

Tilleggsskriv

WENDTS HAGE

*Sentralt. Grønt. Stille.*

# Salgsbetingelser

## Wendts hage

### LOVGRUNNLAG

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

I de tilfeller hvor kjøper ikke er forbruker, men er en profesjonell part, vil handelen reguleres etter Avhendingslova.

### SELGER/HJEMMELSHAVER

Selger er Thongård AS (917 307 318), et selskap i Olav Thon Gruppen.

### PRIS

Priser fremgår av vedlagte prisliste. Leilighetene selges til fast pris og etter "første-mann-til-mølla-prinsippet". Selger står fritt til når som helst å endre priser og salgs-/betalingsbetingelser på usolgte leiligheter og garasjeplasser.

### BETALINGSBETINGELSER

1. Ved kontraktsinngåelse betaler kjøper 10 % av kjøpesummen.
2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Forskudd skal være fri egenkapital, dvs. forutsetter ikke pant i den leiligheten som kjøpes.

Ved salg etter Bustadoppføringslova er selger pliktig å stille garanti iht. § 12 i Bustadoppføringslova før kjøper innbetaler forskudd.

Det gjøres oppmerksom på at ved salg til profesjonell part (eksempelvis AS), vil selger kunne stille krav til 20 % forskudd ved kontraktsinngåelse.

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

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

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

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

### OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger:

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomteknad. Avgiftsgrunnlaget utgjør fra kr. 182.000, til kr. 599.000,- avhengig leilighetens størrelse. Andel dokumentavgift varierer således fra 4.550,- til kr. 14.970,- pr. leilighet.
2. Tinglysningsgebyr for skjøtet kr. 525,-.
3. Tinglysningsgebyr pr. pantobligasjon inkl. panteattest kr. 724,50.
4. Tilkoblingsavgift for kabel-tv kr. 3.500,-.
5. Oppstartskapital til sameiet kr. 3.500,-.

Omkostninger totalt fra kr. 12.802,- til kr. 23.222,-.

Det tas forbehold om endringer av offentlig avgifter og gebyrer, samt en formell godkjennelse av dokumentavgiftsgrunnlaget hos Statens Kartverk.

### BEBYGGELSE

Wendts Hage består av 51 leiligheter fordelt på to bygg (G og H) med felles parkeringskjeller. Det ligger 2 næringsseksjoner i 1. etasje i bygg G.

### MATRIKSEL / ADRESSE

Prosjektet er en del av felt 7/Skårer Vest med gnr. 101, bnr. 126 i Lørenskog

kommune. Vi gjør oppmerksom på at matrikkelbetegnelsen endres ved gjennomføring av fradeling. Seksjonsnummer til leilighetene blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen før innflytting. Adresse er foreløpig ikke tildelt av Lørenskog kommune.

### **TOMT**

Wendts Hage får sin eiet tomt som vil være et fellesareal eiet av sameiet. Tomten til sameiet er ikke endelig fradelt og selger tar forbehold om tomtenes endelige størrelse inntil oppmåling er foretatt. Matrikkelbrev ligger som bilag til kjøpekontrakt.

### **SAMEIET**

Leilighetene selges som eierseksjoner og det vil bli opprettet eierseksjonssameier iht. Eierseksjonsloven.

Sameiene for felt 7/Skårer Vest:

Sameie 1: Bygg A, B og C.

Sameie 2: Bygg D, E og F.

Sameie 3: Wendts Hage, bygg G og H.

Det kan være aktuelt å etablere en felles velforening for å ivareta fellesområder for hele felt 7.

Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut. Det gjøres oppmerksom på at evt. utleie før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietaker til redusert pris. Jfr. Eierseksjonsloven kap. III. Dette bærer ikke selger ansvaret for.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA).

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie som også omfatter garasjeanlegg. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

Utkast til vedtekter medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at

kjøper aksepterer disse. Disse er kun å anse som utkast og selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende sameiermøte.

Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. Eierseksjonsloven § 22, 3.ledd.

### **FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men selger vil på vegne av sameiet oppnevne og inngå avtale med en forretningsfører. Dette vil bli gjort før konstituerende sameiemøte. Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner).

### **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgiftene er ikke endelig fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 30,- pr m2 BRA / mnd (ekskl. oppvarming og varmtvann). Fellesutgiftene dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av bl.a. heis og garasjeport, forretningsførsel/revisjon, trappevask, kommunale avgifter, kabel-tv (grunnpakke), felles drift av bygningsmassen.

Oppvarming og varmtvann er ikke medregnet i fellesutgiftene og estimeres i tillegg med ca. kr. 10,- pr m2 BRA/mnd. Dette legges inn a konto i fellesutgiftene, og avregnes minimum en gang i året.

Det foreligger pt. ikke regnskap eller budsjett for sameiet. Budsjett inklusiv forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende sameiemøte. Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstilling.

### **PARKERING**

Innkjøring til p-hus blir fra sydfasaden til bygg G. Det henvises til fasadetegning.

Til de fleste leiligheter medfølger det bruksrett til parkeringsplass i felles garasjeanlegg, se prisliste. Utover dette er det enkelte tilgjengelige parkeringsplasser som selges til kr. 250.000,-/plass. Disse er forbeholdt som ekstra plasser for 3- og 4-roms leilighetene.

For øvrig vil det være mulig for samtlige å kjøpe bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegg under salgstrinn 2 (bygg D, E og F) i Eventyrtunet 2. Disse plassene selges til kr. 200.000,-/plass.

Solgte plasser kan organiseres som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, som tilleggsdel eller evt. som særskilt næringseiendom. Det vil ikke gis anledning til videre salg av parkeringsplasser ut av sameiet. Selger forbeholder seg retten til fritt å organisere garasjeanlegget som nevnt og iht Eierseksjonslovens bestemmelser, uten endring i kjøpesum.

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

- Parkeringsplasser kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Sameiet.
- Rett for Sameiets styre til å omfordele parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte HC-plass).
- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Det stipuleres med ca. kr. 150,-/plass.

Evt. ledige parkeringsplasser ved overtagelsestidspunkt, vil tilhøre Thongård AS som beholder eiendoms-/bruksrett til disse. Disse parkeringsplassene vil kunne selges/leies ut til kjøpere i alle salgstrinn i felt 7/Skårer Vest. Det blir gjesteparkeringsplasser på gårdsrom.

#### **SPORTSBODER**

Alle leiligheter har privat sportsbod.

#### **IGANGSETTELSE**

Selger har fått rammetillatelse for prosjektet, og søker nå om igangsettelsestillatelse. Gravearbeider på tomten vil starte allerede i juni/juli, og byggingen vi starte ca. august.

#### **OVERTAGELSE**

Estimert innflytting er månedsskiftet januar/februar 2018.

#### **GARANTIER**

Leilighetene selges iht. lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) og selger plikter derfor å stille garantier iht. loven.

Selger plikter å stille bankgaranti (iht. buofl. § 12) på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen inntil 5 år etter overlevering av leiligheten til kjøper.

Garanti etter Buofl. §12 vil bli stilt i forbindelse med kontraktsunderskrift.

Garanti etter Buofl. § 47 vil bli stilt som sikkerhet for kjøpers forskuddsinnbetalinger.

#### **GRUNNBOK**

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

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

Oppgjørsmegler vil tinglyse sikringsobligasjon med urådighetssperre. Dette som sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Den vil være pålydende prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner. Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

#### **REGULERING**

Området er regulert til bolig/forretning/kontor/almennyttig

formål (kultur)/herberge og bevertning. Reguleringskart følger som vedlegg.

### **NABOFORHOLD**

Det gjøres oppmerksom på at store deler av Lørenskog/Skårer vest er under utbygging og at det kan komme endringer i reguleringsplan/-bestemmelser.

Nærmeste utbygging blir Skårer Vest felt 8 del av gnr. 101, bnr. 126 (eiet av Thongård AS). Felt 8 ligger mellom Felt 7 og Triaden Lørenskog Storsenter. Felt 8 er regulert med bolig og næring i inntil 8. etasjer.

Ta kontakt dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig.

### **LIGNINGSVERDI**

Da boligen selges som nybygg under oppføring er likningsverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. Likningsverdien for boligeiendommer for inntektsåret 2015 skal ikke overstige 30 % (normalt 25 %) av markedsverdien for primærbolig (der man bor fast), eller 70 % av markedsverdien for sekundærbolig (øvrige bruk av eiendommen, f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt). For nærmere opplysninger om likningsverdi kontakt skatteetaten.

### **FORSIKRING**

Byggene vil være forsikret via entreprenørforsikring frem til overtagelse. Deretter tegnes fullverdiforsikring via Sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

### **NÆRINGSLOKALE**

Det er prosjektert næringslokaler i 1. etasje mot øst, Sentralplassen.

### **VIDERESALG**

Med selgers samtykke kan kjøper videreselge sin kontrakt, inkl. tilleggsavtaler vedrørende tilvalg og endringer, før overtagelse av leiligheten har funnet sted. Transportkontrakten må sendes Thongård AS i original for underskrift og godkjenning. Det påløper et administrasjonsgebyr på

kr. 40.000,- inkl. mva.

Administrasjonskostnaden forfaller til betaling, så snart transportkontrakten er godkjent av Thongård AS og skal innbetales uten opphold. Det gjøres oppmerksom på at 2. gangs transportkontrakter ikke godkjennes, samt at ingen transportkontrakter blir godkjent senere enn 4 uker før overtagelse. Thongård AS forbeholder seg retten til fritt å nekte eventuelle videresalg.

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

### **AREAL**

Arealene som er oppgitt i prospekt, prisliste og på tegninger er angitt i BRA (bruksareal) og P-rom (primærrom). BRA = Bruksareal: dette er leilighetens innvendig mål, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. Det er ikke medregnet eksterne boder, terrasser, balkonger, hager.

P-rom = Primærrom: dette er leilighetens BRA-areal fratrukket innvendige boder/WIC og veggene til disse. Primærrom er oppholdsrom/ stue, kjøkken, bad, entré samt ganger/ trapperom mellom disse rommene. Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige.

### **KREDITTVURDERING**

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittsjekk av kjøper og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om dette.

### **AVBESTILLING**

Kjøper har etter Bustadoppføringslova kap. VI rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Avbestilling etter at byggingen er besluttet igangsatt skjer mott full erstatning for selgers økonomiske tap. I tillegg skal kjøper

betale fullt oppgjør for avtalte endringer og tilvalg.

### **OPPGJØR**

Oppgjørsansvarlig er Norsk Eiendomsoppgjør AS (orgnr.: 999 661 580).

### **FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE**

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

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

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

### **KONSESJON**

Det er ingen konsesjonsplikt.

### **HVITVASKING**

Norsk Eiendomsoppgjør AS er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at Norsk Eiendomsoppgjør AS har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **UTLEIE**

Leilighetene kan leies ut, jfr Eierseksjonsloven. Det gjøres oppmerksom på at utleie av leiligheten før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jfr. Eierseksjonsloven kap. 111. Dette er kjøpers risiko.

### **FORBEHOLD / GENERELT**

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

Prospekt, tegninger, bilder, 3D visualiseringer og perspektiver som er benyttet i markedsføringen, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av leveransen. Det er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det tas forbehold om måltaking i prosjektets plantegninger, da det er de endelige detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

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

Selger forbeholder seg retten til fordeling/organisering av boder og parkeringsplasser på den måten som anses mest hensiktsmessig. Det kan være som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, det kan bli seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som særskilt næringseiendom.

Utomhusplan i prosjektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som en endelig utforming, men kun som en illustrasjonsskisse. Det tas derfor forbehold om endelig utforming/fargevalg på fellesareal, gårdsrom/tun, terrasser, fasader etc. samt hvor stor del av utearealene som skal benyttes til parkering.

Thongård AS står fritt til å endre leilighetsnummer og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner i bygningene. Thongård AS står fritt til å foreta fradeling/grensejustering av tomt samt seksjonering av prosjektet.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

Thongård AS forbeholder seg retten til å bestemme om det aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper og evt. til selskaper. Thongård AS kan nekte slik godkjenning uten nærmere begrunnelse.

### **VEDLEGG**

Leveransebeskrivelse, kjøpetilbud/ midlertidig kjøpsavtale, reguleringskart, bebyggelsesplan, situasjonsplan (med forbehold om endringer), foreløpige fasader (med forbehold om endringer).

Det tas forbehold om trykkfeil.  
Mai 2016.

# Standardbeskrivelse

## Wendts Hage

### GENERELT

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

Prosjektet er bygget i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2010.

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

### KONSTRUKSJON

Bygningen er fundamentert til fjell med borede stålkjernepeler.

Bærekonstruksjon i betong og stål. Tak er i betong med fallisolasjon, papptekking og sluk med innvendige nedløp på hovedtakflater, utvendig nedløp på kompletterende konstruksjoner.

Yttervegger i isolert bindingsverk kledd utvendig med tegl og enkelte felt med tre, metall og plater. Innvendig er de kledd med gips. Innervegger i betong eller bindingsverk kledd med gips.

Balkonger i ubehandlet betong med nedløp. Balkonger er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre

ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende rekkverk.

### STANDARD

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH type Mono hvit, eller tilsvarende. Hvite glatte fronter, stålhåndtak og fulldempende dører og skuffer. Benkeplate i laminat med rett kant. Benkearmatur med bryter og stikk under overskap. Oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag og ettgreps blandebatteri. Avtrekksvifte over komfyr.

Alle leiligheter vil få hvitevarer fra anerkjent merke; induksjonstopp og stekeovn i stål, frittstående kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i stål.

Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning som utarbeides i forbindelse med tilvalg.

Gulv: Parkett 14 mm eik, 3-stav. Eik gulvlist med synlige skruer/stifter.

Gulv i toppleilighetene snr. 21 og 51: 1 stavs eikeparkett. Eik gulvlist med synlige skruer/stifter.

Vegger: Sparklet og malt med fargekode S0502-Y.

Tak: Hvitmalt betong, ikke taklist. Synlige v-fuger.

#### BAD

Innredning i grå-/hvitvasket eik med heldekkende servant. Innredning leveres med ulike bredder. Bredde varierer mellom 40, 60, 90 og 120 cm ref. plantegning.

Enkelte innredninger i de mindre leilighetene og i bad nr. 2 i øvrige leiligheter, kan være grunnere enn normalt.

Bad med benkeplate fra vegg til vegg leveres i laminat, farge mørkgrå med nedfelt servant. Hvitt servantskap med 2

stk. skuffer. Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten på hver sin side av servant.

Ettgreps blandebatteri.  
Speil over servant i samme bredde som innredning med lyslist og stikk.

Innfellbare/skyvbare dusjvegg/-er i klart glass med sølvprofiler. Dusjarmatur montert på vegg. Dusjgarnityr i krom. Vegghengt toalett i hvit porselen. LED-spotbelysning i tak med dimmer. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel) med ferdig opplegg. Badene er prefabrikkert.

Varmtvann fra sentralt anlegg.

Luker for vann og varmetekniske installasjoner er på badet. Det kan bli terskel-/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

Gulv: Grå fliser størrelse 10x10.  
Vegger: Hvite, matte fliser minimum størrelse 30x10 evt. annen dimensjon etter selgers valg.  
Tak: Hvitmalt gips evt. stålplater. Ikke taklist. Synlige v-fuger.

### **STUE, SOVEROM, GANG/ENTRÉ, BOD**

Gulv: Parkett 14 mm eik, 3-stav. Eik gulvlist med synlige skruer/stifter.  
Gulv i toppleilighetene snr. 21 og 51: 1 stavs eikeparkett. Eik gulvlist med synlige skruer/stifter.  
Vegger: Sparklet og malt med fargekode S0502-Y.  
Tak: Hvitmalt betong evt. gips. Ikke taklist. Synlige v-fuger.

### **GARDEROBE**

Garderobeskap og/eller skyvedørsgarderober med hvite, glatte fronter slik det fremkommer på tegning.

### **TAK, HIMLINGER:**

Innvendig tak består generelt av betong. Det kan være nedsenkede himlinger, dels innkassing av kanaler og rør pga

tekniske installasjoner. Overflatene er sparklet og malt gips, alternativt malt MDF (fabrikkert treprodukt) eller tilsvarende.

Takhøyde generelt er ca. 2,65 meter. I rom med nedforet himling er høyden ca. 2,35 meter. I noen leiligheter er takhøyden ca. 2,58 meter, og i rom med nedforet himling er høyden her ca. 2,28 meter. Dette gjelder seksjonene 27, 32, 37, 42 og 47.

### **DØRER**

Hovedinngangsdør er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene med FG-godkjent sylindrelås.

Hvite, glatte innvendige dører med vridere med stål utseende, og med hvite karmer og gerikter. Gerikter er fabrikkmalt med synlige stiftelhoder.

### **VINDUER/VINDUSDØRER**

Vinduer med 2 lags energiglass. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong eller fra vindusfelt ved siden av. Gerikter er fabrikkmalt med synlige stiftelhoder. Vindusomramming har lik farge på inn- og utside, preliminært grå.

### **VENTILASJON**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Aggregat kan plasseres i innvendig bod, i skyvedørsgarderober eller i kjøkkenhette. Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen.

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

### **ELEKTRISK**

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføringer til lyspunkt i tak og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden.

Alle rom har stikkontakter iht. NEK400-2014.

3- og 4-roms leiligheter har downlights, type LED hvit, i nedforet himling i entré og/eller gang.



## **OPPVARMING**

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg med radiatorer styrt av termostatiske radiatorventiler. Radiator monteres på vegg under vindu, eller der hvor vindu går ned til gulv settes radiator på ben på gulvet foran vinduet.

Vannbåren gulvvarme på bad.

## **TV/INTERNETT**

1 stk. uttak i stuen for TV/radio.  
Toppleilighetene snr. 21 og 51 leveres med 2 stk. uttak for TV/radio.

Trådløse ruter med 2 stk. datauttak leveres ved siden av el-skap. Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler. Selger har på vegne av Sameiet tegnet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke. Denne leveres av Get. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefon direkte fra signalleverandør etter innflytting.

## **BRANNSIKRING**

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

## **ENERGIMERKE**

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

## **BALKONGER/TERRASSER**

Utelampe med innvendig bryter, samt dobbel stikkontakt på utvendig vegg.

Balkonger har betongdekke. Takterrasser og terrasser på terreng har trykkimpregnert terrassebord. Balkonger og takterrasser leveres med rekkverk og håndløper iht. arkitektens valg.

Skille mellom privat område og fellesområde for terrasser på terreng, vil bli med beplantning/blomsterkasser eller lignende. Endelig utforming/materialvalg avgjøres under detaljprosjekteringen, ref. pkt. om Utomhus.

## **FELLESAREAL**

### **INNGANGSPARTI**

Ringetablå og calling-anlegg med bildetelefon og automatisk låsåpner.

Gulv: Fliser på gulv.  
Vegger: Sparklet og malte vegger.  
Tak: Hvitmalt evt. lett nedhengt himling.

### **TRAPPER/TRAPPEROM/KORRIDOR**

Trappene er i prefabrikkert betong evt. stål.

Gulv: Belegg.  
Vegger: Sparklet og malte vegger.  
Tak: Hvitmalt.

### **HEIS**

Heis direkte fra kjeller til alle etasjer.

### **PARKERING**

Parkeringskjeller:  
Automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon. Laveste frie høyde i p-hus er ca. 2,10 meter. Plasser er tildelt iht prisliste.

Gårdsrom:

Et antall gjesteparkeringsplasser vil opparbeides i gårdsrom.

### **UTOMHUS**

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet.

### **BODER**

Leilighetene vil få privat sportsbod på ca. 5 kvm. Privat sportsbod ligger i kjeller. Disse leveres med gittervegger og dør tilpasset hengelås. Sportsbodene er ikke klimatisert.

Gulv, tak: Støvbundet betong.

Leilighet uten innvendig bod vil få klimatisert sportsbod på 3 kvm. Den vil ligge i 1. etasje eller kjeller

### **VALGMULIGHETER / ENDRINGER**

I prosjektet skilles det mellom valgmuligheter og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover listen over valgmuligheter.

Endringer kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, og vil få en faktisk kostnad for utredningen alene. Endringer kan kun gjennomføres dersom det ikke berører rammetillatelse og ikke gir forsinkelser i prosjektet.

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle valg, dersom man er tidlig med i prosessen. Det vil kun være mulig å velge fra prosjektet sine leverandører. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en liste over valgmuligheter i prosjektet, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

#### Individuelle valg:

- Vegger: Alternative farger. Det begrenses til en farge pr. rom.
- Gulv: Alternative parkettyper. Det begrenses til en parkettype for hele leiligheten.
- Kjøkken: Alternativ kjøkkenutforming. Det er ikke mulig med takhøye skap eller å flytte komfyr, oppvaskmaskin og oppvaskkum.
- Hvitevarer: Pakkeløsning inkludert alle hvitevarer.
- Fliser: Over kjøkkenbenk. Toppleiligheter vil få flisvalg på bad.
- Elektro: Ekstra elektriske punkter og tv-/datauttak iht. NEK400-2014.

## **FORBEHOLD**

Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil.

Alle opplysninger er gitt med forbehold:

1. om rett til mindre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer at selger har rett til å foreta slike endringer.

2. om mindre endringer av oppgitt areal på leiligheter og balkonger/terrasser. Dette som følge av at endelig detaljering av prosjektet ikke er avklart pr dato, som f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler.

3. om mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser.

4. om mindre endringer som følge av branntekniske eller forskriftsmessige krav.


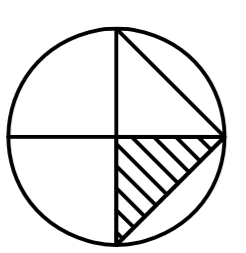
5. om selgers rett til endelig å bestemme utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

6. om selgers rett til korreksjoner på baderomsløsninger i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner.

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

Oslo, mars 2017



<p>TEGNING: _____</p> <p>REV: _____</p>	
<p>LPQ arkitekt          PB Vikers Mønstertun          NO-0386 Oslo          T: +47 23 33 21 00          E: info@lpq.no          www.lpq.no          NO 934 007 5141AA</p>	
	
	



# TEGNFORKLARING

PLAN OG BYGNINGSLOVEN §25

- 1. BYGGEOMRÅDE**  
 Ballg, forening, kontor, almennyttig formål, beverning, herberge
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**  
 Kj?rveg  
 Fortau  
 Plass
- 4. FRIOMRÅDER**  
 Urban park
- 5. FAREOMRÅDER**
- 6. SPESIALOMRÅDER**
- 7. FELLESONRÅDER**  
 Felles gr?nnanlegg
- KOMBINERTE FORMÅL**
- STREKSYMBOLER**  
 Planens begrensning  
 Formidlegrens  
 Byggegrens  
 Byggehj?lpe  
 Eieendomsgr?nser  
 Avkj?rsel

Målestokk 1:1000 Tegnet: 25.01.2007

SKÅRER VEST - DELOMRÅDE 7

LØRENSKOG KOMMUNE

PLAN NUMMER:

32-14-05

# TEGNFORKLARING

## PBL § 25 REGULINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
  - Boliger
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
  - Kjørvei
  - Gang-/sykkelvei, Fortau
  - Annen veigrunn
  - Uterom / plasser
4. FRIOMRÅDER
  - Parkdrag
5. FAREOMRÅDER

## 6. SPESIALOMRÅDER

7. FELLESONRÅDER
  - Felles avkjørsel
  - Kombinerte formål

## STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- SENTERLINJE REGULERT VEI
- AVKJØRSEL
- STENING AV AVKJØRSEL

3m = dekar (100m<sup>2</sup>)  
 ekkvidtase 1 meter  
 MÅLESTOKK 1:1000  
 TEGNET DATO: 28.01.2002

## REGULERINGSPÅN MED BESTEMMELSER:

### SKÅRER VEST

REVISJONER	DATE	SIGN.
Revidert etter offentlig ettersyn	13.03.2003	T. Nordahl

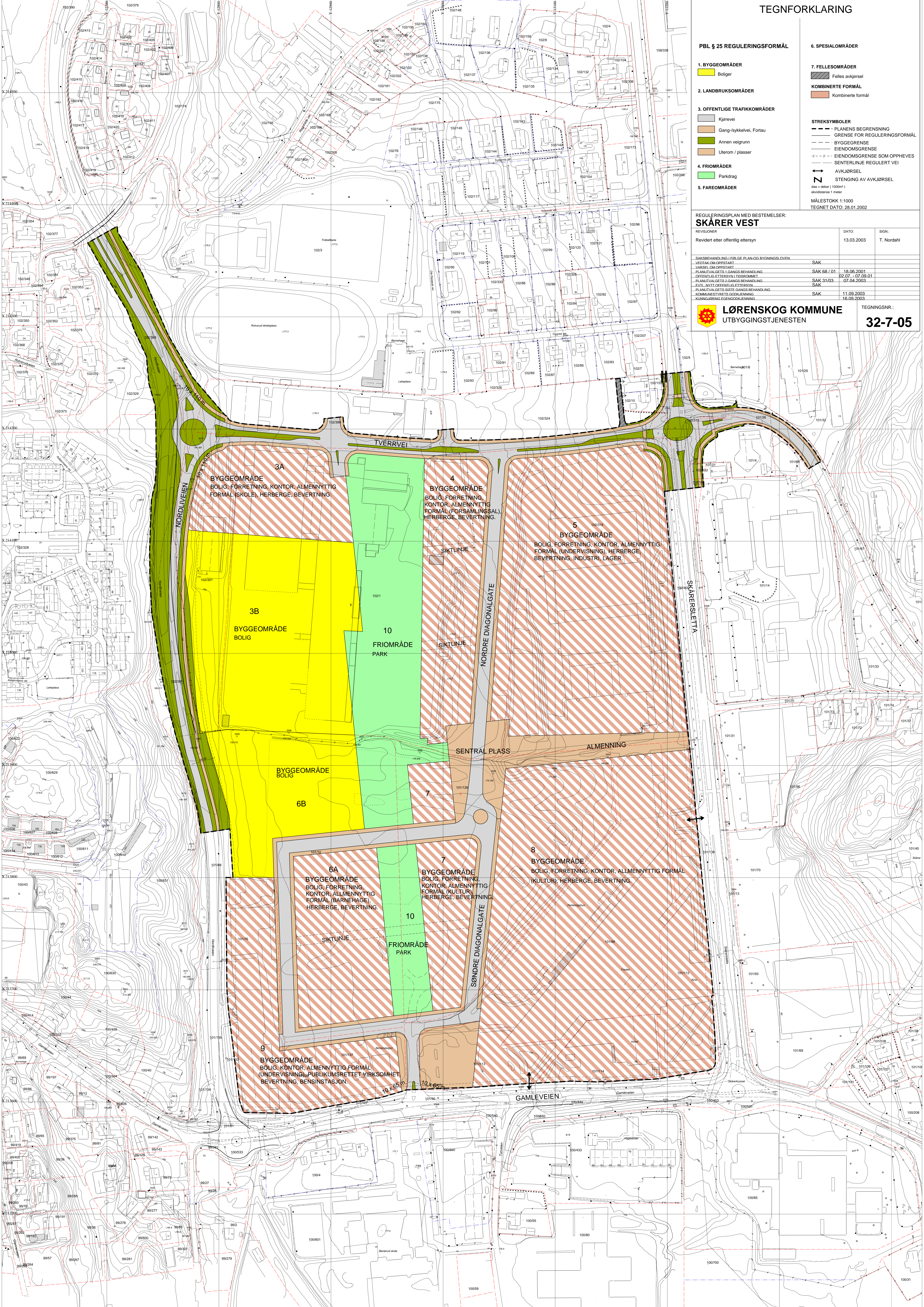
  

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAK	DATE
VEDTAK OM OPPESTART	SAK 68 / 01	18.06.2001
VÅRSEL OM OPPESTART	SAK 68 / 01	18.06.2001
PLANUTVALGETS GANGS BEHANDLING	SAK 68 / 01	02.07 - 07.09.01
OFFENTLIG ETTERSYN I TROSOMRÅDET	SAK 31/03	07.04.2003
PLANUTVALGETS GANGS BEHANDLING	SAK	11.09.2003
OFFENTLIG ETTERSYN	SAK	16.09.2003
PLANUTVALGETS SISTE GANGS BEHANDLING	SAK	16.09.2003
KOMMUNESTYRETS GODKJENNING	SAK	16.09.2003
KUNNGJØRING EGENGODKJENNING	SAK	16.09.2003



**LØRENSKOG KOMMUNE**  
UTBYGGINGSTJENESTEN

TEGNINGSNR.:  
**32-7-05**





PROSJEKT:  
**Wendts hage**

TEGNINGSNAVN:  
**Fasade Øst**

STATUS:  
**SALG**

TEGNINGS NUMMER:  
**A40-01**

DATE:  
**17-08-2015**

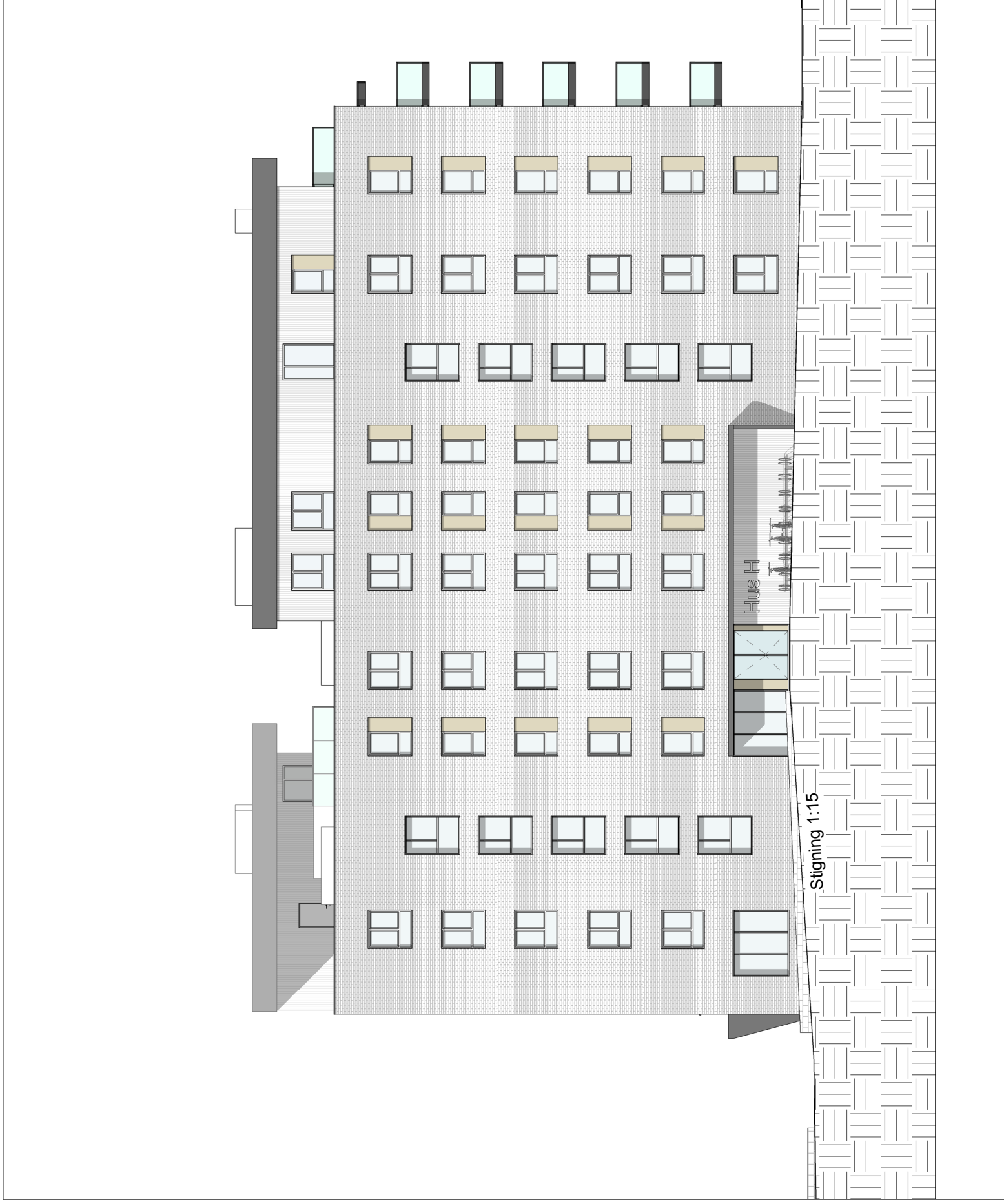
SKALA:  
**1 : 200**

TEGN./KONTR:  
**ES / -**

REV.NR.:

REV.DATO:

ARKTEKT:  
**IPD**  
ROSENBORGATA 19C  
0356 OSLO  
23 32 71 00  
ARKITEKTER



PROSJEKT:  
**Wendts hage**

TEGNINGSNAVN:  
**Fasade Nord**

STATUS:  
**SALG**

TEGNINGS NUMMER:  
**A40-02**

DATE:  
**17-08-2015**

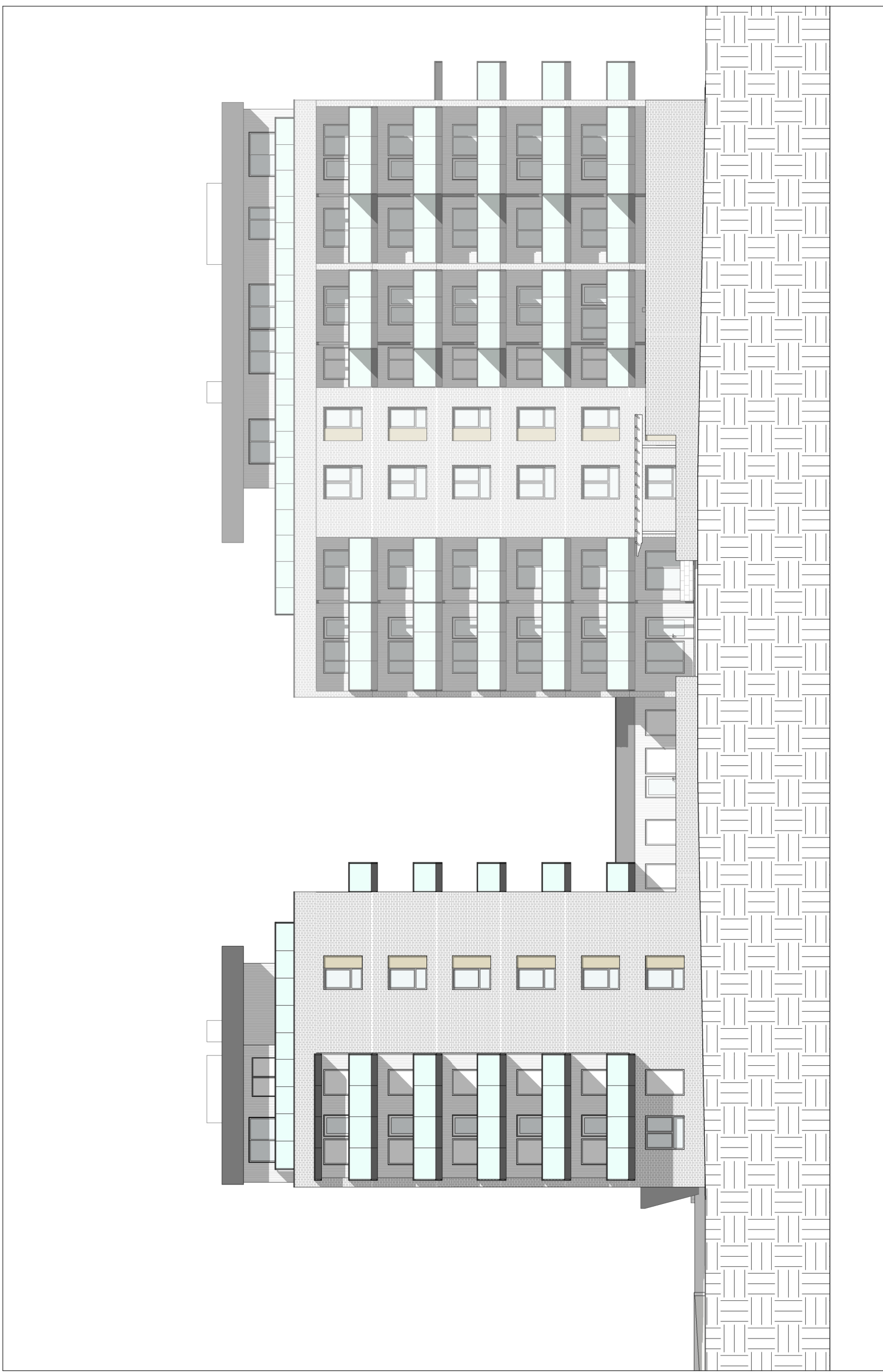
SKALA:  
**1 : 200**

TEGN./KONTR:  
**ES / Approver**

REV.NR:

REV.DATO:

ARKITEKT:  
**IPPO**  
ROSENBORGATA 19C  
0356 OSLO  
23 32 71 00  
ARKITEKTER



PROSJEKT:

Wendts hage

TEGNINGSNAVN:

Fasade Vest

STATUS:

SALG

TEGNINGS NUMMER:

A40-03

DATE:

17-08-2015

SKALA:

1 : 200

TEGN./KONTR:

ES / Approver

REV.NR:

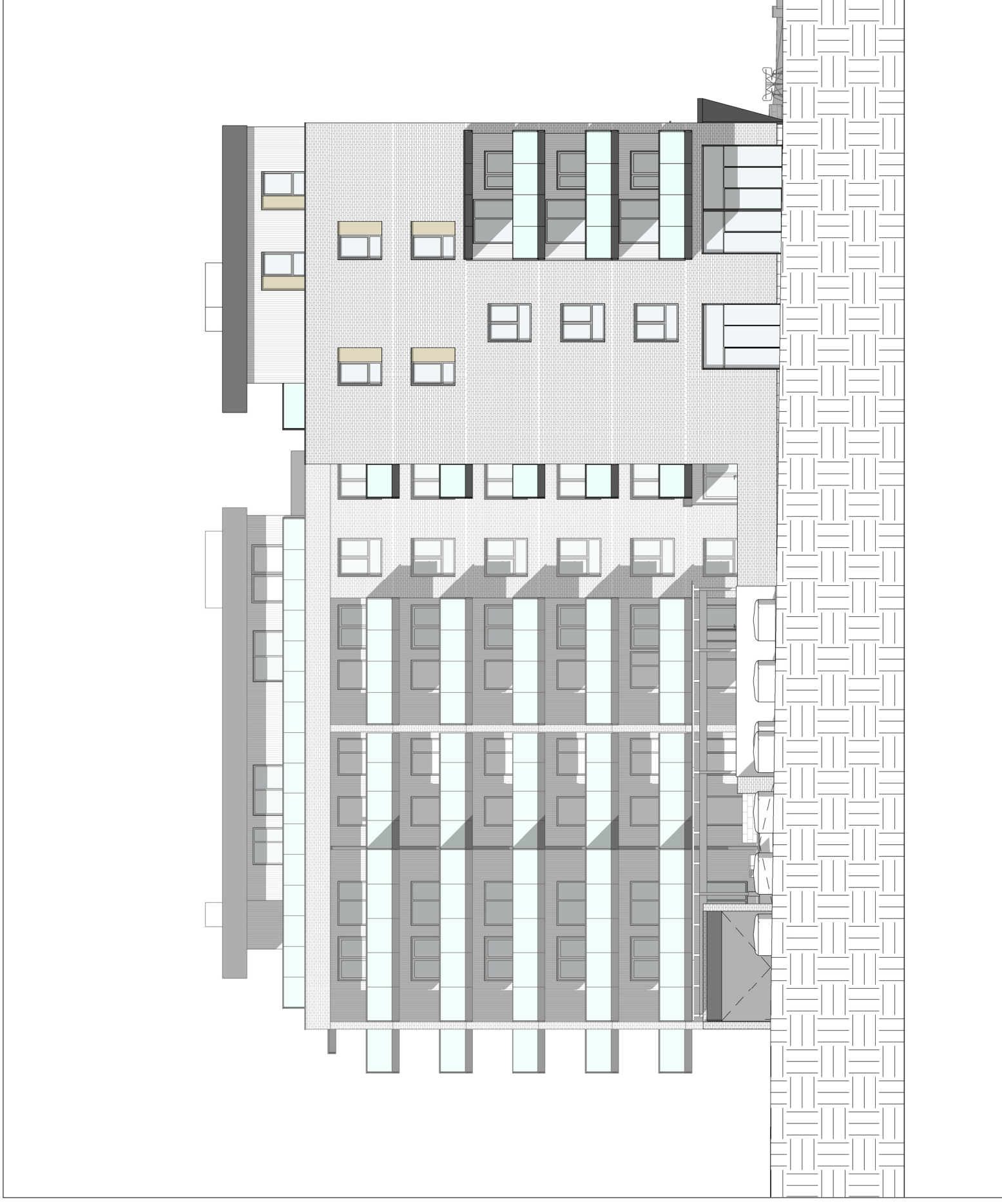
REV.DATO:

ARKITEKT:



ROSENBORGATA 19C  
0356 OSLO  
23 32 71 00





PROSJEKT:  
**Wendts hage**

TEGNINGSNAVN:  
**Fasade Sør**

STATUS:  
**SALG**

TEGNINGS NUMMER:  
**A40-04**

DATE:  
**17-08-2015**

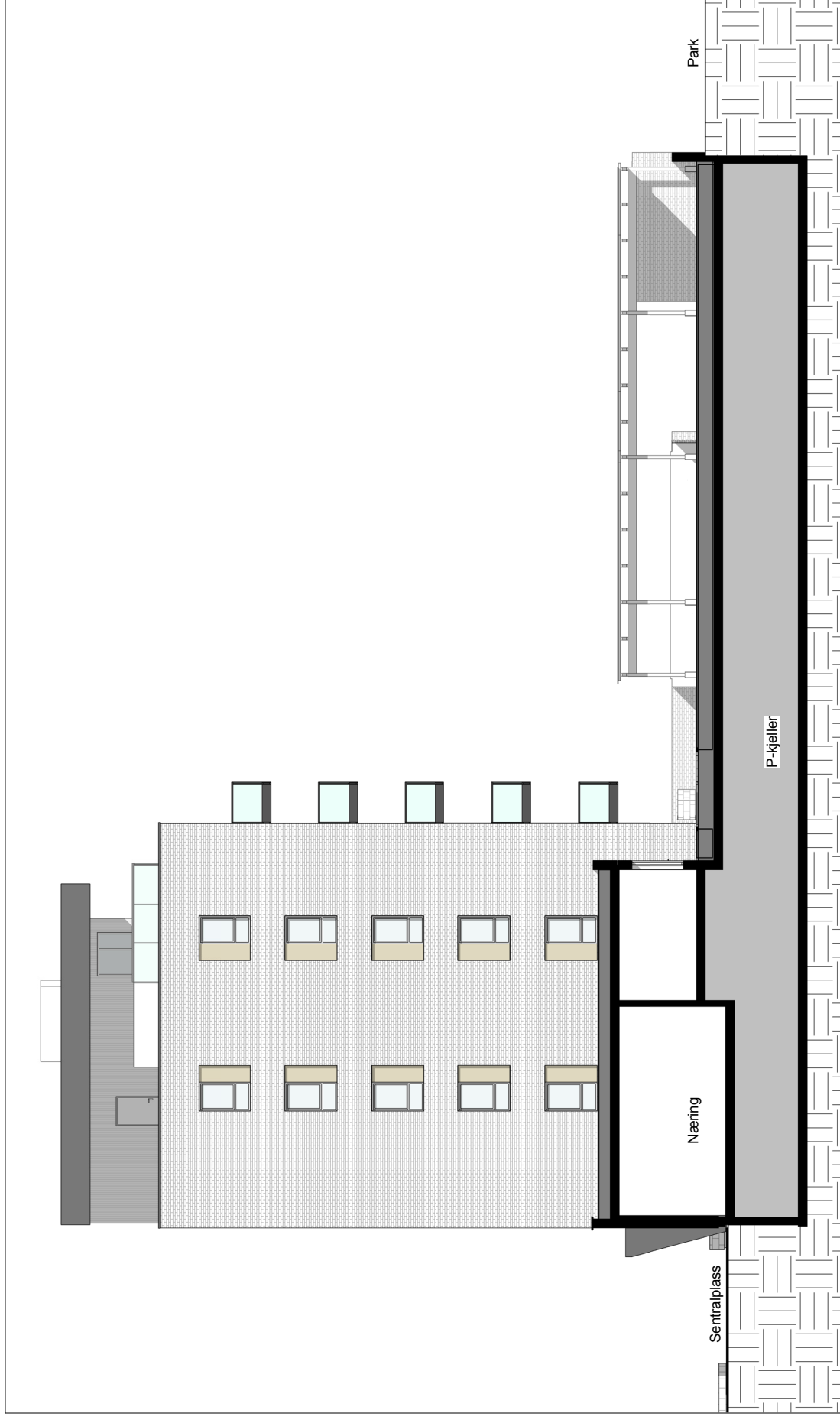
SKALA:  
**1 : 200**

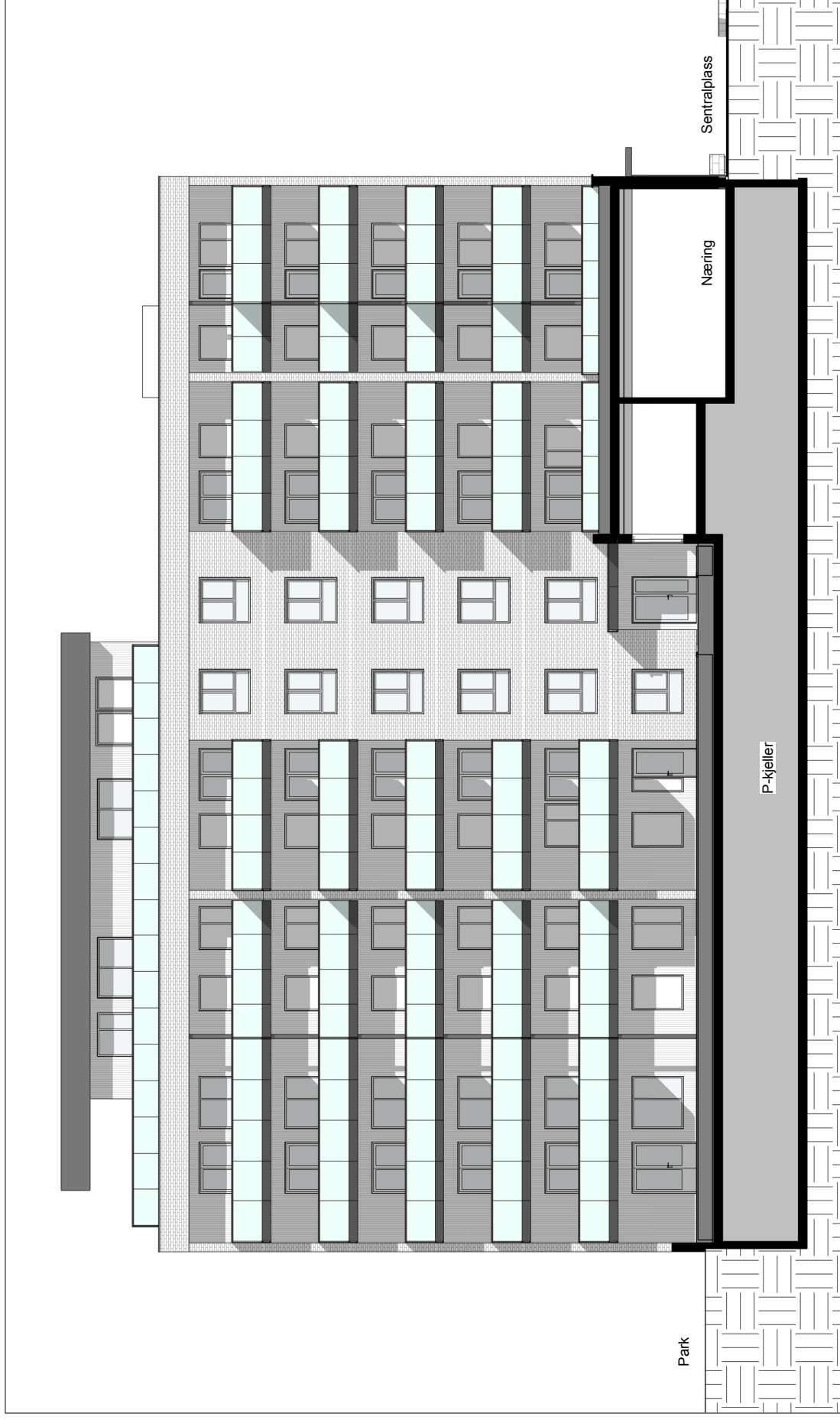
TEGN./KONTR:  
**ES / Approver**

REV.NR:

REV.DATO:

ARKITEKT:  
**IPPO**  
ROSENBORGATA 19C  
0356 OSLO  
23 32 71 00  
ARKITEKTER





# KJØPETILBUD / MIDLERTIDIG KJØPSAVTALE

## THON EIENDOM - WENDTS HAGE

Undertegnede tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av prosjektert eierseksjon i Wendts hage Lørenskog, del av gnr. 101 , bnr. 126 i Lørenskog kommune.

Seksjonsnummer.: ..... bygg: .....

Fast kjøpesum iht prisliste: .....

Skriver kroner: .....

Betalingsbetingelser:

1. 10% av kjøpesum ved utstedt garanti jfr. Bustadoppføringslova §12
2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Kjøpesummen vil bli finansiert på følgende måte (må fylles ut):

1. Lån (bank, kontaktperson) ..... Kr.....
2. Salg av eiendom (adresse) ..... Kr.....
3. Egenkapital (bank, kontaktperson, tlf) ..... Kr.....
4. Evt. annen finansiering (oppgi hvilken) ..... Kr.....

**SUM TOTALT**

**Kr**

I tillegg kommer omkostninger beskrevet i prospekt / salgsbetingelser.

Nærværende bud er bindene for undertegnede frem til og med dag: ..... dato: ..... kl.: .....

Eventuelle forbehold: .....

### **Viktig informasjon om tilbud på kjøp av leilighet i Wendts hage**

Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at prospekt, leveransebeskrivelse, priser, gjeldende forbehold, informasjon og salgsbetingelser er gjennomgått og akseptert. Første innbetaling skal være fri egenkapital, dvs forutsetter ikke pant i den leiligheten som kjøpes. Renter av forskuddsinnbetaling tilfaller selger etter at garanti iht Bustadoppføringslova §47 er stillet. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Likeledes er undertegnede klar over at denne avtale er bindende når den kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Den som oppføres som kjøper 1 har fullmakt fra kjøper 2 til å binde partene til nærværende kjøpsavtale / bud.

Sted / dato:

1 Navn F.pnr.(11 siffer):

2 Navn F. pnr (11 siffer):

Adresse Postnr. / -sted

Tlf. dagtid: E-mail:

Signatur(er):



Thon Eiendom  
PB 489 Sentrum 0105 Oslo  
Tel 23 08 00 70

Kjøpetilbud er akseptert.

Dato:

Sign.: