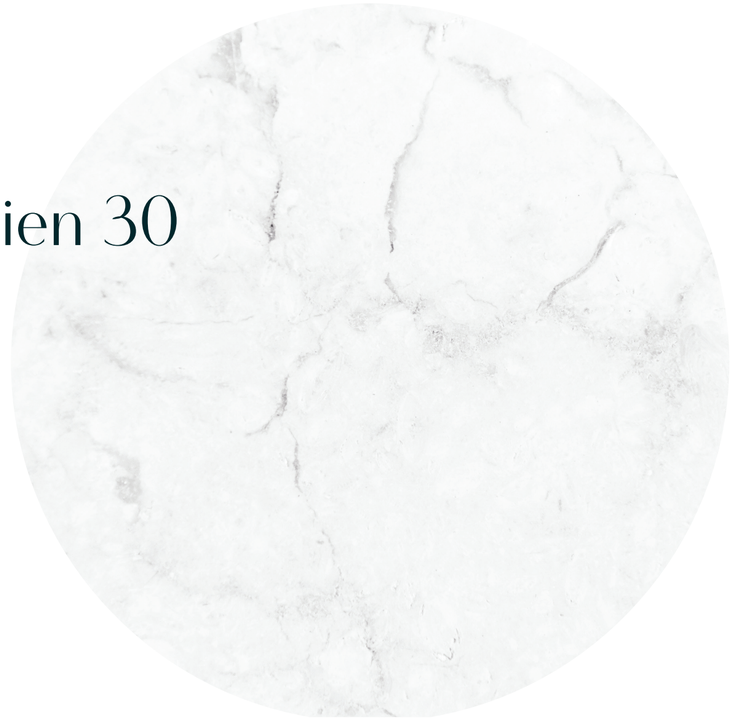
Vækerøveien 30

Velkommen til

Vækerøveien 30



Salgsoppgaven produsert 7. juni 2019

Familieidyll på Ullern

6 stk eksklusive og stilrene tomannsboliger. Mulighet for praktikantdel, flotte utearealer og takterrasser. Moderne nordisk design.

Pris fra-til:	Kr. 11.250.000- 11.900.000,-
Omkostninger	Kr. 63.722,- pr. bolig
Totalpris fra-til	Kr. 11.313.722 - 11.963.722,-
P-rom fra-til	130,2 - 148,4 m²
BRA fra-til	165,8 - 165,8 m²
Soverom	3-4
Stipulerte f.utg.	Kr. 17,- pr kvm (BRA)
Boligtype	Seksjonerte tomannsboliger
Eierform	Eierseksjon

Byggeår	Under oppføring
Meglere	Kjetil Nilssen / Christer B. Gabrielsen
Telefon	99 00 77 70 / 95 04 13 64
Epost	k.nilssen@nordvikbolig.no c.gabrielsen@nordvikbolig.no
Hjemmeside	vakeroveien.bonum.no

OM Prosjektet

Arkitekttegnede, stilrene og moderne tomannsboliger beliggende svært sentralt til mellom Furulund og Bestum. Det er valgt en stilsikker nordisk arkitektur med raffinerte fasader, store vindusflater og mye lysinnslipp. Boligene har arealeffektive og gjennomtenkte planløsninger, gode uteområder og fasiliteter som dekker storfamiliens behov.

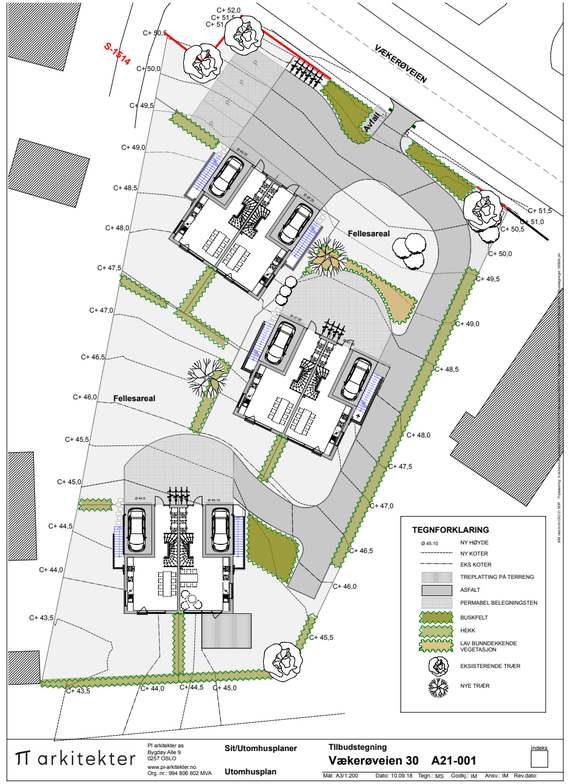
Prosjektet består av 6 stk. vertikaldelte tomannsboliger på ca. 165 kvm. Det er en innholdsrik og tilnærmet lik planløsning for alle 6 boenhetene. Det er 4 etasjer med flere soner som store oppholdsrom, 3-4 soverom, 2-3 bad, eget vaskerom og godt med bodplass. Alle enhetene har egen carport i tilknytning huset (med strømuttak og mulighet for oppgradering for lader til el-bil). Fra loftstuen er det utgang til privat takterrasse på ca. 18 kvm og ved kjøkkenet er det fransk balkong.

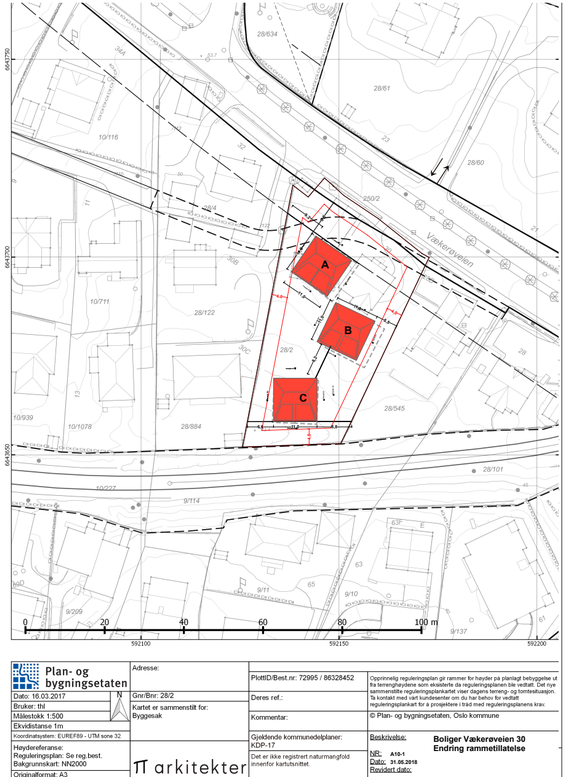
Boligene skal bygges med en høy standard, gjennomførte løsninger og utstyr og materialer levert av kjente kvalitetsleverandører. Standardleveransen er nøye utvalgt av interiørarkitekt, som har plukket ut delikate produkter av høy kvalitet som gir boligene en elegant og stilsikker karakter. Her nevnes kvaliteter som I-stav parkett, peisovn, Elko Plus, armaturer og takdusj fra Tapwell, kjøkken fra Fresh Interiør Skøyen, integrerte hvitevarer, en gjennomtenkt belysningsplan og tidsriktig fargesetting på veggene. Fasadene er meget spennende med store vinduer med sorte profiler og utføringer. Ytterkledningen blir montert med panel i ulike bredder, noe som skaper en flott variasjon og "spill" i fasaden.

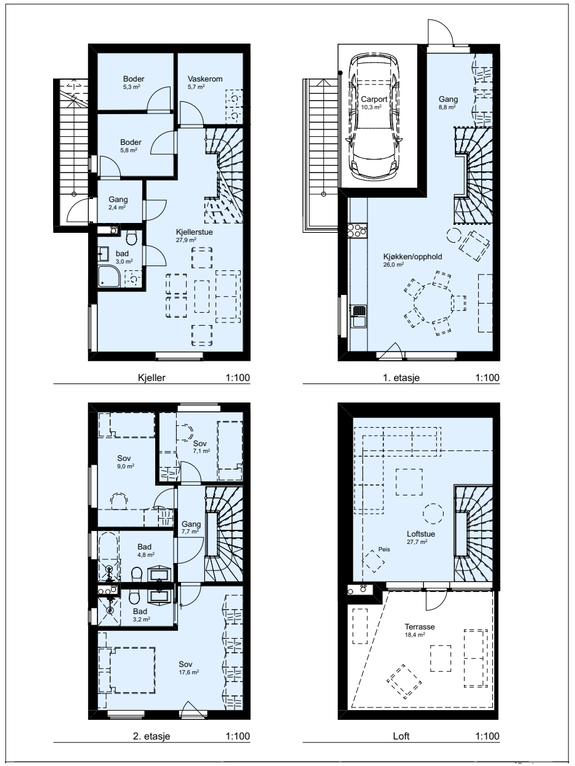
I dette prosjektet er det valgt en meget god grunnstandard som gjør at det ikke skal være nødvendig med tilvalg - her kan man flytte rett inn ved ferdigstillelse og nyte hageidyllen på Ullern.

Arealer og innhold

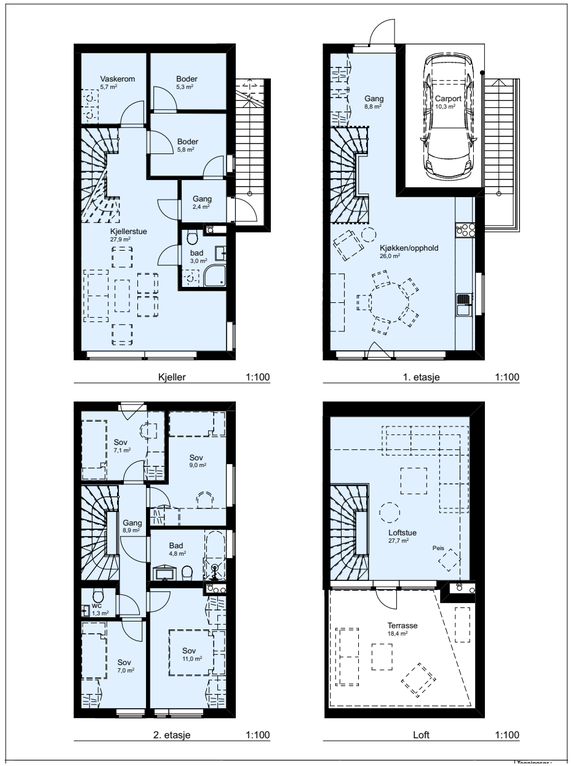
HUS A-1	P-rom 148,4m²/BRA 165,8 m²
HUS A-2	P-rom 148,4m²/BRA 165,8 m²
HUS B-1	P-rom 148,4m²/BRA 165,8 m²
HUS B-2	P-rom 148,4m²/BRA 165,8 m²
HUS C-1	P-rom 148,4m²/BRA 165,8 m²
HUS C-2	P-rom 130,2m²/BRA 165,8 m²


VÆKERØVEIEN
S-1214
Fellesareal
Fellesareal
TEGNFORKLARING
NY HØYDE
NY KOTER
EKS KOTER
TREPLATTING PÅ TERRENG
ASFALT
PERMABEL BELEGNINGSTEN
BUSKFELT
HEKK
LAV BUNNDEKKENDE VEGETASJON
EKSISTERENDE TRÆR
NYE TRÆR
π arkitekter
Sit/Utomhusplaner
Utomhusplan
Tilbudstegning
Vækerøveien 30 A21-001
Indeks

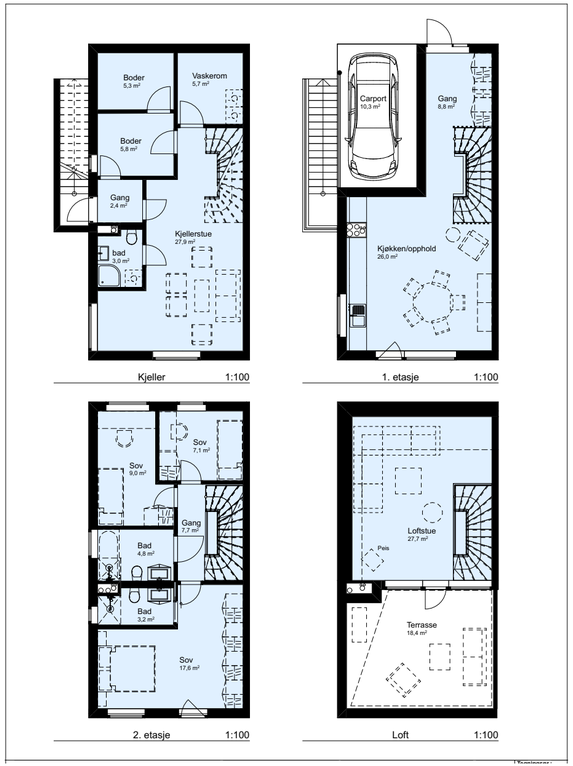

A
B
C
Vækerøveien
0
20
40
60
80
100 m
592100
592150
592200
Plan- og bygningsetaten
Adresse:
Gnr/Bnr: 28/2
Kartet er sammenstilt for: Byggesak
PlottID/Best.nr: 72995 / 86328452
Deres ref.:
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtereliefsnitt. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Beskrivelse: Boliger Vækerøveien 30 Endring rammetillatelse
NR: A10-1
Dato: 31.05.2018
Revidert dato:
Dato: 16.03.2017
Bruker: thl
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
π arkitekter


Boder 5,3 m²
Vaskerom 5,7 m²
Boder 5,8 m²
Gang 2,4 m²
Kjellerstue 27,9 m²
bad 3,0 m²
Kjeller 1:100
Carport 10,3 m²
Gang 8,8 m²
Kjøkken/opphold 26,0 m²
1. etasje 1:100
Sov 9,0 m²
Sov 7,1 m²
Gang 7,7 m²
Bad 4,8 m²
Bad 3,2 m²
Sov 17,6 m²
2. etasje 1:100
Loftstue 27,7 m²
Peis
Terrasse 18,4 m²
Loft 1:100

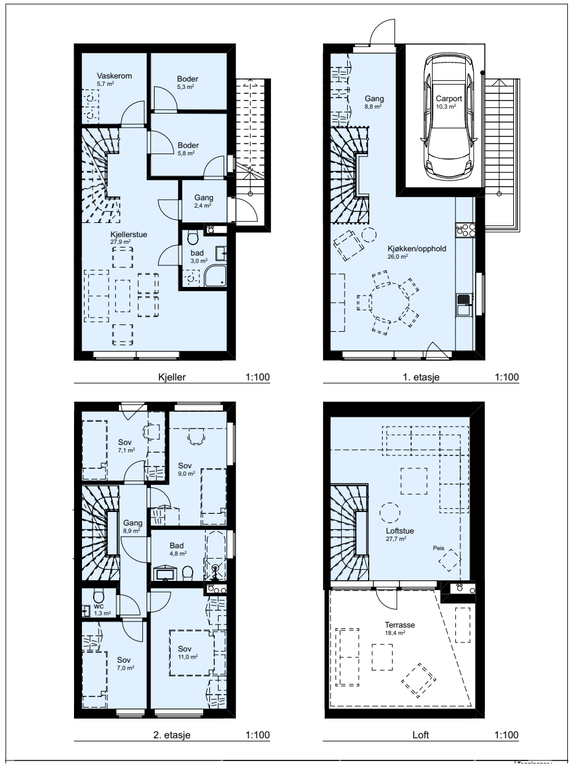
Hus A-I


Vaskerom
5,7 m²
Boder
5,3 m²
Boder
5,8 m²
Gang
2,4 m²
Kjellerstue
27,9 m²
bad
3,0 m²
Kjeller 1:100
Gang
8,8 m²
Carport
10,3 m²
Kjøkken/opphold
26,0 m²
1. etasje 1:100
Sov
7,1 m²
Sov
9,0 m²
Gang
8,9 m²
Bad
4,8 m²
wc
1,3 m²
Sov
7,0 m²
Sov
11,0 m²
2. etasje 1:100
Loftstue
27,7 m²
Peis
Terrasse
18,4 m²
Loft 1:100

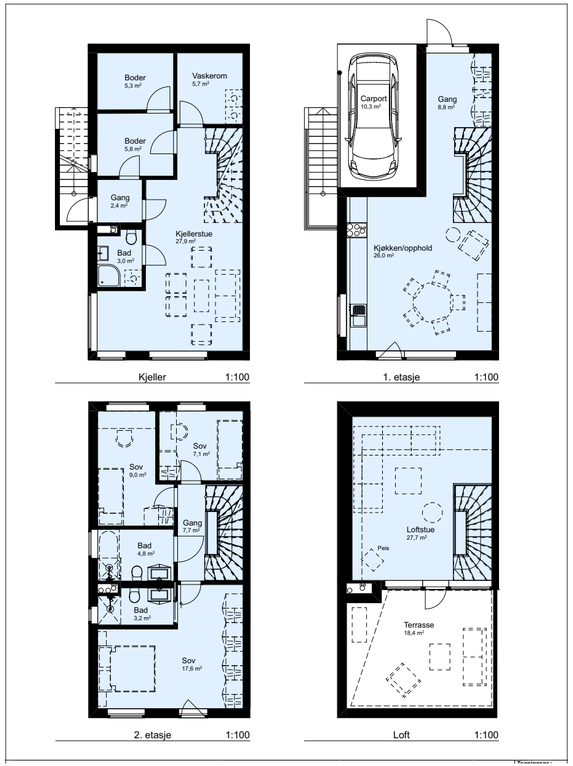
Hus A-2


Boder
5,3 m²
Vaskerom
5,7 m²
Boder
5,8 m²
Gang
2,4 m²
Kjellerstue
27,9 m²
bad
3,0 m²
Kjeller 1:100
Carport
10,3 m²
Gang
8,8 m²
Kjøkken/opphold
26,0 m²
1. etasje 1:100
Sov
9,0 m²
Sov
7,1 m²
Gang
7,7 m²
Bad
4,8 m²
Bad
3,2 m²
Sov
17,8 m²
2. etasje 1:100
Loftstue
27,7 m²
Peis
Terrasse
18,4 m²
Loft 1:100

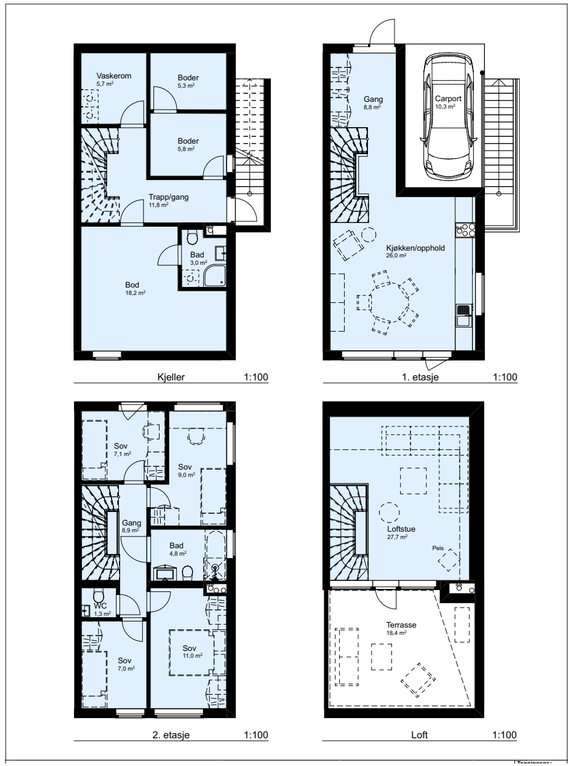
Hus B-1


Vaskerom
5,7 m²
Boder
5,3 m²
Boder
5,8 m²
Gang
2,4 m²
Kjellerstue
27,9 m²
bad
3,0 m²
Kjeller 1:100
Gang
8,8 m²
Carport
10,3 m²
Kjøkken/opphold
26,0 m²
1. etasje 1:100
Sov
7,1 m²
Sov
9,0 m²
Gang
8,9 m²
Bad
4,8 m²
wc
1,3 m²
Sov
7,0 m²
Sov
11,0 m²
2. etasje 1:100
Loftstue
27,7 m²
Peis
Terrasse
18,4 m²
Loft 1:100

Hus B-2


Boder
5,3 m²
Vaskerom
5,7 m²
Boder
5,8 m²
Gang
2,4 m²
Kjellerstue
27,9 m²
Bad
3,0 m²
Kjeller 1:100
Carport
10,3 m²
Gang
8,8 m²
Kjøkken/opphold
26,0 m²
1. etasje 1:100
Sov
9,0 m²
Sov
7,1 m²
Gang
7,7 m²
Bad
4,8 m²
Bad
3,2 m²
Sov
17,6 m²
2. etasje 1:100
Loftstue
27,7 m²
Peis
Terrasse
18,4 m²
Loft 1:100

Hus C-1



Hus C-2

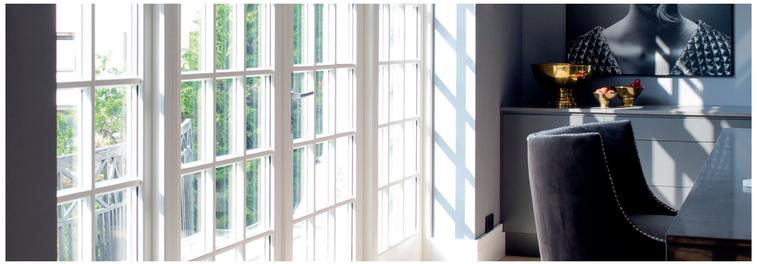
Mulig praktikantdel med kjøkken i kjeller (tilvalg). Eksemplet er fra Hus C-1

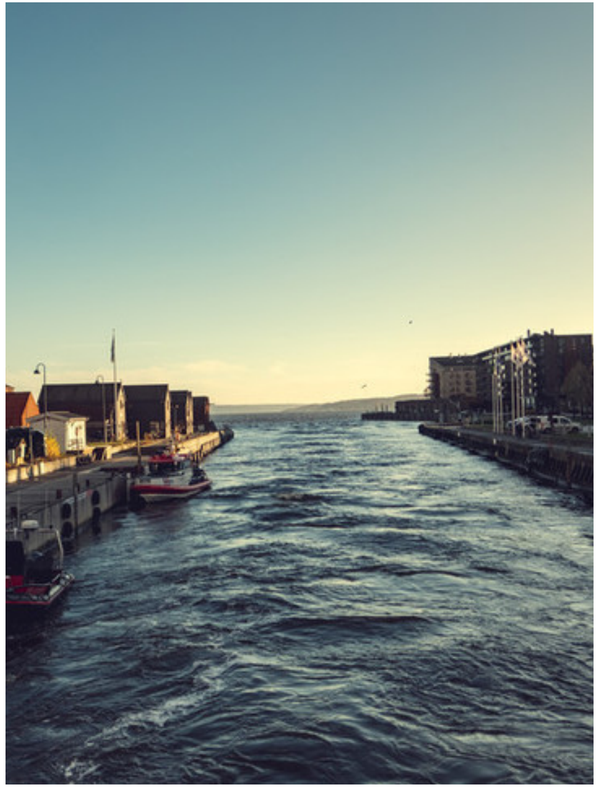
OM BONUM

Design betegner prosessen der man fastsetter det endelige utrykket med sikte på både funksjonalitet og estetikk. For oss er dette kjernevirksomhet.

Designfokusert utvikling
Bonum er en eiendomsutvikler og kompetansepartner for bolig- og næringsprosjekter i alle størrelser.

Selskapet ble startet med en grunntanke om å tilføye markedet noe mer – enten i form av unike prosjekter, opplevelser eller arbeidsmetoder, og denne tanken gjennomsyrer selskapet til den dag i dag. Selskapet skal forbli nytenkende og holde på utfordrermentaliteten, stille spørsmål ved normer og etablerte måter å gjøre ting på, og være først med bransjeinnovasjon. Dette nettopp for å kunne tilby våre kunder noe de ikke har sett før, tilegne seg prosjekter gjennom metoder ingen har tenkt på før eller skape arkitektur og boliger ingen har opplevd før. Denne ambisjonen er rotfestet i hele organisasjonen og gjør oss til Bonum.





Nærområdet på Ullern. NB: Bildet er illustrasjon og avvik kan forekomme.

Informasjon

Vækerøveien 30

Hus A1

A-1 er ca. 165 m² BRA over 4 plan med solrik terrasse på ca. 18 m².

Boligen har praktisk carport på ca. 10 m² med stikkontakt og vannkran, samt mulighet for el-bil lader. Kjeller med egen inngang. Fra 1. etasje er det utgang til hage. Det er mulig å anlegge kjøkken i kjeller (tilvalg).

Boligen inneholder:

Kjeller:
Gang, 2 gode boder, praktisk vaskerom, bad med dusj og romslig kjellerstue på ca. 27 m². Vinduer fra to sider i kjeller.

1. etasje:
Romslig gang med garderobeløsning, stort spisekjøkken/stue med flott utsikt. Fransk balkong ved kjøkken.

2. etasje:
Gang, 2 bad, og 3 gode soverom. Hovedsoverom har direkte adkomst til bad.

Loftstue:
Stor loftstue på over 27 m² med mulighet for peis og nydelig utsikt. Utgang til stor takterrasse.

Alle rom har en praktisk utforming med flotte, tidsriktige farger og gode materialer. Badene vil bli belagt med store, moderne fliser samt noen malte vegger og gulvene i de øvrige oppholdsrommene vil være belagt med I-stavs eikeparkett.

Denne boligen har 3 fine oppholdssoner hvor kjellerstuen er romslig og har gode lysforhold.

I 1. etasje er det et stort spisekjøkken med god plass til spisestue.

På loftet er det en koselig stue med flott utsikt og mulighet for ildsted.

Stuene vil ha gode materialer og lune fargevalg. Comfort Grey fargeutførelse på vegger. Lekkert I-stavs børstet parkett lakkert i hvit matt utførelse, dette er gjennomgående for alle oppholdsrom i boligen.

Elektriske kontakter og brytere fra Elko plus i alle rom.

Kjøkken:
Eksklusivt Schüller-kjøkken fra Fresh Interiør Skøyen, med hvitevarer av god kvalitet, håndtaksløs innredning og fronter i mørk utførelse "Lava Black Matt". Benkeplate med utrykk "Lava Black Textured" og delikat matt sort blandebatteri fra Tapwell. Det leveres integrerte hvitevarer med eksklusiv induksjonstopp fra Bora med integrert benkeventilator. Innbygningsovn, helintegrert oppvaskmaskin samt kombiskap kjøl/frys fra Siemens. "Senses" farge på vegger.

Bad:
Boligen har 3 baderom på henholdsvis ca. 4,8, 3,2 og 3 m². Hovedbadet har direkte adkomst fra hovedsoverommet, bad 2 har badekar som er praktisk for barn.

Bad 3. i kjeller har også opplegg til vaskemaskin. I tillegg er det vaskerom i kjeller.

Badene leveres med store, moderne fliser i kombinasjon med noen malte vegger, samt flott fiskebensmønster på veggene (gjelder badene i 2. etg.). Servantinnredning fra Viskan og armaturer samt takdusj fra Tapwell. Designsluk "Square tile insert fra Purus. "Moon" speil med belysning fra Foss Bad. Vegghengt toalett fra Villeroy & Boch. Bad i kjeller har også opplegg til vaskemaskin. I tillegg er det vaskerom i kjeller.

Andre oppholdsrom:
Boligen har 3 gode soverom på henholdsvis ca. 7, 9 og 17,5 m². God plass til garderobeløsning. Soverom 1 er av svært god størrelse og har direkte adkomst til hovedbadet. Soverom 2 og 3 er romslige barnerom og ligger vegg i vegg. Lekker "Deco Blue" farge på veggene.

Oppvarming:
Alle boligene blir levert med panelovner og varmekabler i gulv på flislagte rom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmefolie, peisovn i loftstue og Smarthus-løsninger kan leveres som tilvalg.

Pris:
11 700 000,-

---

11 700 000,-
Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
525,- (Tingl.gebyr pantedokument)
525,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 500,- (Dokumentavgift 2.5% av andel tomteverdi)

---

63 722,- (Omkostninger totalt)

---

11 763 722,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Hus A-2:

A-2 er ca. 165 m² BRA over 4 plan med solrik terrasse på ca. 18 m².

Boligen har praktisk carport på ca. 10 m² med stikkontakt og vannkran, samt mulighet for el-bil lader. Kjeller med egen inngang. Fra 1. etasje er det utgang til hage. Det er mulig å anlegge kjøkken i kjeller (tilvalg).

Boligen inneholder:

Kjeller:
Gang, 2 gode boder, praktisk vaskerom, bad med dusj og romslig kjellerstue på ca. 27 m². Vinduer fra to sider i kjeller.

1. etasje:
Romslig gang med garderobeløsning, stort spisekjøkken. Fransk balkong ved kjøkken.

2. etasje:
Gang, bad, separat wc og 4 gode soverom.

Loftstue:
Stor loftstue på over 27 m² med mulighet for peis og utgang til stor takterrasse.

Alle rom har en praktisk utforming med flotte, tidsriktige farger og gode materialer. Badene vil bli belagt med store, moderne fliser samt noen malte vegger og gulvene i de øvrige oppholdsrommene vil være belagt med I-stavs eikeparkett.

Denne boligen har 3 fine oppholdssoner hvor kjellerstuen er romslig og har gode lysforhold. I 1. etasje er det et stort spisekjøkken med god plass til spisestue.

På loftet er det en koselig stue med mulighet for ildsted.

Stuene vil ha gode materialer og lune fargevalg. Comfort Grey fargeutførelse på vegger. Lekkert I-stavs børstet parkett lakkert i hvit matt utførelse, dette er gjennomgående for alle oppholdsrom i boligen.

Elektriske kontakter og brytere fra Elko plus i alle rom.

Kjøkken:

Eksklusivt Schüller-kjøkken fra Fresh Interiør Skøyen, med hvitevarer av god kvalitet, håndtaksløs innredning og fronter i mørk utførelse "Lava Black Matt". Benkeplate med utrykk "Lava Black Textured" og delikat matt sort blandebatteri fra Tapwell. Det leveres integrerte hvitevarer med eksklusiv induksjonstopp fra Bora med integrert benkeventilator. Innbygningsovn, helintegrert oppvaskmaskin samt kombiskap kjøl/frys fra Siemens. "Senses" farge på vegger.

Bad:

Boligen har 2 baderom på henholdsvis ca. 4,8 og 3 m². Separat wc i 2. etasje på ca 1,3 m². Bad i 2. etasje har badekar som er praktisk for barn.

Bad i kjeller har også opplegg til vaskemaskin. I tillegg er det vaskerom i kjeller.

Badene leveres med store, moderne fliser i kombinasjon med noen malte vegger, samt flott fiskebensmønster på veggene (gjelder badene i 2. etg.). Servantinnredning fra Viskan og armaturer samt takdusj fra Tapwell. Designsluk "Square tile insert fra Purus. "Moon" speil med belysning fra Foss Bad. Vegghengt toalett fra Villeroy & Boch. Bad i kjeller har også opplegg til vaskemaskin. I tillegg er det vaskerom i kjeller.

Andre oppholdsrom:

Boligen har 4 gode soverom på henholdsvis ca. 11, 9, 7 og 7 m². God plass til garderobeløsning. Lekker "Deco Blue" farge på veggene.

Oppvarming:

Alle boligene blir levert med panelovner og varmekabler i gulv på flislagte rom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmefolie, peisovn i loftstue og Smarthus-løsninger kan leveres som tilvalg.

Pris:

11 250 000,-

---

11 250 000,-
Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
525,- (Tingl.gebyr pantedokument)
525,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 500,- (Dokumentavgift 2.5% av andel tomteverdi)

---

63 722,- (Omkostninger totalt)

---

11 313 722,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Hus B-1:

B-1 er ca. 165 m² BRA over 4 plan med solrik terrasse på ca. 18 m².

Boligen har praktisk carport på ca. 10 m² med stikkontakt og vannkran, samt mulighet for el-bil lader. Kjeller med egen inngang. Fra 1. etasje er det utgang til hage. Det er mulig å anlegge kjøkken i kjeller (tilvalg).

Boligen inneholder:

Kjeller:

Gang, 2 gode boder, praktisk vaskerom, bad med dusj og romslig kjellerstue på ca. 27 m². Vinduer fra to sider i kjeller.

1. etasje:

Romslig gang med garderobeløsning, stort spisekjøkken/stue med flott utsikt. Fransk balkong ved kjøkken.

2. etasje:

Gang, 2 bad og 3 gode soverom. Hovedsoverom har direkte adkomst til bad.

Loftstue:

Stor loftstue på over 27 m² med mulighet for peis og nydelig utsikt. Utgang til stor takterrasse.

Alle rom har en praktisk utforming med flotte, tidsriktige farger og gode materialer. Badene vil bli belagt med store, moderne fliser samt noen malte vegger og gulvene i de øvrige oppholdsrommene vil være belagt med I-stavs eikeparkett.

Denne boligen har 3 fine oppholdssoner hvor kjellerstuen er romslig og har gode lysforhold. I 1. etasje er det et stort spisekjøkken med god plass til spisestue.

På loftet er det en koselig stue med mulighet for ildsted og flott utsikt.

Stuene vil ha gode materialer og lune fargevalg. Comfort Grey fargeutførelse på vegger. Lekkert I-stavs børstet parkett lakkert i hvit matt utførelse, dette er gjennomgående for alle oppholdsrom i boligen.

Elektriske kontakter og brytere fra Elko plus i alle rom.

Kjøkken:

Eksklusivt Schüller-kjøkken fra Fresh Interiør Skøyen, med hvitevarer av god kvalitet, håndtaksløs innredning og fronter i mørk utførelse "Lava Black Matt". Benkeplate med utrykk "Lava Black Textured" og delikat matt sort blandebatteri fra Tapwell. Det leveres integrerte hvitevarer med eksklusiv induksjonstopp fra Bora med integrert benkeventilator. Innbygningsovn, helintegrert oppvaskmaskin samt kombiskap kjøl/frys fra Siemens. "Senses" farge på vegger.

Bad:

Boligen har 3 baderom på henholdsvis ca. 4,8, 3,2 og 3 m². Hovedbadet har direkte adkomst fra hovedsoverommet, bad 2 har badekar som er praktisk for barn.

Bad 3 i kjeller har også opplegg til vaskemaskin. I tillegg er det vaskerom i kjeller.

Badene leveres med store, moderne fliser i kombinasjon med noen malte vegger, samt flott fiskebensmønster på veggene (gjelder badene i 2. etg.). Servantinnredning fra Viskan og armaturer samt takdusj fra Tapwell. Designsluk "Square tile insert fra Purus. "Moon" speil med belysning fra Foss Bad. Vegghengt toalett fra Villeroy & Boch. Bad i kjeller har også opplegg til

vaskemaskin. I tillegg er det vaskerom i kjeller.

Øvrige oppholdsrom:

Boligen har 3 gode soverom på henholdsvis ca. 7, 9 og 17,5 m². God plass til garderobeløsning. Soverom 1 er av svært god størrelse og har direkte adkomst til hovedbadet. Soverom 2 og 3 er romslige barnerom og ligger vegg i vegg.

Lekker "Deco Blue" farge på veggene.

Oppvarming:

Alle boligene blir levert med panelovner og varmekabler i gulv på flislagte rom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmefolie, peisovn i loftstue og Smarthus-løsninger kan leveres som tilvalg.

Pris:

11 500 000,-

---

11 500 000,-
Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
525,- (Tingl.gebyr pantedokument)
525,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 500,- (Dokumentavgift 2.5% av andel tomteverdi)

---

63 722,- (Omkostninger totalt)

---

11 563 722,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Hus B–2:

B-2 er ca. 165 m² BRA over 4 plan med solrik terrasse på ca. 18 m².

Boligen har praktisk Carport på ca. 10 m² med stikkontakt og vannkran, samt mulighet for el-bil lader. Kjeller med egen inngang. Fra 1. etasje er det utgang til hage. Det er mulig å anlegge kjøkken i kjeller (tilvalg).

Boligen inneholder:

Kjeller:

Gang, 2 gode boder, praktisk vaskerom, bad med dusj og romslig kjellerstue på ca. 27 m².

1. etasje:

Romslig gang med garderobeløsning, stort spisekjøkken. Fransk balkong ved kjøkken.

2. etasje:

Gang, bad, separat wc og 4 gode soverom.

Loftstue:

Stor loftstue på over 27 m² med mulighet for peis og utgang til stor takterrasse.

Alle rom har en praktisk utforming med flotte, tidsriktige farger og gode materialer. Badene vil bli belagt med store, moderne fliser samt noen malte vegger og gulvene i de øvrige oppholdsrommene vil være belagt med 1-stavs eikeparkett.

Denne boligen har 3 fine oppholdssoner hvor kjellerstuen er romslig og har gode lysforhold. I 1. etasje er det et stort spisekjøkken med god plass til spisestue.

På loftet er det en koselig stue med mulighet for peis.

Stuene vil ha gode materialer og lune fargevalg. Comfort Grey fargeutførelse på vegger. Lekkert 1-stavs børstet parkett lakkert i hvit matt utførelse, dette er gjennomgående for alle oppholdsrom i boligen.

Elektriske kontakter og brytere fra Elko plus i alle rom.

Kjøkken:

Eksklusivt Schüller-kjøkken fra Fresh Interiør Skøyen, med hvitevarer av god kvalitet, håndtaksløs innredning og fronter i mørk utførelse "Lava Black Matt". Benkeplate med utrykk "Lava Black Textured" og delikat matt sort blandebatteri fra Tapwell. Det leveres integrerte hvitevarer med eksklusiv induksjonstopp fra Bora med integrert benkeventilator. Innbygningsovn, helintegrert oppvaskmaskin samt kombiskap kjøl/frys fra Siemens. "Senses" farge på vegger.

Bad:

Boligen har 2 baderom på henholdsvis ca. 4,8 og 3 m². Separat wc i 2. etasje på ca 1,3 m². Bad i 2. etasje har badekar som er praktisk for barn.

Bad i kjeller har også opplegg til vaskemaskin. I tillegg er det vaskerom i kjeller.

Badene leveres med store, moderne fliser i kombinasjon med noen malte vegger, samt flott fiskebensmønster på veggene (gjelder badene i 2. etg.). Servantinnredning fra Viskan og armaturer samt takdusj fra Tapwell. Designsluk "Square tile insert fra Purus. "Moon" speil med belysning fra Foss Bad. Vegghengt toalett fra Villeroy & Boch. Bad i kjeller har også opplegg til vaskemaskin. I tillegg er det vaskerom i kjeller.

Øvrige oppholdsrom:

Boligen har 4 gode soverom på henholdsvis ca. 11, 9, 7 og 7 m². God plass til garderobeløsning. Lekker "Deco Blue" farge på veggene.

Oppvarming:

Alle boligene blir levert med panelovner og varmekabler i gulv på flislagte rom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmefolie, peisovn i loftstue og Smarthus-løsninger kan leveres som tilvalg.

Pris:

11 500 000,- (Prisantydning)

---

11 500 000,-
Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
525,- (Tingl.gebyr pantedokument)
525,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 500,- (Dokumentavgift 2.5% av andel tomteverdi)

---

63 722,- (Omkostninger totalt)

---

11 563 722,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Hus C-1:

C-1 er ca. 162 m² BRA over 4 plan med solrik terrasse på ca. 18 m².

Boligen har praktisk Carport på ca. 10 m² med stikkontakt og vannkran, samt mulighet for el-bil lader. Kjeller med egen inngang. Fra 1. etasje er det utgang til hage. Det er mulig å anlegge kjøkken i kjeller (tilvalg).

Boligen inneholder:

Kjeller:
Gang, 2 gode boder, praktisk vaskerom, bad med dusj og romslig kjellerstue på ca. 27 m². Vinduer fra to sider i kjeller.

1. etasje:
Romslig gang med garderobeløsning, stort spisekjøkken/stue med flott utsikt. Fransk balkong ved kjøkken.

2. etasje:
Gang, 2 bad, og 3 gode soverom. Hovedsoverom har direkte adkomst til bad.

Loftstue:
Stor loftstue på over 27 m² med mulighet for peis og nydelig utsikt. Utgang til stor takterrasse.

Alle rom har en praktisk utforming med flotte, tidsriktige farger og gode materialer. Badene vil bli belagt med store, moderne fliser samt noen malte vegger og gulvene i de øvrige oppholdsrommene vil være belagt med 1-stavs eikeparkett.

Denne boligen har 3 fine oppholdssoner hvor kjellerstuen er romslig og har gode lysforhold. I 1. etasje er det et stort spisekjøkken med god plass til spisestue.

På loftet er det en koselig stue med mulighet for peis og flott utsikt.

Stuene vil ha gode materialer og lune fargevalg. Comfort Grey fargeutførelse på vegger. Lekkert 1-stavs børstet parkett lakkert i hvit matt utførelse, dette er gjennomgående for alle oppholdsrom i boligen.

Elektriske kontakter og brytere fra Elko plus i alle rom.

Kjøkken:
Eksklusivt Schüller-kjøkken fra Fresh Interiør Skøyen, med hvitevarer av god kvalitet, håndtaksløs innredning og fronter i mørk utførelse "Lava Black Matt". Benkeplate med utrykk "Lava Black Textured" og delikat matt sort blandebatteri fra Tapwell. Det leveres integrerte hvitevarer med eksklusiv induksjonstopp fra Bora med integrert benkeventilator. Innbygningsovn, helintegrert oppvaskmaskin samt kombiskap kjøl/frys fra Siemens. "Senses" farge på vegger.

Bad:
Boligen har 3 baderom på henholdsvis ca. 4,8, 3,2 og 3 m². Hovedbadet har direkte adkomst fra hovedsoverommet, bad 2 har badekar som er praktisk for barn.

Bad 3. i kjeller har også opplegg til vaskemaskin. I tillegg er det vaskerom i kjeller.

Badene leveres med store, moderne fliser i kombinasjon med noen malte vegger, samt flott fiskebensmønster på veggene (gjelder badene i 2. etg.). Servantinnredning fra Viskan og armaturer samt takdusj fra Tapwell. Designsluk "Square tile insert fra Purus. "Moon" speil med belysning fra Foss Bad. Vegghengt toalett fra Villeroy & Boch. Bad i kjeller har også opplegg til vaskemaskin. I tillegg er det vaskerom i kjeller.

Øvrige oppholdsrom:
Boligen har 3 gode soverom på henholdsvis ca. 17,5, 9 og 7 m². God plass til garderobeløsning. Soverom 1 er av svært god størrelse og har direkte adkomst til hovedbadet. Soverom 2 og 3 er romslige barnerom og ligger vegg i vegg.

Lekker "Deco Blue" farge på veggene.

Oppvarming:
Alle boligene blir levert med panelovner og varmekabler i gulv på flislagte rom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmefolie, peisovn i loftstue og Smarthus-løsninger kan leveres som tilvalg.

Pris:
11 700 000,-

---

11 700 000,-
Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
525,- (Tingl.gebyr pantedokument)
525,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 500,- (Dokumentavgift 2.5% av andel tomteverdi)

---

63 722,- (Omkostninger totalt)

---

11 763 722,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Hus C-2:

C-2 er ca. 165 m² BRA over 4 plan med solrik terrasse på ca. 18 m².

Boligen har praktisk Carport på ca. 10 m² med stikkontakt og vannkran, samt mulighet for el-bil lader. Kjeller med egen inngang. Fra 1. etasje er det utgang til hage med platting.

Boligen inneholder:

Kjeller:
Stor gang, 3 meget gode boder, praktisk vaskerom, bad med dusj.

1. etasje:
Romslig gang med garderobeløsning, stort spisekjøkken på ca. 26 m². Fransk balkong ved kjøkken.

2. etasje:
Gang, bad, separat wc og 4 gode soverom.

Loftstue:
Stor loftstue på over 27 m² med mulighet for peis og utgang til stor takterrasse.

Alle rom har en praktisk utforming med flotte, tidsriktige farger og gode materialer. Badene vil bli belagt med store, moderne fliser samt noen malte vegger og gulvene i de øvrige oppholdsrommene vil være belagt med 1-stavs eikeparkett.

Denne boligen har 3 fine oppholdssoner hvor kjellerstuen er romslig og har gode lysforhold. I 1. etasje er det et stort spisekjøkken med god plass til spisestue.

På loftet er det en koselig stue med mulighet for peis.

Stuene vil ha gode materialer og lune fargevalg. Comfort Grey fargeutførelse på vegger. Lekkert I-stavs børstet parkett lakkert i hvit matt utførelse, dette er gjennomgående for alle oppholdsrom i boligen.

Elektriske kontakter og brytere fra Elko plus i alle rom.

Kjøkken:

Eksklusivt Schüller-kjøkken fra Fresh Interiør Skøyen, med hvitevarer av god kvalitet, håndtaksløs innredning og fronter i mørk utførelse "Lava Black Matt". Benkeplate med utrykk "Lava Black Textured" og delikat matt sort blandebatteri fra Tapwell. Det leveres integrerte hvitevarer med eksklusiv induksjonstopp fra Bora med integrert benkeventilator. Innbygningsovn, helintegrert oppvaskmaskin samt kombiskap kjøl/frys fra Siemens. "Senses" farge på vegger.

Bad:

Boligen har 2 baderom på henholdsvis ca. 4,8 og 3 m². Separat wc i 2. etasje på ca. 1,3 m². Bad i 2. etasje har badekar som er praktisk for barn.

Bad i kjeller har også opplegg til vaskemaskin. I tillegg er det vaskerom i kjeller.

Badene leveres med store, moderne fliser i kombinasjon med noen malte vegger, samt flott fiskebensmønster på veggene (gjelder badene i 2. etg.). Servantinnredning fra Viskan og armaturer samt takdusj fra Tapwell. Designsluk "Square tile insert fra Purus. "Moon" speil med belysning fra Foss Bad. Vegghengt toalett fra Villeroy & Boch. Bad i kjeller har også opplegg til vaskemaskin. I tillegg er det vaskerom i kjeller.

Øvrige oppholdsrom:

Boligen har 4 gode soverom på henholdsvis ca. 11, 9, 7 og 7 m². God plass til garderobeløsning. Lekker "Deco Blue" farge på veggene.

Oppvarming:

Alle boligene blir levert med panelovner og varmekabler i gulv på flislagte rom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmefolie, peisovn i loftstue og Smarthus-løsninger kan leveres som tilvalg.

Pris:

11 500 000,- (Prisantydning)

---

11 500 000,-
Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
525,- (Tingl.gebyr pantedokument)
525,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 500,- (Dokumentavgift 2.5% av andel tomteverdi)

---

63 722,- (Omkostninger totalt)

---

11 563 722,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer

8-5002/19

Adresse

Vækerøveien 30, 0282 OSLO (foreløpig adresse)

Matrikkel

Gnr 28, bnr 2 i OSLO kommune.

Selger

Oslo Boligutvikling AS

Objekttype

Selveier / Boliger under oppføring

Areal

P-rom (fra til): 130.2 - 148.4 m²
Bra (fra-til): 165.8 - 165.8 m²

Tomtestørrelse

1856 m²

Beskrivelse av tomt

Felles adkomst og innkjøring. Eiendommen opparbeides med plen og beplanting. Det vil bli 3 store felles uteområder med bl.a sykkelstativ og lekeplass.

Prosjektet

Arkitekttegnede, stilrene og moderne tomannsboliger beliggende svært sentralt til mellom Furulund og Bestum. Det er valgt en stilsikker nordisk arkitektur med raffinerte fasader, store vindusflater og mye lysinnslipp. Boligene har arealeffektive og gjennomtenkte planløsninger, gode uteområder og fasiliteter som dekker storfamiliens behov.

Prosjektet består av 6 stk. vertikaldelte tomannsboliger på ca. 165 kvm. Det er en innholdsrik og tilnærmet lik planløsning for alle 6 boenhetene. Det er 4 etasjer med flere soner som store oppholdsrom, 3-4 soverom, 2-3 bad, eget vaskerom og godt med bodplass. Alle enhetene har egen carport i tilknytning huset (med strømuttak og mulighet for oppgradering for lader til el-bil). Fra loftstuen er det utgang til privat takterrasse på ca. 18 kvm og ved kjøkkenet er det fransk balkong.

Boligene skal bygges med en høy standard, gjennomførte løsninger og utstyr og materialer levert av kjente kvalitetsleverandører. Standardleveransen er nøye utvalgt av interiørarkitekt, som har plukket ut delikate produkter av høy kvalitet som gir boligene en elegant og stilsikker karakter. Her nevnes kvaliteter som I-stav parkett, peisovn, Elko Plus, armaturer og takdusj fra Tapwell, kjøkken fra Fresh Interiør Skøyen, integrerte hvitevarer, en gjennomtenkt belysningsplan og tidsriktig fargesetting på veggene. Fasadene er meget spennende med store vinduer med sorte profiler og utforinger. Ytterkledningen blir montert med panel i ulike bredder, noe som skaper en flott variasjon og "spill" i fasaden.

I dette prosjektet er det valgt en meget god grunnstandard som gjør at det ikke skal være nødvendig med tilvalg - her kan man flytte rett inn ved ferdigstillelse og nyte hageidyllen på Ullern.

Kort fortalt

Boligene får en stilren arkitektur med et nordisk preg. Fokus på rene og rette linjer, arealeffektivitet og gjennomtenkte utstyr- og materialvalg. God soneinndeling for hele familien og store uteområder.

Oppvarming
Alle boligene blir levert med panelovner og varmekabler i gulv på flislagte rom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmefolie, peisovn i loftstue og Smarthus-løsninger kan leveres som tilvalg.

Uteområder
Alle boligene får egen privat takterrasse med utgang fra loftstuen. Gode sol- og utsynsforhold mot syd. Fransk balkong ved kjøkken, utgang til hage fra bolig C2. Avskjermet hagedel med hekk. Store fellesområder med lekeplass og sykkelstativ.

Rene linjer
Husene blir kledd med raffinerte fasader fra "Alvdal Royal Impregnert", fargen blir "Setersvart" i husenes fasade og "Natur" i carport. Ytterkledningen blir montert med panel i ulike bredder, noe som skaper et spennede preg i fasaden. Videre er det flotte store vinduer med sorte profiler og utforinger. Innerdører fra Swedoor. Spiler fra gulv til tak ved trapp. i I. etasje.

Familieliv
Beliggenheten er svært god for den aktive familien med kort vei til skog, mark og sjø. Skolekretsen og et anerkjent idrettsmiljø står sterkt i denne bydelen og er ettertraktet blant barnefamilier. Det er også kort vei buss, trikk og t-bane.

Beskrivelse av nærområdet

Boligene i Vækerøveien ligger attraktivt til i "Ullernland" og er perfekt for den aktive familie.

For beboere på Ullern er det lagt til rette for et allsidig idrettsmiljø, gode skoler og fantastiske turområder.

Eiendommen sogner per i dag til Lilleaker barneskole og Øraker ungdomskole. Det er også flere gode barnehager i nærområdet, her kan nevnes Blokkajordet barnehage (I-5 år), Skogbrynet Kanvas barnehage (I-5 år) og Ingvilds familiebarnehage (I-3 år).

Det er kort gangavstand til Ullern Videregående skole som de senere årene har blitt en av Oslos mest populære skoler.

For tur og rekreasjon er Lysakerelven og Mærradalen velbrukte trenings- og turområder. Begge leder til Bogstadvannet, Sørkedalen og videre inn i Nordmarka. Det er også kort vei til sjøen med Bestumkilen og Sollerudstranda.

For servicetilbud finner man det meste av det man trenger på CC Vest som ligger like i nærheten. Der er det et rikt utvalg av klesbutikker, stor matbutikk, vinmonopol, serveringssteder, treningssenter m.m.

Av kollektivtilbud er Lysaker stasjon like i nærheten, mens bytrikk og buss samt T-banen finnes i nærområdet. Trikkestoppet Furulund ligger i umiddelbar nærhet og tar deg til sentrum på kort tid.

Området består hovedsakelig av eldre villabebyggelse, store grøntområder og et bredt servicetilbud. Her bor man litt utenfor bykjernen med det meste en barnefamilie behøver rundt seg, men samtidig er det kort avstand til sentrum.

Beskrivelse

Felleskostnader inkluderer
Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil felleskostnadene beløpe seg til ca. kr 17,- pr. m² BRA/mnd. Avsetning til vedlikehold vil da normalt ikke være inkludert. Megler har intet ansvar for hva felleskostnadene vil være.

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører vil bli inngått på vegne av sameiet før konstituerende sameiermøte. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

Seksjonseier betaler 3 måneders felleskostnader ved overtagelse som oppstartskapital for sameiet. Seksjonseier må i tillegg dekke eget energiforbruk (varmt vann), strømabonnement, innboforsikring, abonnement for internettilgang (om dette ikke tegnes for alle seksjoner samlet), eiendomsskatt og alle øvrige kostnader relatert til egen seksjon.

Ytterligere informasjon om energiklasse
Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

Organisasjonsform
Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameie og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering vil selger utarbeide vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

Selger forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder, utearealer/fellesarealer, terrasser og andre rettigheter på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som realsameie/del av sameiets fellesareal, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjoner eller som en særskilt seksjon. De andre sameierne har, i henhold til eierseksjonslovens § 31, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan eies av en og samme fysiske/juridiske person.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter for sameiet er utarbeidet og ligger som et vedlegg til dette prospekt. Det forutsettes at vedtektene aksepteres som grunnlag for handelen, og alle sameiere forplikter seg til å medvirke til at disse blir fastslått av konstituerende generalforsamling i sameiet. Selger gis anledning for å gjøre hensiktsmessige endringer av vedtektene.

Adgang til utleie
Eier har full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut til boligformål. Eier av boligen er ansvarlig for at leietagers bruk er i samsvar med sameiets vedtekter og ev. trivselsregler.

Entreprenør
Boligprosjektet vil bli oppført i totalentreprise. Det er innngått endelig avtale med Lierhus AS som entrepenør.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ikke fastsatt enda, da boligene ikke er bygget og seksjonert. Oslo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter faktureres direkte til til sameiet fra Oslo kommune.

Informasjon om eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten beregnes ut fra verdien på eiendommen. Verdien avhenger av hva eiendommen brukes til. Eiendomsskattegrunnlaget er 80% av boligverdien. Deretter trekkes det fra et bunnfradrag på inntil 4,6 millioner kroner og gjelder kun for boliger og fritidsboliger. Dersom det er et beløp tilbake etter at bunnfradraget er trukket fra, er det grunnlag for å betale eiendomsskatt. Skattesatsen utgjør p.t. 3 promille av dette beløpet. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. For nærmere informasjon se Oslo kommunes hjemmeside: https://www.oslo.kommune.no/skattog-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/

Informasjon om formuesverdi
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse ved første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdi for primærboliger (der boligeier er folkeregisteret bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 90%. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser. For nærmere informasjon se www.skatteetaten.no.

Vei, vann og avløp
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Forsikring
Eiendommen og bygget vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Diverse
Leveransebeskrivelsen ligger vedlagt i prospektet og er utarbeidet av selger for å orientere deg som kjøper om bygningens og leilighetenes viktigste funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegning er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Det vil bli anledning til å gjøre tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og bustadoppføringslova.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål ihht. PlanID S-4220, se vedlagte reguleringskart. Reguleringsbestemmelser kan fås hos megler. For informasjon om arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-ogeiendom/

Det foreligger rammetillatelse for tiltaket og dokumentene kan fås ved forespørsel.

Ferdigattest / brukstillatelse
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge innen overtagelse av boligene. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest og midlertidig brukstillatelse på boligene. Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale sluttoppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta uten at midlertidig brukstillatelse foreligger, kan kommunen kreve fraflytting og eventuelt bøter. Ved å velge og overta stopper eventuelle krav om dagbøter. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

Tinglyste heftelser og forpliktelser
Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til kontrakten, kopi kan fås på forhånd ved henvendelse til megler. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysinger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Servitutt av 16.05.1991, dokumentnr. 24284 og servitutt av 10.06.1996, dokumentnr. 30053. Det er tinglyst et ekspropriasjonsskjønn og en kjøpekontrakt hhv. 16.05.1991 og 10.06.1996. Disse gjelder gjennomførte arealoverføringer, og kan ikke ses å ha noen reell betydning for eiendommen i dag.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

25.04.1958 - Dokumentnr: 4505 - Best. om vann/kloakkledn.

16.05.1991 - Dokumentnr: 24284 - Erklæring/avtale
Sak nr 2525/87 ved Oslo byrett. Ekspropriasjonsskjønn
Vækerøvn for strekningen Bestumveien-Ullernchausseen.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1996 - Dokumentnr: 30053 - Kjøpekontrakt
Avtale mellom kjøper Anne Brendhaugen og Staten om
tilbakesalg av hus og tidligere ervervet grunnareal for
tilsammen kr. 265.000,-.

18.07.1873 - Dokumentnr: 90006O - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1

06.11.1874 - Dokumentnr: 90018l - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:4

12.03.1920 - Dokumentnr: 900155 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:114

26.08.1921 - Dokumentnr: 900451 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:122

17.10.1950 - Dokumentnr: 11257 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:545

27.08.1998 - Dokumentnr: 49784 - Grensejustering
omfatter også gnr. 250 bnr. 2, VEIGRUNN - IKKE UTSKILT
Gjelder denne registerenheten med flere

Øvrige kjøpsforhold

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

4 av boligene må selges før byggestart. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid.

Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid (les også forbehold i denne salgsoppgave).

Selger vil fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal vare lenger enn 3 måneder, og skriftlig varsle kjøper når overtakelsesperioden begynner og slutter. Endelig overtagelsesdato vil bli varslet skriftlig 14 dager på forhånd. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Det beregnes evt. dagmulkt fra dette overtakelsestidspunktet.

Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noen krav på dagmulkt eller annen erstatning, se for øvrig bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommene, herunder arbeider med ferdigstillelse av utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeskilt frem til endelig ferdigstillelse.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtagelsesdagen.

Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel.

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

Kjøpsbetingelser

Salg av kontraktsposisjon

Salg av kontraktsposisjon er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil segler fastsette et transportgebyr. Transportgebyret vil normalt utgjøre kr. 50 000,-. Selger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Salg av kontraktsposisjon vil normalt uansett ikke skje tett opp mot ferdigstillelse.

Avbestillinger

Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endringer og tilvalg må uansett betales i sin helhet.

Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene, mot tillegg i pris. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum og innenfor et definert utvalg i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat skriftlig avtale. Etter at bygging er startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet.

Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

- Endringer vil alltid kunne medføre at arkitekt eller entreprenør må vurdere gjennomførbarheten.

- Det er kun mulig å trekke ut deler av leveransen dersom det er gjort særskilt avtale om dette.

- Dersom pristilbud ikke aksepteres sammen med en eventuell tidskonsekvens og innenfor den gitte tidsfrist vil standardleveransen ligge til grunn.

- Selger har krav på vederlag for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. Bustadoppføringslova § 44.

- Det må påregnes å betale veiledende priser for tilvalg, med et påslag på 15% (til dekning av administrasjon, koordinering, garantier, risiko, fortjeneste, med mer).

Alle tilvalgsbestillinger/endringer skal innbetales meglers klientkonto eller faktureres direkte fra selger eller den selger måtte oppnevne. Innbetalinger forbundet med tilvalg/endringer skal ikke utbetales selger eller andre selger måtte oppnevne før skjøtet er tinglyst på kjøper eller det er stilt garanti iht. bustadoppføringslovas § 47. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være

innbetalt før overtagelse og senest samtidig med sluttoppgjøret.

Arealberegninger

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) og (P-rom). BRA er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. P-rom er boligens måleverdige areal innvendig fratrukket innvendige boder. Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste kvadratmeter og er ikke å betrakte som eksakte arealer. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5% mindre eller større enn det markedsførte.

For balkonger, markterrasser og eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi uteareralene et estetisk godt uttrykk.

Betalingsbetingelser

Etter kontraktsignering skal det innbetales 10% av kjøpesummen, med 14 dagers frist så snart garanti iht. bustadoppføringslovas § 12 er stilt på vegne av selger. Innbetalingen må være fri egenkapital. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av 10% av kjøpesummen og restoppgjør.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 (forskuddsgaranti). Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og ved vesentlig forsinkelse for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Selger skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. bustadoppføringslova § 12. Garantien skal stilles før byggearbeidene igangsettes.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på minst 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

Dersom selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører.

Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Selger er forpliktet til å stille garanti etter buofl. så fort selgers forbehold er trukket og man ovenfor kjøper har varslet vedtak om byggestart.

Kjøpesum og omkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller seksjonen er registrert tinglyst hos Statens kartverk, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Boligene selges til fastpris.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpetilbud på fritt grunnlag. I kjøpetilbudet må det spesifiseres hvilke bolig det bys på.

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til megler som formidler bud videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud, oversendes som budskjema, via faks/e-post/leveres til megler. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til juridiske personer, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Det vises til eierseksjonsloven § 23 hvor det fremkommer at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Vedtekter for sameiet er utarbeidet og ligger som et vedlegg til dette prospekt. Det forutsettes at vedtektene aksepteres som grunnlag for handelen, og alle sameiere forplikter seg til å medvirke til at disse blir fastslått av konstituerende generalforsamling i sameiet. Selger gis anledning for å gjøre hensiktsmessige endringer av vedtektene. Eventuelle ønskede endringer må fremmes for sameiets senere generalforsamling. Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet, denne følger vedlagt i prospekt. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Eventuelle ønskede endringer fra budgiver til denne kjøpekontrakten må inntas som forbehold i kjøpstilbud når bud inngis.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert budjournal ved henvendelse til megler.

Salgsbetingelser

Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 («bufl»). Ved salg til andre enn forbruker eller ved salg etter ferdigstillelse inngås særskilt avtale etter avhendingslovens bestemmelser. For øvrig gjelder borettslagsloven og eierseksjonsloven. Prosjektets standard kjøpekontrakt inntatt i prospektet skal legges til grunn for avtaler med forbruker.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Kjøpekontrakt

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet, denne følger vedlagt i prospekt. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Eventuelle ønskede endringer fra budgiver til denne kjøpekontrakten må inntas som forbehold i kjøpstilbud når bud inngis.

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

- 4 av boligene for prosjektet er solgt, selger kan beslutte å igangsette prosjektet med lavere forhåndssalg.

- Generell myndighetsbehandlig gir igangsettingstillatelse og at denne ikke blir påklaget. Igangsettingstillatelsen må gis i god tid før planlagt byggestart.

- Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid, herunder eventuelle prosessuelle steg som måtte forstyrre fremdriften, finansielle forutsetninger og leveranseavtaler. Disse forbeholdene vil også kunne føre til eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting og hjemmelsoverføring.

- De ovennevnte forbeholdene gjelder for en periode på inntil 12 måneder fra annonsert salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 11.06.2020. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldene innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten.

Dersom forbehold gjøres gjeldende gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning av at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.

- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer av omkringliggende bebyggelse og utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og prospektet for øvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede. Alle plantegninger i prospektet er kun ment som illustrasjon og er ikke målbare.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller liknende. Selger tar forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring.

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

De tekniske løsningene skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens egenskaper/funksjon eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringer uten utgrunnet opphold.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner og sammensetninger av usolgte boliger dersom det vurderes som hensiktsmessig. Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandling i kommunen. Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr 12. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

Boligen leveres i byggerengjort stand.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/ kjøpetilbud på fritt grunnlag. Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøtet, må det tas forbehold om dette i bud.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 25.000,- som innbetales til meglers klientkonto. Eventuell endring krever utbygger samtykke. Se ellers bestemmelsene knyttet til salg av kontraktsposisjon.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser underveis i prosjektet.

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

Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette; (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra arkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Tinglysing og gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret vil skje gjennom Nordvik oppgjør AS. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Byggeforskrifter

Alle boligene oppføres etter kravene i TEK 10.

Sentrale lover

Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43) som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til juridiske personer legges avhendingslovens bestemmelser til grunn. Selger står likevel fritt til å selge etter bustadoppføringslova. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 av nr. 65 og annen bakgrunnsrett.

Kjøpekontrakt vil bli inngått iht. standard kjøpekontrakt som kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Dette innebærer at megler må gjennomføre legitimasjons-/kundekontroll av kjøper og selger, samt foreta kontroll av reell kjøper i tilfeller der andre opptrer på kjøpers vegne.

Legitimasjons-/kundekontroll skjer senest på kontraktsmøtet. Hvis legitimasjons-/kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Nordvik Eiendomsmegling er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Dette omfatter transaksjoner som man mistenker involverer utbytte fra straffbar handling, eller skjer som ledd i terrorfinansering. Manglende mulighet for legitimasjons-/kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Meglers vederlag

Selger er etter eiendomsmeglingsloven § 7-2 (1) ansvarlig for betaling av meglers provisjon og dekning av kostnader og utlegg i forbindelse med salget. Meglers krav forfaller til betaling ved avtaleinngåelsen. Meglers vederlag er avtalt til 0,8 % inkl. mva per solgte enhet, samt bonusmodell, kr. 30.000,- tilrettelegging, oppgjørshonorar k. 5.500,- per enhet.

Ansvarlig megler

John Theodorsen, Daglig Leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf 90930976

Saksbehandler 1

Kjetil Nilssen, Partner / Eiendomsmegler MNEF
Tlf 99007770

Saksbehandler 2

Christer Barman Gabrielsen, Partner / Eiendomsmegler MNEF
Tlf 95041364

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Jacob Aalls gate 17
0364 Oslo
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Vækerøveien 30

GENERELT

INNE DØRHÅNDTAK

Leverandør: Habo
Produkt: Dørvrider A13162-16 mm, A13164-19 mm inkl. nøkkelskilt
Utførelse: Børstet stål

INNEDØRER

Leverandør: Swedoor
Produkt: Unique 01L
Utførelse: Klassisk hvit (S0500-N)

PEIS (TILVALG)

PLASSERING OG TYPE
IKKE AVKLART

ELEKTRO

Leverandør: Elko
Produkt: PLUS
Farge: Hvit

Leverandør: Elko
Produkt: Plus
Farge: Hvit

Leverandør: Elko
Produkt: Plus
Farge: Hvit

OVERFLATER/MATERIALER

PARKETT

Leverandør: Proff Parkett
Produkt: McKinley
Utførelse: Børstet hvit matt lakk
Mål: 14x189x1860mm

GULVLISTER

Produkt: Glattkant furu
Utførelse: Klassisk hvit S0500-N
Mål(mm): 12 x 58
INGEN TAKLIST

HIMLING

Gips tak sparkles og males i hvit, med unntak av WC som males i Dempet Sort (S8500-N).

GERIKT-/LISTFRIE VINDUER

FLISER BAD

GULV
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: Lea Trame Matter Lino
Mål: 90x90cm

UTVALGTE VEGGER
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: Lea Trame Canvas Lino og Matter Lino (annenhver) i fiskebensmønster
Mål: GRAM. 38 H (39,2x9,7cm)
(Bad i kjeller 90x90cm Matter Lino)

FLISER WC

GULV
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: Ergon Tr3nd
Farge: Black Concrete
Mål: 60x60cm

FARGESKALA MALING

Alle tak males hvite (unntak av WC)
Det vil bli anledning for tilvalg

Kjøkken
Nr/Navn: 2024 Senses
NCS: S1030-Y50R

Baderom
Nr/Navn: 1145 Band Stone
NCS: S903-Y38R

Soverom
Nr/Navn: 4477 Deco Blue
NCS: S7010-R90B

WC
Nr/Navn: 0552 Tudor
NCS: 1202-Y26R

Nr/Navn: 9938 Dempet Sort
NCS: S8500-N

Grunnfarge
Nr/Navn: 12078 Comfort Grey
NCS: 2703-Y19R

Fargene kan avvike fra disse illustrasjonene, det anbefales å hente ut fargeprøver for eksakte fargegjengivelse

BADEROM

SPEIL

Leverandør: Foss Bad
Produkt: Moon m/belysning
Størrelse: 1stk på Ø80
Plassering: Ø80 midtstilles over servant.

SERVANTARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: SK071 Servantbatteri
Utførelse: Forkrommet

SERVANTMØBEL

Leverandør: INR
Produkt: Viskan Solid eller tilsvarende
Utførelse: Hvit høyglans
Push to open
Servant: Hvit matt steinkompositt
Mål(mm): B 600/800 - Tilpasses badet, D 430

TOALETT

Leverandør: Villeroy & Boch
Produkt: Subway Vegghengt
Utførelse: Alpinhvit
Sete: V&B subway toalettsete og lokk
- med softclose

BETJENINGSPLATE

Leverandør: TECE
Produkt: Square II
Utførelse: Stainless steel

BADEROM

DUSJVEGGER

Produkt: Klart glass, hengslet
Mål: Tilpasses baderom
Utførelse: Krom

DUSJARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: TVM7200 Takdusj
Utførelse: Krom

DUSJSLUK

Leverandør: Purus
Produkt: Square tile insert

WC A2, B2 og C2

SPEIL

Leverandør: Foss Bad
Produkt: Moon m/belysning
Størrelse: Ø60cm
Plassering: Speil midstilles på vegg bak vask (ikke sentrert over servant)

Bilde kun ment som inspirasjon til WC

SERVANTARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: SK071 Servantbatteri
Utførelse: Forkrommet

SERVANT

Leverandør: INR
Produkt: Viskan Grip 40 eller tilsvarende
Farge: Sort eik
Grepslist: Sort
Servant: Hvit matt steinkompositt
Mål(mm): B 405, D 350

TOALETT

Leverandør: Villeroy & Boch
Produkt: Subway Vegghengt
Utførelse: Alpinhvit
Sete: V&B subway toalettsete og lokk
- med softclose

BETJENINGSPLATE

Leverandør: TECE
Produkt: Square II
Utførelse: Stainless steel

KJØKKEN

Bilde kun for illustrasjon av kjøkkenmodell

Kjøkkenleverandør: Fresh Interiør Skøyen/Schüller
Front: UMA Uni Matt Lacquer Laminate
Farge: P192 Lava Black Matt
Håndtak: Håndtaksløst
Benkeplate: Laminat K189 Lava Black Textured, 1,6mm
Vask: Franke Sirius SID 610-50 TH Carbon Black
Backsplash: Bakplate 30cm opp på vegg som avsluttes med en smal hylle på 10cm dybde (samme materiale som benkeplate)

BLANDEBATTERI

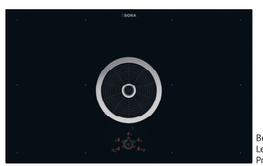
Leverandør: Tapwell
Produkt: RIN984
Utførelse: Matt sort

HVITEVARER

Innbyggingsovn sort
Leverandør: Siemens
Produkt: HB510ABR0S

Helintegrert oppvaskmaskin
Leverandør: Siemens
Produkt: SN636X02AE

Integrert kombiskap
Leverandør: Siemens
Produkt: KI38VV20



Benkeventilator
Leverandør: Bora
Produkt: Basic induksjon

Vækerøveien 30

Nabolaget Ullern/Furulund - vurdert av 98 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	503 barn, 24 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	360 barn, 14 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	790 barn, 26 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Øraker skole (8-10 kl.)	352 barn, 12 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.)	88 barn, 12 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Ullern videregående skole	530 barn, 20 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Persbråten videregående skole	650 barn, 25 klasser	8 min 🚗 4.3 km

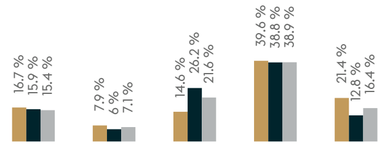
Offentlig transport

Furulund	Linje 13	1 min 🚶 0.1 km
Vækerøveien	Linje 23, 32, 32N	6 min 🚶 0.5 km
Åsjordet	Linje 3	13 min 🚶 1.2 km
Lysaker stasjon	Totalt 11 ulike linjer	15 min 🚶 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 8 km

Barnehager

Skogbrynet Kanvas barnehage (0-5 år...	56 barn, 2 avdelinger	6 min 🚶 0.5 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år)	81 barn, 5 avdelinger	6 min 🚶 0.5 km
Ingvilds familiebarnehage (1-3 år)	8 barn, 2 avdelinger	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullern/Furulund	1 666	704
Oslo og omegn	1 028 278	505 384
Norge	5 942 390	2 682 230

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk/bybane
- Sykkel

Sport

Blokkajordet balløkke	8 min	
Øraker idrettshall	11 min	
Ullern Trening	10 min	
Elixia CC Vest	13 min	

«Polig og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

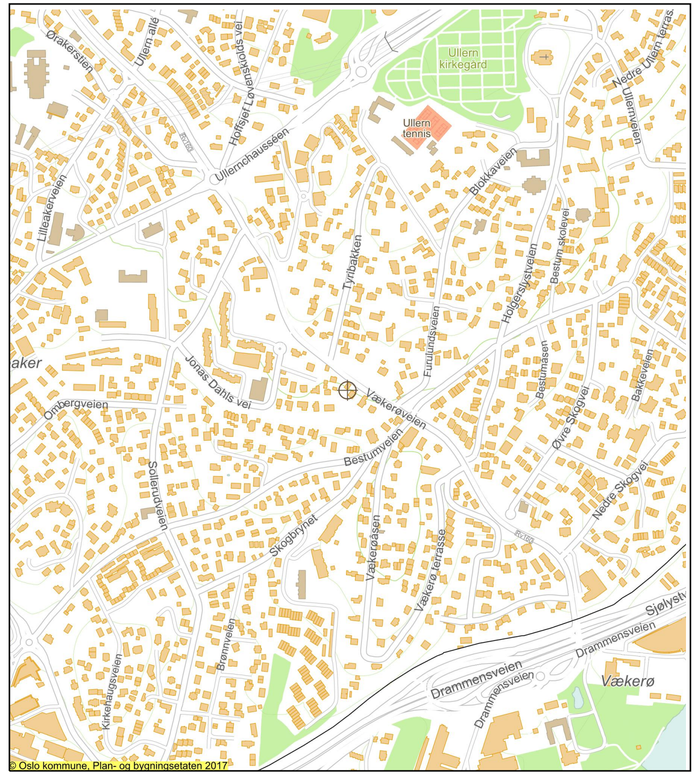
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Vedlikehold hager
Godt veldholdt 87/100

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderinger og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

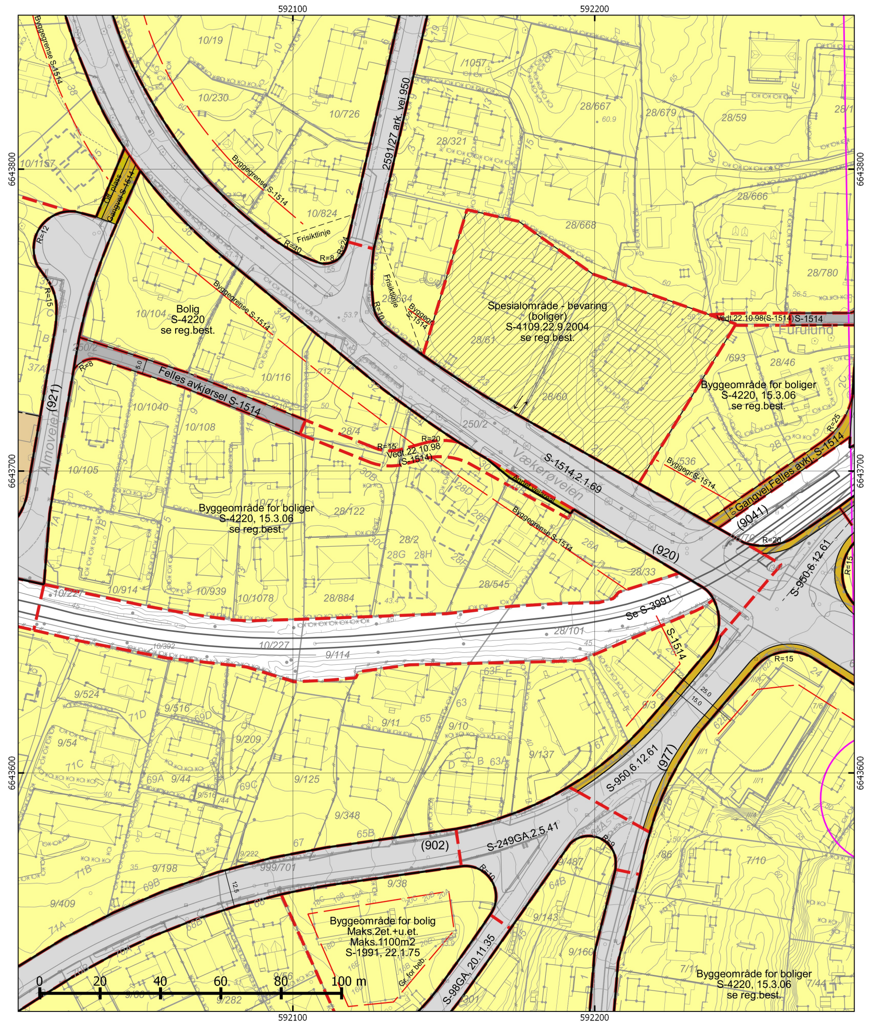
Oversiktskart

Adr.: VÆKERØVEIEN 28 C
Gnr bnr : 28 / 2
Bydel : ULLERN
Skolekrets (2015/2016): LILLEAKER



Dato: 05.06.2019 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Europavei
Kommunal vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Plan- og bygningsetaten	Adresse: VÆKERØVEIEN 28C	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
		PlottID/Best.nr: 111665 / 86383150	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Dato: 05.06.2019	Gnr/Bnr: 28/2	Deres ref.: 41245 / MSNOP_CBG	
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Målestokk 1:1000			
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.	Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	
Originalformat: A3			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nordvik Majorstuen
Jacob Aalls gate 17
0364 OSLO

Dato: 05.06.2019

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86383150
41245 / MSNOP_CBG

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 2

Vi viser til bestilling av 20190604 for VÆKERØVEIEN 28C.

GNR. 28 BNR. 2

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.07.1873.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1858 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

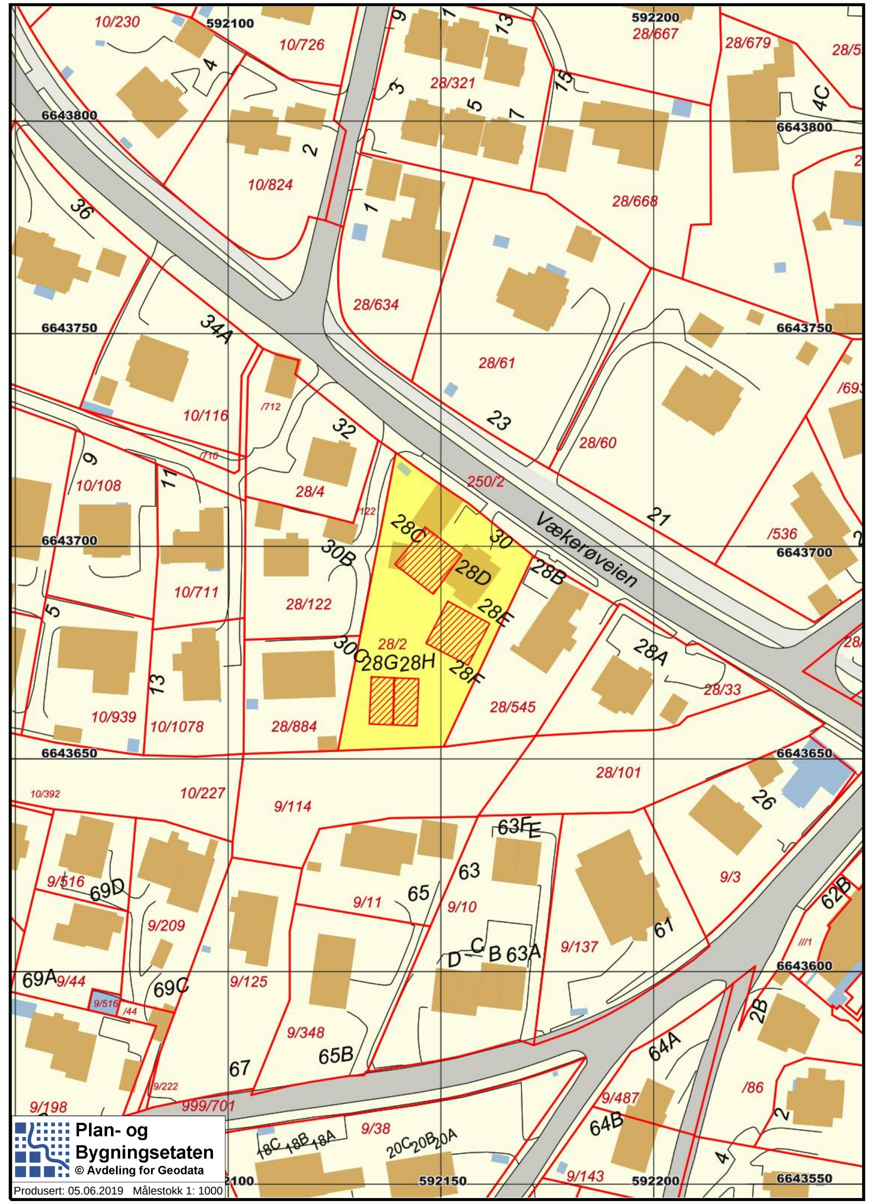
Kristin Tveit
Enhetsleder

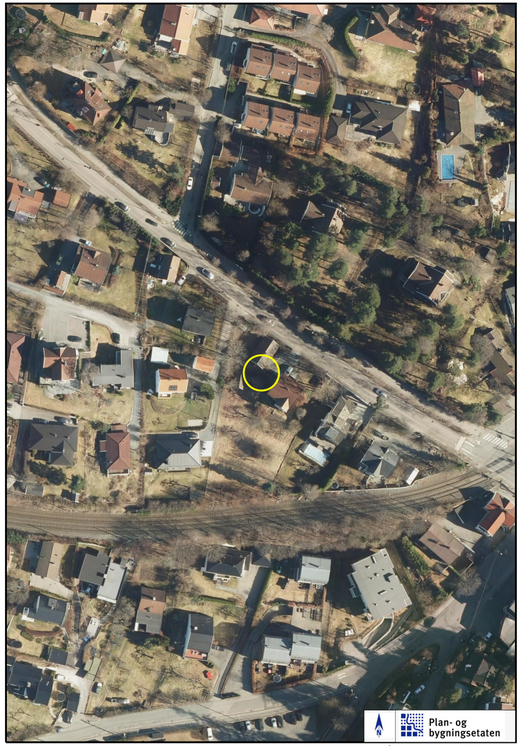
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





VIEKERØVEIEN 28 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.06.2019

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4220

Saken gjelder: REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V021012, V040711, V051114, V121214, V240614, 200401057

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uterealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

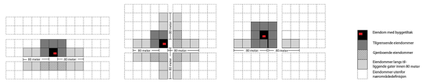
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terreninngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terreninngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utsikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

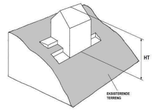
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

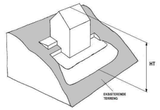
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET VÆKERØVEIEN 30

UTKAST

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er eierseksjonssameiet Vækerøveien 30

Sameiet består av eiendommen gnr 28 bnr 2 i Oslo kommune.

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst (...).

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdspliktenomfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller edeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale månedlig akontobeløp dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseiernes uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Regnskapet skal revideres av en person valgt av årsmøtet. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for edeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

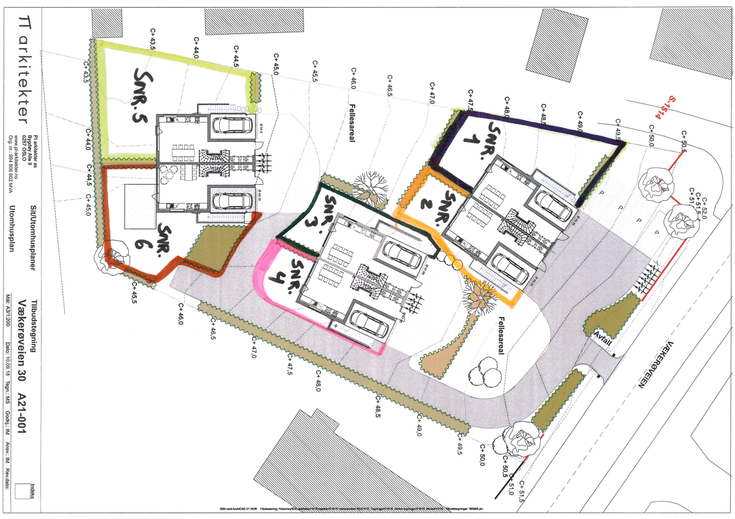
21. Utomhusarealer

Seksjonseierne gis eksklusiv rett til bruk av utomhusarealer iht. vedlagte utomhusplan. Seksjonseierne har sammen eller hver for seg rett til å reseksjonere og slik få arealet tillagt egen seksjon som tilleggsdel. Det til enhver tids sittende styre er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo



VEDLEGG 1

KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Oppdragsnr: 8-5002/19
Omsetningsnr:

Partene

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43, Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 av nr. 65 og annen bakgrunnsrett.

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Født/Org.nr.
Oslo Boligutvikling AS	Vækerøveien 30, 0282 Oslo Tlf: 405 45 595 / E-post: mt@bonum.no	917 894 639

heretter kalt **selger**, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Født/Org.nr.

heretter kalt **kjøper**

1. Salgsobjekt og tilbehør

1.1 Boligen

Selger overdrar til kjøper bolig med i hus nummer_____eierseksjon:

Vækerøveien 30, 0282 Oslo på

Gnr. 28 Bnr. 2 i Oslo kommune Eierandel

m/eiertomt, seksjonsbrøk _____,

Seksjonsnummer tildeles når eiendommen er seksjonert.

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakten.

1.2 Prosjektet

Hjemmelshaver til eiendommen er Oslo Boligutvikling AS.

Prosjektet er planlagt med 6 seksjoner.

1.3 Biloppstillingsplass

Til seksjonen medfølger: 1 carport

Selger forbeholder seg rettet til å avgjøre hvordan biloppstillingsplassene skal organiseres. Dette kan blant annet bli søkt organisert som tilleggsdel(er), del av fellesareal, som næringsseksjon eller anleggseiendom.

Selger forbeholder seg retten til å tildele biloppstillingsplasser ved overtakelse.

1.4 Bod

Til seksjonen medfølger:

Selger forbeholder seg retten til å organisere bodene, og til å tildele boder ved overtakelse.

1.5 Tilbehør

Tilbehør som følger med eiendommen ved handelen:

Se eget vedlegg over løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør leveres:

2. Kjøpesum og omkostninger

2.1 Kjøpesummen

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor kr. 0,00,- - kroner.

2.2 Oppgjør

Overdragelsen gjøres opp på følgende måte:

Til meglers klientkonto senest dagen før overtakelse, Mangler data:	kr.	0,00 ,-
Sum kjøpesum	**kr.**	**0,00 ,-**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke følgende omkostninger:

Trygghetspakke kjøper:	kr.	_____ ,-
Sum omkostninger	**kr.**	**0,00 ,-**
Sum omkostninger med Trygghetspakke kjøper	**kr.**	**_____ ,-**
Sum kjøpesum og omkostninger	**kr.**	**0,00 ,-**
Sum kjøpesum og omkostninger med Trygghetspakke kjøper	**kr.**	**_____ ,-**

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 525,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

2.3 Justering av kjøpesummen

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Partene har ikke anledning til å kreve justering av kjøpesummen ut over det som følger av bustadoppføringsloven eller denne avtalen.

2.4 Endrings- og tilleggsarbeider

Endrings- og tilleggsarbeider vil medføre justeringer av kjøpesummen.

Se for øvrig denne kontraktens punkt 8.

2.5 Meglers honorar

Selger er etter eiendomsmeglingsloven § 7-2 (1) ansvarlig for betaling av meglers provisjon og dekning av kostnader og utlegg i forbindelse med salget. Meglers krav forfaller til betaling ved avtaleinngåelsen.

3. Forbehold

Selger tar følende forbehold ihht. bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum:

- At 4 antall enheter er solgt
- Åpning av byggelån
- At det foreligger igangsettelsestillatelse

- Estimert overlevering, Q4 2020. Det tas forbehold om 4 av boligene er solgt før byggestart. Estimert overtagelse estimeres til ca. 14 måneder etter byggestart. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid. Selger kan beslutte å igangsette prosjektet med lavere forhåndssalg.

- Generell myndighetsbehandlig gir igangsettingstillatelse og at denne ikke blir påklaget. Igangsettingstillatelsen må gis i god tid før planlagt byggestart.

- Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid, herunder eventuelle prosessuelle steg som måtte forstyrre fremdriften, finansielle forutsetninger og leveranseavtaler. Disse forbeholdene vil også kunne føre til eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting og hjemmelsoverføring.

- De ovennevnte forbeholdene gjelder for en periode på inntil 12 måneder fra annonsert salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 11.06.2020. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldene innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilke forbehold som gjøres gjeldene og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom forbehold gjøres gjeldende gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning av at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.

- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer av omkringliggende bebyggelse og utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Salgsinformasjonen er ikke bindende for detaljutforming og farger. Presentasjoner, bilder, planer og skisser i salgsinformasjonen er av illustrativ karakter, og kan avvike fra ferdigstilt prosjekt. Dersom selger anser det som nødvendig eller hensiktsmessig, kan selger foreta endringer fra salgsinformasjonen. Selger kan ikke utføre endringer som reduserer forutsatt standard.

Ved motstrid mellom tegninger og prosjektbeskrivelse gjelder prosjektbeskrivelsen.

Selger tar forbehold om endringer i prosjektet i form av sammenslåing eller deling av usolgte seksjoner. Dette kan medføre endringer i planlagt fasade; herunder blant annet plassering av balkonger og vinduer. Slike endringer utgjør ikke en mangel.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og prospektet for øvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede. Alle plantegninger i prospektet er kun ment som illustrasjon og er ikke målbare.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller liknende. Selger tar forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring.

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

De tekniske løsningene skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens egenskaper/funksjon eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringer uten utgrunnet opphold.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner og sammensetninger av usolgte boliger dersom det vurderes som hensiktsmessig.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandling i kommunen. Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr 12. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

Boligen leveres i byggerengjort stand.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/ kjøpetilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele bolilg uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme bolig.

Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøtet, må det tas forbehold om dette i bud.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 25.000,- som innbetales til meglers klientkonto. Eventuell endring krever utbygger samtykke. Se ellers bestemmelsene knyttet til salg av kontraktsposisjon.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

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

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser underveis i prosjektet.

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

Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette; (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra arkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Tinglysing og gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret vil skje gjennom Nordvik oppgjør AS. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Byggeforskrifter Alle boligene oppføres etter kravene i TEK 10.

4. Garanti

Straks etter avtale er inngått, skal selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Hvis det er tatt forbehold i henhold til bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum, kan selger stille garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt (se kontraktens punkt 3). Det samme gjelder dersom kjøper tar tilsvarende forbehold. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse.

Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse. Garantisummen skal regnes på grunnlag av kjøpesum inkludert andel fellesgjeld.

Ved avtale om forskuddsbetaling fra kjøper, som skal utbetales fra meglers klientkonto til selger, skal selger stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Frem til det er dokumentert at selger stiller garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

5. Oppgjør

5.1. Oppgjørsfunksjonen

Oppgjør mellom partene foretas av:

Nordvik Oppgjør AS, heretter også kalt Nordvik oppgjør
Postboks 217, Homansbyen
0323 Oslo
E-post: oppgjor@nordvikbolig.no

Nordvik oppgjør gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør og besørge at eventuelle pengeheftelser innfris/slettes for selgers regning.

Dersom kjøpesummen i sin helhet går med til å innfri eiendommens pengeheftelser, forplikter selger seg til å betale det beløp som er nødvendig for å innfri eventuelle ytterligere i pengeheftelser og til å betale meglers provisjon, kostnader og utlegg i forbindelse med salget.

5.2. Betalingstidspunkt

Det er avtalt at kjøper skal betale _____%/kr i forskudd. Beløpet forfaller til betaling tre dager etter at begge parter har signert denne kjøpekontrakten, forutsatt at selger har stilt garanti i henhold til bufl § 12/kjøpekontraktens punkt 4.

Dersom forskuddet skal utbetales fra megler til selger, må selger stille forskuddsgaranti, jf bufl § 47.

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til eiendomsmegler senest 3 virkedager før overtakelse.

Kjøper bærer risikoen for at kjøpesum og omkostninger ikke er tilgjengelig på meglers klientkonto innen avtalt tidspunkt, og at det vil medføre forsinket overlevering av boligen.

Hva gjelder forholdet mellom betalingsplikt og garanti, vises det til punkt 4 i denne avtalen.

5.3. Kontoinformasjon

Avtalte forskudd, ubetalt endrings- og tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr. **1450 14 08698, KID: 0819500224**. Alle innbetalinger bes merket med **8-5002/19/Vækerøveien 30**.

Bekreftelse på overført beløp skal sendes per epost til: oppgjor@nordvikbolig.no

Kjøpesum og omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før beløpet er disponibelt på meglers klientkonto. Bruk av bankgiro anbefales ikke. Bankens valuteringsdato anses som innbetalingsdato, og denne datoen vil legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene, og tidspunkt for betaling av kjøpesum.

Overtakelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum og samtlige omkostninger er innbetalt og tilgjengelig på meglers klientkonto.

5.4. Pantedokumenter

Eventuelle pantedokument(er) til kjøpers bank må være oppgjørsavdelingen i hende før overtakelse. Overtakelse gjennomføres ikke dersom pantedokumentet ikke er mottatt hos oppgjørsavdelingen.

5.5. Tinglysing av skjøte

Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som følge av forsinket betaling, er kjøpers ansvar.

Gjennomføringen av oppgjør kan ta noe lenger tid enn det som er vanlig ved salg av bruktbolig, fordi selger skal seksjonere eiendommen. Kjøpesummen står i denne perioden på meglers klientkonto, med mindre selger har stilt forskuddsgaranti i samsvar med bustadoppføringslovens § 47.

Se også kjøpekontraktens punkt 11.2.kjøpers mislighold.

5.6. Igangsettelse av det økonimiske oppgjøret

Utbetaling fra megler til selger skjer når skjøte er tinglyst på kjøper.

Det tar vanligvis cirka 15 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt, til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Kartverkets behandlingstid er varierende, og kan føre til at det går mer enn 15 dager før oppgjør ovenfor selger foretas. Megler kan ikke påvirke behandlingstiden. Uavklarte problemstillinger kan også forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

5.7 Renter

Det utbetales rente til selger på innbetalt kjøpesum, forutsatt sikring av midlene, dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr. Rentesatsen tilsvarer klientkontoens rentesats i banken.

Kjøper godskrives renter frem til overtagelse. Dersom det er stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47, som medfører selger får disposisjonsrett over beløpet, godskrives selger rentene.

5.8. Betingelser for frigivelse av kjøpesummen

- Midlertidig brukstillatelse foreligger.
- Tinglyst skjøte på kjøper.

6. Heftelser

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Boligen overdras fri for pengeheftelser. Pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art utover det som følger av grunnboken. Selger er forpliktet til å underrette megler umiddelbart hvis det blir avholdt utleggsforretninger før skjøtet er tinglyst. Selger er forpliktet til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri - eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt - de lån som fremgår av grunnboksutskriften/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta. Kjøper er kjent med at sletting innebærer en viss behandlingstid.

Kjøper er klar over at selger ved etablering av eierseksjonssameiet vil måtte etablere heftelser på eiendommen som følge av fordelingen av den felleseide eiendommen. Selger skal ved overtagelse informere kjøper om hvilke heftelser som skal registerets på eiendommen.

Sameiet har panterett i seksjonen som sikkerhet for oppfyllelse av felles forpliktelser på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonslovens § 31. Kommunen har lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsutgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2, § 6-1.

7. Tinglysing/sikkerhet

7.1 Skjøte

Samtidig som denne kontrakten signeres, utsteder selger skjøte til kjøper. Skjøtet skal oppbevares hos meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkludert omkostninger (jf. punkt 2).

Dersom flere kjøper eierseksjonens sammen, vil hver kjøper bli oppført med like eierbrøker. Dette gjelder med mindre megler har mottatt skriftlig instruks om noe annet, senest fjorten dager før overtagelse.

Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

7.2. Urådighetserklæring

Selger har utstedt et pantedokument til eiendomsmegler. Pantedokumentet lyder på samlet kjøpesum + 50 % for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder en urådighetserklæring som forhindrer overskjøting og pantsettelse mv. uten samtykke fra megler. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for:

- Forpliktelser som selger har eller måtte få til Nordvik Oppgjør AS, Org.nr.: 814 449 912
- den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen.
- at kjøpers eventuelle pantekreditor får rett prioritet.
- at skjøtet kan overleveres kjøper uten uvedkommende heftelser.
- Oppgjør av kjøpers og selgers forpliktelser i forbindelse med handelen.

Kjøper er klar over at dette pantedokumentet er etablert på hele grunneiendommen, i forkant av seksjonering, men at dette pantet følger med over på den enkelte seksjon frem til det slettes ved oppgjør av den enkelte seksjon. Siden pantedokumentet gjelder flere seksjoner kan dette bli slettet for seksjonen ved samlet sletting, og derfor bli liggende på seksjonen etter overtagelse og tinglysning på den enkelte seksjon. Hvis kjøper krever pantedokumnetet slettet på sin seksjon, vil dette bli gjennomført etter mottatt krav fra kjøper hvis det er grunnlag for sletting.

Megler skal vederlagsfritt kvittere pantedokumentet til avlysing og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet, skjøte er godtatt til tinglysing og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet.

7.3. Tinglysing gjennomføres av oppgjørsavdelingen

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. Endrings- og tilleggsarbeider

Prosjektet er priset med forutsetning om en rasjonell fremdrift hvor standardisering av tekniske løsninger og materialer er avgjørende for pris og fremdrift. Valg utover tilvalgslisten kan medføre uforholdsmessige kostnader og forsinke ferdigstillelse. Selger har rett til å kreve forholdsmessig tilleggsbetaling og tilleggsfrist ved avtalte endringer, jf. bustadoppføringslova § 11.

Ved endringer eller tilleggsarbeider skal selger gi kjøper en skriftlig redegjørelse som angir endringens tidsmessige og kostnadsmessige konsekvens. Avtale om endringer eller tilleggsarbeider skal være skriftlig og angi størrelsen på vederlag og endrede frister skal angis.

Selger kan kreve betaling for utredninger, tegninger utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser, jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger har rett til å fakturere kjøper for tilleggs- og endringsarbeider før utførelsen av disse. Inntil overtakelse og sluttoppgjør finner sted, skal slikt vederlag innbetales til meglers klientkonto. Utbetaling av vederlag for tilleggs- og endringsarbeider fra meglers klientkonto til selger forut for overtakelse og sluttoppgjør, fordrer at det stilles sikkerhet i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

9. Tomt og utendørsarbeider

Utomhusarealet skal leveres i henhold til utomhusplanen og salgsinformasjonen vedlagt denne kontrakten.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger forplikter seg til å ferdigstille dette så snart som mulig etter at bebyggelsen er ferdig.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, skilt mv. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiet, ved styret, overtar fellesarealet på vegne av seksjonseierne og herunder også på vegne av kjøper. Ved signering av denne kontrakten gir kjøper styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten gir også styret rett til å beslutte eventuelle tilbakehold/deponering for uferdige eller mangelfulle arbeider.

10. Overtagelse

10.1. Tidspunktet for overtagelse

Estimert overlevering, Q4 2020. Det tas forbehold om at 4 av boligene er solgt før byggestart. Antatt overtagelse estimeres til ca. 14 måneder etter byggestart. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid. Selger kan beslutte å igangsette prosjektet med lavere forhåndssalg. Planlagt overtakelse meddeles samtidig med varsel om byggestart. Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Perioden gjelder ikke som bindende og dagmulktsbelagt frist. Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 14 dagers varsel. Denne dato gjelder som partenes avtalte overtakelsesdato.

Antatt overtakelsestidspunkt ovenfor er ikke en avtalt frist for overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 10.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge på overtakelsestidspunktet.

Før overtakelse gjennomføres, forplikter selger seg til å ta kontakt med megler for å få bekreftet at fullt oppgjør er innbetalt.

Dersom oppstart forskyves, forskyves også planlagt overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser krav på dagsmulkt.

Partene kan etter kontraktinngåelse avtale en tidligere overtakelse. Det beregnes dagmulkt fra den nye fristen.

Selger vil normalt innkalle kjøper til en forhåndsbefaring av Eiendommen ca. 2 uker før overtakelsen. Fra forhåndsbefaringen skal det føres protokoll som skal signeres av begge parter. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil/avvik, slik at disse kan tilstrebes utbedret før overtagelse. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtakelsesdato, dersom vilkårene i bustadoppføringslova §§ 11 er oppfylt.

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger innkaller Kjøper til overtakelsesforretning med minst 7 dagers skriftlig varsel. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av Eiendommen hvor begge parter deltar. Det skal føres protokoll over befaringen som skal undertegnes av partene. Eiendommen overtas i byggerengjort stand.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer alle eiendommens eventuelle inntekter.

Når risikoen for eierseksjonen har gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som selger ikke svarer for.

10.3 Overtagelsesforretning

På overtakelsen skal partene gjennomgå boligen sammen.

Selger skal sørge for at det utarbeides en overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter.

Kjøper skal under overtakelsen fremme eventuelle reklamasjoner for synlige feil og mangler. Manglende reklamasjon under overtakelse kan føre til at mangelen ikke kan påberopes på et senere tidspunkt. Eventuelle reklamasjoner, og selgers standpunkt til disse, skal nedtegnes i overtakelsesprotokollen.

Boligen skal overleveres i byggrengjort stand.

Overtakelsesprotokollen skal selger umiddelbart sende til megler.

11. Kjøper og selgers mislighold

11.1 Selgers mislighold

11.1.1 Reklamasjon

Kjøper må reklamere til selger innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Kjøper må reklamere så fort som mulig for mangler som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, jf. bustadoppføringslova § 30 (2).

11.1.2 Mangler

Dersom eiendommen har en mangel kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kapittel IV og V kreve retting, prisavslag, erstatning, heving, deponering og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

I nye bygg forventes i noen grad sprekker i tapet, svinnriss, maling ved skjøter og sammenføyinger etc. Slike forhold utgjør ikke en mangel.

11.1.3 Forsinkelse

Dersom selger ikke oppfyller sine forpliktelser etter avtalen til rett tid, kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kapittel III, kreve dagmulkt, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dagmulktskrav skal rettes mot selger. Satsen for dagmulkt er 0,75 promille, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves dersom forsinkelsen skyldes forhold som selger ikke har kontroll over, eksempelvis streik, lockout eller lignende.

11.2 Kjøpers mislighold

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova stanse arbeidene, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av andelen til kjøperen.

Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når det, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti –

dager etter forfallsdato. Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å heve kjøpet, jf. bustadoppføringslova § 57.

11.3 Utkastelse

Hvis kjøper har overtatt eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller annet ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar kjøperen utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdelseslova § 4-18 og § 13-2 (2), bokstav e.

12. Forsikring

Innboforsikring må tegnes av kjøper fra overtakelsesdatoen.

Eierseksjonssameiet vil tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Frem til eierseksjonssameiet har tegnet slik forsikring plikter Selger å besørge at Selgers forsikring dekker eventuelle forsikringsbehov for eiendommen.

13. Avbestilling

Dersom kjøper avbestiller før byggestart er vedtatt, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr stort kroner:_____

Ved avbestilling etter vedtatt byggestart, har selger krav på full erstatning for sitt økonomiske tap, jf. bustadoppføringslova § 53. Kjøper gjøres oppmerksom på at erstatningskravet kan bli omfattende.

14. Etablering av eierseksjonssameie

Boligen vil, sammen med de øvrige seksjonene, bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet skal styres og driftes i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.

Kjøper og kjøpers rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Kjøper er forpliktet til å følge de vedtekter som til enhver tid gjelder.

Kjøper plikter fra overtakelsestidspunktet å betale en forholdsmessig del av sameiets driftsutgifter.

Vedtekter og budsjett over driftsutgifter fastsettes i ekstraordinært årsmøte.

15. Diverse

Det er innført eiendomsskatt i eiendommens kommune. Ta kontakt med kommunen for informasjon om skattesats eller andre spørsmål relatert til eiendomsskatten.

Både kjøper og selger samtykker til at eiendomsmegler etter forespørsel fra forsikringsselskap eller advokat kan utlevere dokumenter som er utarbeidet i forbindelse med handelen. Dette omfatter ikke e-poster eller annen korrespondanse mellom megler og kjøper eller selger.

16. Særlige bestemmelser

Ferdsel på byggeplassen før overtakelse er ikke tillatt. Dersom kjøper skal besøke byggeplassen må dette skje i følge med en representant fra selger.

Det vil være byggeaktivitet rundt boligen også etter overtakelse. Kjøper aksepterer de ulemper dette medfører og er kjent med at det en tid etter overtakelse fortsatt kan være bygg- og anleggsaktivitet.

Denne kontrakt kan ikke transporteres og gjelder individuelt for kjøper/ For transport av kontraktsposisjon gjelder følgende:

- *Gebyr selger*
- *Gebyr megler*
- *Type transportkontrakt*
- *Betydning garanti*
- *Endringer og tillegg*
- *Konsekvens av at kjøpers kontraktspart ikke oppfyller kontrakts og oppgjørsbestemmelsene; leilighet overskjøtes til kjøper*

17. Vedlegg

Kjøper har fått seg forelagt følgende:

- Salgsoppgave med vedlegg, herunder prosjektbeskrivelse
- Bekreftede grunnboksutskrifter, á jour per_____
- Bekreftet utskrift av tinglyste erklæringer_____
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen
- Målebrev/arealbekreftelse
- Annet:

Tilleggsavtaler til denne avtalen som inngås etter denne kjøpekontrakten, gjelder foran denne avtalen.

Partene er kjent med at denne kontrakten er en avtale mellom kjøper og selger, og at megler ikke bærer noen oppfyllingsrisiko for de respektive forpliktelsene som kjøper og selger har påtatt seg.

Kontrakt med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, som har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende.

*****

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beholdes av megler.

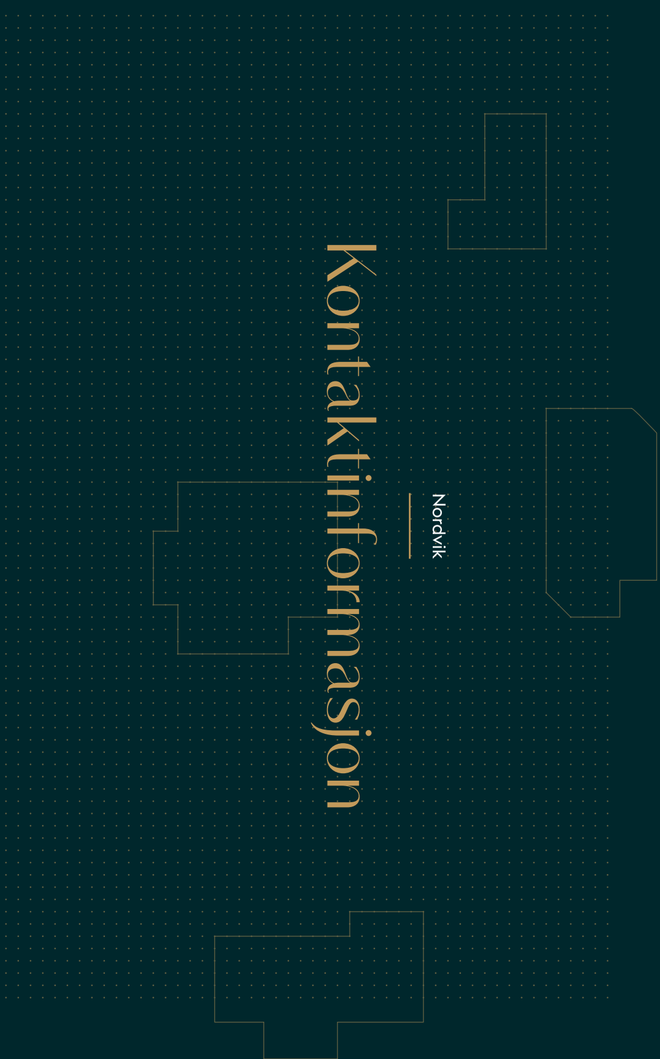
Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtakelse og signere overtakelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Oslo, den _____
Selger

_____
Oslo Boligutvikling AS

Kjøper

_____



Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Jacob Aalls gate 17, 0364 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen godt. Hver gate, hver park, hver bygård og oppgang. Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23 33 28 00

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2.Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-5002/19

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vækerøveien 30, 0282 OSLO
Betegnelse: GNR: 28 BNR: 2 i OSLO HUS:_____

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Kontanter ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ E-post: _____ E-post 2: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____

Underskrift: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no