



NYBYEN ØKERN

NYBYEN
Økern

SALGS-
TRINN 5

HUS E

Velkommen til Nybyen Økern!

Nye Økern skal bli en moderne by i byen. Her foreligger det planer for stort nytt kjøpesenter på 45.000 kvm og 130-150 butikker, badeland, kino og spennende møteplasser.

Vi er stolte over å være med på å forvandle Økern til en ny og fremtidsrettet bydel. Vi skal bygge 403 nye leiligheter med rolig, solrik beliggenhet i utkanten av den spennende nybyen. Du blir del av et rolig, solrikt bomiljø med gang-avstand til T-bane og det som skal bli nye Økern sentrum.

Leilighetene blir praktiske 2-, 3- og 4-roms i lyst, moderne design. Vi planlegger også familieboliger på bakkeplan med små byhager, samt noen fantastiske toppleiligheter med store takterrasser.

Nybyen får grønne og bilfrie uteområder - vi bygger parkeringsanlegg under bakke.

Økernfryd het det her for hundre år siden. På tide å ta frem den gamle benevnelsen for å beskrive morgendagens Økern?



Innhold

| | |
|-------------------------------------|----|
| Velkommen til Nybyen Økern | 2 |
| Nytt og fremtidsrettet | 8 |
| Områdebilde | 10 |
| Utomhusplan | 11 |
| Leilighetsoversikt | 12 |
| Etasjeplaner | 14 |
| 3-roms leiligheter | 16 |
| 4-roms leiligheter | 22 |
| Romskjema | 36 |
| Teknisk beskrivelse | 40 |
| Salgsinformasjon | 42 |
| Kjøpsbetingelser | 45 |
| Kart, nabolagsprofil | 50 |
| 5 gode grunner til å kjøpe ny bolig | 52 |
| 70 år i gode nabolag | 54 |
| Selvaag Bolig-metoden | 56 |

SELVAAG BOLIG





Nytt og fremtidsrettet

Vi er stolte over å være med på å forvandle Økern til en ny og fremtidsrettet bydel. Vi skal bygge 403 nye leiligheter med rolig, solrik beliggenhet i utkanten av den spennende nybyen. Du blir del av et rolig, solrikt bomiljø med gangavstand til T-bane og det som skal bli nye Økern sentrum.

Leilighetene blir praktiske 2-, 3- og 4-roms i lyst, moderne design. Vi planlegger også familieboliger på bakkeplan med små byhager, samt noen fantastiske toppleiligheter med store takterrasser.

Nybyen får grønne og bilfrie uteområder - vi bygger parkeringsanlegg under bakke.

Våre 403 leiligheter fordeles på to utbygginger: Felt Sør og Felt Nord. Vi selger nå Hus E i Felt Nord. Felt Nord består av 186 leiligheter i Hus D, E og F. Dette prospektet omhandler Hus E, med 18 leiligheter og barnehage i 1. og 2. etasje.

En gang vokste det eikeskog der Økernsenteret strekker sine atten etasjer mot himmelen. Ved åpningen i 1970 var det landets høyeste kontorbygg og et topp moderne kjøpesenter.

Men årene fløy og Økern ble et sted de fleste kjørte forbi, en inneklemt øy omgitt av trafikk. Samtidig este byen ut, og sentrum rykket stadig nærmere. Gamle industriområder som Nydalen, Løren og Ensjøbyen ble forvandlet til levende bydeler der folk bor, jobber, leker, går på skole, trener, shopper, møtes og trives.

«Økernfryd het det her for hundre år siden. På tide å ta frem den gamle benevnelsen for å beskrive morgendagens Økern?»

Nå er turen kommet til Økern. Eikeskogen kommer ikke tilbake, men suset fra bilene vil bli kraftig redusert. Mye trafikk går allerede i tunnel, og flere veier bygges om for kun å ta lokaltrafikk.

Nye Økern skal bli en moderne by i byen. Her foreligger det planer for stort nytt kjøpesenter på 45.000 kvm og 130-150 butikker, badeland, kino og spennende møteplasser.

Vårt bidrag er 403 nye leiligheter i utkanten av den spennende nybyen. Her bor du i et rolig, solrikt område med gangavstand til T-bane og det som skal bli nye Økern sentrum.



Dette er Steen & Strøms spennende skisse for fremtidige Økern sentrum. Her foreligger det planer for stort nytt kjøpesenter på 45.000 kvm og 130-150 butikker, badeland, kino og spennende møteplasser.



Utomhusplan



Leilighetsoversikt

3-ROMS 4-ROMS

FASADE SETT FRA SØRVEST

| ETG | 3-ROMS | 4-ROMS |
|--------|----------------|------------------------|
| 8. ETG | | 116, 117 |
| 7. ETG | | 114, 115 |
| 6. ETG | 112 | 113 |
| 5. ETG | 109 | 110 |
| 4. ETG | 105 | 106 |
| 3. ETG | 101 | 102 |
| 2. ETG | BARNEHAGEAREAL | |
| 1. ETG | BARNEHAGEAREAL | BHG. AREAL, BHG. AREAL |

Knekk i fasaden

FASADE SETT FRA NORD

| ETG | 3-ROMS | 4-ROMS |
|--------|---|----------------|
| 8. ETG | | TRAPPEHUS |
| 7. ETG | | TRAPPEHUS |
| 6. ETG | | TRAPPEHUS, 111 |
| 5. ETG | | TRAPPEHUS, 108 |
| 4. ETG | 107 | TRAPPEHUS, 104 |
| 3. ETG | 103 | TRAPPEHUS, 100 |
| 2. ETG | BARNEHAGEAREAL, TRAPPEHUS, BARNEHAGEAREAL | |
| 1. ETG | BARNEHAGEAREAL, TRAPPEHUS, BARNEHAGEAREAL | |

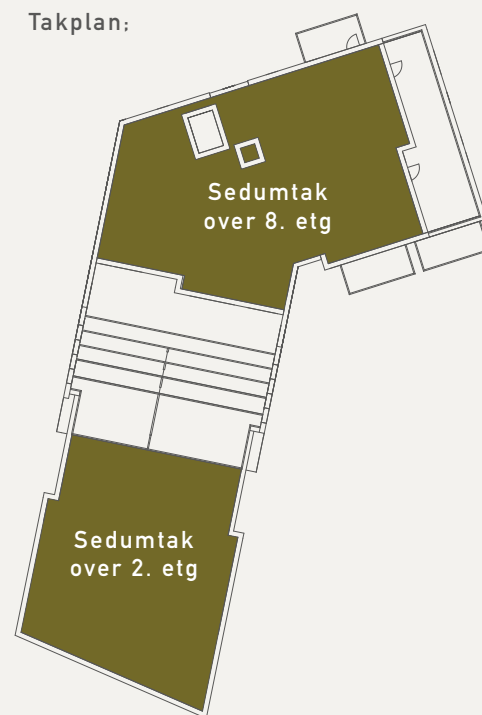
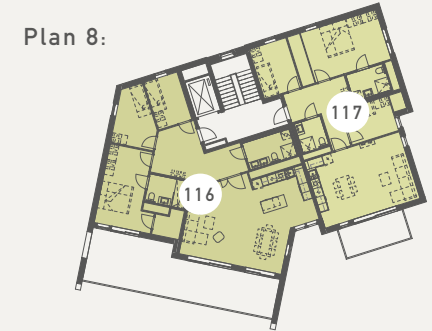
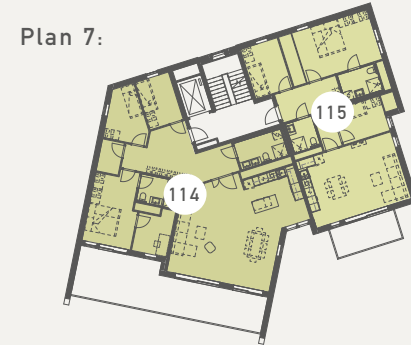
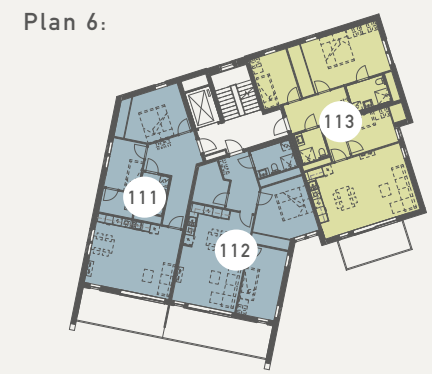
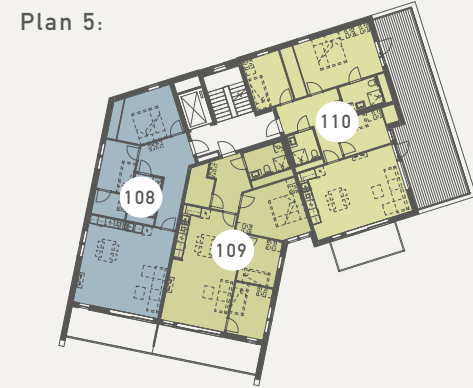
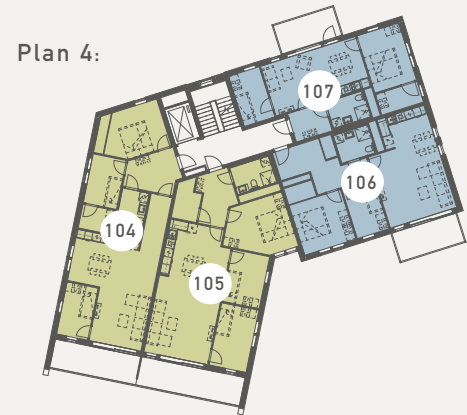
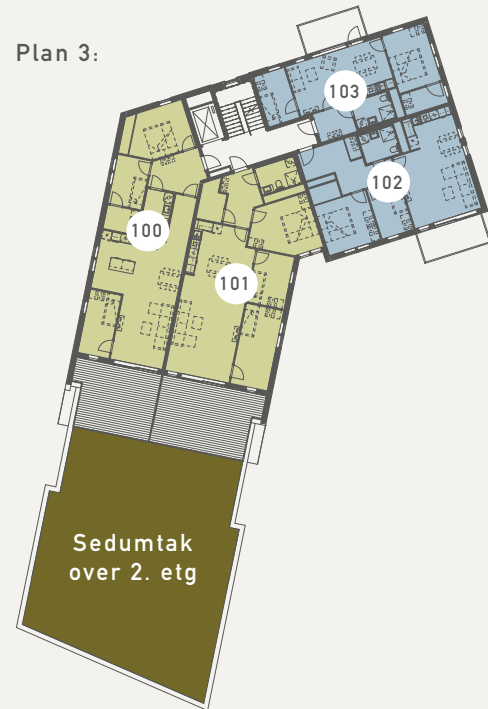
Knekk i fasaden

| 3-roms | Leil. nr. | Antall | BRA | P-rom | Side |
|--------|-----------|--------|-----|-------|------|
| 3R-9 | 102, 106 | 2 | 74 | 69 | 16 |
| 3R-10 | 103, 107 | 2 | 59 | 53 | 17 |
| 3R-11 | 108 | 1 | 80 | 75 | 18 |
| 3R-12 | 111 | 1 | 73 | 68 | 19 |
| 3R-13 | 112 | 1 | 77 | 67 | 20 |

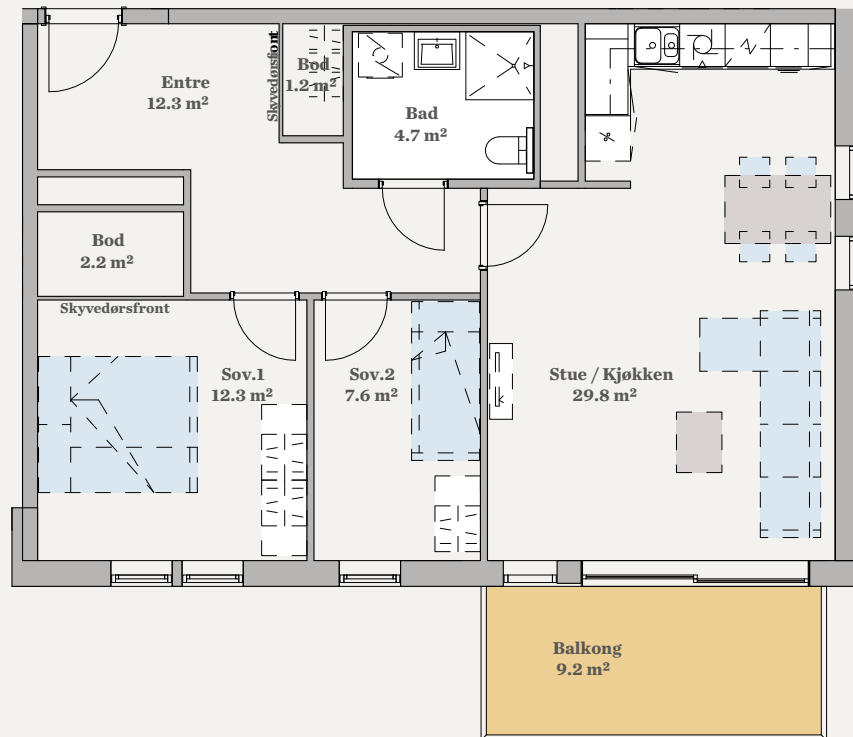
| 4-roms | Leil. nr. | Antall | BRA | P-rom | Side |
|--------|---------------|--------|-----|-------|------|
| 4R-14 | 100 | 1 | 93 | 88 | 22 |
| 4R-15 | 101 | 1 | 101 | 95 | 24 |
| 4R-16 | 104 | 1 | 87 | 82 | 26 |
| 4R-17 | 105 | 1 | 93 | 87 | 27 |
| 4R-18 | 109 | 1 | 85 | 79 | 28 |
| 4R-19 | 110 | 1 | 94 | 89 | 29 |
| 4R-20 | 113, 115, 117 | 3 | 94 | 89 | 30 |
| 4R-21 | 114 | 1 | 131 | 117 | 31 |
| 4R-22 | 116 | 1 | 115 | 109 | 32 |

Etasjeplaner

3-ROMS 4-ROMS



3-roms Type 9

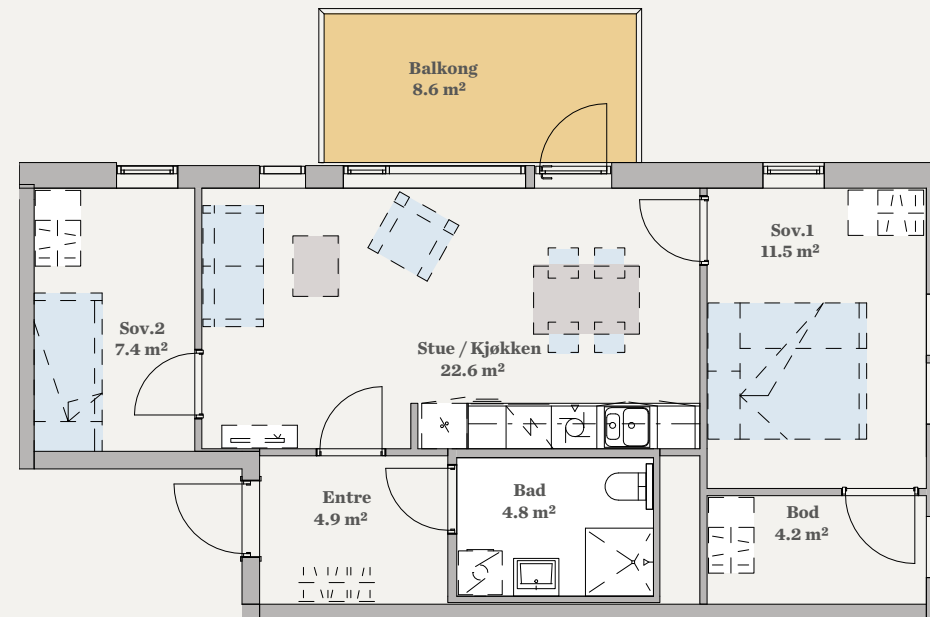


Leilighet:
102 & 106

BRA: 74 m²
P-rom: 69 m²
Balkong: 9,2 m²

| FASADE SETT FRA SØRVEST | Knekk i fasaden | | |
|-------------------------|-----------------|------------|------------|
| 8. ETG | | 116 | 117 |
| 7. ETG | | 114 | 115 |
| 6. ETG | | 112 | 113 |
| 5. ETG | | 109 | 110 |
| 4. ETG | | 105 | 106 |
| 3. ETG | | 101 | 102 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | | BHG. AREAL |
| 1. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | BHG. AREAL |

3-roms Type 10

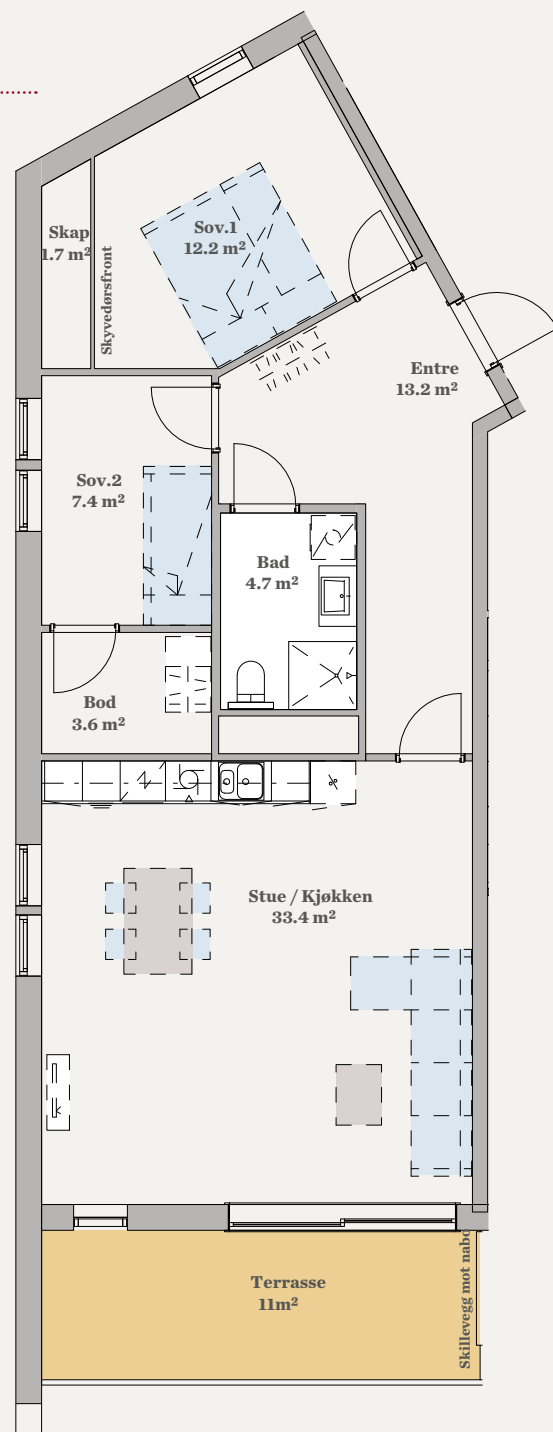


Leilighet:
103 & 107

BRA: 59 m²
P-rom: 53 m²
Balkong: 8,6 m²

| FASADE SETT FRA NORD | Knekk i fasaden | | |
|----------------------|-----------------|-----------|------------|
| 8. ETG | | TRAPPEHUS | |
| 7. ETG | | TRAPPEHUS | |
| 6. ETG | | TRAPPEHUS | 111 |
| 5. ETG | | TRAPPEHUS | 108 |
| 4. ETG | 107 | TRAPPEHUS | 104 |
| 3. ETG | 103 | TRAPPEHUS | 100 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | | BHG. AREAL |
| 1. ETG | BHG. AREAL | TRAPPEHUS | BHG. AREAL |

3-roms Type 11

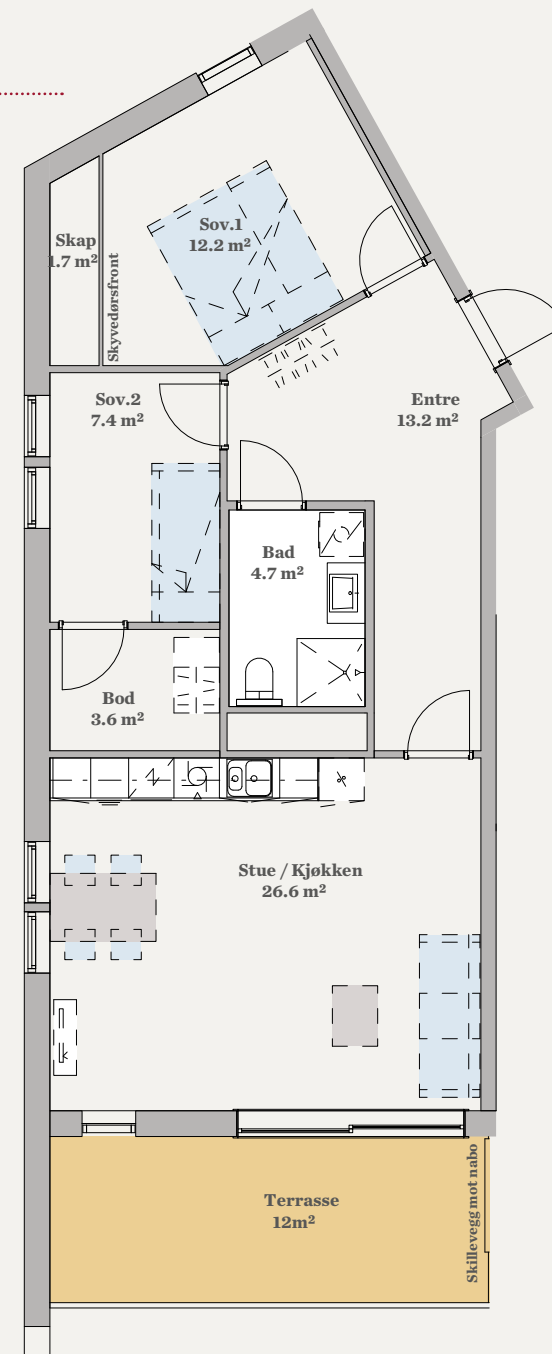


Leilighet:
108

BRA: 80 m²
P-rom: 75 m²
Terrasse: 11 m²

| FASADE SETT FRA NORD | | Knekk i fasaden | |
|----------------------|------------|-----------------|------------|
| 8. ETG | | TRAPPEHUS | |
| 7. ETG | | TRAPPEHUS | |
| 6. ETG | | TRAPPEHUS | 111 |
| 5. ETG | | TRAPPEHUS | 108 |
| 4. ETG | 107 | TRAPPEHUS | 104 |
| 3. ETG | 103 | TRAPPEHUS | 100 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | TRAPPEHUS | BHG. AREAL |
| 1. ETG | BHG. AREAL | TRAPPEHUS | BHG. AREAL |

3-roms Type 12

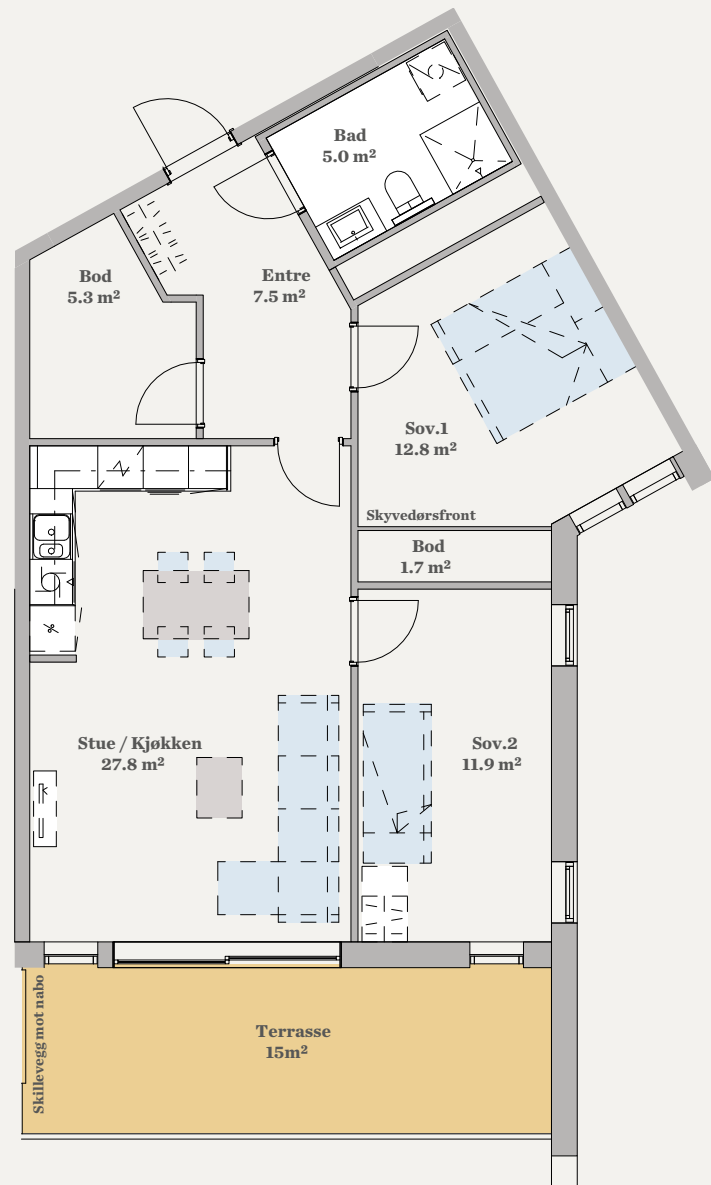


Leilighet:
111

BRA: 73 m²
P-rom: 68 m²
Terrasse: 12 m²

| FASADE SETT FRA NORD | | Knekk i fasaden | |
|----------------------|------------|-----------------|------------|
| 8. ETG | | TRAPPEHUS | |
| 7. ETG | | TRAPPEHUS | |
| 6. ETG | | TRAPPEHUS | 111 |
| 5. ETG | | TRAPPEHUS | 108 |
| 4. ETG | 107 | TRAPPEHUS | 104 |
| 3. ETG | 103 | TRAPPEHUS | 100 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | TRAPPEHUS | BHG. AREAL |
| 1. ETG | BHG. AREAL | TRAPPEHUS | BHG. AREAL |

3-roms Type 13



Leilighet:
112

BRA: 77 m²
P-rom: 67 m²
Terrasse: 15 m²

FASADE SETT FRA SØRVEST

Knekk i fasaden

| | | | |
|--------|------------|-----|------------|
| 8. ETG | 116 | 117 | |
| 7. ETG | 114 | 115 | |
| 6. ETG | 112 | 113 | |
| 5. ETG | 109 | | 110 |
| 4. ETG | 105 | | 106 |
| 3. ETG | 101 | | 102 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | | BHG. AREAL |
| 1. ETG | BHG. AREAL | | BHG. AREAL |



Illustrasjon – avvik vil forekomme

4-roms Type 14



Leilighet:
100

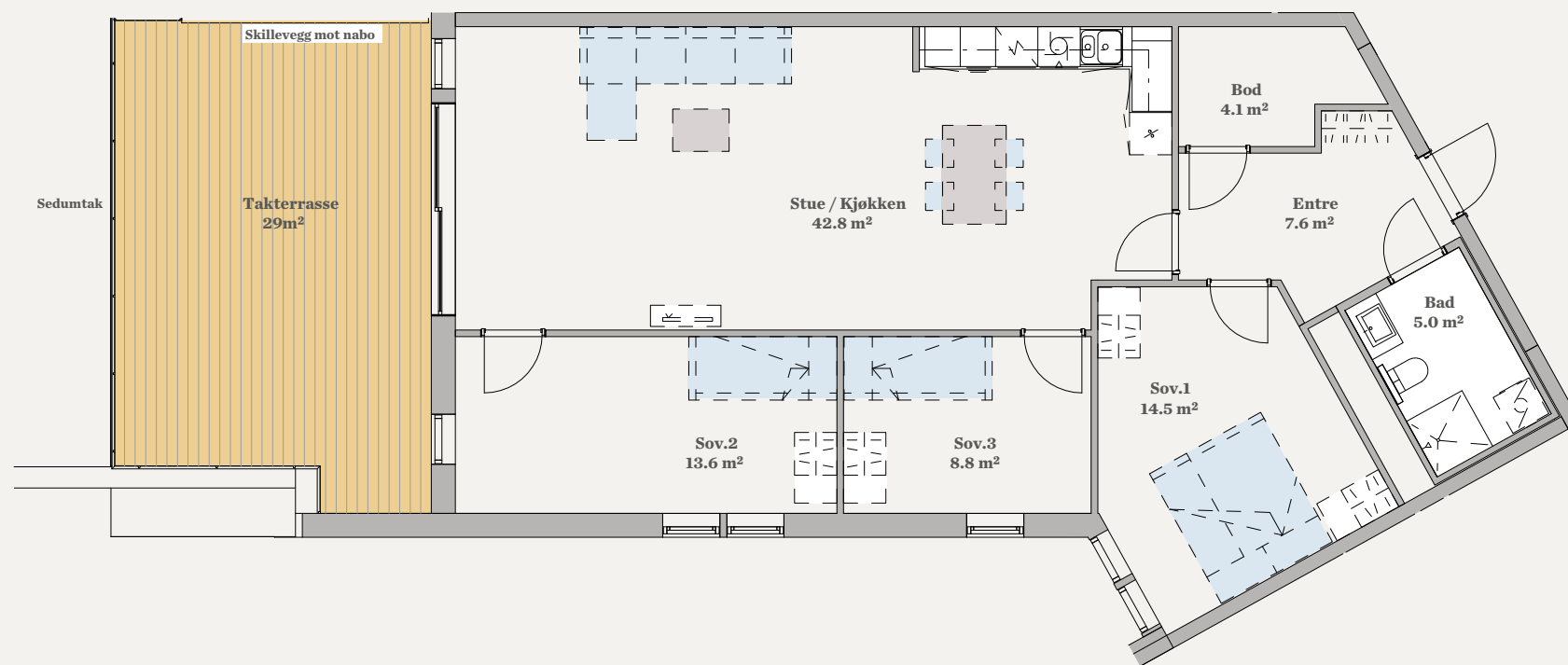
BRA: 93 m²
P-rom: 88 m²
Takterrasse: 23 m²

FASADE SETT FRA NORD

Knekk i fasaden

| | | | |
|--------|------------|-----------|------------|
| 8. ETG | | TRAPPEHUS | |
| 7. ETG | | TRAPPEHUS | |
| 6. ETG | | TRAPPEHUS | 111 |
| 5. ETG | | TRAPPEHUS | 108 |
| 4. ETG | 107 | TRAPPEHUS | 104 |
| 3. ETG | 103 | TRAPPEHUS | 100 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | TRAPPEHUS | BHG. AREAL |
| 1. ETG | BHG. AREAL | TRAPPEHUS | BHG. AREAL |

4-roms Type 15



Leilighet:
101

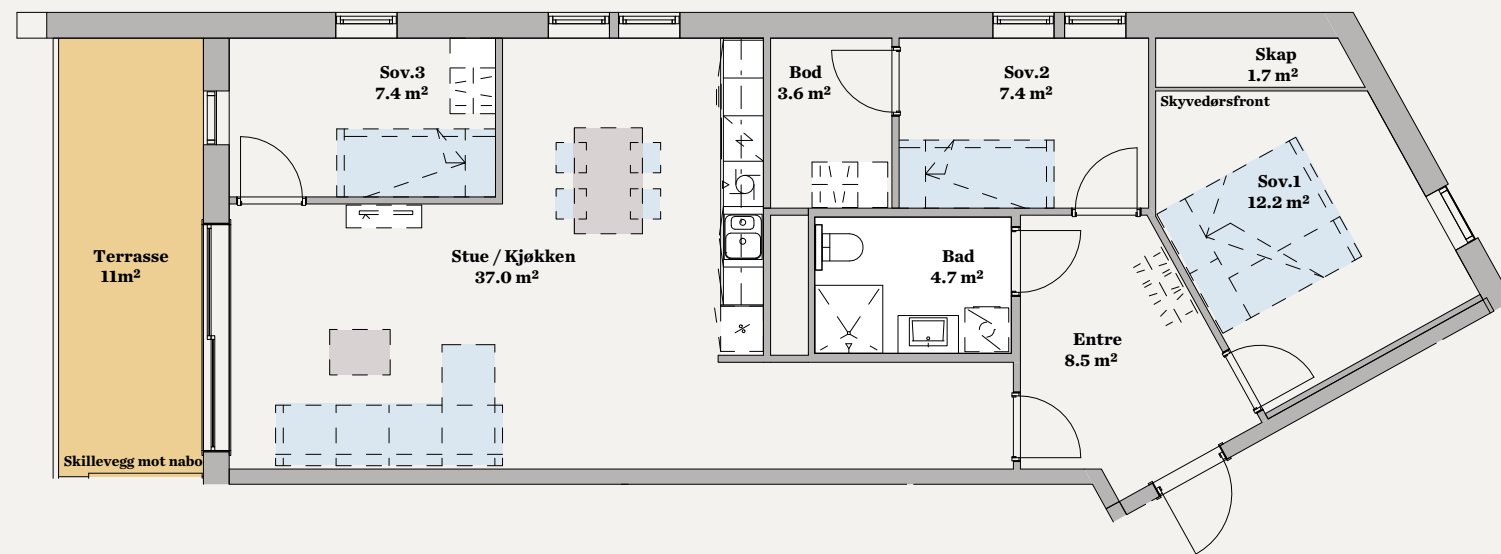
BRA: 101 m²
P-rom: 95 m²
Takterrasse: 29 m²

FASADE SETT FRA SØRVEST

Knekk i fasaden

| | | | |
|--------|------------|------------|------------|
| 8. ETG | | 116 | 117 |
| 7. ETG | | 114 | 115 |
| 6. ETG | | 112 | 113 |
| 5. ETG | | 109 | 110 |
| 4. ETG | | 105 | 106 |
| 3. ETG | | 101 | 102 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | | BHG. AREAL |
| 1. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | BHG. AREAL |

4-roms Type 16

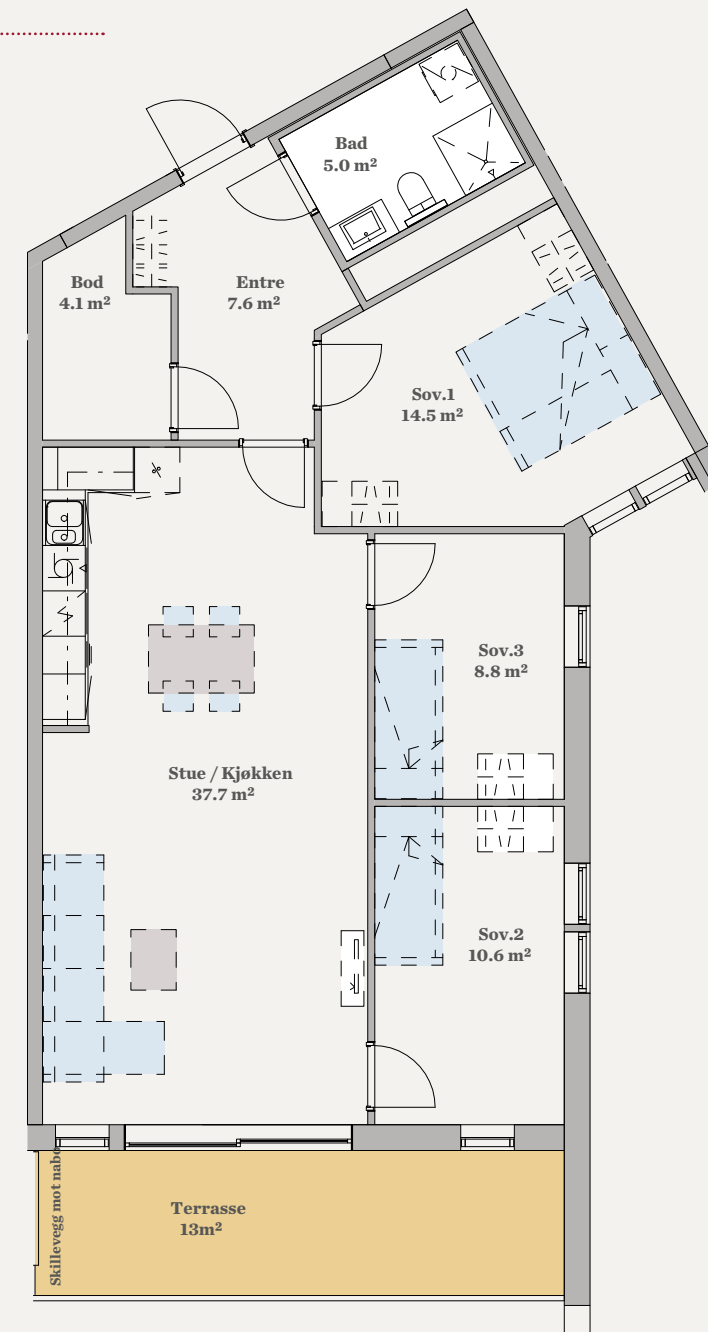


Leilighet:
104

BRA: 87 m²
P-rom: 82 m²
Terrasse: 11 m²

| FASADE SETT FRA NORD | | Knekk i fasaden | |
|----------------------|------------|-----------------|------------|
| 8. ETG | | TRAPPEHUS | |
| 7. ETG | | TRAPPEHUS | |
| 6. ETG | | TRAPPEHUS | 111 |
| 5. ETG | | TRAPPEHUS | 108 |
| 4. ETG | 107 | TRAPPEHUS | 104 |
| 3. ETG | 103 | TRAPPEHUS | 100 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | TRAPPEHUS | BHG. AREAL |
| 1. ETG | BHG. AREAL | TRAPPEHUS | BHG. AREAL |

4-roms Type 17

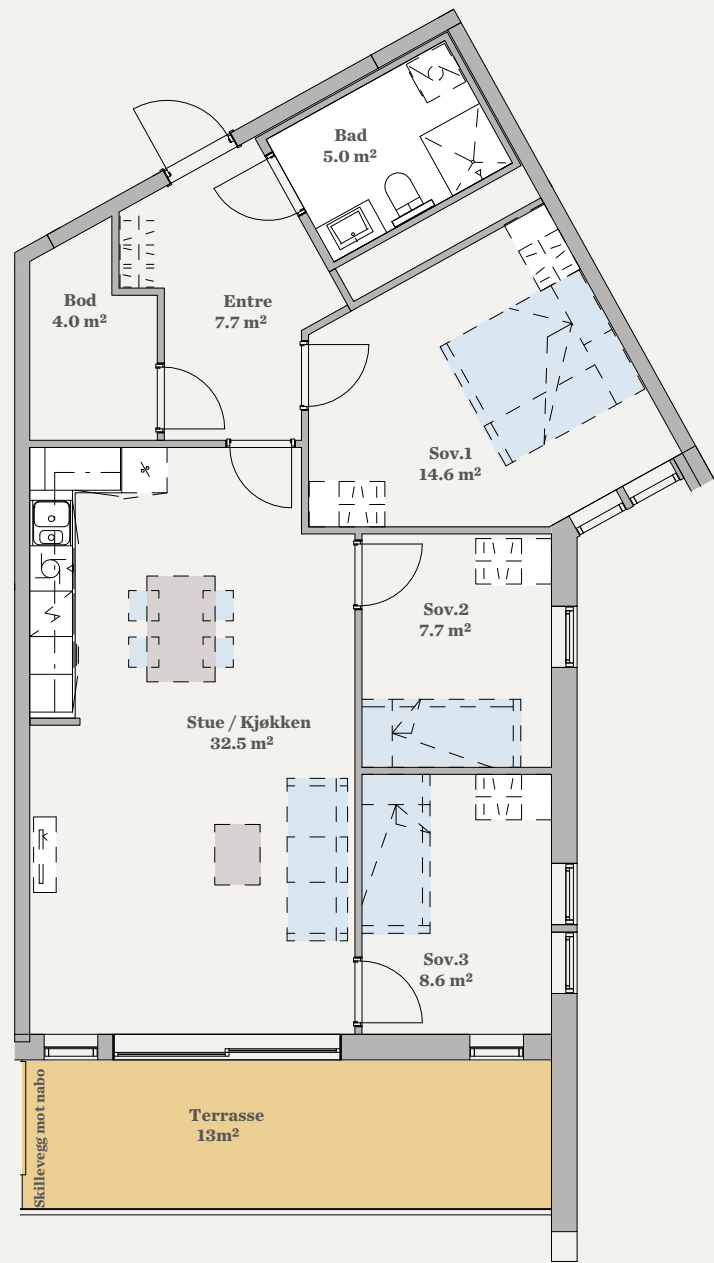


Leilighet:
105

BRA: 93 m²
P-rom: 87 m²
Terrasse: 13 m²

| FASADE SETT FRA SØRVEST | | Knekk i fasaden | |
|-------------------------|------------|-----------------|------------|
| 8. ETG | | 116 | 117 |
| 7. ETG | | 114 | 115 |
| 6. ETG | | 112 | 113 |
| 5. ETG | | 109 | 110 |
| 4. ETG | | 105 | 106 |
| 3. ETG | | 101 | 102 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | BHG. AREAL |
| 1. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | BHG. AREAL |

4-roms Type 18



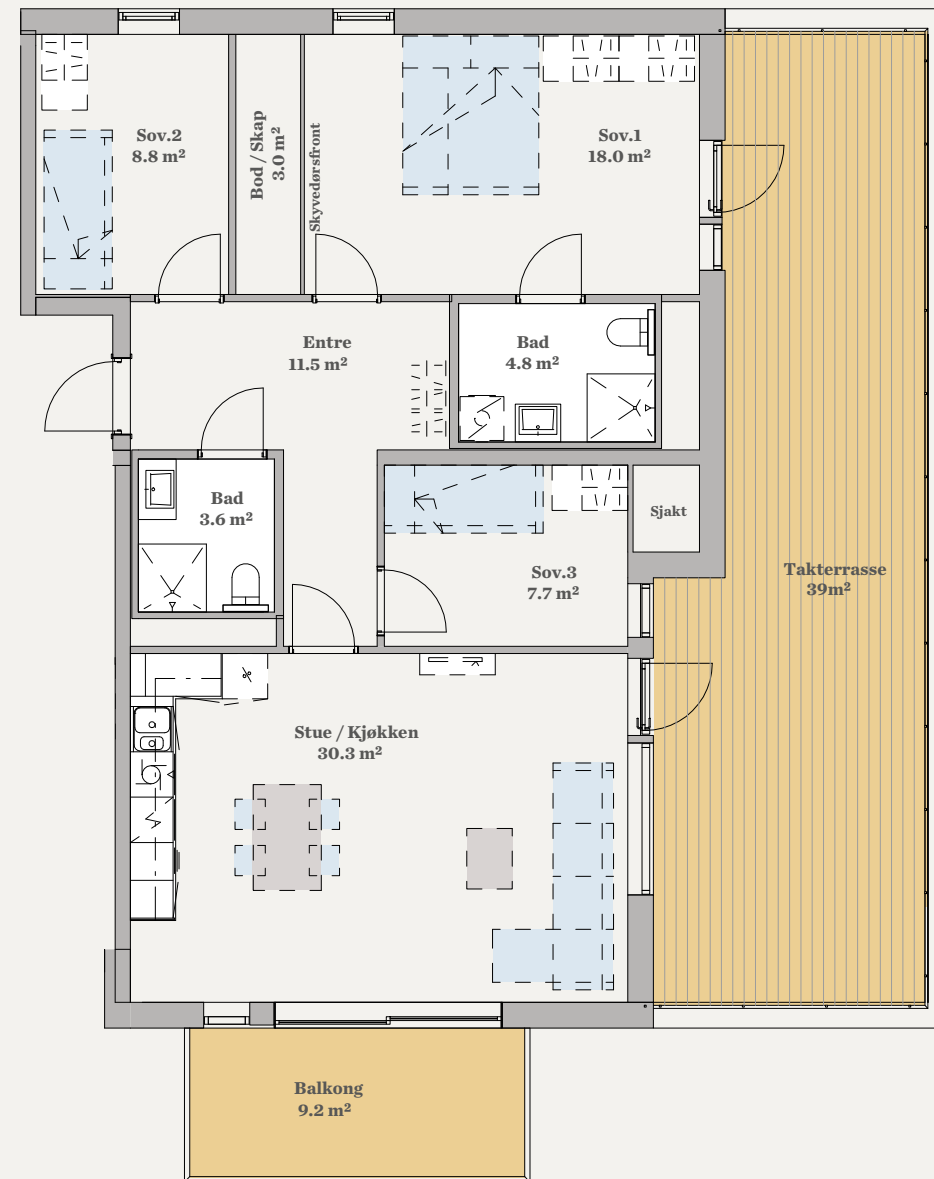
Leilighet:
109

BRA: 85 m²
P-rom: 79 m²
Terrasse: 13 m²

FASADE SETT FRA SØRVEST

| | | | |
|--------|------------|-----------------|------------|
| | | Knekk i fasaden | |
| 8. ETG | | 116 | 117 |
| 7. ETG | | 114 | 115 |
| 6. ETG | | 112 | 113 |
| 5. ETG | | 109 | 110 |
| 4. ETG | | 105 | 106 |
| 3. ETG | | 101 | 102 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | |
| 1. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | BHG. AREAL |

4-roms Type 19



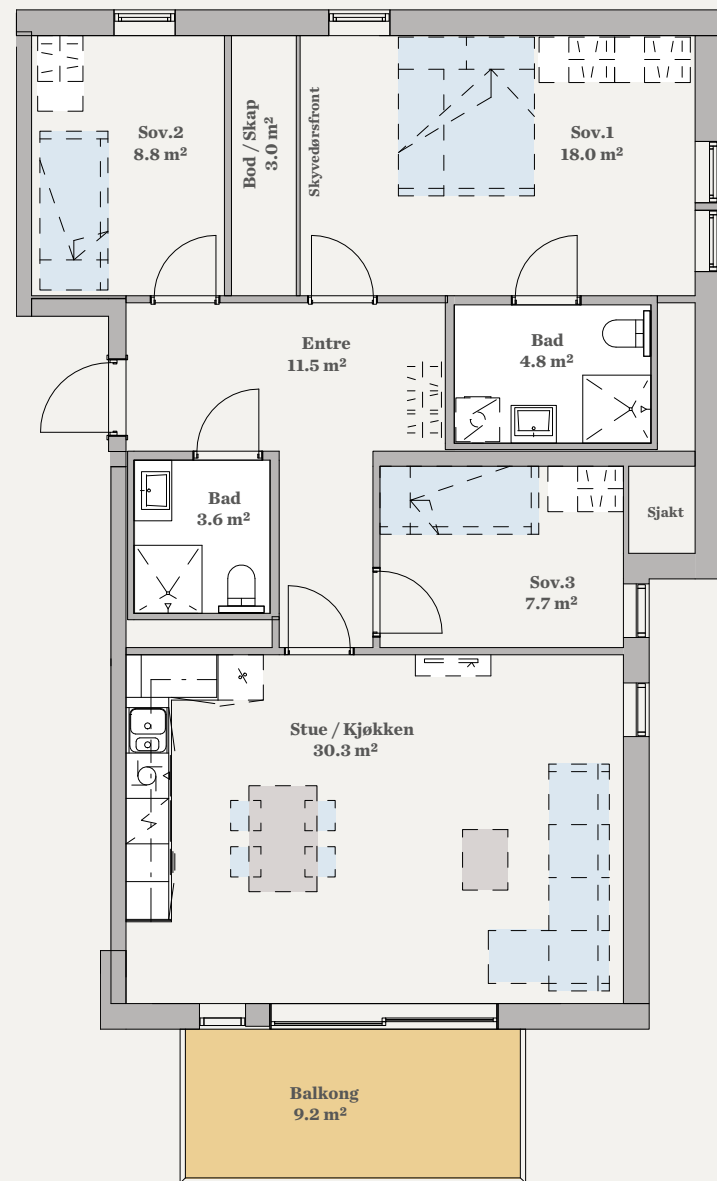
Leilighet:
110

BRA: 94 m²
P-rom: 89 m²
Balkong: 9,2 m²
Takterrasse: 39 m²

FASADE SETT FRA SØRVEST

| | | | |
|--------|------------|-----------------|------------|
| | | Knekk i fasaden | |
| 8. ETG | | 116 | 117 |
| 7. ETG | | 114 | 115 |
| 6. ETG | | 112 | 113 |
| 5. ETG | | 109 | 110 |
| 4. ETG | | 105 | 106 |
| 3. ETG | | 101 | 102 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | |
| 1. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | BHG. AREAL |

4-roms Type 20



Leilighet:
113, 115 & 117

BRA: 94 m²
P-rom: 89 m²
Balkong: 9,2 m²

| FASADE SETT FRA SØRVEST | | Knekk i fasaden | |
|-------------------------|------------|-----------------|------------|
| 8. ETG | | 116 | 117 |
| 7. ETG | | 114 | 115 |
| 6. ETG | | 112 | 113 |
| 5. ETG | | 109 | 110 |
| 4. ETG | | 105 | 106 |
| 3. ETG | | 101 | 102 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | |
| 1. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | BHG. AREAL |

4-roms Type 21



Leilighet:
114

BRA: 131 m²
P-rom: 117 m²
Terrasse: 35 m²

| FASADE SETT FRA SØRVEST | | Knekk i fasaden | |
|-------------------------|------------|-----------------|------------|
| 8. ETG | | 116 | 117 |
| 7. ETG | | 114 | 115 |
| 6. ETG | | 112 | 113 |
| 5. ETG | | 109 | 110 |
| 4. ETG | | 105 | 106 |
| 3. ETG | | 101 | 102 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | |
| 1. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | BHG. AREAL |

4-roms Type 22



Leilighet:
116

BRA: 115 m²
P-rom: 109 m²
Terrasse: 38 m²

FASADE SETT FRA SØRVEST

Knekk i fasaden

| | | | |
|--------|------------|------------|------------|
| 8. ETG | | 116 | 117 |
| 7. ETG | | 114 | 115 |
| 6. ETG | | 112 | 113 |
| 5. ETG | | 109 | 110 |
| 4. ETG | | 105 | 106 |
| 3. ETG | | 101 | 102 |
| 2. ETG | BHG. AREAL | | BHG. AREAL |
| 1. ETG | BHG. AREAL | BHG. AREAL | BHG. AREAL |

Illustrasjon – avvik vil forekomme





Romskjema

| ROM | GULV | VEGG | HIMLING |
|--|---|--|--|
| Hoved-inngang/ Trapperom/ Korridorer | Fliser i inngangsparti, forøvrig vinylbelegg. | Sparklet og malt. | Sparklet og malt. Systemhimling. |
| Garasje | Asfalt. Betong. | Betong/mur støvbundet hvit. | Betong støvbundet hvit. Garasje isolasjons-himling med duk. |
| Heis | Fliser. | Børstet rustfritt stål på vegger og fronter. | Børstet rustfritt stål. |
| Nedføring leiligheter | | | |
| Entre | Parkett 14 mm eik. Eik heltre gulvlist. | Sparklet og malt. Fargekode S 0502-Y. | Sparklet og hvitmalt gips/betong. Ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. |
| Soverom 1 (hoved) | Parkett 14 mm eik. Eik heltre gulvlist. | Sparklet og malt. Fargekode S 0502-Y. | Sparklet og hvitmalt gips/betong. Ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. |
| Soverom 2 og 3 | Parkett 14 mm eik. Eik heltre gulvlist. | Sparklet og malt. Fargekode S 0502-Y. | Sparklet og hvitmalt gips/betong. Ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. |
| Stue | Parkett 14 mm eik. Eik heltre gulvlist. | Sparklet og malt. Fargekode S 0502-Y. | Sparklet og hvitmalt gips/betong. Ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. |
| Bod | Parkett 14 mm eik. Eik heltre gulvlist. | Sparklet og malt. Fargekode S 0502-Y. | Sparklet og hvitmalt gips/betong. Ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. |

| ELEKTRO | VVS | ANNET |
|--|-----|--|
| Ringetablå og to-veis porttelefon med lyd og bilde ved felles inngangsdør. Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter. | | Postkasser i inngangspartiet. |
| Belysning. | | Automatisk portåpner med fjernkontroll. |
| Lamper innfelt i tak. | | Speil. Håndløper. |
| | | I enkelte områder av leiligheten vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områder bli gipshimling og redusert takhøyde. |
| To-veis porttelefon med lyd og bilde. Lampepunkt i tak. | | Entredør, glatt hvitmalt med FG godkjent lås. Kikkehull. |
| Lampepunkt i tak. | | |
| Det leveres tomrør og boks for fremtidig IT/TV punkt. | | |
| Lampepunkt i tak. | | |
| Stikk for taklys i tak. | | |
| IT/TV punkt (komplett). | | |
| Takarmatur. Dobbel stikkontakt. | | Tekniske installasjoner (skap etc.) vil forekomme, og vil kunne redusere bodens areal/lagringskapasitet. |

| ROM | GULV | VEGG | HIMLING |
|--|---|---|---|
| Balkong | Betong eller tremmegulv. | Beiset panel. Puss. | - |
| Tak-terrasse | Trykkimpregnert virke. | Beiset panel. Puss. | - |
| Uteplass på terreng | Belegningssten/betongheller. | Beiset panel. Puss. | - |
| Innerdører | | | |
| Garderobeskap & skyvedørsfronter | | | |
| Kjøkken | Parkett 14 mm eik. Eik heltre gulvlist. | Sparklet og malt. Fargekode S 0502-Y. Det leveres ikke fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. | Sparklet og malt gips/ betong. Ikke taklist. Evt. synlig V-fuge. |
| Bad Det vil ikke være mulig med tilvalg eller endringer på bad. | Fliser 10x10 cm grå. Nedsenket dusjsone. | Fliser hvite matte. Størrelse 40x20 cm. | Hvit. |

| ELEKTRO | VVS | ANNET |
|--|--|---|
| Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt. | | Balkongrekkverk i metall med farget eller klare glassplater. |
| Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt. | Utekran. | Balkongrekkverk i metall med farget eller klare glassplater. Skilleveggene leveres som lettvegger i tre eller i mørkt, tett glass. |
| Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt. | | |
| | | Glatte hvite lettdører. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Matt krom vrider. |
| | | Garderobeskap leveres ikke. Skyvedørfront leveres iht. kontrakttegning. Uten hylleinnredning. |
| Egen kurs til komfyr. Egen kurs til koketopp. Downlight under overskap med dimmer. Lampekurs i tak. Dobbel stikkontakt over kjøkkenbenk. | Avtrekk over komfyr med lys, type volumhette. Oppvaskbenk med nedfelt beslag i rustfritt stål. Ettgreps blandebatteri med høy svingbar tut og oppløft (propp). Batteri med stoppekran for oppvaskmaskin. | Kjøkkeninnredning leveres fra Norema med leveringsomfang i henhold til kontraktstegning. Type: Aspekt Hvit Håndtak: Piano Stål 128 mm Benkeplate: Sort betong 556 Hel benkeplate for nedfelling av koketopp. Skrog for senere integrering av stekeovn. Foring mellom overskap og himling. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. |
| Innfelte downlights i tak. Speilene over servant har integrert belysning (lys i speilflaten). Dobbel stikk på vegg over vask. Stikk for vaskesøyle. | Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner. Type Geberit. Rettvinklede dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisen når dusjveggene ikke er i bruk. | Det leveres hvit innredning. Heldekkende benk med nedstøpt servant, og ettgreps blandebatteri med oppløft (propp). • Bad med 60 cm innredning leveres med 60 cm underskap m/skuffer og 60 cm speil. • Bad med 80 cm innredning leveres med 80 cm underskap m/skuffer og 80 cm speil. • Bad med 90 cm innredning leveres med 60+30 cm underskap m/hhv. skuffer/hylle og 90 cm speil. • Bad med 120 cm innredning leveres med 120 cm underskap m/skuffer og 120 cm speil. • Bad med 50 cm innredning leveres med 50 cm underskap m/hylle og speil med lyslist. Det leveres varme i badegulv. |

Teknisk beskrivelse

Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

TEKNISK BESKRIVELSE

Leveranse utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2010.

BÆRESYSTEMER

Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres hovedsakelig i betong, med synlige v-fuger i himlinger.

FASADER

Fasader består i hovedsak av puss på utlektet platekledning, beiset trepanel i vertikale vindusfelt og i balkongområder.

YTERTAK

Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk. Det planlegges sedumtak, som er grønne tak med lavtvoksende vegetasjon.

HIMLINGER

Det må påregnes lokale nedsenkninger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedsenket himling kles med gips. Nedsenk og innkassinger er ikke vist på plantegninger.

INNERVEGGER

Innervegger utføres i stenderverk som kles med gips på begge sider. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

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

SPORTSBODER

Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringskjeller. Unntaksvis leveres sportsbod sammen med leiligheten, dette vil i så fall fremgå av salgstegning. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av

innflytting. Sportsboder får en størrelse på 5 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med dør og med feste for hengelås. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder kommer tekniske installasjoner slik som ventilasjonsrør og fremføring av VA-anlegget, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

VARMEANLEGG / OPPVARMING

Fjernvarme blir levert fra Hafslund Fjernvarme. Boligene oppvarmes hovedsakelig med vannbåren varme til radiatorer. Rørføringer frem til radiatorer legges skjult i konstruksjonen. Oppstikk fra gulv eller ut fra vegg til radiator må påregnes. Det leveres individuelle målere på radiatorvarme og på varmt tappevann i hver bolig. Hver beboer vil motta faktura for forbruket i sin leilighet pluss andel av varmtvann som går til fellesareal og ventilasjonsaggregat. På badrom leveres det varme i gulv.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenhette.

ELKRAFT - FORDELING

Det leveres komplett anlegg frem til forbruker med jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene. Selger vil tegne abonnement til hver bolig som overføres til kjøper ved overlevering. Kjøper kan selv bytte strømleverandør etter eget ønske etter overlevering. Sikringsskap plasseres i leilighetene. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400 fra 2010.

Nybyen Økern Felt Nord vil få transformatorstasjon ("trafo") som plasseres i henhold til retningslinjer fra Hafslund. Trafo er planlagt plassert vest på tomten, ved avfallsstasjon. Se utomhusplanen hvor trafo er markert med T. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere. Kostnaden

fordeles iht. eierbrøk og andeler i garasjeanlegget. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer slik at lyset dempes når rommene ikke er i bruk.

Det legges opp til at 25% av parkeringsplassene i innendørs garasje kan få strøm til opplading av el-bil (16 AMP). Måler, egen kurs og el-stikk i låsbar boks er tilvalg, og betales av de kundene som velger dette.

FELLES BELYSNING

Anlegg for belysning av private veier og fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet.

RENOVASJON

Renovasjon vil bli anordnet med utvendig nedkast i avfallsbrønner.

BØTTEKOTT

Det bygges bøttekott som del av fellesarealene, som leveres med rustfri vaskekum med varmt og kaldt vann, samt sluk.

POSTKASSER

Postkasser med sylindrelås leveres og monteres i forbindelse med inngangsparti i hvert enkelt hus.

ADGANGSKONTROLLSYSTEM

Det benyttes systembrikke på fellesdører. Låsene i dørene betjenes med brikker som er programmerbare. Det gjør det mulig å koble ut brikker som går tapt. Sikkerheten i de låste dørene kan derfor opprettholdes selv om en brikke kommer uvedkommende i hende. Det leveres tre sett brikker og nøkler pr. bolig. Til boligene og postkassene leveres det separate nøkler uten systembinding.

BRANN

Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg, samt ett håndslukkerapparat i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få automatisk slokkeanlegg

RØYKVARSLERE

Det installeres brannalarmanlegg i hele prosjektet iht. gjeldende lover og forskrifter.

PORTTELEFON

Det leveres port-telefon med toveis kommunikasjon (lyd og bilde) fra utvendige hovedinnganger. Tablå plasseres ved hver inngang. Apparat med åpnerfunksjon monteres på vegg i entré/gang i den enkelte leilighet.

KABEL-TV / BREDBÅND / IP-TELEFON

Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV, telefoni og datatjenester frem til boligen. Det leveres komplett punkt i stue. Utbygger/forretningsfører vil i forkant av innflytting tegne avtale med signalleverandør, vanlig bindingstid på slik avtale er 3 år. Månedspris for tv-pakke og internett vil være om lag kr. 400,-

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

- Skyvedørsgarderober leveres uten hylleinnredning.
- Garderober er stiptet inn i salgstegningene, og er ikke del av leveransen.
- Det vil ikke bli mulighet for tilvalg på bad.
- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.

Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt ifht. kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning i prospekt og kontraktstegning. Kontraktstegning er tilgjengelig fra selger.

Salgsinformasjon

ORIENTERING OM PROSJEKTET

Dette prospektet gjelder for Hus E i boligprosjektet «Nybyen Økern Nord». Hus E består av 18 leiligheter og et barnehagelokale på ca 1000 m². Hus D, E og F utgjør tilsammen “Nybyen Økern Nord” med 186 leiligheter.

Byggherre for prosjektet er Selvaag Bolig Nybyen Økern AS (org.nr. 992 587 490), som er 100% eiet av Selvaag Bolig ASA (org.nr. 992 587 776). Prosjektbeskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg. Det vises imidlertid til de forbehold som fremgår av prospektet.

PARKERING

I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Se prisliste for hvilke leiligheter som selges med parkeringsplass. Parkeringsplasser tildeles av utbygger før overtakelse. Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. De beboerne som får tildelt HC-plass, men som ikke har et dokumentert behov for dette, kan måtte fravike plassen til fordel for beboer med dokumentasjon på slikt behov. Det tildeles i så fall en ny parkeringsplass i garasjen.

Parkeringsanlegg for Nybyen Økern Sør og Nybyen Økern Nord vil være ett sammenhengende anlegg. Beboerne i Nord vil ha adkomst- og ferdselsrett til garasjen under Sør, og beboerne i Sør tilsvarende rett i Nord. Det vil også bli etablert gjensidige rettigheter for Sør og Nord til å etablere tekniske føringer etc. gjennom garasjeanlegget.

TOMTEFORHOLD

Nybyen Økern Nord skal oppføres på en tomt som skal fradeles fra gnr. 123/ bnr. 684 i Oslo kommune. Tomtens areal blir ca. 15 000 m². Det gjøres oppmerksom på at dette er en foreløpig beregning av arealet, og at avvik vil forekomme. Arealet er basert på at Nord organiseres som ett eierseksjonssameie. Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplener, beplantning, gangveier, lekeplasser, parkanlegg og uteområde for barnehage iht. utomhusplan. Tomtegrense mellom Sør og Nord vil settes senere og kan avvike fra utomhusplan.

Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer på utomhusplanen.

BARNEHAGE

Hus E består av 18 leiligheter, samt barnehage i hele første og andre etasje. Barnehagen planlegges med seks avdelinger. Utgang til barnehagens uteområder vil være i første etasje, mot nord.

Utearealene til barnehagen vil være inngjerdet, og skal være tilgjengelige for offentligheten utenom barnehagens åpningstid. Merk at endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen.

Det tas sikte på at eiere av boliger i sameiene Nybyen Økern Syd og Nybyen Økern Nord skal ha fortrinnsrett til plass i barnehagen.

EIENDOMMENS ADRESSE

Adresse for utbyggingen er Økern Torgvei 30. Oslo Kommune vil tildele adresse for boligene. Normalt foreligger ikke adressevedtak før byggingen er igangsatt.

REGULERINGSFORHOLD/RAMMETILLATELSE

Nybyen Økern Felt Nord er gitt rammetillatelse. Kopi av tillatelse kan innhentes hos Oslo kommune eller hos prosjektselger.

EIERFORM OG ORGANISERING

Nybyen Økern Nord vil bestå av tilsammen 186 leiligheter fordelt på 3 bygg, og planlegges organisert som ett eierseksjonssameie. Eierseksjonssameiet kalt ”Nybyen Økern Nord Sameie” planlegges som et kombinert sameie bestående av 186 boligseksjoner, en næringsseksjon for barnehage og en næringsseksjon for parkering.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter som er tilgjengelig fra selger. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Parkeringsanlegget planlegges organisert som en næringsseksjon som inngår som del av Nybyen Økern Nord Sameie. Drift og vedlikeholdsansvaret for garasjeanlegg tilhører Nybyen Økern Nord Sameie.

Hver garasje plass vil utgjøre en ideell andel i garasjeeksjonen. Parkeringsplassene tildeles av utbygger før innflytting. Eventuelle usolgte plasser disponeres av utbygger.

Næringsseksjonen parkering vil være et eget tingsrettslig sameie, kalt ”Nybyen Nord Garasjesameie”. Det er utarbeidet forslag til vedtekter (tilgjengelig fra selger). Vedtektene regulerer bl.a. hva parkeringsplassene kan brukes til, nødvendige hensyn i byggefasen samt mulighet for omsetning av parkeringsplassene. Det er ikke mulig å selge parkeringsplass ut av sameiet, med unntak av der den følger salg av leilighet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Et antall beboere i Nybyen Økern Sør Sameie vil få tildelt parkeringsplass i Nybyen Nord Garasjesameie. Rett til slik parkering sikres ved tinglysning.

Med utgangspunkt i et felles garasjeanlegg for felt Sør og Felt Nord vil det tinglyses rett til ferdsel gjennom det tilstøtende sameiets garasje, samt rett til nødvendige tekniske installasjoner/tekniske føringer mellom eller gjennom de to sameienes respektive garasjer.

Sportsbodene vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne. Enkelte boder kan imidlertid bli plassert inne i garasjen, og vil inngå i Nybyen Nord Garasjesameie.

Utbygger tar forbehold om annen organisering av parkeringsplasser, boder, terrasser/uteplasser og sameiet for øvrig, dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder ved tinglyste eller vedtektsfestede bruksretter. Det tas også forbehold om oppdeling av Nybyen Økern Nord i flere eierseksjonssameier.

Nybyen Økern Nord blir seksjonert i samsvar med Eierseksjonsloven av 23. mai 1997. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, bygningsforsikring, drift av garasjeanlegg mm. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital”.

FELLESKOSTNAD / OPPSTARTSKAPITAL

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 28,- pr. kvm. BRA pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen. Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV, bredbånd og telefoni, stipulert til ca. kr. 400,- pr. mnd.
- Kostnad fjernvarme som inkluderer oppvarmet vann, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 7,- pr. kvm BRA.
- Felleskostnad garasje plass, stipulert til ca. kr. 150 pr. mnd. pr. garasje plass

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt på boliger i Oslo. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende regelverk.

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Fellesområdene for Nybyen Økern Sør og Nybyen Økern Nord vedlikeholdes av det enkelte sameie (lekeplasser, gangveier, renovasjon, belysning m.m.). Beboerne skal ha bruksrett til begge sameiers fellesområder. Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstilling av fellesområde med hensyn til beplantning m.m., kan utomhus ferdigstilles etter

overlevering. Det vil bli etablert gang og sykkelvei gjennom Nybyen Økern som er regulert til allmenn ferdsel, se utomhusplan. Barnehagen skal drifte og vedlikeholde egne arealer.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Forvaltning AS (org.nr. 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen.

VEDTEKTER

Forslag til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtekter er tilgjengelig hos prosjektselger.

FERDIGSTILLELSE

Antatt ferdigstillelse for Hus E er 31.12.2018.

OVERTAKELSE

Overtakelse av boligen skal skje ved overtagelsesforretning. Det skal føres protokoll

fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt. Kjøper aksepterer at styret med beboerrepresentanter representerer alle boligene ved overtakelse av fellesarealet.

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Kjøpsbetingelser

PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

KREDITTVURDERING/FINANSIERINGSBEVIS/ PERSONOPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

OVERDRAGELSE/RESALG

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik transport, skal selgers transportavtale benyttes, og kjøper skal betale et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. mva. til selger. Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av transport, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt prosjektselger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TILVALG/ENDRINGER Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgsmeny ut fra valgte leverandørers sortiment. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Tilvalg avtales særskilt

mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtagelse/ferdigstillelse for leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 9.

Det vil ikke bli mulighet for tilvalg på bad.

SERVITUTTER / RETTIGHETER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Kontakt selger for kopi av grunnbok.

Det kan bli tinglyst en rett for allmenheten og sameiet for øvrig til bruk av utomhusarealene til barnehagen utenom barnehagens åpningstider.

Det gjøres oppmerksom på at det kan tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameiet, naboforhold eller lignende, eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet i dette eller fremtidige byggetrinn innenfor reguleringsplanen for Nybyen Økern.

I forbindelse med fradeling av Nybyen Sør/Nord, vil det bli tinglyst erklæring om parkeringsplasser samt gjensidig bruk av uteområder og gjensidig rett til adgang for reparasjon av bygg/anlegg.

Illustrasjon – avvik vil forekomme. Bildet viser tilvalgskjøkken fra Norema. Se romskjema for standard kjøkkenleveranse.



Seksjonen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. lov om eierseksjoner.

AREALANGIVELSER

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom og sjakt med omsluttende vegger. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

GARANTIER

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova §12. Sikkerheten tilsvarende 3% av vederlaget frem til overtagelsestidspunktet. Fra overtagelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtagelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetalingen på 10% av vederlaget, jfr. bustadoppføringslova §47.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING

Alle boligene er energimerket. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger. Se prislister for de enkelte boligs energimerke.

SALG VED

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776.
Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo.
Postadresse: Postboks 13, 0311 Oslo
Marius Falch Orvin, mobil: 970 31 969,
e-post: mfo@selvaagbolig.no

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477
Silurveien 2, 0380 Oslo. Tel: 02224

OMKOSTNINGER

For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prislister inkluderer også parkeringsplass der det følger av prislister. Beregnet dokumentavgift for boligen, og evt. parkeringsplass fremkommer av prislister. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte p.t. kr. 525,- Tinglysningsgebyr for evt. pantedokument utgjør for tiden kr. 697,- pr. dokument inkl. pantattest. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER FOR FORBRUKERE

10% av kjøpesummen skal innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling 2 dager før overtagelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

BETALINGSBETINGELSER FOR ANDRE ENN FORBRUKERE

Ved kontraktsinngåelse skal 20% av kjøpesum være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte NS 3427 standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er tilgjengelig hos prosjektselger. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt prosjektselger for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i avhendingslova, som benyttes ved salg til andre enn forbrukere.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle leilighetene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuelle motstrid i salgsmateriale, vil kontraktstegninger ha forrang. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger / føringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Vindusplasseringen i den enkelte

bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Vi tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelserskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grasbakke og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Nybyen Økern skal utvikles med ytterligere byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Alt salgsmaterieill tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke. Kjøper aksepterer at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører, strømleverandør og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet. Utbygger tar forbehold om tilfredsstillende byggelånsfinansiering, samt endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre innen 31.12.2016. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

ADGANG TIL UMLEIE

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Selger tar sikte på å invitere kjøperne til en felles befarings tur mot slutten av byggeperioden.

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er oppgjørsmegler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSTILBUD

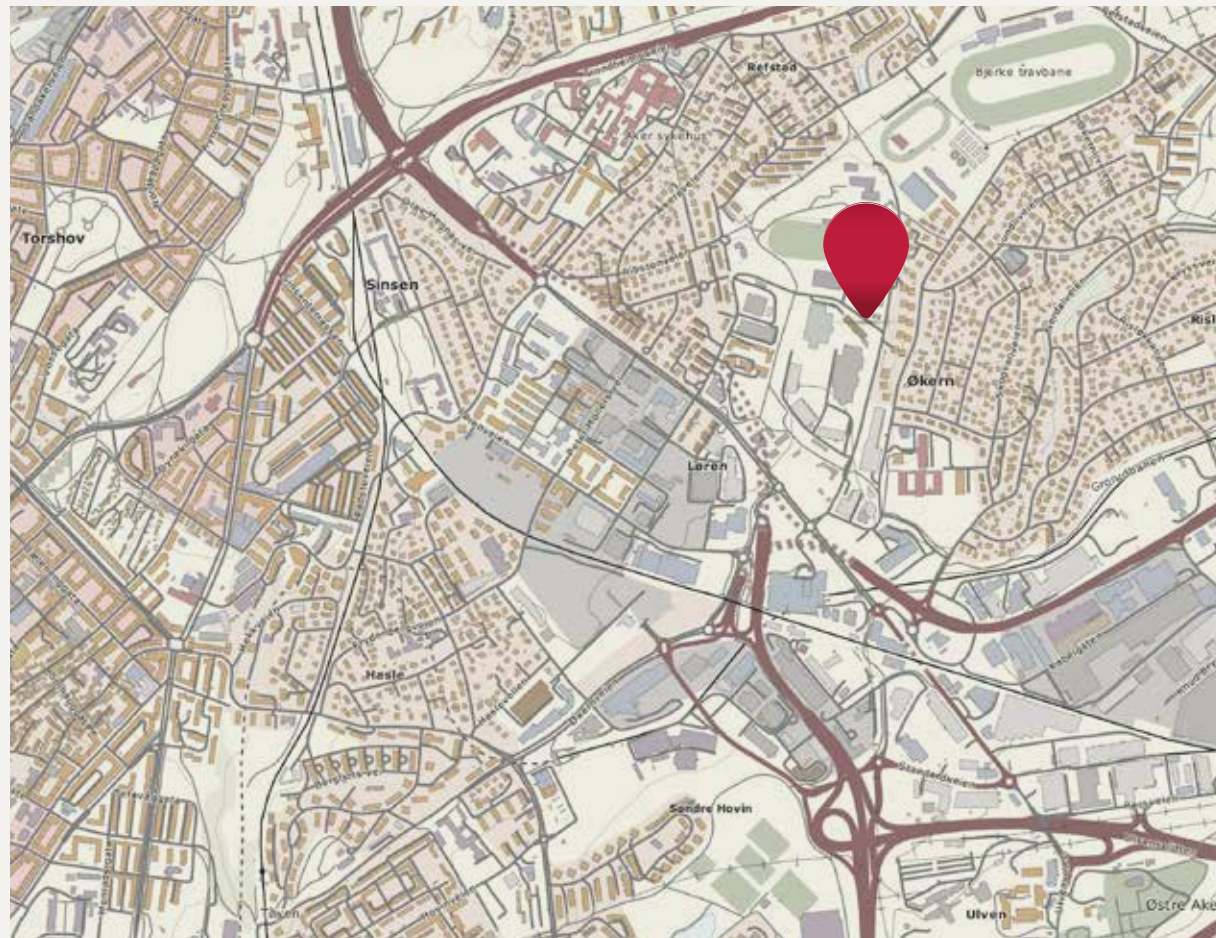
Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/ leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Selvaag Bolig Nybyen Økern AS,
september 2016



Bildet er en illustrasjon – avvik vil forekomme. Et utvalg fliser er tilgjengelig som tilvalg.

Vi bygger gode nabolag!



Nabolagsprofil

NABOLAGSPROFIL

ØKERN TORGVEI 30,
0580 OSLO



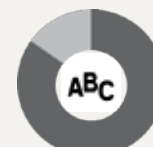
Refstad allé/Økern Torg
Vurdert av 104 lokalkjente



Opplevd trygghet: 7,9/10
★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 6,8/10
★ Godt vennskap ★

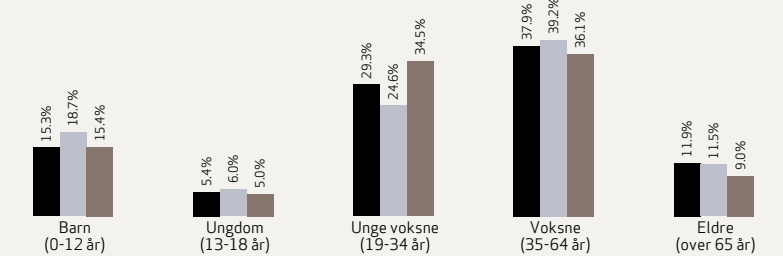


Kvalitet på skolene: 8,2/10
★ Veldig bra ★

SKOLER, BARNEHAGER

| | NIVÅ | KLASSER /AVD | ELEVER /BARN | KM |
|-------------------------------------|---------|--------------|--------------|--------|
| LØREN SKOLE | 1-7 KL | 2 KL | 40 | 0.7 km |
| ÅRVOLL SKOLE | 1-10 KL | 29 KL | 705 | 1.6 km |
| REFSTAD SKOLE | 1-7 KL | 24 KL | 460 | 0.3 km |
| TEGLVERKET SKOLE | 1-10 KL | - | 800 | 1.9 km |
| FRYDENBERG SKOLE | 8-10 KL | 10 KL | 159 | 1.8 km |
| KUBEN VIDeregående skole | - | - | - | 1.5 km |
| F21 - FYRSTIKKALLEEN SKOLE | - | - | - | 2.9 km |
| REFSTAD BARNEHAGE | 1-6 ÅR | 4 AVD | 64 | 0.7 km |
| ORELIA BARNEHAGE | 3-6 ÅR | 2 AVD | 36 | 0.7 km |
| ØKERNVEIEN PRIVATE FAMILIEBARNEHAGE | 1-5 ÅR | - | 8 | 0.7 km |

BEFOLKNING



| OMRÅDE | PERSONER | HUSHOLDNINGER |
|---------------------|----------|---------------|
| Kommune: Oslo | 631852 | 335036 |
| Bydel: Bjerke | 28015 | 13569 |
| Grunnkrets: Refstad | 2973 | 1270 |



OSLOS STØRSTE SHOPPINGSENTER!
Steen & Strøm planlegger lekkert nytt kjøpesenter, skal åpne i 2020.



T-BANE STASJON
Økern T-banestasjon ligger 800 meter fra boligene.



SPORT OG FRITID
Nærmeste nabo er et stort idrettsanlegg. Nytt bade-land planlegges som del av Steen & Strøms satsing NOOR.



BARNEHAGE
Ny barnehage bygges i Hus E på boligfeltet.

Økernly og Økern barnehager ligger begge en fin spasertur unna.



BUSS
Buss i "alle" retninger, fra T-banestasjonen.



KULTUR
Nærheten til sentrum gjør at du har tilgang på landets beste kulturtilbud – hver dag!



MATBUTIKK
400 meter til KIWI, langs veien til T-banestasjonen.

TRANSPORT

| | |
|---------------------|-----------------|
| Oslo Gardermoen | 45.1 km |
| Oslo S Tøyen | 5.8 km / 2.7 km |
| Økern T-banestasjon | 0.9 km |
| Sinsenkrysset | 1.8 km |
| Lundliveien | 0.5 km |

SPORT

| | |
|-----------------------------|--------|
| Lørenhallen | 0.3 km |
| Årvoll Idrettsplass | 1.5 km |
| Condis Treningssenter Økern | 0.7 km |
| Sports Club Økern | 0.7 km |

VARER/TJENESTER

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Økernsenteret Løren Torg | 0.8 km / 1.3 km |
| Rema 1000 Bjerke | 1.1 km |
| Meny Løren | 1.4 km |
| Apotek 1 Bjerke | 1.1 km |
| Apotek 1 Løren | 1.1 km |
| Vinmonopolet Hasle Torg | 1.9 km |
| Sandaker Vinmonopol | 3.4 km |
| Ultra Matsenter | 0.7 km |
| Kiwi Økernveien | 0.7 km |
| Pizzabuzzen Økern | 0.7 km |
| Bazaar Løren | 1.4 km |
| Statoil Service Bjerke | 0.9 km |
| Statoil Økern | 1.2 km |

For kilder og annen info om Nabolagsprofil se neste side. Copyright © Eiendomsprofil AS 2016

5 gode grunner til å kjøpe ny bolig



FAST PRIS

De prisene som står i prislisten er de du må betale for boligen. Det er ingen hektiske budrunder, du vet på forhånd hva du må betale for boligen og hva den vil koste deg måned for måned. Det gir deg en trygghet når du skal i banken og forhandle lån og betingelser.



LAVE OMKOSTNINGER

Mange blir overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger. Flere vet ikke at du for nybolig kun betaler 2,5 prosent dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig.



NYESTE STANDARDER

En helt ny bolig er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklimate og miljø. Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon, noe som betyr at du får et varmt hus som krever mindre oppvarming - > lavere kostnader. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.



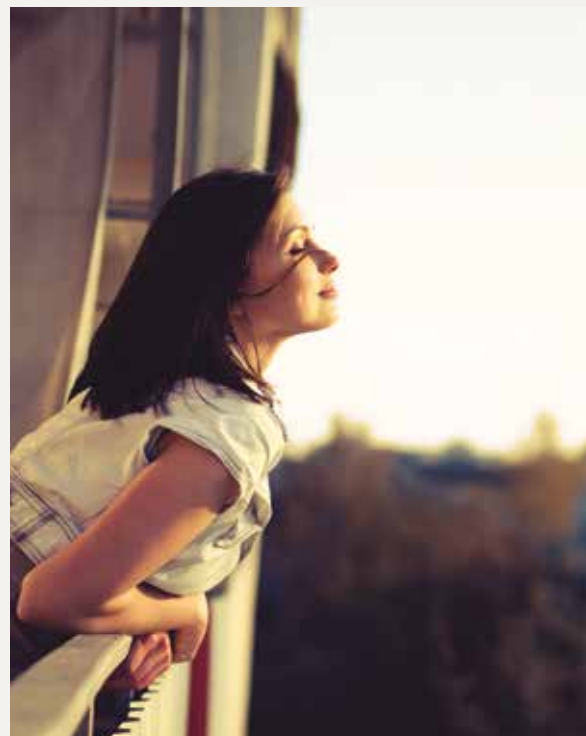
INGEN OPPUSSINGSBEHOV

En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette et stort pluss. Selvsagt vil du selv sette preg på boligen og gjøre den til et hjem, men det er jo den morsomme jobben!



ALT ER NYTT

Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer - hele bomiljøet er nytt. Det er for mange et stort pluss. Det er noe helt spesielt å være de første som flytter inn i en bolig!



Illustrasjon – avvik vil forekomme



70 år i gode nabolag

Historien om Selvaag Bolig starter med Olav Selvaag, den legendariske bygningsingeniøren som revolusjonerte norsk boligbygging ved å gi mennesker muligheten til å bo på en best mulig måte, uten at det skulle koste for mye. Han gjorde det ved å tenke helt nytt.



1

1. I 1948 bygget Selvaag et hus på Ekeberg for å demonstrere at det var mulig å bygge en fullverdig bolig til en langt lavere pris enn det som var tilfellet da.



2

2. Olav Selvaag (1912 -2002) fotografert på sitt kontor i Holmenveien i Oslo. Han hevdet selv at han var en sterk tilhenger av énmannskomiteer.

Etter krigen var bolig mangelen i Norge prekær. Olav Selvaag mente strenge byggekrav måtte endres, og at det dermed kunne bygges tre ganger så mange boliger. Det var få som trodde at det var mulig å bygge en fullverdig bolig rimeligere enn det allerede ble gjort på den tiden. Olav Selvaag tok utfordringen og reiste et prisfornuftig hus basert på nye bygningsteknikker på Ekeberg i 1948.

Selvaag-huset på Ekeberg har stått i 67 år og er nå fredet.

Reglene ble endret, men kritikerene hevdet at med et høyt antall boliger ville det ikke gå like greit. Olav Selvaag svarte på tiltale med at løsningen var å bruke færre materialer og bygge raskere: «Det skulle være straffbart å sløse slik med materialer som bygningsloven krever».

Veitvet viste veien

Selvaag fikk rettighetene til et område på Veitvet for en større utbygging. I løpet av 5 år ble det bygget 1523 boliger, og seriebygging holdt kostnadene

nede og kvaliteten oppe. Området satte også nye standarder med blant annet skulpturer, Europas første kjøpesenter og kulturhus med kirke, musikk-skole og et stort, utendørs aktivitetstilbud for barn og unge.

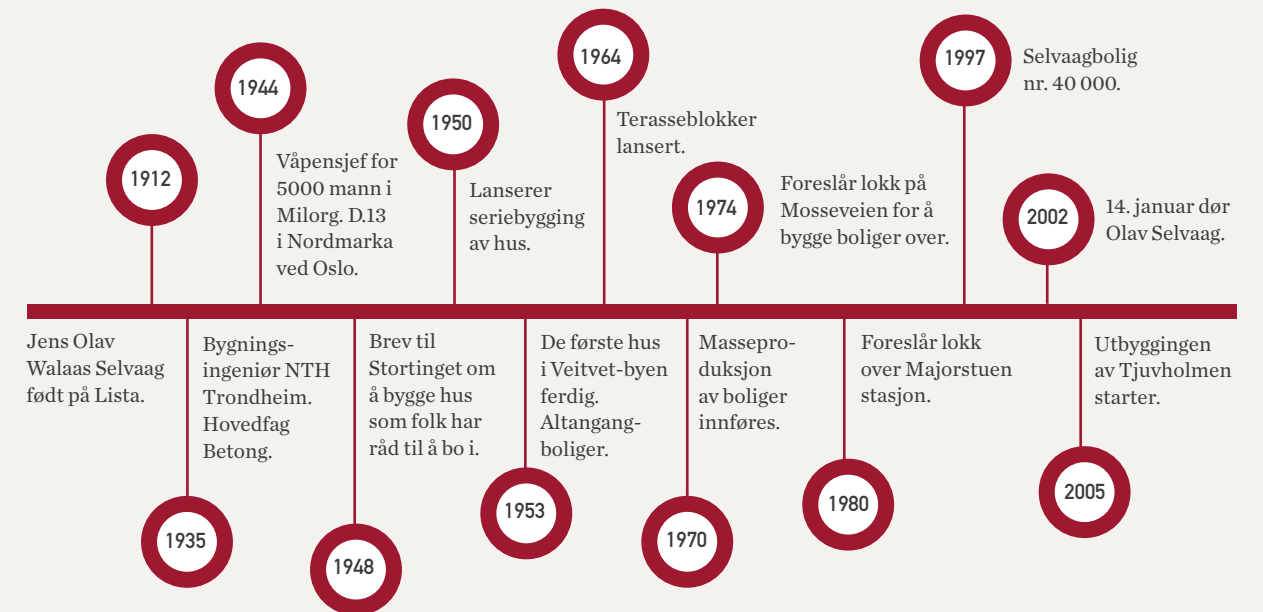
«Heller 30 000 boliger til 15 000 kroner, enn 15 000 boliger til 30 000 kroner»

OLAV SELVAAG / Grunnlegger

Dette var starten på Olav Selvaags overbevisning om at gode nabolag spilte en sentral rolle for bokvaliteten.

«Jeg gikk inn for at bydelen Veitvet skulle få noe spesielt, som ingen andre bydeler hadde og som derfor kunne bidra til sunn og verdifull lokalpatriotisme, også blant den stolte masse av barn og ungdom som hørte til på Veitvet.»

Tidslinje Selvaags historie



Gode nabolag skaper ikke seg selv

I årene som fulgte bygget Selvaagbygg, en rekke nye nabolag i Oslo og omegn basert på de samme prinsippene: Gode boliger folk hadde råd til, i gode nabolag. Ideen om sosial boligbygging fra et privat selskap var ny, men den fungerte svært godt.

Presset på boligmarkedet i Norge har ikke avtatt etter 1948. Olav Selvaags prinsipper står fortsatt øverst på dagsordenen i Selvaag Bolig. Etter å ha bygget mer enn 50 000 boliger gjennom snart 70 år, kjenner Selvaag Bolig godt til hva som skal til for å skape både gode hjem og gode nabolag. Lørenbyen er et godt eksempel. Her har Selvaag Bolig skapt gode boområder, grønne lunger, kulturhus - og alt beboerne trenger i umiddelbar nærhet. Som i mange Selvaag-nabolag, er skulpturer viet plass. På Løren, sentralt i Lørenbyen, ligger blant annet Peer Gynt skulpturpark. Plan- og bygningsetaten i Oslo bruker Løren som et eksempel på god byutvikling - ikke minst fordi området er preget av sine mange gode nabolag som tilsammen utgjør en unik del av Oslo.

I dag satser Selvaag Bolig særlig på prosjekter i Stor-Oslo, Hordaland, Rogaland og Trøndelag

– og har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling. Selvaag Bolig styrer hele løpet fra tomtekjøp til nøkkelferdig bolig.

Selvaag Bolig jobber hver dag for å bringe den stolte arven etter Olav Selvaag videre ved å skape nabolag mennesker ønsker å være en del av og trives i.



3

3. Fjordby-prosjektet Tjuvholmen i Oslo

Selvaag Bolig-metoden

Selvaag Start, Hjem og Pluss: Ulike løsninger for ulike behov

Som en stor og erfaren boligaktør er Selvaag Bolig opptatt av at du får tak i alt du trenger i nærmiljøet ditt. Gode nabolag med flotte utearealer og service-tilbud for beboerne som kafeer, nærbutikker, treningsentre og helsetilbud kjennetegner ofte Selvaag Bolig-prosjekter. Mange steder bygger Selvaag Bolig også ut helt nye områder, og da er erfaring fra å tenke bomiljø fra grunnen av en helt avgjørende suksessfaktor.

Selvaag Bolig bygger boliger for folk i alle aldre og livssituasjoner, og kaller de ulike konseptene Start, Hjem og Pluss. Respektive løsninger for deg i etableringsfasen, du som skal bygge og bo med dine kjære, eller du som er opptatt av det lille ekstra.

Hvordan vokser byene videre

Stig Janson, direktør for eiendomsinvesteringer i Selvaag Bolig, er levende opptatt av Selvaag Boligs rolle i byutvikling:

- En av suksessfaktorene for et godt nabolag er at det bor nok mennesker der til at man treffer naboer ofte. Det er ofte mindre områder hvor folk kan møtes som skaper et miljø. For mange er det viktig å kombinere det private med det urbane.

Vi støtter derfor Oslo kommunes ønsker om å bygge boligområder fra sentrum og utover slik at man knytter seg til eksisterende sosiale og tekniske strukturer. Det er dermed et poeng at det bygges forholdsvis tett.

- Det er nødvendigvis ikke slik at mye plass skaper trivsel. Det som er avgjørende, er nok mennesker til at det skapes opplevelser, mangfold, gode tilbud av varer og tjenester - alt det mange flytter til byene for å få. I dag er det en utfordring å skape nye deler av byen som klarer å kombinere byggetekniske pålegg med det som faktisk skaper urban trivsel. Men vi er definitivt vårt ansvar bevisst, sier Janson.

Gode møteplasser

Selvaag Bolig tenker uteareal på to måter. Folk er svært opptatt av sitt private utemiljø, verandaen, balkongen eller hageflekken. I tillegg er det viktig med parkanlegg med blant annet gode lekearealer.

På Løren og Lørenskog har Selvaag Bolig bygd store parker mellom boligene. I Moss har alle boligene tilgang til sjøen. På Løren finner du en stor skulpturpark hvor kjente kunstnere fra hele verden har tolket ulike deler av Peer Gynt. Ved Lervig Brygge planlegger de å plante spiselige vekster. Alle er eksempler på "Selvaag-metoden" som gir deg muligheten til å leve ut boligdrømmen med gode naboer i de rette omgivelsene.

Selvaag Bolig jobber systematisk med alle faktorene som skaper gode nabolag.



Over: På Lervig Brygge har alle beboerne nærhet til sjøen.

Høyre: På Løren Stasjon er det lagt til rette for gode møteplasser i gårdshagen.



På Lørenskog Stasjonsby blir det en stor park til glede for alle beboerne.



Selvaag Start

Lei av følelsen av å kaste penger ut av vinduet? Selvaag Start er våre rimeligste boliger og spesielt utviklet med tanke på deg som skal kjøpe din aller første bolig. Start består av 2- og 3-romsleiligheter med effektive planløsninger, slik at hver kvadratmeter blir utnyttet på smarte måter. Start-boliger finner du ofte i utkanten av byene, men nær offentlig kommunikasjon og butikker.



Selvaag Hjem

Selvaag Hjem er det trygge valget for deg som vil ha en bolig for livet. Blant Selvaags Hjem-boliger finner du både leiligheter og rekkehus. Hjem-boligene ligger i rolige og barnevennlige områder, gjerne like ved natur- og grøntområder, med kort avstand til barnehager og skoler, idrettsanlegg, butikker og offentlig kommunikasjon.



Selvaag Pluss

Selvaag Pluss er utviklet for deg som vil ha høy standard, komfort og en enklere hverdag. Plussboliger er livsstilsboliger for mennesker i alle aldre og livssituasjoner.

Med en Plussbolig får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken. Alt stilfullt innredet og fullt utstyrt.

En vertinne eller vert er daglig tilstede i resepsjonen, og holder orden på serviceområdet, organiserer alle tilbud og bistår med praktisk hjelp.

Vil du vite hva din nåværende bolig er verdt?



Som en av landets ledende boligutviklere har Selvaag Bolig inngått samarbeid med Eiendomsmegler Krogsvveen. Krogsvveen har over 35 års erfaring med eiendomsmegling og tilbyr profesjonell bistand av verddivurdering og salg av boligeiendom.

Vurderer du å selge bolig og ønsker å vite hve denne er verdt?
Ta kontakt med våre lokalkjente meglere på Løren, tlf. 21 00 72 60
Eller fyll inn kontaktinformasjonen din her:
www.krogsvveen.no/selvaag-bolig-i-samarbeid-med-krogsvveen
og bli kontaktet av en av Krogsvveens eiendomsmeglere i ditt område.

www.krogsvveen.no

 **Krogsvveen**[®]
Litt mer siden 1975



Bildet er en illustrasjon – avvik vil forekomme.

SELVAAG BOLIG



SELGERE PÅ PROSJEKTET:

Marius Falch Orvin, Tel: 97 03 19 69, E-post: mfo@selvaagbolig.no

Christoffer Pedersen, Tel: 95 72 37 00, E-post: cp@selvaagbolig.no