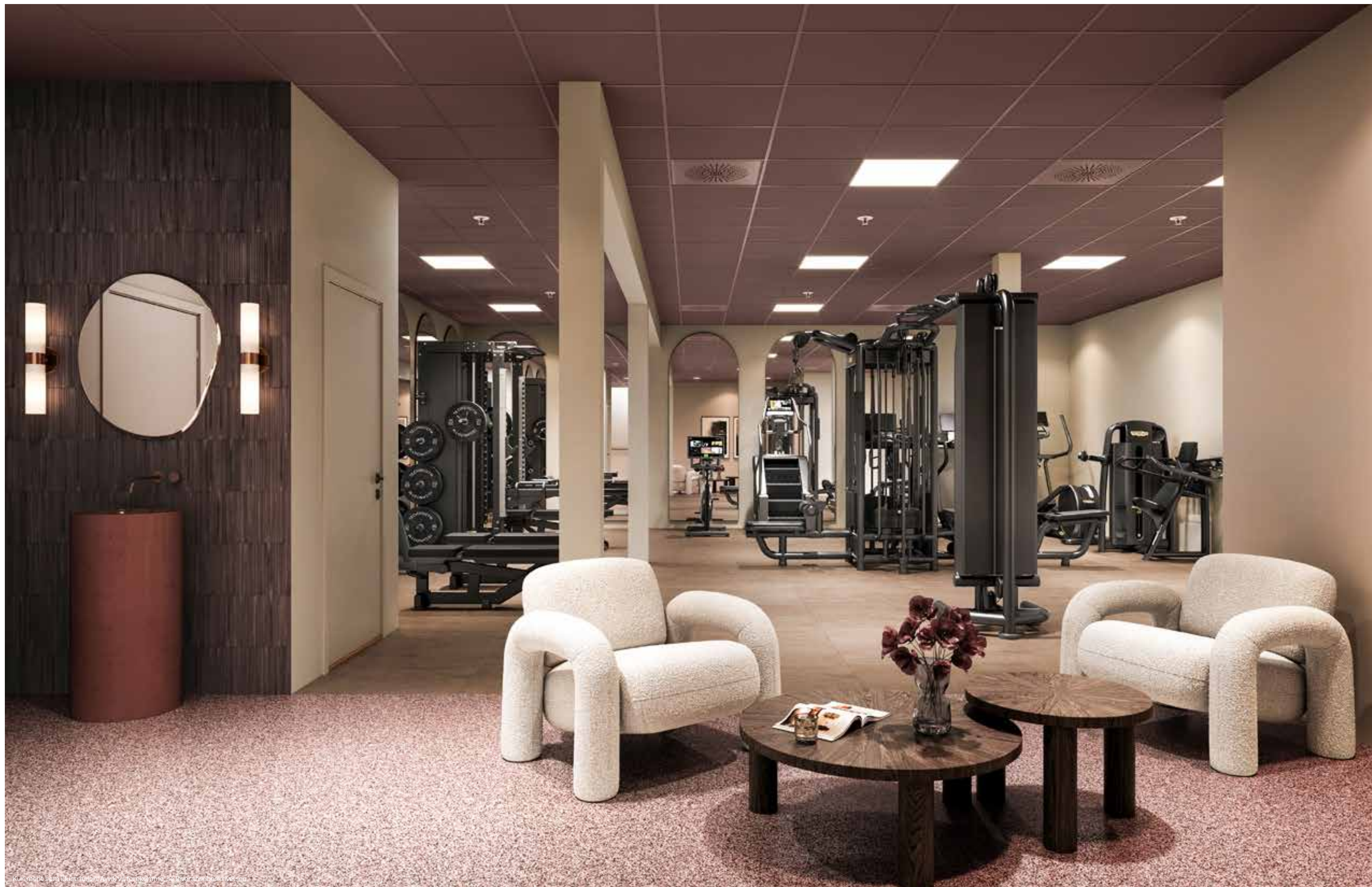
Rommet utstyres med et utvalg av apparater og maskiner: alt fra løpebånd, romaskin og sykler til styrkestatjoner for alle muskelgrupper. Et eget område med manualer, treningsbenker og matter gir plass til fri trening, yoga og stretching, og kan skjermes med gardiner for en mer rolig og konsentrert stemning.

Utformingen er gjort med varme og naturlige materialer som gir rommet en rolig atmosfære, langt fra et vanlig treningscenter. Treningsrommet er ikke bare et fysisk tilbud, men en del av en helhetlig tilnærming til helse og velvære. The Riot vil bidra med faglig innhold og vil kunne tilby personlig trening tilpasset den enkelte beboer, levert av erfarne trenere.

Som beboer vil du også få prioritert tilgang til medlemskap hos The Riot Majorstua. Her får du tilgang til et større univers av fasiliteter og tjenester, inkludert basseng, badstuer, kaldkulp og behandlingsrom. I tillegg tilbys et bredt spekter av behandlinger som blant annet medisinsk massasje, fysioterapi og osteopati.

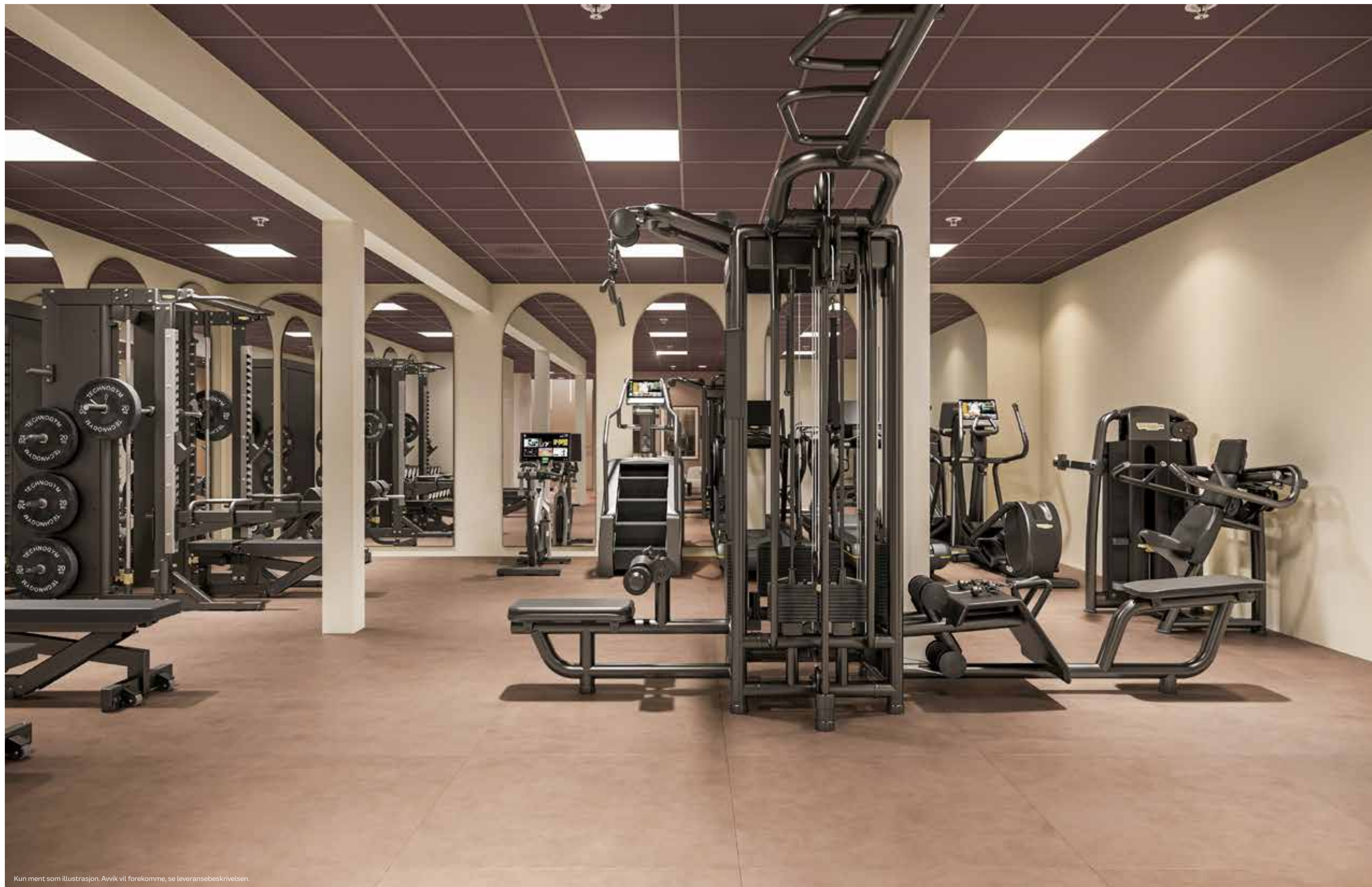


Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme, se leveransebeskrivelsen.



Kuivien seinäkäsittely, Avio Viorekko, saunaseinäkäsittely





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme, se leveransebeskrivelsen.



«I Montebello terrasse forenes gammelt og nytt ved bevaring av stedets historiske eiker med nyplanting av trær for å skape et grønt bomiljø med varierte uteoppholdsplasser.»

Med hjerte for gamle og nye trær

Uteområdene på Montebello terrasse tar utgangspunkt i de fantastiske eiketrærne på tomten. Utformingen, vegetasjon og materialbruk tar mål av seg å forene gammelt og nytt til et helhetlig boligområde med uterom som tilfører hverdagskvaliteter for beboerne.

Montebello terrasse ligger på en liten høyde i et etablert småhusområde like ved Montebello T-bane. Sentralt på tomten står store huleiker som med sin skulpturelle form gir en tydelig identitet til tomten. Her skal det etableres tre terrasserte punkthus, med nydelig utsikt mot byen og fjorden. Til sammen danner disse punkthusene spennende romforløp i ulike størrelser: Intime inngangspartier, større naturpregede områder og hyggelige oppholdssteder som har et tilbud til beboere i alle aldersgrupper. 'Heltene' i prosjektet er de historiske eiketrærne som bevares.

Prosjektets tre terrasserte bygg har en utforming og størrelse som snakker godt sammen med omkringliggende bebyggelse. Byggene omkranser et grønt gårdsrom, og trapper seg unna de vernede eiketrærne. De skaper et åpent avgrenset uterom, med forbindelser til omkringliggende gater og T-bane, og tilpasser seg den rådende småhusbebyggelsen i nærheten.

Det etableres nye gangforbindelser gjennom prosjektet som kobler boligområdet til Montebello T-banestasjon, Radiumhospitalet og områdene rundt. 'T-baneplassen' ligger nærmest stasjonen lengst nord på eiendommen, og fungerer som en forplass for opphold med adkomst til inngangspartiene til byggene langs gangveien. Den andre forbindelsen går gjennom gårdsrommet, og gir alle beboere god tilgang til Eiketunet, 'Hjertet' i prosjektet. Her finnes varierte soner for opphold med frodig vegetasjon, uformelle møteplasser, tilrettelagt småbarnslek og tilgang til større grøntområder med godt mikroklima og gode solforhold.

Prosjektet skal ha et tydelig grønt preg, og underordner seg den eksisterende landformen med de hule eikene. Det skal plantes mange nye, store trær i tråd med gjeldende regulering. Spesielt planting av nye rekrutteringstrær sikrer og viderefører kontinuitet på tomten. Disse er plassert for å få best mulige vekstforhold og for å kunne utvikle seg på en naturlig måte.

Prosjektet omfatter inngående marksikringstiltak og kultivering av en mer stedegen flora nær eikene. Opparbeidelse av opphold med utstyr utføres på en skånsom måte som tilpasser seg eksisterende terrengform og vegetasjon.

— SOLA ved Kieran Power og Hedda Aarrestad





Interiør



Det er det indre som teller

Montebello terrasse er utviklet i samarbeid med interiørarkitektene i Curious Yellow Design, og interiørvalgene som er gjort bærer preg av deres sans for lune, harmoniske hjem.

Fargepaletten er bygget opp rundt varme, naturlige nyanser som skaper en rolig atmosfære – et perfekt utgangspunkt for at hver og en kan sette sitt personlige preg på det helt nye hjemmet som skal innredes. På gulvet legges eikeparkett og delikate fliser.

Kjøkkenet som leveres er Svanes New Tradition, en ny modell med smal treramme og malt askefiner i fargen Greige. I tilvalgsprosessen kan du velge mellom 17 ulike frontfarger uten tillegg i pris, slik at kjøkkenet kan tilpasses den fargepaletten du selv ønsker. For toppleilighetene C401 og C402 leveres kjøkkenmodellen S12 Raw med horisontal finerstruktur. På alle kjøkken leveres Cæsarstone Bianco Drift: En rolig og elegant benkeplate i lys gråbeige steinkompositt (kvarts). Hvitevarene er fra Miele, og er integrert i kjøkkeninnredningen. Induksjonstoppen leveres planlimt i benkeplaten – en detalj som er både pen og praktisk.

På badet er innredningen fra Haven utført i lys eikefiner, kombinert med naturtonede fliser i myk tekstur fra Living Ceramics. Den senkede dusjonen får en flis i mindre format, mens armaturer i krom fra Tapwell og et vegghengt toalett i hvit porselen bidrar til et rent uttrykk.

Vannbåren gulvvarme gir jevn og behagelig varme gjennom hele leiligheten, og balansert ventilasjon med varmegjenvinning sørger for et godt og stabilt inneklima året rundt.











Interiør– arkitektens ord

For Montebello terrasse har vi ønsket å skape et interiørkonsept som oppleves harmonisk, varig og innbydende. Et hjem med en tydelig helhet, men også med rom for å sette sitt eget preg. Med utgangspunkt i prosjektets vakre beliggenhet, lyset, utsikten og de tradisjonsrike omgivelsene, har vi arbeidet for å utvikle en interiørprofil som understøtter arkitekturen og gir boligene en lun, rolig og gjennomført atmosfære.

Målet har vært å skape boliger som føles både funksjonelle og estetisk balanserte, med materialer og fargetoner som gir et tidløst uttrykk. Interiøret er utviklet for å passe ulike mennesker og livsfaser, samtidig som det skal oppleves personlig, varmt og relevant. Resultatet er en helhet som legger til rette for hjem det er godt å være i. Lyse, vakre og funksjonelle boliger med kvaliteter som kan vare over tid.

— Curious Yellow Design ved interiørarkitekt Arlinda Alidimaj



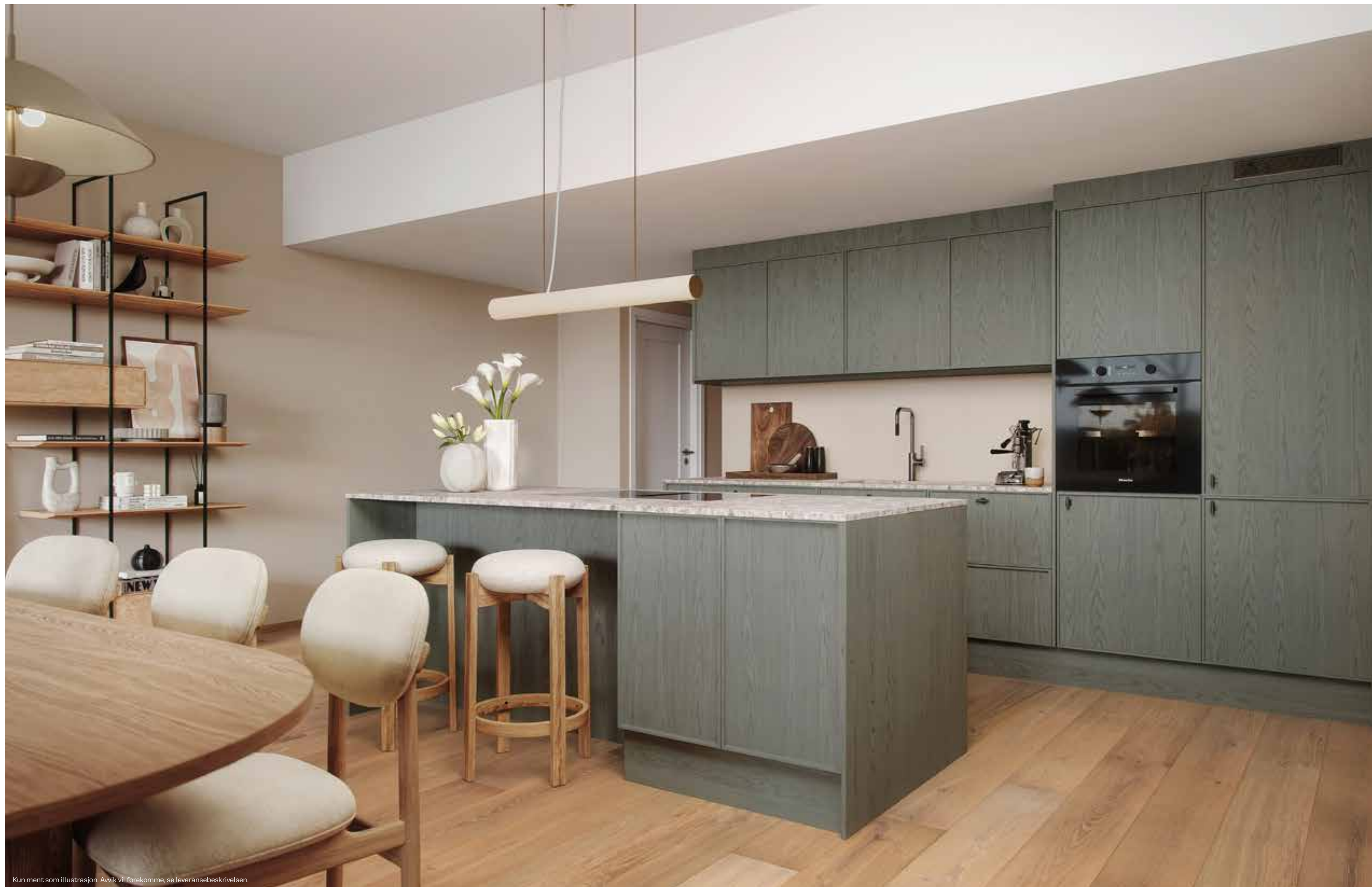
Kjøkken i modellen New Tradition og i fargen Hav Grøn, som er en av 17 valgfrie farger. Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme, se leveransebeskrivelsen.



Kjøkken i modellen New Tradition og i fargen Greige, som er en av 17 valgfrie farger. Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme, se leveransebeskrivelsen.

Materialpaletten er satt sammen med tanke på sammenheng og varighet. Lyse treslag, naturlige tekstiler og dempede toner danner et rolig fundament som lar den enkelte beboer prege hjemmet videre på sin måte.

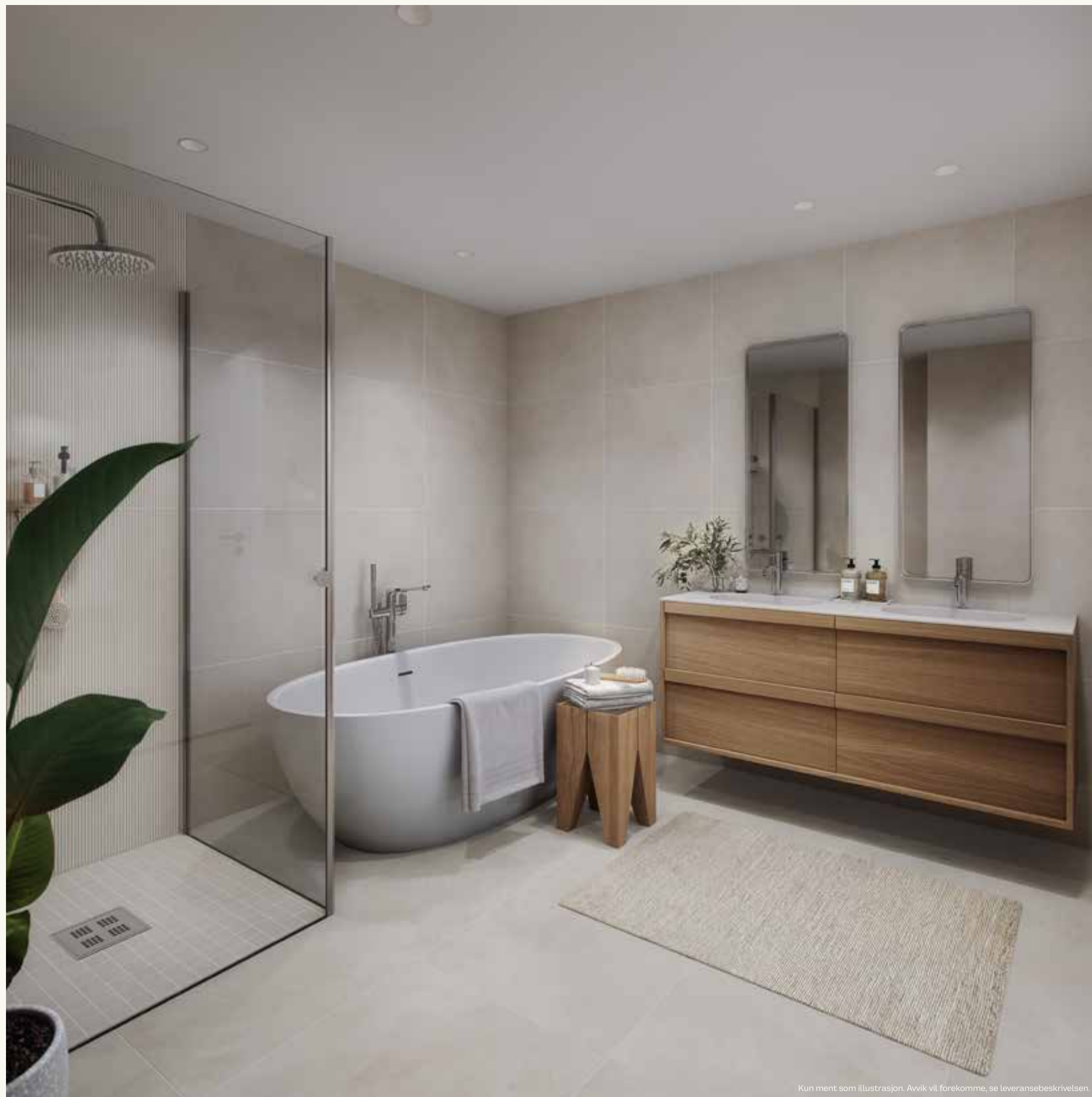




Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme, se leveransebeskrivelsen.



«Det er detaljene som løfter helheten. Et håndtak i børstet stål, et armatur med god tyngde – små valg som til sammen lar leilighetenes karakter tre frem.»



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme, se leveransebeskrivelsen.





Fem grunner til å kjøpe ny bolig

«Ingen skavanker, skjeve gulv eller stygge skruehull i veggene til å forstyrre idyllen. Bare nye, velduftende materialer.»

1

God teknisk standard

Din nye bolig gir deg høyere teknisk standard enn en brukt bolig, for eksempel i form av bedre isolering, balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme, flere el-uttak, moderne brannsikringstiltak m.m.

2

Lite vedlikehold

Alle boliger trenger vedlikehold, men ved kjøp av ny bolig vil det ikke være behov for oppussing på mange år. Dette sparer du penger og verdifull tid på.

3

Tilpass interiør etter din smak

Når du kjøper ny bolig av Veslefrikk, får du mulighet til å tilpasse den til din smak med tanke på innredning og materialvalg. Gjennom god planlegging får du en bolig som passer perfekt for ditt bruk og for din smak.

4

Fem års reklamasjonsrett

Du har en lovfestet garanti på fem år når du som forbruker kjøper ny bolig (bustadoppføringslova § 12) og dermed et mye sterkere rettsvern enn om du kjøper brukt bolig.

5

Fast pris

Det er ingen stressende budrunder, men fast pris på våre boliger. Kjøper du derimot en brukt bolig, er det ikke bare budrunder, du kan heller aldri være helt sikker på den totale kostnaden til oppussing og teknisk oppgradering.



Tegninger

Utom- husplan

Hus C – 18 leiligheter
fordelt på fire etasjer.

Hus A – senere salgstrinn
Hus B – senere salgstrinn



Utomhusarealene er ikke detaljprosjektert og det vil forekomme endringer på utomhusplan. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til både utforming og materialvalg.

Boligoversikt

«Hus C består av
18 nye leiligheter»



Plan ①

C101	65 m ² / 3-roms	 s 114
C102	140 m ² / 4-roms	 s 116
C103	130 m ² / 4-roms	 s 118
C104	100 m ² / 3-roms	 s 120
C105	69 m ² / 3-roms	 s 122

Plan ②

C201	140 m ² / 4-roms	 s 124
C202	130 m ² / 4-roms	 s 126
C203	100 m ² / 3-roms	 s 128
C204	68 m ² / 3-roms	 s 130
C205	62 m ² / 3-roms	 s 132

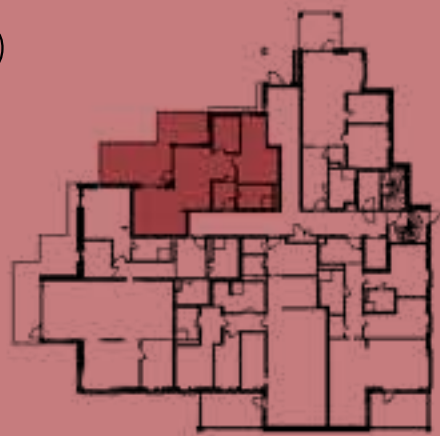
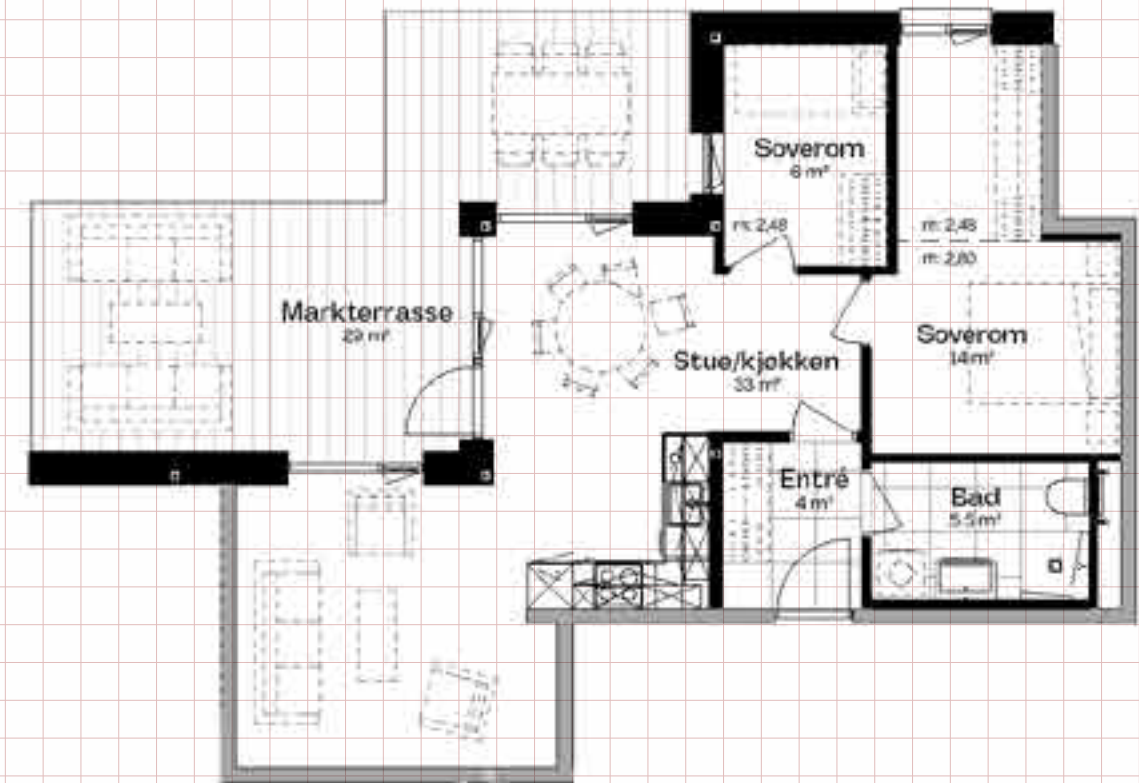
Plan ③

C301	113 m ² / 3-roms	 s 134
C302	115 m ² / 4-roms	 s 136
C303	83 m ² / 3-roms	 s 138
C304	68 m ² / 3-roms	 s 140
C305	62 m ² / 3-roms	 s 142

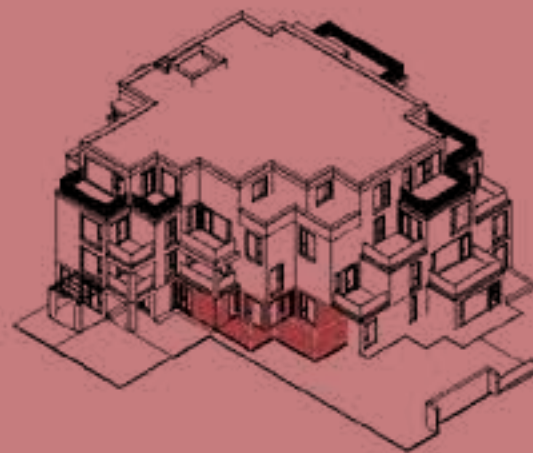
Plan ④

C401	132 m ² / 4-roms	 s 144
C402	113 m ² / 3-roms	 s 146
C403	79 m ² / 3-roms	 s 148

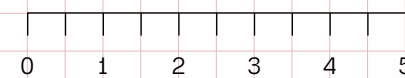
BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan

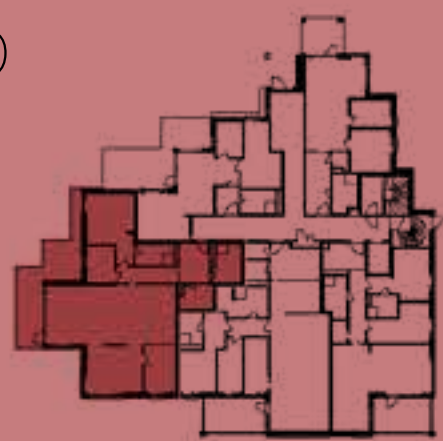


Fasade

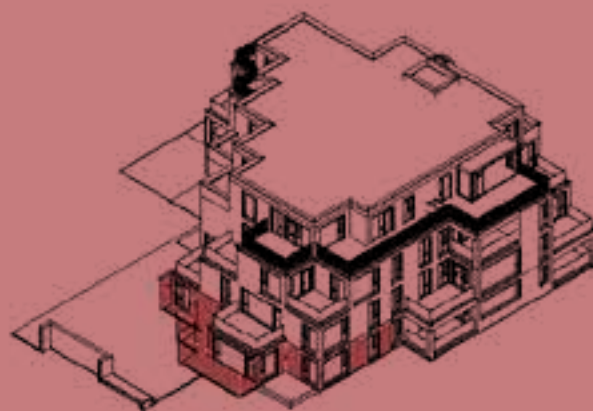


C102

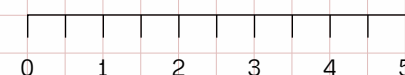
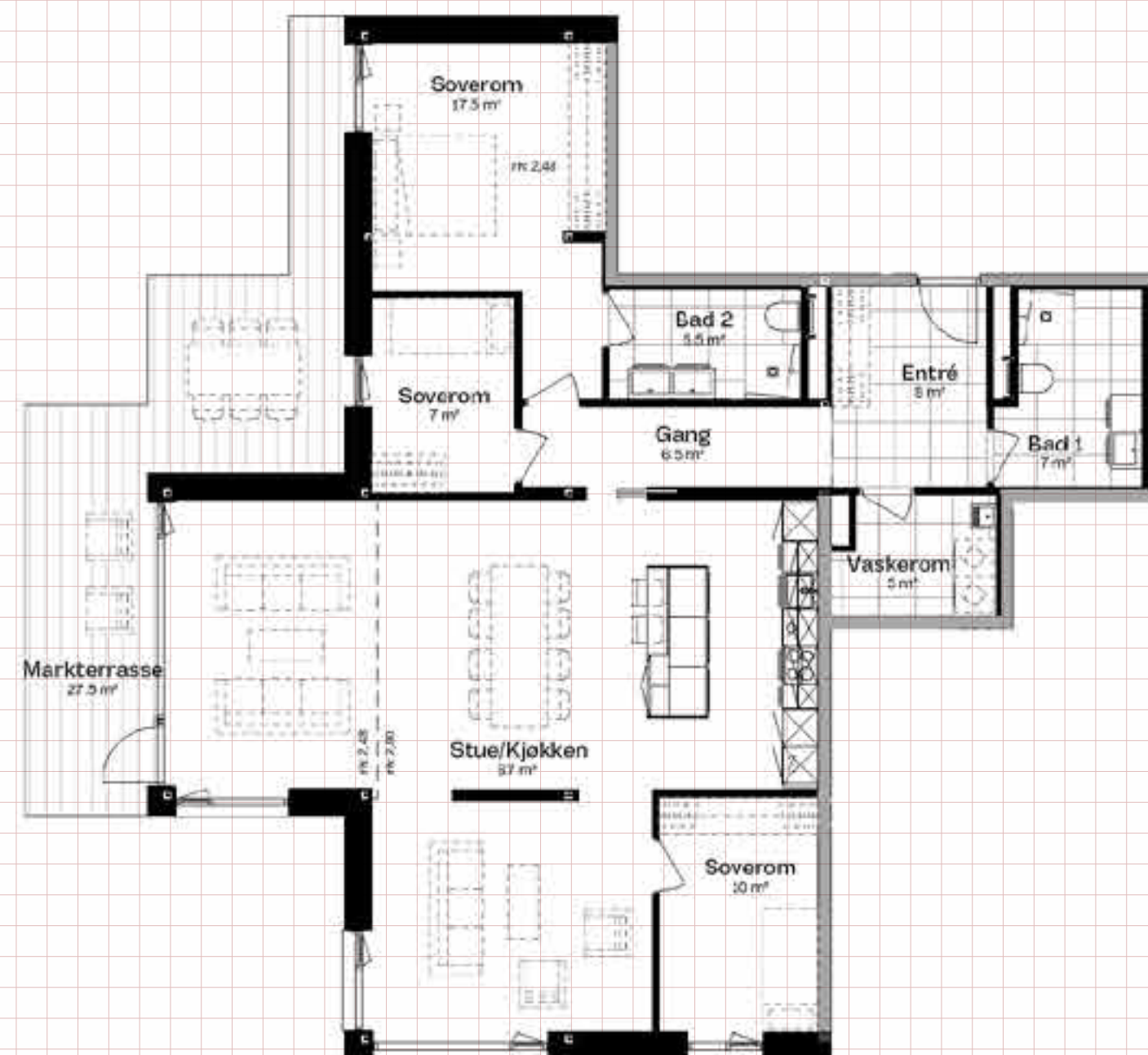
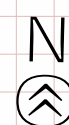
1. etasje
 3 soverom
 2 bad + vaskerom
 Markterrasse 27,5 m²
 BRA 145 m²
 BRA-i 140 m²
 BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan

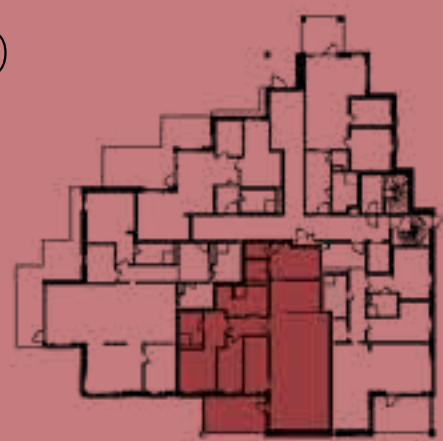


Fasade

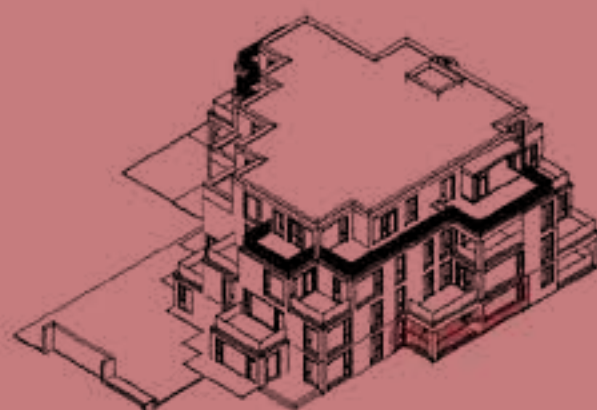


C103

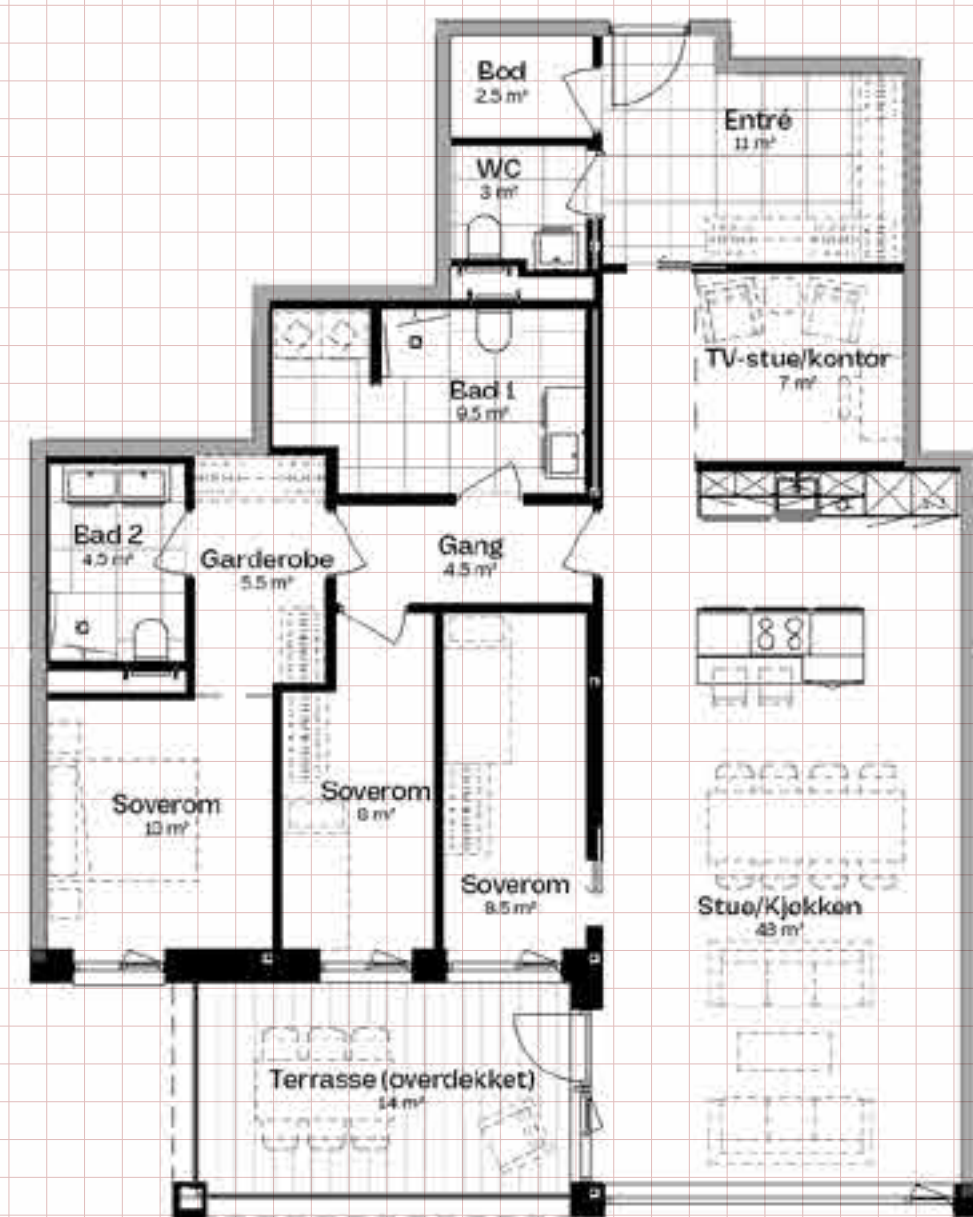
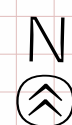
1. etasje
 3 soverom
 2 bad + WC
 Terrasse 14 m²
 BRA 135 m²
 BRA-i 130 m²
 BRA-e 5 m² (kjellerbod)



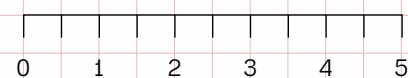
Etasjeplan



Fasade

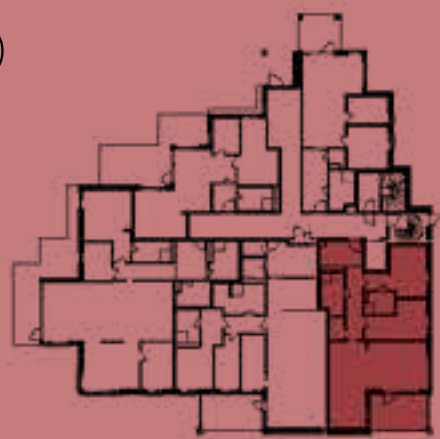


Plantegningen viser tre soverom. For denne boligen er det noe fleksibilitet mht. å endre til to store soverom, hovedsoverom med større walk-in-garderobe og/eller større stueareal. Kontakt megler for alternative planløsninger.



C104

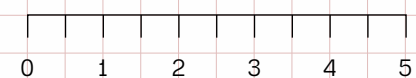
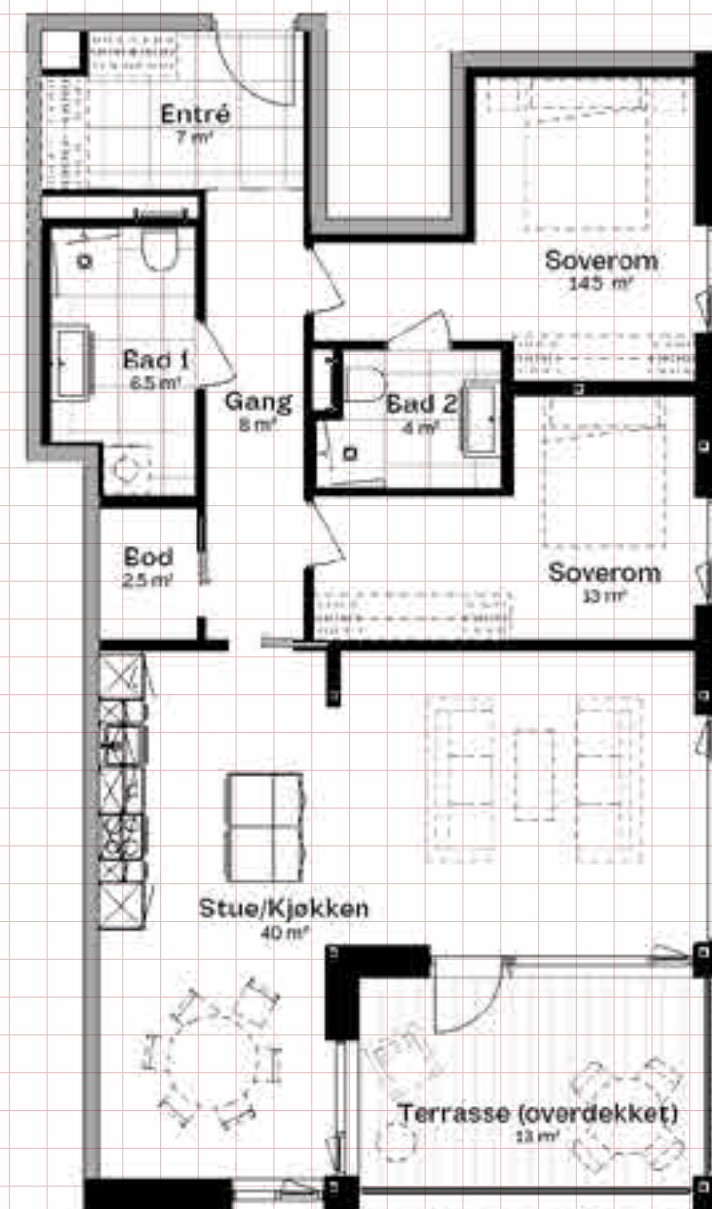
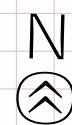
- 1. etasje
- 2 soverom
- 2 bad
- Terrasse 13 m²
- BRA 105 m²
- BRA-i 100 m²
- BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan

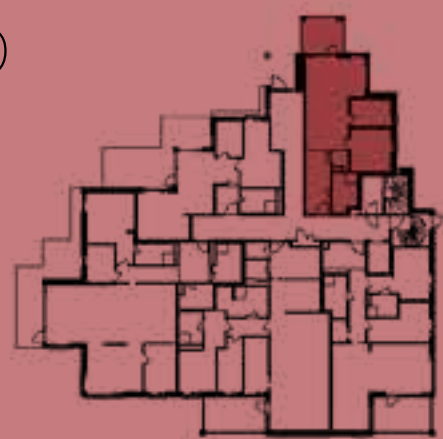


Fasade

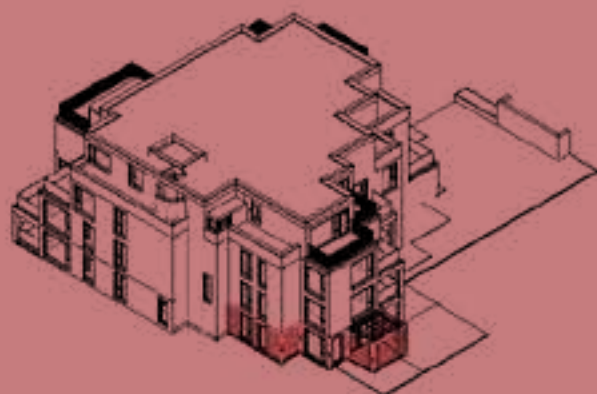


C105

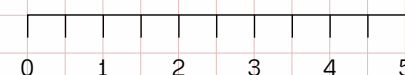
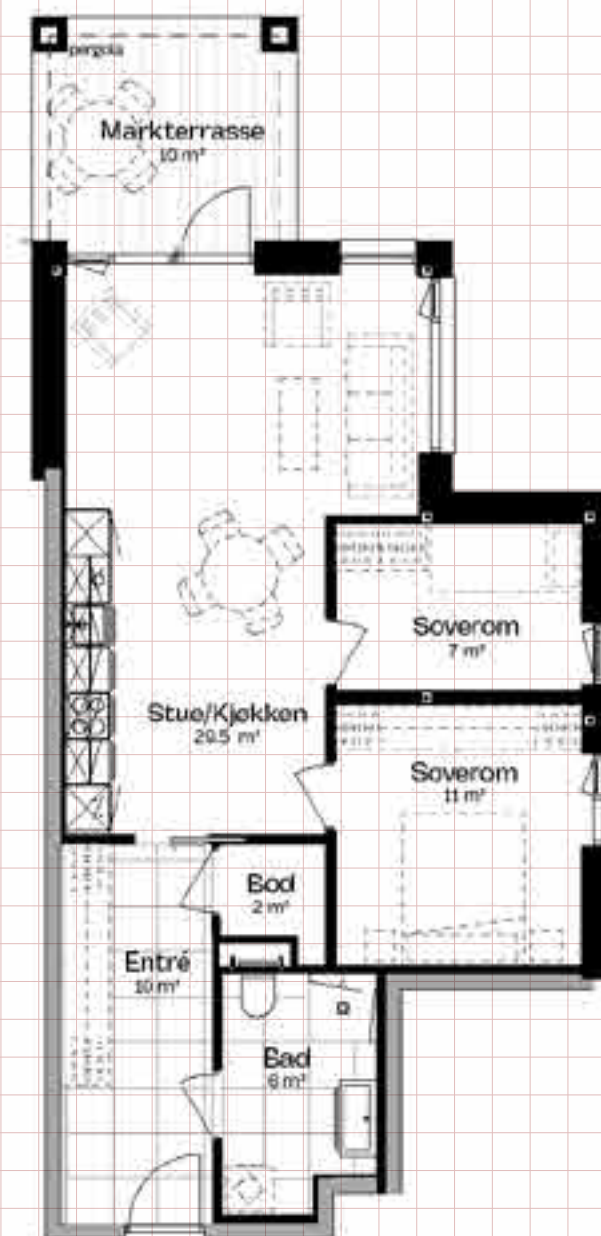
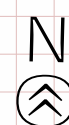
1. etasje
2 soverom
1 bad
Markterrasse 10 m²
BRA 74 m²
BRA-i 69 m²
BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan



Fasade



C2001

2. etasje

3 soverom

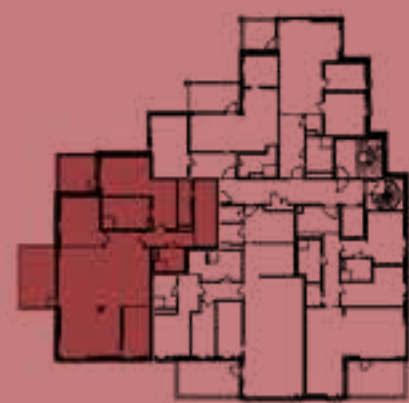
2 bad

Terrasse 23,5 m²

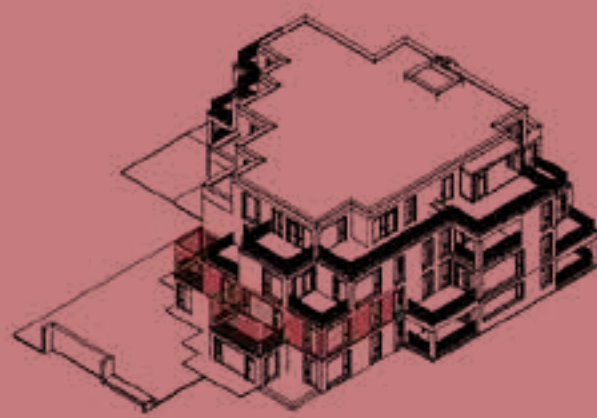
BRA 145 m²

BRA-i 140 m²

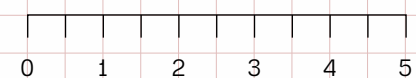
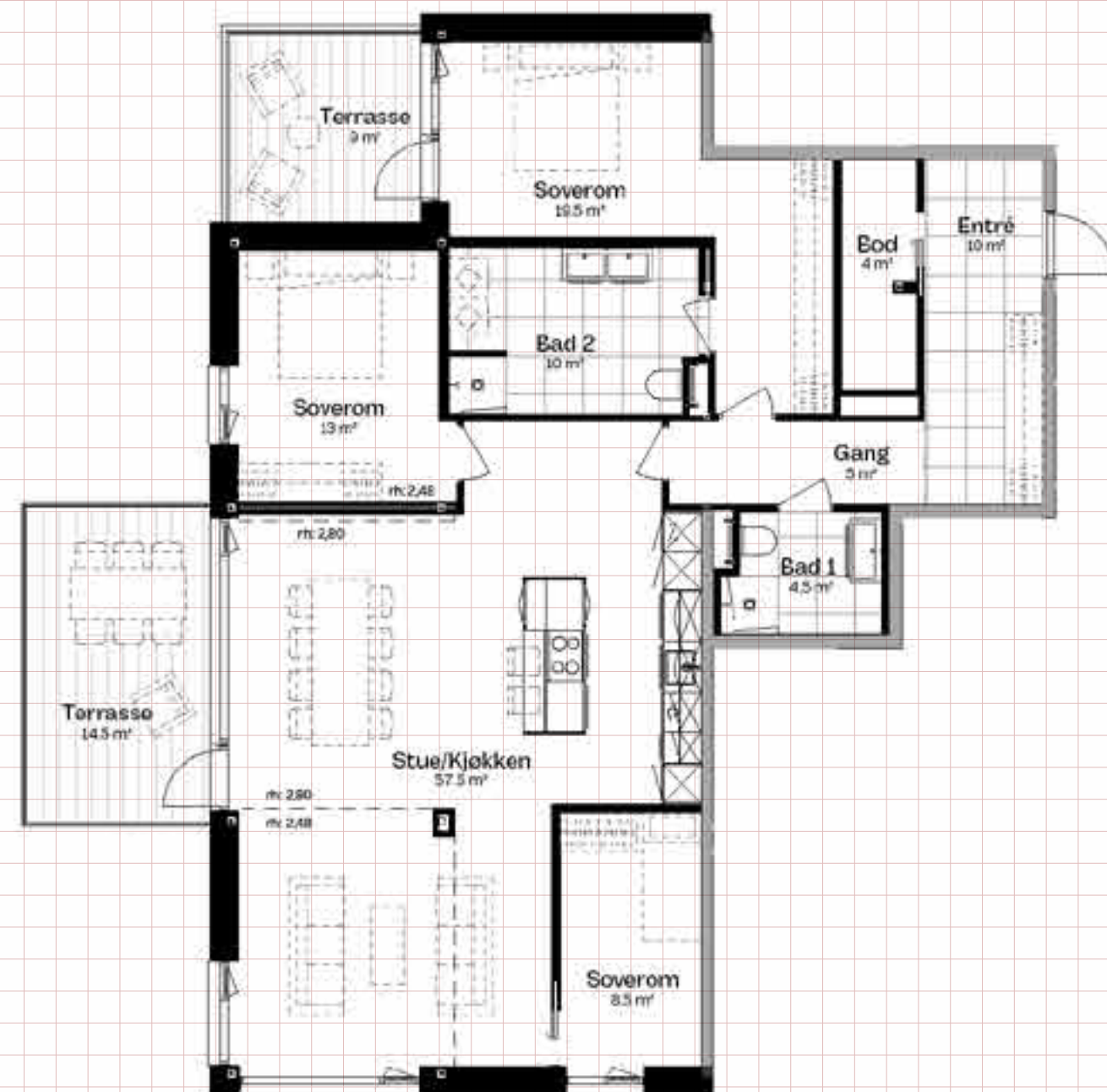
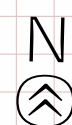
BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan



Fasade

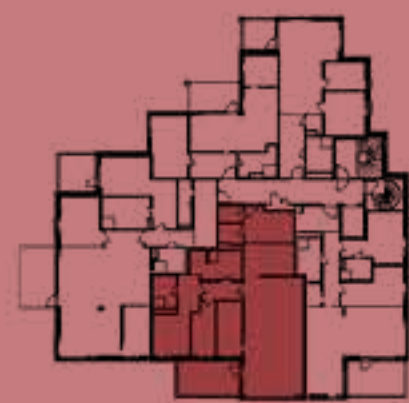


C202

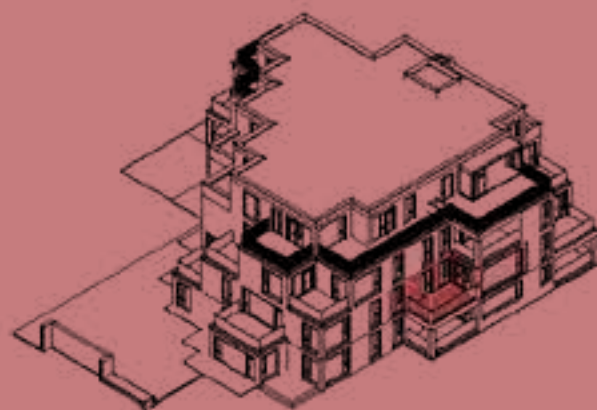
2. etasje

3 soverom

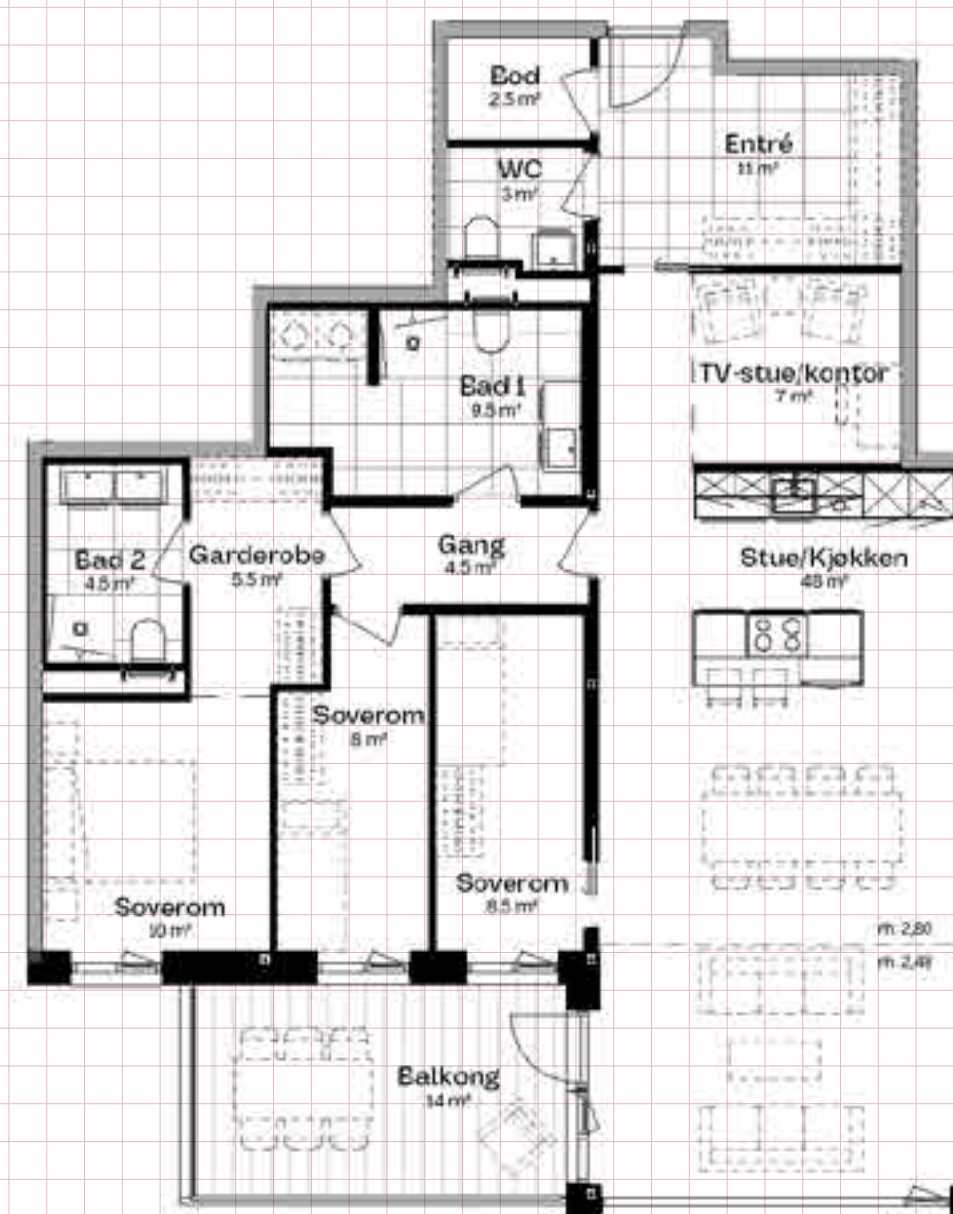
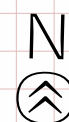
2 bad + WC

Balkong 14 m²BRA 135 m²BRA-i 130 m²BRA-e 5 m² (kjellerbod)

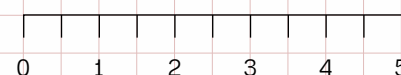
Etasjeplan



Fasade

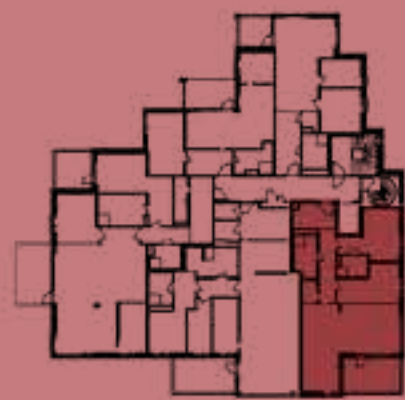


Plantegningen viser tre soverom. For denne boligen er det noe fleksibilitet mht. å endre til to store soverom, hovedsoverom med større walk-in-garderobe og/eller større stueareal. Kontakt megler for alternative planløsninger.

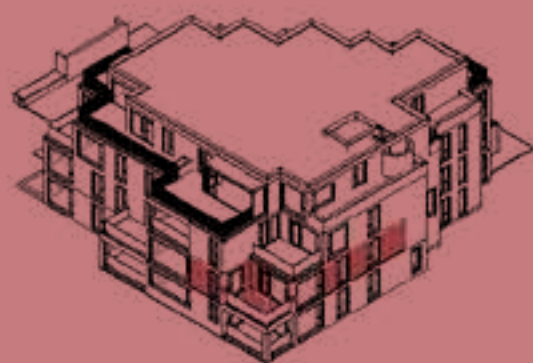


C203

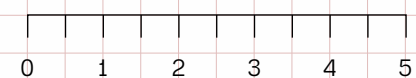
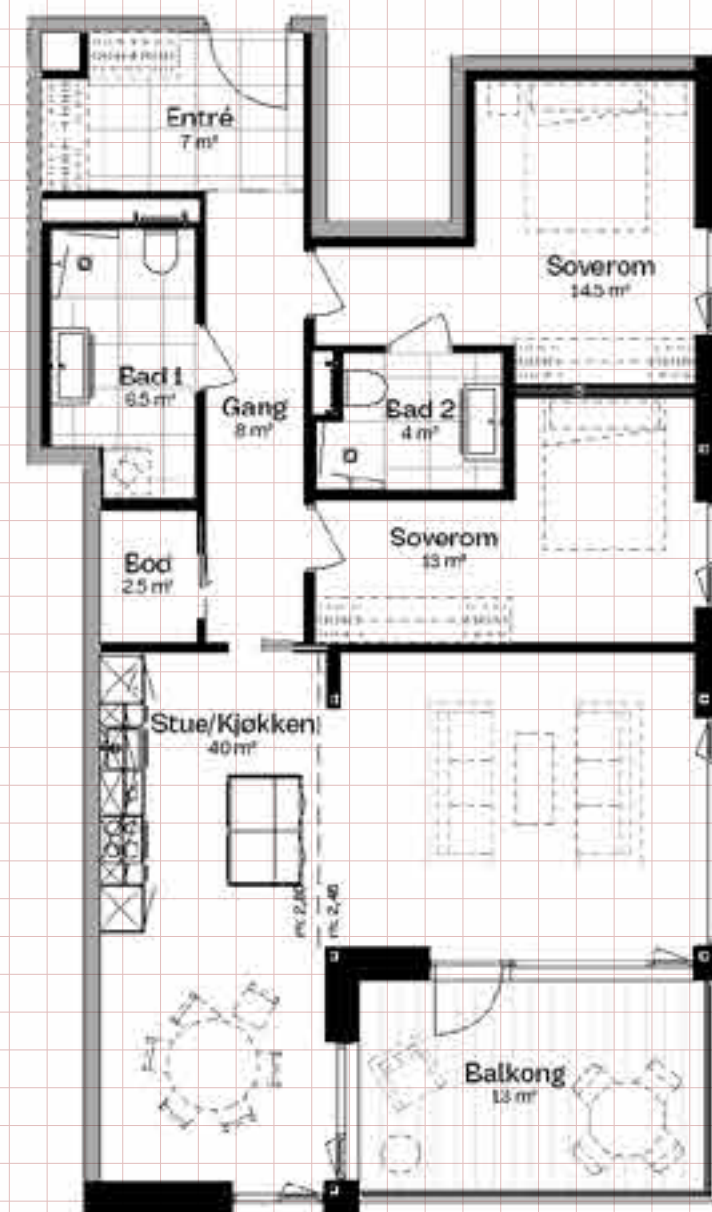
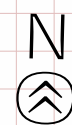
- 2. etasje
- 2 soverom
- 2 bad
- Balkong 13 m²
- BRA 105 m²
- BRA-i 100 m²
- BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan



Fasade



C204

2. etasje

2 soverom

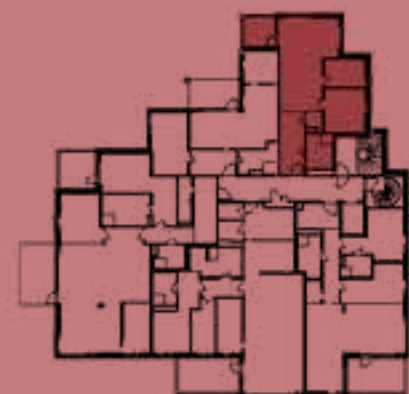
1 bad

Balkong 6 m²

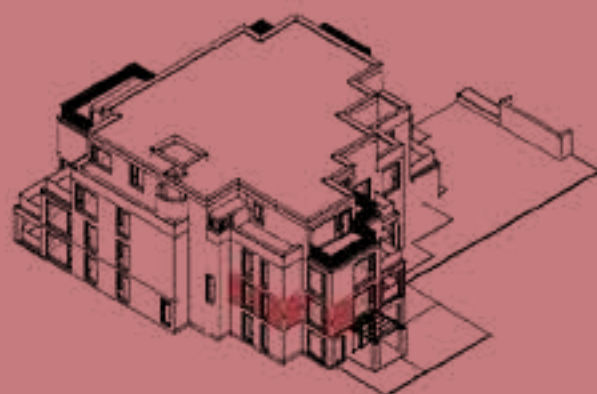
BRA 73 m²

BRA-i 68 m²

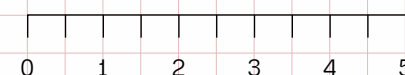
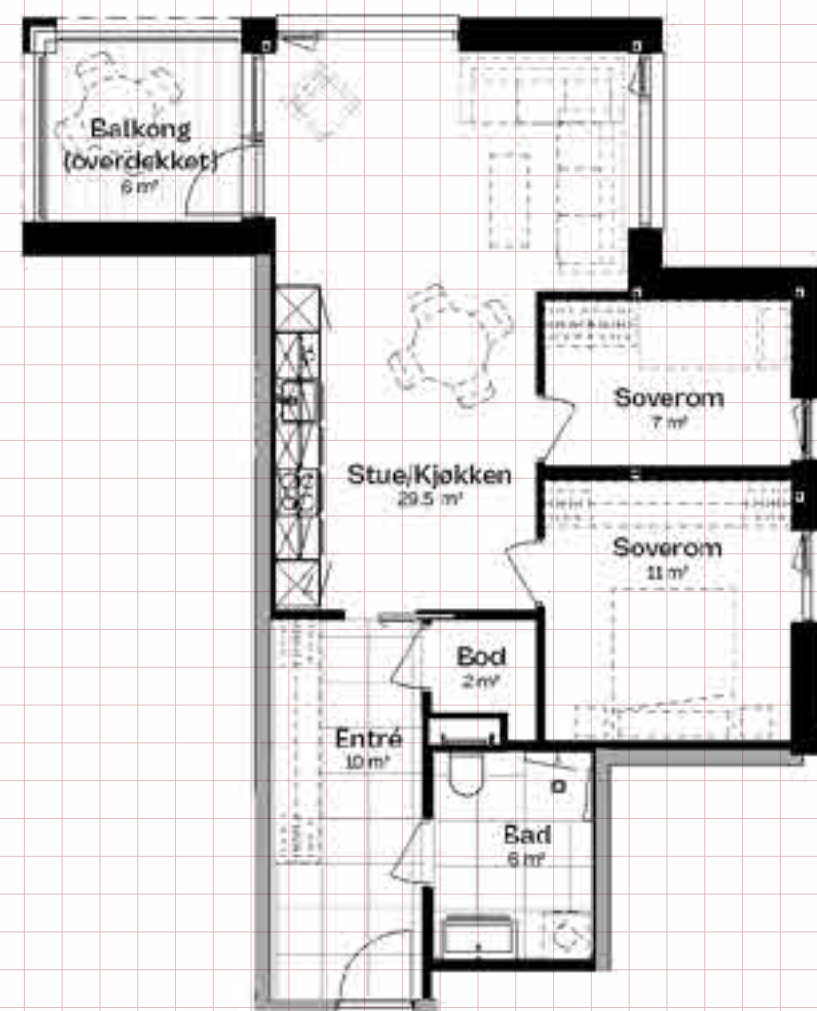
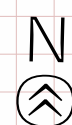
BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan



Fasade



C205

2. etasje

2 soverom

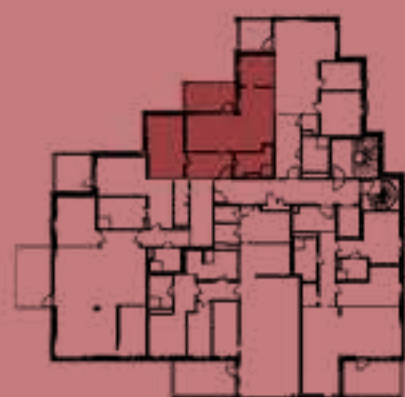
1 bad

Terrasse 9 m²

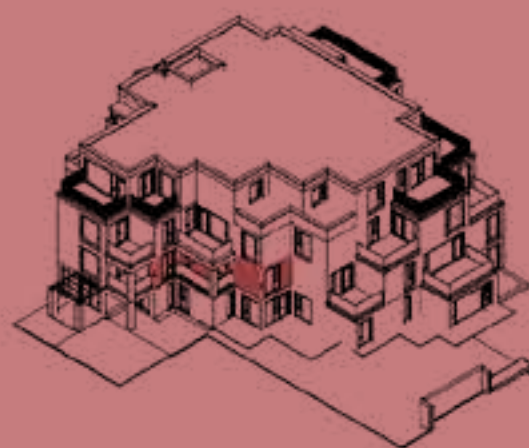
BRA 67 m²

BRA-i 62 m²

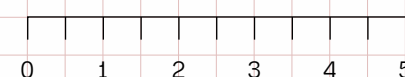
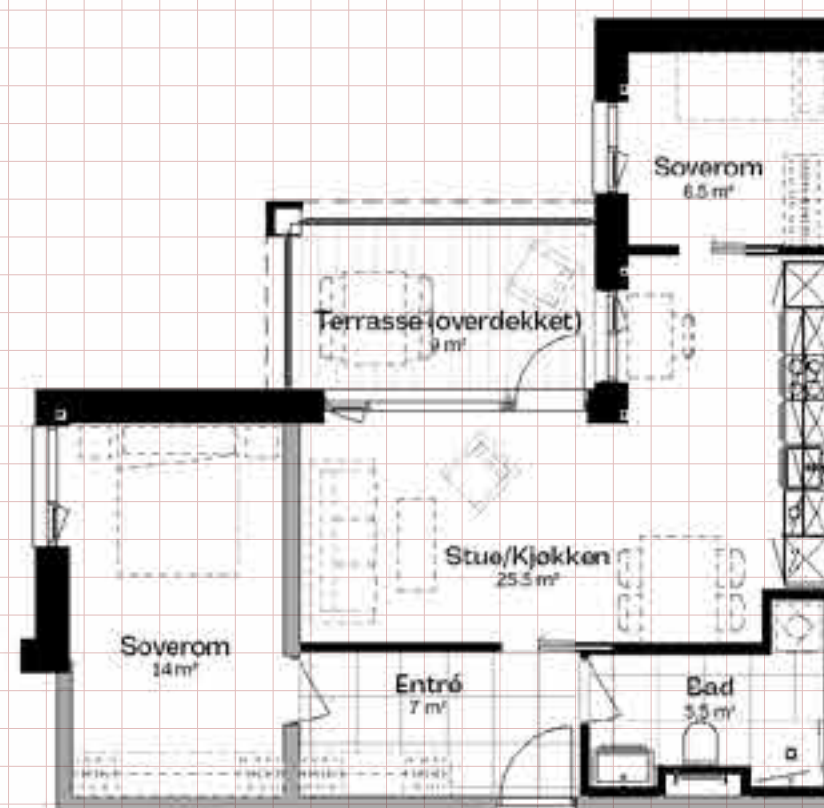
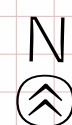
BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan



Fasade



C301

3. etasje

2 soverom

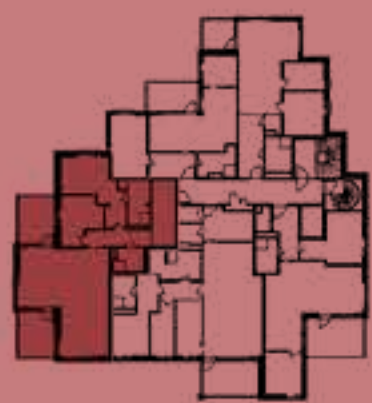
2 bad

Terrasse 22,5 m²

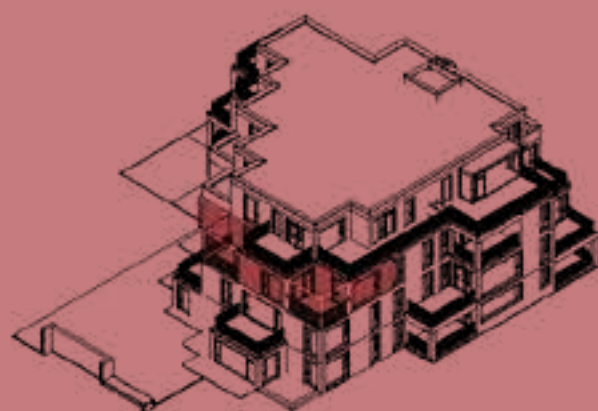
BRA 118 m²

BRA-i 113 m²

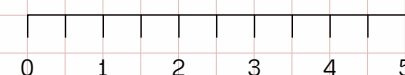
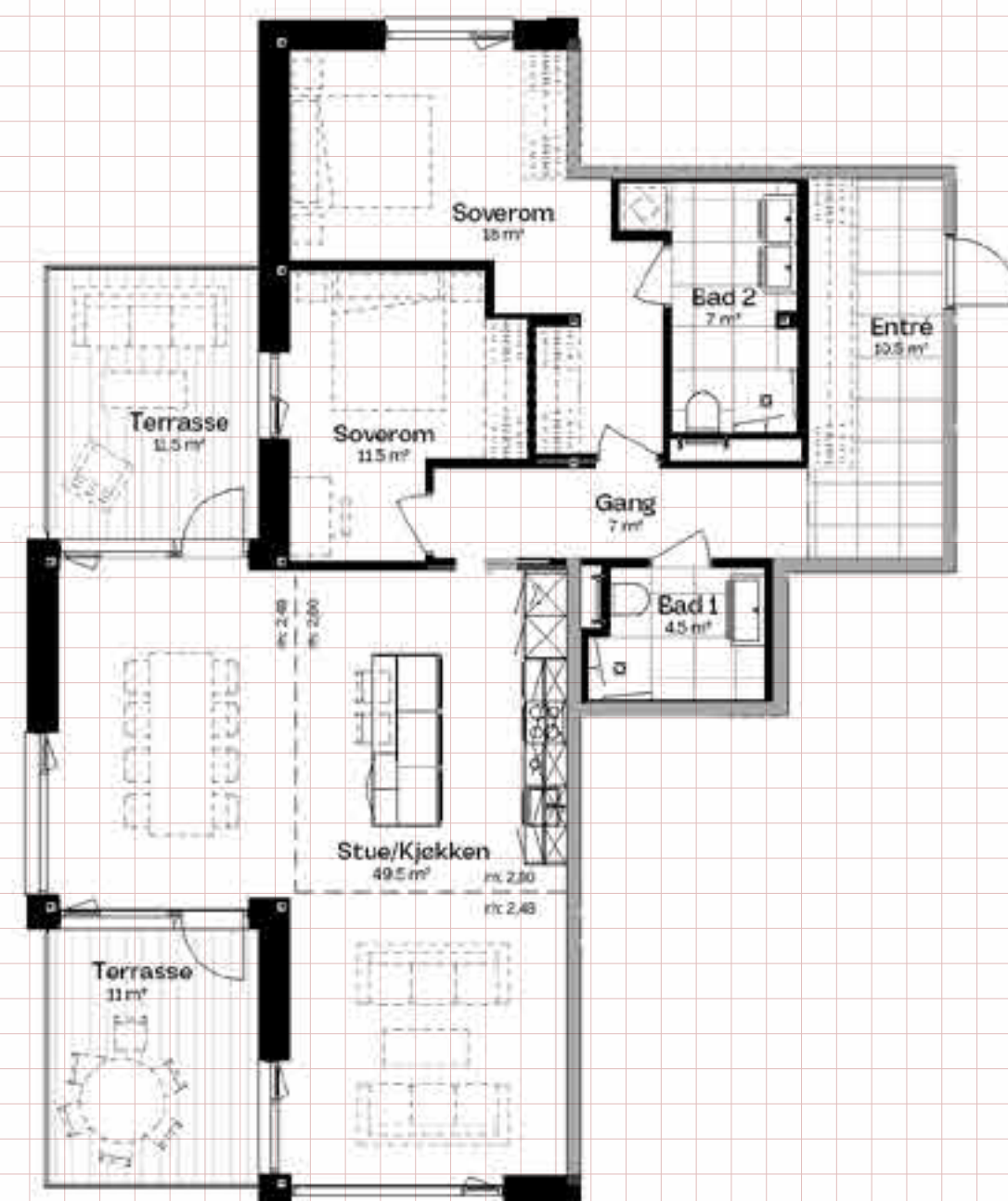
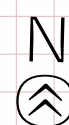
BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan

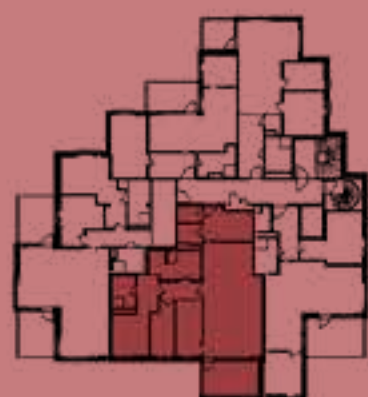


Fasade

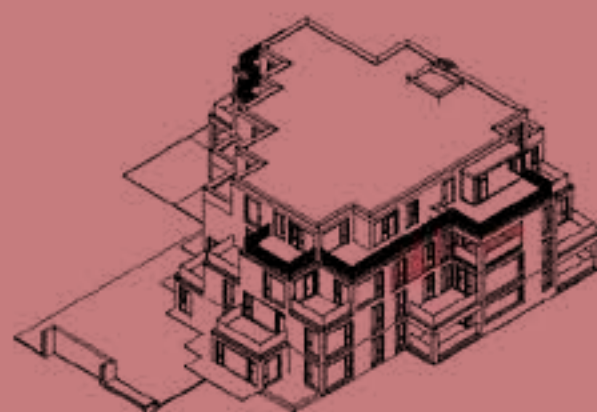


C302

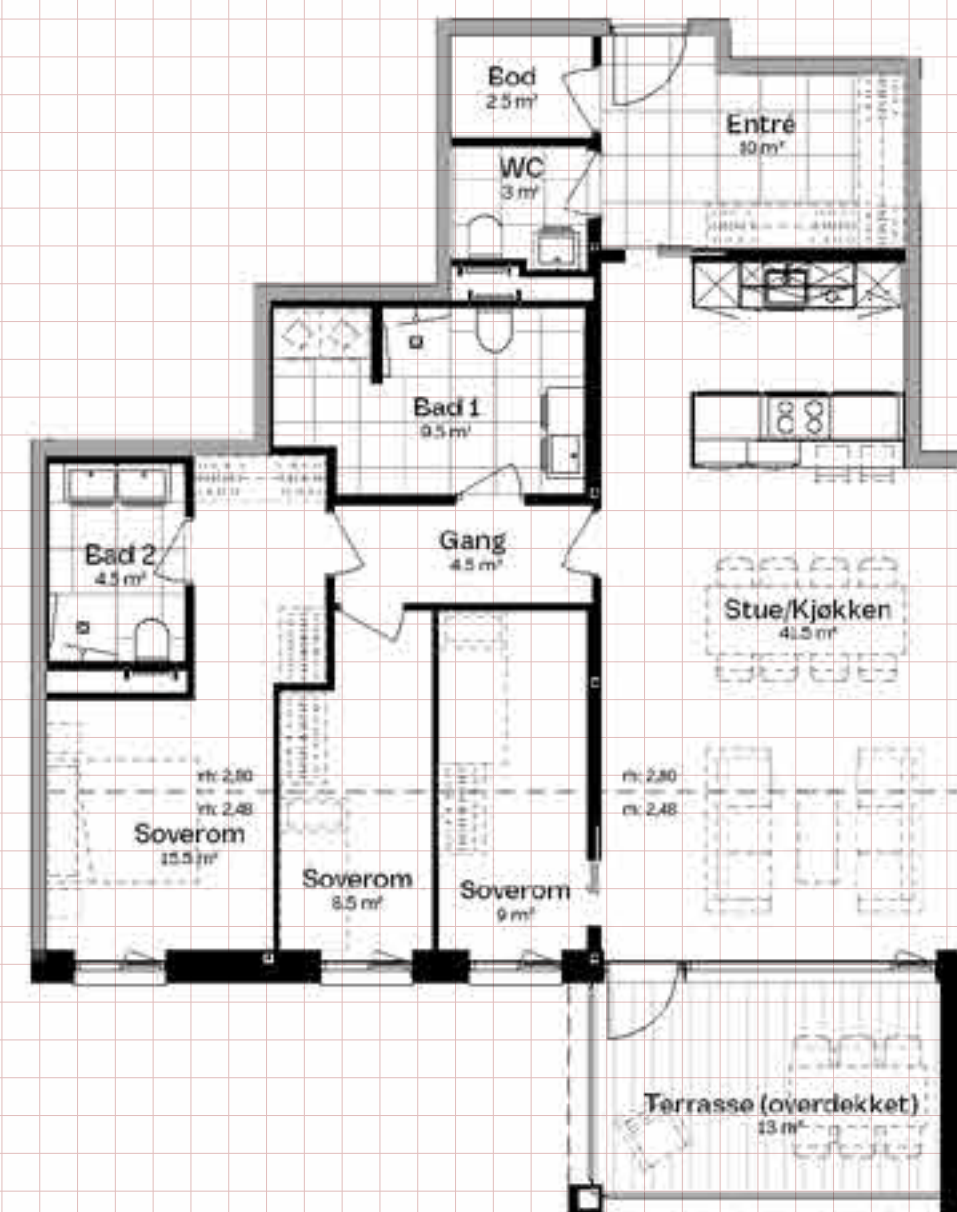
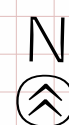
3. etasje
 3 soverom
 2 bad + WC
 Terrasse 13 m²
 BRA 120 m²
 BRA-i 115 m²
 BRA-e 5 m² (kjellerbod)



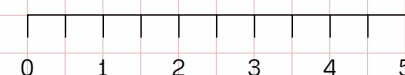
Etasjeplan



Fasade



Plantegningen viser tre soverom. For denne boligen er det noe fleksibilitet mht. å endre til to store soverom, hovedsoverom med større walk-in-garderobe og/eller større stueareal. Kontakt megler for alternative planløsninger.



C303

3. etasje

2 soverom

1 bad + vaskerom

Terrasse 14,5 m²

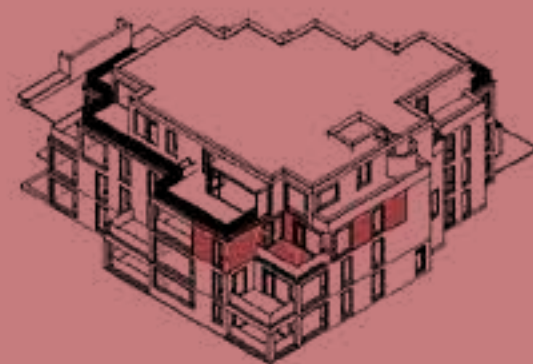
BRA 88 m²

BRA-i 83 m²

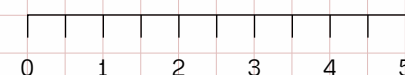
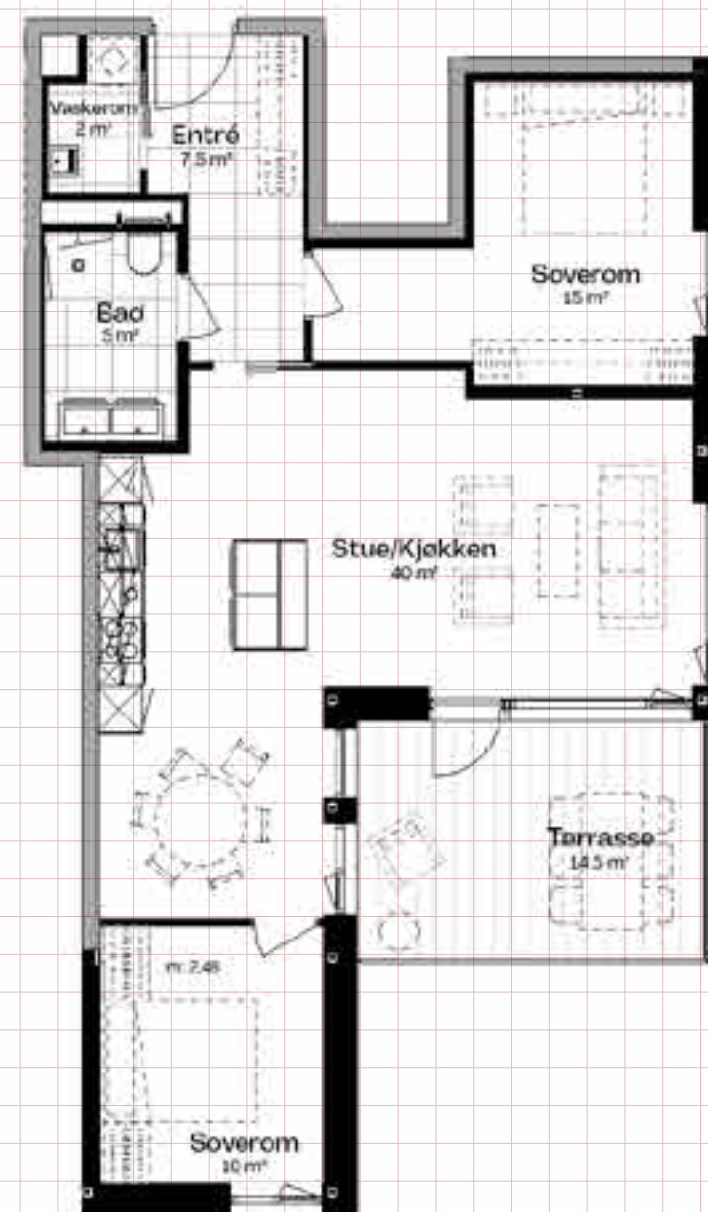
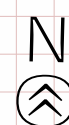
BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan



Fasade



C304

3. etasje

2 soverom

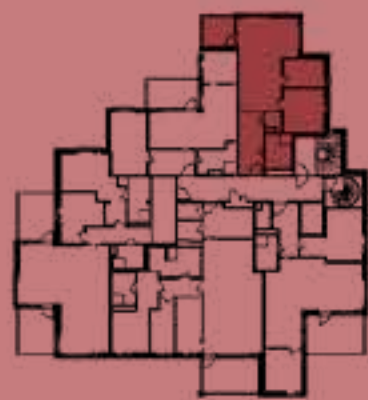
1 bad

Terrasse 6 m²

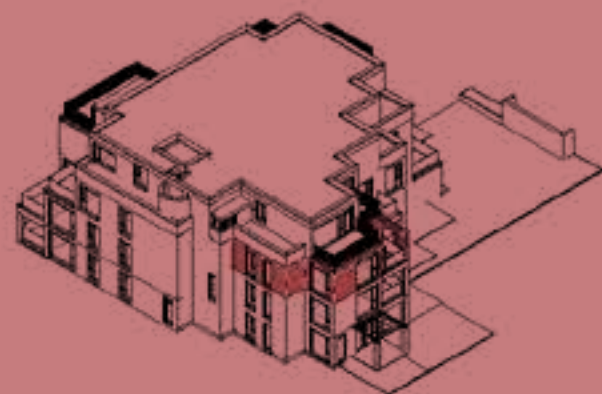
BRA 73 m²

BRA-i 68 m²

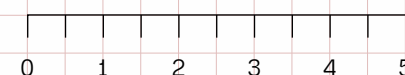
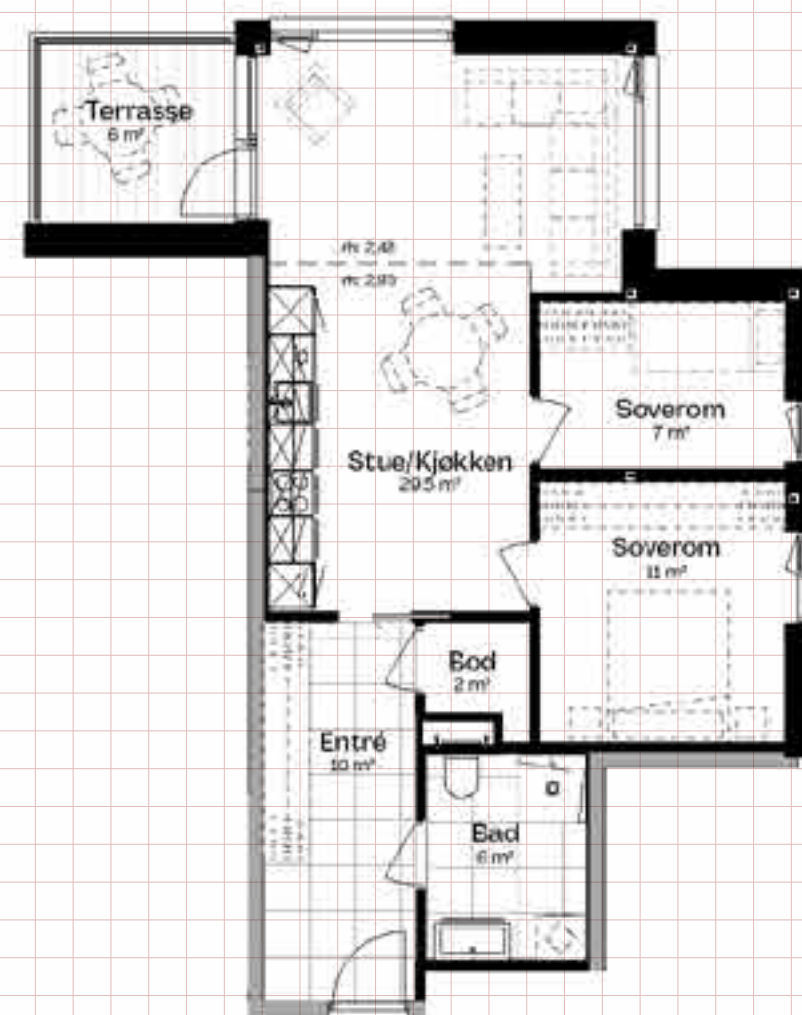
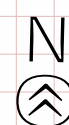
BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan



Fasade



C305

3. etasje

2 soverom

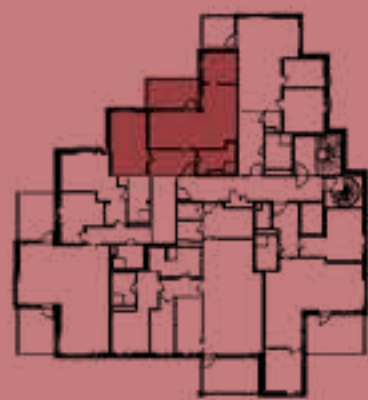
1 bad

Terrasse 9 m²

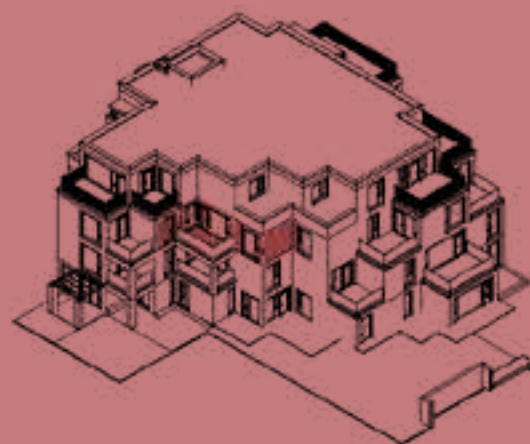
BRA 67 m²

BRA-i 62 m²

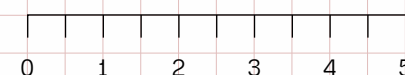
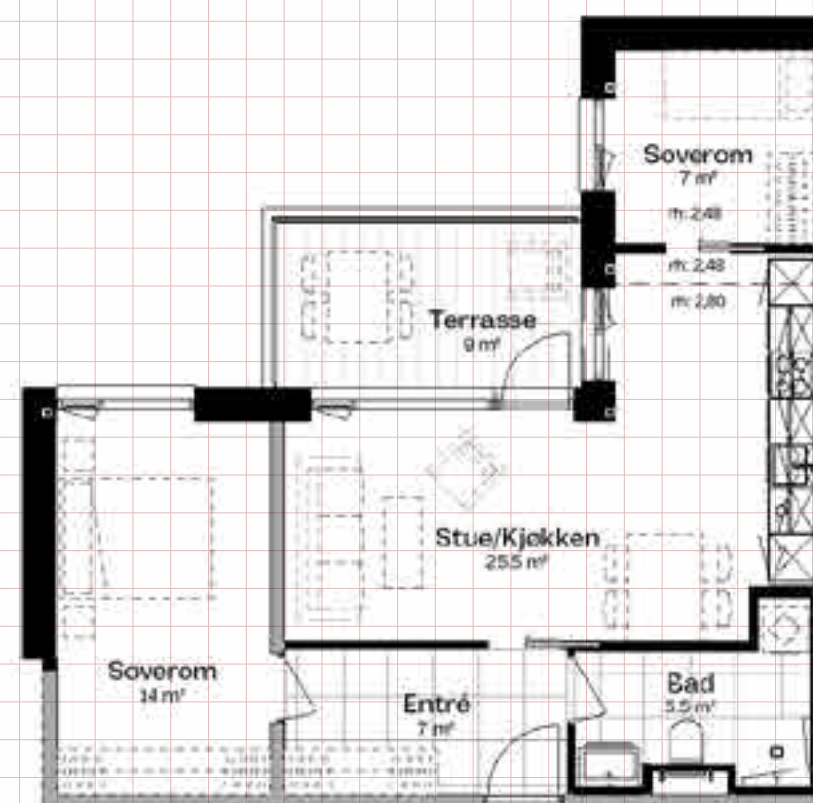
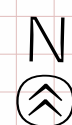
BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan



Fasade



C401

4. etasje

3 soverom

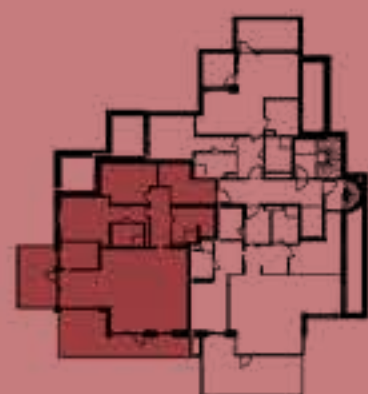
2 bad

Takterrasse 40,5 m²

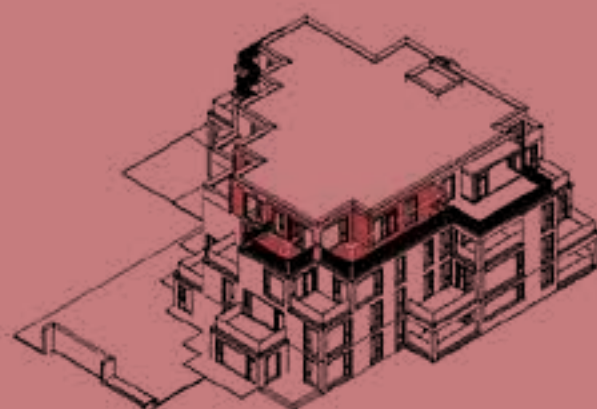
BRA 137 m²

BRA-i 132 m²

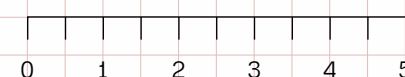
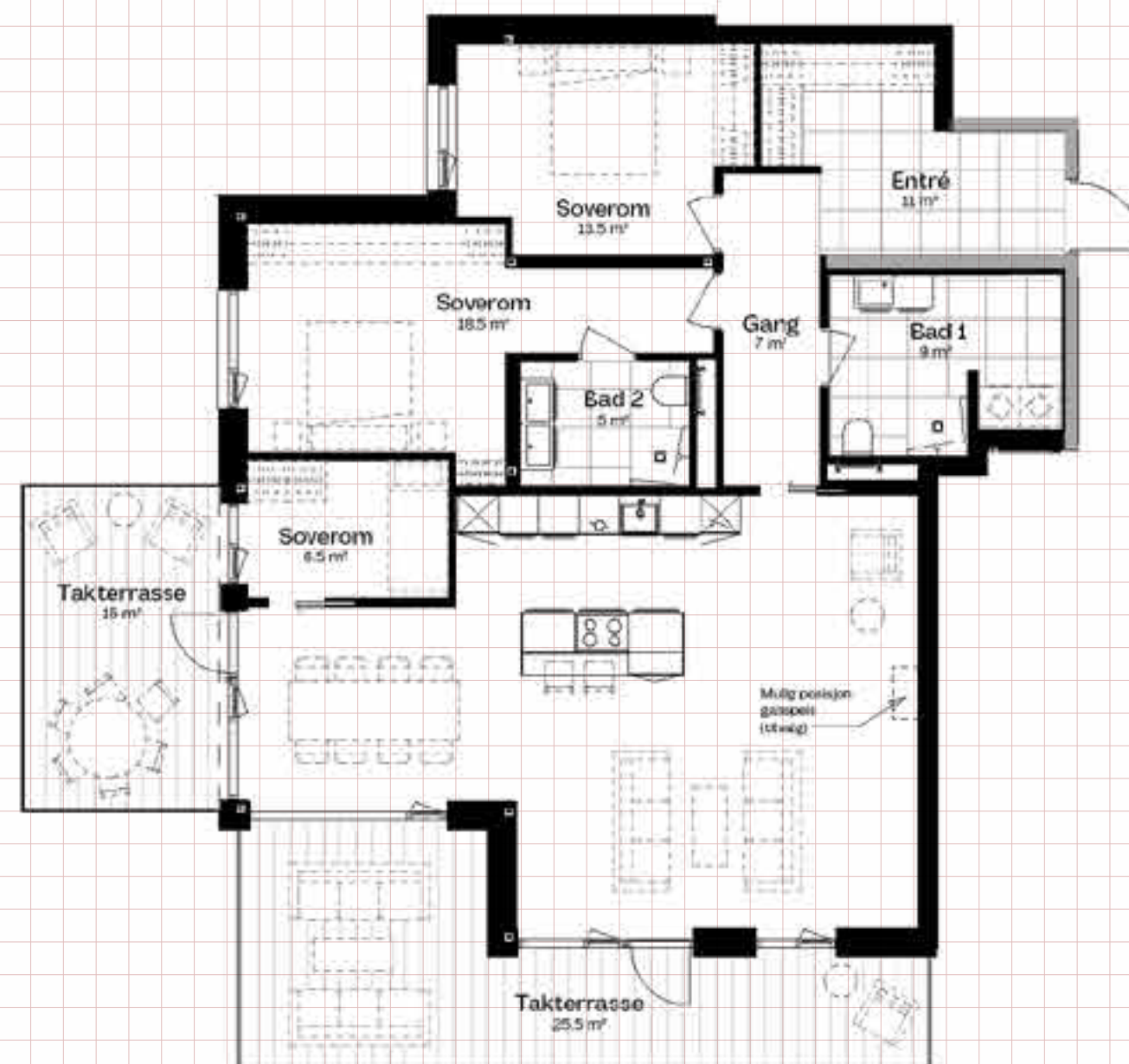
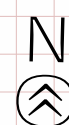
BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan



Fasade

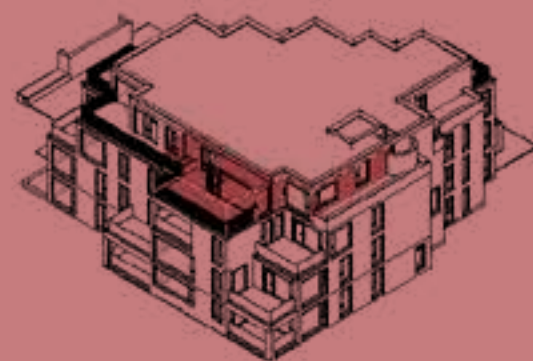


C402

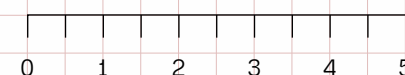
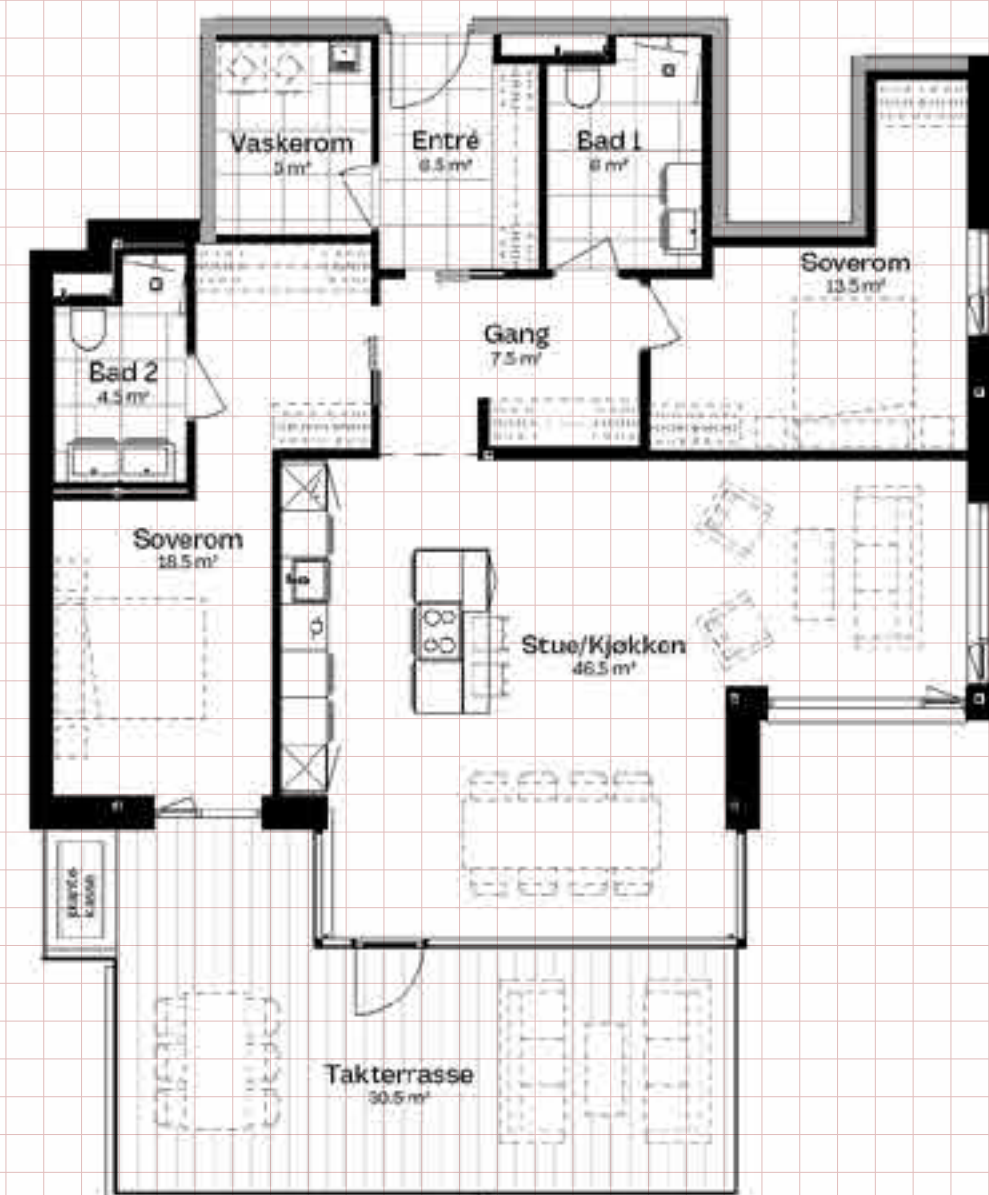
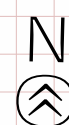
4. etasje
2 soverom
2 bad + vaskerom
Takterrasse 30,5 m²
BRA 118 m²
BRA-i 113 m²
BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan



Fasade



C403

4. etasje

2 soverom

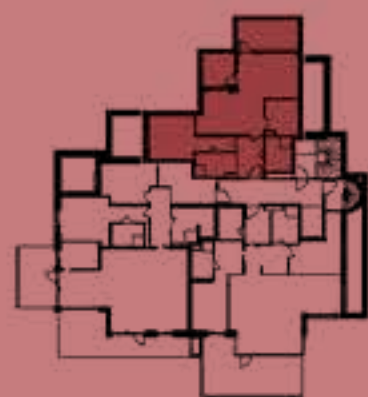
2 bad

Takterrasse 19 m²

BRA 84 m²

BRA-i 79 m²

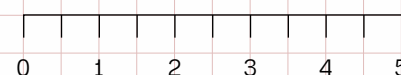
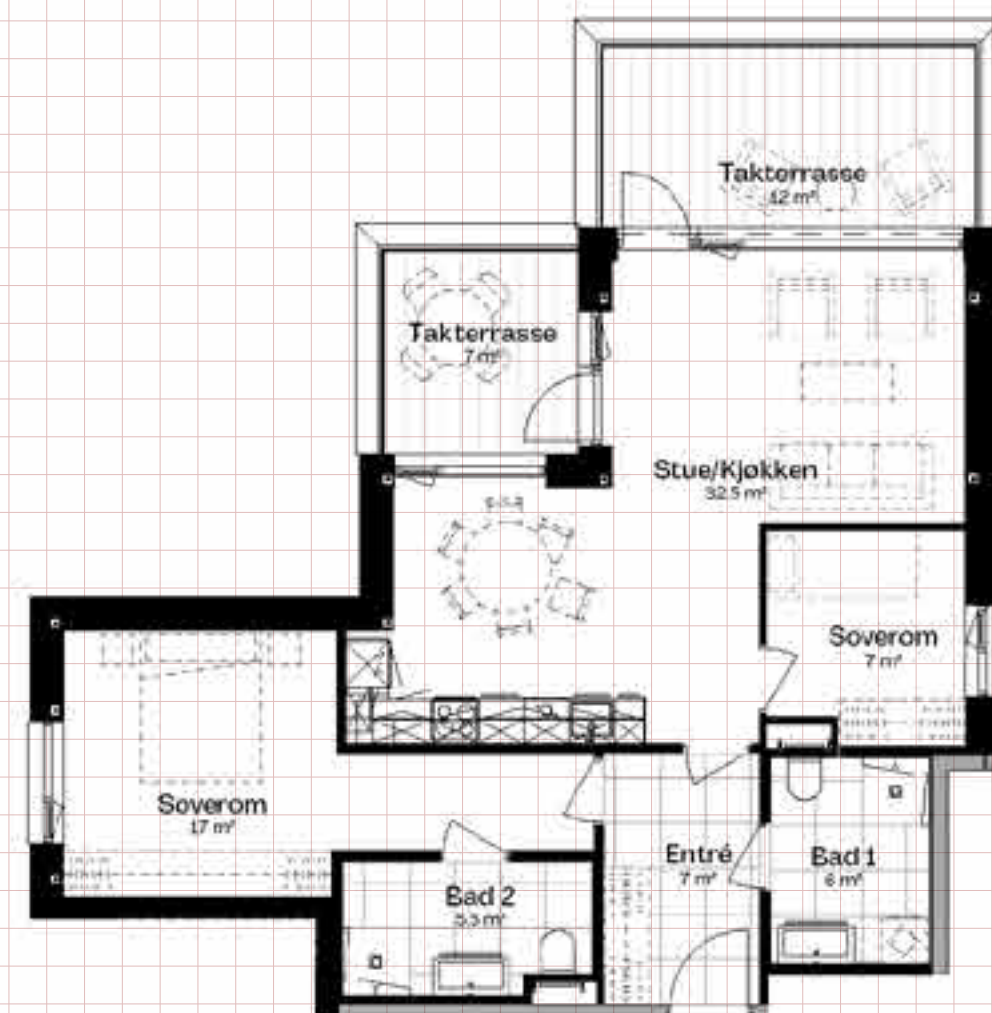
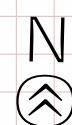
BRA-e 5 m² (kjellerbod)



Etasjeplan



Fasade



Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgs- og kontraktstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlig krav. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, type hvitevarer, fargevalg, tepper, dør og vindusform, listverk, bygningsmessige detaljer på fellesarealer og utomhus (herunder støttmurer), materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, fasadedetaljer, utomhusdetaljer, lekeutstyr mv.

Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Der produktnavn er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold om at selger kan bytte ut dette med produkt av tilsvarende kvalitet/standard.

Tegninger og 3D'er i prospektet viser ikke den reelle leveransen ettersom bygget ikke er ferdig detaljprosjektert når dette er utarbeidet. Blant annet er søyler, sjakter, evt. innkassinger, vvs-føringer og fordelerskap ikke komplett inntegnet/illustrert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav, branntekniske krav osv. Boligprosjektet prosjekteres etter gjeldende forskrift (TEK17), herunder NS8175 klasse C. Rammetillatelse foreligger.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong og stål. Der hvor søyler evt. blir synlig i rommet vil disse

bli brannmalt eller bygget inn, brannmalingen har en mer ujevn overflate, og innbygging kan kreve en påforing. Vegger mot fellesarealer og naboileiligheter utføres i betong eller som bindingsverkskonstruksjon. Fasadene bygges opp som isolerte stenderverksvegger med teglforblending. Innvendige vegger i fellesarealer leveres etter arkitektens anvisning. Innvendige vegger i leilighetene utføres i stenderverk, kledd med gipsplater.

Balkonger/terrasser

Rekkverk på balkonger og terrasser i Hus C utføres som spile-rekkverk i lakkert stål. Balkonger og terrasser leveres med royalimpregnert terrassegulv. Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong/terrasse, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting o.l.

Standard innvendig behandling

Gulv: Stue, kjøkken, soverom, gang og bod leveres med enstavs eikeparkett i naturfarget sjattering type Tarkett Pure Eik Rustic Plank XT.

I entré, gjestetoalett/WC og evt. vaskerom leveres gulvfliser i format 60x60 cm av type Mirage Elysian EY 03 Nat Beige Catalan. På baderomsgulv leveres fliser i format 60x60 cm av type Living Ceramics Gubi Light Soft Textured. På gulv i selve dusjonen leveres Gubi Light Nat. i format 5x5 cm.

Selger forbeholder seg retten til å velge eikeparkett og fliser av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. Både eikeparketten og de ulike flisene er mulig å se på visningssenteret på tomten.

Vegger:

Innvendige vegger i leilighetene leveres i gips, helsparklet og malt iht. NS3420 K3. Innvendige hjørner avrundes normalt med

akrylfug. Eventuell utbedring av ferdig malte flater foretas ved flikkmaling. Vegger mot naboileiligheter og trapperom, utført i betong eller lydvegg kledd med gipsplater, leveres med sparklet og malt overflate. I bod tilhørende leiligheten, samt i fellesarealer, leveres gipsvegger med sparklet skjøt og malt overflate iht. NS3420 K2.

Som standard er det valgt farger fra Jotuns fargekart: Sandbeige i entré og evt. gang, Linen White i stue og kjøkken samt Senses på hovedsoverom. Jotun Hvit Te på øvrige rom som soverom, bod, WC og vaskerom. Sokkelflis på eventuelt vaskerom og WC.

På vegger i baderom leveres fliser i format 60x60 cm av type Living Ceramics Gubi Light Soft Textured. På veggene i selve dusjonen leveres fliser i format 60x120 cm (stående) av type Living Ceramics Gubi Ductile Light Filo. Flis monteres uten fugefølge.

Himlinger:

I leilighetene leveres himling helsparklet og malt iht. NS3420 K3, enten i gips der det er behov for nedforing, eller i betong. I bod tilhørende leiligheten, samt i fellesarealer, leveres himling med sparklet skjøt og malt overflate iht. NS3420 K2. Rørføringer vil i all hovedsak skjules bak innkassinger og nedfores gips-himlinger, fortrinnsvis i entré, gang, bad/WC, vaskerom, bod og over kjøkkenskap. Nedforing kan også forekomme der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer, særlig i arealer med overliggende terrasse.

Kjøkken

Det leveres kjøkken fra Svane Kjøkkenet i modellen New Tradition som er en ny modell med smal treramme og malt askefiner med vertikal struktur. Fargen Greige leveres som standard, men kjøper kan vederlagsfritt velge mellom totalt 17 ulike frontfarger i forbindelse med tilvalgsprosessen. Som standard leveres demping både på skuffer og skap, samt kildesorteringsskuff under oppvaskkum. Push open på overskap, for øvrig avlange håndtak i heltre eik. LED-lysprofil innfrest i bunnen av overskap.

For leilighetene C401 og C402 leveres modellen S12 RAW fra Svane. Dette er en kjøkkenmodell med fullfinerte rammer og mørk eikefiner. Som standard leveres demping både på skuffer og skap, samt kildesorteringsskuff under oppvaskkum. Push open på overskap, for øvrig avlange håndtak i heltre eik. LED-lysprofil innfrest i bunnen av overskap.

Det leveres, både til New Tradition og S12 Raw, Caesarstone kompositt (kvarts) steinbenkeplate i fargen Bianco Drift. Det vil i forbindelse med tilvalgsprosessen tilbys et utvalg av benkeplater av samme kvalitet, uten tillegg i pris. Det leveres underlimt vask type Subline Silgranitt fra Blanco, samt ettgreps uttrekksarmatur i krom utførelse fra Tapwell, type ARM887.

Kjøkkenet leveres videre med integrerte hvitevarer fra Miele: Oppvaskmaskin (G 5651), kjøl/fryseskap (KDN 7713 E) og stekeovn (H 2465 BP). Der hvor platetopp er plassert på bakvegg, leveres planlimt induksjonsplatetopp i bredde 62 cm (KM 7361 FL) med Rørshetta Sense Slide ventilator over. Der hvor platetopp er tegnet på kjøkkenøy, leveres planlimt induksjonsplatetopp i bredde 80 cm med integrert ventilator (KMDA 7272 FL-U). Det tas forbehold om at det enkelte produkt er tilgjengelig ved monteringsstidspunkt, det leveres alternativt tilsvarende kvalitet fra Miele.

Egen kjøkkentegning for den enkelte bolig vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsprosessen. Selger

forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Mulig plassering er antydnet på kontraktstegning. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses detaljprosjekterte løsninger.

Innvendige dører

Innvendige kompaktdører fra Swedoor, type ettspeils i modellen Unique 01L. Kompaktdørene leveres i fargen Bomull og med dørhåndtak fra Formani i børstet stål.

Bad/WC

Innredning fra Haven i modellen H2 Oak Wood med heldekkende hvit servanttopp i bredde som vist på kontraktstegning (her vises også hvor det leveres dobbeltservant). For leilighetene C401 og C402 leveres samme modell, men i fargen Smoked Oak Wood. Selger kan velge å levere baderomsinnredning i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Det leveres speil over innredning og stikk på vegg ved siden av eller integrert i selve innredningen. Ettgreps servantbatteri i krom fra Tapwell, type EVM071.

Vegghengt toalett i hvit porselen med dempet toalettsete. Sisterne fra Geberit, TECE eller tilsvarende. Ettgreps dusj-batteri og dusjarmatur med toppdusj og håndholdt løsning i krom utførelse fra Tapwell, type TVM7200. Dusjvegg(er) i glass med aluminiumsprofiler/innfesting. Dusjnisje/dusjområde senkes ca. én flistykkelse i forhold til det øvrige gulvet for bedre vannhåndtering. Resten av badet utenfor dusjsone bygges tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom. Badekar er ikke standard, men kan bestilles som tilvalg der hvor det i plantegningen er stiplet et badekar.

Dimbare LED downlights i himling på bad og eventuell WC.

Vinduer/vindusdører

Det leveres vinduer med energiglass iht. krav. Vinduene leveres med aluminium utvendig og tre innvendig, ferdig malt fra fabrikk i farge tilpasset fasaden utvendig og hvite (Bomull) innvendig. Det leveres slagdør fra oppholdsrom til balkong/terrasse. Solskjerming/screens leveres som standard kun på de vinduer der beregninger/simuleringer gir utslag som medfører krav til solskjerming iht. forskrift. Enkelte vinduer vil ikke nåes ved ordinær vindusvask. Styret i sameiet gis derfor rett til å inngå renholdsavtale med en egnet tjenesteleverandør.

Hovedinngang

Boligene har inngang fra felles trapp- og heiskjerne, som også gir adkomst til felles garasjeanlegg for biler, sykler og boder.

Hovedinngangsdør til hver oppgang leveres med låssystem med brikke eller appstyrt åpningssystem. Innvendige fellesdører med lås leveres tilsvarende med adkomst via kort/brikke eller mobil.

Hver leilighet leveres med en hovedinngangsdør som tilfreds-stiller gjeldende brannkrav, med systemnøkkel som standard låsløsning. Det vil være mulighet for tilvalg med adkomst via kode, brikke eller mobil.

Endelig valg av leverandører og produkter besluttet under detaljprosjekteringen.

Takhøyde

For boligene i plan 1–3 i Hus C vil takhøyden i oppholdsrom være ca. mellom 2,75–2,82 m hvor det ikke er nedsenket, og under nedsenket areal vil takhøyden være ca. mellom 2,45–2,50 m. For boligene i plan 4 Hus C vil takhøyden i oppholdsrom være ca. mellom 2,55–2,60 m. Uansett etasje vil rom som bod, bad/wc, gang, entré og vaskerom være generelt nedforet for blant annet fremføring av ventilasjon (takhøyde på ca. 2,3 m). I enkelte øvrige områder vil det også være behov for fremføring av teknisk anlegg under den generelle takhøyden nevnt over.

Listverk

Det leveres gulvlister i eik natur tilpasset standard eikeparkett. Listverk fuges ikke mot vegg, så her må det påregnes synlige sprekker på 1–2 mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger. Overgang mellom vegg og tak fuges uten taklister. Det leveres også listfri overgang, gipsede smyg, mellom vegg og vindu.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav. Det installeres boligsprinkling med synlige sprinklerhoder.

Ventilasjon

Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i hver leilighet, fortrinnsvis plassert i himling/vegg i entré, gang, evt. bod eller vaskerom. Avtrekk fra bad/WC, kjøkken og evt. vaskerom med luftoverstrømning over terskel. Tilluft til øvrige oppholdsrom. For de boliger hvor det leveres platetopp med integrert benkeventilator på kjøkkenøy, blir det levert kullfilter og avkast i sokkel.

Oppvarming

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Det leveres ikke gulvvarme i bod. Fjernvarme fra Celsio (Hafslund). Varmtvann leveres fra felles energisentral. Det avsettes plass for individuelle målere av energiforbruk i koblingsskap for gulvvarme og rørfordelinger i leiligheten. Avregning av energiforbruk og hvor detaljert dette evt. skal gjøres bestemmes av sameiet selv. Endelig plassering av vannfordeling og varmemfordelingsskap besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Alle rom får stikkontakter som dekker krav etter NEK400 (med tilpasninger for tilgjengelig veggplass til stikk).

Det leveres belysning i bod og vaskerom. På bad, WC og entre leveres det LED downlights i himling. LED-belysning også under overskap på kjøkken. Som tilvalg kan det velges ekstra punkt som kan bli trukket åpent.

Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

Sanitær og evt. vaskerom

Det monteres kran og avløp for tilkobling av oppvaskmaskin i kjøkkenbenk. Det leveres ett opplegg for vaskemaskin og kontakt for tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel), enten på bad eller vaskerom, se symbol for vaskemaskin på kontraktstegning. Offentlig tilknyttet vann/avløp.

Rom som i kontraktstegning er benevnt vaskerom leveres med utslagsvask og ettgreps blandebatteri, samt sluk i gulv.

TV/internett

Selger innhenter tilbud fra anerkjent signalleverandør og inngår avtale på vegne av sameiet med bindingstid. Sameiet kan velge ny leverandør når bindingstiden er utløpt. Det leveres tomrørsanlegg fra svakstrømskap i leilighet til 1 stk. uttak i stue. Det er lagt til grunn at kunde benytter trådløs distribusjon av signaler i leilighetene, evt. tomrør og kabling til andre rom må bestilles av kunde selv som tilvalg. Det gjøres oppmerksom på at svakstrømanlegget ikke prosjekteres eller utføres i henhold til NEK 700.

Tegninger av tekniske anlegg

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro som blir tilgjengelig i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av vertikale og horisontale sjakter for tekniske føringer og stolper.

Parkeringskjeller

Det bygges felles parkeringskjeller. Det medfølger rett til kjøp av parkeringsplass kun til leiligheter der dette er angitt i prislisten. Se den til enhver tid gjeldende prisliste for nærmere informasjon.

Til hver parkeringsplass leveres 1 stk. portåpner for åpning av garasjeport. Vannansamlinger som følge av snøsmelting fra biler må ivaretas ved daglig drift, det leveres ikke sluk (krever oljeutskiller). Betongvegger og betonghimling sprøytemales/støvbindes.

Parkeringskjeller er ikke detaljprosjekttert. Fri kjørehøyde vil være ca. 2,10–2,20 meter. Lokale nedforinger for tekniske installasjoner vil forekomme, fortrinnsvis langs vegger. De fleste parkeringsplasser vil dimensjoneres etter parkeringsveileder i Byggforskserien oktober 2023. Noen parkeringsplasser vil være smalere enn Byggforskserien 2023 legger til grunn, men fortsatt tilfredstillende etter tidligere Byggforskserie. Alle parkeringsplassene tilfredsstiller Boligprodusentenes bransjenorm. Parkeringsplassene vil være minimum 5,0 meter lange og variere i bredde avhengig av søyler og konstruksjoner. Kjørebanebredden mellom parkeringsrekkene blir i hovedsak mellom 6,3–6,5 meter.

Det vil bli mulig å bestille ladepunkt for el-bil i forbindelse med tilvalgsprosessen, enten ved bestilling via elektriker eller via leverandør av ladesystem. Det vil påløpe en månedlig kostnad for administrasjon, drift- og fordeling av forbruk på hver enkelt lader. Kapasitet for lading kan bli begrenset ut ifra hvor mange som lader samtidig. Det vil bli inngått kollektiv avtalte med leverandør for avlesning av forbruk. Det leveres lås på dører fra garasjeanlegget til innvendige fellesarealer/trapperom.

Treningsareal

Det er planlagt et treningsareal i Hus B, plan 1. Arealet vil bli innredet med en rekke apparater og maskiner. Gulv leveres som sportsgulv eller tilsvarende. Vegger leveres som malt betong og gips. Himling leveres med systemhimling med belysning og sprinkler. Ventilasjon med aggregat plassert i himling eller på vegg. Plassering av bærende konstruksjoner og innredninger/treningsstasjoner er ikke endelig og vil kunne endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Endelig valg av apparater/maskiner/leverandører besluttet ifm. detaljprosjektering. Illustrasjoner av treningsarealet viser bare et konsept og er ikke bindende for endelig leveranse.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme, se leveransebeskrivelsen.

Utomhus

Utomhusarealene er ikke detaljprosjekttert og det vil derfor forekomme endringer på utomhusplanen som følger av prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til både offentlige krav, utforming og materialvalg, se forbehold i salgsoppgaven.

Utvendige vannkraner for felles bruk vil bli plassert der selger finner dette hensiktsmessig. Endelig materialbruk og omfang er ikke detaljprosjekttert. Det leveres utendørs belysning etter en nærmere detaljert belyningsplan.

Bod

Det medfølger til hver leilighet én stk. ekstern bod i kjeller på minimum 5 kvm. Boliger under 50 kvm BRA-i får ekstern bod på minimum 2,5 kvm iht. forskriftskrav.

Strømskap og fordelerskap strøm/tv/internett

Hver bolig får strømskap plassert i fellesarealer, i tillegg til strømskap inne i boligen. Plassering av skap besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjektering. Det vil kunne bli behov for å sette utvendig fordelerskap for strøm og tv/internett inne på tomten. Endelig plassering av disse besluttet i så fall av selger ved detaljprosjektering av prosjektet.

Avfallshåndtering og postkasser

Det etableres felles avfallsrom ytterst i garasjeanlegget. Alle postkasser er foreløpig prosjekttert innendørs i forbindelse med

respektive hovedinngang, men selger forbeholder seg retten til å kunne levere postkasser utendørs.

Tilvalg

Det vil bli mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av egen bolig. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide tilvalgsmateriell/ portal, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Bestillinger i forbindelse med tilvalg, avtales med og faktureres direkte fra entreprenør. Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg selv om kjøper måtte anse ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen. For tilvalg gjelder betingelser som blir presentert av entreprenør ved oppstart av tilvalgsprosess, herunder betalingstidspunkt. Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner, sjakter eller avløp og vanntilførsel. Se for øvrig også ytterligere informasjon om tilvalg gitt i salgsoppgaven.

Forvaltning, drift og vedlikehold

Ved overtakelse leveres enkel elektronisk FDV/brukerveiledning til hver enkelt bolig. Ytterligere dokumentasjon vil ikke kunne påregnes. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon, kan dette bestilles av rådgiver/entreprenør mot betaling.

Oslo, 21. mai 2026
Montebello Terrasse AS
v/ Veslefrikk Eiendom AS



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme, se leveransebeskrivelsen.

Salgsoppgave

Selger/Hjemmelshaver Montebello Terrasse AS org. nr. 913 696 565 C/O Veslefrikk Eiendom AS Postboks 2424 Solli, 0201 Oslo	
Eiendomsmegler Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS org.nr: 998 387 361 Postboks 1613 Vika, 0119 Oslo	
Iga Okon, Ansvarlig megler io@sem-johnsen.no, 91 99 48 84	
Kristian Bull, Eiendomsmegler kb@sem-johnsen.no, 92 48 48 00	
Hovedoppdragsnummer 20-25-5017.	
Oppgjør Oppgjørstjenester vil bli utført av Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org. nr. 999 638 996 Postboks 1613 Vika, 0119 Oslo. E-post: oppgjor@sem-johnsen.no	

Meglere vederlag
Megler har et vederlag på 0,65 % eks. mva. av salgssum. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på vederlag. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger.

Lovgrunnlag
Kjøpet reguleres av; Lov om avtale med forbruker om ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova §12 og at kjøper iht. lovens §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper ansees å være profesjonell/investor/gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet. I slike tilfeller kan selger kreve at avtalen reguleres etter Avhendingslova. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Matrikkel/Adresse
Gnr. 29, bnr. 87, 93, 136, 354, 355 og 713 i Oslo kommune. Eiendommene skal sammenføres. Seksjonsnummer for

hver leilighet fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adressene antas å bli Montebello terrasse 1, 3 og 5 (0379 Oslo), men dette skal endelig fastsettes av kommunen innen overtagelse.

Tomt
Eiet tomt på ca. 7,4 mål. Det tas forbehold om mindre arealjusteringer i forbindelse med utbyggingsprosjektet.

Prosjektet
Prosjektet er planlagt med totalt 62 boliger fordelt på tre leilighetsbygg med fire boligplan og underliggende garasjeanlegg. Rammetillatelse ble gitt 23.12.25. Arkitekt er CODE arkitektur og landskapsarkitekt er Studio Oslo Landskapsarkitekter.

Eierform og organisering
Leilighetene i prosjektet Montebello terrasse planlegges organisert i et eierseksjonssameie.

Eiendommen er planlagt seksjonert som et sameie med 62 boligseksjoner, men selger forbeholder seg retten til å organisere hver av de tre leilighetsbyggene i et eget sameie. Hus C er planlagt med 18 boligseksjoner.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører i forbindelse med konstituerende årsmøte. Dokumentene vil i sin endelige form fremlegges/ vedtas i forbindelse med ekstraordinært årsmøte og kan senere endres.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin enhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens §31, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Denne panteretten (legalpanten) er fastsatt i eierseksjonsloven til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Arealer innenfor gnr. 29, bnr. 87 m/flere (heretter benevnt «fellesarealene») vil være eiet av selger frem til hele prosjektet er ferdigstilt og deretter bli overført til sameiet/sameiene i fellesskap. Selger forbeholder seg retten til å organisere

og fordele eksterne boder (kjellerboder/sportsboder), parkeringsarealer, biloppstillingsplasser, utearealer og andre rettigheter på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som realsameie/del av sameiets fellesareal, som bruksrett eller tilleggsdel til boligseksjon eller som en særskilt næringsseksjon/anleggseiendom. Avhengig av den valgte organisering vil kjøpers eventuelle bruksrett bli sikret ved skjøte, tinglyst rettighet eller på annen hensiktsmessig måte. Det kan være aktuelt med reseksjonering frem til siste seksjon er solgt, og kjøper/sameier kan ikke motsette seg å undertegne nødvendige begjæringer/ erklæringer i denne sammenheng. Kjøper/sameier plikter å medvirke til slik reseksjonering så fremt dette ikke vesentlig forringer verdien av kjøpers/sameiers egen seksjon.

Kjøper plikter til å medvirke til at selger kan gjennomføre øvrige deler av prosjektet, herunder eventuelle endringer selger finner hensiktsmessig/forsvarlig. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle private- og offentligrettslige søknader/erklæringer i forbindelse med byggesak, deling/seksjonering, grensejusteringer, sameieorganisering og tinglysing.

Når sameiet er etablert, innkaller selger styret til ferdig-befaring av sameiets fellesarealer. Dersom sameiets styre på overtagelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av selger, kan selger før overtagelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtagelsen, enten ved at disse personene innvelges i sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall seksjoner, type seksjoner, antall byggetrinn, eierform og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, evt. lovjusteringer eller lignende.

Merk at eierseksjonsloven setter begrensning slik at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i det samme eierseksjonssameiet. Dette gjelder både for direkte og indirekte eierskap.

Fellesutgifter
Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter.

Hvor store kostnadene blir vil blant annet avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Fellesutgiftene fordeles med 30 % likt og 70 % etter sameiebrøken. Basert på erfaring estimeres disse til ca. kr 35-40,- per kvm BRA per måned. Fellesutgiftene skal blant annet dekke kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel, revisjon, samt strøm og drift og vedlikehold av fellesarealer inne (herunder trapperom og treningsareal) og ute.

Felleskostnader for garasje er stipulert til å bli ca. kr 250,- per plass per mnd. Avsetning til vedlikehold vil normalt ikke være inkludert. Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsarealet, skal dekkes med likt beløp per parkeringsplass, uavhengig av hvordan disse er organisert.

I tillegg til felleskostnadene kommer følgende faste eierkostnader:

- Eiendomsskatt faktureres direkte fra Oslo kommune til den enkelte leilighetseier og vil variere avhengig av størrelse på boligen.
- Eventuelt TV og bredbånd. Selger vil levere ferdig kablet anlegg frem til leiligheten. Kostnad vil være avhengig av valgt løsning. Ved tegning av abonnement tilkommer en tilknytningsavgift.
- Kostnader til strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold for den enkelte enhet. For oppvarming anslås det kr 15,- pr. kvm/mnd.

Selger vil budsjettere driftskostnadene for første hele driftsår, og på bakgrunn av dette beregne andel av felleskostnader som kjøper er forpliktet til å dekke. Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter forplikter kjøperen/seksjonseieren i forbindelse med dette. Driftskostnadene er budsjettert på bakgrunn av erfaringstall fra lignende prosjekter og vil kunne være gjenstand for senere endringer etter vedtak i årsmøtet.

Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den enkelte kjøper/seksjonseier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter.

Etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt vil forretningsfører innkalle seksjonseierne til generalforsamling i sameiet for blant annet valg av nytt styre. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

Formuesverdi og eiendomsskatt
Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Skatteetaten beregner en markedsverdi for boligen som er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sin modell for beregning. I beregningen tas det hensyn til boligens lokasjon, areal, byggeår og boligtype. Formuesverdien for primærbolig er 25 % av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100 % av dokumentert markedsverdi. Alternativt kan du selv sende inn dokumentasjon (kjøpekontrakt) som bekrefter markedsverdien. Se www.skattetaten.no for ytterligere informasjon. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

Det er eiendomsskatt på boliger i Oslo kommune. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende satser på Oslo kommune sine hjemmesider. Beløpet beregnes først når boligen er ferdigstilt. Eiendomsskatten tar utgangspunkt i boligverdien fra Skatteetaten eller kommunal boligtakst. Først reduseres verdien med 30 % og deretter gis det et bunnfradrag på kr 4900 000,- for hver godkjent boenhet. Dette gir skattegrunnlaget som det skal betales 1,7 promille av i 2026. Eiendomsskatten kan variere fra år til år. Det tas forbehold om at kommunen gjør endringer frem til overtagelse.

Parkering og boder
Det følger med én bod iht. forskriftskrav per leilighet på minimum 5 kvm (for boliger under 50 kvm BRA-i er forskriftskravet minimum 2,5 kvm). Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av eksterne boder.

Det medfølger rett til kjøp av parkeringsplass kun til leiligheter der dette er angitt i prislisten.

Overtagelse og innflytting
Prosjektet er planlagt gjennomført i ett byggetrinn, men selger forbeholder seg retten til trinnvis utbygging. I perioden frem til hele prosjektet er ferdigstilt må kjøpere påregne at det fore-

kommer byggearbeider. Selger vil forsøke å begrense ulempene for kjøpere. Ikke opparbeidede arealer på tomten vil bli sikret.

Forventet ferdigstillelse er 2. kvartal / 3. kvartal 2028, men dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulk.

Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Cirka 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor den varslede overtagelsesperioden.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift, vedlikehold) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtagelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtagelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtagelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger, og megler anbefaler i slikt tilfelle at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

Priser

Priser på boligene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten vil utgjøre 2,5 % av andel tomteverdi, ca. kr 1600,- per kvm BRA-i. Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 545,-. Tinglysningsgebyr for pantobligasjon i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 545,- per obligasjon. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted. Se prisliste for totale kjøpsomkostninger bolig for bolig.

I tillegg innbetales à konto kr 2500,- (fastledd) + 50,- per kvm BRA-i til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til sameiet. Beløpet vil kreves inn gjennom forretningsfører ved overtagelse, ofte i forbindelse med første faktura for felleskostnader.

Betalingsplan

Det forutsettes at 5 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktingngåelse til meglers klientkonto (ved avsluttet gjennomføring og garanti iht. buofl. §12). Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller

i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Oppgjøret må komme fra kjøpers bankkonto, lånebank og/eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for kjøper.

Garantier

Det skal av selger stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, iht. bustadoppføringslova §12. Garantien stilles omgående etter at avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelser, er det likevel tilstrekkelig at garantien stilles straks etter forbeholdene har falt bort. Det skal i alle tilfeller stilles garanti før byggearbeidene igangsettes.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmels-overgang, må selger stille garanti iht. bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stilt sikkerhet for kan utbetales til selger. Godskriving av renter tilfaller selger ved § 47-garanti. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Ved salg til selskap/AS forbeholder selger seg retten til å anvende avhendingslova, dvs. ingen garantistillelser etter bustadoppføringslova.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Det vil, på vegne av sameiet, bli inngått forsikringsavtale som løper fra overtakelsen, slik at sameiet er løpende forsikret også når kjøperne flytter inn og har overtatt sine boliger. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i detalj-reguleringsplan for Montebello terrasse 1 m.fl., S-5230, vedtatt 28.08.2024. I nordøst er det regulert gang-/sykkelvei fra Noreveien til Montebello T-banestasjon omfattet av samme reguleringsplan, og nordøst for denne veien pågår det regulering/plansak omtalt som Husebyplatået (saksnr. 201701323 hos PBE) hvor det planlegges for en større utvikling med oppføring av boliger, forretning, bebyggelse

for offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, torg og friområder. I nordvest grenser prosjektet mot T-bane (reg. S-4299). I syd grenser eiendommen til veien Montebello terrasse og syd for denne veien er det etablert boligbebyggelse, reguleringsplan S-4220 ("småhusplanen").

Vei, vann og avløp

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp, og det vil bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, fjernvarme, elektrisitet, data/tv og evt. andre ledninger. Disse ledningene er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som normalt vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingstidspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Sameiet vil ha direkte adkomst til offentlig vei.

Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser, samt hva som vil følge av sameiets vedtekter. Grunnboksutskrifter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven og er før sammenføring av eiendommene og seksjonering.

Seksjonene vil være fri for rene økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold. Dersom nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer.

Eiendommene er per i dag ikke sammenføyd. Det er tinglyst en rekke erklæringer, servitutter og pant på de ulike matriklene. Eiendommene som skal sammenføyas er utskilt fra Montebello Gård og er påheftet villaklausuler. Det er selgers ansvar å gjennomføre ekspropriasjon slik at utbyggingen kan gjennomføres uavhengig av de påheftede servituttene. Statsforvalteren har gitt selger tillatelse til å ekspropriere servituttene. Vedtaket om ekspropriasjon er påklaget og ble per april 2026 sendt fra Statsforvalteren til endelig behandling



i Kommunal- og distriktsdepartementet. Kontakt megler for å få tilsendt grunnboksutskrifter og/eller tinglyste erklæringer/servitutter/heftelser for aktuelle eiendommer.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper. Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til ekstraordinært årsmøte. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter/sameiemøter.

Selger vil gjennom eiendomsmegler 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. Kjøpekontrakten utgjør et bilag til denne salgsoppgaven. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til kontraktstegninger, tegninger i prospekt samt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger utover det som følger av prospekt/kontrakt og annen dokumentasjon av boligen er ikke del av selgers leveranse og kan ikke påkreves fra kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utover selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumentasjon. Dette er kostnader som kjøper selv må dekke.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også eventuelle budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på bolig og eventuell biloppstillingsplass oversendes som budskjema via e- post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» (BankID) knappen på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Eiendommens adresse (bolignumner), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold skal fremkomme av kjøpetilbudet. Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Før formidling av kjøpetilbud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere kjøpetilbudet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet

fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig vises til «Forbruker-informasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

Avbestilling

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillings-rett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha bestilt skal i slikt tilfelle uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av dette.

Forretningsførsel

Selger vil, for sameiets regning, engasjere forretningsfører for sameiets første driftsår. Kostnader for dette er medtatt i budsjett. En slik avtale vil normalt ha varighet på tre år. Forretningsfører vil innkalle eierseksjonseierne til et ekstra-ordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/overtagelse. Kostnader knyttet til dette belastes sameiet.

Driftsavtaler

Selger vil inngå bindende service- og driftsavtaler (f.eks. heis) som er nødvendige eller anses hensiktsmessige for drift av bygg/eiendommen på vegne av sameiet før overlevering. Det vil være bindingstid for de ulike driftsavtalene. Det er en forutsetning for selgers reklamasjonsansvar at sameiet har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass gjennom hele garantiperioden.

Adgang til utleie

Boligene kan fritt leies ut til boligformål. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA-i) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innervegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses (BRA-e) i prislisten – dette er boligens areal utenfor boenheten og som tilhører denne. I dette tilfellet gjelder det bod utenfor boenheten (kjellerbod).

Arealer påført i prospektets plantegninger er i flere tilfeller avrundet til nærmeste halve eller hele kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Arealer per bolig fremkommer av kontraktstegning og prisliste.

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod(er), sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel frittstående sportsboder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggs-informasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlings-høyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Byggemåte/Standard/Utstyr

Se leveransebeskrivelsen som utgjør en del av denne salgsoppgaven.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av utførende entreprenør etter at detaljprosjektering er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får gjennom FDV-dokumentasjonen ved overtagelsen. Energikarakter er per tid beregnet til minimum C, men detaljprosjektering og valgte løsninger kan gi karakter B.

Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre/digital portal og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg og endringer er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova §9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/selger. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessant/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessant/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning.

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

Forbehold

Gjennomføring forutsetter:

- at alle nødvendige tillatelser herunder igangsettingstillatelse, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt i god tid før planlagt gjennomføring.
- at vedtak om ekspropriasjon blir endelig stadfestet av departementet og ikke senere blir satt til side, samt at samtykke til forhåndstiltredelse blir gitt.
- at detaljprosjekteringen ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen.
- at det inngås en for selger tilfredsstillende entrepriseauftale og byggelånsfinansiering.
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60 % av verdien av boligene iht. prisliste.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 15.06.2027, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper. Kjøper kan på sin side kansellere inngått kjøpekontrakt dersom selger ikke innen 15.06.2027 formelt har vedtatt byggestart og gitt kjøper skriftlig varsel om overtagelsesperiode. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om de ovennevnte forutsetninger ikke er oppfylt. Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saks-behandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside/annonser/illustrasjoner og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. gasspeis og garderobeskap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markeds-førmingsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke nødvendigvis en aktuell/konkret bolig. Det gjøres særskilt oppmerksom på at utsiktsbilder/ bakgrunnsbilder på de ulike illustrasjonene ikke gjenspeiler eksakte forhold fra en spesifikk leilighet. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette; solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv., før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekterings-prosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Denne salgsoppgave samt illustrasjoner viser planlagt bebyggelse. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger og plasseringen av disse, vil avvike fra illustrasjonene.

Komplett salgsmateriell omfatter prospekt som også inneholder plantegninger og leveransebeskrivelse, prisliste, grunnboksutskrifter, reguleringsplan med bestemmelser, selgers standard kjøpekontrakt, utkast til vedtekter og budsjett, kjøpetilbud og forbrukerinformasjon om budgivning. Ved avvik i prospektet er det angivelsen i leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Plantegninger er ikke gitt i eksakt målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende. Selger og megler tar forbehold om eventuelle trykkfeil i prospektet og øvrige dokumenter.

Transport/overdragelse før overtagelse

Kjøpers overdragelse av kjøpekontrakten før overtagelse av eierseksjonen/boligen (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke.

Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av den opprinnelige kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler (inkl. bestilte tilvalg/endringer) som er inngått mellom selger/entreprenør og kjøper i forbindelse med den opprinnelige kjøpekontrakten.

Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales meglers klientkonto i samsvar med avhendingslova § 1-1 fjerde ledd.

Dersom samtykke til salg av kontraktsposisjon gis av selger, skal kjøper betale kr 50 000,- i transportgebyr til selger. Dette beløpet kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger på meglers klientkonto. Signert transportavtale skal overleveres til selger omgående etter at transportavtale er inngått mellom kjøper og ny kjøper. Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under den opprinnelige kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper har innbetalt i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom kjøpere, inkluderes nye kjøpere blant kjøpers

nærmeste familie, ektefelle eller foretak kjøper disponerer, kreves dette forhåndsgodkjent av selger og det påløper et dokumentbehandlingsgebyr til selger på kr 30 000,-.

Hvitvaskingsloven

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Personopplysninger

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, leveransebeskrivelse, reguleringsplaner, grunnboksutskrifter og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Oslo, 21. mai 2026



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme, se leveransebeskrivelsen.

Bli med på eventyret

Husker du Veslefrikk fra eventyret? Han hadde en fele som fikk folk til å danse. Vi i Veslefrikk Eiendom har ingen magisk fele, men vi danser likevel.

Vi drømmer om å utvikle kvalitetsboliger som er vakre og kompromissløse, kanskje til og med litt magiske. For oss er drømmen allerede gått i oppfyllelse.

I Veslefrikk finner du noen av landets mest erfarne eiendomsaktører som sammen har utviklet en rekke spektakulære og prisbelønte prosjekter i Østlandsområdet. En viktig ting vi har lært på veien, er at det å være kompromissløs på kvalitet står seg best. Derfor skal vi alltid bygge kvalitetsboliger uansett hvor vi utvikler dem.

veslefrikkeiendom.no

Veslefrikk



Megler



SEM & JOHNSEN

Iga Okon

Eiendomsmegler/partner

io@sem-johnsen.no

91 99 48 84

Kristian Bull

Eiendomsmegler/partner

kb@sem-johnsen.no

92 48 48 00

Konsept, art direction og design: Eberlin
3D-illustrasjoner: EVE Images
3D-illustrasjoner treningsrom: Plyo
Foto område og mennesker: Eberlin
Papir: Arctic Volume 130 g
Satt med: Vastago, BL Arctic

MONTEBELLO TERRASSE 1

V