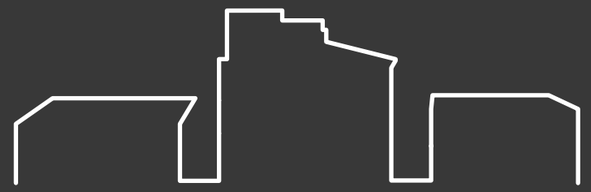
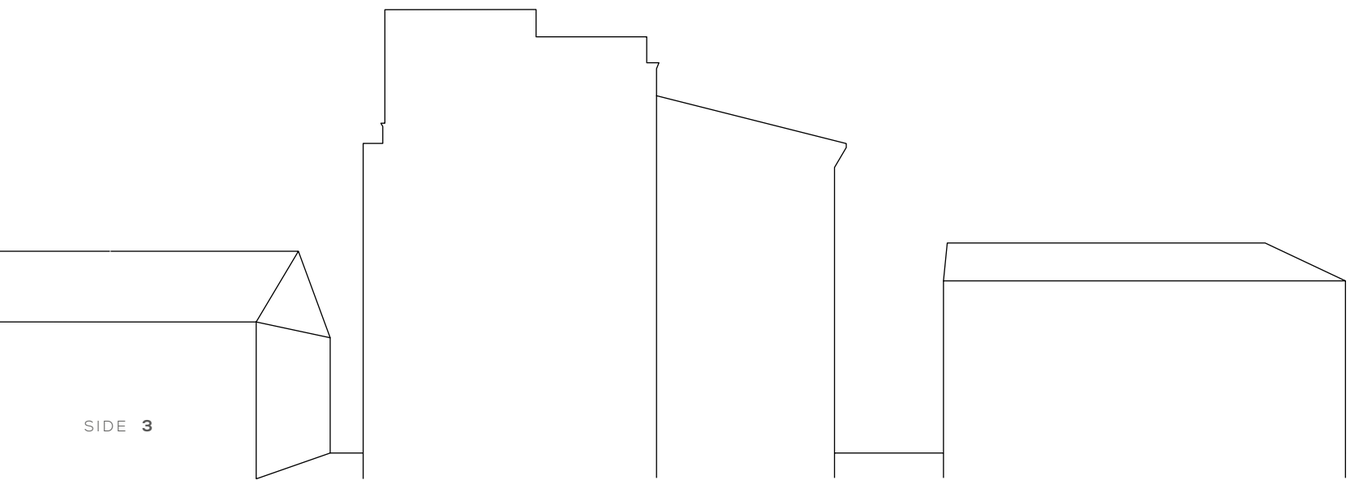


AKERSVEIEN

16 BOLIGER MED SÆRPREG – UNIK BELIGGENHET I HISTORISK MILJØ – MODERNE ARKITEKTTEGNEDE LØSNINGER – SENTRALT MED GANGAVSTAND TIL ALT

BONUM

URBAN LIVING



AKERSVEIEN

ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN

INNHOLD

10	Nøkkelinformasjon	**31**	Boligene
16	Akersveien 18-20	**72**	Salgsoppgave
22	Området	**81**	Vedlegg

ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN

ILLUSTRASJONSFOTO

NØKKEL-INFORMASJON

OPPDRAGSNUMMER
9-18-9002

EIENDOM
Gnr. 208 Bnr. 29 og Gnr. 208 Bnr. 31 i Oslo kommune.
Akersveien 18-20, 0177 Oslo
Eiendommen seksjoneres før overtagelse.

SELGER/UTBYGGER
Foretak: Bonum Prosjekt 21 AS
Org. Nr. 918494359
Adresse: Parkveien 37,0258 Oslo
Eierform
Eierseksjon / Eierseksjonssameie / Eiet felles tomt

MEGLER
Sem & Johnsen Prosjektmegling v/ Daniel Bjørn
Tlf: 92 69 50 90
E-post: db@sem-johnsen.no

EIERFORM
Eierseksjon / Eierseksjonssameie / Eiet felles tomt

BEBYGGELSE
Området består dels av klassiske leiegårder fra rundt 1900, dels av nyere leilighetsbygg og en god del eldre småhus i tre, tegl eller bindingsverk.

TOMT
Felles eiet tomt på til sammen ca 812,7 kvm som opparbeides iht. vedlagte utomhusplan.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Prosjekter består av fire forskjellige bygninger (Townhouse, Bygården, Gude og Stallen). Townhouse består av en tomannsbolig på hhv. ca 52 og 83 kvm. Bygården består av 9 leiligheter fra ca 32-128 kvm. Gude består av 4 leilighet fra 40-63 kvm og Stallen er ca 104 kvm enebolig.

PARKERING/SYKKEL/BODER
Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr på kr 3000,- i året. For mer info se; www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/.
Det etableres sykkelparkering på eiendommen. Det medfølger sportsbod med samtlige enheter.

ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN

ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN

ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN 18-20

OM PROSJEKTET
I Akersveien kommer det 16 nye boligrt basert på Bonum sitt konsept «Urban Living». Eiendommen har flotte historiske detaljer og røtter helt tilbake til 1800-tallet. Eksisterende bygg på tomten skal rehabiliteres og det skal føres opp nybygg. Boligene vil utføres med et urbant preg som kler omgivelsene.
Prosjektet vil være med på å oppgradere området, samt ruste opp de eksisterende bygningene med høy kvalitet, slik at de igjen kan benyttes som boligformål. Eiendommen grenser til Dops gate i sør, og ser over Vår Frelsers gravlund i nordvest.

GUDE
Gude-bygget er et lite murhus fra 1859 med særpreget industriarkitektur som upusset tegl og buede muråpninger. Firmaet til Erik Anker Gude, sønn av vår kjente maler Hans Fredrik Gude, holdt til i dette bygget. Nå skal bygningen rehabiliteres. Nye takvinduer og takarker vil sørge for økt lysinnslipp. Fasadedetaljer blir ivaretatt, slik at du kan oppleve byggets historie fra innsiden av leilighetene. Dette vil bidra til en unik atmosfære med eksponert tegl fra 1800-tallet

TOWNHOUSE
På hjørnet av tomten Akersveien/ Dops gate stod tidligere slakterens bolig. Boligen var ett av få hus som overlevde bybrannen i 1858, men ble senere revet i 1915. Vi skal gjenoppføre boligen som en tomannsbolig i moderne arkitektur tilpasset området.

BYGÅRDEN
Det går rykter om at ostehøvelens historie har forankring i dette bygget. Den gamle, smale murgården, som tidligere ble benyttet som slakterbod og stall, blir ivaretatt med et nytt tilbygg.

En kombinasjon av ny og eksisterende bygningsmasse vil gi innsiden av leilighetene et preg som strekker seg helt fra 1800-tallet og frem til vår tid, smakfullt kombinert med tidsriktig interiør. Øverste leilighet vil utformes som en penthouse-leilighet med privat terrasse mot gate og privat takterrasse.

STALLEN
I bakgården til eiendommen er det en stall som skal ombygges til enebolig.

ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN

AKERSVEIEN

OMRÅDET

VARER/TJENESTER

Eger Karl Johan	0.8 km
Markedet i Markveien	0.8 km
Grünerløkka Postkontor	0.8 km
Rema 1000 Ila	0.9 km
Vitusapotek Vulkan	0.6 km
Apotek 1 St. Hanshaugen	0.7 km
Grünerløkka Vinmonopol	0.7 km
Rosenkrantzgt. Vinmonopol	0.9 km
Rema 1000 Fredensborgveien	0.2 km
Kiwi Fredensborg	0.4 km
7-Eleven Akersgata	0.3 km
Sonny's Storkiosk	0.4 km
Uno-X Fredensborg	0.3 km
Uno-X Grünerløkka	1 km

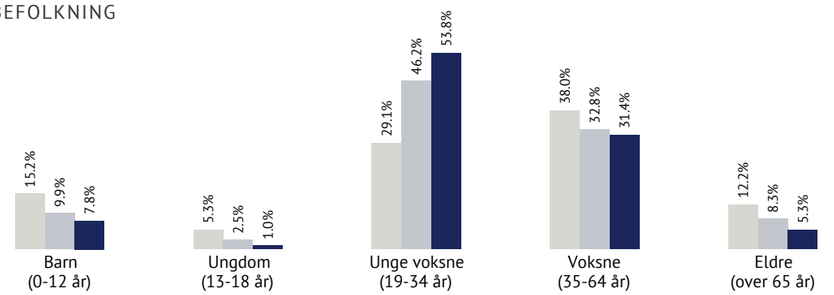
TRANSPORT

Oslo Gardermoen	49.8 km
Oslo S	1.4 km
Nationaltheatret jb.st.	1.1 km
Stortinget T-banestasjon	0.8 km
Tinghuset	0.7 km
Nordahl Bruns gate	0.2 km

SPORT

Minigolfbane - Th. Kittelsens plass	0.9 km
Lille Bislett ballbinge	1.1 km
SiO Athletica Centrum	0.3 km
Condis Tr.senter Fredensborg	0.3 km

BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Kommune: Oslo	666759	353639
Bydel: St.Hanshaugen	37491	25505
Grunnkrets: Sentrum II Rode 4	701	490

Akersveien 18-20 ligger svært sentralt, med en populær beliggenhet i et veletablert, rolig og sjarmerende boligområde. Boligene ligger skjermet fra trafikkerte gater og støy i grønne/parkmessige omgivelser, mellom Vår Frelsers gravlund og Fredensborg. Kort vei til Mathallen, kaféer, restauranter, nisjebutikker, St. Hanshaugparken, Akerselva, treningssentre, matbutikker, barer og utesteder ligger i umiddelbar nærhet. Fra eiendommen er det også gangavstand til det meste. Hammersborg/ Fredensborg ligger i indre by, rett nord for sentrum. I dag brukes betegnelsen om bebyggelsen mellom Fredensborgveien (begge sider, inkludert Damstredet) og Akerselva og mellom Kristparken og Møllerveien. Området består dels av klassiske leiegårder fra rundt 1900, dels av nyere leilighetsbygg og en god del eldre småhus i tre, tegl eller bindingsverk. I dag ser man bredere fortau, brosteinslagte parkeringslommer og beplanting. Dette er en del av Oslos oppgradering av nærområdet. Det er laget flere elbilplasser med ladestasjoner. Alt dette er med på å gjøre Fredensborg til en ny "perle" i sentrum.

NÆROMRÅDET

Prosjektet har en sentral, men skjermet beliggenhet på Hammersborg/Fredensborg, midt i Oslo. Det er mye spennende å finne på i området og du må ikke gå langt før du møter det yrende livet Oslos gater. Fra leiligheten er det rett ut til yrende liv på Vulkan med Mathallen (se www.mathallenoslo.no), butikker, treningssenter, kunstskole og hotell (se www.vulkanoslo.no). Her finner du også flere gode restauranter. På kveldstid fylles utestedene i området og spesielt verdt å nevne er Smelteverket, Blå, Ingensteds, Pokalen (konsert og sport), Fyrhuset og Colonel Mustard. Torggata, hvor du finner en rekke godt omtalte serveringssteder ligger også i nærheten. Her kan du velge mellom kinesisk og mexicansk, pizza, sushi eller de beryktede burgerne fra Munchies. På kveldstid er Crow Bar & Bryggeri og Tilt verdt å nevne. Her kan du velge og vrake i øltyper, eller slippe deg løs med flipperspill, shuffleboard og andre klassiske arkadespill.

AKERSVEIEN

MATHALLEN
OSLO
japansk mat bassert på gode råvarer
box

GRÜNERLØKKA OG ST. HANSHAUGEN

Populære Grünerløkka og St. Hanshaugen ligger en kort spasertur unna, samt Karl Johan med sine mange shoppingmuligheter. Av dagligvarebutikker finner du Rema 1000, Kiwi, Joker og Bunnpris i umiddelbar nærhet, samt flere kiosker som Deli Deluca og 7-Eleven. Dersom du ønsker en kick-start på dagen, ligger også Starbucks i Torggata med sitt brede kaffetilbud.

For den aktive har du flere treningssentre i nærheten og Vulkan Klatresenter er også et par hundre meter fra leiligheten. Fine turmuligheter langs Akerselva, som strekker seg helt opp til Kjelsås. Pent opparbeidede grøntområder i nærheten, med blant annet Sofienbergparken, Olaf Ryes plass eller parken på St. Hanshaugen.

I NÆRHETEN

Godt offentlig kommunikasjonstilbud i nærheten med buss som tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 13). Bysykkelstativ i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som OsloMet (tidl. Høgskolen i Oslo og Akershus), AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, HiO med flere. Her bor du rett og slett midt i smørøyet og har alt du trenger i umiddelbar nærhet.

BOLIGENE

Med Bonum sitt unike konsept «Urban Living» for bynære og moderne leiligheter midt i byen er du sikret smarte, funksjonelle og trendy leiligheter. Det legges vekt på trivsel og leiligheter som virkelig skiller seg ut.

Alle boligene har en moderne og stilren utforming på utvendige og innvendige materialer. Interiørarkitekt har utarbeidet en gjennomtenkt og helhetlig standard leveranser med fokus på de små detaljene som gjør at boligene skiller seg ut. Tidsriktig fargetilpasset kjøkken med integrerte hvitevarer, fargeskala på innvendige flater tilpasset hvert enkelt bygg, påkostede baderom med moderne fliser og oppgradert tilbehør som speil med integrert lys og dusjarmatur med rainshower som standard. Helstavs eikeparkett på alle øvrige rom.

Penthouseleiligheten har en tilpasset planløsning og materialleveranse etter grundig bearbeiding av Bonums interiørarkitekt og leveres med en oppgradert standard tilpasset ønskene og kravene markedet har til denne type bolig.

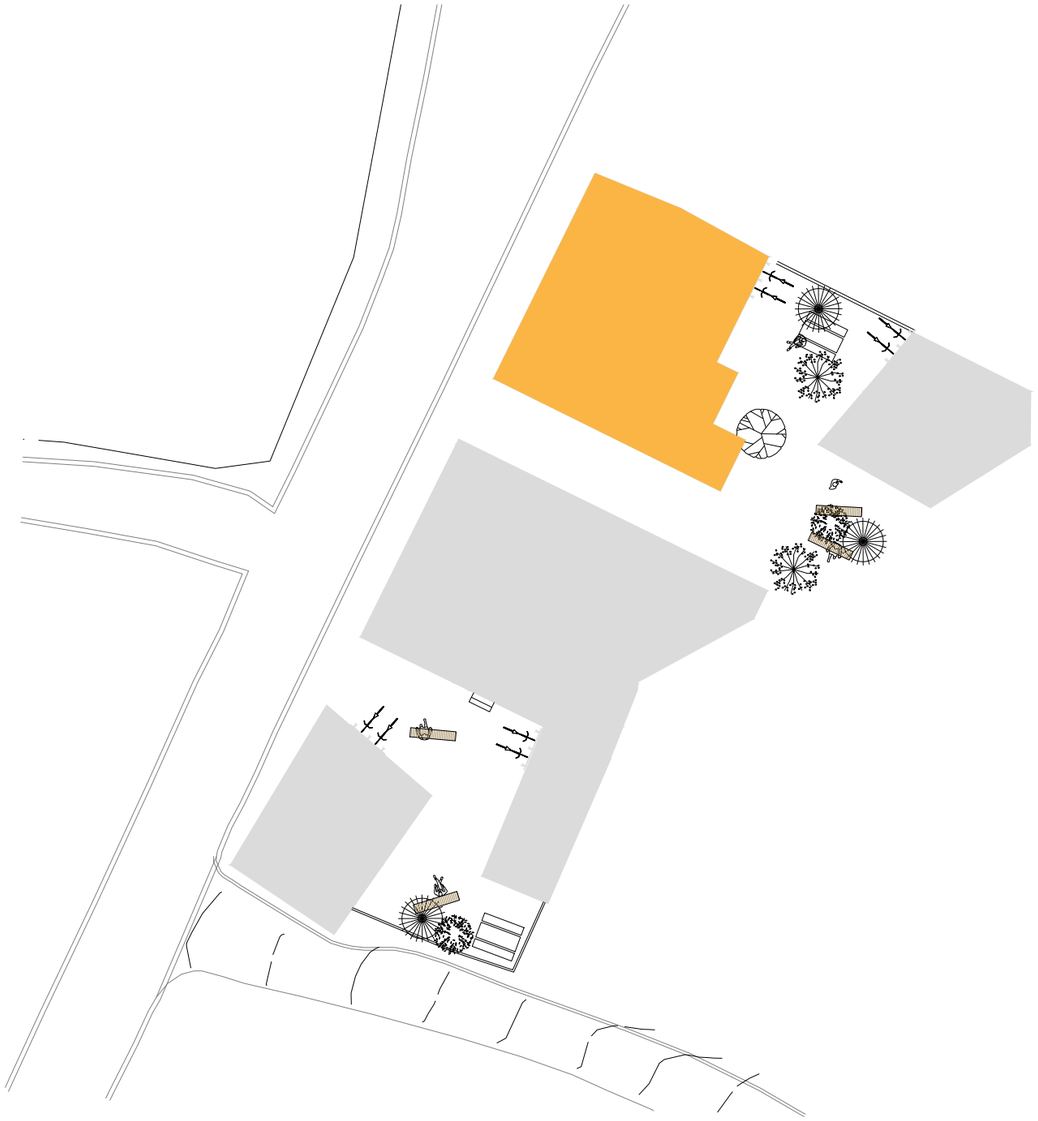
ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN

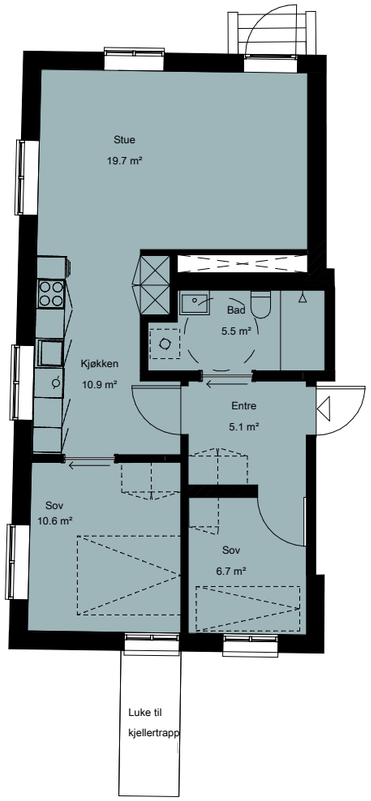
ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN

GUDE



ILLUSTRASJONSFOTO



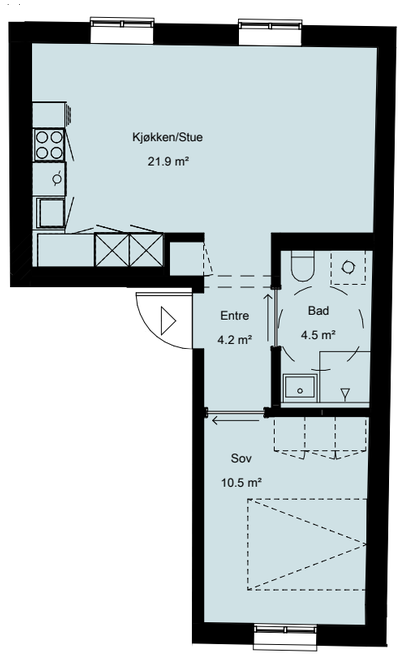
AKERSVEIEN
GUDE
LEILIGHET G1

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**1**
Leilighet	**G1**
BRA	**63 m²**
P-rom	**61 m²**

AKERSVEIEN

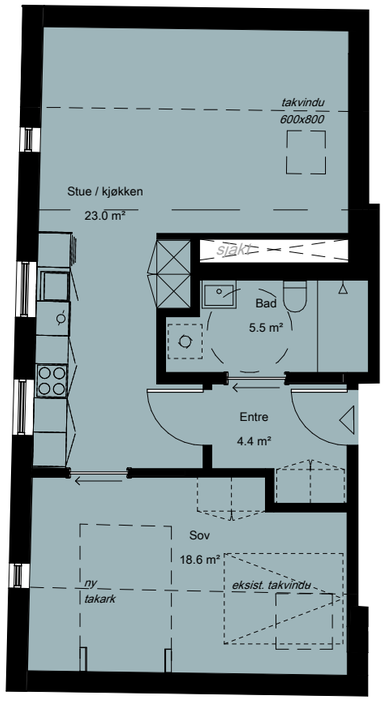


AKERSVEIEN
GUDE
LEILIGHET G2

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**1**
Leilighet	**G2**
BRA	**42 m²**
P-rom	**42 m²**

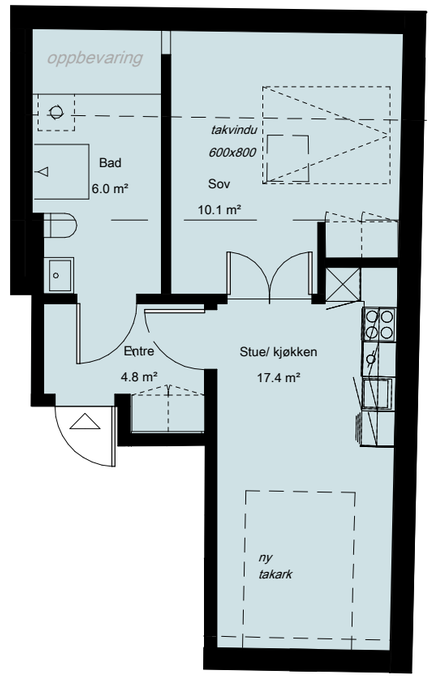


AKERSVEIEN
GUDE
LEILIGHET G3

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**2**
Leilighet	**G3**
BRA	**49 m²**
P-rom	**47 m²**
Gulvareal	**63 m²**



AKERSVEIEN
GUDE
LEILIGHET G4

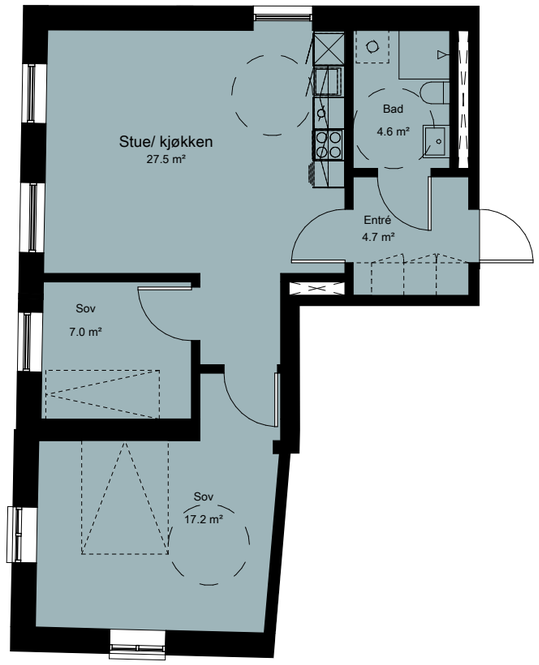
Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**2**
Leilighet	**G4**
P-rom	**40 m²**
BRA	**40 m²**
Gulvareal	**49 m²**

BYGÅRDEN

ILLUSTRASJONSFOTO



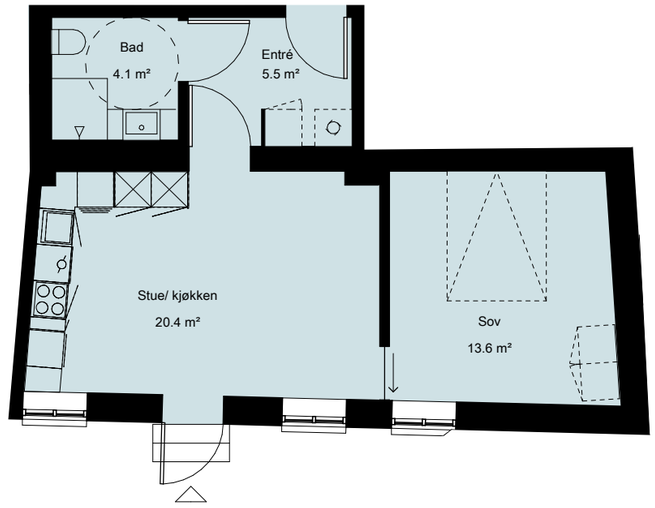
AKERSVEIEN
BYGÅRDEN
LEILIGHET A1

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**1**
Leilighet	**A1**
BRA	**65 m²**
P-rom	**64 m²**

AKERSVEIEN

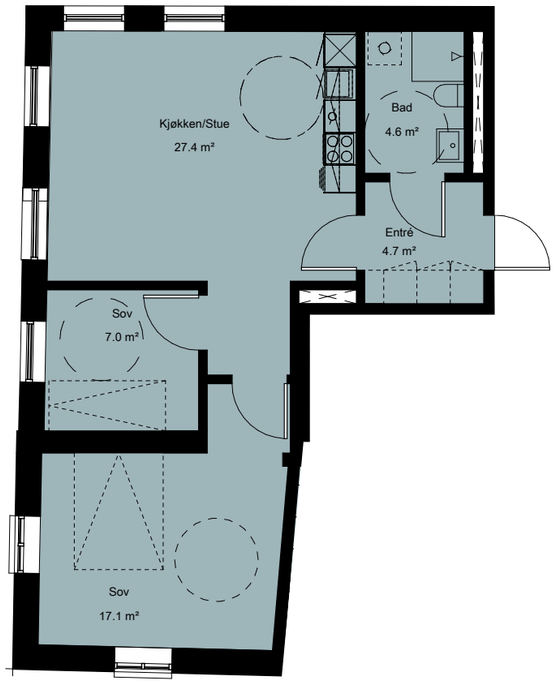


AKERSVEIEN
BYGÅRDEN
LEILIGHET B1

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**1**
Leilighet	**B1**
BRA	**47 m²**
P-rom	**46 m²**

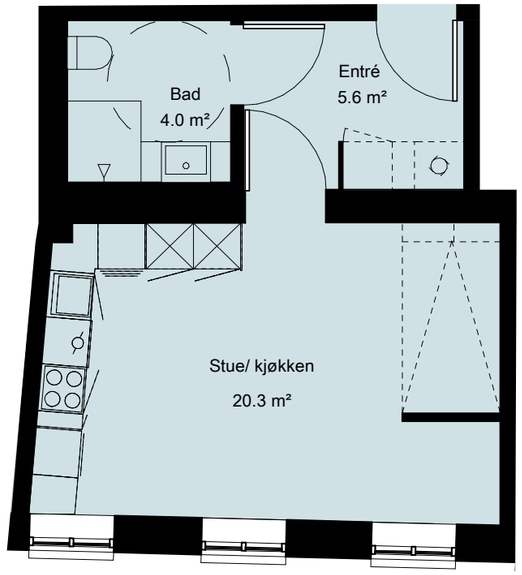


AKERSVEIEN **BYGÅRDEN** LEILIGHET A2

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**2**
Leilighet	**A2**
BRA	**65 m²**
P-rom	**64 m²**

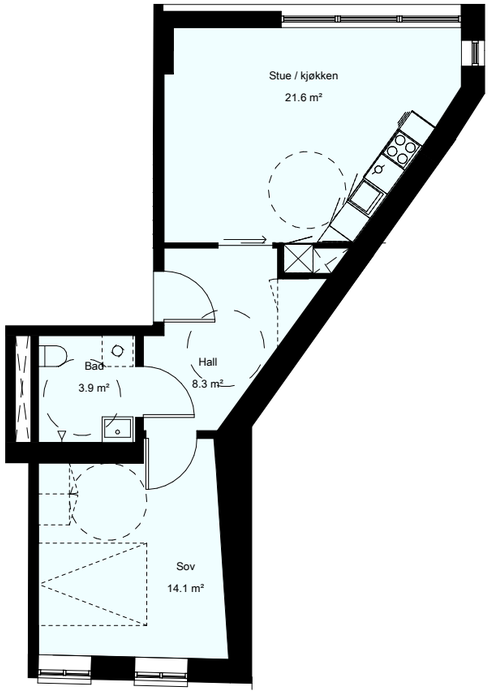


AKERSVEIEN **BYGÅRDEN** LEILIGHET B2

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**2**
Leilighet	**B2**
BRA	**32 m²**
P-rom	**32 m²**

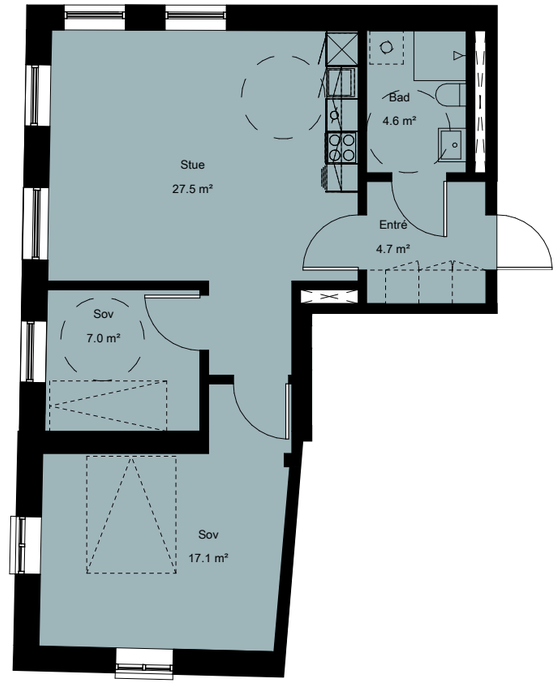


AKERSVEIEN **BYGÅRDEN** LEILIGHET C2

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**2**
Leilighet	**C2**
BRA	**50 m²**
P-rom	**48 m²**

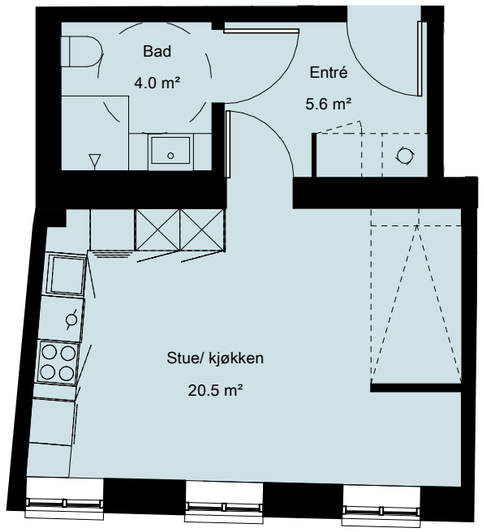


AKERSVEIEN **BYGÅRDEN** LEILIGHET A3

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**3**
Leilighet	**A3**
BRA	**65 m²**
P-rom	**64 m²**

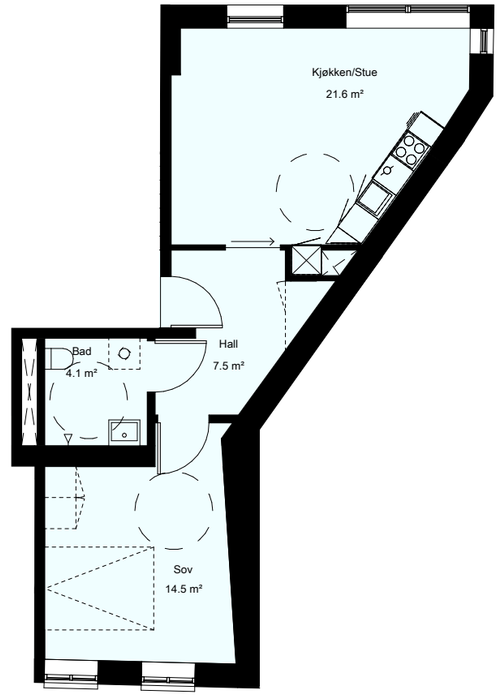


AKERSVEIEN
BYGÅRDEN
LEILIGHET B3

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**3**
Leilighet	**B3**
BRA	**32 m²**
P-rom	**32 m²**

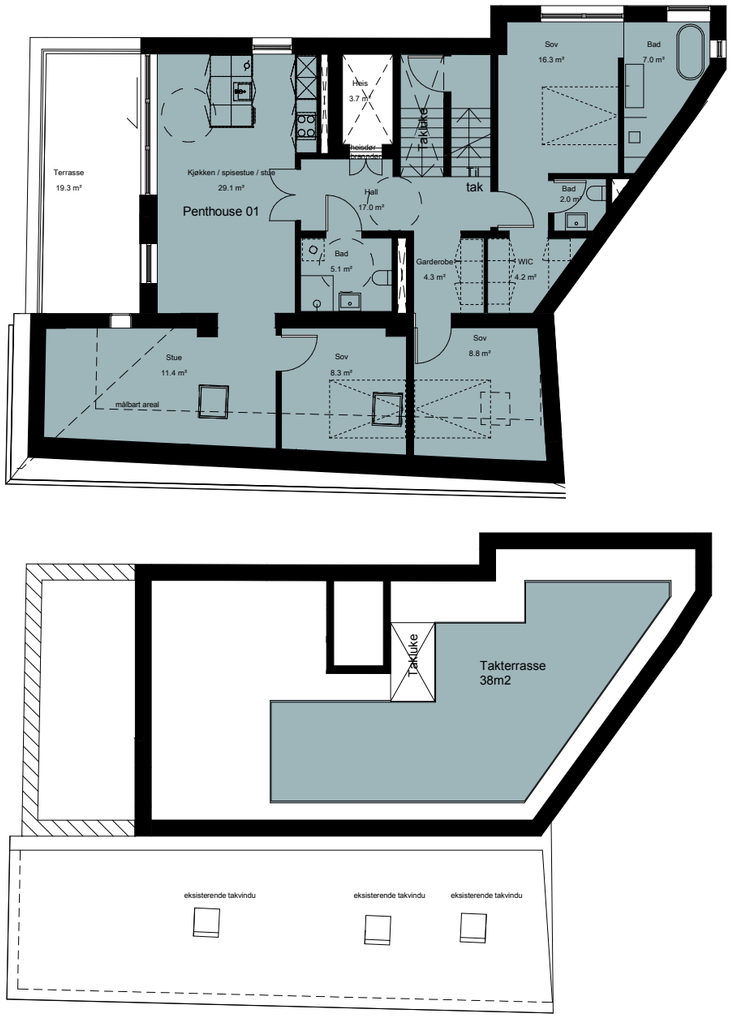


AKERSVEIEN
BYGÅRDEN
LEILIGHET C3

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**3**
Leilighet	**C3**
BRA	**50 m²**
P-rom	**48 m²**



AKERSVEIEN
BYGÅRDEN
PENTHOUSE

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**4**
Leilighet	**Penthouse**
BRA	**128 m²**
P-rom	**126 m²**
Gulvareal	**147 m²**

ILLUSTRASJONSFOTO

ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN

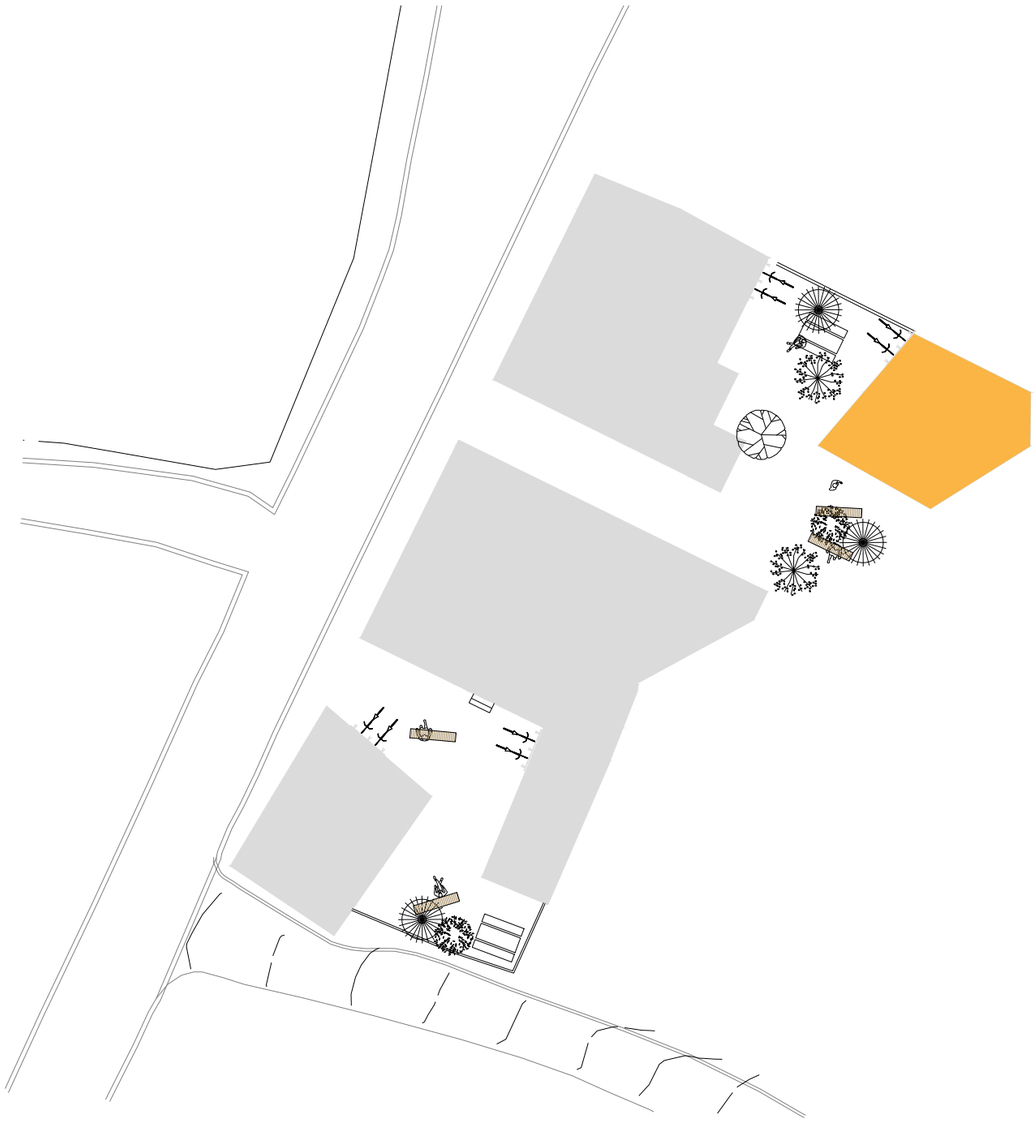
ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN

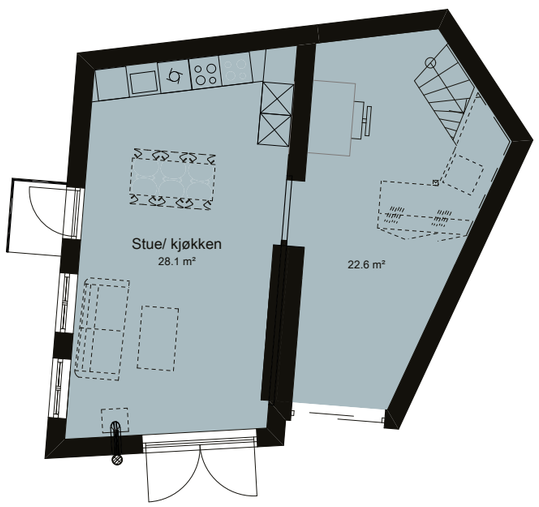
ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN

STALLEN



ILLUSTRASJONSFOTO



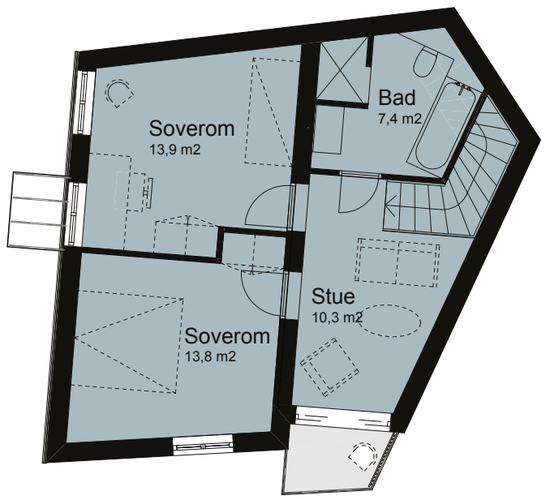
AKERSVEIEN
STALLEN
LEILIGHET 01

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**1**
Leilighet	**01**
BRA	**52 m²**
P-rom	**52 m²**

AKERSVEIEN



AKERSVEIEN
STALLEN
LEILIGHET 01

Oppdragsnummer
9-18-9002

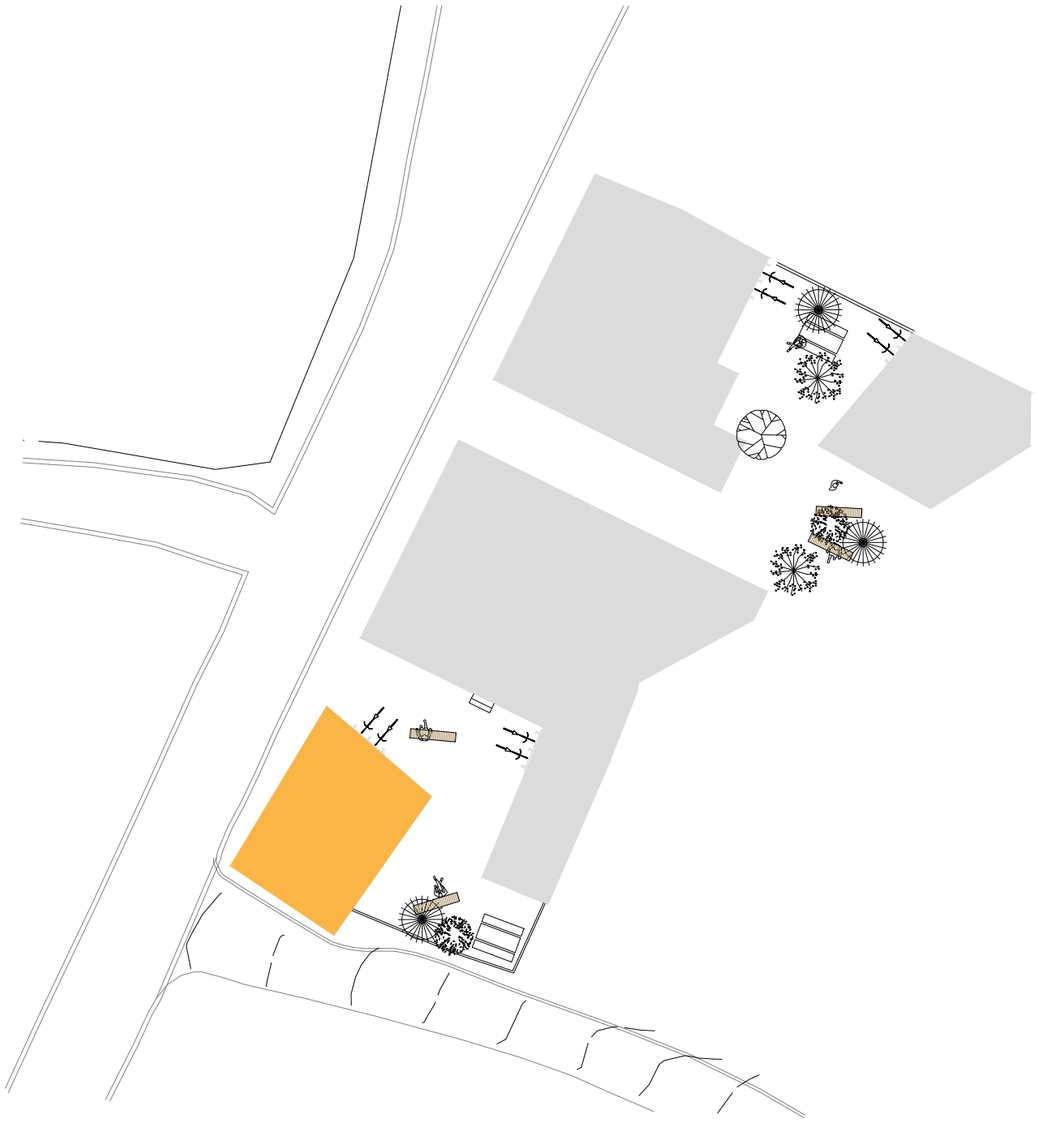
Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**2**
Leilighet	**01**
BRA	**52 m²**
P-rom	**52 m²**

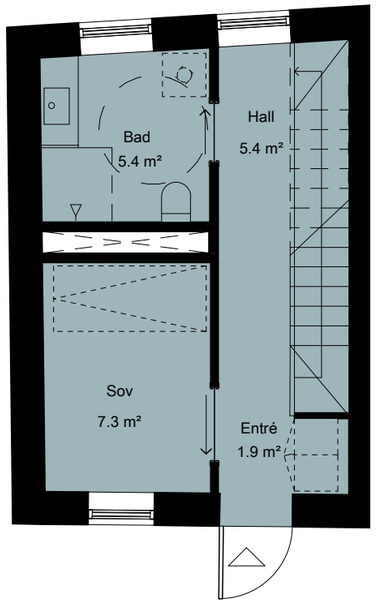
ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN

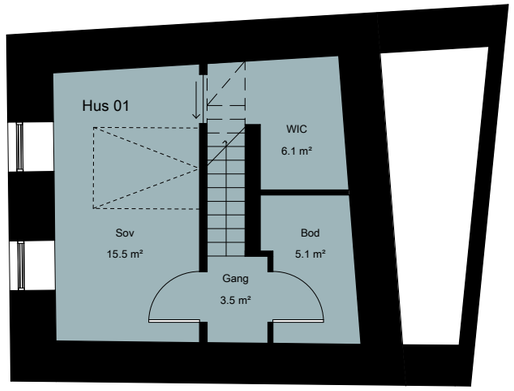
TOWNHOUSE

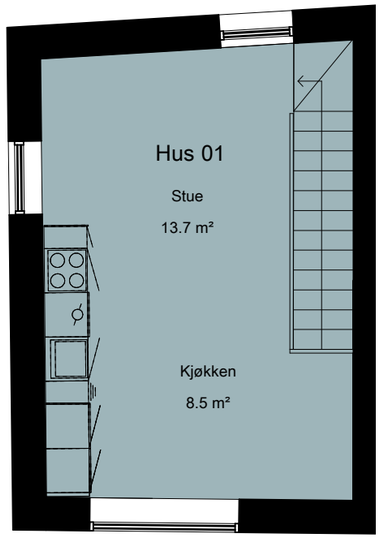


ILLUSTRASJONSFOTO



Kjeller





AKERSVEIEN
TOWNHOUSE
HUS 01

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 29.
Seksjonsnummer fra 1 til 2
Akersveien 18,
0177 Oslo

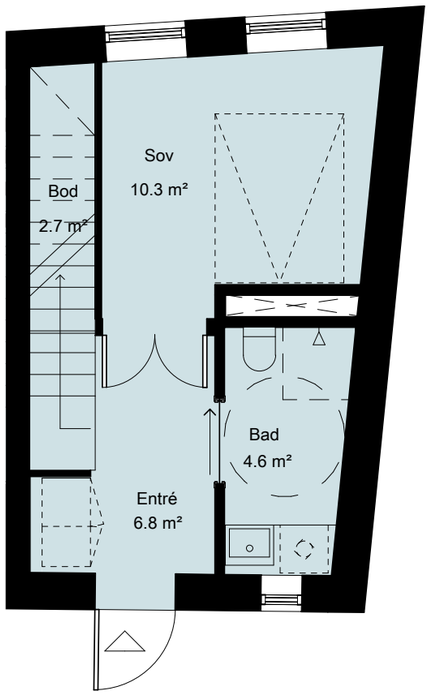
Etasje	**Kjeller og 1**
Leilighet	**Hus 01**
BRA	**32 m² og 25 m²**
Total BRA	**82 m²**
P-rom	**19 m² og 24 m²**
Total P-rom	**68 m²**

AKERSVEIEN
TOWNHOUSE
HUS 01

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 29.
Seksjonsnummer fra 1 til 2
Akersveien 18,
0177 Oslo

Etasje	**2**
Leilighet	**Hus 01**
BRA	**25 m²**
Total BRA	**82 m²**
P-rom	**25 m²**
Total P-rom	**68 m²**



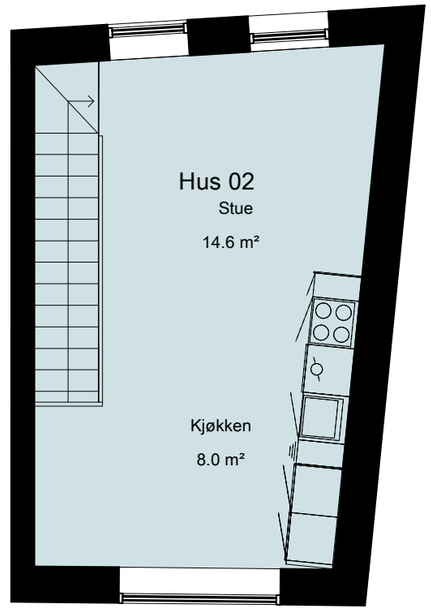
AKERSVEIEN
TOWNHOUSE
HUS 02

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 29.
Seksjonsnummer fra 1 til 2
Akersveien 18,
0177 Oslo

Etasje	**1**
Leilighet	**Hus 02**
BRA	**26 m²**
Total BRA	**52 m²**
P-rom	**23 m²**
Total P-rom	**49 m²**

AKERSVEIEN



AKERSVEIEN
TOWNHOUSE
HUS 02

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 29.
Seksjonsnummer fra 1 til 2
Akersveien 18,
0177 Oslo

Etasje	**2**
Leilighet	**Hus 02**
BRA	**26 m²**
Total BRA	**52 m²**
P-rom	**26 m²**
Total P-rom	**49 m²**

ILLUSTRASJONSFOTO

SALGSOPPGAVE

AKERSVEIEN

VIKTIGE OPPLYSNINGER - AKERSVEIEN

UTSTEDELSESDATO
1.10.2018

OPPDRAGSNUMMER
9-18-9002

SELGER
Utbygger og eier er Bonum Prosjekt 21 AS
Org.nr. 918494359
c/o Bonum AS, Parkveien 37, 0258 Oslo

EIENDOMSMEGLER
Sem & Johnsen Bolig og Næringsmegling AS
Org.nr. 918 610 529
Olav Vs Gate 5, 0161 Oslo.
Postadresse; Postboks 1613 Vika, 0119 Oslo

ANSVARLIG MEGLER
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Daniel Bjørn
E-post: db@sem-johnsen.no.
Mobil: 92 69 50 90

ENTREPRENØR
Boligprosjektet vil bli oppført i totalentreprise. Det er foreløpig ikke innngått endelig avtale med entreprenør.

ADRESSE, EIENDOMSBETEGNELSE OG ORGANISERING
Eiendommene ligger i Akersveien 18 og 20 i Oslo kommune, med betegnelse gnr. 208, bnr. 29 og gnr. 208, bnr. 31. Eiet tomt i dag på hhv. ca. 279 kvm for Akersveien 18 og ca. 533,7 kvm for Akersveien 20. Se vedlagte arealbekreftelse i salgsoppgave. For sameiet vil tomten bli et fellesareal, med unntak av deler som eventuelt vil tillegges den enkelte seksjon. I forbindelse med opprettelse av sameiene vil det bli gjennomført en grensejustering og overført noe tomteareal fra Akersveien 20 til Akersveien 18, dette er ikke detaljprosjektert pt. men er estimert av arkitekt til ca 150 kvm.

Prosjektet omfatter 16 boliger fordelt på 4 bygg med flotte historiske detaljer. Byggene er benevnt Gude, Townhouse, Bygården og Stallen.

Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Prosjektet vil organiseres i to ulike boligsameier, et boligsameie for Townhouset (tomannsboligen) med adresse Akersveien 18 og et boligsameie for Bygården, Gude og Stallen med adresse Akersveien 20 A, B og C. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameie og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering vil selger utarbeide vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

Selger forbeholder seg retten til å tildele og organisere boder, utearealer/ fellesarealer, terrasser og andre rettigheter på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som realsameie/del av sameiets fellesareal, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjoner eller som en særskilt seksjon. De andre sameierne har, i henhold til eierseksjonslovens § 25, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. En av seksjonene i townhouset (Akersveien 18) vil få sin bod plassert i bakgårdsbygningen som ligger på Akersveien 20.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan eies av en og samme fysiske/juridiske person.

BYGGESTART/OVERTAGELSE
Forventet ferdigstillelse/innflytting vil være 3. kvartal 2020. Dette under forutsetning av byggestart 1. kvartal 2019. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid. Byggestart av Stallen medfører ikke oppstart av hele prosjektet da dette arbeidet allerede er igangsatt.

Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid (les også forbehold i denne salgsoppgave).

Når selger har opphevet forbeholdene sine, skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Endelig overtagelsesdato vil bli varslet skriftlig senest 6 uker på forhånd. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Det beregnes dagmulkt fra dette overtakelsestidspunktet. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noen krav på dagmulkt eller annen erstatning, se for øvrig bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder tidligere enn forventet. Selger skal varsle om minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelses-tidspunktet jf. buofl § 18.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulke byggene/leilighetene. Det gjørs oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommene, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealene, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomtene, sammen med visnings- og byggeskilt frem til siste bolig er ferdig.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtagelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel.

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. Kjøper oppfordres til å lese og sette seg inn i FDV-dokumentene.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge innen overtagelse av boligene. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest og midlertidig brukstillatelse på boligene. Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale sluttoppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta uten at midlertidig brukstillatelse foreligger, kan kommunen kreve fraflytting og eventuelt bøter. Ved å velge og overta stopper eventuelle krav om dagbøter. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

FELLESUTGIFTER
Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene.

For Bygården, Gude og Stallen gjelder følgende; Erfaringsmessig vil felleskostnadene beløpe seg til ca. kr 49,- pr. kvm BRA/mnd (vil variere noe i forhold til den enkeltes boligs faktiske størrelse). Kostnad til TV/ Bredbånd kommer i tillegg. Avsetning til vedlikehold vil normalt ikke være inkludert. Fordelingsnøkkel for fordeling av felleskostnader fremkommer av sameiets vedtekter og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk (BRA), men enkelte kostnader fordeles likt pr seksjon. Da sameiet består av flere bygg med ulik bygningsmessig karakter skal kostnader til drift og vedlikehold henføres til det bygg det gjelder og kostnadene skal fordeles på de berørte seksjoner etter innbyrdes sameierbrøk. Enkelte kostnader er fordelt likt pr seksjon og enkelte kostnader er fordelt etter BRA.

For townhouse gjelder følgende; Erfaringsmessig vil felleskostnader beløpe seg til ca kr 24,- pr. kvm BRA/ mnd. Kostnad til tv/bredbånd kommer i tillegg, og vil være opp til hver seksjonseier om man vil bestille dette selv eller evnt. knytte seg opp mot evt. kollektiv avtale med Sameiet Akersveien 20. Det tas forbehold om at kommunen kan komme til å fakturere kommunale avgifter direkte til hver seksjonseier. Estimert renovasjonsgebyr pr. bolig kr. 4.800,- pr. år (140 L beholder pr. bolig, 1 tømming pr. uke). Estimert vann- og avløpsgebyr Bolig 1: (84m2 x 1,3) a kr 25,65,- + abonnementsgebyr kr 323,- + mva = ca kr 3.900,- pr. år. Estimert vann- og avløpsgebyr Bolig 2: (52m3 x1,3) a 25,65,- + abonnementsgebyr kr 323,- + mva = ca kr 2.600,- pr år.

For begge sameier gjelder følgende; Fellesutgiftene skal bla. dekke felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, felles strøm og nettleie og kommunale avgifter. Endelig fellesutgifter fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter iht. til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Beløpet innbetales månedlig som en forskuddsvis, a-konto innbetaling.

Seksjonseier betaler 3 måneder felleskostnader ved overtagelse som oppstartskapital for sameiet. Seksjonseier må i tillegg dekke eget energiforbruk (varmt vann), strømabonnement, innboforsikring, abonnement for internettilgang (om dette ikke tegnes for alle seksjoner samlet), eiendomsskatt og alle øvrige kostnader relatert til egen seksjon.

PRISER
Salgsprisene fremgår av prislisten. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på boliger som ikke er solgt.

KJØPSOMKOSTNINGER
Dokumentavgift til staten: 2,5 % beregnet av kjøpesummen. Gebyr for tinglysning av skjøte: kr 525,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån: kr 727,- pr. obligasjon inkl. attest. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

Kjøpsomkostninger eksempelvis for leilighet 1A i Bygården vil, beregnet av prisantydning kr 5.800.000,-, utgjøre:
Dokumentavgift 2,5 %
kr 145.000,-
Tinglysingsgebyrer
kr 1.252,-
Totalpris inkl. omkostninger
kr 5.946.252,-

AKERSVEIEN

BETALINGSPLAN
Etter kontraktsignering skal det innbetales et forskudd på 10% av kjøpesummen, for selskaper eller juridiske personer vil forskudd være 20%, med 14 dagers frist. Det er ikke krav til §12 garanti for innbetaling av forskudd iht. bufl. – men kan ikke utbetales til disposisjon for selger før forbehold er fjernet og §47 garanti er stillet. Innbetalingen må være fri egenkapital (beløpet må evnt. ha sikkerhet i annen eiendom). Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av 10% av kjøpesummen og restoppgjør.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 (forskuddsgaranti). Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og ved vesentlig forsinkelse for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

GARANTIER
Selger skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. bustadoppføringslova § 12. Garantien skal stilles før byggearbeidene igangsettes.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på minst 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

Dersom selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører.

Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Selger er forpliktet til å stille garanti etter buofl. så fort selgers forbehold er trukket og man ovenfor kjøper har varslet vedtak om byggestart.

FORMUESVERDI
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse med første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdi for primærboliger (der boligeier er folkeregisteret bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 90%. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser. For nærmere informasjon se www.skatteetaten.no.

EIENDOMSSKATT
Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten beregnes ut fra verdien på eiendommen. Eiendomsskattegrunnlaget er 80% av boligverdien. Deretter trekkes det fra et bunnfradrag på inntil 4,6 millioner kroner og gjelder kun for boliger og fritidsboliger. Dersom det er et beløp tilbake etter at bunnfradraget er trukket fra, er det grunnlag for å betale eiendomsskatt. Skattesatsen utgjør p.t. 3 promille av dette beløpet. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.
For nærmere informasjon se Oslo kommunes hjemmeside: https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører vil bli inngått på vegne av sameiet før konstituerende sameiermøte. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

FORSIKRING
Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

BYGGEFORSKRIFTER
Leilighetene i GUDE, Bygården og Townhouse oppføres etter kravene i TEK 17 med unntak av enkelte dispensasjoner. Stallen oppføres etter kravene i TEK 7. For eksisterende bygningsmasse vil oppfyllelse av energikravene, jf. TEK 17, kapittel 14, ikke være forenelig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier. Her vil energikravene oppfylles så langt de passer jf. TEK 17 § 14.1 femte ledd. Se side 89 for ytterligere dispensasjoner.

ADGANG TIL UTLEIE
Eier har full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut til boligformål. Ved utleie må sameiets styre/forretningsfører få informasjon om hvem som bebor leiligheten. Eier av leiligheten er ansvarlig for at leietagers bruk er i samsvar med sameiets vedtekter og ev. trivselsregler.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen er regulert til: Boligbebyggelse – Spesialområde for bevaring (S-3427 - Saken gjelder: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Damstredet 1 m.fl., Bergfjerdingen, som reguleres til spesialområde-bevaring.) Vedtaksdato: 1994-06-29

Eiendommen er oppført på Byantikvarens "gule liste" / kommunalt listeført og verneverdig. Dette innebærer at Byantikvaren gir en rådgivende uttalelse for byggesaker som berører eiendommen, hovedsakelig for endringer av fasade og tak.
Oslo sentrum er stadig under endring og utvikling, og det vil være flere eiendommer som bebygges og utvikles i tiden som kommer. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart og linker til plan- og saksinnsyn.

OFFENTLIGE PLANER
Det foreligger p.t. følgende konkrete reguleringsplaner i område:
Saksnr. 201802948 – Etablering av sykkelfelt på strekningen; Ullevålsvn. – Colletts gate – Louises gate
Saksnr. 201812796 – Loftsutbygging, etablering av tre arker, to takoppløft og en takterrasse i Akersveien 23
Saksnr. 201700269 – Rehabilitering av hovedledningsanlegg for vann og avløp, samt oppgradering av vei på strekningen Telthusbakken- Westye Egebergs gate.
Saksnr. 201809878 – Bruksendring til boliger i Damstredet 10
Saksnr. 201712970 – Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av to nye leilighetsbygg på 6. etasjer.

For informasjon om arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

RAMMETILLATELSE
Det foreligger rammetillatelse for tiltaket og dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgaven. Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket ved flere anledninger, herunder brev av 04.10.2017, brev av 23.03.2018 og brev av 01.06.2018. Byantikvaren uttaler at arkitekturgrep og materialbruk fremstår som godt tilpasset den eksisterende bebyggelsesstrukturen i området, og at de derfor er positive til tiltaket. Det er i rammtillatelsene gitt flere dispensasjoner som er nærmere beskrevet i teknisk beskrivelse.

Utstedelse av rammetillatelse for Townhouse er datert 13.09.18 med saksnummer 201715379
Utstedelse av rammetillatelse for bygården/Infill er datert 13.09.18 med saksnummer 201715379
Utstedelse av rammetillatelse for Gude er datert 21.09.19 med saksnummer 201717220
Utstedelse av rammetillatelse for Stallen/eneboligen er datert 14.05.12 med saksnummer 201104017, her foreligger det også igangsettingstillatelse datert 29.06.16 med saksnummer 201104017

SERVITUTTER / RETTIGHETER
Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til kontrakten, kopi kan fås på forhånd ved henvendelse til megler. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysinger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Servituttene vil ikke bli slettet, slik at de blir værende på hver enkelt seksjons grunnboksblad.

AVTALEMESSIGE FORHOLD
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til juridiske personer, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper.
Det vises til eierseksjonsloven § 23 hvor det fremkommer at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Vedtekter for sameiet er utarbeidet og ligger som et vedlegg til dette prospekt. Det forutsettes at vedtektene aksepteres som grunnlag for handelen, og alle sameiere forplikter seg til å medvirke til at disse blir fastslått av konstituerende generalforsamling i sameiet. Selger gis anledning for å gjøre hensiktsmessige endringer av vedtektene. Eventuelle ønskede endringer må fremmes for sameiets senere generalforsamling.
Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet, denne følger vedlagt i prospekt. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Eventuelle ønskede endringer fra budgiver til denne kjøpekontrakten må inntas som forbehold i kjøpstilbud når bud inngis.

BUDGIVNING
Bud inngis elektronisk etter meglers anvisning, via: www.tryggbudgivning.no. Link til budside for den aktuelle boligen tilsendes direkte fra megler.
Det er lagt opp til minimumspriser i prosjektet, og i de tilfeller det er innsendt flere kjøpstilbud på samme bolig vil det gjennomføres budrunde. Se prosjektets prisliste vedrørende detaljer for gjennomføring av budrunder og tildeling.

LOVANVENDELSE
Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43) 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 juridiske personer legges avhendingslovens bestemmelser til grunn. Selger står likevel fritt til å selge etter bustadoppføringslova. For øvrig gjelder lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.
Kjøpekontrakt vil bli inngått iht. standard kjøpekontrakt som kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

AVBESTILLING/VIDERESALG
Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse er funnet sted.
Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslovas kapittel VI til

anvendelse. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr som, om det aksepteres av kjøper, vil utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i de enkelte tilfelle.

Salg av kontraktsposisjon er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil segler fastsette et transportgebyr. Transportgebyret vil normalt utgjøre kr 30.000,-. Selger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Salg av kontraktsposisjon vil normalt uansett ikke skje tett opp mot ferdigstillelse.

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) og (P-rom). BRA er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. P-rom er boligens måleverdige areal innvendig fratrukket innvendige boder. Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste kvadratmeter og er ikke å betrakte som eksakte arealer. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5% mindre eller større enn det markedsførte.

For balkonger, markterrasser og eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

ENERGIMERKING

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

KJØPERS TILVALG OG ENDRINGER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene, mot tillegg i pris. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum og innenfor et definert utvalg i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat skriftlig avtale. Etter at bygging er startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet.

Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

Endringer vil alltid kunne medføre at arkitekt eller entreprenør må vurdere gjennomførbarheten. Det er kun mulig å trekke ut deler av leveransen dersom det er gjort særskilt avtale om dette. Dersom pristilbud ikke aksepteres sammen med en eventuell tidskonsekvens og innenfor den gitte tidsfrist vil standardleveransen ligge til grunn. Selger har krav på vederlag for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. Bustadoppføringslova § 44. Det må påregnes å betale veiledende priser for tilvalg, med et påslag på 15% (til dekning av administrasjon, koordinering, garantier, risiko, fortjeneste, med mer).

Alle tilvalgsbestillinger/endringer skal innbetales meglers klientkonto eller faktureres direkte fra selger eller den selger måtte oppnevne. Innbetalinger forbundet med tilvalg/endringer skal ikke utbetales selger eller andre selger måtte oppnevne før skjøtet er tinglyst på kjøper eller det er stilt garanti iht. bustadoppføringslovas § 47.
Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse og senest samtidig med sluttoppgjøret.

FORBEHOLD OG SALGSBETINGELSER

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

- 13 boliger i prosjektet er solgt, selger kan beslutte å igangsette prosjektet med lavere forhåndssalg.
- Kommunen gir igangsettelsestillatelse og at denne ikke blir påklaget. Igangsettelsestillatelsen må gis i god tid før planlagt byggestart.
- Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid, herunder eventuelle prosessuelle steg som måtte forstyrre fremdriften, finansielle forutsetninger og leveranseavtaler. Disse forbeholdene vil også kunne føre til og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/ innflytting og hjemmelsoverføring.
- Byggelån er innvilget og åpnet.

De ovennevnte forbeholdene gjelder for en periode på inntil 9 måneder fra annonsert salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 01.10.2019. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldene innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilke forbehold som gjøres gjeldene og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom forbehold gjøres gjeldende gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning av at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer.

Selger tar forbehold om å foreta endringer av omkringliggende bebyggelse og utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og prospektet for øvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede. Alle plantegninger i prospektet er kun ment som illustrasjon og er ikke målbare.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller liknende. Selger tar forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring.

Byggebeskrivelsen/ leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten gjelder følgende krav:

De tekniske løsningene skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjektertes uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens egenskap/funksjon eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringer uten utgrunnet opphold.

Ved rehabilitering av eksisterende bygninger tar selger forbehold om skjevheter i gulv, bevegelse i bygget som kan påvirke innvendige overflater, setninger som kan gi utslag i overganger. Da oppfyllelse av energikravene, jf. TEK 17, kapittel 14, ikke vil være forenelig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, vil energikravene oppfylles så langt de passer jf. TEK 17 § 14.1 femte ledd. Dette kan føre til endringer i temperatur som for eksempel kan føre til knirk i gulv og sprekker i vegger.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner og sammensetninger av usolgte boliger dersom det vurderes som hensiktsmessig.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandling i kommunen. Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr 12. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

Boligen leveres i byggerengjort stand.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/ kjøpetilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele leiligheter uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme leilighet.

Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøtet, må det tas forbehold om dette i bud.

Ved eventuell endring i eierskap/ navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 25.000,- som innbetales til meglers klientkonto. Eventuell endring krever utbygger samtykke. Se ellers bestemmelsene knyttet til salg av kontraktsposisjon.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

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

Alle illustrasjoner, 3D perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. lamper, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger.

Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette; (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

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

Tinglysing og gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret vil skje gjennom Sem & Johnsen Oppgjør AS. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

MEGLERPROVISJON
Megler har krav på et vederlag stort kr 41.250,- inkl. mva pr. enhet, i tillegg til en bonusordning som tilgodeser megler relatert til salgstakt og prisoppnåelse. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av selger.

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

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave
- Prisliste
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Foreløpig utomhusplan
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Vedtekter
- Reguleringsplan- og bestemmelser

ILLUSTRASJONSFOTO

VEDLEGG

84 Ord fra arkitekten
86 Bonum
88 Leveransebeksrivelse
138 Byggene
155 Kjøpskontrakt
167 Vedtekter
183 Reguleringsbest.
187 Arealbekreftelser
191 Grunnboksutskrifter
195 Servitutter

ILLUSTRASJONSFOTO

AKERSVEIEN

ILLUSTRASJONSFOTO

OM ARKITEKTEN

NSW Arkitektur er et arkitektkontor lokalisert i Oslo, Hamar og Svolvær og består av 60 ansatte fra 10 forskjellige land. I tillegg til arkitektur, har vi spesialkompetanse innenfor regulering, byplanlegging og interiørarkitektur.

NSW Arkitektur har som mål å levere bærekraftige løsninger og prosjekter som gjenspeiler dagens samfunnsbehov i utvidet forstand. Vi har en utførlig kunnskap om transformasjonsprosjekter og miljømessig design, og utvikler innovative løsninger tilpasset det enkelte prosjekt.

Vi tilbyr særpregete designløsninger som svar på kundens ambisjoner innenfor det gitte rammeverket for kvalitet, kostnad og tid. Vi utfører alle våre prosjekter med behørig oppmerksomhet til våre kjerneverdier innovasjon, samfunnsansvar og tverrfaglig samarbeid.

www.nsw.no

AKERSVEIEN 18 OG 20

I utviklingen av prosjektet har vi jobbet tett med Bonum, Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren for å sikre et boligprosjekt av høy kvalitet. Prosjektets beliggenhet er helt unik i historisk sammenheng. Prosjektet bygger også videre på de betydelige kvaliteter som ligger i den eksisterende bebyggelsen. Gjennom infill, nybygg og transformasjon oppnår vi varierte leilighetstyper som inviterer til et sammensatt naboskap. Møtet mellom nye og gamle materialer skaper særegne leiligheter med individuelle uttrykk og løsninger.

Prosjektet er utviklet i samarbeid med Haptic Architects

ARKITEKTUR

NSW ARKITEKTUR

AKERSVEIEN

BONUM

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

Bonum har all nødvendig kompetanse in-house. Det betyr at vi kan håndtere hele prosessen effektivt fra prosjekt til levering, med gjennomgående flyt og kontroll – dette skiller oss fra andre aktører.

Bonum bygger attraktive boliger som er tilpasset ulike typer mennesker. Felles for alle våre prosjekter er at vi legger listen for bygningsmessige- og estetiske kvaliteter høyt. Vi bygger gode hjem der folk vil trives og bo lenge, samtidig bidrar vi til flere sentrumsnære boliger.

Vi har til enhver tid en rekke spennende prosjekter i de fleste segmenter av markedet.

Vår prosjekterings- og utviklingsavdeling jobber kontinuerlig med å videreutvikle våre boligkonsepter og skaffe nye interessante prosjekter for å kunne levere enda flere boliger.

Kompetansen i bedriften spenner bredt og dekker store deler av kritiske funksjoner i vår verdikjede.

BESØKSADRESSE:
Parkveien 37, 0258 Oslo

TLF:
22 23 23 85

E-POST:
kontakt@bonum.no

NETTSIDE:
bonum.no

PROSJEKTSIDE:
akersveien.bonum.no

AKERSVEIEN

ILLUSTRASJONSFOTO

LEVERANSE BESKRIVELSE

LEVERANSEBESKRIVELSE
Byggebeskrivelsen/ leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. GUDE, Bygården og Townhouse er prosjektert etter TEK 17, men for eksisterende bygningsmasse vil oppfyllelse av energikravene, jf. TEK 17, kapittel 14, ikke være forenelig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier. Her vil energikravene oppfylles så langt de passer jf. TEK 17 § 14.1 femte ledd. Stallen er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf. overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Under detaljprosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.
Enkelte illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen, som møblering, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc. 3D-tegninger er kun av illustrativ art og det er leveringsbeskrivelsen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Kjøper bes gjøre seg kjent med innholdet i leveransebeskrivelsen. Vinduenes plassering, format og mål i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske installasjoner
Det kan forekomme endringer i plassering av tekniske installasjoner, herunder føringsveier/kanalplassering/ nedforinger som følge av videre prosjektering. Det vil være nedsenket himling i entrè, hall, bad, vaskerom/ bod, og walk-in-closet, samt i deler av kjøkken for innpassing av tekniske anlegg og føringsveier. Himlingshøyde i nedforede områder er 220 cm.

VEGGER OG TAK I LEILIGHETER
Innvendige betongvegger leveres helsparklet og malt. Gipsplate i tak og vegger blir sparklet og malt. Veggene oppfyller forskriftskrav med hensyn til lydreduksjon og brannspredning. Innvendige vegger mellom leilighetene og mot korridorer er isolerte mht. lyd- og brann iht. gjeldende krav.

GARDEROBE
Det leveres ikke garderobeinnredning.

TERRASSER/BALKONGER
Balkonger og markterrasser leveres med terrassegulv av impregnerte terrassebord. Rekkverk på balkonger leveres i stål med stående spiler.

BODER
Sportsboder leveres med netting eller osb plater og dør inn til hver bod. Tiltakshaver konkluderer utførelse i detaljprosjekteringen.

HEIS (BYGÅRDEN)
Det leveres heis med vegger i børstet stål og gulv i sort gulvbelegg. Heisstol med speil på minimum en vegg over rekkverkshøyde. Håndløper på alle 3 sider.

VENTILASJON
Eget ventilasjonsaggregat leveres i hver leilighet.

SPRINKELANLEGG
Alle byggene vil tilfredsstille brannkrav, endelig løsning vil bli avklart i detaljprosjekteringen. Dersom det blir fullsprinkling vil sprinklerhoder kunne bli plassert både i tak og i vegg. Det kan i noen tilfeller være nødvendig å bygge rørføringer i synlige delhimlinger, innkassinger og/eller nedkassinger.

VARME OG VENTILASJON
Byggene oppvarmes elektrisk med panelovner og gulvvarme på alle bad. Leilighetene blir ventilert med ventilasjonsaggregat plassert i hver leilighet.

STRØM OG LYS
Alle leiligheter utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer for elektro på tidspunkt for prosjektering og anmeldelse. Antall El-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk.

INTERNETT OG TV
Utbygger vil fremforhandle avtale med anerkjent leverandør, om opplegg for leveranse av Internett/bredbånd, TV. Avtalen vil sikre leveranse av signaler til TV og bredbånd. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameie med 3-5 års bindingstid. Det leveres ett TV uttak i stue.

PORTTELEFON
Det leveres calling anlegg med video i GUDE og Bygården. Townhouse og Stallen leveres med ringeklokke.

UTOMHUS
Det er utarbeidet en egen utomhusplan av SLA Landskapsarkitekter som illustrasjon for opparbeiding av tomten.

DISPENSASJONER
Stallen
I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av tilbygg og påbygg, slik at bygningen blir liggende i nabogrense mot nord og øst.

Gude
- Plan- og bygningsloven § 29-4 avstand til nabogrense
- Teknisk forskrift (TEK17) § 12-4 inngangsparti
- Teknisk forskrift (TEK17) § 12-10 bod og oppbevaringsplass
- Teknisk forskrift (TEK17) § 13-7 lys
- Kommuneplanen § 6.7 parkering
- Kommuneplanen § 7.1 støy
- Reguleringsplan S-3427, formål spesialområde bevaring

PBE gjør unntak fra teknisk forskrift (TEK17) kapittel 14 energi

Bygården
- Plan- og bygningsloven § 29-4 avstand til nabogrense
- Kommuneplanen § 6.7 parkering
- Kommuneplanen § 11.1 andre ledd, høyder

Townhouse
- Kommuneplanen § 6.7 parkering
- Kommuneplanen § 7.1 støy
- Reguleringsplan S-3427 spesialområde bevaring

TILVALG

TILVALGSKATALOG FRA ENTREPRENØR
For at du som kjøper skal trives så godt som mulig i ditt nye hjem, skal vi som entreprenør hjelpe deg med å tilpasse ditt nye hjem etter dine ønsker. Tenk deg godt om hvordan du kan se for deg ditt nye hjem allerede før tilvalgsprosessen begynner.

TILVALGSLISTE
Det blir sendt ut en tilvalgsliste til alle kjøpere med forskjellige alternativer som er forhåndsutvalgt. Ditt nye hjem har allerede gode kvaliteter og god standard. Derfor vil tilvalgslisten kun bestå av tilsvarende eller bedre kvaliteter. Dette for å opprettholde god standard i ditt nye hjem.

TIDSFRISTER
Tidsfristene som vil komme på tilvalgslisten vil være viktig å overholde. Er det ønsker om endringer etter fristen har gått ut, kan dette være fordyrende for tilvalget.

DINE MULIGHETER
Det vil blant annet være mulig å gjøre tilvalg på kjøkken, baderom, gulv, fliser, dører, lister, farger på vegger, garderobe, elektro.

PROSESS
Det vil bli avholdt et møte med hver kjøper, hvor kjøper i samråd med entreprenør går igjennom deres tilvalgsskjema og øvrige ønsker. Øvrige ønsker som ikke er definert i tilvalgskjemaet behandles som en endring.

ENDRINGER
Alle endringer og spesialtilpasninger vil bli behandlet i eget særmøte og det utarbeides et eget tilbud på arbeidet. Kjøper må dekke entreprenøren og byggherren sine kostnader ifm utarbeidelse av tilbud, dersom tilbudet ikke bestilles.

DITT NYE HJEM
Vi ønsker deg lykke til med tilvalget og ditt nye hjem.

GUDE

ILLUSTRASJONSFOTO

INNEDØRER

Leverandør: Swedoor
Produkt: Unique 01L
Utførelse: NCS S0500-N
Geriktfrie dører

INNE DØRHÅNDTAK

Leverandør: Habo
Produkt: Dørvrider New York
Utførelse: Matt sort

ELEKTRO

Leverandør: Elko
Produkt: RS-16
Farge: Hvit

Leverandør: Elko
Produkt: RS-16 Design
Innfelt Jord
Farge: Hvit
Monteres liggende

Leverandør: Elko
Produkt: RS-16 Dimmer
Farge: Hvit

PARKETT

Leverandør: Proff Parkett
Produkt: Mt. McKinley
Mål: 14 x 189 x 1860mm
Overflate: Hvit matt lakk

FLISER BAD

Gulv
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: Vives, Laverton Gris
Kode: G. 156
Str: 60x60cm
Fug: Mest tilnærmet lik flis

Vegg
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: Vives, Hexagono bampton Grafito
Kode: G. 203
Str: 23x26,6cm
Fug: Mest tilnærmet lik flis

GULVLISTER

Produkt: Glattkant fotlist
Utførelse: Hvit, S 0500-N
Mål: 15 x 70mm

OVERGANG MELLOM VEGG OG TAK FUGES

HIMLING

Gips tak sparkles og males i klassisk hvit (NCS S0500-N)
Bjelker i 2 etg gipses inn og males

Soverom
Nr/Navn: 5180/Oslo
NCS: S7010-B10G

Baderom
Nr/Navn: 1269/Demring
NCS: 2502-Y17R

Fargene kan avvike fra disse illustrasjonene, det anbefales å hente ut fargeprøver for eksakte fargegjengivelse

Grunnfarge
Nr/Navn: 9904/ Skumring
NCS: S1000-N

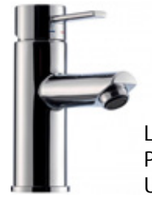
Alle tak males hvite
Det vil bli anledning for tilvalg

FARGESKALA MALING

SPEIL

Leverandør: Hafa Bad
Produkt: East Speil
Mål: B tilnærmet lik bredde som servant, H 65cm

SERVANTARMATUR



Leverandør: Tapwell
Produkt: RT071
Utførelse: Krom

POP-UP VENTIL

Leverandør: Tapwell
Produkt: 74400 Universal bunnventil pop-up
Farge: Krom

DUSJARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: RT5200 Komplett Takdusj
Utførelse: Krom

SERVANTMØBEL

Leverandør: Hafa
Produkt: Sun
Utførelse: Matt hvit
Mål: Bredde tilpasses baderom, dybde 395mm, høyde 550mm

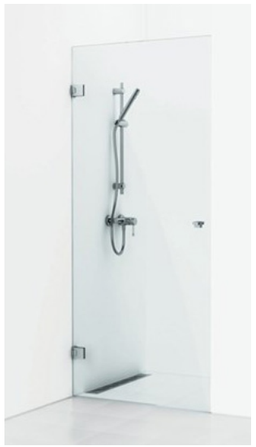
TOALETT

Leverandør: Porsgrundbad
Produkt: Seven D image veggskål
Utførelse: Hvit

BETJENINGSPLATE

Leverandør: TECE
Produkt: Square II
Utførelse: Stainless steel

DUSJVEGGER



Hengslede dusjdører
Farge: Klart glass, blank krom

BADEROM

Bilde kun for illustrasjon av kjøkkenmodell

G1
Front: Varmgrå, Slett malt
Håndtak: Håndtaksløst/ 343472 sort metall cc 32mm
Benkeplate: Laminat hvit (8101), 20mm tykkelse med ABS forkant
Beslag: ECO 60, 1 kum underlimt i benkeplate

G2
Front: Varmgrå, Slett malt
Håndtak: Håndtaksløst/ 343472 sort metall cc 32mm
Benkeplate: Laminat Sort(720), 20mm tykkelse med ABS forkant. 30cm backsplash i samme utførelse som benkeplate
Beslag: ECO 60, 1 kum underlimt i benkeplate

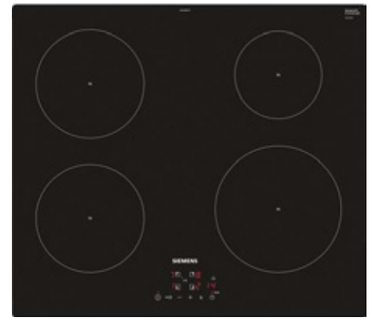
Bilde kun for illustrasjon av kjøkkenmodell

G3 og G4
Front: Solid Peppergrå, Slett malt
Håndtak: Håndtaksløst/ 343472 sort metall cc 32mm
Benkeplate: Laminat Sort(720), 20mm tykkelse med ABS forkant
Beslag: ECO 60, 1 kum underlimt i benkeplate

BLANDEBATTERI

Leverandør: Tapwell
Produkt: EVO984
Utførelse: Krom

Integrert kombiskap
Leverandør: Siemens
Produkt: KI38VV20



Induksjonstopp
Leverandør: Siemens
Produkt: EU611BEF1X

Integrert ovn
Leverandør: Siemens
Produkt: HB510ABR0S

Ventilator (G1, G2 og G3)
Leverandør: Siemens
Produkt: LC67KHM60

Ventilator (G4)
Leverandør: Røros Hetta
Produkt: Victory 60 m/fjernkontroll

Integrert oppvaskmaskin
Leverandør: Siemens
Produkt: SN636X02AE

STALLEN

ILLUSTRASJONSFOTO

INNEDØRER

Leverandør: Swedoor
Produkt: Unique 01L
Utførelse: Sort Eik
Geriktfrie dører

INNE DØRHÅNDTAK

Leverandør: Habo
Produkt: Dørvrider New York
Utførelse: Matt sort

ELEKTRO

Leverandør: Elko
Produkt: RS-16
Farge: Hvit

Leverandør: Elko
Produkt: RS-16 Design
Innfelt Jord
Farge: Hvit
Monteres liggende

Leverandør: Elko
Produkt: RS-16 Dimmer
Farge: Hvit

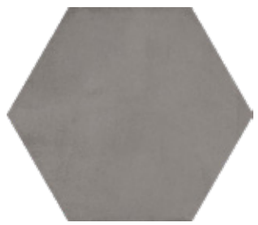
GENERELT

PARKETT

Leverandør: Proff Parkett
Produkt: Mt. McKinley
Mål: 14 x 189 x 1860mm
Overflate: Hvit matt lakk

FLISER BAD

Gulv
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: Vives, Laverton Gris
Kode: G. 156
Str: 60x60cm
Fug: Mest tilnærmet lik flis



Vegg
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: Vives, Hexagono bampton Grafito
Kode: G. 203
Str: 23x26,6cm
Fug: Mest tilnærmet lik flis

GULVLISTER

Produkt: Glattkant fotlist
Utførelse: Hvit, S 0500-N
Mål: 15 x 70mm

OVERGANG MELLOM VEGG OG TAK FUGES

HIMLING

Gips tak sparkles og males i klassisk hvit (NCS S0500-N)
Bjelker i 2 etg gipses inn og males

OVERFLATER/MATERIALER

Soverom
Nr/Navn: 5180/Oslo
NCS: S7010-B10G

Baderom
Nr/Navn: 8094/Dunkel
NCS: 4203-G83Y

Entrè
Nr/Navn: 10429 Diskret
NCS: 5302-Y32R

Fargene kan avvike fra disse illustrasjonene, det anbefales å hente ut fargeprøver for eksakte fargegjengivelse

Grunnfarge
Nr/Navn: 8470 Smooth White
NCS: 2003-G96Y

Alle tak males hvite
Det vil bli anledning for tilvalg

FARGESKALA MALING

SPEIL

Str: Bredde samme som servant,
Høyde fra servant kant og opp til tak

SERVANTARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: EVO071
Utførelse: Krom

POP-UP VENTIL

Leverandør: Tapwell
Produkt: 74400 Universal bunnventil pop-up
Farge: Krom

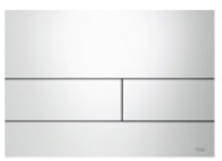
SERVANTMØBEL

Leverandør: Hafa
Produkt: Sun
Utførelse: Matt hvit
Mål: Bredde tilpasses baderom (600/900/1200mm), dybde 395mm, høyde 550mm

TOALETT

Leverandør: Porsgrundbad
Produkt: Seven D image veggskål
Utførelse: Hvit

BETJENINGSPLATE



Leverandør: TECE
Produkt: Square II
Utførelse: Stainless steel

BADEROM

DUSJVEGGER

Hengslede dusjdører
Farge: Klart glass,
blank krom

DUSJARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: RT5200 Komplett Takdusj
Utførelse: Krom

BADEKARARMATUR

Leverandør: Hafa
Produkt: Hafa Floor gulvstående kar-/ dusjbatteri
Farge: Krom
Mål (mm): H 1104

BADEKAR

Leverandør: Bathlife
Produkt: Ideal badekar rund
Utførelse: Hvit
Mål: L 160cm B 75cm

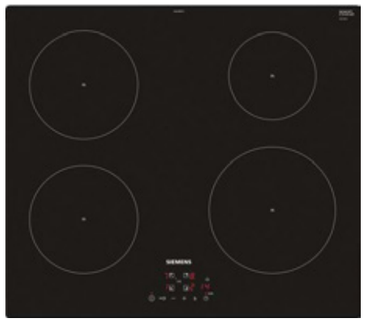
Bilde for illustrasjon

Front: Solid Peppergrå, Slett malt
Håndtak: Håndtaksløst/ 343472 sort metall cc 32mm
Benkeplate: Laminat hvit (8101), 20mm tykkelse med ABS forkant
Beslag: ECO 60, 1 kum underlimt i benkeplate

BLANDEBATTERI

Leverandør: Tapwell
Produkt: EVO984
Utførelse: Krom

Integrert kombiskap
Leverandør: Siemens
Produkt: KI38VV20



Induksjonstopp
Leverandør: Siemens
Produkt: EU611BEF1X

Integrert ovn
Leverandør: Siemens
Produkt: HB510ABR0S

Ventilator (G1, G2 og G3)
Leverandør: Siemens
Produkt: LC67KHM60

Integrert oppvaskmaskin
Leverandør: Siemens
Produkt: SN636X02AE

HVITEVARER

AKERSVEIEN

BYGÅRDEN

ILLUSTRASJONSFOTO

INNEDØRER

Leverandør: Swedoor
Produkt: Stable Advance line
Utførelse: NCS S0500-N

INNE DØRHÅNDTAK

Leverandør: Habo
Produkt: Dørvrider New York
Utførelse: Matt sort

ELEKTRO

Leverandør: Elko
Produkt: RS-16
Farge: Hvit

Leverandør: Elko
Produkt: RS-16 Design
Innfelt Jord
Farge: Hvit
Monteres liggende

Leverandør: Elko
Produkt: RS-16 Dimmer
Farge: Hvit

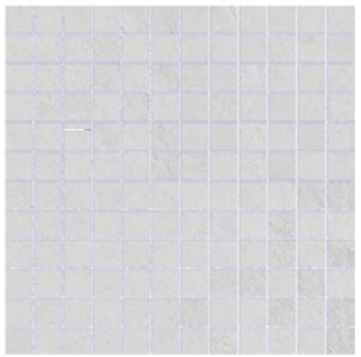
GENERELT

PARKETT

Leverandør: Proff Parkett
Produkt: Mt. McKinley
Mål: 14 x 189 x 1860mm
Overflate: Hvit matt lakk

FLISER BAD

Gulv + Vegg
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: RAK, Shine stone white
Str: 60x60cm
Fug: Mest tilnærmet lik flis



Gulv dusj sone
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: RAK, Shine stone white Mosaic
Fug: Mest tilnærmet lik flis

GULVLISTER

Produkt: Glattkant fotlist
Utførelse: Hvit, S 0500-N
Mål: 15 x 70mm

OVERGANG MELLOM VEGG OG TAK FUGES

HIMLING

Gips tak sparkles og males i klassisk hvit (NCS S0500-N)
Bjelker i 2 etg gipses inn og males

OVERFLATER/MATERIALER

Soverom
Nr/Navn: 0553 Ascott
NCS: 2203-Y13R

Baderom
Nr/Navn: 4072 Blåtind
NCS: S5020-R90B

Fargene kan avvike fra disse illustrasjonene, det anbefales å hente ut fargeprøver for eksakte fargegjengivelse

Grunnfarge
Nr/Navn: 8394 Hvit poesi
NCS: 1102-G60Y

Alle tak males hvite
Det vil bli anledning for tilvalg

FARGESKALA MALING

SPEIL

Leverandør: Hafa Bad
Produkt: East Speil
Mål: B tilnærmet lik bredde som servant, H 65cm

SERVANTARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: SK071
Utførelse: Krom

POP-UP VENTIL

Leverandør: Tapwell
Produkt: 74400 Universal bunnventil pop-up
Farge: Krom

DUSJARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: RT5200 Komplett Takdusj
Utførelse: Krom

SERVANTMØBEL

Leverandør: Hafa
Produkt: Sun
Utførelse: Matt hvit
Mål: Bredde tilpasses baderom, dybde 395mm, høyde 550mm

TOALETT

Leverandør: Porsgrundbad
Produkt: Seven D image veggskål
Utførelse: Hvit

BETJENINGSPLATE

Leverandør: TECE
Produkt: Square II
Utførelse: Stainless steel

DUSJVEGGER

Hengslede dusjdører
Farge: Klart glass, blank krom

BADEROM

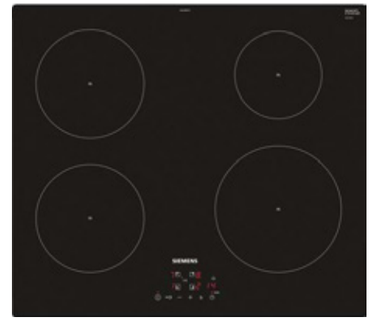
Bilde kun for illustrasjon av kjøkkenmodell

Front: Solid Peppergrå, Slett malt
Håndtak: Håndtaksløst/ 343472 sort metall cc 32mm
Benkeplate: Laminat hvit (8101), 20mm tykkelse med ABS forkant
Beslag: ECO 60, 1 kum underlimt i benkeplate

BLANDEBATTERI

Leverandør: Tapwell
Produkt: EVO984
Utførelse: Krom

Integrert kombiskap
Leverandør: Siemens
Produkt: KI38VV20



Induksjonstopp
Leverandør: Siemens
Produkt: EU611BEF1X

Integrert ovn
Leverandør: Siemens
Produkt: HB510ABR0S

Ventilator (B1, B2, B3, C2 og C3)
Leverandør: Siemens
Produkt: LC67KHM60

Ventilator (A1, A2, A3)
Leverandør: Røros Hetta
Produkt: Victory 60 m/fjernkontroll

Integrert oppvaskmaskin
Leverandør: Siemens
Produkt: SN636X02AE

BYGÅRDEN PENTHOUSE

ILLUSTRASJONSFOTO

INNEDØRER

Leverandør: Swedoor
Produkt: Stable Advance line
Utførelse: Sort Eik

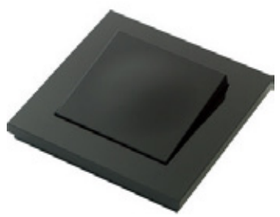
INNE DØRHÅNDTAK

Leverandør: Habo
Produkt: Dørvrider New York
Utførelse: Matt sort

ELEKTRO

Leverandør: Elko Plus
Produkt: Dobbel stikk
Innfelt Jord
Farge: Sort
Monteres liggende

Leverandør: Elko Plus
Produkt: Dimmer
Innfelt
Farge: Sort



Leverandør: Elko Plus
Produkt: Bryter
Innfelt
Farge: Sort

- Smarthus-løsning kan bli levert som tilvalg

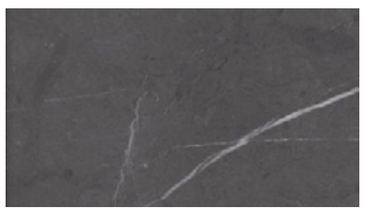
PARKETT

Leverandør: Proff Parkett
Produkt: Mt. McKinley
Mål: 14 x 189 x 1860mm
Overflate: Hvit matt lakk

FLISER BAD

Vegg
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: Tr3nd concrete Needle
Farge: White concrete
Str: 30x30cm
Fug: PCI 26 Perlegrå
150mm fotlist der veggen er malt

FLISER MASTER BAD



Vegg og Gulv
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: LEA Ceramiche
Farge: Gray stone velvet (matt)
Str: 75x75
Fug: Tilsvarende flis
150mm fotlist der veggen er malt
Fugelinjer møtes gulv mot vegg

GULVLISTER

Produkt: Glattkant fotlist
Utførelse: Males i samme farge som vegg
Mål: 15 x 120mm

OVERGANG MELLOM VEGG OG TAK FUGES

HIMLING

Gips tak sparkles og males i klassisk hvit (NCS S0500-N)
Bjelker i 2 etg gipses inn og males

Gulv
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: Tr3nd concrete
Farge: White concrete
Str: 60x60cm
Fug: PCI 26 Perlegrå

AKERSVEIEN

Entrè
Nr/Navn: 1622 Refleksjon
NCS: 0801-Y25R

Soverom/Baderom
Nr/Navn: 0553 Ascott
NCS: 2203-Y13R

Soverom/Baderom
Nr/Navn: 10835 Velvet Grey
NCS: 6005-Y13R

Bakvegg kjøkken
Nr/Navn: Dempet Sort
NCS: S8500-N

Grunnfarge
Nr/Navn: 8394 Hvit poesi
NCS: 1102-G60Y

Fargene kan avvike fra disse illustrasjonene, det anbefales å hente ut fargeprøver for eksakte fargegjengivelse

Alle tak males hvite
Det vil bli anledning for tilvalg

FARGESKALA MALING

SPEIL

Str: Bredde samme som servant,
Høyde fra servant kant og opp til tak

SERVANTARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: RIN081 Servantbatteri
Utførelse: Krom

POP-UP VENTIL

Leverandør: Tapwell
Produkt: 74400 Universal bunnventil pop-up
Farge: Krom

DUSJARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: TVM7200 Takdusj
Utførelse: Krom

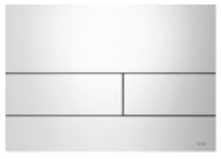
SERVANTMØBEL

Leverandør: Hafa
Produkt: Edge
Utførelse: Antrasitt
Benkeplate: Cemento Spa
Bollevask: Edge oval servant
Mål: Bredde tilpasses baderom

TOALETT

Leverandør: Porsgrundbad
Produkt: Seven D image veggskål
Utførelse: Hvit

BETJENINGSPLATE



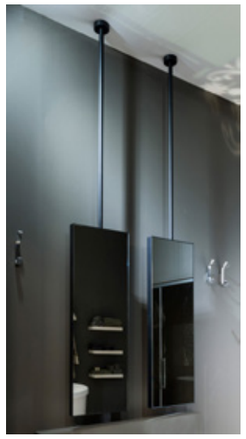
Leverandør: TECE
Produkt: Square II
Utførelse: Stainless steel

DUSJVEGGER

Hengslede dusjdører
Farge: Klart glass, blank krom

BADEROM

SPEIL



Leverandør: Cielo
Produkt: Argo Telescopic Argo mirror
Mål: 40 x 95
Speilene skal monteres i tak foran glasset - over baderomsinnredning

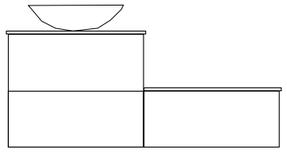
SERVANTARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: RIN081 Servantbatteri
Utførelse: Krom

POP-UP VENTIL

Leverandør: Tapwell
Produkt: 74400 Universal bunnventil pop-up
Farge: Krom

SERVANTMØBEL



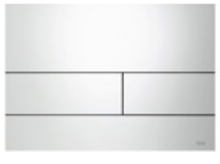
Monteres som dette

Leverandør: Hafa
Produkt: Edge
Utførelse: Hvit matt
Benkeplate: Kensho
Bollevask: Edge oval servant
Mål: Bredde tilpasses baderom

TOALETT

Leverandør: Porsgrundbad
Produkt: Seven D image veggskål
Utførelse: Hvit

BETJENINGSPLATE



Leverandør: TECE
Produkt: Square II
Utførelse: Stainless steel

Bilde kun for illustrasjon - sengegavl leveres ikke

DUSJVEGG

Produkt: Fastfelt i glass
Hengslet
Mål: Etter tegninger, disse må kontrollmåles av entreprenør
Utførelse: Rustfritt stål

BADEKAR

Leverandør: Westerbergs
Produkt: Ellipse 1700
Utførelse: Helstøpt marmor hvit

BADEKARARMATUR

Leverandør: Hafa
Produkt: Hafa Floor gulvstående kar-/dusjbatteri
Farge: Krom
Mål (mm): H 1104

DUSJARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: ZSOF081 Taksil
Mål(mm): 400x400
Farge: Krom
Monteres helt opp i taket

Leverandør: Tapwell
Produkt: Box 7200 Takdusj
Farge: Krom
Innebygget
(kjøpes uten takdusj)

AKERSVEIEN

Bilde kun for illustrasjon av kjøkkenmodell

Front: Varmgrå, Slett malt
Håndtak: Håndtaksløst/ 343472 sort metall cc 32mm
Benkeplate: Kompositttstein portoro Satin(polert), 20mm tykkelse med N2018 forkant
Beslag: Dalago 52H -Anthrazit 1 kum underlimt i benkeplate

ARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: EVM179 Black Kjøkkenbatteri
Utførelse: Krom/Sort

Integrert kombiskap
Leverandør: Siemens
Produkt: KI38VV20

Integrert ovn
Leverandør: Siemens
Produkt: HB510ABR0S

Integrert oppvaskmaskin
Leverandør: Siemens
Produkt: SN636X02AE

Benkeventilator
Leverandør: Bora
Produkt: Basic

TOWNHOUSE

ILLUSTRASJONSFOTO

INNEDØRER

Leverandør: Swedoor
Produkt: Unique 01L
Utførelse: Sort eik
Geriktfrie dører

INNE DØRHÅNDTAK

Leverandør: Habo
Produkt: Dørvrider New York
Utførelse: Matt sort

ELEKTRO

Leverandør: Elko
Produkt: RS-16
Farge: Hvit

Leverandør: Elko
Produkt: RS-16 Design
Innfelt Jord
Farge: Hvit
Monteres liggende

Leverandør: Elko
Produkt: RS-16 Dimmer
Farge: Hvit

Lys eik, tilnærmet likt gulv
Helt rette trinn uten overheng
Lukkede trinn fra kjeller til 1.etg - åpne trinn fra 1.etg til 2.etg

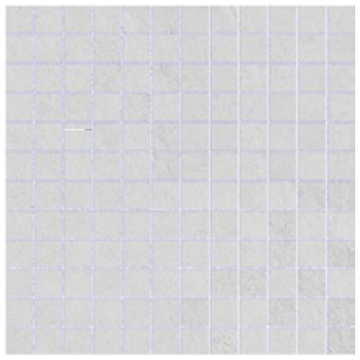
AKERSVEIEN

PARKETT

Leverandør: Proff Parkett
Produkt: Mt. McKinley
Mål: 14 x 189 x 1860mm
Overflate: Hvit matt lakk

FLISER BAD

Gulv + Vegg
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: RAK, Shine stone white
Str: 60x60cm
Fug: Mest tilnærmet lik flis



Gulv dusj sone
Leverandør: Flisekompaniet
Produkt: RAK, Shine stone white Mosaic
Fug: Mest tilnærmet lik flis

GULVLISTER

Produkt: Glattkant fotlist
Utførelse: Hvit, S 0500-N
Mål: 15 x 70mm

OVERGANG MELLOM VEGG OG TAK FUGES

HIMLING

Gips tak sparkles og males i klassisk hvit (NCS S0500-N)
Bjelker i 2 etg gipses inn og males

OVERFLATER/MATERIALER

Bakvegg soverom kjeller
Nr/Navn: 7354 Sort Pepper
NCS: 6802-G49Y

Soverom
Nr/Navn: 6325 Balanse
NCS: 5608-B78G

Bad
Nr/Navn: 4072 Blåtind
NCS: S5020-R90B

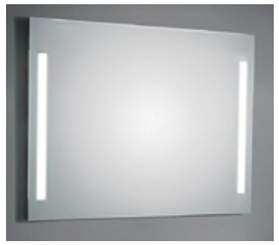
Fargene kan avvike fra disse illustrasjonene, det anbefales å hente ut fargeprøver for eksakte fargegjengivelse

Grunnfarge
Nr/Navn: 7236 Chi
NCS: 0401-G42Y

Alle tak males hvite
Det vil bli anledning for tilvalg

FARGESKALA MALING

SPEIL



Leverandør: Hafa Bad
Produkt: East Speil
Mål: B tilnærmet lik bredde som servant, H 65cm

SERVANTARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: SK071
Utførelse: Krom

POP-UP VENTIL

Leverandør: Tapwell
Produkt: 74400 Universal bunnventil pop-up
Farge: Krom

DUSJARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: RT5200 Komplett Takdusj
Utførelse: Krom

SERVANTMØBEL

Leverandør: Hafa
Produkt: Sun
Utførelse: Matt hvit
Mål: Bredde tilpasses baderom, dybde 395mm, høyde 550mm

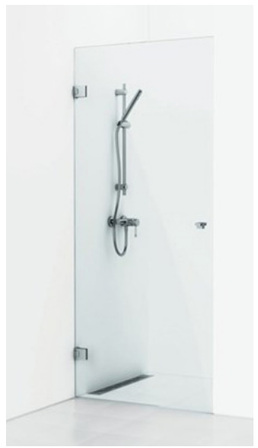
TOALETT

Leverandør: Porsgrundbad
Produkt: Seven D image veggskål
Utførelse: Hvit

BETJENINGSPLATE

Leverandør: TECE
Produkt: Square II
Utførelse: Stainless steel

DUSJVEGGER



Hengslede dusjdører
Farge: Klart glass, blank krom

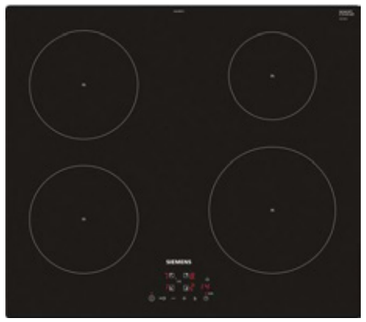
Bilde kun for illustrasjon av kjøkkenmodell

Front: Line finer ask brunbeis med grafittgrå grepslist
Håndtak: Grepsfri (int. i front)
Benkeplate: Laminat hvit (8101), 20mm tykkelse med ABS forkant
Beslag: ECO60 underlimt i benkeplate

ARMATUR

Leverandør: Tapwell
Produkt: EVO984
Utførelse: Krom

Integrert kombiskap
Leverandør: Siemens
Produkt: KI38VV20



Induksjonstopp
Leverandør: Siemens
Produkt: EU611BEF1X

Integrert ovn
Leverandør: Siemens
Produkt: HB510ABR0S

Ventilator (G1, G2 og G3)
Leverandør: Siemens
Produkt: LC67KHM60

Integrert oppvaskmaskin
Leverandør: Siemens
Produkt: SN636X02AE

HVITEVARER

AKERSVEIEN

ILLUSTRASJONSFOTO

BYGGENE

AKERSVEIEN

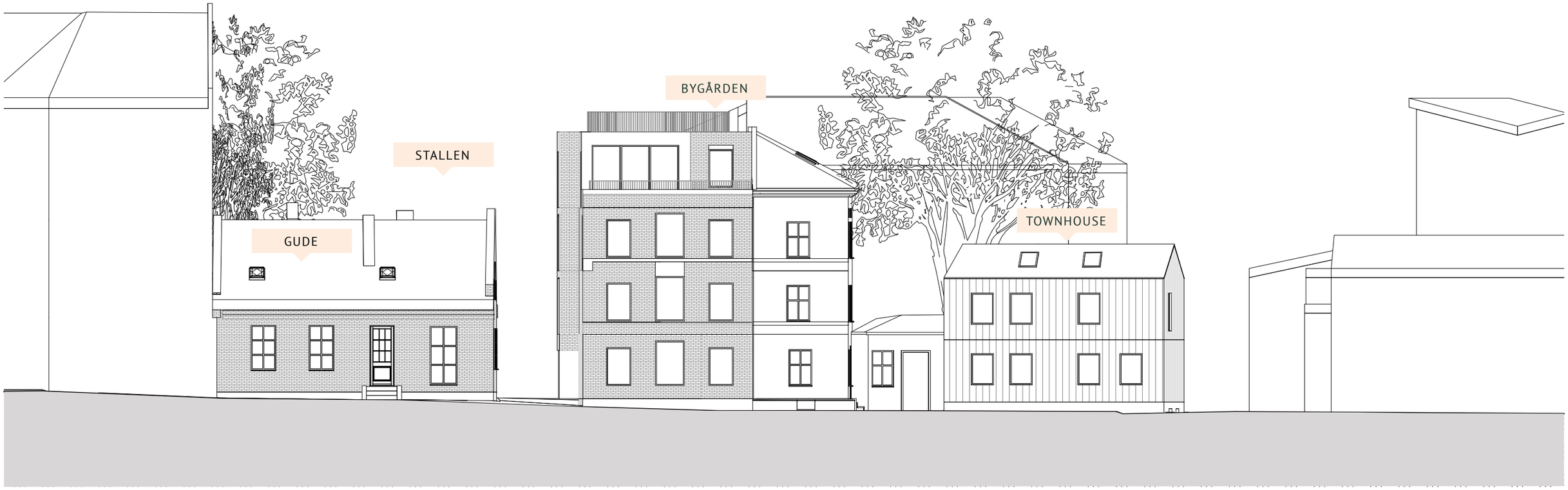
AKERS**VEIEN** UTOMHUSPLAN

Informasjon
Mer informasjon finner du
på vår prosjektside:

akersveien.bonum.no

AKERSVEIEN

AKERSVEIEN



AKERSVEIEN **FASADE** VEST

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 29 og 31
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 18-20,
0177 Oslo

BOLIG- **OVERSIKT**

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31 og 29
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 18-20,
0177 Oslo

Boliger	**16**
Størrelser	**32 m² - 128 m²**

AKERSVEIEN
GUDE
1. ETASJE

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

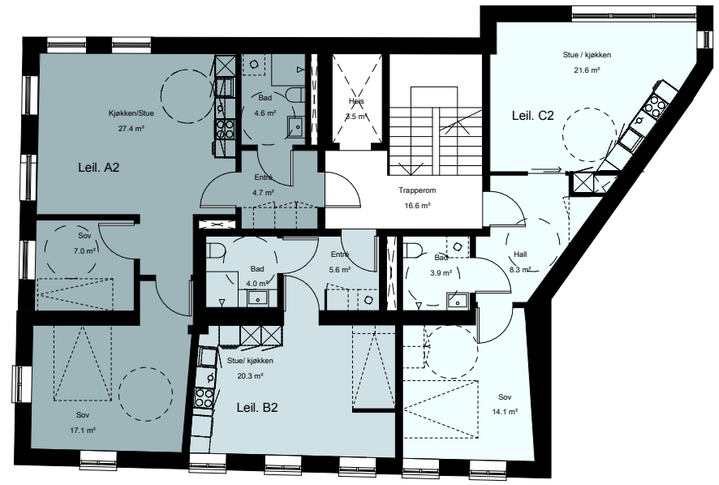
Etasjer	**1**
Leiligheter	**G1 & G2**

AKERSVEIEN
GUDE
2. ETASJE

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasjer	**1**
Leiligheter	**G3 & G4**



AKERSVEIEN
BYGÅRD
1. ETASJE

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**1**
Leiligheter	**A1 & B1**

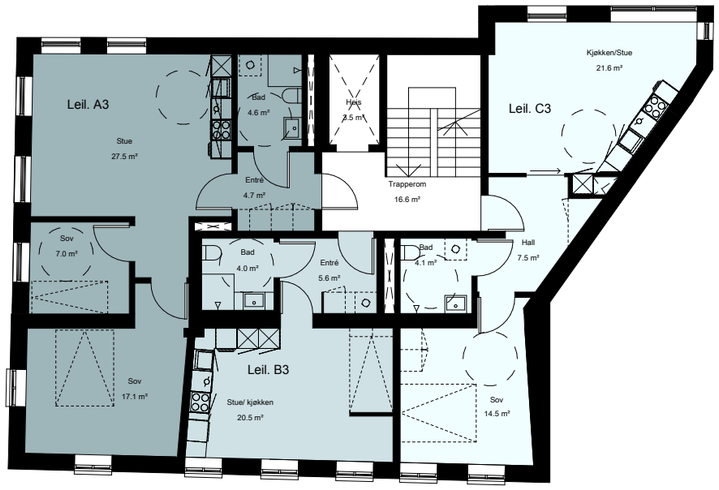
AKERSVEIEN
BYGÅRD
2. ETASJE

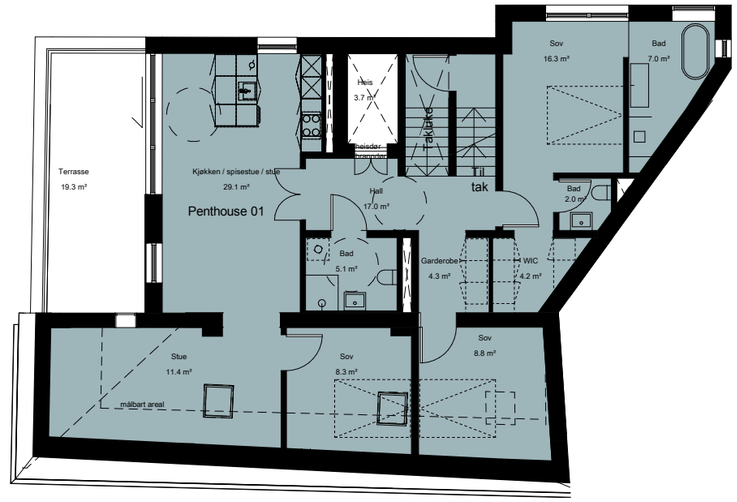
Oppdragsnummer
9-18-9002

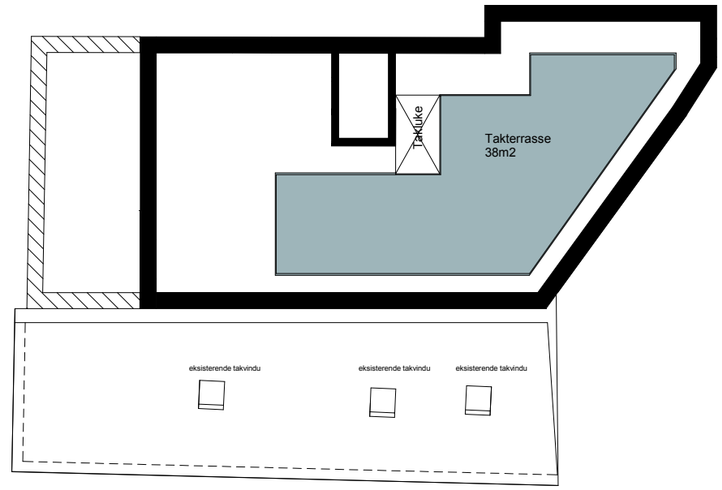
Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje	**1**
Leiligheter	**A2, B2 & C2**

AKERSVEIEN







AKERSVEIEN
BYGÅRD
3. ETASJE

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasjer	**1**
Leiligheter	**A3, B3 & C3**

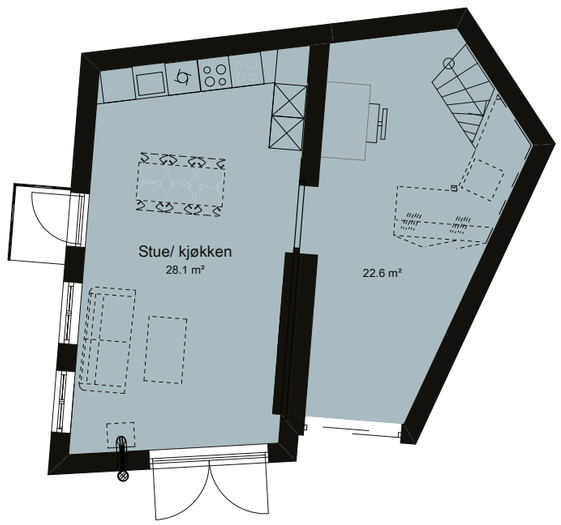
AKERSVEIEN
BYGÅRD
PENTHOUSE

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasjer	**2**
Leilighet	**Penthouse**

AKERSVEIEN

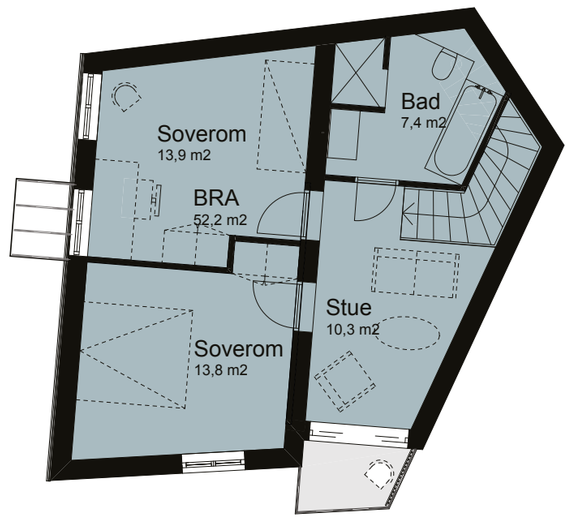


AKERSVEIEN
STALLEN
1. ETASJE

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje 1
Boliger 1

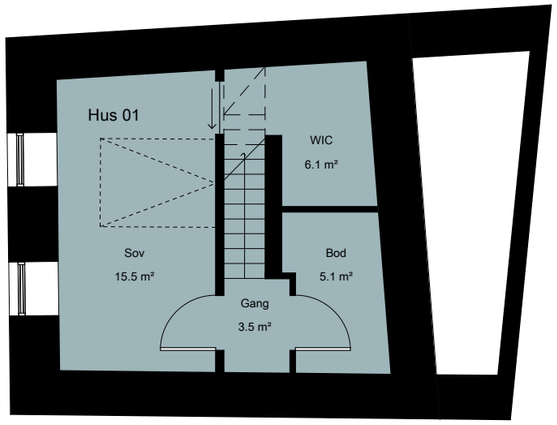


AKERSVEIEN
STALLEN
2. ETASJE

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 31.
Seksjonsnummer fra 1 til 14.
Akersveien 20,
0177 Oslo

Etasje 2
Boliger 1

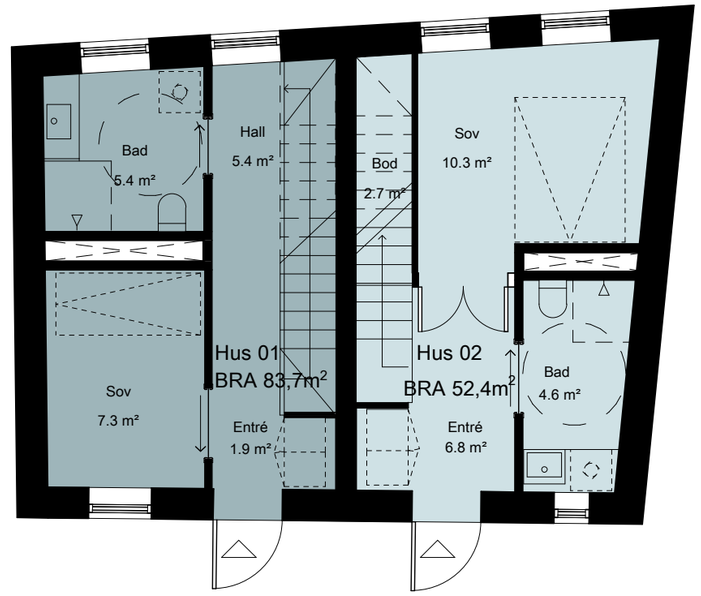


AKERSVEIEN **TOWNHOUSE** KJELLER

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 29.
Seksjonsnummer fra 1 til 2
Akersveien 18,
0177 Oslo

Etasjer	**2**
Leiliheter	**Hus 01**

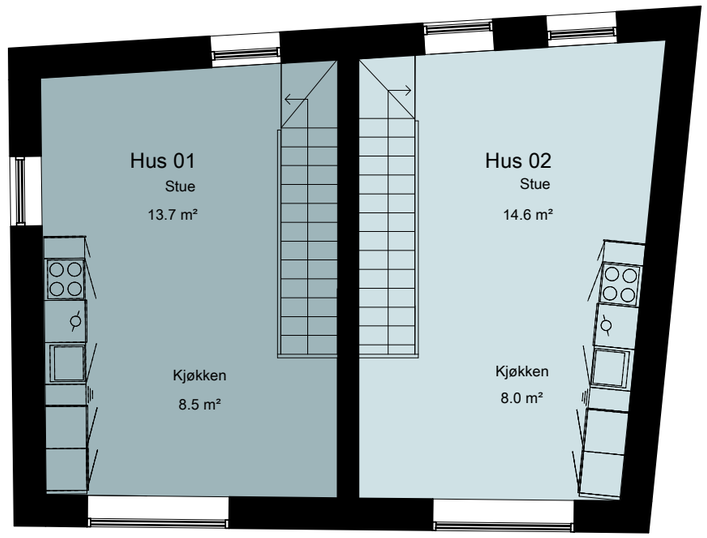


AKERSVEIEN **TOWNHOUSE** 1. ETASJE

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 29.
Seksjonsnummer fra 1 til 2
Akersveien 18,
0177 Oslo

Etasjer	**2**
Leiliheter	**Hus 01 & Hus 02**



AKERSVEIEN **TOWNHOUSE** 2. ETASJE

Oppdragsnummer
9-18-9002

Eiendom
Gnr. 208 Bnr. 29.
Seksjonsnummer fra 1 til 2
Akersveien 18,
0177 Oslo

Etasjer	**2**
Leiligheter	**Hus 01 & Hus 02**

ILLUSTRASJONSFOTO

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig under oppføring med tomt

Oppdragsnummer: 9-18-9002
Omsetningsnummer:

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

Mellom "selger"

Bonum Prosjekt 21 AS.
Selger er representert ved fullmektig Kristin Hygen, som også har fremvist gyldig legitimasjon

Parkveien 37
0258 Oslo
E-post: mt@bonum.no

og "kjøper"

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

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

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

2. KONTRAKTENS OBJEKT
Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie.

Eiendommen ligger på Gnr. 208 Bnr. 29 og Gnr. 208 Bnr. 31 i Oslo kommune. Prosjektet omfatter 16 boliger fordelt på 4 bygg (Townhouse, Bygården, Gude og Stallen).

Eiendommen har et areal på hhv. ca. 279 kvm for Akersveien 18 og ca. 533,7 kvm for Akersveien 20. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling. Deler av tomten til Akersveien 20 vil overføres til Akersveien 18. For sameiene vil tomten bli et fellesareal, med unntak av deler som eventuelt vil tillegges den enkelte seksjon.

Selgeren overdrar til kjøperen eierseksjon på eiendommen med adresse Akersveien 18-20 (eiendommen har ikke fått tildelt endelig adresse pt), bestående av bolig og eventuelle tilleggsdeler i grunn/ bygg iht. endelig seksjoneringsbegjæring, og ideell andel av sameiets fellesareal.

Selger besørger og bekoster seksjonering.

Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr

Til boligen medfølger:

- Bruksrett til fellesareal, se vedlegg
- Tilleggsareal, se vedlegg

Selger har hjemmel til eiendommen i grunnboken for Akersveien 18. Selger har ikke hjemmel til eiendommen for Akersveien 20, men full råderett gjennom generalfullmakt utstedt av hjemmelshaver. Fullmakten ligger i meglers depot. Hjemmelshaver i grunnboken for Akersveien 20 er Thomas Falkenberg.

Prosjektet vil bestå av to ulike sameier. Ett boligsameie for Bygården, Gude og Stallen med adresse Akersveien 20 (A, B og C) og ett boligsameie for Townhouse med adresse Akersveien 18. Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameiet og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser, herunder blant annet et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. 49 pr. kvm BRA/mnd for Akersveien 20 for første driftsår og erfaringstall stipulert til kr. 24 pr. kvm BRA/mnd for Akersveien 18 for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

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

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

Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme plassering og organisering av boder og uteareal.

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

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

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

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

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for boligen utgjør kr. ,- + omkostninger.

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

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Totalt kr.	0,-

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

Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales kr X,- pr. kvm i fellesutgifter til forretningsfører ved overtagelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dette faktureres kjøper direkte fra forretningsfører.

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

Meglerprovisjon betales av selgeren.

4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

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

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

I tilfeller der det skal stilles garanti etter fristen i forrige avsnitt og dette ikke er gjort, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Har entreprenøren heller ikke innen denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med buofl. § 12, har kjøper rett til å heve avtalen.

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

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

5. OPPGJØR

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer via megleren. Megleren overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Bolig- og næringsmegling AS heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

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

heretter kalt oppgjør,

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger. Ved overtagelse går som hovedregler eiendomsretten og rådigheten til eiendommen over fra selger til kjøper, og samtidig går eiendomsretten og rådigheten til kjøpesummen over fra kjøper til selger.

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

Alle innbetalinger skal skje til megleren Sem & Johnsen Oppgjør AS, org.nr. 999638996,
tlf 22 83 22 00, e-post: oppgjor@sem-johnsen.no, faks 21 03 01 40,
til klientkonto nr.93800749164, og merkes med KID-kode 918900226989. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglerens klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

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

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

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

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

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

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

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

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

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

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Påbegynte endringsarbeider må betales i sin helhet.

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

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

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

6. INNFRIELSE AV LÅN OG SLETTING AV PENGEHEFTELSER

Kjøperen er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 11.09.18 og har gjort seg kjent med denne.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter). I tillegg kan selgeren tinglyse nødvendige erklæringer vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen, og skal følge ved overdragelsen. Disse ligger vedlagt kontakten.

```
1965/500133-1/105 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST
05.01.1965
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1965/500135-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
05.01.1965
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
2007/514841-2/200 PRIVAT GRENSEAVTALE TINGLYST
26.06.2007
Protokoll for grensepåvisning.
```

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. lov om eierseksjoner § 31. I tillegg har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

For øvrig overdras boligen fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

Kjøperen gjøres oppmerksom på at megleren vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minst salgssummen samt urådighetserklæring i eiendommen. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført og seksjonering er tinglyst.

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

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megleren etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøperen, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Dersom kommunen stiller krav om at det skal tinglyses erklæringer/ avtaler vedr. vei, vann eller avløp på eiendommen som er forutsetning for rammetillatelse/-igangsettelsestillatelse, kan kjøper ikke motsette seg dette, og slike erklæringer gir heller ikke grunnlag for prisavslag.

Selgeren undertegner ved denne kontrakts underskrift skjøte på seksjonen til kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megleren inntil tinglysing finner sted. Tinglysning vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle renter, i sin helhet er betalt og kjøperen har overtatt seksjonen.

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

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

I noen tilfeller kan det være tilstrekkelig med eiendomsmeglers tinglysingssamtykke, som eksempelvis ved tinglysing av erklæringer og avtaler vedrørende vei, vann eller avløp som er en forutsetning for ramme- og igangsettelsestillatelse.

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

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling/sammenføying av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må garanti iht. buofl. § 47 stilles, jf. pkt. 4.

7. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

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

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøperen kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Selgeren vil derfor utarbeide en tilvalg-/ endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtagelsestidspunkt.

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

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

Ønsker kjøperen endringer eller tilleggsarbeider, må kjøperen inngå en skriftlig avtale om dette direkte med selger eller den selger måtte oppnevne. Avtalen skal bla. klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, og lignende fordi totalentreprenøren må vente på leveranser og lignende som kjøperen har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter, se buofl. § 7 og § 8. Selgeren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. buofl. § 44.

Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført. Ved for sen betaling påløper lovens forsinkelsesrente. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for endrings-/tilleggsarbeider ikke er betalt av kjøper senest to virkedager før overtakelse, har ikke kjøperen rett til å flytte inn i boligen før fakturaene, med eventuelt tillegg av renter, er valutert på meglers klientkonto.

Betalinger fra kjøperen skal bli stående på meglerens klientkonto inntil overtakelse finner sted, alternativt kan beløpet utbetales til entreprenøren mot at det stilles sikkerhet i samsvar med buofl. § 47.

8. SAMEIET

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

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

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

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet og for sameiets regning.

9. OVERTAGELSE OG FERDIGBEFARING / SELGERS FORBEHOLD

Forventet ferdigstillelse er 3 kvartal 2020, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

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

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

Vesentlig forsinkelse gir kjøper rett til å heve kontrakten. Kjøper må i så fall gi melding til selger om hevingskravet før overtakelse. Dersom kjøper velger å heve kontrakten, skal selger tilbakebetale innbetalte beløp og kjøper plikter å returnere/ kvittere garantien for opphør.

9.1 SELGERS FORBEHOLD

Det er en forutsetning for byggestart at 13 boliger er forhåndssolgt.

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

Videre er det en forutsetning at igangsettelsestillatelse blir gitt.

Dersom forutsetningene ikke er avklart innen 01.10.19 eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. § 12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

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

Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen om at forbehold gjøres gjeldende, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser til et annet selskap underveis i prosjektet.
Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og prospektet for øvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede. Alle plantegninger i prospektet er kun ment som illustrasjon og er ikke målbare.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller liknende. Selger tar forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten gjelder følgende krav:

De tekniske løsningene skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjektertes uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens egenskap/ funksjon eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringer uten utgrunnet opphold.

Ved rehabilitering av eksisterende bygninger tar selger forbehold om skjevheter i gulv, bevegelse i bygget som kan påvirke innvendige overflater, setninger som kan gi utslag i overganger. Da oppfyllelse av energikravene, jf. TEK 17, kapittel 14, ikke vil være forenelig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, vil energikravene oppfylles så langt de passer jf. TEK 17 § 14.1 femte ledd. Dette kan føre til endringer i temperatur som for eksempel kan føre til knirk i gulv og sprekker i vegger.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner og sammensetninger av usolgte boliger dersom det vurderes som hensiktsmessig.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandling i kommunen. Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr 12. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

9.2 FØRTIDIG OVERTAGELSE

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder tidligere enn forventet. Selger skal varsle om minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelses-tidspunktet jf. buofl § 18.

9.3 OVERTAKELSESFORRETNING

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

Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.
På overtakelsesforretningen skal selger og kjøper foreta en ferdigbefaring hvor boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra befaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megleren pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megleren foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Boligen overtas i byggerengjort stand.

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

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

9.4 MANGLER VED OVERTAGELSE

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

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

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

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

9.5 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

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

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

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

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

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

9.6 OVERTAKELSE AV FELLESAREALENE

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

Sameiets fellesarealer befares av sameiets styre eller personer utpekt av disse. Selger varsler styret når fellesarealene er ferdigstilt. Av praktiske grunner vil selger gjøre ferdig fellesarealene for utbyggingen i naturlige etapper. Selger kan velge å dele opp de enkelte etappene hvis årstid eller andre forhold tilsier at dette er hensiktsmessig. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres.
Fremdriften og ferdigstillelse av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i sameiet om å frigi beløp ved ferdigstillelse og ferdigattest.

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må kjøper reklamere skriftlig overfor selger.

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

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

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

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

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

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom

på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

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

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

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

12. SELGERS KONTRAKTSBRUDD

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

13. KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

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

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.»

14. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i buofl. §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten etter samtykke fra selgeren. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. En eventuell godkjennelse av salg av kontraktsposisjon vil forutsette solidarisk forpliktelse i forhold til denne kjøpekontrakt fra ny og gammel kjøper, samt utløse et transportgebyr stort kr 50 000,- som tilfaller selger.

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

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

Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

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

Dersom det er motstrid mellom salgsoppgave med leveringsbeskrivelse samt bilag og (avtalte endringer presiseringer) og tegninger skal salgsoppgave med leveringsbeskrivelse samt bilag og (avtalte endringer presiseringer) gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

13. TVISTER

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

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

14. VEDLEGG

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

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

15. DATO/SIGNATUR

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

Sted/dato: XXX, xx.xx.2018 kl. xx:xx

Kjøper:

.....

Selger:

.....

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

UTKAST TIL VEDTEKTER

FOR

Sameiet Akersveien 18 org. nr. <organisasjonsnummer>

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Akersveien 18. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 2 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr . 29 i Oslo kommune.

(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
- bod
- private uteareal

(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 fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes 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. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

(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 gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, 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 beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også 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 bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERINGSPLASSER
Sameiet har ikke parkeringsplasser/biloppstillingsplasser på eiendommen

5. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

AKERSVEIEN

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) 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 tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

(5) 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
(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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

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 fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet 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 sameierbrøk.

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.

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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 to til fire. 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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 anliggen¬der i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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 seksjonseiernes 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
(3) 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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

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.

(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 vedtektenes 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 årsrapport
- 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 stedet 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.

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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

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 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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) 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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

10 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10-1 Forretningsfører
Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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 16. juni 2017 nr 65.

AKERSVEIEN

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

UTKAST TIL VEDTEKTER

FOR

Sameiet Akersveien 20 , org. nr. <organisasjonsnummer>

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Akersveien 20 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 14 boligseksjoner fordelt på 3 bygninger på eiendommen gnr. 29, bnr. 28 i Oslo kommune.

(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

- bod
- *private uteareal*

(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 fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes 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. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

AKERSVEIEN

(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 gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, 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 beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også 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 bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

Sameiet har ikke parkeringsplasser/biloppstillingsplasser på eiendommen.

5. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) 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 tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

(5) 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

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader..

Da sameiet består av flere bygg med ulik bygningsmessig karakter skal sameiets felleskostnader regnskapsmessig deles mellom de ulike bygningstypene i 3 avdelinger (en avdeling for «Bygården» seksjon 1-9, en avdeling for «Gude» seksjon 10-13 og en avdeling for «Stallen» seksjon 14) Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling fordeles

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

mellom seksjonseierne i hver avdeling etter innbyrdes sameierbrøk mellom seksjonene som inngå i avdelingen.

Felleskostnader som ikke kan henføres til en avdeling skal fordeles mellom alle seksjonseierne etter sameierbrøken med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

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 fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet 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 sameierbrøk.

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.

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

1. Sameiet skal ha et styre. Alle seksjonseierne skal være medlem av styret.
2. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet..
3. 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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 anliggen¬der i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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 seksjonseiernes 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
(3) 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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

sendes til forretningsfører.

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

(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 vedtektenes 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 årsrapport
- 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 stedet 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.

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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

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 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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) 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 skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Akersveien 18-20", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

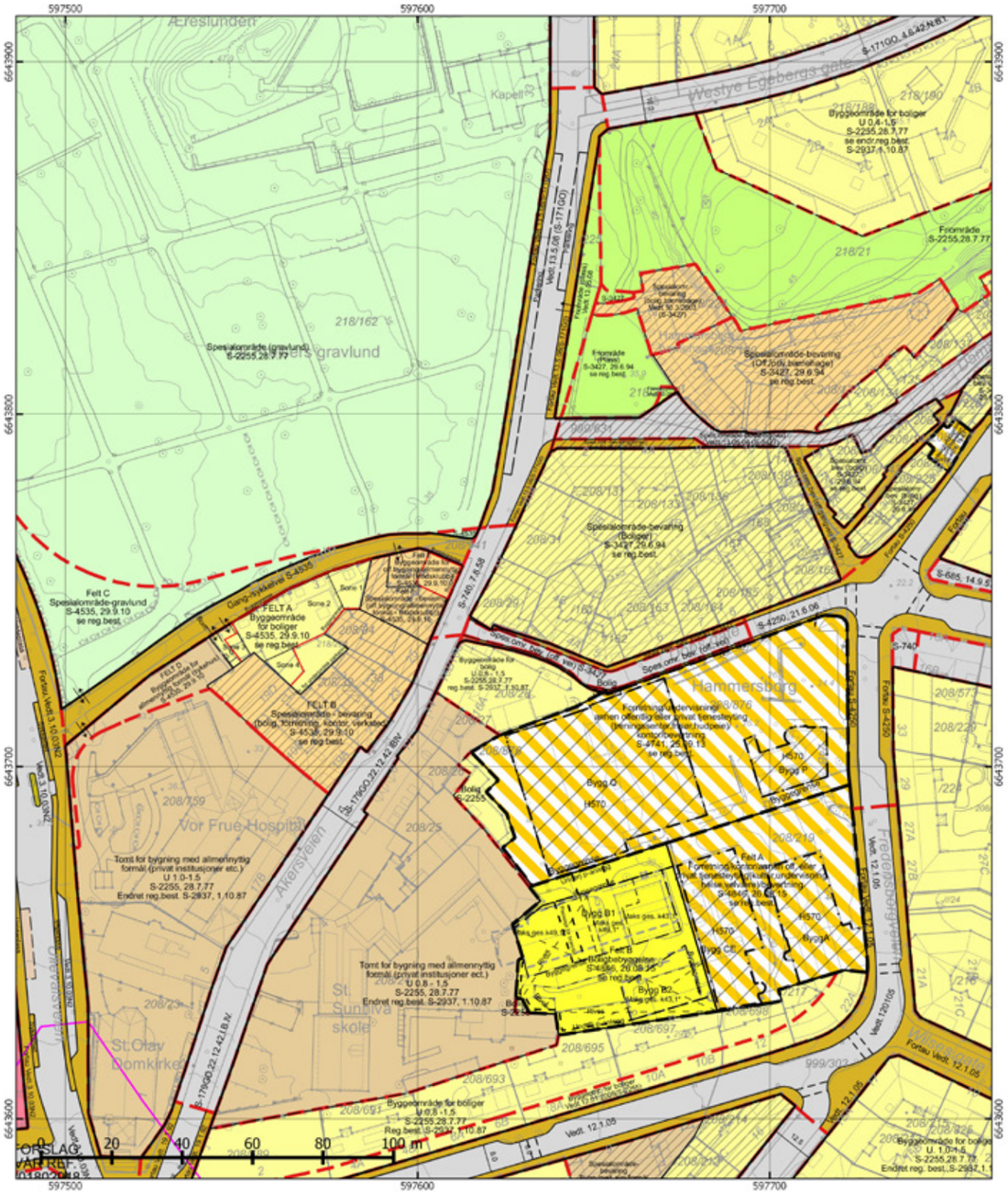
10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

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 16. juni 2017 nr 65.



Plan- og bygningsetaten	Adresse: AKERSVEIEN 18	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
Dato: 12.09.2018	Gnr/Bnr: 208/29	PlottID/Best.nr: 93730 / 86365855	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: thl	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Deres ref.: 43161 / WM211 3000026 3000393	
Målestokk 1:1000		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.	Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

AKERSVEIEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-3427

Saken gjelder: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Damstredet 1 m.fl., Bergfjerdingen, som reguleres til spesialområde-bevaring.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262
(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 29.06.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V100303, V130508

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

AKERSVEIEN

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BERGFJERDINGEN.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til spesialområde bevaring (bolig), spesialområde bevaring (off./privat barnehage), spesialområde (off. vei, fortau, gangvei) og friområde (plass).

§ 3. Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 4. Bruksendring av boliger tillates ikke. Det tillates opprettholdelse av næringslokaler som er historisk typiske for området.

§ 5. Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet.
Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet som må tas ned på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, kan tillates oppført på nytt i henhold til krav i § 7 tilsvarende nybygg.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre elementer i bygningsmiljøet, skal de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin sammenheng.
Bevaringsobjektenes opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til former, materialer, utførelse, farger o.a. skal opprettholdes eller styrkes.

§ 6. Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelse ikke vil endre bygningens hovedfasader eller hovedform, og er forenlig med de verdier som planen skal sikre.

§ 7. Nybygg kan oppføres på eiendommene Akersveien 20 og Dops gate 8, og må være forenlig med de verdier planen skal sikre.
Nybygg skal gi en plassering og utforming med hensyn til størrelsesorden, volumfordeling, artikuleringsgrad, materialer, farger o.a. som harmonerer med eksisterende bebyggelse.
Ved planlegging av nybygg og på- og tilbygg skal tiltakshaver tidlig i prosjektfasen avklare verneverdiene med Byantikvarens skriftlige uttalelse skal følge saken frem til vedtak.
Slike planer skal ha fasadeoppriss som også omfatter tilstøtende bebyggelse og bygningsmiljø, i den grad det er nødvendig for bedømmelsen av prosjektet.
Tiltakshaver må redegjøre for tiltak som skal forhindre skade på tilstøtende bygningsmiljø, f.eks. historiske fundamentkonstruksjoner.

§ 8. Eksisterende gateløp og plasser skal bevares med sin nåværende avgrensning, og kan eventuelt etter anbefaling av byantikvaren tilbakeføres til tidligere tilstand.

§ 9. Eksisterende hager, alleèr, enkeltstående trær og annen beplantning innenfor bevaringsområdet skal bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til tidligere planlagte anlegg. Faglig veileder er park- og idrettsvesenet i samråd med byantikvaren.

§ 10. Skilt- og reklameinnretninger skal ikke bryte med strøkets og bygningenes karakter, og må ha tilknytning til virksomhet i området.
Tekniske anlegg, så som antenneanlegg, kabelfester, belysningsarmatur, trafikkskilt og stolper, leskur, koblingsbokser o.l. skal settes opp med behørig hensyn til verneverdiene.

§ 11. Ved nybygg og restaurering som har form av hovedombygging skal krav til støybeskyttelse tilfredsstilles i henhold til de laveste grensene gitt i Miljøverndepartementets skriv T-8/79. Dersom støybelastningen utenfor fasade overstiger disse krav skal nybygg oppføres med gjennomgående leiligheter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sem & Johnsen Næringsmegling AS
Postboks 1613 Vika
0119 OSLO

Dato: 12.09.2018

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86365855
43161 / WM211_3000026_3000393

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Løvås, Thor Øivind

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 29

Vi viser til bestilling av 20180911 for AKERSVEIEN 18.

GNR. 208 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.07.1860.

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

279 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

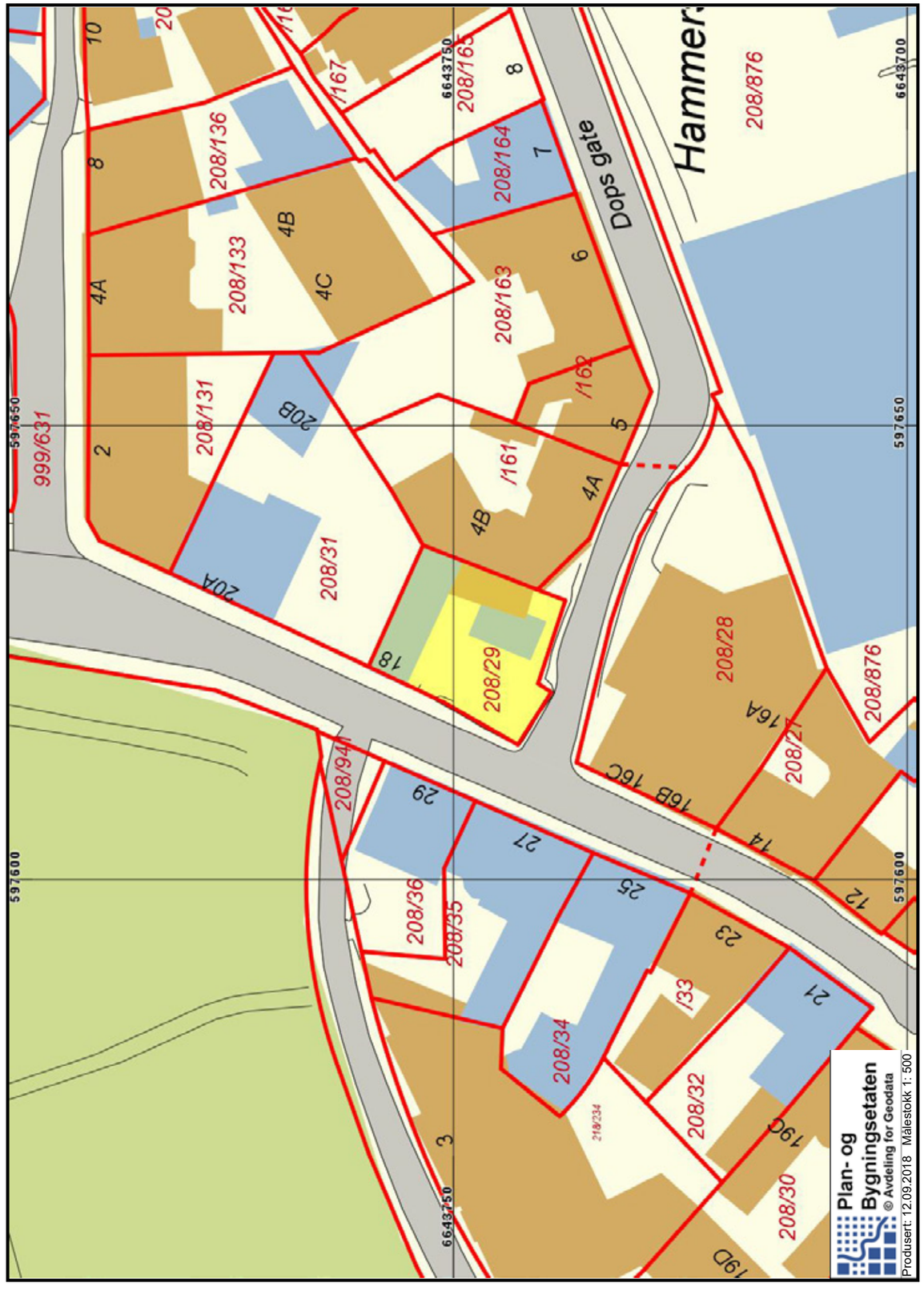
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

AKERSVEIEN



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sem & Johnsen Næringsmegling AS
Postboks 1613 Vika
0119 OSLO

Dato: 12.09.2018

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86365854
43161 / WM211_3000026_3000393

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Løvås, Thor Øivind

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 31

Vi viser til bestilling av 20180911 for AKERSVEIEN 20A.

GNR. 208 BNR. 31

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.1841.

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

534 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

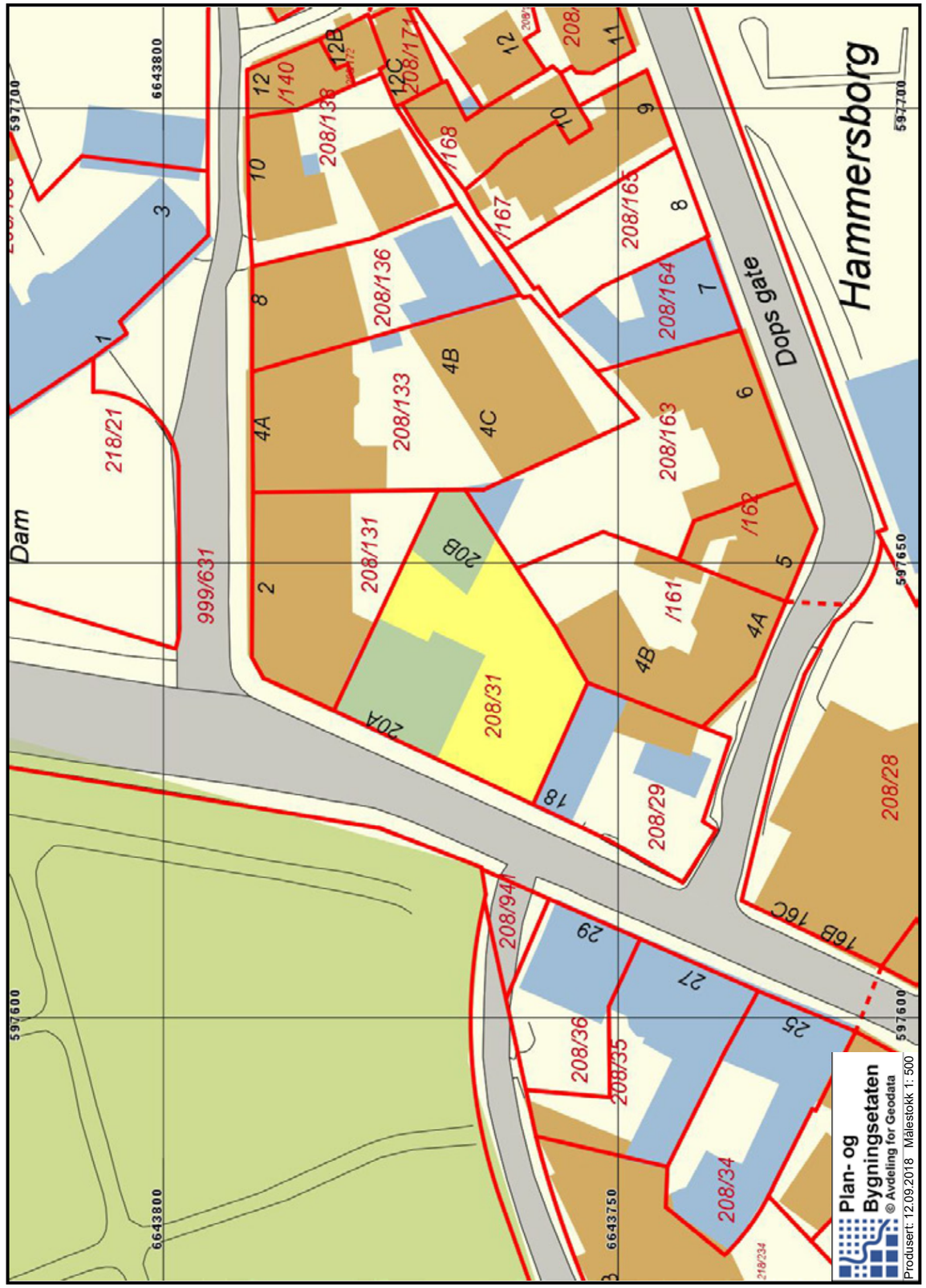
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

AKERSVEIEN



9-18-9002 Akersveien 18-20 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Grunnboksrapport
Datakilde: Kartverket

NORKART

Kommune: 0301 OSLO	Data uthentet:	11.09.2018 kl. 15:29
Grunneiendom: Gnr: 208 Bnr: 29	Oppdatert per:	11.09.2018 kl. 15:29

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/996235-1/200
13.09.2017 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 8.500.000
KJØPER:BONUM PROSJEKT 21 AS
Org.nr: 918494359

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1915/914012-1/105
20.02.1915

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om forstøtningsmur

2017/996254-1/200
13.09.2017 21:00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 70.000.000
PANTHAVER:BN BANK ASA
Org.nr: 914864445

GRUNNDATA

1860/900056-1/105
12.07.1860

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

2008/661411-1/200
15.08.2008

GRENSEJUSTERING
Gjelder også uregistrert grunn.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '18052017.1' © Norkart AS

AKERSVEIEN

9-18-9002 Akersveien 18-20 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Grunnboksrapport
Datakilde: Kartverket

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Grunneiendom: Gnr: 208 Bnr: 31

Data uthentet: 11.09.2018 kl. 15:29
Oppdatert per: 11.09.2018 kl. 15:29

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1998/6665-1/105 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
05.02.1998
Vederlag: NOK 3.685.000
KJØPER:Falkenberg Thomas

Urådigheter

2017/933055-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1965/500133-1/105 — **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
05.01.1965
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1965/500135-1/105 — **ERKLÆRING/AVTALE**
05.01.1965
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2007/514841-2/200 — **PRIVAT GRENSEAVTALE**
26.06.2007
Protokoll for grensepåvisning.
Kopi bestilt: 11.09.2018 kl. 15:31 av Daniel Bjørn

2017/933055-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
29.08.2017 21:00
BELØP: NOK 20.000.000
PANTHAVER:JOHANNESSEN EIENDOMSMEGLING AS
Org.nr: 998162068

2017/1150857-1/200 — ** PRIORITETSBESTEMMELSE
18.10.2017 21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2017/981282-1/200

2017/933055-2/200 — **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
29.08.2017 21:00
RETTIGHETSHAVER:JOHANNESSEN EIENDOMSMEGLING AS
Org.nr: 998162068

2017/1150857-1/200 — ** PRIORITETSBESTEMMELSE
18.10.2017 21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2017/981282-1/200

2017/981282-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
08.09.2017 21:00
BELØP: NOK 70.000.000
PANTHAVER:BN BANK ASA
Org.nr: 914864445

GRUNNDATA

1844/900003-1/105 — **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
15.02.1844
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '18052017.1' © Norkart AS

Kartverket

SEM & JOHNSEN NÆRINGSMEGLING AS
POSTBOKS 1613 VIKA
0119 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 9-18-9002 (Daniel Bjørn)
Vår referanse: 1602422/7974289
Bestilling: C1 2018-09-12 (2) 8

Dato
12.09.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
514841	200	26.6.2007	PRIVAT GRENSEAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	31	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

AKERSVEIEN

Doknr: 514841 Tinglyst: 26.06.2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede, Thomas Falkenberg, som er eier av eiendommen Akersveien 20, gnr. 208 bnr. 31 i Oslo kommune, erklærer med dette at grensen mot eiendommen Dops gate 6, gnr. 208 bnr. 163 i Oslo kommune, er å regne som endelig fastsatt "Protokoll for grensepåvisning" av 15.09.05 fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

På kart inntatt som s. 2 til protokollen er grensen trukket gjennom punktene "Borehull", "Spiker og "Hj. hus".

Samtidig erklærer jeg at eier av eiendommen Dops gate 6 har rett til for egen regning å tinglyse denne erklæring på min eiendom.

Sted/dato: OSLO 18/5 2007

Thomas Falkenberg

Vedlegg: Kopi av "Protokoll for grensepåvisning" datert 15.09.05

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PROTOKOLL FOR GRENSEPÅVISNING

Det har vært avholdt grensepåvisning på følgende eiendom:

Saksnr.: 200509333
Protokoll side : 1 av 2

Eiendom	Adresse: **Dops gate 6/ Akersveien 20**	Gårdsnr/bruksnr: **208-163+31**
Rekvirent	Navn **Øistein J. Øverberg**	Rekvisisjonsdato: 25. juli 2005
Påvisning avholdt	Ukedag/dato/Klokkeslett: **15. sep. 2005**	Sted: **Akersveien 20**
Bestyrer	Bestyrerens navn: **Erik Bjørnstad**	Varslingsmåte (til partene): **telefonisk**

Parter :

Gnr/bnr	Partsstilling	Navn	Fremmøte (kvittering)
208/163	Rekvirent	Øistein J. Øverberg	Underrettet over telefon
208/31	Nabo		Thomas Falkenberg

Påvisningen:

Grunnlaget for påvisningen (målebrev m.v.):
Jnr. 9801745, gamle målebrev

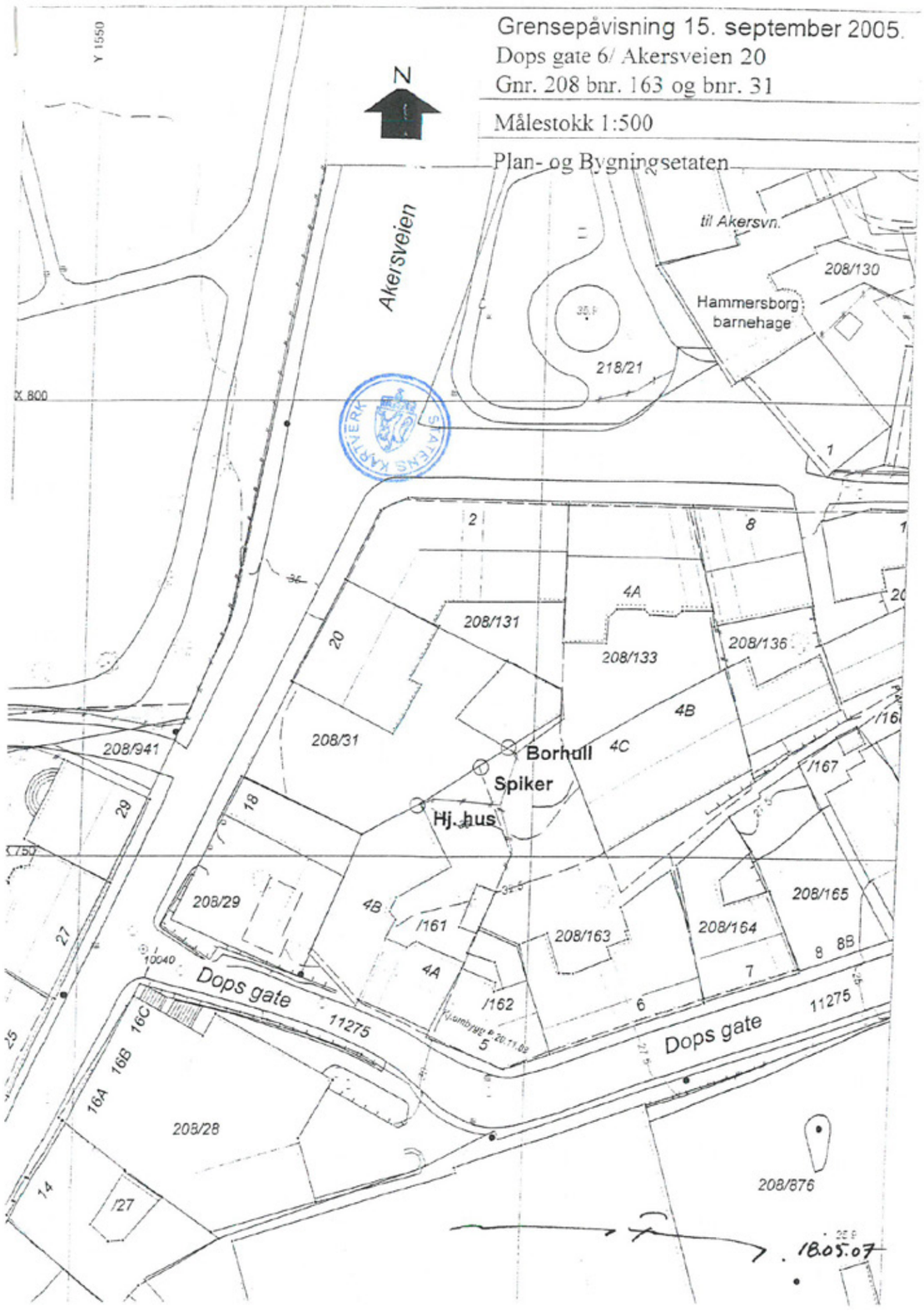
Grensemerking etc. :
Se kart inntatt som protokollens side 2.

Bestyrerens underskrift :

Jeg bekrefter at protokollen er i samsvar med gjennomføringen av påvisningen og de faktiske forhold i marken.

Sted	Dato	Underskrift
Oslo	15/9-05	Erik Bjørnstad

18.05.07



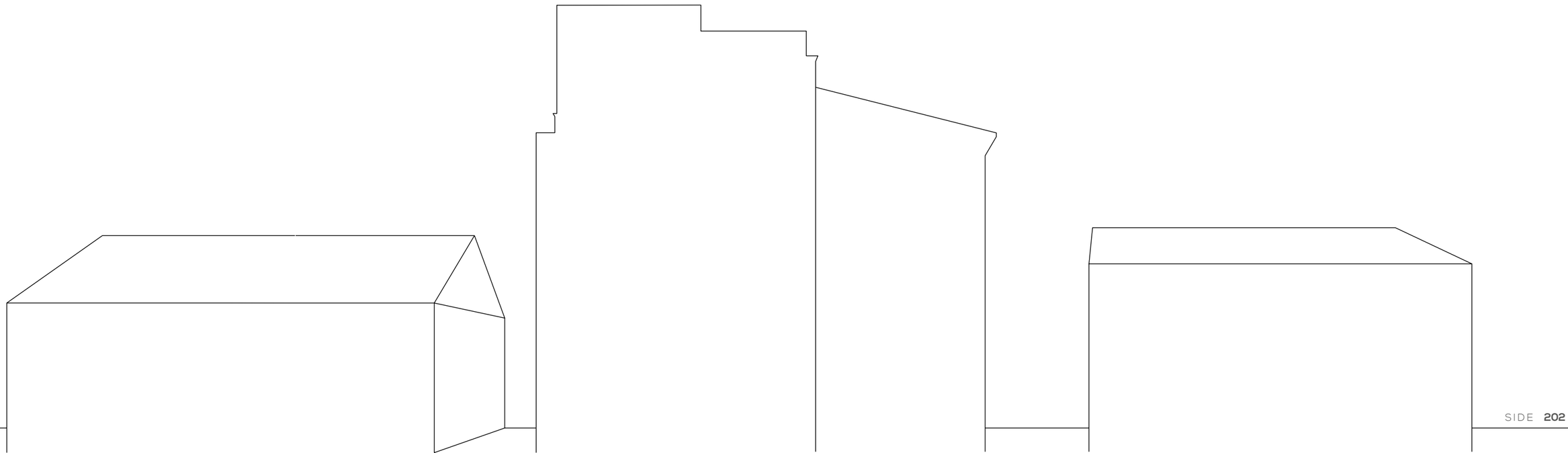
NOTATER

NOTATER

NOTATER

NOTATER

AKERSVEIEN



SEM
&
JOHNSEN
EIENDOMSMEGLING

MEGLER	DANIEL BJØRN
TLF	92 69 50 90
E-POST	DB@SEM-JOHNSEN.NO

URBAN LIVING

BONUM