

E, F og G

2

GARTNERI
TAKET

5
Gartneritaket



10
Vestby i vekst

15
Kart



18
Arkitekten

22
Landskapsarkitekten



32
Gårdsrommet og utomhusplan



34
Takterrassen



42
Beliggenhet

48
Leilighetene

72
Etasjeplaner



78
Plantegninger E, F og G



170
Møblert 1-roms leiligheter

194
Fordeler å kjøpe nytt

Leveransebeskrivelse
Salgsinformasjon
Romskjema



196
Kontakt megler





Velkommen til et komfortabelt liv i Gartneritaket! Finn din nye bolig blant en stor variasjon av leiligheter og nyt de mange, grønne fellesområdene, både på taket og på bakkeplan. Her ligger alt til rette for en enkel og inn-holdsrik hverdag, med togstasjon, kulturkvartal, kjøpesenter og flotte turområder i gangavstand fra der du bor.

Forskjellige boliger og forskjellige behov
Enten du vil inn på boligmarkedet, «downsize» etter at barna har flyttet ut, eller trenger mer plass – her finner du noe som passer for akkurat der du befinner deg i livet.

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Selv om Gartneritaket ligger sentralt til, kan du leve et skjermet liv i de grønne fellesområdene. Det vil bli mange grønne rekreasjonsarealer på bakkeplan, og den flotte takterrassen gir rom for å drive urban dyrking, der grønne fingre kan få fritt spillerom. Fellesområdene fungerer også som sosiale knutepunkt for deg og naboene dine.

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Vestby vokser, det betyr en oppgradering av det aller meste

Vestby har opplevd en betydelig vekst de siste årene. Fra å ha vært en kommune med stor utpendling, er den nå i ferd med å bli en urban kommune med stor grad av innpendling.

Med sin strategiske beliggenhet nær Oslo og nærheten til viktige transportruter har Vestby blitt et attraktivt område for både bedrifter og beboere, og kommunen har satt seg høye vekstmål. For å møte denne veksten og sikre en bærekraftig utvikling, har Vestby kommune satt fokus på utbygging av infrastruktur og planlegging av nye boligområder. Det har blitt gjort tiltak for å sikre at utbyggingen skjer på en måte som tar hensyn til miljøet og bevarer det naturlige landskapet i området.

Kommunen legger også vekt på å videreutvikle kulturlivet og styrke tilbudet innen utdanning og helse. Det er gjort investeringer i nye kulturbygg, idrettsanlegg og skoler, i tillegg til utvikling av grønne områder, parker og rekreasjonsfasiliteter for å møte behovene til den voksende befolkningen. Samtidig opprettholdes den historiske og kulturelle arven til Vestby gjennom bevaring og restaurering av viktige bygninger og kulturarvsteder.

Vestby er et godt eksempel på en kommune som aktivt søker vekst, samtidig som den tar hensyn til miljøet, bevarer sin identitet og sikrer gode levekår for innbyggerne. Gartneritaket symboliserer et viktig startskudd for evolusjonen av det nye Vestby.

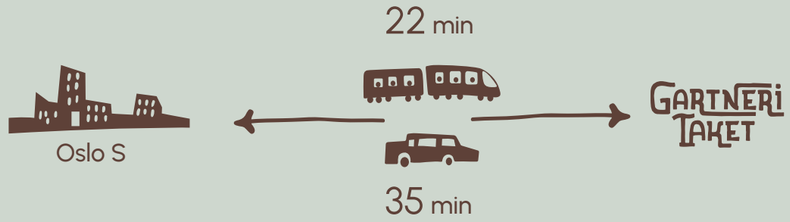


På visualisering av fremtidens Vestby kan du se hvordan sentrum vil utvides betydelig, spesielt i områdene rundt togstasjonen.

Vestby er en av landets kommuner som vil oppleve størst vekst de nærmeste årene, og har ambisjoner om å bli en av Norges mest attraktive kommuner for startup bedrifter og nyetableringer.



Gartneritaket ligger like ved Vestby Stasjon, og med Follobanen bruker du bare rundt tjue minutter inn til Oslo S. I tillegg bor du med enkel tilgang ut på E6.



Nabolaget

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestby bru (busstopp)	2 min gange
Linje FB11, FB12, 530, 531, 540N	0,1 km
Vestby stasjon	6 min gange
Buss og tog	0,4 km
Oslo Gardermoen	1 t med bil
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 38 min med bil

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vestby (Rådhusgata)	4 min gange
	0,2 km
Rema 1000 Vestby Storsenter	4 min gange
	0,3 km

VARER OG TJENESTER

Vestby Storsenter	4 min gange
Kulturkvartalet	6 min gange
Vestby Legesenter	7 min gange
Boots apotek Vestby	4 min gange

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Vestby Storsenter	2 min gange
Recharge YX 7-Eleven Vestby	2 min gange
Tesla Supercharge	3 min gange

SKOLER

Vestby barneskole (1-7 kl.)	18 min gange
30 klasser	1,3 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min gange
17 klasser	1,4 km
Vestby videregående skole	15 min gange
55 klasser	1,4 km
Follo folkehøyskole	13 min gange
Internatskole	0,9 km

BARNEHAGER

Støttumveien barnehage (0-5 år)	8 min gange
	0,6 km
Østbydammen barnehage (1-5 år)	13 min gange
	0,9 km
Vestby naturbhg. (0-5 år)	11 min sykkel/5 min bil
	1 km

SPORT

Vestby Arena	24 min gange/6 min med sykkel
Stadion	1,7 km
Vestbyhallen	30 min gange/7 min med sykkel
Stadion	2,3 km
Gym 1540	3 min gange
Family Sports Club Vestby	5 min gange





Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

“Gartneritaket har en flott beliggenhet med utsikt over omgivelsene, midt i sentrum og symboliserer første steg i utviklingen av det urbane Vestby”





Arkitektene Dorte Landmark og Eline T. Johansen.

Gartneritaket har fått en dualitet med et beskyttende urbant skall mot utsiden og de omkringliggende veiene, og et inkluderende og levende gårdsrom på innsiden av kvartalet. Dette gir gode forutsetninger for et godt nabolag.

Alle inngangspartier inn til bolighusene og en egen sykkeladkomst er vendt inn mot den blomstrende bakgården for å legge til rette for god sosial interaksjon. Gårdsrommet er et godt sted å være, og kan brukes som forlengelse av beboernes leiligheter. Der er det frukttrær, steder for lek og rekreasjon, og et fint mangfold av møteplasser for alle aldersgrupper..

Gartneritaket trinn 2 er en fortsettelse av oppbyggingen av kvartalsstrukturen fra trinn 1. Fasadene mot vei har et urbant uttrykk i tegl og puss i ulike jordfarger. Rundt det store, åpne gårdsrommet er det innslag av lys tegl og det samme varme panelet som vi finner i trinn 1. Byggene ligger i et skrånende terreng og gir god variasjon i både inngangssituasjoner og etasjehøyder.

Det stigende terrenget gir takene i Gartneritaket en enestående utsikt over området. Taklandskapet består av både private og felles uteplasser og gir gode muligheter for dyrking i drivhus og plantekasser. I tillegg kommer fasiliteter som kjøkken og toalett, så her legges alt til rette for at takterrassene skal bli gode samlingssteder som kan forlenge utesesongen.

Hovedinngangene til boligene er fra gårdsrommet og det går heis og trapp til alle etasjer fra inngangs-parti og parkeringskjeller. Tilgang til takterrasse på takene i oppgang F og G når du lett gjennom trapp/ heis. Alle boliger i oppgang D, E, F og G har tilgang til begge takterrassene.

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

“Visjonen for Gartneritaket er å skape et spennende bomiljø med mange muligheter for aktivitet og rekreasjon for mennesker i alle aldre.”





Landskapsarkitektene Victoria Høiby Skundberg og Helena Kaae, har hatt ansvaret for å utforme grøntområdene på Gartneritaket.

Gårdsrommet i Gartneritaket er inndelt med en sammenhengende og universelt utformet* gangvei som går langs bygningene og som blant annet vil fungere som en morsom sykkelrunde for mindre barn. I det grønne gårdsrommet vil det bli plantet busker og trær som bidrar til å dele opp området i mindre soner der det tilrettelegges for forskjellige møteplasser med varierte lek- og oppholds-muligheter.

For å få til et så grønt og frodig preg som mulig vil det bli gress, plen og buskvegetasjon på store deler av gårdsrommet. I midten vil det komme mange trær, i hovedsak ulike frukttrær. For å gjøre dekkene varierte, grønne og «mykere» i uttrykket, er de oppdelt i belegningsstein og forsterkningslag med gress.

Nivåforskjellen mellom byggetrinn 1 og 2 er utformet som en myk skråning til lek og opphold. For å binde de to nivåene sammen er det planlagt en sti gjennom frukthagen, samt lekeelementer og en akebakke som strekker seg fra nedre til øvre nivå. Alt dette er med på å skape sammenheng og lekenhet i utearealet. I deler av skråningen er det også foreslått å plante spiselig vegetasjon. I frukthagen er det flere sittegrupper nær tilrettelegging av lek for de minste. Gårdsrommet har også flere sitteplasser, en skrå klatrevegg, huskestativ og trampoline.

Hjertet i Gartneritaket byggetrinn 1 og 2 er de grønne og frodige takterrassener med hageparseller hvor beboerne kan dyrke sin egen mat. Her skal det være lett å bli «småbonde», med et eget drivhus som kan forlenge vekstsesongen, kjøkken og toalett, samt enkel tilgang til vann. Drivhuset er romslig nok til at det både kan brukes til dyrking og som fellesrom med langbord.

*__Universell utforming__ refererer til design og utforming som tar hensyn til alle mennesker, uavhengig av alder, funksjonsevne eller andre faktorer som kan påvirke deres evne til å bruke et område. Målet er å skape inkluderende, trygge og tilgjengelige omgivelser som kan brukes av så mange som mulig uten behov for spesialtilpasninger.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Bygg E

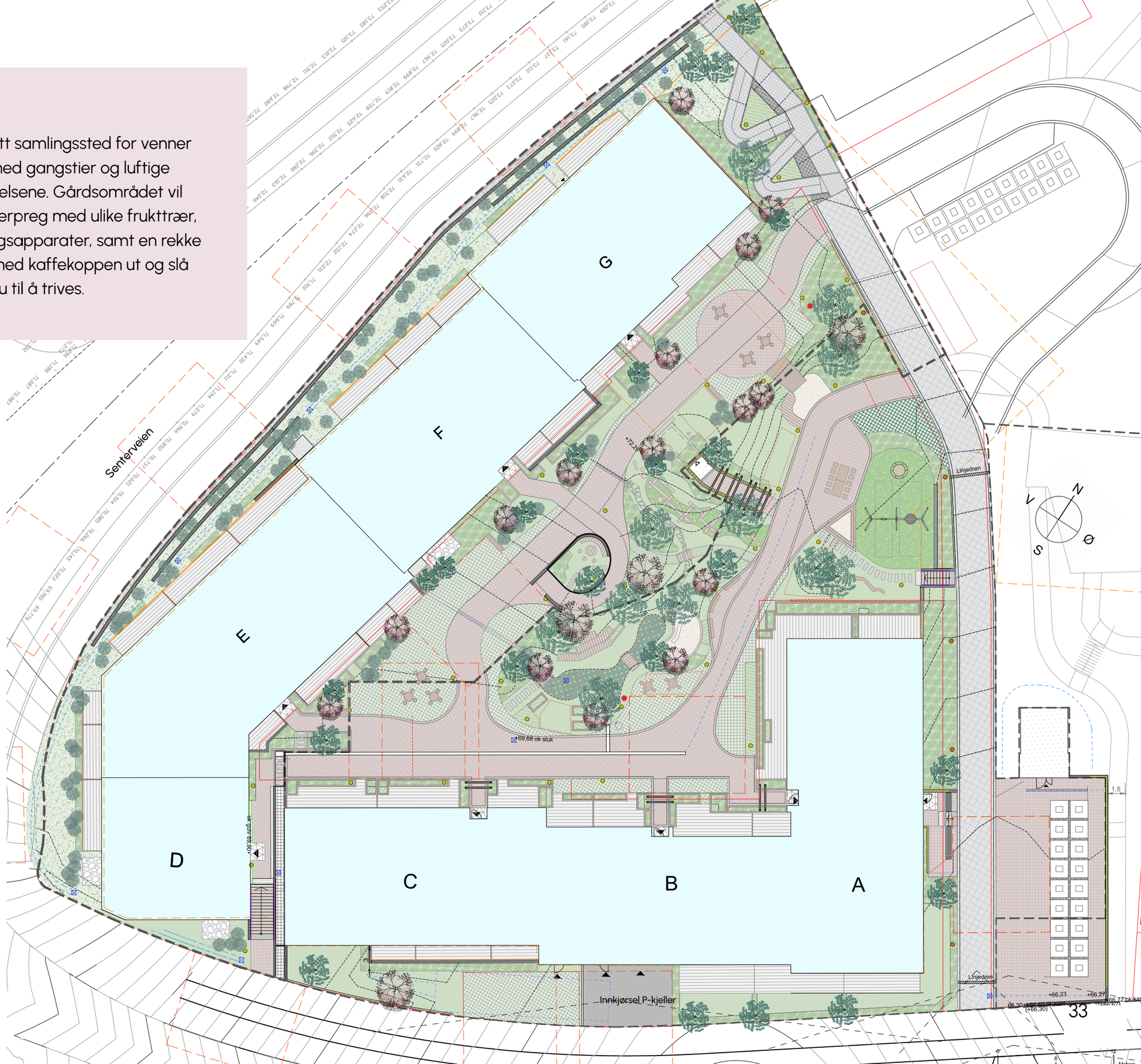
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Gode møteplasser mellom byggene

Gårdsrommet mellom husene blir et flott samlingssted for venner og naboer. Det trivelige parkområdet med gangstier og luftige lunger er skjermet fra de urbane omgivelsene. Gårdsområdet vil bli oppdelt i soner som hver vil ha sitt særpreg med ulike frukttrær, pergolaer, plantekasser, leke- og treningsapparater, samt en rekke sittegrupper der det blir hyggelig å ta med kaffekoppen ut og slå av en prat med naboen. Her kommer du til å trives.



Midlertidig utomhusplan. Endringer vil forekomme.

Skapergleden og det grønne står sterkt i Gartneritaket. Her er det tilrettelagt for urban dyrking på felles takterrasse, der du finner parseller, drivhus og felleskjøkken.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

En grønn hverdag

Urban dyrking er ikke bare bærekraftig i et byutviklingsperspektiv; det er også en mulighet til å følge det du selv sår og dyrker frem. På samme måte som det skal skapes liv i drivhusene, kan du som bor i Gartneritaket skape liv i det nye nabolaget. Det vil bli stiftet et dyrkelag, der de som ønsker det, kan bidra til å skape en felleshage sammen. Dette blir uteområder du kan ta eierskap til i fellesskap med andre.







Kun illustrasjoner. Avvik vil forekomme.

Takterrassen

Den karakteristiske felles takterrassen vil bli sentrum for sosiale sammenkomster. Det vil opprettes gode sittegrupper, drivhus og plantekasser – et sted du kan dyrke frem både gode relasjoner og grønne gleder.

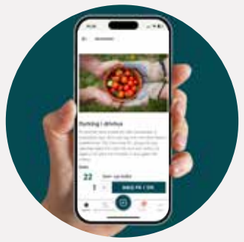
På taket kommer et større drivhus som blir perfekt for både planlagte og tilfeldige møter med naboer, eller du kan invitere venner og familie til søndagskaffe og bursdagsselskap. På takterrassen får du tilgang til et enkelt kjøkken og toalett, så her blir det både enkelt og trivelig å samles.

For å optimaliserer bruken av takterrassen og de andre fellesarealene, benyttes nabolagsplattform Heime. Heime gjør det enklere å kommunisere, samhandle og dele ressurser med naboen og legger til rette for meningsfulle sosiale opplevelser. Du kan lese mer om Heime på neste side.

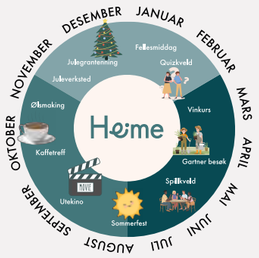
Heime



Heime nabolagsplattform



Lett å bruke



Et år med Heime

DRAHJELP TIL GODT NABOSKAP

Et godt felleskapsmiljø er noe de aller, aller fleste av oss setter pris på – men det kommer sjelden av seg selv. Tid og overskudd er viktige elementer for å få det til, og i en verden som stadig peprer oss med inntrykk vi må fordøye er begge deler i ferd med å bli en mangelvare. Det er lett å gå forbi naboen uten å si hei – ikke fordi vi ikke har lyst, men fordi hodet et opptatt av andre ting. Slik kan vi ende opp med å ikke vite noen ting om mennesker vi bor tett på.

Dette har vi lyst til å gjøre noe med, og har hyret inn eksperter for å få det til. Heime er et selskap som brenner for å skape engasjerende møteplasser og gode nabolag.

VI I HEIME

Heime ble etablert i 2020 og er et innovativt prop-tech-selskap som har som mål å skape nabolag der fellesskap og sosial bærekraft blomstrer. Vi tilbyr en unik nabolagsplattform som forener beboere, styret og utbyggere gjennom praktiske verktøy og engasjerende aktiviteter. Ved å organisere og optimalisere bruken av fellesareal, fremme delingsøkonomi og skape meningsfulle sosiale opplevelser, bidrar vi til å bygge sterke og levende nabolag der alle føler seg hjemme.

Vi i Heime tror på verdien av fellesskap og tilhørighet i boligområder. Gjennom vår nabolagsplattform gjør vi det enklere for beboere å kommunisere, samhandle og dele ressurser med naboen. Vår innovative teknologi og intuitive verktøy gir styret et effektivt verktøy for organisering og kommunikasjon, samtidig som vi legger til rette for en trygg og inkluderende atmosfære der beboerne kan trives.

Med Heime blir nabolagene våre til livlige fellesskap der mennesker virkelig føler seg hjemme. Se mer på Heime.no

Livet i Gartneritaket blir behagelig. Her ligger alt til rette for en enkel og innholdsrik hverdag, med togstasjon, kulturkvartal, kjøpesenter og flotte turområder i gangavstand fra der du bor.



Aldri kjedelig

Barnehage og skole
Gartneritaket har både barnehage- og skoletilbud rett i nærheten. Dette gjelder alle skoletrinn, inkludert videregående skole. Støttum barnehage ligger i gangavstand, og Vestby barneskole ligger en seks min sykkeltur hjemmefra. Er du student ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet i Ås, kommer du deg til skolen på 30 minutter med sykkel og/eller kollektivtransport.

Sport og idrett
Er du en aktiv type, kan du bryne deg på blant annet Mudo Gym & Trening, Kraft Trening eller Family Sports Club i Vestby. I tillegg ligger det en skatepark i Pepperstad Skog like ved Vestbyhallen, og Vestby Arena, som blir gjort til skøytebane om vinteren, byr på sportslige gleder.







Kultur
Det nye kulturhuset åpnet dørene i september 2023 og er Vestbys nye storstue – en inkluderende arena for læring, samskaping, mestring og opplevelser for folk i alle aldre. Kvartalet huser blant annet bibliotek, kontorer, kafé, kulturskole og en storsal med plass til 500 gjester. Store og små arrangementer holdes fra morgen til kveld.

1. Risil Treningspark
2. Kulturkvartalet
3. Vestby Storsenter
4. Oslo Fashion Outlet
5. Håndverksbakeriet

Shopping og spisesteder
Vestby tilbyr en rekke shoppingmuligheter. I tillegg til flere dagligvarebutikker, bor du nært både Vestby Storsenter og Oslo Fashion Outlet, som har alt du trenger og mer til. I tillegg til et bredt spekter av butikker, byr handlestedene også på trivelige kaféer og restauranter, der en bedre lunsj kan gi ekstra energi til handleturen.











Transport
Gartneritaket ligger like ved Vestby Stasjon, og med Follobanen bruker du rundt tjue minutter inn til Oslo S. Den enkle tilgangen til E6 gjør turen smidig også med bil.

Populære perler i nærheten

Besøk igjen og igjen
Ramme Gård ligger i kort avstand fra Gartneritaket – en perle som virkelig er verdt et besøk. Gården, som er Edvard Munchs barndomshjem, setter området på kulturkartet og tilbyr opplevelser for alle sansene. Ta en tur gjennom Havlysparkens fantastiske hage og praktfulle parkanlegg. Gården byr også på serveringssteder og gårdsutsalg med lokale og økologiske produkter, et kunstgalleri og et årsprogram som bugner av kunst, kultur, markeder, temahelger og musikk.



Naturen – den beste naboen
Vestby er et flott sted å bo for deg som er aktiv og glad i naturen. Det er opprettet flotte turstier og uteområder i hele kommunen som kan tas i bruk både sommer og vinter. Kyststien er spesielt populær, siden Vestby har en flott kystlinje som byr på flere trivelige steder ved sjøen. Noen av de mest kjente havnene og strandområdene i kommunen er Hvitsten, Son, Emmerstadbukta, Kjøvangen og Krokstrand.





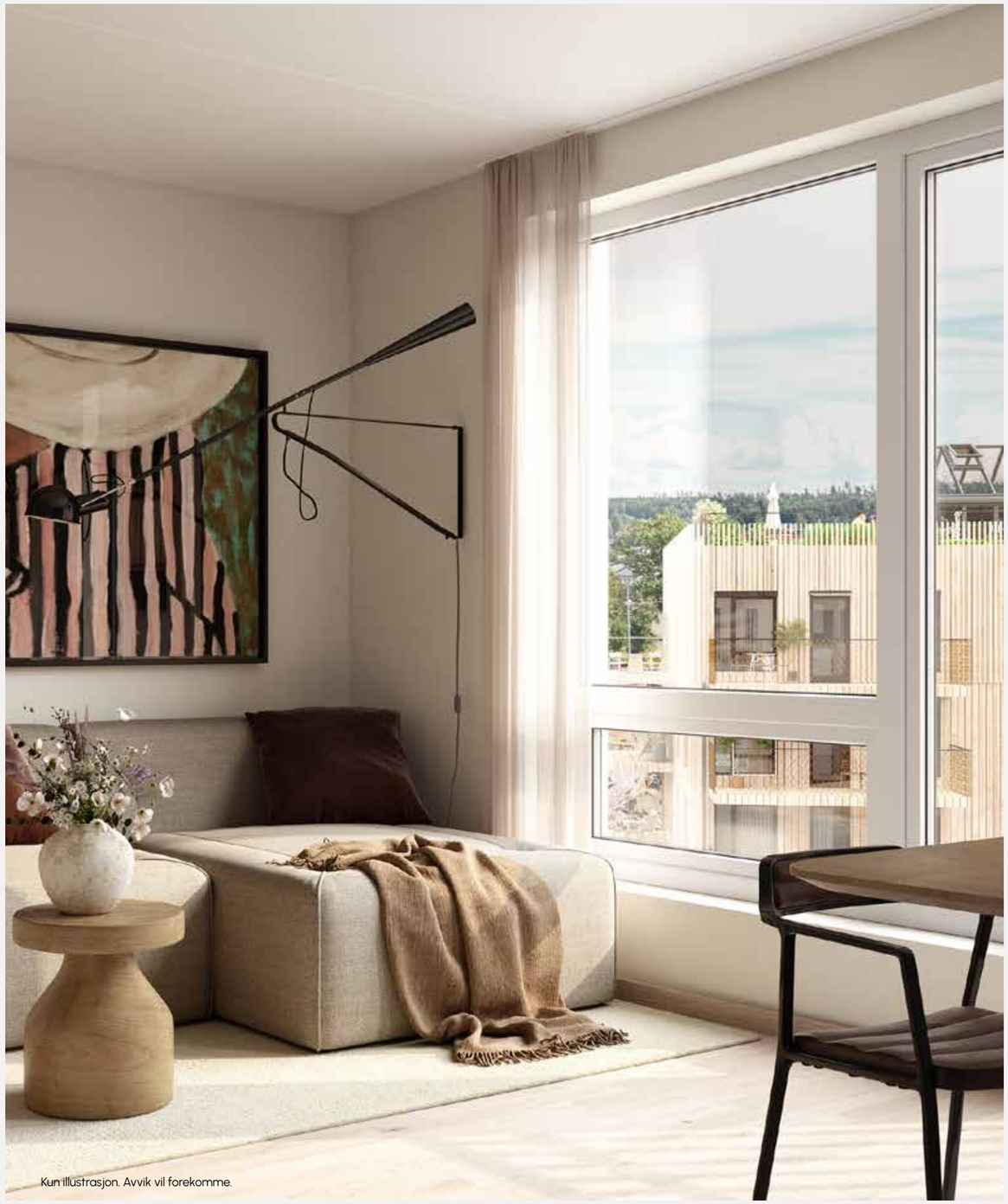
1. Ramme Gård
2. Hvitsten



Ut i naturen på to hjul
Dersom du er en sykkelentusiast, er Vestby en god destinasjon. Undersøk de flotte landeveiene mot Drøbak, Hvitsten eller Son. Velger du Son, kan du for eksempel unne deg et stopp på Son Spa, som ligger nydelig til med strender og svaberg på alle kanter.



Hvitsten
Bor du i Gartneritaket, er det enkelt å komme seg til ferieparadiset Hvitsten, med sine idylliske stabler av hvite trehus som nærmest stuper ned i havet. Tettstedet har et bredt utvalg av aktiviteter og severdigheter, inkludert Hvitsten Kirke, Hvitstenkilen badeplass og Oscarsborg festning. Eller du kan dra hit ene og alene for å spise fersk sjømat på en av de lokale restaurantene.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leilighetene

Trinn 2 i Gartneritaket byr på en god variasjon av 1- til 4-roms leiligheter, og spesielt blir det mange arealeffektive 1- 2- og 3-roms varianter. Enten du vil inn på boligmarkedet, «downsize» etter at barna har flyttet ut, eller trenger mer plass – her er det mange forskjellige varianter å velge blant. En stor andel leiligheter som vender mot Senterveien har innglassede balkonger som du kan åpne etter behov og fungerer som et ekstra rom som kan brukes året rundt. Flere av leilighetene er også gjennomgående og har en ekstra balkong som vender ut mot gårdsrommet.

Samtlige leiligheter vil selvfølgelig oppfylle dagens strenge krav og regler og ha alle de fordeler og smarte løsninger som splitter nye boliger har i dag. Mange av disse vil du merke som reduserte strømregninger og vedlikeholdsutgifter. Leilighetene er godt isolerte og oppvarming av boligene vil skje gjennom varmegjenvinning og oppvarming av ventilasjonsluften, panelovner og elektriske varmekabler på bad. Vinduer og balkongdører har energiglass i henhold til dagens krav og du får også motorisert ZIP-screen solavskjerming for vinduene. Der det ikke leveres som standard får du det som tilvalg.

Felles for alle 2- til 4-romsleilighetene leilighetene er at du kan sette ditt eget preg på din nye bolig ved hjelp av tre spennende stilpakker; «Havre», «Jord» og «Spire». Stilpakkene er kostnadsfrie å bytte imellom.
Du kan også personifisere boligen din langt utover dette gjennom en rekke tilvalgsmuligheter som veggfarger, gulvvarme og garderobeløsninger for å nevne noe.



KJØKKEN 2- til 4-romsleilighetene

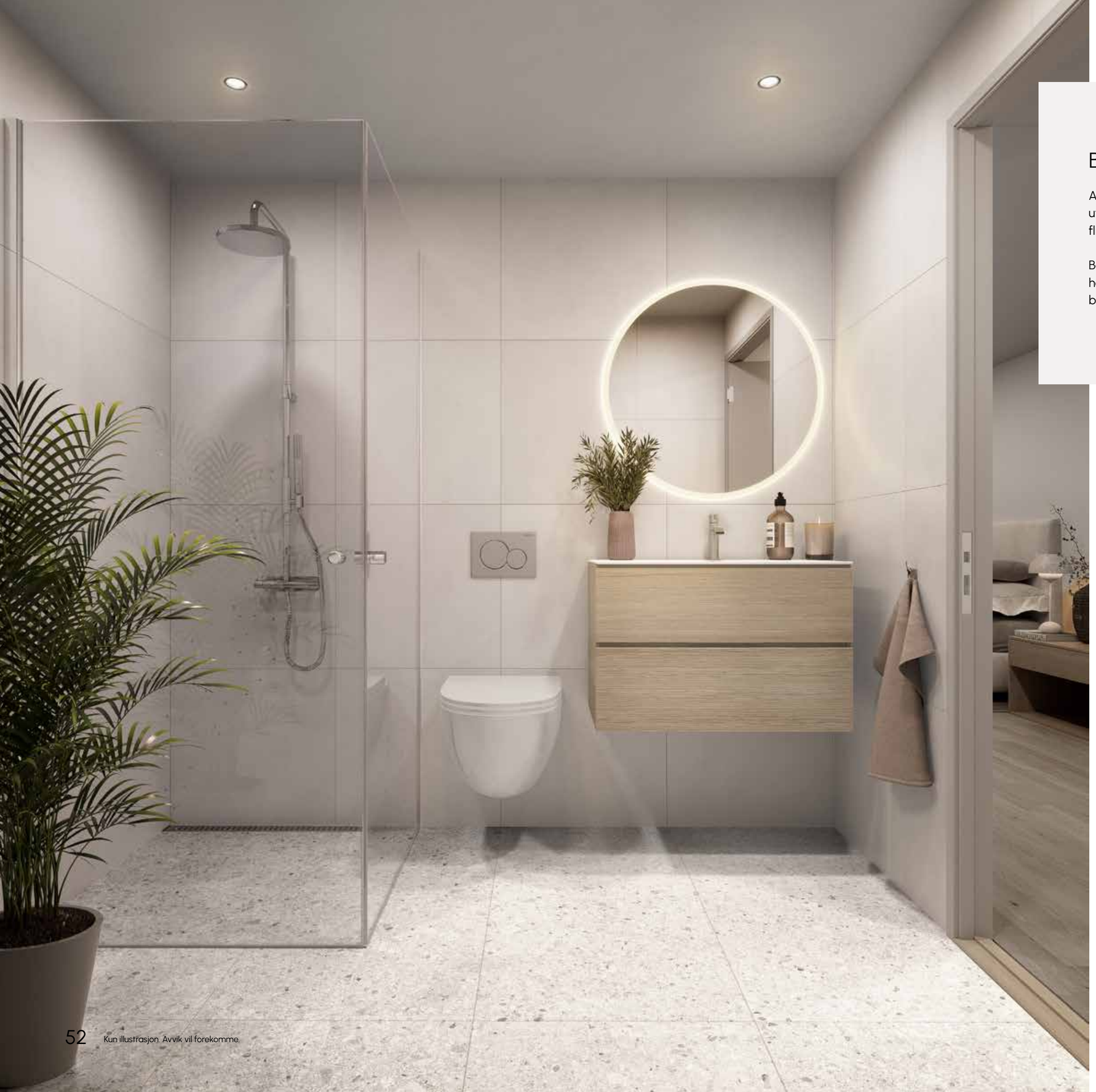
Havre
Velger du stilkonseptet «Havre» for ditt nye kjøkken, får du kjøkkenfronter i en lys og varm beige farge, push to open funksjon på overskap og grep i børstet stål. Benkeplatene blir et slitesterkt i laminat i en lys beige farge med noe spill.

Spire
I stilkonseptet «Spire» har kjøkkenfronter en behagelig, mellomgrønn farge med push to open funksjon på overskap og grep i børstet stål. Benkeplatene kommer i slitesterkt i laminat i en kremhvit farge med noe spill.

Jord
Stilkonseptet «Jord» har mørke og elegante fronter, push to open funksjon på overskap, og grep i børstet sort. Benkeplatene blir i slitesterkt i laminat i en lys beige farge med noe spill.







BAD

Alle baderomsgulv får 60x60 cm fliser med sten/terrazzo uttrykk i lyse beige toner. Veggene får også 60x60 cm fliser i en lys tone som harmonerer med gulvflisene.

Baderomsinnredningen er i finert lyspigmentert eik med heldekkende hvit vask Speilet over vasken med backlight-belysning.

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

2-roms – Leilighet E-H0404



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme



3-roms – Leilighet E-H0504

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

4-roms – Leilighet E-H0502



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

4-roms – Leilighet E-H0502



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



2-roms – Leilighet F-H0407

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

3-roms – Leilighet G-H0303



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

3-roms – Leilighet G-H0401



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

4-roms – Leilighet G-H0605



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Etasjeplaner
Plantegninger
Leveransebeskrivelse
Salgsinformasjon
Driftsbudsjett sameiet
Romskjema



BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

TBA: Terrasse- og balkongareal

Etasjeplaner

1 roms 2 roms 3 roms 4 roms

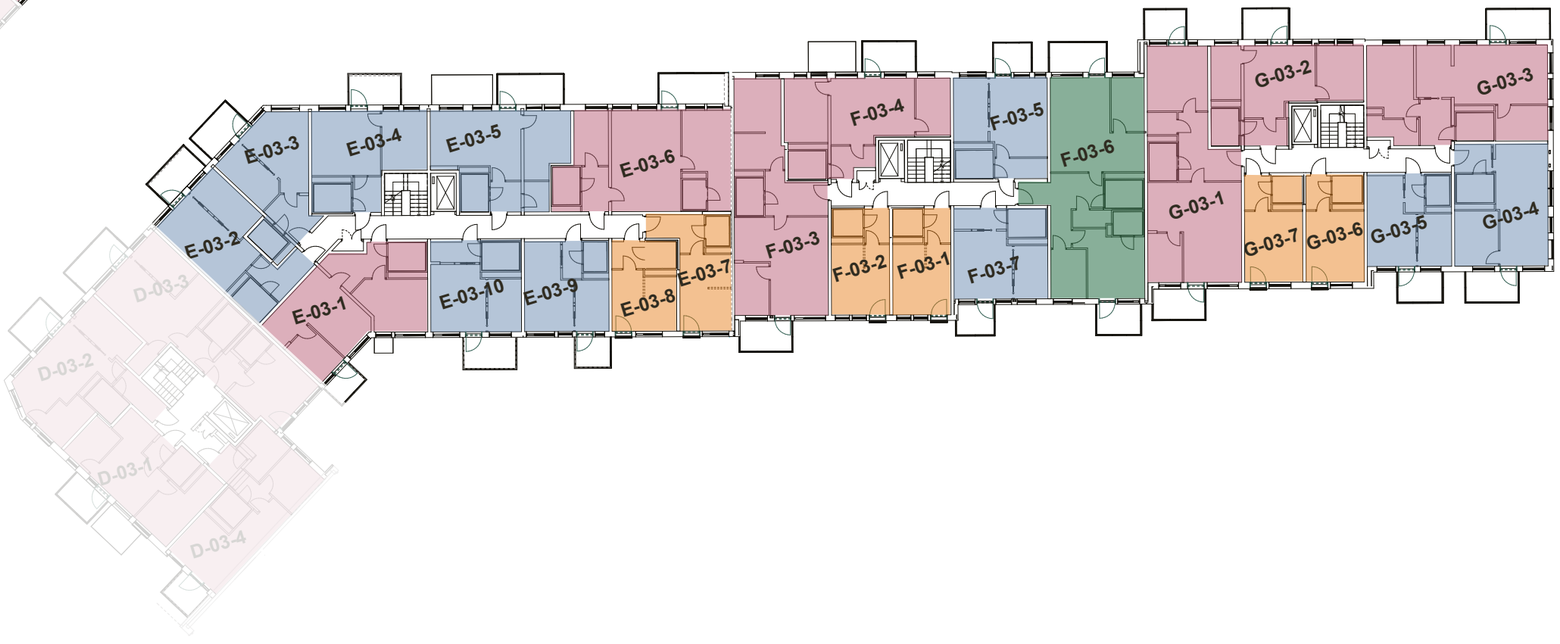
1. etg.



2. etg.



3. etg.



Etasjeplaner

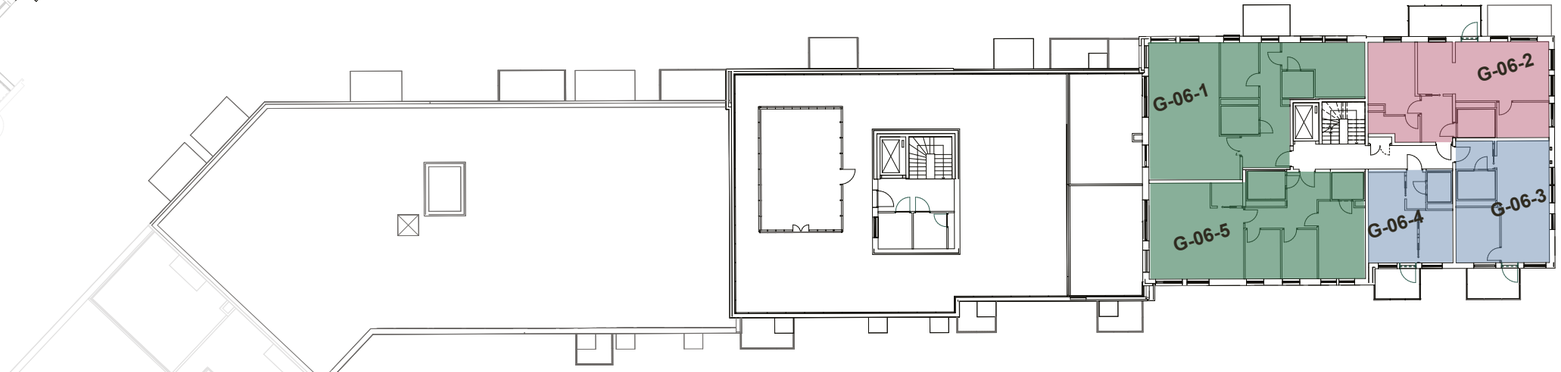
1 roms 2 roms 3 roms 4 roms

4. etg.



5. etg.

6. etg.





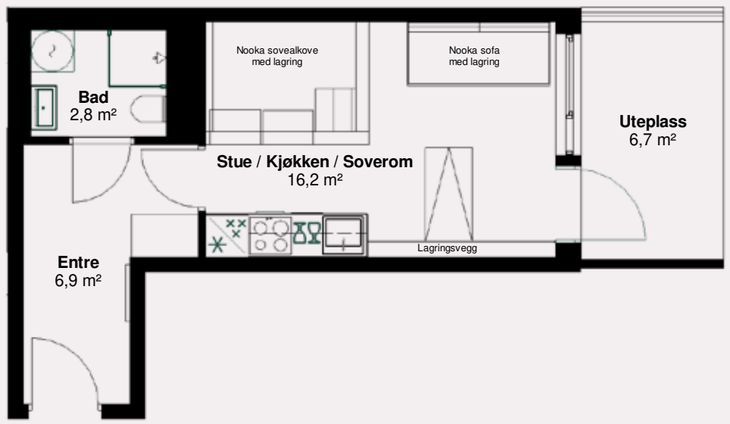
1 roms

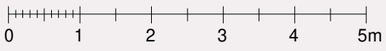
Leilighet: E-01-7
Etasje: 1
BRA-i: 27,9 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 6,7 m²
Sum BRA: 30,4 m²









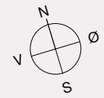


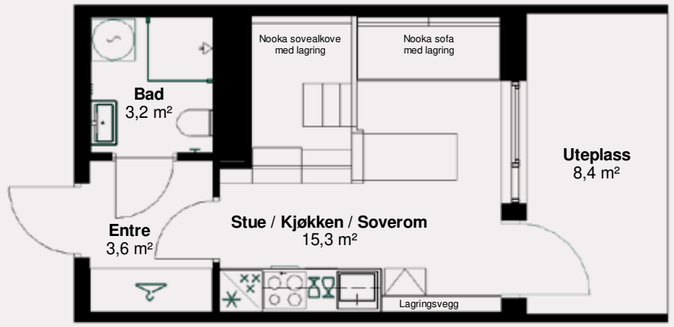
1 roms

Leilighet: E-01-8
Etasje: 1
BRA-i: 23,9 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 8,4 m²
Sum BRA: 26,4 m²









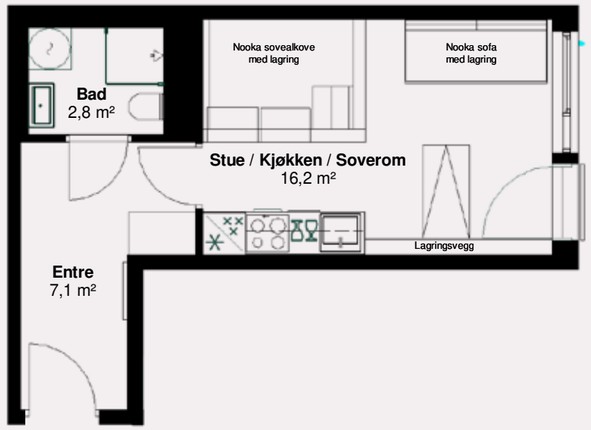


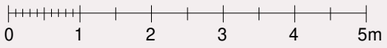
1 roms

Leilighet: E-02-7
Etasje: 2
BRA-i: 27,8 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 30,3 m²





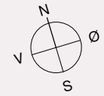


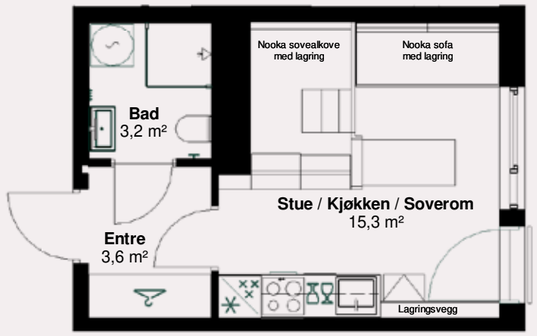


1 roms

Leilighet: E-02-8
Etasje: 2
BRA-i: 23,7 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 26,2 m²









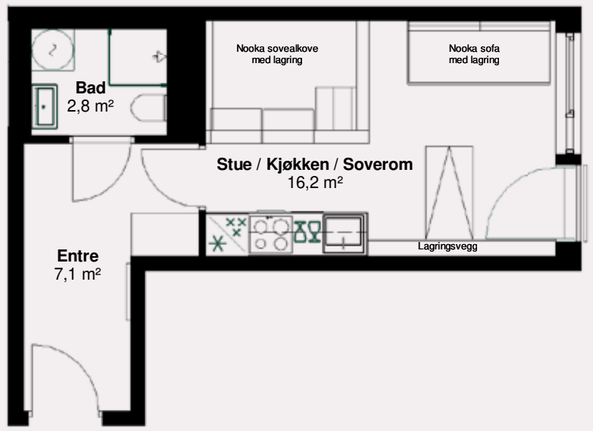
1 roms

Leilighet: E-03-7
Etasje: 3
BRA-i: 27,8 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 30,3 m²









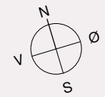


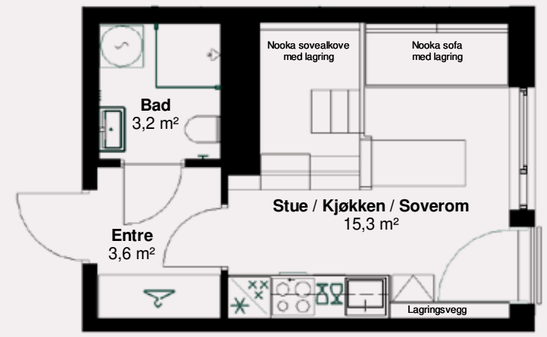
1 roms

Leilighet: E-03-8
Etasje: 3
BRA-i: 23,7 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 26,2 m²









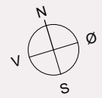


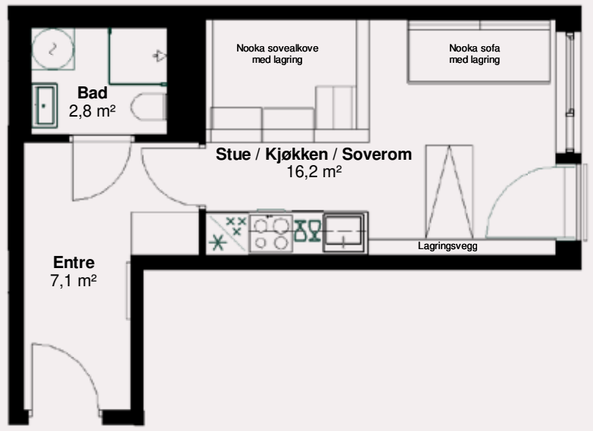
1 roms

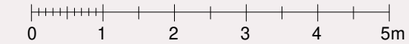
Leilighet: E-04-7
Etasje: 4
BRA-i: 27,8 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 30,3 m²









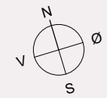


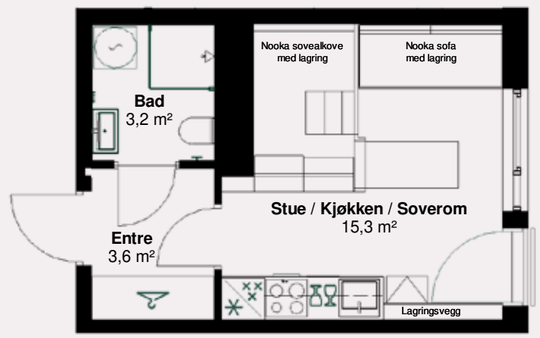
1 roms

Leilighet: E-04-8
Etasje: 4
BRA-i: 23,7 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 26,2 m²









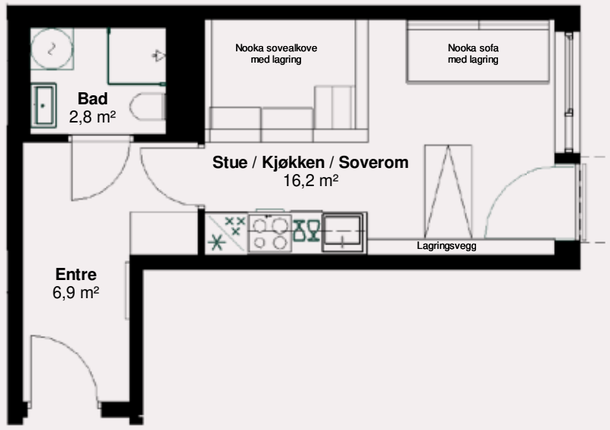


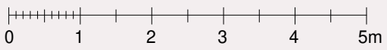
1 roms

Leilighet: E-05-5
Etasje: 5
BRA-i: 27,8 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 30,3 m²





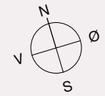


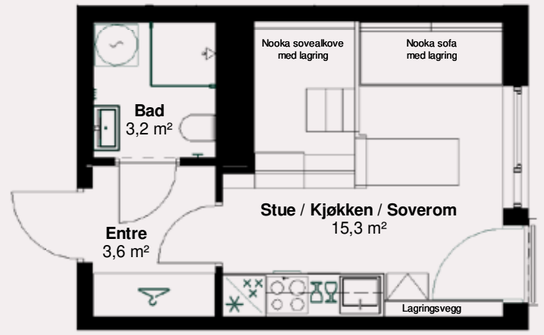


1 roms

Leilighet: E-05-6
Etasje: 5
BRA-i: 23,7 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 26,2 m²









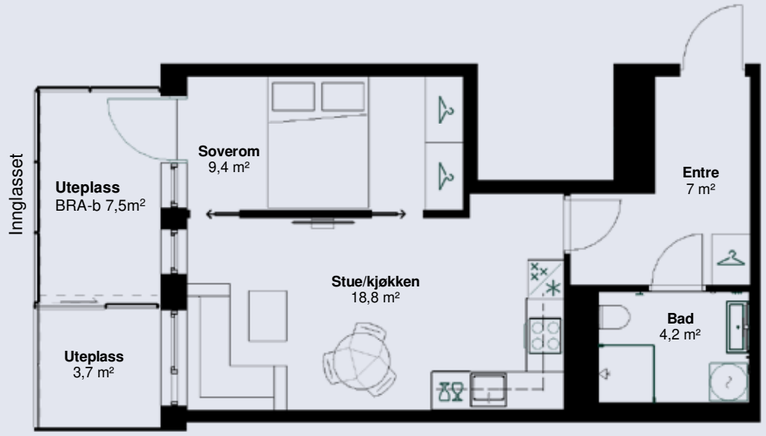
2 roms

Leilighet: E-01-2
Etasje: 1
BRA-i: 41,9 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 7,5 m²
TBA: 3,7 m²
Sum BRA: 51,9 m²









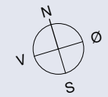


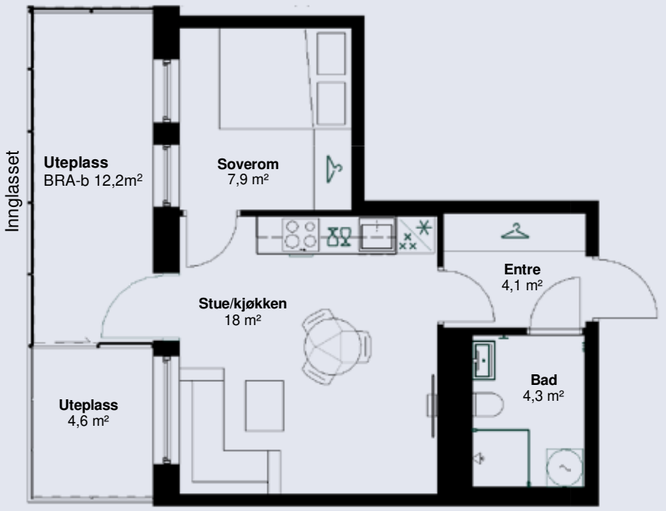
2 roms

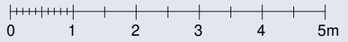
Leilighet: E-01-4
Etasje: 1
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 12,2 m²
TBA: 4,6 m²
Sum BRA: 51,7 m²











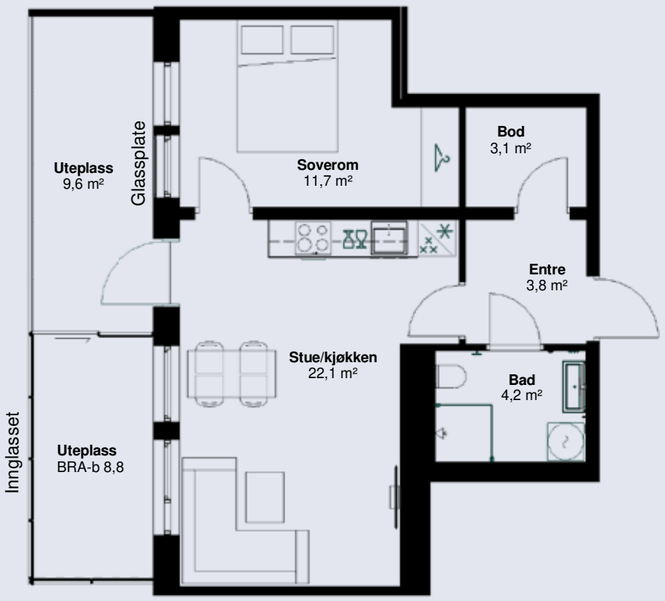
2 roms

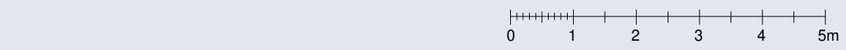
Leilighet: E-01-5
Etasje: 1
BRA-i: 48,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 8,8 m²
TBA: 9,6 m²
Sum BRA: 59,8 m²







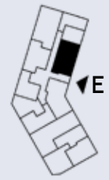


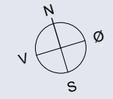


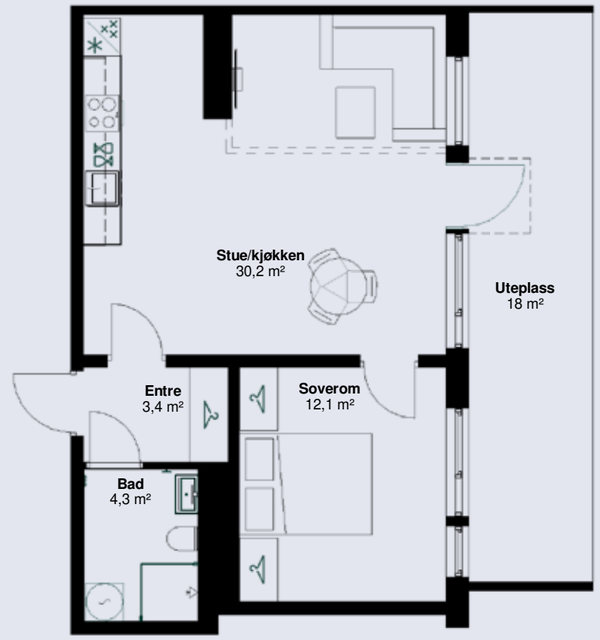
2 roms

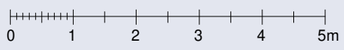
Leilighet: E-01-9
Etasje: 1
BRA-i: 53,4 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 18 m²
Sum BRA: 58,4 m²











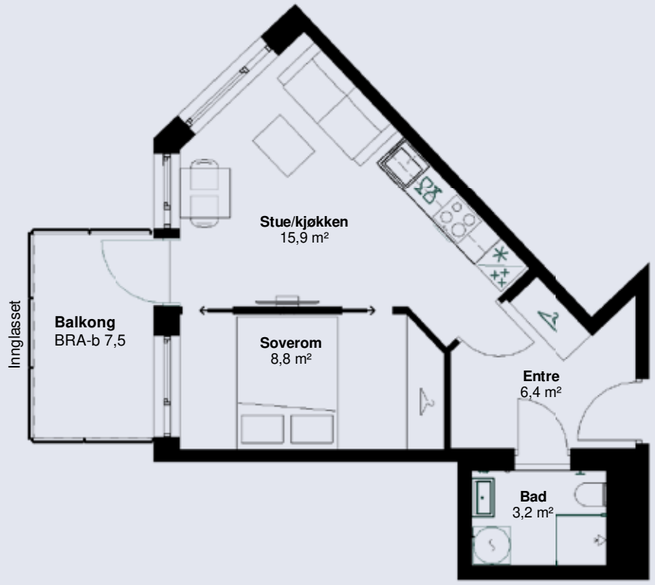
2 roms

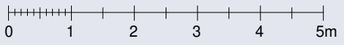
Leilighet: E-01-3
Etasje: 1
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 7,5 m²
Sum BRA: 47 m²







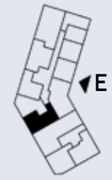


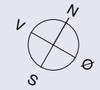


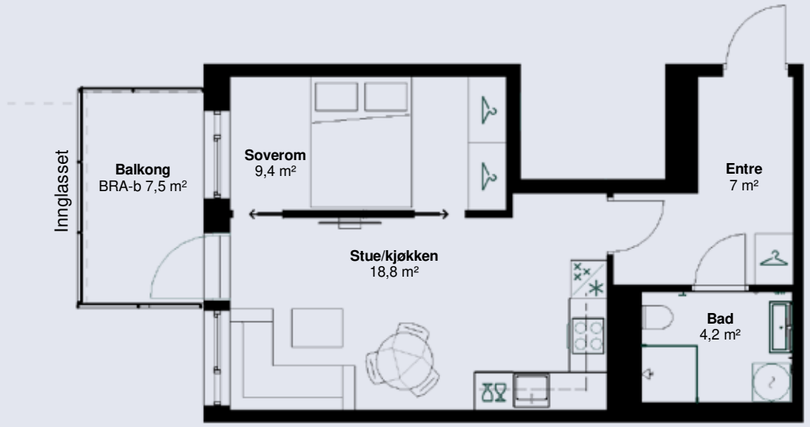
2 roms

Leilighet: E-02-2
Etasje: 2
BRA-i: 41,9 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 7,5 m²
Sum BRA: 51,9 m²











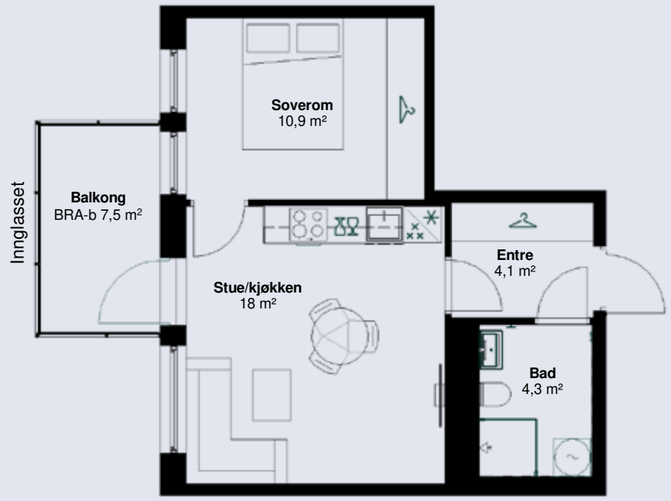
2 roms

Leilighet: E-02-4
Etasje: 2
BRA-i: 40,1 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 7,5 m²
Sum BRA: 50,1 m²









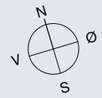


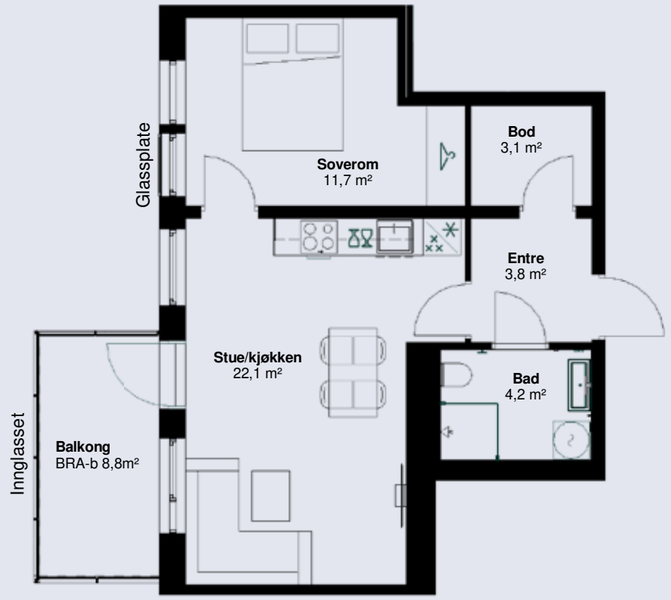
2 roms

Leilighet: E-02-5
Etasje: 2
BRA-i: 48,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 8,8 m²
Sum BRA: 59,8 m²







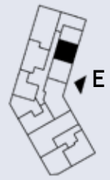




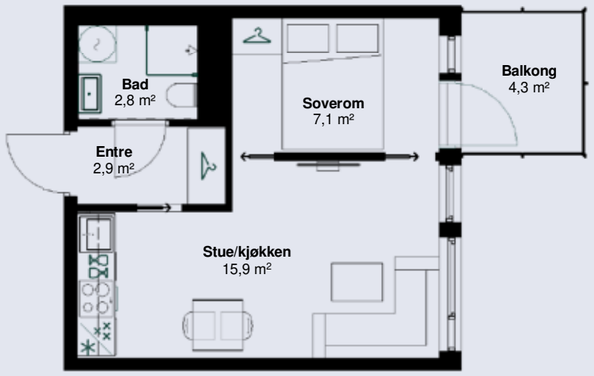
2 roms

Leilighet: E-02-9
Etasje: 2
BRA-i: 31,3 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 4,3 m²
Sum BRA: 33,8 m²









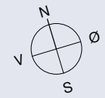


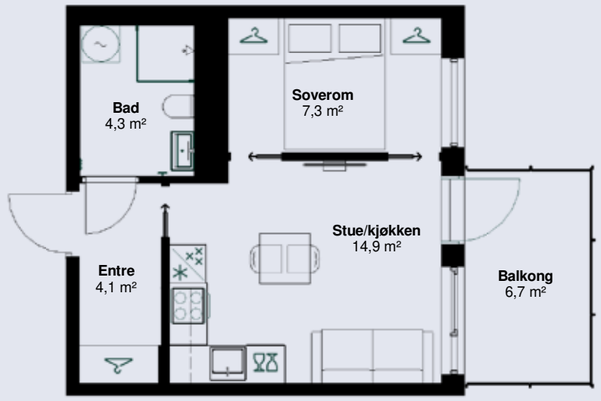
2 roms

Leilighet: E-02-10
Etasje: 2
BRA-i: 33,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 6,7 m²
Sum BRA: 36 m²











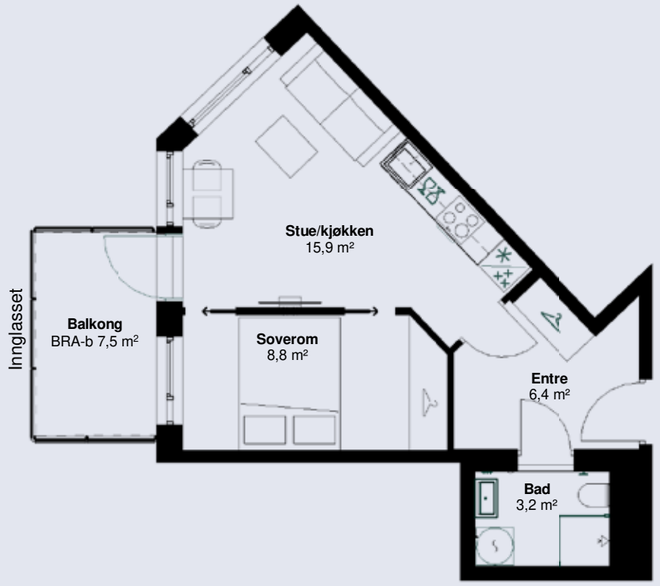
2 roms

Leilighet: E-02-3
Etasje: 2
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 7,5 m²
Sum BRA: 47 m²









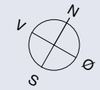


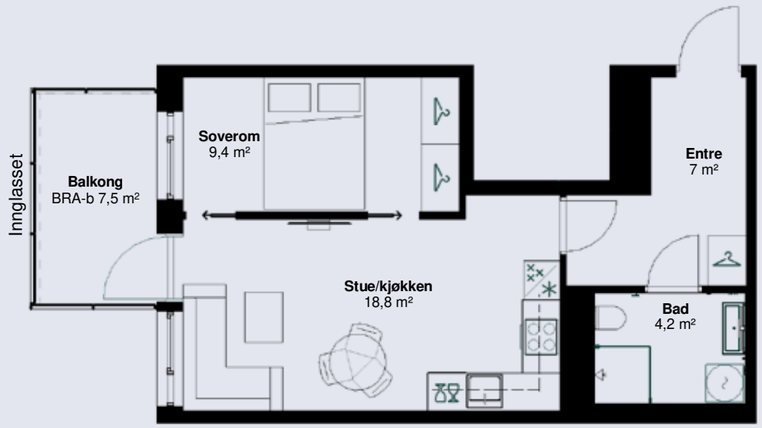
2 roms

Leilighet: E-03-2
Etasje: 3
BRA-i: 41,9 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 7,5 m²
Sum BRA: 51,9 m²











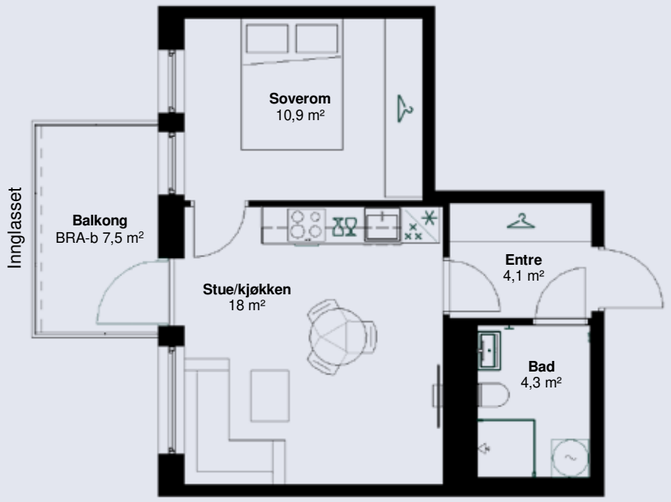
2 roms

Leilighet: E-03-4
Etasje: 3
BRA-i: 40,1 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 7,5 m²
Sum BRA: 50,1 m²









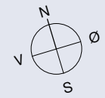


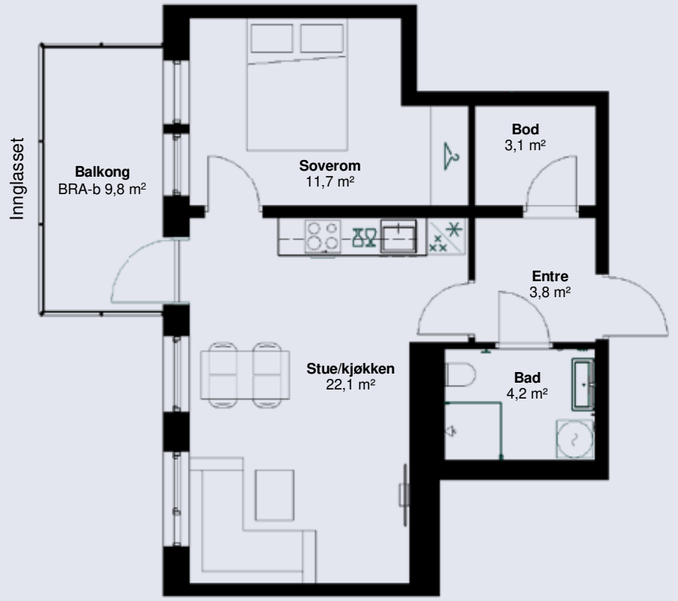
2 roms

Leilighet: E-03-5
Etasje: 3
BRA-i: 48,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 9,8 m²
Sum BRA: 60,8 m²











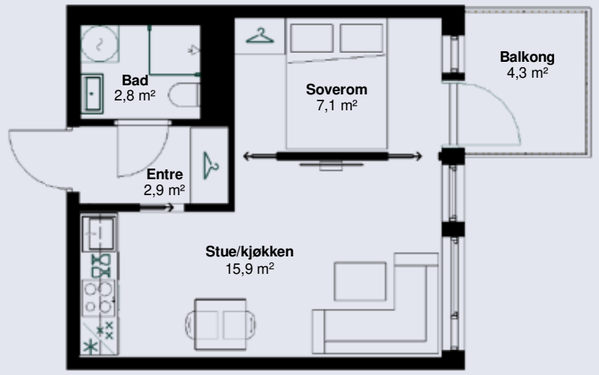
2 roms

Leilighet: E-03-9
Etasje: 3
BRA-i: 31,3 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 4,3 m²
Sum BRA: 33,8 m²









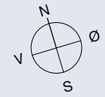


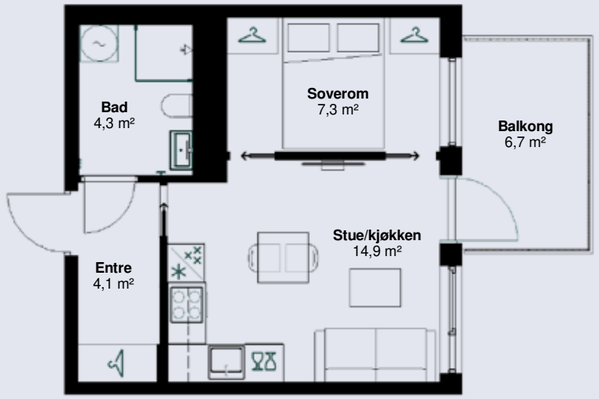
2 roms

Leilighet: E-03-10
Etasje: 3
BRA-i: 33,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 6,7 m²
Sum BRA: 36 m²











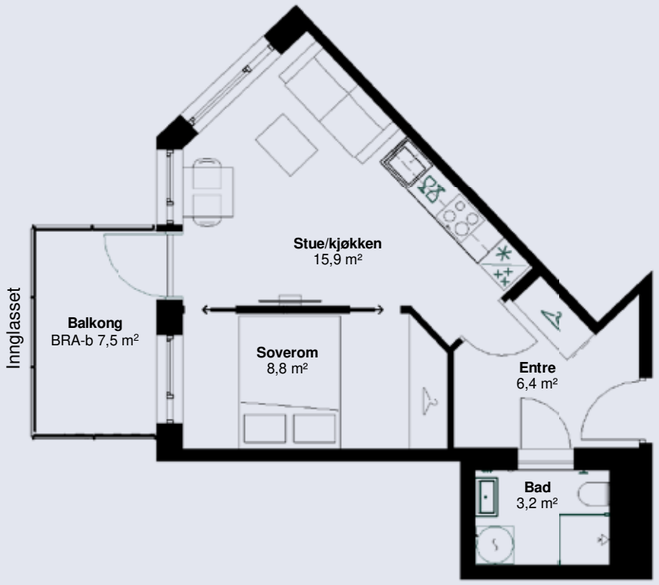
2 roms

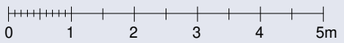
Leilighet: E-03-3
Etasje: 3
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 7,5 m²
Sum BRA: 47 m²







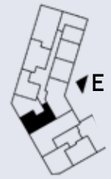


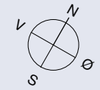


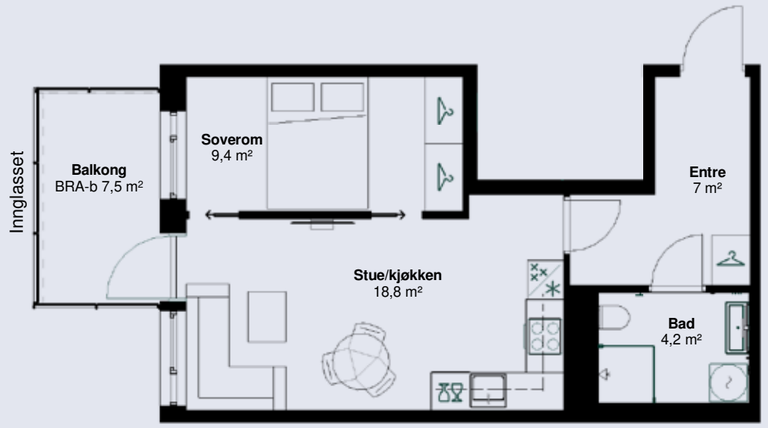
2 roms

Leilighet: E-04-2
Etasje: 4
BRA-i: 41,9 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 7,5 m²
Sum BRA: 51,9 m²











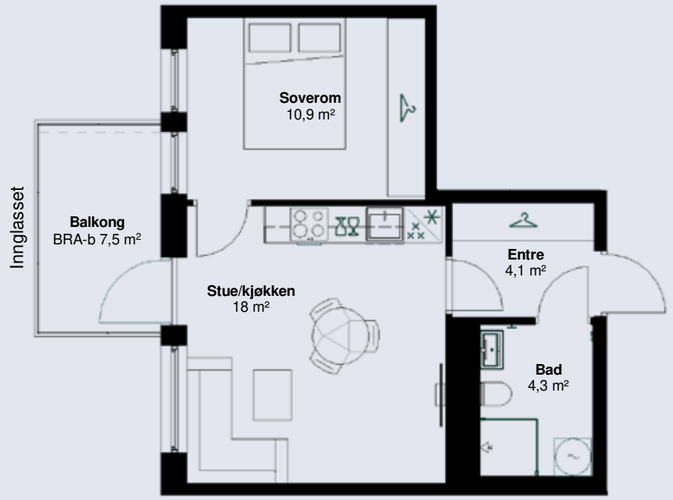
2 roms

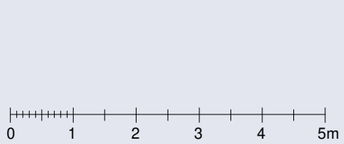
Leilighet: E-04-4
Etasje: 4
BRA-i: 40,1 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 7,5 m²
Sum BRA: 50,1 m²









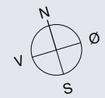


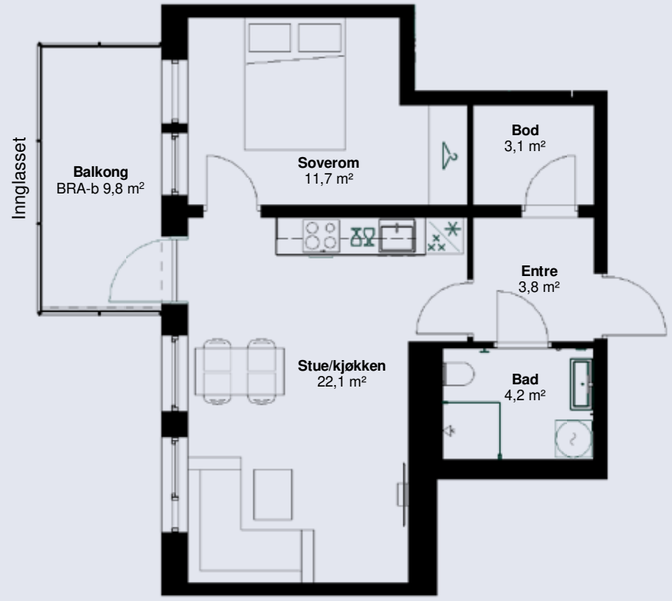
2 roms

Leilighet: E-04-5
Etasje: 4
BRA-i: 48,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 9,8 m²
Sum BRA: 60,8 m²





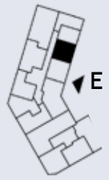




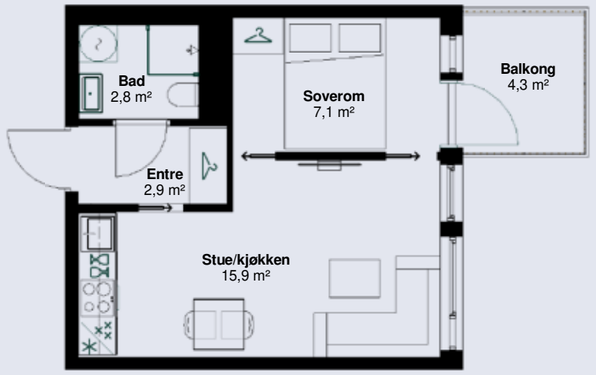
2 roms

Leilighet: E-04-9
Etasje: 4
BRA-i: 31,3 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 4,3 m²
Sum BRA: 33,8 m²









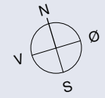


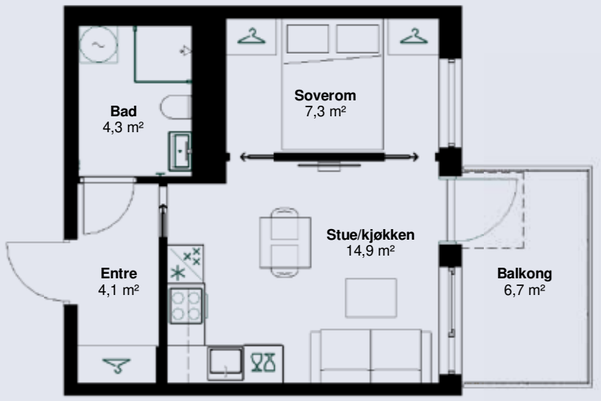
2 roms

Leilighet: E-04-10
Etasje: 4
BRA-i: 33,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 6,7 m²
Sum BRA: 36 m²









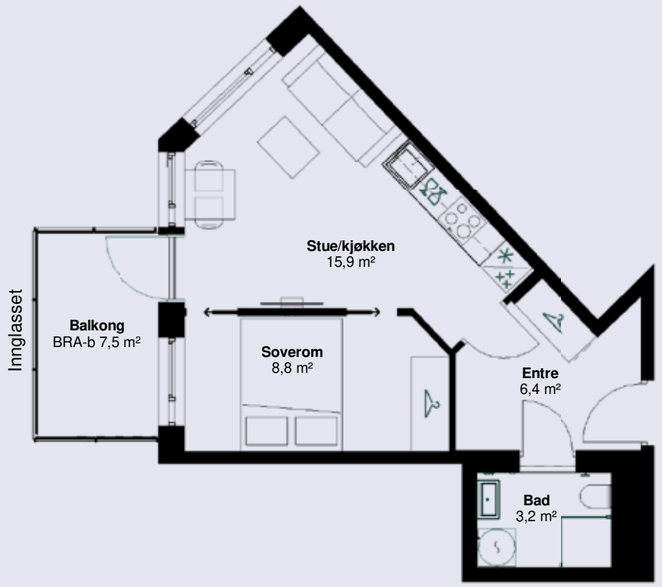


2 roms

Leilighet: E-04-3
Etasje: 4
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: 7,5 m²
Sum BRA: 47 m²





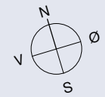


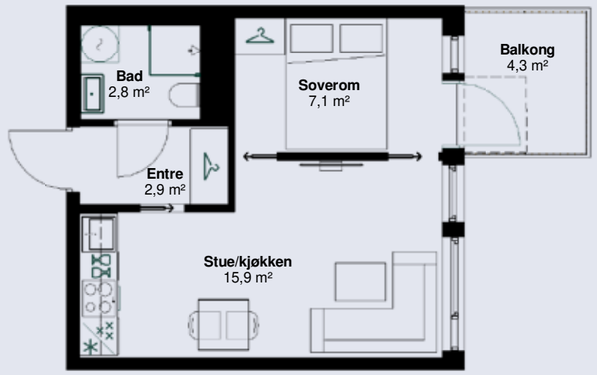


2 roms

Leilighet: E-05-7
Etasje: 5
BRA-i: 31,3 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 4,3 m²
Sum BRA: 33,8 m²









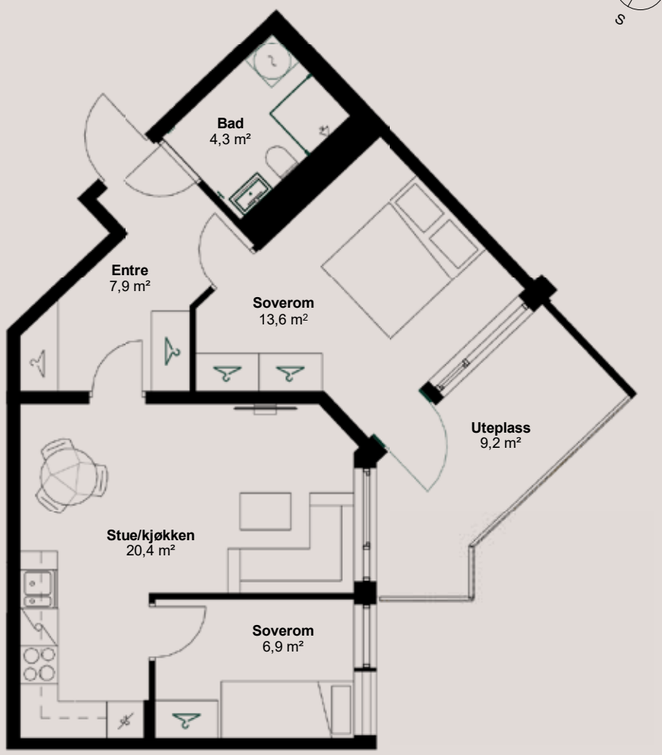
3 roms

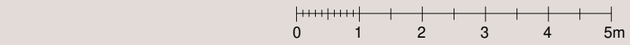
Leilighet: E-01-1
Etasje: 1
BRA-i: 57,3 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 9,2 m²
Sum BRA: 62,3 m²











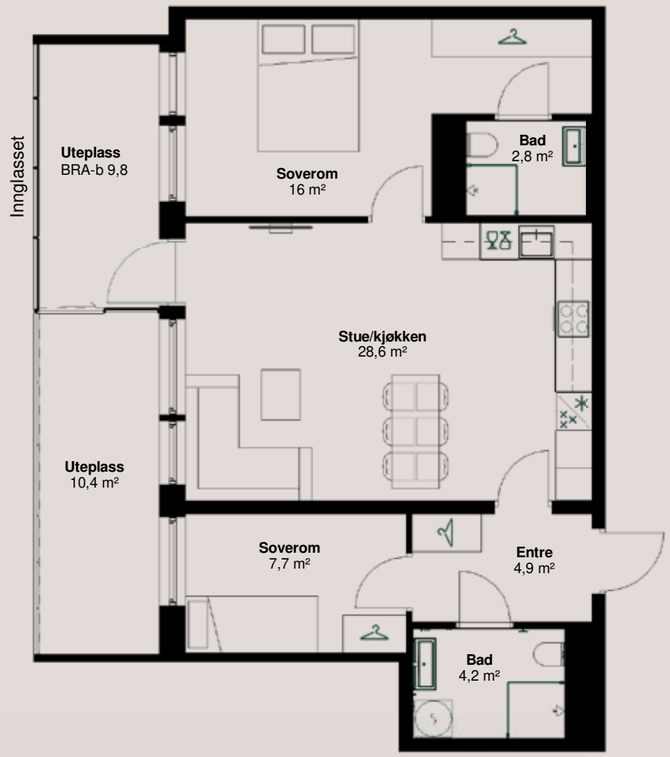
3 roms

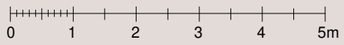
Leilighet: E-01-6
Etasje: 1
BRA-i: 69 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 9,8 m²
TBA: 10,4 m²
Sum BRA: 83,8 m²











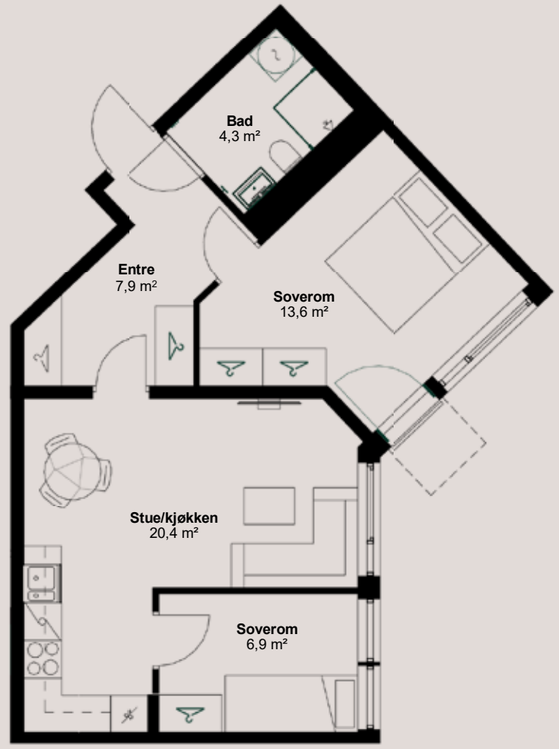
3 roms

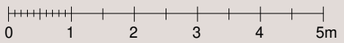
Leilighet: E-02-1
Etasje: 2
BRA-i: 57,3 m²
BRA-e: 5 m²
Sum BRA: 62,3 m²











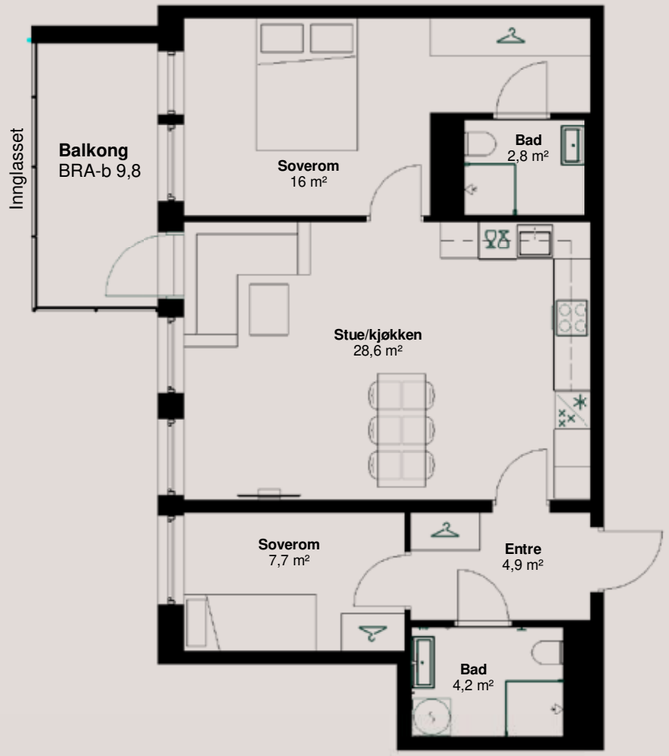
3 roms

Leilighet: E-02-6
Etasje: 2
BRA-i: 69 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 9,8 m²
Sum BRA: 83,8 m²









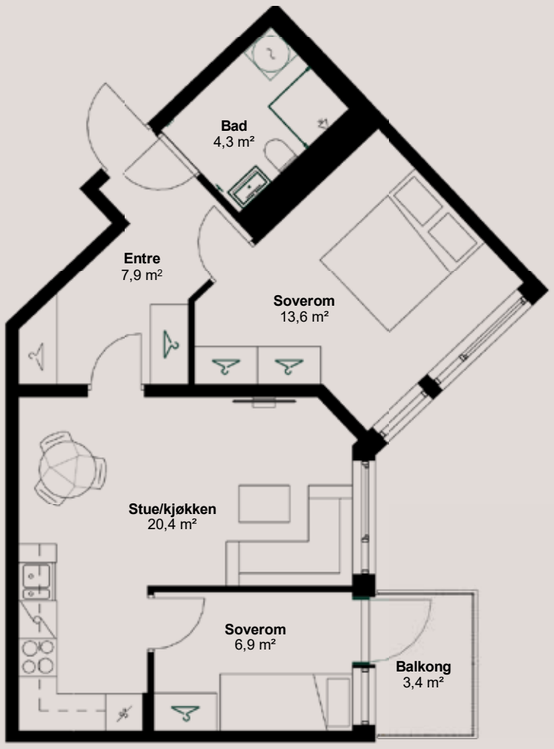


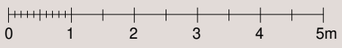
3 roms

Leilighet: E-03-1
Etasje: 3
BRA-i: 57,3 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 3,4 m²
Sum BRA: 62,3 m²





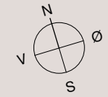


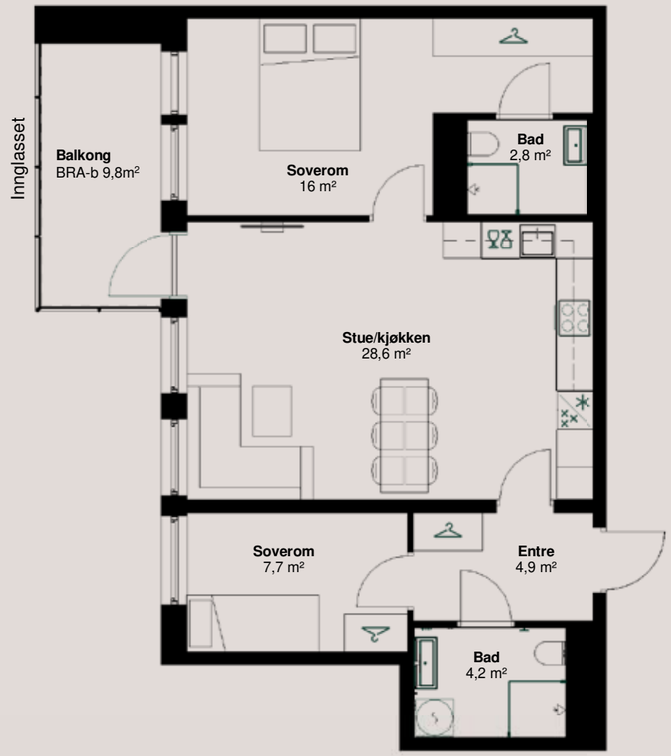


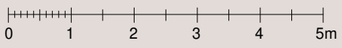
3 roms

Leilighet: E-03-6
Etasje: 3
BRA-i: 69 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 9,8 m²
Sum BRA: 83,8 m²









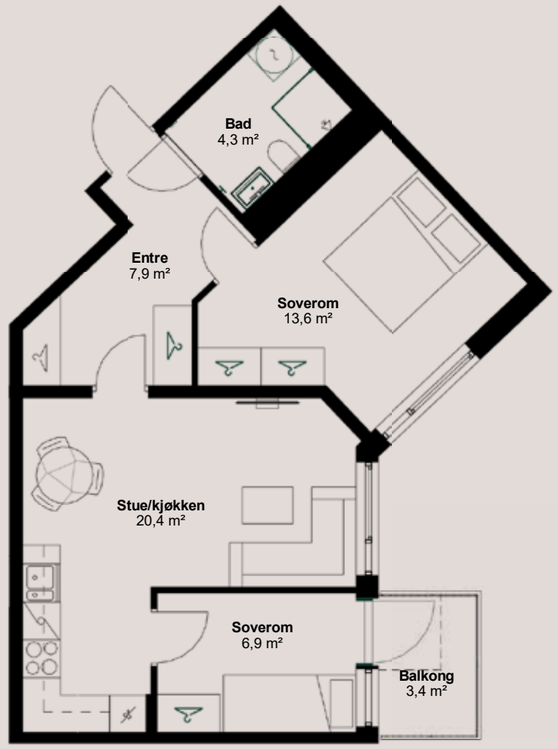
3 roms

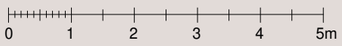
Leilighet: E-04-1
Etasje: 4
BRA-i: 57,3 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 3,4 m²
Sum BRA: 62,3 m²











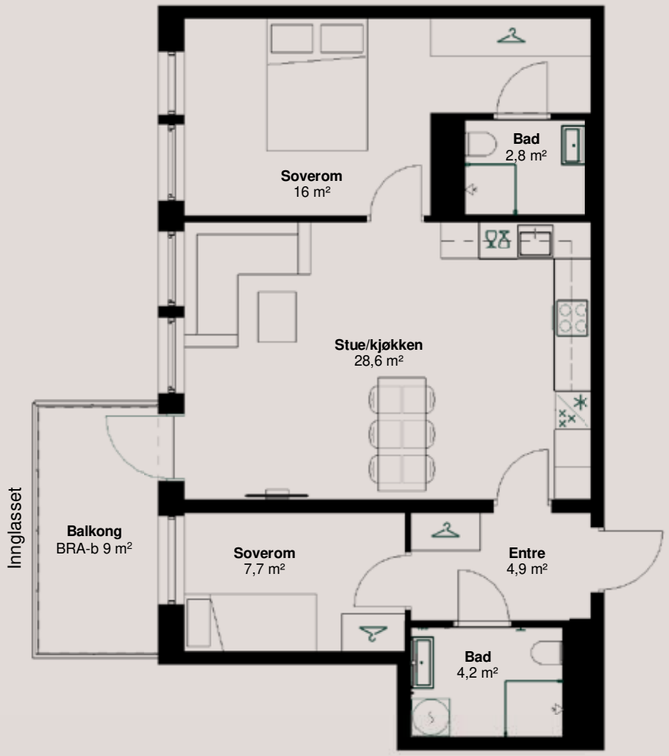
3 roms

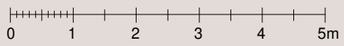
Leilighet: E-04-6
Etasje: 4
BRA-i: 69 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 9 m²
Sum BRA: 83 m²





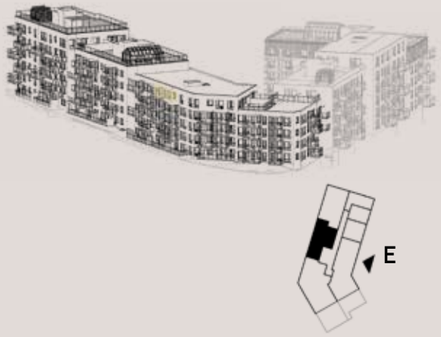




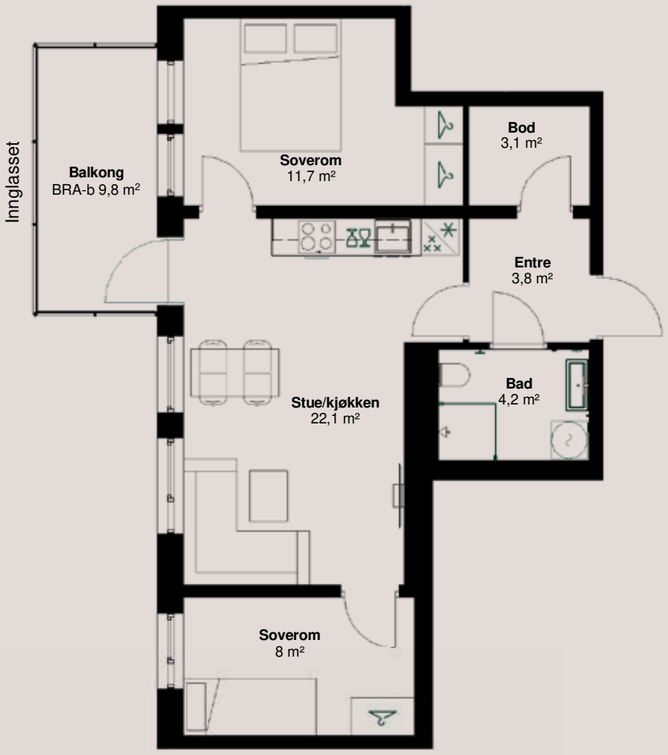


3 roms

Leilighet: E-05-3
Etasje: 5
BRA-i: 57,3 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 9,8 m²
Sum BRA: 72,1 m²







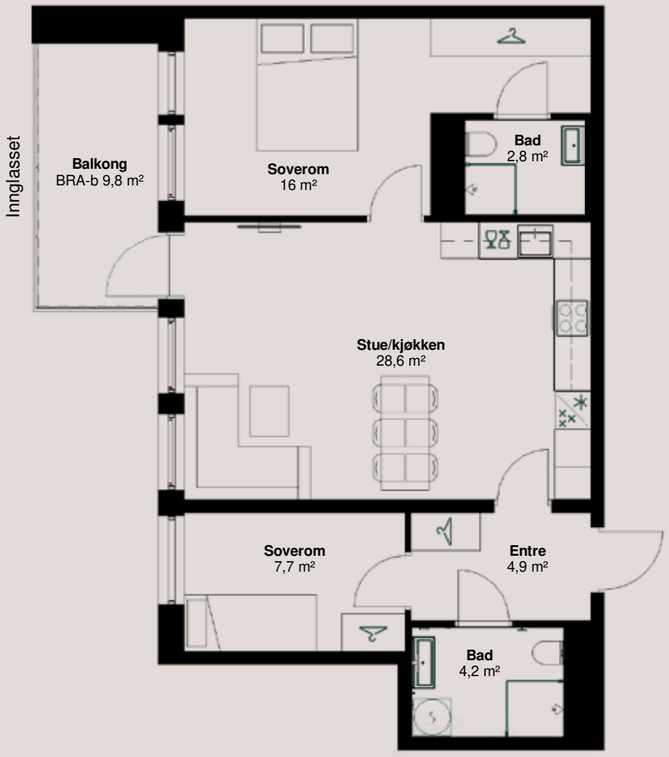


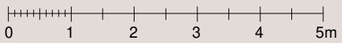
3 roms

Leilighet: E-05-4
Etasje: 5
BRA-i: 69 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 9,8 m²
Sum BRA: 83,8 m²







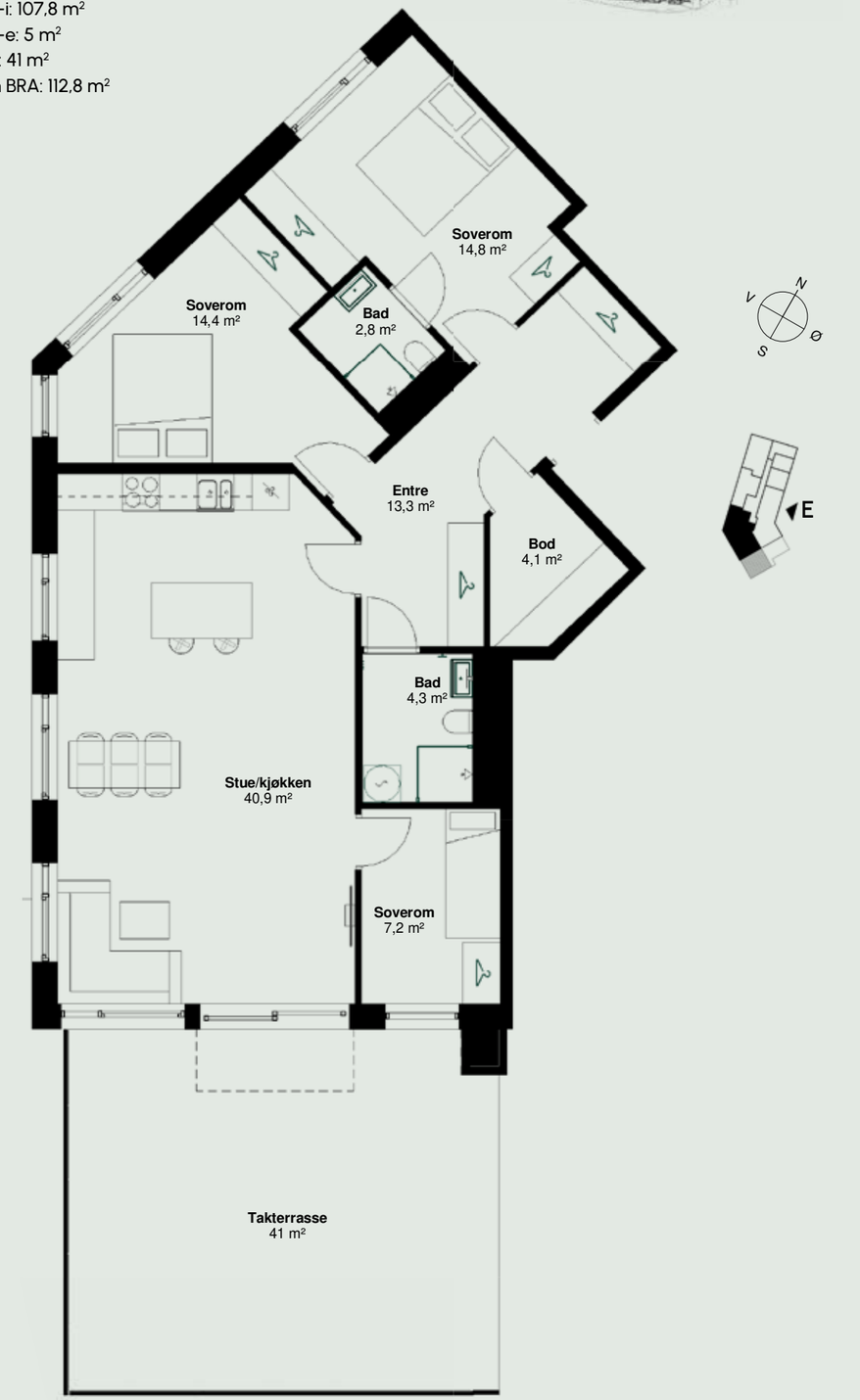


4

roms

Leilighet: E-05-2
Etasje: 5
BRA-i: 107,8 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 41 m²
Sum BRA: 112,8 m²





4

roms

Leilighet: E-05-1
Etasje: 5
BRA-i: 102,3 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 30,7 m²
Sum BRA: 107,3 m²





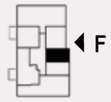
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



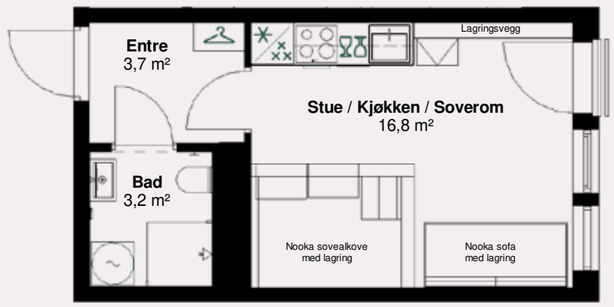
1 roms

Leilighet: F-03-1
Etasje: 3
BRA-i: 25,2 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 27,7 m²







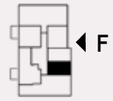




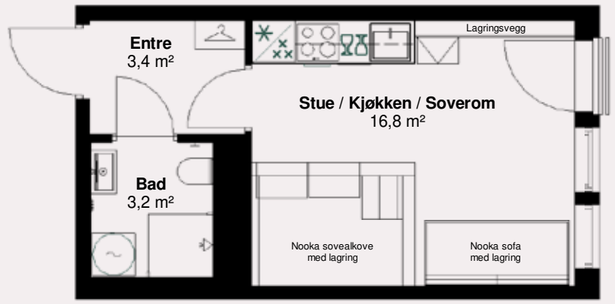
1 roms

Leilighet: F-03-2
Etasje: 3
BRA-i: 25,2 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 27,7 m²







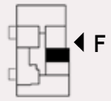




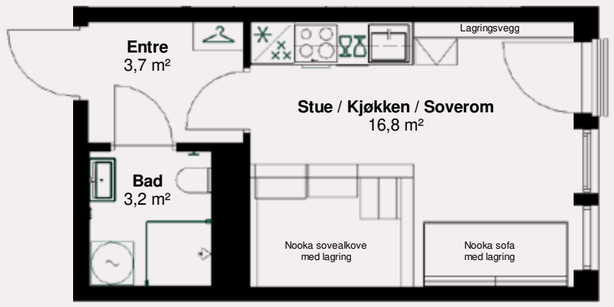
1 roms

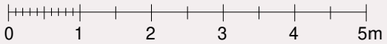
Leilighet: F-04-1
Etasje: 4
BRA-i: 25,2 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 27,7 m²







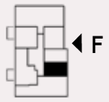




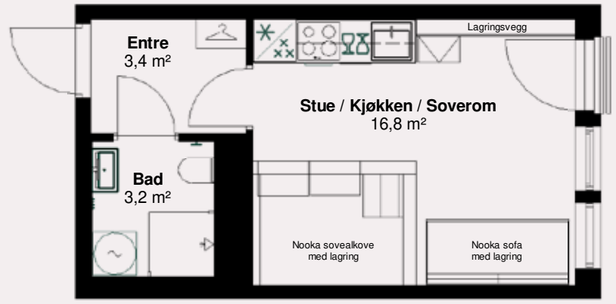
1 roms

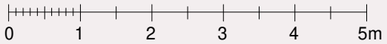
Leilighet: F-04-2
Etasje: 4
BRA-i: 25,2 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 27,7 m²







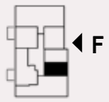




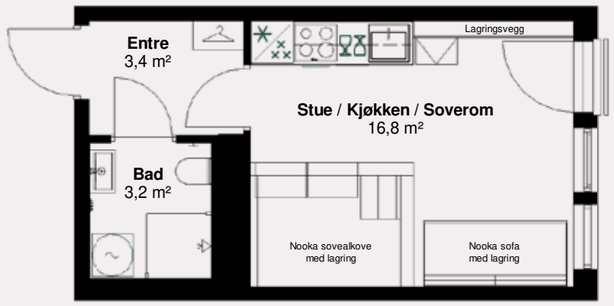
1 roms

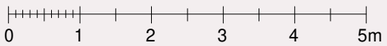
Leilighet: F-05-2
Etasje: 5
BRA-i: 25,2 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 27,7 m²











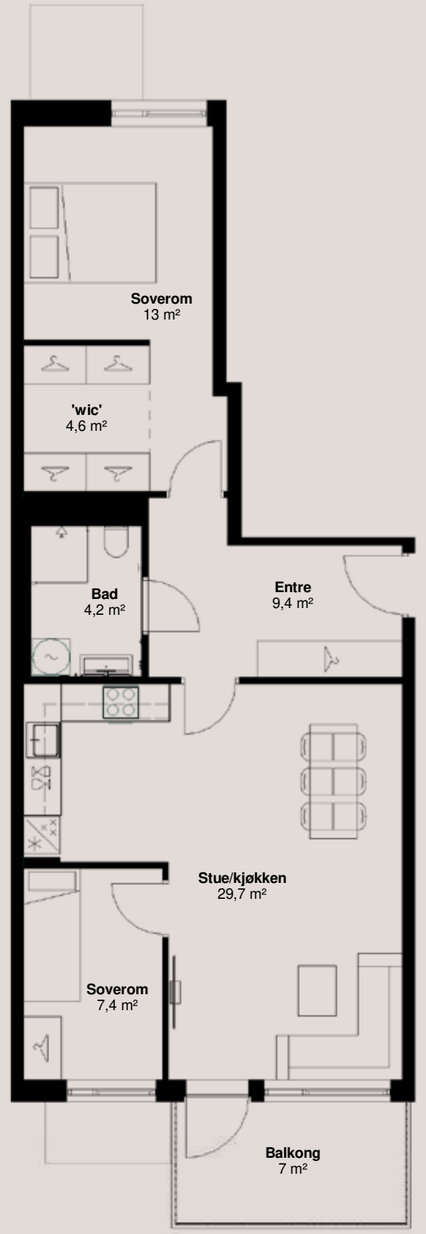
3 roms

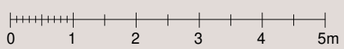
Leilighet: F-01-3
Etasje: 1
BRA-i: 71,6 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 7 m²
Sum BRA: 76,6 m²









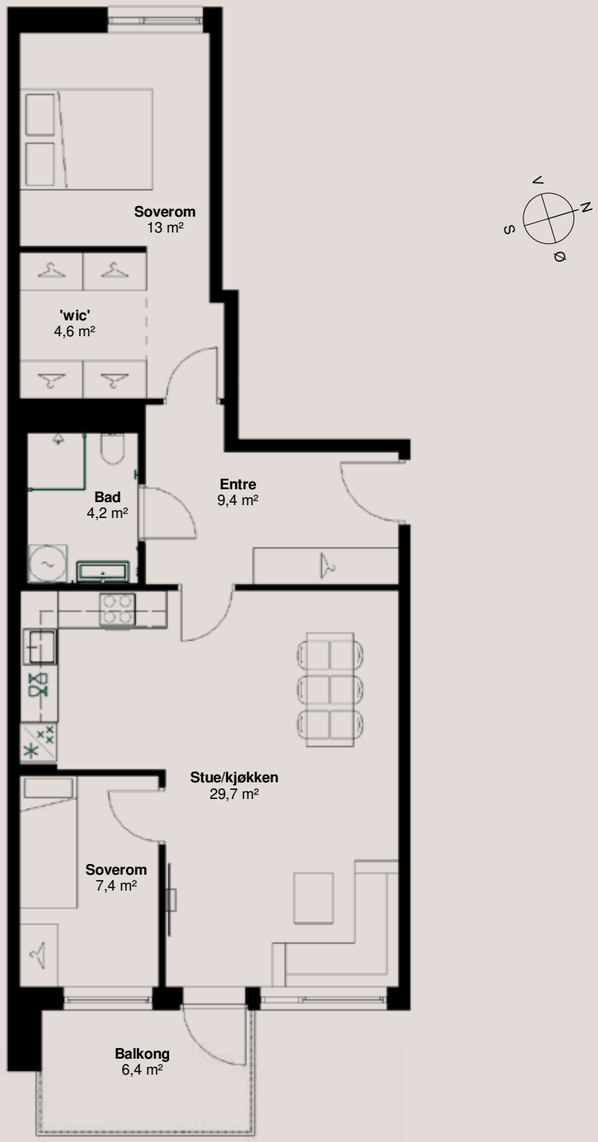


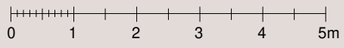
3 roms

Leilighet: F-02-3
Etasje: 2
BRA-i: 71,6 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6,4 m²
Sum BRA: 76,6 m²







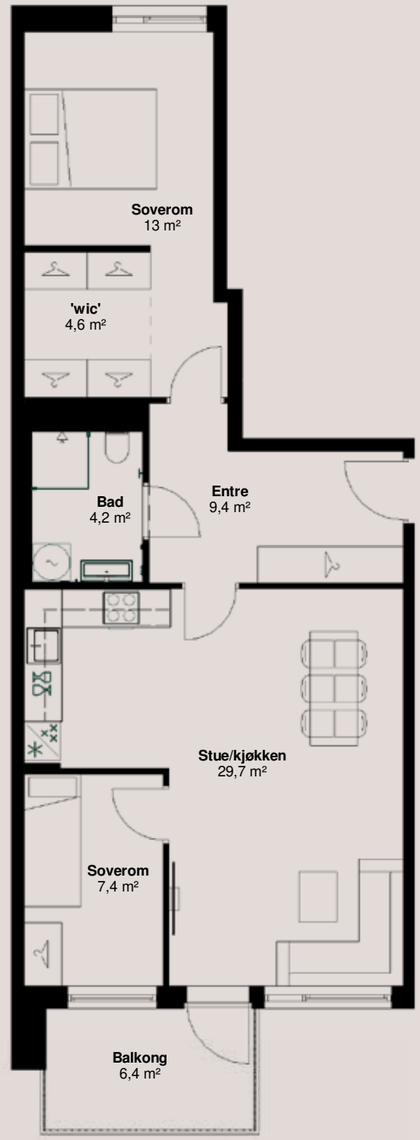


3 roms

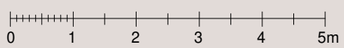
Leilighet: F-03-3
Etasje: 3
BRA-i: 71,6 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6,4 m²
Sum BRA: 76,6 m²











3 roms

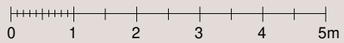
Leilighet: F-04-3
Etasje: 4
BRA-i: 71,6 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6,4 m²
Sum BRA: 76,6 m²











3 roms

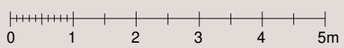
Leilighet: F-05-3
Etasje: 5
BRA-i: 71,6 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6,4 m²
Sum BRA: 76,6 m²









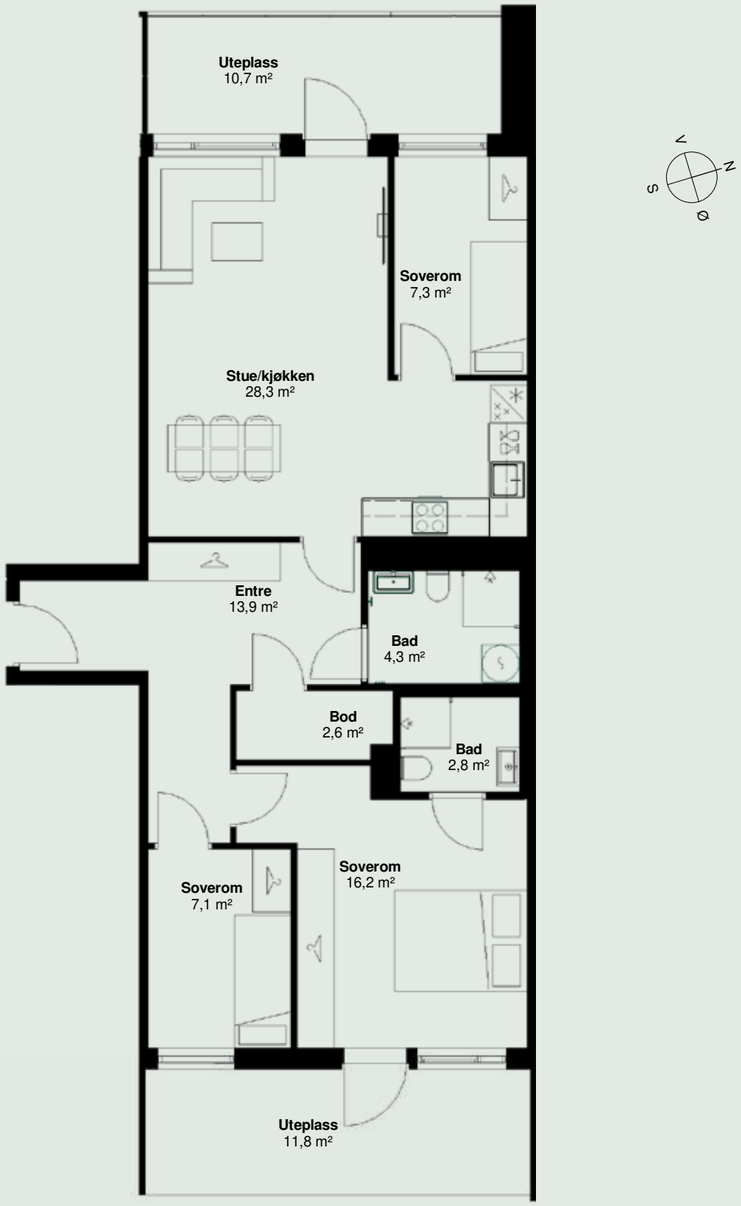


4 roms

Leilighet: F-01-6
Etasje: 1
BRA-i: 88,2 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 10,7 m² + 11,8 m²
Sum BRA: 93,2 m²





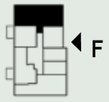


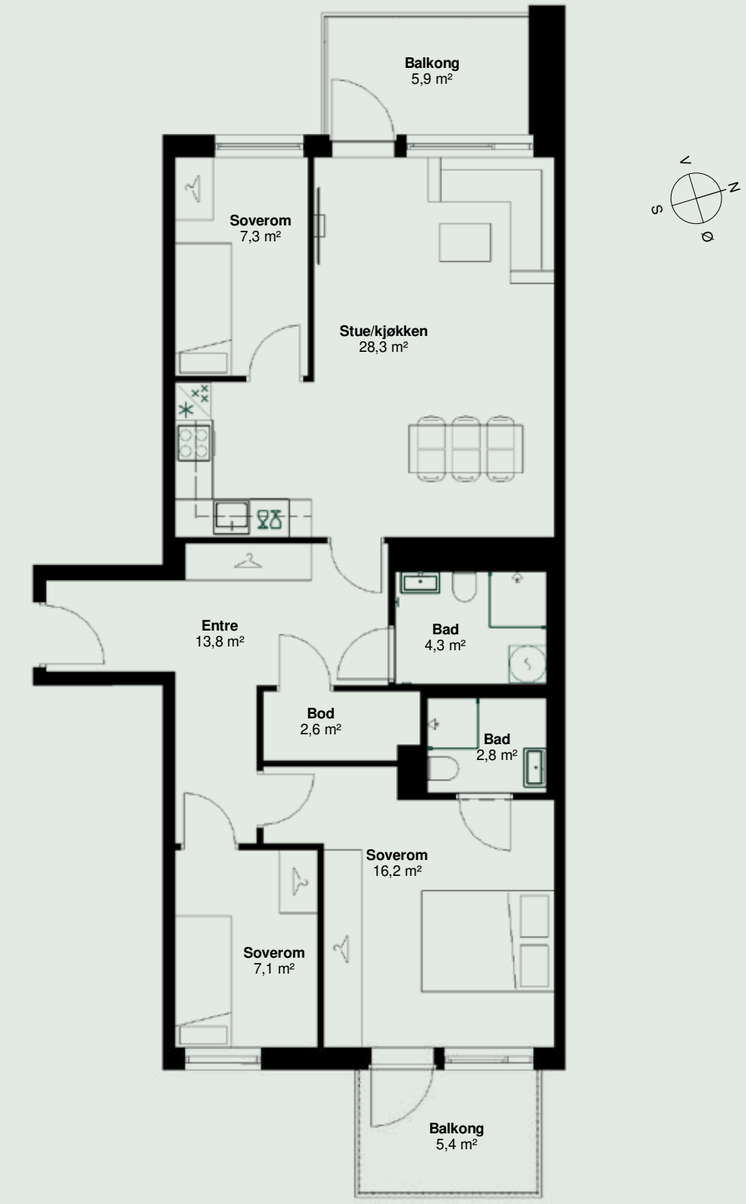


4 roms

Leilighet: F-02-6
Etasje: 2
BRA-i: 88,2 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 5,9 m² + 5,4 m²
Sum BRA: 93,2 m²









4 roms

Leilighet: F-03-6
Etasje: 3
BRA-i: 88,2 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6,9 m² + 5,4 m²
Sum BRA: 93,2 m²





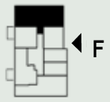


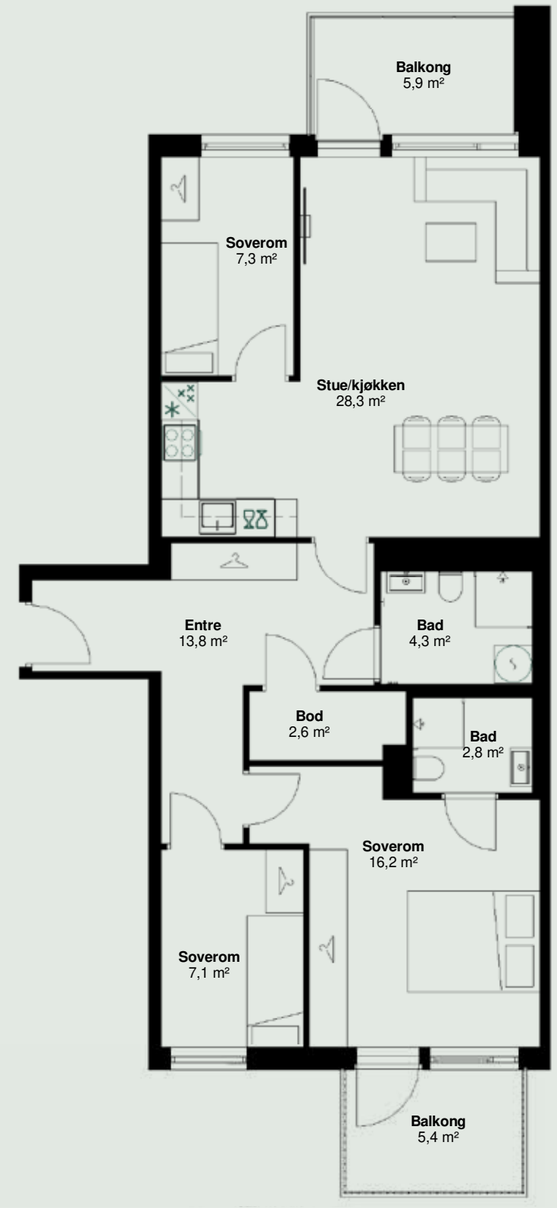


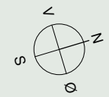
4 roms

Leilighet: F-04-6
Etasje: 4
BRA-i: 88,2 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 5,9 m² + 5,4 m²
Sum BRA: 93,2 m²









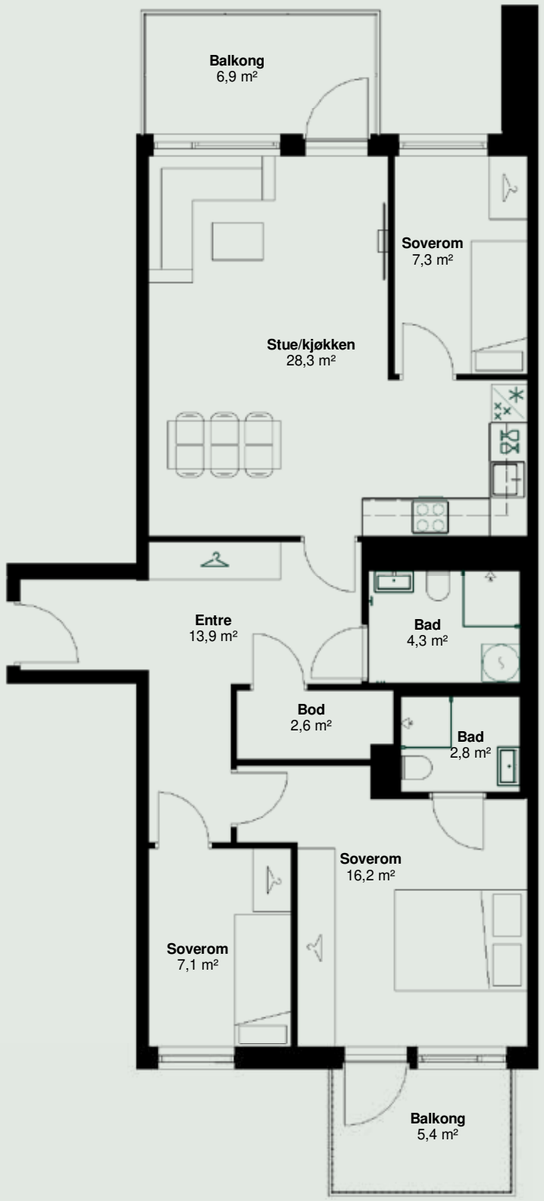


4 roms

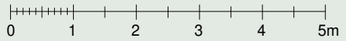
Leilighet: F-05-6
Etasje: 5
BRA-i: 88,2 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6,9 m² + 5,4 m²
Sum BRA: 93,2 m²













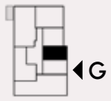
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



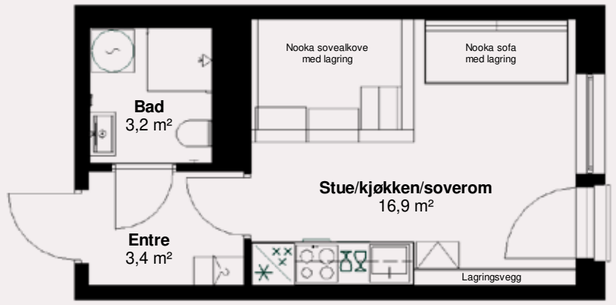
1 roms

Leilighet: G-03-6
Etasje: 3
BRA-i: 25,4 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 27,9 m²











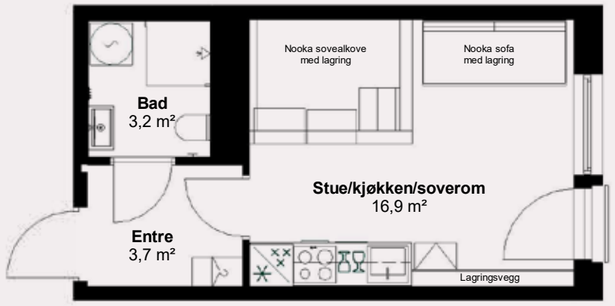
1 roms

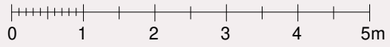
Leilighet: G-03-7
Etasje: 3
BRA-i: 25,4 m²
BRA-e: 2,5 m²
Sum BRA: 27,9 m²







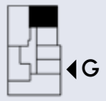




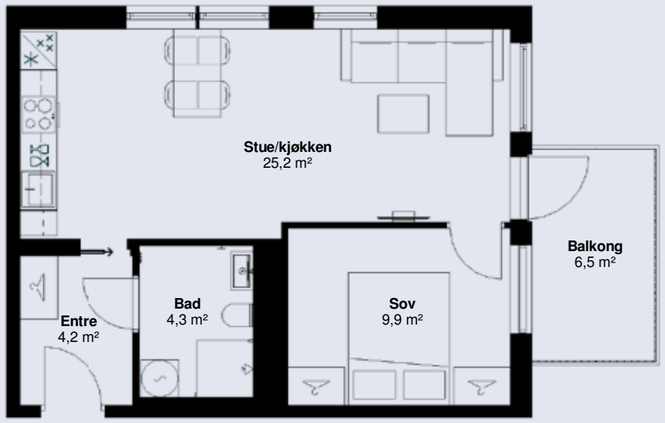
2 roms

Leilighet: G-02-4
Etasje: 2
BRA-i: 46,7 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 6,5 m²
Sum BRA: 49,2 m²









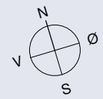


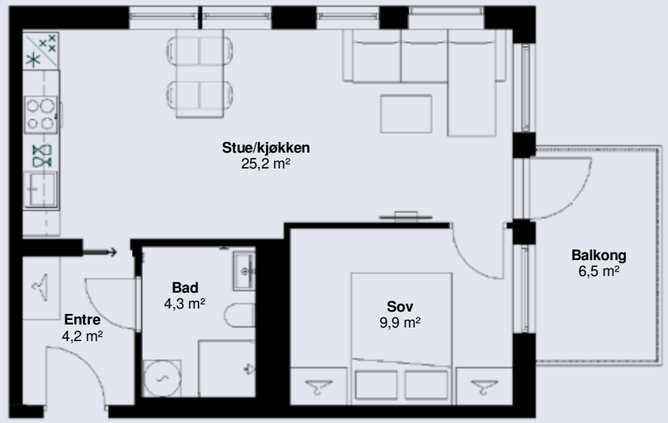
2 roms

Leilighet: G-03-4
Etasje: 3
BRA-i: 46,7 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 6,5 m²
Sum BRA: 49,2 m²







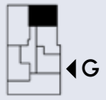




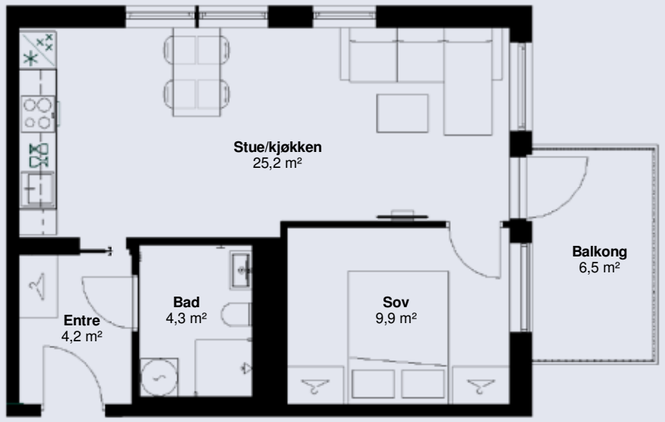
2 roms

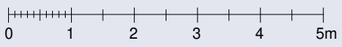
Leilighet: G-04-4
Etasje: 4
BRA-i: 46,7 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 6,5 m²
Sum BRA: 49,2 m²









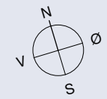


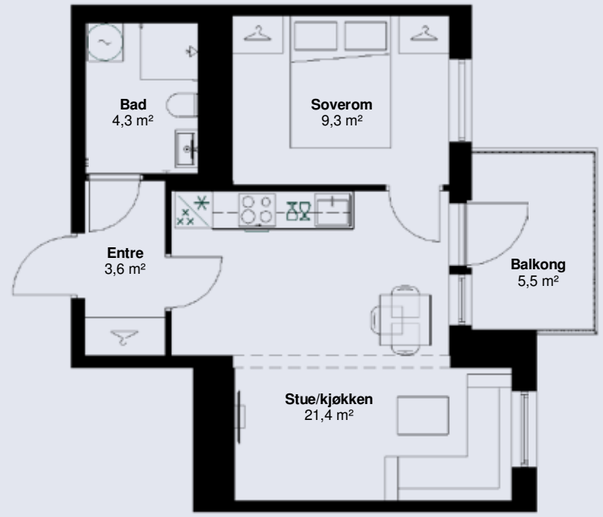
2 roms

Leilighet: G-05-5
Etasje: 5
BRA-i: 41,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 5,5 m²
Sum BRA: 44 m²











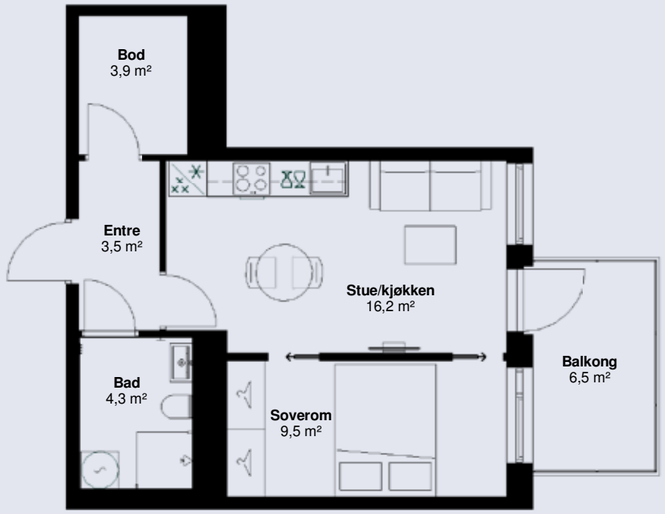
2 roms

Leilighet: G-05-6
Etasje: 5
BRA-i: 40,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 6,5 m²
Sum BRA: 43 m²







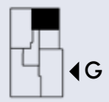


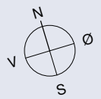


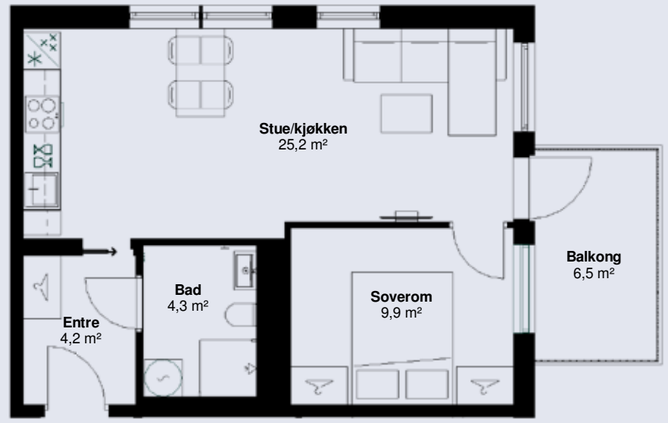
2 roms

Leilighet: G-06-3
Etasje: 6
BRA-i: 46,7 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 6,5 m²
Sum BRA: 49,2 m²











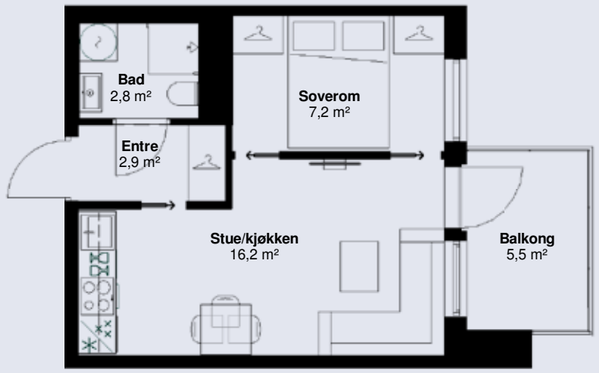
2 roms

Leilighet: G-06-4
Etasje: 6
BRA-i: 31,6 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 5,5 m²
Sum BRA: 34,1 m²











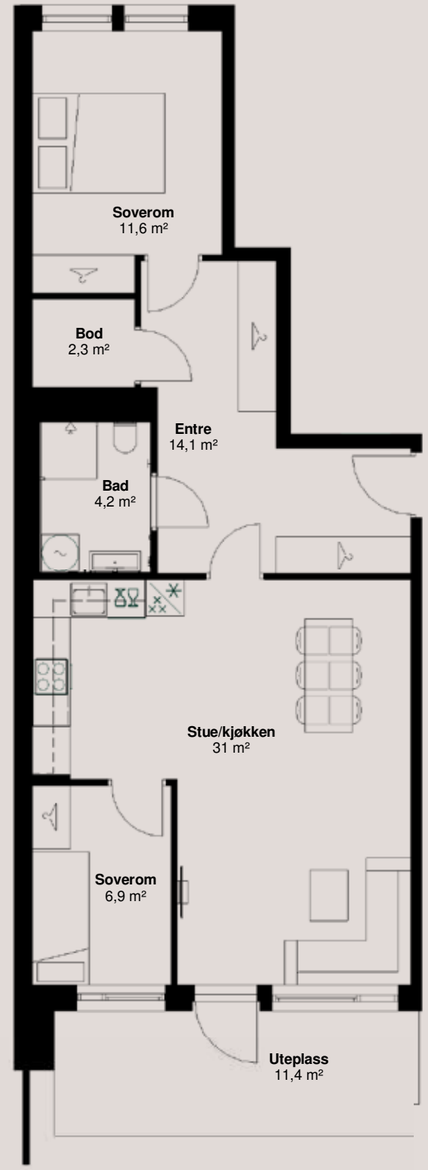
3 roms

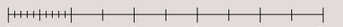
Leilighet: G-01-1
Etasje: 1
BRA-i: 73,6 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 11,4 m²
Sum BRA: 78,6 m²









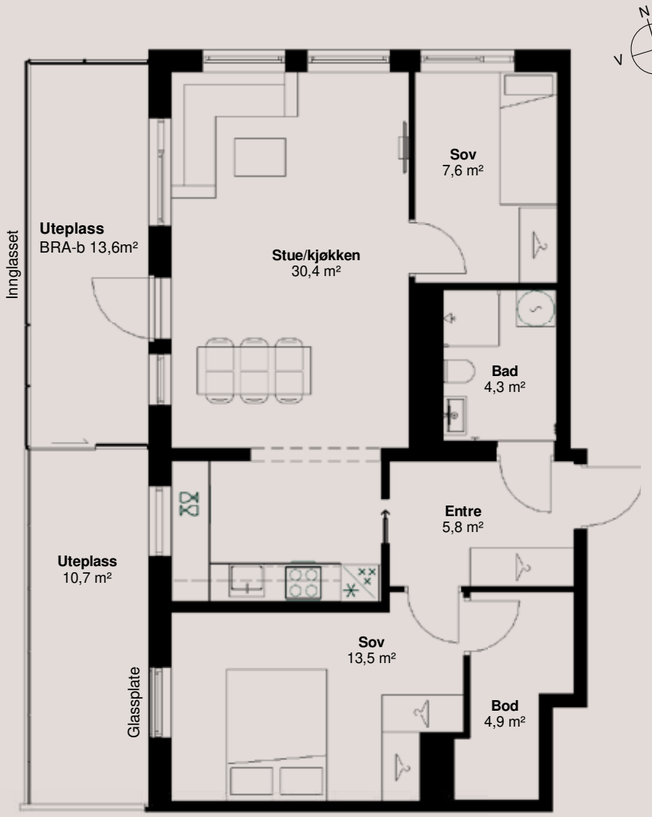


3 roms

Leilighet: G-01-3
Etasje: 1
BRA-i: 71,7 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 13,6 m²
TBA: 10,7 m²
Sum BRA: 90,3 m²





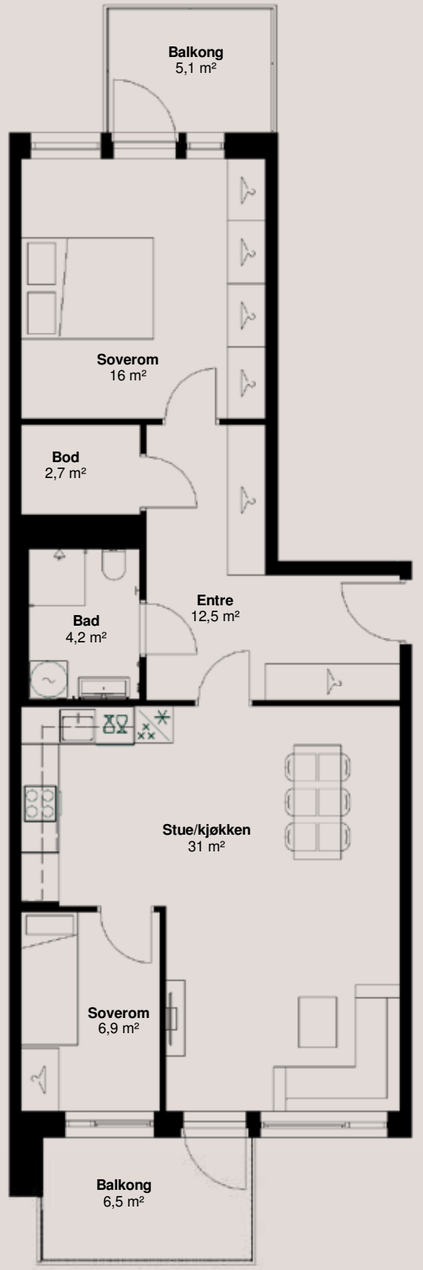


3 roms

Leilighet: G-02-1
Etasje: 2
BRA-i: 76,9 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6,5 m² + 5,1 m²
Sum BRA: 81,9 m²







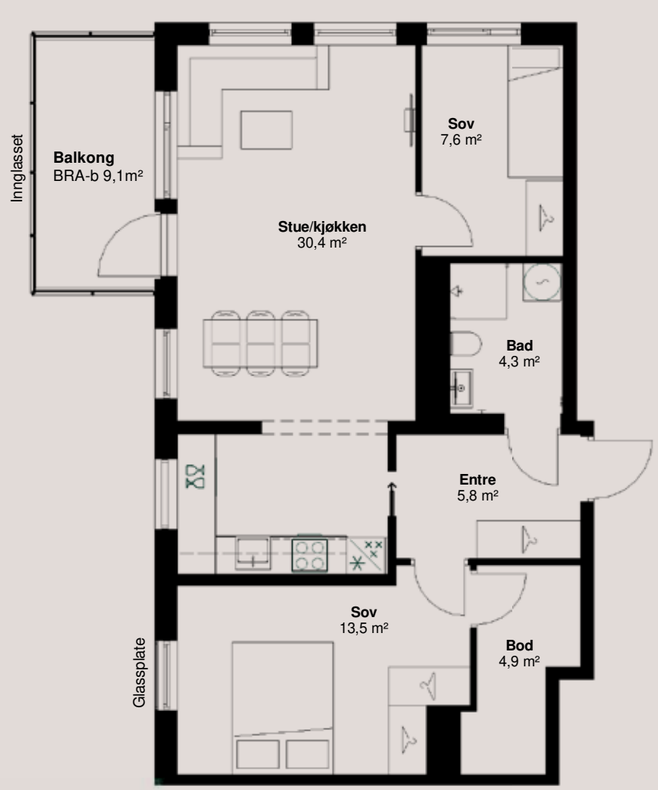


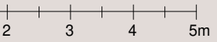
3 roms

Leilighet: G-02-3
Etasje: 2
BRA-i: 71,7 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 9,1 m²
Sum BRA: 85,8 m²







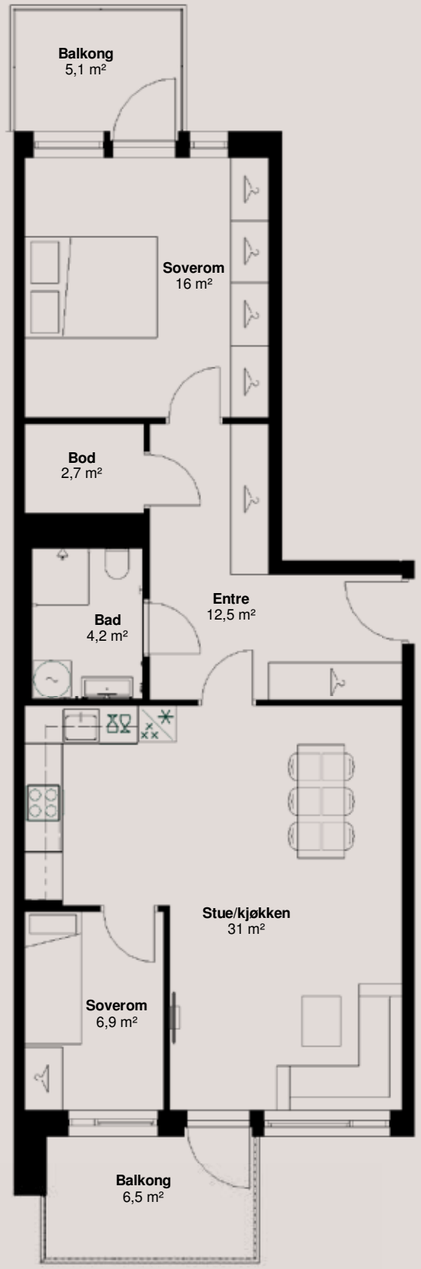


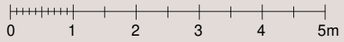
3 roms

Leilighet: G-03-1
Etasje: 3
BRA-i: 76,9 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6,5 m² + 5,1 m²
Sum BRA: 81,9 m²







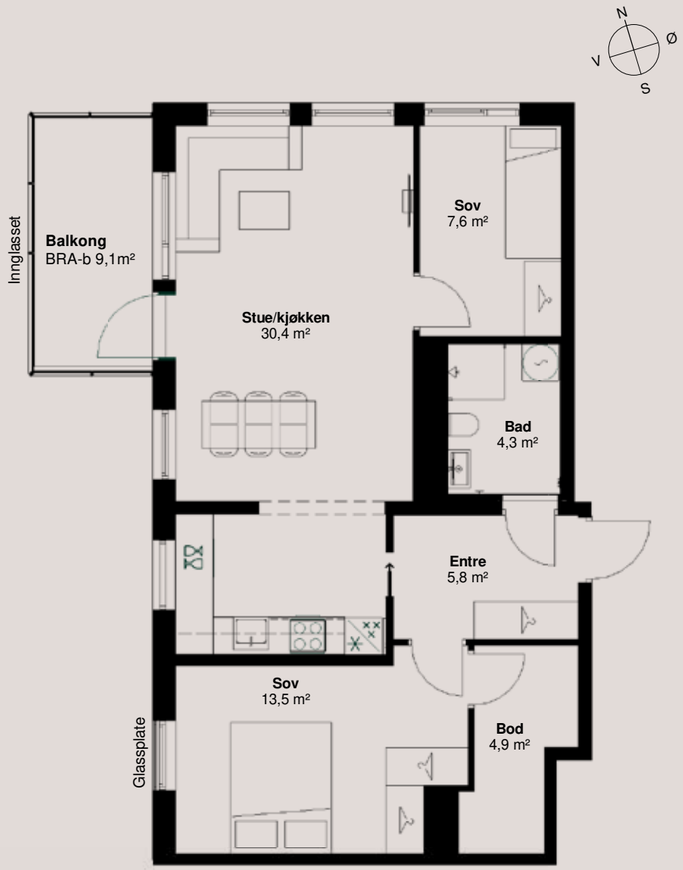


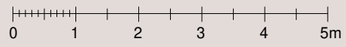
3 roms

Leilighet: G-03-3
Etasje: 3
BRA-i: 71,7 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-e: 9,1 m²
Sum BRA: 85,8 m²









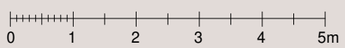
3 roms

Leilighet: G-04-3
Etasje: 4
BRA-i: 71,7 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 9,1 m²
Sum BRA: 85,8 m²







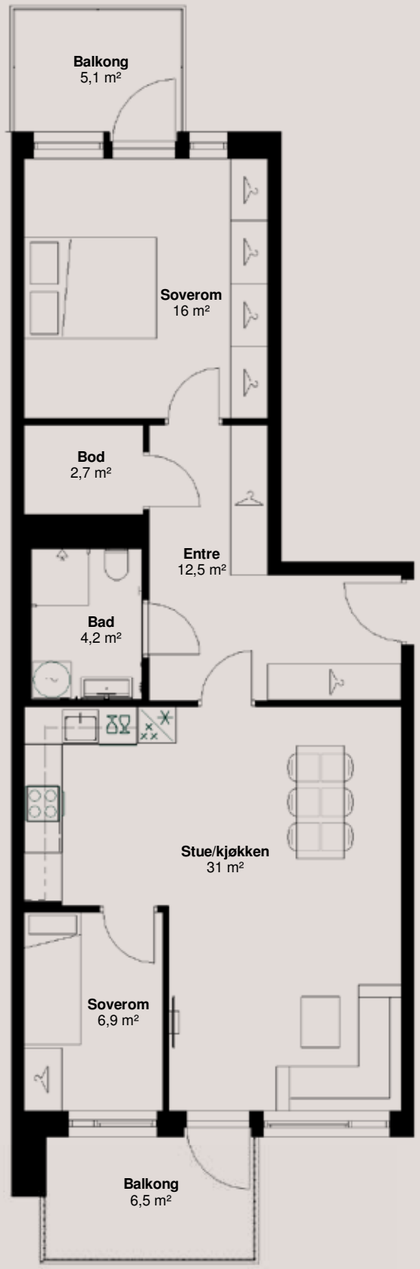


3 roms

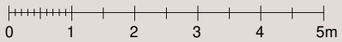
Leilighet: G-05-1
Etasje: 5
BRA-i: 76,9 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6,5 m² + 5,1 m²
Sum BRA: 81,9 m²









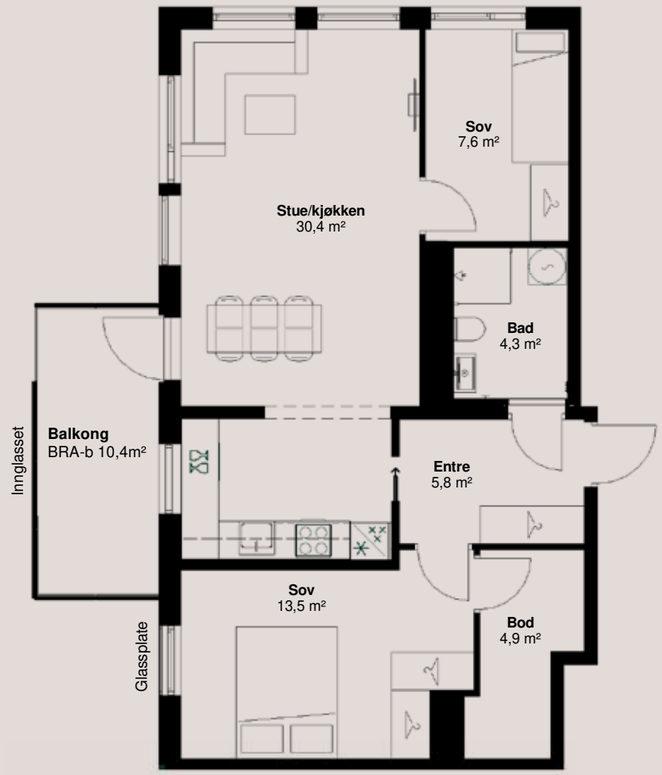


3 roms

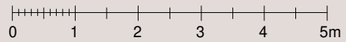
Leilighet: G-05-3
Etasje: 5
BRA-i: 71,7 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 10,4 m²
Sum BRA: 87,1 m²











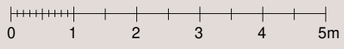
3 roms

Leilighet: G-06-2
Etasje: 6
BRA-i: 71,7 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 10,6 m²
Sum BRA: 87,3 m²







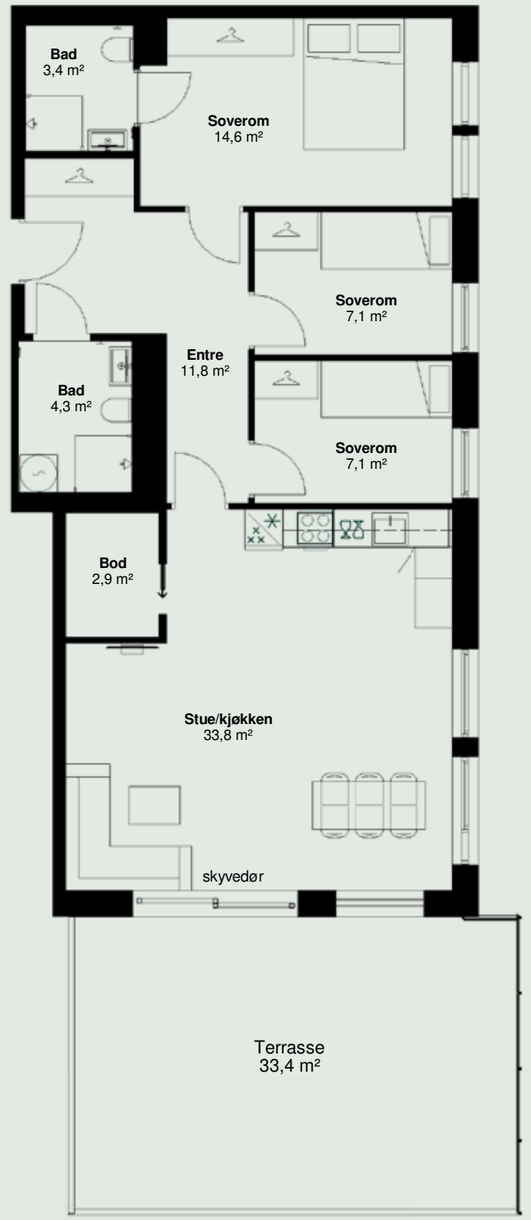


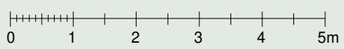
4 roms

Leilighet: G-06-5
Etasje: 6
BRA-i: 90,3 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 33,4 m²
Sum BRA: 95,3 m²









Nooka

Boligkonseptet Nooka gir de ferdig møblerte 1-roms leilighetene i Gartneritaket både optimal plassutnyttelse og teknologi som får dem til å føles større enn de er. Møbleringen er inkludert i prisen.

Se hvorfor en 1-roms leilighet i Gartneritaket er et av de smarteste valgene du kan ta!

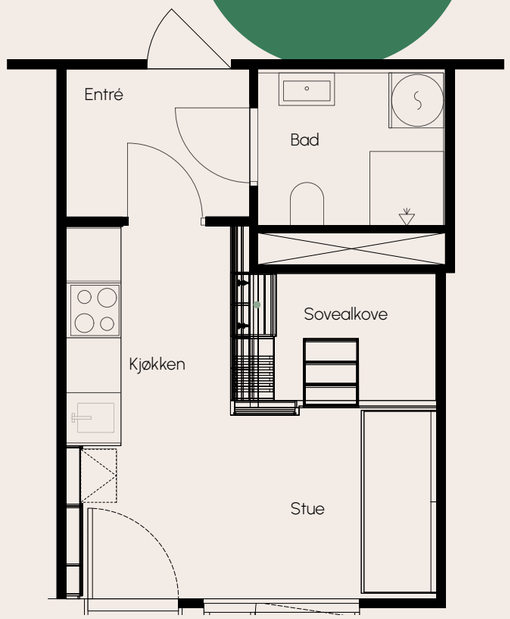
Hver eneste kvadratmeter i leiligheten er ferdigmøblert med plassbygde møbler – nøye utnyttet for å gi deg dobbelt så mye plass, maksimal funksjonalitet og rikelig med rom til både deg, tingene og gjestene dine!

Smart boform for de store øyeblikkene

1-ROMS LEILIGHET

- **Plass til mer**
- **Fleksibel bokvalitet**
- **Designet for hverdagen**

Kvadratmeter du kjøper	25 m²
Kvadratmeter du opplever	47,5 m²
Pris fra	fra 2 500 000 kr



Plantegning er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse.



NOOKA

Ett rom med mange muligheter

Illustrasjonene viser eksempel på hvordan boligkonseptet Nooka kan se ut i en 1-roms leilighet. Avvik vil forekomme.



Koselig sengeplass til både deg og gjesten

Den plassbygde sengen er tilbaketrukket og har dempet belysning. I tillegg har den rikelig med oppbevaring både under og i de fleksible trinnene som kan trekkes ut. Sofaen vippes enkelt opp og kan oppbevare sengetøyet som gjør den til seng.



Rom for mer - hvor du en snur deg

Smarte oppbevaringsløsninger er integrert overalt der det er mulig. Veggen i forlengelsen av kjøkkenet rommer en ekstra kjøkkenbenk, spisestue og hjemmekontor i tillegg til oppbevaring. Når noe ikke er i bruk, pakker du det sømløst bort på få sekunder.

Hjemmekontor etter behov

I forlengelse av kjøkkenet finner du en praktisk, nedfellbar skrivepult.
- Et perfekt arbeidssted når du har behov for det.



Stemningsfull hjemmekino-opplevelse

Hjemmekinoopplevelsen*) kan aktiveres når som helst. Her kan du virkelig nyte underholdning i storformat uten å gi avkall på verdifull plass.



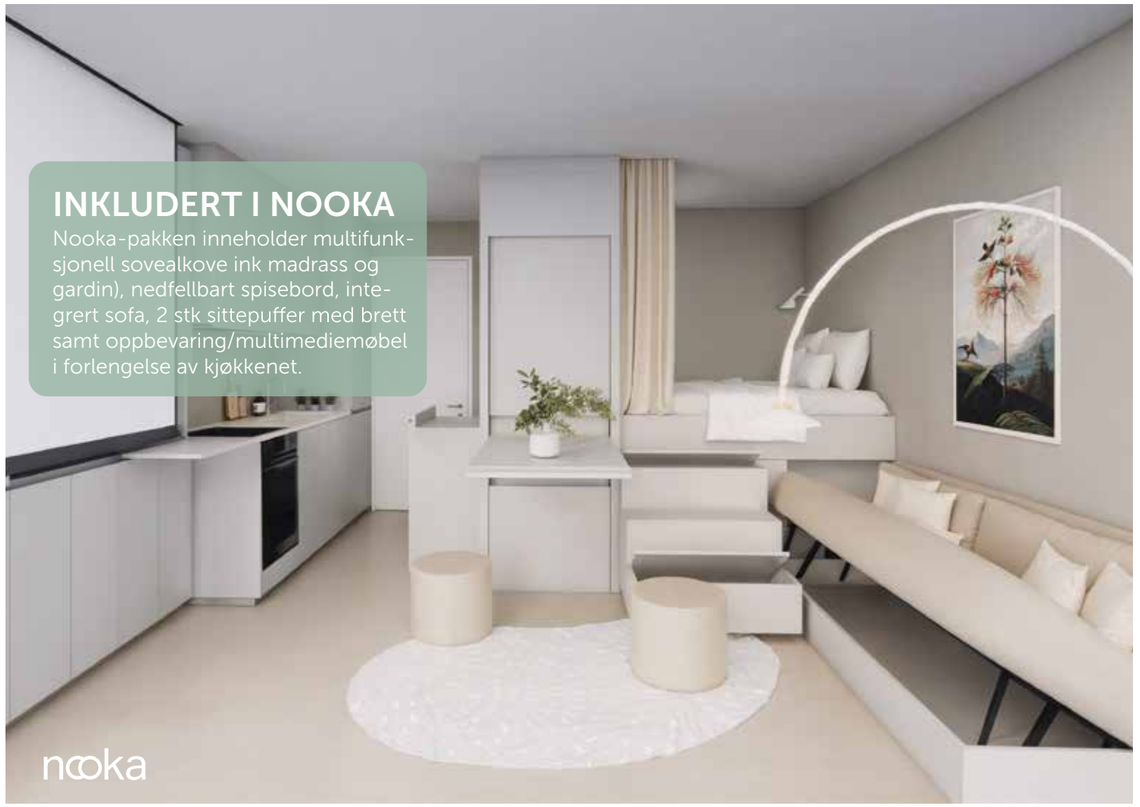
**) Hjemmekinoløsning (prosjektor og lerret) tilbys som tilvalg.*



Kompromissløst kjøkken

Selve hjertet i leiligheten byr på fleksibilitet og funksjon i en stilren pakke. Kjøkkenvogn og nedfellbar benkeplate gir deg optimalt med plass. Når det er tid for å spise, tryller du enkelt ned spisebordet fra veggen.

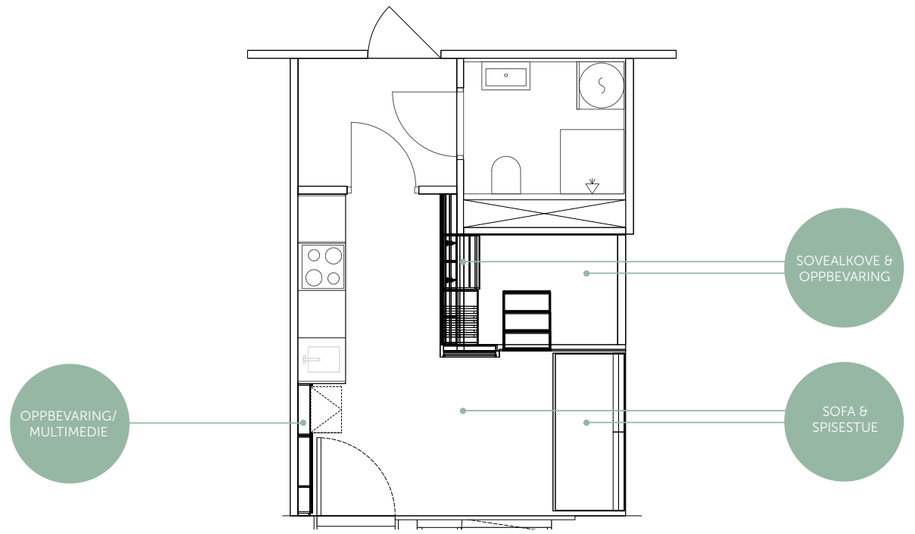
TEGNINGER & BESKRIVELSE



INKLUDERT I NOOKA

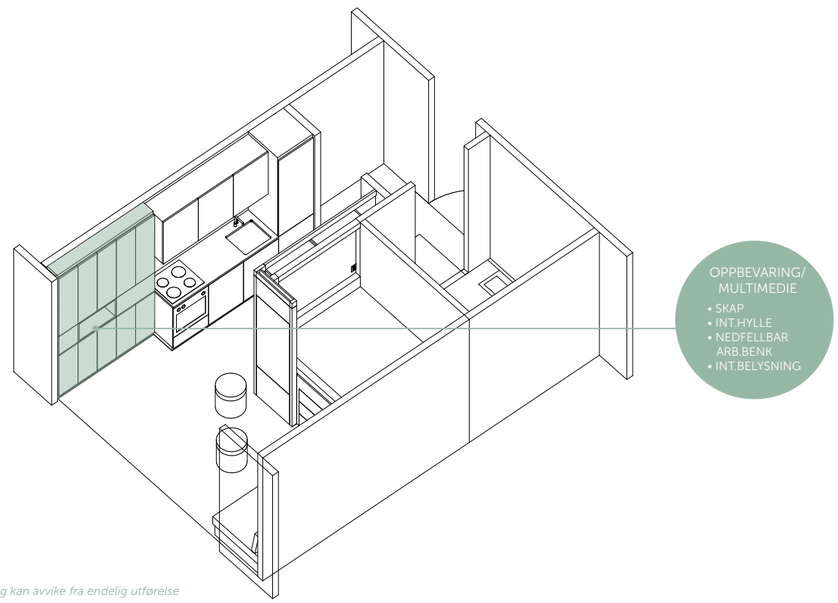
Nooka-pakken inneholder multifunksjonell sovealkove ink madrass og gardin), nedfellbart spisebord, integrert sofa, 2 stk sittepuffer med brett samt oppbevaring/multimediemøbel i forlengelse av kjøkkenet.

PRINSIPPTEGNING



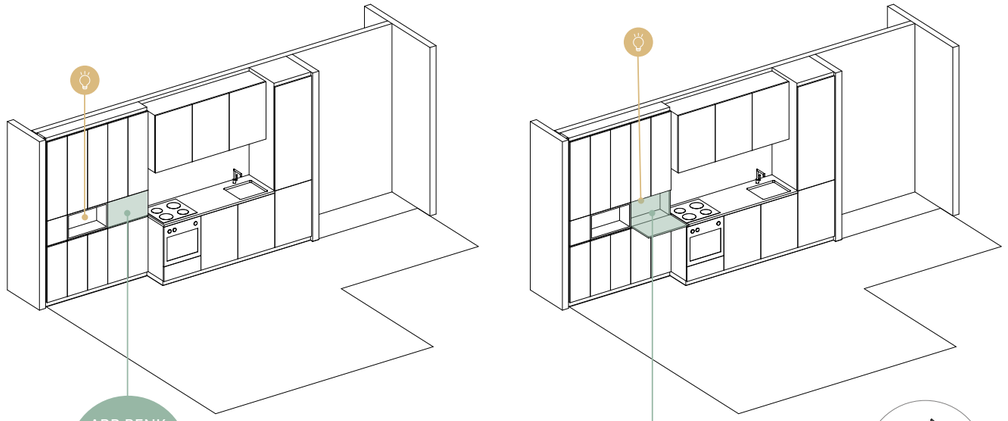
Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

OPPBEVARING/MULTIMEDIE



Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

OPPBEVARING/MULTIMEDIE

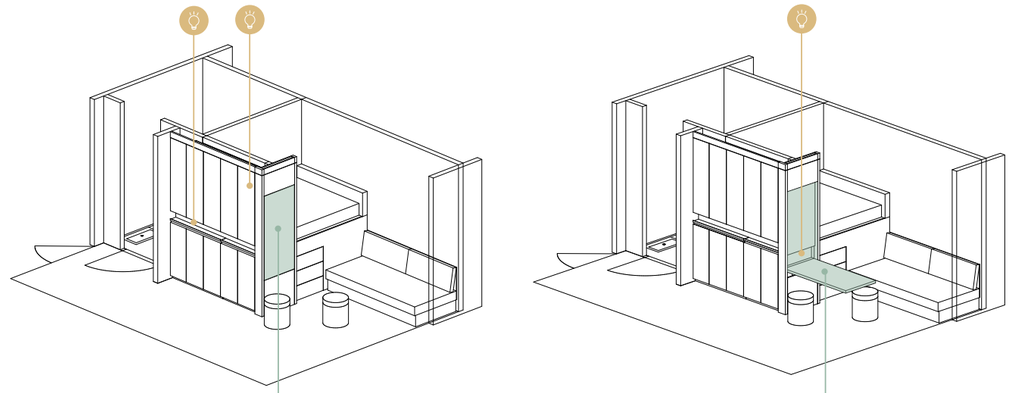


ARB.BENK
NEDFELLBAR ARBEIDSBENK I TILKNYTNING TIL KJØKKEN

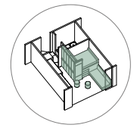


Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

ALKOVE/OPPBEV./SOFA/SPISESTUE



SPISESTUE
Nedfellbart spise-bord, sofabordene gjøres om til sitte-puffer ved å ta av lokket.

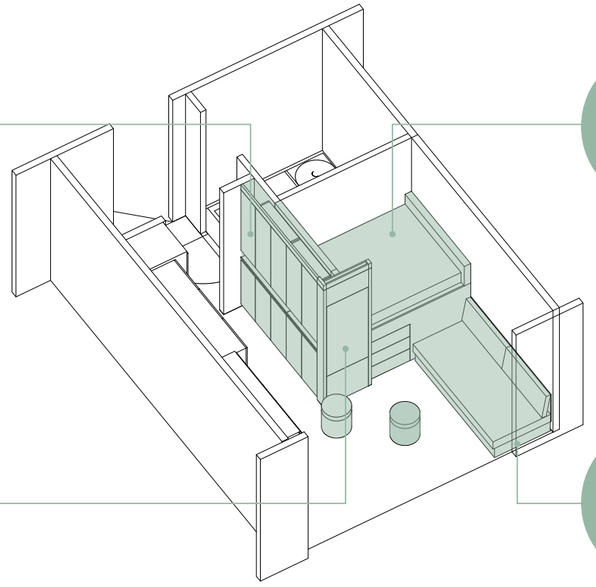


Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

ALKOVE/OPPBEV./SOFA/SPISESTUE

OPPBEVARING
- SKAP
- KLESHENG
- UTTREKKBAR VOGN
- INT.BELYSNING

ALKOVE
- ELEVERT SENG
- SKUFFETRINN
- OPPBEVARING UNDER
- INT.BELYSNING
- GARDIN

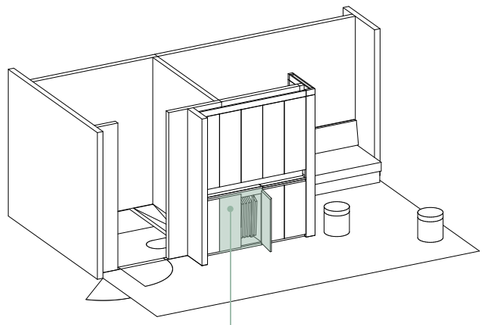


SPISESTUE
- NEDFELLBART SPISEBORD
- SITTEPUFFER M MULTIFUNKSJON
- INT.BELYSNING

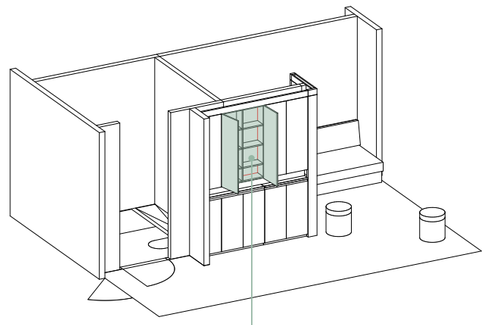
SOFA
- INTEGRERT OPPBEVARING
- EKSTRASENG

Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

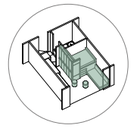
ALKOVE/OPPBEV./SOFA/SPISESTUE



SKAP
DOBLE SKAP MED OPPBEVARING OG KLESHENG.

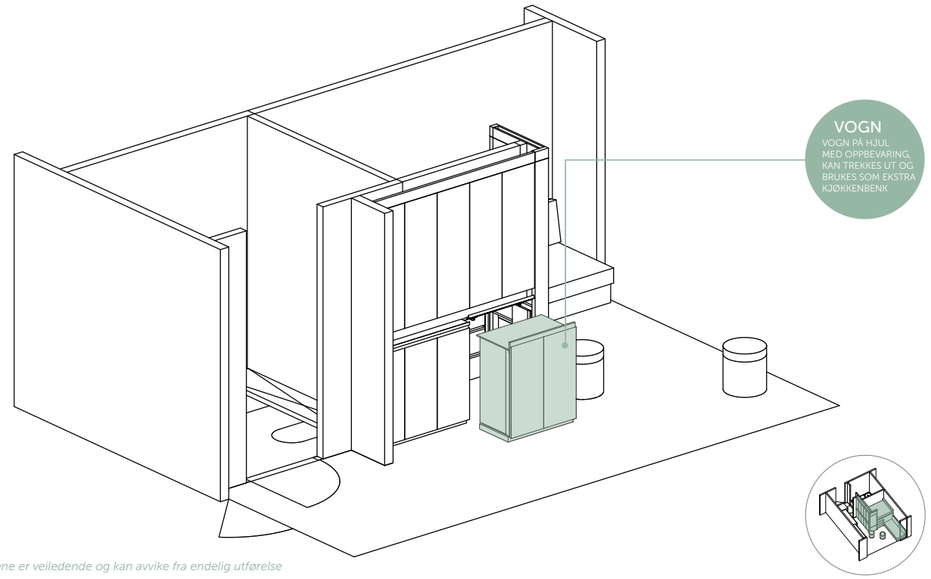


SKAP
DOBLE SKAP MED FLEKSIBLE HYLLER



Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

OPPBEVARING/MULTIFUNKSJON



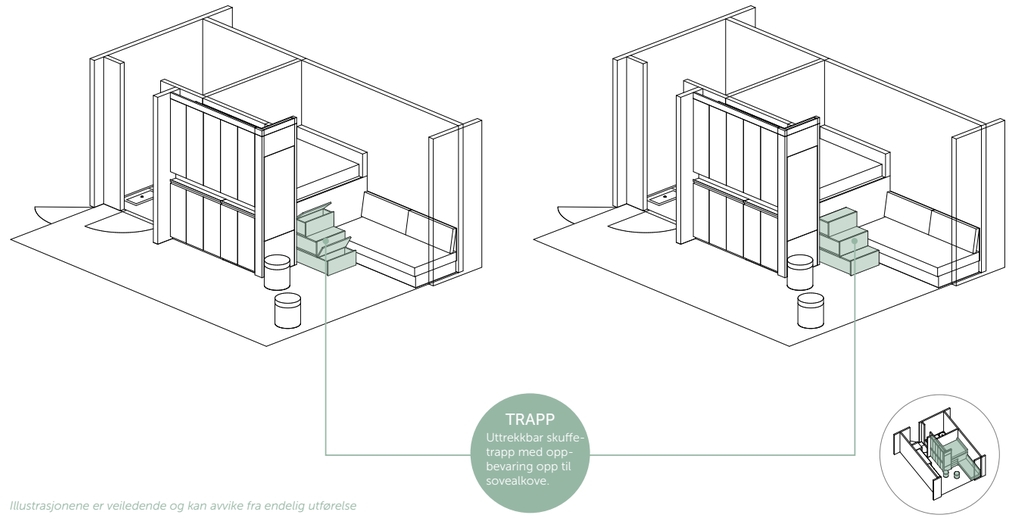
Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

ALKOVE/OPPBEV./SOFA/SPISESTUE



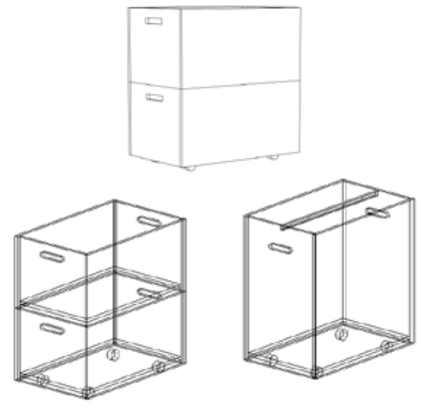
Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

ALKOVE/OPPBEV./SOFA/SPISESTUE



Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

POTENSIELLE TILVALG



EKSTRA OPPBEVARING PÅ HJUL UNDER SOVEALKOVE



SAMSUNG THE FREESTYLER PROJECTOR + LERRET (IKKE BEKREFTET).

LEVERANSEBESKRIVELSE

Innvendig materialer

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste kvaliteter og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Bygget skal oppføres iht. forskrift om tekniske krav i byggverk TEK17 og forskrift for elektriske installasjoner i boliger NEK 400-2018. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger i henhold til relevante standarder. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

STANDARD INNVENDIG I BOLIGEN

GULV
Soverom, stue, entrè, kjøkken, bod og walk-in-closet leveres med 14 mm 3-stavs hvitlasert eikeparkett.

VEGGER
Innvendige lettvegger utføres i stenderverk kledd med gipsplater. Bærevegger blir i betong.
Innvendige vegger sparkles og males i farge i henhold til valgt stilkonsept. Males i estetikklasse K2.

HIMLING
I boligrom leveres sparklet og malt himling av betong med synlige v-fuger. Entre, gang og boder vil få nedsenket gipshimling, der det er behov. Himlinger er malt i farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

Innvendig takhøyde vil være ca. 2,5 meter.
Rom med rør-, kanalføringer, bærekonstruksjoner, downlights o.l. får nedsenket himling eller lokale innkassinger. Takhøyden vil være minimum 2,2 meter på baderom og der det er nedsenket himling eller innkassinger.

KJØKKEN
Det leveres Unokjøkken fra Sigdal el. tilsv. Kjøkkenet leveres med glatte fronter i malt MDF. Håndtak i rustfritt stål på benkeskap og skuffer og push to open på overskap. Benkeplaten er i laminat med rett kant. Kjøkkenoverskap fores til tak.
Det leveres integrerte hvitevarer i stål: stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombiskap fra Bosch eller tilsvarende.

Kjøkkenventilator er av type RørosHetta Slimline el. tilsv. med integrert komfyrvakt. Kjøkkenventilator tilkobles et monoblock karbonfilter. Monoblockfilter High Performance er et utrolig effektivt karbonfilter med opp til 900 timers varighet. Under normale matlagingsforhold vil det si at det anbefales å skiftes ut etter 3-5 års normal bruk. Karbonfilteret har en dokumentert effektivitet på over 96% i henhold til EN61591.

Enkelte av 2-romsleiligheter blir levert med frittstående kjøleskap under benk istedenfor kombiskap og frittstående oppvaskmaskin med bredde 45cm.

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til salgstegning for den enkelte leilighet. Justeringer fra salgstegninger kan forekomme.
Det kan velges kostnadsfritt mellom tre ulike farger på kjøkkenet i henhold til stilkonsept. For 1-romsleilighetene leveres kjøkken i lys grå innreding.

GARDEROBE
Garderobeskap samt innredninger i entre/gang inngår ikke i standardleveransen fra selger.

INNREDNING 1-ROMSLEILIGHETER
For innredningselementer (Nooka) på 1-romsleilighetene se egen beskrivelse ovenfor.

DØRER
Innvendige dører leveres hvitmalt med glatt dørblad og med låskasse samt standard dørvrider i stål.
Innvendige dører, karmer og utforinger leveres fabrikkmalt i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit. Det leveres standard terskel i eik. Det er luftespalte under alle dører til alle rom.

Inngangsdørene leveres med FG-godkjent sylinderlås, kikkhull og dørvrider i blank/matt utførelse. Inngangsdøren har samme farge på begge sider og leveres fabrikkmalt i en annen farge enn hvit.

BAD
Bad leveres hovedsakelig som ferdige prefabrikkerte baderomskabiner.

Det leveres veggmontert toalett med soft-close, i hvit porselen med innebygget sisterne. Det leveres baderomsmøbel med en skuff og heldekkende servant i lyspigmentert eik. Servant leveres med dybde på 35 cm. Rundt speil med backlightbelysning. Dobbelt stikk på vegg. Dusjhjørnet leveres med to 90x90 glassdører i klart glass som er innfellbare og kan slås inn og gi mer plass når de ikke er i bruk.

Det leveres 600x600 mm fliser på vegg og gulv. Gulvflis med spill f.eks. sten/terrazzoimitasjon el.l. Veggflis med en overflate i en lys tone som harmonerer med gulvflisene. Gulvet leveres med elektriske varmekabler.

Det leveres fastmontert toalettrullholder og håndkleknagger.
Garnityr leveres i krom.
Badet har rør-i-rør system med rørskap i tak eller vegg, samt inspeksjonsluker for andre tekniske føringer. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel på bad som vist på salgstegning.

Hovedbad i tilgjengelige boenheter leveres med livsløpsstandard.

WC
På WC leveres 600x600 mm fliser på gulv med spill f.eks. sten/terrazzoimitasjon el.l. Malte vegger. Det leveres servant og utenpåliggende vegghengt toalett med soft-close. Det leveres servant med hvitt skap og speil med LED-lys.

VINDUER/ BALKONGDØRER
Det leveres vinduer og balkongdører i aluminiumsbelagt tre. Vinduene og balkongdørene har energiglass iht. isolasjonskrav. Listefritt rundt vinduer innvendig. Vindus- og balkongdørutforing gipses og males i samme farge som vegg.

Slagdører og skyvedører til balkonger og terrasser leveres iht. salgstegning. Balkongdører og vinduer er fabrikkmalt i fargen NCS S 0500-N, klassisk hvit innvendig i leiligheten.

GULVLISTER/GERIKTER
Alle gerikter rundt dører leveres ferdig malt fra fabrikk i NCS S 0500-N, klassisk hvit. Gulvlister leveres i eik. Synlige spikerhoder etterbehandles ikke. Overgang mellom vegg og tak fuges. Listefritt rundt vindu og i overgang mellom vegg og tak.

SJAKTER
Sjakter er vist på salgstegninger. Det tas forbehold om justeringer av sjaktenes utforming/størrelse og plassering.

VENTILASJON
Det leveres balansert og behovsregulert ventilasjon med varmegjenvinning med felles ventilasjonsaggregat iht. tekniske forskrifter, med avtrekk fra bad og stue/kjøkken. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset. Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn tilluftgjennomstrømning

SOLAVSKJERMING
Det leveres solavskjerming på vinduer der det er krav om dette. Det forberedes for solavskjerming på alle vinduer og fransk balkongdører, slik at dette kan kjøpes som tilvalg.

BRANNSIKRING
Det installeres fulldekkende sprinkleranlegg med synlige hvite sprinklerhoder og brannalarmanlegg.

Innvendig materialer

I tillegg vil det leveres brannslukningsapparat i hver leilighet.

ELEKTRISK ANLEGG
Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner (NEK 400). Krav til antall strømuttak er her definert ut ifra rommenes størrelse.

Elektrisk anlegg ligger skjult i leiligheten bortsett fra ved lyd- og brannvegger, hvor det kan bli åpent anlegg.

Det leveres stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel så sant dette fremkommer av salgstegning. Det leveres en dobbel stikkontakt ved vask på bad.

BELYSNING:
Det leveres belysning i bod. På bad leveres det LED downlights i himling med dimmer, og belysning i/ved speil. På kjøkken leveres integrert LED spotlight under alle overskap.

I gang, stue, kjøkken og soverom leveres det stikkontakt i overgang vegg/tak til lampe med tilhørende dimmer.

På balkong/terrasse/markterrasse leveres det utelampe med integrert stikkontakt med innvendig lysbryter.

OPPVARMING
Oppvarming av boligene vil skje gjennom varme-gjenvinning og oppvarming av ventilasjonsluften, panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Energimerking av boligen utføres av totalentreprenøren og vil foreligge ved overtakelse eller innen rimelig tid etter overtakelse.

FIBER/INTERNETT
Fiberkabel legges til hver leilighet i stuen. Selger kommer i en tidlig fase til, på vegne av sameiet, å inngå en kontrakt med bredbåndsleverandør for fremføring, installasjon og drift av en komplett bredbåndsinstallasjon. Bindingstiden på slike avtaler er typisk 3 til 5 år. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbåndleverandør og om nødvendig oppgradere ytelser ut over det som fremkommer av felleskostnadene mot et tillegg i pris.

FELLESAREALER

INNGANGSPARTI
Hovedinngangene til bygget er fra gårdsrommet og er i plan 1. Heis og trapp går til alle etasjer fra inngangsparti og p-kjeller. Tilgang til takterrasse på takene i oppgang F og G nåes gjennom respektive trappe- og heishus. Alle boliger i oppgang D, E, F og G har tilgang til begge takterrassene

Det leveres låsbart postkassesystem i inngangsparti med mindre Posten krever annen plassering.
Det leveres porttelefon med skjerm og låsåpner i hver leilighet.

TRAPPER, TRAPPEREOM OG KORRIDOR
Det leveres 600x600 mm flis på gulv i inngangsplan og tilstøtende korridor til leiligheter.
Det leveres vinylbelegg i trapper, trapperepoer og øvrige korridorer til leiligheter.

Opptrinn sparkles og males. Gulv i sluser og korridorer til tekniske rom, sportsboder, parkering og sykkelparkering leveres primet. Vegger i trapper og korridorer til leiligheter sparkles og males i estetikklasse K2.
Himlinger leveres malt med innslag av lydhimling/ systemhimlinger og belysning

Rekkverk og håndløpere leveres i lakkert metall/ stål.

Alle etasjer er godt merket med etasjenummer.

HEIS
Heisen stopper i alle byggets etasjer, inkludert direkte utgang på takterrasser på bygg F og G.

TEKNISKE FØRINGER
I korridorer er tekniske føringer trukket over himling og i trappesjakter kan det forekomme synlige føringer.

I boder, sykkelparkering, parkeringskjeller og i tekniske rom vil det trekkes synlige tekniske føringer.

SPORTSBODER
Leiligheter større eller lik 50 m^2 får en sportsbod på min. 5 m^2, og leiligheter under 50 m^2 får en sportsbod på min 2,5 m^2. Boder ligger i garasjeplan og på mesanin med direkte tilkomst fra trapp- og heis. Bodene utføres med nettingvegg. Boddører tilrettelegges for hengelås.

Betongvegger støvbindes med to strøk og vegger i stål og gips sparkles og males i med klassisk hvit.
Gulv i boder og tilhørende fellesarealer er i primet betong. Hver bod får eget bodskilt. Sportsbodene er ventilerte.

SYKKELPARKERING OG SYKKELVERKSTED
Det leveres sykkelparkering med plasser på gårdsrom og plasser innvendig i låsbart sykkelrom på mesanin. Innvendige sykkelparkering vil bestå av sykkelstativ med to høyder. Det vil etableres minimum 2 sykkelplasser pr leilighet i prosjektet.

I et av sykkelrommene vil det etableres en felles sykkelvask og servicestasjon med tilgang til verktøy og luft. Det vil leveres et egnet stativ/kar for vasking av sykler. Det leveres el-uttak i alle sykkelparkeringsrom. Betonggulv males med Epoxy eller tilsvarende.

Rom til sykkelparkering er ventilert.

PARKERING
Gulvet leveres med asfalt eller støpt betong. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres.
Vegger og himling støvbindes hvit. Garasjehimling vil leveres der det er behov. Det vil være synlige tekniske føringer i garasjeanlegget. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert.

Garasjeporten leveres i lakkert aluminium og er forberedt for åpning via app, i tillegg til mulighet for standard portåpner som kan kjøpes separat.
Alle parkeringsplasser blir utstyrt med el-bil lader. Ved behov for lading, bestilles dette igjennom et ladeabonnement.

TEKNISKE ROM
Gulv i tekniske rom males med epoxy. Himling leveres med betong som støvbindes i klassisk hvit der det ikke er krav til isolasjon/himling.
Vegger støvbindes i klassisk hvit.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Utvendig materialer

STANDARD UTVENDIG

KONSTRUKSJON
Bygget er fundamentert til fjell, med en kombinasjon av direktefundamentering og peler.

Bærekonstruksjon er i hovedsak bærende vegger og etasjeskillere i betong. Stålsøyler kan forekomme der det er behov.

YTTERVEGG/FASADE
Ytterveggene bygges opp som isolerte klimavegger med innvendig gipskledning og utvendig kledning av trepanel og tegl. Det kan forekomme innslag av andre fasadematerialer.

TAK
Takkonstruksjon i betong med isolasjon og tekking. Det blir sedum på deler av taket.

BALKONGER/TERRASSER/UTEPLASSER
Utkragede balkonger bygges som dekker i betong med tremmegulv.

En stor andel av leiligheter vendt mot Senterveien har fullt innglasset balkong med åpningsmulighet.

For gjennomgående leiligheter, som i tillegg har balkong mot gårdsrommet, leveres rekkverket mot Senterveien som vanlige glassrekkverk.

Inn mot bakgården leveres balkongrekkverk som metallnett X-TREND 40 mm Stainless steel Cable Mesh i farge Gold eller tilsvarende.

Himling på balkong er i ubehandlet betong og lydabsorberende plater der det er krav til det.

Markterrasser, balkonger og takterrasser leveres med tremmegulv.

Balkongdekker og takterrasse er som en utvendig konstruksjon å anse, og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå. Det monteres nedløp fra balkongene. Disse føres ned langs vegg. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påberegnes

UTOMHUSAREBEIDER
Grøntområder vil bli beplantet og opparbeidet i tråd med landskapsplan. Hekk/buskfelter som blir etablert mot private markterrasser tilhører sameiet og skal vedlikeholdes av sameiet. Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert, derfor forbeholder selger seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Det leveres utendørs belysning i fellesområdene. Det leveres 1 stk. frostsikker utekran ved hvert inngangsparti på bakkeplan.

Det etableres nedgravde avfallscontainere iht utomhusplan.

Utomhusarealene kan bli ferdigstilt i ulike faser samtidig med ferdigstillelse av nærliggende bygg, eller ved egnet årstid. Utomhusplan gjelder for byggetrinn 2 av prosjektet, og utomhusområdet for prosjektet som helhet vil bli utvidet etter hvert som flere byggetrinn ferdigstilles.

FELLES TAKTERRASSE OG FELLESLOKALE PÅ TAK
Det blir etablert felles takterrasser på bygg F og G som kan benyttes av alle beboere i bygg D, E, F og G. Tilkomst via trapp- og heishus i hhv bygg F og G.

På taket på bygg F vil det etableres et større drivhus hvor målet er å skape et drivhus som innbyr til dyrking, hvor det er plass til å samles for å drive med dyrkelag, ha sosiale treff og et godt samlingslokale for beboerne. Det vil bli innredet med langbord, plantekasser, arbeidsbenk og oppbevaring. Det vil være mulighet for oppvarming for bruk på høst og vinter.

I tillegg vil det etableres mye mulighet for dyrking på taket med store arealer med plantekasser tiltenkt alle beboere i bygg D, E, F og G. I tilknytning til trappehuset til bygg F vil det etableres et enkelt lite kjøkken, hvor det er mulighet for å tilberede enkel mat til sammenkomster samt et WC til bruk i sammenheng med takterrassen.

På bygg G vil det etableres en takterrasse hvor det tilrettelegges for sittegrupper, solsenger, grønne omgivelser og et par mindre drivhus til dyrking.

TILVALG
Det tilbys tilvalg innenfor et utvalg av leverandørenes sortiment og innenfor de frister som settes av hensyn til prosjektets fremdrift.

GENERELLE FORBEHOLD
Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten at dette skal forringe den generelle standarden. Dette kan eksempelvis gjelde størrelser og plassering av sjakter, veggtykkelser, himlingshøyder, nedforing i himlinger, innkassinger m.m.

Tegninger i prospektet er ikke detaljprosjektert og blant annet er ikke sjakter, nedforinger i himling, innkassinger og vvs føringer komplett inntegnet. Kontraktstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplasseringer og slagretninger på dører i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, blant annet som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring og isolasjon osv. Mindre endringer og arealavvik i forbindelse med detaljprosjektering, samt gjennomføring av byggesaken, må påregnes.
Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Endringer fra kontraktstegninger kan forekomme.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som møblering, kjøkkenløsning, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, utomhus-detaljer mv.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av boder og garasjeplasser.

Priser på usolgte leiligheter kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i beskrivelsen.

Oslo, 25.06.2025
Nåbo AS

Versjon nr. 6. 25.06.2025

I. PROSJEKTBESKRIVELSE

Prosjektnavn
Gartneritaket Trinn 2, oppgang E, F og G

Prosjektet
Gartneritaket Trinn 2 er andre byggetrinn i Gartneritaket-prosjektet. Ved ferdigstillelse vil Gartneritaket bestå av totalt ca. 490 boliger.

Gartneritaket Trinn 2 oppgang E, F og G, som beskrives i denne salgsoppgaven, består av ca. 117 leiligheter.

Gartneritaket-prosjektet som sådan vil ved ferdigstillelse bestå av flere eierseksjonssameier og/eller borettslag, med felles parkeringsanlegg under bakken, samt med felles grøntareal, lekeplasser og torg mv. Prosjektet bygges ut etappevis og er p.t. planlagt utviklet som totalt fire byggetrinn.

Adresse
Kirkeveien 5 A, B og C i Vestby kommune.

Eiendomsbetegnelse
Gnr. 8, bnr. 3 i Vestby kommune (Eiendommen).

Eiendommen
Eiendommen ligger ved Vestby sentrum, og er en eiertomt med et samlet areal på ca. 13.000 kvm.

Gartneritaket Trinn 2 vil bli fradelt fra Eiendommen før ferdigstillelse. Det tas forbehold om endelig tomtestørrelse og organisering.

Hjemmelshaver/Selger
Hjemmelshaver til Eiendommen og selger er Vestby Kvartalet I AS, org.nr. 990 532 060 (Selger)

Byggemåte
Bygget vil bli oppført med betong som hovedkonstruksjon. Det vil være trekledning mot gårdsrom og tegl mot Senterveien. For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, sentrumsformål, uteoppholdsareal og torg m.fl. Reguleringsplanen for «Gartnerikvartalet B3 og B4» ble vedtatt av kommunestyret i Vestby kommune den 16.11.2020, med mindre endringer den 28.09.2023..

Rammetillatelse
Rammetillatelse er gitt.

II. Sameiet

Organisering
Leilighetene i oppgang E, F og G planlegges organisert som et eierseksjonssameie. Det tas forbehold om endelig organisering.
Kontakt eiendomsmegler for utkast til vedtekter og for nærmere informasjon om Sameiet og organiseringen.

Ettersom eiendommen skal bygges ut i flere byggetrinn, kan eiendommen måtte reseksjoneres ved ferdigstillelse av nye bygninger. Alle seksjonseiere er forpliktet til å samtykke til eventuell reseksjonering, samt medvirke for å få gjennomført prosjektet som forutsatt.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Fellesareal, utomhus og tilleggsdeler
Fellesareal skal driftes og vedlikeholdes av Sameiet, med mindre annet fremgår særskilt.

Gartneritaket-prosjektet vil ved ferdigstillelse bestå av flere sameier og ev. borettslag som er opprettet i forbindelse med etableringen av de enkelte byggetrinnene. Det felles uteområdet skal ved ferdigstillelse overføres til et realsameie, der Gartneritaket-sameiene og ev. borettslagene vil være eiere i fellesskap.

Balkonger, terrasser og ev. private takterrasser planlegges seksjonert som en del av den enkelte boligs hoveddel. Det tas forbehold om endelig organiseringen av balkonger og terrasser/uteplasser på bakkeplan.

Boder planlegges seksjonert som en tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Det vil også kunne bli tinglyst evigvarende og eksklusive bruksrettigheter til boder i den underliggende kjelleren Selger forbeholder seg retten til å tildele bod ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte boder.

Parkering
Parkeringsplasser plasseres i Sameiets kjeller. Kjelleren er fradelt som en egen anleggseiendom. Kjøpere av parkeringsplasser vil bli sameiere i en parkeringsseksjon.

Samtlige parkeringsplassene blir utstyrt med el-bil lader. Ved behov for lading, bestilles dette gjennom et ladeabonnement.

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut.

Parkeringsplassene er prosjektert iht. til gjeldende normer.

Det er syv HC-parkeringsplass(er) i garasjekjelleren, som vil tildeles kjøper av parkeringsplass. Eier av HC-plass, som ikke har dokumentert HC-behov, må akseptere å bytte til vanlig parkeringsplass dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne krever det, jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Seksjonseier som krever å bytte må dekke ev. kostnader som følge av byttet. Sameiets styre vil forestå administreringen av eventuelle bytter etter overtakelse.

Selger forbeholder seg retten til å tildele eventuell parkeringsplass ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte parkeringsplasser.

Det gjøres oppmerksom på at selger har engasjert ParkNordic til å drifte utleie av usolgte parkeringsplasser i parkeringsanlegget på kort- og langtidsleie. Parkeringsanlegget er gjort tilgjengelig for at gjester og andre besøkende kan parkere på tilgjengelige (usolgte) plasser i parkeringsanlegget mot betaling.

Vedtekter
Selger har utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet. Vedtektene følger som vedlegg til kjøpekontrakten og er en del av vilkårene i kontrakten. Som det fremgår av punktet «organisering» over og utkastet til vedtekter tas det forbehold om endringer og alternativ organisering.

III. Boligen

Eierform
Selveierleiligheter/eierseksjoner.

Utleie
Utleie av boligene er tillatt, med de begrensningene i korttidsutleie som følger av eierseksjonsloven og utkast til vedtekter. Ved utleie utover korttidsutleie skal styret underrettes skriftlig før innflytting om hvem som er leietaker.

Energimerking
Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelsen. Boligene energimerkes iht. gjeldende forskrifter. Forventet energimerke på byggene som helhet er B og minimum C for den enkelte leilighet.

Felleskostnader
Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fordelingsnøkkelen for fordeling av utgifter reguleres i Sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller en fordeling basert på nytte/bruk.

Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert til kr 30 pr. kvm. BRA-i pr. mnd. første driftsår. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift

og vedlikehold, vaktmester, skjøtsel, deler av kommunale avgifter mv.

Følgende kostnader kommer i tillegg til, og faktureres sammen med, månedlige felleskostnader:

- En fast utgift stipulert til kr 500 pr. seksjon pr. mnd., som dekker øvrige felleskostnader som styrehonorar, forretningsførerhonorar mv.
- Kostnad til bredbånd/fiber fra Global Connect (grunnpakke) er stipulert til kr 399 pr. seksjon pr. mnd. Ekstra data- og kanalpakker bestilles separat og faktureres direkte til den enkelte beboer.
- Kostnad på kr 124 pr. mnd. for Heime, en unik nabolagsplattform som forener beboere, styret og utbyggere gjennom praktiske verktøy og engasjerende aktiviteter. Heime organiserer bruken av fellesareal, fremmer delingsøkonomi og skaper meningsfulle sosiale opplevelser for beboere på Gartneritaket.
- Kostnad for varmt vann stipuleres til kr 6 pr. kvm. BRA-i
- Driftskostnader til garasjeanlegget er stipulert til kr 350 pr. plass pr. mnd., og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Strømforbruk til lading av el-bil kommer i tillegg og faktureres via abonnementsløsningen til valgt leverandør.

Kostnad for kaldt vann og renovasjon faktureres direkte til beboer fra henholdsvis Vestby kommune og Movar.

Størrelsen på felleskostnadene avhenger av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi. Første års budsjett fastsettes på konstituerende sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk.

Selger bestiller på vegne av Sameiet leverandør av TV/internett og elbillading som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

Seksjonseierne vil bli fakturert tre ganger månedlige felleskostnader i forbindelse med innflyttingen. Dette skal være Sameiets startkapital. Startkapitalen er ikke å anse som et forskudd som vil bli avregnet mot månedlige felleskostnader og vil heller ikke bli tilbakebetalt ved ev. videresalg av boligen.

Formuesverdi
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. For nærmere informasjon, se www.skatteetaten.no eller kontakt megler.

Eiendomsskatt
Vestby kommune har per d.d. ikke eiendomsskatt.

IV. Forretningsfører og serviceavtaler

Forretningsfører
Selger vil engasjere OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører for Sameiet(ene).

Serviceavtaler
Selger har på vegne av Sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon og sprinkleranlegg.

V. Ferdigstillelse og overtakelse

Ferdigstillelse
Byggetiden er planlagt til ca. 21 måneder etter at selgers forbehold om realisering ble frafalt og de fysiske byggearbeidene er igangsatt. Selger tar sikte på ferdigstillelse i første halvår 2027 (Estimert Ferdigstillelse). Det presiseres at dette ikke er å anse som en avtalt eller bindende frist for overtagelse iht. bustadoppføringslova § 10.

Overtakelse
Estimert overtakelse av boligene er i perioden 01.01.2027 til 30.06.2027. Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet over. Selger kan kreve overtakelse inntil seks måneder før det opprinnelige ferdigstillelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum tre måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Ved overtagelse skal boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand. Kjøper må regne med finvask etter overtakelse.

Utomhus- og fellesarealer
Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor Sameiets Eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Selger forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det.

Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene samt fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid. Det gjøres oppmerksom på at eventuelt krav om retting av fellesarealer må fremsettes av samtlige kjøpere (seksjonseiere) eller av styret.

Gartneritaket omfatter flere byggetrinn. Selger er overfor kjøper kun forpliktet til å ferdigstille pågående byggetrinn på Sameiets Eiendom slik denne er per Overtakelse. Senere eller manglende ferdigstillelse av øvrige byggetrinn, herunder på Sameiets Eiendom, gir ikke kjøper et krav mot Selger.

VI. Viktige kjøpsbetingelser

Kjøpekontrakten
Ta kontakt med eiendomsmegler for å få utkast til kjøpekontrakt med vedlegg tilsendt på e-post.

Bustadoppføringslova
Kjøpekontrakten med vedlegg er iht. bustadoppføringslova, som gjelder avtale med forbruker om oppføring av ny bolig. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller at nærmere angitte bestemmelser i bustadoppføringslova fravikes.

Kjøpekontrakter med forbrukere som inngås etter at leilighetene er fullført, reguleres av avhendingslova. Selger plikter likevel å stille entreprenørgaranti for leiligheter som selges innen 6 måneder etter fullføringstidspunktet, jf. avhendingslova § 2-11. Leiligheter som selges senere enn 6 måneder etter fullføringstidspunktet selges uten entreprenørgaranti.

Kjøpsprosessen – innlevering av kjøpstilbud
Leilighetene selges etter «først til mølla» prinsippet. Kjøpstilbud må innleveres skriftlig til eiendomsmegler eller via budlink. Eiendomsmegler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Eiendomsmegler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig. Kjøpetilbudet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Kjøpstilbudet skal lyde på salgspris i henhold til gjeldende prisliste. Normalt vil kjøpstilbud med forbehold ikke bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpstilbud. Kjøpstilbudet skal inneholde en finansieringsplan samt kontaktperson i kredittinstitusjon med telefonnummer dersom kjøpet helt eller delvis skal finansieres med lånte midler. Finansiering vil rutinemessig bli sjekket med finansieringsinstitusjon før aksept fra Selger eventuelt gis.

Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av informasjonen i salgsmateriellet, inkludert kjøpekontrakt og vedtekter. En eventuell aksept gis under den forutsetning at budgiver har gjort seg kjent med informasjonen.

Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, men mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har

kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Priser
Det vises til den til enhver tid gjeldende prisliste. Selger kan når som helst justere prisene for usolgte boliger og p-plasser. Slik justering gir ikke kjøpere som allerede har kjøpt bolig eller p-plass krav på avslag dersom prisene skulle justeres ned. Prislisten er ikke et bindende tilbud fra Selger.

Kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i Bustadoppføringslova og kjøpekontrakten med følgende vedlegg:

- Salgsoppgave (inkl. leveransebeskrivelse, salgsinformasjon og utomhusplan)
- Salgstegninger
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- Utkast til vedtekter for Sameiet og øvrige sameier
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Rammetillatelse
- Målebrev/arealbekreftelse
- Grunnboksutskrift

Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til Selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Arealberegning og byggemåte
Arealer oppgitt i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale følger arealberegningsreglene i NS3940:2023.

BRA-i:
Internt bruksareal er boenhetens bruksareal innenfor omsluttende vegger.
Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende inngår i BRA-I og skal måles selv om de ikke har gulv- eller tilkomst. Dersom sjakter ikke er synlige (eksempelvis i skille mot nabo eller fellesareal), inngår de i BRA-I dersom det fremlegges tegninger som viser sjaktene.

BRA-e:
Eksternt bruksareal er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.
Eksempler: Arealer som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra, som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom, og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b:
Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggearealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for innglasset balkong.

TBA:
Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brysting, parpet skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

BRA:
Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA-i, BRA-e og BRA-b).

De oppgitte arealene er å betrakte som omtrentlig areal og mindre arealavvik utgjør ingen mangel.

Servitutter og heftelser
De servituttene som i dag er tinglyst på Eiendommen, følger med ved salg. Grunnboksutskriften for Eiendommen følger som vedlegg til kjøpekontrakten.
Selger kan tinglyse bestemmelser vedrørende Sameiet, naboforhold, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på Eiendommen, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene mv. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, og plikter i nødvendig grad både før og etter Overtakelse å medvirke til at slike heftelser blir tinglyst.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil Selger tinglyse pengeheftelser på Eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til Sameiet. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende, p.t. to ganger folketrygdens grunnbeløp, den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 31.

Konsesjonsplikt/odel
Det er ikke konsesjonsplikt eller odel.

Betaling, omkostninger og oppgjør
Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen og omkostninger etter følgende betalingsplan:

- 10 % av kjøpesummen ved kontraktsignering, forutsatt at selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova §12.
- Innen overtakelse, resterende del av kjøpesummen, inkludert eventuell parkeringsplass og tilvalgsum + omkostninger.

Dokumentavgift: 2,5% av tomteverdien. Se prisliste for dokumentavgift per leilighet.
Tinglysningsgebyr skjøte: kr 545
Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr 545
Startkapital for Sameiet: tre ganger månedlige felleskostnader

Det tas forbehold om endringer i dokumentavgiften og omkostningene på tinglysningstidspunktet og om endringer av omkostningsbeløpene som følge politiske vedtak eller lovendringer.

Garantistillelse
I medhold av bustadoppføringslova § 12 skal Selger overfor forbruker stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av kontrakten. Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12.
Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.
Selger skal også overfor forbruker stille bankgaranti i medhold av bustadoppføringslova § 47, før Selger kan disponere over delinnbetaling fra kjøper. For mer informasjon om garantistillelser, se kjøpekontrakten.

Endringer og tilleggsarbeid
Entreprenør vil på vegne av selger angi aktuelle muligheter for tilvalg, jf. bustadoppføringslova § 9. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre Kjøpesummen med 15 % eller mer.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og eventuelle endringer. Det er viktig at kjøper ved eventuelle tilvalg overholder de frister (valg og betaling) som utbygger setter. Oversittes fristen (valg og betaling) leveres leiligheten iht. basisstandard som angitt i leveransebeskrivelsen.

Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper ønsker tilvalg/endring som kjøper forutsetter å få levert av Selger.

Påslagsprosent på endringer/tilvalg er 20 % fra entreprenør og 10 % fra Selger.

Avbestilling
Ved avbestilling vil kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og økonomiske tap som følge av avbestillingen.

Transport av kontrakt
Kjøper kan ikke uten Selgers skriftlige

forhåndssamtykke selge/transportere kontraktposisjonen (kjøpekontrakt + ev. tilleggsavtaler) før overtagelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Ved eventuell transport av kontraktposisjon før overtagelse, påløper det transportgebyr på kr 75 000.

Midlertidig brukstillatelse/Ferdigattest
Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om seksjoneringen ikke er tinglyst. Selger vil i så fall besørge seksjonering så snart som mulig etter overtagelsen.

Dersom overtagelse skjer mot midlertidig brukstillatelse, vil det blir holdt tilbake en sum i selgers oppgjør, som sikkerhet frem til det er utstedt ferdigattest. Beløpet frigis til selger ved utstedt ferdigattest for trinnet/prosjektet.

VII. Selgers forbehold

Forbehold for gjennomføring av kontrakten
Selgers forbehold om realisering ble frafalt 05.06.2025.

Dersom eksisterende og nye myndighetstiltak, både norske og internasjonale innebærer lengre byggetid, aksepterer kjøper at Selger har anledning til å kreve utvidet frist for overlevering, jf. bustadoppføringsloven §11.

Særlige bestemmelser, øvrige forbehold og generelle forutsetninger

Selger tar forbehold om endelig organisering av Eiendommen og Sameiet. Det vil eksempelvis si:

1. at Selger vil kunne organisere og/eller bygge færre eller flere boliger/seksjoner, sameier eller borettslag enn beskrevet over,
2. at Eiendommen vil kunne bli oppdelt på en annen måte,
3. at boder og/eller parkeringsplassene/-anlegget vil kunne bli organisert som fellesareal, som en anleggseiendom med tinglyste bruksrettigheter eller en annen form for organisering.

Selger vil ha full disposisjonsrett til usolgte deler av Eiendommen, herunder Sameiets fellesareal dersom dette knytter seg til øvrige delområder eller byggetrinn inntil ferdigstillelse av disse delområdene/byggetrinnene og/eller parkeringsplasser mv.

Det presiseres særskilt at salgsoppgaven ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, mv. Alle bilder og visualiseringer er kun av illustrativ karakter. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard utover det kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot Selgers behov for å gjennomføre endringen. Salgsoppgaven viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger boligen.
Tegningene i salgsoppgaven bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsoppgaven med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal og byggets plassering på Eiendommen. Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal.

Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer Selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

Leveransebeskrivelsen, som inngår i salgsoppgaven og som er vedlegg til kjøpekontrakten, gjelder som Selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger.

Leveranse av Nooka-løsning på 1-romsleiligheter er avhengig av 5 salg innen 01.10.2025.

Selger forbeholder seg retten til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten mv. til et annet selskap innenfor Selgers konsern (for eksempel et utbyggerselskap).

Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsinformasjonen, herunder salgsoppgaven og prisliste.

VIII. Øvrig salgsinformasjon Forsikring

Frem til overtagelse vil Eiendommen være forsikret av Selger. Etter overtagelse vil Eiendommen forsikres gjennom Sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Prosjektmegler
Sebastian Thuen
Mobil: 47 89 50 60
E-post: sebastian.thuen@privatmegleren.no

Øyvind Meass
Mobil: 97 17 18 33
E-post: oyvind.meaas@privatmegleren.no

Privatmegleren Nyeboliger AS
Org. nr. 817 509 282

Meglers vederlag
Meglerprovisjon er 38 200.- eks. mva. per enhet.

Byggeplassbesøk
Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder/kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Personvern
I forbindelse med inngåelse av kontrakten innhenter Selger personopplysninger om deg (kontaktinformasjon, dokumentasjon av identitet, fødselsnummer, betalingsopplysninger). Selger behandler disse personopplysningene fordi det er nødvendig for at Selger skal oppfylle kontrakten med deg. For at Selger skal kunne levere de tjenester vi har forpliktet oss til i henhold til leveransebeskrivelsen, kan Selger utlevere dine personopplysninger til eksterne parter, som Selger, forretningsfører, samt leverandør av strøm og tv/internett til din leilighet.
For nærmere informasjon om Selgers behandling av personopplysninger, se vår personvernerklæring på https://naabo.no/resources/juridisk/personvern/personvernerkl%C3%A6ring
Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking, m.m.
Iht. hvitvaskingsloven av 01. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til kundekontroll kan megler ikke etablere kundeforhold og heller ikke gjennomføre transaksjonen. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvenser dette eventuelt medfører.

SALGSINFORMASJON

Finansiering
Som et av landets største finanskonsern tilbyr Nordea alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og bankens dedikerte kunderådgiver i dette prosjektet, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. Privatmegleren mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til Nordeas lånekonsulenter.



ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER		HIMLING	INNREDNING	DIVERSE
ENTRÉ OG GANG	· 3-stavs hvitlasert eikeparkett · Gulvlister i eik	· Sparklet og malt · Farge i henhold til stilkonsept		· Sparklet og malt gipshimling · Klassisk hvit, NCS S 0500-N · Takhøyde minimum 2,2m		· Antall stikkontakter defineres utifra rommets størrelse. · I overgang vegg/tak leveres det stikkontakt til lampe med tilhørende bryter
STUE / KJØKKEN	· 3-stavs hvitlasert eikeparkett · Gulvlister i eik	· Sparklet og malt · Farge i henhold til stilkonsept		· Sparklet og malt betonghimling · Klassisk hvit, NCS S 0500-N · Synlige v-fuger i betonghimling · Takhøyde ca. 2,5m · Innkassinger med lavere partier på 2,2m kan forekomme	· Unokjøkken fra Sigdal, farge og benkeplate i henhold til stilkonsept · Hvitevarer fra Bosch eller tilsvarende. · Det leveres stålfarget ovn, induksjon platetopp, innebygget oppvaskmaskin og · kombiskap · Enkelte 2-roms leiligheter blir levert med kjøleskap under · benk istedenfor kombiskap og frittstående · oppvaskmaskin med bredde 45cm	· Ventilasjon med avtrekk fra stue/kjøkken. Kjøkkenventilator er tilkoblet et Monoblock karbonfilter med motor · Antall stikkontakter defineres utifra rommets størrelse · I overgang vegg/tak leveres det stikkontakt til lampe med tilhørende bryter
SOVEROM	· 3-stavs hvitlasert eikeparkett · Gulvlister i eik	· Sparklet og malt · Farge i henhold til stilkonsept		· Sparklet og malt betonghimling · Klassisk hvit, NCS S 0500-N · Synlige v-fuger i betonghimling · Takhøyde ca. 2,5m · Innkassinger med lavere partier på 2,2m kan forekomme	· Slette innerdører i klassisk hvit med håndtak i stål	· Antall stikkontakter defineres utifra rommets størrelse · I overgang vegg/tak leveres det stikkontakt til lampe med tilhørende bryter
WALK-IN-CLOSET	· 3-stavs hvitlasert eikeparkett · Gulvlister i eik					
BAD	· 60x60 cm fliser i stein-/terrazzo uttrykk i lyse beige toner. · Nedsenk i dusj	· 60x60 cm fliser i lys tone		· Takhøyde minimum 2,2m	· Veggmontert toalett med soft-close i hvit. Innebygd sisterne. · Baderomsmøbel med en skuff og heldekkende servant. Farge/overflate i henhold til stilkonsept. · Servant leveres med dybde på 35 cm. · Speil med integrert LED belysning · Dusjhjørne med 90x90 glassdører i klart glass som kan slås inn. · Fastmontert toalettrullholder og håndkleknagger i krom	· Dobbel stikkontakt ved vask · Stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel der dette fremkommer av salgstegning · LED downlights med dimmer · Elektriske varmekabler
WC	· 60x60 cm fliser	· Sparklet og malt · Farge i henhold til stilkonsept		· Klassisk hvit, NCS S 0500-N · Takhøyde minimum 2,2m	· Servant med hvitt skap · Speil med integrert LED belysning	
BOD	· 3-stavs hvitlasert eikeparkett · Gulvlister i eik	· Sparklet og malt · Farge i henhold til stilkonsept		· Sparklet og malt gipshimling · Klassisk hvit, NCS S 0500-N · Takhøyde minimum 2,2m		· Det leveres belysning
BALKONG	· Dekke i betong med tremmegulv			· Betong		· Utelampe og stikkontakt
TERRASSE	· Tremmegulv					· Utelampe og stikkontakt

Nåbo AS forbeholder seg retten til å gjøre endringer. Hvis et produkt avvikles, vil det bli erstattet med et tilsvarende produkt.

Fordeler ved å kjøpe nytt

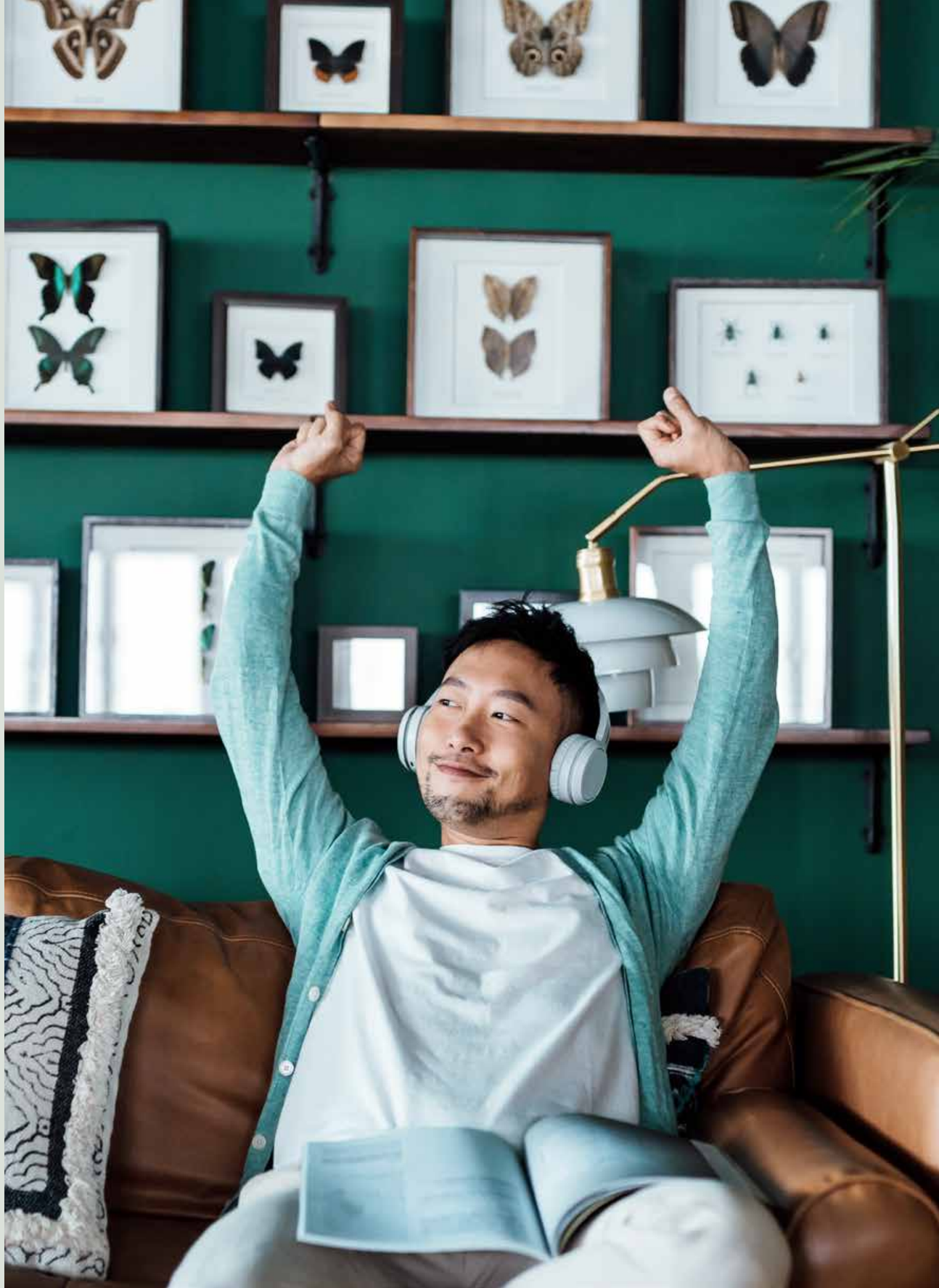
Fast pris
Hjemmene våre selges til en fast pris, det kommer derfor ingen ekstraregninger. Vi anbefaler likevel at kjøper søker økonomisk rådgivning fra banken sin. Du kan reservere et hjem uforpliktende i fem dager før du tar en endelig kjøpsbeslutning.

Trivlige nabolag
For oss er det en selvfølge å fokusere på selve bygningen. På lik linje vektlegger vi å skape nye nabolag med sosial og miljømessig sammenheng.

Vi guider deg
Vi er med gjennom hele forløpet (før, under og etter) slik at alle finner veien hjem. Vi gjør alt vi kan for at reisen din skal bli så enkel som mulig.

Funkjsonelle boliger
Vi skaper hjem som sørger for et sunt liv for kommende beboere. Vi designer hjem med gjennomtenkte løsninger, optimal utnyttelse av kvadratmeterne og et minimalt vedlikeholdsbehov.

Alt er nytt
Det er en helt spesiell følelse å flytte inn i et hjem hvor ingen har bodd før. Alt er helt nytt. Samtidig er du med på å skape et nytt nabolag sammen med naboene dine.





Øyvind Meaas
Eiendomsmegler
oyvind.meaas@privatmegleren.no
97 17 18 33



Sebastian Thuen
Eiendomsmegler
sebastian.thuen@privatmegleren.no
47 89 50 60

PRIVATMEGLEREN

gartneritaket.no