



NILS COLLETT VOGTS  
VEI 20  
VEDLEGG

PRIVATMEGLEREN

AASERSLY\_PROSPEK  
T\_20\_A4-COMPRESSE  
D



NILS COLLETT VOGTS VEI 20  
0766 OSLO, HOLMENKOLLEN

Innledning	s. 2
Nærhet til marka, nærhet til byen	s. 6
Materialitet og taktilitet	s. 14
Beskrivelse av boligene	s. 18
Arkitektens beskrivelse	s. 26
Oversikt leiligheter	s. 28
Beskrivelse	s. 52
Om utbygger	s. 60

# Innledning

Fra en grønn skogledd oase, skuer man ut over hovedstadens myldrende liv og fjordens øyer og båtliv. Inngangen til Marka ligger bare noen skarve kilometer unna Oslo sentrum, og høyden innbyr til perspektiv, ro og rekreasjon. Her, i Holmenkollen, noen hundre meter over havet, har vi utviklet et boligkonsept som forener det ypperste innen moderne materialitet med de naturgitte omgivelsene som omgir tomtene. Solforhold og utsikt møter arkitektonisk kvalitet i disse attraktive boligene, nær alt som gjør Oslo til et godt sted å leve.

2



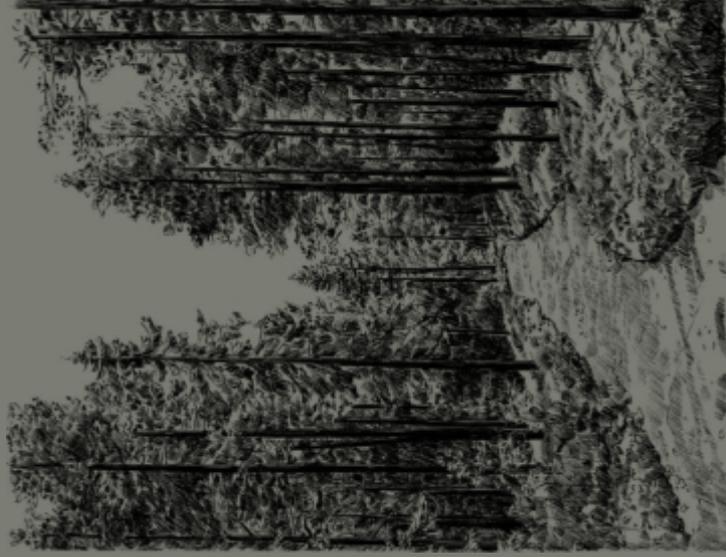
3

Fra fjorden som forbinder Oslo med resten av verden til Markas mange muligheter, er hovedstaden omringet av store og små potensielle eventyr. Eventyret er også i sentrum når vi har gleden av å presentere Aasers Ly. Fabel og fauna fremhever Voksenlias kvaliteter som turstier, tjern og dype skoger, samtidig som materialvalg og løsninger legger til rette for urban bekvemmelighet.

Skap ditt eget eventyr  
- Velkommen til Aasers Ly.



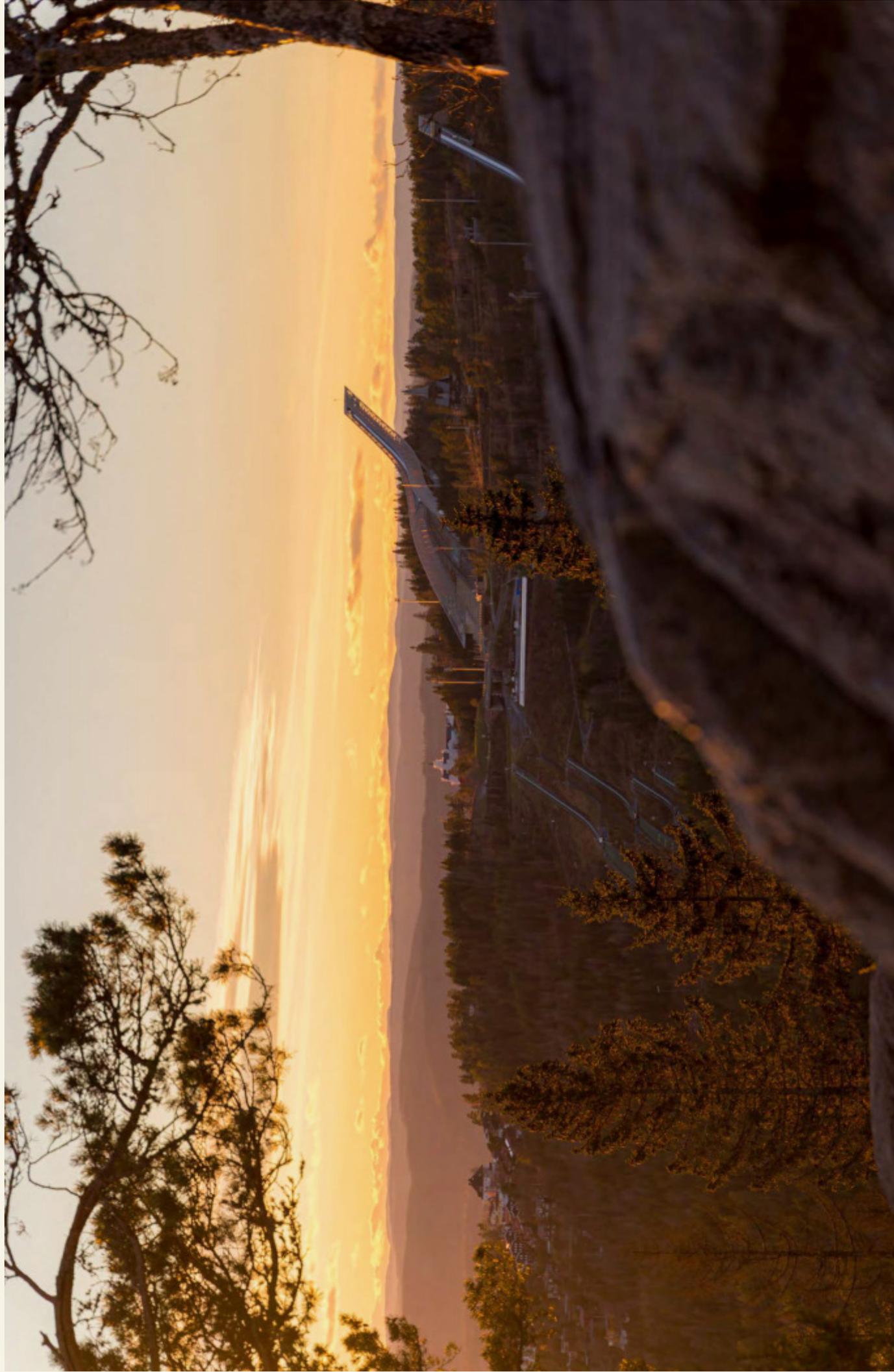
# Nærhet til marka, nærhet til byen

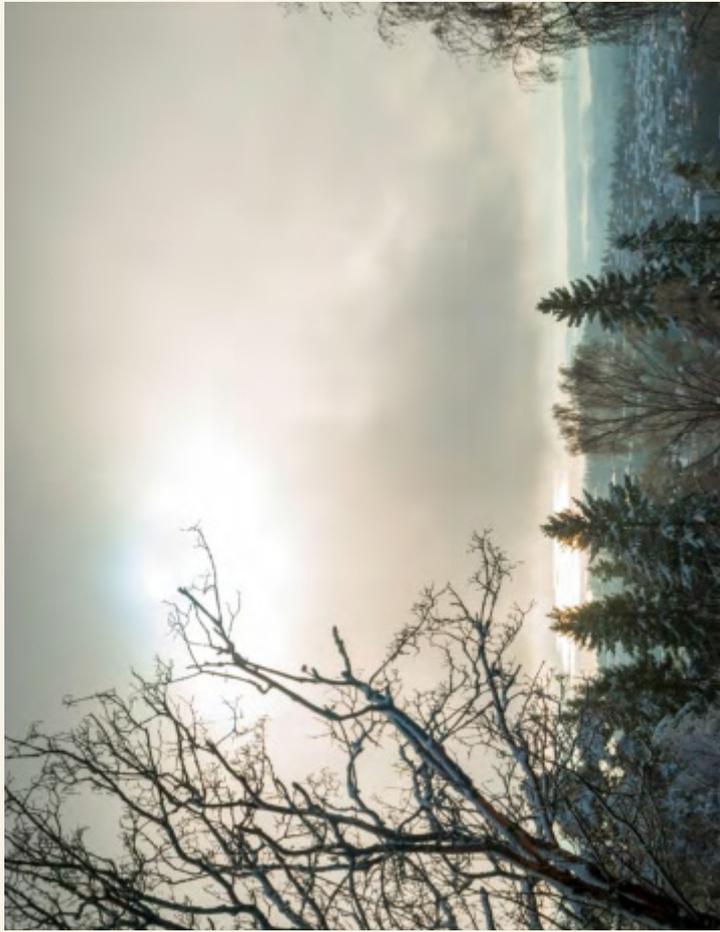


I Aasers Ly i Nils Collett Vogts vei kan du sanse inntrykkene fra skogen, som ligger en kort gåtur unna. Hør vinden passere gjennom passasjer av gran, furu og bjørk, og kjenn lukten av de ulike årstidene som kommer og går når du blir kjent med områdene som er en naturlig forlengelse av ditt eget hjem. Om du ønsker å oppdage den mangfoldige Oslo-marka gjennom opptråkkede stier som slynger seg milevis innover i skogene, eller forville og fortape deg i egne traséer langt fra allfarvei, så er skogen der. Alltid tilgjengelig, bare en spasertur unna. Med bolig i Aasers Ly kan du på nært hold se naturen sakte spire og våkne til liv om våren, eller la deg omfavne av dens dype dvale når lyden fra dine egne stavtak er alt du hører gjennom vintermånedenes endeløse skiturer.

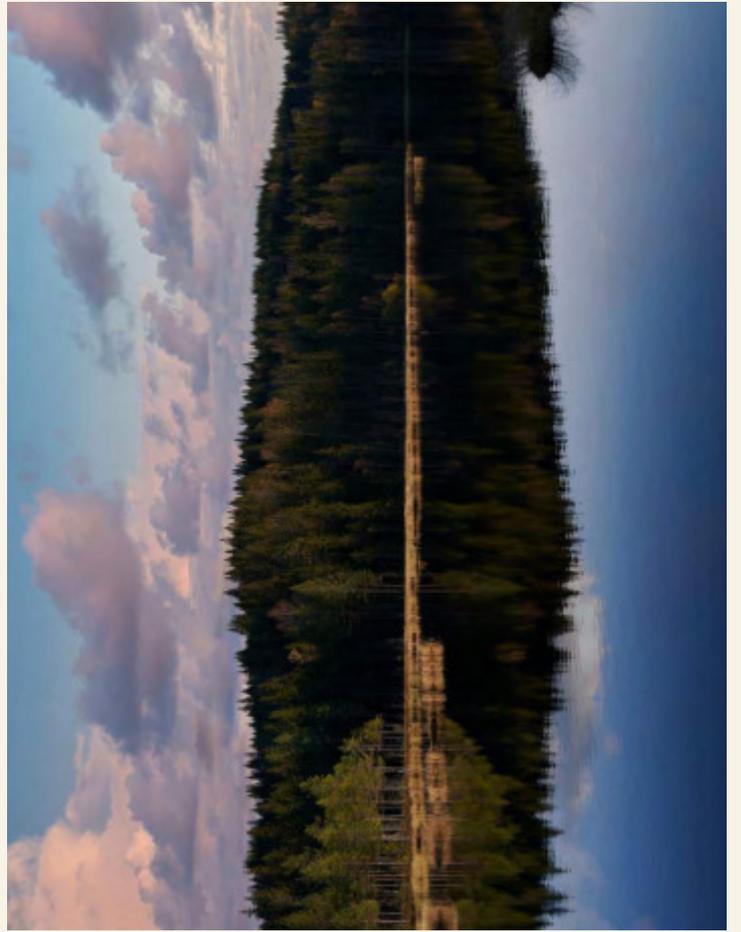
Når skogen er nabo, er det du som styrer tempoet. Enten du søker dens ro og nærvær, eller foretrekker å utforske ulendt terreng, vil du finne mulighetene i Aasers Ly og dets omgivelser.

På høyden over Oslo, i sentrum av livet.

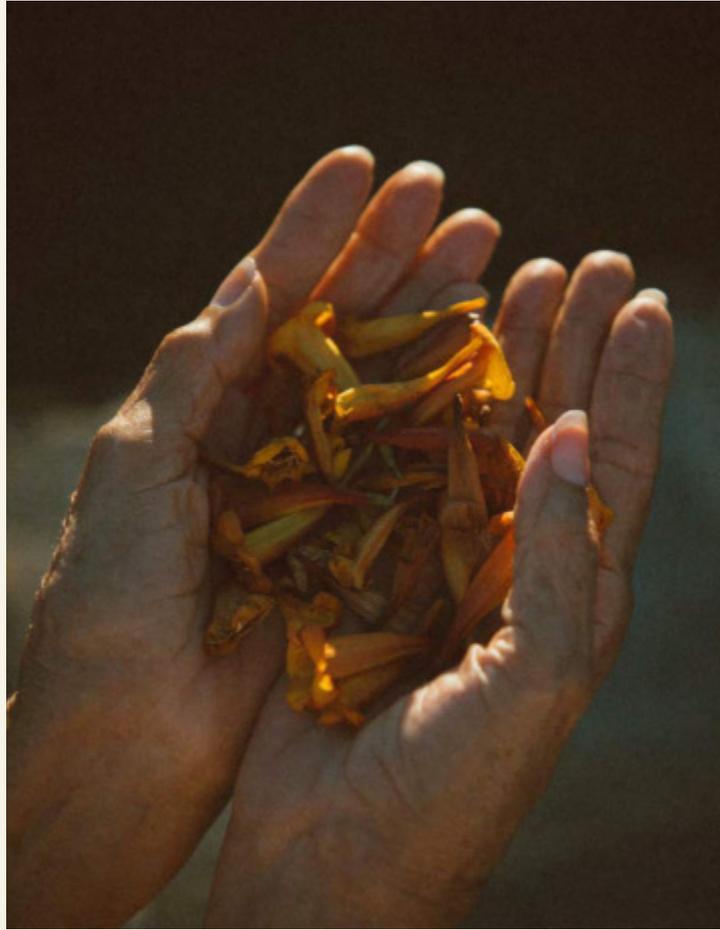


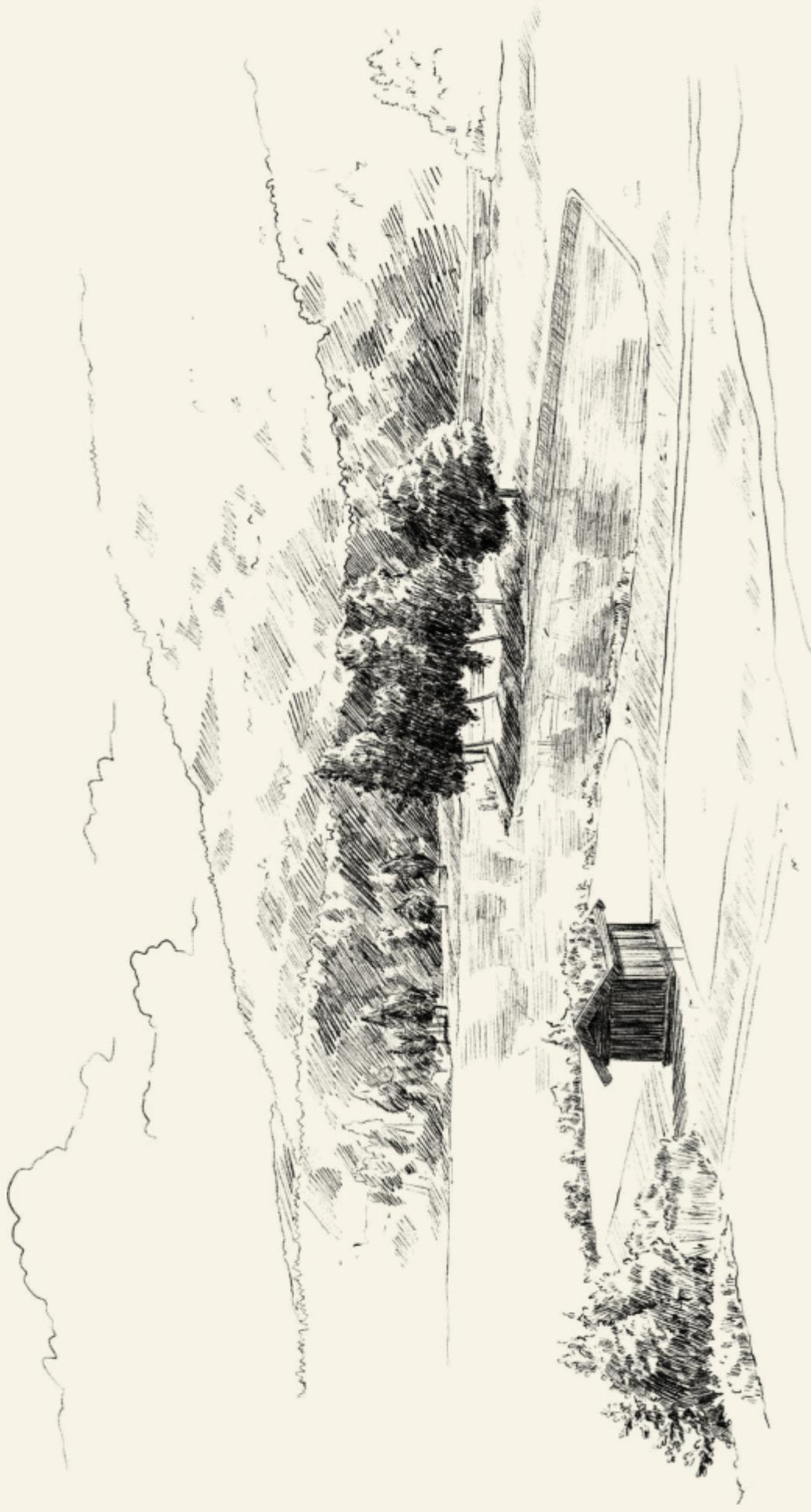


11



10





# Materialitet og taktilitet



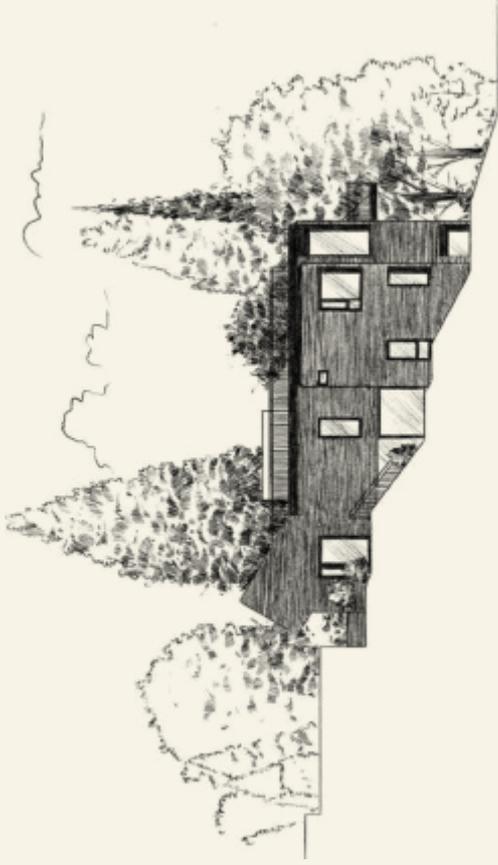
Et hus er også et hjem. Derfor har vi valgt materialer av høy kvalitet og bestandighet for eiendommens fasader, arkitektur og fellesarealer, i tillegg til en innside preget av moderne løsninger og den samme kvaliteten. Innvendig kommer både bad og kjøkken fra fremragende leverandører som sikrer at innkvalitetene matcher eiendommens fasader og uteområder. Totaliteten bidrar til en helhetlig opplevelse av høy kvalitet som gjør Aasers Ly til gode hjem og et godt sted å leve.



Det er det indre som teller – Det er ikke bare arkitektur, fasader og fellesarealer vi har brukt tid og ressurser på. Klimaet vi har her i Norge fører til at vi bruker mye tid i egen bolig, og derfor har vi lagt opp til moderne løsninger og materialer som vil gi deg som kjøper høy bokvalitet. I Nils Collets Vogts vei 20 ønsker vi at du skal kunne skreddersy din egen leilighet gjennom tilvalg. Ved å gjøre tilvalg på blant annet farger, fliser, parkett og innredning av kjøkken og badrom, ligger alle muligheter til rette for å sette ditt eget preg på din nye bolig.

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig. Beskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av leilighet. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget. Endelig kjøkken-tegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet.



Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Det er gitt rammetillatelse for prosjektet iht. gjeldende forskrifter på godkjenningstidspunktet.

## Materialitet og taktilitet

Beskrivelse av boligene



**RANDERS TEGL**  
RT 539 UNIKA HERMES  
FASADEMATERIALE  
MØRK PATINERT BLØTSTRØKEN  
MASSIV STEIN MED MØRKT  
FARGESPILL.



**AMBER 30**  
BESLAG, VINDU, FASADEPLATER,  
REKKVERK SOLAVSKJERMING,  
GRUNNMURSPLATER



TERRASSEBORD ULIKE DIMENSJON-  
ER LEGGES TILFELDIG, 73MM-198MM.



SEDUMTAK



HVIT ELVESTEIN 2-4 CM



BETONGHELLER I ULIKE STØRRELS-  
ER.SKLISIKKER.

2

1

### Parkeringsanlegg

Gulv utføres med asfaltdekke, bioppstillingsplasser merkes opp og nummereres. Vegger og himling utføres i malt, usparklet betong.

Motorisert garasjeport med fjernkontroll for åpning/lukking av port. Det leveres 1 stk. fjernkontroll per bioppstillingsplass. Det vil bli synlige tekniske ledningsanlegg på vegger og i tak, også inne i boder. Lysanlegg iht. forskrifter. Selger forbeholder seg retten til å foreta og eventuelt andre fordeling og plassering av bioppstillingsplasser. Utbygger tilrettelegger for lading av el-bil. Andel av infrastruktur og ladepunkt for el-bil kan bestilles som tilvalg.

### Utomhusanlegg

Utomhusarealene vil bli levert i henhold til utomhusplan. Det blir lagt en kombinasjon av fast dekke og isadde flater på de grønne arealene. Noe beplantning, trykbusker og belysning.

Deler av eksisterende vegetasjon bevares iht. utomhusplanen. Adkomst og kjøreveier asfalteres. Bygget leveres med utekran på bakkeplan. Det vil bli etablert eget avfallsrom i henhold til kommunens retningslinjer. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhus arealer.

Trær, vegetasjon og beplantning som vist på illustrasjoner, bilder og kart kan avvike fra faktisk forhold. Utbygger tar derfor forbehold om plassering, størrelse og omfang av dette. Det jobbes allikevel mot utforming av utomhusplanen slik den fremkommer i prospektet.

### Fellesarealer

Inngangsparti/Trapperom leveres med 60x60 gulvfliser. Vegger og himlinger leveres malt, med innslag av eik, se romskjema fellesarealer. Det leveres postkassessystem som plasseres i henhold til retningslinjer. Belysning blir levert i henhold til forskrifter og styrt via sensororer i fellesarealer/svalganger.

### Heis

Alle leilighetsplan er tilgjengelig med heis fra garasje til inngangsplan.

### Boder

I tillegg til bod eller skapplass inne i leiligheten får hver enkelt leilighet 1 stk. sportsbod. Bodene er

plassert i fellesarealer, se plantegning. Hver bod leveres med malte skillevegger til tak, dør med vrider og lås. Det avsettes område, ute på bakkeplan eller inne, for felles sykkelparkering. Bodene er utformet som uisolerte sportsboder og er ikke egnet for lagring av tekstiler, elektronikk mm. Selger forbeholder seg retten til å foreta og endre fordeling og plassering av boder.

### Hovedinngangsdør til leilighet/Låssystem

Ytterdør til leilighet leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sylindrelås. Det leveres nøkkelssystem til ytterdører i leilighetene. Dørfølefon med videooverføring monteres ved hovedinngangsdør.

### Yttervegger

Utføres i tre bindingsverk med teglforblending, i kombinasjon med glassfasade. Bygget leveres i farger bestemt av arkitekt, se side 20 for fargepalett. Det tas forbehold om endringer.

### Etasjeskiller

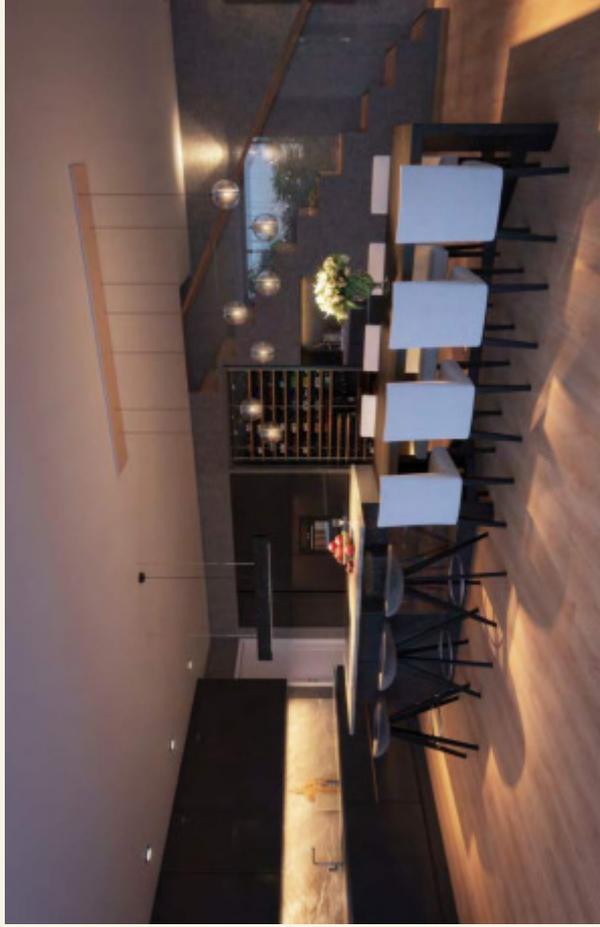
Etasjeskille utføres i betong. Deler av leiligheten kan fores ned med gipshimling for tekniske føringer, øvrige himlinger levers som sparklet og malt betong. Der hvor det er nedforedede himlinger, kan eksempelvis ekstra belysning leveres som tilvalg. Konstruksjonen over betong skal ivareta rørføring for vannbåren gulvvarme. Gulvvarmen legges enten i betong eller i spesiplater. Det leveres valgfritt, oljet naturfarget eller hvitlaseret en-stavs eikeparkett i alle rom, for uten våtrom. De alternative parkettvariantene vil bli presentert i forbindelse med tilvalgs prosessen. På bad og vaskerom leveres gulvfliser.

### Vinduer og dører

Vindu i soverom samt ett vindu i stuen, leveres som lukkevinduer, frontvindu i stue/kjøkken er store vinduer. Det leveres terrassedør med utgang fra stue til terrasse. Vinduer i fasadene mot sør og vest leveres med screens. Hjørnevinduene i stuen leveres med glasslimt hjørne, det vil bli en utvendig profil i det glasslimte hjørne. Det leveres hvite slette innvendige dører med dempelest og eiketerskel. Dører mellom to rom med parkett, leveres terskelfri, med overgangslist. Dørvrider leveres i forkrommet/børstet utførelse. Inngangsdører til leiligheter fra innvendig trapperom leveres som klimadører med brann og lydkrav iht. forskrifter. Alle terrasse-dører og vinduer blir levert med energiglass iht. byggeforskrifter, og

## Materialitet og taktilitet

Beskrivelse av boligene



BILDE: ILLUSTRASJON

ferdig malt fra fabrikk. Innvendig tilkomst til takterrasse via trapp og motorisert dør/luke.

### Innvendig vegger

Støpt i betong, i kombinasjon med lettvegger i bindingsverk med gipsplater. Veggene mellom leilighetene utføres som dobbel lydvegg i bindingsverk.

### Innvendig lister

Gulvlisters levers i lys eik og dørlister leveres glatte og malt fra fabrikk, og for å få frem en ekstra fin avslutning vil spikerhull i dørlistene bli vokset og malt med ett toppstrøk. Lister kan tilpasses i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det leveres også en moderne, listfri løsning rundt vinduer som en del av den gode standarden. I vindusforingene blir det montert gips som sparkles og males i veggfarge noe som er med på å gi en fin helhetlig løsning. Overgang mellom vegg og tak leveres med en moderne, listfri løsning.

### Kjøkkeninnredning

Expo Nova er valgt som leverandør. Kjøkkeninnredning leveres inklusive integrerte hvite-

varer, som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med induksjon og stekeovn. Det blir utarbeidet kjøkkentegning for hver leilighet. Ved eventuell endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av platetopp og vask ikke endres. Kjøkkenavtrekk leveres med veggutkast.

### Garderobeskap

Stiplede garderobeløsninger samt innredning i walk-in garderober kan levers som tilvalg. Enkelte leiligheter er forberedt for walk-in garderober løsning, se plantegninger i prospekt/salgsbrosjyre for å se hvilke leiligheter dette gjelder. Garderober er tilvalg, men det er avsatt plass samt hensyntatt for tekniske installasjoner.

### Badromsinnredning/Rørleggerarbeid

Expo Nova er valgt som leverandør. Innredning leveres med spill på hovedbad og servantrskap med skuffer iht. plantegning. På bad leveres vegghengt toalett og dusjdør med nødvendig garnityr. Opplegg for og plass til vaskesøyle på vaskerom. Det må benyttes kondens-tørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordelerskap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men



BILDE: ILLUSTRASJON

vil fortrinnsvis være i bod/bad. Ved evt. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

### Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod eller i vaskerom. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bod og stue i ventil i himling eller i vegg. Forvarmet luft tilføres opphold og soverom, avtrekk i fra våtrom og kjøkken. Det kan forekomme noe innkassinger av kanaler, samt sjakter som enda ikke er vist på tegninger. Dette er en del av detaljprosjekteringen.

### Malerarbeid

Alle gipsoverflater behandles etter klasse K2 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjotesparking og maling med to strøk / full overdekning. Himlinger sparkles og males.

Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på overflatestrukturen mellom plate-skjøtene og arealene for øvrig, spesielt i slepelys.

Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer.

Etter innflytting vil materialene tørke ytterligere, og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overganger tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og evt. sprekker som følger normal tørking utbedres ikke. Vegger males med Hvit Løsthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgs prosessen er mulighet for å kunne velge andre farger.

### Flisarbeid

Gulv på bad/vaskerom flislegges med 60x60 gulvfliser, i dusjsone legges mindre fliser for å ivareta fall. På bad leveres i tillegg 60x60 veggfliser. Det er også mulig å velge farge på flisene. Her forutsettes at en kjøper tidlig i prosessen. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

### Varmeanlegg

Flexit EcoNordic WH4 er en inneklimasentral med funksjoner som sikrer et sunt innklima, rikkelig med varmtvann og oppvarming av boligen

## Materialitet og taktilitet

Beskrivelse av boligene

på en svært energieffektiv måte. Inneklimasentralen har integrert balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner og luft/vann varmepumpe til tappevann og vannbåren varme. Varmtvannet sirkuleres i vannrør som legges i gulv i gang, stue/kjøkken og bad. På denne måten slipper en radiatorer eller andre installasjoner som opptar gulvplass. Varmen styres av termostater. Mulighet for gass-pets som eget tilvalg.

## Lading for el-bil

Det vil bli lagt opp til mulighet for lading av alle typer el-/hybridbiler på alle parkeringsplasser i garasjeanlegget. Løsningen planlegges levert av Zaptec som er ledende i Europa. Vi synes dessuten det er hyggeilig at alle komponenter i systemet er utviklet i Norge.

## Elektrikerarbeid

I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning med dekorlementer fra Iguzzini eller tilsvarende. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt (varierer med leilighetens størrelse). Måler plasseres i felles fordelingskap utenfor boligen. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er fremtørringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt føringer i lyd/brannvegger. Det leveres innvendig belysning over servanter i bad/WC (evt. integrert i speil), opptil 4 stk. downlights i bad(-ene) og entre, samt lampe i innvendig bod. Det leveres kom-samt lampe på kjøkken. Det leveres 1 stk. utelampe fyrvakt på kjøkken. Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkontakt på balkonger/terrasser. Det dimensjoneres og forberedes for elbil-lading til parkeringsplasser i underetasjen (tilførsel og lader må bestilles av kjøper selv ifm. tilvalgs prosessen). Strømforbruk fordeles iht. den enkeltes forbruk. Det vil i forbindelse med tilvalgs prosessen bli anledning for den enkelte kjøper å gjøre en rekke tilpasninger/bestillinger innenfor elektro. Ved evt. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringssskap ikke endres.

## Terrasser

Terrassen/balkongen leveres med gulv i betong eller med terrassebord. Det leveres rekkverk i lakkert metall.

## TV/Internett/Telefon

Det leveres forberedt for bredbånd/TV punkt i

hver bolig. Det leveres IKT-skap for plassering av trådløse ruter. Alt TV/Data-punkt leveres som tilvalg.

## Brannsikring

Alle leilighetene leveres med godkjent bolig-sprinkling for ekstra sikkerhet og trygghet. Garasjeanlegg og fellesområder sprinkles etter gjeldende krav. Det blir levert ett hånd-slukkeapparat til hver boenhet.

## Personlig tilpasning og skreddersøm

For at du som kjøper av leilighet skal få muligheten til å skreddersy din nye leilighet, tilbyr Velbygd Østlandet AS nettbasert tilvalgsløsning. Her vil du som kjøper få muligheten til å skreddersy din nye leilighet med tanke på farger, fliser, parkett, bad, kjøkken mm. Vi som utbygger hjelper deg gjerne med denne prosessen. Du vil i tillegg få muligheten til egne møter med våre dyktige underleverandører få anledning til å gjøre dine tilpasninger på leiligheten. I disse møtene vil du kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett. Det vil bli inngått egne endringsavtaler med prisoversikt for endringer som foretas. Det vil ikke bli anledning til å benytte andre leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats. I leiligheter hvor det er satt av plass til eget vinrom, leveres disse uten innredning. Kjøle-anlegg, innredning og tilpasninger må tas som en del av tilvalgsprosessen.

## Tilpasninger

Velbygd Østlandet AS forbeholder seg retten til mindre fasade og vindusendringer dersom dette anses nødvendig grunnnet arkitektoniske eller byggetekniske forhold. Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningssmessige årsaker er mer praktisk, eller av andre årsaker nødvendig.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen.



25

24

Nils Collet Vogts Vei 20 er en særegen eiendom med en spektakulær beliggenhet i den grønne Voksenåsen. Eiendommen har vakker utsikt mot Bogstad og Hovseter, og gode solforhold bidrar til gode bokvaliteter.

På eiendommen står det en enebolig, som i dag brukes som ambassadebolig. Nedenfor ambassadeboligen oppføres to nye og moderne horisontaldelte 2-mannsboliger. Nybyggene ligger opp på en felles parkeringskjeller med direkte heisadkomst til leilighetene. Arkitektonisk har byggene en klar profil mot Nils Collet Vogts vei, med to bygningsvolumer mellom et grønt drag. De to bygningsvolumene følger terrenget og strekker seg oppover mot Voksenåsen. Husene skaper gode rom rundt seg, med rikelige grøntområder og solfylte uteoppholdsrom. Fasadene er volumer med distinkte utskjæringer i form av store vindusarealer. Det er valgt Randers Tegl som fasademateriale, som er av god detaljeringsgrad og et bestandig materiale. Randers Tegl har et naturlig og spennende fargespill, som skaper en taktill og en uttrykksfull fasade. Leggemønster er designet for å forsterke byggets form og rethning som forsterker de arkitektoniske uttrykket.

26

27

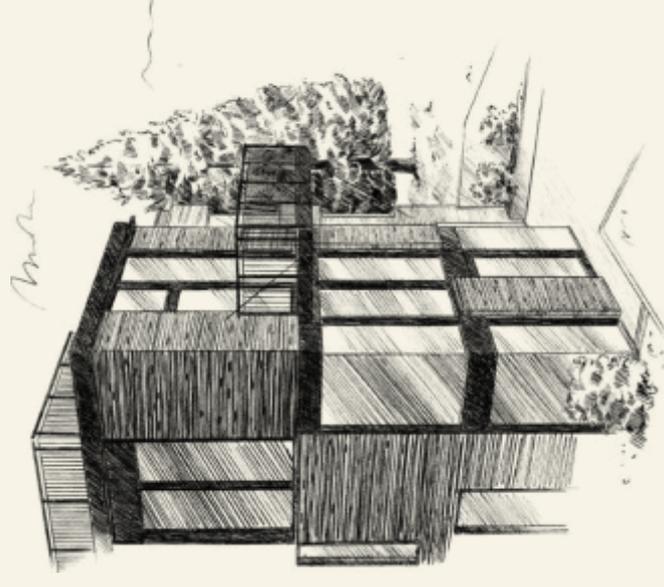
2-mannsboligene har unike kvaliteter, god takhøyde og store vindusflater som gir lyse leiligheter. Leiligheten i 1. etasje har tilgang til en stor markterrasse, mens toppleiligheten som går over 2 etasjer har egen takterrasse og uteområde fra kjøkkenet. Planløsningene er fleksibel og muliggjør forskjellig bruk, som skaper et godt hjem både nå og i fremtiden.

Boligene er omringet av det grønne, med de grønne takene, felles grøntområdet og direkte adkomst fra hver bolig til private uteområder. Bruk av blomstrende trær og busker, og ulik materialitet i uteområdene skaper ulike soner for private, halvprivate og offentlige uterom. Designet av uteområdet er inspirert av kunstneren Mondrian, som skaper ulikt uttrykk med kvadrater. Uteområde skapes av kvadrater med ulik materialitet og beplantning, som gir et variert uttrykk og opplevelser.



Velkommen til  
Nils Collett Vogts  
vei 20

28



29



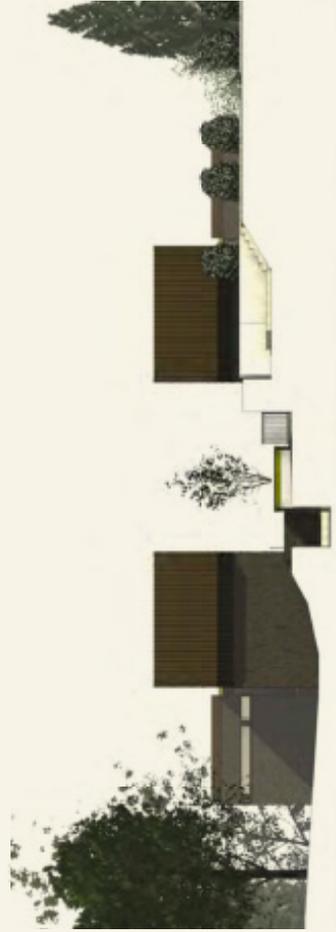
NORD



SØR

31

30



ØST



VEST



Med terrasse på 63,8 m<sup>2</sup>, vinrom, tre soverom, to bad og eget vaskerom har denne leiligheten moderne fasiliteter av høy kvalitet. Det romslige hovedsoverommet har walk-in closet med direkte adgang til eget bad, og den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir mange muligheter for å innrede slik du vil. Den store, private terrassen er en perle som gir lys og er en eksklusiv og naturlig forlengelse av leiligheten.

<b>Etasje</b> Etasje 1	<b>Boligtype</b> Leilighet	<b>Bruksareal</b> 139 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse/Balkong</b> 63,8 m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------------------	---	--

35

34



Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 1	Leilighet 3
Parkering	

### Romoversikt

Etasje	Rom	Rom areal
Etasje parkering	Sportsbod	8,5 m <sup>2</sup>
Etasje 1	Hall	11,5 m <sup>2</sup>
	Vaskerom	6,4 m <sup>2</sup>
	Masterbad	5,3 m <sup>2</sup>
	Garderobe	4,6 m <sup>2</sup>
	Hovedsoverom	13,9 m <sup>2</sup>
	Soverom	6,3 m <sup>2</sup>
	Soverom	9,5 m <sup>2</sup>
	Gang	3,3 m <sup>2</sup>
	Stue	20,1 m <sup>2</sup>
	Spisestue	12,4 m <sup>2</sup>
	Kjøkken	25,8 m <sup>2</sup>
	Vinrom	3,4 m <sup>2</sup>
	Bad	5,2 m <sup>2</sup>
	Terrasse	63,8 m <sup>2</sup>

I denne eksklusive toppleiligheten over to plan, samt egen takterrasse, møtes du av gjennomgående kvalitet og skreddersydde løsninger. I leilighetens første plan har du en stor, åpen stue- og kjøkkenløsninger, i tillegg til et eget rom som kan benyttes som TV-stue eller soverom. På sommerstid går du forbi din private japanske hage for å finne trappen som tar deg opp til terrassen og plan nummer to. Andreetasjen har to soverom med direkte adgang til eget bad og terrasse og balkong i ulike himmelretninger, i tillegg til en romslig stue. Herfra kan du gå videre til takterrassen på nesten 50 m<sup>2</sup>, som gjør denne eksklusive leiligheten til et drømmested for dem som liker å nyte tilværelsen ute.

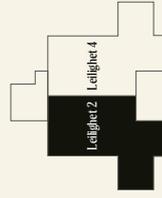
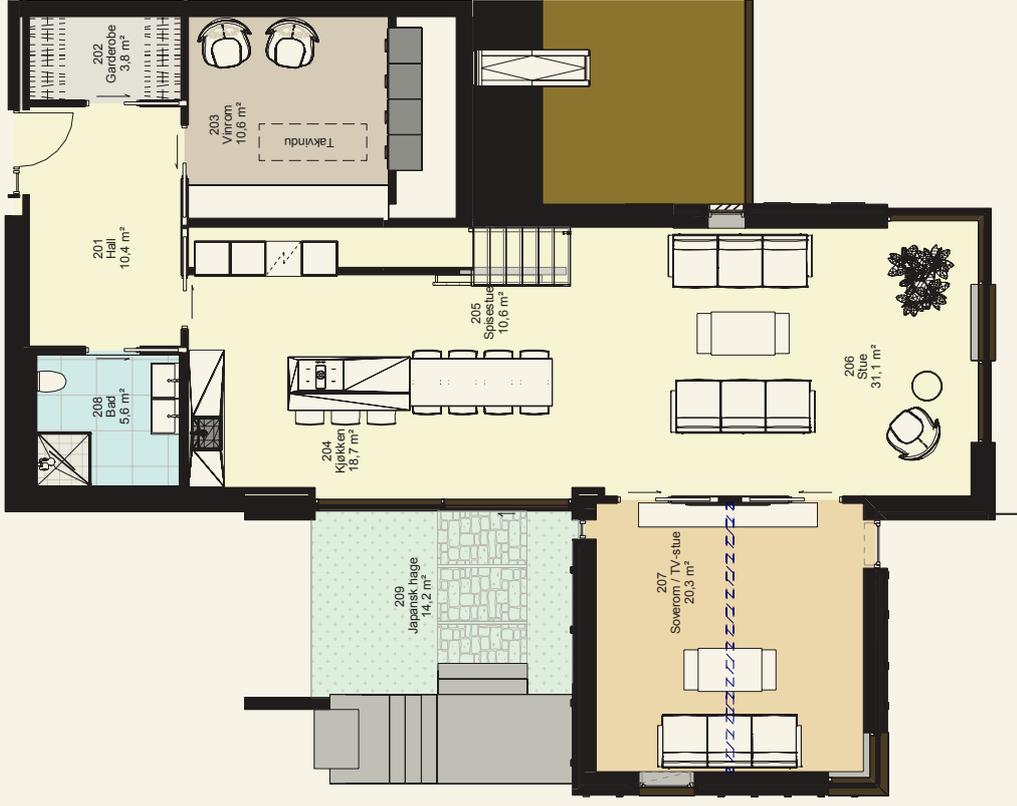
Etasje	Boligtype	Bruksareal	Terrasse/Balkong
Etasje 2 & 3	Leilighet	210 m <sup>2</sup>	64,3 m <sup>2</sup>

#### Romoversikt

Etasje	Rom	Rom areal
Etasje parkering	Sportsbod	8,3 m <sup>2</sup>
Etasje 2	Hall	10,4 m <sup>2</sup>
	Garderobe	3,8 m <sup>2</sup>
	Vinrom	10,6 m <sup>2</sup>
	Kjøkken	18,7 m <sup>2</sup>
	Spisestue	10,6 m <sup>2</sup>
	Stue	31,1 m <sup>2</sup>
	Soverom / TV-stue	20,3 m <sup>2</sup>
	Bad	5,6 m <sup>2</sup>
	Japansk hage	14,2 m <sup>2</sup>
Etasje 3	Gang	13,4 m <sup>2</sup>
	Oppholdsstue	29,3 m <sup>2</sup>
	Soverom	14 m <sup>2</sup>
	Bad	3,4 m <sup>2</sup>
	Gang	2 m <sup>2</sup>
	Vaskerom	4 m <sup>2</sup>
	Masterbad	4,3 m <sup>2</sup>
	Garderobe	3,4 m <sup>2</sup>
	Hovedsoverom	14,9 m <sup>2</sup>
	Balkong	7 m <sup>2</sup>
	Terrasse	11,1 m <sup>2</sup>
	Terrasse	46,2 m <sup>2</sup>

37

96



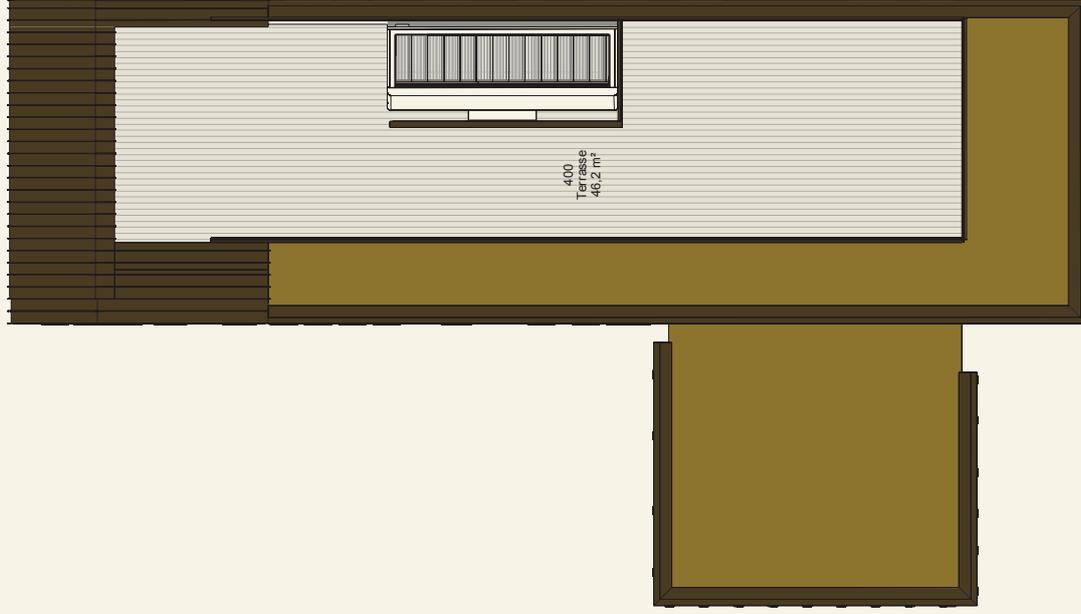
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 1	Leilighet 3
Parkering	

**Nils Collett Vogts vei 20**  
Leilighet 2

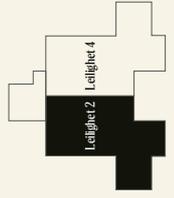


38

39



Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 1	Leilighet 3
Parkering	



To romslige soverom og en stor terrasse er det som ønsker deg velkommen i denne leiligheten. Kombinert med eget vinrom, eget vaskerom og en stor, åpen stue- og kjøkken-løsning har denne leiligheten på 140 m<sup>2</sup> mange muligheter for å bli ditt drømmehjem. Den store terrassen er en naturlig forlengelse av stuen, og har også direkte adgang fra det ene soverommet. Her er det lys og romslighet ned til hver minste detalj.

<b>Etasje</b> Etasje 1	<b>Boligtype</b> Leilighet	<b>Bruksareal</b> 140 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse/Balkong</b> 63,8 m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------------------	---	--

41

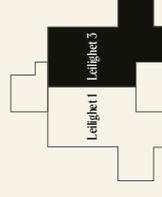
40



#### Romoversikt

Etasje	Rom	Rom areal
Etasje parkering	Sportsbod	9,5 m <sup>2</sup>
Etasje 1	Hall	11,5 m <sup>2</sup>
	Vaskerom	6,4 m <sup>2</sup>
	Masterbad	5,3 m <sup>2</sup>
	Garderobe	4,5 m <sup>2</sup>
	Hovedsoverom	13,9 m <sup>2</sup>
	Soverom / bibliotek	19,9 m <sup>2</sup>
	Stue	20,2 m <sup>2</sup>
	Spisestue	12,4 m <sup>2</sup>
	Kjøkken	25,8 m <sup>2</sup>
	Vinrom	3,4 m <sup>2</sup>
	Bad	4,9 m <sup>2</sup>
	Terrasse	63,8 m <sup>2</sup>

Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 1	Leilighet 3
	Parkering



Velkommen til en eksklusiv toppleilighet over to plan. Med terrasse eller balkong i begge etasjer, og en nesten 50 m<sup>2</sup> stor takterrasse gir leiligheten en eksklusiv følelse. I leilighetens første plan finner du to soverom i tillegg til en romslig, åpen stue- og kjøkkenløsninger med direkte adgang til planetes terrasse. I det øvre planet finner du leilighetens to hovedsoverom. Begge har egne badrom, og det største soverommet har eget walk-in closet. I tillegg til vaskerommet har andreetasjen en romslig stue med utgang til etasjens balkong. Øverst finner du den nesten 50 m<sup>2</sup> takterrassen, som bidrar til den eksklusive følelsen og innbyr til både sene kvelder og tidlige morgener under åpen himmel.

Etasje	Boligtipe	Bruksareal	Terrasse/Balkong
Etasje 2 & 3	Leilighet	211 m <sup>2</sup>	73,6 m <sup>2</sup>

#### Romoversikt

Etasje	Rom	Rom areal
Etasje parkering	Sportsbod	9,6 m <sup>2</sup>
Etasje 2	Hall	10,8 m <sup>2</sup>
	Garderobe	3,8 m <sup>2</sup>
	Vinrom	10,6 m <sup>2</sup>
	Kjøkken	18,8 m <sup>2</sup>
	Spisestue	10,7 m <sup>2</sup>
	Stue	30,5 m <sup>2</sup>
	Soverom	9,9 m <sup>2</sup>
	Soverom	9,9 m <sup>2</sup>
	Bad	5,3 m <sup>2</sup>
	Terrasse	20,3 m <sup>2</sup>
Etasje 3	Gang	13,4 m <sup>2</sup>
	Oppholdsstue	29,3 m <sup>2</sup>
	Soverom	14 m <sup>2</sup>
	Bad	3,4 m <sup>2</sup>
	Gang	2 m <sup>2</sup>
	Vaskerom	4 m <sup>2</sup>
	Masterbad	4,3 m <sup>2</sup>
	Garderobe	3,4 m <sup>2</sup>
	Hovedsoverom	14,9 m <sup>2</sup>
	Balkong	7,1 m <sup>2</sup>
	Terrasse	46,2 m <sup>2</sup>

43

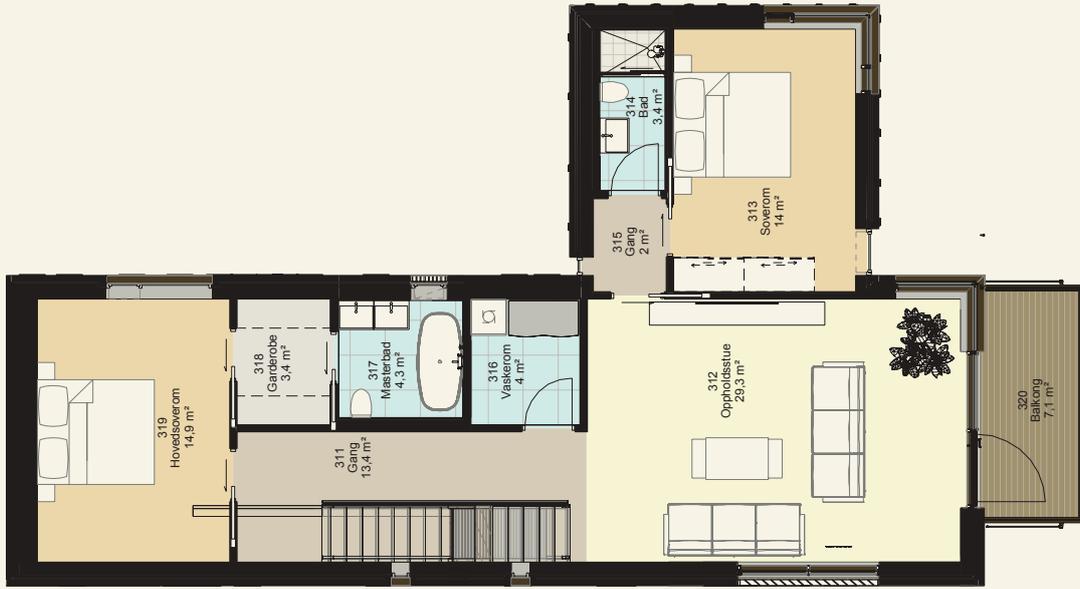
42



Leilighet 2
Leilighet 2
Leilighet 1
Parkering
Leilighet 4
Leilighet 4
Leilighet 3



**Nils Collett Vogts vei 20**  
Leilighet 4

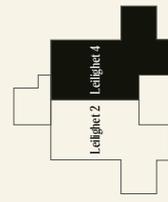


45

44



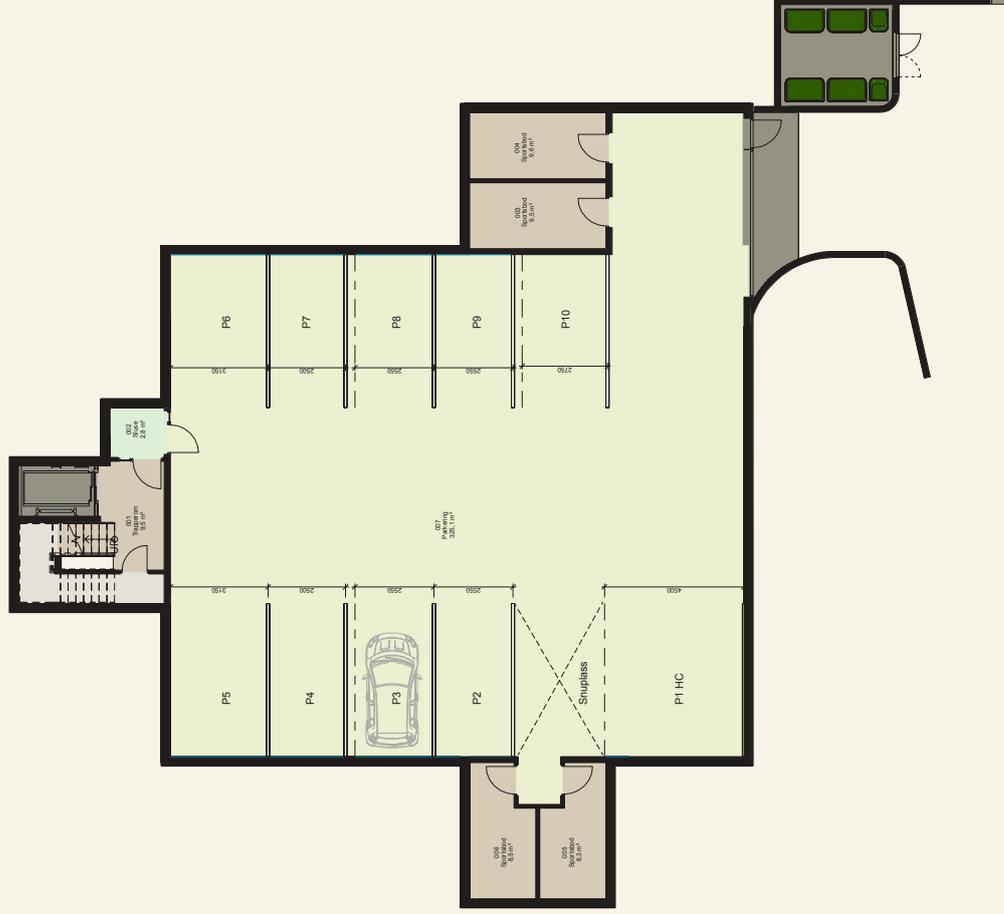
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 1	Leilighet 3
Parkering	



**Nils Collett Vogts vei 20**  
Felles parkering

**Romoversikt fellesareal**

Etasje	Rom	Romareal
Etasje parkering	Trapperom	16,5 m <sup>2</sup>
	Sluse	2,8 m <sup>2</sup>
	Parkering	324 m <sup>2</sup>
Etasje 1	Trapp	19,6 m <sup>2</sup>
	Trapp	19,6 m <sup>2</sup>



47

46

Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 1	Leilighet 3
Parkering	

**Parkeringsplasser**

Deler av adkomst og parkering deles med eneboligen med adresse Nils Collett Vogts vei 20 A. Fordeling av vedlikehold og kostnader m.m. er regulert av vedtektene.



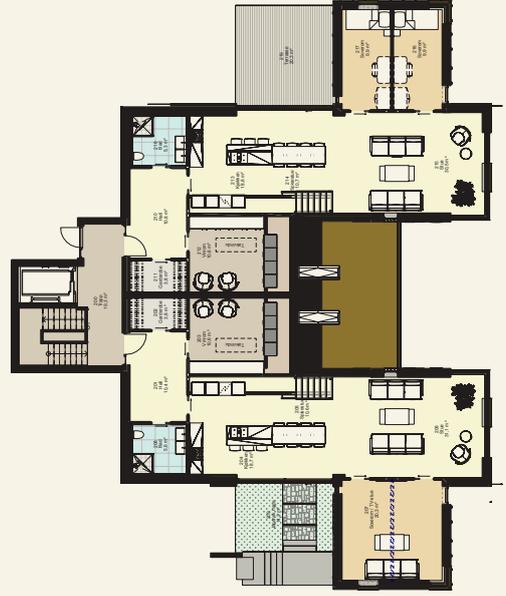
LEILIGHET 1 & 3



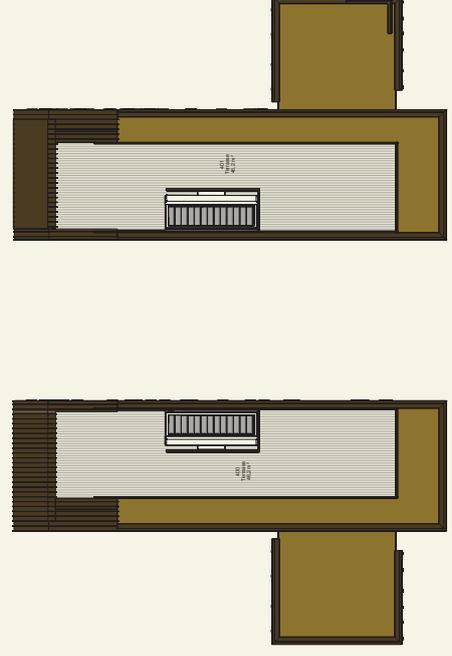
LEILIGHET 2 & 4

49

48



LEILIGHET 2 & 4



TAKTERRASSE 2 & 4



# Beskrivelse



## Oppdragsansvarlig

Ansvarlig megler: Joacim Johansen /  
jj@beleven.com / 934 94 326

Beleven Eiendomsmegling /

Tjuvholmen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921 176 333

## Oppgjør

Noroppgjør AS

PB 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo.

## Selger/Utbygger

Velbygd Østlandet AS

Org. nr.: 923 435 824

## Adresse / Matrikel

Nils Collett Vogts vei 20, 0766 Oslo

Gnr. 27, bnr. 1396, i Oslo kommune

## Asers Ly - Boligprosjektet

Boligprosjektet Asers Ly, med adresse

Nils Collett Vogts vei 20, 0766 Oslo,

4 villaleiligheter som oppføres i ett av Oslos

bedre boligstrøk. Villaleilighetene består av 4

villaleiligheter i Nils Collett Vogts vei 20.

Prosjektet er tegnet av det anerkjente

arkitektkontoret Bjørnådal Arkitektstudio AS.

## Bebyggelsen

Bygget utføres med bærekonstruksjon i

betong og stål. Fasademateriell samt tak-

overflater utarbeides etter arkitektens

anbefalinger. Det vises til kvalitetsbeskrivelse

og romskjema for prosjektet.

## Innhold og standard

Innhold, standard og materialvalg for leiligheter,

øvrige private arealer og fellesanlegg fremgår

av generelle beskrivelser, romskjema,

kvalitetsbeskrivelse og tegninger i prospektet.

## Sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med

tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf.

eierseksjonsloven § 25. Ingen kan erverve mer

enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eier-

seksjonsloven § 23 første ledd. Interessenter

oppfordres til å sette seg inn i sameiets

vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Sameiet NCV 20 består av 4 villaleiligheter (A)

og en frittliggende enebolig (B).

## Tilvalgs- og endringsmuligheter

Det vil være gode tilvalgsmuligheter i prosjektet, noe som gir kjøper i stor grad frihet til å utforme sin leilighet etter egen skreddersøm og ønske.

Merk at det vil foreligge frister for tilvalgene

gjennom fremdriften i prosjektet.

Erfaringsmessig vet vi at de fleste ønsker å sette

sitt personlige preg på boligen. Avhengig av

hvor langt vi har kommet i byggeprosessen når

avtale om kjøp inngås, har dere mulighet til dette

gjennom en rekke tilvalg. Det vil bli inngått egne

endringsavtaler, og det vil ikke bli anledning til å

bytte leverandører uten ev. særskilt samtykke fra

utbygger. Det er heller ikke anledning til å utføre

egeninnsats. Ta gjerne kontakt med megler for

en hyggelig prat og ytterligere informasjon.

Adgangen til tilvalg er oppad begrenset til 15% av

kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 9.

Alle tilvalg og endringer avtales fastes direkte

mellom kjøper og totalentreprenøren, eller

mellom kjøper og byggherres representant for

tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av

tilvalg og endringer.

Eventuelle tilvalgs bestillinger innbetales til

meglers klientkonto, eller vil bli fakturert direkte

fra totalentreprenør. Tilvalg kan bli fakturert ved

bestilling eller etter nærmere vilkår fastsatt av

Selger eller totalentreprenør

## Økonomi

Månedlige felleskostnader for første driftsår er

stipulert til ca. kr. 16,- per kvm for leilighetene.

I tillegg ca. kr 850,- pr p-plass i garasjeanlegg.

Internett, digital tv og lignende kommer i

tillegg. Felleskostnadene fastsettes endelig av

seksjonene i fellesskap. Styret vil vurdere

justering fortløpende ut ifra hva sameiet blir

enige om. Felleskostnadene er eksempelvis

felles forsikring, forretningsfører/revision,

avsetning vedlikehold, energi fellesareal, vakt-

mesterjeneste, trappevask, snøbrøyting, heis-

## Beskrivelse

ventilasjon serviceavtale, og generell drift av sameiet.

Det foreligger p.t. ikke regnskap eller budsjett for sameiet. Budsjett inklusivforslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører. Dette vil bli fremlagt på første generalforsamling. Forretningsfører vil i forbindelse med overtagelsen innkalle 3 måneders fellesutgifter som likviditetstilskudd for sameiet, sammen med første innbetaling av felleskostnader.

Løpende kostnader, eksempler:

- Privat strømforbruk
- Innboforsikring
- Annet privat forbruk

## Utstyr

- Vannbåren gulvvarme på bad. Varmekabler i tillegg til vannbåren gulvvarme kan levers som tilvalg om en kommer tidlig inn i prosessen.
- Brannsikkerhet i form av vannåke / sprinkler anlegg
- Balansert ventilasjon
- Yale Doorman eller tilsvarende til ytterdør
- Porttelefon

## Garasje / Parkering

Til hver villaleilighet medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det vil i tillegg bli mulighet for å kjøpe ekstra parkeringsplass så langt det er ledige plasser tilgjengelig. Øvrig parkering i offentlig vei, etter stedets gjeldende bestemmelser.

## Beskrivelse av hage og utomhusareal

### Oppvarming / Teknisk

Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad.. Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med inntil 80% varmegjenvinning, iht. TEK 17 i hver leilighet. Anlegget har avtrekk fra, bad og kjøkken, og til luft til soverom og stue.

Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400, og det monteres stikkontakt og lys på alle uteplasser. Det er en egen strømmåler for hver leilighet. Det leveres et sentralt punkt for fiber-nett i leiligheten for trådløst nettløsning, og det vil bli levert fiber fra med felles avtale.

Det leveres komplett porttelefonanlegg til den enkelte leilighet som overfører lyd og bilde. Leiligheter som har egen inngang fra bakkenivå, vil få ringeklokke.

### Oppgjør

Senest ved kontraktunderskrift skal kjøper fremlegge skriftlig dokumentasjon på at finansiering av boligen er i orden. Selger skal stille garanti etter buofl. § 12 uten unødig opphold etter aksept av kjøpers bud. Merk at selgers bank stiller dette etter mottatt, signert kjøpekontrakt, og det tas med dette forbehold om medgående tid som følge av dette.

### Forskudd

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekrefteise fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl.) § 12.

Betaling skal skje til meglers klientkonto. Forskuddsbetalingen må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser er til å betale kjøpesummen og ev. tilleggs- eller endringsbestillinger, jf. buofl. § 46 annet ledd.

Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse

Selger har likevel ingen plikt til å stille forskuddsgaranti i tilfeller hvor hjemmel til eiendommen kan overskjøtes til kjøper uten heftelser, før kjøpers forskuddsinnbetaling.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garantier etter buofl. §§ 12 og 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt garantiene er stilt.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager fra bud/aksept, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### Sluttoppgjør

Sluttoppgjør/hovedoppgjør (rest kjøpesum, ev. tilvalg og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 7 virkedager før overtagelse.

### Planlagt overtagelse

Ferdigstillelse er forventet til Q3-2025. Det forutsettes salg av 60 % av prosjektets verdi før offisiell igangsettelse, selv om enkelte byggesprosesser er igangsatt og offentlige godkjenninger er gitt. Ferdigstillestidspunkt er basert på et foreløpig estimat. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig 6 uker før overtagelse.

### Solgt i henhold til bustadoppføringsloven

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.

## Garantier

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse.

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 for hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videre salg/ transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

## Forsikring

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

## Budgivning

Boligene selges til fastpris. Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforretaket pr. mail, sms eller via vår elektroniske budgivning.

Bud/kjøpetilbud må ikke ha kortere akseptfrist enn 24 timer, for nødvendige avklaringer.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med kjøpetilbud/ budskjema. Som budgiver kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

## Kjøpesum

Boligene selges til fastpris. Se vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varseling.

## Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Dokumentavgift 2,5% andel tomteverdi. Se prisliste for utregning pr. leilighet.
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument kr. 757,-

Hver seksjon må påregne å innbetale til sameiet

## Beskrivelse

et beløp tilsvarende 3 ganger månedlige felleskostnader som oppstarts-/arbeidskapital for sameiet. Dette faktureres direkte fra forretningsfører eller gjennom sluttoppgjør via megler.

### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### Meglere vederlag

- Meplers vederlag er avtalt til 1,25% inkl. mva. av salgssum pr. leilighet.
- Oppgjørshonorar på kr. 6 250,- inkl. mva. pr. transaksjon.
- Ovennevnte betales av selger.

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Seksjonene vil ved overtakelse være fri for pantheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers felleforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25. Legalpanteretten har førsteprioritet i eierseksjonene og tinglyses ikke. Følgende heftelser i eiendomsretten er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

### Servitutter/heftelser

1965/16619-1/105 24.11.1965 ERKLÆRING/  
AVTALE

VEDR. PEISESTUEHOBBYROM

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1970/18626-1/105 03.11.1970 BESTEMMELSE

OM VEG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED  
FLERE

2023/363394-1/200 11.04.2023 21:00

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:

OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Grunndata

1963/4049-1/105 04.04.1963 REGISTRERING AV

GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra:

KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 1050

Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

### Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boliger er folker registrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### Eiendomsskatt

Oslo kommune utskriver eiendomsskatt. Eiendomsskatten er ikke fastsatt for leilighetene i prosjektet. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. Det settes et bunnfradrag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2022 er på 3 promille. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten skrives ut og faktureres i flere terminer i løpet av et år.

Det er forfallstidspunktet for en eiendoms-skattetermin som avgjør om kjøper har overtatt plikten til å betale. Det er status per 01.01 året boligene ferdigstilles og overleveres som avgjør skattegrunnlaget. Tomteverdien legges til grunn det året boligene ferdigstilles/overleveres. Regelverket kan bli endret. Besøk kommunens nettside ([www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)) for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

### Reguleringsforhold

Området er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende reguleringsbestemmelser KDP 17, S-4102 og S-966. Se reguleringskart og bestemmelser som ligger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende regulering. Se også Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030 - smart, trygg og grønn som er en del av områdets nye reguleringsplan. Forespør megler for oversendelse av reguleringsplan og bestemmelser.

### Energimerking

Energirattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energirattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

### Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom.

### Annen nyttig informasjon

- Alle innvendige og utvendige arealavgifter er hentet fra vedlagte byggetegninger. Selger tar forbehold om 3% prosent arealavvik.
- Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.
- Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i kjøpsavtale/ bud.

### Adgang til utleie (boligformål)

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene. Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

### Konsesjon / Odel

Nei/Nei.

### Sikkerhetsstillelse

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

### Solgt iht bustadoppføringsloven

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tillegg hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tillegg har kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at

## Beskrivelse

avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse. Dersom boligen er ferdigstilt ved salgstidspunktet, vil boligen selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 ne 93. Ellers gjelder eierseksjonsloven for eierseksjonssameiet og driften av dette.

## Forsikring

Boligprosjektet vil være fullverdiforsikret av selger frem til overtakelse, jfr. buff. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer og er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørge bygningforsikring (skade-forsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

## Budgivning

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til budgivere med uavklart finansieringssituasjon, til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person.

## Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Eiendomsmedglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmedglere å innhente redegjørelse av midlens opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på

hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkrefret mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

## Selgers forbehold

Byggestart forutsetter og selger tar forbehold om at det oppnås tilstrekkelig forhåndssalg (60% av totalverdien) av boligene, at selger får tilfredsstillende entrepris og finansiering, samt at selger får igangsettingsstillatelse uten tyngende vilkår. Frem til det nødvendige forhåndssalg, finansieringen og igangsettingsstillatelse foreligger forbeholder selger seg retten til å kansellere inngåtte kontrakter uten at kjøper kan gjøre gjeldende noen misligholdsbetøyelser. Selger kan gjøre forbeholdet gjeldende for hele eller deler av prosjektet. Innbetalt sikkerhet med renter blir i så fall tilbakebetalt til kjøper.

Arealer og salgspriser kommer frem av vedlagte prislister som forvaltes av megler. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter. Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse.

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter og garasjeplasser. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagesestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til buofi § 10. Ovennevnte er kun et estimat, og endelig overtagesesdato vil bl.a. avhenge av kommunal saksbehandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid m.m. Kjøpere må være innforstått med den usikkerhet som foreligger i forhold til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte ferdigstillesestidspunkter som avtalt frist for ferdigstilling/overtagelse. Forsinkelse i forhold til disse estimatene vil dermed ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmullt eller annen erstatning.

Alle illustrasjoner, skisser, «møblerte» plan- tegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse da disse vil også inneholde mulige tilvalg o.l. Inntegnet utstyr/ inventar er ment som illustrasjoner og medfølger ikke, og det kan derfor forekomme elementer i

presentasjonsmateriale som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriel vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere den aktuelle boligens forhold (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v.) før budgivning. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller 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 leveranse-

beskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Det tas forbehold om at man får de nødvendige offentlige tillatelser, leveranse av byggevarer og tilfredsstillende entrepris. Dersom det i byggetiden skulle inntruffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmullt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Ved avbestilling gjelder buofi §§ 52 og 53. Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra arkitekttegninger, og Selger tar forbehold om 3% prosent arealavvik.

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik / sprekkdannelse på vegg, gulv og takflater, +/- 10 mm. Såkalte svinnriss mellom tak og vegg vil forekomme. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.



Velbygd Østlandet AS konsernet har røtter tilbake til 1937, da firmaet Odd Hansen startet trelastvirksomhet på kaien i Kopervik. Denne virksomheten utviklet seg naturlig til også å omfatte byggerier – i form av eneboliger levert i og rundt Hagesund.

#### Det startet med trelast i 1937

Odd Hansen konsernet har røtter tilbake til 1937, da Karmøymannen Odd Hansen startet trelastvirksomhet på kaien i Kopervik. Denne virksomheten utviklet seg naturlig til også å omfatte byggerier – i form av eneboliger levert i og rundt Hagesund.

Byggmester Tønnes Tønnesen og ingeniør Sverre Vik overtok virksomheten i 1994. Tidene var da meget utfordrende, men etter noen strevsomme år var skuta på rett kjøll igjen. Tønnesen og Vik fortsatte med eneboliger og utvidet også virksomheten til å omfatte gjennomføring av de første leilighetsprosjektene i egen regi. I 2007 ble trelastvirksomheten i Odd Hansen solgt til det velrenomerte og tradisjonsrike Trondheimsfirmaet E. A. Smith, som eier den landsdekkende byggevarerekjeden "Byggerrn".

Siviløkonom Børge Engen Andersen kjøpte, sammen med Ramunas Lankutis, den resterende virksomheten av Tønnesen og hans partner Vik i 2013. Andersen forstod raskt at markedet for prosjektboliger var i sterk vekst. Virksomheten ble derfor gradvis dreid fra produksjon av eneboliger til utvikling og produksjon av prosjektboliger.

Etter å ha blitt den største utvikleren av prosjektboliger i regionen mellom Bergen og Stavanger i 2018, ble ambisjonene hevet. Blikket lengtet over fjellet mot pressområder på Østlandet og Tigerstaden – for å prøve lykken der.

#### Over 1 000 leverte boliger

Odd Hansen konsernet har til nå ferdigstilt og overlevert over 1 000 boliger til fornøyde kunder. Konsernet vil i 2023 ha en estimert omsetning på ca. kr. 500 millioner, hvorav omtrent to tredjedeler vil komme fra ferdigstilte prosjekter i Oslo regionen.

Konsernet har det siste tiåret blitt omdannet fra et håndverkerforetagende til å bli det ledende kompetansemiljøet innen boligutvikling i regionen mellom Bergen og Stavanger. Virksomheten har en sunn drift og har aldri gått med underskudd. Opparbeidede overskudd har blitt holdt igjen i konsernet, for å sikre en bunnsolid balanse.

#### Godt håndverk til fornøyde kunder

På tross av at Odd Hansen i løpet av mer enn 75 år har utviklet seg i takt med tidens realiteter, glemmer vi aldri våre røtter. Vi søker derfor å oppnå at alle som arbeider i vårt konsern personlig, og ovenfor alle som en av våre kunder, skal føle stolthet over det sluttproduktet vi leverer.

Godt håndverk til fornøyde kunder skal alltid være vår ledesnor, akkurat slik det var for firmaet Odd Hansen på kaien i Kopervik i 1937.







AASERSLY\_VEDLEGG\_  
20\_A4-COMPRESSED

VEDLEGG



NILS COLLETT VOGTS VEI 20  
0766 OSLO, HOLMENKOLLEN

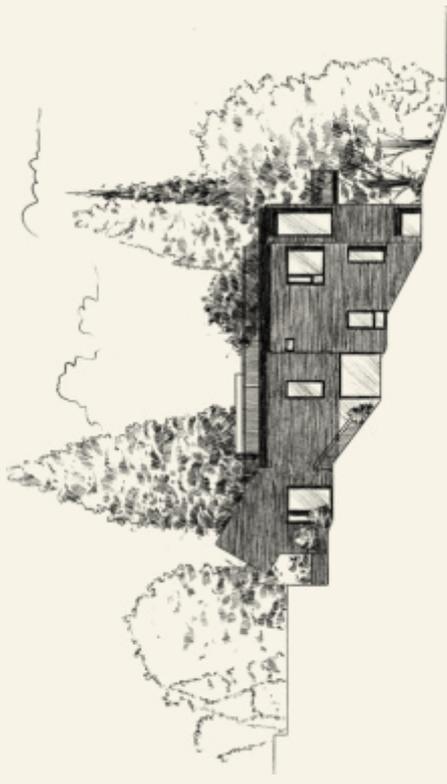
## Innholdsfortegnelse

Vedlegg

Beskrivelse av boligene	s. 2
Leveransebeskrivelse	s. 4
Kjøkkenløsninger	s. 12
Romskjema	s. 14
Kjøpekontrakt	s. 20
Nils Collett Vogts vei 20	s. 30
Vedtekter	s. 32
Plantegninger	s. 42
Budsjett felleskostander	s. 46
Fasade- og arkitekttegninger	s. 48
Offentlige opplysninger	s. 54
Budskjema	s. 112

# Beskrivelse av boligene

2



3

Det er det indre som teller – Det er ikke bare arkitektur, fasader og fellesarealer vi har brukt tid og ressurser på. Klimaet vi har her i Norge fører til at vi bruker mye tid i egen bolig, og derfor har vi lagt opp til moderne løsninger og materialer som vil gi deg som kjøper høy bokvalitet. I Nils Collets Vogts vei 20 ønsker vi at du skal kunne skreddersy din egen leilighet gjennom tilvalg. Ved å gjøre tilvalg på blant annet farger, fliser, parkett og innredning av kjøkken og baderom, ligger alle muligheter til rette for å sette ditt eget preg på din nye bolig.

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Beskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av leilighet. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget. Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Det er søkt rammetillatelse for prosjektet iht. gjeldende forskrifter på godkjenningstidspunktet.



## Beskrivelse av boligene

Leveransebeskrivelse

### Parkeringsanlegg

Gulv utføres med asfaldtekke, biloppstillingsplasser merkes opp og nummereres. Vegger og himling utføres i malt, usparklet betong.

Himling: Støvbundet, ubehandlet betong. Motorisert garasjeport med fjernkontroll for åpning/lukking av port. Det leveres 1 stk. fjernkontroll per biloppstillingsplass. Det vil bli synlige tekniske ledningsanlegg på vegger og i tak, også inne i boden. Lysanlegg iht. forskrifter. Selger forbeholder seg retten til å foreta og eventuelt endre fordeling og plassering av biloppstillingsplasser. Utbygger tilrettelegger for lading av el-bil. Andel av infrastruktur og ladepunkt for el-bil kan bestilles som tillegg.

### Utomhusanlegg

Utomhus arealene vil bli levert i henhold til utomhusplan. Det blir lagt en kombinasjon av fast dekke og isådde flater på de grønne arealene. Noe beplantning, prydbusker og belysning. Deler av eksisterende vegetasjon bevares iht. utomhusplanen. Adkomst og kjøreveier asfalteres. Bygget leveres med utekran på bakkeplan. Det vil bli etablert eget avfallsrom i henhold til kommunens retningslinjer. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhus arealer.

### Fellesarealer

Inngangsparti/Trapperom leveres med gulvfliser i henhold til arkitektens valg. Vegger og himlinger leveres malt, med innslag av eik, se romskjema fellesarealer. Det leveres postkassessystem som plasseres i henhold til retningslinjer fra postvesenet. Belysning blir levert i henhold til forskrifter og styrt via sensorer i fellesarealer/svalganger.

### Heis

Alle leilighetsplan er tilgjengelig med heis til inngangspan.

### Boder

I tillegg til bod eller skapplass inne i leiligheten får hver enkelt leilighet 1 stk. sportsbod. Bodene er plassert i fellesarealer, se plantegning. Hver bod leveres med malte skillevegger til tak, dør med vrider og lås. Det avsettes område, ute på bakkeplan eller inne, for felles sykkelparkering. Bodene er utformet som uisolerte sportsboder og er ikke egnet for lagring av tekstiler, elektron-

ikk mm. Selger forbeholder seg retten til å foreta og endre fordeling og plassering av boder.

### Hovedinngangsdør til leilighet/Låssystem

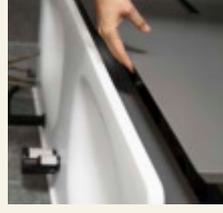
Ytterdør til leilighet leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sylindrelås. Det leveres nøkkelsystem til ytterdører i leilighetene. Dørtelefon med videooverføring monteres ved hovedinngangsdør.

### Yttervegger

Utføres i tre bindingsverk med teglforblending, i kombinasjon med glassfasade. Bygget leveres i farger bestemt av arkitekt. Det tas forbehold om endringer.

### Etasjeskiller

Etasjeskille utføres i betong. Deler av leiligheten kan fores med med gipshimling for tekniske føringer, øvrige himlinger, levers som sparklet og malt betong. Der hvor det er nedforedede himlinger, kan eksempelvis ekstra belysning leveres som tillegg. Konstruksjonen over betong skal ivareta rørføring for vannbåren gulvvarme. Gulvvarmen legges enten i betong eller i spesialplater. Det leveres valgfritt, oljet naturfarget eller hvitlaser en-stavs eikeparkett i alle rom, for uten våtrom. De alternative parketvariantene vil bli presentert i forbindelse med tilvalgs prosessen. På bad og vaskerom leveres gulvfliser.



VEDUM 1500 DOBBEL 1 SKUFF



VEDUM 120 MED SIDESTILT VASK



TAPWELL ARM026 KROM



TAPWELL EVM072 KROM



VEDUM 75 MØBEL MED 1 SKUFF



VEDUM 2000 DOBBEL 2 SKUFFER

### Vinduer og dører

Vindu i soverom samt ett vindu i stuen, leveres som lukkevinduer, frontvindu i stue/kjøkken er store vinduer. Det leveres terrassedør med utgang fra stue til terrasse. Vinduer i fasadene mot sør og vest leveres med screens. Vinduene i stuen leveres med limt glasshjørne. Det leveres hvite slette innvendige dører med dempelest og eiketerskel. Dører mellom to rom med parkett, leveres terskelfri, med overgangslist. Dørvrider leveres i forchrommet/børstet utførelse. Inn-gangsdører til leiligheter fra innvendig trapperom leveres som klimadører med brann og lydkrav iht. forskrifter. Alle terrasse-dører og vinduer blir levert med energiglass iht. byggeforskrifter, og ferdig malt fra fabrikk.

### Innvendig vegger

Støpt i betong, i kombinasjon med lettvegger i bindingsverk med gipsplater. Veggene mellom leilighetene utføres i betong.

### Innvendig lister

Gulvlister levers i lys eik og dørlister leveres glatte og malt fra fabrikk, og for å få frem en

ekstra fin avslutning vil spikerhull i dørlistene bli vokset og malt med ett toppstrøk. Lister kan spesialtilpassas i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det leveres også en moderne, isfri løsning rundt vinduer som en del av den gode standarden. I vindusforingene blir det montert gips som sparkles og males i veggfarge noe som er med på å gi en fin helhetlig løsning. Overgang mellom vegg og tak leveres med en moderne, isfri løsning.

### Kjøkkeninnredning

Expo Nova er valgt som leverandør. Kjøkkeninnredning leveres inklusive integrerte hvitevarer, som kjøleskap, oppvaskmaskin, plattetopp med induksjon og stekeovn. Det blir utarbeidet kjøkkentegning for hver leilighet. Ved eventuell endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av plattetopp og vask ikke endres. Kjøkkennavtrekk leveres med veggutkast.

### Garderobeskap

Stiplede garderobeløsninger samt innredning i walk-in garderobeskap kan levers som tillegg. Enkelte leiligheter er forberedt for walk-in



## Beskrivelse av boligene

### Leveransebeskrivelse



DUSJLØSNING I 8 MM MED PUNKT FESTER, KAN LEVERES I KROM, GULL OG SORTE FARGE.

garderobe løsning, se plantegninger i prospekt/salgsbrosjyre for å se hvilke leiligheter dette gjelder. Garderobe er tilvalg, men det er avsatt plass samt hensyntatt for tekniske installasjoner.

### Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod eller i vaskerom. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bod og stue i ventil i himling eller i vegg. Forvarmet luft tilføres opphold og soverom, avtrekk i fra våtrom og kjøkken. Det kan forekomme noe innkassinger av kanaler, samt sjakter som enda ikke er vist på tegninger. Dette er en del av detaljprosjekteringen.

### Baderomsinnredning/Rørleggerarbeid

Expo Nova er valgt som leverandør. Innredning leveres med speil på hovedbad og servantskap med skuffer iht. plantegning. På bad leveres vegghengt toalett og dusjdør med nødvendig garnityr. Opplegg for og plass til vaskesøye på vaskerom. Det må benyttes kondensertørketrom-



ALTRNA MYDAY,BADEKAR 160 X,75 CM FRITTSTAENDE,INKL. AVLØP OG POP-UP BUNNVENTIL.

mel. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordeler skap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad. Ved evt. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

### Malerarbeid

Alle gipsoverflater behandles etter klasse K2 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjøtesparkling og maling med to strøk / full overdekning. Himlinger sparkles og males.

Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på overflatestrukturen mellom plateskjøtene og arealene for øvrig, spesielt i sløpelys. Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer.

Etter innflytting vil materialene tørke ytterligere,



og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overgangene tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og evt. sprekker som følger normal tørking utbedres ikke. Vegger males med hvit letthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgs prosessen er mulighet for å kunne velge andre farger.

### Flisarbeid

Gulv på bad/vaskerom flislegges med 60x60 gulvfliser i dusjone legges mindre fliser for å ivareta fall. På bad leveres i tillegg 60x60 veggfliser. Her forutsettes at en kjøper tidlig i prosessen. Det er også mulig å velge farge på flisene. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

### Varmeanlegg

Flexit EcoNordic WH4 er en inneklimasentral med funksjoner som sikrer et sunt innemiljø, rikelig med varmtvann og oppvarming av boligen på en svært energieffektiv måte. Inneklimasentralen har integrert balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner og luft/vann

varmepumpe til tappevann og vannbåren varme. Varmtvannet sirkuleres i vannrør som legges i gulv i gang, stue/kjøkken og bad. På denne måten slipper en radiatorer eller andre installasjoner som opptar gulvplass. Varmen styres av termostater. Mulighet for gass-peis som eget tilvalg.

### Elektrikerarbeid

I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt (varierer med leilighetens størrelse). Måler plasseres i felles fordelingskap utenfor boligen. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er fremtøringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt tøringer i lyd/brannvegger. Det leveres innvendig belysning over servanter i bad/WC (evt. integrert i speil), opptil 4 stk. downlights i bad(-ene) og entre, samt lampe i innvendig bod. Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Det leveres 1 stk. telampe og 1 stk. stikkontakt på balkonger/terrasser. Det dimensjoneres og forberedes for elbil-lading til parkeringsplasser i underetasjen

## Beskrivelse av boligene

### Leveransebeskrivelse

(tilførsel og lader må bestilles av kjøper selv ifm. tilvalgs prosessen). Strømforsbruk fordeles iht. den enkelte forbruk. Det vil i forbindelse med tilvalgs prosessen bli anledning for den enkelte kjøper å gjøre en rekke tilpasninger/bestillinger innenfor elektro. Ved evt. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringskapp ikke endres.

### Terrasser

Terrassen/balkongen leveres med gulv i betong eller med terrassebord. Det leveres rekkverk i lakkert eller galvanisert stål.

### TV/Internett/Telefon

Det leveres forberedt for bredbånd/TV punkt i hver bolig. Det leveres IKT-skap for plassering av trådløse ruter. Alt TV/Data-punkt leveres som tilvalg.

### Brannsikring

Alle leilighetene leveres med godkjent boligsprinkling for ekstra sikkerhet og trygghet. Garasjeanlegg og fellesområder sprinkles etter gjeldende krav. Det blir levert ett håndslukkeapparat til hver boenhet.

### Diverse

For at du som kjøper av leilighet skal få muligheten til å skreddersy din nye leilighet, tilbyr Velbygd nettbasert tilvalgsløsning. Her vil du som kjøper få muligheten til å skreddersy din nye leilighet med tanke på farger, fliser, parkett, bad, kjøkken mm. Vi som utbygger hjelper deg gjerne med denne prosessen. Du vil i tillegg

få muligheten til egne møter med våre dyktige underleverandører få anledning til å gjøre dine tilpasninger på leiligheten. I disse møtene vil du kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett. Det vil bli inngått egne endringsavtaler med prisoversikt for endringer som foretas. Det vil ikke bli anledning til å benytte andre leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats. I leiligheter hvor det er satt av plass til eget vinrom, leveres disse uten innredning. Kjøleanlegg, innredning og tilpasninger må tas som en del av tilvalgsprosessen.

### Tilpasninger

Velbygd Østlandet AS forbeholder seg retten til mindre fasade og vindusendringer dersom dette anses nødvendig grunnnet arkitektoniske eller byggetekniske forhold. Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningsmessige årsaker er mer praktisk, eller av andre årsaker nødvendig.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen.



## Beskrivelse av boligene Kjøkkenløsninger

### Kjøkkeninnredning

Det leveres eksklusive kjøkken fra topp leverandører som Expo Nova, eller tilsvarende. Kjøkkeninnredning leveres inklusive integrerte hvitevarer, som kjøleskap, oppvaskmaskin, plateopp med induksjon og stekeovn. Det blir utarbeidet kjøkkentegning for hver leilighet. Ved eventuell endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av plattetopp og vask ikke endres. Kjøkkenavtrekk leveres med veggutkast.



13

12



## Beskrivelse av boligene

### Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Elektro	Sanitær	Ventilasjon/Varme	Generell informasjon	Vinduer og ytterdører
<b>Hall</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Eik hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet malt gips. Farge Hvit Letthet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og malt gips. Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektriske punkter iht. gjeldende forskrift.</li> <li>• Calling plassert ved dør.</li> <li>• Downlights iht prosjektering.</li> <li>• Stikk og brytere Polarhvit Elko</li> <li>• Utvendig ringeløkke.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempest og eikeretskel.</li> <li>• Avsatt plass til garderobe. Garderobeløsning leveres som en del av tilvalgsprosessen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vambåren gulvvarme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se punkt i leveransebeskrivelsen om vinduer og trapp</li> </ul>	
<b>Kjøkken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Eik hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet malt gips. Farge Hvit Letthet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og malt gips. Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektriske punkter iht. gjeldende forskrift.</li> <li>• Stikk og brytere Polarhvit Elko</li> <li>• Skinnesystem for belysning i tak</li> <li>• Stikkontakter og kursør for kjøkkenutstyr er iht standard leveransen for boligen.</li> <li>• LED striper under overskapp på kjøkken leveres av kjøkkenleverandør. Styres av egen bryter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Underlimt oppvaskkum m/ ettreps blandedbatteri fra Tapwell EVO285 i krom.</li> <li>• Oppkobling for oppvask-maskin, waterstop.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integreert ventilator i koketopp.</li> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vambåren gulvvarme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med karmer i HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males ilk veggfarge.</li> </ul>	
<b>Bod/Vaskerom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaamos 60x60, mo-saikk. 5x5 i dusjsonen - Grey - Flisleverandør er Engevik Byggsenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet malt gips. Farge Hvit Letthet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges</li> <li>• Sockellist i flis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og malt gips. Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges."</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taklampe med bevegelsensensor type Calando LED eller lignende, rund LED plattform med skjerm i opalisert glass med hvit ramme.</li> <li>• Stikk Polarhvit Ewiko. 2 stk. enkle stikk på separat kurs for vaskemaskin og tørketrommel iht. tegning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tapwell servantbatteri i krom.</li> <li>• Varmtvannsbereider.</li> <li>• Her kommer opplegg til vaskemaskin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vambåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempest og eikeretskel.</li> </ul>	
<b>Stue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Eik hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet malt gips. Farge Hvit Letthet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og malt betong</li> <li>• Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges."</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektriske punkter iht. gjeldende forskrift.</li> <li>• Stikk og brytere Polarhvit Elko. Lysskinne i tak.</li> <li>• Punkt for multimedia iht leveransebeskrivelse. Tomrør for fiber eller tilsvarende avsluttes i egen boks.</li> <li>• Trapp: 3 stk veggdownlights i hvit utførelse på egen bryter pr etasje.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trapp med eikertrinn, og håndløper i eik. Rekkverk leveres i glass.</li> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempest og eikeretskel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vambåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med karmer i HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males ilk veggfarge.</li> </ul>	

## Beskrivelse av boligene

### Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Elektrø	Sanitær	Ventilasjon/Varme	Generell informasjon	Vinduer og ytterdører
<b>Hovedsoverom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet malt gips.</li> <li>• Farge Hvit Letthet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingsstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og malt gips</li> <li>• Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift. Stikk og brytere</li> <li>• Polarhvit Elko</li> <li>• Punkt for multimedia iht leveransebeskrivelse. Tomrør for fiber eller tilsvarende avsluttes i egen boks.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelst og eiketerskel.</li> <li>• Avsatt plass til garderobe. Garderobeskap leveres ikke som standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med karmen i HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males lik veggfarge.</li> </ul>	
<b>Soverom/Bibliotek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet malt gips.</li> <li>• Farge Hvit Letthet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingsstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og malt gips</li> <li>• Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift. Stikk og brytere</li> <li>• Polarhvit Elko</li> <li>• Punkt for multimedia iht leveransebeskrivelse. Tomrør for fiber eller tilsvarende avsluttes i egen boks.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelst og eiketerskel.</li> <li>• Avsatt plass til garderobe. Garderobeskap leveres ikke som standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vambåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med karmen i HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males lik veggfarge.</li> </ul>	
<b>Soverom/TV-stue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet malt gips.</li> <li>• Farge Hvit Letthet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingsstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og malt gips</li> <li>• Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift. Stikk og brytere</li> <li>• Polarhvit Elko</li> <li>• Punkt for multimedia iht leveransebeskrivelse. Tomrør for fiber eller tilsvarende avsluttes i egen boks.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelst og eiketerskel.</li> <li>• Avsatt plass til garderobe. Garderobeskap leveres ikke som standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vambåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med karmen i HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males lik veggfarge.</li> </ul>	
<b>Gang mellom soverom og bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet malt gips.</li> <li>• Farge Hvit Letthet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingsstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og malt gips</li> <li>• Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 stk innfalte LED downlights i himling med bryter.</li> <li>• Elektriske punkter i iht. Forskrifter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelst og eiketerskel.</li> <li>• Avsatt plass til garderobe. Garderobeskap leveres ikke som standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vambåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med karmen i HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males lik veggfarge.</li> </ul>	

## Beskrivelse av boligene

### Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Elektrø	Sanitær	Ventilasjon/Varme	Generell informasjon	Vinduer og ytterdører
<b>Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaamos 60x60.mo-saikk. 5x5 i dusjonen - Grey - Flisleverandør er Engevik Byggsenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaamos 60x60.mo - Grey - Flisleverandør er Engevik Byggsenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt gips. Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>Overgang mellom himling og vegg fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift.</li> <li>Downlights ihht prosjektering.</li> <li>Stikk og brytere Polarhvit Elko</li> <li>En dobbel stikkontakt ved spill. Punkt for belysning over spill og egen bryter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Servantbatteri: Tapwell EVM072 i krom. Bunnventil i vask i krom.</li> <li>Toalett Duravit Rimless med soft close.</li> <li>Trykkplate Sigma 20.</li> <li>Dusi med termostatsyrt batteri med dusjsett i krom.</li> <li>Tapwell TVM 7200.</li> <li>Badekar: Myday 158x75.</li> <li>Stukrist referanseprodukt Nordic Tools Diskret for innfelling av flis.</li> <li>Dusjvegger: Punktfestet 8mm glass."</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>Vambåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelst og eiketerskel.</li> <li>Baderomsinnredning, se Vedum baderoms møbels leveransebeskrivelse.</li> <li>Bredde på innredning ihht. salgstegetning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinduer og terrassedører leveres med karmen i HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>Ved smyg. gipses det og males lik veggfarge.</li> </ul>
<b>Masterbad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaamos 60x60.mo-saikk. 5x5 i dusjonen - Grey - Flisleverandør er Engevik Byggsenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaamos 60x60 - Grey - Flisleverandør er Engevik Byggsenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt gips. Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>Overgang mellom himling og vegg fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift.</li> <li>Downlights ihht prosjektering.</li> <li>Stikk og brytere Polarhvit Elko</li> <li>En dobbel stikkontakt ved spill. Punkt for belysning over spill og egen bryter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Servantbatteri: Tapwell EVM072 i krom. Bunnventil i vask i krom.</li> <li>Toalett Duravit Rimless med soft close.</li> <li>Trykkplate Sigma 20.</li> <li>Servantbatteri: Tapwell ARM071 i krom. Bunnventil i vask i krom.</li> <li>Dusi med termostatsyrt batteri med dusjsett i krom.</li> <li>Tapwell TVM 7200</li> <li>Badekar: Myday 158x75.</li> <li>Stukrist referanseprodukt Nordic Tools Diskret for innfelling av flis.</li> <li>Dusjvegger: Punktfestet 8mm glass.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>Vambåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelst og eiketerskel.</li> <li>Baderomsinnredning, se Vedum baderoms møbels leveransebeskrivelse.</li> <li>Bredde på innredning ihht. salgstegetning.</li> </ul>	
<b>Vinrom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaamos 60x60.mo-saikk. 5x5 i dusjonen - Grey - Flisleverandør er Engevik Byggsenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet malt gips. Farge Hvit Leithet NCS 0801-Y25R</li> <li>Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>Overgang mellom vegg og himling fuges.</li> <li>Sokkellist i flis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt gips. Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>Overgang mellom himling og vegg fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tilkobling til kjøleenheter.</li> <li>Ledstripe plassert iht prosjektering, styres av egen bryter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kjøling kan leveres som tilvalg</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelst og eiketerskel.</li> </ul>	
<b>Forkjøkken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parquet 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet malt gips. Farge Hvit Leithet NCS 0801-Y25R</li> <li>Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>Overgang mellom vegg og himling fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt gips. Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>Overgang mellom himling og vegg fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 stk innfelte LED downlights i himling med bryter.</li> <li>Elektriske punkter i iht. Forskrifter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utsalgsvask med eittgreps blande batteri: Tapwell EVO285 i krom.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>Vambåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelst og eiketerskel.</li> </ul>	

AASERS LY  
Nils Collett Vogst vei 20 B

Snr. X

Kjøpekontrakt  
Bolig under oppføring  
(selveier/eierseksjon)

# Kjøpekontrakt

20

21

**Megler:** Tjuvholmen Eiendomsmegling AS  
Foretaksregisteret orgnr. 921 176 333 MVA  
04-Salg eiendom-prosjektert (buoppfølv)  
**Eierform:** Eiersesjon / Eiet fellesomt  
**Oppdragsnr:** X  
**Omsetningsnr:** X

## KJØPEKONTRAKT

### Om rett til selvet ei bolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buoff) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

### PARTENE OG DERES REPRESENTANTER I KONTRAKTEN

**Selger:** Velbygd Østlandet AS

Longhammarvegen 7  
5536 Haugesund

**Selgers representant:**

Paul Nicholay Fagersand / paul@oddhansen.no  
Asbjørn Hovland / asbjorn@oddhansen.no

Hjemmelshaver til eiendommen er Villa Utvikling AS og Velbygd Østlandet AS har kjøpt eiendommen/prosjektet på åpent skjøte.

Dersom selger skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående. Avtaler eller meldinger m.v. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon.

heretter kalt selgeren, og

**Forbruker (kjøper):**

Navn	Fnr.:

Adresse:
Postnummer:
Telefonnummer:
Epost:

### § 1 SALGSOBJEKT

Type eiendom: Eiersesjon, leilighet  
Matrikkel: Gnr. 27, Bnr. 1396 i Oslo kommune.  
Seksjonsnummer: X.  
Eierform tomt: Eiet felles tomt

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass
- 1 bod i felles anlegg

Sameiet har gjensidig bruksrett og vedlikeholdsplikt av fellesareal, med unntak av Nils Collett Vogts vei 20 A.

Sameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Forbrukeren plikter å rette seg etter boligsameiets vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendig driftstilskudd i form av fellesavgifter m.v.

Hjemmelshaver til eiendommen er Villa Utvikling AS org.nr.: 981 602 781.

Boligene leveres som angitt i leveransebeskrivelsen som kjøper erklærer seg kjent med, og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

### § 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

**Kontraktssum**

Selgerens ytelse skal leveres for kontraktssum kr. X,- + omkostninger.

Kontraktssum	kr. X,-
Omkostninger	kr. X,-
<b>Totalt:</b>	<b>kr. X,-</b>

**Omkostninger**

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til kontraktssummen:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi	kr. X,-
Tinglysningsgebyr skjøte	kr. 585,-
Tinglysningsgebyr per pantedokument	kr. 585,-
Grunnbokskrift	kr. 200,-
<b>Totalt:</b>	<b>kr. X,-</b>

Dersom Kjøper oppnår flere lån hvor pantrettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 725,- per obligasjon i tinglysningsgebyr.

I forbindelse med den første innbetalingen av husleie, bli innbetnet fra kjøper ett likviditetstilskudd til sameiet i oppstartsfasen, tilsvarende 3 mnd. felleskostnader.

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Risikoen for endring av avgifter og gebyrer bæres av kjøper.

### § 3 OPPGJØR / BETALINGSPLAN

Oppgjøret mellom partene foretas av megler og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Noroppgjør AS, 986 956 204 MVA  
Pb 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo  
Tlf: 22 70 15 80 Fax: 22 70 15 81

Ev. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsikelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr X, og merkes med **KID-kode X**.

Det godskrives en rente tilsvarende den megler til enhver tid måtte motta for innskudd på klientkonto. Kjøper og selger godskrives ikke renter, dersom disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeid, jf. buofl. § 55, eller at pantedokument fra kjøpers bank ikke er mottatt hos megler i rett tid, kan selgeren ha rett til å:

- kreve at forbruker betaler renter/forsikelsesrente og erstatning for rentetap
- stans arbeid og kreve tilleggsvedlegg
- heve avtalen, jf. buofl. § 57, og kreve erstatning.

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest to virkedager før overtagelse.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra én norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stift garanti etter buofl § 12, og eventuelt forskuddsgaranti etter buofl § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har opplyst vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av innskuttende forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsikelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallsidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfyllbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opp til 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter innen

handelen kan gjennomføres. Partene er selv ansvarlig for kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et ansvar overfor megler.

#### Innbetalingsplan

10 % av kjøpesummen, innbetales mot at garanti stilles kr. X,-  
Rest kjøpesum, betales innen overtagelse kr. X,-  
Omkostninger, betales innen overtagelse kr. X,-  
Total kontraktssum kr. X,-

### § 4 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter buofl § 12. Plikten til å stille garanti gjelder også dersom avtalen inneholder forbehold. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling for denne garantien er stilt.

I det tilfelle selger stiller forskuddsgaranti iht. Bustadoppføringslova § 47, aksepterer kjøper at innbetalt beløp ubetales selger iht. boufl. § 47. Garantien kan ikke avvikes for ferdigstøtt foreligger og eiendommen er overskjøtet kjøper.

### § 5 HEFTELSE

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleigsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleigsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jfr. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Forbrukeren plikter å være medlem i huseierforing/boligsameiet som skal ivareta drift og vedlikehold av fellesarealene. Forbrukeren plikter å rette seg etter huseierforings/boligsameiets vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendig driftstilskudd i form av fellesutgifter m.v.

Ikke-tinglyste heftelser som skal følge boligen:

Adkomstretter og felles vedlikeholdsforpliktelser for beboere og ev. og nødvendig adkomst for anlegning og vedlikehold av kabler og ledningsnett.

### § 6 TINGLYSNING / SIKKERHET

Selger utsteder skjøtet til kjøper samtidig med denne kontraktens underskrift. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

#### **§ 7 ENDRINGER / TILLEGGSARBEIDER**

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeider etter buofl. § 42. Selgerne kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, ansees som forbrukerens forhold bære dersom selgeren ved kontraktsinngåelse ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugunnet opphold varsle kjøper om dette.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jf. Bustadoppføringslova § 44.

Mulighet for tilleggs-/endringsarbeider reduseres med byggets fremdrift.

Dersom kjøper ønsker å benytte seg av de tilbudte endringer/tilleggsarbeider helt eller delvis, opprettes egen skriftlig avtale mellom kjøper og selger om dette. Endrings- eller tilleggsarbeider faktureres serskilt.

#### **§ 8 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Selger har plikt til å opplyse om feil og svakheter ved eiendommen som selger kjenner til. Dersom selger har gitt uniktige og/eller utfyllende opplysninger, eller selger har holdt tilbake opplysninger om feil eller svakheter ved eiendommen, kan mangel foreligge.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold ved eiendommen kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjent til da avtalen ble inngått.

#### **§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE**

Boligen med unntak av utomhusarealer antas å kunne ferdigstilles i løpet av 4. kvartal 2025. Utbygger søker å ferdigstille prosjektet så raskt som mulig. Salgs lansering i 4. kvartal 2023, og det er vedtatt byggestart.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil foreligge.

På denne bakgrunn vil Selger fastsette en endelig overtakelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmålet vil bli meddelt med ca. 2 måneders skriftlig varsel fra Selger. Endelig overtakelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtakelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtakelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Eiendommen overtas av kjøper i henhold til informasjon gitt i nøkkelinformasjonen med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

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

Selger skal overlevere eiendommen i feiertrykddet og grovt rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før overlevering til kjøper.

Eventuelle mangler som skal ubedres av Selger protokolleres. Fremdriften og ferdigstillelsen av disse arbeider skal også protokolleres. Som sikkerhet for at disse arbeider utføres, kan det avtales et beløp som skal deponeres på meglers klientkonto. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet.

Beløpene frigis av kjøper straks protokollferte forhold er gjennomført. Beløpet kan ikke benyttes til sikkerhet for mangler som måtte oppdages etter overtakelse.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket i sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

Dersom selgeren er forsinket har forbrukeren rett til for overtakelsen å utføre arbeider som han etter kontrakten skulle utføre etter overtakelsen, med mindre dette i vesentlig grad vil hindre selgerens videre arbeid.

Forbrukerens øvrige krav ved forsikningse fra selgers side, i henhold til buofl. § 17, følger av Bustadoppføringslova kapittel III.

Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtakelse.

#### **§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON**

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmullkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Selger går med dette megler/oppførersavdeling fullmakt til å trekke prisavslag, avtalt erstatning, avtalt dagmullkt og avtalt tilbakehold fra selgers oppgjør i midler inneslående på klientkonto.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsikningsretter og/eller nekte å overlevere sjøne eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsikningse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf buofl §§ 17 og 29.

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

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

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

- Sprekkekanneler som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforvarlig bruk av eiendommen med uskyld.
- Skader som skyldes tilfældige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha

## Nils Collett Vogts vei 20

### Kjøpekontrakt

ansvar for.

- Mindre hakk / riper på dører kan fikkes og poleres.
- Riss- og sprekkdannelser mellom tak, vegger og hjørner.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

#### § 11 FORSIKRING

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Dersom eiendommen for overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har Kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Forbrukeren må selv tegne imbo- og løseforsikring.

#### § 12 ETTÅRS-BESIKTIGELSE

Selgeren skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av boligen om lag 1 år etter brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til Buofl. §16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

#### § 13 KONTRAKTEN, TOLKNINGSREGLER

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som følger av Bustadoppføringslova bestemmelser, jfr. § 3.

Kontraktsdokumentene utfyller hverandre. Innholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i leveransebeskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for boligens detaljutføring og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det som nødvendig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

#### § 14 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Kjøper er innforstått med at utbygger kan anlegge kasser og nedsenke tak der dette er nødvendig for rørføring osv.

#### Spesielle forhold i byggeperioden

Forbruker er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av hele byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Inntil samtlige boliger på boligfeltet er ferdigstilte, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, brakker, materialer og utstyr på tomten. Ev. skader dette måtte påføre eiendommer skal selger snarest utbedre.

#### Ferdigstillelse av ute- og fellesarealer

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at byggingen/feltet er ferdig.

Såfremt det gjenstår utomhusarbeider har Kjøper rett til å holde tilbake deler av oppgjøret vis-a-vis selger på meglers klientkonto for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jfr. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto. Megler vil tilbakeholde Kr. 20 000,- per enhet

inntil ferdigattest foreligger. Beløpene frigis av kjøper straks protokollførte forhold er gjennomført, og eller ferdigattest foreligger. Beløpene kan ikke benyttes til sikkerhet for andre forhold. Det tas forbehold om at Entreprenøren kan bestemme endelig utføring av felles- og utareal.

#### Rammeutlatelse med tegninger – Igangsettelsestillatelse

Prosjektet bygges etter gitt rammeutlatelse med tegninger og igangsettelsestillatelse som er gitt. Når denne kontrakten underskrives er arbeid på tomten startet. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og vil inneholde tilvalg og oppgraderinger utover standard leveranse. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i leveransen, både når det gjelder utvendige forhold og innredningen i boligen. Ved avvikende opplysninger vil leveransebeskrivelse gjelde som utbyggers forpliktende leveranse.

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling skal Kjøper betale en normaltapserstatning til Selger som skal tilsvare 5% av Kjøpesummen frem til vedlatt igangsettning og 10 % av Kjøpesummen etter dato for vedlatt igangsettning. Dersom Selgers merkostnader og eventuelle tap overstiger denne normaltapserstatningen, kan Selger kreve de faktiske kostnader og tap erstattet.

#### Besøk på byggeplass

Kjøperen skal på forhånd avtale med selger, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede, eller godkjenning skal være gitt på forhånd. Det blir gjennomført i forhandlsbefaring og overtakelse. Egenbefaring på byggeplassen er ikke tillatt.

#### Transport av kjøpekontrakt

Transport av Kjøpekontrakten og enhver annen rettsposisjon i tilknytning til denne er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil uansett ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtakelse.

Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til Selger på kr. 50.000,- som innbetales til selgers oppgjørsansvarlig.

#### § 15 BILAG

Kjøper er forelagt Salgsdokumenter (prospekt og vedlegg) som inneholder:

- o Leveransebeskrivelse
- o Romskjema
- o Plantegninger
- o Kjøkkentegninger
- o Reguleringskart med bestemmelser
- o Offentlige opplysninger

Denne kontrakt er uferdige i 3 - tre - likeledende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

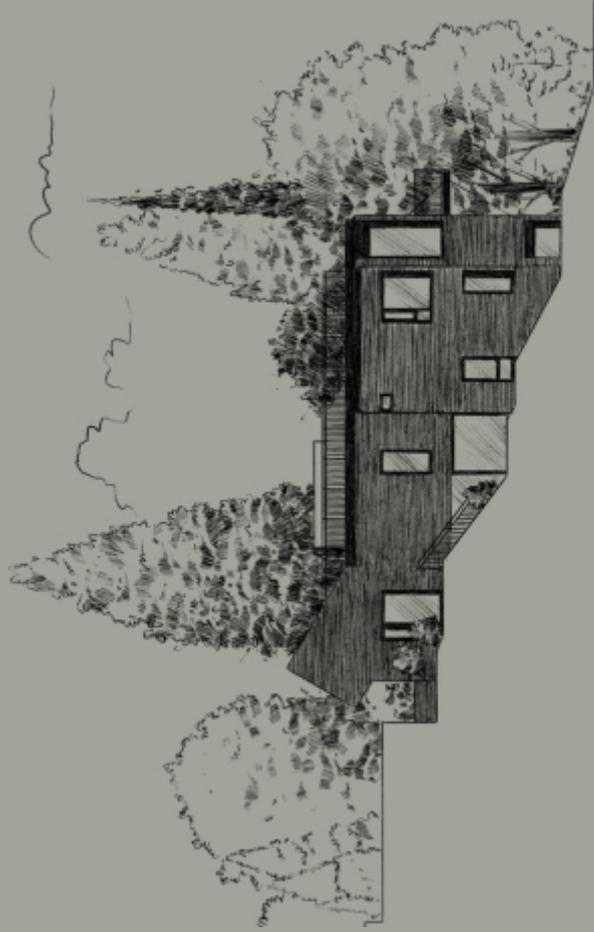
som kjøper

som selger

For Velbygd Østlandet AS  
Jf. fullmakt/firmaattest

# Nils Collett Vogts vei 20

30



31

BILDE: ILLUSTRASJON



## Nils Collett Vogts vei 20

### Vedtekter

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

## VEDTEKTER

### FOR

#### AASERS LY (1 ELLER 2) SAMEIE

med org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Aasers Ly (1 eller 2) Sameie, og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et boligsameie som består av 5 boligseksjoner, fordelt på et bygg med fire leiligheter samt en fritstående enebolig, beliggende på eiendommen gnr. 27, bnr. 1396 i Oslo kommune. Sameiet har en felles garasje med 10 p-plasser.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder, tilleggsareal og parkeringsplasser.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremkommer av seksjoneringsskiknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens salgbare BRA areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

##### 2. Rettslig disposisjonsrett

###### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdrøgelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

#### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

##### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette omfatter alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder ikke innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2, avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

##### 4. Sameiets parkeringsplasser og boder

###### 4-1 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser er organisert som tilleggsdeler til den enkelte seksjon. Det samme gjelder boder.

## Nils Collett Vogts vei 20

### Vedtekter

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forhold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

#### 4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

#### 4-4 Kostnader

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp per plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til snørydding, feiing, vedlikehold, rengjøring, forsikring, strøm, tekniske anlegg og andre kostnader forbundet med parkeringsfasilitetene.

#### 4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrid

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

##### 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 tilleggsgodter til bruksenheten.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

##### 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

(2) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### 6. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

##### 6-1 Felleskostnader

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forhold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med administrasjon, garasje, heis og uteområdet fordeles med en lik andel per seksjon. Det samme gjelder kostnader knyttet til kollektivt bredbånd og tv.

(3) Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av leilighetsbygget skal fordeles på eierseksjonene i leilighetsbygget etter intern eierbrøk. På samme betingelser er eneboligen selv ansvarlig for all drift og vedlikehold som berører eneboligen alene. Eneboligen skal kun være med å dekke sin andel av kostnader knyttet til administrasjonskostnader, garasje, heis og uteområdet.

#### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellesstiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalinger skal følge sameiebrøken.

#### 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Panterkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

##### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

##### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

*Dette utkastet til vedtøkt er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangstullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

### 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minimum to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

#### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

#### 8-3 Styrets oppgaver

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

*Dette utkastet til vedtøkt er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtøkene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtøkt eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-5 Innhaltitet

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

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

### 9. Årsmøtet

#### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

#### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektene punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstilling av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) 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 deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

##### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61 etter behov og ønske.

##### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordenlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

##### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstilling av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

#### **11 Diverse opplysninger**

##### **11-1 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

##### **11-2 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

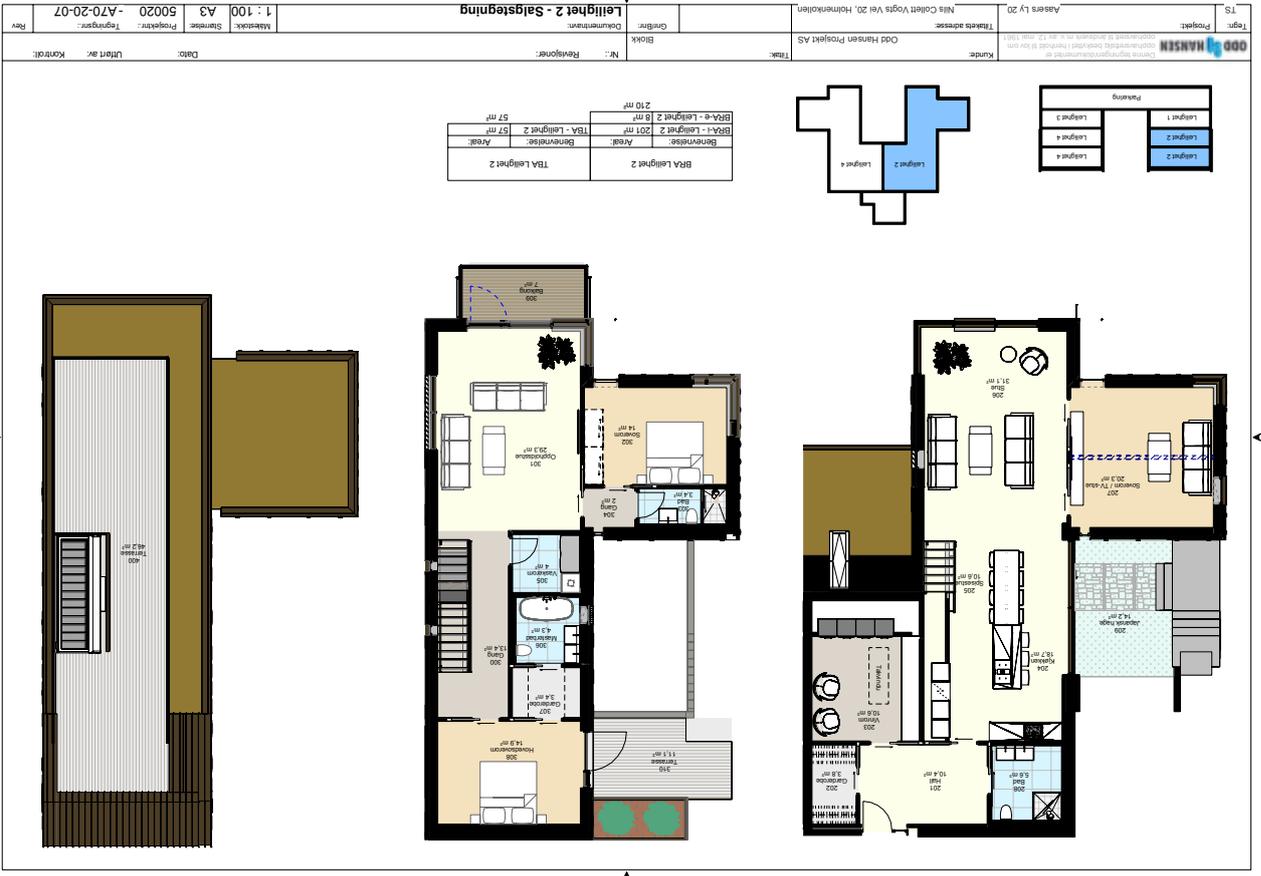
##### **11-3 Rettigheter i eiendommen**

Enebolig med seksjonsnr. X / adresse, har rett til adkomst til bolig og parkerings, samt angitte parkeringsplasser herunder nr. X. Seksjonen er ikke underlagt disse vedtekter, foruten forpliktelser i forbindelse med vedlikehold og drift av de nødvendige adkomstarealer og parkeringsplasser som her angitt, og kan kun avgi stemme på forslag deretter. Retten kan ikke slettes eller avhendes.

41

40

Nils Collett Vogts vei 20  
Leilighet 2



43

42

Nils Collett Vogts vei 20  
Leilighet 1



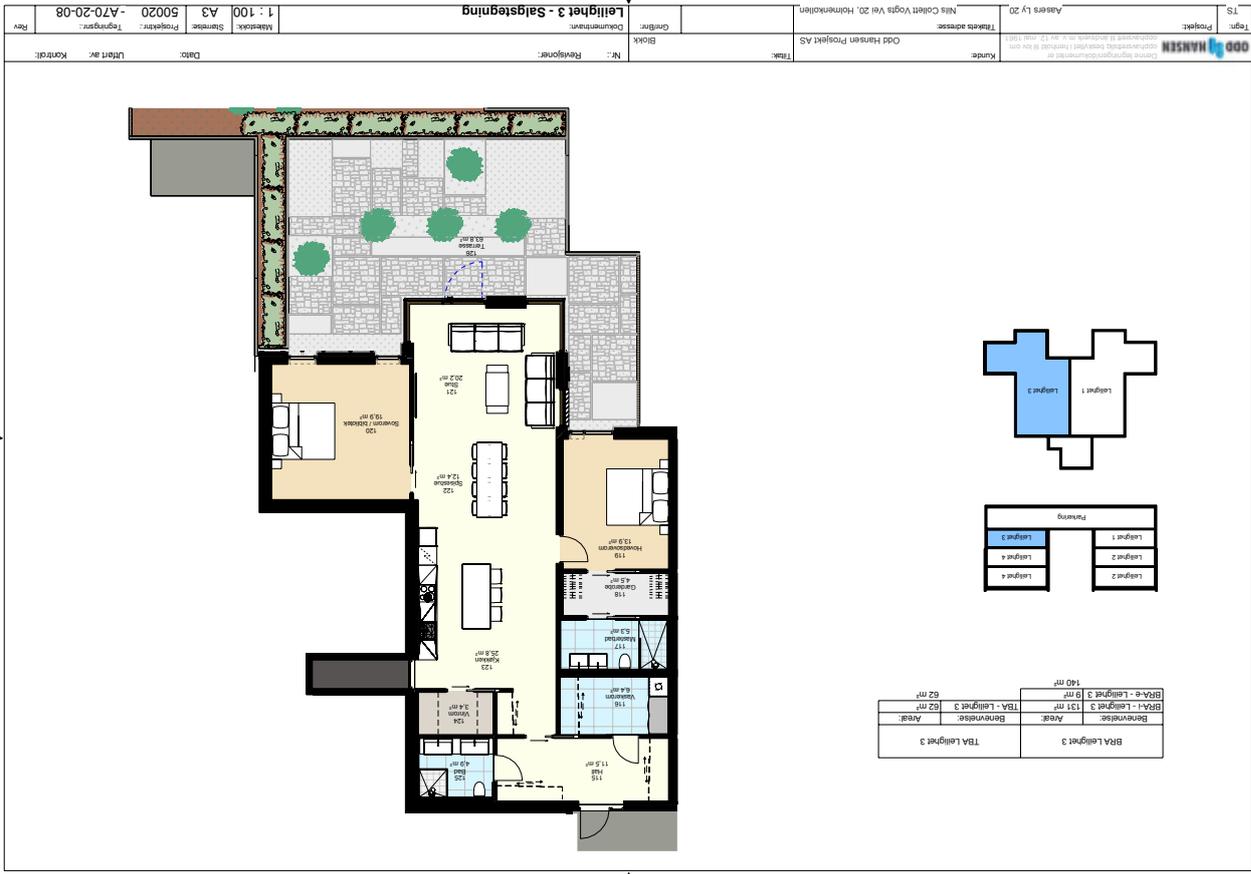
Nils Collett Vogts vei 20  
Leilighet 4



45

44

Nils Collett Vogts vei 20  
Leilighet 3



**Nils Collett Vogts vei 20**  
 Budsjett felleskostander

Forutsetninger	KVM
BRA eks terrasser og boder	682
BRA Enebolig	337
SUM BRA	1019
Antall p.plasser NCV 20	8
Antall p.plasser Enebolig	2
Sum P-plasser	10

Poster leiligheter	Budsjettkostnad pr år L	Kommentar	Fordelt etter
Forsikring uteom garasje	kr 40 000	Basert på tilbud	BRA - Leiligheter
Strøm til fellesareal inkl oppvarming	kr 5 000	Stipulert	BRA - Leiligheter
Renhold fellesareal	kr 30 000	Stipulert	BRA - Leiligheter
Vaktmester 2t/mnd	kr 25 000	Kan legges som opsjon	BRA - Leiligheter
Diverse Leilighetsbygg	kr 5 000	Stipulert	BRA - Leiligheter

Poster som er felles (EB+Leiligheter)	Budsjettkostnad pr år L+EB	Kommentar	Fordelt etter
Forsikring garasje	kr 10 000	Basert på tilbud	Antall p-plasser
Strøm til garasjeanlegg - stipulert	kr 5 000	Stipulert	Antall p-plasser
Renhold fellesareal	kr 5 000	Stipulert	Antall p-plasser
Årslig service heis	kr 15 000	Stipulert	Antall p-plasser
Serviceavtale garasjeporter	kr 5 000	Kan legges som opsjon	Antall p-plasser
Vaktmester 2t/mnd Uteområdet	kr 10 000	Kan legges som opsjon	Antall p-plasser
Forretningførerhonorar	kr 25 000	Stipulert	Antall p-plasser
Diverse Garasjebygg	kr 5 000		

Poster som gjelder EB	Budsjettkostnad pr år EB	Kommentar
Forsikring bolig	kr 10 000	Stipulert
<b>Totalsum felleskost Leiligheter</b>	<b>kr 125 000</b>	
<b>Totalsum felleskost EB+Leiligheter</b>	<b>kr 80 000</b>	
<b>Månedlig felleskost (L) pr kvm</b>	<b>kr 15</b>	
<b>Månedlig felleskost (EB+L) pr p-plass</b>	<b>kr 667</b>	

Månedlig felleskost					
Pr bolig	BRA	P-plasser	BRA	P-plass	SUM
1	136	2	kr 2 077	kr 1 333	kr 3 411
2	136	2	kr 2 077	kr 1 333	kr 3 411
3	205	2	kr 3 131	kr 1 333	kr 4 464
4	205	2	kr 3 131	kr 1 333	kr 4 464
Enebolig		2	kr 833	kr 1 333	kr 2 167

47

46



NORD



SØR

49

48

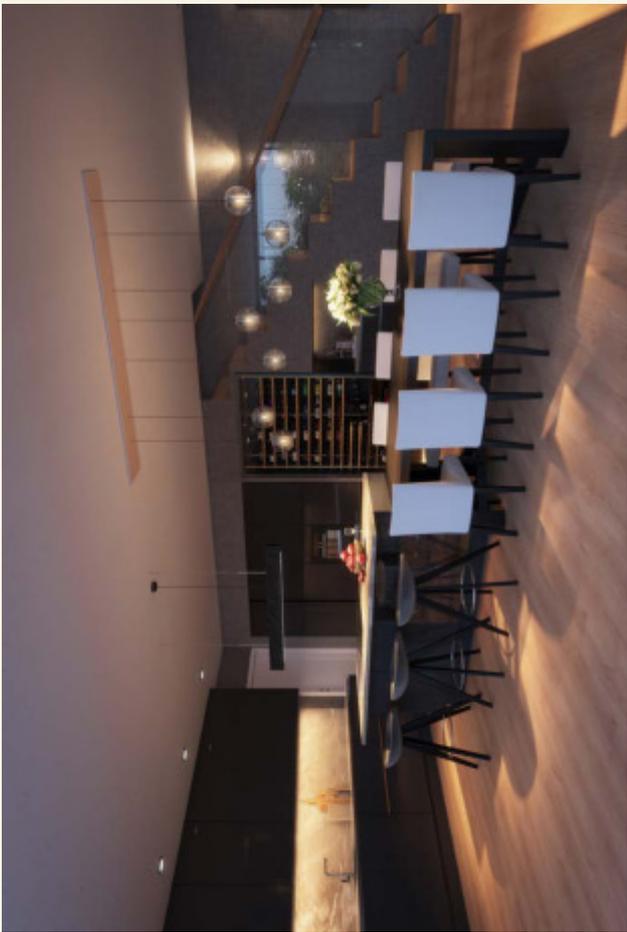


VEST



ØST





53

52



# Offentlige opplysninger

54



55

**SJEKKLISTE FOR DOKUMENTSJEKK**  
(unntatt søknader innsendt gjennom byggsøk)



Store mangler i innstakskontroll:  
Før av de følgende punkter er definert som "store" mangler, og er i seg selv nok til å returnere søknaden:

Formaliakrav:  
Punkt: 1

Soknadsdokumentasjon:  
Punkt: 2, 4, 8, 10, 12, 14, eller 17

Minde mangler i dokumentstjekk:  
Dersom dokumentasjonen ikke tilfredsstillt øvrige punkter er dette definert som "mindre" mangler. Dersom minimum fire av de øvrige punktene ikke tilfredsstilles, returneres søknaden.

**1. Formaliakrav ved elektronisk byggesøknad**

Emne:	Punkt:	Eventuell kommentar:
Formaliakrav ved elektronisk byggesøknad	1. Er kart og tegninger av ny situasjon sendt inn som single-page, dvs. én tegning per fil? (I rive saker gjelder dette tegninger av eksisterende situasjon, evt. foto av eksisterende situasjon) (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei

**2. Soknadsdokumentasjon**

Emne:	Punkt:	Eventuell kommentar:
Nabovarsling (ikke krav ved innvendige anbeder)	2. Er søknaden sendt inn etter at fristen for bemerkninger/prottester til nabovarslet er utløpt? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei
	3. Er kvittering for nabovarsel innsendt?	<input type="checkbox"/> Nei
	4. Er gjennpart av nabovarsel innsendt? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei
	5. Inneholder gjennpart av nabovarsel signatur fra søker eller tilkashaver?	<input type="checkbox"/> Nei
	6. Er dispensasjonssøknad fra gjeldene arealplan/veg/best. nabovarslet?	<input type="checkbox"/> Nei

**Gjennomføringsplan**  
(ikke krav ved § 20-2 saker)

	7. Er gjennomføringsplan innsendt?	<input type="checkbox"/> Nei
	8. Inneholder gjennomføringsplan signatur fra søker? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei

**Prosjekteringsgrunnlag**

	9. Er det brukt riktig plangrunnlag ved prosjektering av tiltaket?	<input type="checkbox"/> Nei
--	--	------------------------------

**Situasjonsplan av ny situasjon**  
(ikke krav ved innvendige anbeder og mindre fusendringer)

	10. Er situasjonsplan fra Plan- og bygningsetaten innsendt? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei
	11. Er tiltaksplan innsendt?	<input type="checkbox"/> Nei
	12. Er avstand til nabogrense målsatt? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei

**Tegninger av ny situasjon**

	13. Er tegninger av tiltak innsendt?	<input type="checkbox"/> Nei
	14. Er etasjerplaner målsatt? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei
	15. Er snittegning målsatt?	<input type="checkbox"/> Nei
	16. Inneholder søknaden signatur av søker og/eller tilkashaver?	<input type="checkbox"/> Nei

**Soknadsstjema**

	17. Inneholder søknaden om ansvarst signatur fra søker og/eller ansvarlig foretak? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei
--	---	------------------------------



**Dokumentstjekk**

Ved innregistrering av byggesøknader gjør vi en sjekk av dokumentene vi mottar. Søknader med store feil og mangler vil normalt bli returnert samme dag som den er mottatt. Du vil få beskjed om hvorfor søknaden sendes i retur.

**Innsendelse**

Vi ønsker post tilsendt elektronisk og tilrettelagt på følgende måte:

- Maksimum størrelse er 40 MB.
- Filformatet for dokumenter skal være PDF.
- Bilder *kan* sendes inn som JPG/JPEG-format.
- Ikke bruk mellomrom, spesialtegn eller bokstavene Æ, Ø eller Å i filnavnet.
- Tegninger som viser NY situasjon må være **én fil per side**. Det samme gjelder foto / fotomontasjer i rive saker og skilt saker.
- Alle dokumenter må ligge riktig vei ved visning.
- Filnavn på vedlegg må ha en forklarende tekst til hva dokumentet inneholder.
- Et filnavn som fasade\_akersgt\_ekstst.pdf gir mye bedre informasjon om innholdet enn for eksempel filnavnet 000123.pdf.
- Vi må ha **en fil for hvert dokument** som sendes inn.

**Informasjon om høyder i reguleringskart**

**Kart til byggesak, bestilt i Besiflingsfresten ([www.byggesak.com](http://www.byggesak.com)).**  
Nabollisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesaks pakke). «Byggesaks pakke» har derfor skiftet navn til «Byggesaks kart».

Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboeene i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

**Høydegrunnlag**

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.

Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkinger av planbestemmelser**

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Viktig for produkter i PDF-format**

Før at utskrift av kart fra PDF-filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut»- eller «print»- dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse». Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsøysninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**  
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20dele%20%20ustert%2031.01.2017.pdf>

## Budskjema

### Eiendomsinformasjon

Adresse: Nils Collett Vogts vei 20  
Kommune: OSLO  
Oppdragsnummer: 1230052 / Joacim Johansen  
Meglertoretak: Tjuvholmen Eiendomsmegling AS  
921176 333

Budbeløp:

Eventuelle forbehold:

Overtagelse i henhold til salgsdokumentasjon

Akseptfrist:

### Finansiering

Bank:

Kontaktperson:

Kontaktpersons telefon:

### Budgiver og legitimasjon (kopi av legitimasjon må vedlegges budskjema)

Navn:

Personnr:

Telefon:

Epost:

Adresse:

Postadresse:

# Budskjema

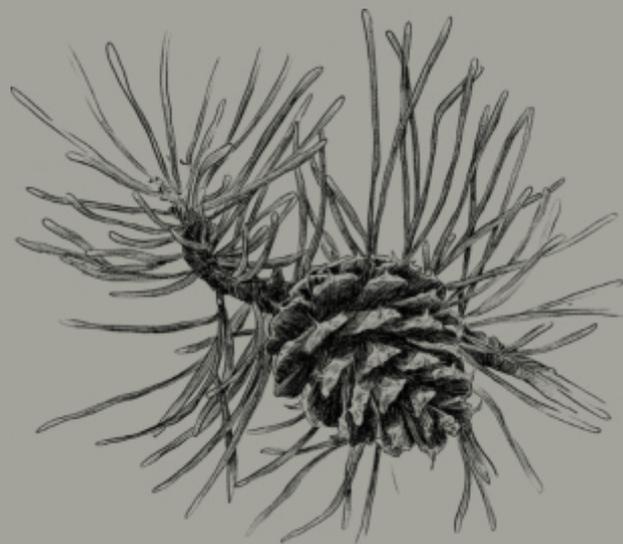
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

**Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.**



PROSJEKTET ER UTVIKLET AV

**Velbygd**



# NCV20 KONTRAKT

AasersLy\_Prospekt\_20\_A4-compressed del (2).pdf  
AasersLy\_Prospekt\_20\_A4-compressed del (2).pdf  
AasersLy\_Vedlegg\_20\_A4-compressed del (1).pdf  
AasersLy\_Vedlegg\_20\_A4-compressed del (1).pdf  
AasersLy\_Prospekt\_20\_A4-compressed del (3).pdf  
AasersLy\_Prospekt\_20\_A4-compressed del (3).pdf  
AasersLy\_Prospekt\_20\_A4-compressed del (4).pdf  
AasersLy\_Prospekt\_20\_A4-compressed del (4).pdf  
Kjøpekontrakt - Nils Collett Vogts vei 20a - 12310018 (1).pdf  
Kjøpekontrakt - Nils Collett Vogts vei 20a - 12310018 (1).pdf  
AasersLy\_Prospekt\_20\_A4-compressed del (1).pdf  
AasersLy\_Prospekt\_20\_A4-compressed del (1).pdf

## Signers:

Name	Method	Date
Andersen, Børge Engen	BANKID	2024-02-18 06:13
Josefsen, Tommy	BANKID_MOBILE	2024-02-27 08:20
Andersen, Børge Engen	BANKID	2024-02-18 06:13
Josefsen, Tommy	BANKID_MOBILE	2024-02-27 08:20
Andersen, Børge Engen	BANKID	2024-02-18 06:13
Josefsen, Tommy	BANKID_MOBILE	2024-02-27 08:20
Andersen, Børge Engen	BANKID	2024-02-18 06:13
Josefsen, Tommy	BANKID_MOBILE	2024-02-27 08:20
Andersen, Børge Engen	BANKID	2024-02-18 06:13
Josefsen, Tommy	BANKID_MOBILE	2024-02-27 08:20
Andersen, Børge Engen	BANKID	2024-02-18 06:13
Josefsen, Tommy	BANKID_MOBILE	2024-02-27 08:20



### This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen



I denne eksklusive toppleiligheten over to plan, samt egen takterrasse, møtes du av gjennomgående kvalitet og skreddersydde løsninger. I leilighetens første plan har du en stor, åpen stue- og kjøkkenløsninger, i tillegg til et eget rom som kan benyttes som TV-stue eller soverom. På sommerstid går du forbi din private japanske hage for å finne trappen som tar deg opp til terrassen og plan nummer to. Andreetasjen har to soverom med direkte adgang til eget bad og terrasse og balkong i ulike himmelretninger, i tillegg til en romslig stue. Herfra kan du gå videre til takterrassen på nesten 50 m<sup>2</sup>, som gjør denne eksklusive leiligheten til et drømmested for dem som liker å nyte tilværelsen ute.

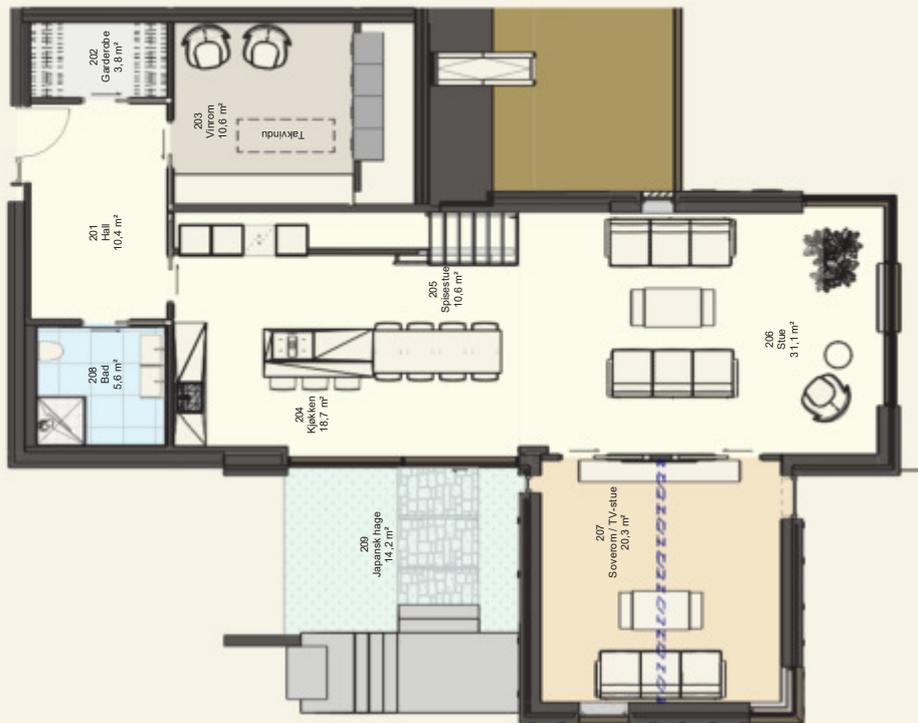
Etasje	Boligtype	Bruksareal	Terrasse/Balkong
Etasje 2 & 3	Leilighet	210 m <sup>2</sup>	64,3 m <sup>2</sup>

#### Romoversikt

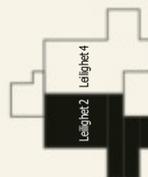
Etasje	Rom	Rom areal
Etasje parkering	Sportsbod	8,3 m <sup>2</sup>
Etasje 2	Hall	10,4 m <sup>2</sup>
	Garderobe	3,8 m <sup>2</sup>
	Vinrom	10,6 m <sup>2</sup>
	Kjøkken	18,7 m <sup>2</sup>
	Spisestue	10,6 m <sup>2</sup>
	Stue	31,1 m <sup>2</sup>
	Soverom / TV-stue	20,3 m <sup>2</sup>
	Bad	5,6 m <sup>2</sup>
Etasje 3	Japansk hage	14,2 m <sup>2</sup>
	Gang	13,4 m <sup>2</sup>
	Oppholdsstue	29,3 m <sup>2</sup>
	Soverom	14 m <sup>2</sup>
	Bad	3,4 m <sup>2</sup>
	Gang	2 m <sup>2</sup>
	Vaskerom	4 m <sup>2</sup>
	Masjerbad	4,3 m <sup>2</sup>
	Garderobe	3,4 m <sup>2</sup>
	Hovedsoverom	14,9 m <sup>2</sup>
	Balkong	7 m <sup>2</sup>
	Terrasse	11,1 m <sup>2</sup>
	Terrasse	46,2 m <sup>2</sup>

37

90



Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 1	Leilighet 3
Parkering	



**Nils Collett Vogts vei 20**  
Leilighet 2



80

39



Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 1	Leilighet 3
Parkering	



Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen



NILS COLLETT VOGTS VEI 20  
0766 OSLO, HOLMENKOLLEN

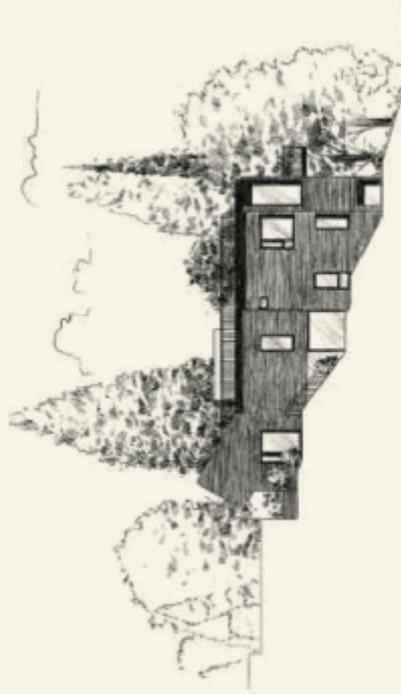
Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

Beskrivelse av boligene	s. 2
Leveransebeskrivelse	s. 4
Kjøkkenløsninger	s. 12
Romskjema	s. 14
Kjøpekontrakt	s. 20
Nils Collett Vogts vei 20	s. 30
Vedtekter	s. 32
Plantegninger	s. 42
Budsjett felleskostander	s. 46
Fasade- og arkitekttegninger	s. 48
Offentlige opplysninger	s. 54
Budskjema	s. 112

# Beskrivelse av boligene

2



3

#### Beskrivelse av boligene Leveransebeskrivelse

Det er det indre som teller – Det er ikke bare arkitektur, fasader og fellesarealer vi har brukt tid og ressurser på. Klimaet vi har her i Norge fører til at vi bruker mye tid i egen bolig, og derfor har vi lagt opp til moderne løsninger og materialer som vil gi deg som kjøper høy bokvalitet. I Nils Collets Vogts vei 20 ønsker vi at du skal kunne skreddersy din egen leilighet gjennom tilvalg. Ved å gjøre tilvalg på blant annet farger, fliser, parkett og innredning av kjøkken og badrom, ligger alle muligheter til rette for å sette ditt eget preg på din nye bolig.

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Beskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av leilighet. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget. Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Det er søkt rammeillatelse for prosjektet iht. gjeldende forskrifter på godkjenningstidspunktet.



BILDE: ILLUSTRASJON

### Beskrivelse av boligene

Leveransebeskrivelse

#### Parkeringsanlegg

Gulv utføres med asfaltdekke, biloppstilling-splasser merkes opp og nummereres. Vegger og himling utføres i malt, usparklet betong.

Himling: Støvbundet, ubehandlet betong. Motorisert garasjeport med fjernkontroll for åpning/lukking av port. Det leveres 1 stk. fjernkontroll per biloppstillingsplass. Det vil bli synlige tekniske ledningsanlegg på vegger og i tak, også inne i boden. Lysanlegg iht. forskrifter. Selger forbeholder retten til å foreta og eventuelt endre fordeling og plassering av biloppstillingsplasser. Utbygger tilrettelegger for lading av el-bil. Andel av infrastruktur og ladepunkt for el-bil kan bestilles som tilvalg.

#### Utomhusanlegg

Utomhusarealene vil bli levert i henhold til utomhusplan. Det blir lagt en kombinasjon av fast dekke og isødde flater på de grønne arealene. Noe beplantning, prydbusker og belysning. Deler av eksisterende vegetasjon bevares iht. utomhusplanen. Adkomst og kjøreveier asfalteres. Bygget leveres med utekran på bakkeplan. Det vil bli etablert eget avfallsrom i henhold til kommunens retningslinjer. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhus arealer.

#### Fellessarealer

Inngangsparti/Trapperom leveres med gulvfliser i henhold til arkitektens valg. Vegger og himlinger leveres malt, med innslag av eik, se romskjema fellesarealer. Det leveres postkassessystem som plasseres i henhold til retningslinjer fra postvesenet. Belysning blir levert i henhold til forskrifter og styrt via sensorer i fellesarealer/svalganger.

#### Heis

Alle leilighetsplan er tilgjengelig med heis til inngangsplan.

#### Boder

I tillegg til bod eller skaplass inne i leiligheten får hver enkelt leilighet 1 stk. sportsbod. Bodene er plassert i fellesarealer, se plantegning. Hver bod leveres med malte skillevegger til tak, dør med vridler og lås. Det avsettes område, ute på bakkeplan eller inne, for felles sykkelparkering. Bodene er utformet som uisolerte sportsboder og er ikke egnet for lagring av tekstiler, elektron-

ikk mm. Selger forbeholder seg retten til å foreta og endre fordeling og plassering av boder.

#### Hovedinngangsdør til leilighet/Låssystem

Ytterdør til leilighet leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sylinderrås. Det leveres nøkkelssystem til ytterdører i leilighetene. Dørrtelefon med videooverføring monteres ved hovedinngangsdør.

#### Yttervegger

Utføres i tre bindingsveik med teglforblending, i kombinasjon med glassfasade. Bygget leveres i farger bestemt av arkitekt. Det tas forbehold om endringer.

#### Etasjeskiller

Etasjeskille utføres i betong. Deler av leiligheten kan fores med gipshimling for tekniske føringer, øvrige himlinger leveres som sparklet og malt betong. Der hvor det er nedførte himlinger, kan eksempelvis ekstra belysning leveres som tilvalg. Konstruksjonen over betong skal i varena rørføring for vannbåren gulvvarme. Gulvvarmen legges enten i betong eller i spesialplater. Det leveres valgfritt, oljet naturfarget eller hvittlaseret en-stavs eikeparkett i alle rom, for uten våtrom. De alternative parkettvariantene vil bli presentert i forbindelse med tilvalgs prosessen. På bad og vaskerom leveres gulvfliser.



VEDUM 1500 DOBBEL 1 SKUFF



VEDUM 120 MED SIDESTILT VASK



TAPWELL ARM026 KROM



TAPWELL EVM072 KROM



VEDUM 2000 DOBBEL 2 SKUFFER



VEDUM 75 MØBEL MED 1 SKUFF

#### Vinduer og dører

Vindu i soverom samt ett vindu i stuen, leveres som lukkevindu, frontvindu i stue/kjøkken og store vinduer. Det leveres terrassedør med utgang fra stue til terrasse. Vinduer i fasadene mot sør og vest leveres med screens. Vinduene i stuen leveres med limt glassbjørne. Det leveres hvite slette innvendige dører med dempelest og eiketerskel. Dører mellom to rom med parkett, leveres terskelfri, med overgangslist. Dørvidere leveres i tokrommet/børstet utførelse. Inn-gangsdører til leiligheter fra innvendig trapperom leveres som kinnadører med brann og lydkrav iht. forskrifter. Alle terrasse-dører og vinduer blir levert med energiglass iht. byggeforskrifter, og ferdig malt fra fabrikk.

#### Innvendig vegger

Støp i betong, i kombinasjon med lettvegger i bindingsveik med gipsplater. Veggene mellom leilighetene utføres i betong.

#### Innvendig lister

Gulvlister leveres i lys eik og dørlister leveres glatte og malt fra fabrikk, og for å få frem en

ekstra fin avslutning vil spikerhull i dørlistene bli vokset og malt med ett foppstrøk. Lister kan spesialtilpassas i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det leveres også en moderne, listfri løsning rundt vinduer som en del av den gode standarden. I vindusforingene blir det montert gips som sparkles og males i veggfarge noe som er med på å gi en fin helhetlig løsning. Overgang mellom vegg og tak leveres med en moderne, listfri løsning.

#### Kjøkkeninnredning

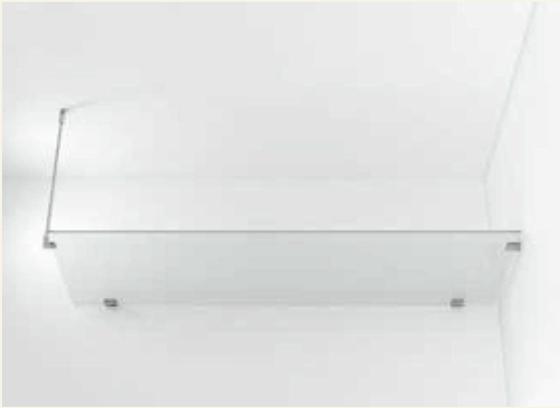
Expo Nova er valgt som leverandør. Kjøkkeninnredning leveres inklusive integrerte hvitevarer, som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med induksjon og stekeovn. Det blir utført arbeid kjøkkentegning for hver leilighet. Ved eventuell endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av platetopp og vask ikke endres. Kjøkkenavtrekk leveres med veggutkast.

#### Garderobeskap

Stiplede garderobeløsninger samt innredning i walk-in garderaber kan leveres som tilvalg. Enkelte leiligheter er forberedt for walk-in

## Beskrivelse av boligene

Leveransebeskrivelse



DUSJLØSNING I 8 MM MED PUNKT FESTER, KAN LEVERES I KROM, GULL OG SORTE FARGE.

garderobe løsning, se plantegninger i prospekt/salgsprosjyre for å se hvilke leiligheter dette gjelder. Garderobe er frittvalg, men det er avsatt plass samt hensyntatt for tekniske installasjoner.

### Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod eller i vaskerom. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bod og stue i ventil i himling eller i vegg. Forvarmet luft tilføres opphold og soverom, avtrekk i fra våtrom og kjøkken. Det kan forekomme noe innkassinger av kanaler, samt sjakter som enda ikke er vist på tegninger. Dette er en del av detaljprosjekteringen.

### Baderomsinnredning/Rørleggerarbeid

Expo Nova er valgt som leverandør. Innredning leveres med speil på hovedbad og servantskap med skuffer iht. plantegning. På bad leveres vegghengt toalett og dusjdører med nødvendig garnityr. Opplegg for og plass til vaskesøyle på vaskerom. Det må benyttes kondensstørkeitrom-



ALTRNA MYDAY, BADEKAR 160 X 75 CM FRITTSIÆNDE, INKL. AVLØPP OG POP-UP-BUNNVENTIL.

mel. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordelerskap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad. Ved evt. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

### Malerarbeid

Alle gipsoverflater behandles etter klasse K21 gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjotesparking og maling med to strøk / full overdekning. Himlinger sparkles og males.

Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på overflatestrukturen mellom plateskjøtene og arealene for øvrig, spesielt i stiepølys. Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer.

Etter innflytting vil materialene tørke ytterligere,



og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overgangner tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og evt. sprekker som følger normal tørking utbedres ikke. Vegger males med hvit lathet som standard farge. I forbindelse med tilvalgs prosessen er mulighet for å kunne velge andre farger.

### Flisbarbeid

Gulv på bad/vaskerom flislegges med 60x60 gulvfliser, i dusjone legges mindre fliser for å ivareta fall. På bad leveres i tillegg 60x60 veggfliser. Her forutsettes at en kjøper ferdig i prosessen. Det er også mulig å velge farge på flisene. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

### Varmeanlegg

Flexit Econordic WH4 er en inneklimasentral med funksjoner som sikrer et sunt innneklima, rikelig med varmtvann og oppvarming av boligen på en svært energieffektiv måte. Inneklimasentralen har integrert balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner og luft/vann

varmepumpe til tappervann og varmbåren varme. Varmtvannet sirkuleres i vannrør som legges i gulv i gang, stue/kjøkken og bad. På denne måten slipper en radiatorer eller andre installasjoner som opptar gulvplass. Varmen styres av termostater. Mulighet for gass-pøis som eget tilvalg.

### Elektrikerarbeid

I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt (varierer med leilighetens størrelse). Måler plasseres i felles fordelingsskap utenfor boligen. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt føringer i lyd/brannvegger. Det leveres innvendig belysning over servanter i bad/WC (evt. integrert i speil), opp til 4 stk. downlights i bad(-ene) og entre, samt lampe innvendig bod. Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkontakt på balkonger/terrasser. Det dimensjoneres og forberedes for ebil-lading til parkeringsplasser i underetasjen

### **Beskrivelse av boligene** Leveransebeskrivelse

(tilførsel og leder må bestilles av kjøper selv ifm. tilvalgsprosessen). Strømførbruk fordeles iht. den enkeltes forbruk. Det vil i forbindelse med tilvalgsprosessen bli anledning for den enkelte kjøper å gjøre en rekke tilpasninger/bestillinger innenfor elektro. Ved evt. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringskap ikke endres.

### **Terrasser**

Terrassen/balkongen leveres med gulv i betong eller med terrassebord. Det leveres rekkverk i lakkert eller galvanisert stål.

### **TV/Internett/Telefon**

Det leveres forberedt for bredbånd/TV punkt i hver bolig. Det leveres IKT-skap for plassering av trådløse ruter. All TV/Data-punkt leveres som tilvalg.

### **Brannsikring**

Alle leilighetene leveres med godkjent boligsprinkling for ekstra sikkerhet og trygghet. Garasjeanlegg og fellesområder sprinkles etter gjeldende krav. Det blir levert ett håndslukkeapparat til hver boenhet.

### **Diverse**

For at du som kjøper av leilighet skal få muligheten til å skreddersy din nye leilighet, tilbyr Velbygd nettbasert tilvalgsløsning. Her vil du som kjøper få muligheten til å skreddersy din nye leilighet med tanke på farger, fliser, parkett, bad, kjøkken mm. Vi som utbygger hjelper deg gjerne med denne prosessen. Du vil i tillegg

få muligheten til egne møter med våre dyktige underleverandører få anledning til å gjøre dine tilpasninger på leiligheten. I disse møtene vil du kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett. Det vil bli inngått egne endringsavtaler med prisoversikt for endringer som foretas. Det vil ikke bli anledning til å benytte andre leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats. I leiligheter hvor det er satt av plass til eget vinrom, leveres disse uten innredning. Kjøleanlegg, innredning og tilpasninger må tas som en del av tilvalgsprosessen.

### **Tilpasninger**

Velbygd Østlandet AS forbeholder seg retten til mindre fasade og vindusendringer dersom dette anses nødvendig grunnet arkitektoniske eller byggetekniske forhold. Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningsmessige årsaker er mer praktisk, eller av andre årsaker nødvendig.

Det tas forbehold om trykffeil i leveransebeskrivelsen.



**Beskrivelse av boligene**  
Kjøkkensløsninger

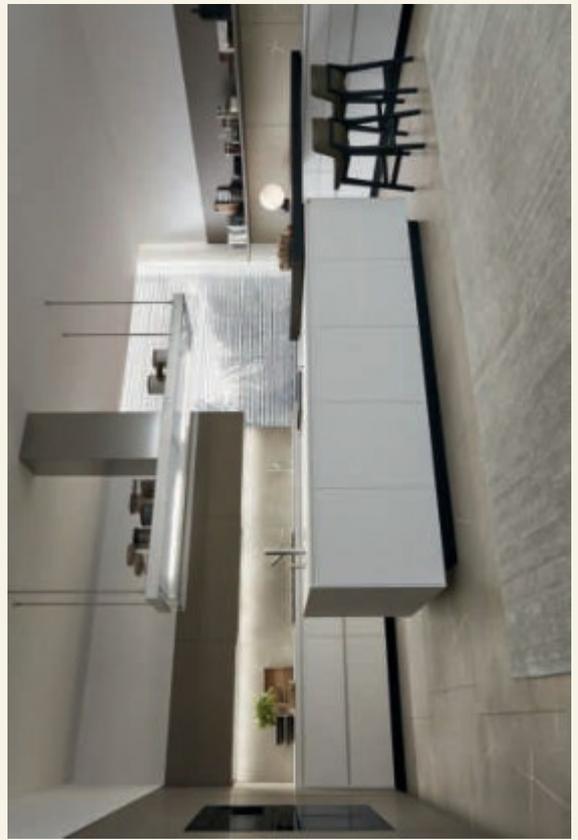
**Kjøkkeninnredning**

Det leveres eksklusive kjøkken fra topp leverandører som Expo Nova, eller tilsvarende. Kjøkkeninnredning leveres inklusive integrerte hvitevarer, som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med induksjon og stekeovn. Det blir utført kjøkkeninnredning for hver leilighet. Ved eventuell endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av platetopp og vask ikke endres. Kjøkkenavtrekk leveres med veggkast.



13

12



Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

## Beskrivelse av boligene

Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Elektr
<b>Hall</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet matt gips, Farge Hvit Leifhet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og matt gips, Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift.</li> <li>• Calling plassert ved dør.</li> <li>• Downlights i iht prosjektering.</li> <li>• Stikk og brytere Polarvit Elko.</li> <li>• Utvendig ringklokke.</li> </ul>
<b>Kjøkken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet matt gips, Farge Hvit Leifhet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og matt gips, Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift.</li> <li>• Stikk og brytere Polarvit Elko.</li> <li>• Skjennesystem for belysning i tak.</li> <li>• Stikkontakter og kurser for kjøkkenutstyr er iht standard leveransen for boligen.</li> <li>• LED stripper under overskap på kjøkken leveres av kjøkkenleverandør. Styres av egen bryter.</li> </ul>
<b>Bod/ Vaskerom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Karmos 60x60, matt lakk 5x5 i dusjromen - Grey - Ribbeverandør Engevik Byggsenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet matt gips, Farge Hvit Leifhet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges</li> <li>• Sokkellist i lls</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og matt gips, Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges."</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taklampe med bevelegselssensor type Calando LED eller lignende, rund LED platon med skjerm i opalisert glass med hvit ramme.</li> <li>• Stikk Polarvit Ewiko, 2 stk, enkle stikk på separat kurs for vaskemaskin og tørketrommel iht. tegning</li> </ul>
<b>Stue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet matt gips, Farge Hvit Leifhet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og matt betong</li> <li>• Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges."</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift.</li> <li>• Stikk og brytere Polarvit Elko, Lysskinne i tak.</li> <li>• Punkt for multimedialt leveransebeskrivelse. Tomrør for fiber eller tilsvarende avsluttes i egen boks.</li> <li>• Trapp: 3 stk veggdownlights i hvit utførelse på egen bryter pr etasje.</li> </ul>

15

14

Sanitær	Ventilasjon/Varme	Generell informasjon	Vinduer og ytterdører
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Underflomt oppvaskum m/ elftgreps bløndebløtt fra Tapveil EV O285 i krom.</li> <li>• Opakobling for oppvask-maskin, waterstop.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vannbåren gulvvarme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelest og eiketørskel.</li> <li>• Avstift plass til garderobe, Garderobeløsning leveres som en del av tilvalgsprosessen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se punkt i leveransebeskrivelsen om vinduer og trapp</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tapveil søvntøbbatteri i krom.</li> <li>• Varmvannsbereider.</li> <li>• Her kommer opplegg til vaskemaskin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integriert ventilator i kokefopp.</li> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vannbåren gulvvarme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kjøkkenløsning fra Expo Nova, iht. tegning.</li> <li>• Front i Melmacin Silk Grey med gribelst av type Visone.</li> <li>• Benkeplaten leveres i type Laminal Touch 20mm; Lounara Grey, med underflomt vask Type Franke Silius SD-50 matt svart.</li> <li>• Integrierte hvitevarer fra Siemens og Bora: Induksjonskokefopp med ventilator, oppvaskmaskin, ovn og kombiskap</li> <li>• Se Prospekt for mer informasjon.</li> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelest og eiketørskel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med kameri HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males lik veggfarge.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vannbåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelest og eiketørskel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trapp med eiketørskel, håndlapper i massiv tre med dempelest og eiketørskel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med kameri HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males lik veggfarge.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vannbåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelest og eiketørskel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trapp med eiketørskel, håndlapper i massiv tre med dempelest og eiketørskel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med kameri HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males lik veggfarge.</li> </ul>

## Beskrivelse av boligene

Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Elektr	Sanitær	Ventilasjon/Varme	Generell informasjon	Vinduer og ytterdører
<b>Hovedsoverom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet matt gips.</li> <li>• Farge Hvit Lefthet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og matt gips</li> <li>• Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift.</li> <li>• Slikk og brytere Polarvit Elko</li> <li>• Punkt for multimedialt leveransebeskrivelse. Tomrør for fiber eller tilsvarende avsluttes i egen boks.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelest og eikelister.</li> <li>• Avstift plass til garderobe. Garderobeskap leveres ikke som standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelest og eikelister.</li> <li>• Avstift plass til garderobe. Garderobeskap leveres ikke som standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med kammer HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males lik veggfarge.</li> </ul>
<b>Soverom/Bibliotek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet matt gips.</li> <li>• Farge Hvit Lefthet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og matt gips</li> <li>• Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift.</li> <li>• Slikk og brytere Polarvit Elko</li> <li>• Punkt for multimedialt leveransebeskrivelse. Tomrør for fiber eller tilsvarende avsluttes i egen boks.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelest og eikelister.</li> <li>• Avstift plass til garderobe. Garderobeskap leveres ikke som standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vannbåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelest og eikelister.</li> <li>• Avstift plass til garderobe. Garderobeskap leveres ikke som standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med kammer HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males lik veggfarge.</li> </ul>
<b>Soverom/TV-stue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet matt gips.</li> <li>• Farge Hvit Lefthet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og matt gips</li> <li>• Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift.</li> <li>• Slikk og brytere Polarvit Elko</li> <li>• Punkt for multimedialt leveransebeskrivelse. Tomrør for fiber eller tilsvarende avsluttes i egen boks.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelest og eikelister.</li> <li>• Avstift plass til garderobe. Garderobeskap leveres ikke som standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vannbåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelest og eikelister.</li> <li>• Avstift plass til garderobe. Garderobeskap leveres ikke som standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med kammer HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males lik veggfarge.</li> </ul>
<b>Gang mellom soverom og bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>• Lyse eikelister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet matt gips.</li> <li>• Farge Hvit Lefthet NCS 0801-Y25R</li> <li>• Malingstype: Akryl Glansgrad 7</li> <li>• Overgang mellom vegg og himling fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparklet og matt gips</li> <li>• Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>• Overgang mellom himling og vegg fuges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 stk innfelle LED downlights i himling med bryter.</li> <li>• Elektriske punkter i iht. Forskrifter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>• Vannbåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelest og eikelister.</li> <li>• Avstift plass til garderobe. Garderobeskap leveres ikke som standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempelest og eikelister.</li> <li>• Avstift plass til garderobe. Garderobeskap leveres ikke som standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinduer og terrassedører leveres med kammer HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>• Ved smyg, gipses det og males lik veggfarge.</li> </ul>

17

91

## Beskrivelse av boligene

Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Elektr
<b>Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaamos 60x60,mo-salikk 5x5 i dusjsonen - Grey - Flisleverandør er Engevik Byggsenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaamos 60x60 - Grey - Flisleverandør er Engevik Byggsenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt gips. Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>Overgang mellom himling og vegg fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift.</li> <li>Downlights iht prosjektering.</li> <li>Stikk og brytere Polarrvit Elko</li> <li>En dobbel stikkontakt ved spill. Punkt for belysning over spill og egen bryter.</li> </ul>
<b>Mastebad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaamos 60x60,mo-salikk 5x5 i dusjsonen - Grey - Flisleverandør er Engevik Byggsenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaamos 60x60 - Grey - Flisleverandør er Engevik Byggsenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt gips. Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>Overgang mellom himling og vegg fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektriske punkter i iht. gjeldende forskrift.</li> <li>Downlights iht prosjektering.</li> <li>Stikk og brytere Polarrvit Elko</li> <li>En dobbel stikkontakt ved spill. Punkt for belysning over spill og egen bryter.</li> </ul>
<b>Vnrom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaamos 60x60,mo-salikk 5x5 i dusjsonen - Grey - Flisleverandør er Engevik Byggsenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt gips. Farge Hvitt Leifhet NCS 0801-Y25R</li> <li>Malingstyp: Akryl Glansgrad 7</li> <li>Overgang mellom vegg og himling fuges.</li> <li>Sokkellist i flis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt gips. Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>Overgang mellom himling og vegg fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tilkobling til kjøleenhel.</li> <li>Leadsstipe plassert iht prosjektering. styres av egen bryter.</li> </ul>
<b>Fordjølken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ParkeH1 1-stav Elk hvit matt lakk</li> <li>Lyse eikeletter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet malt gips. Farge Hvitt Leifhet NCS 0801-Y25R</li> <li>Malingstyp: Akryl Glansgrad 7</li> <li>Overgang mellom vegg og himling fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt gips. Farge klassisk hvit NCS S0500-N</li> <li>Overgang mellom himling og vegg fuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 stk innfette LED downlights i himling med bryter.</li> <li>Elektriske punkter i iht. Forskrifter.</li> </ul>

19

81

Sanitær	Ventilasjon/Varme	Generell informasjon	Vinduer og ytterdører
<ul style="list-style-type: none"> <li>Servantbatteri Tapwell EVM072 i krom. Bunnventil i vask i krom.</li> <li>Toalett Duravit Rimless med soft close.</li> <li>Trykkplate Sigma 20.</li> <li>Dusj med fermostatsstyrte batteri med dusjsett i krom.</li> <li>Tapwell TVM 7200.</li> <li>Badekar: Myday 158x75. Slukstift referanseprodukt Nordic Tools Diskret for innfelling av flis.</li> <li>Dusjvegger: Punktfestet 8mm glass. "</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>Vannbåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempestil og eikefærskel.</li> <li>Baderomsinnredning , se Ved smyg, gipses, det og males lik veggfarge.</li> <li>Vedum baderoms møbels leveransebeskrivelse.</li> <li>Bredde på innredning iht. salgsteigning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinduer og terrassedører leveres med kammer i HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>Ved smyg, gipses, det og males lik veggfarge.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Servantbatteri Tapwell EVM072 i krom. Bunnventil i vask i krom.</li> <li>Toalett Duravit Rimless med soft close.</li> <li>Trykkplate Sigma 20</li> <li>Servantbatteri Tapwell ARM071 i krom. Bunnventil i vask i krom.</li> <li>Dusj med fermostatsstyrte batteri med dusjsett i krom.</li> <li>Tapwell TVM 7200</li> <li>Badekar: Myday 158x75. Slukstift referanseprodukt Nordic Tools Diskret for innfelling av flis.</li> <li>Dusjvegger: Punktfestet 8mm glass.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>Vannbåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempestil og eikefærskel.</li> <li>Baderomsinnredning , se Vedum baderoms møbels leveransebeskrivelse.</li> <li>Bredde på innredning iht. salgsteigning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinduer og terrassedører leveres med kammer i HX30 Amber (Amber 30)</li> <li>Ved smyg, gipses, det og males lik veggfarge.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Utslagsvask med øttgreps blandebatteri Tapwell EY0285 i krom.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Viser også til punkt i leveransebeskrivelse om ventilasjon.</li> <li>Vannbåren gulvvarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempestil og eikefærskel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres hvite slette innvendige dører i massiv tre med dempestil og eikefærskel.</li> </ul>

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

AASERS LY  
Nils Collett Vogst vei 20 B

Snr. X

Kjøpekontrakt  
Bolig under oppføring  
(selveier/eierseksjon)

# Kjøpekontrakt

21

2

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen



**Nils Collett Vogts vei 20**  
Kjøpekontrakt

**§ 3 OPPGJØR / BETALINGSPLAN**

Oppgjøret mellom partene foretas av megler og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Novoppgjør AS, 986 956 204 MVA  
Pb 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo  
Tlf: 22 70 15 80 Fax: 22 70 15 81

Ev. bruk av eksternt oppgjørforetak endrer ikke ansvarforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtale forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsikelsesrenter skal i sin helhet overføres etendomsmeglers klientkonto nr **X**, og merkes med **KID-kode X**.

Det godskrives en rente tilsvarende den megler til enhver tid måtte motta for innskudd på klientkontoen. Kjøper og selger godskrives ikke renter dersom disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf etendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Ved forsknt betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeid, jf. buoif. § 55, eller at pantedokument fra kjøpers bank ikke er mottatt hos megler i rett tid, kan selgeren ha rett til å:  
- kreve at forbruker betaler renter/forsikelsesrente og erstatning for rentetap  
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag  
- heve avtalen, jf. buoif. § 57, og kreve erstatning.

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest to virkedager før overtagelse.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklær stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørforetaket i god tid før overtagelse.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra én norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholder skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stillt garanti etter buoif § 12, og eventuelt forskuddsgaranti etter buoif § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har opplyttilvikaret om å stille forskuddsgaranti etter buoif § 47, godskrives selger renter av innsittende forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf etendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsikelsesrente av hele kjøpesummen ved forsknt innbetaling. Dersom forfalltidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 4 uker eller mer, betraktes overtreisen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsvalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtrekkesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker inntellom kommenter tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opp til 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsvadling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter ~~innsid~~

handelen kan gjennomføres. Partene er selv ansvarlig for kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et ansvar overfor megler.

**Innbetalingsplan**

10 % av kjøpesummen, innbetales mot at garanti stilles

kr. X,-

Rest kjøpesum, betales innen overtagelse

kr. X,-

Omkostninger, betales innen overtagelse

kr. X,-

Total kontraktssum

kr. X,-

**§ 4 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER**

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter buoif § 12. Plikten til å stille garanti gjelder også dersom avtalen inneholder forbehold. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling før denne garantien er stilt.

I det tilfelle selger stiller forskuddsgaranti iht. Busidoppløpingslova § 47, aksepterer kjøper at innbetalt beløp utbetales selger iht. buoif. § 47. Garantien kan ikke avvikes for ferdigstelt foreligger og eiendommen er overskjøtet kjøper.

**§ 5 HEFTELSE**

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jfr. § 9).

Selger gir herved megler uigenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften / oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Forbrukeren plikter å være medlem i huseierforing/boligsameiet som skal ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Forbrukeren plikter å rette seg etter huseierforingens/boligsameiets vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendig driftstilskudd i form av fellesavgifter m.v.

Ikke-tinglyste heftelser skal følge boligen.

Adkomstretter og felles vedlikeholdsforpliktelser for beboere og ev. og nødvendig adkomst for anleggning og vedlikehold av kabler og ledningsnett.

**§ 6 TINGLYSNING / SIKKERHET**

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsvadling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklær stand.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2, og dekningsloven § 2-2.

#### § 7 ENDRINGER / TILLEGGSARBEIDDER

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeider etter buoif. § 42. Selgerne kan kreve tilleggsvedlegg for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukers side, jf. buoif. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, anses som forbrukers forhold bare dersom selgeren ved kontraktsinngåelse ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugrunnet opphold vasste kjøper om dette.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. Bustadoppføringslova § 44.

Mulighet for tilleggs- endringsarbeider reduseres med byggets fremdrift.

Dersom kjøper ønsker å benytte seg av de tilbudte endringer/tilleggsarbeider helt eller delvis, opprettes egen skriftlig avtale mellom kjøper og selger om dette. Endrings- eller tilleggsarbeider faktureres serskilt.

#### § 8 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selger har plikt til å opplyse om feil og svakheter ved eiendommen som selger kjenner til. Dersom selger har gitt uriktige og/eller utfullstendige opplysninger, eller selger har holdt tilbake opplysninger om feil eller svakheter ved eiendommen, kan mangel foreligge.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold ved eiendommen kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med for avtaleinngåelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjent til da avtalen ble inngått.

#### § 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Boligen med unntak av utomhusarealer antas å kunne ferdigstilles i løpet av 4. kvartal 2025. Utbygger søker å ferdigstille prosjektet så raskt som mulig. Salgsstart i 4. kvartal 2023, og det er vedtatt byggeprosjeKter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil byggestart.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjeKter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil foreligge.

På denne bakgrunn vil Selger fastsette en endelig overtakelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtakelsesmåned vil bli meddelt med ca. 2 måneders skriftlig varsel fra Selger. Endelig overtakelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtakelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtakelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Eiendommen overtas av kjøper i henhold til informasjon gitt i nøkkelinformasjonen med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

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

Selger skal overlevere eiendommen i feier/ryddet og grovt rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha midlertidig brukstilfellelse/ferdigstilt for overlevering til kjøper.

Eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Fremdriften og ferdigstillelsen av disse arbeider skal også protokolleres. Som sikkerhet for at disse arbeider utføres, kan det avtales et beløp som skal deponeres på meglers klientkonto. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet.

Beløpene frigis av kjøper straks protokollførte forhold er gjennomført. Beløpet kan ikke benyttes til sikkerhet for mangler som måtte oppdages etter overtakelse.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsøket i sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buoif. §11 er oppfylt.

Dersom selgeren er forsøket har forbrukeren rett til for overtakelsen å utføre arbeider som han eller kontrakten skulle utføre etter overtakelsen, med mindre dette i vesentlig grad vil hindre selgerens videre arbeid.

Forbrukerens øvrige krav ved forsikning fra selgers side, i henhold til buoif. §17, følger av Bustadoppføringslova kapittel III.

Kjøper er kjent med forpliktelsen knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtakelse.

#### § 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmøkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Selger går med dette megler/oppføringsavdeling fullmakt til å trekke prisavslag, avtalt erstatning, avtalt dagmøkt og avtalt tilbakehold fra selgers oppgjør i midler innsendende på klientkonto.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsiksesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsøket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsikning ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buoif §§ 17 og 29.

Dersom det ikke er til klar utlempa for kjøperen eller medfører forringelse av boligen, kan selgeren kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollberåmgen.

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

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

- Sprekkdammer som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforvarlig bruk av eiendommen med utsyrt.
- Skader som skyldes tilfældige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha

## Nils Collett Vogts vei 20 Kjøpekontrakt

ansvar for.

- Mindre hakk / niper på dører kan fikkes og poleres.
- Riss- og sprekkdannelse mellom tak, vegger og hjørner.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

### § 11 FORSIKRING

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løseforsikring.

### § 12 ETTÅRS-BESIKTIGELSE

Selgeren skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av boligen om lag 1 år etter brukstillatelse/ferdigstsett er gitt. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtagelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til Buofl. §16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

### § 13 KONTRAKTEN, TOLKNINGSREGLER

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som følger av Bustadoppføringslova bestemmelser, jfr. § 3.

Kontraktisdokumentene utfyller hverandre. Imeholder kontraktisdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i leveransebeskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen.

Det presiseres særskilt at salgsprospekter ikke er bindende for boligens detaljutførelse og farger.

Opplysninger gitt i salgsprospekter kan fravikes dersom selger anser det som nødvendig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

### § 14 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Kjøper er imforstått med at utbygger kan anlegge kasser og nedsenke tak der dette er nødvendig for rørforinger osv.

#### Spesielle forhold i byggeperioden

Forbruker er imforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av hele byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Inntil samtlige boliger på boligfeltet er ferdigstilte, har selger rett til å stående anleggsmaskiner, brakker, materialer og utstyr på tomten. Ev. skader dette måtte påføre eiendommer skal selger snarest utbedre.

#### Ferdigstillelse av ute- og fellesarealer

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at byggingen/feltet er ferdig.

Såfremt det gjenstår utomhusarbeider har Kjøper rett til å holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis selger på meglers klientkonto for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto. Megler vil tilbakeholde Kr. 20 000,- per enhet

inntil ferdigstsett foreligger. Beløpene frigis av kjøper straks protokollførte forhold er gjennomført, og eller ferdigstsett foreligger. Beløpene kan ikke benyttes til sikkerhet for andre forhold. Det las forbehold om at Entreprenøren kan bestemme endelig utførelse av felles- og uteareal.

#### Rammefølelse med tegninger – Igangsettesstillatelse

Prosjektet bygges etter gitt rammetillatelse med tegninger og igangsettesstillatelse som er gitt. Når denne kontrakten underskrives er arbeid på tomten startet. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og vil inneholde tilvalg og oppgraderinger utover standard leveranse. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i leveransen, både når det gjelder utvendige forhold og innredningen i boligen. Ved avvikende opplysninger vil leveransebeskrivelse gjelde som utbyggers forpliktende leveranse.

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling skal Kjøper betale en normaltapersättning til Selger som skal tilsvare 5% av Kjøpesummen frem til vedtatt igangsetting og 10 % av Kjøpesummen etter dato for vedtatt igangsetting. Dersom Selgers merkostnader og eventuelle tap overstiger denne normaltapersättning, kan Selger kreve de faktisk kostnader og tap erstattet.

#### Besøk på byggeplass

Kjøperen skal på forhånd avtale med selger, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede, eller godkjennelse skal være gitt på forhånd. Det blir gjennomført i forholdsbeholdning og overtakelse. Egenbeholdning på byggeplassen er ikke tillatt.

#### Transport av kjøpekontrakt

Transport av Kjøpekontrakten og enhver annen rettsposisjon i tilknytning til denne er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil uansett ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned for overtakelse.

Ved en eventuell endring i eierskap/havneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til Selger på kr. 50.000,- som innbetales til selgers oppgjørsansvarlig.

### § 15 BILAG

Kjøper er forelagt Salgsdokumenter (prospekt og vedlegg) som inneholder:

- o Leveransebeskrivelse
- o Romskjema
- o Plantegninger
- o Kjøkkentegninger
- o Reguleringskart med bestemmelser
- o Offentlige opplysninger

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmeidler.

Sted/dato:

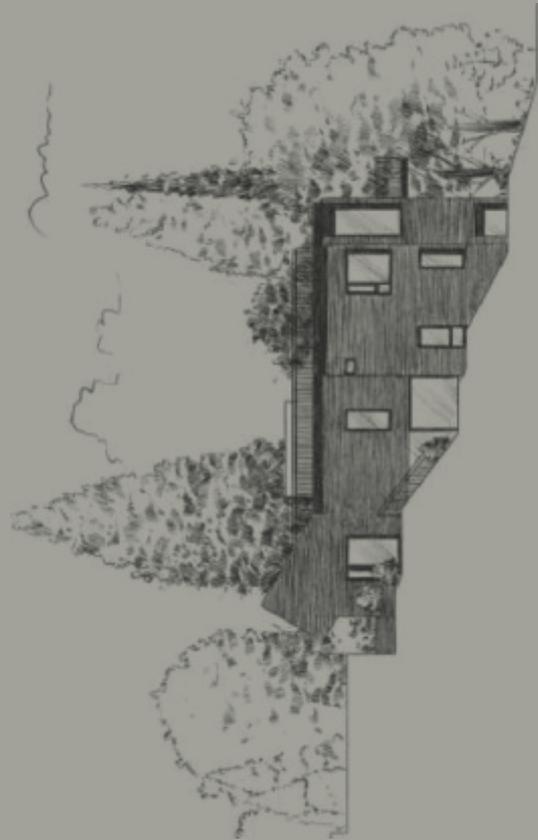
som kjøper

som selger

For Velbygd Østlandet AS  
Jf. fullmakt/firmaattest

# Nils Collett Vogts vei 20

e



31

BILDE: ILLUSTRASJON



Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

## Nils Collett Vogts vei 20

### Vedtekter

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

#### VEDTEKTER

#### FOR

#### AASERS LY (1 ELLER 2) SAMEIE

med org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er festsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Aasers Ly (1 eller 2) Sameie, og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et boligsameie som består av 5 boligseksjoner, fordelt på et bygg med fire leiligheter samt en fritstående enebolig, beliggende på eiendommen gnr. 27, bnr. 1396 i Oslo kommune. Sameiet har en felles garasje med 10 p-plasser.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder, tilleggsareal og parkeringsplasser.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremkommer av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens salgbare BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

#### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

##### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette omfatter alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerd, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heier, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder ikke innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tiltales.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### 4. Sameiets parkeringsplasser og boder

##### 4-1 Rettslig disposisjonsrett

Parkingsplasser er organisert som tilleggsdeler til den enkelte seksjon. Det samme gjelder boder.

## Nils Collett Vogts vei 20

### Vedtekter

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

#### 4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

#### 4-4 Kostnader

Sameieme som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp per plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til snørydding, feiing, vedlikehold, rengjøring, forsikring, strøm, tekniske anlegg og andre kostnader forbundet med parkeringsfasilitetene.

#### 4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

##### 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

##### 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

##### 6-1 Felleskostnader

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med administrasjon, garasje, heis og uteområdet fordeles med en lik andel per seksjon. Det samme gjelder kostnader knyttet til kollektivt bredbånd og tv.

(3) Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av leilighetsbygget skal fordeles på eierseksjonene i leilighetsbygget etter intern eierbrøk. På samme betingelser er eneboligen selv ansvarlig for all drift og vedlikehold som berører eneboligen alene. Eneboligen skal kun være med å dekke sin andel av kostnader knyttet til administrasjonskostnader, garasje, heis og uteområdet.

##### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalinger skal følge sameiebrøk.

##### 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Panterkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namnsmyndighetene om tvangsdekning.

##### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

##### 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

###### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

###### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

## Nils Collett Vogts vei 20 Vedtekter

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller skade for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eielseksjonsloven § 39.

### 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minimum to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

#### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

#### 8-3 Styrets oppgaver

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-5 Inhabilitet

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

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

### 9. Årsmøtet

#### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretalsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierers bekostning.

#### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

#### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

## Nils Collett Vogts vei 20

### Vedtekter

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag eller loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektene punkt 9-2 (1).

#### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsberetning
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle samedere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Eksefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor 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.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) 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. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.*

#### 9-7 Beregning av flertall og oppstilling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved oppstilling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### 9-9 Flertallskrav for særlige bomljøttak

(1) Ljøttak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne, i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis ljøttaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

## Nils Collett Vogts vei 20 Vedtekter

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/sælger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forhold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.

Årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 deler av eiendommen
- oppøsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

#### 10-1 Forretningsfører

Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61 etter behov og ønske.

#### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

#### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarforsikring, styreansvarforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseiere å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/sælger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forhold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist oppdatert 24.08.2023.

### 11 Diverse opplysninger

#### 11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### 11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

#### 11-3 Rettigheter i eiendommen

Enebolig med seksjonsnr. X / adresse, har rett til adkomst til bolig og parkerings, samt angitte parkeringsplasser herunder nr. X. Seksjonen er ikke underlagt disse vedtekter, foruten forpliktelser i forbindelse med vedlikehold og drift av de nødvendige adkomstarealer og parkeringsplasser som her angitt, og kan kun avgi stemme på forslag deretter. Retten kan ikke stlettes eller avhendes.

41

40



Nils Collett Vogts vei 20  
 Leilighet 3



Nils Collett Vogts vei 20  
 Leilighet 4



**Nils Collett Vogts vei 20**  
Budsjett felleskostnader

Forutsetninger	KVM
BRA eks terrasser og boder	682
BRA Enebolig	337
SUM BRA	1019
Antall p-plasser NCV 20	8
Antall p-plasser Enebolig	2
Sum P-plasser	10

Poster leiligheter	Budsjettkostnad pr år L	Kommentar	Fordelt etter
Forsikring Uteom garasje	kr 40 000	Basert på tilbud	BRA - Leiligheter
Strøm til fellesarealer inkl oppvarming	kr 5 000	Stipulert	BRA - Leiligheter
Renhold fellesarealer	kr 30 000	Stipulert	BRA - Leiligheter
Vaktmester 2H/mnd	kr 25 000	Kan legges som opsjon	BRA - Leiligheter
Diverse Leilighetsbygg	kr 5 000	Stipulert	BRA - Leiligheter

Poster som er felles (EB+Leiligheter)	Budsjettkostnad pr år L+EB	Kommentar	Fordelt etter
Forsikring garasje	kr 10 000	Basert på tilbud	Antall p-plasser
Strøm til garasjeanlegg - stipulert	kr 5 000	Stipulert	Antall p-plasser
Renhold fellesarealer	kr 5 000	Stipulert	Antall p-plasser
Årlig service heis	kr 15 000	Stipulert	Antall p-plasser
Serviceavtale garasjeporter	kr 5 000	Kan legges som opsjon	Antall p-plasser
Vaktmester 2H/mnd Uteområdet	kr 10 000	Kan legges som opsjon	Antall p-plasser
Foretningførehonorar	kr 25 000	Stipulert	Antall p-plasser
Diverse Garasjebygg	kr 5 000		

Poster som gjelder EB	Budsjettkostnad pr år EB	Kommentar
Forsikring bolig	kr 10 000	Stipulert
<b>Totalsum felleskost Leiligheter</b>		<b>kr 125 000</b>
<b>Totalsum felleskost EB+Leiligheter</b>		<b>kr 80 000</b>
<b>Månedlig felleskost (L) pr kvm</b>		<b>kr 15</b>
<b>Månedlig felleskost (EB+) pr p-plass</b>		<b>kr 667</b>

Månedlig felleskost	BRA	P-plasser	BRA	P-plass	SUM
1	136	2	kr 2 077	kr 1 333	kr 3 411
2	136	2	kr 2 077	kr 1 333	kr 3 411
3	205	2	kr 3 131	kr 1 333	kr 4 464
4	205	2	kr 3 131	kr 1 333	kr 4 464
Enebolig		2	kr 833	kr 1 333	kr 2 167

Nils Collett Vogts vei 20  
Fasader



NORD



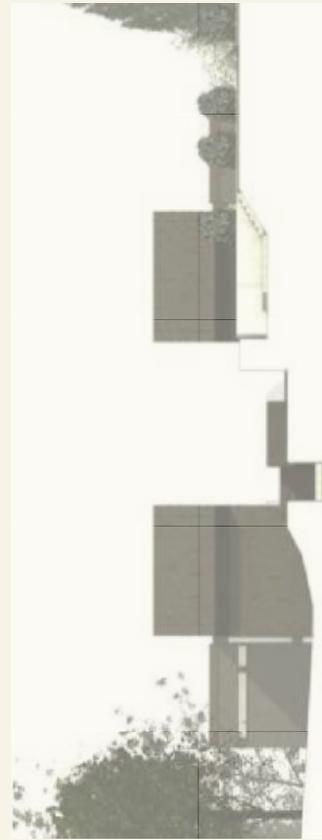
SØR

49

4



VEST



ØST

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

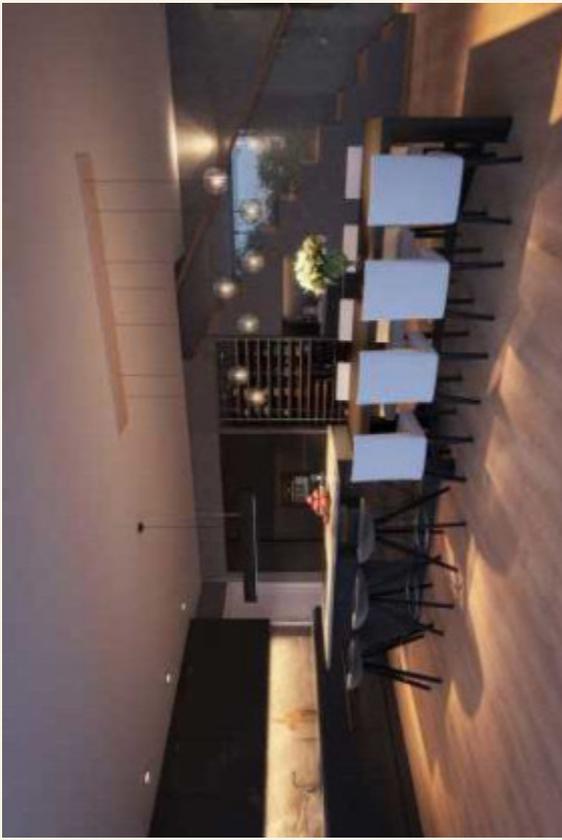
Nils Collett Vogts vei 20  
Arkitekttegninger

BILDE: ILLUSTRASJON



Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen



53

52





55

9

# Offentlige opplysninger

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

## Offenlige opplysninger

### Sjekkliste for dokumentstjekk

## SJEKKLISTE FOR DOKUMENTSJEKK

### (unntatt søknader innsendt gjennom byggsøk)

Store mangler i innlekksbrevdeklarerer

Hver av de følgende punkter er definert som "store" mangler, og er i seg selv nok til å returnere søknaden.

Formidlingsav:

Punkt: 1

Søknadskommentasjon:

Punkt: 2, 4, 8, 10, 12, 14, eller 17

Mindre mangler i dokumentstjekk:

Dersom dokumentasjonen ikke tilfredsstillende avvikler punkter er dette definert som "mindre" mangler. Dersom minimum fire av de øvrige punktene, ikke tilfredsstillende, returneres søknaden.



## Offenlige opplysninger

### Sjekkliste for dokumentstjekk



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

## Dokumentstjekk

Ved innregistrering av byggesøknader gjør vi en sjekk av dokumentene vi mottar.

Søknader med store feil og mangler vil normalt bli returnert samme dag som den er mottatt.

Du vil få beskjed om hvorfor søknaden sendes i retur.

## Innsendelse

Vi ønsker post tilsendt elektronisk og filrettlagt på følgende måte:

- Maksimum størrelse er 40 MB.
- Filformatet for dokumenter skal være PDF.
- Bilder kan sendes inn som JPG/JPEG-format.
- Ikke bruk mellomrom, spesialtegn eller bokstaver Æ, Ø eller Å i filnavnet.
- Tegninger som viser NY situasjon må være **én fil per side**. Det samme gjelder foto / fotomontasjer i rivessaker og skiltsaker.
- Alle dokumenter må ligge riktig vei ved visning.
- Filnavn på vedlegg må ha en forklarende tekst til hva dokumentet inneholder.
- Et filnavn som f.eks. akersgt\_eksist\_eksist.pdf gir mye bedre informasjon om innholdet enn for eksempel filnavnet 000123.pdf.
- Vi må ha **én fil for hvert dokument** som sendes inn.

57

95

## Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, besid i [Bestillingstjenesten \(vvv.byggesak.com\)](http://bestillingstjenesten.vvv.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesaks pakke). «Byggesaks pakke» har derfor skiftet navn til «Byggesaks kart».

Du kan lage dokumentene du trenger for å vasle naboeie i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

## Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.

Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

## Virkinger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundestenter.

## Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundestenter.

## Viktig for produsenter i PDF-format

For at utstedt kart i PDF-format skal bli brukbar, må de følgende programvarene skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut»- eller «print»- dialog bokstavelig talt i Acrobat Reader (sjå X (10) for XI (11)).

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sidskalering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

1 versjon 9 må «Page scaling» sidskalerings» settes til «none» faktisk størrelse.

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

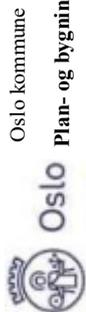
Side 1 av 1

Emne:	Punkt:	Eventuell kommentar:
<b>1. Formalkrav ved elektronisk byggesøknad</b>		
Emne: Formalkrav ved elektronisk byggesøknad	1. Er helt og tegninger for visning sendt inn som single-page, dvs. én side per fil? (Er det flere filer eller flere side per eksisterende situasjon, en t. foto av eksisterende situasjon) (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei
<b>2. Søknadskommentasjon</b>		
Emne: Nabovarsling (både krav ved innvendige arbeid)	2. Er søknaden sendt inn etter at fristen for bemerkingsprosjekter til nabovarsler er utløpt? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei
	3. Er kvittering for nabovarsel innsendt?	<input type="checkbox"/> Nei
	4. Er gjøpport av nabovarsel innsendt? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei
	5. Inneholder gjøpport av nabovarsel signatur fra søker eller tilskaffer?	<input type="checkbox"/> Nei
	6. Er dispensasjonssøknad fra gjeldene arealplanreg. best. nabovarsler?	<input type="checkbox"/> Nei
<b>Gjennomføringsplan</b> (både krav ved § 20-2 saker)	7. Er gjennomføringsplan innsendt?	<input type="checkbox"/> Nei
	8. Inneholder gjennomføringsplan signatur fra søker? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei
<b>Prosjekteringsgrunnlag</b>	9. Er det brukt riktig plangrunnlag ved prosjektering av tiltaket?	<input type="checkbox"/> Nei
<b>Situasjonsplan av ny situasjon</b> (både krav ved innvendige arbeid og nye tilskaffninger)	10. Er situasjonsplan fra Plan- og bygningsetaten innsendt? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei
	11. Er tiltaket målbart?	<input type="checkbox"/> Nei
	12. Er avstand til nabogrensne målbart? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei
<b>Tegninger av ny situasjon</b>	13. Er tegninger av tiltaket innsendt?	<input type="checkbox"/> Nei
	14. Er etasjener målbart? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei
	15. Er snittegning målbart?	<input type="checkbox"/> Nei
<b>Søknadskjema</b>	16. Inneholder søknaden signatur av søker og/eller tiltakshaver?	<input type="checkbox"/> Nei
<b>Ansvarstildeling</b>	17. Inneholder søknaden om ansvarsrett signatur fra søker og/eller ansvarlig foretak? (STORRE MANGEL, RETURGRUNNLAG)	<input type="checkbox"/> Nei

2

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen



## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**Før øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/etfille.php/1374702/innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/By%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20for%20%20ustert%2031.01.2017.pdf>

# Budskjema

09

## Budskjema

### Eiendomsinformasjon

Adresse: Nils Collett Vogts vei 20  
Kommune: OSLO  
Oppdragsnummer: 1230052 / Joacim Johansen  
Meglereforetak: Tjuvholmen Eiendomsmegling AS  
921 176 333

Budbeløp: \_\_\_\_\_

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Overtagelse i henhold til salgsdokumentasjon \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_

### Finansiering

Bank: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Kontaktpersons telefon: \_\_\_\_\_

### Budgiver og legitimasjon (kopi av legitimasjon må vedlegges budskjema)

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Epost: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadresse: \_\_\_\_\_

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

**Underregnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er underregnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.**

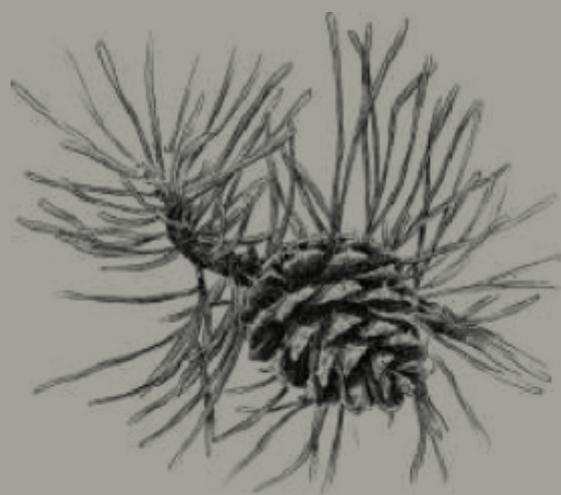


PROSJEKTET ER UTVIKLET AV

**Velbygd**

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen



[WWW.AASERSLY.NO](http://WWW.AASERSLY.NO)

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

To romslige soverom og en stor terrasse er det som ønsker deg velkommen i denne leiligheten. Kombinert med eget vinrom, eget vaskerom og en stor, åpen stue- og kjøkkenløsning har denne leiligheten på 140 m<sup>2</sup> mange muligheter for å bli ditt drømmehjem. Den store terrassen er en naturlig forlengelse av stuen, og har også direkte adkomst fra det ene soverommet. Her er det lys og romslighet ned til hver minste detalj.

**Etasje** Etasje 1 **Boligtype** Leilighet **Bruksareal** 140 m<sup>2</sup> **Terrasse/Balkong** 63,8 m<sup>2</sup>

#### Romoversikt

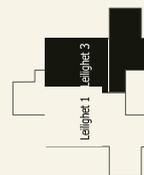
Etasje	Rom	Rom areal
Etasje parkering	Sportsbod	9,5 m <sup>2</sup>
Etasje 1	Hall	11,5 m <sup>2</sup>
	Vaskerom	6,4 m <sup>2</sup>
	Masterbad	5,3 m <sup>2</sup>
	Garderobe	4,5 m <sup>2</sup>
	Hovedsoverom	13,9 m <sup>2</sup>
	Soverom / bibliotek	19,9 m <sup>2</sup>
	Stue	20,2 m <sup>2</sup>
	Spisestue	12,4 m <sup>2</sup>
	Kjøkken	25,8 m <sup>2</sup>
	Vinrom	3,4 m <sup>2</sup>
	Bad	4,9 m <sup>2</sup>
	Terrasse	63,8 m <sup>2</sup>



11

40

Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 1	Leilighet 3
Parkering	



**Nils Collett Vogts vei 20**  
Leilighet 4

Velkommen til en eksklusiv toppleilighet over to plan. Med terrasse eller balkong i begge etasjer, og en nesten 50 m<sup>2</sup> stor takterrasse gir leiligheten en eksklusiv følelse. I leilighetens første plan finner du to soverom i tillegg til en romslig, åpen stue- og kjøkkenløsninger med direkte adgang til planets terrasse. I det øvre planet finner du leilighetens to hovedsoverom. Begge har egne baderom, og det største soverommet har eget walk-in closet. I tillegg til vaskerommet har andreetasjen en romslig stue med utgang til etasjens balkong. Øverst finner du den nesten 50 m<sup>2</sup> takterrassen, som bidrar til den eksklusive følelsen og innbyr til både sene kvelder og tidlige morgener under åpen himmel.

**Etasje** Etasje 2 & 3  
**Boligtype** Leilighet  
**Bruksareal** 211 m<sup>2</sup>  
**Terrasse/Balkong** 73,6 m<sup>2</sup>

**Romoversikt**

Etasje	Rom	Rom areal
Etasje parkering	Sportsbod	9,6 m <sup>2</sup>
Etasje 2	Hall	10,8 m <sup>2</sup>
	Garderobe	3,8 m <sup>2</sup>
	Vinrom	10,6 m <sup>2</sup>
	Kjøkken	18,8 m <sup>2</sup>
	Spisestue	10,7 m <sup>2</sup>
	Stue	30,5 m <sup>2</sup>
	Soverom	9,9 m <sup>2</sup>
	Soverom	9,9 m <sup>2</sup>
	Bad	5,3 m <sup>2</sup>
	Terrasse	20,3 m <sup>2</sup>
Etasje 3	Gang	13,4 m <sup>2</sup>
	Oppholdsstue	29,3 m <sup>2</sup>
	Soverom	14 m <sup>2</sup>
	Bad	3,4 m <sup>2</sup>
	Gang	2 m <sup>2</sup>
	Vaskerom	4 m <sup>2</sup>
	Masterbad	4,3 m <sup>2</sup>
	Garderobe	3,4 m <sup>2</sup>
	Hovedsoverom	14,9 m <sup>2</sup>
	Balkong	7,1 m <sup>2</sup>
	Terrasse	46,2 m <sup>2</sup>

43

42



Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 1	Leilighet 3
Parkering	

**Nils Collett Vogts vei 20**  
Leilighet 4



44

45



Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 1	Leilighet 3
Parkering	



Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

**Nils Collett Vogts vei 20**  
Felles parkering



Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 2	Leilighet 4
Leilighet 1	Leilighet 3
<b>Parkering</b>	

47

46

**Romoversikt fellesareal**

Etasje	Rom	Rom areal
Etasje parkering	Trapperom	16,5 m <sup>2</sup>
	Sluse	2,8 m <sup>2</sup>
Etasje 1	Parkering	324 m <sup>2</sup>
	Trapp	19,6 m <sup>2</sup>
	Trapp	19,6 m <sup>2</sup>

**Parkeringsplasser**

Deler av adkomst og parkering deles med eneboligen med adresse Nils Collett Vogts vei 20 A. Fordeling av vedlikehold og kostnader m.m. er regulert av vedtektene.



LEILIGHET 1 & 3

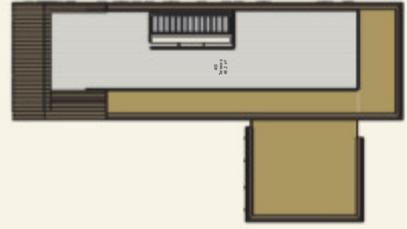


LEILIGHET 2 & 4

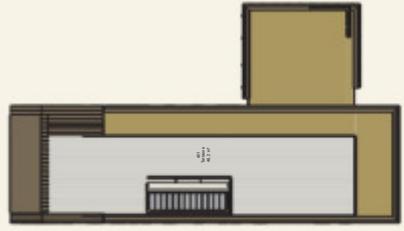
49  
48



LEILIGHET 2 & 4



TAKTERRASSE 2 & 4





# Beskrivelse



52

53

## Oppdragsansvarlig

Ansvarlig megler: Joacim Johansen /  
jj@beleven.com / 934 94 326

## Beleven Eiendomsmegling /

Tjuvholmen Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 921 176 333

## Oppgjør

Noroppgjør AS  
PB 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo.

## Selger/Utbygger

Velbygd Østlandet AS  
Org. nr.: 923 435 824

## Adresse / Matrikkel

Nils Collett Vogts vei 20, 0766 Oslo  
Gnr. 27, bnr. 1396, i Oslo kommune

## Asers Ly - Boligprosjektet

Boligprosjektet Asers Ly, med adresse  
Nils Collett Vogts vei 20, 0766 Oslo,  
4 villaleiligheter som oppføres i ett av Oslos  
bedre boligstrøk. Villaleilighetene består av 4  
villaleiligheter i Nils Collett Vogts vei 20.

Prosjektet er tegnet av det anerkjente  
arkitektkontoret Bjørnådal Arkitektstudio AS.

## Bebyggelsen

Bygget utføres med bærekonstruksjon i  
betong og stål. Fasademateriell samt tak-  
overflater utarbeides etter arkitektens  
anbefalinger. Det vises til kvalitetsbeskrivelse  
og romskjema for prosjektet.

## Innhold og standard

Innhold, standard og materialvalg for leiligheter,  
øvrige private arealer og fellesanlegg fremgår  
av generelle beskrivelser, romskjema,  
kvalitetsbeskrivelse og tegninger i prospektet.

## Sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med  
tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf.  
eierseksjonsloven § 25. Ingen kan erverve mer  
enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eier-  
seksjonsloven § 23 første ledd. Interessenter  
oppfordres til å sette seg inn i sameiets

vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett,  
årsberetning m.m. Se særiflg om vedtekter og  
husordensregler knyttet til husdyrhold,  
dugnader, trappevask o.l.

Sameiet NCV 20 består av 4 villaleiligheter (A)  
og en frittliggende enebolig (B).

## Tilvalgs- og endringsmuligheter

Det vil være gode tilvalgsmuligheter i prosjektet,  
noe som gir kjøper i stor grad frihet til å utforme  
sin leilighet etter egen skreddersøm og ønske.  
Merk at det vil foreligge frister for tilvalgene  
glennom fremdriften i prosjektet.

Erfaringsmessig vet vi at de fleste ønsker å sette  
sitt personlige preg på boligen. Avhengig av  
hvor langt vi har kommet i byggeprosessen når  
avtale om kjøp inngås, har dere mulighet til dette  
gjennom en rekke tilvalg. Det vil bli inngått egne  
endringsavtaler, og det vil ikke bli anledning til å  
bytte leverandører uten ev. særskilt samtykke fra  
utbygger. Det er heller ikke anledning til å utføre  
egeninnsats. Ta gjerne kontakt med megler for  
en hyggelig prat og yftligere informasjon.

Adgangen til tilvalg er oppad begrenset til 1,5% av  
kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 9.

Alle tilvalg og endringer avtales fastes direkte  
mellom kjøper og totalentreprenør, eller  
mellom kjøper og byggherres representant for  
tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av  
tilvalg og endringer.

Eventuelle tilvalgs bestillinger innbetales til  
meglers klientkonto, eller vil bli fakturert direkte  
fra totalentreprenør. Tilvalg kan bli fakturert ved  
bestilling eller etter nærmere vilkår fastsatt av  
Selger eller totalentreprenør

## Økonomi

Månedlige felleskostnader for første driftsår er  
stipulert til ca. kr. 16,- per kvm for leilighetene,  
i tillegg ca. kr 850,- pr p-blass i garasjeanlegg.

Internett, digital tv og lignende kommer i  
tillegg. Felleskostnadene fastsettes endelig av  
seksjonene i fellesskap. Styret vil vurdere  
justering fortløpende ut fra hva sameiet blir  
enige om. Felleskostnadene er eksempelvis  
felles forsikring, forretningsfører/revisjon,  
avsetning vedlikehold, energi fellesareal, vakt-  
mesterfløstest, trappevask, snøbrøyting, heis-

## Beskrivelse

ventilasjon serviceavtale, og generell drift av sameiet.

Det foreligger p.t. ikke regnskap eller budsjett for sameiet. Budsjett inklusivforslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører. Dette vil bli fremlagt på første generalforsamling. Forretningsfører vil i forbindelse med overtakelsen innkalle 3 måneders fellesutgifter som likviditetstilskudd for sameiet, sammen med første innbetaling av felleskostnader.

Løpende kostnader, eksempler:

- Privat strømforbruk
- Innboforsikring
- Annet privat forbruk

## Utførelse

- Vannbåren gulvvarme på bad, Varmekabler i tillegg til vannbåren gulvvarme kan levers som tilvalg om en kommer tidlig inn i prosessen.
- Brannsikkerhet i form av vannåke / sprinkler anlegg
- Balansert ventilasjon
- Yale Doorman eller tilsvarende til ytterdør
- Porttelefon

## Garasje / Parkering

Til hver villaleilighet medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det vil i tillegg bli mulighet for å kjøpe ekstra parkeringsplass så langt det er ledige plasser tilgjengelig. Øvrig parkering i offentlig vei, etter stedets gjeldende bestemmelser.

## Beskrivelse av hage og utomhusareal

### Oppvarming / Teknisk

Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad. Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med inntil 80% varmegjenvinning. iht. TEK 17 i hver leilighet. Anlegget har avtrekk fra bad og kjøkken, og til luft til soverom og stue.

Kursopplegg og antall utført leveres iht. NEK 400, og det monteres stikkontakt og lys på alle uteplasser. Det er en egen strømmåler for hver leilighet. Det leveres et sentralt punkt for fibernett i leiligheten for trådløst nettvevksløsning, og det vil bli levert fiber fra med felles avtale.

Det leveres komplett porttelefonanlegg til den enkelte leilighet som overfører lyd og bilde. Leiligheter som har egen inngang fra bakkenivå, vil få ringeklokke.

### Oppgjør

Senest ved kontraktunderskrift skal kjøper fremlegge skriftlig dokumentasjon på å finansiere og avholde i orden. Selger skal stille garanti etter buofil. § 12 uten unødvendig opphold etter aksept av kjøpers bud. Merk at selgers bank stiller dette etter mottatt, signert kjøpekontrakt, og det tas med dette forbehold om medgående tid som følge av dette.

### Forskudd

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stift entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofil.) § 12.

Betaling skal skje til meglers klientkonto. Forskuddsbetalingen må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Selger kan kreve at kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. tilleggs- eller endringsbestillinger, jf. buofil. § 46 annet ledd.

Selger skal fratulle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse

Selger har likevel ingen plikt til å stille forskuddsgaranti i tilfeller hvor hjemmel til eiendommen kan overkjøpes til kjøper uten heffelser, før kjøpers forskuddsinnbetaling.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofil. § 512 og 47. Også avkasting av pengene er selgers fra det tidspunkt garantiene er stilt.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager fra bud/aksept, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### Sluttoppgjør

Sluttoppgjør/hovedoppgjør (rest kjøpesum, ev. tilvalg og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 7 virkedager før overtagelse.

### Planlagt overtagelse

Ferdigstillelse er forventet til Q3-2025. Det forsettes salg av 60 % av prosjekts verdi før offisiell igangsettelse, selv om enkelte byggeprosesser er igang satt og offentlige godkjenninger er gitt. Ferdigstillestidspunkt er basert på et foreløpig estimat. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig 6 uker før overtagelse.

### Solgt i henhold til bustadoppføringsloven

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 eienseksjoner for eienseksjonssameiet og driften av dette.

### Garantier

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse.

Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Garanti etter § 47 forsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkravde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

### Forsikring

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

### Budgivning

Boligene selges til fastpris. Alle bud/kjøpe tilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår elektroniske budgivning.

Bud/kjøpe tilbud må ikke ha kortere akseptfrist enn 24 timer, for nødvendige avklaringer.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med kjøpe tilbud/ budskjema. Som budgiver kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgiver må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

### Kjøpesum

Boligene selges til fastpris. Se vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varseling.

### Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Dokumentavgift 2,5% andel tomteverdi. Se prisliste for utregning pr. leilighet.
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 585,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantede dokument kr. 757,-

Hver seksjon må påregne å innbetale til sameiet

## Beskrivelse

et beløp tilsvarende 3 ganger månedlige felleskostnader som oppstarts-/arbeidskapital for sameiet. Dette faktureres direkte fra forretningsfører eller gjennom sluttoppgjør via megler.

### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### Meglerns vederlag

- Meglernes vederlag er avtalt til 1,25% inkl. mva. av salgssum pr. leilighet.
- Oppgjørshonorar på kr. 6 250,- inkl. mva. pr. transaksjon.
- Ovennevnte betales av selger.

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Seksjonene vil ved overtakelse være fri for pantheftelser med unntak av lovpålagt panteløst til sameiet som sikkerhet for opplytelse av den enkelte sameiets fellesforpliktelser, jf. eielseksjonsloven § 25. Legalpantretten har førsteprioritet i eielseksjonene og tinglyses ikke. Følgende heftelser i eiendomstreffen er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

### Servitutter/heftelser

1965/16619-1/105 24.11.:1965 ERKLÆRING/AVTALE

VEDR: PEIESTUEHOBBYROM

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1970/18626-1/105 03.11.1970 BESTEMMELSE

OM VEG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

2023/363394-1/200 11.04.2023 21.00

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:

OSLO KOMMUNE

ORG.NR.: 958 935 420

Grunndata

1963/4049-1/105 04.04.1963 REGISTRERING AV

GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra:

KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 1050

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann og avløpsnett, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene e.l. Slike servitutter/erklæringer kan også være nødvendige for å sikre sameiets behov for tilgang til boligeksjoner for nødvendig inspeksjon og vedlikehold av felles installasjoner og funksjoner som hets, rømningsveier, ventilasjonsfakter, tak mv.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstating for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold, infrastruktur eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøper aksepterer at eiendommen kan påneffes nye private og offentlige rådgivningsinnkreninger dersom offentlige myndigheter krever det.

### Vei / Vann / Avløp

Offentlig.

### Ferdigattest eller midl. Bruksfyllatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjensvarende arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig bruksfyllatelse. I midlertidig bruksfyllatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig bruksfyllatelse og ikke ferdigattest ertersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig bruksfyllatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig bruksfyllatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten bruksfyllatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen.

Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

### Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligene er folker registrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### Eiendomsskatt

Oslo kommune utskriver eiendomsskatt. Eiendomsskatten er ikke fastsatt for leilighetene i prosjektet. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. Det settes et bunnstrøkk på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2022 er på 3 promille. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten skrives ut og faktureres i flere terminer i løpet av et år. Det er forfallsidspunktet for en eiendoms-skatte termin som avgjør om kjøper har overtatt plikten til å betale. Det er status per 01.01 året boligene ferdigstilles og overleveres som avgjør skattegrunnlaget. Tomtverdien legges til grunn det året boligene ferdigstilles/overleveres. Regelveier kan bli endret. Besøk kommunens nettside ([www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)) for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

57

95

### Energimerking

Energiaffester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiaffester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

### Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom.

### Annen nyttig informasjon

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte byggetegninger. Selger tar forbehold om 3% prosent arealavvik.
- Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.
- Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i kjøpsavtale/bud.

### Adgang til utleie (boligformål)

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eielseksjonsloven og ev. vedtektene. Etter har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

### Konseksjon / Odel

Nei/Nei.

### Sikkerhetsstillelse

Alle eiendoms meglerforetak har lovplågt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Solgt ihht bustadoppføringsloven

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at

## Beskrivelse

avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§ 12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse. Derksom boligen er ferdigstilt ved salgsstidspunktet, vil boligen selges etter bestemmelsene i Lov om avhendning av fast eiendom av 3. juli 1992 nr 93. Ellers gjelder eielseksjonsloven for eielseksjonssameiet og driften av dette.

### Forsikring

Boligprosjektet vil være fullverdiforsikret av selger frem til overtakelse, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skade-forsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

### Budgivning

Selger står fritt til å akseptere eller avsiå enhver kjøpe tilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til budgivere med uavklart finansieringssituasjon, til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Eielseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overkjøpes til samme juridiske person.

### Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilskjert art. Eiendomsme gløre ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsme gløre å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørskjøte.

Derksom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Derksom megler får mistanke om brudd på

hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendoms handel, og han ikke klarer å få avkrefret mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

### Selgers forbehold

Byggestart forutsetter og selger tar forbehold om at det oppnås tilstrekkelig forhåndssalg (60% av totalverdien) av boligene, at selger får tilfredsstillende entrepris og finansiering, samt at selger får igangsettings tillatelse uten tyngende vilkår. Frem til det nødvendige forhåndssalget, finansieringen og igangsettings tillatelse foreligger forbeholder selger seg retten til å kansellere inngåtte kontrakter uten at kjøper kan gjøre gjeldende noen misligholdsbeholdninger. Selger kan gjøre forbeholdet gjeldende for hele eller deler av prosjektet. Innbetalt sikkerhet med renter blir i så fall tilbakebetalt til kjøper.

Arealer og salgspriser kommer frem av vedlagte prisliste som forvaltes av megler. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter. Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse.

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter og garasje plasser. Det gjøres utfrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagesstidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bufl § 10. Ovennevnte er kun et estimat, og endelig overtagesstid vil bli av avhenge av kommunal saksbehandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid m.m. Kjøpere må være innforstått med den usikkerhet som foreligger i forhold til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberøpe seg overskridelser av de her angitte estimerte ferdigstillestidspunkter som avtalt frist for ferdigstillelse/ overtagelse. Forsinkelse i forhold til disse estimatene vil dermed ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmukt eller annen erstatning.

Alle illustrasjoner, skisser, (møbler) plan-tegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse da disse vil også inneholde mulige tilvalg o.l. Inntegnet utstyr/ inventar er ment som illustrasjoner og medfølger ikke, og det kan derfor forekomme elementer i

presentasjonsmateriale som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterie ll vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere den aktuelle boligens forhold (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v.) før budgivning. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper akseptere uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassning av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

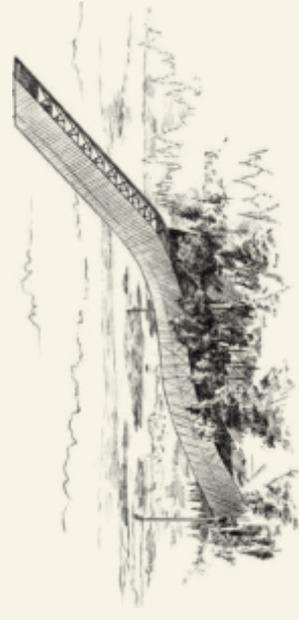
Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette. Derksom det er avvik mellom tegninger i prospekt/ internetside og leveranse beskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveranse-

beskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Det tas forbehold om at man får de nødvendige offentlige tillatelse, leveranse av byggevarer og tilfredsstillende entrepris. Derksom det i byggetiden skulle inntruffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmukt eller erstatning, heve eller påberøpe seg gunstigere betalingsbetingelser.

Ved avbestilling gjelder bufl §§ 52 og 53. Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra arkitekttegninger, og Selger tar forbehold om 3% prosent arealavvik.

Treværk/plateprodukter er levende materiale som påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik / sprekkdannelse på vegg, gulv og takflater, +/- 10 mm. Sådanne svinnris mellom tak og vegg vil forekomme. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.



59

85

## Velbygd Østlandet AS konsernet har røtter tilbake til 1937, da firmaet Odd Hansen startet trelastvirksomhet på kaien i Kopervik. Denne virksomheten utviklet seg naturlig til også å omfatte byggerier – i form av eneboliger levert i og rundt Haugesund.

### Det startet med trelast i 1937

Odd Hansen konsernet har røtter tilbake til 1937, da Karmøymannen Odd Hansen startet trelastvirksomhet på kaien i Kopervik. Denne virksomheten utviklet seg naturlig til også å omfatte byggerier – i form av eneboliger levert i og rundt Haugesund.

Byggmester Tønnes Tønnesen og ingeniør Sverre Vik overtok virksomheten i 1994. Tidene var da meget utfordrende, men etter noen strevsomme år var skuta på rett kjøligjen. Tønnesen og Vik forsatte med eneboliger og utvidet også virksomheten til å omfatte gjennomføring av de første leilighetsprosjektene i egen regi. I 2007 ble trelastvirksomheten i Odd Hansen solgt til det velrenomerte og tradisjonsrike Trondheimsfirmaet E. A. Smith, som eier den landsdekkende byggevarerekjeden "Byggem".

Siviløkonom Børge Engen Andersen kjøpte, sammen med Ramunas Lankutis, den resterende virksomheten av Tønnesen og hans partner Vik i 2013. Andersen forstod raskt at markedet for prosjektboliger var i sterk vekst. Virksomheten ble derfor gradvis dreid fra produksjon av eneboliger til utvikling og produksjon av prosjektboliger.

Efter å ha blitt den største utvikleren av prosjektboliger i regionen mellom Bergen og Stavanger i 2018, ble ambisjonene hevet. Blikket lengtet over fjellet mot pressområder på Østlandet og Tigerstaden – for å prøve lykken der.

### Over 1 000 leverte boliger

Odd Hansen konsernet har til nå ferdigstilt og overlevert over 1 000 boliger til fornøyde kunder. Konsernet vil i 2023 ha en estimert omsetning på ca. kr. 500 millioner, hvorav omtrent to tredjedeler vil komme fra ferdigstilte prosjekter i Oslo regionen.

Konsernet har det siste tiåret blitt omdannet fra et håndverkerforetagende til å bli det ledende kompetansmiljøet innen boligutvikling i regionen mellom Bergen og Stavanger. Virksomheten har en sunn drift og har aldri gått med underskudd. Opparbeidede overskudd har blitt holdt igjen i konsernet, for å sikre en bunnsolid balanse.

### Godt håndverk til fornøyde kunder

På tross av at Odd Hansen i løpet av mer enn 75 år har utviklet seg i takt med tidens realiteter, glemmer vi aldri våre røtter. Vi søker derfor å oppnå at alle som arbeider i vårt konsern personlig, og ovenfor alle som en av våre kunder, skal føle stolthet over det sluttproduktet vi leverer.

Godt håndverk til fornøyde kunder skal alltid være vår ledesnor, akkurat slik det var for firmaet Odd Hansen på kaien i Kopervik i 1937.



AASERSLY.NO

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen



[WWW.AASERSLY.NO](http://WWW.AASERSLY.NO)

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

AASERS LY  
Nils Collett Vogst vei 20 B

Snr. 4

Kjøpekontrakt  
Bolig under oppføring  
(selveier/eierseksjon)

**Megler:** Tjuvholmen Eiendomsmegling AS  
Foretaksregisteret orgnr. 921 176 333 MVA  
**Type oppdrag:** 04.Salg eiendom-prosjektert (buoppflov)  
**Eierform:** Eierseksjon / Eiet fellestomt  
**Oppdragsnr:** 12310018  
**Omsetningsnr:** 1-24-7

## KJØPEKONTRAKT

### Om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

### PARTENE OG DERES REPRESENTANTER I KONTRAKTEN

**Selger:**

Velbygd Østlandet AS

Longhammarvegen 7  
5536 Haugesund

**Selgers representant:**

Paul Nicholay Fagersand /paul@oddhansen.no  
Asbjørn Hovland / asbjorn@oddhansen.no

Hjemmelshaver til eiendommen er Villa Utvikling AS og Velbygd Østlandet AS har kjøpt eiendommen/prosjektet på åpent skjøte.

Dersom selger skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående. Avtaler eller meldinger m.v. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon.

*heretter kalt selgeren, og*

**Forbruker (kjøper):**

Navn	Fnr.:
Tommy Josefsen	250376 36102

Adresse:	Landgangen 3
Postnummer:	0252 Oslo
Telefonnummer:	90 07 79 99
Epost:	Tommy.josefsen@gmail.com

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

## § 1 SALGSOBJEKT

Type eiendom: Eierseksjon, leilighet  
Matrikkel: Gnr. 27, Bnr. 1396 i Oslo kommune.  
Seksjonsnummer 4.  
Eierform tomt Eiet felles tomt

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass
- 1 bod i felles anlegg

Sameiet har gjensidig bruksrett og vedlikeholdsplikt av fellesareal, med unntak av Nils Collett Vogts vei 20 A.

Sameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Forbrukeren plikter å rette seg etter boligsameiets vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendig driftstilskudd i form av fellesutgifter m.v.

Hjemmelshaver til eiendommen er Villa Utvikling AS org.nr.: 981 602 781.

Boligene leveres som angitt i leveransebeskrivelsen som kjøper erklærer seg kjent med, og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

## § 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

### Kontraktssum

Selgerens ytelser skal leveres for kontraktssum kr. 31 000 000,- + omkostninger.

Kontraktssum	kr. 31 000 000,-
<u>Omkostninger</u>	<u>kr. 299 420,-</u>
Totalt:	<u>kr. 31 299 420,-</u>

### Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til kontraktssummen:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi	kr. 298 050,-
Tinglysningsgebyr skjøte	kr. 585,-
Tinglysningsgebyr per pantedokument	kr. 585,-
Grunnboksutskrift	kr. 200,-
<u>Totalt:</u>	<u>kr. 299 420,-</u>

Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 725,- per obligasjon i tinglysningsgebyr.

I forbindelse med den første innbetalingen av husleie, bli innhentet fra kjøper ett likviditetstilskudd til sameiet i oppstartsfasen, tilsvarende 3 mnd. felleskostnader.

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Risikoen for endring av avgifter og gebyrer bæres av kjøper.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

### § 3 OPPGJØR / BETALINGSPLAN

Oppgjøret mellom partene foretas av megler og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Noroppgjør AS, 986 956 204 MVA  
Pb 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo  
Tlf: 22 70 15 80 Fax: 22 70 15 81

Ev. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr. **9380 08 74716**, og merkes med **KID-kode 001231001825**.

Det godskrives en rente tilsvarende den megler til enhver tid måtte motta for innskudd på klientkontoen. Kjøper og selger godskrives ikke renter dersom disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider, jf. buofl. § 55, eller at pantedokument fra kjøpers bank ikke er mottatt hos megler i rett tid, kan selgeren ha rett til å:

- kreve at forbruker betaler renter/forsinkelsesrente og erstatning for rentetap
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag
- heve avtalen, jf. buofl. § 57, og kreve erstatning.

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest to virkedager før overtagelse.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra én norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl § 12, og eventuelt forskuddsgaranti etter buofl § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfalltidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opp til 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering».

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres. Partene er selv ansvarlig for kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et ansvar overfor megler.

#### **Innbetalingsplan**

10 % av kjøpesummen, innbetales mot at garanti stilles	kr. 3 100 000,-
Rest kjøpesum, betales innen overtagelse	kr. 27 900 000,-
Omkostninger, betales innen overtagelse	kr. 299 420,-
Total kontraktssum	kr. 31 299 420,-

### **§ 4 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER**

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter boufl § 12. Plikten til å stille garanti gjelder også dersom avtalen inneholder forbehold. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling for denne garantien er stilt.

I det tilfelle selger stiller forskuddsgaranti iht. Bustadoppføringslova § 47, aksepterer kjøper at innbetalt beløp utbetales selger iht. boufl. § 47. Garantien kan ikke avvikles før ferdigattest foreligger og eiendommen er overskjøtet kjøper.

### **§ 5 HEFTELSER**

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften 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 (jfr. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Forbrukeren plikter å være medlem i huseierforing/boligsameiet som skal ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Forbrukeren plikter å rette seg etter huseierforeningens/boligsameiets vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendig driftstilskudd i form av fellesutgifter m.v.

#### **Ikke-tinglyste heftelser som skal følge boligen:**

Adkomstretter og felles vedlikeholdsforpliktelser for beboere og ev. og nødvendig adkomst for anlegning og vedlikehold av kabler og ledningsnett.

### **§ 6 TINGLYSNING / SIKKERHET**

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

All tinglysning av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Josefsen, Tommy  
Andersen, Børge Engen

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

## **§ 7 ENDRINGER / TILLEGGSARBEIDER**

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeider etter buofl. § 42. Selgerne kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, ansees som forbrukerens forhold bare dersom selgeren ved kontraktsinngåelse ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om dette.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. Bustadoppføringslova § 44.

Mulighet for tilleggs-/endringsarbeider reduseres med byggets fremdrift.

Dersom kjøper ønsker å benytte seg av de tilbudte endringer/tilleggsarbeider helt eller delvis, opprettes egen skriftlig avtale mellom kjøper og selger om dette. Endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt.

## **§ 8 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Selger har plikt til å opplyse om feil og svakheter ved eiendommen som selger kjenner til. Dersom selger har gitt uriktige og/eller ufullstendige opplysninger, eller selger har holdt tilbake opplysninger om feil eller svakheter ved eiendommen, kan mangel foreligge.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold ved eiendommen kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjent til da avtalen ble inngått.

## **§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE**

Boligen med unntak av utomhusarealer antas å kunne ferdigstilles i løpet av 3. kvartal 2025. Utbygger søker å ferdigstille prosjektet så raskt som mulig. Salgs lansering i 4. kvartal 2023, og det er vedtatt byggestart.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil foreligge.

På denne bakgrunn vil Selger fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 2 måneders skriftlig varsel fra Selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Eiendommen overtas av kjøper i henhold til informasjon gitt i nøkkelinformasjonen med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

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

Selger skal overlevere eiendommen i feiet/ryddet og grovt rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha midlertidig

brukstillatelse/ferdigattest før overlevering til kjøper.

Eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Fremdriften og ferdigstillelsen av disse arbeider skal også protokolleres. Som sikkerhet for at disse arbeider utføres, kan det avtales et beløp som skal deponeres på meglers klientkonto. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet.

Beløpene frigis av kjøper straks protokollførte forhold er gjennomført. Beløpet kan ikke benyttes til sikkerhet for mangler som måtte oppdages etter overtagelse.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket i sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. §11 er oppfylt. Dersom selgeren er forsinket har forbrukeren rett til før overtakelsen å utføre arbeider som han etter kontrakten skulle utføre etter overtakelsen, med mindre dette i vesentlig grad vil hindre selgerens videre arbeid.

Forbrukerens øvrige krav ved forsinkelse fra selgers side, i henhold til buofl. §17, følger av Bustadoppføringslova kapittel III.

Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

## **§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON**

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Selger gir med dette megler/oppgjørsavdeling fullmakt til å trekke prisavslag, avtalt erstatning, avtalt dagmulkt og avtalt tilbakehold fra selgers oppgjør i midler innestående på klientkonto.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf buofl §§ 17 og 29.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøperen eller medfører forringelse av boligen, kan selgeren kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtagelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

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

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

- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av eiendommen med utstyr.

- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.
- Mindre hakk / riper på dører kan flikkes og poleres.
- Riss- og sprekke-dannelser mellom tak, vegger og hjørner.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

## § 11 FORSIKRING

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Dersom eiendommen før overtagelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

## § 12 ETTÅRS-BESIKTIGELSE

Selgeren skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av boligen om lag 1 år etter brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtagelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til Buofl. §16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

## § 13 KONTRAKTEN, TOLKNINGSREGLER

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som følger av Bustadoppføringslova bestemmelser, jfr. § 3.

Kontraktsdokumentene utfyller hverandre. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i leveransebeskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det som nødvendig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

## § 14 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Kjøper er innforstått med at utbygger kan anlegge kasser og nedsenke tak der dette er nødvendig for rørføringer osv.

### **Spesielle forhold i byggeperioden**

Forbruker er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av hele byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Inntil samtlige boliger på boligfeltet er ferdigstilte, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, brakker, materialer og utstyr på tomten. Ev. skader dette måtte påføre eiendommer skal selger snarest utbedre.

### **Ferdigstillelse av ute- og fellesarealer**

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.

Såfremt det gjenstår utomhusarbeider har Kjøper rett til å holde tilbake deler av oppgjøret vis-a-vis selger på meglers klientkonto for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper

aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto. Megler vil tilbakeholde Kr. 20 000,- per enhet inntil ferdigattest foreligger. Beløpene frigis av kjøper straks protokollførte forhold er gjennomført, og eller ferdigattest foreligger. Beløpene kan ikke benyttes til sikkerhet for andre forhold. Det tas forbehold om at Entreprenøren kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal.

### **Rammetillatelse med tegninger – Igangsettelsestillatelse**

Prosjektet bygges etter gitt rammetillatelse med tegninger og igangsettelsestillatelse som er gitt: Når denne kontrakten underskrives er arbeid på tomten startet. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og vil inneholde tilvalg og oppgraderinger utover standard leveranse. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i leveransen, både når det gjelder utvendige forhold og innredningen i boligen. Ved avvikende opplysninger vil leveransebeskrivelse gjelde som utbyggers forpliktende leveranse.

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling skal Kjøper betale en normaltaperstatning til Selger som skal tilsvare 5% av Kjøpesummen frem til vedtatt igangsetting og 10 % av Kjøpesummen etter dato for vedtatt igangsetting. Dersom Selgers merkostnader og eventuelle tap overstiger denne normaltaperstatningen, kan Selger kreve de faktiske kostnader og tap erstattet.

### **Besøk på byggeplass**

Kjøperen skal på forhånd avtale med selger, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede, eller godkjenning skal være gitt på forhånd. Det blir gjennomført 1 forhåndsbeifaring og overtakelse. Egenbeifaring på byggeplassen er ikke tillat.

### **Transport av kjøpekontrakt**

Transport av Kjøpekontrakten og enhver annen rettsposisjon i tilknytning til denne er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil uansett ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtagelse.

Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til Selger på kr. 50.000,- som innbetales til selgers oppgjørsansvarlig.

Karantene på til 1.1.2025 for videresalg er avklart. Dette er forutsatt at man stipulerer overtagelse til tidligst for denne enheten, 31.09.2025.

## **§ 15 BILAG**

Kjøper er forelagt Salgsdokumenter (prospekt og vedlegg) som inneholder:

- Leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Plantegninger
- Kjøkkentegninger
- Reguleringskart med bestemmelser
- Offentlige opplysninger

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

som kjøper

som selger

---

Tommy Josefsen

---

For Velbygd Østlandet AS  
Jf. fullmakt/firmaattest



NILS COLLETT VOGTS VEI 20  
0766 OSLO, HOLMENKOLLEN

## Innholdsfortegnelse

Nils Collett Vogts vei 20

Innledning	s. 2
Nærhet til marka, nærhet til byen	s. 6
Materialitet og taktilitet	s. 14
Beskrivelse av boligene	s. 18
Arkitektens beskrivelse	s. 26
Oversikt leiligheter	s. 28
Beskrivelse	s. 52
Om utbygger	s. 60

# Innledning

Fra en grønn skogkledd oase, skuer man ut over hovedstadens myldrende liv og fjordens øyer og båtliv. Inngangen til Marka ligger bare noen skarve kilometer unna Oslo sentrum, og høyden innbyr til perspektiv, ro og rekreasjon. Her, i Holmenkollen, noen hundre meter over havet, har vi utviklet et boligkonsept som forener det ypperste innen moderne materialitet med de naturgitte omgivelsene som omgir tomtene. Solforhold og utsikt møter arkitektonisk kvalitet i disse attraktive boligene, nær alt som gjør Oslo til et godt sted å leve.

2



3

Fra fjorden som forbinder Oslo med resten av verden til Markas mange muligheter, er hovedstaden omringet av store og små potensielle eventyr. Eventyret er også i sentrum når vi har gleden av å presentere Aasers Ly. Fabel og fauna fremhever Voksenlias kvaliteter som turstier, fjern og dype skoger, samtidig som materialvalg og løsninger legger til rette for urban bekvemmelighet.

Skap ditt eget eventyr  
- Velkommen til Aasers Ly.



# Nærhet til marka, nærhet til byen

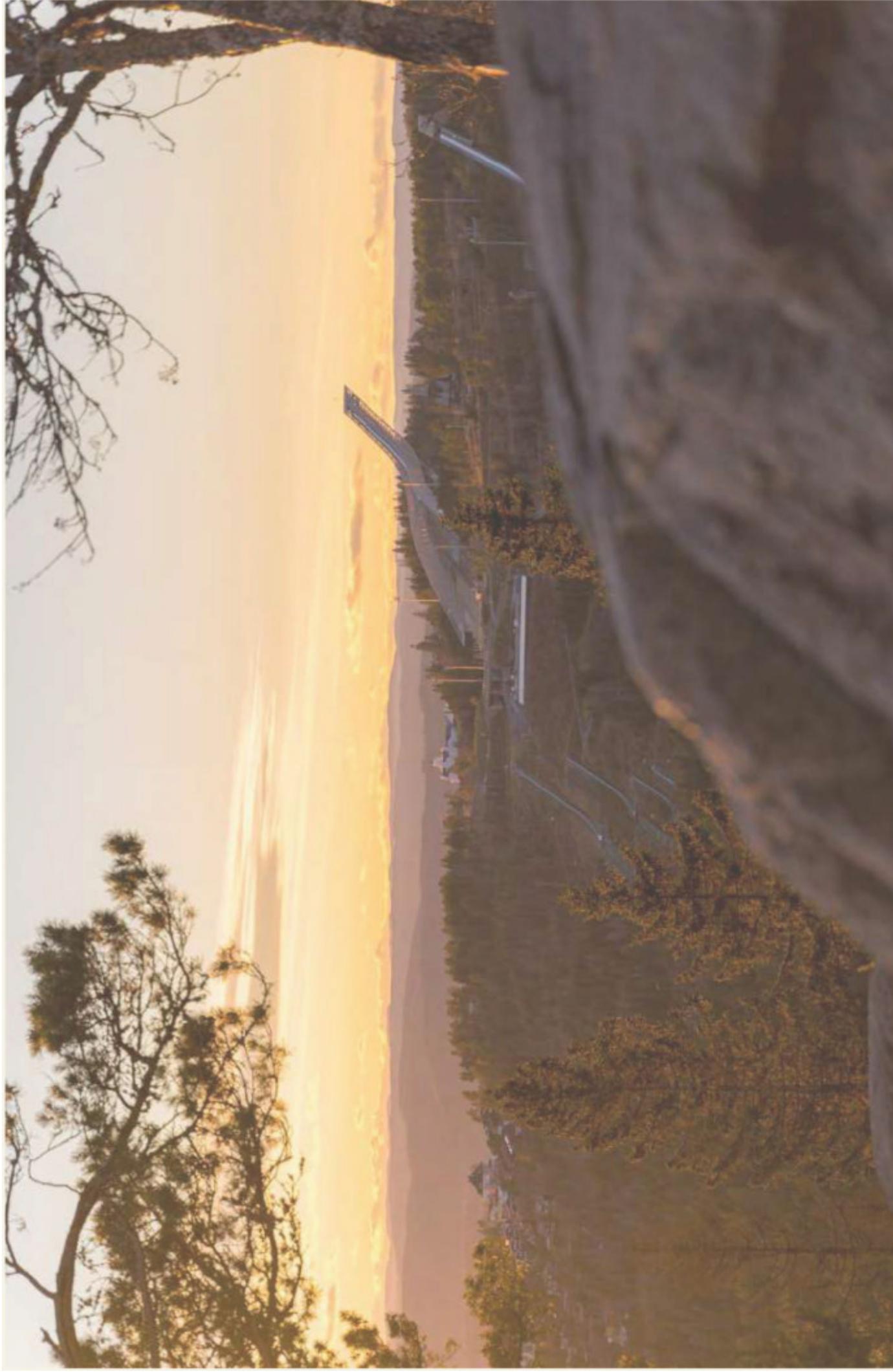


I Aasers Ly i Nils Collett Vogts vei kan du sanse inntrykkene fra skogen, som ligger en kort gåtur unna. Hør vinden passere gjennom passasjer av gran, furu og bjørk, og kjenn lukten av de ulike årstidene som kommer og går når du blir kjent med områdene som er en naturlig forlengelse av ditt eget hjem. Om du ønsker å oppdage den mangfoldige Oslo-marka gjennom opptråkkede stier som slynger seg milevis innover i skogene, eller forville og fortape deg i egne traséer langt fra allfarvei, så er skogen der. Alltid tilgjengelig, bare en spasertur unna. Med bolig i Aasers Ly kan du på nært hold se naturen sakte spire og våkne til liv om våren, eller la deg omfavne av dens dype dvale når lyden fra dine egne stavgak er alt du hører gjennom vintermånedenes endeløse skiturer.

Når skogen er nabo, er det du som styrer tempoet. Enten du søker dens ro og nærvær, eller foretrekker å utforske ulendt terreng, vil du finne mulighetene i Aasers Ly og dets omgivelser.

På høyden over Oslo, i sentrum av livet.

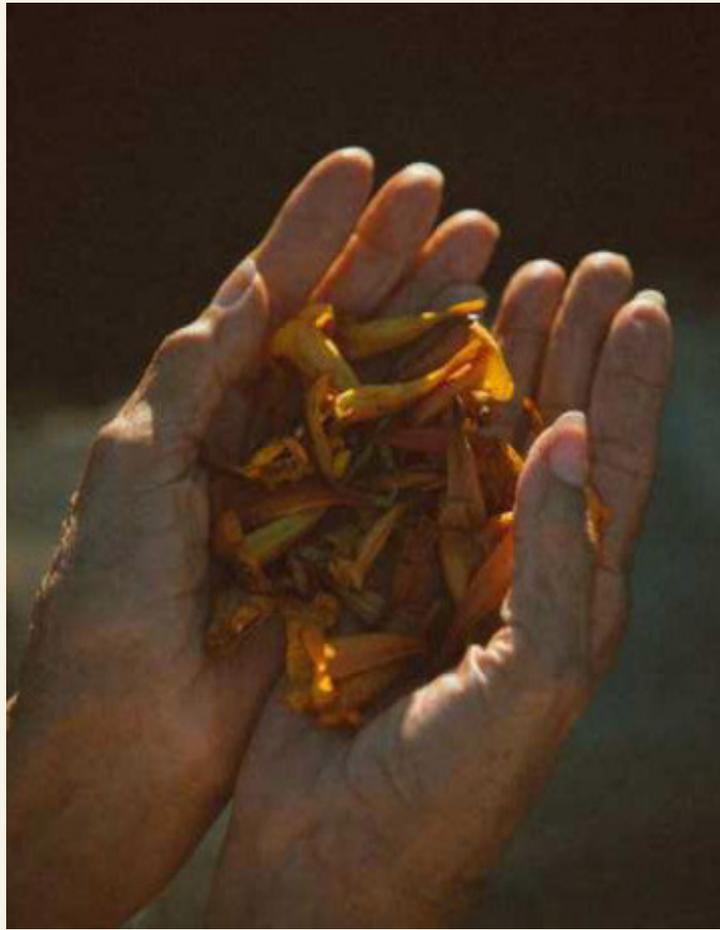
Nærhet til marka, nærhet til byen

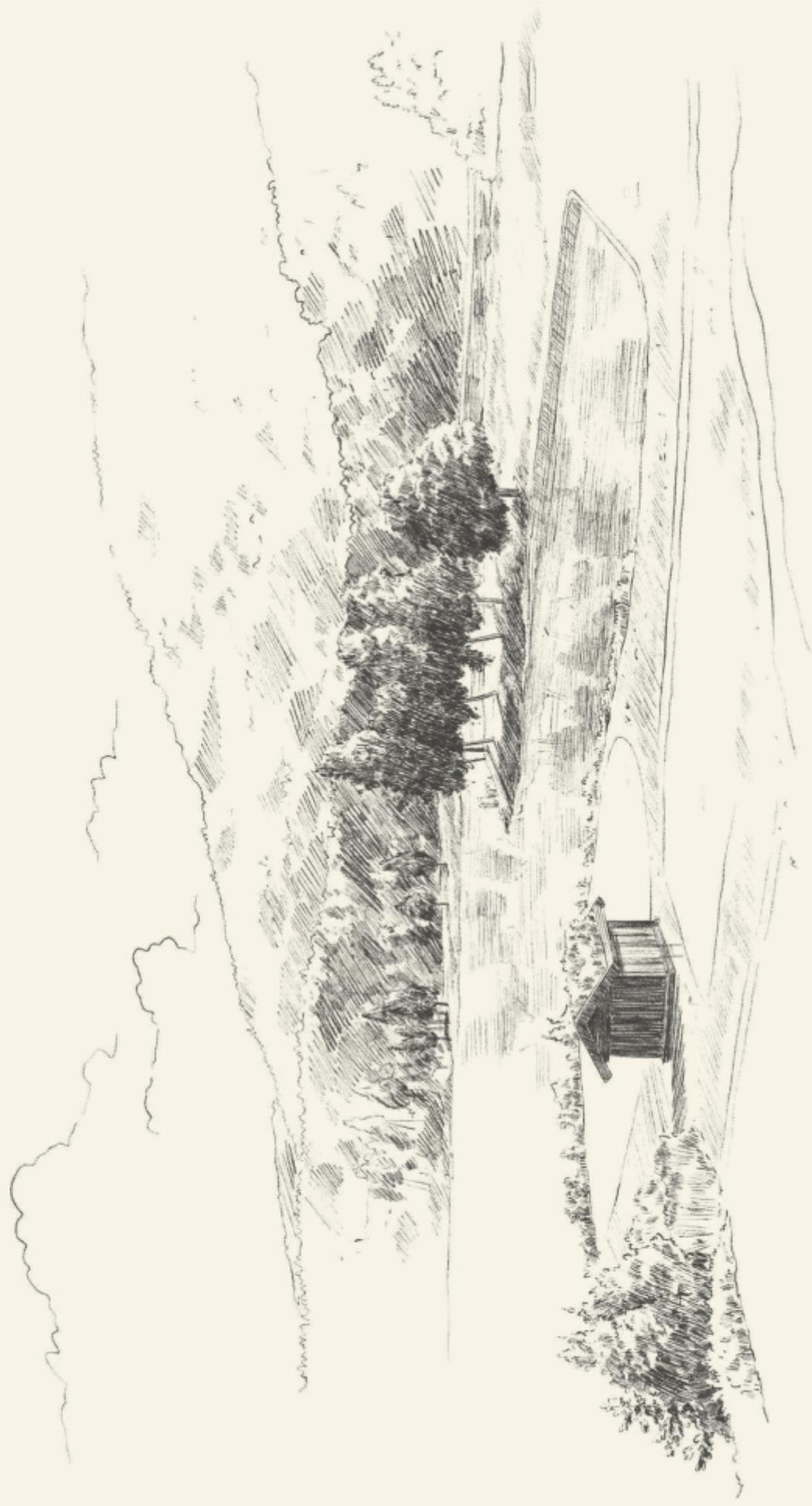




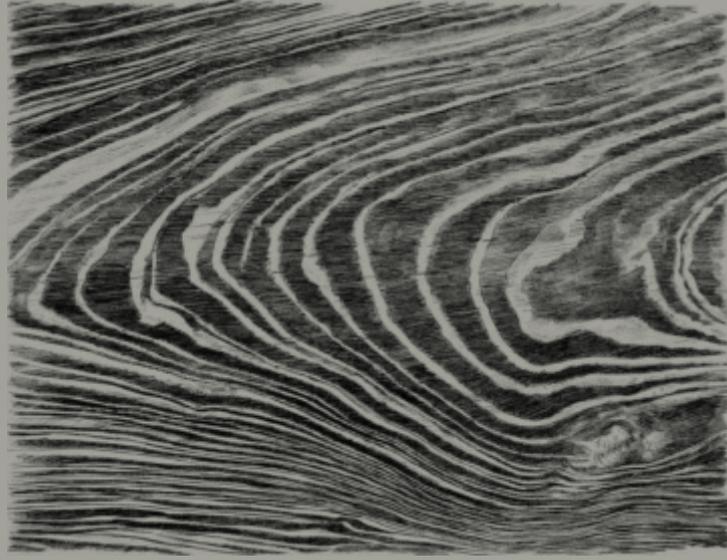
11

10





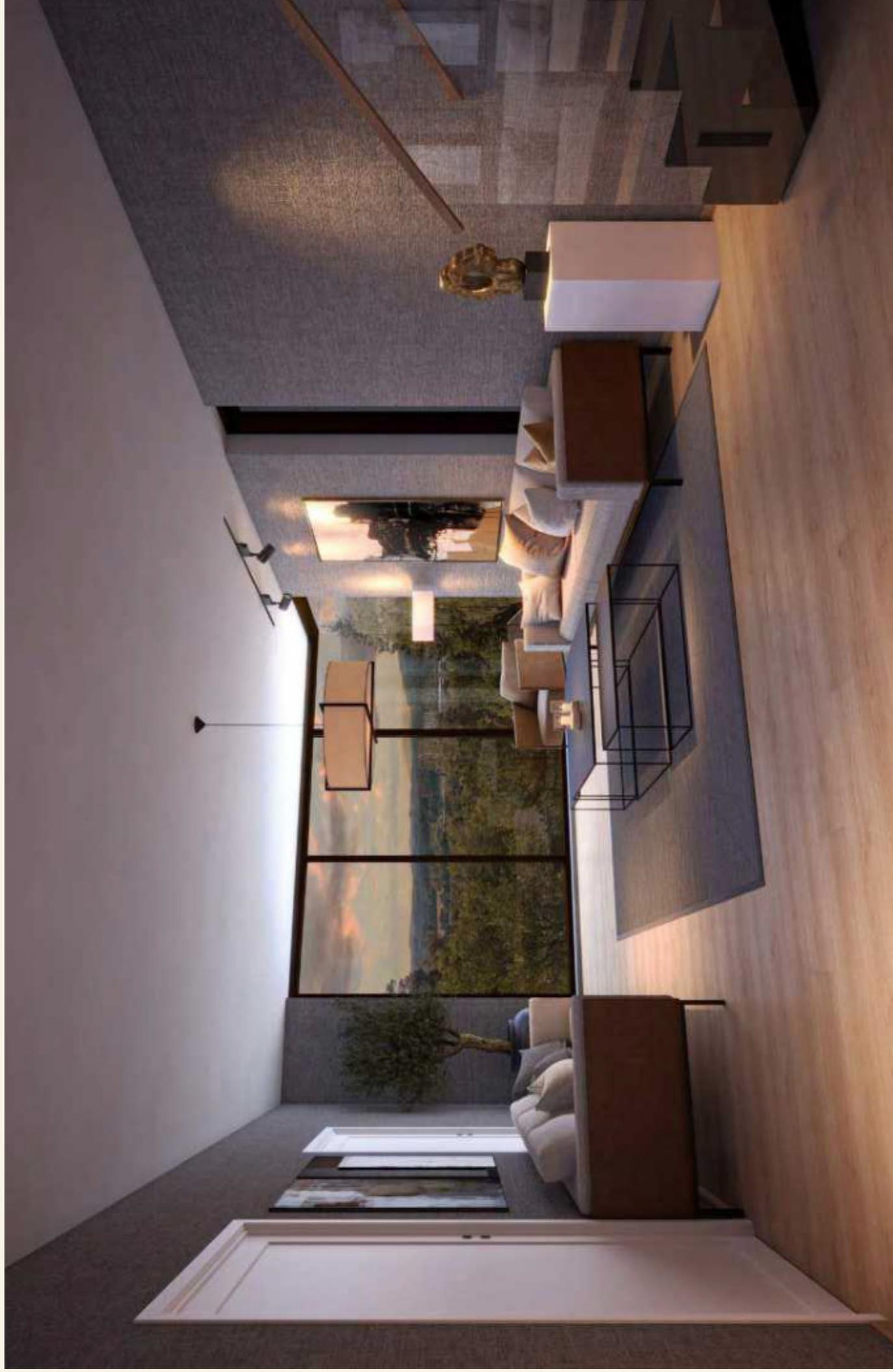
# Materialitet og taktilitet



14

Et hus er også et hjem. Derfor har vi valgt materialer av høy kvalitet og bestandighet for eiendommens fasader, arkitektur og fellesarealer, i tillegg til en innside preget av moderne løsninger og den samme kvaliteten. Innvendig kommer både bad og kjøkken fra fremragende leverandører som sikrer at innkvalitetene matcher eiendommens fasader og uteområder. Totaliteten bidrar til en helhetlig opplevelse av høy kvalitet som gjør Aasers Ly til gode hjem og et godt sted å leve.

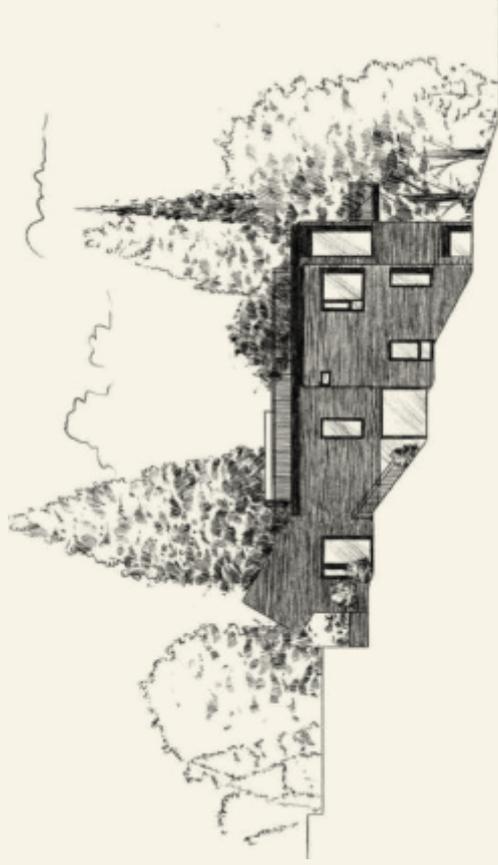
15



Det er det indre som teller – Det er ikke bare arkitektur, fasader og fellesarealer vi har brukt tid og ressurser på. Klimaet vi har her i Norge fører til at vi bruker mye tid i egen bolig, og derfor har vi lagt opp til moderne løsninger og materialer som vil gi deg som kjøper høy bokvalitet. I Nils Collets Vogts vei 20 ønsker vi at du skal kunne skreddersy din egen leilighet gjennom tilvalg. Ved å gjøre tilvalg på blant annet farger, fliser, parkett og innredning av kjøkken og badrom, ligger alle muligheter til rette for å sette ditt eget preg på din nye bolig.

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig. Beskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av leilighet. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kander for rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget. Endelig kjøkken-tegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet.



Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Det er gitt rammetillatelse for prosjektet iht. gjeldende forskrifter på godkjenningstidspunktet.

## Materialitet og taktilitet

Beskrivelse av boligene



**RANDERS TEGL**  
**RT 539 UNIKA HERMES**  
**FASADEMATERIALE**  
MØRK, PATINERT BLØTSTRØKEN  
MASSIV STEIN MED MØRKT  
FARGESPILL.



**AMBER 30**  
BESLAG, VINDU, FASADEPLATER,  
REKKVERK S OLA VSKJERMING,  
GRUNNMURSPLATER



TERRASSEBORD ULIKE DIMENSJON-  
ER LEGGES TILFELDIG, 73MM-198MM.



SEDUMTAK



HVIT ELVESTEIN 2-4 CM



BETONGHELLER I ULIKE STØRRELS-  
ERSKLIKKER.

8

21

## Parkeringsanlegg

Gulv utføres med asfaltdekke, biloppstillingsplasser merkes opp og nummereres. Vegger og himling utføres i malt, usparklet betong.

Motorisert garasjeport med fjernkontroll for åpning/lukking av port. Det leveres 1 stk. fjernkontroll per biloppstillingsplass. Det vil bli synlige tekniske ledningsanlegg på vegger og i tak, også inne i boder. Lysanlegg iht. forskrifter. Selger forbeholder seg retten til å foreta og eventuelt endre fordeling og plassering av biloppstillingsplasser. Utbygger tilrettelegger for lading av el-bil. Andel av infrastruktur og ladepunkt for el-bil kan bestilles som tilvalg.

## Utomhusanlegg

Utomhusarealene vil bli levert i henhold til utomhusplan. Det blir lagt en kombinasjon av fast dekke og isådde flater på de grønne arealene. Noe beplantning, prydbusker og belysning. Deler av eksisterende vegetasjon bevares iht. utomhusplanen. Adkomst og kjøreveier asfalteres. Bygget leveres med utekran på bakkeplan. Det vil bli etablert eget avfallrom i henhold til kommunens retningslinjer. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhus arealer.

Trær, vegetasjon og beplantning som vist på illustrasjoner, bilder og kart kan avvike fra faktiske forhold. Utbygger tar derfor forbehold om plassering, størrelse og omfang av dette. Det jobbes allikevel mot utforming av utomhusplanen slik den fremkommer i prospektet.

## Fellesarealer

Inngangsparti/Trapperom leveres med 60x60 gulvfliser. Vegger og himlinger leveres malt, med innslag av eik, se romskjema fellesarealer. Det leveres postkassessystem som plasseres i henhold til retningslinjer. Belysning blir levert i henhold til forskrifter og styrt via sensorer i fellesarealer/svalganger.

## Heis

Alle leilighetsplan er tilgjengelig med heis fra garasje til inngangsplass.

## Boder

I tillegg til bod eller skopplass inne i leiligheten får hver enkelt leilighet 1 stk. sportsbod. Bodene er

plassert i fellesarealer, se plantegning. Hver bod leveres med malte skillevegger til tak, dør med vider og lås. Det avsettes område, ute på bakkeplan eller inne, for felles sykkelparkerings. Bodene er utført som isolerte sportsboder og er ikke egnet for lagring av tekstiler, elektronikk mm. Selger forbeholder seg retten til å foreta og endre fordeling og plassering av boder.

## Hovedinngangsdør til leilighet/Låssystem

Ytterdør til leilighet leveres i fabrikk malt utførelse med FG-godkjent sylindrefås. Det leveres nøkkelssystem til ytterdører i leilighetene. Dørføntem med videooverføring monteres ved hovedinngangsdør.

## Yttervegger

Utføres i tre bindingsverk med teglforblending, i kombinasjon med glassfasade. Bygget leveres i farger bestemt av arkitekt, se side 20 for fargepalett. Det tas forbehold om endringer.

## Etasjeskiller

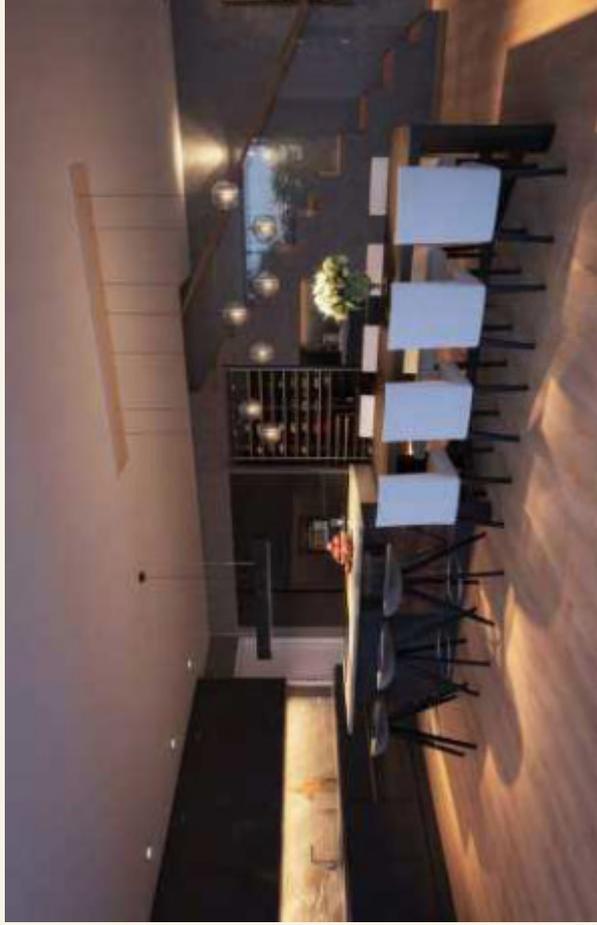
Etasjeskiller utføres i betong. Deler av leiligheten kan fores med gjeshimling for tekniske føringer, øvrige himlinger leveres som sparklet og malt betong. Der hvor det er nedførede himlinger, kan eksempelvis ekstra belysning leveres som tilvalg. Konstruksjonen over betong skal ivareta rørføring for vannbåren gulvvarme. Gulvvarmen legges enten i betong eller i spesialplater. Det leveres valgfritt, oljet naturfarger eller hvitlasett en-stavs eikeparkett i alle rom, for uten våtrom. De alternative parkettvariantene vil bli presentert i forbindelse med tilvalgsprosessen. På bad og vaskerom leveres gulvfliser.

## Vinduer og dører

Vindu i soverom samt ett vindu i stuen, leveres som lukkevinduer, frontvindu i stue/kjøkken er store vinduer. Det leveres terrassedør med utgang fra stue til terrasse. Vinduer i fasadene mot sør og vest leveres med screens. Hjørnevinduene i stuen leveres med glasslimt hjørne, det vil bli en utvendig profil i det glasslimte hjørne. Det leveres hvite stoffe innvendige dører med dempelest og eiketærskel. Dører mellom to rom med parkett, leveres terskelfri, med overgangslist. Dørvidere leveres i forkrommet/børstet utførelse. Inngangsdører til leiligheter fra innvendig trapperom leveres som klimadører med brann og lydkrav iht. forskrifter. Alle terrasse-dører og vinduer blir levert med energiglass iht. byggeforskrifter, og

## Materialitet og taktilitet

Beskrivelse av boligene



BILDE: ILLUSTRASJON

ferdig malt fra fabrikk. Innvendig filkomst til takterrasse via trapp og motorisert dør/luke.

### Innvendig vegger

Støpt i betong, i kombinasjon med lettvegger i bindingsverk med gipsplater. Veggene mellom leilighetene utføres som dobbeltlydvegg i bindingsverk.

### Innvendig lister

Gulvlister leveres i lys eik og dørlister leveres glatte og malt fra fabrikk, og for å få frem en ekstra fin avslutning vil spikernull i dørlistene bli vokset og malt med ett toppstrøk. Lister kan tilpasses i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det leveres også en moderne, listfri løsning rundt vinduer som en del av den gode standarden. I vindusforingene blir det montert gips som sparkles og males i veggfarge noe som er med på å gi en fin helhetlig løsning. Overgang mellom vegg og tak leveres med en moderne, listfri løsning.

### Kjøkkeninnredning

Expo Nova er valgt som leverandør. Kjøkkeninnredning leveres inklusive integrerte hvite-

varer, som kjøleskap, oppvaskmaskin, plateopp med induksjon og stekeovn. Det blir utarbeidet kjøkken tegning for hver leilighet. Ved eventuell endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av plateopp og vask ikke endres. Kjøkkenavtrekk leveres med veggutkast.

### Garderobeskap

Stiplede garderobeløsninger samt innredning i walk-in garderober kan leveres som tilvalg. Enkelte leiligheter er forberedt for walk-in garderober løsning, se plantegninger i prospekt/salgsbrosjyre for å se hvilke leiligheter dette gjelder. Garderober er tilvalg, men det er avsatt plass samt hensyntatt for tekniske installasjoner.

### Badromsinnredning/Rørleggerarbeid

Expo Nova er valgt som leverandør. Innredning leveres med spill på hovedbad og servanitskap med skuffer iht. plantegning. På bad leveres vegghengt toalett og dusjdør med nødvendig garnityr. Opplegg for og plass til vaskesøyle på vaskerom. Det må benyttes kondens-tørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordeleskap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men



BILDE: ILLUSTRASJON

vil fortrinnsvis være i bad/bad. Ved evt. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

### Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bad eller i vaskerom. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bad og stue i ventil i himling eller i vegg. Forvarmet luft tilføres opphold og soverom, avtrekk i fra våtrom og kjøkken. Det kan forekomme noe innkassinger av kanaler, samt sjakter som enda ikke er vist på tegninger. Dette er en del av detaljprosjekteringen.

### Malerarbeid

Alle gipsoverflater behandles etter klasse K2 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjøtesparkling og maling med to strøk / full overdeknning. Himlinger sparkles og males.

Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på overflatestrukturen mellom plate-skjøtene og arealene for øvrig, spesielt i slepelys.

Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer.

Etter innflytting vil materialene tørke ytterligere, og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå.

Spesielt i overgangene tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og evt. sprekker som følger normal tørking utbedres ikke. Vegger males med Hvit Letthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgs prosessen er mulighet for å kunne velge andre farger.

### Filsbarbeid

Gulv på bad/vaskerom flislegges med 60x60 gulvfliser, i dusjsone legges mindre fliser for å ivareta fall. På bad leveres i tillegg 60x60 veggfliser. Det er også mulig å velge farge på flisene. Her forutsettes at en kjøper tidlig i prosessen. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

### Varmeanlegg

Flexit EcoNordic WH4 er en inneklimasentral med funksjoner som sikrer et sunt innemiljø, rikelig med varmtvann og oppvarming av balgen

## Materialitet og taktilitet

Beskrivelse av boligene

på en svært energieffektiv måte. Inneklimasentralen har integrert balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner og luft/vann varmpumpe til tappevann og vannbåren varme. Varmtvannet sirkuleres i vannrør som legges i gulv i gang, stue/kjøkken og bad. På denne måten slipper en radiatorer eller andre installasjoner som opptar gulvplass. Varmen styres av termostater. Mulighet for gass-peis som eget tilvalg.

## Lading for el-bil

Det vil bli lagt opp til mulighet for lading av alle typer el-/hybridbiler på alle parkeringsplasser i garasjeanlegget. Løsningen planlegges levert av Zaptec som er ledende i Europa. Vi synes dessuten det er hyggelig at alle komponenter i systemet er utviklet i Norge.

## Elektrikerarbeid

I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning med dekorlementer fra Iguzzini eller tilsvarende. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt (varierer med leilighetens størrelse). Måler plasseres i felles fordelingskap utenfor boligen. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unnrart er fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt føringer i lyd/brannvegger. Det leveres innvendig belysning over servanter i bad/WC (evt. integrert i speil), opptil 4 stk. downlights i bad (-ene) og entré, samt lampe i innvendig bod. Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkontakt på balkonger/terrasser. Det dimensjoneres og forberedes for elbil-lading til parkeringsplasser i underetasjen (tilførsel og lader må bestilles av kjøper selv ifm. tilvalgsprosessen). Strømforbruk fordeles iht. den enkelte forbruk. Det vil i forbindelse med tilvalgsprosessen bli anledning for den enkelte kjøper å gjøre en rekke tilpasninger/bestillinger innenfor elektro. Ved evt. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringskap ikke endres.

## Terrasser

Terrassen/balkongen leveres med gulv i betong eller med terrassebord. Det leveres rekkverk i lakkert metall.

## TV/Internett/Telefon

Det leveres forberedt for bredbånd/TV punkt i

hver bolig. Det leveres IKT-skap for plassering av trådløse ruter. Alt TV/Data-punkt leveres som tilvalg.

## Brannsikring

Alle leilighetene leveres med godkjent bolig-sprinkling for ekstra sikkerhet og trygghet. Garasjeanlegg og fellesområder sprinkles etter gjeldende krav. Det blir levert ett hånd-slukkeapparat til hver boenhet.

## Personlig tilpasning og skreddersøm

For at du som kjøper av leilighet skal få muligheten til å skreddersy din nye leilighet, tilbyr Velbygd Østlandet AS nettbasert tilvalgsløsning. Her vil du som kjøper få muligheten til å skreddersy din nye leilighet med tanke på farger, fliser, parkett, bad, kjøkken mm. Vi som bygger hjelper deg gjerne med denne prosessen. Du vil i tillegg få muligheten til egne møter med våre dyktige underleverandører få anledning til å gjøre dine tilpasninger på leiligheten, i disse møtene vil du kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett. Det vil bli inngått egne endringsavtaler med prisoversikt for endringer som foretas. Det vil ikke bli anledning til å benytte andre leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats. I leiligheter hvor det er satt av plass til eget vinrom, leveres disse uten innredning. Kjøleanlegg, innredning og tilpasninger må tas som en del av tilvalgsprosessen.

## Tilpasninger

Velbygd Østlandet AS forbeholder seg retten til mindre fasade og vindusendringer dersom dette anses nødvendig grunnet arkitektoniske eller byggetekniske forhold. Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningmessige årsaker er mer praktisk, eller av andre årsaker nødvendig.

Det tas forbehold om trykfeil i leveransebeskrivelsen.



25

24

Nils Collet Vogts Vei 20 er en særegen eiendom med en spektakulær beliggenhet i den grønne Voksenåsen. Eiendommen har vakker utsikt mot Bogstad og Hovseter, og gode solforhold bidrar til gode bokvaliteter.

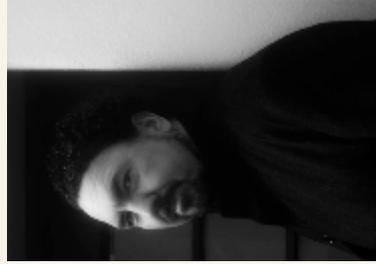
På eiendommen står det en enebolig, som i dag brukes som ambassadebolig. Nedenfor ambassadeboligen oppføres to nye og moderne horisontaldelte 2-mannsboliger. Nybyggene ligger opp på en felles parkeringskjeller med direkte heisadkomst til leilighetene. Arkitektonisk har byggene en klar profil mot Nils Collet Vogts vei, med to bygningsvolumer mellom et grønt drag. De to bygningsvolumene følger terrenget og strekker seg oppover mot Voksenåsen. Husene skaper gode rom rundt seg, med rikelige grøntområder og solfylte uteoppholdsrom. Fasadene er volumer med distinkte utskjæringer i form av store vindusarealer. Det er valgt Randers Tegl som fasademateriale, som er av god detaljeringsgrad og et bestandig materiale. Randers Tegl har et naturlig og spennende fargespill, som skaper en taktil og en uttrykksfull fasade. Leggemønster er designet for å forsterke byggets form og retning som forsterker de arkitektoniske uttrykket.

27

28

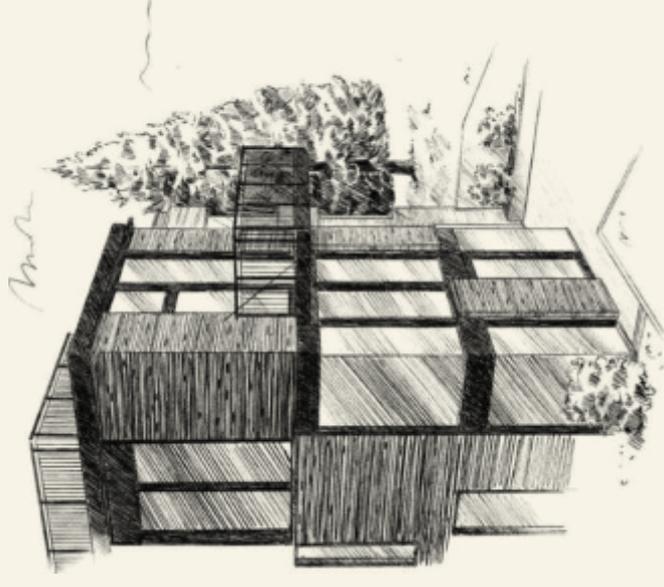
2-mannsboligene har unike kvaliteter, god takhøyde og store vindusflater som gir lyse leiligheter. Leiligheten i 1. etasje har tilgang til en stor markterrasse, mens toppleiligheten som går over 2 etasjer har egen takterrasse og uteområde fra kjøkkenet. Planløsningene er fleksibel og muliggjør forskjellig bruk, som skaper et godt hjem både nå og i fremtiden.

Boligene er omringet av det grønne, med de grønne takene, felles grøntområdet og direkte adkomst fra hver bolig til private uteområder. Bruk av blomstrende trær og busker, og ulik materialitet i uteområdene skaper ulike soner for private, halvprivate og offentlige uterom. Designet av uteområdet er inspirert av kunstneren Mondrian, som skaper ulikt uttrykk med kvadrater. Uteområde skapes av kvadrater med ulik materialitet og beplantning, som gir et variert uttrykk og opplevelser.



Velkommen til  
Nils Collett Vogts  
vei 20

28



29



NORD



SØR

31

32



ØST



VEST

NABOLAGSPROFIL\_K  
VADRAT.PDF

# Nils Collett Vogts vei 20

Nabolaget Vestre Liaskogen - vurdert av 44 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	16 min  1 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	14 min  1.2 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	15 min  1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	23 min  1.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	6 min  2.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min  3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min  5.8 km

## OFFENTLIG TRANSPORT

 Himstadplassen Linje 42, 42N, 45	5 min  0.5 km
 Holmenkollen Linje 1	17 min  1.3 km
 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min  6 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min  9.5 km
 Oslo Gardermoen	47 min 

## BARNEHAGER

Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	14 min  0.9 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	15 min  1 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	13 min  1.1 km

## DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	10 min 
Rema 1000 Arnebråtveien	13 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

📺 Røa Senter	4 min 🚶
📺 Vitusapotek Røa	4 min 🚶
🍷 Røa Vinmonopol	5 min 🚶

## SPORT

⚾ Bogstad camping balløkke	11 min 🚶
⚾ Grindbakken skole	17 min 🚶
🏊 Hovseter Velvære	21 min 🚶
🏊 Holmenkollen Park - Fitness og Spa	25 min 🚶

«Kort avstand til alle nødvendigheter, i tillegg til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået

Lite støynivå 96/100

—

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

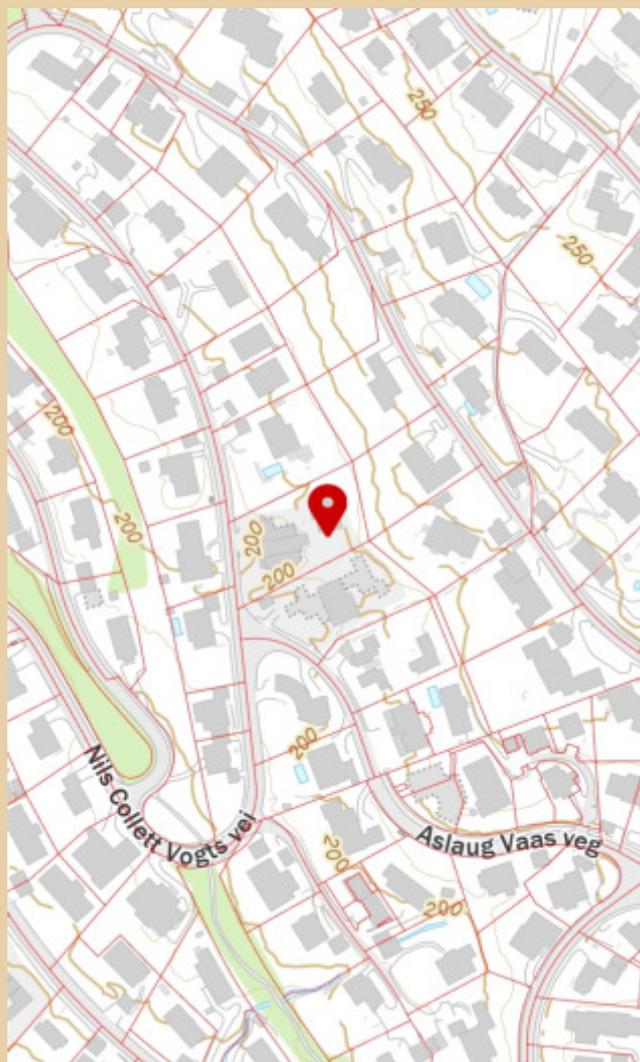
—

### Gateparkering

Lett 92/100

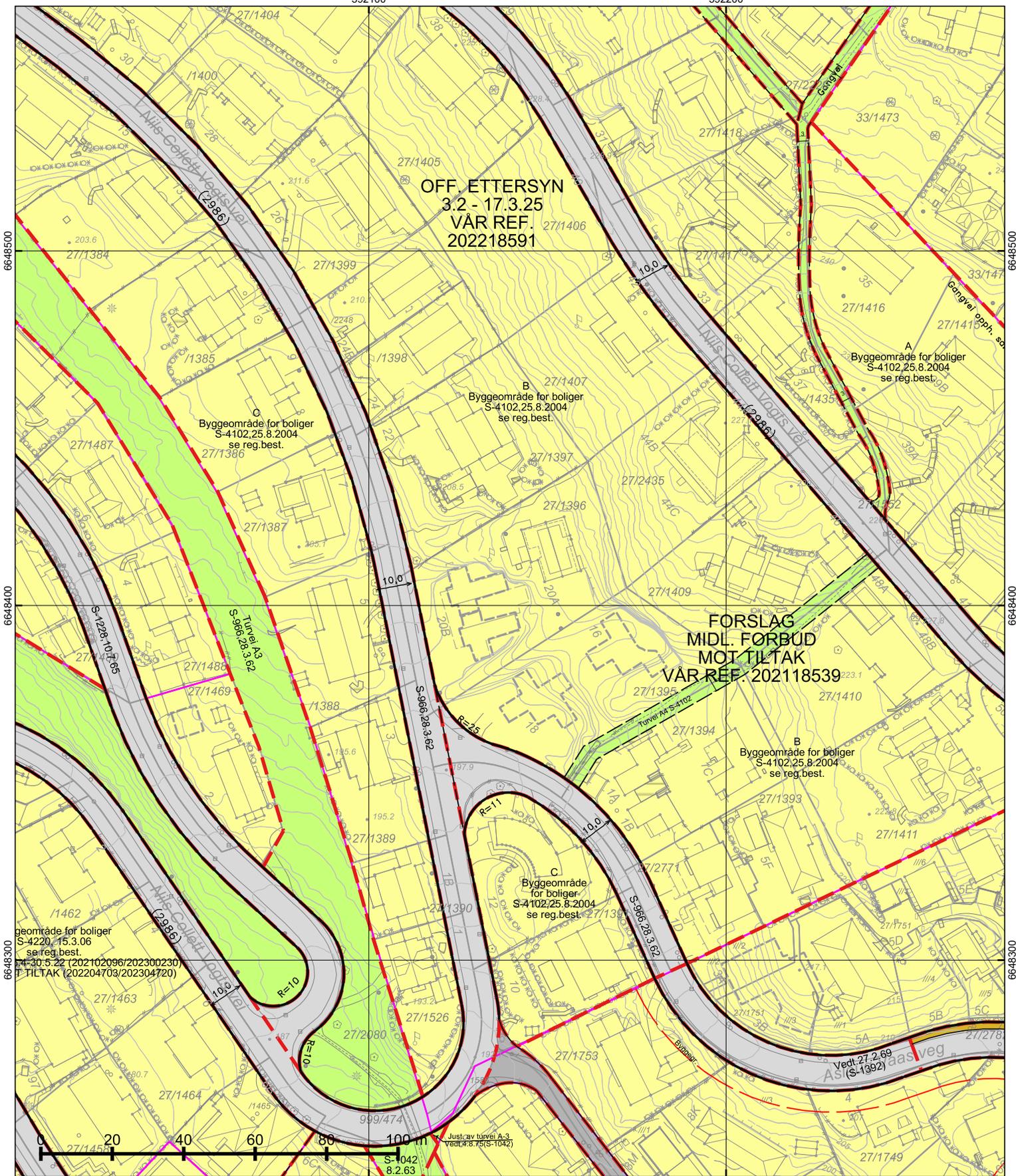
## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

REGULERINGSKART\_  
A3.PDF



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 23.05.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143537/ 86512849

Adresse: NILS COLLETT VOGTS  
 VEI 20A

Gnr/Bnr: 27/1396

Deres ref.: 40067/

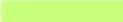
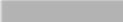
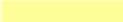
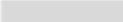
WM120\_43\_3003904

Kommentar:

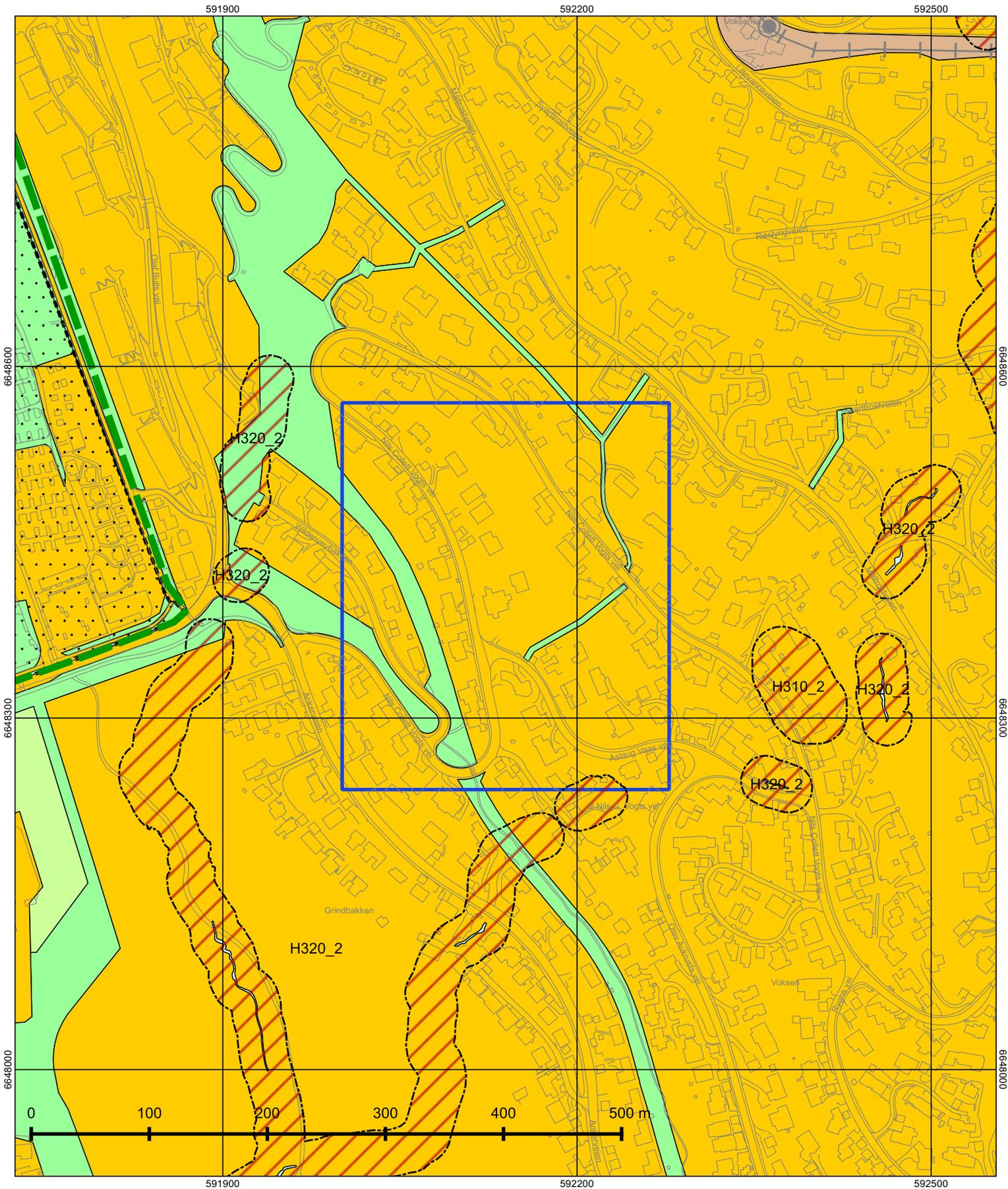
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.05.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 143537/86512849  
 Deres ref.: 40067/ WM120\_43\_3003904

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

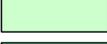
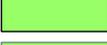
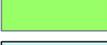
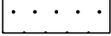
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



LØSØRE OG  
TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

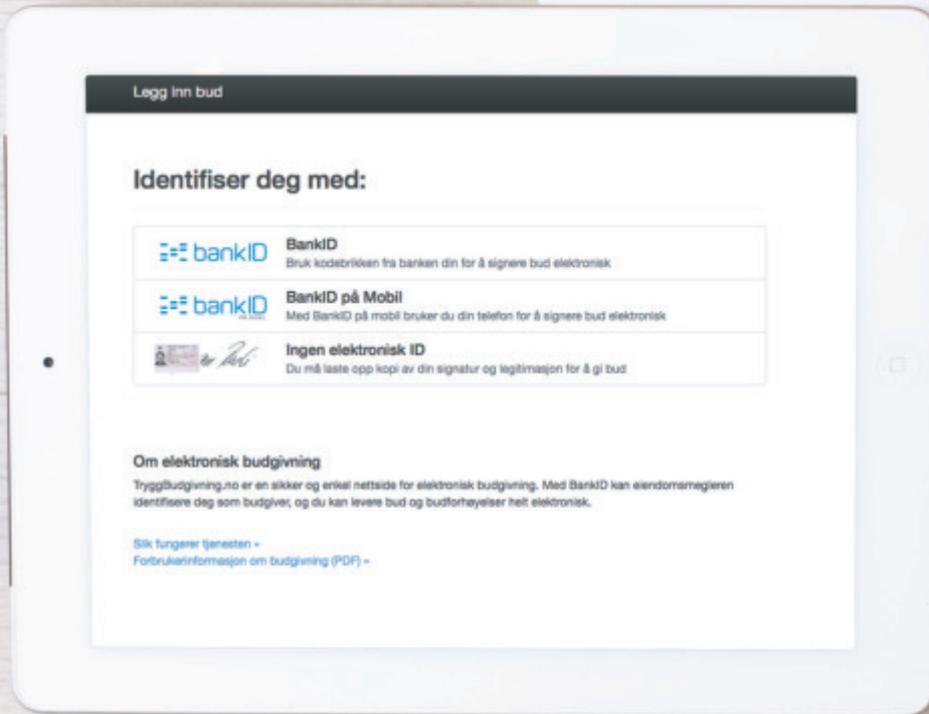
**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse:**

Nils Collett Vogts vei 20 - transport av kontrakt  
Gnr. 27 Bnr. 1396 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**

159-25-0311

**Meglerforetak:**

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:**

Steffen Kjølstad

**Telefon / Mobil:**

/ 45 21 82 92

**E-post:**

steffen.kjolstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM:

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
  - budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

# Notater



# Notater

