BYGDØYNESVEIEN 9



Dette PDF-dokumentet er kun ment som eksempel på arbeid og er ikke et juridisk bindende salgsprospekt. Endringer kan ha forekommet i prospektet etter denne versjonen.

BYGDØYNESVEIEN 9

BYGDØYNESVEIEN 9

I EN BY, PÅ EN ØY, I EN HAGE

Våkne i stille omgivelser. Sette bare føtter på vakre gulv. Se sjø og himmel gå i ett i horisonten. Et liv gjennom årstider under en vidstrakt himmel, et steinkast fra stranden om sommeren og med skiløyper inn i den hvite Kongeskogen om vinteren. Et vakkert hjem med håndplukkede materialer og kvalitet du kan kjenne når du lar hånden gli over flatene. Noen ganger stemmer alt, og dette er et slikt sted.

Velkommen til Bygdøynesveien 9.



BYGDØYNESVEIEN 9

Leilighet 3, 4 og 5. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

INNHOLD

NÆROMRÅDET
Livet på Bygdøy 16

PROSJEKTET
Når kun det beste er godt nok 28
Arkitektens tanker 34

LEILIGHETENE
Åpent lyst og god plass 44
Det viktigste rommet 50
Når overgangen mellom ute og inne viskes ut 54
Interiørarkitektens tanker 56
Å bade i lys 61

KVALITETER
Kvalitet er noe du merker 65
Belysning 67
Kjøkken og garderobe 71
Baderom 75
Dører og vinduer 79
Muligheter 83

TEGNINGER
Leilighetsoversikt 100
Leilighet 1 103
Leilighet 2 111
Leilighet 3 121
Leilighet 4 129
Leilighet 5 139

VIKTIGE OPPLYSNINGER
Salgsoppgave 150
Leveransebeskrivelse 158
Parkeringskjeller 162
Vedlegg 165
Megler 186
Kontaktinformasjon 188

NÆROMRÅDET

Bygdøynesveien 9 ligger på et sørvendt høydedrag på Bygdøy, et steinkast fra sjøen med utsikt over Oslofjorden og Langviksbukta. Dette er et av de mest attraktive boligstrøkene i Oslo, der det sjelden er boliger til salgs.

BYGDØYNESVEIEN 9

BYGDØYNESVEIEN 9

Oversiktsbilde. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

Livet på Bygdøy

Hvor mange naturskjønne tomter i nabolaget innbyr til samme overblikk og utsyn, som Bygdøynesveien 9? Antageligvis ingen.

Noe av det første som møter deg når du kommer til Bygdøy, er den vakre, hvite kongsgården, som er i full drift og blant annet produserer honning, som selges i den lille nærbutikken på øya. Om våren kan du se kongens kuer som slippes ut på sommerbeite, og få ting slår en løpetur gjennom de store, grønne skogene, der det en gang var jakt med lystslottet Oscarshall som midtpunkt.

Bygdøy har mye å by på, ikke minst for den maritimt orienterte. Har du båt, ligger Kongelig Norsk Seilforening ved Dronningen med sin velutstyrte marina, praktisk plassert i enden av Huk aveny. Her kan du også nyte god mat og drikke på Lanternen restaurant, eller besøke den mer tilbaketrukne Lille Herbern for en kveld med deilig sjømat og god drikke etter en dag på fjorden.

Bygdøy har også mange badestrender, som legendariske Huk og Bygdøy sjøbad, i tillegg til en av landets beste rideskoler og en svært aktiv tennisklubb. Hvert år kan du oppleve landets kanskje koseligste julemarked på Norsk Folkemuseum, som sammen med Kon-Tiki-museet, Frammuseet og Norsk Maritimt Museum utgjør populære utfluktsmål når du får gjester på besøk.



Oversiktsbilde. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

BYGDØYNESVEIEN 9

BYGDØYNESVEIEN 9

BYGDØYNESVEIEN 9

PROSJEKTET

Å bo i Bygdøynesveien 9 er å bo i en utsikt – med stor U. Her er fjorden, årstidene og solens vandring det viktigste interiøret. Dette er boliger som er designet for et liv med sømløs overgang mellom inne og ute.

BYGDØYNESVEIEN 9

Leilighet 3, 4 og 5. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

Når kun det beste er godt nok

Bygdøynesveien 9 er oppført i en kombinasjon av glass og lys teglstein i et stramt og moderne arkitektonisk uttrykk. Dette er egenartet arkitektur som samtidig er i harmoni med omgivelsene og viderefører den ærverdige ambassade- og villatypologien langs Bygdøynesveien.

Selve bygningene oppleves ulikt fra forskjellige vinkler, og alle leilighetene ligger skjermet fra innsyn og støy.



Fasadedetalj. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme. ▶

BYGDØYNESVEIEN 9

Leilighet 1 og 2. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

BYGDØYNESVEIEN 9

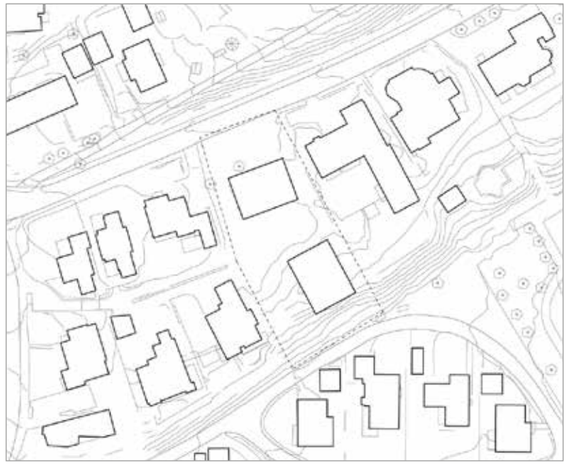
BYGDØYNESVEIEN 9

Leilighet 4. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

Arkitektens tanker

Bygdøynesveien 9 er mer enn fem drømmeleiligheter.
For oss og mange flere er det drømmejobben.

En stor tomt på et sørvendt høydedrag midt på Bygdøy skaper begeistring, skyhøye forventninger og ansvar. Vi startet med et konsept som danner en helhetlig bebyggelsesstruktur og viderefører den ærverdige ambassade- og villatypologien langs Bygdøynesveien. Samtidig skaper plassering av bebyggelsen enestående sol- og utsiktsforhold for alle leilighetene og skjermer mot veien og naboene.







Fasadedetalj. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

«Etter konseptfasen inviterte vi et stort skreddersydd team med fremragende kompetanse og erfaring innen ulike fag.»

Hvert unntak i de enkle volumene øker bokvalitet og tilfører en variasjon til fasadene. Riktig balanse mellom store åpninger og massiv tegl understreker fasadegrepene og skaper en arkitektur som fremstår representativ mot Bygdøynesveien, privat og innbydende mot hagen og storslått mot sjøen.

Konseptet med en stor leilighet per plan er enkelt og skaper lyse rom med utsikt i alle himmelretninger. Trapper og heiser er planlagt slik at alle leilighetene får best mulig forbindelse mellom hovedplan, takterrasse, inngang, privat garasje og tilleggsarealer.

Arkitektmodell av fasade leilighet 3, 4 og 5. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Etter konseptfasen inviterte vi et stort skreddersydd team med fremragende kompetanse og erfaring innen ulike fag. Sammen tok vi oss god tid til å utfordre valgene, dyrke frem kvalitetene og innlemme konstruksjon og teknisk utstyr. I dag er vi veldig stolte av å kunne presentere et usedvanlig gjennomarbeidet prosjekt.

Om kort tid blir Bygdøynesveien 9 en krevende og inspirerende arbeidsplass for utallige håndverkere. Lenge før dere flytter inn spises det lunsj i hagen og matpakker på takterrassen. Utsikten kommer til å minne oss alle hver dag om at vi skaper noe unikt og vi ser frem til å følge opp byggeprosessen med høy intensitet, kunnskap og entusiasme for å skape en felles drøm.

Lie Øyen Arkitekter



Utsikt leilighet 4 og 5. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

BYGDØYNESVEIEN 9

Garasje – leilighet 4 og 5. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

GARASJE

Det medfølger 2 parkeringsplasser i lukket garasje med heis, til hver leilighet.

LEILIGHETENE

Bygdøynesveien 9 inneholder fem forskjellige leiligheter med det til felles at de alle har direkte adkomst, sjøutsikt og skjermet beliggenhet.

BYGDØYNESVEIEN 9

ÅPENT, LYST OG GOD PLASS

–

Leiligheten møter deg med store, åpne oppholdsrom. Her får vakker kunst og designklassikere den plassen de fortjener, samtidig som hjemmet ditt har både lune gjemmesteder og plass til lange middager med utsikt over sjøen.

Hovedsoverommet er laget for at du skal våkne med en opplevelse av privat luksus. Morgenen fortsetter på det lyse, stilrene badet, og på kjøkkenet er hver detalj tegnet og tilpasset med et skarpt øye. Leiligheten har også en egen arbeidsplass som er perfekt for dager med hjemmekontor.



Stue og terrasse – leilighet 4. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme. ▶

BYGDØYNESVEIEN 9



Spisestue – leilighet 4. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

BYGDØYNESVEIEN 9

Stue – leilighet 4. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

DET VIKTIGSTE ROMMET

I Bygdøynesveien har hver eneste leilighet sitt eget skreddersydde kjøkken. Med utgangspunkt i eksklusive Poliform i serien Shape, levert av Expo Nova, tilpasses innredningen slik du vil ha det.

Her finner du roen mens du lager mat, enten det er søndagsfrokost til familien med radioen lavt på i bakgrunnen, eller du nynner over grytene mens du venter venner på besøk. Kanskje har du hentet urter i hagen, kanskje har du et lite glass på benken. Kanskje bruker du den kniven du kjøpte for å feire at du har et kjøkken som dette.



Kjøkken – leilighet 4. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme. ▶



BYGDØYNESVEIEN 9

Kjøkken – leilighet 4. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

NÅR OVERGANGEN MELLOM UTE OG INNE VISKES UT

Takterrassene i Bygdøynesveien 9 gir deg nesten en følelse av å sveve der du ser utover grønne hager, hvite villaer og kanskje en seilbåt i det fjerne. På kalde dager mens vinden tar tak i trærne, og fjorden går hvit i synsranden, kan du sitte lunt i den øverste etasjen.

Fasaden består av lange horisontale vinduer mot sør og vest og vinduer som kan åpnes mot nord og øst, mens skyvedører fra Sky-Frame mot terrassene sikrer en sømløs overgang mellom inne og ute.



Utsikt fra takterrasse – leilighet 2. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme. ▶

BYGDØYNESVEIEN 9

Interiørarkitektens tanker

Paulsen & Nilsen er et Oslo-basert studio som ble etablert i 2009, og drives av interiørarkitektene Mariann Paulsen og Kristine Nilsen.

Skrevet av:
Mariann Paulsen
Interiørarkitekt, Paulsen & Nilsen

Helt fra tidlig fase har Paulsen & Nilsen jobbet grundig med innvendig planløsning for å sikre at leilighetene i Bygdøynesveien 9 har alle de funksjonene vi mener er essensielt i et prosjekt som dette.

Siktlinjer og dagslys har vært viktig og styrende, hvor store vinduer gir leilighetene rikelig med naturlig lys, og skaper gode overganger mellom inne og ute. Alle de fem leilighetene har store åpne oppholdsrom som gir mulighet for en generøs og sosial møblering.

Kjøkkenene er detaljtegnet og skreddersydd til hver leilighet for å optimalisere design og funksjon. I tillegg har leilighetene romslige og separate vaskerom med mye oppbevaringsplass.

Alle soverom har eget bad, hvor mastersoverom har ensuite med frittstående badekar og walk-in garderobe. En arbeidsplass er tilrettelagt i alle leilighetene for dager med hjemmekontor.

Paulsen & Nilsen har hatt stort fokus på å utarbeide en ren, lys og lett materialpalett med gode kvaliteter som er varig over tid. For å sikre kvaliteten har vi gjort et nøye utvalg av leverandører hvor kun det beste er godt nok. Her vil du som kjøper enkelt kunne forme leiligheten til ditt personlige hjem.

Kjøkken – leilighet 4. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme. ▶

BYGDØYNESVEIEN 9

BYGDØYNESVEIEN 9

Soverom – leilighet 2. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Å BADE I LYS

Badet skal være et sted for harmoni og velvære, samtidig som det er funksjonelt. I Bygdøynesveien 9 har alle hovedsoverom direkte adgang til deilige, lune bad med store fliser på gulv og vegger, frittstående badekar og et flott lys. Armaturene skinner i krom fra Dornbracht, toalettet er fra Catalano, og innredningen er signert italienske Antonio Lupi fra Expo Nova.

◀ Bad – leilighet 3. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

KVALITETER

Det finnes alltid noe du *egentlig* vil ha, og i Bygdøynesveien 9 har vi lagt listen på dette nivået. Enten det gjelder gulv eller innredning, har valget falt på de beste leverandørene av varige, naturlige og vakre materialer utført i solid og nøyaktig håndverk.

BYGDØYNESVEIEN 9



Kvalitet er noe du merker

Det er blitt sagt at god kvalitet kjennetegnes ved at ting bare fungerer uten at du legger merke til det. Som når kjøkkenskuffene lukker seg med et lite sukk. Når gulvet føles mykt mot nakne føtter. Eller når glassrekkverket på verandaen ikke bryter med utsikten.

Derfor er kjøkkenet innredet med produkter fra Poliform, en av verdens ledende produsenter av high-end-møbler. Designere som Jean-Marie Massaud har levert garderobeløsninger og flotte møbelkolleksjoner du kan velge fra. På badet har vi valgt tyske Dornbracht med sine prisbelønte blandebatterier og Bera&Beren-fliser fra Living Ceramics. Skyvedørene til terrasser og verandaer leveres av sveitsiske Sky-Frame.

Alle leverandører, enten de står for lysbrytere eller dørhåndtak, er valgt med tanke på at kvaliteten i Bygdøynesveien 9 skal være til å ta og føle på.

BELYSNING

BYGDØYNESVEIEN 9



stokkan lys

STOKKAN LYS

Med over 50 års erfaring i det norske markedet, er Stokkan Lys ledende i landet på å skape kreative lystekniske løsninger med funksjon, design, estetikk og miljø som hovedmål. Dette ved hjelp av kvalitetsprodukter kombinert med høy kompetanse og servicegrad.

Alle bilder i dette oppslaget er produktbilder fra produsent ment som inspirasjon.

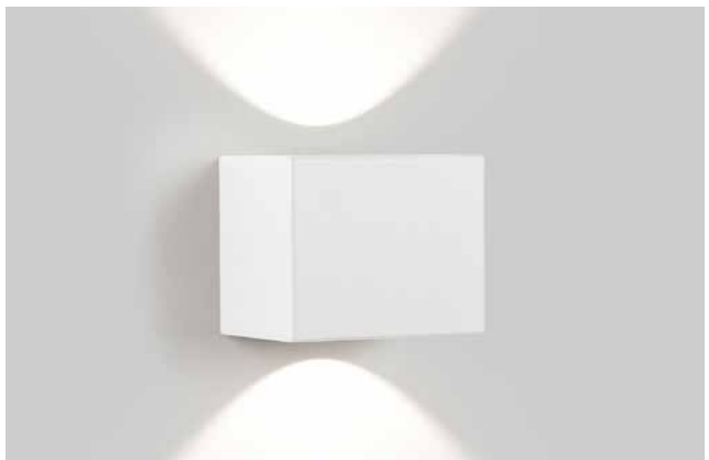
BYGDØYNESVEIEN 9





Godt lysdesign bringer frem de iboende kvalitetene som hver leilighet har å by på.









KJØKKEN & GARDEROBE

BYGDØYNESVEIEN 9



Poliform

EXPO NOVA

POLIFORM

Kjøkken: Modell - Shape
Garderobe: Modell - Senzafine

Poliform ble etablert i 1942, og er i dag en av verdens ledende produsenter av moderne high-end møbler og innredninger til hele huset. Kjøkken og garderober i topp kvalitet kombinert med flotte møbelkolleksjoner fra ledende designere som Jean Marie Massaud, danner en unik helhet som du kan fylle ditt hjem med.

Alle bilder i dette oppslaget er produktbilder fra produsent ment som inspirasjon.

BYGDØYNESVEIEN 9





Orden og system
har aldri vært enklere
med Poliform sine
elegante kjøkken- og
garderobeløsninger







BADEROM





DORN BRACHT

Livingceramics

BADEROMSARMATUR & FLIS

Dornbracht - Meta
Dornbracht er en produsent av blandebatterier med hovedkontor i Iserlohn i Tyskland. De står for høy produktkvalitet og innovativt design. Med sine blandebatterier i premium-klassen har de vunnet mange priser og opptrer som en pådriver av utvikling og trender i bransjen. De er kjente for sitt samarbeid med blant andre Sieger Design og Matteo Thun.

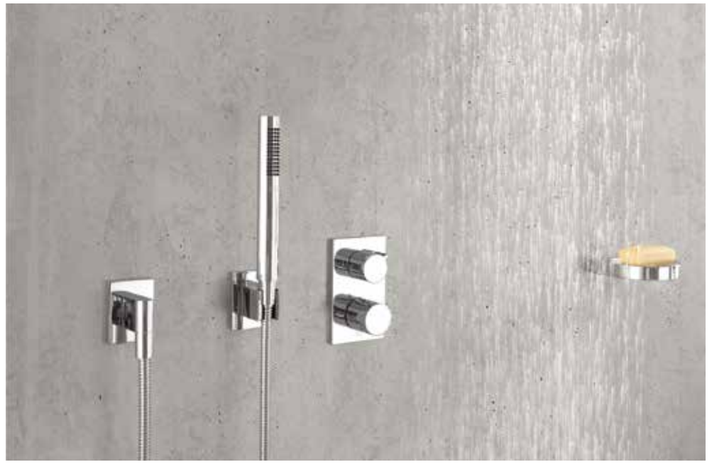
Living Ceramics- Bera & Beren
Living Ceramics ønsker å tilby unike keramiske løsninger som svarer til dagens krav og er tilpasset brukers behov både i private og offentlige rom. Innovasjon og design er grunnleggende pilarer. De er oppatt av å levere høykvalitetes fliser i tråd med trendbildet.

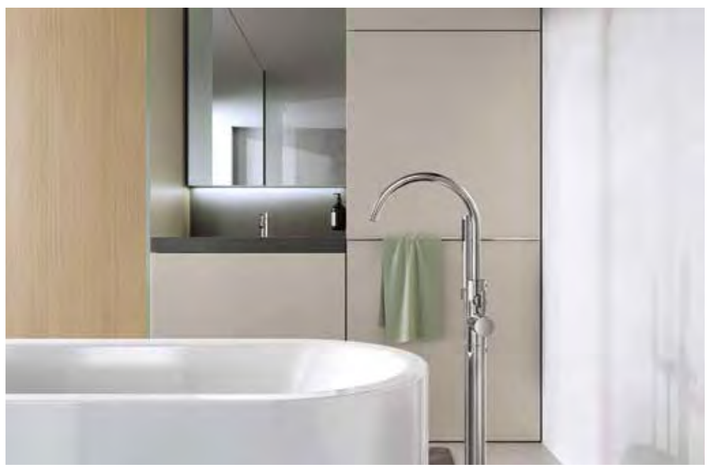
Alle bilder i dette oppslaget er produktbilder fra produsent ment som inspirasjon.





Klare linjer og elegante former er to stikkord for både Dornbracht og Living Ceramics. Kvalitet er et annet.









Kjøkken/terrasse – leilighet 4. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

BYGDØYNESVEIEN 9

DØRER OG VINDUER



SKYVEDØRER OG VINDUER

Sky-Frames posisjon som verdens ledende skyvevindussystem ble oppnådd gjennom ensidig engasjement kombinert med dyp teknisk, arkitektonisk og romlig designkompetanse med lokalisering av utviklings- og produksjonsoperasjoner i Sveits. Sky-Frame-produkter finnes nå i flere tusen eiendommer over hele verden.

Alle bilder i dette oppslaget er produktbilder fra produsent ment som inspirasjon.

SKY-FRAME





Vinduer og dører som er kjent over hele verden for «sine erfaringer, tradisjoner og ferdigheter»

BYGDØYNESVEIEN 9



MULIGHETER

BYGDØYNESVEIEN 9

TILLEGGSAREAL

I tillegg til leiligheten tilbys muligheten for å skaffe seg noe ytterst unikt - en underverden av unike materialer, lyssettinger og romlige opplevelser. Forbundet med både heis og trapp fra leiligheten vil underetasjen oppleves som en integrert del av boligen, men samtidig gi en helt annen opplevelse. Her tilbys muligheten for en skreddersydd løsning.



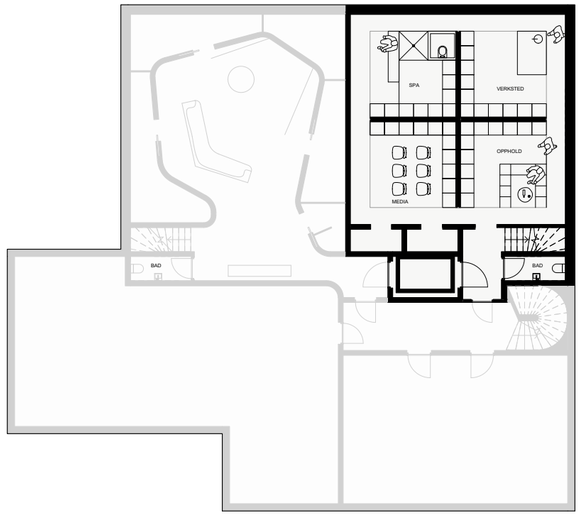


Muligheter tilleggsareal – leilighet 4 og 5. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

DEN SOM ØNSKER ALT

Muligheter for spa, vinrom og eget treningsrom.

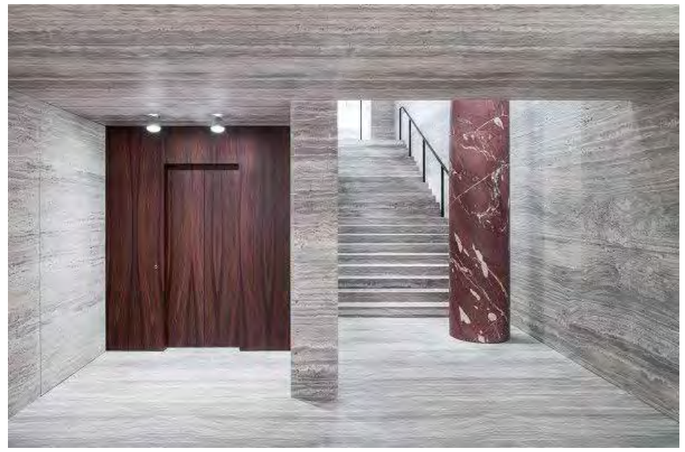
Matrisen



Grotten



Muligheter tilleggsareal – leilighet 3. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.







Muligheter tilleggsareal – leilighet 4 og 5. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

FOR DEN AKTIVE

Hvorfor dra på treningsstudio når du kan ha ditt helt eget private treningsrom hjemme. Det har aldri vært lettere å få inn en treningsøkt.





BYGDØYNESVEIEN 9



Muligheter tilleggsareal – leilighet 4 og 5. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

FOR FILM-/SERIEENTUSIASTEN

Med privat mediarom kan du lene deg tilbake og forsvinne inn i en annen verden.





FOR VINKJENNEREN

Er du interessert i vin kan du få din helt private vinkjeller hvor alle de dyrbare dråpene blir bevart under perfekte forhold.





Muligheter tilleggsareal – leilighet 4 og 5. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

BYGDØYNESVEIEN 9

FOR KUNSTSAMLEREN

Et hvelv, temperert og ventilert, for å lagre og skue kunst.

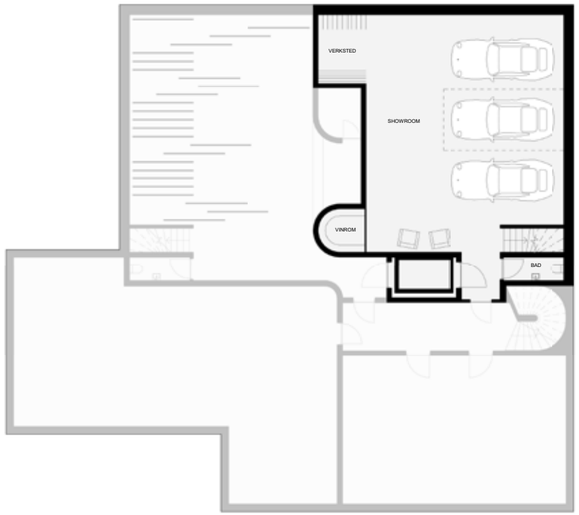


Muligheter tilleggsareal – leilighet 4 og 5. Bilde ment som illustrasjon og viser tilvalg.

BYGDØYNES 9

FOR BILENTUSIASTEN

Lukten av olje og refleksjoner fra karosseriet i den dunkle belysningen. Et sted å stille ut biler knyttet med bilheis til egen garasje.





Muligheter tilleggsareal – leilighet 4 og 5. Bilde ment som illustrasjon og viser tilvalg.

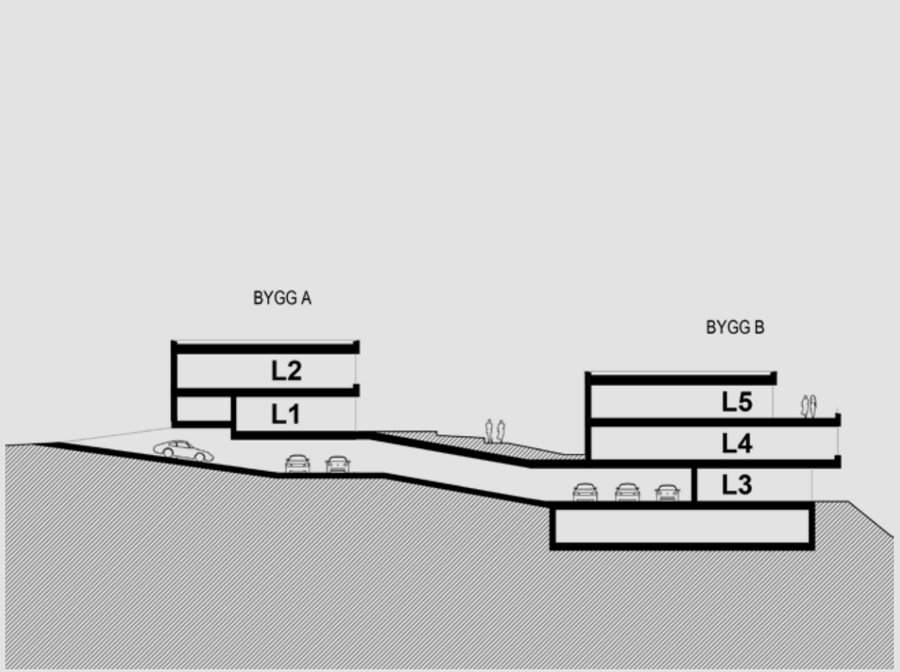
BYGDØYNESVEIEN 9

TEGNINGER

Fem leiligheter, hver og en av dem med sine unike kvaliteter og løsninger.

BYGDØYNESVEIEN 9

LEILIGHETSOVERSIKT



L1 *s. 103*	**BRA: 235 m²** L1 gir følelsen av å bo i en villa. Stor hage rundt hele leiligheten, egen inngang og direkte adkomst fra garasjen.
L2 *s. 111*	**BRA: 279 m²** L2 har bebyggelsen sitt høyeste punkt, med egen takterrasse. Enestående utsikt over fjorden og langviksbukta mot byen.
L3 *s. 121*	**BRA: 255 m²** L3 har en lang, og helt privat, fasade mot sjøen. Langs hele fasaden strekker det seg en fantastisk terrasse.
L4 *s. 129*	**BRA: 212 + 100 m²** L4 er en leilighet med sveveføelse over den bratte skråningen, ut mot sjøen. Stor hage mot vest.
L5 *s. 139*	**BRA: 206 + 98 m²** L5 har utmerket skjermet beliggenhet, aller mest utsikt og heis rett inn. Takterrasse uten sidestykke med kveldssol til sola går ned.

BYGDØYNESVEIEN 9

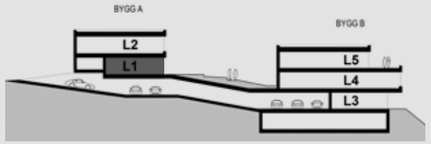
LEILIGHET 1

HAGELEILIGHET – BYGG A

Fasade – leilighet 1 (første etasje). Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

BYGDØY ALLE 99

L1



Total: 235 m² BRA

Leilighet: 186 m² BRA

Underetasje: 49 m² BRA

Soverom: 2

Parkering: 2 plasser

Terrasse: 71,6 m²

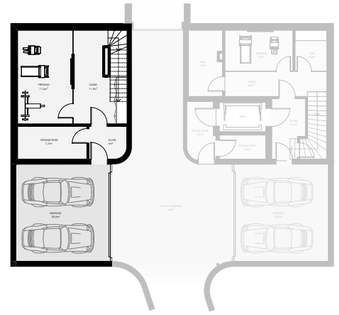
Leiligheten byr på samme kvaliteter man får i en villa. Kjøkken, spisestue og stue ligger i direkte tilknytning til den store private hagen og med slanke skyvedører hviskes overgangen mellom inne og ute fullstendig vekk. Fra oppholdsrommene og hagen er det flott utsikt til fjorden og soverommene er velutstyrte med egne bad og store garderober. Leiligheten har direkte adkomst fra garasjen og tilleggsarealer i underetasjen via en enkelt trapp. Denne er også knyttet sammen med en egen inngang fra gårdsplassen.



ETASJER



Hageleilighet



Underetasje + garasje

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

HAGELEILIGHET

186 m² BRA + 71,6 m² terrasse



Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

UNDERETASJE

49 m² BRA + garasje 31 m² BRA



Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

BYGDØYNESVEIEN 9

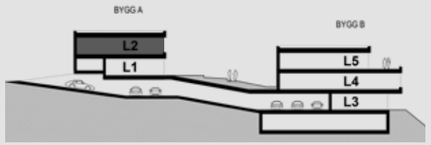
LEILIGHET 2

TOPPLEILIGHET – BYGG A

BYGDØYNESVEIEN 9

Utsikt fra takterrasse – leilighet 2. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

L2



Total: 279 m² BRA

Toppetasje: 235 m² BRA

Underetasje: 44 m² BRA

Soverom: 2

Parkering: 2 plasser

Terrasser/balkong:

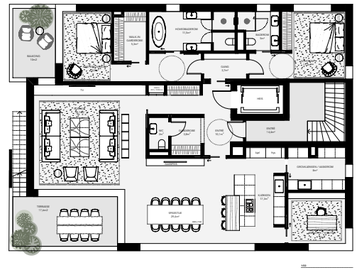
Takterrasse: 115 m²

Terrasser leil.: 27,6 m²

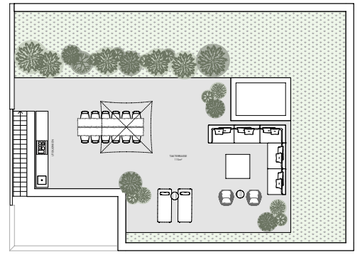
Leiligheten har enestående utsikt over fjorden og langviksbukta mot byen. Oppholdsrommene er orientert mot fjorden og rundt leilighetens sydvestvendte terrasse. Herfra har man tilgang til en privat takterrasse der man kan nyte bebyggelsens høyeste punkt og utsikt i alle retninger. Soverommene har egne bad og garderober og masteravdelingen har en egen vestvendt terrasse der man kan fange de siste soltimene. Eget grovkjøkken og muligheten for et tilleggsrom gir leiligheten ekstra fleksibilitet. Leiligheten har egen ærverdig entre over to etasjer.



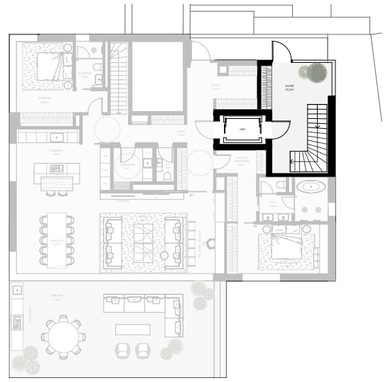
ETASJER



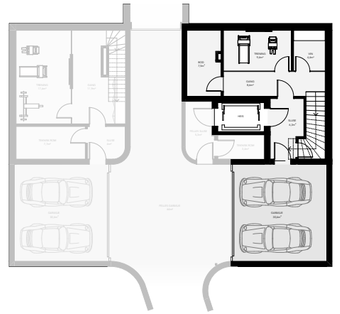
Toppleilighet



Tak



Entré



Underetasje + garasje

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

TOPPLEILIGHET

235 m² BRA + 27,6 m² terrasse/balkong



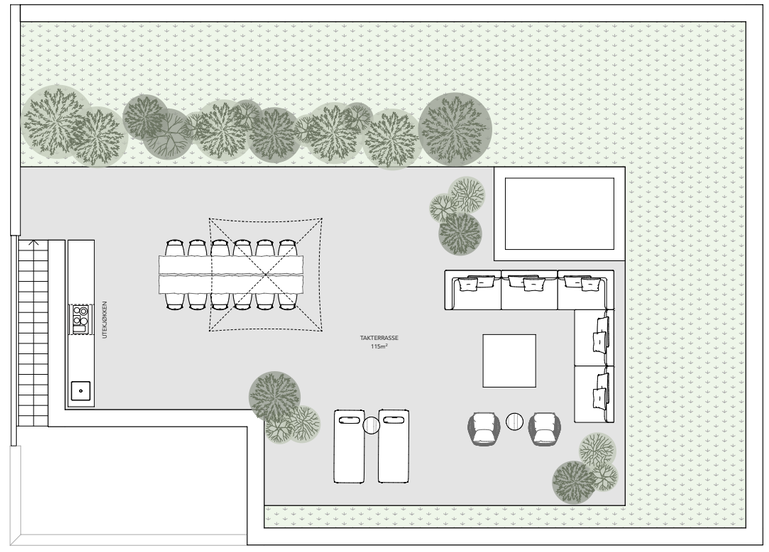
Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

TAKTERRASSE

115 m²



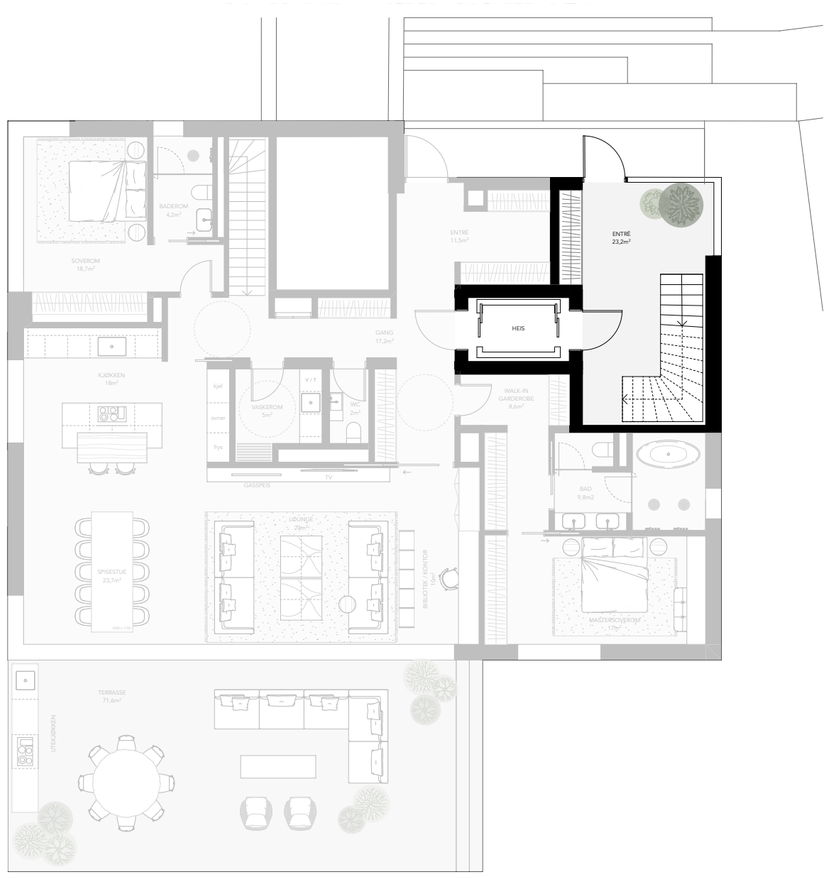
Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

ENTRÉ

22 m² BRA



Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

UNDERETASJE

44 m² BRA + 31 m² BRA garasje



Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

LEILIGHET 3

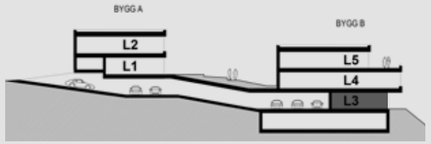
HAGELEILIGHET – BYGG B

BYGDØYNESVEIEN 9

BYGDØYNES 9

Hageleilighet 3 (nederste etasje i bildet). Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

L3



Total: 255 m² BRA

Hageleilighet: 162 m² BRA

Underetasje: 93 m² BRA

Soverom: 2

Parkering: 2 plasser

Terrasse: 60 m²

Med tilnærmet direkte adkomst fra garasjen gir leiligheten slående utsikt allerede fra entreen. Den lange glassfasade med sammenhengende vinduer fra gulv til tak gir gode solforhold og utsikt fra både oppholdsrom, soverom og bad. Fra masteravdelingens baderom kan man ta et bad skjermet fra innsyn, men med spektakulær relasjon til utearealene og fjorden. Med en trapp ned har man enkel adkomst til en egen underverden med spa, vinrom og trening.



ETASJER



Hageleilighet + garasje



Underetasje

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

HAGELEILIGHET

162 m² BRA + 33 m² BRA garasje + 60 m² terrasse



Målestokk

0 m — 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

UNDERETASJE

93 m² BRA



Målestokk

0 m — 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

BYGDØYNESVEIEN 9

LEILIGHET 4

HAGELEILIGHET – BYGG B

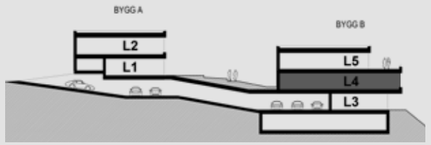
BYGDØYNESVEIEN 9

BYGDØYNESVEIEN 9



Spisestue – leilighet 4. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

L4



Total: 312 m² BRA

Hageleilighet: 212 m² BRA

Tilleggsareal: 100 m² BRA

Soverom: 2

Parkering: 2 plasser +
7 m² BRA

Terrasser: 84,8 m²

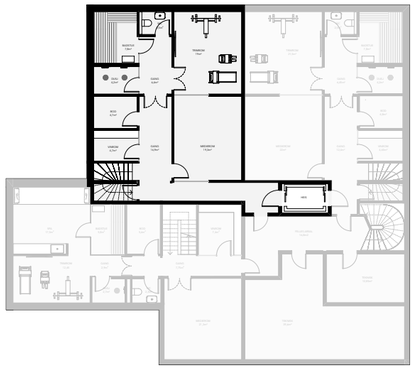
Dette er en leilighet som svever over Bygdøy og fjorden samtidig som at den har en stor privat hage. Fra terrassen i øst til hagen i vest kan man følge solens gang og iaktta livet på fjorden. Slik er dette en leilighet som gir det beste av to verdener - villa og penthouse på samme tid. Mastersoverommet er velutstyrt med stort bad, garderobe og har egen tilgang til den østvendte terrassen med morgensol.



ETASJER



Hageleilighet



Tilleggsareal



Garasje

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

HAGELEILIGHET

212 m² BRA + 84,8 m² terrasser



Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

TILLEGGSAREAL

100 m² BRA



Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

GARASJE

34 m² BRA garasje + 7 m² BRA



Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.



Kjøkken – leilighet 4. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

LEILIGHET 5

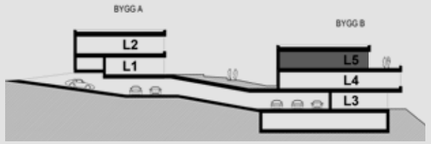
TOPPLEILIGHET – BYGG B

BYGDØYNESVEIEN 9

BYGDØYNESVEIEN 9

Bildet viser takterrasse – leilighet 5. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

L5



Total: 304 m² BRA

Leilighet: 206 m² BRA

Tilleggsareal: 98 m² BRA

Soverom: 2

Parkering: 2 plasser + 9 m² BRA

Terrasser:

Takterrasse: 120 m²

Terrasse leil.: 50 m²

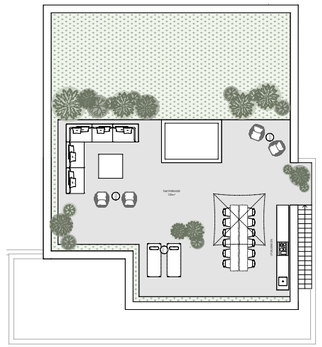
Med bebyggelsens front mot fjorden gir leiligheten enestående utsikt fra alle oppholdsrommene og fra hele den sydvendte terrassen. En privat takterrasse uten sidestykke er tilgjengelig via en trapp som forbinder leilighetens utearealer. Leiligheten har direkte adkomst med heis og er forbundet med egne parkeringsplasser og spennende rom i en egen underverden. Soverommene er velutstyrt med store garderober og bad.



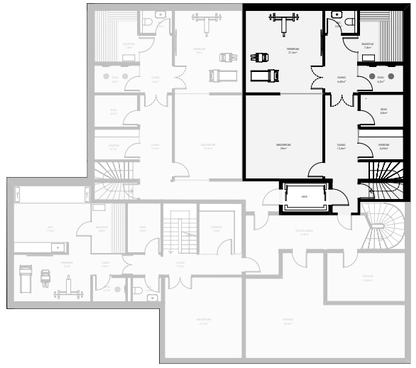
ETASJER



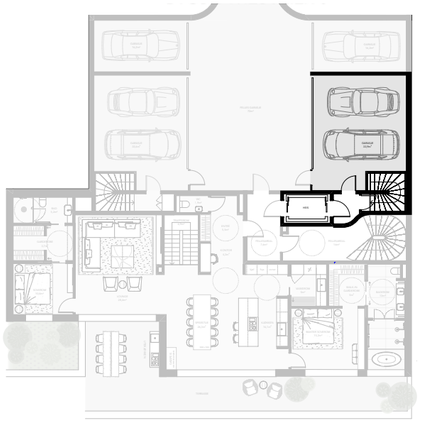
Toppleilighet



Tak



Tilleggsareal

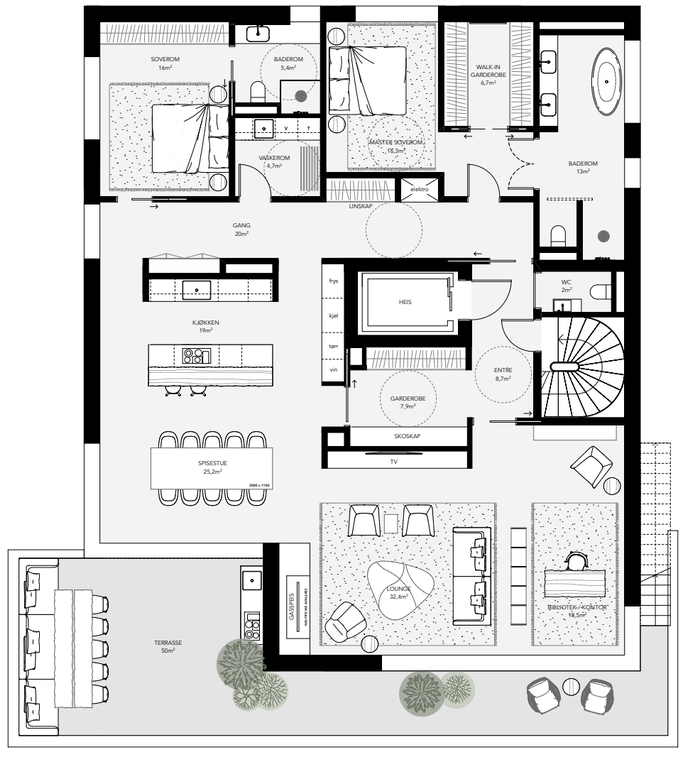


Garasje

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

TOPPLEILIGHET

206 m² BRA + 50 m² terrasse



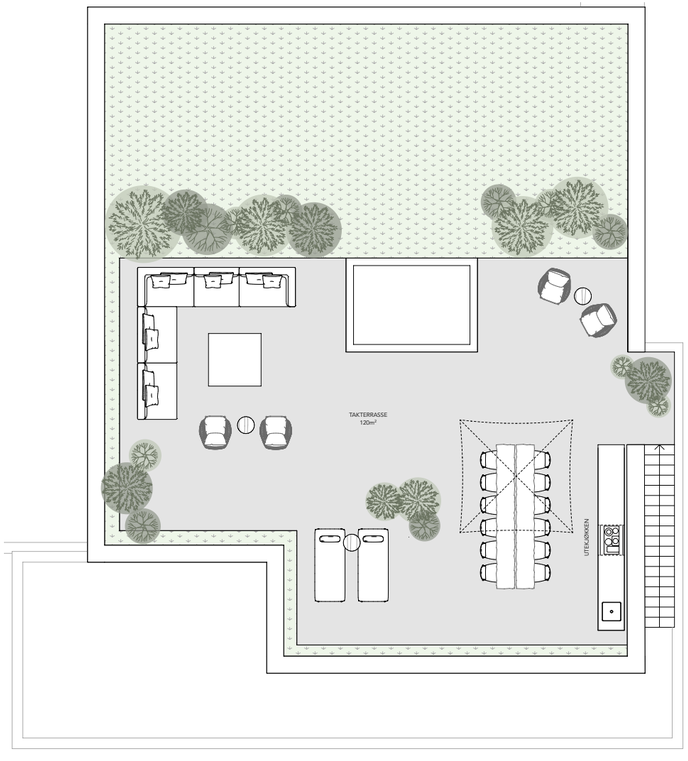
Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

TAKTERRASSE

120 m²



Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

TILLEGGSAREAL

98 m² BRA



Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

GARASJE

34 m² BRA garasje + 9 m² BRA



Målestokk

0 m 5 m

Møbler og øvrig som ikke leveres av entreprenør inngår ikke i leveransen.

VIKTIGE OPPLYSNINGER

Salgsoppgave, leveransebeskrivelse, kjøpekontrakt, parkeringskjeller, m.m.

BYGDØYNESVEIEN 9

Salgsoppgave

BYGDØYNESVEIEN 9

Prosjektet/selskapet/eiendommen
Vi har gleden av å presentere 5 eksklusive store leiligheter i prosjektet Bygdøynesveien 9. Beliggenheten med den fantastiske utsikten fra alle leilighetene gjør dette prosjektet unikt. Prosjektets kvaliteter strekker seg langt forbi hva som for øvrig er tilgjengelig i markedet. Vi vil trekke frem store vinduer, to garasjeplasser, komplette soveromssuiter, god takhøyde og heis direkte inn i tillegg til eget inngangsparti.

Leilighetene har svært høy standard, både innvendig og utvendig. Boligene er bl.a. komplett innredet med kjøkken og garderober fra Expo Nova.

Leiligheter vil bli organisert som eierseksjonssameie. Enhetene selges som 3- eller 4-roms leiligheter med 2 eller 3 soverom.

Byggene oppføres i henhold til retningslinjer gitt i Teknisk forskrift av 2017. Endringer i forskrift kan medføre endringer i den tekniske bekrivelsen. Prospektet oppføres i henhold til rammetillatelse fra Plan og Bygningsetaten i Oslo datert 23.06.2020.

Det kan forekomme avvik mellom illustrasjoner, tekniske beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid teknisk beskrivelse som er retningsgivende. Selger tar forbehold om å gjøre forandringer og tilpasninger av sin ytelse som er nødvendig av hensyn til byggeteknikk, arkitektur, lov- og forskriftsmessig forhold samt prosjektøkonomi, forutsatt at dette ikke forringer den samlede kvalitet eller verdi av selgers ytelse.

Forventet fremdrift
Rammetillatelse foreligger. Forventet byggetid, fra oppstart, er 1 1/2 til 2 år.

Beliggenhet
Bygdøynesveien 9 har en fantastisk sjøutsikt og ligger i et veletablert og populært boligstrøk på Bygdøy. Boligene ligger sentralt plassert på landlige og idylliske Bygdøy, med flott sjøutsikt fra hele tomten. Eiendommen ligger i et veletablert boligstrøk med villaer og småhusbebyggelse. Dette er et meget trafikkstille og solrikt område med sjønær beliggenhet. I Langviksbukten finner med Nord Kano- og Kajakklubb som har egen hjemmeside: https://www.nordkkk.no/.

Bygdøy kan by på flere hyggelige badeplasser, restauranter og diverse museer. I nærhet ligger blant annet populære Lille Herbern med både à la carte meny og selskapslokale med uteservering like ved. Det er også umiddelbar nærhet til flere populære turistattraksjoner som Norske Folkemuseum, Vikingskipene, Fram og Kon-Tiki museet. Bygdøhus er stedet for aktiviteter. Her er det seniorsenter, idrettsanlegg og aktivitetssenter med diverse tilbud som flotte fotballfasiliteter, basketball, badminton, tennisbaner, styrkerom, aerobic, yoga og lignende. Ellers er det flotte turområder i Kongsskogen.

I Langviksbukta ligger Nord Kano- og Kajakklubb, og som har egen hjemmeside: https://www.nordkkk.no. Fra Bygdøynes går det båt i sommerhalvåret hver halvtime. Båten bruker ca. 10 minutter. til Rådhuset. Ellers er det også sykkelavstand til byen og godt kollektivtransporttilbud, med busstopp på Fredriksborg innen 2-3 minutters gangavstand. Matbutikker (SPAR og Matkroken) ligger i nærområdet samt blomster, grønnsaker og frukt ved Folkemuseet om sommeren.

Eiendommen har gangavstand til Bygdøy barneskole og Hakkespetten- og Bergebo barnehage. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Ruseløkka ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, og et godt utvalg av barnehager.

Byggemåte og standard
Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Leilighetenes innhold fremgår av beskrivelse og tegninger for hver enkelt leilighet, beskrevet på dedikerte oppslag i dette prospekt. Standard og materialvalg for leiligheter, øvrige arealer og fellesanlegg fremgår av generell beskrivelse og leveransebeskrivelse.

Areal
Leilighetene varierer i størrelse fra 235 m² til ca. 312 m² BRA.

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt og utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttede vegger inkl. eventuelt tilleggsareal og innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet. For leilighetene L4 og L5 er det eksklusive arealet i byggets underetasje et tilleggsareal og inkludert BRA arealet. Adkomst er via fellesareal og arealet er ikke en del av hoveddel, men ligger utenfor. Tilleggsarealene blir seksjonert og tinglyst på leilighetene. Arealene gir deg muligheten til å selv skreddersy etter dine egne behov og preferanser. Interiør arkitektene Paulsen & Nilsen bistår gjerne med å skreddersy arealet.

Tomt/tomteareal
Eiet tomt på 2541 kvm. Tomten vil bli opparbeidet i henhold utomhusplanen, hvor hver leilighet vil ha sitt eget uteområde i form av balkong, markterrasse, hage eller takterrasse. Tomten ellers opparbeides til felles benyttelse for samtlige enheter, etter de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

Utomhusarealer
Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt. Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

Parkering
Det medfølger 2 parkeringsplasser i lukket garasje med heis, til hver leilighet. En av parkeringsplassene har ladestasjon. I tilknytning til garasjeanlegget vil det også etablert sportsbod. Garasjeplassene vil trolig bli organisert som del av næringsseksjon som overskjøtes samtidig med boligseksjonene. Selger tar forbehold om endring av dette ved eventuelle kommunale innsigelser til planlagt organisering.

Tilvalg
Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom

BYGDØYNESVEIEN 9

partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

ØKONOMI/BETALINGSBETINGELSER

Priser

1) Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.
2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve 20% innbetaling ved kontraktsignatur.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 525,-
Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 525,-
Gebyr for pantattest kr. 206,-

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles etter sameiebrøk. Sameiebrøken baserer seg på BRA arealer og tilleggsarealer. Felleskostnadene er stipulert til kr. 25 - 30,- pr. kvm BRA og tilleggsarealer pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer/evt. garasje, a konto fjernvarme, abonnement kabel-tv/internett, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Budsjett fastsettes på sameiermøte.

Energi til varme (vannbåren gulvvarme) til hver seksjon fra fellesforsyning fordeles etter målt forbruk over eget forbruksregnskap. Beløpet kreves inn månedlig som en forskuddsvis, à konto innbetaling.

De månedlige fellesutgiftene fordeler de kommunale avgiftene (vannforbruk og renovasjon) etter sameierbrøk.

Seksjonseierne må i tillegg selv dekke strømabonnement, innboforsikring, abonnement for internettilgang, serviceavtale for tekniske installasjoner for egen enhet, eiendomsskatt og alle øvrige kostnader relatert til egen seksjon.
Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Eiendomsskatt

Det utlignes eiendomsskatt i Oslo kommune. 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. Eiendomsskatt for seksjonene er ikke opplyst, men vil følge beregningsgrunnlaget til kommunen.

Oppgjør

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46, med mindre det er stilt §47-garanti etter bustadoppføringslova.

Budgivning

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. Benytt vedlagt budskjema eventuelt TryggBudgivning for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt megler for mer informasjon.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse.

Ved aksept av bud anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud. Salgsoppgave med vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

SAMEIET/FORRETNINGSFØRER

Sameiet

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie.

Vedtekter

Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Utleie

Kjøper får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie ut til boligformål.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

Pengeheftelser

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for sameiet i henhold til Eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 2 Bnr. 389 i Oslo kommune.

Vei/vann/avløp

Leiligheten vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Leiligheten overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på leiligheten kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en

BYGDØYNESVEIEN 9

matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/ avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen.

1927/15-3/105 Bestemmelse om veg
22.07.1927
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn

1951/9550-2/105 Erklæring/avtale
16.08.1951
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1961/10664-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
30.08.1961
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1990/28435-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
08.05.1990
rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr:2 Bnr:540
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bnr. 540 gis rett til å legge stikkledninger mv. gjennom d.e. Kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Formuesverdi
Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er regulert til boligformål i småhusplanen S-4220. Kopi av reguleringsplan og reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Det foreligger ingen kjente offentlige planer som har direkte betydning for eiendommen.

Offentlige forbehold
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Forventet ferdigstillelse er 18-24 mnd. fra forbehold er løftet, men dette tidspunktet er ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 6 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Konsesjon/odel
Det er ikke konsesjon på eiendommen.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Salgsbetingelser
Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingslova. Selger kan velge å selge etter Bustadsoppføringslova.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Forbehold
Selger tar også forbehold om gjennomføring av prosjektet overhodet, frem til det foreligger bindende kjøpsavtale på minst 60 % av leilighetene i prosjektet, åpning av byggelån, samt at det er innvilget igangsettingstillatelse fra Plan- og Bygningsetaten Oslo kommune.

Selger har ikke inngått bindende avtale med utbygger.

Prospektet og markedsmaterialet er ment som en orientering og er ikke bindende for leilighetens detaljutforming som farger og materialer mv. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospektet viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger leiligheten. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen. Plantegninger i prospektet kan også ha målestokkavvik i forhold til original-materialet.

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

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og drift og vedlikehold av energi mv. I tillegg kan Selger la tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til adkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet.

Øvrige forbehold
Da det pr. tidspunkt for utferdigelse av salgsprospektet ikke foreligger detaljprosjektering for prosjektet, tar Selger alle forbehold i forhold til nærmere detaljer i prosjektet, Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på leiligheten.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for leiligheten som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner.

Garantier
Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, tilleggsarealer og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntrer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntrer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.
Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Kjøpekontrakt
Kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Salg av kontraktsposisjon
Videresalg/transport av kontraktsposisjon før overtakelse fordrer godkjenning fra selger, både mht salgsmateriell og ny kjøper. Selger kan fritt nekte godkjenning.

Videresalg forutsetter at kjøper fremlegger dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 100 000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

GENERELL INFORMASJON

Kjøpers undersøkelsesplikt
Leiligheten skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Leiligheten kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom leiligheten ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved leiligheten kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

Lov om hvitvasking
Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret.

Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Selger
Bygdøynes Horisont AS, Org.nr. 922750432.

Megler
Aktiv Frogner
GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Org.nr. 912 814 017

Inger Margrethe P. Fausa
Partner/Megler MNEF/Handelsøkonom
E: imf@aktiv.no
T: 905 44082

Oppgjør
Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner,
Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944

Postboks 6503 Rodeløkka, 0501 Oslo
Tlf: 22 87 11 90
E-post: cboppgjor@aktiv.no

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Selger har inngått oppdragsavtale med megler. Honoraret er 1% inkl. mva. av kjøpesum pr. leilighet. Honoraret forfaller til betaling når bindende kontrakt er inngått og antall salg som forutsatt for byggestart er gjennomført.

Selge bolig
Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring:

Inger Margrethe P. Fausa
Partner/Megler MNEF/Handelsøkonom
E: imf@aktiv.no
T: 905 44082



Soverom – leilighet 2. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

Leveransebeskrivelse

BYGDØYNESVEIEN 9

TOMT OG LANDSKAP

Beliggenhet
Bygdøynesveien 9 ligger på et sørvendt høydedrag i et av de mest attraktive boligstrøkene på Bygdøy et steinkast fra sjøen med utsikt over Bygdøy, Oslofjorden og Langviksbukta. Nabolaget preges av store hager med villabebyggelse og ambassader. Tomten er regulert etter småhusplanen S-4220 med strenge krav knyttet til byggehøyder, areal- og terrenginngrep. Den nye bebyggelsen danner en helthetlig bebyggelsesstruktur og viderefører den ærverdige ambassade- og villatypologien langs Bygdøynesveien.

Utearealene
Utearealene utnytter høydeforskjellene og er orientert slik at alle private uteplasser får gode sol- og utsiktsforhold. Bygningene og vegetasjonen er plassert slik at inne- og utearealer skjermes fra innsyn og støy. Videre er adkomst til alle inngangene trinnfrie via generøse ramper. Alle utetrappene, rampene og terrassene utføres i lys betong noe som skaper harmoni og arkitektonisk sammenheng med byggenes fasader i lys teglsten. Det etterstrebes rene flater i et klart og tydelig møte med de frodige utearealene.

Snøsmelteanlegg blir installert ved nedkjøringen til p-kjeller samt ved adkomst til hovedinnganger for å sikre is-fri adkomst i vinterhalvåret.

Utearealene er organisert i forskjellige soner og nivåer med avgrensninger for å bidra til skjerming og gode skiller mellom private og felles deler av tomten.

Gårdsplassen
Gårdsplassen er utformet for å gi et representativt inntrykk fra Bygdøynesveien både med hensyn på materialbruk og utforming. Her er det også gjort plass for seks gjesteparkeringsplasser. Plassen er omrammet med mur og beplantning og innkjøring til garasjen og avfallshåndteringen for alle leiligheter er diskret integrert i denne omrammingen.

Hagen
Hagen er delt i store felt med naturlig og frodig grønnstruktur som rammer inn oppholdsrommene og passasjene. Lave kanter i betong og galvanisert stål avgrenser feltene og bidrar til skjerming samt håndtering av høydeforskjeller på en diskre og elegant måte.

En felles møteplass ligger i «midten» av tomten mellom byggene med god avstand til private uteplasser og utsikt over fjorden.

Vegetasjon
Vegetasjonen har en god balanse mellom prydgress, stauder, busker og trær. Det benyttes arter som bidrar til det biologiske mangfoldet og ikke truer stedegne arter. Det benyttes arter som gir estetisk verdi og bidrar til et frodig uttrykk i området. Videre er artene tilpasset miljøet og vil tåle klimapåkjenningene de vil utsettes for. Plantene er hardføre med harmonisk variasjon i form og farge.

BYGNINGENE

Generelt
Arkitekturen er enkel og rendyrket med tydelige markeringer for bygningenes innganger.
Generøse balkonger er som «skåret» ut av selve bygningsmassen og stedvis utkraget for å skape lune og solfylte utearealer med fabelaktig utsikt. Alle leilighetene er over et plan med direkte heisadkomst også til private garasjer og underetasjer. Bygg A har private innganger og trapper mens bygg B, som strekker seg over fire etasjer, har en felles entré med et delt representativt trapperom. Valg av varige, naturlige og vakre materialer i bygg, murer og rekkverk medvirker til å gi skap et helhetlig og representativt anlegg. Materialene er i stor grad vedlikeholdsfrie. Alle overflater og konstruksjoner vil utføres med presist håndverk og detaljering som er med og underbygger helhetsfølelse og ypperlig finish.

Bærekonstruksjon
Bærekonstruksjonen utføres i plasstøpt betong med stålsøyler. Denne strukturen danner en solid ramme for de store utkragede balkonger og massive teglfasader.

Fasade
Fasaden består av lange horisontale vinduer mot sør og vest og vinduer med åpningsbare felt mot nord og øst. De store åpningene utføres med fast glass og slanke profiler i eloksert aluminium samt limte glasshjørner. For å viske ut overgang mellom innside og utside leveres skyvedørene mot terrassene av sveitsiske SKY-FRAME. Profilene bygges inn i både gulv og tak og er utviklet med et unikt dreneringssystem som tåler norske forhold.

Murverk
Murverk utføres i lys tegl i langformat og ulike forbandt fremhever bygningens horisontale preg. Sålbenk utføres i naturstein for å skape en presis og evigvarende overflate.

Tak
Tak bygges med innvendig og skjult nedløp. Over halvparten av takflatene beplantes med bærekraftig sedum og resten anvendes som takterrasse.

Balkongrekkverk
Rekkverk består av en lav brystning i teglsten med påmontert glassrekkverk. Den lave brystning skjermer for innsyn i sittehøyde. Glassrekkverk er montert med skjulte profiler og uten stolper for å gi uinnskrenket utsikt fra balkongene.

Trapp
Trappene utføres i betong med flis og stålrekkverk med sober og minimalistisk detaljering.

LEILIGHETENE

Inngangsforhold/heis
Heisene er romslig og i de fleste tilfeller med direkte adkomst til leilighetene og tilleggsarealene. For økt sikkerhet og komfort monteres det ekstra dør foran inngangene som styres utelukkende av beboerne.

Kjellerplan og P-plasser
To private garasjeplasser med egen port tilhører hver leilighet. De fleste har direkte adkomst til tilleggsarealene i kjeller fra egen garasjeplass. Vegger og gulv er utført i betong. Gulv er behandlet med epoxy som gir et slitesterkt og renslig inntrykk. Himlingen utføres i strekkmetall som skjuler tekniske føringer og sørger for en helhetlig og innbydende atmosfære.

En ladestasjon for el-bil følger med hver leilighet og forsyner 11kw (3.fas 16A/400.

Himlingshøyde
Himlingshøyde planlegges med inntil 2.6 meter og for bygg A inntil 2,7 meter. I enkelte områder som bad og garderober himles det lenger ned for å frigjøre plass for ventilasjonsføringer og anlegg.

Himlingen er også sparklet og malt gips og overgang mellom til vegger utføres listfritt og fuges.

Veggene
Veggene leveres som sparklet og malt gips med ekstra lag tre-plate bak som sikrer god opphengsmuligheter «overalt» og bidrar til bedre lydisolasjon. Foringer mot vinduer og ytterdører pusses med forsterkninger for utvendige hjørner.

Belysning
Belysningen er godt planlagt i hver leilighet for å gi optimale lysforhold med tanke på rommets

funksjon. Armaturer leveres av Stokkan Lys. Det er planlagt en kombinasjon av innfelte downlights og utenpåliggende spotlights. Det er også planlagt innfelte LED skinner i alle dusjsoner for å skape en varm og intim stemning.

Gulv
En-stavs heltre eikegulv skaper et evigvarende og naturlig gulv. Det kan velges som standard mellom en lys og mørk variant.

Dører
Leilighetene utstyres med høye dører i solid utførelse. Dette gjelder både for skyvedører og slagdører. Karm monteres kun på sidene uten terskel og med skjulte hengsler. Dørblad og karm leveres i eik i samme utseende som gulvet.

Bad
Alle bad har storformat flis på gulv og vegg.
Bad tilknyttet master soverom har frittstående badekar. VVS armaturer er levert av Dornbracht i krom utførelse og toaletter er fra Catalano. Baderomsinnredning er fra italienske Antonio Lupi og er levert av Expo Nova.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra eksklusive Poliform i serien Shape, levert av Exop Nova. Kjøkkenløsning er unik for hver leilighet, se egne skjemaer.

Garderobe
Garderober fra Poliform i serien Senzafine, levert av Expo Nova. Walk-in garderober tilknyttet master soverom er utstyrt med skuffer, heng og integrert belysning.

Vaskerom
Vaskerom leveres med innredning fra Expo Nova type Poliform My planet. Alle vaskerom har vask og rikelig med oppbevaring.

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjonsanlegg
For økt komfort er ventilasjonsanlegg separat per boenhet slik at det kan styres individuelt. For å minimere støy er de også plassert i eget ventilasjonsrom i underetasjene.

Solavskjerming
Utvendig solavskjerming med duk i fastmonterte skinner bidrar til riktig inneklima. Kassen monteres bak teglfasaden og uten skinner foran glasshjørner slik at systemet fremstår veldig diskret. I stedet for markise tilrettelegges det for en stor parasoll på terrassen med innstøpt fot og elektrisk styring. Innvendig solavskjerming er forberedt med innfelte skinner.

Varme og kjøling
Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom utenom badene hvor elektrisk gulvvarme sørger for rask respons og høye temperaturer hvis ønskelig. I master soverom monteres fancoil for å sikre ekstra kjøling.

Lyd
Lydisolering er tilpasset lydklasse C. I tillegg leveres isolerte soveromsvegger og nedforet gipshimling. Etasjeskillene bygges i plasstøpt betong og flytsparkel med vannbåren varme støpes på trinnlydplate som del av isolasjonen. For å ivareta både støy og lydisolasjon mot heis etableres dør med lydisolering utenpå heisdøren. Trappene blir trinnlyddempende opplagret. Dette gjelder for både felles og private trapper.

Brann
Det installeres et interaktivt adresserbart brannalarmanlegg og sprinkleranlegg med innfelte sprinkler i hele prosjektet.

Smarthus
Det leveres et smarthussystem som styrer lys, varme og solavskjerming. Dette kommer med enkle grunnscenarier som hjemme, borte, natt, morgen og systemet kan utvides og tilpasses etter behov.

Sikkerhet
Porttelefon monteres ved hver hovedinngang, sluser fra parkeringskjeller og innkjøringen til parkeringskjelleren. Det leveres også to innvendige svarapparat plassert ved inngangsdøren og på kjøkken. Adgangskontrollanlegg utføres iht Forsikringsgodkjent(FG) regelverk. I tillegg leveres det innbruddsalarmanlegg til hver leilighet og kameraovervåkningsanlegg som dekker inngangsområder og evt andre ønskede arealer i leiligheten.

EL-brytere og stikk
Bryter og stikkontakter leveres i design utførelse. TV- og datauttak finnes i både stue, kjøkken og soverommene.

MULIGHETER

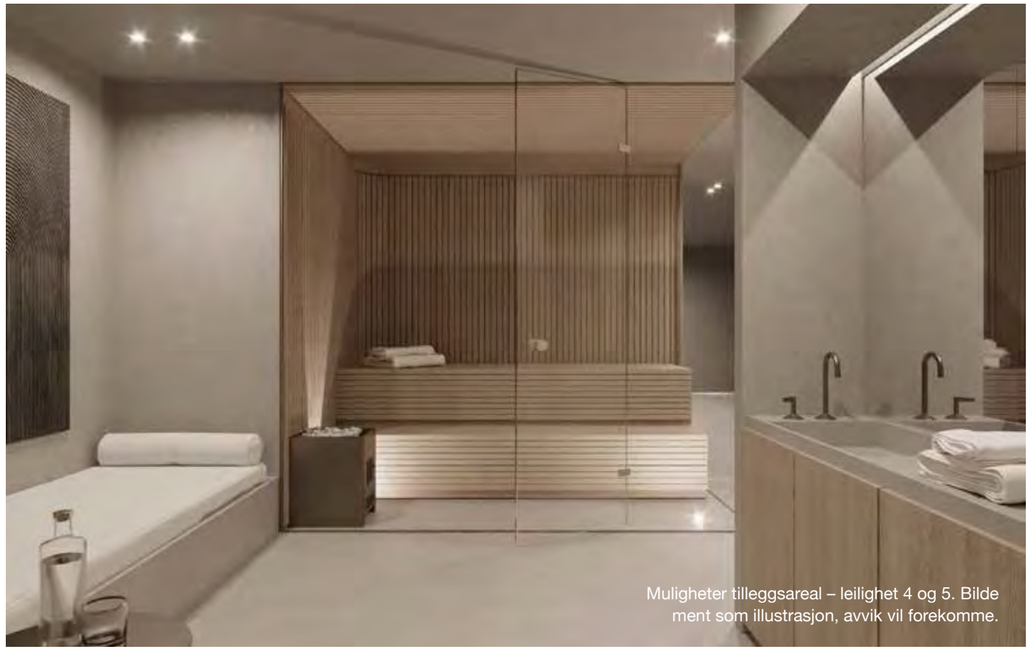
Underetasjer og tilleggsareal
Leilighetene har store rom i underetasjer for kjøpers disponering. Fra leilighetene L1, L2 og L3 er det direkte adkomst ned fra leilighetens hoveddel via egne intern trapp i leiligheten. For L1 og L2 har man herfra direkte adkomst til din private parkeringsgarasje. For L4 og L5 tar man heisen direkte ned. Man kan også ankomme via byggets felles trapper.

I dette prospektet er det vist forslag til disponering av rommene. Det er rikelig med plass - hva med hjemmekino, treningsrom, eller privat spa?

Våre dyktige og erfarne interiørarkitekter fra Paulsen & Nilsen bistår gjerne med å skreddersy arealet etter deres personlige krav og ønsker.

Tilvalg
Materialvalg på overflater og oppgradering av bad, kjøkken, garderobe og andre rom og soner inne eller ute kan avtales som tilvalg mellom deg som kjøper og utførende entreprenør sin tilvalgskoordinator. Vi bistår deg i denne prosessen med vår prosjektleder, interiørarkitekt og evt andre nødvendige fag-ressurser. Enkelte valg må foretas tidlig i byggeprosjektet for at det skal være mulig å få det inkludert i byggeprosessen på en effektiv måte. Det oppfordres derfor til at du som kunde er tidlig ute med å fremme ønsker om tilvalg og at du viser forståelse for eventuelle begrensninger som knyttes til fremdriften for hele byggeprosjektet.

Forbehold
Det gjøres oppmerksom på at alle bilder kun er ment som illustrasjoner, og at det kan forekomme avvik fra disse i oppført bygg. Enkelte endringer av veggtykkelser og søyleplasseringer må regnes med. Endelig himlingshøyde og områder med nedsenket himling blir låst når detaljprosjektering er avsluttet. Det tas forbehold om erstatning av produkter spesifisert i prospekt med tilsvarende typer.

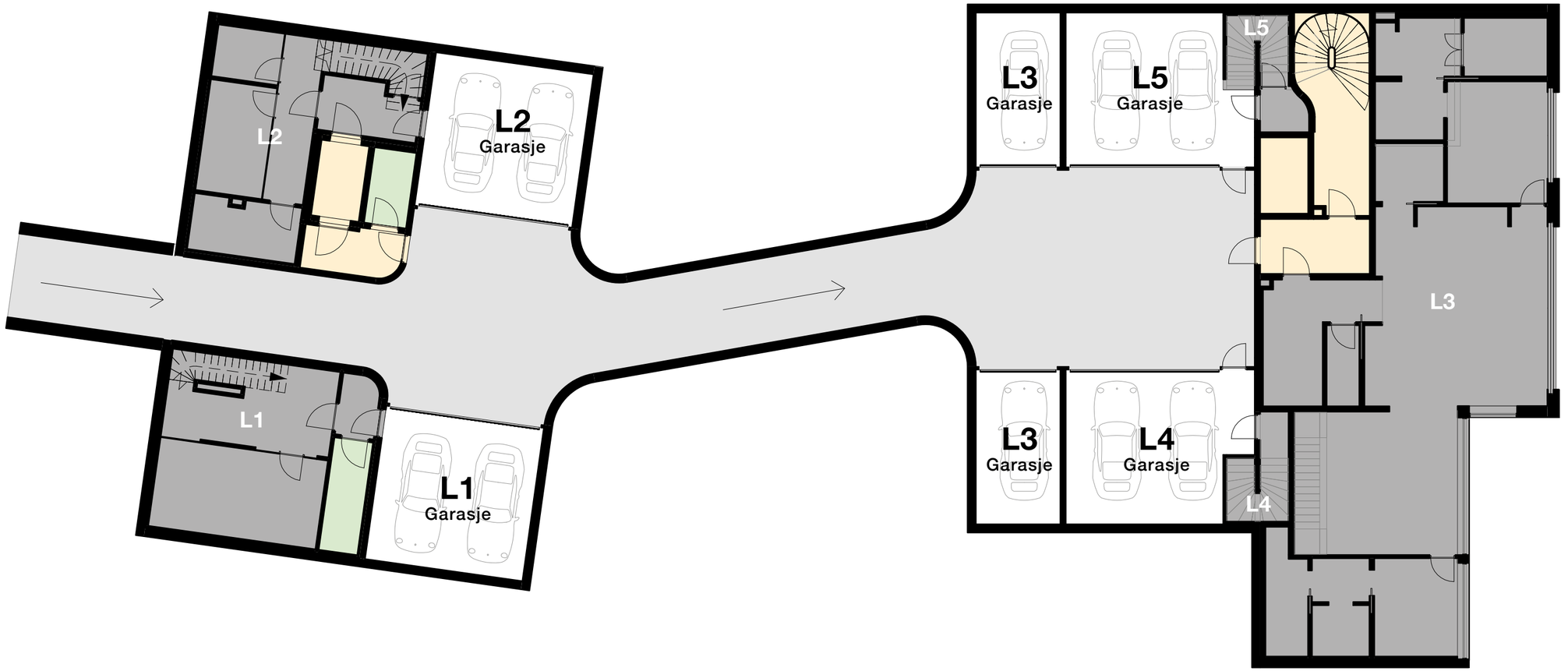


Muligheter tilleggsareal – leilighet 4 og 5. Bilde ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

PARKERINGSKJELLER, BYGG A & B

BYGG A

BYGG B



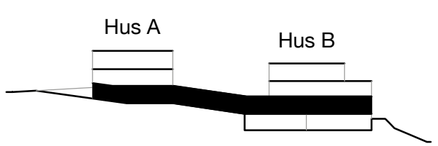
Kjørebane

Private garasjer

Teknisk

Privat del innlemmet i leilighet

Fellesområder



BYGDØYNESVEIEN 9

VEDLEGG

KJØPEKONTRAKT

EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Bygdøynes Horisont AS
Malmskriverveien 35
C/o Banco Management AS
Postboks 507
1302 Sandvika

heretter kalt **selger**, og

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Selger planlegger oppføring av til sammen 5 leiligheter i 2 nybygg på gnr. 2, bnr. 389 i Oslo kommune. Prosjektet ligger på eiet grunn, 2541 kvm.

Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av planlagt bolig under oppføring på en eiet tomt.

Selger overdrar til kjøper ny eierseksjon under oppføring, leilighet _____i Oslo Kommune, inkludert eventuell balkong/terrasse/uteområde i sameiets fellesareal og for øvrig ideell andel eierskap av sameiets fellesareal. Eiendommen er under utvikling, og endelig matrikkel, herunder seksjonsnummer vil bli tilføyet senere.
Som del av salgsobjektet medfølger 2 parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg med tilhørende tilleggsareal og bod. Garasjeplassene vil trolig bli organisert som del av næringsseksjon som overskjøtes samtidig med boligseksjonene. Selger tar forbehold om endring av dette ved eventuelle kommunale innsigelser til planlagt organisering.

Kontrakten gjelder oppføring av bolig til personlig bruk for kjøper (forbruker). En fysisk person som i skattemessig sammenheng anses som næringsdrivende på grunn av eierskap i eiendom, anses ikke som forbruker. Enhver form for selskap er per definisjon ikke forbruker.

Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser, bilder og animerte bilder i prospekt, inkl. pr internett, er av illustrativ karakter, og inneholder innredning og detaljer m.m. som ikke inngår i avtalen.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne Kontrakt, likevel slik at nevnte forhold som er ment som illustrasjoner ikke vil være en del av leveransen. Hjemmelshaver til eiendommen er: Bygdøynes Horisont AS

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr. **00/100**

Betalingsplan		Beløp
Kontant ved kontraktsignering (10 % av kjøpesummen)	Kr.	,-
Sluttoppgjør innen 3 dager før overlevering	Kr.	,-

Kjøper må i tillegg betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	000,-
Dokumentavgift, andel av tomt	000,-
Tinglysningsgebyr skjøte	585,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	585,-
Panteattest kjøper	172,-
	000 000,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr. 585,- og attestgebyr pålydende kr. 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på Eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Selger tar forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer, endringer belastes/godskrives kjøper.

Dokumentavgiften fordeles likt mellom alle boligene i prosjektet. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers betalingsplikt ikke inntrer før selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger eller den selger utpeker som administrator. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, prosjektere løsninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf.

bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Selger vil utarbeide en egen tilvalgsliste som viser aktuelle valg, tilleggskostnader og frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift. Boligene som skal oppføres ligger i to separate hus, hvor prisen på den enkelte bolig og selgers oppføring /leveranser er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at han / hun ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet, eller ha negativ innvirkning på de øvrige seksjonene i sameiet.

4. OPPGJØR
Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Gabrielsen & Partners AS, Org nr.: 987883944

Chr. Michelsensgate 2, 0568 Oslo

Tlf: 22 87 11 90

Mail til oppgjør: cboppgjor@aktiv.no

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 12802776894

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12, forutsatt at selgers forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger og tillatelse til igangsetting har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt av selger er innbetalte forskudd underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller at eiendommen er overskjørtet til kjøper. Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner, Gabrielsen & Partners AS, Org.nr: 987883944 klientkonto nr. 12802776894, merkes med: Bygdøynesveien 9 og navn på kjøper, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. Bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47. Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør.

Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom. Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene forutbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI
Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etterat forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.
Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER
Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendommen denne Eiendommen er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m. Kjøper er kjent med at selger vil påhefte pant på eiendommen i forbindelse med byggelån. Dette pantet vil bli slettet i forbindelse med overtakelse / meglers oppgjør, enten ved at pantet slettes før overtakelse eller at meglers utbetaling skjer mot innestående for sletting mottatt fra panthaver (som må være norsk bank) Selger gir herved Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet. Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger

seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET
Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme. Pantedokumentet er felles for alle kjøperne i prosjektet. Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gi Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE
Når Eiendommen er ferdigstilt skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, utomhusarbeider som skal utstå til bygningsmassen for øvrig er ferdigstilt, samt gjenstående arbeider av ikke vesentlig art, er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før helekjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter er innbetalt og registrert på Oppgjørsansvarliges klientkonto.

Selger skal skriftlig varsle kjøper om overtagelsesmåneden senest 4 måneder forut for overtagelsen. Dette varselet gir kjøper anledning til å kreve dagbot/erstatning dersom ferdigstilling ikke skjer innenfor den varslete måneden. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers forutgående skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtagelse skal selger sende megler. Det avholdes forhåndsbefaring ca. 2-4 uker før overtagelse. Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask). Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse.

Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Ved signering av overtakelsesprotokollen skal kjøpesummen inkludert tilbakeholdt beløp anses deponert, slik at den del av kjøpesummen som er holdt tilbake ikke kan disponeres av noen av partene alene, jfr. pkt. 4, 10. avsnitt. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til *eiendommen* ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette. Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for. Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.
Om overtakelse av utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

9. SELGERS SANKSJONER
Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen normalt som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningssalg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE
Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider. Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT
Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE
Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.
I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/ skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av bl.a. uttørking av materialer. Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

13. MANGLER
Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere

enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.
Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring. Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING
Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 16. Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping eller skader påført av kjøper. Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER
Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer. Inntil begge husene på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen. Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av boligen. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.
Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.
Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret i sameiet, eventuelt også realsameiet, til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning. Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger. Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER
Eiendommen er fullverdiforsikret gjennom entreprenørens forsikring. Selger forplikter seg til å sørge for å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Fra og med overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet.
Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

17. FORBEHOLD

Forbehold om igangsetting av prosjektet:
Selger tar forbehold om forhåndssalg av 3 leiligheter, at selger får tilfredsstillende finansiering, samt selger får igangsettingstillatelse uten tyngende vilkår. Frem til tilstrekkelig forhåndssalg, finansiering og igangsettingstillatelser foreligger forbeholder selger seg retten til å kansellere inngåtte kontrakter uten at kjøper kan gjøre gjeldende noen misligholdsbeføyelser. Selger kan gjøre forbeholdet gjeldende for hele eller deler av prosjektet. Innbetalt sikkerhet med renter blir i så fall tilbakebetalt til kjøper.

Dersom selgers beslutning om byggestart for kjøpers bolig ikke foreligger senest den …… kan kjøper kansellere sin kjøpekontrakt på samme vilkår. Selger forbeholder seg også retten til uten varsel å endre prisene på usolgte boliger i prosjektet.

Ekstraordinært forbehold:
På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/ fremdrift/ ferdigstilling/ overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for utbygger/selger.

Forbehold om organisering av sameiet
Selger vil sørge for at det blir etablert et eierseksjonssameie og et realsameie. Dersom realsameie blir etablert skal det stiftes pant pålydende kr. (30 000) i hver bolig til sikkerhet for den enkelte boligs uoppgjorte forpliktelser til realsameiet.

Forbehold om salgsmaterialet
Boligen er ved utarbeidelse av salgsmaterialet ikke detaljprosjektert eller påbegynt bygget. Det gjøres oppmerksom på at generelle beskrivelser om boligene ikke passer for alle boligene i prosjektet. Kjøper er i salgsprospektet oppfordret til særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet mv. i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før kjøpstilbud inngis. Illustrasjoner og tegninger i salgsprospektet og ellers i markedsføringen er kun ment som illustrasjoner og er i detaljer mht. møbler, innredning, busker, trær mv. ikke bindende for selger. Selger vil levere innredning, utstyr og utearealer slik som beskrevet i leveransebeskrivelsen (teksten). Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at plantegningene i salgsprospektet ikke er i målestokk og derfor ikke kan benyttes til måltaking eller arealberegning.

Partene aksepterer at arealavvik for eiendommens tomteareal, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er reklamasjonsgrunn eller at slikt avvik ikke kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.
Selger tar også forbehold om mindre avvik (+/- 2 %) i de oppgitte arealene (BRA/P-rom) som følge av at arealberegningene er foretatt på tegninger før byggene er oppført/påbegynt. Boligene er ved salgsstart ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer og justeringer i detaljprosjekteringen, herunder bl.a. for å etablere nødvendige bæresystemer og føringsveier for tekniske installasjoner, samt eventuelt innkassing av disse. Selger tar også forbehold om endringer i materialvalg og tekniske løsninger som er nødvendige eller hensiktsmessige, såfremt den generelle standarden og kvaliteten som er beskrevet i leveransebeskrivelsen ikke forringes.

18. SAMEIET
Bygningene på eiendommen i vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen med basis i boligens bruksareal (BRA). Forholdet mellom sameierne reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Selger tar forbehold om mindre endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.
Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene. Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

19. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON
Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger godkjenner ny kjøper og får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Selger kan fritt nekte godkjenning. Det må også dokumenteres tilfredsstillende, gyldig finansieringsbekreftelse fra norsk bank. Kjøper gjøres oppmerksom på at han hefter for hele sitt kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedr. salget, og innbetalt hele kjøpesummen inkl. omkostninger etter denne kontrakt. Kjøper har ikke rett til å motsette seg overskjøting av eiendommen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt alle forpliktelsene i kjøpekontrakten. Transport av kontrakt kan senest skje 2 mnd. før overtagelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 200.000,- (inkl. mva.).

20. AVBESTILLING
Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54.

21. ANNET
Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.
Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige leiligheter i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON
Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

23. VERNETING
Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

24. VEDLEGG
Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Salgsprospekt med plantegninger, fasade- og etasjeplaner, salgs- og eiendomsinformasjon, utomhusplan, situasjonskart og utkast til salgskontrakt.
- Grunnboksutskrift,
- Reguleringsplaner med bestemmelser,

- Rammetillatelse,
- Vedtekter for sameie (når de foreligger),
- Bustadoppføringslova,

Denne kontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav selger, kjøper og oppdragsansvarlig beholder 1 - ett - eksemplar hver.

Sted/dato:	Sted/dato:
Kjøper:	Selger:
……	……
	Bygdøynes Horisont AS

Utkast: Selger vedtar endelige vedtekter før overtagelse. Enkelte endringer må påregnes.

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Bygdøynesveien 9

.

1. Eierseksjonssameiet
Sameiets navn er Sameiet Bygdøynesveien 9 / Bygdøynes Horisont (?).

Utkast: Selger vedtar endelige vedtekter før overtagelse. Enkelte endringer må påregnes.

Sameiet består av 5 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Seksjon 1, sameiebrøk (…)
Seksjon 2, sameiebrøk (…)
Seksjon 3, sameiebrøk (…)
Seksjon 4, sameiebrøk (…)
Seksjon 5, sameiebrøk (…)

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

2. Eierskifte
Seksjonene er fritt omsettelige, men i tråd med eierseksjonsloven kan ingen erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

3. 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.

4. 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 først hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

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

BYGDØYNESVEIEN 9

Utkast: Selger vedtar endelige vedtekter før overtagelse. Enkelte endringer må påregnes.

7. 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.

Kostnader til vannbåren varme faktureres etter bruk og avregnes mot a-konto innbetaling for hver seksjon.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet/styret til 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.

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

9. Årsmøtet
9.1. Årsmøtets myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2. 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.

Utkast: Selger vedtar endelige vedtekter før overtagelse. Enkelte endringer må påregnes.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9.4. Innkalling til årsmøte
Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinærtårsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

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.

9.5. 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.

9.6. 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.

10. Styret
10.1. 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.

BYGDØYNESVEIEN 9

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.

10.2. 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, 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

11. 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. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12. Inhabilitet
Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærstående 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.

Utkast: Selger vedtar endelige vedtekter før overtagelse. Enkelte endringer må påregnes.

13. 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.

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

14. 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.

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

16. Revisjon
Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

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

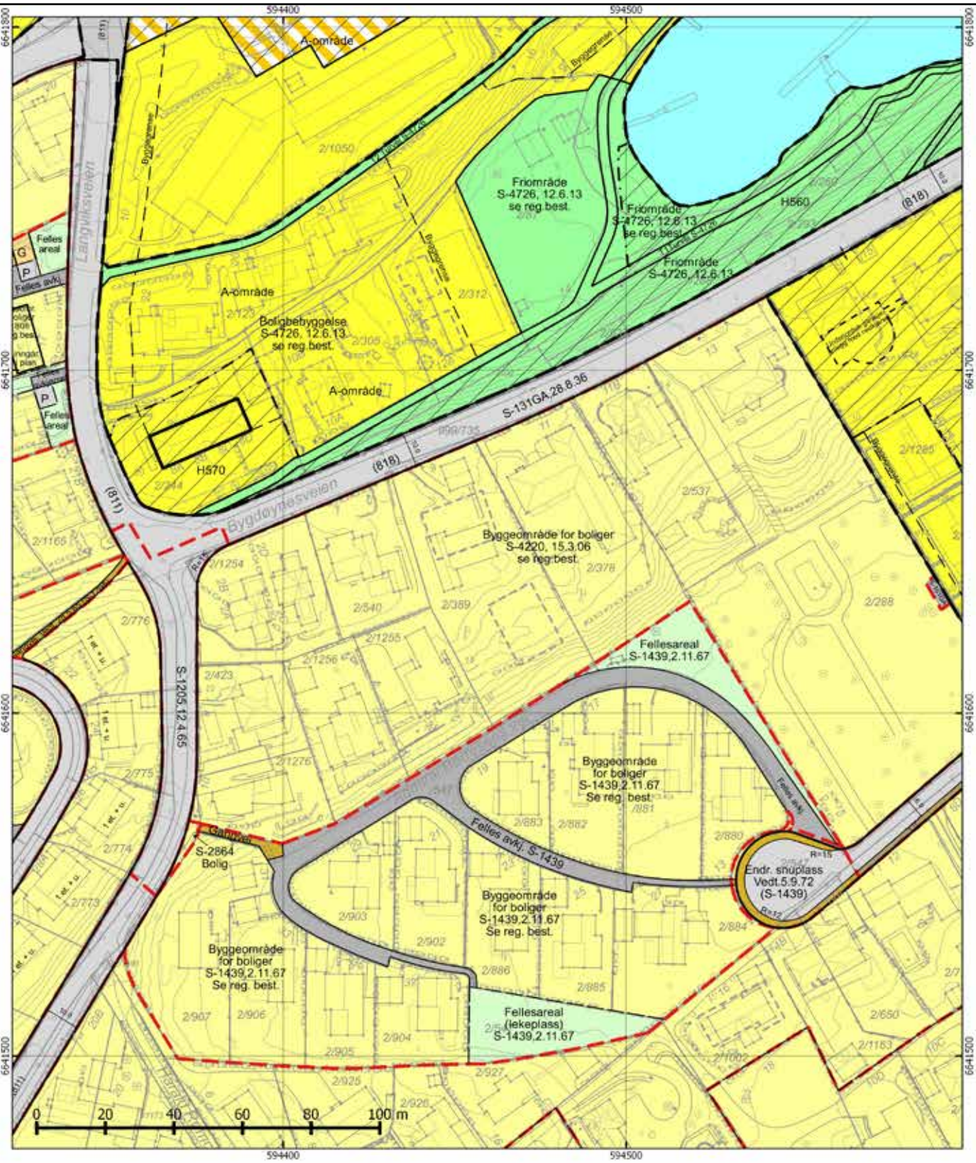
18. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes 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.

19. 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 ødeleggelse 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.

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

BYGDØYNESVEIEN 9


A-område
Byggegrense
Friområde
S-4726, 12.6.13
se reg best.
H560
(818)
A-område
Boligbebyggelse
S-4726, 12.6.13
se reg best.
A-område
S-131GA 28.8.36
H570
(811)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg best.
Fellesareal
S-1439,2.11.67
S-1205 12.4.65
Byggeområde
for boliger
S-1439,2.11.67
Se reg. best.
Gatetun
S-2864
Bolig
Felles avkj. S-1439
Endr. snuplass
Vedt.5.9.72
(S-1439)
Byggeområde
for boliger
S-1439,2.11.67
Se reg. best.
Byggeområde
for boliger
S-1439,2.11.67
Se reg. best.
Fellesareal
(lekeplass)
S-1439,2.11.67
Byggegrense
Byggegrense
Byggegrense

Budskjema

aktiv.

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bygdøynesveien 9
Gnr. 2 Bnr. 389 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
56-19-9000

Meglerforetak: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Saksbehandler: Inger Margrethe P. Fausa
Telefon: 22 54 59 00 #
E-post: imf@aktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** .....

Beløp med bokstaver **Kr** .....

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ..... **Kl.** .....

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: .....

.....

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: .....

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: .....

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	.....	Referanse og tlf nr:	.....
Lånt kapital:	.....	Kr	.....
Egenkapital:	.....	Kr	.....
Totalt:	.....	**Kr**	.....

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn:		Navn:	
Fødselsnr (11 siffer):		Fødselsnr (11 siffer):	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.



BYGDØYNESVEIEN 9

MEGLER

Navn
Fredrik Dyve

Kontaktinfo
Mobil: 922 11 465
E-post: dyve@privatmegleren.no

Megler
Fredrik Dyve
Tlf.: 922 11 465
E-post: dyve@privatmegleren.no

PrivatMegleren Dyve & Partnere
Karenslyst Allé 2, 0278 Oslo
www.privatmegleren.no

Byggeherre
Bygdøynes Horisont as

Prosjektledelse
Holte Consulting as

Arkitekt
Lie Øyen Arkitekter as
www.lieoyen.no

Interiørarkitekt
Paulsen & Nilsen as
www.paulsennilsen.no

Landskapsarkitekt
LARK Landskap as
www.larklandskap.no

Design
Semway as
www.semway.no

Illustrasjoner
ARK, IARK og MIR
www.mir.no

BYGDØYNESVEIEN 9