

NOEN GANGER I LIVET ...

DUKKER DET OPP NOE HELT SPESIELT.



LØCHENVEIEN
BYGDØY

No _____ / _____

INNHold

1

Bygdøy

Side 10

2

Løchenveien

Side 40

3

Kvaliteter

Side 78

4

Leilighetene

Side 146

5

Viktige opplysninger I

Side 186

6

Viktige opplysninger II

side 216

BYGDØY

KAPITTEL

1





Bygdøy. Bygdøy eller Bygdø er halvøyen mellom Bestumkilen og Frognerkilen i Oslo. Det er et av Oslos aller vakreste områder – både skjermet og sentralt.







Bygdøy. Bygdøy er omringet av
Oslofjorden, men kan også
by på flotte skog- og parkområder
kjent for sin rike flora. Her er
nydelige turmuligheter rett utenfor
dørstokken, kultur og nærhet
til sjø og by.



















LÖCHENVEIEN

KAPITTEL

2



Delikat plassert i den eksisterende bebyggelsen. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.



Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

LØCHENVEIEN

**Få steder i Oslo kan konkurrere med Bygdøy.
Halvøyen forbindes med sol, sommer, vakre eiendommer
og vår felles kulturarv.**

Her finnes badestrender, båthavnen, seilforening, koselige serveringssteder og store turområder, i tillegg til flere av våre unike museer.

Løchenveien er en idyllisk, liten villavei som løper nær sjøen langs ytre del av Langviksbukta. Den er en blindvei som ligger skjermet fra støy og biltrafikk. Det åpne landskapet legger til rette for flotte solforhold fra morgen til kveld. Tomtens beliggenhet og størrelse på nesten 6 mål, åpnet en sjelden mulighet til å kunne lage et leilighetsprosjekt utenom det vanlige.

Arkitekt Jon H. Støre, kjent for sin elegante og tidløse strek har tegnet prosjektet. Alle leilighetene har fine proporsjoner. De er åpne og luftige med velfungerende romløsninger og store vindusflater mot solen.

Prosjektet består av kun ni leiligheter fordelt på fire bygg. Alle leilighetene får egen privat inngang, to garasjeplasser i lukket garasjekjeller med privat garasjeport og heis rett opp i leiligheten. Det blir store

terrasser og luftig takhøyde. De fleste leilighetene omfatter en hel etasje.

Interiørarkitekt Helene Hennic som er kjent for mange, har stått for interiøret. Her finnes ingen tilfeldige detaljer. Interiøret er skreddersydd av møbelsnekker og kvalitetsleverandører som Expo Nova, som leverer kjøkken- og garderobeinnredninger av typen Poliform, samt en rekke andre kvaliteter tilpasset disse unike boligene.

Dronninga Landskap har utformet landskapsplanen med bl.a. et vakkert vannspeil med tilhørende felles parkanlegg og frodig beplantning.

Byggherre er Bonum med sitt eget unike uttrykk og erfaring med nettopp å betjene dette segmentet gjennom Signaturkonseptet og et markant fokus på detaljer.

I Løchenveien vil den kvalitetsbevisste oppleve å få ønskelisten oppfylt.





BONUM SIGNATUR

Noen ganger i livet ... Dukker det opp noe helt spesielt.
I 2017 kjøpte Bonum flere tilstøtende eiendommer
i Løchenveien 14.

Vi stod dermed overfor oppgaven å forvalte denne unike muligheten på vakre Bygdøy.

Bonum er en eiendomsutvikler og kompetansepartner for bolig- og næringsprosjekter i alle størrelser. I våre prosjekter har vi spesielt fokus på helhetsbildet, med hovedvekt på funksjonelle og moderne boliger som er tilpasset målgruppe, område og nærmiljø.

Bonum Signatur er for deg som forventer noe mer. I denne kategorien finner du noen av markedets mest eksklusive boliger, med særegent design og et enormt fokus på detaljer.

Vi jobber med effektive løsninger som ikke bare skal være tidsbesparende, men også av høy kvalitet og presisjon. Det er viktig å være i et miljø hvor en trives, der dagligdagse hindringer ikke utvikler seg til problemer. Boligprosjektene

kommer med skreddersydde løsninger som vil gjøre hverdagen litt enklere og litt vakrere.

Felles for våre Signatur-prosjekter er at de befinner seg på de mest fasjonable adressene, har klassiske detaljer, unike planløsninger og et fokus på materialvalg og utførelse. Sammen med et dyktig team av nøye utvalgte rådgivere har vi klart å oppnå det vi hadde som felles mål da vi startet.

Mine ambisjoner som prosjektleder var å ivareta det unike miljøet på dette fredelige hjørnet av Bygdøy ved å bygge boliger som er tilpasset nabolaget og nærområdet. Det var bare én ting å gjøre: Skape en felles drøm som vi sammen kunne være stolte av.

Det har vært en stor ære å være prosjektleder for denne boligdrømmen. Håper dere liker resultatet!

Prosjektleder

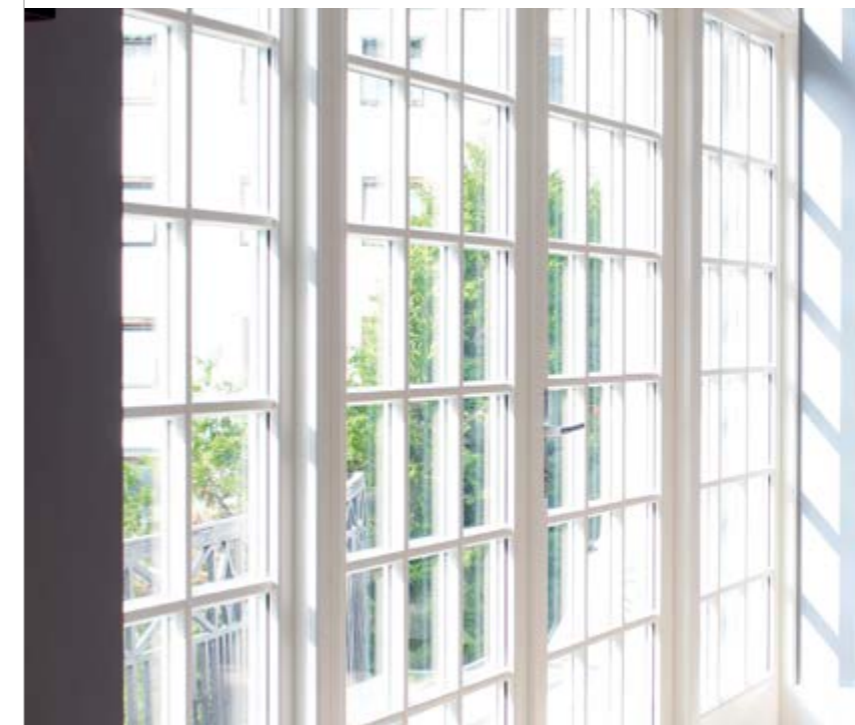
Sabine Sønstebø

DESIGNFOKUSERT UTVIKLING

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

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

Prosjekter som Løchenveien bidrar i aller høyeste grad til å oppfylle denne ambisjonen, og gjør at vi strekker oss enda lenger ved anledningen til å forvalte en så sjelden mulighet som dette. Vi har lang erfaring med utvikling av boliger i det aller øverste sjiktet av markedet. For Løchenveien betyr dette i praksis at den minste detalj er nøye gjennomtenkt, fra hvordan du tar imot dine gjester ved et middagsselskap, til følelsen man får når man setter føttene på gulvet om morgenen. I samarbeid med et svært dyktig, dedikert og engasjert team er vi dermed stolte av å kunne presentere Løchenveien til nettopp deg.







STØRE ARKITEKTER

Sommeren 2017 fikk vi en spennende henvendelse fra Bonum. De hadde ervervet en av de flotteste eiendommene på Bygdøy og ville sammen med oss se på muligheter for å bygge leiligheter av høy kvalitet.

Vi kjente til Bonum og deres visjon om å skape attraktive boliger, og hadde sett flere gode eksempler på deres utbyggingsprosjekter i Oslo. Eiendommen i Løchenveien på Bygdøy innbød til å skape noe unikt. Her så vi muligheten for boliger av høy kvalitet.

Villa Heilbrunn med dets opprinnelige barokkhage, var en av de første boligene som ble oppført på Bygdøy. Frem til 1912 ble villaen benyttet som sommerbolig for Handelsborger Rieker. Villa Heilbrunn, dagens sveitservilla, blir bevart og minner oss på eiendommens historie. De som på 1850-tallet valgte eiendommen må ha sett de gode solforholdene med sol fra morgen til kveld, og spesielt fin aftensol. Selv med dagens villabebyggelse er eiendommen trafikkstille, med vakre frukttrær og ærverdige furuer. En av Oslos unike oaser.

Bonum kom til oss med et uttrykt ønske om å skape noe enestående i sin portefølje. Vi ble gitt stor frihet og generøse rammer i den kreative prosessen. Det ble også hentet ekspertise fra interiørarkitekt Christians & Hennie for kreativ utforming av interiøret, og Landskapsarkitekt Dronning Landskap for utformingen av boligparken. Ambisjonen var nå å skape et sted med tidløs samtidsarkitektur av høy kvalitet.

Idéen om å legge boligene på tre sider rundt et felles hageanlegg åpent mot aftensolen ble løsningen.

Sentralt i hageanlegget ligger vannspeilet som reflekterer sollyset helt til solnedgangen. Området rundt vannspeilet er en felles hage. Private

hager med utgang direkte fra boligen omkranser felleshagen. Slik oppnås en vakker boligpark som alle enhetene henvender seg til.

Mange kvier seg for å flytte fra enebolig til leilighet, da dette er en boform med felles oppganger, lite tilgang til eget utereale og manglende følelse av å kunne være privat. Vår oppgave var å finne en god løsning for denne gruppen.

Eiendommen innbyr til å skape boliger som er en kombinasjon av leilighet og villa. Boligene skal ha alle de praktiske kvalitetene som er knyttet til leilighetstypologien, men likevel gi en følelse av å bo i villa. Alle boligene, også de som ligger i 2. etasje, har derfor egen inngangsdør på bakkeplan og privat inngang og entre. Boligene er romslige med generøse rom som har god takhøyde.

Under boligene, i parkeringskjeller, er det privat dobbel garasje med port for hver enkelt bolig. Det er heis fra parkeringskjeller som åpner seg rett ut i leilighetene. Boligene er tilrettelagt for en moderne livstil der kjøkken, spisestue og stue ligger samlet og åpner seg mot uteplassen. Det er foldedører og store skyvedører slik at leilighetene kan åpnes helt opp og skillett mellom ute og inne kan viskes vekk.

Arkitekturen har fått et moderne og tidsmessig uttrykk. Byggene er planlagt oppført i lys teglstein, som kombineres med gråsorte aluminiumsbeslag og glassfelt. Det er fokusert på å begrense materialbruken i prosjektet, dette vil gjøre at husene vil fremstå rene og tidløse. Husene er ulike, men følger et klart felles formspråk.

Jon H. Ståre

ET GODT STED Å LEVE

Vårt mål med Løchenveien 14 er å skape et sted en kan bli glad i.
Stedsdannelse med klar egenidentitet betyr mye for oss.

Samtidig må stedet vi skaper passe inn i det området vi bygger i. Form og skala er viktig. Byggene former en hestesko som omkranser de private hagene og fellesparken. På utsiden av hesteskoen ligger adkomstveiene og inngangene hvor folk kommer og går.

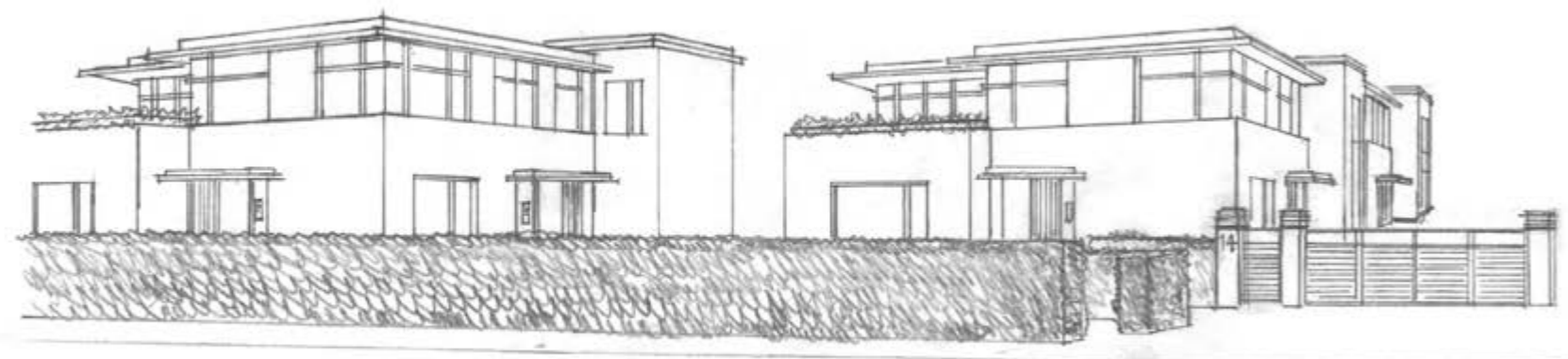
Inne i hesteskoen ligger parken med vannspeilet der det er ro og fred. Dette er essensen av stedet vi skaper. Husene har felles formspråk med individuell variasjon. Slik får hvert hus sitt særpreg.

Boligen skal være et sted hvor vi trives. Inngangen må være et godt sted å komme hjem til. Fokus på inngangene både utvendig og når en kommer inn er en viktig del av vår filosofi. Her jobber vi med isolerte diagrammer og fysiske modeller.

Resultatet her er at alle leiligheter fått sin private inngang, nesten alle i solfylte sydvendte hjørner. Dagslys og sol er viktig for trivselen. Det blir sol inn i leilighetene fra morgen til sent på kveld. Vi har gitt alle leiligheter i 1. etasje syd- og vestvendte terrasser omkranset av private hager. Toppleilighetene har solfylte terrasser og tilgang til parkanlegget.

Hjemme er det viktig å kunne være privat og slippe innsyn fra gjenboere. Egne studier har fokusert på dette og vært en viktig del av prosessen. Arkitekturen er lagt opp slik at innsyn mellom boliger og til terrasser i stor grad unngås med bruk av vinkelrette vegger og grønne hekker.

På gangveiene og i boligparken kan en møte andre beboere og føle fellesskapet.





Leilighetene omkranser en felles sydvestvendt hage med vannspeil. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.



Arkitekturen danner beskyttende uteplasser som åpner seg mot rommene bak. Her fra terrassen i leilighet B1. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.





CHRISTIANS & HENNIE

**En innredning skal handle om å fylle sansene med visuell glede.
Å lage et trendy hjem er uproblematisk, men det å lage
et personlig hjem er en kunst.**

I Løchenveien har vi brukt tid og omtanke på å designe grunn-elementer slik at de smelter sammen med det arkitektoniske uttrykket til en helhet. Vi har hatt ønske om en klar sammenheng mellom interiør, landskap og arkitektur med fokus på harmoni og likevekt. Kjøkken og badeinnredning er nøye implementert som et naturlig element, og komplementerer det arkitektoniske. Dette skal danne et godt bakteppe og et godt grunnlag for å lage en unik og personlig innredning for den enkelte.

Vår erfaring etter mange år og utallige innredningsoppdrag er at det å innrede en kvalitetsbolig eller leilighet først og fremst handler om god planløsning, utnyttning av plassen, riktige dimensjoner på innredning og detaljer. Dette har vi sammen med arkitekten forsøkt å gjøre maksimalt for å optimalisere hver enkelt leilighet innenfor de kvadratmeterne denne inneholder.

Vi viser her forskjellige eksempler på hvordan innredningene kan fremtre med basis i de rene arkitektoniske linjene.

Filosofien og mulighetene bak dette gleder vi oss til å forklare nærmere i et møte hos oss. I Løchenveien har vi gjort det enkelt å ta

personlige valg som vil føre frem til ditt unike hjem. Vi i Christians & Hennie kan hjelpe deg videre med hva du måtte ønske, gjennom og i etterkant av kjøpsprosessen.

«HJEM, smak på ordet ...» sier Helene. Er det kanskje det hyggeligste, deiligste og tryggeste ordet som finnes? Da kan det være fint at noen som virkelig ser deg utenfra og som man kan velge å slippe inn i hjemmet sitt, kan bistå med sin fagkunnskap. Vi kan hjelpe med å utvikle et perspektiv som kan være med på å løsrive inngrodde normer og fremdeles ivareta det personlige uttrykket som vil skape ditt hjem og din identitet.

Valget er deres, og en mulighet til å oppnå det resultatet man ser for seg i enden av prosessen.

Vi er stolte og entusiastiske over å være en del av dette prosjektet som vi har all tro på vil kunne bli et sted hvor man har muligheten til å hente seg inn, nyte tiden sammen med familie og venner og ikke minst bare være, og la øyeblikket hvile.

Velkommen hjem!

Helene

VI ER OPPTATT AV PERSONLIGE HJEM

Hjem som sier noe om hvem man er og innehar alle ingrediensene til at man føler seg hjemme.

Det har vært og er veldig inspirerende å være en del av prosjektet i Løchenveien. Med en fantastisk byggherre som ivrer for det estetiske og en arkitekt som er kjent for å finne de beste løsningene. Her har det fra tidlig i prosjektet vært enighet om at arkitektur, landskap og interiør skal smelte sammen. Ute og inne viskes ut og man vil kunne nyte godt av den freden parklandskapet rett utenfor døren vil gi.

Vår jobb som interiørarkitekter har vært å lage en god og solid plattform hvor man kan gå videre for å kreere akkurat den personlige stemningen man ønsker seg og drømmer om. Det har vi gjort ved å utarbeide tre basisinnredninger som vil være med å skape en god plattform og et bakteppe for å utfolde seg videre. En del valg er tatt for å optimalisere prosjektet og gjøre det enkelt for kjøperne på veien mot ditt drømmehjem.

På grunnlag av disse basisstilene vil man finne ut hvilket uttrykk som vil være best som et utgangspunkt og grunnlag for sin egen innredning. Disse stilene vil bli presentert i et personlig møte hos Christians og Hennie. Deretter finner man ut hvordan man best ønsker å gå videre.

Det er også fullt mulig å velge basisen som egen stil. Ellers benyttes den som utgangspunkt for å velge sine egne farger, overflater, møbler, tepper og kunst.

Vi i Christians & Hennie bistår selvfølgelig gjerne den enkelte kunden videre med å utarbeide denne delen som vil bli et eget samarbeid med kunden.

Vi gleder oss til å ta dere imot her hos oss og fysisk vise det som er lagt til grunn i dette fantastiske prosjektet.

OM CHRISTIANS & HENNIE

Christians & Hennie er et interiørdesignfirma plassert i hjertet av Oslo. Selskapet består av syv interiørarkitekter og designere, samt to partnere. Christians & Hennie ble stiftet i Mars 2007, og sammen har dette erfarne teamet utført små og store prosjekter – fra hytter i den norske fjellheimen til golfeierdommer i Marbella og toppleiligheter i Los Angeles – porteføljen deres er like imponerende som den er variert. Helene Hennie vant prisen «The Andrew Martin International Interior Designer of the Year» i 2007, og har vært omtalt i «Interior Design Awards» av Andrew Martin femten år på rad etter år 2000 som den eneste designer som har gjort det. Hun har også designet en møbelkolleksjon for anerkjente Slettvoll.





Frå stue, sett mot terrasse i leilighet D3. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.



Fra kjøkken i leilighet D3. Sten på vegg er tilvalg. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.





Fra bad i leilighet D3. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.



KVALITETER

KAPITTEL

3

Materialitet



1



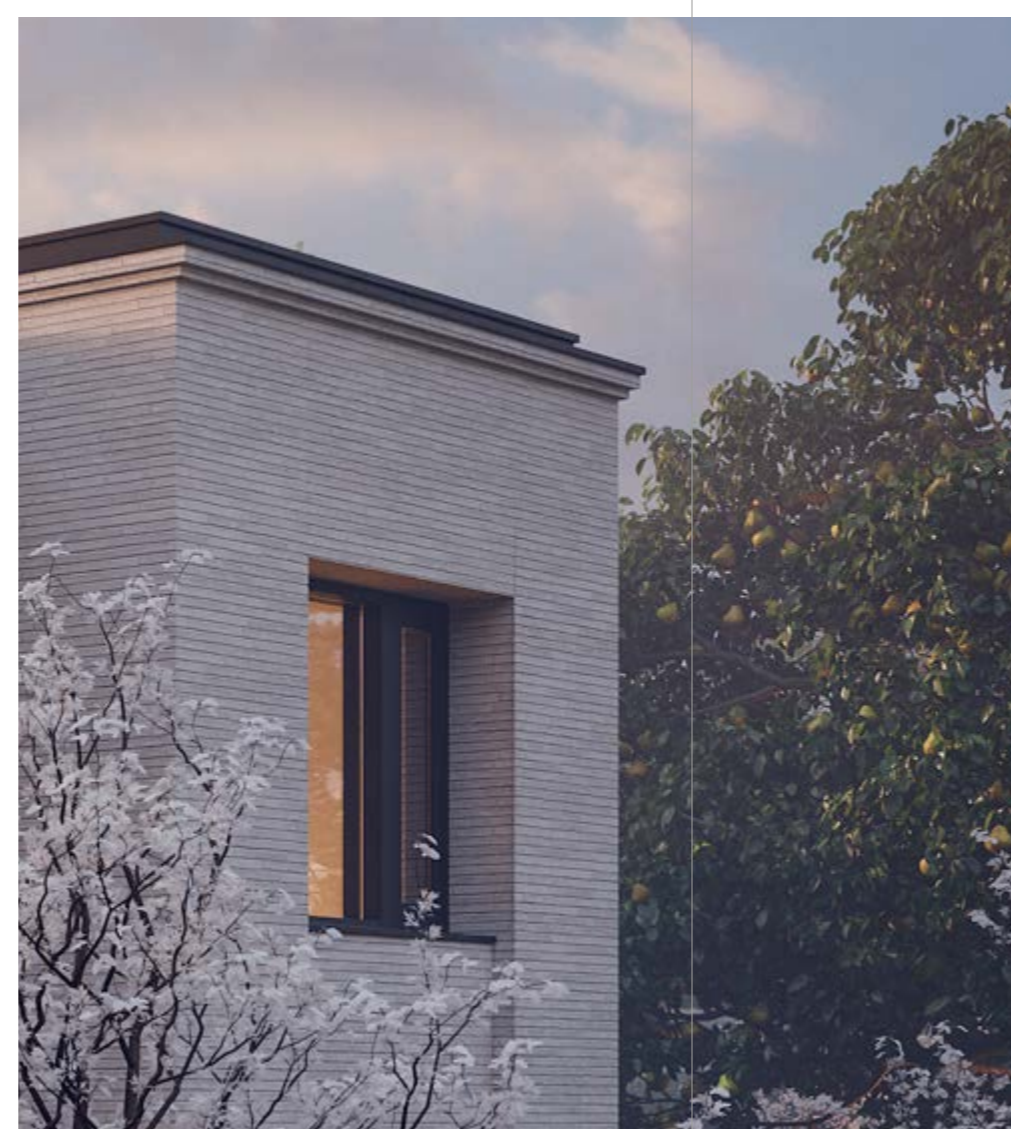
2



3



4



5



6

MATERIALITET

- 1 Boligenes skala og eksterior med lys tegl er tilpasset omgivelsene.
- 2 I toppetasjene krages taket ut med en smalere gesims som skjerner terrasser og gir arkitekturen karakter.
- 3 Arkitekturen har utstrakt bruk av limte glasshjørner som åpner rommene mot syd og vest.
- 4 Blomsterkasser og balkonger foran stuer i toppleilighetene i 1. etasje skjerner innsyn mellom uteplasser.
- 5 Teglveggen får en artikulert avslutning mot himmelen.
- 6 Det er valgt en lys, smal tegl i langformat. Teglen vil gi husene horisontalitet.



Parken

PARKEN

Et parkkvartal på Bygdøy

Syv maleriske furuer og et stort pæretræ er bevart og danner karakter på eiendommen. Sjeldne og ekstra vakre prydrær og -busker plantes for å skape en parkfølelse i denne private boligparken. Klipte, høye hekker skaper en grønn og stram ramme rundt hele kvartalet, mens lavere hekker skaper ramme rundt de interne hagene.

En hvitblomstrende hage

Hvitblomstrende småtrær, solitære busker, stauder og løk gjør parken om til en hage i nyanser av grønt og hvitt. Vi ser for oss magnolia i april, pæretrær i mai, hvit blåregn i juni, blomsterkornell i juli, sommer-syrin i august og syrinhortensia i september som vil lyse opp mot eføy og hekker.

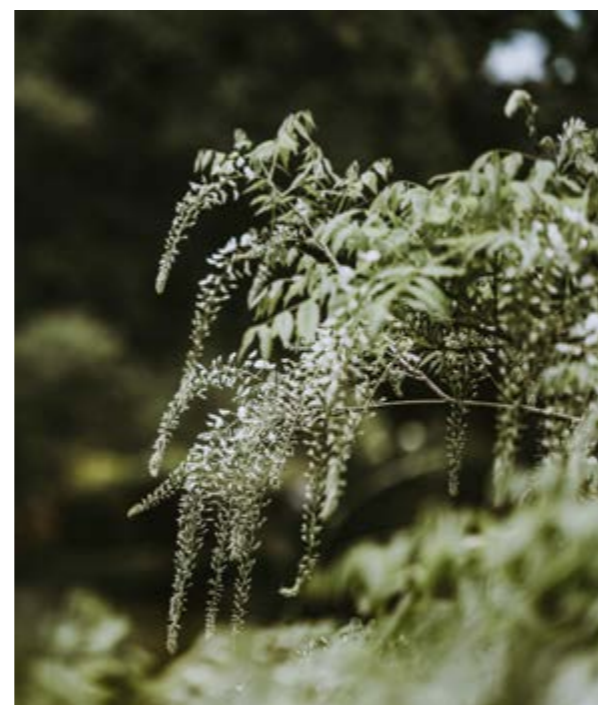
Kvaliteter i sten

Gatesten, kantsten, hagemurer og trapper blir en vakker natursten som gir et eksklusivt og stilig preg med en valor som tar igjen arkitekturen.

En oase

Sentralt i parken danner stramme hekker en liten, privat kvartalspark, der to malmfururer danner tak. Regnvannet fra taket og harde flater føres til en sentral fordryningsdam, som beskriver omriset av et tidligere hus på eiendommen. Eiendommens ikon er vannspeilet, som speiler himmelen ned i anlegget. Hvitblomstrende iris og roser feirer sommeren og er med på å lage et nytt hageanlegg på Bygdøy.

Parken er formet av det prisbelønte landskapsarkitektkontoret Dronninga Landskap, som står bak en rekke boligparker.





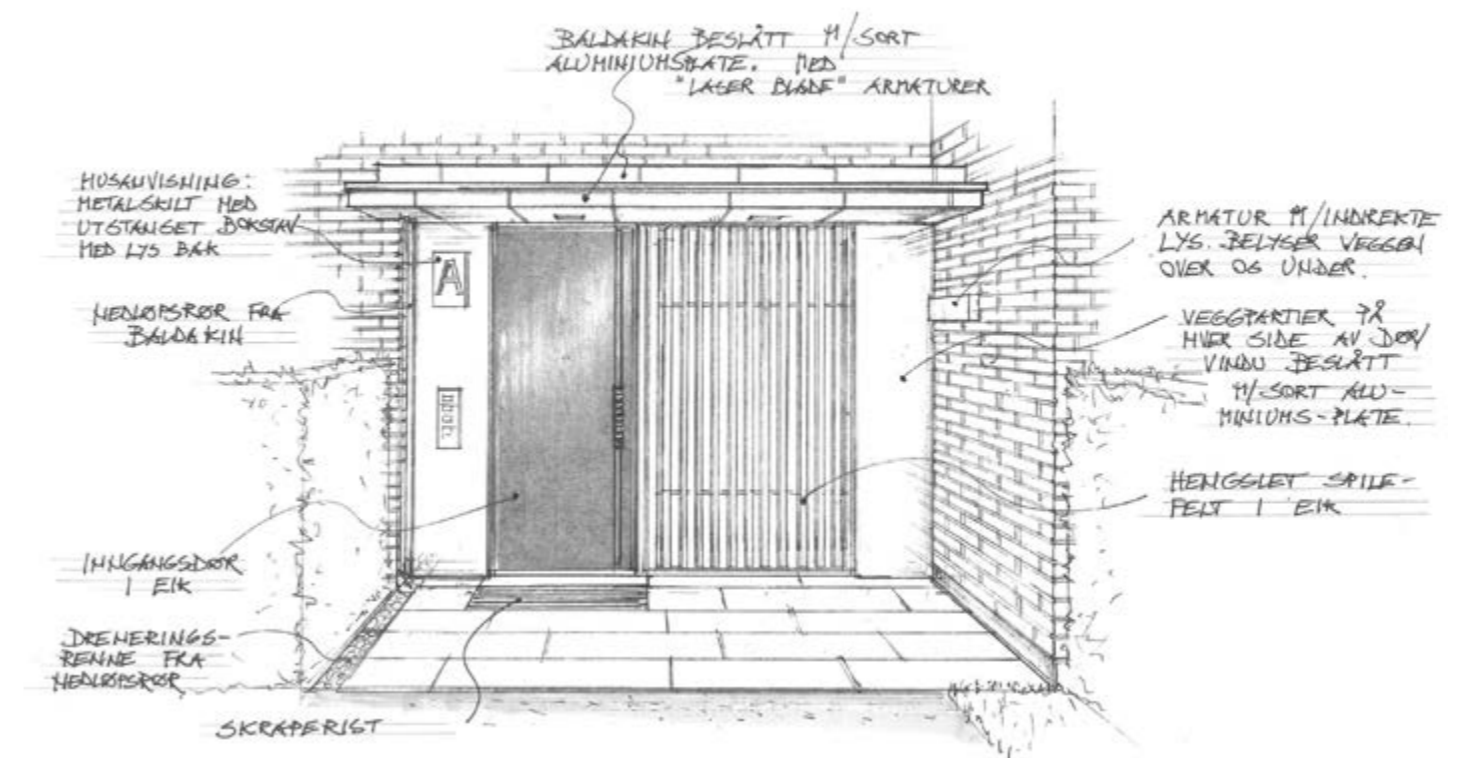
Bildet er av illustrativ karakter. Ansett kan forekomme.

**Velkommen
hjem**

FØRSTE- INNTRYKK

Det skal være godt å komme hjem for deg som skal bo i Løchenveien.

Førsteintrykket er nøye gjennomtenkt, og vi har lagt til rette for en god og varm velkomst både for deg som skal bo der, og dine gjester. Hver leilighet har sin egen private inngang på bakkeplan skjermet fra naboen, og ditt private område er omrammet med hekker og delikate blomstrende trær og busker. Før gang-/kjøreporten åpner seg inn mot alléen som strekker seg mot den vestlige delen av tomten føres du ned til et underjordisk parkeringsanlegg med automatisk portåpner. I nær tilknytning til din private garasjeport er det heis med direkte adkomst til de fleste leiligheter.

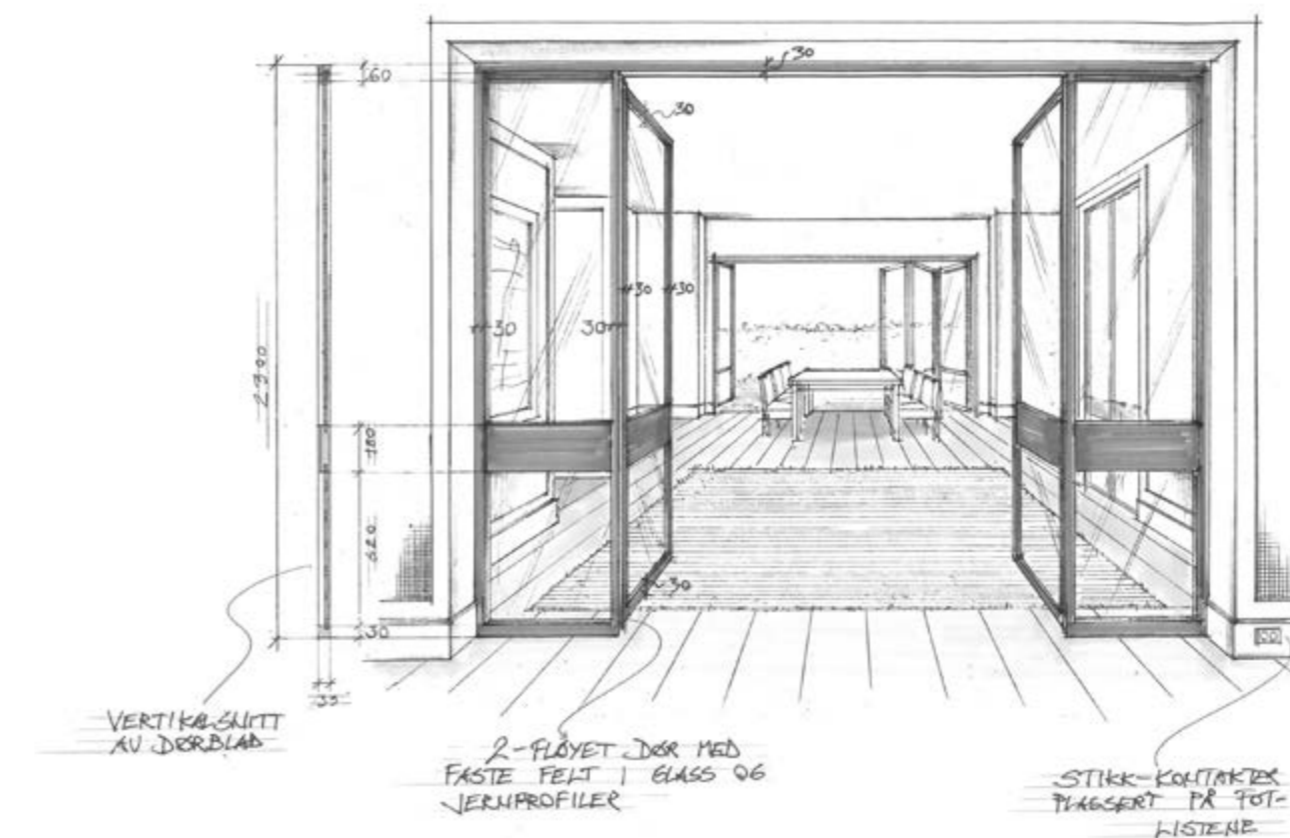




VELKOMMEN INN

Å flytte handler om intensjon og bevisste valg. Ved å flytte til en ny og komfortabel leilighet kan man frigjøre seg fra en del oppgaver som krever tid og planlegging for å få plass til mer av det man egentlig ønsker seg i livet.

Man fjerner kanskje noe av støyen og det som hindrer en fra å leve et liv med mening, klarhet og tilstedeværelse. Tid er det mest eksklusive vi har, så å ta bevisste valg om livsstil er noe av det viktigste vi gjør. I Løchenveien er det duket for «easy living». Interiøret er bygget på fragmenter av det arkitektoniske, og utnyttet maksimalt for å få en mest mulig tidløs stemning. Det arkitektoniske, landskapet og interiøret smelter sammen for å skape en fantastisk atmosfære å komme hjem til og et godt sted for å leve sitt liv. Velkommen hjem!



Lysdesign

BELYSNING

Expo Nova har utviklet belysningsløsninger for både eksteriør og interiør i prosjektet. Som eksteriørbelysning er det brukt armaturer som gjenspeiler byggenes formspråk, slik at disse blir en naturlig del av uteområdet og ikke føles som fremmedobjekter. Belysningen er diskre og lyser opp gangveier og vegetasjonen på en måte som gir dybde i området rundt byggene. Inngangspartiene er ekstra godt opplyst med armaturer som gir en fin velkomst, samtidig som dyspittende lyskildeminimerer blending. Armaturene blir produsert av tyske Bega som er kjent for meget god kvalitet og tidløs design.

Tidløs design har også vært en viktig faktor for interiørbelysning. Den integrerte belysningen er utelukkende valgt fra Kreon, som har en kolleksjon som representerer en tankemåte som kompromissløst forenkler hvert produkt til de helt nødvendige komponentene – der god lyssetting er det primære målet. Produktene fra Kreon i sine enkleste former, resulterer ikke i nøktern minimalisme, men i arkitektoniske objekter som kommuniserer med rommet, uavhengig av stil. Dette kombinert med grundig planlegning fra Expo Nova, representerer den sanne meningen av arkitektonisk lyssetting.

Det fremheves at produktene fra Kreon som er valgt er ulike produkter etter ønsket funksjon, som korrelerer godt med hverandre hva angår formspråk, slik at det blir en rød tråd i all integrert belysning. Den integrerte blir da funksjonell, men samtidig diskret og gir da et flott grunnlag for at hver enkelt kjøper kan supplere med dekorativ belysning, uten at Kreon-produktene legger noen føringer for videre stilvalg i interiøret.





Fra stuen i leilighet B2. Sten på peis er tilvalg. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

Parkering



1



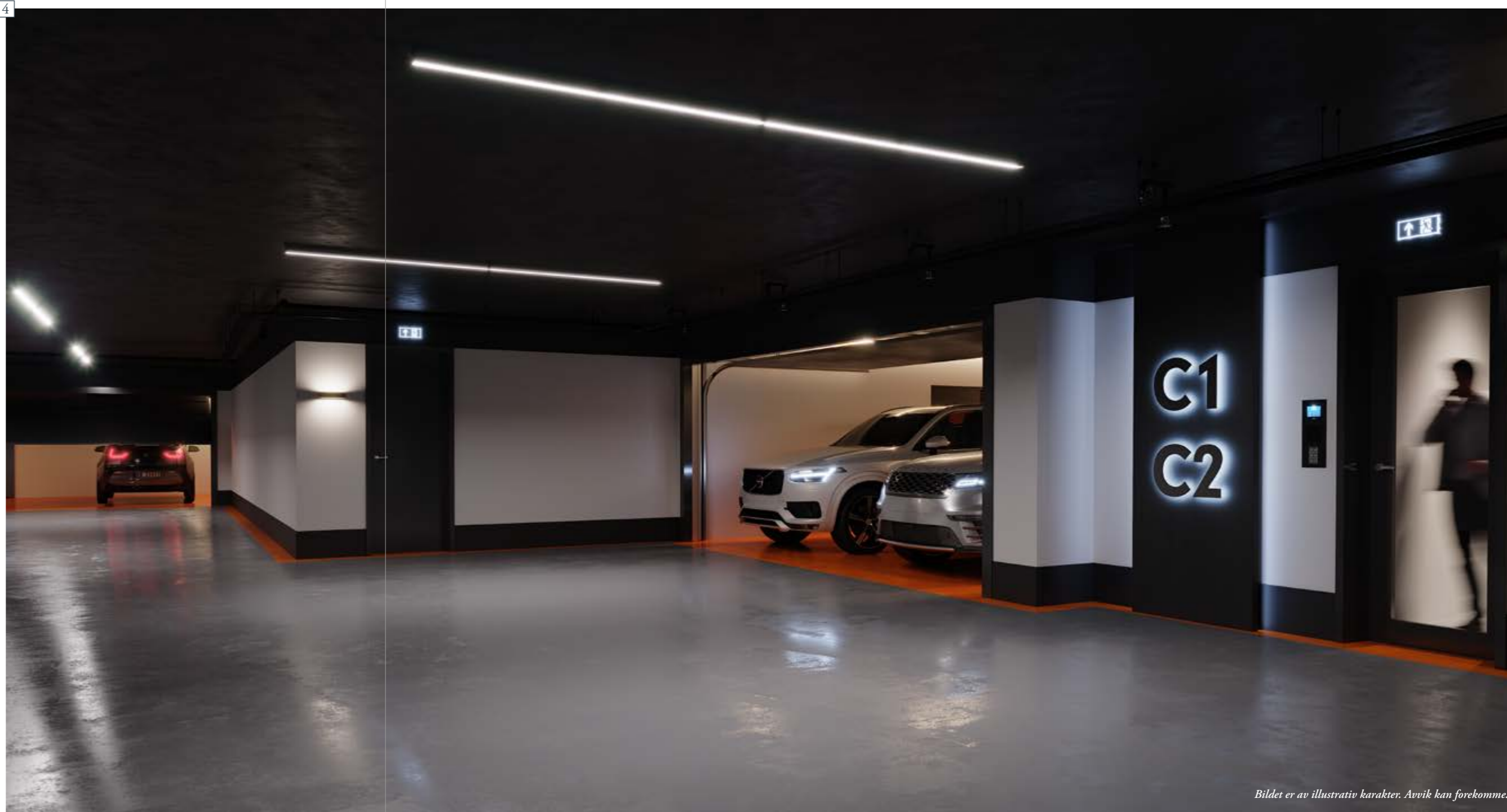
2

GARASJE

- 1 Heis etableres fra p-kjeller med direkte adkomst til alle leiligheter. Uønsket tilkomst til leilighetene ved bruk av heisene elimineres ved montering av en ekstra dør på leilighetssiden av heisdørene. Døren styres kun av beboer.
- 2 Alle leiligheter får ekstra lagringsplass i boder i nær tilknytning til sine private parkeringsplasser. Bodareal i kjeller har epoxy-belegg på gulv, og veggene blir sparklet og malt.
- 3 Det leveres 1 stk. ladestasjon per leilighet for lading av el-bil.
- 4 Private parkeringsplasser får sin egen separate port som leveres med to fjernstyringer per leilighet.



3



4

Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

Private utearealer

PRIVATE UTEAREALER

- 1 Store foldedører åpner opp mellom kjøkken og terrasse på solfylte dager og skaper en unik romfølelse.
- 2 De enkelte leilighetene på bakkeplan får egne terrasser og plenflater som avskjermes fra felles hage.
- 3 Det vil bli levert løse plantekasser i fiberbetong på terrassene i 2. etasje. Idéen med plantekassene er på estetisk vis å skjermes innsyn/nedsyn fra naboer.





Kjøkken



KJØKKEN

Når du kommer inn i rommet, skal hele deg føle at «her er det godt å være». Når man trives på kjøkkenet, blir maten god. Et godt kjøkken må ha praktiske løsninger som gjør at hverdagen fungerer bra. I tillegg må det være et rom det er stas å invitere gjester til.

Kjøkkenet i Lochenveien er fra den italienske produsenten Poliform, levert av Expo Nova. Modellen, Alea, er godt kjent for sitt tidløse design. Alea ble av Wallpaper kåret til et av verdens ti beste designkjøkken. Høy kvalitet og tidløs design gir lang levetid.

Det er ikke spart på noe, og kjøkkenet er rikt på kvaliteter både innvendig og på utvendige overflater. Høyskapene kommer i tykke finérkvaliteter. Benkeplatene er Corian. Alle hvitevarer er fra Miele og Bora. Poliform leverer kjøkken til ekstraordinære hjem der det legges vekt på kvaliteter som du finner hos de fineste italienske møbelprodusenter. Beneplacito – god fornøyelse!



Fra kjøkken i leilighet D3. Sten på vegg er tilvalg. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.



KJØKKEN

- 1 Elegant og smakfullt kjøkken fra Poliform. Kjøkkenmodell Alea.
- 2 Vakre detaljer og funksjonell design.
- 3 Avanserte og eksklusive løsninger.
- 4 Kvalitetsmaterialer og holdbarhet.



Soverom og garderobe



Soverom i leilighet D3. Listerverk på vegg er tilvalg. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

SOV GODT

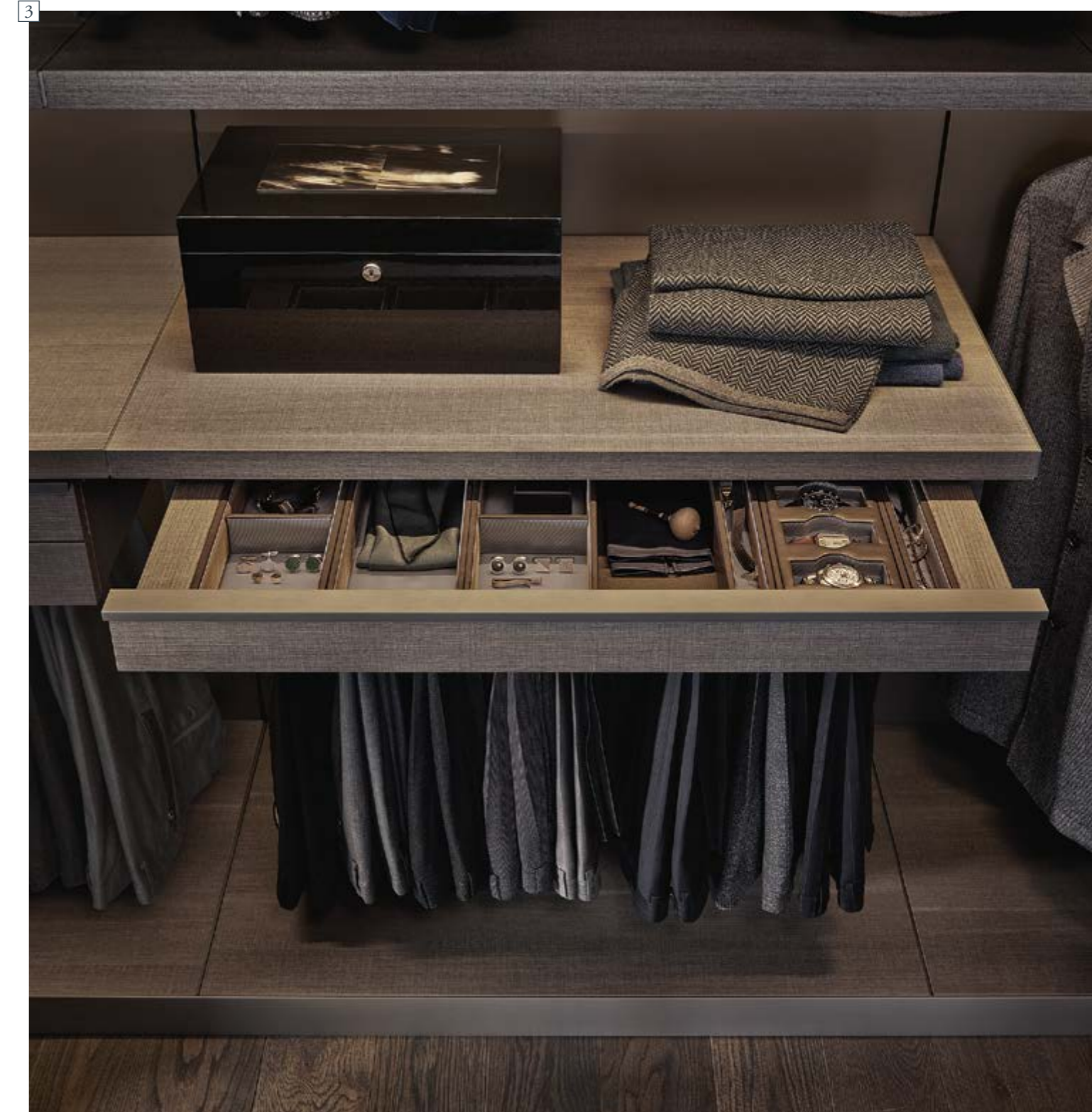
Alle leiligheter har 2 eller 3 soverom, hvorav ett er hovedsoverom. Disse rommene er master-suiter med tilhørende garderobe og bad i en egen sone. De er nøye utformet, skjermet fra resten av leiligheten og er et sted man kan trekke seg tilbake.

Hovedsoverommene er utstyrt med kjøling på varme somrernetter for bedre komfort og varnnåren varme i gulvene dersom man ønsker det. Alle gjesterom har tilhørende bad med egne fasiliteter.

Garderobene kommer også fra italienske Poliform, levert av Expo Nova. Når du åpner garderobedøren kan du få følelsen av å lukke en bildør av høy kvalitet. De tunge dørene gir en unik hverdagsluksus.

Overflater, fargemuligheter, håndtak og gode mekaniske løsninger gir garderobesystemet av svært høy kvalitet, kombinert med estetisk vakre løsninger. Garderobene er designet for å møte privatlivets behov for moderne liv med eleganse og eksklusivitet.

I tilvalget har du et bredt spekter av farger, overflater og innredning som vil tilpasses deres behov. Alt fra belysning, uttreksoppbevaring, klokkeholdere, skostativ og andre fine løsninger. Til hovedsoverommene leveres noen av garderobedørene med glass (farget i Reflecting Bronzo). Glasskapene kommer også med innvendig belysning.



Soverom i leilighet A1. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

GARDEROBE

- ① Elegante og eksklusive løsninger.
- ② Kvalitet og moderne fortrefelighet.
- ③ Funksjonell og diskret design.
- ④ God allsidighet og maksimal utnyttelse.

Baderom

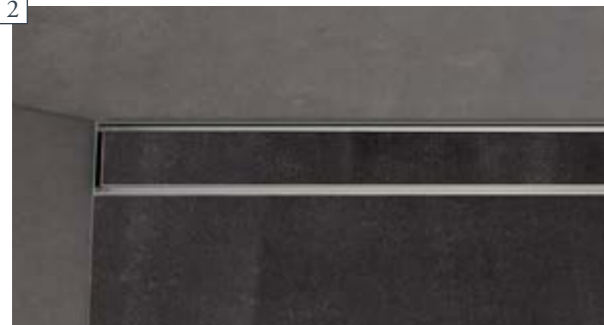
BADEROM

- 1 Tara-serien fra Dornbracht med sine klare linjer og enkle form. Tidløst og høy kvalitet.
- 2 Unidrain gulvavløp er en elegant og funksjonell løsning for dusj og våtrom. Her er det valgt en tile insert-løsning hvor gulvflisen blir felt ned i rennen.
- 3 Fliser i 3 ulike farger/stiler fra italienske Mirage. Flisene er laget av de beste råmaterialer.

1



2



3



Bad i leilighet A1. Speil på bakvegg er tilvalg. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

SPESIALSNEKRET

En anerkjent møbelsnekker leverer kvalitetsinnredninger på mål. De har gjennom en årrekke vært et av Norges aller beste snekkerier. I Løchenveien vil de levere innredning til hovedbad, gjestebad, WC og vaskerom (hovedetasje).

Christians & Hennie har designet en spesialløsning eksklusivt for prosjektet i Løchenveien i tilpassede mål – skreddersydd det enkelte rom.

Hos denne møbelsnekkeren finner corianplater sin form, og eikemøbler er tilpasset den spesifikke leilighet på mål. Alt av overflatebehandling finner også sted her.

Det faktum at hele produksjonsprosessen utføres under samme tak gjør at de er i stand til å tilby en unik service.

De er opptatt av dere som kunde, og vil at dere skal se på denne leveransen med glede og begeistring hva gjelder utforming og kvalitet i årene som kommer.



Fra bad i leilighet D3. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

BADEROM

- 1 Tara-serien fra Dornbracht med sine klare linjer og enkle form. Tidløst og høy kvalitet.
- 2 Unidrain gulvavløp er en elegant og funksjonell løsning for dusj og våtrom. Her er det valgt en tile insert-løsning hvor gulvflisen blir felt ned i rennen.
- 3 Fliser i 3 ulike farger/stiler fra italienske Mirage. Flisene er laget av de beste råmaterialer.



Sikkerhet



Stue i leilighet D2. Treverk på peis er tilvalg. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

SIKKERHET

Eiendommen gjerdes inn og har en fjernstyrt port man må gjennom for å komme inn på området. Det installeres porttelefon for å åpne hovedport ved inngangen.

I tillegg installeres det callinganlegg/ringeknapp ved port samt ved de private inngangspartiene på bakkeplan slik at du kan se hvem som slippes inn på eiendommen.

Alle leiligheter har egne private garasjeporter foran sine to p-plasser i parkeringskjeller, og det vil etableres calling-anlegg ved inngangsdørene fra garasjeanlegget og opp til hver enkelt leilighet.

Fellesarealer er begrenset til et minimum, men dersom kjøpere ønsker et skreddersydd alarmsystem for sin egen leilighet, kan dette bestilles som tilvalg fra en anerkjent leverandør.

Muligheter



Forslag til utnyttelse av tilleggetasje. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

MULIGHETER

I Løchenveien vil den kvalitetsbevisste oppleve at ønskelisten blir oppfylt. Et solid team av dyktige rådgivere har skapt et produkt som vi har stor tro på at vil tilfredsstille den enkeltes behov.

Det er allikevel anledning for den enkelte kjøper til å gjøre individuelle tilpasninger og tilvalg dersom det er ønskelig å endre innhold i leveransen, f.eks. type parkett, fargevalg av maling, skapfronter og lignende. Etter kontraktsignering vil dere få en grundig gjennomgang og et privat møte med interiørarkitekt Helene Hennie, hvor hun guider dere gjennom de ønsker dere måtte ha for å oppnå boligdrømmen.

Anledningen til å gjøre endringer og tilvalg begrenses til 15 % av kontraktsverdi, jfr. Buofl. § 9.

Leilighetene i Hus D (leilighet D1, D2 og D3) har ekstra disponible arealer i sin tilleggetasje som kan brukes til alternative utførelser. Disponible rom i tilleggetasjen tilknyttet leilighet D1 og D2 kan brukes til eksempelvis trim/yoga/vin/SPA, og arealet i tilleggetasjen som tilfaller leilighet D3 kan benyttes som vinbod, lager eller lignende.

Valget er ditt. La kreativiteten blomstre! Innred disse rommene akkurat slik du ønsker (tilvalg) eller med ekspertveiledning av Helene Hennie.



LEILIGHETENE

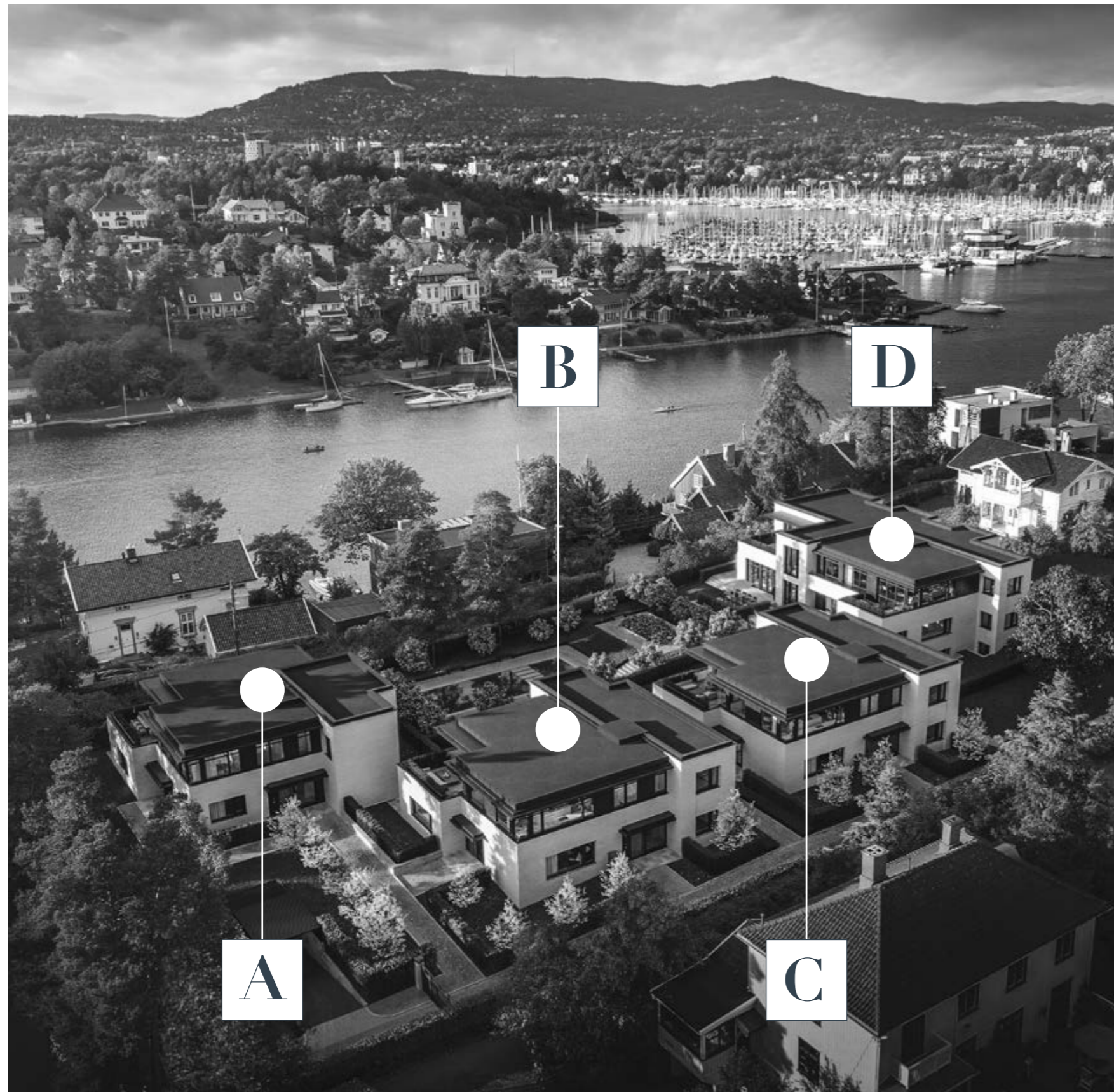
KAPITTEL

4

LEILIGHETSOVERSIKT

L Ø C H E N V E I E N

BYGDØY



LEILIGHETSOVERSIKT

Løchenveien består av fire frittstående hus med to villaleiligheter i hvert hus (tre leiligheter i hus D). Leilighetene som ligger på bakkeplan har vi kalt hageleiligheter. Disse får privat terrasse/hagedel på bakkeplan. Leilighetene som ligger i andre etasje har vi kalt toppleiligheter. Disse får private terrasser i 2. etasje. Leilighetene varierer i størrelse fra 171–324 m².

HAGELEILIGHET	TOPPLEILIGHET	HUS A
A1 BRA 242 m ² 1. etasje Side 150	A2 BRA 219 m ² 2. etasje Side 154	Leilighet A1 — 1. etasje Leilighet A2 — 2. etasje
HAGELEILIGHET	TOPPLEILIGHET	HUS B
B1 BRA 172 m ² 1. etasje Side 158	B2 BRA 178 m ² 2. etasje Side 162	Leilighet B1 — 1. etasje Leilighet B2 — 2. etasje
HAGELEILIGHET	TOPPLEILIGHET	HUS C
C1 BRA 171 m ² 1. etasje Side 166	C2 BRA 178 m ² 2. etasje Side 170	Leilighet C1 — 1. etasje Leilighet C2 — 2. etasje
HAGELEILIGHET	HAGELEILIGHET	HUS D
D1 BRA 254 m ² 1. etasje Side 174	D2 BRA 301 m ² 1. etasje Side 178	Leilighet D1 — 1. etasje Leilighet D2 — 1. etasje Leilighet D3 — 2. etasje
		
		TOPPLEILIGHET D3 BRA 324 m ² 2. etasje Side 182

HAGELEILIGHET

A1

ELEGANT HAGE- LEILIGHET EGNET FOR EN AKTIV LIVSSTIL

Leiligheten ligger sydvest på eiendommen. Den ligger tilbaketrukket fra Løchenveien med privat hage mot syd og terrasse mot vest.

Hagen får morgen-, formiddags- og kveldsol. Fellesparken med grusganger og vannspeil ligger i forlengelse av leilighetens store hage. Leiligheten har generøse oppholdsrom og får gjennomlys fra sydøst til nordvest. Leiligheten har en ekstra etasje som ligger på samme nivå som, og i umiddelbar nærhet til, leilighetens to parkeringsplasser. I denne etasjen er det garderobe, sportsbod og vaskerom, i tillegg til privat trapp opp i hovedetasjen. Den ekstra etasjen med mange praktiske fasiliteter gjør at leiligheten vil egne seg spesielt for deg med en aktiv livsstil. Samtidig er alle hovedfunksjoner, inkludert et ekstra vaskerom/lintøyrom, på hovedplanet.

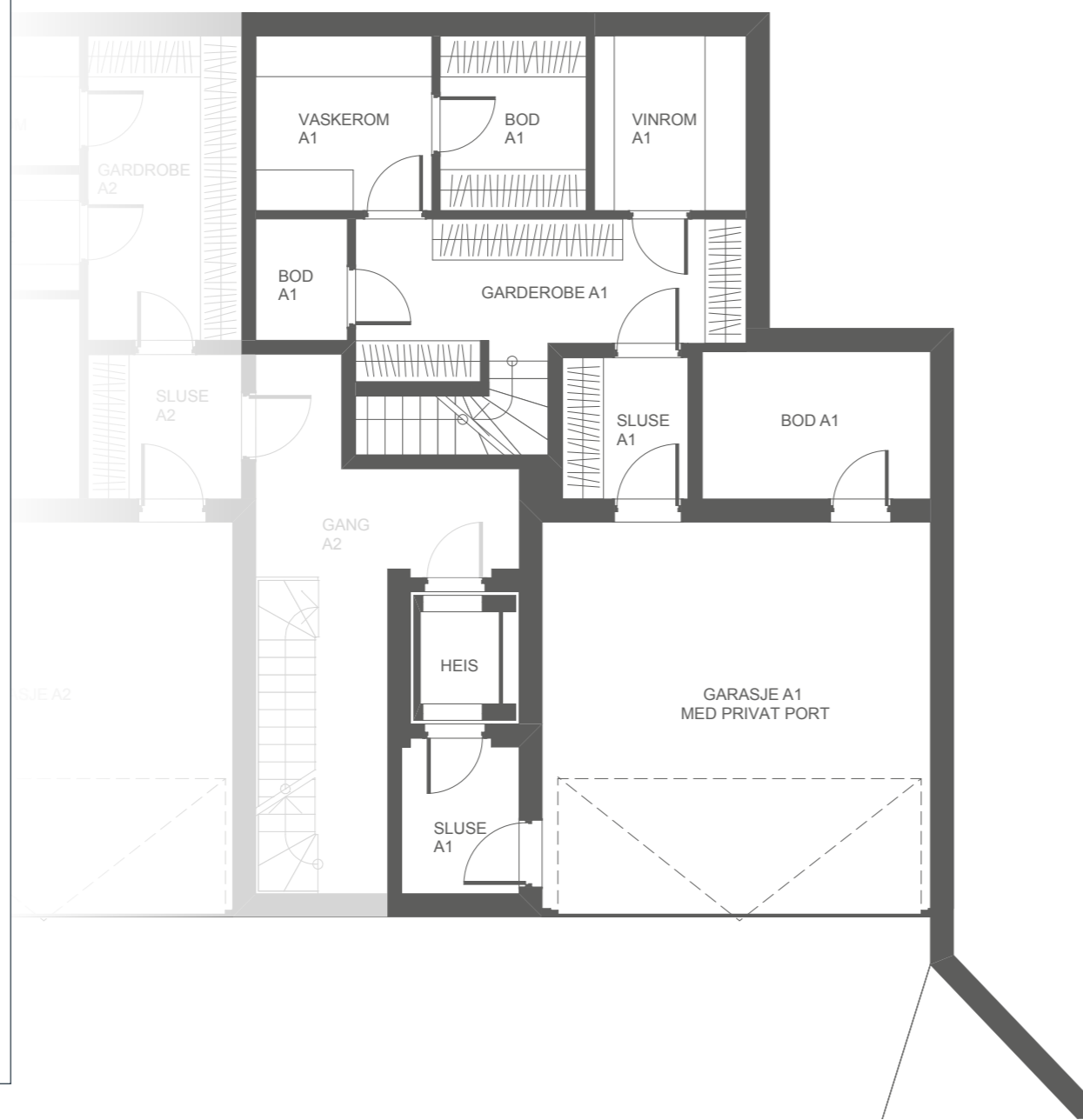
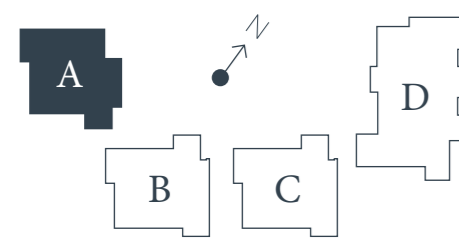


HAGELEILIGHET

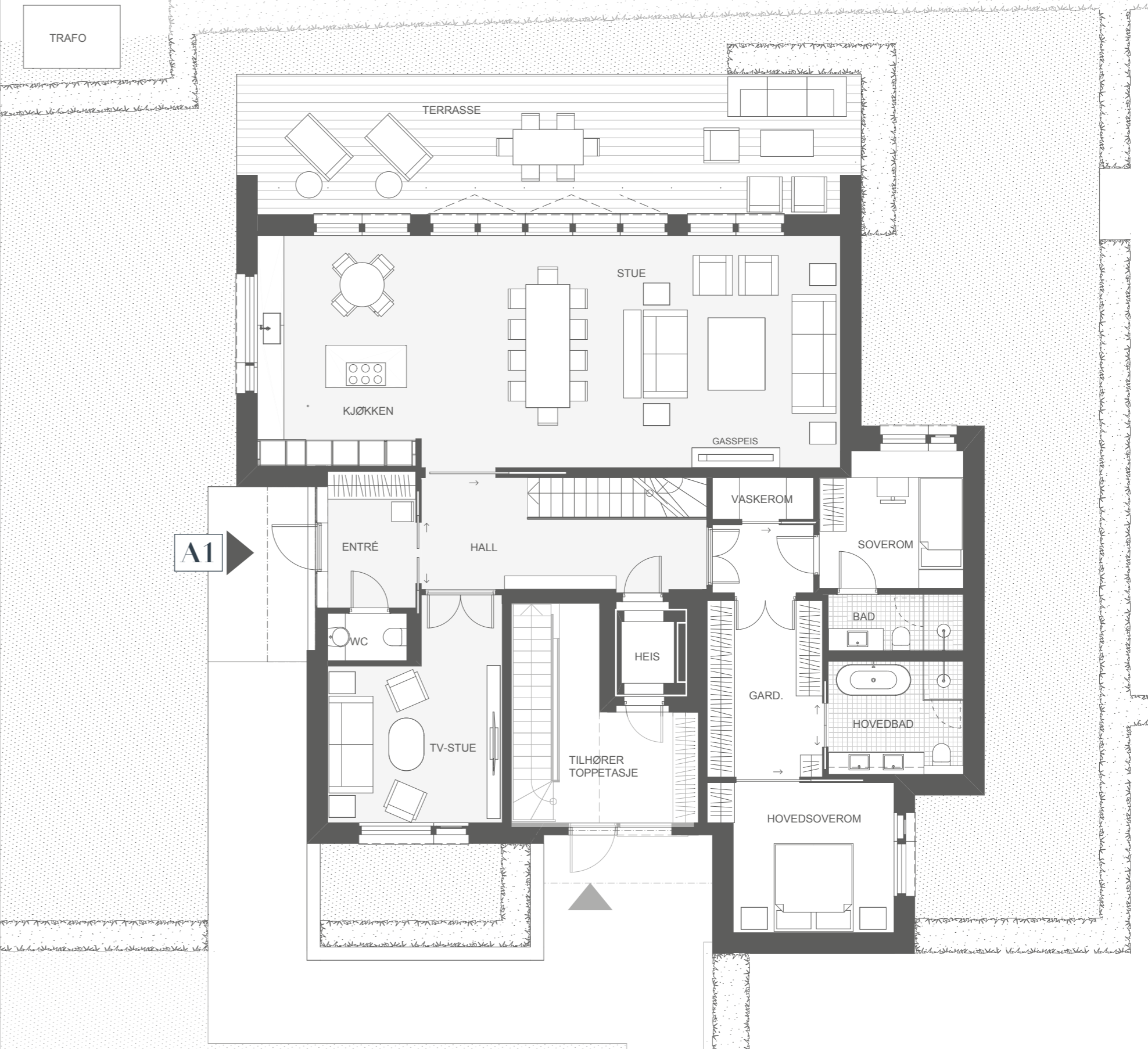
A1

Leilighet i 1. etasje og tilleggsetasje

BRA 1. etasje	171 m ²
BRA tilleggsetasje	71 m ²
Hage og terrasse	290 m ²
Parkering	2 plasser
Soverom	2 stk.
Sportsbod	8 m ²



TILLEGGSETASJE



1. ETASJE

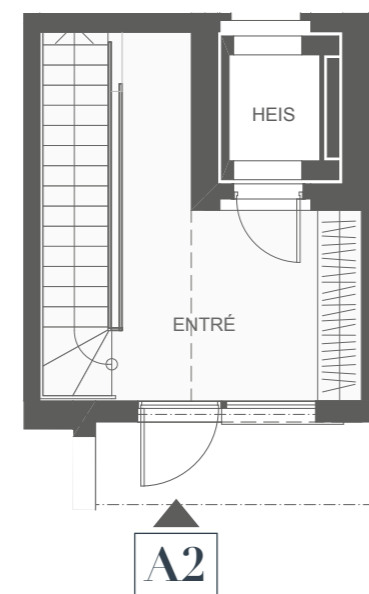
A2

ELEGANT TOPPLEILIGHET MED SOLRIK TERRASSE

Leiligheten i toppetasjen har egen inngang fra bakkeplan.
I hallen på inngangsplanet er det både privat trapp og
privat heis opp til leilighetens hovedetasje.

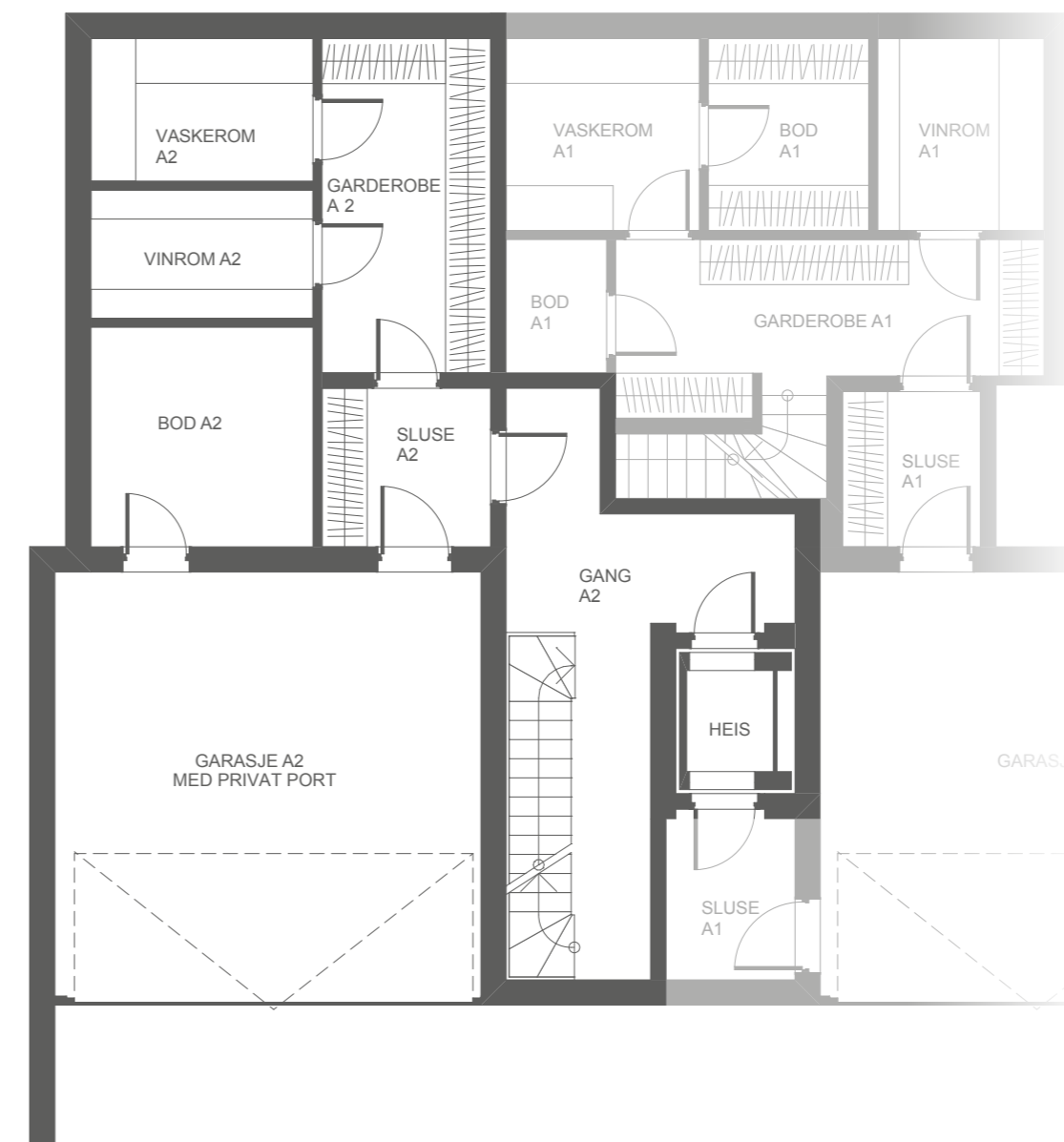
Fra trappen kommer man opp i et generøst rom med vinduer i alle fire himmelretninger. Det åpne rommet har likevel inndelinger og intimitet – her er en hyggelig spiseplass i morgensolen på kjøkkenet, og skjulte skyvedører til TV-stue slik at man kan lukke av rommet. Leiligheten får ekstra areal i kjeller, i umiddelbar nærhet til leilighetens parkeringsplass. I tilleggsetasjen er det sportsbod, vinrom og ekstra garderober og vaskerom.





2. ETASJE

1. ETASJE



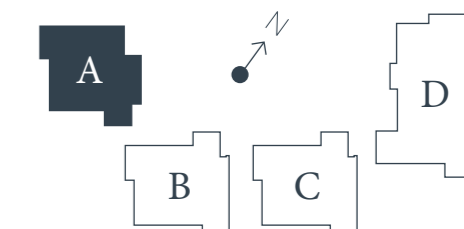
TILLEGGSETASJE

TOPPLEILIGHET

A2

Leilighet i 2. etasje og tilleggetasje

BRA 2. etasje	161 m ²
BRA 1. etasje	15 m ²
BRA tilleggetasje	43 m ²
Terrasse	30 m ²
Parkering	2 plasser
Soverom	2 stk.
Sportsbod	9 m ²



HAGELEILIGHET

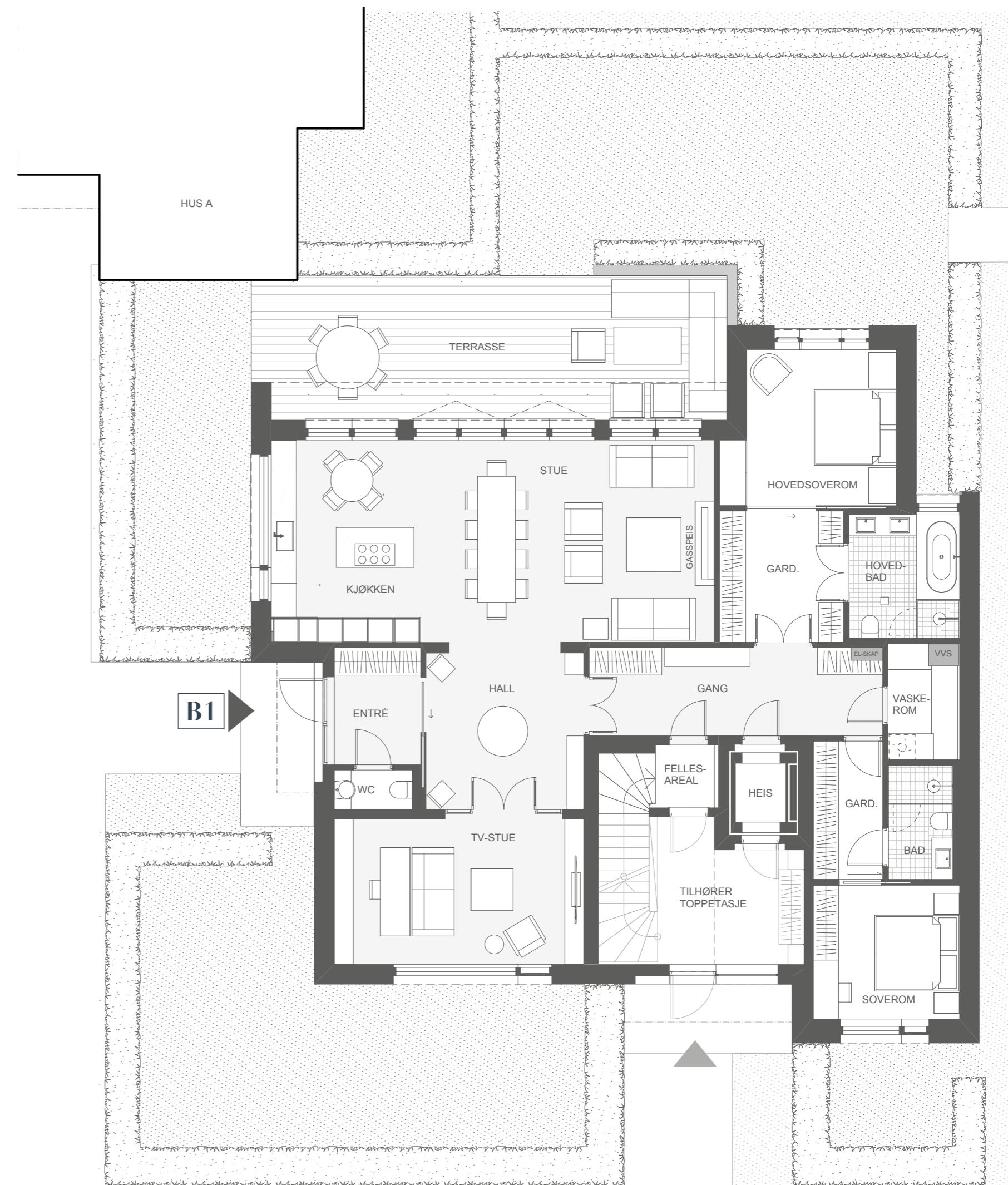
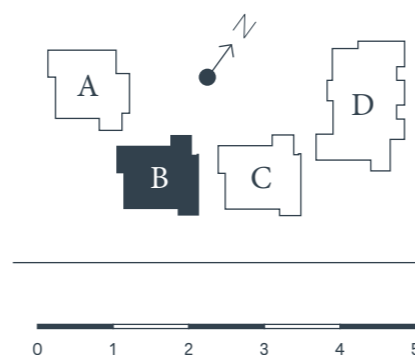
B1**ELEGANT LEILIGHET
MED LYSINNSLIPP
FRA TRE SIDER**

Leiligheten har egen inngang fra et sydvendt uterom, hage mot syd, i tillegg til en lun og skjermet markterrasse mot kveldsolen.

Sentralt i leiligheten ligger en romslig hall. Hallen er en utvidelse av stue/spisestue-rom, og har store glassdører mot TV-stuen. Oppholdsrommene gir på den måten en unik opplevelse av gjennomgående lys med utsyn fra tre sider. Leiligheten får spesielt mye lys fra syd, her er det også hyggelig utsikt mot de gamle furutrærne langs Løchenveien.

Leilighet i 1. etasje

BRA			172 m ²
Parkering	2 plasser	Soverom	2 stk.
Hage og terrasse	185 m ²	Sportsboder	11 m ²

**1. ETASJE**



B2

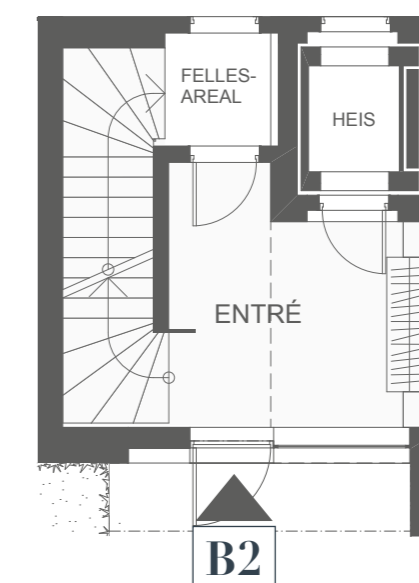
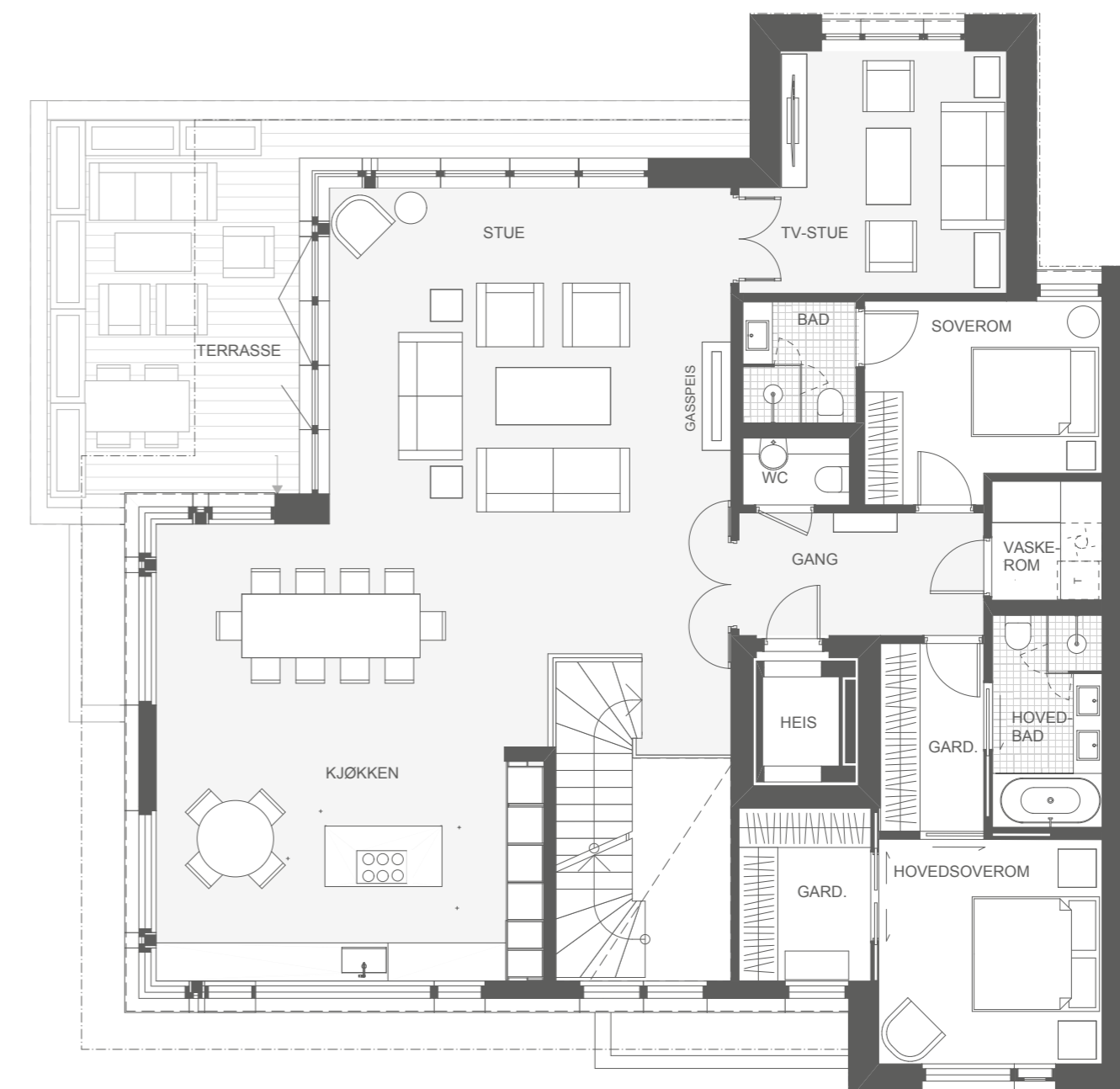
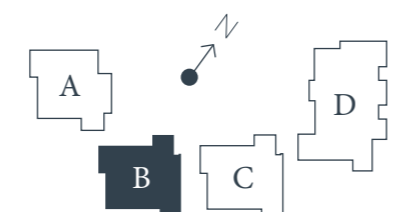
STUE OG KJØKKEN MED VINDUER I TRE HIMMELRETNINGER

Leiligheten har privat inngang, trapp og heis fra inngangsetasjen.

Fra trappen kommer man opp i leilighetens åpne oppholdsrom med vinduer i tre retninger. Oppholdsrommet med kjøkken, spisestue og stue er spesielt romslig – godt egnet for selskapelighet og besøk, men også med områder der man kan være alene eller sammen med få andre. Leiligheten har et sydvestlig aspekt, med solrik terrasse mot syd.

Leilighet i 2. etasje

BRA 2. etasje	168 m ²	BRA 1. etasje	10 m ²
Parkering	2 plasser	Soverom	2 stk.
Hage og terrasse	28 m ²	Sportsboder	10 m ²



2. ETASJE

1. ETASJE



C1

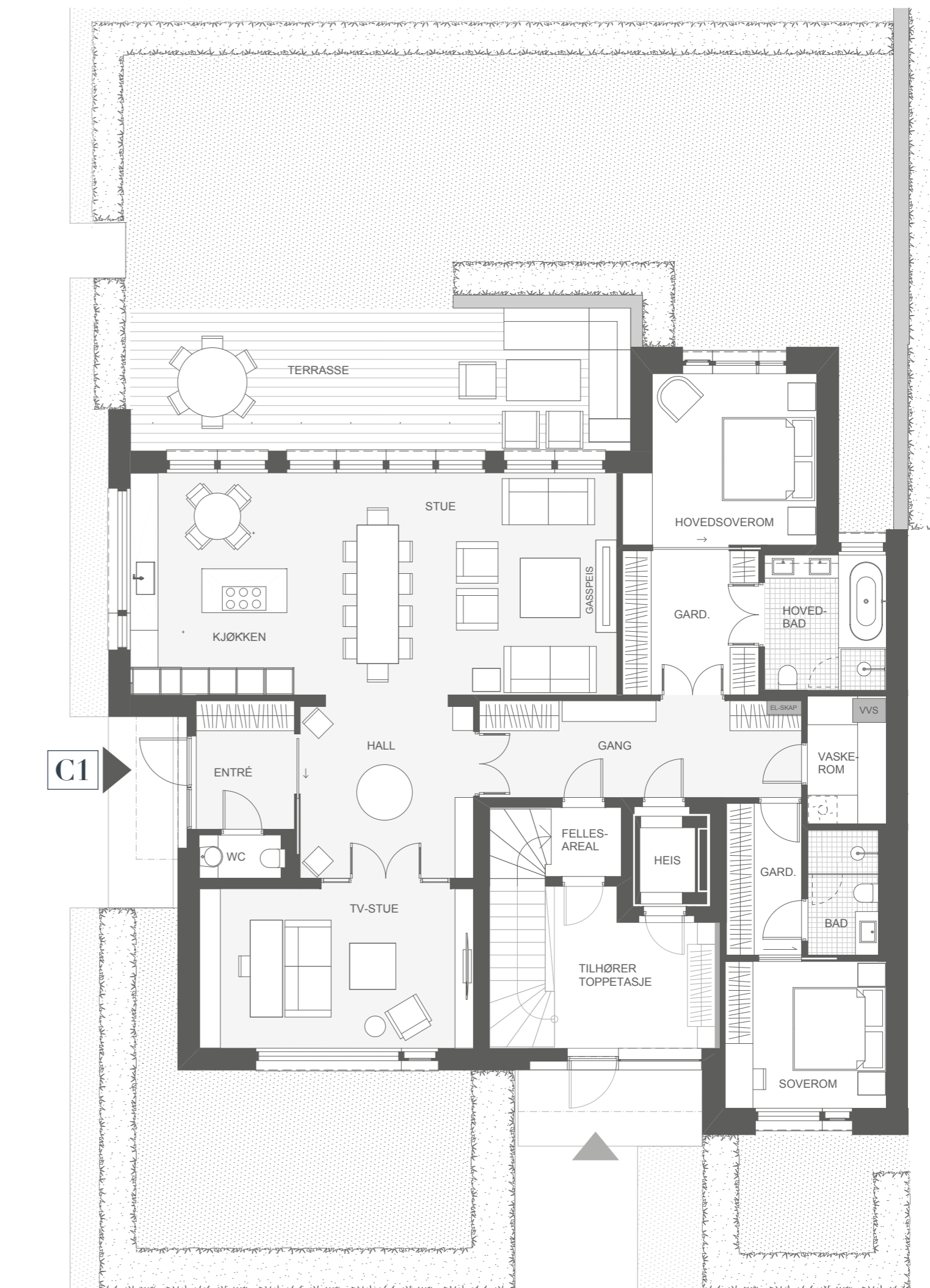
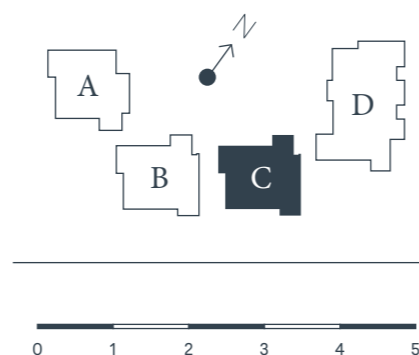
STORE OPPHOLDSROM OG FANTASTISK GJENNOMLYS

Denne leiligheten ligger tilbaketrukket og stille i hus nummer tre fra Løchenveien. Den har terrasse mot vest som er solrik og godt skjermet.

Leiligheten har oppholdsrom med stue, kjøkken og spisebord vendt mot terrassen, og oppholdsrommet åpner seg mot den romslige hallen og TV-stuen. Dette gir leiligheten ekstra store oppholdsrom og fantastisk gjennomlys fra sydøst til nordvest. Denne leiligheten har spesielt romslige soverom og omkleddingsrom – samt et hovedbad med vindu.

Leilighet i 1. etasje

BRA			172 m ²
Parkering	2 plasser	Soverom	2 stk.
Hage og terrasse	173 m ²	Sportsboder	12 m ²



1. ETASJE



C2

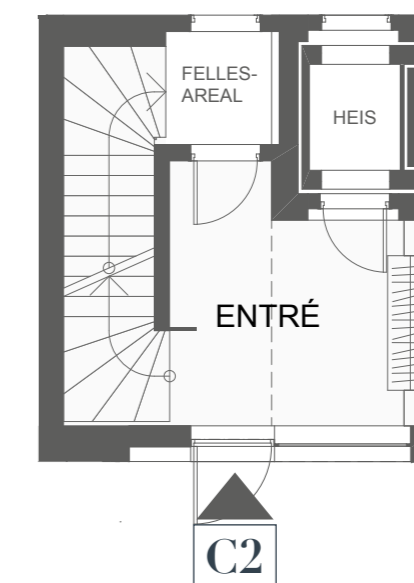
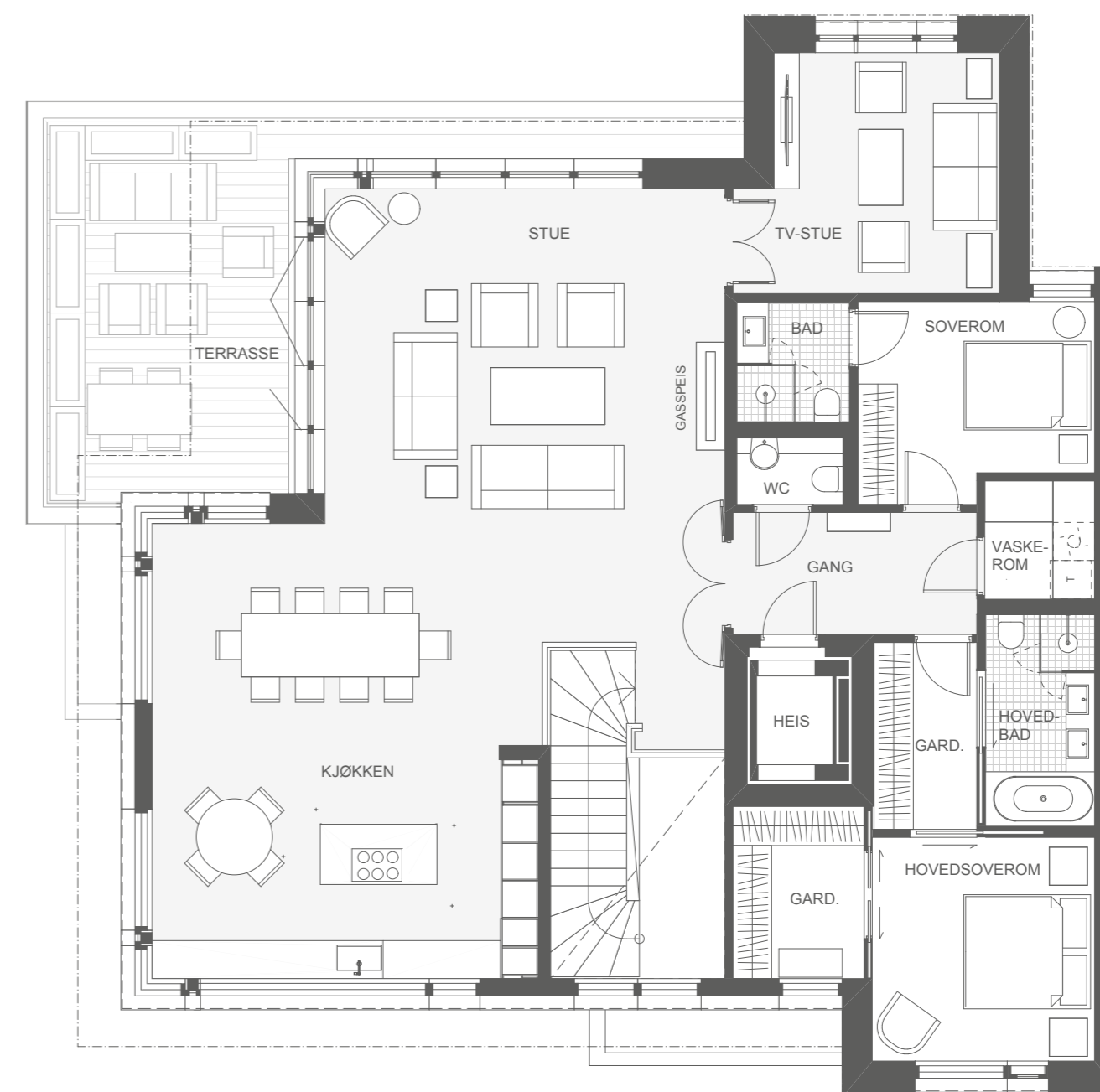
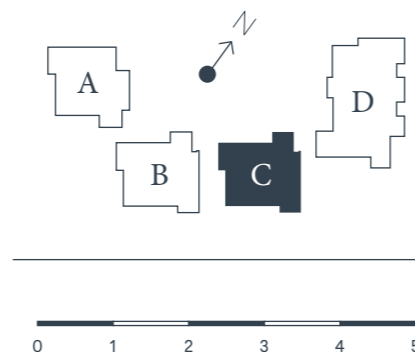
MORGEN- OG AFTENSOL MED UTSIKT TIL PARKEN OG VANN SPEILET

Leiligheten i toppetasjen har egen inngang fra bakkeplan.

I hallen på inngangsplanet er det både privat trapp og privat heis opp til leilighetens hovedetasje. Løsningen gir et stort åpent oppholdsrom med gjennomlys og vinduer i tre himmelretninger. Terrassen ligger utenfor stuen med foldedører slik at skillet mellom ute og inne kan viskes vekk. Terrassen er godt skjermet, og med utsyn over boligparken og vannspeilet.

Leilighet i 2. etasje

BRA 2. etasje	168 m ²	BRA 1. etasje	10 m ²
Parkering	2 plasser	Soverom	2 stk.
Hage og terrasse	28 m ²	Sportsboder	14 m ²





D1

LEILIGHET OVER TO PLAN MED MORGEN- OG KVELDSSOL

Leiligheten ligger i hus D. Dette huset ligger på et høydedrag nord på eiendommen, og vender mot syd med utsikt til parkrommet med vannspeilet.

Store vinduer i leilighetens oppholdsrom mot sydøst og nordvest slipper inn den tidligste morgensolen – og den seneste kveldssolen. Fra kjøkkenvinduet har man utsyn mot sydøst over egen hage samt til en felles hage med et vakkert gammelt pæretre. Det unike med denne leiligheten er at den har en ekstra etasje. Etasjen får vinduer mot sydøst og har et romslig oppholdsrom med godt utsyn og mye sollys.





1. ETASJE



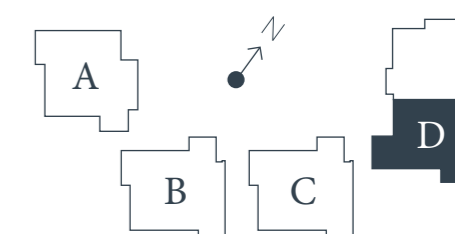
TILLEGGSETASJE

HAGELEILIGHET

D1

Leilighet i 1. etasje og tilleggetasje

BRA 1. etasje	133 m ²
BRA tilleggetasje	121 m ²
Hage og terrasse	128 m ²
Parkering	2 plasser
Soverom	3 stk.
Sportsbod	6 m ²



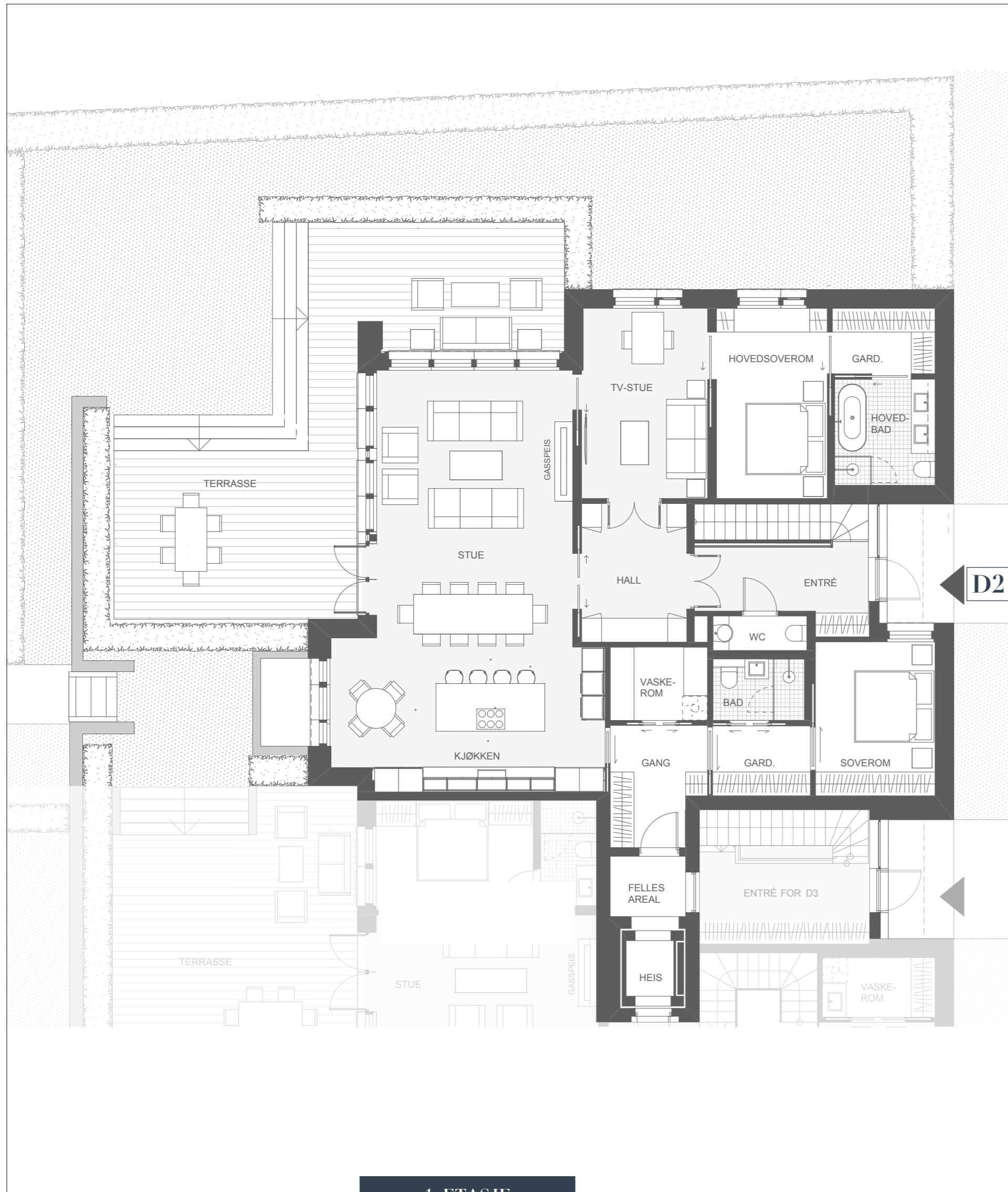
D2

LEILIGHET OVER TO PLAN MED FANTASTISK UTSYN MOT SYD

Leiligheten ligger på kolledraget nord på eiendommen, med fantastisk utsyn over parken med vannspeilet.

Terrassen og hagen vender mot sydvest og nordvest, og vil bade i sol. Leiligheten har privat trapp opp fra parkeringskjelleren og tilgang til heis via fellesareal. Inngangen fra heisen ligger nær kjøkkenet, i tilknytning til et grovkjøkken/vaskerom. Leiligheten har en ekstra etasje med tilleggsfunksjoner; bod, garderobe og vaskerom samt mulighet for hjemmekino, treningsrom, vinrom, spa eller lignende.





1. ETASJE



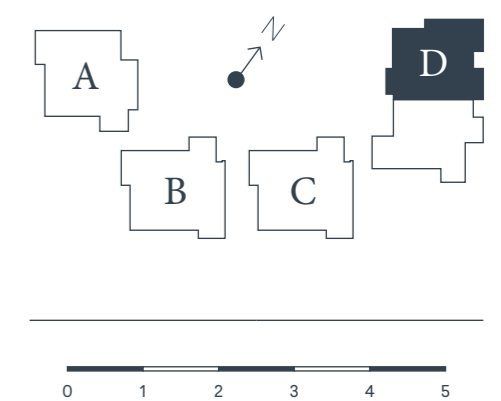
TILLEGGSETASJE

HAGELEILIGHET

D2

Leilighet i 1. etasje og tilleggetasje

BRA 1. etasje	162 m ²
BRA tilleggetasje	139 m ²
Hage og terrasse	171 m ²
Parkering	2 plasser
Soverom	2 stk.
Sportsbod	14 m ²



D3

STOR SYDVENDT LEILIGHET MED SOL FRA MORGEN TIL KVELD

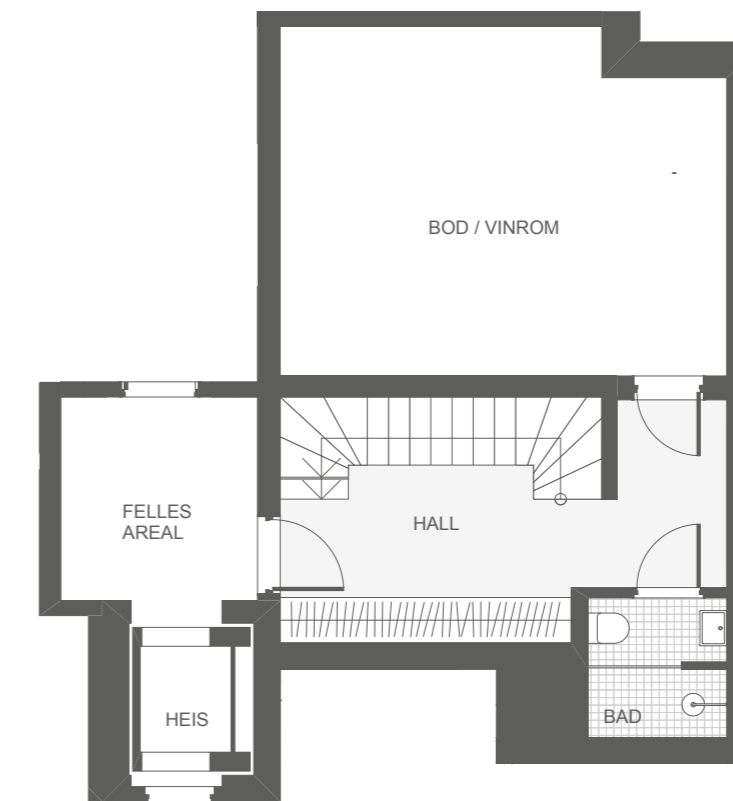
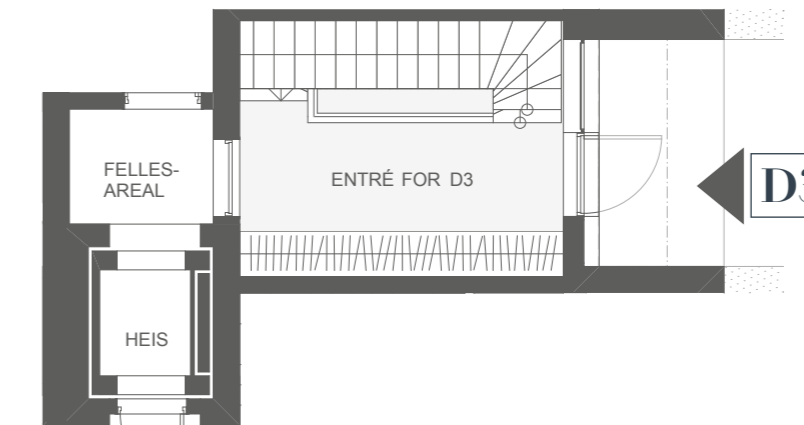
Toppleiligheten i hus D er prosjektets klart største leilighet. I tillegg ligger den høyt og usjenert nord på eiendommen med vidt utsyn over parken og vannspeilet.

Med leilighetens to terrasser er man sikret sol hele dagen, og foldedørene gir mulighet for å åpne helt opp og viske vekk skillet mellom ute og inne. Toppleiligheten har privat heis og trapp. Inngangen fra heisen ligger nær kjøkkenet, i tilknytning til servicearealer. Leiligheten har tre romslige soverom med bad, et av soverommene ligger i tilknytning til serviceinngangen. Et slikt soverom kan benyttes av en eventuell hjelp. Det er ekstra arealer i kjeller med garderobe og mulighet for vinrom eller lignende. Selv om leiligheten er romslig og med store rom, er det intime soner og hyggelige steder der man sitter lunt også om man er alene. En liten stue med spiseplass innenfor kjøkkenet er en hyggelig plass for frokost i morgensolen.





2. ETASJE



1. ETASJE

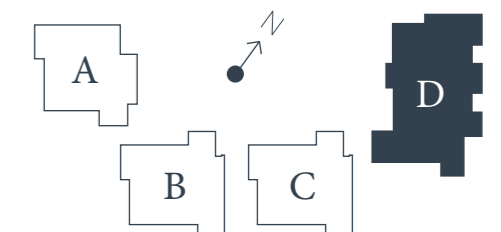
TILLEGGSETASJE

TOPPLEILIGHET

D3

Leilighet i 2. etasje, 1. etasje og tilleggsetasje

BRA 2. etasje	263 m ²
BRA 1. etasje	13 m ²
BRA tilleggsetasje	48 m ²
Terrasser	55 m ²
Parkering	2 plasser
Soverom	3 stk.
Sportsboder	15 m ²



VIKTIGE
OPPLYSNINGER
DEL I

KAPITTEL

5

Leveransebeskrivelse

Løchenveien 14

Dette boligprosjektet prosjekteres og oppføres i henhold til Teknisk Forskrift fra 2017 (TEK17). Ellers bygges prosjektet i henhold til mottatt rammetillatelse fra Plan- og Bygningsetaten Oslo kommune. Leilighetene vil bli opprettet og solgt som selveierleiligheter.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets leveranse. Det kan forekomme avvik mellom illustrasjoner, plantegninger og teknisk beskrivelse og i slike tilfeller er det alltid teknisk beskrivelse som er gjeldende. Bilder i prospektet er ment som illustrasjoner så her kan avvik forekomme hva gjelder detaljer da entreprenør ikke har startet sin detaljprosjektering.

Konstruksjon

Byggene oppføres med bærekonstruksjoner i betong og stål. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger som forblendes utvendig med lys tegl i langformat. Se mer informasjon under punktet om utvendige kvaliteter.

Innvendige kvaliteter i leilighetene

Fellestrapper

Innvendige fellestrapper utføres i betong eller

tre og leveres med granittflis (60x60 cm) eller eiketrinn. Rekkverk er i glass eller som tette vegger. Glassrekkverk leveres med håndløper i tre. Der det er tette vegger leveres det tilsvarende håndløpere, alternativt sortlakkerte håndløpere i stål.

Internttrapp

Internttrapper utføres i tre og leveres med trinn av samme utseende som parkettgulv. Rekkverk er i glass der det ikke er tette vegger. Glassrekkverk leveres med håndløper i tre. Der det er tette vegger leveres det tilsvarende håndløpere, alternativt sortlakkerte håndløpere i stål.

Det vil bli etablert en innfelt fuktabsorberende matre på innvendig side av inngangspartiene i fellesarealene.

Vegger

Samtlige vegger leveres som sparklet og malt gips, med bakenforliggende trefiberplater som sikrer godt feste for oppheng av kunst.

Himling

Himlingen i leilighetene leveres som sparklet og malt gips, overgang mellom vegg og himling leveres listefritt og fuges.

Gulv

Innendig parkett leveres som type Chapel fra leverandør Skovin i Bygdøy Allé. Her er det flere valgmuligheter og parkett velges i samråd med interiørarkitekt Christians & Hennie. Dette er en oljet 1- stavs eikeparkett. Her er det valgt to ulike fargealternativer som presenteres hos interiørarkitekt, men kjøper kan velge andre typer som tilvalg dersom ønskelig.

Flis

Badene leveres med 3 alternative fliser. Det er en eksklusiv keramisk flis (60x60 cm) på gulv med matt utførelse og blank utførelse på vegg (60x120 cm). Det kan velges kun én type flis per bad i henhold til standardleveranse. Noen bad har innflist badekar og noen har frittstående (se plantegninger). Interiørarkitekt vil legge de ulike valgene frem for kjøper.

På vaskerom tilbys det også 3 alternative fliser (60x60 cm) på gulv. På vaskerom leveres det også sokkelflis av samme type.

Listverk

En delikat detalj i dette prosjektet er valget med

dobbel fotlist i glattkant, hvitmalt og gerikter i glattkant. Gulvlisten vil bli malt med innfelt el-stikk. Se illustrasjoner i prospekt for bilde av denne utførelsen.

Det vil være listefritt rundt vinduer og balkongdører, og gips inn i smyg.

Heis

Heis etableres fra p-kjeller med direkte adkomst til de fleste leiligheter. Uønsket tilkomst til leilighetene ved bruk av heisene elimineres ved montering av en ekstra dør på leilighetssiden av heisdørene. Døren styres kun av beboer. Heis leveres fra KONE eller tilsvarende leverandør.

Lydisolering

Det er tatt høyde for gode lydskillende konstruksjoner mellom boenhetene og planløsningene er lagt opp slik at det vil være et minimum av lyd mellom leilighetene. Lydklasse C er gjeldende for dekker og leilighetsskiller, men det tilstrebes å komme nærme lydklasse B.

Innvendige dører

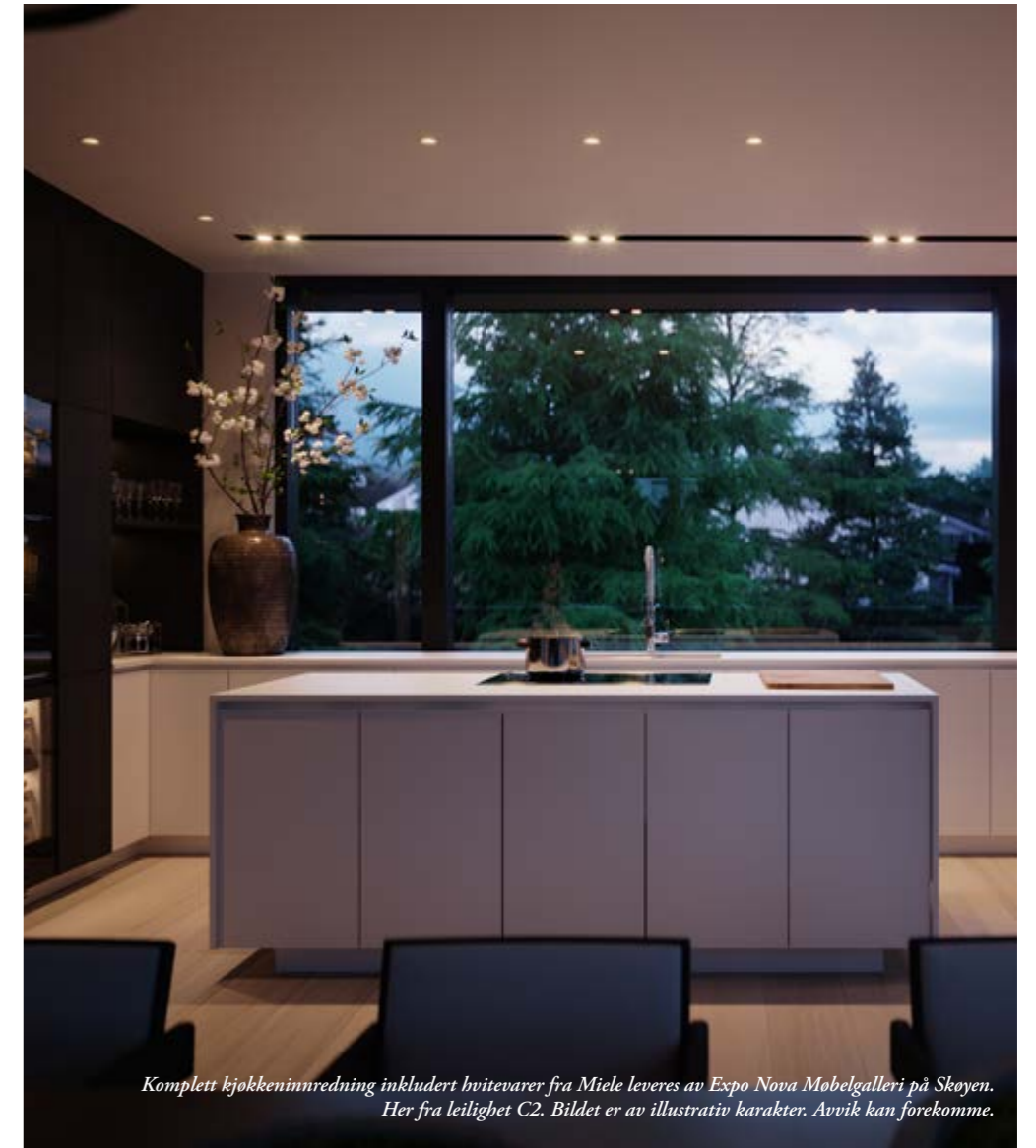
Innvendige dører leveres som eikedører i beiset eik eller malt eik (én farge per leilighet). Se plantegning per leilighet for hvor det leveres skyvedører/slagdører eller glassdører. Enkelte doble glassdører utføres i brennlakkert sort jern med sorte håndtak slik det er vist på illustrasjoner i prospektet. Dørvidere forøring leveres med overflate i krom. Det leveres generelt en høy standard på innvendige dører med eksklusiv utførelse. Her har kjøper mulighet for tilvalg tilpasset sine ønsker.

Gass og gasspeis

Det installeres en felles gasstank i felles hageanlegg med gasstilførsel til 1 stk åpen gasspeis per leilighet. Denne vil bli levert i moderne utførelse med åpning på tre sider. Det leveres også fjernkontroll for styring av peisen. Hver kjøper vil få sin egen måler for forbuk av gass og leverandør vil bli varslet når det nærmer seg påfylling. Se bilder i prospekt for illustrasjoner av utseende og utførelse. Som tilvalg kan det leveres gasspeis på andre steder i leiligheten. Utslipp fra gasspeisene skjer trolig over tak. Der plasseres også viften. Dersom det er ønskelig med gassuttak på terrasser er dette fullt mulig gjennom tilvalg.

Kjøkkeninnredning

Komplett kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer fra Miele leveres av Expo Nova Møbelgalleri på Skøyen. Bora steketopp induksjon og benkeventilator. Led-lys leveres i øvre skuffer og under overskap. Modellen Alea fra Poliform er godt kjent for sitt tidløse design.



Komplett kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer fra Miele leveres av Expo Nova Møbelgalleri på Skøyen. Her fra leilighet C2. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

Les mer om dette i kapittelet om kjøkken. Expo Nova vil kalle inn hver enkelt kjøper til et skreddersydd kundemøte for å gjennomgå deres ønsker/tilvalg for kjøkken. Plantegningene illustrerer hvor det følger med kjøkken per leilighet.

Garderobe

Garderobes leveres fra Expo Nova Møbelgalleri på Skøyen. Poliform leverer også den solide garderobeinnredningen. Overflater, fargemuligheter, håndtak og gode mekaniske løsninger gjør at du får garderobes løsninger. Les mer om dette i kapittelet om garderobe. Expo Nova vil kalle inn hver enkelt kjøper til et skreddersydd kundemøte for å gjennomgå deres ønsker/tilvalg for garderobe. Separate kontraktstegninger illustrerer hvor det følger med garderobe. Alle garderobes tilpasses med foringer til tak/vegg.

Innredning badrom/WC/vaskerom

Baderoms møbler til hovedbad, gjestebad, WC og vaskerom er designet av Christians & Hennie og leveres av møbelsnekker. Her kan man velge mellom 3 ulike fargevalg, og det blir levert type corian på alle benkeplater (3 cm). Baksplash under speil og

speilskap over servantinnredning medfølger på hovedbad. Det leveres speilskap/hyller over vegghengt toalett der det er plass på hovedbad. Nisjer på enkelte bad. Her vil det komme en egen invitasjon fra møbelsnekker dersom man ønsker spesielle justeringer av allerede valgt innredning. Se mer informasjon under sanitær.

Se baderoms møblene illustrert i prospekt i kapittelet om badrom. Det er satt av plass til vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom, men selve hvitevarene leveres ikke. De leilighetene som har en tilleggsetasje med et ekstra vaskerom leveres det innredning fra KVIK eller lignende (gjelder A1, A2, D1 og D2). Se romskjema for flere detaljer om bad.

Takhøyde

Generelt tilstrebes en innvendig takhøyde på ca. 2,6 m i leiligheter i 1. etasje. I leiligheter i 2. etasje tilstrebes en innvendig takhøyde på ca. 2,8 m. Det presiseres at i underordnede rom som bad, bod og entré/gang og korridorer vil himlingen være lavere (antatt ca. 2,4 m) pga. tekniske foringer. Dette gjelder alle leiligheter. Utbygger tar forbehold om takhøyde til detaljprosjekteringen er gjennomført av entreprenør.

Brannalarmanlegg/røykdetektorer

Alle leilighetene fullsprinkles. I himlinger innfelles det sprinkler av type «pop-down» med hvit dekkplate. Det gjøres kjøper oppmerksom på at sprinklerrørene støpes inn i betongdekkene- dette kan vanskeliggjøre eventuelle flyttinger av vegger hvis det ikke varsles tidlig nok og kan begrense plassering av stikk/lys og tilsvarende.

Det leveres røykdetektorer ihht krav med automatisk overføring til valgt vaktsselskap.

Utvendige kvaliteter**Teglsteinsfasade**

Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger som forblendes utvendig med lys tegl i langformat av merket Randers Tegl (RT 154). Dette er en eksklusiv teglstein som gir byggene det arkitektoniske uttrykket vi ønsker oss. Sokkel under tegl blir pusset, og det er nøye valgt beslag under vinduene i grå/sort utførelse for å komplettere det arkitektoniske uttrykket fra arkitekt.

Utvendig beslag og sedumtak

Alt av beslag utvendig leveres i aluminium med farge mørke grå/sort, lik vindusprofiler og utvendige dører. Sedumtak er planlagt levert på tak over 2. et. i type sedummatte Bergknapp, Sedummix.

Solavskjerming

Zip-screens leveres på enkelte fasader hvor det er et spesielt behov i henhold til leverandørens anbefalinger. På resterende vinduer kan dette leveres som tilvalg hvis ønskelig.

Terrasser/balkonger

Terrasser på bakkeplan leveres med granittsten (60x60 cm) og terrasser i 2. et. leveres med tilsvarende sten som på bakkeplan. Det etableres også rist for å ta opp overflatevann. Himlingen over terrasser i 1. et. er plater som pusses i samme farge som teglfugen. Himlingen over terrasser i 2. et. leveres med plater av type aluplater eller tilsvarende med smal fuge og skruer i samme farge som plate.

Topp/innside av balkonger i 2. et. leveres med beslag. Det følger med utvendig vannutak, 1 stk. per leilighet (kaldt vann), og utvendig dobbel el-stikk leveres på alle terrasser. Rekkverk på terrasser utføres med sorte, brennlakkerte, horisontale, tynne stålprofiler. Det presiseres at terrasser/balkonger er å anse som utvendig areal og noe vannansamling kan forekomme.

Vinduer

Vinduer, balkongdører og inngangsdører på bakkeplan leveres av type Schuco eller lignende i glass og aluminium.

Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdøren er en solid, mørkebeiset eikedør. Glass sidefelt med eikeramme og spileverk i eik foran glasset.

Plantekasser for privatisering

Det vil bli levert løse plantekasser i fiberbetong, høyde 0,75 m til terrassene i 2. etasje. Disse leveres i mørk farge som beslagene. Ideen med plantekassene er både estetisk, men også for å skjerme innsyn/nedsyn til naboer i underetasjen.

Parkeringskjeller/boder**Parkeringskjeller**

Foran private parkeringsplasser (2 stk. per leilighet) leveres det egen privat port i tillegg til garasjeanleggets fellesport. Det leveres grå epoxy-belegg på alle gulv. Gulv innenfor porten til de private p-plassene leveres i en annen farge enn øvrig gulv. Private garasjeporter leveres med to fjernstyringer per leilighet.

Garasjegyul etableres med fall og med nedfelte renner som tar seg av vannoppsamling. Himling sprøytemales i farge sort, tekniske installasjoner sprøytemales etter montering, det legges sorte plater under kabelbroer.

Sluser leveres med granittfliser (60x60 cm) med innfelt dørmatte/rist.

Trapper i betong/stål leveres med granittfliser (60x60 cm) i inntrinn. Øvrige trapper får eiketripp i samme utseende som parketgulv.

Det leveres glassdører fra Schuco eller lignende i sluser under hus B, C og D. Øvrige dører fra garasjeareal leveres som ståldører i farge mørke grå.

Alle vegger i garasjekjeller består av betong eller Leca. Leca blir pusset og malt, og råbetong påføres transparent maling.



Terrasser på bakkeplan og 2. et. leveres med granittsten. Her fra leilighet D1. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

Hele parkeringskjelleren fullsprinkles og det vil bli installert avtrekksvifter med co føler. Det vil også installeres lader for el-bil (1 stk per leilighet) og en dobbel el-stikk per p-plass.

Det legges varmekabler i nedkjøringsrampen til p-kjeller.

Boder

Alle leiligheter får ekstra lagringsplass i boder i nær tilknytning til sine private parkeringsplasser i p-kjeller. Leilighetene i Hus A (A1 og A2) og Hus D (D1, D2 og D3) får i tillegg ekstra areal til oppbevaring i sin tilleggetasje.

Se plantegninger for mer informasjon om dette. Bodareal i kjeller har epoxy-belegg på gulv. Veggene blir pusset Leca som blir sparklet og malt.

VVS (ventilasjon/varme/sanitær)**Ventilasjonsanlegg**

Det leveres separate ventilasjonsanlegg pr. boenhet som styres uavhengig av andre enheter, med inntak/avkast på vegg eller tak. Plasseringen av ventilasjonsaggregatene er ikke prosjektert ferdig, men disse vil mest trolig bli plassert og skjult i et garderobeskap.

Varme og kjøling

Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom i leilighetene (utenom elektrisk oppvarming i gulv på bad), og det er planlagt å benytte jordvarme som oppvarmingskilde. Det leveres fancoil/varmepumpe i hovedsoverom for kjøling. Det tilstrebes å dempe støyen fra viftene, men det kan forekomme noe støy. I tilfelle anbefales det å kjøle rommene ned før bruk.

Sanitær

Vasker, badekar og toalett er valgt av interiørarkitekt Christians & Hennie og leveres underlimt i hvitt porselen fra Duravit. Flaminia porselen på WC. Det leveres Adano stålvaske på vaskerom. Toalettet leveres med trykk-knapp i krom og «soft-close» toalettsete.

Slukrenne i dusj blir levert fra Unidrain. Armaturer i krom fra Dornbracht i serien Tara Classic, veggmontert badekararmatur med hånd-dusj i samme serie. Utenpåliggende armaturer og servanter/badekar blir underlimt. Noen bad har innflist badekar og noen har frittstående (se plantegninger).

Kjøkkenbatteri blir levert fra Dornbracht med pull-out. Vask fra Blanco.

Elektro**Belysningsplan**

Lysdesigner fra Expo Nova Skøyen har utviklet belysningsløsninger for både eksteriør og interiør i prosjektet. Som eksteriørbelysning er det brukt armaturer som gjenspeiler byggenes formspråk, slik at disse blir en naturlig del av uteområdet og ikke føles som fremmedobjekter. Armaturene blir produsert av en leverandør som er kjent for meget god kvalitet og tidløs design. Tidløs design har også vært en viktig faktor for interiørbelysning. Den integrerte belysningen er utelukkende valgt fra Kreon. Disse produktene fra Kreon i sine enkleste former, resulterer ikke i nøkternt minimalisme, men i arkitektoniske objekter som kommuniserer med rommet, uavhengig av stil. Dette kombinert med grundig planlegging fra Expo Novas lysdesigner, representerer den sanne meningen av arkitektonisk lyssetting.

TV- og datauttak

Det vil bli levert TV-uttak og datauttak i stuer, kjøkken og soverom. TV- og internettleverandør er Get.

Det kan som tilvalg bestilles uttak med USB for lading av mobil/elektronikk der det er ønskelig.

Porttelefon/calling-anlegg

Det leveres porttelefon med fargeskjerm for å åpne hovedport ved inngangen til eiendommen. I tillegg installeres det callinganlegg/ringeknapp ved port og ved de private inngangspartiene på bakkeplan som gjør at du kan se hvem som slippes inn på eiendommen. Det vil også etableres callinganlegg ved inngangsdørene fra garasjeanlegget opp til hver leilighet.

Smarthus

Det leveres smarthus- løsning som styrer lys, varme og solavskjerming. Anlegget kan utvides enten før innflytting eller i etterkant og kjøper har store valgmuligheter.

Brytere og stikkontakter

Dette leveres som Elko pluss i farge hvit. Eventuelle andre farger kan leveres som tilvalg.

El-bil lader

Det leveres 1 stk ladestasjon 32A inkl. egne kurser fra skap i leilighet (type er ikke valgt og avhenger av kapasitet på inntak).

Sikkerhet

Eiendommen gjerdes inn og har en fjernstyrt port man må igjennom for å komme inn på området. Se punkt porttelefon/callinganlegg for mer informasjon. Dersom kjøpere ønsker et skreddersydd alarmsystem

for egen leilighet, kan dette bestilles som tilvalg fra en anerkjent leverandør.

Parkplan

Utomhusarealene vil bli opparbeidet i henhold til vedlagte parkplan utarbeidet av landskapsarkitekt Dronninga Landskap. Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer med tanke på utforming og materialvalg da detaljprosjektering ikke er gjennomført.

Et parkkvarter på bygdey

7 maleriske furuer og 1 stort pæretre er bevart og danner karakter på eiendommen. Sjeldne og ekstra vakre prydrær og -busker plantes for å skape en parkfølelse i denne private boligparken. Klipte, høye hekker skaper en grønn og stram ramme rundt hele kvartalet, mens lavere hekker skaper ramme rundt de interne hagene.

En hvitblomstrende hage

Hvitblomstrende småtrær, solitære busker, stauder og løk gjør parken om til en hage i nyanser i grønt og hvitt. Vi ser for oss magnolia i april, pæretre i mai, hvit blåregn i juni, blomsterkornell i juli, sommersyrin i august og syrinhortensia i september lyser opp mot eføy og hekker.

De enkelte leiligheter på bakkeplan får disponere terrasser og plenflater som avskjermes med vegetasjon og/eller murer.

Tilvalg og muligheter

Dersom kjøpere ønsker å endre innhold i leveransen av sin leilighet er det mulighet til å gjøre individuelle tilpasninger. Valgt entreprenør vil invitere hver enkelt kjøper til et kundemøte hvor de gjennomgår leveransen i god tid før eventuelle frister. Eventuelle tilleggsbestillinger i tilvalgsprosessen faktureres direkte fra entreprenør og innbetaling vil skje til entreprenør. Kjøpere vil kunne kreve endringsbestillinger etter Bustadoppføringslovas regler.

Generelle forhold

- Bildene vist i prospektet er kun ment som illustrasjoner og avvik kan forekomme.
- Enkelte nedføringer og kasser/sjakter må påregnes.
- Selger tar et generelt forbehold om at det kan forekomme søyler som ikke er angitt på plantegninger, men det tilstrebes å unngå dette.
- Endelig etasjehøyde blir satt når prosjekteringen er ferdigstilt, så det kan forekomme avvik fra oppgitt høyde i prospektet.
- Selger tar forbehold om endring av produkter spesifisert i prospekt. Disse må eventuelt ha samme kvalitet og utseende som produktene spesifisert i prospektet.

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK			ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Stue(r)	Oljet 1-stavs eikeparkett fra Skovin av typen Chapel (21 x 220 mm). Rustikk A sortering. 3 x fargealternativer som velges ut hos interiørarkitekt. Andre farger og fiskeben kan velges som tilvalg.	Helsparklet og mattmalte gipsvegger med bakomliggende trefiberplater for god innfesting av kunst/malerier etc. Malt sokkellist med innfelt el-stikk.	Helsparklet og malt gipshimling. Overgang tak/vegg fuges.			Uttak til TV/internett. Stikk-kontakter leveres i henhold til forskrift og utarbeidet lysplan fra lysdesigner. Høytalere i himling er tilvalg. El-styring til solavskjerming der det er lagt opp til dette.	Vannbåren varme i gulv med termostat.	Tilluft.	Åpen gasspeis i hovedstue. Dører i eik eller jern. 2 fargevalg for eikedører velges ut hos interiørarkitekt. Tre farge- alternativer på dørvidere. Foldedører der det er spesifisert på plantegning. Markiser og innfelte gardinskiner er tilvalg.
Kjøkken	Oljet 1-stavs eikeparkett fra Skovin av typen Chapel (21 x 220 mm). Rustikk A sortering. 3 x fargealternativer som velges ut hos interiørarkitekt. Andre farger og fiskeben kan velges som tilvalg.	Helsparklet og mattmalte gipsvegger med bakomliggende trefiberplater for god innfesting av kunst/malerier etc. Malt sokkellist med innfelt el-stikk.	Helsparklet og malt gipshimling. Overgang tak/vegg fuges.			Hvitevarer fra Miele og Bora. 1 kjøll og 1 kjølfrys. 2 stekeovner, 1 oppvaskmaskin. Vinskap i utvalgte leiligheter. Bora steketopp induksjon og benkeventilator. Ledlys i øvre skuffer og under overskap.	Kjøkkenbatteri fra Dornbracht med pull-out. Underlimt stålvaske fra Blanco.	Bora benkeventilator integrert i koketopp. Avtrekk.	Kjøkken type Alea fra Expo Nova. Benkeplate av type corian, eller naturstein som tilvalg.
Baderom (hovedbad/gjestebad)	Eksklusiv keramisk flis. Matt overflate (60x60 cm) i 3 ulike flisalternativer. Velges ut hos interiørarkitekt.	Eksklusiv keramisk flis. Blank overflate (60*120) i 3 ulike flisalternativer. Velges ut hos interiørarkitekt.	Helsparklet og malt gipshimling. Overgang tak/vegg fuges.			Ledslisse i tak og innfelte downlights. El-varme i gulv med romtermostat. Tilvalg for ledslisse i baderomsinnredninger inkludert nattlys. Høytalere i himling er tilvalg.	Slukrenne i dusj. Armaturer i krom fra Dornbracht i serien Tara Classic. Toaletter fra Duravit. Innebygget badekar leveres underlimt og frittstående badekar leveres i helstøpt marmor. Se plantegning for hva som leveres i de ulike leilighetene. Gjestebad har ikke badekar.	Avtrekk.	Innredning designet av Christians & Hennie snekkerlaget av anerkjent møbelsnekker. Benkeplate i corian av type glacier white (3 cm). Flere fargevalg på innredning som velges hos interiørarkitekt. Eksklusiv dusjløsning i herdet diamantglass med krom beslag.
WC	Oljet 1-stavs eikeparkett fra Skovin av typen Chapel (21 x 220 mm). Rustikk A sortering. 3 x fargealternativer som velges ut hos interiørarkitekt. Andre farger og fiskeben kan velges som tilvalg.	Helsparklet og mattmalte gipsvegger. Speil over servantinnredning. Malt sokkellist med innfelt el-stikk.	Helsparklet og malt gipshimling. Overgang tak/vegg fuges.			El-varme i gulv med romtermostat. Høytalere i himling er tilvalg.	Toppmontert servant fra Alape. Servantarmatur i krom fra Dornbracht i serien Tara Classic.		Innredning designet av Christians & Hennie snekkerlaget av anerkjent møbelsnekker. Benkeplate i corian av type glacier white (3 cm). Flere fargevalg på innredning som velges hos interiørarkitekt.
Vaskerom, tilleggetasje (hus A og D)	Keramiske fliser (60 x 60 cm).	Helsparklet og mattmalte gipsvegger. Sokkellist i samme utførelse som gulv.	Helsparklet og malt gipshimling. Overgang tak/vegg fuges.			El-varme i gulv med romtermostat.	Opplagg vask/tørk.	Avtrekk.	Enkel innredning fra Kvik eller lignende. Laminat benkeplate. En utslagsvask med armatur fra Tapwell.
Vaskerom (hovedetasje)	Keramiske fliser (60 x 60 cm).	Helsparklet og mattmalte gipsvegger. Sokkellist i samme utførelse som gulv.	Helsparklet og malt gipshimling. Overgang tak/vegg fuges.			El-varme i gulv med romtermostat.	Opplagg vask/tørk.	Avtrekk.	Innredning designet av Christians & Hennie snekkerlaget av anerkjent møbelsnekker. Benkeplate i corian 3 cm.
Garderob	Oljet 1-stavs eikeparkett fra Skovin av typen Chapel (21 x 220 mm). Rustikk A sortering. 3 x fargealternativer som velges ut hos interiørarkitekt. Andre farger og fiskeben kan velges som tilvalg.	Helsparklet og mattmalte gipsvegger. Malt sokkellist med innfelt el-stikk.	Helsparklet og malt gipshimling. Overgang tak/vegg fuges.			Vannbåren varme i gulv med termostat.		Tilluft.	Garderob leveres av Expo Nova. Poliform. Leveres med dører og som åpen løsning i henhold til plantegning. Innmat består av både skuffer, hyller og heng. Tilpasses med foringer til vegg/tak og leveres med lys i glasskap.

Romskjema

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK			ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Entré/hall/gang	Oljet 1-stavs eikeparkett fra Skovin av typen Chapel (21 x 220 mm). Rustikk A sortering. 3 x fargealternativer som velges ut hos interiørarkitekt. Andre farger og fiskeben kan velges som tilvalg.	Helsparklet og matt-malt gipsvegger. Malt sokkelist med innfelt el-stikk.	Helsparklet og malt gipshimling. Overgang tak/vegg fuges.			Callinganlegg med videoskjerm.	Vannbåren gulvvarme med romtermostat.		Garderober leveres av Expo Nova, Poliform. Leveres med dører i henhold til plantegning. Innmat består av både skuffer, hyller og heng. Tilpasses med foringer til vegg/tak og leveres med lys i glasskap.
Soverom	Oljet 1-stavs eikeparkett fra Skovin av typen Chapel (21 x 220 mm). Rustikk A sortering. 3 x fargealternativer som velges ut hos interiørarkitekt. Andre farger og fiskeben kan velges som tilvalg.	Helsparklet og matt-malt gipsvegger med bakomliggende trefiberplater for god innfesting av kunst/malerier etc. Malt sokkelist med innfelt el-stikk.	Helsparklet og malt gipshimling. Overgang tak/vegg fuges.			Høytalere i himling er tilvalg.	Vannbåren gulvvarme med romtermostat.	Tilluft. Kjøling av hovedsoverom.	Garderober fra Expo Nova av type Poliform med dører. Heng og hyller. Tilvalg for ekstra innmat. Tilpasses med foringer til vegg / tak.
Intertrapp	Leveres enten med granittfliser, eiketritt som gulv eller eikeparkett beiset i lik farge. Tette trinn uten trappene.	Helsparklet og matt-malt og tette sidevanger/vegger eller glassrekkverk.	Helsparklet og malt gipshimling. Overgang tak/vegg fuges.						Håndløper i matt sort jern.
Terrasser, 1. etg	Granittsten (60x60 cm). Fall til slukrenne.	Som fasade.				Det følger med utvendig dobbel el-stikk. Varmekabler er tilvalg.	En frostsikker utekran med kaldt vann per leilighet.		
Terrasser, 2. etg	Granittsten. Fall til slukrenne.	Som fasade.				Det følger med utvendig dobbel el-stikk. Varmekabler er tilvalg.	En frostsikker utekran med kaldt vann per leilighet.		Det leveres plantekasser i fiberbetong.
Bod i kjeller	Malt epoxygulv.	Pusset leca med malt overflate og transparent støvbinding av betongvegger.	Malt himling.			Se egen lysplan fra lysdesigner.		Avtrekk.	
Parkeringskjeller	Malt epoxygulv.	Pusset leca med malt overflate og transparent støvbinding av betongvegger.	Malt himling.			Se egen lysplan fra lysdesigner.		Avtrekk.	Private p-plasser får egen epoxyfarge.
Heis									Det leveres en moderne heis med høy kvalitet fra en anerkjent leverandør.
Øvrige rom (tilvalg for vin/trim/media/SPA ++):	Oljet 1-stavs eikeparkett fra Skovin av typen Chapel (21 x 220 mm). Rustikk A sortering. 3 x farge-alternativer som velges ut hos interiørarkitekt. Andre farger og fiskeben kan velges som tilvalg.	Helsparklet og matt-malt gipsvegger. Malt sokkelist med innfelt el-stikk.	Helsparklet og malt gipshimling. Overgang tak/vegg fuges.			Uttak til TV/internett. Stikk-kontakter leveres i henhold til forskrift og utarbeidet lysplan fra lysdesigner. Høytalere i himling er tilvalg.	Vannbåren varme i gulv med termostat.		Tilvalg for garderober, og innredning etter ønske utover beskrivelse i romskjema.
<i>Belysningsplan: Komplet belysningsplan med høy standard leveres for alle rom i samarbeid med lysdesigner fra Expo Nova Skøyen. Henvend deg til megler for mer informasjon om dette.</i>						<i>Ventilasjon: Det leveres et separat ventilasjonsaggregat i hver leilighet.</i>			

Romskjema

Salgsoppgave

Løchenveien 14

Salgsoppgave Løchenveien 14

Salgsoppgave Løchenveien 14

Prosjektets innhold og standard beskrives gjennom denne salgsoppgave. Den inneholder illustrasjoner, tegninger, leveransebeskrivelse, romskjema, kontraktsmal, vedtekter og øvrig informasjon. Kontraktstegninger for hver enkelt leilighet utleveres av megler på forespørsel.

Salgsobjekt

9 eksklusive leiligheter organisert som eierseksjons-sameie. Leilighetene vil før overtakelse bli seksjonert.

Enhetene selges som 3- eller 4-roms leiligheter med 2 eller 3 soverom og varierer i størrelse fra 171–324 m² BRA.

Hver leilighet vil selges med tilhørende to parkerings-plasser i lukket garasjeanlegg. I tilknytning til garasjeanlegget vil det også etableres sportsbod(er). Garasjeplassene vil trolig bli organisert som del av næringsseksjon som overskjøtes samtidig med boligseksjonene. Selger tar forbehold om endring av dette ved eventuelle kommunale innsigelser til planlagt organisering. Det vil i tillegg bli etablert 5 gjesteparkeringsplasser på terreng hvorav 1 plass er HC-plass.

Beliggenhet

Særdeles flott beliggenhet i en fredelig og idyllisk villavei i en av Bygdøys vakreste områder. Solrikt og tilbaketrukket. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Kort vei til båthavn, sjø og friområder.

Innhold/standard

Leilighetenes innhold fremgår av beskrivelse og tegninger for hver enkelt leilighet, beskrevet i denne salgsoppgaven. Standard og materialvalg for leiligheter, øvrige arealer og fellesanlegg fremgår av generell beskrivelse, herunder romskjema og leveransebeskrivelse.

Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum og innenfor et definert utvalg i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, og betales sammen med resterende kjøpesum senest 1 uke innen overtagelse. Tilvalg kan ikke utføres 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 og plassering av vann og avløp. 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 da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/ kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger.

Konferer megler for nærmere informasjon. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

Matrikkel/adresse

Eiendommen er under sammenføring (gnr. 2 bnr. 1039, bnr. 958 og 959 i Oslo kommune) hvilket gnr. og bnr. eiendommen vil få er ikke avklart pt. Seksjons-nummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adressen er Løchenveien 14 b-d i Oslo, endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen.

Arealer

Alle arealer er oppgitt som BRA (bruksareal) og viser innvendige arealer innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert sjakter, trapper og innvendige vegger. Terrasser, garasjeplasser, bod(er) i parkeringskjeller og andel av fellesarealer kommer i tillegg til oppgitt areal.

Arealene er hentet fra arkitektens tegninger. Mindre avvik kan forekomme uten at dette gir grunnlag for prisjustering.

Tomt

Areal for felles eiet tomt kan fåes ved forespørsel da fradeling/sammenslåing er under saksbehandling.

Tomtearealet vil bli seksjonert som felles eiet.

1. etg leiligheter som har avmerket markterrasse/hage innenfor hekk i utomhusplan vil trolig få dette arealet tillagt som tilleggsareal til seksjonen, eventuelt som vedtektsfestet bruksrett. Slik bruksrett vil kunne stiftes for en periode på inntil 30 år.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i småhus-planen S-4220. Kopi av reguleringsplan og regulerings-bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger ingen kjente offentlige planer som har direkte betydning for eiendommen.

Konsesjonsplikt og odelsrett

Ingen.

Sameiet

Boligsameiet vil bli organisert etter eierseksjonsloven av 01.01.2018. Sameiet vil bestå av totalt 9 bolig-seksjoner (avhengig av garasjeplassenes fordeling/organisering).

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i henhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Utkast til vedtekter følger vedlagt prospekt, vedtekter vedtas av utbygger før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at det iht. Eierseksjons-lovens §23, 1. ledd ikke er anledning til å erverve mer en to boligseksjoner i samme sameie.

Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter er anslått til kr. 25-30 pr. kvm basert på utkast til driftsbudsjett for sameiet. 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) og felles oppvarming/varmtvann.

Energi til varme (vannbåren gulvvarme) til hver seksjon fra fellesforsyning fordeles etter målt forbruk

over eget forbruksregnskap. Beløpet kreves inn månedlig som en forskuddsvis, à konto innbetaling.

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

Seksjonseierne må i tillegg selv dekke strømabonnement, innboforsikring, abonnement for internettilgang, serviceavtale for tekniske installasjoner for egen enhet, eiendomsskatt og alle øvrige kostnader relatert til egen seksjon.

Likningsverdi

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Lignings-verdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregnings-modell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle 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 har innført eiendomsskatt. Eiendoms-skatten 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

Da eiendommen er under sammenføring er det enda ikke avklart hvilke heftelser som vil bli liggende igjen på eiendommen(e) etter sammenføyingen.

Det gjøres oppmerksom på at tinglyste heftelser ikke er uttømmende grunnet sammenføyingen og det kan bli liggende heftelser som megler mener ikke har relevans for kjøper/eiendommen lenger.

Eiendommen og eierseksjonene overdras fri for pengeheftelser. Det gjøres oppmerksom på at eierseksjonssameiet/de øvrige seksjonseiere samlet har legalpant i den enkelte seksjon for uoppgjorte fellesutgifter, begrenset til 2 G. Tilsvarende har kommunen legalpant for uoppgjorte kommunale avgifter.

Tidligere eiere av Løchenveien 14 C har livsvarig eksklusiv bruksrett til strandparsell/brygge/båtplass som er tinglyst på eiendommen. Dette begrenses dog til 1 generasjon (bruksretten kan ikke gå i arv).

Adgang til utleie

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

Energimerke

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

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen vil det tilkomme dokument-avgift til staten. Da dette er førstegangsoverføring av nyoppført bygning, beregnes dokumentavgiften av salgsverdi på tomt (uten påstående bebyggelse). Tomte-verdi er anslått til kr 76 000 000,– for hele eien-dommen. Dokumentavgiften vil bli avregnet per seksjon iht. sameiebrøken. Det tas forbehold om at Kartverket aksepterer tomteverdi. Dette er kjøpers risiko.

Dertil kommer tinglysningsgebyr på kr 525,– 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

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

Da eiendommen er under sammenføring og gnr. og bnr ikke er fastsatt gir kjøper selger og megler fullmakt til å påføye korrekt matrikkel i evt. tinglysningsdokumenter.

Da det pr. tidspunkt for utferdigelse av salgsprospektet ikke foreligger detaljprosjektering for prosjektet, tar Selger alle forbehold i forhold til nærmere detaljer i prosjektet, herunder men ikke begrenset til slikt som estetisk og arkitektonisk utforming, tekniske løsninger, takhøyder og så videre.

Selger tar forbehold om å kunne gjøre forandringer og tilpasninger av sin ytelse som er nødvendig av hensyn til byggeteknikk, arkitektur, lov- og forskriftsmessige forhold samt prosjektøkonomi, forutsatt at dette ikke

forringer den samlede kvalitet eller verdi av Selgers ytelse. Foreliggende tegningsmateriale, skisser etc. er kun av illustrativ karakter og kan fritt endres av Selger. Så langt det er praktisk mulig skal Kjøper gjøres oppmerksom på slike endringer og i rimelig utstrekning gis mulighet til å gi uttrykk for sin mening.

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

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Endringsøknad vedrørende adkomst til parkeringskjeller som vist på illustrasjoner er under behandling hos Plan- og Bygningsetaten, og Selger tar forbehold om at den omsøkte løsningen godkjennes.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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 blant annet årstid for opparbeidelse av utereal. 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/overlevering

Forventet ferdigstillelse er 18–20 mnd. fra forbehold er løftet, men dette tidspunktet er ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Senest 6 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsuløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Videresalg/transport av kontraktsposisjon før overtakelse 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.

Forsikring

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

Kontraktsforutsetninger

Dersom Kjøper er å anse som forbruker, 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.

Selgers utkast til kontrakt ligger som vedlegg i prospektet og forutsettes benyttet og aksepteres av kjøper.

Garantier

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllese av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og står i 5 – fem – år etter overtakelsen, jf. Buofl §12. Kjøper aksepterer at garantiens original beholdes i garantistens depot, og garantien oversendes i kopi pr post eller e-post.

Garantien stilles umiddelbart etter at kontrakten er signert av partene, såfremt igangsettingstillatelse er innvilget, byggelån åpnet og tilstrekkelig salg

gjennomført. Garantien stilles utfra kjøpesummens omfang ved kontraktsinngåelse og justeres ikke av senere tilvalg og endringer. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen eller tilvalgsbestillinger 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 for Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jfr. pkt. 7.3 og Buofl. § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

Selger

Bonum Prosjekt 12 AS. Org. nr.: 917 962 081.

Entreprenør

Selger har engasjert M2 Entreprenør som totalentreprenør for gjennomføring av prosjektet.

Megler

Sem & Johnsen Eiendomsmegling (Frogner Eiendomsmegling AS, Org.nr 998 557 569 MVA).

Tom Elliot Johnsen
Advokat/Partner
E: tej@sem-johnsen.no
T: 92213820

Oppgjør

Sem & Johnsen Oppgjør AS, Org.nr 999 638 996
Klingenberggaten 7
Pb 1613 Vika, 0119 Oslo
oppgjor@sem-johnsen.no

Betalingsbetingelser

Det skal innbetales et depositum på 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse, likevel senest 1 uke etter at Selger har presentert garantidokument iht. Buofl. § 12. Depositumet utgjør Kjøpers sikkerhetsstillelse for oppfyllingen av kjøpet, jfr. Buofl. § 46. Beløpet kan ikke frigis til Selger uten at det stilles garanti iht. Buofl. § 47, og kan ikke frigjøres tilbake til Kjøper uten etter avtale eller ved dom.

Det vil bli gitt mulighet for tilvalg og endringer, begrenset oppad til 15 % av kjøpesum, og innenfor et definert utvalg. Endringer og tilleggsbestillinger faktureres direkte fra entreprenør. Innbetalingen deles i tre. En ved bestilling, en midtveis og en før

overtakelse. Innbetalinger skal skje til klientkonto hos Oppgjørsansvarlige og være betalt senest innen overtakelsen.

Restkjøpesum, evt tilvalg og omkostninger innbetales senest 1 uke før overtakelse.

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

Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktinngåelse og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, gir selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av eiendommen.

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 kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megleren i rett tid, betaler kjøperen til selgeren forsinkelsesrente etter forsinkelsesrentelovens regler. 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.

Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte

er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selgeren holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere seksjonen, dersom kjøperen deponerer penger på deponikonto etter Buofl. § 49. Partene er enige om at meglers klientkonto kan tjene som deponikonto. Megleren skal kunne foreta utbetalinger fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal deponeres og/eller tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøperen eller selgeren har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

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

Budgivning

Bud inngis elektronisk etter meglers anvisning, via: www.tryggbudgivning.no. Link til budside for den aktuelle leilighet tilsendes direkte fra meglер. Alternativt ved signering av midlertidig kjøpekontrakt. Det er lagt opp til minimumspriser i prosjektet, og i de tilfeller det er innsendt flere kjøpetilbud på samme leilighet vil det gjennomføres budrunde.

Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpstilbud uten videre begrunnelse.

All kontakt mellom interessenter og selger skal gå igjennom megler.

Lov om hvitvasking

Fra 1/1 2004 er eiendomsめglere underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsめglere 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 Eiendomsめglingstjenester.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsめglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 mill., må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Meglers vederlag og utlegg

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

3D-illustrasjoner

RIFT – www.rift.no

Design og layout av salgsprospekt

Semway – www.semway.no



Inngangsparti. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

Kjøpekontrakt

Bolig under oppføring

Oppdrag: _____
 Omsetningsnummer: _____
 Formidlet gjennom
 Sem & Johnsen Eiendomsmegling

Denne kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Bonum Prosjekt 12 AS
 Org.nr: 917 962 081
 Parkveien 37, 0258 Oslo
 Tlf: 22 23 23 85
 E-post: kontakt@bonum.no

som **Selger**

og

Navn: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Tlf: _____
 E-post: _____

som **Kjøper**

1. Bakgrunn

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

1.1.

Dette kontraktsdokument er inngått under forutsetning av at Kjøper er å anse som forbruker, det vil si en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, jfr. buofl § 2. Dersom denne avtale er inngått med en kjøper som ikke er å anse som forbruker, reguleres avtaleforholdet av reglene i lov om avhendning av fast eiendom. De bestemmelser i nærværende kontrakt som gir Kjøper rettigheter som følger av preseptorisk forbrukervernlovgivning, gjelder ikke dersom Kjøper ikke er å anse som forbruker. Dette gjelder blant annet pkt.: 8.3, 11.-11.6, 14.3-14.4 og 16.3.

En fysisk person som i skattemessig sammenheng anses som næringsdrivende på grunn av eierskap i eiendom, anses ikke som forbruker. Enhver form for selskap er per definisjon ikke forbruker.

1.2.

Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om

avtalar med forbruker om oppføring av ny bustad, Bustadoppføringslova (buofl), av 13. juni 1997 nr. 43. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

1.3

Selger står som utbygger av prosjektet Løchenveien 14 som består av 3 grunneiendommer, hhv., gnr, 2/ bnr 1039, gnr. 1/bnr. 959, gnr, 2/bnr. 958 i Oslo kommune. Eiendommene er under sammenslåing. Endelig matrikkel er ikke valgt. Planlagt bebyggelse for eiendommen vil totalt bestå av 9 boenheter, og 23 garasjeplasser (private plasser og gjesteplasser).

1.4.

Selger (Bonum Prosjekt 12 AS) har rådighet over eiendommen iht. generalfullmakt.

2. Eiendommen

2.1.

Selger overdrar til kjøper ny eierseksjon under oppføring, leilighet ___ i Oslo Kommune, inkludert eventuell balkong/terrasse/uteområde i sameiets fellesareal og for øvrig ideell andel eierskap av sameiets fellesareal. Eiendommen er under utvikling, og endelig matrikkel, herunder seksjonsnummer vil bli tilføyet senere.



Inngangspartier i hus C. Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

Som del av salgsobjektet medfølger 2 parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg med tilhørende bod(er). Garasjeplassene vil trolig bli organisert som del av næringsseksjon som overskjøtes samtidig med boligseksjonene. Selger tar forbehold om endring av dette ved eventuelle kommunale innsigelser til planlagt organisering

2.2.

Boligenes/sameiets omtrentlige tomtegrenser fremgår av situasjonsplan som er vedlagt i prospektet. Selger tar dog forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil delingsforretning er gjennomført.

2.3.

Selgers leveranseforpliktelse fremkommer av prospekt med leveransebeskrivelse og romskjema.

2.4.

Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

2.5.

Selger tar forbehold om å kunne gjøre forandringer og tilpasninger av sin ytelse av hensyn til

byggteknikk, arkitektur, lov- og forskriftsmessige forhold, forutsatt at dette ikke i vesentlig grad forringer den samlede kvalitet eller verdi av Selgers ytelse. Foreliggende tegningsmateriale, skisser etc. er av illustrativ karakter, og kan endres av Selger.

Selger vil så langt det er mulig tilstrebe å levere leiligheter som i rimelig grad samsvarer med illustrasjoner og tegninger i prospektet.

3. Forbehold

Selger tar forbehold om tilfredsstillende salg (minst 60 %), samt innvilget igangsettingstillatelse for gjennomføring av prosjektet samt åpning av byggelån.

Selger plikter å varsle Kjøper straks det måtte bli klart at prosjektet ikke gjennomføres.

4. Megler

4.1.

Sem & Johnsen Eiendomsmegling (Frogner Eiendomsmegling AS) er megler på oppdrag av Selger. Sem & Johnsen Oppgjør AS vil forestå oppgjørene. Meglers vederlag betales av Selger. Megler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

5. Kontraktsdokumenter

5.1.

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- a) Kontraktstegninger
- b) Salgsprospekt med leveransebeskrivelse

5.2.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt, som er datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

5.3.

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

6. Offentlige dokumenter

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- Detaljregulering, reguleringsbestemmelser med reguleringskart
- Utskrift av grunnboken, datert ___

7. Kjøpesum og omkostninger

7.1.

Kjøpesummen for Eiendommen utgjør Kr SUM Kroner: skriverkroner 00/100

Kjøpesummen omfatter alle gebyrer og avgifter (elektrisitet, vann og kloakk) til det offentlige i forbindelse med utbyggingen. Kjøpesummen omfatter også alle prosjekterings- og byggekostnader, inkludert mva.

Kjøpesummen er gjenstand for justeringer på bakgrunn av evt. endrings- og tilleggsarbeider, jfr. pkt. 12. Kjøpesummen er ikke gjenstand for konsumprisindeksregulering.

7.2.

I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

7.3.

Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 525,-* pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi, som er vurdert til kr	Kr	
Tinglysingsgebyr for panterechtsdokument med attest	Kr	525,00
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	525,00
Grunnboksutskrift	Kr	172,00
Sum omkostninger	Kr	
* Det tas forbehold om endringer som innvirker på tinglysingsgebyrets størrelse. Det tas videre forbehold om endringer i forhold til størrelsen på dokumentavgiften, samt at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften blir godkjent. Kjøper har risiko for eventuelle endringer.		

7.4.

Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

8. Betaling

8.1.

Kjøpesummen betales uoppfordret til meglers klientkonto på følgende måte:

8.1.1. Etter kontraktsinngåelse og så snart §12 garanti foreligger innbetales 10 % av kjøpesummen til Megler	Kr	
8.1.2. Restkjøpesum samt omkostninger innbetales til Megler senest 3 arbeidsdager før overtakelse	Kr	

8.2.

Oppptjente renter på Kjøpers innbetalinger, beregnet frem til skjøtet er tinglyst, tilfaller Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av Buoff § 47.

8.3.

Frem til garanti etter buoff § 47 er stilt eller skjøtet er tinglyst, anses beløpet i pkt. 8.1.1 som et depositum fra Kjøper, etter buoff § 46, annet ledd. Beløpet er å anse som Kjøpers sikkerhetsstillelse for oppfylfilling av avtalen, og beløpet kan ikke kreves utbetalt uten Selgers samtykke. Dersom Selger ikke gir slikt samtykke, krever utbetaling til Kjøper rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har samme virkning som rettskraftig dom. Dersom Kjøper avbestiller kjøpet, jfr. Pkt. 20, kan Selger trekke avbestillingsgebyret i depositumet.

8.4.

Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buoff. § 47), se pkt. 10.5.

8.5.

Oppgjøret foretas gjennom Sem & Johnsen Oppgjør AS (org. nr. 999 638 996) Besøksadresse: Klingenberggata 7, 0161 Oslo. Postadresse: Postboks 1613 Vika, 0119 Oslo Telefon: 22 83 22 00 E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

Begge parter gir Oppgjørsansvarlige fullmakt til å foreta oppgjør.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto i Pareto Bank: 9380 06 62115 med KID-kode ____.

Alle innbetalinger skal gjøres med overnevnte KID-kode. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto. Denne datoen er utgangspunktet for renteberegningen mellom partene.

8.6.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør eller deloppgjør før kjøper har overtatt eiendommen, og at megler i den forbindelse har mottatt overtakelsesprotokoll signert av både kjøper og selger, samt at skjøte er tinglyst, eller garanti iht. buoff §47 er stillet.

Selger gjøres oppmerksom på at oppgjøret tar ca. 10 virkedager) fra overtakelsesprotokoll er megler i hende, til skjøtet er tinglyst, og oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker in mellom kommer i tillegg.

Det godtgjøres ev. rente på klientkonto til partene. Det godtgjøres dog ikke renter under ½ rettsgebyr, jfr. forskrift til Lov om Eiendomsmegling. §3-10 3. ledd.

9. Betalingsmislighold

9.1.

Forsinket betaling fra Kjøpers side utgjør mislighold og gir Selger rett til å nekte overlevering.

9.2.

Kjøper svarer den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente til Selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt med eventuelle tillegg/endringer ikke er disponibel i sin helhet hos megler innen avtalte frister. Tilsvarende gjelder dersom eventuelle panterettsdokumenter som kjøpers bank har forutsatt tinglyst, ikke er Oppgjørsansvarlige i hende innen overtagelse. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelooverføringen av eiendommen, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på Oppgjørsansvarliges klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de avtalte frister.

9.3.

Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett, men ikke plikt, til å heve

Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers depositum etter pkt. 8.1.1., herunder også til dekning av akkumulert forsinkelsesrente og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen med omkostninger oversettes med 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktinngåelse og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, anses dette som vesentlig kontraktsbrudd.

9.4

Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke foretar fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke har rett til å besitte Eiendommen, jfr. tvangsfullbyrdselslovens § 13-2, 3. ledd (e).

Selgeren tar forbehold om retten til å heve Kjøpekontrakten også etter overtakelse eller etter at skjøte er tinglyst eller gitt Kjøper, jfr. Buoff.§ 57, 3. ledd.

10. Tinglysing

10.1.

Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Oppgjørsansvarlige inntil tinglysing finner sted. Oppgjørsansvarlige gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger.

10.2.

Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkludert omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet innbetalt. In-blanco-skjøte aksepteres ikke.

10.3.

Kjøper må i skjøtet godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 22.

11. Sikkerhet og garantistillelse

11.1.

Selger utsteder til Oppgjørsansvarlige et panterettsdokument med urådighetsklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

11.2.

Obligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes

så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggeplan og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør for obligasjonen er tinglyst.

11.3.

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem – år etter overtakelsen, jf. Buoff § 12. Kjøper aksepterer at garantiens original beholdes i garantistens depot, og garantien oversendes i kopi pr post eller e-post.

11.4.

Garantien stilles umiddelbart etter at kontrakten er signert av partene, såfremt igangsettingstillatelse er innvilget og salgsforbehold er bortfalt. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen eller tilvalgsbestillinger før han har mottatt dokumentasjon for at Selger har stilt sikkerhet, jf. Buoff. § 12, siste ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 13 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

11.5.

Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet

på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jfr. pkt. 7.3 og Buoff. § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11.6.

Selger kan i garantiperioden velge å endre form for garanti eller hvilken finansieringsinstitusjon som forestår garantien på vegne av Selger, så lenge det ikke er opphold i garantiperioden. Kjøper forplikter seg til å akseptere slik endring.

12. Heftelser

12.1.

Eierseksjonsameiet vil ha pant i hver seksjon, jf. lov om eierseksjoner av 01.01.2018 § 31, tilsvarende folketrygdens grunnbeløp. I tillegg har kommunen legalpant for kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og –gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

12.2.

For øvrig overdras Eiendommen til Kjøper fri for pengeheftelser.



Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

12.3.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert ?? og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5.

12.4.

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

13. Tilleggsbestillinger/endringer**13.1.**

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette kan gi begrensninger med hensyn til hvilke tillegg og endringer Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Entreprenør kan utarbeide en bestillings- og fremdriftsplan, som kjøper må forholde seg til. Entreprenør vil forsøke å utvise fleksibilitet i forhold til tilvalg/endringer. I perioden frem til det foreligger ferdigattest for hele byggeprosjektet, skal alle arbeider

i Eiendommen som omfattes av Selgers entreprenørs (Entreprenøren) ansvarsretter, utføres av Entreprenøren.

Selger/Entreprenøren kan etter eget skjønn nekte ønskede endringer eller tilleggsarbeider innenfor de rammer som følger av Buofl. § 9. Selgeren/Entreprenøren er ikke forpliktet til, men kan akseptere, å utføre tilleggs- eller endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av Kjøpesummen;
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt;
- iii) i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen;
- iv) kan påvirke fremdriften, både hva gjelder Eiendommen og prosjektet for øvrig; eller
- v) vil føre til ulempe for Selgeren/Entreprenøren som ikke står i forhold til Kjøperens interesse i å kreve arbeidet utført.

13.2.

Endringer eller tilleggsbestillinger foretas av Kjøper direkte overfor entreprenør. Skriftlig avtale skal inngås, og entreprenør skal klargjøre for Kjøper de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige/fremdriftsmessige konsekvenser av endringene/tilleggsbestillingene. Entreprenør har i slike tilfeller krav på tilleggstid og tilleggsvederlag. Direkte bestillinger overfor Selger skal ikke skje, med mindre entreprenør har henvist Kjøper til å ta slik kontakt direkte med selger. Eventuelle direkteavtaler som

likevel finner sted, er entreprenør uvedkommende, og i den grad slike bestillinger påvirker fremdriften i prosjektet har entreprenør krav på tilleggsfrist. Eventuelle tilleggsarbeider som entreprenør aksepterer faktureres Kjøper med et påslag på den pris entreprenøren faktureres fra sine leverandører.

13.3.

Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være entreprenør i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av entreprenør i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

13.4.

Alle endringer/tilleggsbestillinger faktureres av entreprenør. Innbetalingen deles i tre. En ved bestilling, en midtveis og en før overtakelse. Dersom fakturaer for endrings- og tilleggsarbeider ikke er betalt fullt ut av Kjøper innen overtakelse, har ikke Kjøper rett til å flytte inn i Eiendommen før fakturaene med tillegg av evt. forsinkelsesrenter og omkostninger, er betalt. Entreprenør kan kreve at Kjøper stiller sikkerhet for oppfyllelsen av tilleggsbestillinger.

13.5.

Entreprenøren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jfr. Buofl. § 44.

13.6.

Entreprenør vil ikke tillate at Kjøper engasjerer andre håndverkere for arbeid på/i Eiendommen før overtakelse. For det tilfelle at entreprenør likevel gir

tillatelse til å benytte eksterne håndverkere, er Kjøper fullt ut ansvarlig for slike håndverkere, herunder også for eventuelle skader slike håndverkere påfører Eiendommen eller øvrige deler av sameiet Løchenveien 14. Kjøper kan ikke fremme noen form for reklamasjon overfor entreprenøren for arbeider utført av slike håndverkere på/i Eiendommen.

13.7.

Entreprenøren har rett til å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser herunder men ikke begrenset til konstruksjon, materialvalg, tomteutpasinger, rørføringer o.l som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets kvalitet og funksjon i vesentlig grad, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Entreprenøren skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer. Kjøper må akseptere endringer som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige fellesarealer, men vil tilstrebe at denne blir mest mulig lik utarbeidede illustrasjoner/salgsmateriell.

14. Fremdrift og ferdigstillelse**14.1.**

Forventet ferdigstillelse er 18–20 mnd. fra forbehold er løftet, men dette tidspunktet er ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Senest 6 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

14.2.

Dagmulkt kan beregnes dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til ferdigstillelse varslet etter pkt. 14.1, og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 14.5 og 14.6.

14.3.

Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen og regnes for hver kalender dag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. Buofl § 18.

14.4.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. Buofl. §§ 11 og 43.

14.5.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf. Buofl. § 11.

14.6.

Videresalg/transport av kontraktsposisjon før overtakelse 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.

15. Forhåndsbefering**15.1.**

Samtidig med innkalling til overtagelse etter pkt. 14.1 innkaller Selger til en forhåndsbefering hvor forhåndsprotokoll føres.

16. Overtakelse**16.1.**

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

16.2.

Under overtakelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (hvh sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hvh fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen, eksempelvis synlige feil og skader på vindusruter, innredninger, porselen, dører og overflatebehandlinger.

16.3.

Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, jf. Buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp

på Oppgjørsansvarliges klientkonto i medhold av Buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt, samt hvilke konkrete forhold tilbakeholdet knytter seg til.

16.4.

Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Oppgjørsansvarliges klientkonto uleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Oppgjørsansvarlige sørger for å gi slik bekreftelse.

16.5.

Eiendommen anses for overlevert på dato for innkalt overtakelsesforretning også dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf. Buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. Buofl. §§ 14 og 15. Overtagelse vil i slikt tilfelle finne sted med de konsekvenser som følger av Buofl § 14. Det vil si at risikoen for eiendommen går over på Kjøper, reklamasjonsfrister starter å løpe, eventuell dagmulkt stanser og Selger får krav på sluttoppgjør.

16.6.

Eiendommen leveres rengjort og klar for innflytting. Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan være noe byggestøv i ventilasjonssjakter etc. slik at det i en periode vil være behov for ekstra, periodisk renhold.

16.7.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av prosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har Selger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

16.8.

Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

16.9.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymp etc. For slike forhold, som ikke går utover gjeldende normer/krav, er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått reklamasjonsberettigede mangler



Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.



Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for Eiendommens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

16.10.

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen. Eiendommen kan likevel overleveres på grunnlag av midlertidig brukstillatelse dersom sesong- eller fremdriftsmessige årsaker ligger til grunn, hvilket Kjøper må akseptere. Dersom Eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen så snart det er mulig. Kjøper er kjent med at dette kan ta noe tid. Dersom eiendommen overleveres uten ferdigattest kan det maksimalt holdes igjen et beløp som sikrer seksjonens andel (iht. sameiebrøk) av de totale antatte kostnader for ferdigstilling og utstedelse av ferdigattesten.

16.11.

Overtagelse av fellesarealer gjennomføres av styret i sameiet på vegne av sameierne, dersom styre ikke er valgt eller fortsatt består av representanter for selger

ved overtagelse av fellesarealene, skal uavhengig takstmann utpekes og engasjeres for sameiets regning for gjennomføring av slik overtagelse. Det kan gjennomføres delvis overtagelse av fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtagelsene og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres.

17. Reklamasjon

17.1.

Kjøper må skriftlig reklamere innen rimelig tid etter at Kjøper har oppdaget eller burde ha oppdaget et forhold som oppfattes som en mangel. Reklamasjon kan ikke fremmes senere enn fem år etter overtagelse.

17.2.

Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

17.3.

Vil Kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtagelsesforretningen må reklamasjon fremmes så snart som mulig etter overtagelsesforretningen, jfr. Buofl. § 30.

17.4.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelige i forhold til den betydning manglene har for Eiendommens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. Buofl. §§ 32 og 33.

17.5.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter følgende punkter:

- a) Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer (innenfor rammen av gjeldende normer/krav);
- b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforvarlig bruk av Eiendommen med utstyr;
- c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for; eller
- d) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.

17.6.

Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle eiendommene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Eiendommen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Mangler som ikke er til urimelig ulempe for Kjøper kan forventes til samlet utbedring etter 1-års befaring, jfr. Pkt. 18.

17.7.

En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, jfr. Buofl. § 30.

17.8.

Selger har ikke garanti- og/eller reklamasjonsansvar for tilleggsleveranser som Kjøper har bestilt direkte hos Entreprenøren.

18. Ettårsbefaring

18.1.

Ca. 1 år etter overtagelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårs befaring, jfr. Buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side.

18.2.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler



Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.



Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

som oppstår som følge av mangelfullt vedlikehold, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

18.3.

Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00. Dersom Kjøper etter 2.gangs varsel om retting ikke gir Selgers representanter adgang til Eiendommen, mister Kjøper retten til retting.

19. Deltagelse i eierseksjonssameie

19.1.

Kjøper og hans rettsfølger har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som opprettes. Eierseksjonssameiet er planlagt å bestå av 9 boligseksjoner. Garasjeplassene vil trolig bli organisert som del av næringsseksjon som overskjøtes samtidig med boligseksjonene. Eierseksjonssameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.

19.2.

Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt fra overtakelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. De anslåtte felleskostnadene i prospektet er basert på erfaringstall og kun et uforpliktende overslag fra Selgers side. Vedtektene har fastsatt bestemmelser om fordeling av driftsutgiftene mellom seksjonseierne. Regler for styring og drift av Boligsameiet følger av Eierseksjonsloven. Selger tar forbehold om rett til å foreta endringer i de vedlagte vedtektene.

19.3.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet og for sameiets regning.

20. Særlige bestemmelser

20.1.

Kjøper gjøres oppmerksom på at de som kjøper på et sent tidspunkt i byggeprosessen ikke vil kunne påberope seg full rett til tilvalg og endringer jf. Buofl. og at enkelte tilvalg som er mulig vil kunne

medføre utsatt overtakelse. Selger vil orientere Kjøper dersom slike tilvalg ønskes gjort. Videre gjøres Kjøper oppmerksom på at enkelte tilvalg vil kunne bli mer kostbare enn man kan forvente som følge av status i byggeprosessen. Selger vil orientere Kjøper dersom slike tilvalg ønskes gjort.

20.2.

Kjøper gjøres oppmerksom på at Selger vil forholde seg til Kjøper som kontraktspart og kun overskjøte direkte til denne.

21. Forsikring

21.1.

Selger/Entreprenøren holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted. Selger sørger for at sameiet har forsikring for bygg, mens Kjøper selv må tegne innboforsikring gjeldende fra overtakelse.

21.2.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting. jfr. Buofl. § 17.

21.3.

Kjøper tegner selv innbo- og løseforsikring.

22. Befaring på byggeplass

22.1.

Ferdsl på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt uten etter avtale med Selger og godkjent byggeleder.

23. Tvister

23.1.

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jfr. pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, m.m. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

23.2.

Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

24. Annet

24.1.

Alle arealer er oppgitt som BRA (bruksareal) og viser innvendige arealer innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert sjakter, trapper og innvendige vegger. Terrasser, garasjeplasser, bod(er) i parkeringskjeller og andel av fellesarealer kommer i tillegg til oppgitt areal. Arealene er hentet fra arkitektens tegninger. Mindre avvik kan forekomme uten at dette gir grunnlag for prisjustering.

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 4 -fire-eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt. Megler og Oppgjørsansvarlige beholder hvert sitt eksemplar.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Oslo, dd-mm-år

Selger:

NN

Kjøper:

NN

Vedtekter

for eierseksjonssameiet Løchenveien 14

Utkast – Selger vedtar endelige vedtekter for overtagelse.

Dersom disse vedtektene skal innføres ved vedtektsendring i eksisterende eierseksjonssameier krever flere av bestemmelsene at alle seksjonseiere samtykker i vedtektsendringen. Disse punkter er markert (Tilslutning).

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Løchenveien 14 sameie. Sameiet består av 9 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Seksjon 1, sameiebrøk (...)

Seksjon 2, sameiebrøk (...)

Seksjon 3, sameiebrøk (...)

Seksjon 4, sameiebrøk (...)

Seksjon 5, sameiebrøk (...)

Seksjon 6, sameiebrøk (...)

Seksjon 7, sameiebrøk (...)

Seksjon 8, sameiebrøk (...)

Seksjon 9, sameiebrøk (...)

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

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav,

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

3. Eierskifte

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

4. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmar
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig

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

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

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

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

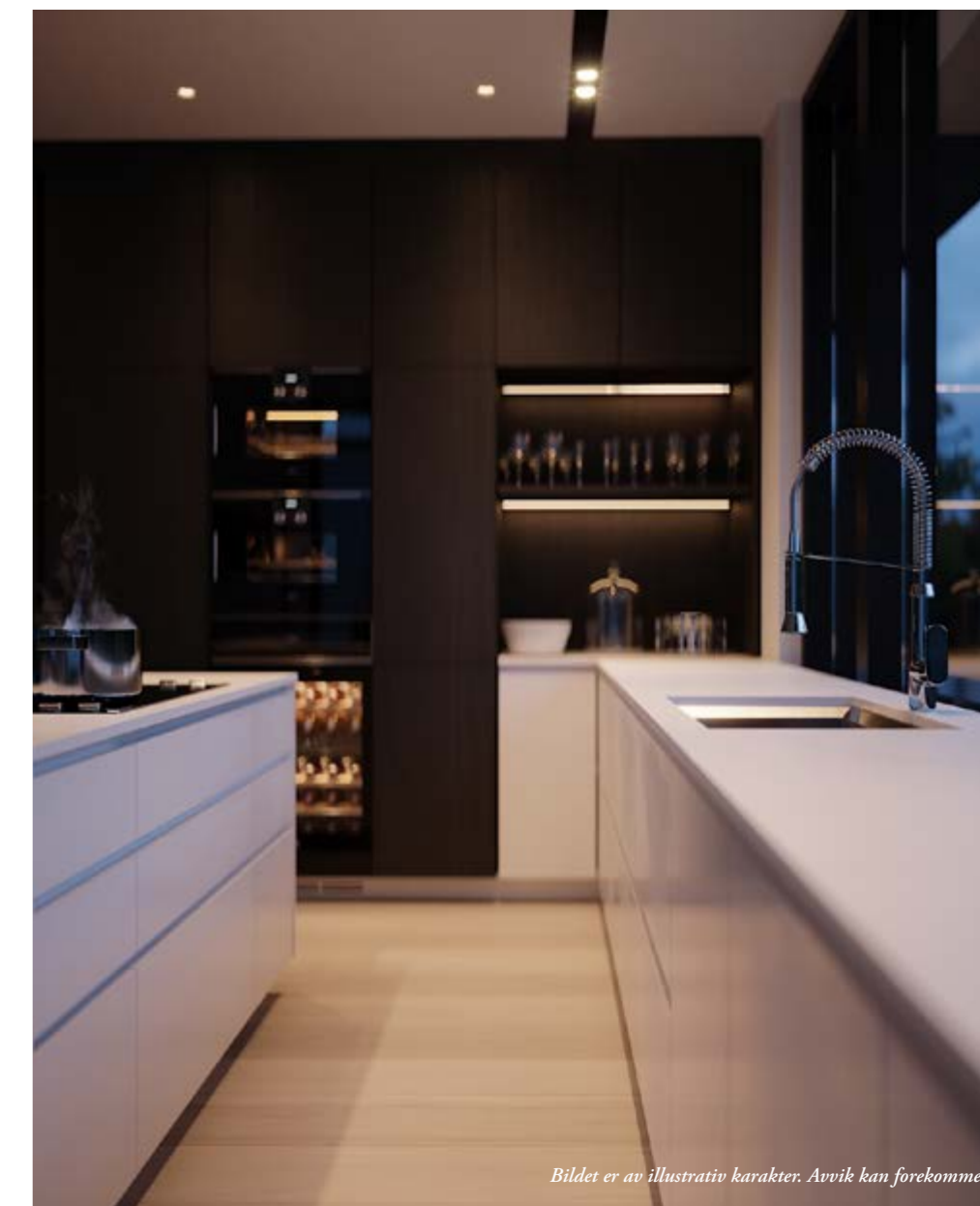
Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

6. Parkering

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



Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass

varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

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

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til vannbåren varme faktureres etter bruk og avregnes mot a-konto innbetaling for hver seksjon.



Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

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

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

9. Seksjonseierens ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene

fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig

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

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

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter



Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

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

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

10.4. Innkalling til årsmøte

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

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven

eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

10.5. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning

skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

10.6. Møteledelse. Protokoll

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

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

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

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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



Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

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

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

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

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

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

13. Inhabilitet

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

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne

felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

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

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av

markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

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

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

21. Eierseksjonsloven

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



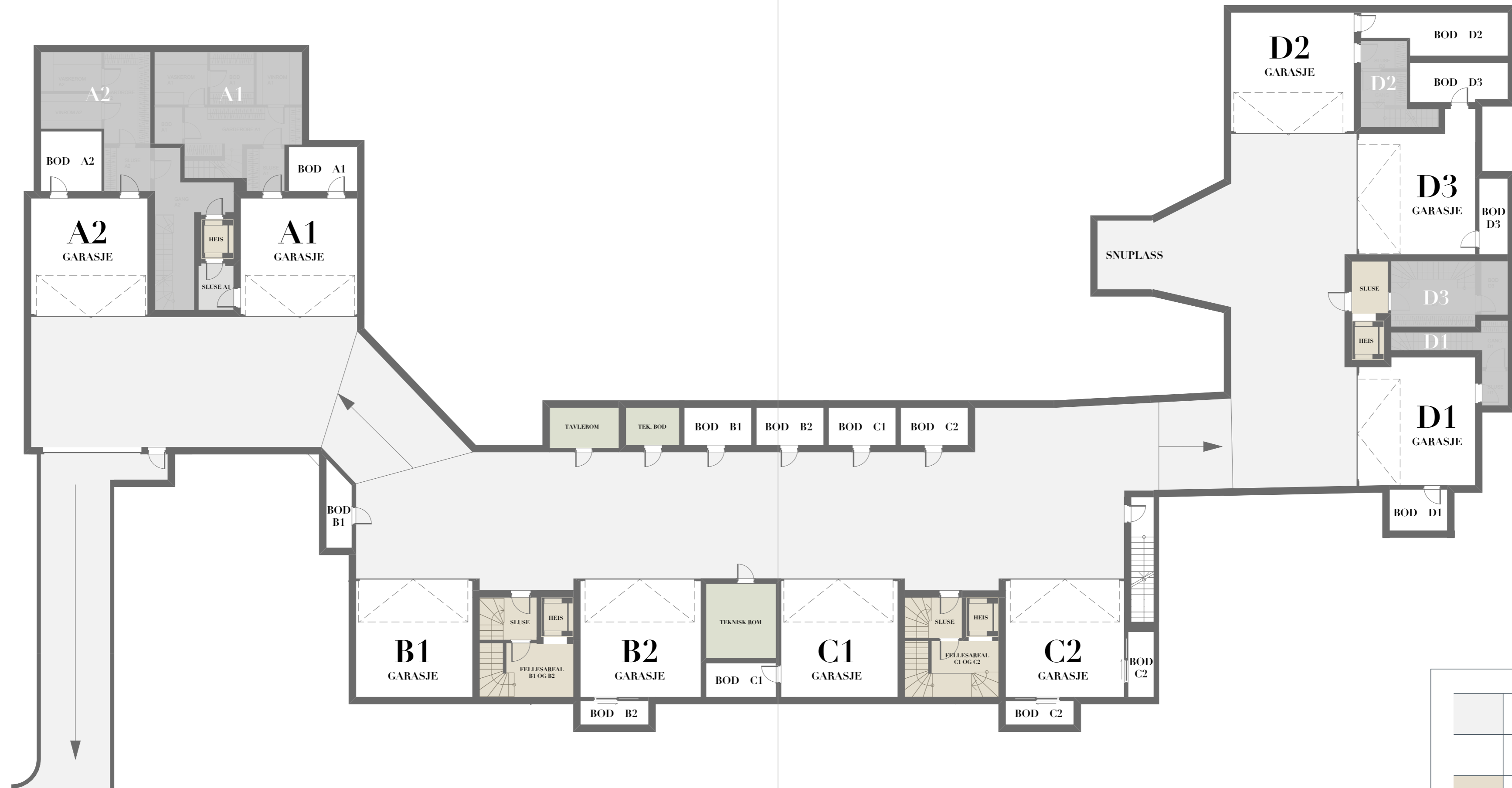
Bildet er av illustrativ karakter. Avvik kan forekomme.

VIKTIGE
OPPLYSNINGER
DEL II

KAPITTEL

6

PARKERINGSKJELLER



	<i>Kjørebane</i>
	<i>Private plasser + grovboder</i>
	<i>Fellesareal</i>
	<i>Privat del innlemmet i leilighet</i>
	<i>Service/teknisk</i>

UTOMHUSPLAN



	Eksisterende trær
	Blomstrende trær og busker
	Hekk
	Plen
	Bunndekke
	Vannspeil
	Stabilisert grusdekke
	Heller av natursten







TOM ELLIOT JOHNSEN

Etter mer enn 40 år i eiendomsmeglerbransjen er det noen prosjekter man lettere får et entusiastisk forhold til enn andre. Prosjektet i Løchenveien på Bygdøy er et slikt.

Utsøkt beliggenhet er en viktig faktor for å lage et boligprosjekt av ypperste klasse. Løchenveien, en blindvei som snor seg innover en fredelig halvøy med elegant villabebyggelse på Bygdøy oppfyller kravene for en beliggenhet utenom det vanlige.

Bygdøy i seg selv klinger særdeles godt i alles bevissthet som anses for å være et av byens mest attraktive boligområde. Her finnes byens vakreste herskapsendommer, store sjø nære friområder med badestrender og turstier.

Store deler av norsk kulturarv er også representert her og er med på å skape et historisk sus over området. Bygdøy er utvilsomt alle eiendomsmegleres drømmeområde. Det er alltid stor kjøpsinteresse

og prisene er deretter. Her kan man også bli medlem av både roklubber, seilforeninger og tennisklubb.

Bygdøy flytter man til og ikke fra. De 9 leilighetene som nå skal bygges her, får alle de kvalitetene som det eksklusive markedet etterspør. Arkitekt Jon H. Støre, som har tegnet prosjektet, har etter min oppfatning her truffet blink både med hensyn til leilighetenes utforming, størrelse og bebyggelsens arkitektur. Her kan hver enkelt kjøper få designe sin drømmeleilighet i samarbeid med Støre arkitekter v/Jon Støre og interiørarkitekt Christians & Hennie v/Helene Hennie.

For Sem & Johnsen og for meg personlig er prosjektet i Løchenveien noe helt spesielt.

Tom Elliot Johnsen



SEM & JOHNSEN
EIENDOMSMEGLING

Frogner Eiendomsmegling AS
Frognerveien 36, 0207 Oslo
Pb 3094 Elisenberg, 0207 Oslo
www.sem-johnsen.no

Tom Elliot Johnsen
Advokat/megler
Epost: tej@sem-johnsen.no
Telefon: 922 13 820











Byggherre

Bonum Prosjekt 12

Prosjektleder Sabine Sønstebo
Markedssjef Ruben Wilhelmsen

—

Arkitekt

Støre Arkitekter

Jon H. Støre
Nina Tvette
Karina Eriksen
Helene David-Andersen
Nicholas Oslington
Håvard Wallin
Magnus Strøm

Interiørarkitekt

Christians & Hennie

Helene Hennie
Geraldine Burnier

Landskapsarkitekt

Dronninga Landskap

Rainer Stange
Thomas Werth

Lysdesign

Expo Nova

Kenneth Hansen

Entreprenør

M2 Entreprenør

Kim André Langli
Morten Brusnes

—

Konsept og design

Semway

Eivind Børresen
Tommi Eberlin

3D-illustrasjoner

Rift

Helge Nåvik
Krister Wanvik
Philip Johansen
Jo Vegard Goderstad

Foto

Anja Olsen/Girl Crush (portrettfoto)
Henrik Steen Karlsen/Semway (områdefoto)
Studio Oslo (side 14 og 34)

—

Megler

Sem & Johnsen Eiendomsmeglere

Tom Elliot Johnsen



