

8 eksklusive
leiligheter

www.heyerdahlsvei9.no





Innholdsfortegnelse

Om prosjektet	06-21	C1	52-57	Kvånum, når kun det beste er godt nok	94-95	Parkeringsanlegg	132-133
Noe ut over det vanlige	06-07	C2	58-63	Valgfrihet	98-99	Beskrivelse og viktig informasjon	134-172
Gjennomført kvalitet	10-11	D1	64-69	Soverom, omkleddning, bad	100-113	Teknisk beskrivelse	136-141
Kompromissløse valg	14-15	D2	70-75	Soverom, ensuite bad og garderobe	102-103	Romskjema	142-145
Arkitektens tanker	18-19	Materialer	76-87	Omkledningsrom	106-107	Viktig informasjon	146-152
Leilighetene, planløsninger	22-75	De gode valgene	78-79	Romslige bad	110-111	Belysningsplan	153
8 unike leiligheter	24-25	Naturmaterialer	80-81	Park og uterom	114-125	Arealbekreftelse	154-155
Dronefoto med oversikt	26-27	Gulv, dører, listverk, m m	82-83	Parkanlegg	116-117	Reguleringsbestemmelser, utdrag	156-157
A1	28-33	Vakre fliser	84-85	Lune og solrike uteplasser	118-119	Kjøpekontrakt	158-167
A2	34-39	Energi, komfort og belysning	86-87	Sikkerhet	122-124	Utkast vedtekter	168-172
B1	40-45	Oppholdsrom, kjøkken, stue	88-99	Parkering og utomhus	126-133		
B2	46-51	Åpne løsninger	90-91	Utomhusplan	128-129		



Noe ut over det vanlige

Heyerdahls vei er en rolig villavei som går oppover fra Slemdalsveien og ender i Heyerdahls vei 9. Her er det ingen gjennomgangstrafikk, og man er omgitt av grønne hager og villabebyggelse på alle kanter.

Heyerdals vei 9 er en sydvendt skråning som strekker seg i et avlangt belte fra enden av veien og videre oppover.

Her skal det bygges åtte romslige og moderne leiligheter. Med tomtens spesielle og avlange utforming som utgangspunkt, har målet vært at alle leilighetene skal nyte godt av den flotte og skjermede beliggenheten. Mot øst skimter man

byen når solen står opp, mot syd glitrer fjorden – og i vest går ikke solen ned bak Holmenkollåsen før godt utpå kvelden.

Vårt ønske har vært å skape et prosjekt som reflekterer og bygger videre på eiendommens usedvanlig gode beliggenhet, og vi har utformet åtte leiligheter som representerer det ypperste av estetiske og funksjonelle kvaliteter.

Fra Heyerdahls vei 9 er det kun en kort spasertur ned til trikken på Slemdal eller Ris – eller en kort kjøretur til Vinderen med en lang rekke butikker og tilbud.







Gjennomført kvalitet

Utvendig vil bebyggelsen fremstå med stram arkitektur i et moderne, men klassisk design. Et felles trappehus med ekstra store glassflater danner en spennende kontrast til de flotte, mørke teglsteinsfasadene. Eiendommen vil bli opparbeidet som en inngjerdet og skjermet park, der vintergrønn vegetasjon vil danne en myk ramme rundt byggene.

Parkering er primært løst i underjordisk anlegg for å beholde mest mulig

av det grønne og jordnære preget rundt husene. I parkeringsanlegget får alle leilighetene romslige dobbeltgarasjer og boder nær heisene som leder opp til hver enkelt leilighets inngangsdør. Inngangspartiene er representative med store glassflater og lekke, mørke granittfliser på gulv og i trapper.

Vi har lagt vekt på gjennomtenkte tekniske løsninger og materialer av svært høy kvalitet – noe ut over det vanlige.



Leverandørbilde Randers tegl





Kompromissløse valg

Hovedføringen for utvikling av eiendommen har vært at alle leilighetene i størst mulig grad skal få glede av tomtens gode beliggenhet – med morgenlyset fra øst, fjorden mot syd og aftenlyset fra vest.

Det er lagt vekt på praktiske og innholdsrike planløsninger, med et skille mellom åpne sosiale arealer og mer skjermede og intime private rom.

De åpne kjøkken-, spisestue- og stuearealene er preget av romslighet med svært god takhøyde. Disse rommene orienterer seg via store vindusflater og skyvedører mot

sydvestvendte terrasser og et vakkert utsyn mot fjorden.

Mot nordøst har leilighetene soverom med en-suite bad og omkleddingsrom. Det er dessuten separat vaskerom og separat wc, samt bibliotek/TV-stue med utgang til uteplass eller balkong. De gjennomtenkte planløsningene komplementeres av kompromissløse valg av kvalitet i synlige overflater og innredning – og i underliggende tekniske løsninger.

Hageleilighetene er på ca 169 m², mens toppleilighetene er på ca 160 m².







Arkitektens tanker

Heyerdahls vei er en stille gate som går opp fra Slemdalsveien halvveis mellom Ris og Slemdal. Helt øverst i denne veien ligger en sydvendt skråning med sol fra tidlig morgen til sent på kvelden. I denne skråningen har vi tegnet to bygg med i alt 8 leiligheter. Hvert bygg inneholder 4 leiligheter i to klart definerte volumer, koblet sammen med et felles inngangsparti med heis og trapp fra parkeringskjelleren.

Byggene er i to etasjer og ligger i en kjede avtrappet langs etter kollen. Løsningen gir leiligheter med vinduer mot fire himmelretninger. Kjøkken med spiseplass og utgang til terrasse ligger i de sydvendte hjørnene. Her blir det både morgen- og ettermiddagssol og utsyn mot byen og fjorden. I andre enden av leilighetene ligger bibliotek/tv-stue med utgang til terrasse eller balkong hvor en kan nyte den siste aftensolen fra vest.

Det er lagt vekt på store generøse romopplevelser der kjøkken, stue og bibliotek danner en romslig enhet med sol og utsyn. Det er vinduer fra gulv til tak i oppholdsrommene og skyvedører til terrassene. De store trinnløse skyvedørene gjør overgangen mellom inne og ute lite merkbar. Med skyvedørene åpne vil en føle at en sitter ute selv om en er inne.

Soverommene er lagt med adkomst fra entréen og ikke via kjøkken og stuer. Dette gir større fleksibilitet ved selskapelighet når noen ønske å trekke seg tilbake.

Byggene får en mørk, nesten sort mursten, og sammen med de mørke vindusprofilene og glassflatene vil byggene underordne seg og la den grønne parken få komme godt til sin rett. Den mørke murstenen med mørke fuger, vil sammen med de mørke vinduspro-

filene gjøre at byggene vil fremstå diskret i omgivelsene. Vi opplever i dag at nærområdene gjennom fortetning blir mer urolige med lite enhetlig bebyggelse og svært ulike, ofte sterke visuelle uttrykk. Vi har derfor valgt å benytte få materialer og mørke farger, slik at byggene fremstår visuelt rolig med en enhetlig og dempet fremtoning. Terrengmurer og heller på terrasser og uteplasser utføres i granitt. Slik får anlegget et helhetlig uttrykk.

I utomhusanlegget benyttes et begrenset antall vintergrønne vekster som gir visuell ro og gjør at stedet forblir friskt og grønt hele året.

Bebyggelsen ligger avtrappet langs etter terrenget. Dette har vi valgt å fremheve gjennom et horisontalt uttrykk i arkitekturen med langsgående, utkragede terrasser og horisontal inndeling i vindusflatene. Den smale murstenen i langformat, viderefører denne intensjonen.

I de nye leilighetene øverst i Heyerdahls vei vil en kunne finne roen med utsyn og sol. Vi ønsker at de som velger sitt hjem her skal få et vakkert og godt sted å bo.

Jon H. Støre

Jon H. Støre



"Team Støre" fra venstre:
Jon Grasdahl, Gunvor Thorsen, Håvard Wallin,
Janne Hillmann, Nina Tvete, Nicholas Oslington,
Karina Eriksen, Helene D. Andersen, Jon H. Støre
og Margrethe Munthe Magnus.

Nina Tvete, Jon H. Støre
og Nicholas Oslington





Leilighetene
Planløsninger
Høydepunkter



Åtte unike leiligheter

I utviklingen av denne flotte eiendommen har vi som byggherre ønsket å skape noe spesielt – noe ut over det vanlige.

Arkitekt Jon Støre og hans team fikk privilegiet av å utforme et eksklusivt leilighetsprosjekt på denne spennende tomten. Vi mener at arkitektene har lyktes svært godt med sitt arbeid.

På de følgende sidene presenterer vi hver av de åtte leilighetene, med nøkkelinformasjon, plantegninger, noen ord om hva som skiller seg ut ved hver bolig – samt bilder som bla viser utsikten fra hver enkelt leilighet gjennom panoramavinduene eller fra

uteplassene. Bildene er basert på foto tatt på tomten en høstdag i oktober og er integrert i tredimensjonale illustrasjoner av innredete leiligheter som anskueliggjør arkitektens tegninger.

Utsiktsbildene er tatt fra posisjoner på eiendommen satt ut av landmåler i riktig høyde i forhold til hver enkelt leilighets plassering.

Små avvik fra den endelige situasjon kan tenkes (bla. skal noen trær som er med på bildene skal felles), men illustrasjonene er samvittighetsfullt utarbeidet for å vise utsynet fra leilighetene så naturtro som mulig.





HUS A

HUS B

HUS C

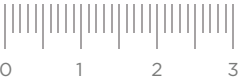
HUS D

BRA	169 m²
P-rom	169 m²
Terrasser, balkonger	70,4 m²
Privat garasje	33,1 m²
Sportsbod i garasje	14,8 m²
Stue, spisestue, kjøkken	67,5 m²
Tv-stue/bibliotek	20,4 m²
Hovedsoverom	18,6 m²
Hovedbad	7,1 m²
Omkledningsrom	8,1 m²
Soverom nr. 2	12,4 m²
Bad nr. 2	3,6 m²
Entré/garderobe	15,5 m²
Vaskerom	4,5 m²
Separat wc	2,7 m²
Innvendig takhøyde:	
Kjøkken, stue, tv-stue	300 cm
Soverom	260 cm
Øvrige rom	240 cm

HØYDEPUNKTER

Denne hageleiligheten ligger lengst sydvest på eiendommen med åpenhet både mot øst, syd og vest. Leiligheten har flere flotte uteplasser – en terrasse med plass til sittegruppe rett ut fra kjøkken/spisestue, mot øst, syd og vest, en langsgående terrasse mot sydvest og en romslig markterrasse som går over i et privat hageareal der man kan nyte aftensolen mot vest.

For optimal tilpasning til terrenget er det lagt inn en nivåforskjell mellom stue, spisestue og kjøkkenarealene – og de bakenforliggende rommene. Dette gir sjenerøs romslighet og ekstraordinær stor takhøyde på 3 meter i den fremre delen av leiligheten.





A1 hageleilighet,
utsikt mot syd



A1 hageleilighet
utsikt mot vest fra tv-stue

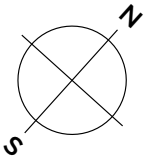
BRA	160 m²
P-rom	160 m²
Terrasser, balkonger	23,5 m²
Privat garasje	33,1 m²
Sportsbod i garasje	9,3 m²
Stue, spisestue, kjøkken	60,0 m²
Tv-stue/bibliotek	19,1 m²
Hovedsoverom	18,6 m²
Hovedbad	7,1 m²
Omkledningsrom	8,1 m²
Soverom nr. 2	12,4m²
Bad nr. 2	3,6 m²
Entré/garderobe	15,5 m²
Vaskerom	4,5 m²
Separat wc	2,7 m²
Innvendig takhøyde:	
Kjøkken, stue, TV-stue, soverom	290 cm
Øvrige rom	265 cm

HØYDEPUNKTER

Denne toppleiligheten ligger lengst sydvest på eiendommen med åpent utsyn i flere retninger.

Leiligheten har en lun syd- og vestvendt terrasse med god plass til sittegruppe utenfor stue/kjøkken området der man kan nyte fjordutsikten, og en balkong utenfor bibliotek/TV-stue der man kan nyte kveldshimmelen og se aftensolen forsvinne bak Holmenkollåsen.

Fordi leiligheten ligger i annen etasje, har den fritt utsyn både mot øst, syd og vest.





A2 toppleilighet
utsikt mot syd og vest



A2 toppleilighet
utsikt mot sydøst

BRA	169 m ²
P-rom.....	169 m ²
Terrasser, balkonger.....	49,9 m ²
Privat garasje.....	33,1 m ²
Sportsbod i garasje.....	15,1 m ²
Stue, spisestue, kjøkken.....	78,3 m ²
Tv-stue/bibliotek.....	14,2 m ²
Hovedsoverom.....	16,8 m ²
Hovedbad.....	7,4 m ²
Gang.....	3,1 m ²
Soverom nr. 2.....	14,4m ²
Bad nr. 2.....	4,1 m ²
Entré/garderobe.....	16,4 m ²
Vaskerom.....	4,7 m ²
Separat wc.....	1,8 m ²
Innvendig takhøyde:	
Kjøkken, stue.....	270 cm
TV-stue, soverom.....	260 cm
Øvrige rom.....	240 cm

HØYDEPUNKTER

Denne hageleiligheten ligger sentralt på eiendommen, der utsynet mot syd åpner seg.

I front fra stue, kjøkken og den tilknyttede markterrassen, nyter leiligheten godt av et vakkert fjordgløtt og mye sol. Om aftenen ser man kveldshimmelen mot vest fra biblioteket/TV-stuen – der det er direkte utgang til enda en romslig terrasse som går over i en privat og skjermet hage.





B1 hageleilighet
utsikt mot syd



B1 Hageleilighet
Soverom mot nordvest

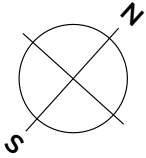
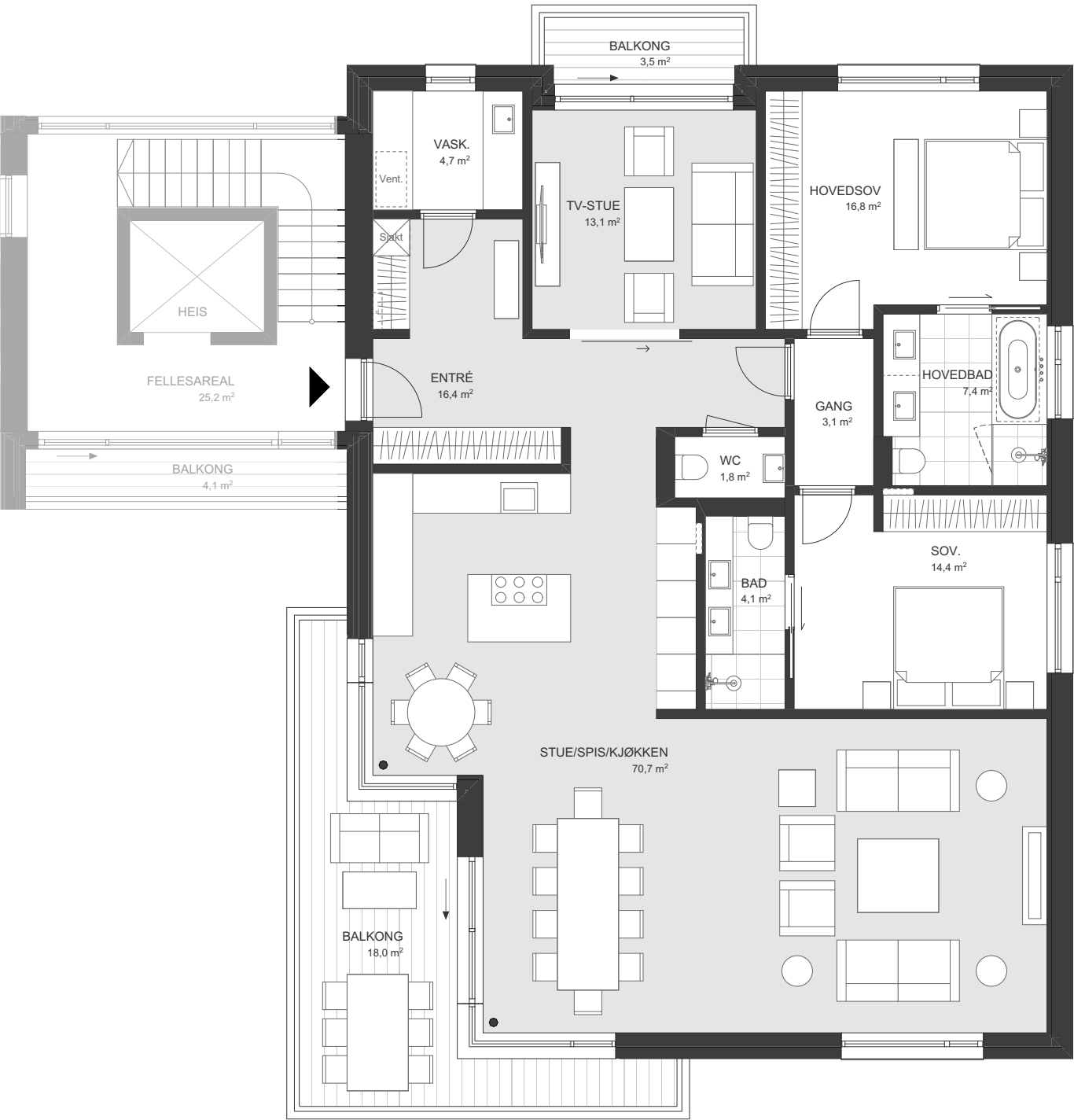
BRA	160 m²
P-rom	160 m²
Terrasser, balkonger	21,5 m²
Privat garasje	33,1 m²
Sportsbod i garasje	15,1 m²
Stue, spisestue, kjøkken	70,7 m²
Tv-stue/bibliotek	13,1 m²
Hovedsoverom	16,8 m²
Hovedbad	7,4 m²
Gang	3,1 m²
Soverom nr. 2	14,4 m²
Bad nr. 2	4,1 m²
Entré/garderobe	16,4 m²
Vaskerom	4,7 m²
Separat wc	1,8 m²
Innvendig takhøyde:	
Kjøkken, stue, TV-stue, soverom	290 cm
Øvrige rom	265 cm

HØYDEPUNKTER

Denne toppleiligheten ligger sentralt på eiendommen, der utsynet sydover åpner seg og gir en flott utsikt mot fjorden.

I front fra stue, kjøkken og den tilknyttede terrassen, nyter leiligheten godt av sol og lys fra tidlig morgen til sen ettermiddag.

Om aftenen kan man se lysene fra byen glitre mellom trærne mot øst, eller man kan nyte solnedgangen og kveldshimmelen gjennom åpen skyvedør i biblioteket/TV-stuen eller fra balkongen.





B2 toppleilighet
utsikt mot syd



B2 toppleilighet
utsikt mot øst

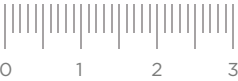
BRA	169 m²
P-rom	169 m²
Terrasser, balkonger	71,4 m²
Privat garasje	33,1 m²
Sportsbod i garasje	11,5 m²
Stue, spisestue, kjøkken	67,6 m²
Tv-stue/bibliotek	20,4 m²
Hovedsoverom	18,6 m²
Hovedbad	7,1 m²
Omkledningsrom	8,3 m²
Soverom nr. 2	12,4m²
Bad nr. 2	3,6 m²
Entré/garderobe	15,4 m²
Vaskerom	4,3 m²
Separat wc	2,7 m²
Innvendig takhøyde:	
Kjøkken, stue, TV-stue	270 cm
Soverom	260 cm
Øvrige rom	240 cm

HØYDEPUNKTER

Denne hageleiligheten ligger sentralt på eiendommen, der det opprinnelige huset i sin tid lå.

Terrenget her er litt høyere, og leiligheten er litt tilbaketrukket fra adkomsten syd på eiendommen. Leiligheten har et vakkert utsyn mot fjorden fra både stue, kjøkken og den tilknyttede sydvendte markterrassen.

Leiligheten har flere flotte uteplasser – en terrasse med plass til sittegruppe mot sydøst, en langsgående terrasse mot sydvest og en romslig markterrasse som går over i et privat hageareal der man kan nyte aftensolen mot vest.





C1 hageleilighet
utsikt mot syd



C1 hageleilighet
uteplass fra TV-stue/bibliotek

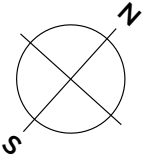
BRA	160 m²
P-rom	160 m²
Terrasser, balkonger	24,2 m²
Privat garasje	33,1 m²
Sportsbod i garasje	16,5 m²
Stue, spisestue, kjøkken	60,0 m²
Tv-stue/bibliotek	19,2 m²
Hovedsoverom	18,6 m²
Hovedbad	7,1 m²
Omkledningsrom	8,5 m²
Soverom nr. 2	12,4m²
Bad nr. 2	3,6 m²
Entré/garderobe	15,4 m²
Vaskerom	4,3 m²
Separat wc	2,7 m²
Innvendig takhøyde:	
Kjøkken, stue, TV-stue, soverom	280 cm
Øvrige rom	255 cm

HØYDEPUNKTER

Denne toppleiligheten ligger høyt og luftig, sentralt på eiendommen der det opprinnelige huset sto, og har derfor eiendommens kanskje flotteste utsikt.

Mot syd åpner utsikten mot fjorden seg, og fra stue, kjøkken og den tilknyttede terrassen, kan man nyte sol og utsikt både formiddag og ettermiddag.

Om kvelden glitrer byens lys mellom trærne mot øst, eller man kan oppleve aften- og kveldshimmelen mot vest fra biblioteket/TV-stuen og balkongen på den andre siden av huset.





C2 toppleilighet
utsikt mot syd



C2 toppleilighet
utsyn mot øst

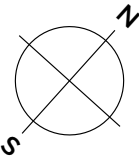
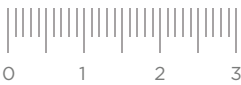
BRA	167 m ²
P-rom.....	167 m ²
Terrasser, balkonger.....	41,2 m ²
Privat garasje.....	33,9 m ²
Sportsbod i garasje.....	9,3m ²
Stue, spisestue, kjøkken.....	73,4 m ²
Tv-stue/bibliotek.....	13,6 m ²
Hovedsoverom.....	13,3 m ²
Hovedbad.....	8,8 m ²
Gang.....	6,8 m ²
Soverom nr. 2.....	14,0 m ²
Bad nr. 2.....	4,1 m ²
Entré/garderobe.....	18,0 m ²
Vaskerom.....	5,0 m ²
Separat wc.....	1,7 m ²
Innvendig takhøyde:	
Kjøkken, stue.....	300 cm
TV-stue, soverom.....	260 cm
Øvrige rom.....	240 cm

HØYDEPUNKTER

Denne hageleiligheten ligger tilbaketrukket lengst nordøst på eiendommen. Stue- og kjøkkenarealet har direkte utgang til en sydvendt terrasse med plass til sittegruppe og med utsyn mot fjorden.

I tillegg har leiligheten en stor terrasse og privat hage med utgang fra biblioteket/TV-stuen, og i direkte tilknytning til den felles parkmessige hagen som strekker seg østover bak huset.

For optimal tilpasning til terrenget er det lagt inn en nivåforskjell mellom stue-, spisestue- og kjøkkenarealene – og de bakenforliggende rommene. Dette gir ekstraordinær stor takhøyde i den fremre delen av leiligheten.





D1 hageleilighet
utsyn mot syd



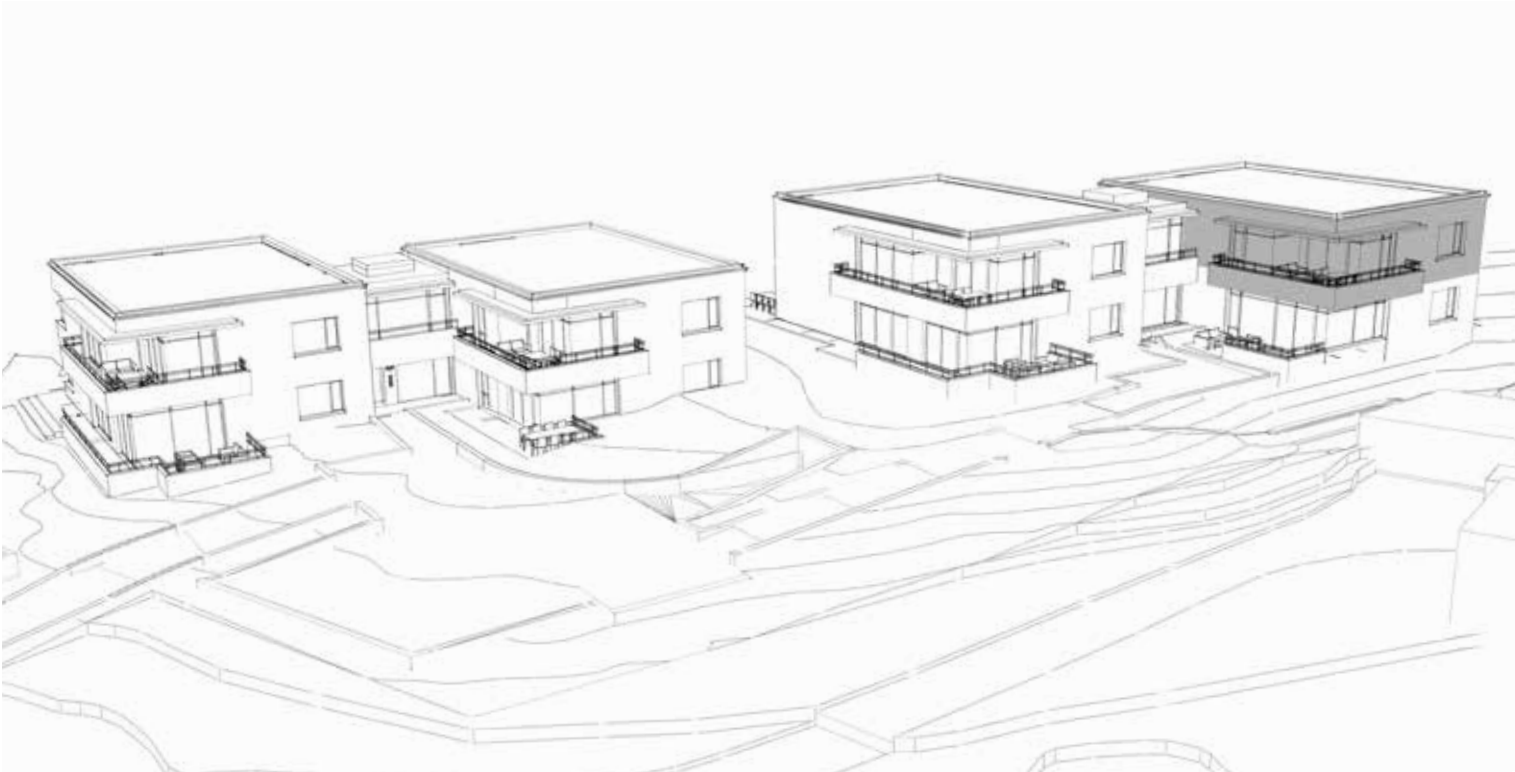
D1 hageleilighet
utsyn mot øst

BRA	158 m²
P-rom	158 m²
Terrasser, balkonger	21,2 m²
Privat garasje	33,9 m²
Sportsbod i garasje	17,1 m²
Stue, spisestue, kjøkken	66,0 m²
Tv-stue/bibliotek	12,3 m²
Hovedsoverom	13,3 m²
Hovedbad	8,8 m²
Gang	6,8 m²
Soverom nr. 2	14,0 m²
Bad nr. 2	4,1 m²
Entré/garderobe	18,0 m²
Vaskerom	5,0 m²
Separat wc	1,7 m²
Innvendig takhøyde:	
Kjøkken, stue, TV-stue, soverom	280 cm
Øvrige rom	255 cm

HØYDEPUNKTER

Denne toppleiligheten ligger høyt og luftig, tilbaketrukket fra adkomsten. Stue, kjøkken og den store sydvendte terrassen byr på utsyn over fjorden mot syd eller glitrende lys fra byen mot øst.

På den andre siden av leiligheten kan man nyte solnedgangen og aftenhimmelen fra biblioteket/TV-stuen eller fra balkongen. Denne leiligheten vil oppleves som svært skjermet og privat med utsyn til den grønne parken som strekker seg østover bak huset.



Målestokk tilnærmet 1:100





D2 toppleilighet
utsikt mot syd



D2 toppleilighet
utsikt fra kjøkken

Materialer



De gode valgene

Det er mange valg å ta i utviklingen av et boligprosjekt. Og i et ambisiøst prosjekt som i Heyerdahls vei 9, har det vært ekstra viktig å ta de riktige valgene slik at boligens kvaliteter gjenspeiler eiendommens kvaliteter – en eiendom utenom det vanlige krever boliger utenom det vanlige.

Det er investert mye tid og ressurser i å finne optimale romløsninger og tidløse, eksklusive materialer. Mange store og små valg vil i sum gi et sluttresultat som består av synlige kvaliteter, materialer og overflater

som man straks ser og liker, men også usynlige kvaliteter, praktiske og bruksmessige egenskaper som først kommer til syne etter at boligen er tatt i bruk.

Det er valgt overflater i en fargepalett basert på jordfarger. Dette for å gi en perfekt, nøytral bakgrunn for spennende fargevalg og innredning etter eierens individuelle smak.

På de følgende sider kan du lese mer om leilighetenes kvaliteter når det gjelder materialvalg, innredning og teknisk utstyr.



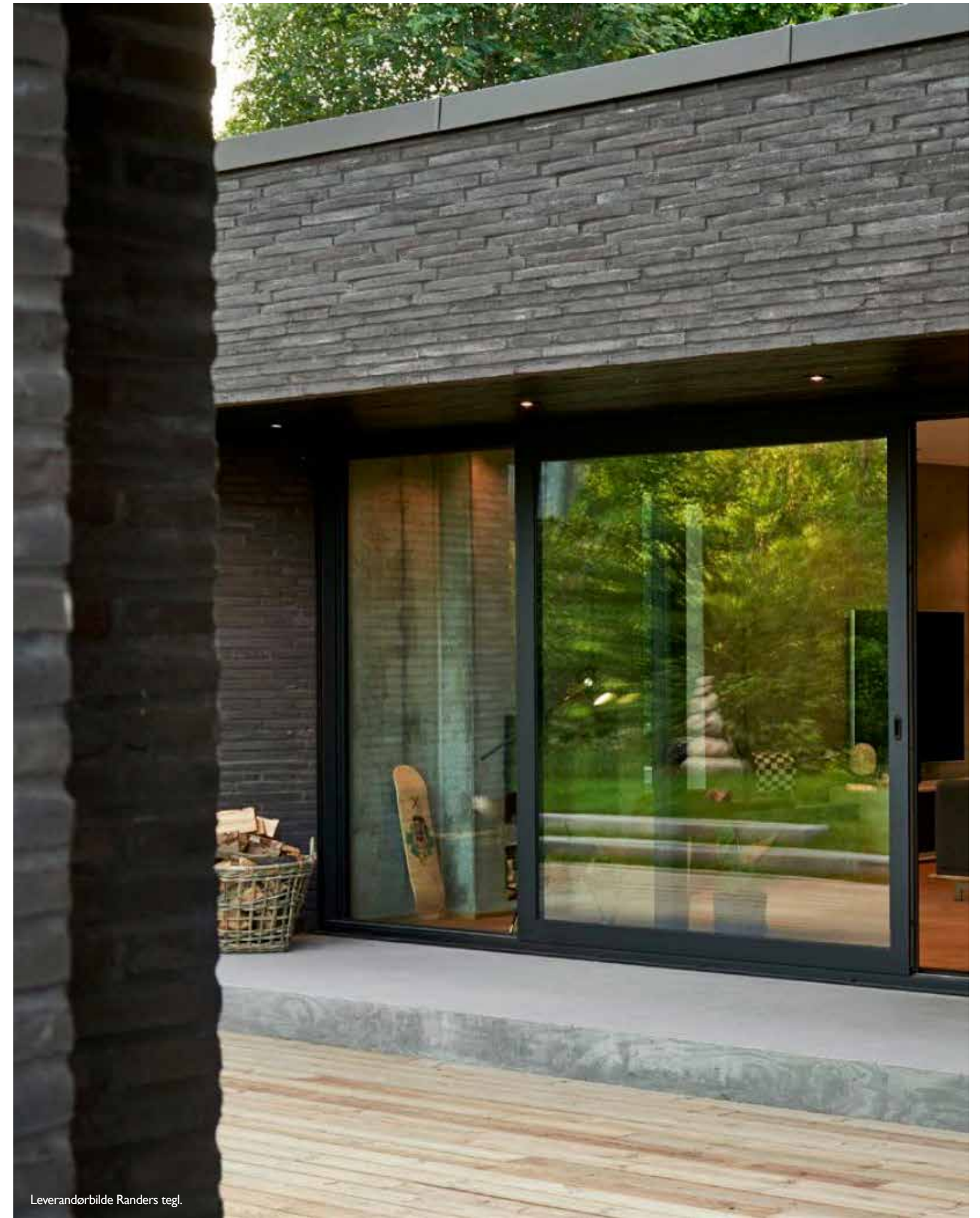
Materialprover

Naturmaterialer

På fasadene har vi valgt eksklusiv tegl fra den danske produsenten Randers. Randers Ultima 150 er en engobert bløtstrøken murstein i et langt og smalt format. Det lange formatet fremhever byggenes horisontale linje og naturlige variasjoner i hver enkelt stein med mindre krumninger og varierende overflater, skaper et unikt uttrykk i det ferdige murverket.

Fasadene preges også av store glassflater med mørke aluminiumsprofiler. Aluminium muliggjør slanke og samtidig sterke bærestrukturer, som dekker de høyeste krav til design, komfort, sikkerhet og energieffektivitet.

En flott detalj er at de store glassflatene har limte hjørner.





Gulv, dører, listverk og avslutninger

Alle rom unntatt våtrommene får vakre eikegulv. Soar Duo Natur er et enstavs eikegulv med brede bord. Gulvet er oljet for å bevare eiketrees gode følelse og naturlige utseende. Gulvet egner seg godt til gulvvarme og er enkelt å vedlikeholde. Gulvet kan velges i mange farger og avslutninger, og finnes også i enda større bredder.

Det leveres solide snekkerbygde heltre dører i 230 cm høyde, bygget og malt ihht. arkitektens spesifikasjoner. Se skisse i Teknisk informasjon.. Vinduer får en stilren avslutning uten utforinger i

tre. Vindusrutene er rammet inn av smale, mørke aluminiumsprofiler og vinduskarmene vil bli stensatte for varighet, brukervennlighet og ikke minst en vakker avslutning.

Overgang mellom vegg og himling utføres listfritt og innkassing av tekniske føringer m.m., vil begrenses til et minimum i detaljprosjekteringsfasen.

Det leveres innfelte el-støpsler i spesiallagde fotlister, produsert ihht. arkitektens spesifikasjoner.





Vakre fliser

De private baderommene utføres med vakre fliser i serien Caesar Portraits i store formater (120x60), samt snekkerbygde servantskap og kompositt benkeplater ihht. arkitektens spesifikasjoner.



Energi, komfort og belysning

Leilighetene blir behagelig oppvarmet av vannbåren gulvvarme i alle beboelsesrom. Badene får enten elektriske varmekabler eller vannbåren varme i gulvene. En gedigen åpen gasspeis gir en lun og koselig atmosfære i stuen – helt uten bæring av ved eller tunge gassbeholdere. Tilførsel av gass kommer fra en nedgravet felles tank med automatisk varsling til leverandør når påfylling nærmer seg.

Det etableres sirkulerende varmtvann, som reduserer tiden fra man åpner kranen, til vannet er varmt. Fasader mot sydøst og sydvest utstyres med screens for å skjerme

mot sollyset og redusere oppvarming på varme dager. Det installeres dessuten balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

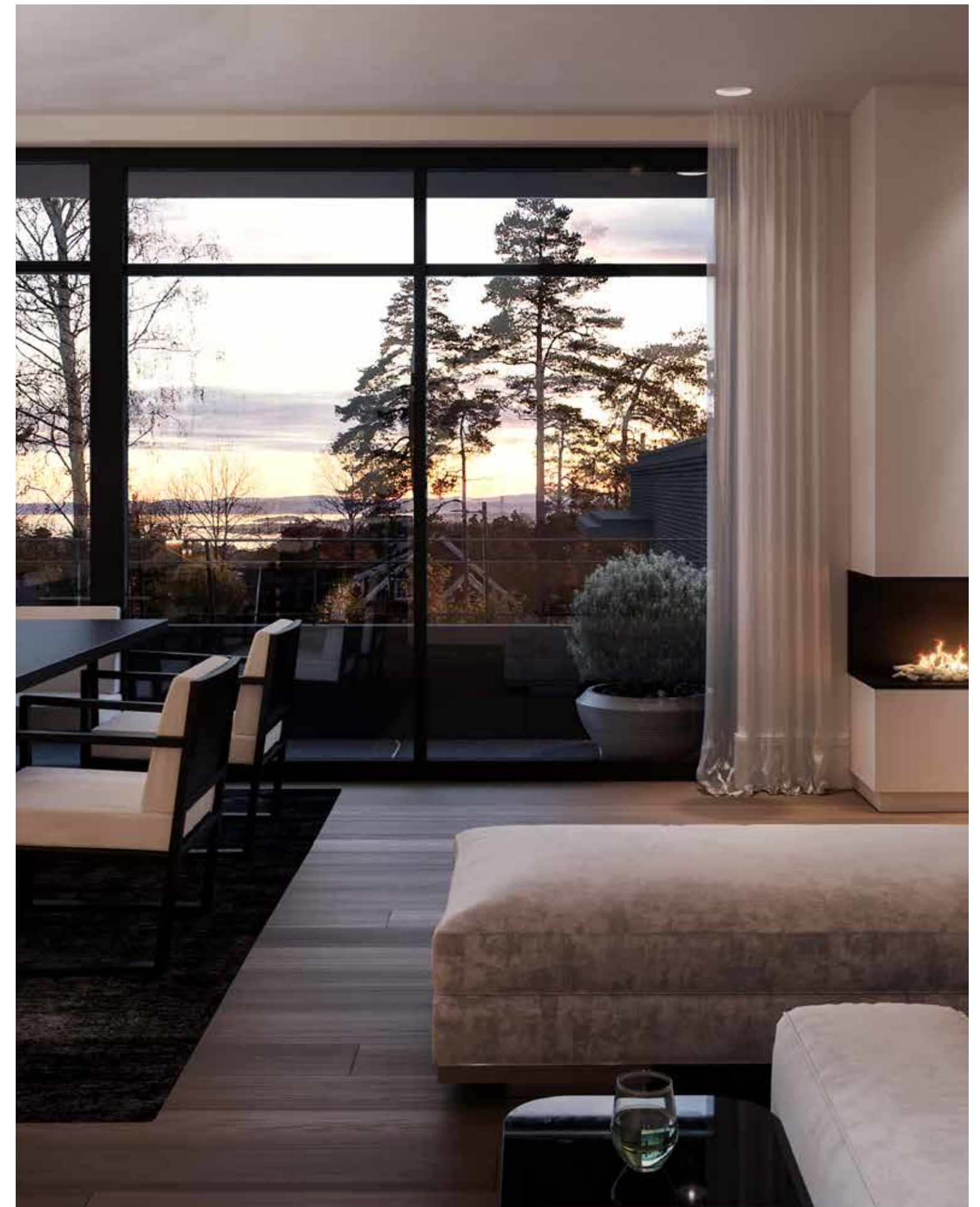
Det er utarbeidet en egen belysningsplan for leilighetene, med bla. utstrakt bruk av svært eksklusive downlights – Diro ST OK i stue, spisestue og kjøkken, Sense S68R i øvrige rom og Fision Fixed 5 celler over uteplasser.

Det er lagt vekt på god lydisolering mellom leilighetene med tunge etasjeskiller, 40 mm trinnlydsplater under flytende påstøp i alle gulv, fleksibelt opphengt og isolert himling mellom etasjene, tung mineralsk isolasjon i

innervegger, isolerte avløp, mm. Bak gipsplatene i alle innervegger monteres tre-fiberplater, som i tillegg til akustiske egenskaper gir godt feste og full fleksibilitet i oppheng og plassering av bilder og innredning.

Under bebyggelsen ligger et privat garasjeanlegg med varmekabler i nedkjøringsrampen. Her er det doble garasjer og romslige boder til alle leilighetene, samt heiser opp til leilighetenes inngangsdører.

Det installeres callingsystem koblet til hovedport og hovedinnganger på bakkeplan.



Oppholdsrom
Kjøkken
Stue



Åpne løsninger

Det lagt vekt på store generøse romopp-
levelser der kjøkken, spisestue og stue
danner en romslig enhet med sol og utsyn.
Vinduene går fra gulv til tak og skyvedør-
ene gjør overgangen mellom inne og ute
sømløs. Med åpne skyvedører vil man
nesten føle at man er ute selv når man
er inne, og fra uteplassen er veien til
kjøkkenet kort.

Generøs takhøyde bidrar til den luftige
romfølelsen, og flere av leilighetene har hele
tre meter takhøyde i de sosiale rommene.

I det store oppholdsrommet blir det
montert en flott spesialdesignet gasspeis
uten glass, med innsyn fra tre kanter, slik at
man kan få gleden av åpen ild uten at det blir
alt for varmt. Og selvsagt uten bæring av ved
eller tunge gassbeholdere.

TV-stuen/biblioteket som alternativt kan
benyttes som soverom eller gjesteværelse,
har skyvedør ut til en vestvendt mark-
terrasse eller balkong. Her kan man trekke
seg tilbake når man ønsker fred og ro eller
vil nyte en stille aftenstund.





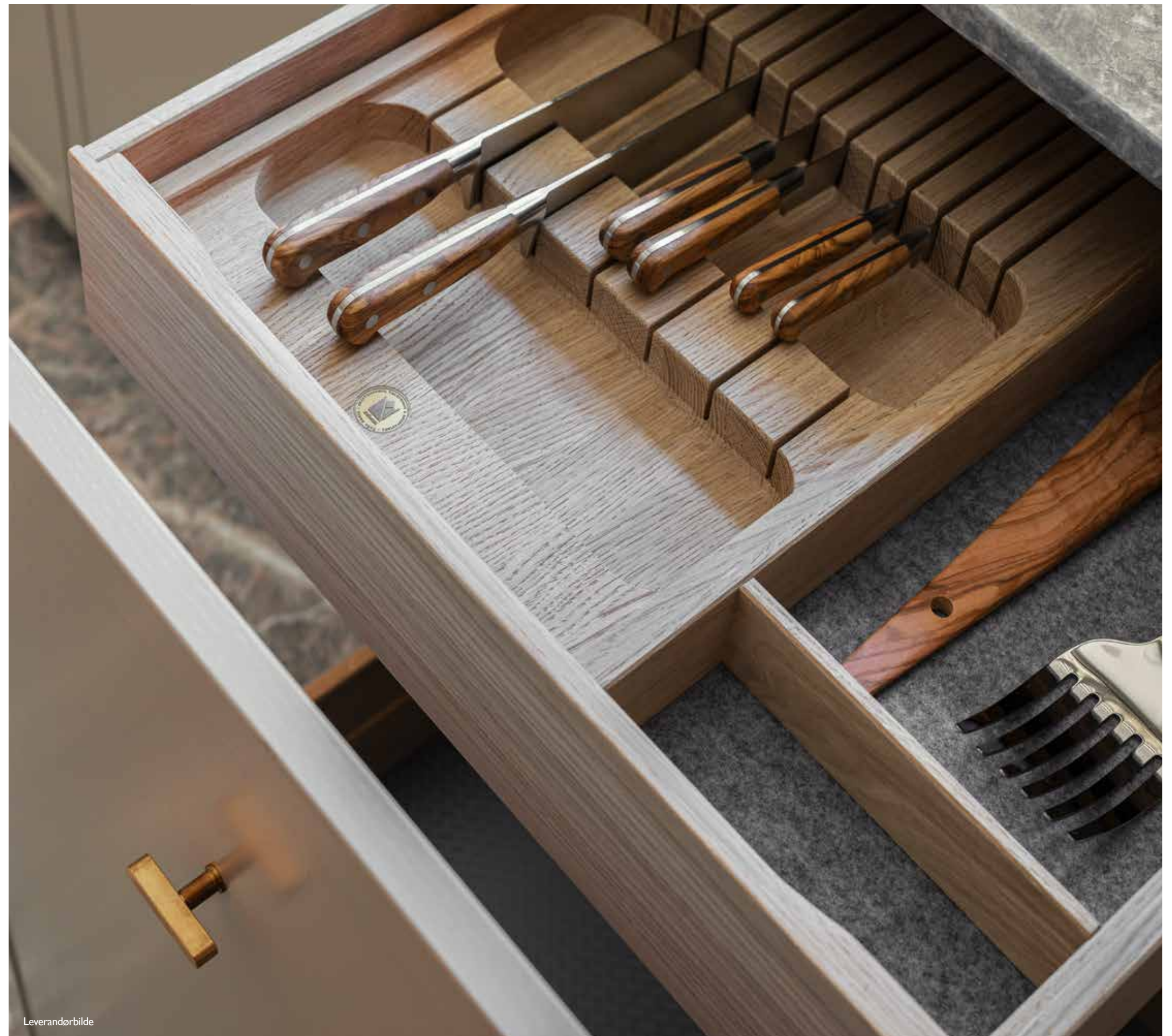
Når kun det beste er godt nok

Kjøkkeninnredningen leveres av Kvänum, en leverandør som utmerker seg med et klassisk, tidløst design og produkter av spesielt utvalgte materialer. Stammene er ekstra solide, og skuffene er av massiv eik. Kvänums filosofi er enkel: Det eneste som duger er ekte vare – det være seg kjøkken, bad eller oppbevaring.

Vi har valgt innredning av typen Lindø Art Fenix med praktisk og lettstelt Caesarstone

Piatra Grey 20 mm benkeplate og Miele hvitevarer av høy kvalitet, med blant annet 80 cm bred induksjonskokeplate og stekeovn med pyrolyse.

Ventilasjon er integrert i induksjonskokeplaten med innsug nede i benken slik at systemet er helt usynlig både under bruk og ellers. Kjøkkenet leveres med kjøleskap i full høyde og mulighet for ytterligere ett kjølfrysenskap.



Leverandørbilde





Valgfrihet

Kjøkkeninnredningen i disse leilighetene vil tilfredsstille de fleste, men det er selvsagt opp til den enkelte gjennom tilvalg, å skreddersy innredningen i tråd med individuelle ønsker og behov. Innredningen kan spesialtilpasses med en lang rekke forskjellige design, farger, overflater og tilbehør.



Leverandørbilde Kvänum

Soverom
Omkledning
Bad og våtrom



Soverom, ensuite bad og garderobe

Soverommene har egne tilhørende bad og ligger skjermet fra de sosiale arealene med adkomst direkte fra entréen og ikke via kjøkken og stuer. Dette gir større fleksibilitet ved selskapelighet når noen ønske å trekke seg tilbake. Flere av leilighetene har romslige omkleddningsrom i tilknytning til hovedsoverommet.

Vaskerommet er praktisk plassert nær inngangsdør og soveromsavdeling, og

separat wc-rom har skjermet adkomst fra entré.

Leilighetene leveres i utgangspunktet med to soverom, men bibliotek/TV-stue kan om ønskelig anvendes som et tredje soverom eller som gjesteværelse. Særlig i B- og D-leilighetene der rommet har adkomst via entré, ligger det godt til rette for dette. I D-leilighetene kan også rommet med enkle grep integreres i husets soveromsavdeling.





Omkledningsrom

I A- og C-leilighetene er det lagt opp til romslige omkleddningsrom. I D-leilighetene er det lagt opp til romslig garderobeplass i gangen mellom bad og soverom, og i B-leilighetene er det valgt en alternativ løsning med mulighet for garderobe integrert i soverommene.

Leilighetene leveres uten innbygde gardero-beløsninger, men det er medtatt opplegg for etablering av belysning i garderobeskap, og spesialtilpassete garderober kan selvsagt leveres som en del av tilvalgsprosessen, eksempelvis fra Kvänum, som vil innkalle til egne tilvalgsmøter.



Inspirasjonsbilde fra Kvänum







Romslige bad

Hovedbadet utstyres med innbygget badekar, underlimt i komposittplate eller tilpasset flis, iht. arkitektens spesifikasjoner. Det er valgt kvalitetsarmaturer fra Dornbracht med bla. rainshower dusjhode og stående armatur på badekarets kant.

Servantskapene snekkerbygges iht. tegninger fra arkitekt.

Gulv og vegger kles med fliser i store eksklusive formater.





Park
Uterom



Parkanlegg

Eiendommen vil bli parkmessig opparbeidet, der frodige planter og vintergrønn vegetasjon vil danne en myk ramme rundt byggenes stramme arkitektur. Parkanlegget skal drives av sameiet.

Vi har valgt å belegge gårdsplassen med brostein, og interne adkomster til leilighetene med asfalt og kantstein i naturlig grå granitt. Samme type granitt vil gå igjen i alle utvendige stein-elementer, det være seg portstolper, steinsatte uteplasser, trapper eller murer. Gangarealene blir godt belyst av lave lamper

og rammes inn av bed med rododendron, som alltid imponerer med sin tidlige blomsterprakt.

Rundt de private hagene plantes lave vintergrønne barlind-hekker, mens det i tomtegrensene anlegges hekk av mer hurtigvoksende tuja smaragd.

Det blir også innslag av syriner og duftende sjasminer. Privat inngjerdet felles hvile- og lekeareal nordøst på tomten blir opparbeidet med singlet gangsti, koselig benk og et klassisk blomsterbed.





Lune og solrike uteplasser

De private uteplassene ligger solrikt med fjordutsikt mot syd og Holmenkollåsen mot vest. Alle leilighetene har sydvendte terrasser med god plass til bord og sittegrupper og direkte utgang fra kjøkken og stue. Hagelei-

ghetene har i tillegg enda en terrasse som henvender seg mot vest, i tilknytning til hage, mens toppleilighetene i 2. etasje har en balkong ut fra biblioteket/TV-stue på denne siden av huset.





Sikkerhet

Innkjøringen vil ha automatisk port med nøkkelt kort og nummergjenkjenning. Ved porten og inngangsdørene etableres callinganlegg som kan betjenes fra leilighetene med video, slik at man kan se hvem man slipper inn.

Eiendommen vil i sin helhet være inngjerdet og i nabogrensene dekkes gjerdene av vintergrønne hekker, slik at boligene og uteplassene blir private, trygge og godt skjermet.





Parkering Utomhusplan

Utomhusplan





Parkeringsanlegg

Leilighetene har parkering i felles underjordisk garasje med direkte adkomst via heis. Hver leilighet får en egen romslig dobbelgarasje på ca 33m2 med lading for el-bil og hver sin romslige bod. Det er heiser fra parkeringsanlegget direkte opp til leilighetene.

Nedkjøringsrampen til parkeringsanlegget får elektriske varmekabler og blir belagt med asfalt. Vegger i nedkjøringsrampen kles i granitt med matchende overflate til øvrige granittelementer i prosjektet.

Som tilvalg kan det leveres privat garasjeport til hver dobbeltgarasje.

Gjeste- parkering

Gjesteparkering er praktisk anlagt utendørs i direkte tilknytning til adkomsten og den brosteinsbelagte gårdsplassen.



Beskrivelser
og viktig
informasjon

Teknisk beskrivelse

Teknisk beskrivelse og romskjema må sees i sammenheng og utfyller hverandre

Underjordisk anlegg Parkering

Hovedprinsipp og funksjoner

Det skal oppføres et felles underjordisk anlegg delt i to nivåer under leilighetsbyggene, med samlet innkjøring og adkomst til leilighetene via to trappehus med heis. Alle gulv, yttervegger og dekker skal utføres i betong.

Overflate vegger, gulv og himling

Innvendige vegger garasjeanlegg utføres i betong eller pusset lettklinker. Himlinger males sort S 8500-N silke-matt 15. Tekniske installasjoner sprøytemales i sort etter montering.

Alle vegger males hvite S 0500-N silke-matt 15. De øverste 30 cm av veggene males sort (som himling). Alle gulv i garasjeanlegg leveres som stålglattet betong, med gjennomfarget grå betong.

Ventilasjon

Både garasjeanlegg, parkeringsarealer, boder, tekniske rom og trapperom skal ha ventilasjon i henhold til eventuelle myndighetskrav.

Nedkjøringsrampe

Nedkjøringsrampe til p-kjeller belegges med asfalt med varmekabler. Vegger i nedkjøringsrampe kles i granitt, samme leverandør og matchende overflate som øvrige granittlementer i prosjektet.

El-anlegg og belysning

Det er ikke utarbeidet detaljert El-plan over el-anlegg i underjordisk anlegg. Det skal etableres egen tavle med egen måler for strømforbruk til felles anlegg (innvendig og utvendig). El-anlegget skal, i tillegg til det som er nødvendig for å drive tekniske installasjoner definert i denne salgsoppgave og evt. annet nødvendig utstyr iht. myndighetskrav (for eksempel nødlys/ledelys), inneholde følgende:

Fellesarealer

Takbelysning av felles kjørearealer, sluser og trapperom - styrt med bevegelsessensorer.

- Takbelysning i alle tekniske rom – styrt med brytere.
- Belysning utvendig over utvendig garasjeport (hovedport) – styrt med

lyssensor.

- Ett dobbelt jordet el-stikk pr. påbegynte 5 m2 i tekniske rom.

Private arealer

- Takbelysning i private garasjer – styrt med bevegelsessensorer.
- Takbelysning i alle private boder – styrt med brytere.
- Ett dobbelt jordet el-stikk pr. påbegynte 5 m2 i private boder.
- Elbillader

Strøm til private arealer i garasjeanlegg skal enten tas fra tavle for tilhørende leilighet, eller fra fellesanlegg men med seriemåler slik at riktig strømforbruk kan tilordnes den enkelte eier.

Dører og porter

Garasjeport skal være leddport med glatte paneler, med motorstyring betjent med fjernkontroll og skal leveres i farge RAL 9004-HR.

Dører (med karmer) fra p-kjeller til heis/trapperom, til boder og til tekniske rom skal være i aluminium sort farge RAL 9004-HR.

Hovedkonstruksjon Fasader og utvendige avslutninger

Hovedkonstruksjon

Leilighetsbyggene skal oppføres oppå parkeringsanlegget med bærekonstruksjoner i betong og stål. Fasadene kles med tegl. Dekkene utføres som hulldekker eller betong for å sikre god lyd-isolering og avstivning. Stålsøyler bærer dekkene med vindkryss for å avstive konstruksjonen.

Yttervegg innside

13mm gips med 15 mm bakenforliggende OSB-plate.

Tegl og vinduer

Randers tegl Ultima RT 150 468 x 108 x 38 (fugefarge antracit). Vinduer med aluminiumsprofiler.

Farge utvendige beslag, profiler, ventiler, vinduer, mm

Det benyttes sort farge RAL 9004-HR aluminiumsprofiler på fasadeprofiler, beslag, ytterdører og vinduer.

Markterrasser, balkonger og takutstikk

Markterrasser og balkonger skal beleg-

ges med granittstein 60x60 - samme leverandør og matchende overflate som øvrige granittlementer i prosjektet.

Underkant av balkonger og takutstikk skal avsluttes med pusset plate i mørkegrå farge.

Taklys type Fusion Fixed 5-celler iht. belysningsplan for underliggende balkong monteres i underkant av takutstikk og taklys for underliggende markterrasse monteres i underkant av balkong.

Balkonger og markterrasser skal ha elektrisk opplegg for eventuell senere installasjon av markiser.

Takflater

Takflatene skal belegges med to-lags sveiset sort asfalt takbelegg.

Utvendig solavskjerming

Zip-screens monteres på fasader mot sydøst og sydvest.

Utvendig belysning på bygg

Det skal monteres utelys på husenes uteplasser og fasader iht. Belysningsplan. Belysningsplan viser to typiske leiligheter i 2 etg. med tilstøtende arealer (øvrige leiligheter utføres tilsvarende med nødvendige tilpasninger. Utelampene styres av lyssensor samt bryter i tilhørende leilighet.

Inngangsparti, utvendig

Felles Inngangsparti skal belegges med granittstein 60x60 - samme leverandør og matchende overflate som øvrige granittlementer i prosjektet.

Teknisk beskrivelse

Innvendig utforming. Overflater og tekniske funksjoner

Plan

Leilighetene består av stue/spisestue/kjøkken med gasspeis og utgang til delvis overbygget veranda/terrasse, TV-stue med utgang til balkong/terrasse, to soverom, to bad, separat wc, vaskerom samt gangarealer og omkleddningsrom i enkelte leiligheter.

Vegger

Innervegger skal utføres med sparklet og malt gips med bakenforliggende 15 mm OSB-plate. Maling på vegg avsluttes 15 mm ned fra overgang tak/vegg, og takmaling avsluttes tilsvarende 15 mm ned på vegg.

Himling

Himlinger utføres med sparklet og malt gips. Overgang mellom vegg og himling skal være listfri. Leilighetenes himlinger er delt i to eller tre, der arealer over entré/gang/omkleddningsrom/våtrom/wc er løst med senket himling (ca 300 til 400 mm) for å gi rom for horisontale tekniske føringer.

I stue/kjøkken/spisestue/TV-stue/soverom skal det være ca 80-150 mm ned-senket himling + himlingsplater. Se presentasjonene av de enkelte leiligheter for konkrete takhøyder da disse varierer fra leilighet til leilighet.

Tekniske føringer ut over det som føres i nedsenkede himlinger, kasses inn.

Innvendige tekniske føringer samles så langt som praktisk mulig, slik at innkas-

singer/bokser begrenses.

Gulv

Innvendige gulv i alle rom, inkl. wc (ikke bad og vaskerom) skal utføres i hellimt 1-stavs oljet eikeparkett Soar Duo natur, 16 mm tykkelse, 180 mm bredde og 1600-2400mm lengde.

Innvendige dører

Innvendige dører skal utføres iht. spesifikasjoner fra arkitekt:

- 2300x900 mm
- Heltre ramtre
- Furu karm med dempelist og notspor i karm.
- Eik terskel
- malt ihht. arkitektens spesifikasjon

Utføring vinduer og dører

Utføring vinduer utføres med gips i topp og på sider. Bunn (vinduskarm/karmbrett) utføres i kompositt/stein 25-30 mm tykkelse (kompositt silestone cemento spa eller tilsvarende). For dører, se arkitektens tegning på neste side..

Listverk

Fotlister utføres iht. spesifikasjoner og profil fra arkitekt. Fotlister vil ha ca. dimensjoner på 200 x 21 mm, se arkitektens tegning på neste side. Stikkontakter og andre uttak skal installeres stående i gulvlist.

Våtrom

Baderom skal utføres i henhold til

TEK17. Dusjsone senkes en flistykkelse for å tilrettelegge for fliser i store format som ikke tillater store fall på hovedgulvet. Se romskjema for flisetyper på de ulike våtrom. Vindusutføring i våtrom skal utføres med samme flis som tilhørende vegg.

Sanitærutstyr våtrom

Sanitærutstyr iht romskjema.

Kjøkkeninnredning

Komplett kjøkkeninnredning fra Kvänum i henhold til romskjema.

Garderober

Det leveres ikke garderobeskap eller garderobeinnredninger.

Våtromsinnredning

Våtrommene innredes i henhold til romskjema. Servantskap produseres hos møbelsnekker iht. arkitektens spesifikasjoner.

Varmtvann

Hver leilighet skal ha varmtvannsbere-der med minimum 300 liter kapasitet, med sirkulerende varmtvann mellom bereder og nærmeste fordelingsskap.

Gasspeis

Det skal monteres én åpen gasspeis pr leilighet plassert som vist på plantegning. Felles gasstank installeres utvendig under bakken (sannsynligvis i tilknytning til renovasjonsområdet). Hver

leilighet skal ha sin egen måler for forbruk av gass.

Ventilasjon

Det monteres separate ventilasjonsanlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning med ett aggregat pr. boenhet som styres uavhengig av andre leiligheters enheter, med inntak på yttervegg og avkast på vegg eller over tak. Ventilasjonsaggregat planlegges plassert på vaskerom.

Oppvarming

Alle leilighetene skal ha støpte gulv

med vannbåren varme i gulvet. Våtrommene og wc utføres med enten vannbåren gulvvarme eller elektriske varmekabler– dette besluttes ifm detaljprosjektering. Vannbåren varme legges i påstøplag. Gulvvarmen termostatstyres, og hvert enkelt rom tilordnes en egen selvstendig varmekurs. Det må påregnes noe treghet i temperaturendringer med vannbåren varme, noe som gjør at det kan ta noe tid å oppnå ønsket temperatur særlig vår/høst dersom det er store temperaturfluktuasjoner utendørs.

Elektro, lys

Belysning skal utføres i henhold til belysningsplan som følger denne salgsoppgave. Planen viser belysning for to typiske leiligheter – øvrige leiligheter skal utføres tilsvarende, eventuelt med nødvendige tilpasninger. Det leveres tilstrekkelig elektrisk opplegg til alle tekniske installasjoner som beskrevet i denne salgsoppgave. El-anlegget planlegges iht. NEK 400 hva gjelder antall punkter. Stikkontakter: type Elko plus dobbel innfelt jord polar hvit. Det leveres TV- og datauttak iht. romskjema.

Downlights iht. Belysningsplan utføres med følgende produkter:

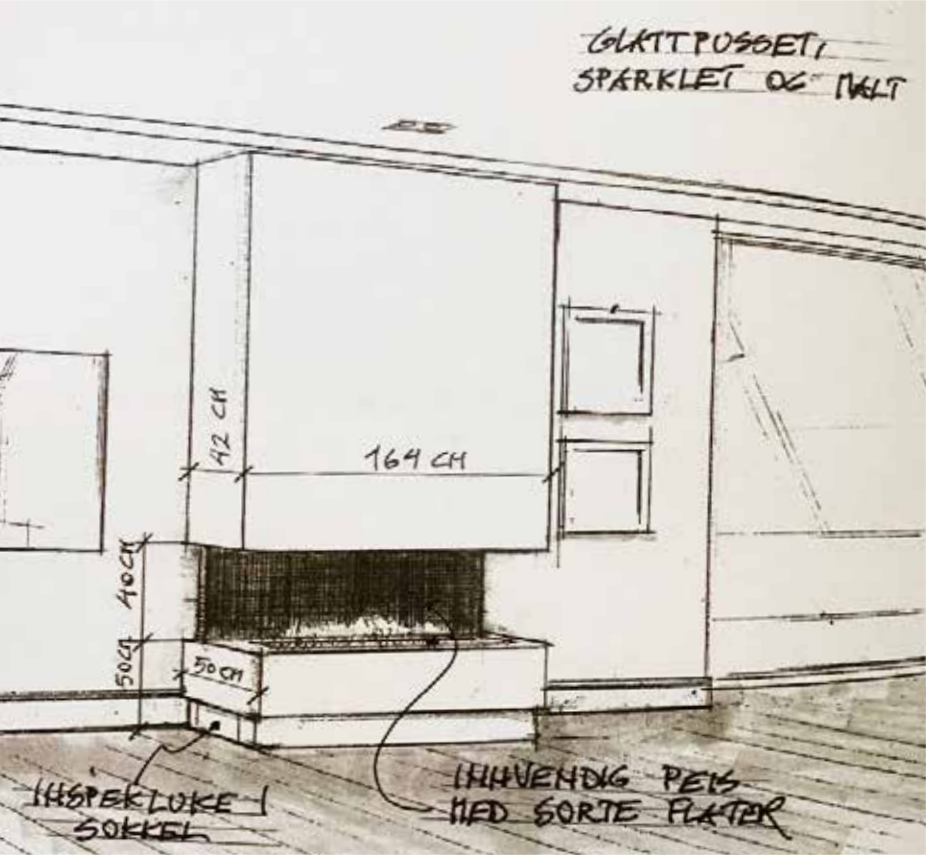
- I Stue/Spisestue/Kjøkken: Diro ST OK Hvit.
- I øvrige rom: Sense S68R- Hvit.
- Utendørs utenfor inngangsparti og over terrasser: Fision Fixed 5 celler.

Porttelefon/calling-anlegg

Det skal monteres porttelefon med skjerm (calling-system) i gangen ved inngangsdør i hver leilighet. Disse skal være knyttet til inngangspartiene på bakkeplan og til hovedporten slik at beboer kan se hvem som slippes inn alle steder.

Lyd og lydisolering

Byggene skal oppføres slik at minimum Lydklasse C NS 8175:2012 (boliger) tilfredsstilles. Videre skal følgende konkrete tiltak uansett gjennomføres (disse



Teknisk beskrivelse

tiltak går lenger enn hva som er påkrevet for å oppnå kravene i henhold til lydklasse C):

1. Alle fall på avløpsrør gjennom 1. etasje skal utføres i støpejern eller med minimum 19 mm cellegummi isolering der plassen tillater det.
2. Alle gulv skal utstyres med minimum 40 mm trinnlydsplate under påstøp.
3. Nedforet himling i oppholdsrom 1. etasje skal ha 2x13 mm gips med 80-150 mm isolert hulrom og være elastisk opphengt.
4. Alle interne skillevegger og himlinger skal isoleres med Rockwool Lydplate eller produkt med tilsvarende lydisolerende egenskaper.

Demonterbar rullestolrampe, A1

Merk at leilighet A1 pga. krav om tilgjengelighet jmf. TEK17 utføres med trapp mellom gang og stue, men med mulighet for demonterbar rullestolrampe over trappen iht. tegning som fremlegges ved forespørsel.

Kjøper kan velge om rampen skal utføres uten ekstra kostnad, eller velge denne bort. Utførelse av rampen skal matche øvrige materialvalg.

Lekkasjesikring

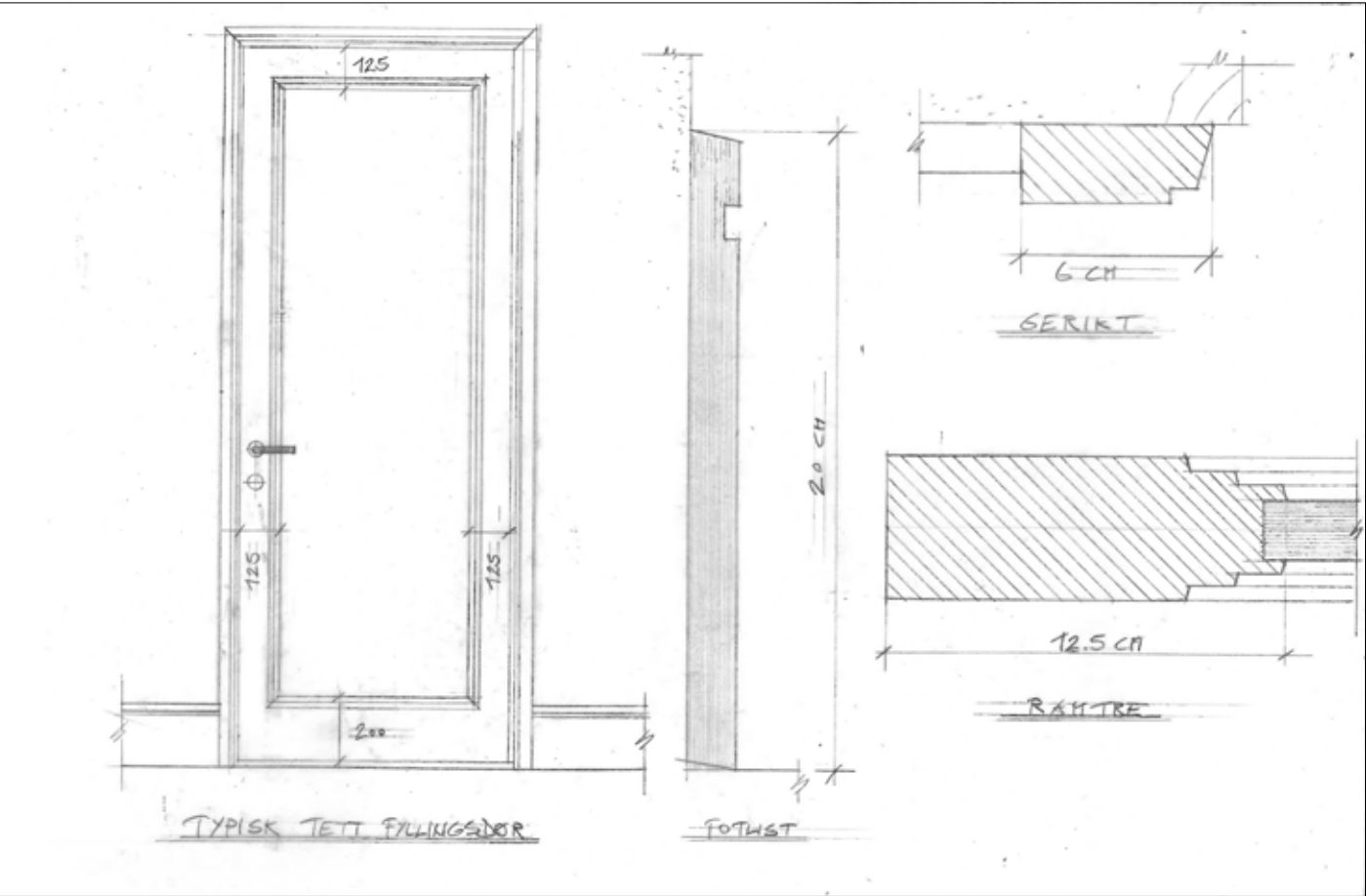
I rom med vann eller avløpsinstallasjoner, men uten membran/sluk, skal det installeres et lekkasjesikringssystem

som stenger vannet ved evt. lekkasje (Waterguard eller tilsvarende).

Oppsprekking

Det understrekes at det over tid kan forekomme noe oppsprekking grunnet bevegelse og differanser i temperatur og luftfuktighet, spesielt i hjørner, overgang mellom vegg/tak og i overganger mellom materialer.

Slik oppsprekking er normalt og påregnelig, og utgjør ikke reklamasjonsgrunnlag, men for å følge opp prosjektets høye kvalitet påtar selger seg likevel å fuge/utbedre innendørs oppsprekking som observeres på ettårsbefaring.



Felles inngang, trapp og heis

Hovedprinsipp og funksjon

Det skal lages to felles inngangspartier/trappehus med heis som hver skal betjene fire leiligheter. Heisen og trappen skal gå fra underjordisk anlegg/parkering og opp til leilighetene i 1. og 2. etasje.

Vegger, himling og gulv

Det skal legges granittflis på alle gulv og trapper i felles trapperom, type Nero Assoluto, slipt. Sokkellister av samme type flis som gulv og trapp. Dørutsparringer og karmen rundt inngangsdører skal rammes inn med tilsvarende granitt som gulvet. Vegger og tak skal være sparklet og malt gips – farge Klassisk hvit S 0500-N glans 15. Overgang vegg/himling skal være listfri.

Belysning

Belysning ut over det som er spesifikt beskrevet i teksten ovenfor utføres i henhold til Belysningsplan. Belysningsplan viser to typiske leiligheter med tilstøtende fellesarealer. Tilsvarende utenfor øvrige leiligheter. Alt lys i innvendige fellesarealer skal være styrt med bevegelsessensorer.

Inngangsdører til leilighetene

Størrelse dører 2300x1000. Malt heltre ramtre, samme farge som innerdører. Dørutsparringer og karmen rundt inngangsdører (siden mot felleasrealene) skal rammes inn med tilsvarende granitt som gulvet. Dørene leveres med kikkhull. Det monteres egen ringeklokke utenfor dør til hver leilighet.

Heis og trapper

Det leveres heis. Det er ikke krav til heis i byggverket iht. TEK17. Vegger innvendig heis skal kles med børstet stålpanel, med speil i vegg motstående dør, og med håndløper i børstet stål langs kabinens vegger. Gulvet i heis skal ha avtagbart teppe som tilsvare nedfelte tepper i fellesarealene. Alle heisdører (utvendig og innvendig dørsett i alle etasjer) skal være i glass. LED-belysning i himling.

Trappenes opptrinn og inntrinn belegges med samme type granitt som gulv.

Systemnøkler/låssystem

Det leveres et FG-godkjent låssystem som dekker alle dører/porter i fellesarealene og inngangsdørene til leilighetene.

Utvendige arealer

Generelt

Anlegget skal ferdigstilles med parkmessig opparbeidete uteområder med hekker, ferdigplen, trær og busker, samt brostein og asfalterte veier med kantstein, iht utomhusplan. All granitt som brukes i prosjektet skal så langt som mulig være av samme type fra samme leverandør og med matchende overflate.

Avhengig av årstid vil utomhusarealer kunne ferdigstilles etter overtagelse.

Privat adkomstvei

Adkomsten fra den offentlige delen av Heyerdahls vei frem til tomten ligger på

privat grunn. Det foreligger veirett. Den private veien er ca. 65 meter lang og 4 meter bred. Mot slutten av anleggsperioden vil selger utbedre veien samt reasfaltere denne veien i sin helhet.

Kjøre- og gangarealer

Kjøre- og gangarealer utføres med asfalt, brostein (type granitt storgatestein) og singel iht. Utomhusplan.

Murer, kantstein

Murer og kantstein utføres i granitt, iht. Utomhusplan.

Beplantning

Beplantning utføres iht Utomhusplan.

Gjerder

Hele eiendommen skal inngjerdes i grenselinjen med flettverksgjerde, høyde minimum 120 cm.

Belysning

Alt lys på utvendige fellesarealer skal være styrt med lyssensorer eller solur.

Teknisk forskrift

Prosjektet er prosjektert, og skal utføres i henhold til relevante krav i TEK 17.

Romskjema

Romskjema og teknisk beskrivelse må ses i sammenheng og utfyller hverandre.

Rom	Gulv	Vegger	Tak	Elektro	Varme/sanitær	Ventilasjon	Annet
Stue	Hellimt oljet eikeparkett, typ Soar Duo Natur, 16x180x1600-2400	Sparklet og malt gips (klassisk hvit, S 0500-N) med bakenforliggende OSB-plate. Malt fotlist med innfelte støpsler.	Sparklet og malt gips. Listfri (fuget) overgang mellom vegg/tak. Klassisk hvit (S 0500-N). Glans 03.	Belysning og lampepunkter ihht. belysningsplan. Downlights type Diro ST OK Hvit. Støpsler ihht. NEK400. Uttak data/TV.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon ihht. krav.	Åpen gasspeis.
Kjøkken	Hellimt oljet eikeparkett, typ Soar Duo Natur, 16x180x1600-2400	Sparklet og malt gips (klassisk hvit, S 0500-N) med bakenforliggende OSB-plate. Malt fotlist med innfelte støpsler.	Sparklet og malt gips. Listfri (fuget) overgang mellom vegg/tak. Klassisk hvit (S 0500-N). Glans 03.	Belysning og lampepunkter ihht. belysningsplan. Downlights type Diro ST OK Hvit. Støpsler ihht. NEK400. Miele hvitevarer. Uttak data/TV.	Vannbåren gulvvarme. Vask, Andano 500-U. Dornbracht armatur.	Balansert ventilasjon ihht. krav. Miele induksjonstopp med integrert avtrekk.	Kjøkken type Kvänum Lindø Art Fenix (3 fargevalg), benkeplate Caesarstone Piatra Grey 20mm. Miele hvitevarer iht spesifikasjon.
TV-stue/bibliotek	Hellimt oljet eikeparkett, typ Soar Duo Natur, 16x180x1600-2400	Sparklet og malt gips (klassisk hvit, S 0500-N) med bakenforliggende OSB-plate. Malt fotlist med innfelte støpsler.	Sparklet og malt gips. Listfri (fuget) overgang mellom vegg/tak. Klassisk hvit (S 0500-N). Glans 03.	Belysning og lampepunkter ihht. belysningsplan. Downlights type Diro ST OK Hvit. Støpsler ihht. NEK400. Uttak data/TV.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon ihht. krav.	
Soverom	Hellimt oljet eikeparkett, typ Soar Duo Natur, 16x180x1600-2400	Sparklet og malt gips (klassisk hvit, S 0500-N) med bakenforliggende OSB-plate. Malt fotlist med innfelte støpsler.	Sparklet og malt gips. Listfri (fuget) overgang mellom vegg/tak. Klassisk hvit (S 0500-N). Glans 03.	Belysning og lampepunkter ihht. belysningsplan. Downlights type Sense S68R. Støpsler ihht. NEK400. Opplegg for etablering av belysning i garderobeskap. Uttak data/TV.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon ihht. krav.	
Entre/gangarealer	Hellimt oljet eikeparkett, typ Soar Duo Natur, 16x180x1600-2400	Sparklet og malt gips (klassisk hvit, S 0500-N) med bakenforliggende OSB-plate. Malt fotlist med innfelte støpsler.	Sparklet og malt gips. Listfri (fuget) overgang mellom vegg/tak. Klassisk hvit (S 0500-N). Glans 03.	Belysning og lampepunkter ihht. belysningsplan. Downlights type Sense S68R. Støpsler ihht. NEK400. Opplegg for etablering av belysning i garderobeskap	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon ihht. krav.	Callinganlegg
Omkledningsrom	Hellimt oljet eikeparkett, typ Soar Duo Natur, 16x180x1600-2400	Sparklet og malt gips (klassisk hvit, S 0500-N) med bakenforliggende OSB-plate. Malt fotlist med innfelte støpsler.	Sparklet og malt gips. Listfri (fuget) overgang mellom vegg/tak. Klassisk hvit (S 0500-N). Glans 03.	Belysning og lampepunkter ihht. belysningsplan. Downlights type Sense S68R. Støpsler ihht. NEK400. Opplegg for etablering av belysning i garderobeskap	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon ihht. krav.	
Hovedbad	Caesar Portraits Comblanchien Naturale 1200x600 (nedsenket dusjsone)	Caesar Portraits Comblanchien Naturale 1200x600	Sparklet og malt gips. Våtromsmaling, klassisk hvit (S 0500-N).	Belysning og lampepunkter ihht. belysningsplan. Downlights type Sense S68R. Støpsler ihht. NEK400.	Elektriske varmekabler eller vannbåren varme. Villeroy og Boch Subway 6 vegghengt toalett. Geberit betjeningsplate sigma 70. Innebygget badekar Kaldewei classic duo. Alle armaturer fra Dornbracht.	Balansert ventilasjon ihht. krav.	Glassfelt mot dusj. Snekkerbygget servantskap ihht. arkitektens spesifikasjoner. Benkeplate fra Caesarstone eller tilsvarende med nedfelt vask. Vegglimt speil.
Bad 2	Caesar Portraits Versilia Naturale 1200x600 (nedsenket dusjsone)	Caesar Portraits Versilia Naturale 1200x600	Sparklet og malt gips. Våtromsmaling, klassisk hvit (S 0500-N).	Belysning og lampepunkter ihht. belysningsplan. Downlights type Sense S68R. Støpsler ihht. NEK400.	Elektriske varmekabler eller vannbåren varme. Villeroy og Boch Subway 6 vegghengt toalett. Geberit betjeningsplate sigma 70. Alle armaturer fra Dornbracht.	Balansert ventilasjon ihht. krav.	Glassfelt mot dusj. Snekkerbygget servantskap ihht. arkitektens spesifikasjoner. Benkeplate fra Caesarstone eller tilsvarende med nedfelt vask. Vegglimt speil.

Romskjema

Romskjema og teknisk beskrivelse må ses i sammenheng og utfyller hverandre.

Rom	Gulv	Vegger	Tak	Elektro	Varme/sanitær	Ventilasjon	Annet
Vaskerom	Caesar Portraits Stromboli Naturale 600x300	Caesar Portraits Stromboli Naturale 600x300	Sparklet og malt gips. Våtromsmaling, klassisk hvit (S 0500-N).	Belysning og lampepunkter ihht. belysningsplan. Downlights type Sense S68R. Støpsler ihht. NEK400.	Elektriske varmekabler eller vannbåren varme. Opplegg vask/tørkemaskin.	Balansert ventilasjon ihht. krav.	Benk med vaskekum.
Gjeste-toilett	Hellimt oljet eikeparkett, typ Soar Duo Natur, 16x180x1600-2400	Sparklet og malt gips med bakenforliggende OSB-plate. Malt fotlist med innfelte støpsler.	Sparklet og malt gips. Listfri (fuget) overgang mellom vegg/tak. Klassisk hvit (S 0500-N). Glans 03.	Belysning og lampepunkter ihht. belysningsplan. Downlights type Sense S68R. Støpsler ihht. NEK400.	Elektriske varmekabler eller vannbåren gulvvarme. Underlimt vask fra Duravit. Armaur fra Dornbracht.	Balansert ventilasjon ihht. krav. Ventilasjonsaggregat.	
Balkonger/terrasser	Granitt 60x60	Som fasade (glass/tegl)	Pusset plate	Belysning og lampepunkter ihht. belysningsplan. Downlights type Fision Fixed 5 celler			
Garasjeanlegg	Stålglattet, mørkpigmentert betong.	Malt, klassisk hvit (S 0500-N).	Malt, sort (S 8500-N) 30 cm ned på vegg.	Belysning ihht. myndighetskrav.		Ventilasjon ihht. myndighetskrav	
Private dobbelgarasjer	Stålglattet, mørkpigmentert betong.	Malt, klassisk hvit (S 0500-N).	Malt, sort (S 8500-N) 30 cm ned på vegg.	Belysning ihht. krav. 1 dobbelt stikk og opplegg for 1 stk El-bil lader pr. dobbelgarasje.		Ventilasjon ihht. myndighetskrav	
Sportsboder i garasjeanlegg	Stålglattet, mørkpigmentert betong.	Malt, klassisk hvit (S 0500-N).	Malt, sort (S 8500-N) 30 cm ned på vegg.	2 stk dobbelt stikk pr. bod. Taklys.		Ventilasjon ihht. myndighetskrav	
Felles trapperom	Nero Assoluto sort granitt i trapper og på gulv. Nedfelte fuktabsorberende tepper innenfor inngangsdører.	Malt, klassisk hvit (S 0500-N).	Malt, klassisk hvit (S 0500-N).	Takbelysning ihht. belysningsplan. Forøvrig ihht. myndighetskrav.		Ventilasjon ihht. myndighetskrav	
Heis	Flis eller fuktabsorberende teppe tilsvarende felles trapperom	Rustfritt stål. Glassdør.	Rustfritt stål.	LED belysning i tak.		Ventilasjon ihht. myndighetskrav	

Viktig informasjon

Interessenter bes om å lese dette grundig.

Prosjektets innhold og standard beskrives i denne salgsoppgave. Salgsoppgaven inneholder illustrasjoner, tegninger, teknisk beskrivelse, romskjema, viktig informasjon, kontraktsmal, vedtekter, arealbekreftelse, gjengivelse av grunnboksutskrift, reguleringskart og annen informasjon.

Salgsobjekt

8 eksklusive selveierleiligheter organisert som eierseksjonssameie. Leilighetene vil før overtagelse bli seksjonert og tillagt relevant tilleggsareal (tilhørende uteplasser og relevante arealer i parkeringskjeller). Det skal føres opp to bygg i to etasjer med tilsammen 8 leiligheter, 4 i hvert bygg.

Hageleilighetene er på ca. 167 til 169 kvm BRA/P-rom.
Toppleilighetene er på ca. 158 til 160 kvm BRA/P-rom.

Leilighetene får parkering i felles privat underjordisk garasjeanlegg med adkomst via heis. Hver leilighet får en egen romslig dobbeltgarasje med opplegg for lading av el-bil og hver sin romslige sportsbod (fra ca. 7,8 til 17,3 kvm). Det vil i tillegg bli etablert 4 gjesteparkeringsplasser på terreng.

Garasjeplassene og sportsbodene vil bli

seksjonert og tinglyst som tilleggsdel til seksjonene. Hageleiligheter i 1. etasje som har avmerket markterrasse/ hage innenfor hekk i utomhusplan vil få dette arealet tinglyst som tilleggsdel til seksjonen, eller eksklusiv bruksrett til disse arealene vil vedtektsfestes.

Selger tar forbehold om endring av ovenstående ved eventuelle kommunale innsigelser til planlagt organisering.

Matrikkel/adresse

Eiendommen har gnr. 41, bnr. 224. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adressen er Heyerdahls vei 9 C og D i Oslo.

Beliggenhet

Heyerdahls vei er en idyllisk liten vei som går opp fra Slemdalsveien midt mellom Ris og Slemdal. Øverst og innerst i denne veien ligger nr. 9, på en sydvendt skrånende tomt med sol fra morgen til kveld. Herfra er det kort vei til både Slemdal og Vinderen senter samt gangavstand til Marika med skiløyper og turstier. Trikken, med Ris stasjon på Holmenkollbanen, er i umiddelbar nærhet. Beliggenheten må sies å være en av områdets beste.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra Heyerdahls vei, via stikkvei over Gnr. 41, Bnr.

1026, 1027, 1028, 202 og 959. Adkomsten fremgår av tinglyst erklæring av 29. august 1924 (pantebok 71, 1924-1925 (Aker) side 70, dagboknummer 175).

Innhold/standard

Innhold, standard og materialvalg for leiligheter, øvrige private arealer og fellestanlegg fremgår av generelle beskrivelser, romskjema, teknisk beskrivelse og tegninger i denne salgsoppgaven.

Tilvalg og endringer

Det vil etter at første fase av grunnarbeider er utført og betongarbeider på tomten er påbegynt, i en tidsbegrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum, må skje innenfor et definert utvalg og med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør(er) i separat avtale. Eventuelle tilvalgbestillinger innbetales til meglers klientkonto, og betales sammen med resterende kjøpesum senest 1 uke innen overtagelse. Tilvalg kan ikke bestilles om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og

avløp, plasseringer av bærende elementer og vegger og utførelse av fellesarealer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må i så fall tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener må leveres av selger.

Tilvalg kan medføre forskjøvet fremdrift. Konferer med megler for nærmere informasjon.

Arealer

Areal angitt for hver enkel leilighet er bruksareal BRA og primærrom P-rom. BRA inkluderer hele boligen målt fra innside yttervegger, inkludert innvendige boder/garderober, vegger, sjakter m.m. P-rom er innvendig areal minus innvendige boder. Terrasser, balkonger, garasjeplasser, sportsbod og andel av fellesarealer kommer i tillegg til oppgitt areal. Angitte arealer er hentet fra arkitektens tegninger.

Mindre avvik kan forekomme og plan- tegningenes romarealer kan bli underlagt mindre justeringer i forbindelse med detaljprosjektering uten at dette gir grunnlag for prisjustering.

Tomt

Tomteareal for gnr. 41 bnr. 224 utgjør 3.727 kvm iht. arealbekreftelse fra Plan- og bygningsetaten. Tomtearealet vil bli seksjonert ihht. det som er skrevet ovenfor under «Salgsobjekt».

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i småhusplanen S-4220. Kopi av reguleringskart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser fås ved henvendelse til megler. Det foreligger ingen kjente offentlige planer som har direkte betydning for eiendommen.

Sameiet

Boligsameiet vil bli organisert etter lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Sameiet vil bestå av totalt 8 boligseksjoner med eierbrøk iht. Leilighetenes størrelse (målt i BRA).

I henhold til eierseksjonslovens § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger av sameieforholdet. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Utkast til vedtekter følger i denne salgsoppgaven. Disse vedtekter vedtas av byggherre før overtagelse og anses ak-

septert av kjøper ved inngivelse av bud. Det gjøres oppmerksom på at iht. eierseksjonsloven § 23, 1. ledd er det ikke anledning til å erverve mer en to boligseksjoner i samme sameie.

Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter er anslått til kr. 25-30 pr. kvm. Kostnadene er basert på estimat og erfaringstall for følgende tjenester; bygningsforsikring, offentlige- og kommunale avgifter, grunnpakke for kabel-TV, forretningsførsel, avtale for drift og vedlikehold av utomhusarealer (vaktmester/gartner) samt driftskostnader (strøm, renhold m.m.) tilknyttet fellesarealer. Disse kostnadene vil justeres av styre/forretningsfører over tid etter faktisk påløpte kostnader, samt det nivå sameiet over tid beslutter å legge seg på hva gjelder drift av fellesarealer, felles tjenester etc.

De månedlige fellesutgiftene, herunder de kommunale avgiftene (vannforbruk og renovasjon) fordeles etter sameierbrøk. Seksjonseierne må i tillegg selv dekke strømaabonnement, oppvarming (herunder gulvvarme), innboforsikring, abonnement for internettilgang, serviceavtale for tekniske installasjoner for egen enhet, eiendomsskatt og alle øvrige kostnader relatert til egen seksjon.

Viktig informasjon

Det skal forskuddsinnbetales fellesutgifter for 4 måneder til forretningsfører ved overtagelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dette faktureres kjøper direkte fra forretningsfører.

Ligningsverdi

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

Eiendomsskatt

Oslo kommune utskriver eiendomsskatt. Eiendomsskatten er ikke fastsatt for leilighetene i prosjektet. 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.

Heftelser

Eiendommen og eierseksjonene overdras fri for pengeheftelser (merk dog det som er sagt ovenfor under «Sameiet» om lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet).

1924/173-2/105 bestemmelse om deleforbud tinglyst 29.08.1924
1924/900725-1/105 erklæring/avtale tinglyst 29.08.1924
Pantsettelsesekklæring - rettighetshaver: aker kommune og selgeren
Bestemmelse om bebyggelse - bestemmelser om gjerdeplikt
1933/901145-1/105 bestemmelse om veg tinglyst 18.08.1933
1934/901737-1/105 best. Om vann/kloakkledn. Tinglyst 19.01.1934
1957/13257-1/105 best om garasje/parkering tinglyst 31.10.1957
2014/954246-3/200 best. Om vann/kloakkledn. Tinglyst 04.11.2014
Bestemmelse om felles stikkledninger. Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 0301-41/1344. Gjelder denne registerenheten med flere
2014/954370-1/200 bestemmelse om veg tinglyst 04.11.2014
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Ekornveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde - plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til oslo kommune. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: 0301-41/1344
2017/840383-1/200 bestemmelse om gjerde tinglyst 03.08.2017
Gjelder denne registerenheten med flere
2017/840428-1/200 bestemmelse om bebyggelse tinglyst 03.08.2017
:knr:0301 gnr:41 bnr:761- kan ikke bygges uten etter skriftlig samtykke
Med flere bestemmelser. Overført fra: 0301-41/1344
2017/840469-1/200 urådighet tinglyst 03.08.2017

:knr:0301 gnr:41 bnr:761 – bruken av gnr. 41 bnr. 1344 kan ikke uten samtykke fra eieren av gnr. 41 bnr. 761 overlates til andre enn de som til enhver tid eier eller bebor eiendommen gnr. 41 bnr. 224. Bestemmelsen gjelder også ved sammenslåing av gnr. 41 bnr. 224 og 1344. Overført fra: 0301-41/1344

Det tas forbehold om at det kan bli tinglyst ytterligere erklæringer og bestemmelser som følge av gjennomføringen av prosjektet (herunder ifm. seksjoneringen).

Adgang til utleie

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

Energimerke

Boligene isoleres iht. gjeldende forskriftskrav på søknadstidspunktet (TEK 17). Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med ansvarlig prosjekterende etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Dokumentasjon på energimerking vil følge den enkelte boligs FDV-dokumentasjon ved overtagelse.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen vil det tilkomme dokumentavgift til staten. Da dette er førstegangsoverføring av nyoppført bygning, beregnes dokumentavgiften kun av salgsverdi på tomt (uten påstående bebyggelse). Grunnlaget for beregning av dokumentavgift er estimert til kr. 6.500.000 pr. leilighet, som gir en dokumentavgift på kr. 162.500 pr.

leilighet. Dette estimatet er basert på selgers kostpris for eiendommen, tillagt et estimat på MNOK 5 for opparbeidelse av tomtens infrastruktur (vei, vann/avløp, EL, tele) delt på 8 boenheter. Erfaringsmessig godtas dette av statens kartverk, men selger innestår ikke for Kartverkets saksbehandling.

Dertil kommer tinglysningsgebyr på kr. 585,- for skjøte og for hvert pantedokument kjøper ønsker å la tinglyse på eierseksjonen.

Hver seksjon vil måtte påregne å innbetale til sameiet et beløp tilsvarende 4 ganger månedlige felleskostnader som oppstarts- /arbeidskapital for sameiet.

Forbehold for gjennomføring

Alle forbehold vedr. gjennomføring av prosjektet, på tidspunkt for produksjon av denne salgsoppgave (12.02.2020), er frafalt. Byggeprosjektet er igangsatt november 2020.

Forbehold om endringer i detaljutførelse

På tidspunktet for ferdigstillelse av denne salgsoppgaven er ikke detaljprosjektering av prosjektet gjennomført. Løsninger i prosjektet er i stor grad gjennomtenkte selv om de ikke er ferdig detaljprosjektert, og byggherre vil i samarbeid med arkitekt og entreprenør lojalt arbeide for at prosjektet skal leveres i henhold til denne salgsoppgave. Dersom detaljprosjekteringen likevel skulle resultere i at enkelte elementer ikke (innenfor rimelige tidsmessige og kostnadmessige rammer) kan utføres som beskrevet, vil byggherre i samarbeid med arkitekt og entreprenør lojalt tilstrebe en alternativ løsning som opprettholder prosjektets, og den enkelte boligs kvalitetsnivå.

Utomhusplanen i salgsoppgaven er av en slik karakter at den ikke kan anses som et endelig kart, men som en illustrasjon. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fast-

satt og kan justeres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det tas således iht. ovenstående forbehold for justeringer i forbindelse med detaljprosjekteringen av prosjektet som er nødvendig av hensyn til byggteknikk, arkitektur, lov- og forskriftsmessige forhold/krav, dog under forutsetning av at dette ikke vesentlig forringer den samlede kvalitet eller verdi av selgers ytelse.

Forbehold vedrørende illustrasjoner og motstrid

Dersom det foreligger motstrid mellom teknisk beskrivelse eller romskjema på den ene side, og bilder/illustrasjoner på den annen side, er det teknisk beskrivelse/romskjema som skal gjelde.

Alle bildet av prosjektet i denne salgsoppgaven er dataanimerte, og er ment som illustrasjoner. Illustrasjonene er samvittighetsfullt utarbeidet for å gi et best mulig inntrykk av den planlagte bebyggelsen, dog vil det alltid forekomme avvik mellom illustrasjoner og endelig/faktisk bebyggelse.



Viktig informasjon

Innkassinger av tekniske anlegg, sjakter og bærende elementer må påregnes, men er ikke vist i illustrasjoner/plantegninger da disse først plasseres ifm. detaljprosjekteringen. Estetisk diskrete løsninger vil tilstrebes i detaljprosjektering/utførelse.

Illustrasjonenes møblering, herunder garderober, medfølger ikke i leveransen.

Dersom det foreligger motstrid mellom informasjon i denne salgsoppgaven, og muntlige uttalelser fra arkitekt, megler eller byggherre, er det alltid informasjonen i salgsoppgaven som skal gjelde, med mindre det er inntatt konkret skriftlig forbehold i akseptert bud eller kontrakt.

Forbehold vedrørende tinglysninger

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder ifm. seksjonering. 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 m.m.

I tillegg kan selger la tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til adkomstrett og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet.

Rammetillatelse

Det foreligger rammetillatelse for prosjektet. Rammetillatelse er påklaget av

naboer og selger tar forbehold for utfallet av klagesaksbehandlingen.

Ferdigattest og brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene.

Det er videre selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av bl.a. årstid for opparbeidelse/ferdigstillelse av utearealer. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for overtakelse og gjennomføring av oppgjør til selger.

Ferdigstillelse/overtagelse

Antatt ferdigstillelse er 18-24 måneder fra oppstart av arbeider på tomten, men dette tidspunktet er ikke bindende og utløser ikke dagmulk.

Når første fase av grunnarbeider på tomten er gjennomført (sprengning og klargjøring av byggegrøper) og betonarbeider er påbegynt, skal selger uten unødvendig opphold fastsette et tidsintervall for planlagt overtagelse som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når dette tidsintervallet for planlagt overtagelse begynner og slutter.

Senest 6 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor tidligere opplyst 3-måneders tidsintervall for overtagelse.

Videresalg/transport av kontraktsposisjoner før overtagelse fordrer godkjenning fra selger, både mht. salgsmateriell og ny kjøper. Selger kan fritt nekte godkjenning. Endring av kjøper/transport forutsetter betaling av kr. 25.000,- til selger.

Det bemerkes at ferdigstillelse av utomhusarealer er sesong/væravhengig, og at ferdigstillelse av disse arealene vil kunne skje etter overtagelse.

Forsikring

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

Kontrakt

Dersom Kjøper er å anse som forbruker og boligen ikke er ferdigstilt på kontraktstidspunktet, vil kontraktsforholdet reguleres av bustadoppføringslovens regler. Dersom Kjøper ikke kan karakteriseres som forbruker, reguleres kjøpet av avhendingsloven. Det vil være Kjøpers faktiske status som er avgjørende for dette, ikke hva slags kontraktsmal som måtte være benyttet eller om kjøper opptrer i personnavn eller som selskap.

For leiligheter som avhendes etter at de er ferdigstilte, skal det uansett være avhendingsloven som gjelder.

Det er utformet standard kjøpekontrakt for salg etter bustadoppføringsloven som er inntatt i denne salgsoppgave, og som anses akseptert av kjøper ved inngivelse av bud (dersom kjøpet skal

reguleres av avhendingsloven tar selger forbehold for tilsvarende justeringer i avtaletekst, herunder bestemmelser vedrørende sikkerhetsstillelse, befaringer etc).

Herværende salgsoppgave skal i sin helhet utgjøre en integrert og bindende del av kontrakten mellom selger og kjøper, og salgsoppgavens bestemmelser utfyller kontraktens bestemmelser. Dersom det skulle forekomme direkte motstrid mellom salgsoppgaven og kontrakten, skal kontraktens bestemmelser gå foran.

Garantier

Selger stiller (forutsatt at kjøpet reguleres av bustadoppføringsloven, jf. ovenfor under «kontrakt») som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakten en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtagelse. Beløpet økes deretter til 5% av kjøpesummen og står i 5 -fem- år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringsloven § 12. Kjøper aksepterer at garantiens original beholdes i garantistens depot, og garantien oversendes i kopi pr. post eller e-post.

Garantien stilles uten opphold etter at kontrakten er signert av partene, og selger har erklært at prosjektet skal gjennomføres (jf. pkt. «Forbehold for gjennomføring av prosjektet» ovenfor). Garantien stilles basert på kjøpesummens størrelse ved kontraktsinngåelse, samt tillegg for ev. tilvalg som er avtalt før/ifm. kontraktsinngåelse, og justeres ikke av ev. senere tilvalg og endringer. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssum-

men eller tilvalgbestillinger før han har mottatt dokumentasjon for at selger har stilt sikkerhet, jf. buofl § 12, siste ledd.

Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra meglers klientkonto før eiendommen er overskjøttet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. buofl. § 47. Utbetaling til selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av kjøper. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

Betalingsbetingelser

Det skal innbetales et forskudd på 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse, likevel tidligst 1 uke etter at Selger har presentert garantidokument iht. buofl. § 12. Beløpet kan ikke frigis til Selger uten at det stilles garanti iht. buofl. § 47. Det vil bli gitt mulighet for tilvalg og endringer, begrenset oppad til 15 % av kjøpesum, og innenfor de begrensninger som fremgår ovenfor under punktet «Tilvalg og endringer».

Endringer og tilleggsbestillinger faktureres direkte fra entreprenør. Innbetalingen deles i tre deler. En ved bestilling, en midtveis og en før overtagelse. Innbetalinger skal skje til klientkonto hos oppgjørsansvarlige og være betalt senest innen overtakelsen. Restkjøpesum, evt. tilvalg og omkostninger innbetales senest 1 uke før overtagelse. Kjøper må innbetale sluttoppgjøret fullt ut før kjøper kan få

tilgang til bygget eller nøkler blir overlevert. Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, gir selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av leiligheten.

Alle innbetalinger skal skje til meglers klientkonto og merkes med KID-kode som oppgitt i kjøpekontrakt. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før den er godskrevet (valutert) meglerens klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, betaler kjøper til selger forsinkelsesrente etter forsinkelsesrentelovens regler. Denne bestemmelsen gir dog ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

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 seksjonen, dersom kjøper deponerer penger på deponikonto etter buofl. § 49.

Det skal kunne foretas utbetalinger fra kontoen i samsvar med avtale mellom selger og kjøper, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Viktig informasjon

Tilbakeholdt/deponert beløp kan kun holdes tilbake frem til det spesifikke forhold beløpet knytter seg til, er avklart/rettet. Tilbakeholdt/deponert beløp kan ikke tilbakeholdes med grunnlag i andre eller senere påberopte forhold.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal deponeres og/eller tilbakeholdes, skal partene i felle-skap engasjere en uavhengig takstmann e.l. til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte. Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jfr. buofl. § 57, andre ledd.

Budgiving

Bud inngis elektronisk etter meglers anvisning, via: www.tryggbudgivning.no. Link til budside for den aktuelle leiligheten tilsendes direkte fra megler. Alternativt ved signering av midlertidig kjøpekontrakt. Det er lagt opp til minimumspriser i prosjektet, og i de tilfeller det er innsendt flere kjøpstilbud på samme leilighet vil det gjennomføres budrunde. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på leiligheter som ikke er solgt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpstilbud uten begrunnelse. Med mindre det tas konkret forbehold i bud samtykker budgiver ved inngivelse av bud til at selger/megler foretar kredittsjekk av budgiver.

Lov om hvitvasking

Fra 1/1-2004 er eiendomsmeglere underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmeglere er forpliktet til å melde fra om mistanke om forsøk på hvitvasking til Økokrim, uten at partene varsles om dette. Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester.

Mmeglers sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lov-pålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr. 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr. 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr. 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Meglers vederlag og utlegg

Selger har inngått oppdragsavtale med megler. Honoraret er 1,25% inkl. mva. av kjøpesum pr. leilighet.

Selger og byggherre

Linolim AS
Billingstadsletta 19B
1396 Billingstad
Org.nr. 913955013

Entreprenør

Byggarbeider igangsatt november 20.
Totalentreprenør: KF Entreprenør AS

Megler

Tom Elliot Johnsen, Advokat/Partner
tej@sem-johnsen.no / Tlf.: 92 21 38 20
Sem & Johnsen Eiendomsmegling
(Frogner Eiendomsmegling AS
Org.nr 998 557 569 MVA)

Oppgjør

Sem & Johnsen Oppgjør AS
Org.nr 999 638 996
Pb 1613 Vika, 0119 Oslo
oppgjor@sem-johnsen.no

Dato salgsoppgave:

12.02.2020

Revisjoner og korreksjoner:

Revisjon 17.09.2020:

- Side 40, 52: Innvendig takhøyde

Revisjon 14.10.20:

- Side 132, 133: Justering garasjeplan, størrelse og plassering boder

Revisjon 26.01.21:

- Side 132, 133: Justering garasjeplan, størrelse og plassering boder
- Side 28-70: Oppdatert størrelse bod angitt på hver leilighet
- Side 45: Illustrasjon endret til riktig illustrasjon leilighet B1
- Side 133: Ordlyd endret fra «som tilvalg kan det leveres privat garasjedør...» til «... garasjeport...»
- Side 149: Avsnittet «Forbehold for gjennomføring» er slettet i sin helhet da alle forbehold er frafalt.
- Side 152: Totalentreprenør angitt

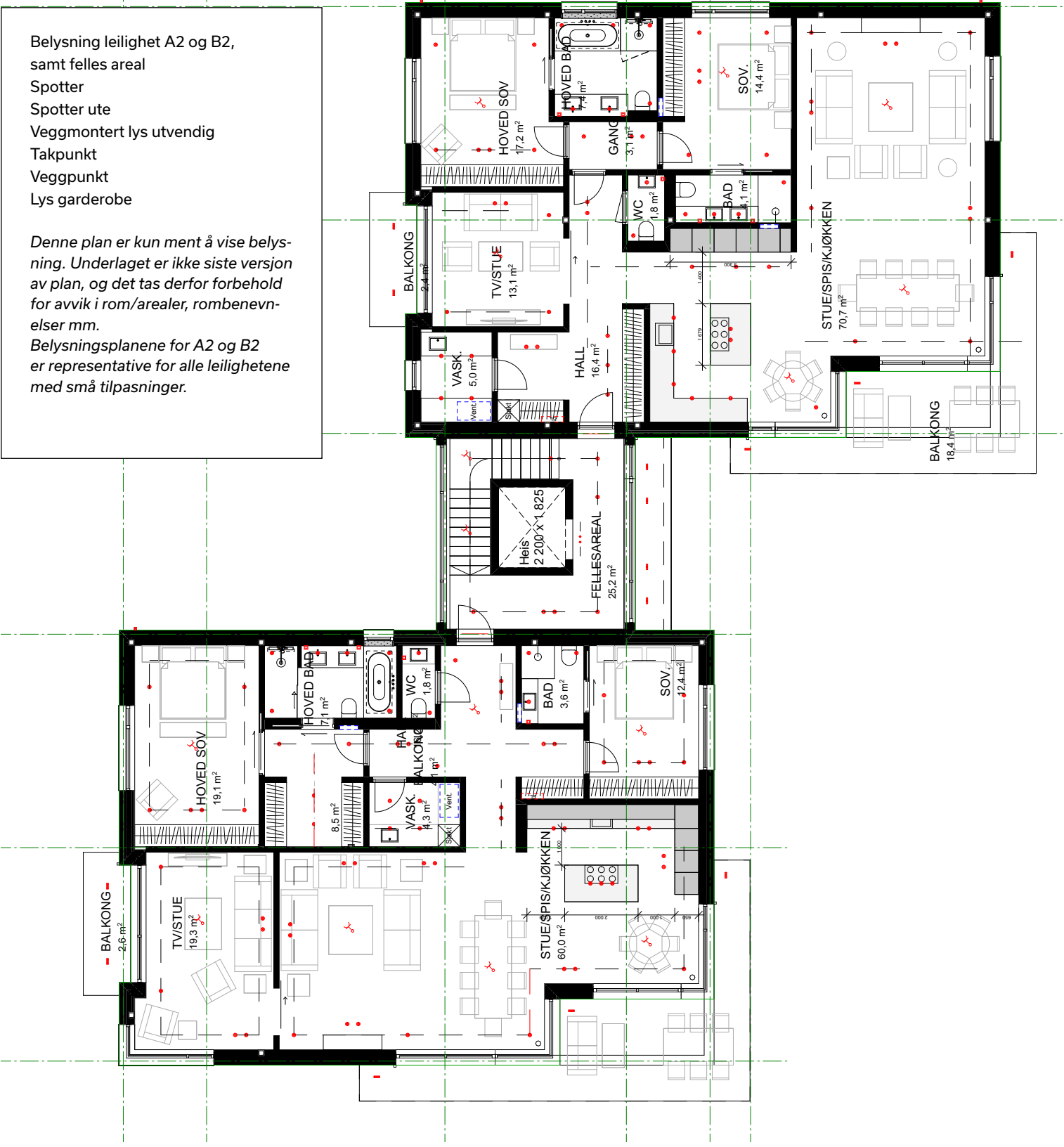
Revisjon 18.02.21:

- Side 29, 41 og 53: Justert terrasser
- Side 128/129: Justert utomhusplan
- Side 132, 133: Justert garasjeplan, størrelse og plassering boder

Design og illustrasjoner

Layout: Publish AS v/Christian Ranke
3d-illustrasjoner: Rift AS

Belysningsplan





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sem & Johnsen Frogner
Pb 3094 Elisenberg
0207 OSLO

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86395133
40153 / WM211_6_3000289

Vår ref (Saksnr):

Dato: 23.12.2019
Saksbehandler: Birkeland, Marte

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 224

Vi viser til bestilling av 20191220 for HEYERDAHLS VEI 9.

GNR. 41 BNR. 224

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.08.1924.

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

3727 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

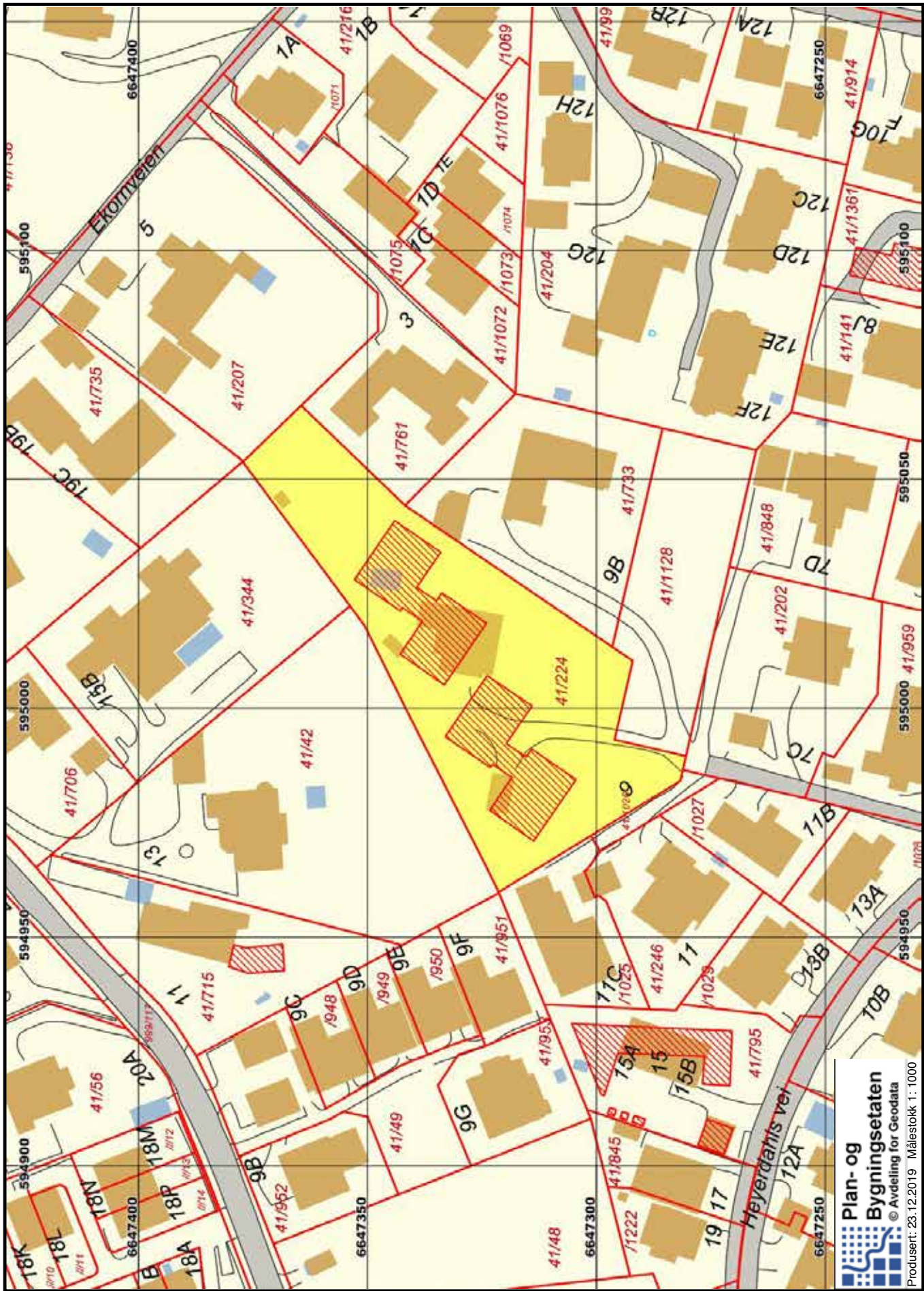


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Utdrag av reguleringsbestemmelser, S4220, for Heyerdahlsvei 9.
Reguleringsbestemmelsene (småhusplanen) i sin helhet fås ved henvendelse til megler.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4220

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

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 42 - Idretts-/sportsanlegg

70 - Felles avkjørsel

73 - Felles gangareal

110 - Bolig m.tilh. anlegg

149 - Offentlig/allmennyttig

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

312 - Fortau

2011 - Kjøreveg

70 - Felles avkjørsel

73 - Felles gangareal

76 - Felles underjordisk anlegg

312 - Fortau
- 913 - Formåavgrensning

930 - Reguleringslinje

Formålgrense

Foreløpig plan

Piangrense (gammel lov)

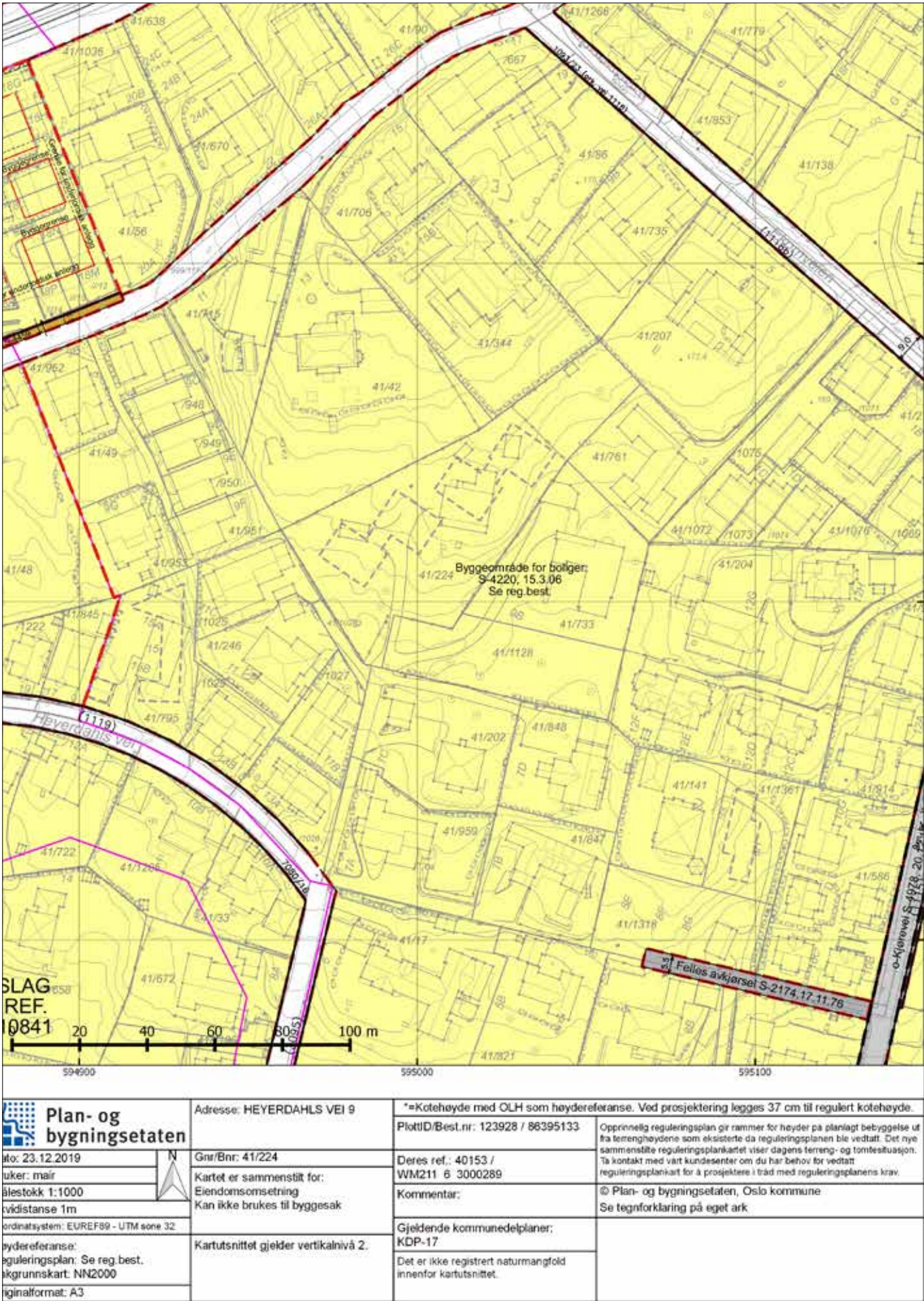
Piangrense (ny lov)

Byggegrense

Regulert stoyskjerm

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring



Kjøpekontrakt

Kjøpekontakt om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Megler Frrognr Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 998557569MVA

Oppdragsnummer: 6-17-9006
Omsetningsnummer:

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "selger"

Linolim AS

Billingstadsletta 19 B, 1396 Billingstad
Mob: 96 62 75 43 - E-post: cathrine@publish.no

og "kjøper"

.....

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. Bakgrunn

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kontrakt med bilag, herunder salgsoppgave. Salgsoppgavens beskrivelser, betingelser og forbehold skal i sin helhet utgjøre en integrert og bindende del av kontrakten mellom selger og kjøper. Selgeren har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr 43 ("buofl.").

Kjøperen har gjennomgått salgsoppgaven og kjøpekontrakten grundig og bekrefter at disse erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, alternativer, muligheter mv. vedrørende seksjonen som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten og/eller salgsoppgaven.

Kjøpekontrakten kan kun endres skriftlig ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

2. Kontraktens objekt

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie.

Eiendommen ligger på Gnr. 41 Bnr. 224 i Oslo kommune. Prosjektet omfatter 8 leiligheter fordelt på 2 bygg. Eiendommen har et areal på 3.727 kvm. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling.

Selgeren overdrar til kjøperen eierseksjon på eiendommen med adresse HEYERDAHLS VEI 9 C og D, 0777 OSLO, bestående av bolig og eventuelle tilleggsdeler i grunn/bygg iht. endelig seksjoneringsbegjæring og vedtekter, og ideell andel av sameiets fellesareal.

Selger besørger og bekoster seksjonering.

Endelig seksjonsnummer vil bli opplyst før overtagelse. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet A1/A2/B1/B2/C1/C2/D1/D2

Til boligen medfølger:

- 2 garasjeplasser jf salgsoppgave
- Bruksrett til/ideell andel av fellesarealer inne og ute, jf salgsoppgave
- Eventuelle private utearealer, jf salgsoppgave
- Ideell andel gjesteparkering, 4 plasser på terreng felles for sameiet, jf salgsoppgave

Leveransens omfang fremgår i detalj av vedlagte salgsoppgave som i sin helhet utgjøre en integrert og bindende del av denne kontrakten mellom selger og kjøper.

Hjemmelshaver til eiendommen er: Linolim AS

Prosjektet vil bestå av ett eller flere sameier. Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameiet og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser, herunder blant annet et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Se salgsoppgaven for informasjon om felleskostnader, seksjonering og organisering av sameiet,

Kjøperen har fått seg forelagt salgsoppgaven, og har satt seg inn i denne, herunder beskrivelser, betingelser og forbehold, før inngåelse av denne kontrakt. Kjøper overtar boligen overensstemmende med beskrivelser, betingelser og forbehold samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selgeren, eller den selgeren har utnevnt, og kjøperen.

Kjøpekontrakt

3. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen for boligen utgjør kr. ,- + omkostninger.
Kjøpesummen inkluderer utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	Kr
Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi vurdert til kr 6.500.000,- pr. leil.	Kr
Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr
Tinglysingsgebyr for panterettsdokument med attest	Kr
Grunnboksutskrift	Kr
Totat sum.	

Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto en uke før overtagelsen finner sted.

Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales fellesutgifter for 4 måneder til forretningsfører ved overtagelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dette faktureres kjøper direkte fra forretningsfører.

Dersom kjøper skal ha pantedokumenter tinglyst på eiendommen i forbindelse med sluttoppgjøret/overtagelsen, skal disse leveres megler i signert og bevitnet stand senest en uke før overtagelsen skal finne sted.

Meglerprovisjon betales av selgeren.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks betingelsene som er beskrevet i salgsoppgaven er tilfredsstillt, stille garanti etter buofl. § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47. Forskuddet vil utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

5. Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom Frogner Eiendomsmegling AS heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:
Sem & Johnsen Oppgjør AS, Postboks 1613 Vika, 0119 Oslo
Tlf: 22 83 22 00, Epost: oppgjor@sem-johnsen.no, Fax: 21 03 01 40

heretter kalt oppgjør.

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.
Partene gir Sem & Johnsen Oppgjør AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

innbetalinger skal skje til megleren Sem & Johnsen Oppgjør AS, org.nr. 999638996, tlf 22 83 22 00, e-post: oppgjor@sem-johnsen.no, faks 21 03 01 40, til klientkonto nr.93800662301, og merkes med KID-kode Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglerens klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til seksjonen.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med buofl. § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. buofl. § 12, andre ledd, første setning.

Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter buofl. § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer.

Kjøperen må innbetale sluttoppgjøret fullt ut før kjøperen kan få tilgang til bygget eller nøkler blir overlevert.

Beregning av klientrenter:
Rentene av innstående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt, det vil si når § 47 garanti foreligger. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl. §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innstående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Forsinket innbetaling fra Kjøper:
For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megleren i rett tid, betaler kjøperen forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selgeren. Denne bestemmelse gir dog ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selgeren også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen tre uker etter forfall, regnes dette som et vesentlig mislighold som gir selgeren rett til å heve kontrakten med en ukes skriftlig varsel. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag, jf. tvangsfullbyrdsesloven.

6. Heftelser

Kjøperen er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert og har gjort seg kjent med denne.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter). I tillegg har selger rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, samt erklæringer vedrørende sameiet og naboforhold.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen, og skal følge ved overdragelsen.

1924/173-2/105 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD TINGLYST 29.08.1924

1924/900725-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 29.08.1924
PANTSETTELSESEKLÆRING - RETTIGHETSHAVER: AKER KOMMUNE OG SELGEREN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE - BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

1933/901145-1/105 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST 18.08.1933

1934/901737-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 19.01.1934

Kjøpekontrakt

1957/13257-1/105 BEST OM GARASJE/PARKERING TINGLYST 31.10.1957

2014/954246-3/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 04.11.2014

Bestemmelse om felles stikkledninger. Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 0301-41/1344. Gjelder denne registerenheten med flere

2014/954370-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST 04.11.2014

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven - E Kornveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde - Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: 0301-41/1344

2017/840383-1/200 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST 03.08.2017

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/840428-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST 03.08.2017

:Knr:0301 Gnr:41 Bnr:761- Kan ikke bebygges uten etter skriftlig samtykke

Med flere bestemmelser. Overført fra: 0301-41/1344

2017/840469-1/200 URÅDIGHET TINGLYST 03.08.2017

:Knr:0301 Gnr:41 Bnr:761 – Bruken av gnr. 41 bnr. 1344 kan ikke uten samtykke fra eieren av gnr. 41 bnr. 761

overlates til andre enn de som til enhver tid eier eller bebor eiendommen gnr. 41 bnr. 224. Best. gjelder også ved sammenslåing av gnr. 41 bnr. 224 og 1344. Overført fra: 0301-41/1344

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. lov om eierseksjoner § 31.

For øvrig overdras boligen fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen. Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Megleren skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på eiendommen. Selgeren gir ved denne kontrakts underskrift megleren ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøperen ikke skal overta.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses av eiendomsmegler når selger skriftlig har erklært ovenfor kjøper at prosjektet skal gjennomføres, jf. informasjon i salgsoppgaven. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

Selgeren utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megleren inntil tinglysing finner sted. Tinglysning vil først finne sted når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle renter og overtatt boligen.

In-blanco skjøte (åpent skjøte) aksepteres ikke av selger. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling/sammenføring av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må garanti iht. buofl. § 47 stilles, jf. pkt. 4.

8. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i salgsoppgaven og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg («Endringer») til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Adgang til, og begrensninger i adgangen til å be om endringer fremgår av salgsoppgaven.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedtelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtale endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto.

9. Sameiet

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Boligsameiet. Boligsameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt fra overtagelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Boligsameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av Boligsameiet følger av eierseksjonsloven.

Kjøperen er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av sameiet, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet og for sameiets regning.

10. Overtakelse, selgers forbehold m m

10.1 Overtakelsestidspunkt

Antatt ferdigstillelse er 18-24 måneder fra oppstart av arbeider på tomten, men dette tidspunktet er ikke bindende og utløser ikke dagmulk.

Når første fase av grunnarbeider på tomten er gjennomført (sprengning og klargjøring av byggegroper) og betongarbeider er påbegynt, skal selger uten unødvendig opphold fastsette et tidsintervall for planlagt overtagelse – dette tidsintervallet skal ikke være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når dette tidsintervallet for planlagt overtagelse 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 tidligere opplyst 3-måneders tidsintervall for overtagelse.

Videresalg/transport av kontraktsposisjoner før overtagelse fordrer godkjenning av selger, både mht. salgsmateriell og ny kjøper. Selger kan fritt nekte godkjenning. Endring av kjøper/transport forutsetter betaling av kr. 25.000,- til selger.

Ferdigstillelse av utomhusarealer er sesong/væravhengig, og ferdigstillelse av disse arealene vil kunne skje etter overtagelse. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

10.2 Selgers forbehold for gjennomføring

Selger tar forbehold om gjennomføring av prosjektet, frem til det foreligger: i) bindende avtale på salg av minst 60%

Kjøpekontrakt

av leilighetene i prosjektet, ii) åpning av byggelån, iii) at det er gitt igangsettingstillatelse fra Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune, iv) at klagesak vedr. rammetillatelse initiert av naboer har fått en for selger tilstrekkelig avklaring, samt v) at tilfredsstillende entreprenørkontrakt(er) for hele byggeprosjektet er inngått. Selger kan velge å frafalle ett eller flere av ovenstående forbehold. Merk at selger kan velge å igangsette grunnarbeider og andre arbeider på tomten, samt melde tidsintervall for antatt ferdigstillelse, selv om ikke samtlige ovennevnte forbehold er tilfredsstilt eller frafalt, og at igangsetting av arbeider på tomten og angivelse av tidsintervall for antatt ferdigstillelse derfor ikke skal anses som erklæring av at prosjektet skal gjennomføres.

Selger skal når ovenstående forbehold er tilfredsstilt (eller frafalt) skriftlig erklære ovenfor kjøpere at prosjektet er besluttet gjennomført. Først når denne skriftlige erklæring er sendt kjøper er selger forpliktet til å gjennomføre prosjektet.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2020 eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å kansellere kontrakten – dette skal skje ved skriftlig erklæring til kjøper. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. § 12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Dersom Selger ikke har erklært gjennomføring eller kansellering av prosjektet innen den 31.12.2020 kan kjøper med 14 dagers skriftlig varsel til eiendomsmegler erklære seg fri fra sin kjøpeforpliktelse – hvis selger innen denne 14 dagers frist likevel skriftlig erklærer at forbehold er oppfylt/fracfalt og at prosjektet skal gjennomføres, er begge parter forpliktet iht. avtale.

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

10.3 Førtidig overtagelse

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtale fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

10.4 Overtakelsesforretning

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbeføring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger (eller den selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger forplikter seg ikke til å innkalle til forhåndsbeføring. Selger fører referat fra forhåndsbeføringer

Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00 på en hverdag.

På overtakelsesforretningen skal selger og kjøper foreta en ferdigbeføring hvor boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beføringen. Alle eventuelle forhold som kjøper mener utgjør mangler noteres i protokollen. Det skal noteres i protokollen hvorvidt det enkelte punkt av selger aksepteres som mangel, bestrides som mangel, eller krever ytterlige undersøkelser/vurderinger for selger. Selger skal innen rimelig tid etter overtagelsen (dog senest innen 20 virkedager) gi kjøper skriftlig tilbakemelding på alle eventuelle punkter notert i overtagelsesprotokoll som er notert å kreve ytterlige undersøkelser/vurderinger for selger. Protokollen undertegnes av begge parter.

Overtakelsesprotokollen skal sendes til megleren pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megleren foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Boligen overtas i byggerengjort stand. Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående arbeid skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører eiendommen, skal selger snarest utbedre for egen regning.

10.5 Mangler ved overtagelse

Synlige feil og skader samt påstått mangelfull utførelse på synlige overflater både inne og ute, herunder men ikke begrenset til vindusruter, porselen, gulvbelegg (herunder fliser og tregulv), dører og overflatebehandlinger (herunder listverk, vegger og tak) som ikke er nedtegnet i overtagelsesprotokoll kan ikke påberopes av kjøperen etter overtakelsen. Selgeren plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selgeren har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres hensyntatt årstiden og rasjonell fremdrift. For øvrig henvises det til buofl. §§ 10 og 11.

Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtagelse, har kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som instruks før hjemmelsoverføring. Med mindre annet er avtalt, vil rentene på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle den av partene som får utbetalt beløpet. Megleren skal kunne foreta utbetalinger fra kontoen i samsvar med dokumentert avtale mellom partene, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har deponeringsrett for omtvistet beløp, jf. buofl. § 49, og kan iht. 1.ledd likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Deponering skal skje til godkjent finansinstitusjon. Selger har krav på forsinkelsesrente for beløp som er uberettiget deponert.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk. Dersom en av partene unnlater å møte til beføringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtagelse.

10.6 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og risikoovergang

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av bl.a. årstid for opparbeidelse/ferdigstillelse av utearealer. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for overtagelse og gjennomføring av oppgjør til selger. Tilsvarende gjelder i forhold til utearealer/fellesarealer. Risikoen for boligen går over på kjøper ved overtagelse. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne/skulle ha overtatt boligen.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for. Overtar ikke kjøperen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

Dersom arbeider forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. buofl. §§ 11, 43.

Alle utgifter vedrørende boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av kjøper fra og med overtakelsesdagen.

10.7 Overtakelse av fellesarealene

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtagelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter buofl. § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Sameiets fellesarealer befares av sameiets styre eller person(er) utpekt av styret. Selger varsler styret når fellesarealene er ferdigstilt. Det skal føres protokoll og eventuelle påståtte mangler og gjenstående arbeider skal noteres i protokollen i henhold til de samme bestemmelser som gjelder for den enkelte leilighet jf. ovenfor.

11. Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt forsikret frem til overtakelsen, jf. buofl. § 13 siste ledd.

Kjøpekontrakt

Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Deretter må Boligsameiet selv sørge for forsikring. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

12. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i buofl. § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av buofl. §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med buofl. § 30.

Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Aksepterte mangler som er påberopt i rett tid, vil selger utbedre vederlagsfritt for kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

Cirka 1 år etter overtakelsen skal selger innkalle til en kontrollbefaring av boligen, jf. buofl § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtakelsen (og akseptert av selger) skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig slitasje, vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

For utbedring av eventuelle mangler er kjøper forpliktet til å gi selger og dennes representanter adgang til boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

13. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med buofl. § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i buofl. §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i henhold til bustadoppføringslova.

14. Kjøpers kontraktsbrudd/avbestilling

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter buofl. §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i buofl. §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i henhold til bustadoppføringslova.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten.

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jf. buofl. § 57 andre ledd.

Selgeren har ved vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

Dersom kjøperen har overtatt og/eller flyttet inn i boligen og kjøperen misligholder betaling av kjøpesummen som nevnt, vedtar kjøperen direkte tvangsfravikelse fra boligen, idet han da ikke har rett til å besitte boligen og misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

15. Særskilte bestemmelser

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten etter samtykke fra selgeren. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. En eventuell godkjennelse av salg av kontraktsposisjon utløse et transportgebyr stort kr 25.000,- som tilfaller selger.

I byggeperioden kan ferdsel på byggeplassen, for andre enn entreprenører og byggherre som kjenner rutiner og sikkerhetsopplegg på byggeplassen, være beheftet med svært høy grad av risiko. Adgang til besøk på byggeplass vil dermed begrenses til et absolutt minimum. Kjøper må forhåndsavtale ethvert besøk på byggeplass med selger i god tid. Selgers representant skal alltid være til stede ved kjøpers eventuelle avtalte besøk på byggeplass.

Kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende informasjon, varsler iht. avtalen etc.

16. Tvister

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved eiendommens vernetting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

17. Vedlegg

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest salgsoppgaven. Denne utgjør grunnlaget for leveransen av boligen med tillegg av følgende vedlegg:

18. Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 -tre- likelydende eksemplarer, ett til hver av partene og 1 -ett- til megler.

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

Utkast til vedtekter

Vedtekter for Sameiet Heyerdahlsvei 9 C og D

Vedtekter vedtatt i konstituerende årsmøte den i medhold av lov om eierseksjoner.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Heyerdahls vei 9 C/D og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 224 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst ._____

Sameiet består av 8 boligseksjoner, en felles parkeringsgarasje og utearealer.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameierbrøken er basert på den enkelte leilighets størrelse, målt i BRA. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen/seksjoneringen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådgighet over seksjonen¹ Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet inkludert eventuelle fellesarealer med eksklusiv bruksrett som nevnt i pkt 2.3.2 og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Eksklusiv bruksrett til fellesareal Det er vedtatt eksklusiv bruksrett for utearealer tilgrensende de enkelte seksjoner i 1. etasje dersom disse arealene ikke seksjoneres som tilleggssdel til disse seksjonene. Vedlagte situasjonsplan (vedtektsfestet arealfordeling) viser disponeringen av disse arealene. Varigheten av eksklusiv bruksrett som følger av denne bestemmelsen er fastsatt til 30 år.

Eksklusiv bruksrett til utearealer tiliggende seksjoner i 1. etasje skal ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold, tilgang for nødvendig vask av vinduer ol i overliggende etasjer.

2.3.3 Husdyrhold² Styret i sameiet vil kunne bestemme vilkår for husdyrhold. Generelt vil godkjenning være avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.4 Øvrige ordensregler etableres av sameiet.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene Det påligger den enkelte seksjonseier å

besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3.2 Fellesarealer Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, deler av bygningskroppen med yttervegger, fellesarealer i garasje

kjeller, trapperom, ganger, heiser, rør og ledninger, trapper og rekkverk utendørs påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele

FOTNOTE 1
Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

FOTNOTE 2
Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Vedtekter

	kostnadene etter nytten for den enkelte bruks-enhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder. Sameiebrøken regnes ut etter enhetenes BRA. For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.	Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
5.	LOVBESTEMT PANTERETT De andre seksjonseierne har lovbestemt pante-rett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tids-punktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.	Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for inn-levering av saker som ønskes behandlet.
6.	ÅRSMØTET	Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
6. 1	Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkom-mende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstede-værende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjons-eierne.	Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.
6. 3	Saker som skal behandles på ordinært årsmøte På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles: - Konstituering. - Styrets årsberetning. - Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning. - Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt. - Andre saker som er nevnt i innkallingen.	
6. 4	Møteledelse, flertallskrav og protokoll Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om: - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, - salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,	
6. 2	Innkalling til årsmøte	

	herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksen-heter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall, - tiltak som har sammenheng med seksjons-eiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlike-hold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesut-giftene.	Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjons-eierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
7. 3	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 seksjonseiere. Det skal under møteleders 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 tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.	Styremøter Styreleder skal sørge for at det avholdes styre-møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sam-menkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møte-leder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
7.	STYRET	
7. 1	Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer.³ Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.	
7. 2	Styrets oppgaver og myndighet 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.	
FOTNOTE 3 <i>Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at årsmøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I seksjonseier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle seksjonseierne fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret.</i>		
9.	BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe	

- slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.
- 10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.
- 11. MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
- 12. FRAVIKELSE**

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.
- 13. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- 14. FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.
- 15. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
- 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.
- 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i ny lov om eierseksjoner; lov av 29. mai 2017 nr. 91.
- 18. VEDLEGG**

Situasjonsplan som viser areal med tidsbegrenset eksklusiv bruk for enkelte seksjoner i 1. etasje (vedtekstfestet arealfordeling).



