



PROSPEKT



Skogstien 21

SEM & JOHNSEN

Innhold

| | |
|-----------|--------------------------------|
| 3 | Kort om eiendommen |
| 4 | Nøkkelinfo |
| 5 | Høydepunkter |
| 6 | Plantegninger |
| 10 | Salgsoppgave |
| 35 | Område |
| 39 | Dokumenter |
| | 40 - Utomhusplan |
| | 41 - Vedtekter |
| | 47 - Bruksrettsplan |
| | 48 - Budsjett |
| | 49 - Reguleringskart med best. |
| | 72 - Budskjema |
| 74 | Megler |



BOLIGEN

Kort om eiendommen

2023

Ny og moderne enebolig
i rolige og familievennlige omgivelser med gjennomtenkte
planløsninger, høy standard og gode kvaliteter



Nøkkelinfo

Fastpris

Hus C: kr. 22 500 000,-

BRA/P-rom

Hus C: 300 / 255 m²

Boligtype/eierform

Enebolig/Eierseksjon

Soverom

Hus C: 4/5 sov

Byggestart

Estimert 2. kvartal 2024 - 3. kvartal 2024

Ferdigstillelse

Estimert 14 mnd. etter byggestart

Høydepunkter

Ny, prosjektert enebolig i Skogstien 21 på Blommenholm i barnevennlige omgivelser med solfylte uteplasser og dobbelgarasje. Boligen holder høy standard både innvendig og utvendig med et moderne uttrykk og flott arkitektur. Planløsningene er familieorienterte og innholdsrike, og de passer også godt for dere som ønsker romslig plass i voksenlivet. Fine felles oppholdsrom, stue og kjøkken med generøs takhøyde, 4/5 soverom, 3/4 bad, mulighet for praktikantdel samt plass til både trimrom og egen vinkjeller. Kjøper får anledning til å sette sitt eget preg på boligen gjennom tilvalgsprosess.

2023

Vi ønsker å gjøre boligkjøpet trygt og enkelt for deg - Derfor tilbyr vi deg kjøp med 0,- i forskudd! Fullt oppgjør innbetales til overtagelse.

Vi ønsker å gjøre boligkjøpet trygt og enkelt for deg - Derfor tilbyr vi deg kjøp med 0,- i forskudd! Fullt oppgjør innbetales til overtagelse.



Plantegninger

2023



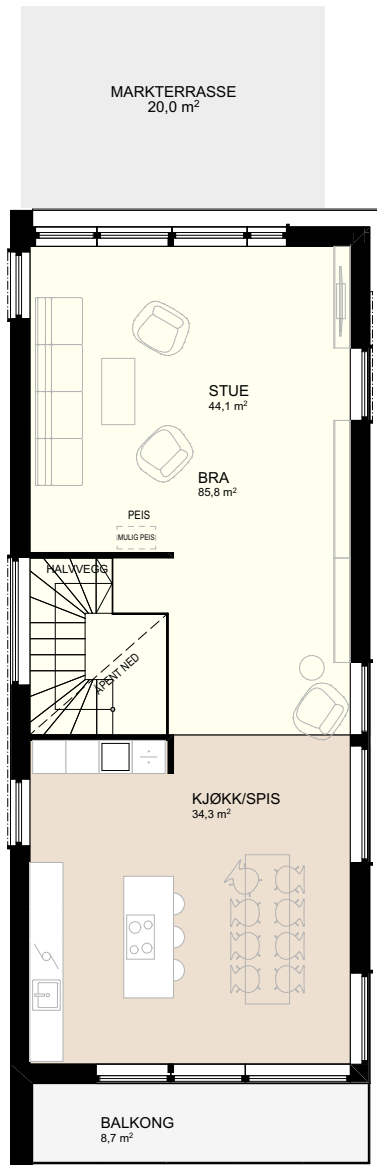
Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Prospekt

HUS C - PLAN 2

HUS C

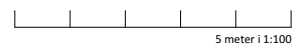
BRA BOLIG 255m²
BRA BOD OG GARASJE 45m²
SUM BRA 300m²
P-ROM 255m²
BALKONG 9m²
TERRASSE MOT HAGE 20m²



2023

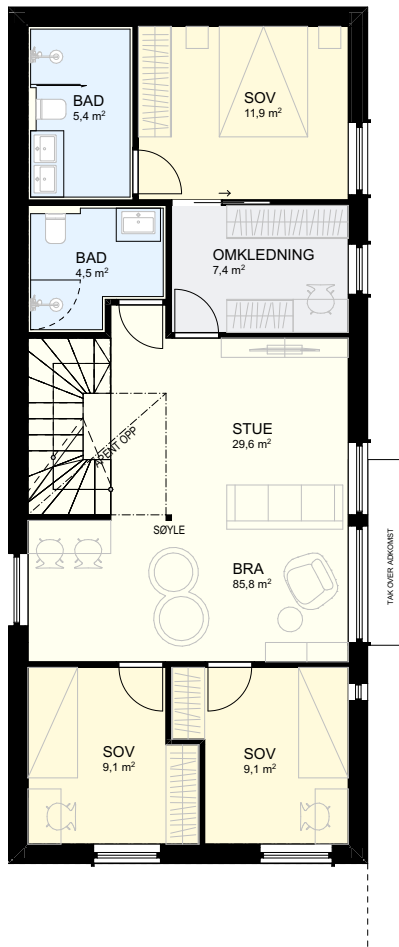
SEM & JOHNSEN

PLAN 2
BRA 86m²
P-ROM 86m²
BALKONG 9m²
MARKTERRASSE 20m²





HUS C - PLAN 1



2023

SEM & JOHNSEN

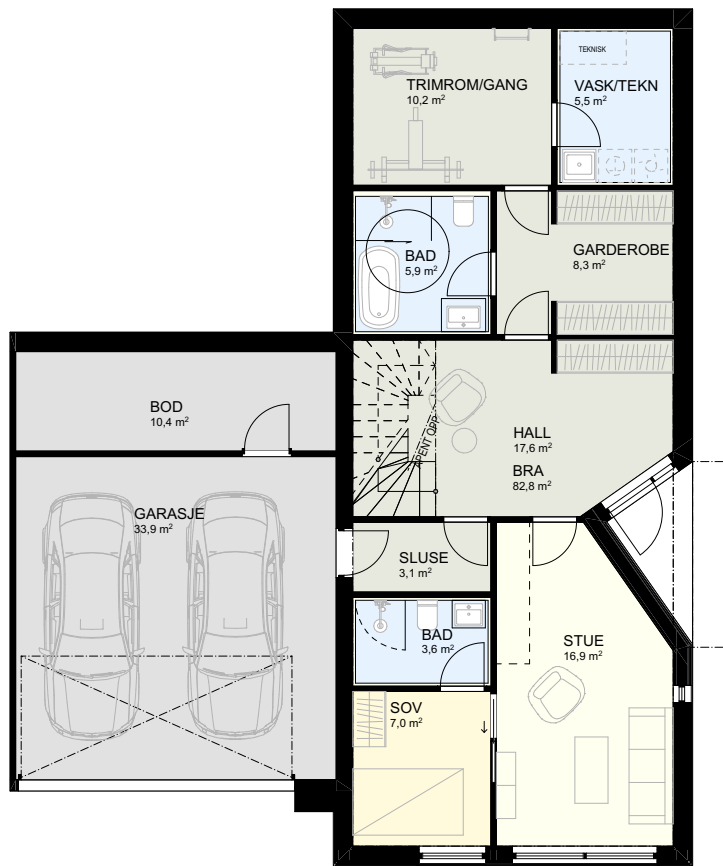
PLAN 1
BRA 86m2
P-ROM 86m2





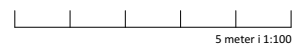
HUS C - PLAN U

2023



SEM & JOHNSEN

PLAN U
BRA 83m²
P-ROM 83m²
GARASJE 34m²
BOD 10,5m²





BOLIGEN

Salgsoppgave

2023

Her finner du øvrig informasjon om boligen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter og øvrig leveransebeskrivelse.

Priser og omkostninger

HUS C

22 500 000,- (Fastpris)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

154 600,- (Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi)

22 655 942,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

I forbindelse med overtagelse innkalles det etableringsgebyr til sameie på kr. 15 000,- og startkapital sameie kr. 10 000,- pr bolig.

Beliggenhet

Boligen vil ligge høyt og fritt med flott utsyn på en skrånende tomt. Stille, barnevennlig og sentralt på Blommenholm. Tomten blir opparbeidet med stikkveier, plen og beplantning. Eiendommen ligger skjermet og solrikt med svært kort gangavstand til skoler, barnehager, kollektiv trafikk og alle servicetilbud.

Kort avstand til Sandvika storsenter med de aller fleste forretninger.

Blommenholm er et Eldorado for barnefamilier med kort avstand til alt det en aktiv familie kan ønske seg. I nrområdet finnes tennisanlegg, lekeplasser, fotballbaner og akebakker. I Bærumsmarka er det flotte tur og rekreasjonsmuligheter sommer og vinterstid. Kort avstand til golfbaner på Ballerud, Grini og Haga.

Kort avstand til sjøen med badestrender og kyststien langs fjorden. Gode muligheter for båtplass og et aktivt sjøliv.



Det er kort gangavstand til Blommenholm togstasjon samt buss fra Stasjonsveien og Gamle Drammens vei. For øvrig kort vei til Sandvika tog og bussterminal som er hovedknutepunkt for offentlig kommunikasjon i Bærum.

Trygg start familiebarnehage.

Blommenholm - 0.3 km

Lindegaard familiebarnehage - 0.8 km

Damstua korttidsbarnehage - 1.2 km

Blommenholm skole (1-7 kl.) - 0.5 km

Høvik skole (1-7 kl.) - 1.4 km

Ramstad skole (8-10 kl.) - 1.3 km

Sandviksbukta skole (8-10 kl.) - 1.4 km

Norges Realfagsgymnas Bærum 2.8 km

Nadderud videregående skole - 2.8 km

Parkering

Dobbelgarasje med en elbil-lader.

Størrelse på garasje kommer frem av tegning. Garasje leveres delvis isolert.

Garasjegulv leveres i betong. Fri kjørehøyde inn i garasje vil være 210cm. Garasje er beregnet for tørt vedlikehold, uten fall og sluk. Det må derfor tidvis regnes med vann på gulvet som følge av bl.a. snøsmelting fra biler. Garasjeport leveres isolert i mørk grå farge, det medfølger to portåpnere til hver bolig.

Tomt/adkomst

Fellestomt: 2 546,8 kvm.

Hage leveres som delvis naturtomt og delvis opparbeidet gressplen slik det kommer frem av utomhusplan. Opparbeidede gressområder leveres med ferdigplen. Beplantning leveres i det omfang det kommer frem av utomhusplan. Adkomstvei og gårdsplass leveres gruslagt omrammet med kantstein i granitt. Foran hvert inngangsparti legges belegningsstein. Angitt snuplass leveres med armert gress. Trapper i terreng leveres i treverk tilsvarende terrassegulv. Utomhusplanen er en illustrasjon/situasjonsplan, og endringer vil kunne forekomme.

Samtlige seksjoner har eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor sin boligseksjon som naturlig flukter til den enkelte seksjon og som kommer frem av bruksrettsplan som er vedlagt disse vedtekter. Med denne eksklusive bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.

Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold. Oppdatering av bruksrettsplan kan kun gjøres av styret og etter samtykke fra rettighetshaverne.

Eiendommen ligger i Skogstien 21, 1365 Blommenholm. Adkomst skjer fra Gamle Drammensvei. Kostnader til drift og vedlikehold av felles adkomstvei må påregne.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Sameie, Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstilling av utomhusareal), og at dette ikke skal være til hinder for selgers oppgjør ved overtagelsestidspunkt.

Innhold BRA

HUS C

1. etasje: stue, 3 soverom, omkleddingsrom og 2 bad.

2. etasje: stue og kjøkken

U. etasje: stue og soverom med mulighet for hybel, bad, vaskerom/teknisk, garderobe, hall, trimrom, dobbelgarasje og bod.

Leveransebeskrivelse

TOMTEN OG KJØREADKOMST

Eiendommen ligger i Skogstien 21, 1365 Blommenholm. Adkomst skjer fra Gamle Drammensvei. Kostnader til drift og vedlikehold av felles adkomstvei for de tre eneboligene må påregnes.

BOLIGEN

BÆREKONSTRUKSJON

Bygningen vil oppføres med bærekonstruksjoner i tre og betong, med eventuelt stålsøyler eller ståldragere hvor dette er nødvendig.

YTTERVEGGER OG FASADER

Fasader utføres i en kombinasjon av liggende og stående trepanel med varierende dimensjoner (grunnet + et strøk, med synlig innfesting). Farger vil avklares med arkitekt i detaljprosjektet.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres i fabrikkmalt treverk i fargen mørk grå med aluminiumsbeslag utvendig. Vinduer leveres med energiglass iht. isolasjonskrav og varmetapsberegning, farge iht. illustrasjoner.

Dør- og vindussmyg leveres sparklet og malt i tilsvarende farge som innvendige vegger.

Det er tilrettelagt for utvendig solskjerming av vinduer med motoriserte screens og fjernkontroll. Dette kan bestilles som tilvalg. For store skyvedører til balkong eller andre dører som ikke er adkomst- eller rømningsvei vil åpningskraft kunne bli mer enn 30 N.

INNERVEGGER

Innvendige vegger av gips sparkles og males i lys farge i fargen Letthet NCS 0501-Y01R) i glans 07. Det vil gis mulighet for valg av andre farger i tilsvarende kvalitet. Alle rom males i samme farge.

Innvendige vegger isoleres.

DØRER

Inngangsdør til hver bolig leveres i mørk grå type Swedoor Advanced-Line Character eller tilsvarende. Dør leveres med Yale Doorman eller tilsvarende som er FG-godkjent i sort utførelse.

Innvendige slette hvite kompaktdører fra Swedoor eller tilsvarende. Hvite karmen og dørvidere i børstet utførelse. Det vil være synlige spikerhull i geriktene. Standard dørterskel leveres i eik.

GULV

Gulv i alle rom unntatt bad/wc/vaskerom leveres med l-stavs hvitpigmentert eikeparkett. Kvist og noe naturlig fargevariasjon forekommer. Leggeretning i husets lengderetning.

I entresone/inngangsparti leveres greige fliser i format 60x60.

HIMLINGER

Boligrom leveres sparklet og hvitmalt i alle rom. Netto romhøyde vil være på ca. 240cm. I 2. etasje vil det leveres åpen himling med sperretak. Himlinger males i klassisk hvit.

Tekniske rørføringer vil i størst mulig grad bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Det vil være himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av tekniske installasjoner. I bod og teknisk rom vil det kunne forekomme synlige rør og kanaler.

LISTER

Vinduer og terrassedører i bolig leveres med sparklet og malte smyg i farge som vegg.

Innerdører leveres med foringer/lister i furu/MDF i tilsvarende farge som dør. Noe fargevariasjon kan forekomme. Boligene leveres generelt uten taklister, men taklister vil benyttes dersom det er nødvendig av konstruksjonsmessige årsaker. Fotlister leveres i samme utførelse som gulv, nyanseforskjeller kan forekomme. Listverk leveres med synlig spikerhull.

Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate, vil skjøten bli levert med overgangslist.

BAD

Det leveres baderomsinnredning med skuffer og innfelt servant i omfang som vist på kontraktstegning i fargen hvit. Ettgreps blandebatteri i krom av typen Tapwell eller tilsvarende. Speil tilpasset rommets- og servantens størrelse leveres med integrert belysning. Innfelte downlights leveres i himling med dimmer. Antall tilpasses badets størrelse.

Flis 60x60 cm på gulv og vegg i fargen greige i dusjsone, det leveres tilsvarende flis i mosaikk størrelse 5x5cm eller mindre.

Dusj leveres med termostatstyrt blandebatteri med rainshower dusjhode på veggmontert stang fra Tapwell eller tilsvarende.

Blandebatteri til dusj leveres i krom eller sort. Det leveres veggmontert WC i hvitt porselen med hvitt sete av typen Duravit Starck 3 eller tilsvarende med softclose funksjon og flusher i fargen krom eller sort/antrasitt. Innebygd sisterne type Grohe Rapid SL eller tilsvarende.

Det kan bli terskelforskjeller fra bad til tilliggende rom, men innenfor gjeldene forskriftskrav.

VASKEROM

Flis 60x60 cm på gulv i fargen greige.

Malte gipsvegger og sokkelflis.

Det leveres utslagsvask av typen Franke Vaskekar eller tilsvarende og sluk i gulv.

Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler eller føre kondens ut i avløp for vaskemaskin. Maskiner leveres ikke.

KJØKKEN

Kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning utarbeidet av

kjøkkenleverandør. Det leveres kjøkkeninnredning type HTH Focus/One, Sigdal Uno eller tilsvarende, med høyskap, underskap og kjøkkenøy. Det kan kostnadsfritt velges mellom flere standardfarger hos leverandør. Det leveres 30 mm laminat benkeplate og det kan kostnadsfritt velges mellom flere standard farger innen denne kvaliteten fra leverandør.

Kjøkkenskap leveres i standard høyde som vist i kjøkkentegning. Takhøye skap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen, under forutsetning av at det er plass/mulighet til dette. Føring mellom skap og himling kan bestilles som tilvalg. Det leveres underlimt vask, ettgreps armatur med uttrekkstut fra Tapwell eller tilsvarende i krom eller sort, samt følgende integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør: Kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn med pyrolyse, koketopp med induksjon og integrert ventilator med resirkuleringsfilter. Koketopp monteres på kjøkkenøy. Det leveres komfyrvakt, enten integrert eller frittstående.

Det vil bli anledning til å velge mellom ulike farger og tilvalg innenfor leverandørs fargekart samt andre produkter innenfor leverandørs sortiment mot tillegg i pris.

Produktet som er nevnt i leveransen tas det forbehold om at er tilgjengelig på tidspunktet det skal leveres. Utbygger står fritt til å velge annet tilsvarende produkt og annen anerkjent leverandør enn det som er nevnt i denne beskrivelsen. Det presiseres at plantegningen kan avvike med tanke på innredningen som leveres. Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser nødvendigvis ikke den reelle leveransen og kan vise tilvalg.

RINGEKLOKKE

Det monteres ringeklokke ved hoveddør.

POSTKASSE

Det leveres én postkasse til boligen. Plassering vil skje etter anvisning fra Posten Norge.

FAST INVENTAR OG GARDEROBE

Det er avsatt plass til garderobe, men leveres ikke. Dette kan bestilles som tilvalg fra kjøkkenleverandør.

BRANNSIKRING

Boligen vil ha brannsikring iht. forskriftskrav i TEK17.

BALKONG/TERRASSE

Terrasser leveres med tremmegulv. Det leveres rekkverk i glass med stolpe.



OPPVARMING

Oppvarming i boligene vil skje ved bruk av 2 luft til luft varmepumper med mulighet for kjøling. Det leveres varmekabler i hele 1. etasje. Detaljprosjektering gjennomføres sammen med leverandør for å sikre en energiøkonomisk og godt tilpasset løsning til boligene.

Vedfyrt peis, peisovn eller gasspeis er vist på illustrasjonene og kan bestilles som tilvalg.

VENTILASJON

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med aggregat som plasseres i bod/teknisk rom. Varmepumpe med kjølemulighet leveres. Garasje og bod i garasje ventileres iht. forskriftskrav.

VVS

Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg på bad, eller på vegg i bod/teknisk rom. Huset vil ha egen stoppekran. Det monteres separat vannmåler for hver bolig.

Det leveres 2 stk. utekran på yttervegg til hver bolig, en på hver side av huset.

ELEKTRO

Elektro leveres i omfang iht. NEK 400 Bolig:2022. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Hovedregel for stue og oppholdsrom er én dobbel stikkontakt per 4 m² gulvflate. Generelt ligger elektrisk anlegg skjult, bortsett fra evt. betong- og lydvegger, hvor det kan bli åpent anlegg.

Takpunkter leveres med én stikkontakt ved tak med bryter på vegg.

I entré og tilstøtende korridorer i 1. etasje leveres det LED downlights med dimmer - antall tilpasses størrelse på arealet.

På bad og wc leveres LED downlight med dimmer. Antall tilpasses rommets størrelse. Integriert belysning i speil og dobbelt stikk ved servantbenk på bad.

I de to stuenes leveres en 6-veiskontakt for TV/data. På soverommene leveres det én stikkontakt ved tak med bryter på vegg. Stikk ved gulv iht. norm. Eventuelt uttak for TV/data på soverom kan leveres som tilvalg.

På kjøkken leveres det LED-belysning under overskap og én stikkontakt ved tak med bryter på vegg. Det leveres elektrisk punkt til alle hvitevarer som inngår i standardleveransen.

Brytere og stikk på innervegger leveres som typen SG Install.

Det leveres dobbelt stikk i garasje.
Det leveres 1 stk. lader til elbil i garasje

Utvendig leveres to doble stikk – én ved garasje og én på terrasse.

Det vil tilrettelegges for elektrisk styring av solskjerming med trekkerør til fasadene mot øst, syd og vest. Solskjermingsprodukter vil være tilvalg.

Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod/teknisk rom.

GARASJE

Størrelse på garasje kommer frem av tegning.

Garasjegulv leveres i betong. Fri kjørehøyde inn i garasje vil være 210cm. Garasje er beregnet for tørt vedlikehold, uten fall og sluk. Det må derfor tidvis regnes med vann på gulvet som følge av bl.a. snøsmelting fra biler.

Garasjeport leveres isolert i mørk grå farge, det medfølger 2 portåpnere til hver bolig.

BOD

Der det er bod i garasje er bod adskilt med lettvegg og innvendig dør.

VIN/TRIMROM

Rom som benevnes med funksjonene vin- og trimrom i salgstegningen leveres med gulv, vegger og himling som i stue, uten særskilt innredning eller annen infrastruktur. Funksjonene er ment som eksempler på hva rommene kan benyttes til.

HAGE/UTEAREALER

Hage leveres som delvis naturtomt og delvis opparbeidet gressplen slik det kommer frem av utomhusplan. Opparbeidede gressområder leveres med ferdigplen.



Beplantning leveres i det omfang det kommer frem av utomhusplan. Adkomstvei og gårdsplass leveres gruslagt. Foran hvert inngangsparti legges belegningsstein. Angitt snuplass leveres med armert gress.

Utomhusarealer fordeles som midlertidig eksklusiv vedtektsfestet bruksrett iht. vedlagte bruksrettsplan. Endring av bruksrettsplan krever samtykke fra berørt rettighetshaver.

Utomhusplanen er en illustrasjon/situasjonsplan, og endringer vil kunne forekomme.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres avfallscontainere/beholdere med fraksjoner etter kommunale krav. Plassering vil defineres av kommunalt renovasjonsselskap.

TILVALG

Prosjektets gjennomføringsmodell gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger, og tilvalgsmulighetene blir presentert for boligkjøper i god tid før innvendige arbeider starter. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, fliser i våtrom/entré, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, elektropunkter, solskjerming, m.m. Tilvalg og endringer medfører pristillegg som vil komme frem av ovennevnte informasjon.

Prosjektets utvalgte leverandører vil gjennomføre tilvalgsprosessen.

Kjøper kan ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Det er i utgangspunktet ikke anledning til å flytte vinduer, endre fasade, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Evt. forespørsel om endring må rettes til utbygger/entreprenør som må gi sin skriftlige aksept. Aksept vil ikke gis dersom dette påvirker fremdrift, byggekostnader eller medfører andre ulemper for utbygger/entreprenør.

Se ellers ytterligere informasjon om tilvalg gitt i salgsoppgaven.

SVINNSPREKKER/SVINNRISS

Svinnsprekker og riss skyldes setninger/bevegelser i konstruksjonen på grunn av ytre påvirkninger, eller er naturlig krymping/uttørking av materialer omfattes normalt ikke av garantien.

SKJEGGKRE

Selger tar ikke ansvar for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er en beslektet innsekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnen er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er noen kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomsten av skjeggkre ned til akseptabelt nivå. Anbefalt tiltak er blant annet limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

Generelle forbehold

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner og bør leses sammen med plantegningen for å få et helhetlig bilde av boligen. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger, produkter og utforming i den grad det ikke forringer den generelle standarden på prosjektet.

Salgstegningene inneholder innredning og inventar i boligene som ikke inngår i leveransen. Det er kun fast innredning som er spesifisert og beskrevet i denne leveransebeskrivelsen som inngår i leveransen.

Alle illustrasjoner, digitale og trykte, benyttet i markedsføring av prosjektet er ment å være av illustrativ karakter og avvik vil forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er presentert ikke er gjeldende for alle boligene.

Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400 Bolig:2022), som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser, som gjelder for bygging av boliger iht. NS 3420. Ellers legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Boligene vil bli organisert som selveierboliger. Det vil bli ett sameie for prosjektet.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt, leveransebeskrivelse og markedsføringsmateriell.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljprosjektering av boligene. Dette gjelder bl.a. planløsning, arealer, fasader, materialvalg, produkter, vindus-størrelser/-form, utomhus, tekniske løsninger, garasjer m.m., herunder endringer som følge av pålegg fra myndighetene, eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav, eller endringer i disse.

Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen, men er vist på salgstegningene som forslag. Det henvises til salgstegning og denne leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Om arealer:

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet.

Arealangivelser i salgstegningene for hver enkelt rom er oppgitt som gulvarealet innenfor veggene i det gjeldende rom (kvm BRA). Sum av disse avviker derfor fra kvm BRA for hele boligen.

Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler

- Angitte størrelser på tegning er avrundet etter normale avrundingsregler med ett desimal.
- Boenhetens bruksareal (BRA) er boligens areal målt innenfor omsluttende vegger. Arealet inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- P-rom er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendig bod/kott/teknisk rom og vegg rundt.
- Mindre avvik med inntil 5% fra oppgitte arealer på enkeltrom vil kunne forekomme etter detaljprosjektering.

Øvrig informasjon

Adresse

Skogstien 21, 1365 Blommenholm

Gnr. 9, bnr. 156 i Bærum kommune.

Eiendommen vil bli seksjonert før overtagelse. Seksjonsnummer foreligger ikke pt.

Selger

Skogstien 21 AS

Faste løpende kostnader

Kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Kommunale avgifter

Ikke fastsatt før boligen tas i bruk.

Vann- og avløpsgebyrene beregnes etter reelt forbruk målt ved hjelp av vannmåler.

Det påløper gebyrer for renovasjon og feiing ihht. gjeldende satser.

Eiendomsskatt

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt pt.

Energimerke

Boligen er ikke oppført og det er pt ikke mulig å produsere en attest. Kjøper kan kreve at selger fremskaffer energiattest etter ferdigstilling.

Sameiet

Boligene vil bli etablert som et eierseksjonssameie.

Det må påregnes kostnader til felles vedlikehold. Kommunale avgifter kan også bli fakturert sameiet.

Sameiet vil bli etablert. Det er opp til sameierne å inngå forretningsføreravtale etter overtakelse om ønskelig.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre vil bli valgt, og sameiets budsjett og vedtekter vil bli gjennomgått.

Eventuell lokalleie i forbindelse med møte faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

Vedtekter:

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av søknad om seksjonering. Endringer kan fremmes av seksjonseierne iht. vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke tilknytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bla. snøbrøyting og strøing, renovasjon og avsetning fremtidig vedlikehold. Felleskostandene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter, forsikring og strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen oppgitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om oppgitte arealer, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr. 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, etableringsomkostninger og startkapital på usolgte enheter. Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Betalingsbetingelser

kjøpesum, kjøpsomkostninger og eventuelle tilvalg innbetales én uke før overtagelse.

Kjøpsomkostninger:

792,- (Tinglysingsgebyr for Kjøpers pantobligasjon)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

154 600,- Dokumentavgift til staten for kjøpesum (2,5 %) av tomteverdien.

Lovanvendelse

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.



Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3024/9/156:

16.01.1947 - Dokumentnr: 231 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

09.09.2021 - Dokumentnr: 1116994 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Skogstien 21 AS

Org.nr: 928 211 258

Transport

Fra: Thøgersen & Partnere AS

Org.nr: 996 300 730

Til: Hellebust Helge Festøy

Transport

Fra: Hellebust Helge Festøy

Til: Skogstien 21 AS

Org.nr: 928 211 258

28.11.1924 - Dokumentnr: 900302 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3024 Gnr:9 Bnr:l

01.01.2020 - Dokumentnr: 1060771 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:9 Bnr:l56

16.06.1905 - Dokumentnr: 900125 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3024 Gnr:9 Bnr:l

RETT TIL BADEHUS OG BÅTFESTE

Diverse påtegning
Transportert fra bnr 139 til bnr 801.

Diverse påtegning
Transportert fra bnr 43 til bnr 796.

Diverse påtegning
Transportert fra bnr 80 til bnr 834.

Diverse påtegning
Transportert fra bnr 126 til bnr 445
18.01.2010 - Dokumentnr: 37242 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3024 Gnr:9 Bnr:32
Rett til adgang til badehus og båtfeste.
Legalpant: Eierseksjonssameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtektsfestes ytterligere panterett for sameiet.

2023

Vei/vann/avløp

Private stikkledninger til kommunalt nett.

Formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi.

Overtagelse

Overtagelse og ferdigstillelse er estimert 12-14 måneder etter at byggestart er igangsatt. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid. Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid (les også forbehold i denne salgsoppgave).

Ved frafall av Selgers forbehold, vil siste frist for overtagelse bli meddelt skriftlig. Estimert overtagelsestidspunkt vil bli meddelt kjøper to måneder før. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig to uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova §10 annet og tredje ledd. Selger kan likevel kreve at overtagelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn måneden selger meddelte som siste frist.

Utleie

Det foreligger ingen begrensning ihht kommune eller vedtekter om utleie av hele boligen som en bruksenhet. Boligen er tilrettelagt for etablering av hybel/ praktikantdel. Hybelkjøkken kan bestilles som en del av tilvalgsprosessen.

Dersom eiendommen ikke er seksjonert pr. tidspunkt for overtagelse, gjøres evt. kjøper/utleier oppmerksom på eierseksjonslovens kapittel III som regulerer evt. leietakers rett til kjøp.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsbestemmelser følger vedlagt salgsoppgaven.

Gjeldende reguleringsplan:

GAMLE DRAMMENSVEI, SANDVIKA - HØVIKVEIEN

PlanId: 2001037

Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 21.06.2006

Formål: Bevaringsområde

Delareal: 979 m²

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal: 2 547 m²

Feltnavn: B2-21

Forbehold

Kredittvurdering / dokumentasjon av finansieringsevne:

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering og evne til å betale fellesutgiftene.

Garantier:

Det stilles garantier i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter §12 vil bli stilt når utbygger frafaller sine forbehold. Garantien skal være pålydende 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter §47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Avtalemessige forhold:

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person. Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet av selger, og kan innhentes hos megler.

Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet.

Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og et eventuelt aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning.

Standard kjøpekontrakt utgjør en del av denne salgsoppgave.

Avbestilling:

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper.

Forsikring:

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse må kjøper besørge egen forsikring.

Overskjøting og oppgjør:

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/ aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 25.000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers samtykke. Selger forbeholder seg retten til på fritt grunnlag å godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

2023

Forbehold:

Byggestart er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg, tilfredsstillende finansiering og åpning av byggelån. Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggestart. Det tas også forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør, samt beslutning om byggestart i selskapets styre. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/ innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtaltfrist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova §10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt og byggelånsavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstillelse/overtagelse.

En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall eierseksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave.

2023

Meglers standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til meglers kontor.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/kjøp.

Kontraktsgrunnlag

Hvitvasking

Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas



egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsvalg for kjøpers regning.

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1% inkl mva i provisjon. Tillegg, utlegg og markedsføring faktureres i tillegg.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS

Org.nr. 999 638 996

Pb. 1613 Vika

0119 Oslo

Ved ansvarlig oppgjørsmehjelper: Rita Bråten, Kathrine Fjeldberg, Christian R. Sunde, Kristine Dahl, Kristin Nornes-Moen

Budgivning

Boligene selges til faste priser.

Boligprisene fremgår av den til enhver tid gjeldende prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varsel.

Kjøper inngår avtale på fastpris og prisen vil ikke justeres i kontraktstiden/byggeperioden.

Det er viktig å ha lest hele prospektet inkludert alle vedlegg før budgivning. Interessenter kan ikke regne med at innsendt bud er registrert gyldig hos megler uten at skriftlig melding om dette er sendt til budgiver fra megler.

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg.

Bud som inngis med BankID er gyldig legitimasjon. Hvis kjøper av eiendommen ikke kan legitimere seg kan ikke megler gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Senere bud kan inngis per e-post til: tib@sem-johansen.no, eller SMS: 95 84 47 00.

Bud kan også inngis via 'Gi bud'-knappen for å logge inn ved hjelp av BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS, budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.



Oppdragsanvarlig

Silje Godager

Eiendomsmegler/Partner

sg@sem-johnsen.no

Tlf: 951 20 726

Sem & Johnsen Nye Boliger AS, Ruseløkkveien 30

0251 OSLO

Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato

10.04.2024



BOLIGEN

Området

2023



Nabolagsprofil

Skogstien 21

Nabolaget Kokkerud/Bauneveien
- vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Stasjonsveien
Linje 230

Blommenholm stasjon
Linje L1

Haslum
Linje 1, 2, 3, 5

Bekkestua
Linje 13

Oslo S
Totalt 24 ulike linjer

Skoler

Blommenholm skole (1-7 kl.)
323 elever, 14 klasser

Høvik skole (1-7 kl.)
526 elever, 23 klasser

Høvik Verk skole (1-7 kl.)
368 elever, 16 klasser

Ramstad skole (8-10 kl.)
561 elever, 40 klasser

Sandviksbukta skole (8-10 kl.)
9 elever, 5 klasser

Nadderud videregående skole
460 elever

Norges Realfagsgymnas Bærum

3 min 
0.2 km

6 min 
0.5 km

4 min 
2.1 km

6 min 
3.5 km

17 min 
14.4 km

6 min 
0.5 km

13 min 
0.9 km

23 min 
1.6 km

15 min 
1.1 km

19 min 
1.5 km

5 min 
2.6 km

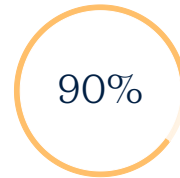
5 min 

Opplevd trygghet



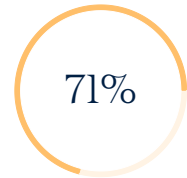
Veldig trygt

Kvalitet på skolene



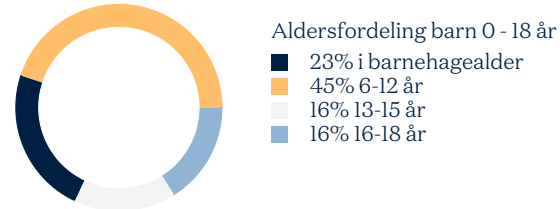
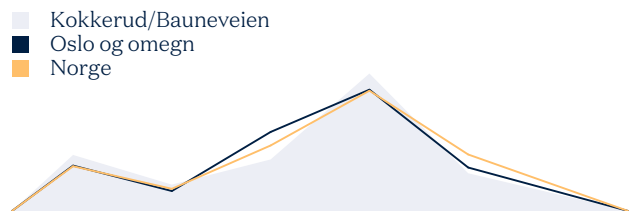
Veldig bra

Naboskapet




Godt vennskap

Aldersfordeling



Barnehager

Høvik barnehage Hovedhus (1-5 år)
126 barn

14 min 
1 km

Damstua barnehage (1-5 år)
13 barn

17 min 
1.2 km

Blommenholm barnehage (1-5 år)
20 barn

17 min 
1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Høvik

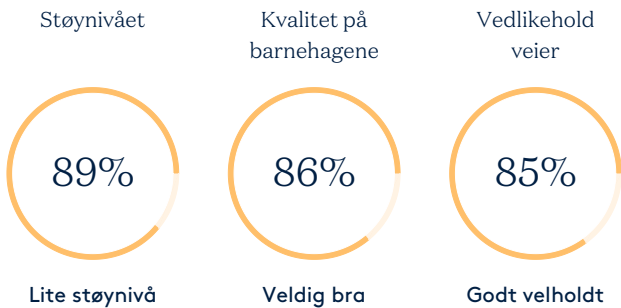
11 min 





Kiwi Dragveien

12 min 

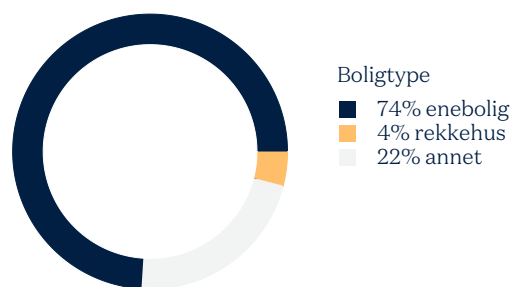
Primære transportmidler 

1. Egen bil
2. Buss

Sport 

| | |
|--|--|
| Blommenholm skole | 6 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.5 km |
| Høvik skole | 13 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, sandvolleyball | 1 km |
| Fit4 Høvik | 24 min  |
| Mudo Sandvika | 5 min  |

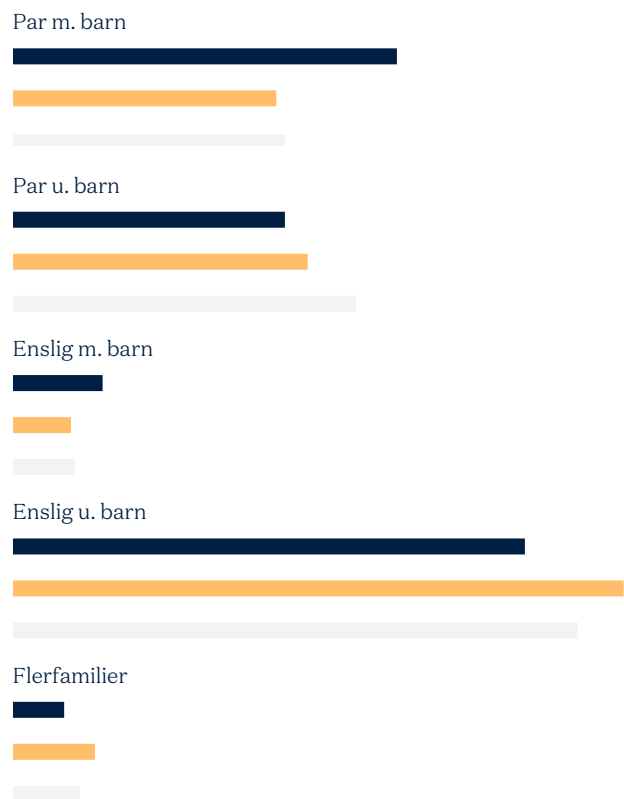
Boligmasse

Varer/Tjenester 

| | |
|--------------------|---|
| Helgerudgården | 5 min  |
| Boots apotek Høvik | 4 min  |

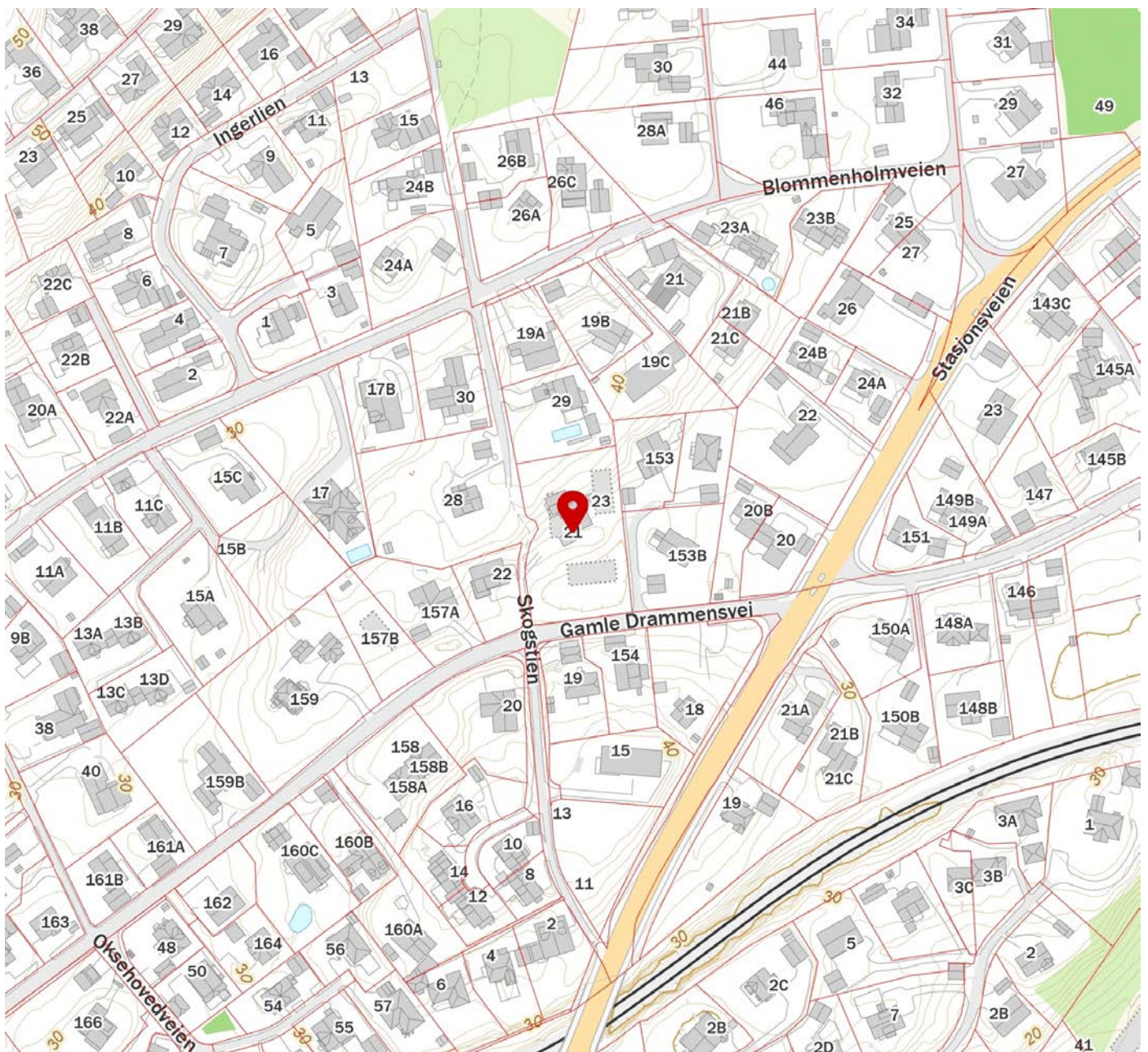
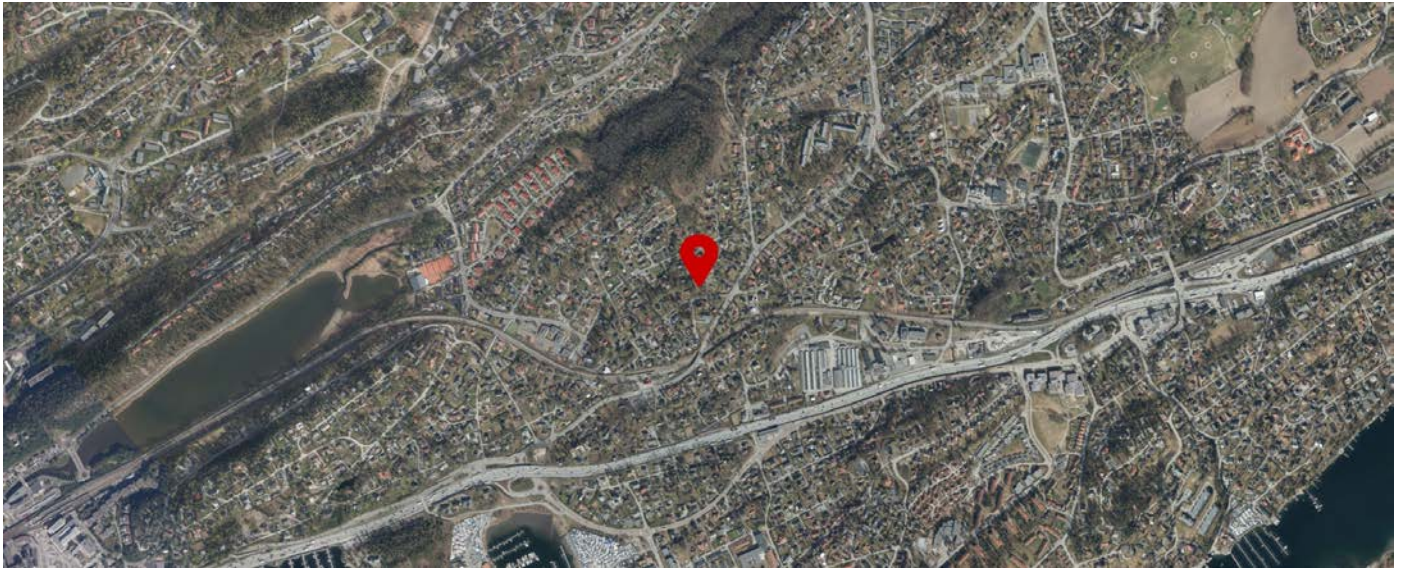
Familiesammensetning 

■ Kokkerud/Bauneveien ■ Oslo og omegn ■ Norge



Sivilstand







BOLIGEN

Dokumenter

2023

Vedlagt følger utomhusplan, budsjett, vedtekter og tilhørende bruksrettsplan, reguleringsbestemmelser og kjøpekontrakt.



| | | | | | |
|-----|------|------------|-----|--------------|------|
| A | | 20.10.2023 | ED | Salgstegning | AP |
| A | | 12.12.2022 | ED | Salgstegning | AP |
| VER | DATO | SIGN | INN | HOLD | KTRL |

ARKITEKT

DRIV ARKITEKTER

HØFFSVEIEN 11/23 0275 OSLO 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

40

| | | | |
|---|--|----------------|--|
| TILTAKSHAVER | | KONTAKTINFO | |
| SKOGSTIEN 21 AS lars-kristian@bjerkeiendom.no | | 954 08 256 | |
| HØVIKVEIEN 2A, 1363 HØVIK | | | |
| EIENDOM | | GNR/BNR | |
| SKOGSTIEN 21 | | 9/156 | |
| Skogstien 21, 1365 BLOMMENHOLM | | | |
| PROSJEKT | | PROSJEKTNUMMER | |
| TRE ENEBOLIGER I SKOGSTIEN | | 864 | |

| | | | |
|--------------|-----------|------------|---------|
| TEGNING | | | |
| Utomhusplan | | | |
| STATUS | | | |
| Salgstegning | | | |
| TEGNINGNR | MÅLESTOKK | DATO | VERSION |
| A4 002 | 1:250A3 | 12.12.2022 | A |

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysning av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOGSTIEN 21

Org.nr. _____

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Skogstien 21.

Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 3 boligseksjoner på eiendommen gnr. 9, bnr. 156 i Bærum kommune. Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

4 **PARKERING, BODER OG UTEAREALER**

Den enkelte seksjon har carport og bod tillagt som del av seksjonen.

Samtlige seksjoner har eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor sin boligseksjon som naturlig flukter til den enkelte seksjon og som kommer frem av bruksrettsplan som er vedlagt disse vedtekter. Med denne eksklusive bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.

Oppdatering av bruksrettsplan kan kun gjøres av styret og etter samtykke fra rettighetshaverne.

5 **VEDLIKEHOLD**

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- a) Alt inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører
- j) Fasader, tak, konstruksjon, grunnmur, balkonger og terrasser

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert 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 alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningene. Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Installasjon av antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil 2 styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd bli enig om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn på kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsregnskap og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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 etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- 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 reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, 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 vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Den enkelte seksjonseier skal selv sørge for bygningsforsikring og innboforsikring for sin seksjon. Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til administrasjon så som; honorarer, møter, bankomkostninger og ev. forretningsførsel fordeles likt mellom seksjonene.

Kostnader til abonnement tv/internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse, dekkes av den enkelte seksjonseier.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

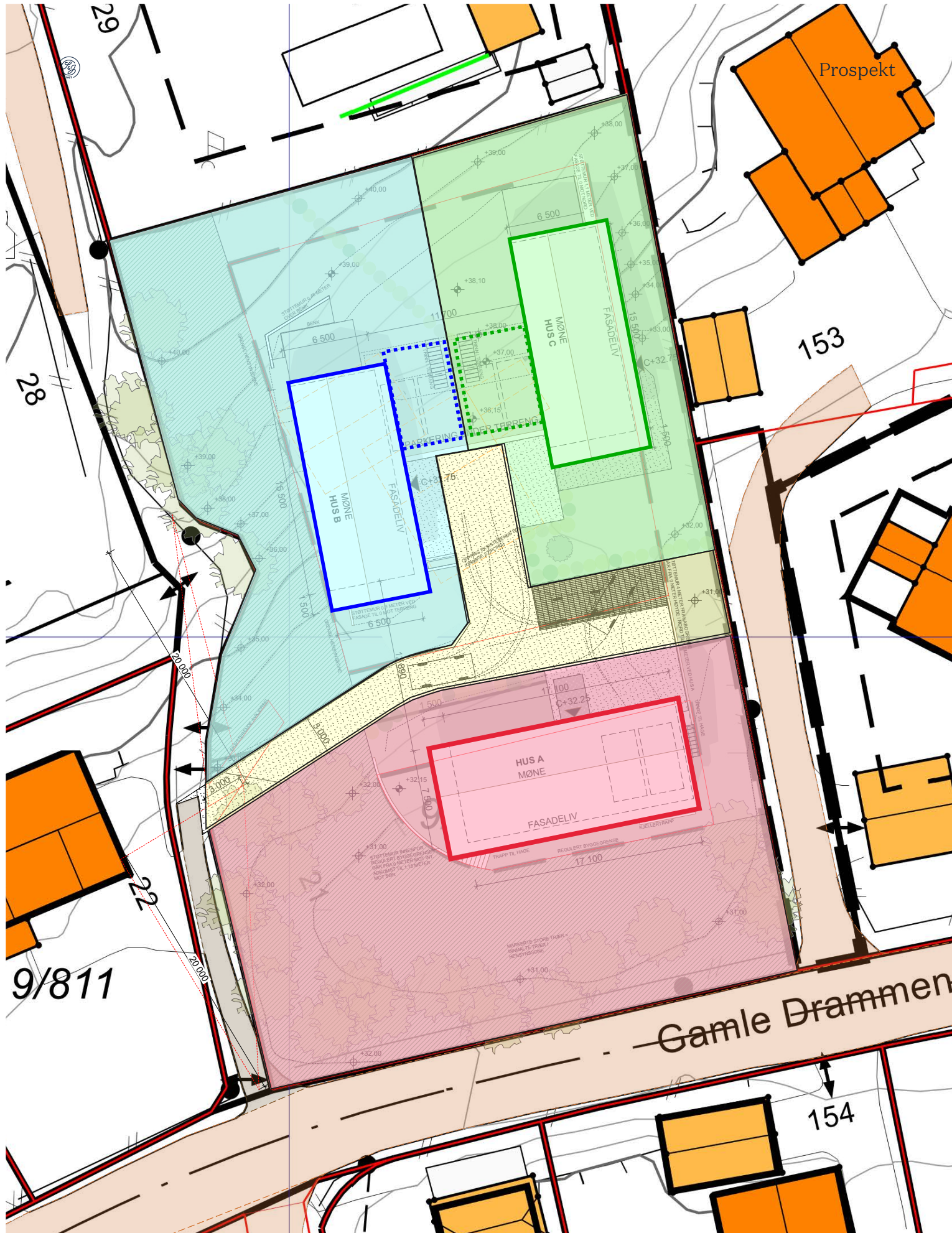
Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav. Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.



| | |
|--|------------------------|
| ARKITEKT | DRIV ARKITEKTER |
| HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO | |
| 47 | |
| A | 12.12.2022 |
| ED | Salgstegning |
| AP | |
| VER | DATO |
| SIGN | INNHold |
| KTRL | |

| | | | |
|--------------|----------------------------|----------------|-------------------------------|
| TILTAKSHAVER | SKOGSTIEN 21 AS | KONTAKTINFO | lars-kristian@bjerkeiendom.no |
| | HØVIKVEIEN 2A, 1363 HØVIK | | 954 08 256 |
| EIENDOM | SKOGSTIEN 21 | GNR/BNR | 9/156 |
| | , 1365 BLOMMENHOLM | | |
| PROSJEKT | TRE ENEBOLIGER I SKOGSTIEN | PROSJEKTNUMMER | 864 |

| | |
|------------|--------------------|
| TEGNING | Utomhusplan |
| STATUS | Salgstegning |
| TEGNINGSNR | A4 002 |
| MÅLESTOKK | 1:250A3 |
| DATO | 12.12.2022 |
| VERSION | A |

| | |
|--|-----------------|
| ARKITEKT | DRIV ARKITEKTER |
| HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO | |
| 47 | |
| A | 12.12.2022 |
| ED | Salgstegning |
| AP | |
| VER | DATO |
| SIGN | INNHold |
| KTRL | |

**SAMEIET SKOGSTIEN 21****BUDSJETT ÅR 1****INNETEKTER**

| | |
|-----------------|--------|
| Startkapital | 30.000 |
| Felleskostnader | 58.100 |

| | |
|----------------------|---------------|
| Sum inntekter | 88.100 |
|----------------------|---------------|

KOSTNADER

| | |
|---|--------|
| Bank og kortgebyr | 2.000 |
| Vintervedlikehold snørydding og strøing | 30.000 |
| Renovasjon | 11.100 |
| Avsetning fremtidig vedlikehold | 15.000 |

| | |
|----------------------|---------------|
| Sum kostnader | 58.100 |
|----------------------|---------------|

| | |
|-----------------|---------------|
| Resultat | 30.000 |
|-----------------|---------------|

| | | |
|--|-----------|--------------|
| Fordeling månedlige felleskostnader seksjon 1 | kr | 1.272 |
| Fordeling månedlige felleskostnader seksjon 2 | kr | 1.779 |
| Fordeling månedlige felleskostnader seksjon 3 | kr | 1.791 |

Forutsetninger for budsjettet

- o Foreslåtte budsjettposter baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen og eierbrøk vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budsjettpostene er basert på estimater. Budsjett revideres før etablering av sameiet.
- o Det forutsettes at hvert enkelt hus har egen bygningsforsikring.
- o Det forutsettes at kommunale gebyrer faktureres den enkelte seksjon direkte.
- o Det forutsettes at hver enkelt seksjon har eget abonnement gjeldende TV/internett.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2001037

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 21.06.2006 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har fagsjef for regulering 07.03.2008, iht. delegert myndighet, vedtatt mindre vesentlig endring/tilføyelse av disse bestemmelsers § 6c og § 6g merket med kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GAMLE DRAMMENSVEI FRA SANDVIKA TIL HØVIKVEIEN**§ 1.****Hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for sikring og restaurering av Gamle Drammensvei med det omkringliggende kulturlandskap og bygninger som kulturminne. Målet er å bevare områdets helhetlige særpreg og autentisitet. Reguleringsplanen skal fastlegge hovedgrøntstrukturen i området.

§ 2.

Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur.

Tiltak

Tiltak innenfor spesialområde som er søknadspliktige skal oversendes kulturvernemyndigheten til uttalelse. Det samme gjelder for vedlikeholdstiltak når dette er nevnt i bestemmelsene her.

Bevaring av bygninger

Bygninger som skal bevares er markert på plankartet. Ved istandsetting skal husenes volum, takform, fasader, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes, eller tilbakeføres. Originale bygningsdeler skal, så langt som mulig, beholdes.

Bevaring av hageanlegg

Det skal legges vekt på å bevare viktige enkeltelementer som trær, busker, hageganger, murer, skulpturer, gjerder, portstolper, lysthus og lignende.

Nye bygninger

For eiendommer som ikke er fullt utbygget kan det tillates utbygging innenfor byggegrenser der det er vist på plankartet.

Garasje kan vurderes plassert utenfor viste byggegrenser på plankartet.

Dersom en eiendom er fullt utbygget og ikke har garasje, tillates oppført en enkel garasje (18m²).

For felt **B3- 4 (Milesten)** tillates %-BYA=20% bortsett fra hovedbølet gnr 9, bnr 44 som skal ha %-BYA=15%.

Ved søknad om oppføring av nye boliger på gnr 9, bnr 44 (**B3-4**) skal det redegjøres for brannteknisk prosjektering.

Ved oppføring av ny garasje på gnr 9, bnr 44 (**B3-4**) skal det spesielt tas hensyn til den visuelle opplevelsen av milestenen.

Nye bygninger skal i utforming og materialvalg ta hensyn til eksisterende eldre bebyggelse og legge vekt på en bevisst utforming ut fra det som oppfattes som grunntrekkene ved stedets karakter, både i omkringliggende bebyggelse og landskap. God tilpasning betyr ikke en kopiering av tidligere bebyggelse.

Utomhusplan

På tomter hvor det tillates ny bebyggelse kreves en detaljert utomhusplan.

Veien og dens omgivelser

Veienes omgivelser skal ha størst mulig innslag av natur eller naturlig vegetasjon. Innenfor spesialområdet skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Dette skal ikke være til hinder for en naturlig skjøtsel av vegetasjon som en del av den naturlige pleie av en boligtomt.

Ved fornyelse av toppdekke skal vernemyndigheten rådspørres angående valg av type. Det skal tilstrebes en type dekke som bidrar til å markere at dette er en del av en verneverdig vei. Strekingen mellom Blommenholm veien og jernbanelinjen skal ha toppdekke av naturgrus.

Oppføring av helt gjennomsiktig flettverksgjerde i metall inntil 120 centimeter høyde kan tillates i nabogrense. Øvrige gjerder er søknadspliktige.

Ledningsanlegg, lyktestolper, skilting og VA-anlegg er søknadspliktige.

Utendørs lagring langs Gamle Drammensvei innenfor området regulert til ”trafikkområder, offentlig vei”, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

§ 3.

Bolig – frittliggende småhus (B)

- | | | |
|----|-----------------|---|
| a) | Felt B1 1 - 2: | Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=10 % |
| | Felt B2 1 - 37: | Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=15 % |
| | Felt B3 1 - 16: | Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=20 % |
| | Felt B4 1 - 33: | Eiendommene er fullt utbygd. |
- b) Bebyggelsen skal plasseres og utformes bevisst i forhold til omgivelsene. Estetisk redegjørelse skal spesielt omtale dette forholdet.
- c) Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm. Garasjer inngår i beregningen av %-BYA, men ikke biloppstillingsplasser.
- d) Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde for bolighus er henholdsvis 6 meter og 8 meter.

- e) Bebyggelse som inngår i planen og som er markert med omriss på plankartet tillates gjenoppbygd, også dersom bygningen står nærmere enn tilstøtende byggegrense langs vei, vann og turvei.
Ingen byggelinje skal gå gjennom eksisterende hus.

Deler av felt B1, B2, B3 og B4 er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

§ 4.

Kontorbebyggelse (K1-K2)

- a) Eiendommene er fullt utbygd.
- b) Dersom eksisterende bebyggelse på **K1** fjernes kan ny bebyggelse oppføres med kontorbygg. Maksimal tillatt gesimshøyde skal ikke overstige cote +21.
Volumoppbyggingen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og terreng.
- c) Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %-BYA=35%.
- d) Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm. Garasjer inngår i beregningen av %-BYA, men ikke biloppstillingsplasser.

Deler av områdene er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

§ 5.

Offentlig bygning, barnehage (O1)

- a) Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA= 15%.
- b) Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 meter og 8 meter.
- c) Det skal opparbeides 0,15 - 0,25 parkeringsplass per barn. Behovet må dokumenteres.
- d) Utearealene skal være tilgjengelig for lek utenom åpningstid.
- e) Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved gjennomføring av prosjektet:
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i byggets levetid.
 - Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
 - Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

Del av felt O1 er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

§ 6.

Offentlig bygning, skole / barnehage (O2)

- a) For skolebygningene skal grad av utnyttning ikke overstige T-BRA= 6500 kvm og maksimal tillatt gesimshøyde / mønehøyde skal ikke overstige hhv. cote + 50 og cote +52.
- b) For barnehagebygget skal grad av utnyttning ikke overstige T-BRA= 850 kvm med tillat grunnflate maksimalt 500 kvm. Maksimal tillatt gesimshøyde / mønehøyde skal ikke overstige hhv. cote +46 og cote +48.
- c) Arealer under terreng, og arealer delvis under terreng der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter, regnes ikke i bruksarealet.
I rom som strekker seg over flere etasjer (idrettshall/gymsal) skal kun grunnplanets bruksareal, samt eventuelle broer, mezzaniner, trapper etc. regnes med i tillatt bruksareal. Det tillates ikke lagt inn konstruksjoner som øker bruksarealet i disse rom.
- d) Tilbygg / ny bebyggelse skal stilmessig tilpasses eksisterende verneverdige bygning.
- e) For skolen skal det avsettes plass for biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm.
For barnehage skal det opparbeides 0,15 - 0,25 parkeringsplass per barn. Behovet må dokumenteres.
- f) Utearealene skal være tilgjengelig for lek utenom åpningstid.
- g) Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved gjennomføring av prosjektet:
 - Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i byggets levetid.
 - Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
 - Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.
 - *Overflatevann/takvann for eksisterende og ny bebyggelse samt vann fra øvrige tette flater skal føres til fordrøyningsbasseng/infiltrasjonsmagasin som etableres på egen grunn. Det tillates videreført 10-15 l/s til kommunalt felles avløpsledning. Det skal etableres utslippsregulator fra magasinet som sikrer at kravet til maksimal videreført vannmengde ikke overstiges.*
 - *For å minimalisere skadeomfanget ved ekstreme værforhold skal det etableres sekundære flomveier som trer i funksjon når primærsystemet når kapasitetsgrensen.*

Deler av felt O2 er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

§ 7.

Allmennyttig formål, forsamlingslokale (A)

- a) Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA= 15%.

- b) Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde og er henholdsvis 6 meter og 8 meter.
- c) Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser.
- d) Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i beregningen av T-BRA.

Del av felt A er regulert til ”Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur”, jfr. § 2.

§ 8.

Offentlig trafikkområder / vei (OT)

- a) Nyanlegg skal utføres slik at det tilpasser seg terreng og omgivelser.

Gamle Drammensveis trase er regulert til ”Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur”, jfr. § 2.

§ 9.

Offentlig trafikkområder / jernbane (J)

- a) Tiltak som er nødvendig for drift av jernbanen må utformes slik at det ikke svekker opplevelsen av den verneverdige veien.
- b) Det må ikke foretas inngrep som kan bidra til å svekke jernbanens drift og sikkerhet.

Del av felt J er regulert til ”Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur”, jfr. § 2.

§ 10.

Friområde / turvei (F1, F2, F3, F4, F5, F6, F9)

- a) Kjøring på turveiene er kun tillatt til de nærmere omtalte eiendommene.
- b) Utendørs lagring på turveiene er ikke tillatt.
- c) For turvei **F1** er det tillatt med kjøring til eiendommene gnr.7, bnr. 25, 34, 68, 290.
- d) For turvei **F2** er det tillatt med kjøring til eiendommene gnr. 7, bnr. 132.
- e) For turvei **F4** er det tillatt med kjøring til eiendommene gnr. 9, bnr. 139, 145, 293, 156, 161, 811 og eventuelt nye parseller.
- f) For turvei **F5** er det tillatt med kjøring til eiendommene gnr. 9, bnr. 88, 107, 112, 131, 519, 522, 531, 776, 777, 782, 783, 846.
- g) For turvei **F6** er det tillatt med kjøring til eiendommene gnr. 10, bnr. 233, 645 og 715.
- h) For turvei **F9** er det tillatt med kjøring til eiendommene gnr. 10, bnr 167, 207, 352, 624 og 625.

§ 11.

Spesialområde, naturvernområde på land (kantsone rundt dam) (N)

- a) Tiltak som kan endre vannstand eller grunnvannsnivå eller tiltak som gir negativ virkning på biologisk mangfold i dammen er ikke tillatt.

- b) Naturlig vegetasjon og terreng skal bevares og skjøttes slik at verneverdier opprettholdes. Ved skjøtsel skal det legges vekt på å bevare eksisterende overvintringssteder for amfibier på land.
- c) Masser som graves opp fra dammen ved skjøtsel av denne kan deponeres i området.

§ 12.

Spesialområde, naturvernområde i vann (dam) (NV)

- a) Tiltak som endrer vannstand eller har negativ virkning på biologisk mangfold er ikke tillatt. Fylling er ikke tillatt.
- b) Skjøtsel av dammen er tillatt. Uttak av masser fra bunnen av dammen for å hindre gjengroing kan bare skje i perioden fra og med 1. oktober til og med 1. april.

§ 13.

Byggeområde for bolig/kontor (B/K1 og B/K2)

- a) Eiendommene er fullt utbygd.

Del av område er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

§ 14.

Veitrafikkstøy

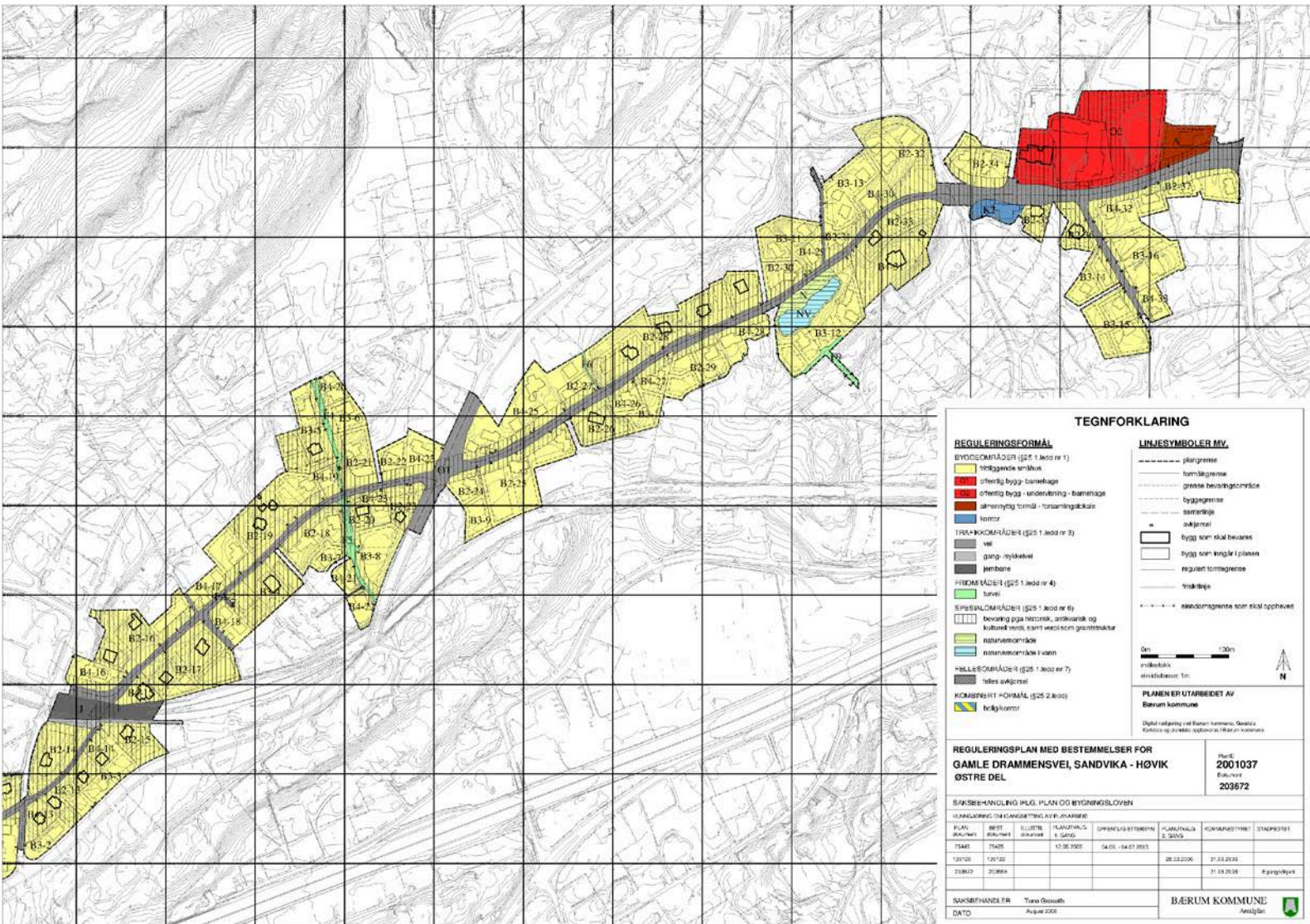
- a) Før det gis byggetillatelse for tiltak skal det redegjøres for støy i hht Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) eller den til enhver tid gjeldende retningslinje.

§ 15.

Fellesområder (FA-1, FA-2, FA-3)

- a) **FA-1:** Felles avkjørsel for gnr 7, bnr 29 og eventuelt nye parseller.
- b) **FA-2:** Felles avkjørsel for gnr 9, bnr 44 og eventuelt nye parseller.
- c) **FA-3:** Felles avkjørsel for gnr 10, bnr 34, 41, 54, 55, 273, 676, 684 og eventuelt nye parseller.

oooOOOooo



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (§25 1 ledd nr 1)

- friliggende småhus
- offentlig bygg - barnehage
- offentlig bygg - undervisning - barnehage
- anleggsvygg formål - forsamlingstokale
- torv

TRUKKOMRÅDER (§25 1 ledd nr 3)

- vei
- gang-rykkeløp
- jernbane

FRIKOMRÅDER (§25 1 ledd nr 4)

- løvli

SPELLOMÅDER (§25 1 ledd nr 6)

- bevaring og historisk, arkitektonisk og kulturell verdi, samt vernet som grunnstruktur
- naturområde
- naturområde i vann

HELLEOMRÅDER (§25 1 ledd nr 7)

- tales anlegg

KOMPLEKTT - ORDMÅL (§25 2 ledd)

- helligkors

LINESYMBOLER MV.

- plangrense
- formålgrense
- grense bevaringsområde
- bygggrense
- seiergrense
- skjergrense
- bygg som skal bevares
- bygg som klinger i planen
- regulert formålgrense
- trådgrense
- skildegrense som skal oppheves

0m 100m

Planen er utarbeidet av Bærum kommune

Digitalt redigert med Bærum kommunens GeoData. Kartdata og grenser opplyst av Bærum kommune.

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR GAMLE DRAMMENSVEI, SANDVIKA - HØVIK ØSTRE DEL

PlanID: 2001037
Evaluert: 203672

Saksbehandling i plg. plan og bygningsloven

| KUNNGJØRING OM KANSLERTRING AV PLANARBEID | | SPERANSER TIL TRING | | PLANUTVALG | KOMMUNESTYRET | STAMPESIST |
|---|--------|---------------------|------------|------------------|---------------|------------|
| PLAN | BEFT | ELUTRE | PLANUTVALG | 1. GANG | 2. GANG | |
| nr | nr | nr | nr | nr | nr | nr |
| 75481 | 75485 | | 17.08.2005 | 54.05.14.07.2005 | | |
| 120126 | 120122 | | | | 20.03.2006 | 21.03.2006 |
| 233612 | 203884 | | | | | 21.03.2019 |

Saksbehandler: Torun Østmoth
DATO: August 2006

BÆRUM KOMMUNE
Ansvarlig



Megler: Sem & Johnsen Nye Boliger AS Foretaksregisteret org.nr. 997812824MVA
Eierform: Selveier / Fellestomt
Oppdragsnr: 133-22-9038
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT FOR RETT TIL BOLIG ELLER FRITIDSBOLIG UNDER OPPFØRING MED TOMT

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

Mellom

SKOGSTIEN 21 AS

Orgnr: 928211258

Høvikveien 2A, 1363 Høvik
c/o Varde-Eiendom AS
Mob: 95 40 82 56 E-post: lars-
kristian@bjerkeiendom.no

heretter kalt «Selger», og

heretter kalt «Kjøper»

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1

BAKGRUNN

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kontrakt med bilag og salgsprospekt. Selgeren har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr 43 ("buofl.").

Kjøperen har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, alternativer, muligheter mv. vedrørende seksjonen som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres skriftlig ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

§ 2

KONTRAKTENS OBJEKT

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie.

Eiendommen ligger på Gnr. 9 Bnr. 156 i Bærum kommune.
Prosjektet omfatter 3 eneboliger fordelt på 3 bygg (a, b, c og d).
Eiendommen har et areal på ca. kvm.
Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling.

Selgeren overdrar til kjøperen eierseksjon på eiendommen med adresse Skogstien 21 (eiendommen har ikke fått tildelt endelig adresse p.t), bestående av bolig og eventuelle tilleggsdeler i grunn/ bygg iht. endelig seksjoneringsbegjæring, og ideell andel av sameiets fellesareal.

Selger besørger og bekoster seksjonering.

Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr

Til boligen medfølger:

- 2 Garasjeplasser med 1 ladepunkt for el-bil
- Bruksrett til fellesareal, se vedlegg
- Tilleggsareal, se vedlegg
- Gjesteparkering, antall plasser..... , felles for sameiet, se vedlegg

Hjemmelshaver til eiendommen er: Unn Huses bo.

Selger av eiendommen er: Skogstien 21 AS.

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



Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. pr/ for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Selgeren forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder og utearealer på den måte som anses hensiktsmessig, f.eks. som realsameie/del av sameiets fellesareal, som tilleggsdel til seksjonene, bruksrett eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Selgeren forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av eiendommen som selger finner hensiktsmessige.

Kjøperen har fått seg forelagt leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet og overtar boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selgeren, eller den selgeren har utnevnt, og kjøperen.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Selgeren har videre rett til, å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige fellesarealer, uten at kjøperen kan kreve endringer i pris.

§ 3

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for boligen utgjør kr. ,- + omkostninger.

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

| Kjøpesum og omkostninger | Beløp |
|---------------------------------|--------------|
| Totalt kr. | 0- |



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

Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales fellesutgifter for 2 måneder til forretningsfører ved overtagelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dette faktureres kjøper direkte fra forretningsfører.

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

Meglerprovisjon betales av selgeren.

§ 4

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

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

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i buofl. § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

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

Dersom selger ønsker å få utbetalt innbetalt forskudd skal, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47. Forskuddet vil da utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

§ 5

OPPGJØR

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Nye Boliger AS heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS
Pb 1613 Vika
0119 Oslo
Tlf: 22 83 22 00, Epost: oppgjor@sem-johnsen.no Fax: 21 03 01 40

heretter kalt oppgjør.

Opgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir Sem & Johnsen Oppgjør AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.



Alle innbetalinger skal skje til megleren Sem & Johnsen Oppgjør AS, org.nr. 999638996, tlf 22 83 22 00, e-post: oppgjor@sem-johnsen.no, faks 21 03 01 40, til klientkonto nr. **93800725176**, og merkes med **KID-kode**. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglerens klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

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

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

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

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

Beregning av klientrenter

Rentene av innstående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

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

Forsinket innbetaling fra Kjøper

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

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

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag, jf. tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 6

HEFTELSE

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

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

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

Kopi av grunnboken for eiendommen(e).

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

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

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

§ 7**TINGLYSNING OG SIKKERHET**

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

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

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

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

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

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

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling/sammenføring av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må garanti iht. buofl.

§ 47 stilles, jf. pkt. 4.

§ 8

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

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

Ved endringer eller tilleggsarbeider skal Selger gi Kjøper en skriftlig redegjørelse som angir endringens tidsmessige og kostnadsmessige konsekvens.

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

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har rett til å foreta endringer i konstruksjoner, materialvalg og/eller masser som følger av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske og/eller konstruktive løsninger. Selger skal informere Kjøper om disse endringene og bærer selv utgiftene.

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

Selgeren er uansett ikke forpliktet til å utføre tilleggs eller endringsarbeider som:

- overstiger 15 % av kjøpesummen,
- ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- vil føre til ulempe for selgeren som ikke står i forhold til kjøperens interesse i å kreve arbeidet utført.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene:

Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i § 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtale endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelser til å stille garantier etter denne kontrakten og buofl. § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

§ 9

SAMEIET

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

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

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

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet og for sameiets regning.

§ 10

OVERTAGELSE OG FERDIGBEFARING / SELGERS FORBEHOLD

Antatt overtakelse er stipulert å være 12-14 måneder etter byggestart er igangsatt. Med byggestart menes tidspunktet der byggearbeidene igangsettes. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtakelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt. Antatt overtakelsestidspunkt over er ikke en avtalt fristo for overtakelse, jf. bustadsoppføringslova § 10.

Overtakelsesmåned vil bli meddelt Kjøper med cirka to måneders varsel. Endelig overtakelsesdato vil varsles Kjøper skriftlig senest 2 uker før overtakelse. Det er den konkrete datoen som er avtalt overtakelsesdato mellom partene og Kjøper er med det innkalt til overtakelsesforretning.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

§ 10.1

SELGERS FORBEHOLD

Det er en forutsetning at Selger får tilfredsstillende bankfinansiering av prosjektet og at byggelån blir åpnet.

Det er en forutsetning for byggestart at 2/3 antall boliger er forhåndssolgt.

Det tas forbehold om at 2 antall boliger av totalt 3 boliger er solgt innen 01.09.2024. Det totale antall boliger i prosjektet kan endres og det tas derfor forbehold om endringer i endelig antall boliger i prosjektet. Skulle det vise seg at prosjektet enten økes eller reduseres med x antall boliger forplikter Selger å gi Kjøper beskjed innen rimelig tid.

Selger forbeholder seg retten til å igangsette prosjektet selv om det er solgt færre boliger enn ovennevnte forbehold skulle tilsi. Dette medfører at forbehold om antall solgte boliger slettes.

Videre er det en forutsetning at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt.

Dersom forutsetningene ikke er avklart innen 01.07.2024 eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. § 12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

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

Boligen skal leveres slik som det fremgår av denne kjøpekontrakten med bilag og evt. skriftlige tilleggsavtaler. Selger har tatt forbehold i prospektet om endringer i leveransebeskrivelsen basert på at alle tilpasninger ikke er avklart på salgstidspunktet. Selger skal informere Kjøper om endringene som påvirker Kjøpers leilighet når avklaring foreligger. Selger har rett til å gjøre endringer som selger anser nødvendige eller hensiktsmessige såfremt disse ikke medfører betydelig verdireduksjon av salgsobjektet.

Salgsinformasjonen er ikke bindende for detaljutforming og farger. Presentasjoner, bilder, planer og skisser i salgsinformasjonen er av illustrativ karakter, og kan avvike fra ferdigstilt prosjekt. Dersom Selger anser det som nødvendig eller hensiktsmessig, kan Selger foreta endringer fra salgsinformasjonen, herunder endringer og tilpasninger av de prosjekterte konstruksjoner, tekniske anlegg med føringer og materialvalg dersom dette ikke reduserer forutsatt standard. Enkelte steder vil det være bærebjelker i himling og steder som er senket på grunn av ventilasjon eller andre tekniske føringer. Dette innebærer redusert takhøyde. Tekniske rørføringer og ventilasjonskanaler vil i varierende grad bli montert i taket og langs vegger i innkassinger. Nedføringer/innkassinger i oppholdsrom som en følge av rør-/kanalføringer, vil bli utført med gipsplater. Disse vil bli over/i soverom, bad, bod, gang med mer, men vil også kunne forekomme i stue/kjøkken. Kjøper er kjent med at det vil kunne bli anrettet felles tekniske innretninger, f.eks. heis, og infrastruktur på / i boligen (herunder eventuelle tilleggsdeler) som sameiet betinger seg adgang til, og dette ikke gir grunnlag for prisavslag. Endringer som nevnt i dette avsnittet utgjør ikke en mangel, og gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selgers Utenomhusplan er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomten og Prosjektets planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt, og kan endres. Selger har på samme vilkår rett til å bestemme endelig utforming, utførelse og tilpasning av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg utvendig på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer og til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av løsninger. Endringer som nevnt i dette avsnitt utgjør ikke en mangel, og gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Selger står for øvrig fritt til å foreta endringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer. Ved motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse gjelder leveransebeskrivelsen. Oppstår det avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kjøpekontrakten som gjelder.

Selger tar forbehold om endringer i prosjektet i form av sammenslåing eller deling av usolgte seksjoner. Dette kan medføre endringer i planlagt fasade; herunder blant annet plassering av balkonger og vinduer. Videre forbeholder Selger seg retten til å endre antall enheter, samt justere salgspriser på usolgte boliger i prosjektet. Forbeholdene som fremgår av salgsoppgave med vedlegg gjelder også. Endringer som nevnt i dette avsnitt utgjør ikke en mangel. Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert, samt forbehold i de enkelte bestemmelsene i denne kjøpekontrakten.

§ 10.2

FØRTIDIG OVERTAGELSE

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

§ 10.3

OVERTAKELSESFORRETNING

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefering ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger (eller den selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger/entreprenør fører referat fra forhåndsbeferingen.

Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.

På overtakelsesforretningen skal selger og kjøper foreta en ferdigbefering hvor boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beferingen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megleren pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megleren foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

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

Boligen overtas i byggerengjort stand.

Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående arbeid skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

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

§ 10.4

MANGLER VED OVERTAGELSE

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøperen etter overtakelsen. Selgeren plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selgeren har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til buofl. §§ 10 og 11.

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

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

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

§ 10.5

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på boligen senest på overtakelsesdagen.

Det kan imidlertid bli aktuelt at overtakelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre ferdigstilling av gjenstående arbeid har kjøper rett til å deponere en tilpasset andel av kjøpesummen på meglers klientkonto inntil ferdigattest foreligger.

Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtakelse frem til den er utstedt.

Risikoen for boligen går over på kjøper ved overtakelse. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt boligen.

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

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

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

§ 10.6

OVERTAKELSE AV FELLESAREALENE

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

Sameiets fellesarealer befares av sameiets styre eller personer utpekt av disse. Selger varsler styret når fellesarealene er ferdigstilt. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i sameiet om å frigi beløp ved ferdigstilling og ferdigattest.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

§ 11

FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Deretter må Boligsameiet selv sørge for forsikring.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

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

§ 12

SELGERS MANGELSANSVAR / KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

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

§ 14

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD/AVBESTILLING

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

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

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jf. buofl. § 57 andre ledd. Selgeren har ved vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

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

§ 15

SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten etter samtykke fra selgeren. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. En eventuell godkjennelse av salg av kontraktsposisjon vil forutsette solidarisk forpliktelse i forhold til denne kjøpekontrakt fra ny og gammel kjøper, samt utløse et transportgebyr stort kr. 30 000,- som tilfaller selger.

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha vesentlig innvirkning på forutsatt standard.

I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befarung vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

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

**§ 16****TVISTER**

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

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

§ 17**VEDLEGG**

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av boligen med tillegg av følgende vedlegg:

- Salgsoppgave
- Foreløpig situasjonsplan
- Plan over den aktuelle boligen
- Leveringsbeskrivelse (inntatt i prospekt)
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Grunnboksutskrift
- Utskrift av tinglyste erklæringer
- Opplysninger fra kommunen
- Målebrev/arealbekreftelse
- Bustadoppføringslova

§ 18**DATO/SIGNATUR**

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

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Enhet: 133-22-0454

Adresse: Skogstien 21, 1365 Blommenholm

Matrikkel: gnr. 9, bnr. 156 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom, bolig (A, B, C):

Kjøpesum ihht. prisliste kr:

Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

| | | | |
|-----------------|--------------|----------|----|
| Lån i | v/ | tlf | kr |
| Lån i | v/ | tlf | kr |
| Egenkapital i | v/ | tlf | kr |
| Finansiering kr | Bekreftet av | Dato/kl. | |

Egenkapital består av salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

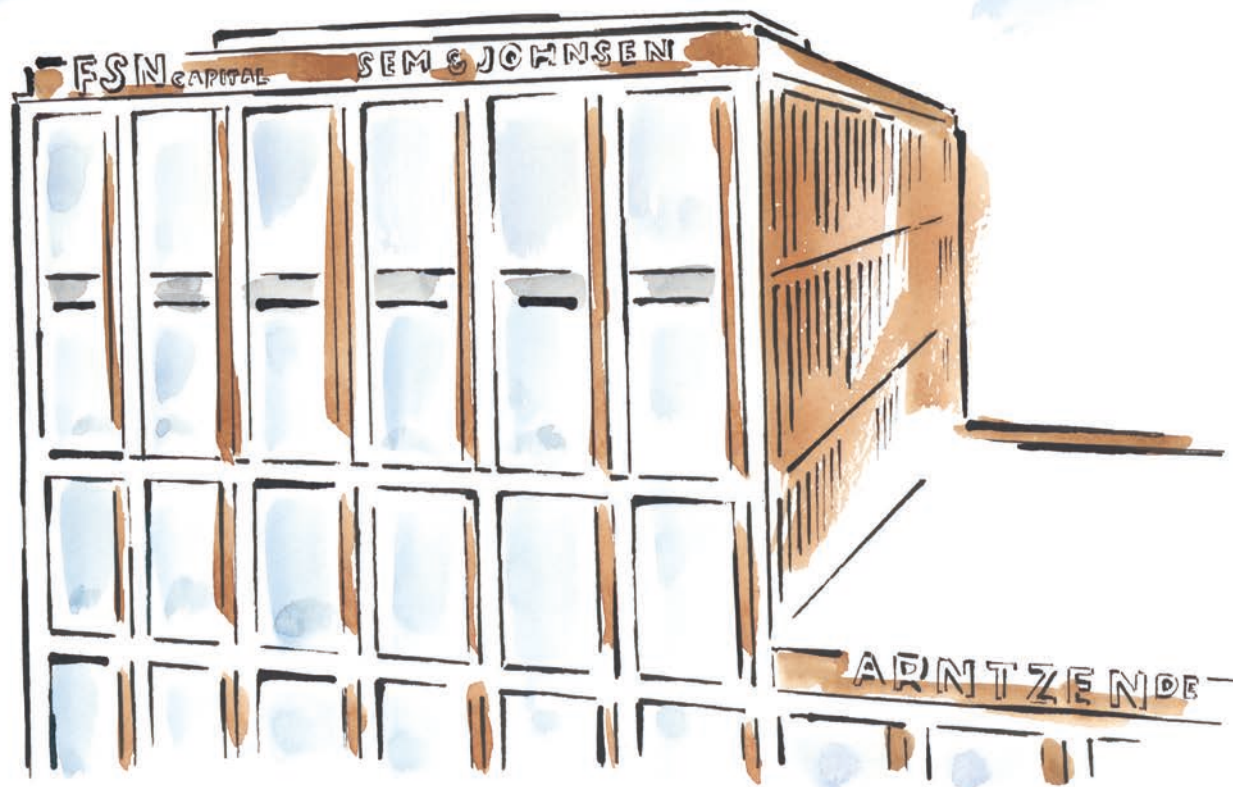
E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



2023

SEM & JOHNSEN

Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00

E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk

av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Silje Godager

EIENDOMSMEGLER/PARTNER

Kontakt detaljer:

Telefon: 951 20 726

E-post: sg@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Silje Godager
Eiendomsmegler/Partner
951 20 726

sg@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Nye Boliger AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

PB 1613 Vika , 0119 OSLO

22 83 01 00
boliger@sem-johnsen.no

Org nr 997812824
© Sem & Johnsen Nye boliger AS
sem-johnsen.no