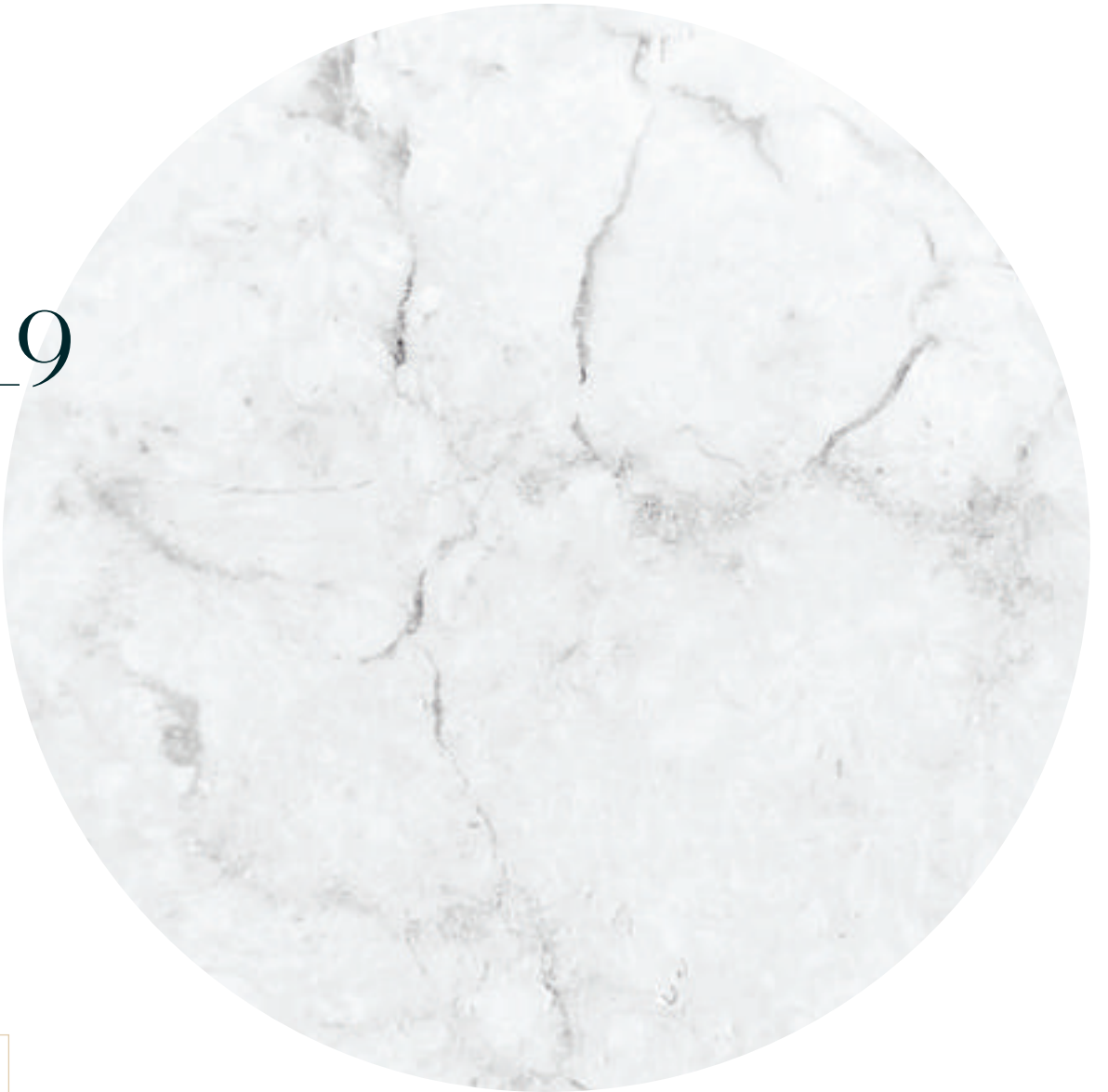


Hyllveien 19



Velkommen til

Hyllveien 19



Salgsoppgaven produsert 18. oktober 2024

Madserud

Frogner/Madserud 4-roms med flotte materialvalg. Stor terrasse med utgang til hage og mulighet for 2 garasjeplasser

Prisantydning	500 000,-
Totalpris	14 884 037,-
BRA-i	85 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	2025

Megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no
Megler 2	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no




HV 15
HV 19



Kort fortalt

- Salg av kontrakt: eksklusiv 4-roms i prosjektet Hyllveien.no som er forventet ferdigstilt sommer 2025. Leiligheten ligger i et fornemt villaområde på Madserud med Vigelandsparken og Oslo Tenningsklubb som nærmeste nabo. Her vil du bo både sentralt og tilbaketrukket til i vakre omgivelser.

- Leiligheten og de fire byggene vil i sin helhet vil holde en høy og ekslusiv standard på materialet og utstyr.

- Eksklusiv beliggenhet
- Tidløse materialvalg
- Spesialdører med 220cm høyde
- Heltre fiskebensgulv
- Mulighet for ytterligere endringer
- Kjøkken fra Polyform levert av Expo Nova
- Terrasse på 20 kvm
- Mulighet for kjøp av inntil 2 garasjeplasser

- Innhold: entré, master-soverom med walk-in-closet, bod, baderom , soverom 2, soverom 3/kontor, stue/spisestue/kjøkken med utgang til stor markterrasse.

Arealer og innhold

BRA-i:	85 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	89 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. entré, mellomlang, master-soverom med walk-in-closet, teknisk rom/bod, baderom , soverom 2, kontor
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 20 kvm. Markterrasse



Forklaring av bilde/rommet












EAT DRINK NAP
PIERROT
KERRY HOYCE


vask
B
Tek



Informasjon

Hyllveien 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0506/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hyllveien 19, 0268 OSLO
Gnr 3, bnr 668 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Madserud Allé Invest As

Kjøpesum og omkostninger

Om boligen

Byggeår
2025

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. entré, mellomlang, master-soverom med walk-in-closet, teknisk rom/bod, baderom , soverom 2, kontor
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 20 kvm. Markterrasse

Innhold
1. etasje: entré, mellomlang, master-soverom med walk-in-closet, teknisk rom/bod, baderom , soverom 2, soverom 3/kontor, stue/spisestue/kjøkken med utgang til stor markterrasse.

Parkering
Kjøper kan kjøpe inntil to garasjeplasser som kommer i tillegg til kontrakten. Pris per garasjeplass er kr. 1 200 000 (listepris) + omkostninger.

Byggemåte
Se vedlagte leveransebeskrivelse fra Bonum for detaljert informasjon.
Hovedpunkter:
- Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres i betong, tiltenkt plattendekker
- Fasader består i hovedsak av teglstein
- Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk

- Terrasser og inntrukne takterrasser har tremmegulv av trykkimpregnert trevirke. Rekkverk på terrasser leveres i aluminium. For inntrukne takterrasser leveres rekkverk i aluminium, med glass ned til brystning.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

Oppvarming

Primær oppvarming i leilighetene er vannbåren gulvvarme. Temperaturen styres ved termostater montert på vegg eller i skap. Varmt forbruksvann og vannbåren varme på baderom tilknyttes fjernvarmeanlegg. Kostnader for andel av energi som går til fellesareal/ ventilasjonsaggregat utfaktureres sammen med månedlige felleskostnader.

Økonomi

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Madserud er et fredfullt og ærverdig gammelt villaområde, kjent for sin rolige atmosfære og sentrale beliggenhet. Området grenser til det praktfulle Vigelandsanlegget i Frognerparken, som regnes blant Norges mest imponerende parker. I tillegg vil nye Oslo Tennisklubb være nærmeste nabo. I Hyllveien Madserud får du både tilbaketrukket tilværelse samt enkel tilgang til byens pulserende liv.

Området består av eneboliger- og bygårdsbebyggelse og ligger like ved Den Engelske Park og Frognerparken med flotte turmuligheter. Samtidig er det gang- og sykkelavstand til Majorstuen, Frogner, sentrum og til Bygdøy med fine bademuligheter.

Kun en kort gåtur til Skøyen, et knutepunkt for off. kommunikasjon, med flytog, NSB, buss og trikk. Karenslyst Allé og Harbitz torg er handelsområder i gangavstand med butikker, hyggelige spisesteder, dagligvareforretninger, treningssentre, medisinsk senter, apotek, hotell m.m. Boligen sogner til Skøyen skole hvor det kun tar barna ca. 5 minutter å gå over fine grøntområder. Flere barnehager i nærområdet. Idrettsanlegg som Bygdøy stadion og OTK tennisanlegg med diverse sportstilbud for både barn og voksne.

Gangavstand til gode trikk-/bussforbindelser på Thune (Trikk 13, Busslinje 20 og 31), samt tog/Flytoget på Skøyen stasjon. Nærmeste T-banestasjon er Borgen stasjon, ca. 7 minutters gange.

Offentlige forhold

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på

inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av total salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 127 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra:16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. mars 2025

Megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Megler 2

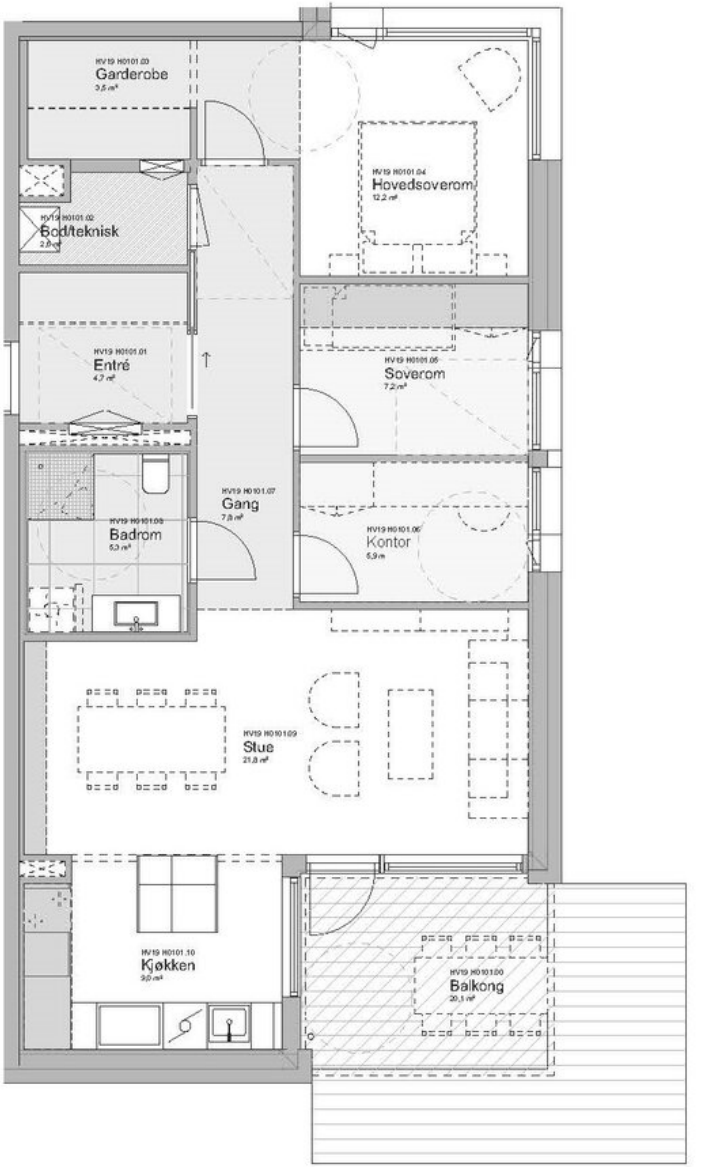
Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Hyllveien 19



Forklaring av bilde/rommet

Hyllveien 19

Nabolaget Madserud - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	22 min 1.7 km
Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	25 min 1.8 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 22 klasser	9 min 3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 3.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 3.3 km

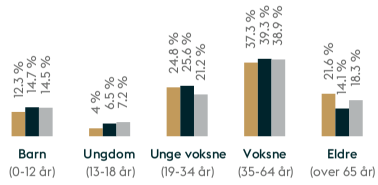
Offentlig transport

Thune Linje 20, 31	5 min 0.4 km
Thune Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 0.9 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.7 km

Barnehager

Casinetto Borettslags barnehag... 18 barn	6 min 0.5 km
Casinetto barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Askeveien barnehage (0-5 år) 87 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Madserud	1 024	539
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Trikk

Sport

Oslo Tennisklubb	0.1 km
Casinetto balløkke	5 min
SATS Sjølyst	12 min
EVO Sjølyst	12 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Majorstuen Eiendomsmegling AS

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Kapittel oppset

Vedlegg

Avtale om transport av kjøpekontrakt

for kjøp av bolig under oppføring

1. Partene

Navn	**Adresse/Kontaktinfo**	**Org.nummer**
Madserud Allé Invest As	Oluf Onsums vei 9, 0680 Oslo Tlf: 916 30 480 / E-post: Jofossun@icloud.com	914 081 521

heretter kalt **Kjøper 1**, og

heretter kalt **Kjøper 2**,

har inngått følgende avtale (**Transportavtalen**):

2. Bakgrunn

Kjøper 1 og Madserud Hage Prosjekt AS (**Selger**) signerte 06.09.2024 kontrakt (**Kjøpekontrakten**) vedrørende kjøp av bolig under oppføring på gnr. 3, bnr. 668 i Oslo (Boligen).

Transport av kjøpekontrakten er godkjent av selger.

3. Avtaleobjektet

Kjøper 1 transporterer ved denne avtale samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten til Kjøper 2.

Kjøper 2 overtar også rettigheter knyttet til allerede innbetalt forskudd, mot at et tilsvarende beløp utbetales fra Kjøper 2 til Kjøper 1, jf. punkt 4.

Kjøper 2 gjøres spesielt oppmerksom på følgende rettigheter og plikter som ikke fremgår av Kjøpekontrakten:

- ***Kjøper 2 er kjent med bestillinger av tilvalg som er gjort av Kjøper 1, og bestillingen betales av kjøper 2. Tilvalgene er ikke inkludert i kjøpesummen for merverdien. Tilvalg utgjør kr. 240 237,50***
- **Garasjeplass er ikke inkludert i kjøpesummen**

4. Kjøpesum

Kjøpesummen mellom Kjøper 1 og Kjøper 2 utgjør **kr 500 000** - kroner (**Kjøpesummen**), som fremkommer som følger:

Betaling for forskudd	kr	0
Betaling for merverdi (kjøpesum Transportavtalen)	kr	500 000
Omkostninger transportavtalen (transportgebyr til utbygger)	kr	0
Sum kjøpesum Transportavtale	**kr**	**500 000**

I tillegg skal Kjøper 2 betale omkostninger som beskrevet i Kjøpekontrakten.

Kjøper 1 skal betale meglers vederlag og utlegg tilknyttet oppdraget med transport av Kjøpekontrakten slik det fremgår av Kjøper 1s oppdragsavtale med megler.

5. Overtakelse

Kjøper 2 overtar samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten samtidig med signering av Transportavtalen (**Overtakelse**).

6. Betaling av kjøpesummen

Kjøper 2 betaler Kjøpesummen i henhold til punkt 3 samtidig med Overtakelsen (signering av Transportavtalen), jf. punkt 4 ovenfor.

Betaling finner sted til meglers klientkonto 1450 14 08698, KID: 2082405065.

Ved forsinket betaling svarer Kjøper 2 lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling finner sted.

For betalingsvilkår i henhold til Kjøpekontrakten, se **bilag 1**.

7. Garantier m.v.

Garanti som Selger har stilt i medhold av buofl. § 12 og eventuelt § 47 kan gjøres gjeldende av Kjøper 2 som kjøper 1s rettsetterfølger (jf. buofl. § 12, 7. ledd).

Kjøper 2 er kjent med at garanti etter buofl. § 12, som minst lyder på 3 % av vederlaget i perioden før overtagelse og 5 % i perioden frem til 5 år etter overtakelsen, er beregnet av opprinnelig kjøpesum mellom Selger og Kjøper 1 i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøper er videre gjort kjent med at garantien ikke dekker eventuelle tilvalg som er avtalt etter at bindende avtale ble inngått mellom Selger og Kjøper1.

8. Kjøper 1 sitt ansvar for selgers oppfyllelse

Kjøper 1 har intet ansar overfor Kjøper 2 for Selgers oppfyllelse i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøper 1 har krav på å få utbetalt tilsvarende forskudd iht. Kjøpekontrakten samtidig med Overtakelsen iht. punkt 4, forutsatt at garanti etter buofl. §47 er stilt av Selger.

Beløp som overstiger kjøpesummen etter Kjøpekontrakten (merverdien) skal bero på meglers klientkonto frem til Kjøper 2 har overtatt eiendommen og fått rettsvern for sitt erverv. Dersom kjøper 2 er krevet for og har innbetalt transportgebyr som eventuelt er pådratt mellom Selger og Kjøper 1 skal også dette beløpet bero på klientkonto frem til Kjøper 2 har overtatt eiendommen g fått rettsvern for sitt erverv.

Et eventuelt mislighold fra Selgers side gir ikke Kjøper 2 adgang til å fremme krav mot Kjøper 1. Dersom Selger ikke fullfører arbeidet iht. Kjøpekontrakten, faller imidlertid Kjøper 2s plikt til å betale merverdien bort. ?

9. Kjøper 1 sitt ansvar overfor selger

Etter Overtakelse har Kjøper 1 ingen rettigheter eller plikter overfor Selger.
Med overtakelse her menes Kjøper 2s overtakelse av rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt jf. punkt 5, dvs. tidspunkt for signering av Transportavtalen.

10. Diverse - andre avtaler

Kjøper har gitt bud med følgende forbehold:

[ ]

11. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon, som utgjør en del av Transportavtalen:

1. Salgsoppgave for kontraktspossisjonen
2. Kjøpekontrakt datert 06.09.24 med vedlegg
3. Samtykke fra Selger til transport av Kjøpekontrakten (fremgår av Kjøpekontrakten)
4. *Tilvalgsliste besluttet av kjøper 1*
5. *Øvrige relevante dokumenter*

12. Signaturer

Avtalen om transport av kjøpekontrakt er opprettet i 4 likelydende eksemplarer, hvorav Selger, Kjøper 1 og Kjøper 2 har fått ett eksemplar hver, og ett beror hos megler.

Oslo, den Mangler data

Kjøper 1 **Kjøper 2**

Madserud Allé Invest As

Madserud Hage Prosjekt AS, heretter kalt Selger samtykker herved i transport av samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten, fra Kjøper 1til Kjøper 2.

Selger bekrefter også at skjøtet vil bli utfylt til Kjøper 2

For Selger

Madserud Hage Prosjekt AS

WK ENTREPRENØR

Samlet bestilling Tilvalg - Madserud Hage

Prosjekt	Madserud Hage	Dato	torsdag 30. januar 2025
Kunde		Leil	C2 H0101

1 og 5.Endringer/ Byggteknisk	2.Parkett /Listverk	3. Maling	4. Dører og vridere	6 og 7. Kjøkken og Baderom	8. Fliser	9. Teknisk	Sum Totalt
kr 91 340	kr 149 965,00	kr	kr -8 880,00	kr	kr 7 763,50	kr	kr 240 237,50

WKE Signatur KMyland Dato 20/2-25

Kjøper 1 Madserud Alle Invest AS Kjøper 2

Alle priser er tilleggspriser og inkludert merverdiavgift. Det gjøres oppmerksom på at totalentreprenør forbeholder seg retten til å endre tilvalgs muligheter underveis, dersom de finner det hensiktsmessig. Det tas forbehold om trykkfeil og utgåtte produkter. Signatur er å regne som bindende bestilling. Faktura blir tilsendt kjøper fra byggherre. Se kjøpskontrakt for betingelser.

		Tekst	Enhet	Pris (kr)	Antall	Total
1. ENDRINGER						
	Endringer	Forespørsel om **endringer** iht. vedlegg.	stk	kr 64 475	1	kr 64 475
		Endring ifb med Haven	stk	kr 2 025	1	kr 2 025
		NB! Vi gjør oppmerksom på at gebyret kommer til anvendelse dersom endring likevel ikke bestilles.				
2. PARKETT OG LISTVERK						
		Boen Adagio Fiskebein Hvitoljet, 14x138x690mm, limt og terskelfritt	m²	kr 2 225	67,4	kr 149 965
3. MALING						
4. INNERDØRER OG VRIDERE						
		Swedoor - Stable slagdør	stk	kr 2 220	-4	kr -8 880
		Det leveres kun åpninger for 220 dører, hvor kjøper vil installere dørene etter overtakelse. Dørtype: Invisible Doors				
5. BYGGTEKNISKE ENDRINGER - KJØKKEN OG EVENTUELT GARDEROBE						
		Ekstra spikerslag for overskap.	lm	kr 650	2,4	kr 1 560
		Gulvlist rund furu - 12x95x4400 mm	rs	kr 3 080	1	kr 3 080
		Malte gulvlister NCS S1502-Y	rs	kr 20 250	1	kr 20 250
		Det opplyses om at det ikke legges parkett under kjøkken ved tilvalg av benkplate i stein eller annet materiale. Dette grunnet vekt, bevegelse og mulige sprekker.				
6. KJØKKENINNREDNING						
7. BADEROM						
8. FLISER						
		Bad				
		LV Beren - Farge: Greige	m²	ingen tillegg	1	kr -
		Gang				
		LV Beren - Farge: Greige	m²	kr 1 725	4,5	kr 7 763
9. TEKNISK						

Priser er gjennomgått, godkjent og forstått, og signeres av alle kjøpere.
Dato: 20/2 2025 Dato: FOR MADSERUD ALLE INVEST AS

Nøkkel til leiligheten deles ut etter innbetaling av tilvalgsarbeidene. Kun de angitte arbeider er medtatt.

Totalsummen settes inn på meglers klientkonto som oppgis ved bekreftelse av bestillingen, og betales sammen med sluttoppgjøret for leiligheten.
Innbetalingen må merkes med **leilighetsnummer og navn**.
Dersom totalsum ikke er betalt innen fristen, vil det ikke bli utlevert nøkkel til leiligheten ved overtakelse.

Prosjekt: 1180 Madserud Hage

Leilighetsnummer: HV19 H0101
Leilighetskjøper(e): Jo Fossum
E-post: jofossum@icloud.com
Telefon: 916 30 480

ENDRINGER	Enhet	Mengde	Enh.pris	Pris
Baderomsinnredning				
Bad 08 - Endre til dbl. innredning:	stk	1	21 525	21 525
-Endre fra enkelt til dobbelt opplegg, utvendig				
-H2/120 - Smoked Oak Wood - Porselen (908026)				
-Ekstra standard servantarmtur, bunnventil, vannlås og vinkelkraner				
-Esktra arbeid i forbindelse med montering				
-Fratrekk standard Haven 120 cm innredning				
Nedhimming 100mm + 13mm gips = fri høyde 2,50m	stk	- 1	14 250	-14 250
Flytting av spirnkel	stk	- 1	5 250	-5 250
Sum totalt inkl 25 % mva				**2 025**

Tilbud for endring må aksepteres og signeres dt. 24.01.2025 og sendes på epost til bekim@wke.no
Dersom tilbud ikke aksepteres, bortfaller endringen. Endring faktureres som beskrevet i Tilvalgskatalog kapittel 9

Tilbud og vedlegg bes signeres av alle registrerte kjøpere for å være gyldig.

Dato: 20/2-2025

.....

MADSERUD ALLE 1 M 85 AS

Dato:

.....

Prosjekt: 1180 Madserud Hage

Leilighetsnummer: HV19 H0101
Leilighetskjøper(e): Jo Fossum
E-post: jofossum@icloud.com
Telefon: 916 30 480

ENDRINGER	Enhet	Mengde	Enh.pris	Pris
Endring av vegger				
Flytting av vegg i rom H0101.06 i henhold til tegningen på side 2.	stk	1	3 625	3 625
Elektrisksarbied ifb. med endring.	rs	1	22 500	22 500
Ventilasjonsarbied ifb. med endringen.	timer	2	1 800	3 600
Flytting av spirnkel	rs	1	5 250	5 250
Nedhimming 100mm + 13mm gips = fri høyde 2,50m	rs	1	14 250	14 250
Prosjektering				
ARK	timer	3	1 750	5 250
Oppfølging, kontroll og administrasjonskostnader				
Initialvederlag	RS	1	10 000	10 000
Sum totalt inkl 25 % mva				**64 475**

Fra ARK:
Soverom H0101.05 er i henhold til brukbarhet og tilgjengelighet. Det andre rommet oppfyller ikke kravene til brukbarhet eller tilgjengelighet ettersom det er for lite til møblering. Men det er et rom for varig opphold og kan for eksempel være et kontor.

Tilbud for endring må aksepteres og signeres dt. xx.xx.2024 og sendes på epost til bekim@wke.no
Dersom tilbud ikke aksepteres, bortfaller endringen. Endring faktureres som beskrevet i Tilvalgskatalog kapittel 9

Tilbud og vedlegg bes signeres av alle registrerte kjøpere for å være gyldig.

Dato: 20/2/25

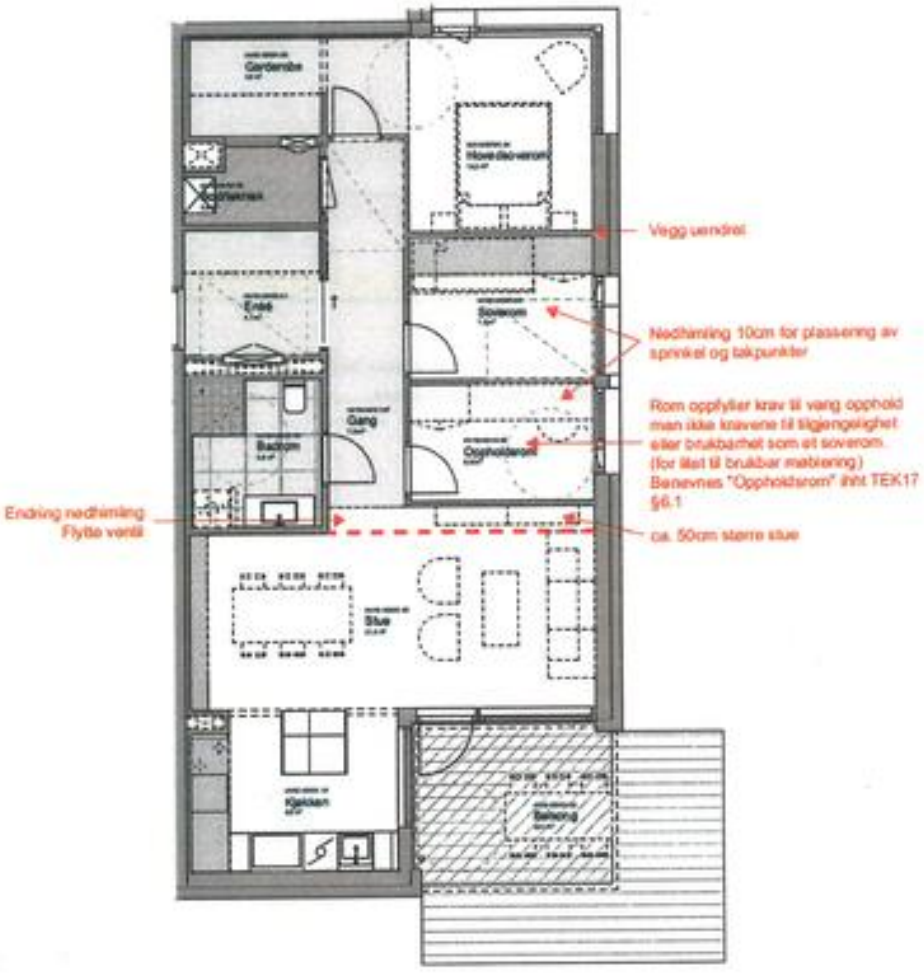
Dato:

MADSEROD ALLE INVEST AS

Prosjekt: 1180 Madserud Hage

Leilighetsnummer: HV19 H0101
Leilighetskjøper(e): Jo Fossum
E-post: jotossum@icloud.com
Telefon: 916 30 460

ENDRINGER	Enhet	Mengde	Enh.pris	Pris



ENDRINGER
UTKAST TIL KJØPER

Tilbud for endring må aksepteres og signeres dt. xx.xx.2024 og sendes på epost til bekim@wke.no
Dersom tilbud ikke aksepteres, bortfaller endringen. Endring faktureres som beskrevet i Tilvalgskatalog kapittel 9

Tilbud og vedlegg bes signeres av alle registrerte kjøpere for å være gyldig.

Dato: 20/2/2025

.....

Dato:

.....

MADSERUD ALLE INVEST AS

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Selveierleilighet, Leil. C2, Hyllveien 19 i Oslo

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Madserud Hage Prosjekt AS
Parkveien 37
0258 Oslo

Org nr:921 267 347

Kontraktperson: Eskild Skåttun, Mobil: 452 32 523 e-post: esk@bonum.no

som i det følgende benevnes "**Selger**"

Madserud Allé Invest AS
c/o Stål og Glass AS
Oluf Onsums vei 9
0680 OSLO

Org.nr.: 914 081 521

Kontaktperson: Jo Christian Fossum

Tlf privat: +47 916 30 480 , E-post: jofossum@icloud.com

som i det følgende benevnes "**Kjøper**".

Denne avtalen er inngått direkte mellom partene, uten Meglers involvering.

1 BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med andel tomt i utbyggingsprosjektet Hyllveien 13-19 ("**Prosjektet**"). Avtaleforholdet er regulert av *Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova* (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43 og *lov om eierseksjoner* (eiersl.) av 16.06.2017.

Følgende er avtalt mellom partene:

1.2.1 %o forskudd – forskuddsgaranti på 10% skal stilles fra Atlas Garanti eller tilsvarende garantiselskap.

1.2.2 Opsjon på ytterligere parkeringsplass til listepris (NOK. 1.200.000) ved siden av opprinnelig plass.

1.2.3 Denne kontrakten kan videreføres/ videreselges til privatperson kostnadsfritt, jfr. punkt 18.1. Dersom kontrakten videreføres/ videreselges skal ny forskuddsgaranti utstedes til ny kontraktspart.

1.2.4 Jo Christian Fossum født 15.12.1975 er solidarisk ansvarlig for forpliktelsene til Madserud Allé Invest AS, som fremkommer i denne kjøpekontrakten.

1.2 Selger står som utbygger av eiendommen med tildelt adresse Hyllveien 13-19, som i dag utgjør gnr. 3 og bnr. 668 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Seksjonsnummer til hver bolig tildeles senere.

1.3 Selger har planlagt ca. 20 boligenheter fordelt på 3-4 etasjer og kjeller.

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og seksjoner i sameiet.

1.4 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 3 og bnr. 668 er Madserud Hage Prosjekt AS.

2 EIENDOMMEN

2.1 Selger overdrar til kjøper eierseksjon med medfølgende rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av sameiets fellesareal ("**Boligen**"). Det medfølger 1 sportsbod i byggets kjeller.

2.3 Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering boder, samt avgjøre organisering av kjelleren. Dette kan bli søkt etablert som fellesareal med vedtektsfestet midlertidig bruksrett eller tinglyst tilleggsdel til seksjonen.

2.4 I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av prosjektet i medhold av kjøpekontrakten, er kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i sameiets besluttende organer.

2.5 Det vil bli utarbeidet vedtekter for sameiet, og kjøper gir selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til kjøpekontrakten, jf. punkt 4.1 og 21.8. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av eiendommen og gjennomføringen av prosjektet.

2.6 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2.1 er heretter kalt "**boligen**".

3 MEGLER

3.1 PrivatMegleren Nyeboliger AS er valgt som megler på oppdrag av selger, heretter også kalt megler. Meglers vederlag betales av selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakt.

3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

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

4.1.1 Leveransebeskrivelse datert 09.06.23

4.1.2 Plantegning, 1:100, datert 02.05.23
4.1.3 Fasade- og snittegninger datert 23.09.21
4.1.4 Salgsoppgave datert 08.06.23
4.1.5 Foreløpige vedtekter for sameiet
4.1.6 Foreløpig landskapsplan
4.1.7 Budsjett for sameiet

4.2 Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal kjøpekontrakten ha forrang, og dokumentene opplistet ovenfor gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det gjøres kjøper spesielt oppmerksom på at salgsillustrasjoner med stor sannsynlighet vil inneholde innredning, tilvalgsløsninger og tilpasninger som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstillelse av boligene og vegetasjon som er vist på illustrasjoner samt eiendommen for øvrig og områdene rundt.

4.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe boligens kvalitet.

4.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.

4.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for boligen, eiendommen og prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.

4.7 Selger skal levere boligen med normal håndverksmessig god stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

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

5.1.1 Reguleringsbestemmelser med kart
5.1.2 Rammetillatelse datert 07.01.2021
5.1.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 3 og bnr. 668, datert 09.06.2023

Kjøper erklærer ved inngåelse av kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Avtalt kjøpesum for boligen, **leil. C2** er kr **14 000 000** ("kjøpesummen"), som forfaller til betaling som angitt i pkt 7.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

Tinglysningsgebyr skjøte	Kr	500
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	Kr	500
Dokumentavgift	Kr	117 600
Oppstartskapital sameie	Kr	25 200
Sum omkostninger	Kr	143 800

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på boligen, påløper ytterligere kr 585,- pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

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

6.1 Omkostningene betales til megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.2 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

6.3 Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 3 måneders felleskostnader til forretningsfører ved Overtakelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

	Kr	
7.1.2 Kjøpesum inkl. omkostninger innen kl. 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	14 143 800

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i boligen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret

klientkonto i meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stillet eller frem til overtakelse tilfaller Kjøper, forutsatt at de overstiger 1/2 R. Det anbefales at oppgjør innbetales fra norsk finansinstitusjon

7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til seksjonen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.5.

7.4 PrivatMegleren Nyeboliger AS, eller den megler utnevner, vil foreta oppgjøret.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 6005 06 83950 med KID x i Nordea stilet til:
PrivatMegleren Nyeboliger AS
Postboks 1747 Vika,
0121 Oslo

7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto.

8 MISLIGHOLD

8.1 Ved forsinket betaling har selger rett til å nekte overlevering av boligen.

8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner. Forsinkelsesrenter beregnes også av ev. forsinket betaling for tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av seksjonen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold. Selgers krav mot kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.

8.4 Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte boligen, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9 TINGLYSING

9.1 Skjøte blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.3 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. In blanco aksepteres ikke.

9.2 Etter overtakelse skal seksjonen hjemmelsoverføres til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.

9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen, fradeling, sammenslåing, seksjonering eller annen tomtearrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og organisering av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmelsoverføring til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

10.1 Selger utsteder til megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum kjøpesummen for boligen. Panterettsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.

10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av vederlaget frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene om tilstrekkelig forhåndssalg og igangsettelsestillatelse i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av vederlaget og står i 5 – fem – år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

10.4 Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.

10.5 Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når hjemmelsoverføring har funnet sted.

11 HEFTELSER

11.1 Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken

Selger garanterer at eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre panteheftelser enn disse, jf. dog punkt 10.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen gnr. 3 og bnr. 668 datert 26.05.2023 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.1.3.

11.2 Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av eierseksjonssameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 31 (eierseksjonsloven). Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 §6-1.

11.3 Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at det på boligen og eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, jf. pkt. 19.3. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for eiendommer i området.

Selgers rett til usolgte boder i sameiet vil kunne tinglyses på eiendommen.

11.4 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til organiseringen og gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen og boligen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

12.4 Dersom kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal

faktureres av selger eller den selger utpeker, og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må kjøper påregne å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.

12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn boligen.

13 FREMDRIFT OG OVERTAGELSE

13.1 Selger tar sikte på å overlevere boligene itidsrommet 15.08.2024 til 11.02.2026. Byggetid for prosjektet er estimert til 24 mnd.

Forbeholdene om realisering av prosjektet ble løftet07.12. 2024. Selger skal med minst 90 dagers varsel meddele en overtakelsesperiode på 30 dager. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers varsel.

Selger kan kreve overtakelse inntil 120 dager før det opprinnelige ferdigstillelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum 90 dager før den nye overtakelsesdatoen. Ved eventuell forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen umiddelbart.

13.2 Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til 13.1 ovenfor, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig jf. buofl. § 23.

Innen rimelig tid før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato, dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

14 FORHÅNDSBEFARING

14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

15.1 Når eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen, fellesarealer utvendig og innvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på meglers klientkonto.

15.2 Kjøper aksepterer at styre valgt på ekstraordinær generalforsamling overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjonene.

15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende boligen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.

15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.

15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på meglers klientkonto, utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

15.6 Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper i skiftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger av buofl. § 15, anses Boligen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.

15.7 Boligen overleveres i byggrengjort stand.

15.8 Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i byggene, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.

15. 9 Boligen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for eiendommen og boligen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

16.1 Vil kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

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

16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.

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

a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr og
c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.

16.5 Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtakelse, skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

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

17 ETTÅRSBEFARING

17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.

17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

18.1 Kontrakten kan ikke påregnes å bli godkjent transportert og gjelder individuelt for hver kjøper.
Videresalg/endring av eierskap Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til selger. Ved Hjemmelsendring til nærstående vel det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til selger, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad -eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

18.2 Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

18.3 Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.

19 FORBEHOLD

19.1 Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

19.2 Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av sameiet. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.

JP

19.3 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

19.4 Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, perlekre eller sølvkre i boligen ved overlevering. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

20 FORSIKRING

20.1 Eiendommen og boligen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.

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

20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

21 EIERSEKSJONSSAMEIET

21.1 Eiendommen skal seksjoners iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som skal etableres. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og eierseksjonssa meiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtalen følger utkast til vedtekter pr. X. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i vedtektene. Det vil bli utarbeidet vedtekter for det enkelte eierseksjonssameiet innen overtakelsen.

21.2 Alle seksjonseiere i eierseksjonssameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor eierseksjonssameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i eierseksjonssameiets vedtekter.

21.3 Fellesutgiftene skal betales fra overtakelse av boligen. Fellesutgiftene for sameiet består blant annet av drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for sameiet inntatt i punkt 4.1.8. Hvor store fellesutgiftene blir, avhenger blant annet av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer, vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet, osv.

21.4 Eiendomsskatt vil faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

21.5 For sameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.1. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinær generalforsamling. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling i god tid før overtakelse av seksjonene for å velge styre. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner (dog slik at Selger, uavhengig av hvor mange seksjoner Selger har, kun har én stemme i generalforsamlingen, jf. brl. § 7-10).

21.6 For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for sameiets regning. Usbl er engasjert av Selger som forretningsfører for sameiett. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtakelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for sameiet før overtakelse.

21.7 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforrentningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

21.8 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.5 utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

22.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og overtakelse skal derfor avtales særskilt med selger/megler. Selgers representant skal være tilstede.

23 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN

23.3 Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

24 TVISTER

24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter, jf. pkt. 4 og 5, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, skal således ikke anses avtalt mellom partene.

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

*****

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

JP

Oslo, den 06.09.2024

Selger:

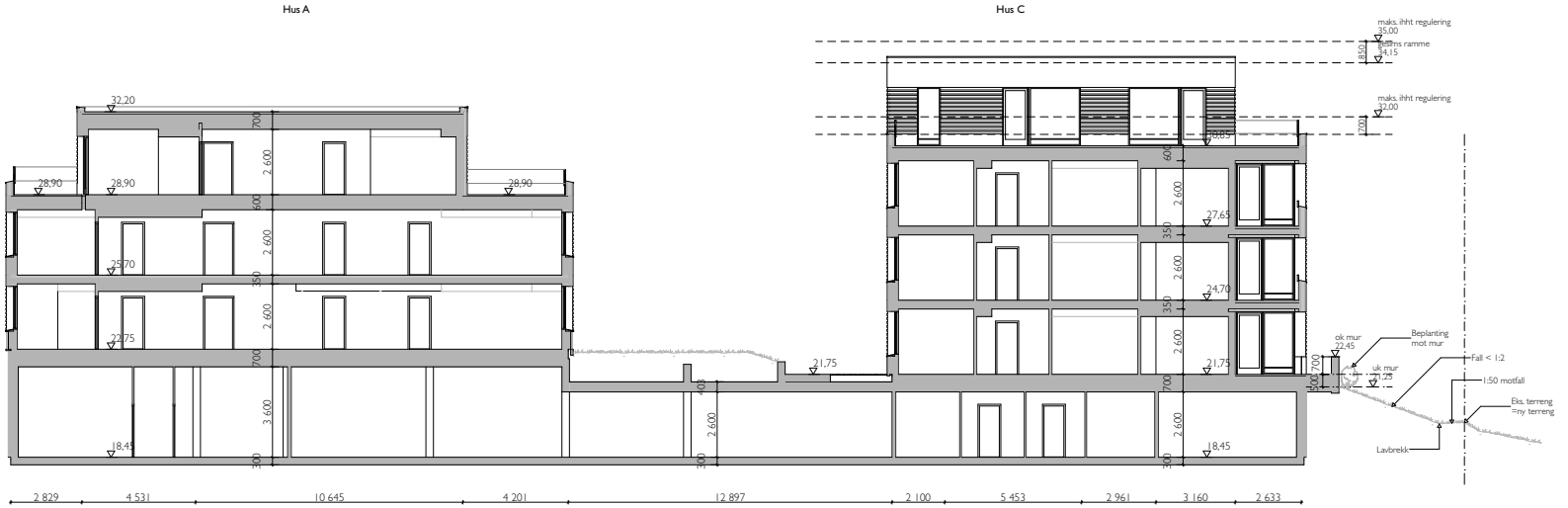
For Madserud Hage Prosjekt AS v/
Eskild Skåttun iht. fullmakt

Kjøper:

Madserud Allé Invest AS v/
Aivaras Ringelevicius

Kjøper:

Madserud Allé Invest AS v/
Jo Christian Fossum



1:100 Snitt

Tegningsnr: A741 | Revisjon nr:

Type tegning: Snitt S-1

Rev.	For	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

Foreløpig: 05.06.2023

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: +47 995 24 881
post@21.no

Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr: 3/154

Tiltakshaver: Bonum

Type tegning: Snitt S-1

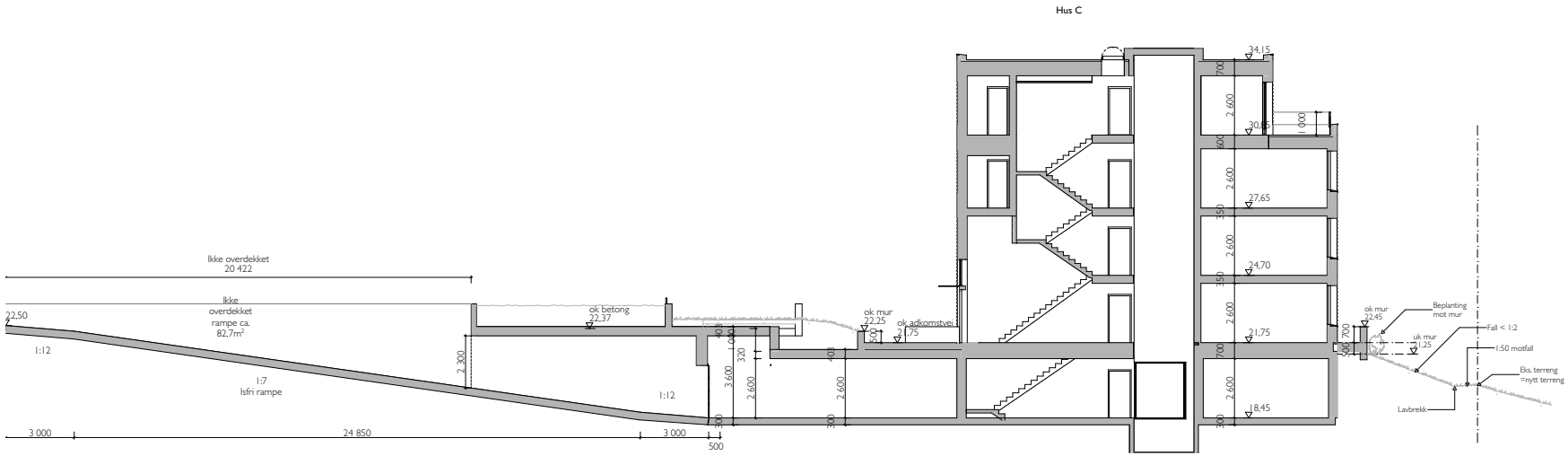
Fase: Forprosjekt

Prosjektleder	Dato
Francisco Kocourec	23.09.2021
Prosjektnr: 1917	Målestokk A1: 1:100
Kontroll prosjekt.: Kontroll	Tegningsnr: A741
Tegn:	Revnr:
Fmaun:	

Sign: Garskel, FK, Salgado

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

BIM med ArchiCAD 22 NOR - Plotteskriving: //dokumenter/R21/01 Aktive prosjekter (med filmbokhk)/1917 Madserud/1 TEGNINGS DETALJPROSJEKT/01 ARCHICAD/MH_Samlet_FK_Salg.pln



Tegningsnr: A742 | Revisjon nr:

Type tegning: Snitt S-2

Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

Foreløpig: 05.06.2023

R21
ARKITEKTER
Ridehusgata 21
0358 Oslo
Tlf: +47 995 24 881
post@21.no

Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr: 3/154

Tiltakshaver: Bonum

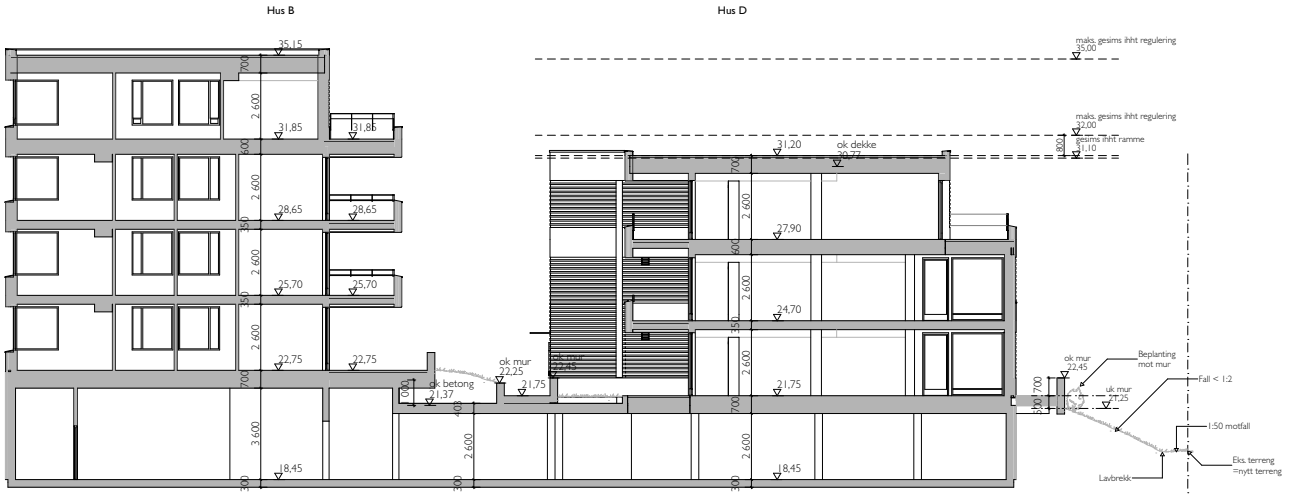
Type tegning: Snitt S-2

Fase: Forprosjekt

Prosjektleder	Dato
Francisco Kocourec	23.09.2021
Prosjektnr: 1917	Målestokk A1: 1:100
Kontroll prosjekt.: Kontroll	Tegningsnr: A742
Fag:	Revisjon:
Filnavn: 1917_Samlet_FK_Salgsår	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

BIM med ArchiCAD 22 MOR - Plotteoversikt: /Volumes/R21/01 Aktive prosjekter (med filmbokstav)/1917 Madserud 1 TEGNINGS DETALJPROSJEKT/01 ARCHICAD/MH_Samlet_FK_Salgsår



1:100 Snitt

Forelepligt 05.06.2023

R21
ARKITEKTER
Ridhusgata 21
0159 Oslo
Tlf: +47 995 24 881
post@21.no

Prosjekt
Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr: 3/154

Tiltakshaver
Bonum

Type tegning
Snitt S-3

Fase
Forprosjekt

Prosjektleder
Francisco Kocourec

Dato
23.09.2021

Prosjektnr.
1917

Målestokk A1:
1:100

Kontroll prosjekt:
Kontroll

Tegningsnr:
A743

Revisjon nr:

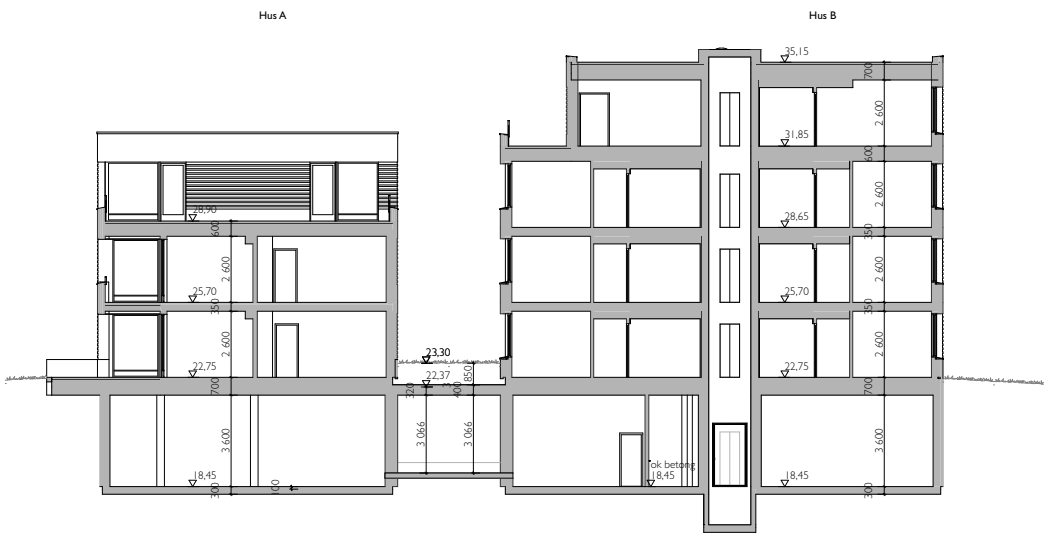
Filnavn:
1917_Samlet_FK_Salgsbl

Tegningsnr: A743
Revisjon nr:
Type tegning: Snitt S-3

Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

BIM med ArchiCAD 22 MOR Plotteoverring: /Volumes/R21/01 Aktive prosjekter (med filmbokstb)/1917 Madserud 1 TEGNINGER DETALJPROSJEKT/01 ARCHICAD/BIM_Samlet_FK_Salgsbl



1:100 Snitt

Tegningsnr: A744 | Revisjon nr:

Type tegning: Snitt S-A

Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

Foreløpig: 05.06.2023

R21
ARKITEKTER
Ridhusgata 21
0159 Oslo
Tlf: +47 995 24 881
post@21.no

Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr: 3/154

Tiltakshaver: Bonum

Type tegning: Snitt S-A

Fase: Forprosjekt

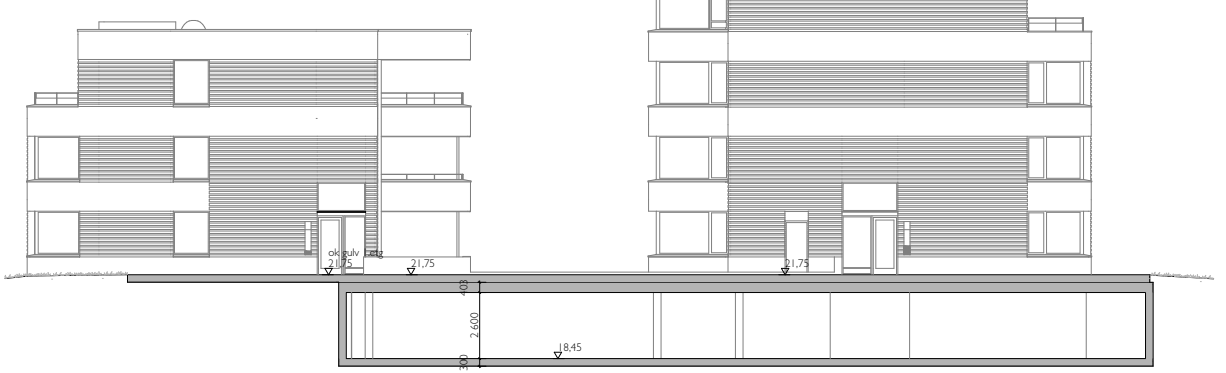
Prosjektleder: Francisco Kocourec	Dato: 23.09.2021
Prosjektnr.: 1917	Målestokk A1: 1:100
Kontroll prosjekt.: Kontroll	Tegningsnr: A744 / Revisjon:
Fase: FPH_Samlet_FK_Salgsbilder	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

BIM med ArchiCAD 22 NOR6 - Plotteoversikt: /Volumes/R21/01 Aktive prosjekter (med filmbokstav)/1917 Madserud 1 TEGNINGS DETALJPROSJEKT/01 ARCHICAD/06H_Samlet_FK_Salgsbi

Hus D

Hus C



1:100 Snitt

Tegningsnr: A745

Revisjon nr:

Type tegning: Snitt S-B

Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Foreløpig 05.06.2023

R21
ARKITEKTER
Ridhusgata 21
0159 Oslo
Tlf: +47 995 24 881
post@21.no

Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr: 3/154

Tiltakshaver: Bonum

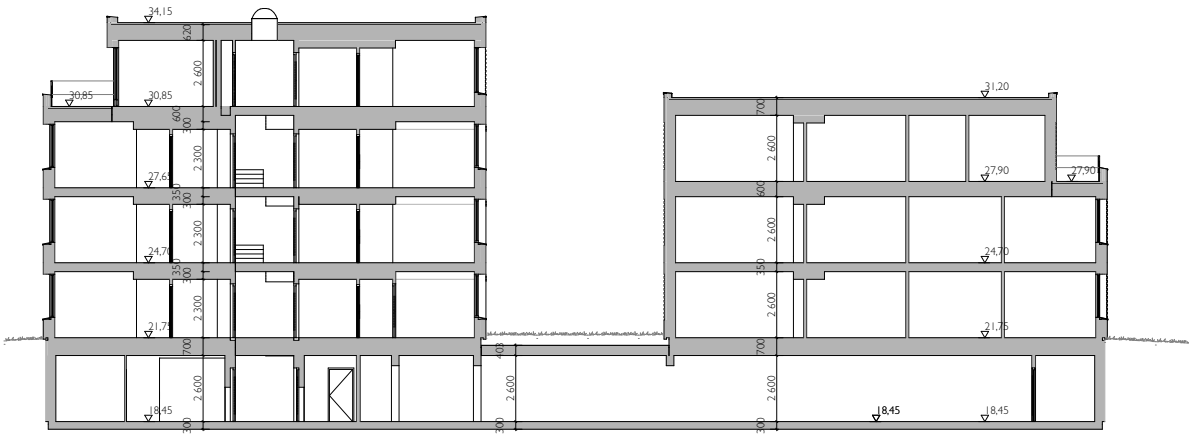
Type tegning: Snitt S-B

Fase: Forprosjekt

Prosjektleder	Dato
Francisco Kocourec	23.09.2021
Prosjektnr: 1917	Målestokk A1: 1:100
Kontroll prosjekt.: Kontroll	Tegningsnr: A745
Filnavn: 1917_Samlet_FK_Salgsbilder	Revisjon:

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

BIM med ArchiCAD 22 MOR Plotteoversikt: /Volumes/R21/01 Aktive prosjekter (med filmbokstav)/1917 Madserud 1 TEGNINGS DETALJPROSJEKT/01 ARCHICAD/BIM_Samlet_FK_Salgsbi



1:100 Snitt

Tegningsnr: A746 | Revisjon nr:

Type tegning: Snitt S-C

Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

Forelepligt 05.06.2023

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: +47 995 24 881
post@21.no

Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr: 3/154

Tiltakshaver: Bonum

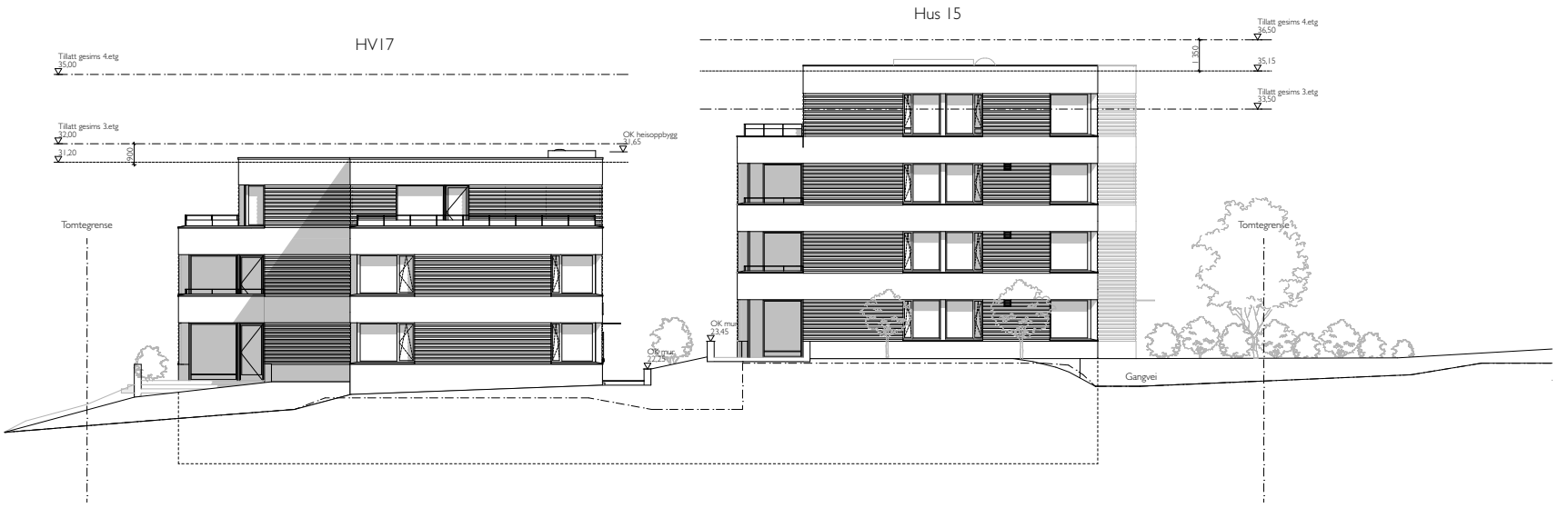
Type tegning: Snitt S-C

Fase: Forprosjekt

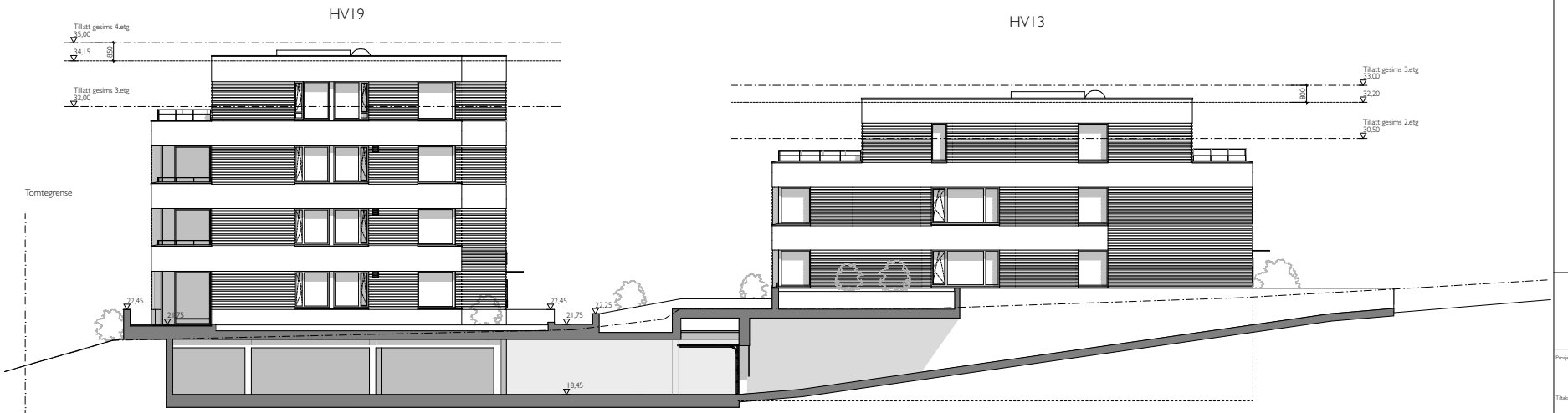
Prosjektleder	Dato
Francisco Kocourec	23.09.2021
Prosjektnr: 1917	Målestokk A1: 1:100
Kontroll prosjekt.: Kontroll	Tegningsnr: A746
Fil navn: FRH_Samlet_FK_Salgsbilder	Revisjon:

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

BIM med ArchiCAD 22 MOR - Plotteoversikt: /Volumes/R21/01 Aktive prosjekter (med filmikrofilm)/1917 Madserud 1 TRONDHEIM DETALJPROSJEKT/01 ARCHICAD/RH_Samlet_FK_Salgsbi



1:100 Fasade Øst HV15 og HV17



1:100 Fasade Øst HV13 og HV19

Tegningsnr: A731
Revisjon nr:

Type tegning: Fasade Øst

Rev.	Ver.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

Foreløpig: 05.06.2023

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: +47 995 24 881
post@21.no

Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr: 3/154

Tiltakshaver: Bonum

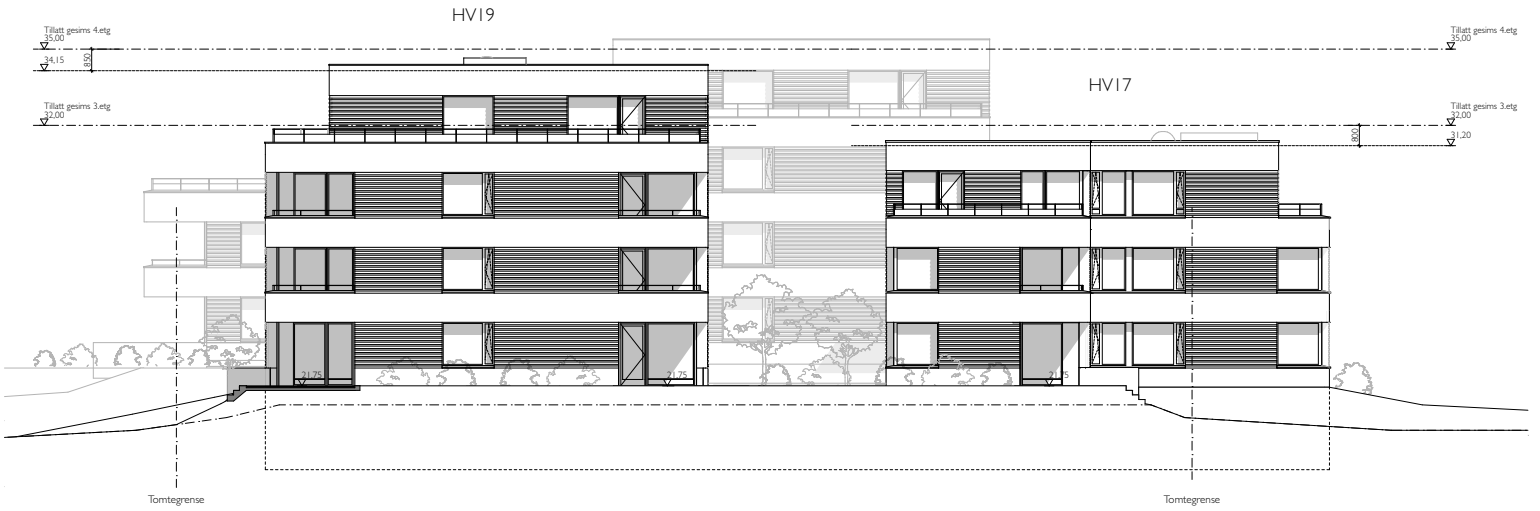
Type tegning: Fasade Øst

Fase: Forprosjekt

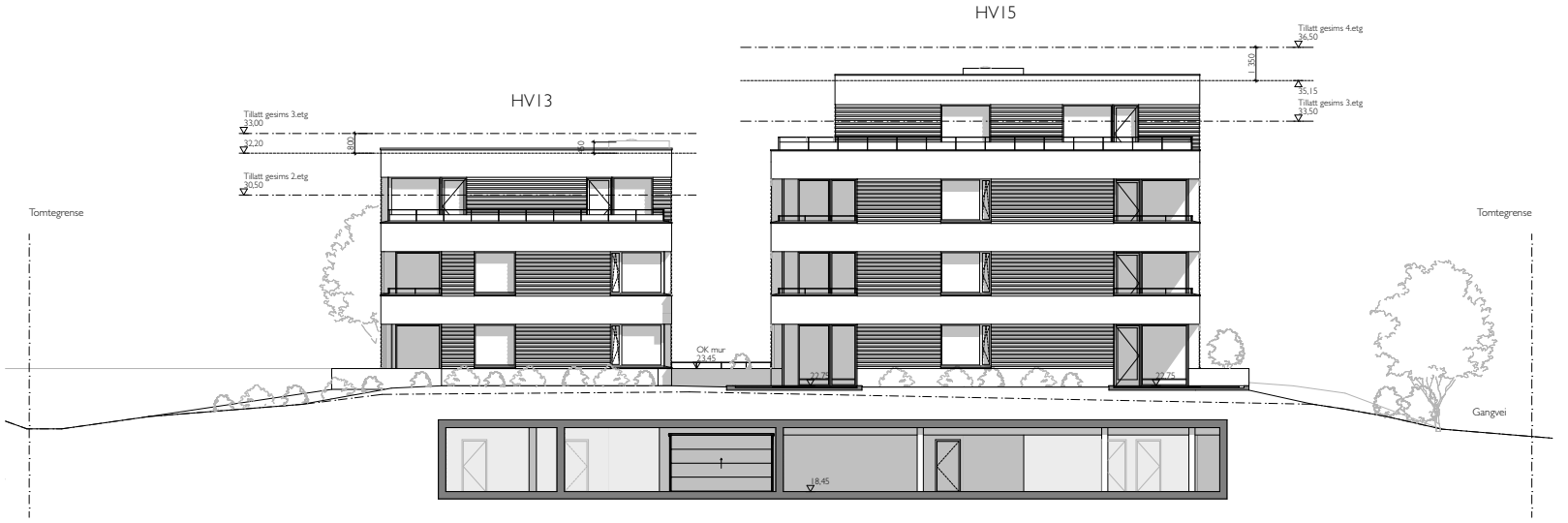
Prosjektleder	Dato
Francisco Kocourec	23.09.2021
Prosjektnr.: 1917	Målestokk A1: 1:100
Kontroll prosjekt.: Tgn. Kontroll	Tegningsnr: A731 Revnr:
Filnavn: 1917_Garslet_FK_Salgsfil	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

BIM med ArchiCAD 22 NOR - Plotteoversikt: /Volumes/R21/01 Aktive prosjekter (med filmstrekk)/1917 Madserud/11 TEGNINGS DETALJPROSJEKT/01 ARCHICAD/06_Garslet_FK_Salg.pln



1:100 Fasade Sør HV19 og HV17



1:100 Fasade Sør HV13 og HV15

Foreløpig 05.06.2023

R21
ARKITEKTER
Ridhusgata 21
0159 Oslo
Tlf: +47 995 24 881
post@21.no

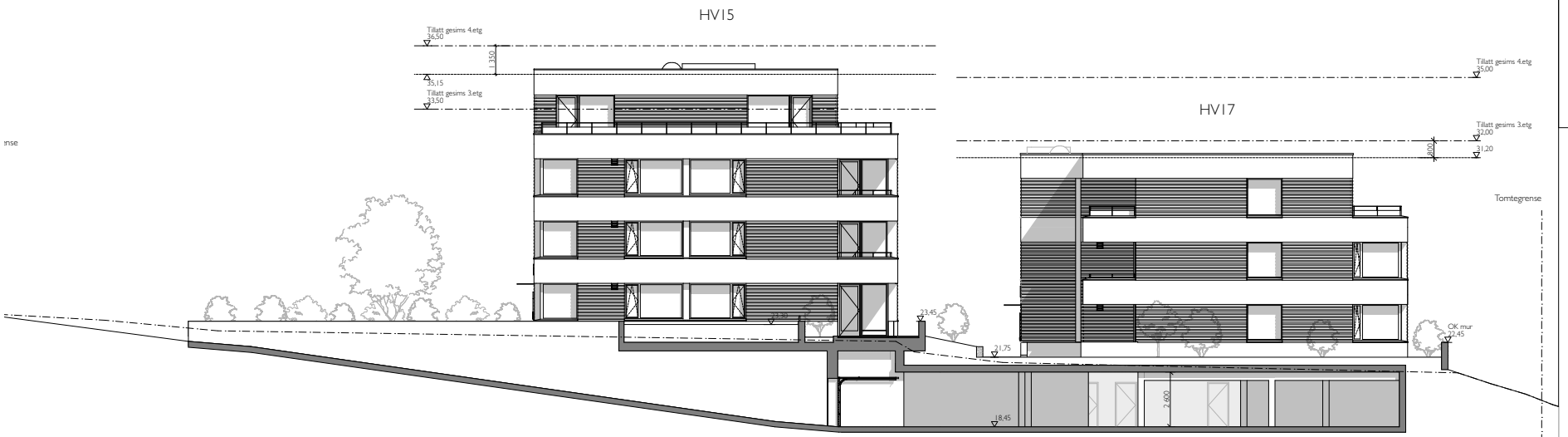
Tegningsnr: A732
Revisjon nr:
Type tegning: Fasade Sør

Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

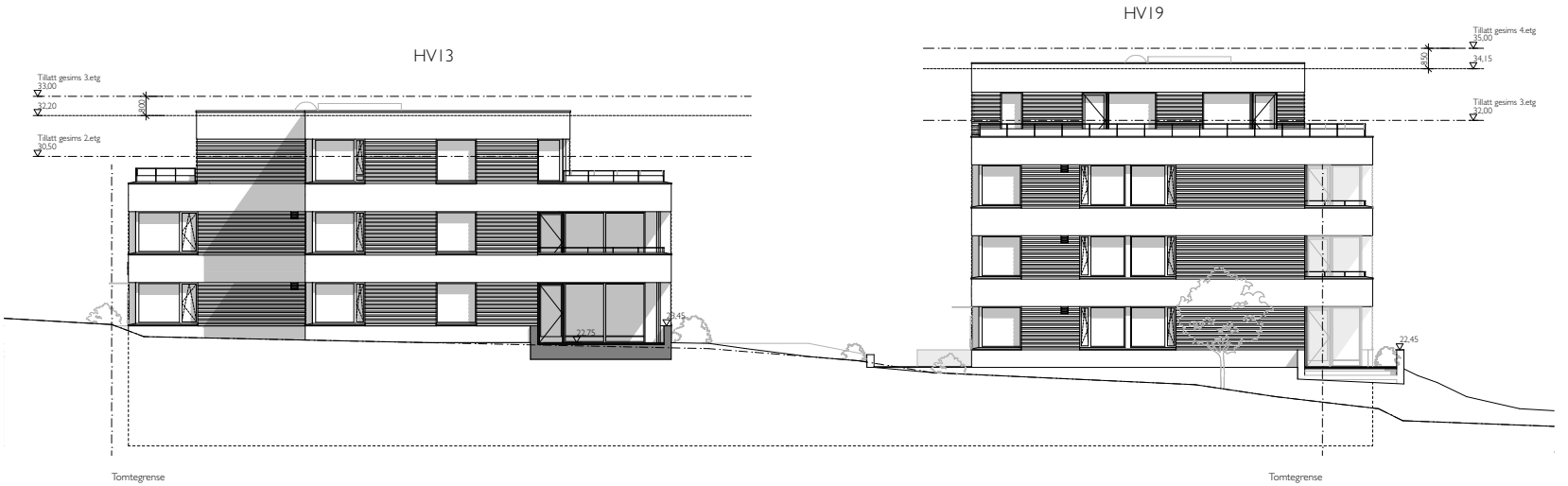
Prosjekt: Madserud Hage
Hvilveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr: 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Fasade Sør
Fase: Forprosjekt
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 23.09.2021
Prosjektnr: 1917
Målestokk A1: 1:100
Kontroll prosjekt.: Kontroll
Sign:
Tegningsnr: A732
Revisjon:
Filnavn: 1917_Samlet_FK_Salgsbilder

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

BIM med ArchiCAD 22 NOR6 Plotteoversikt: /Volumes/R21/01 Aktive prosjekter (med filmbokstav)/1917 Madserud/1 TEGNINGS DETALJPROSJEKT/01 ARCHICAD/BIM_Samlet_FK_Salgsbi



1:100 Fasade Vest HV15 og HV17



1:100 Fasade Vest HV13 og HV19

Tegningsnr: A733
Revisjon nr:

Type tegning: Fasade Vest

Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

Foreløpig: 05.06.2023

R21
ARKITEKTER
Ridhusgata 21
0159 Oslo
Tlf: +47 995 24 881
post@21.no

Prosjekt: Madserud Hage
Hvilveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr: 3/154

Tiltakshaver: Bonum

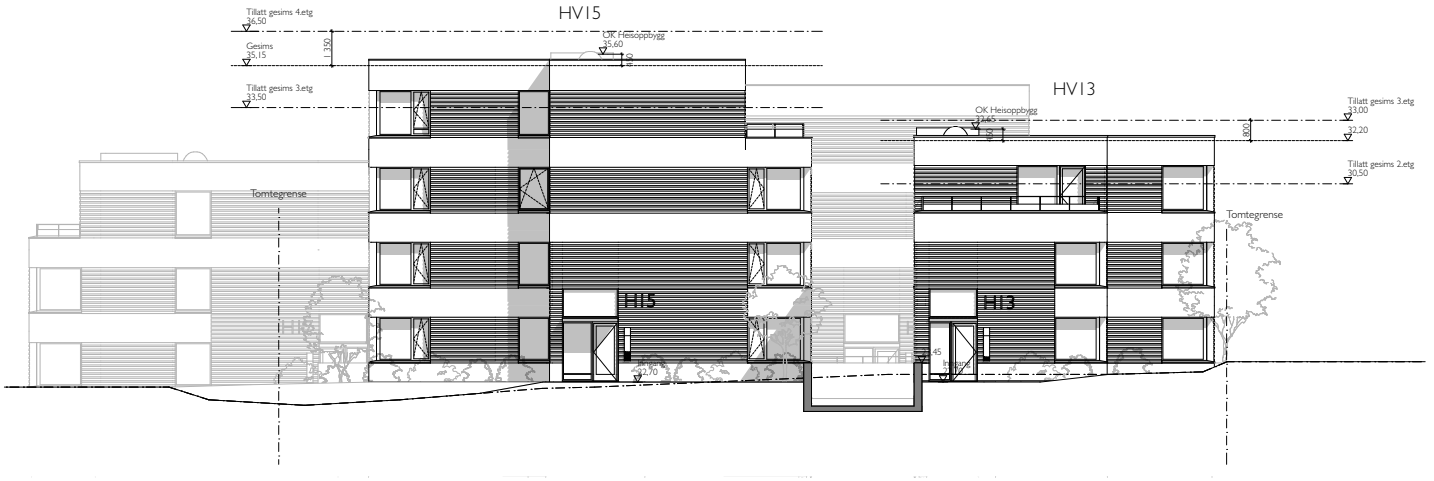
Type tegning: Fasade Vest

Fase: Forprosjekt

Prosjektleder	Dato
Francisco Kocourec	23.09.2021
Prosjektnr: 1917	Målestokk A1: 1:100
Kontroll prosjekt.: Sign. Kontroll	Tegningsnr: A733 Revisjon
Filnavn: 1917_Samlet_FK_Salgsbi	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

BIM med ArchiCAD 22 NOR Plotteoversikt: /Volumes/R21/01 Aktive prosjekter (med filmbokstav)/1917 Madserud 1 TEGNINGS DETALJPROSJEKT/01 ARCHICAD/BIM_Samlet_FK_Salgsbi



1:100 Fasade Nord HV13 og HV15



1:100 Fasade Nord HV19 og HV17

Tegningsnr: A734
Revisjon nr:

Type tegning: Fasade Nord

Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

Foreløpig: 05.06.2023

R21
ARKITEKTER
Ridhusgata 21
0159 Oslo
TIf: +47 995 24 881
post@21.no

Prosjekt: Madserud Hage
Hvilveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr: 3/154

Tiltakshaver: Bonum

Type tegning: Fasade Nord

Fase: Forprosjekt

Prosjektleder	Dato
Francisco Kocourec	23.09.2021
Prosjektnr: 1917	Målestokk A1: 1:100
Kontroll prosjekt.: Tgn. Kontroll	Tegningsnr: A734 Revisjo
Filnavn: 1917_Samlet_FK_Salgsbi	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

BIM med ArchiCAD 22 NOR9 Plotteoversikt: /Volumes/R21/01 Aktive prosjekter (med filmbokstav)/1917 Madserud 1 TEGNINGSI DETALJPROSJEKT/01 ARCHICAD/BIM_Samlet_FK_Salgsbi

LEVERANSEBESKRIVELSE - HYLLVEIEN MADSERUD

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse.
Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Se for øvrig romskjema for ytterligere detaljering av hva som leveres for leilighetene.

BÆRESYSTEMER

Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres i betong, tiltenkt plattendekker.

FASADER

Fasader består i hovedsak av teglstein.

YTTERTAK

Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk.

UTOMHUS

Se utomhusplan for utførelse av utomhusarealene. Det tas forbehold om mindre justeringer.

TERRASSER

Terrasser og inntrukne takterrasser har tremmegulv av trykkimpregnert trevirke. Rekkverk på terrasser leveres i aluminium. For inntrukne takterrasser leveres rekkverk i aluminium, med glass ned til brystning.

TRAPPER

Hovedtrappene utføres i betong, og leveres med linoleumsbelegg eller flis på inntrinn. Se for øvrig romskjema. Trapperekkverk med spiler og håndløpere av lakkert metall med enkel håndløper på hver side.

Tv og bredbånd

Det vil bli levert fibernett for TV og bredbåndstjenester i hver boenhet fra Telenor eller tilsvarende leverandør. Kostnad for TV og bredbånd faktureres over felleskostnad.

Ringeklokke/porttelefon

Det leveres anropstablå ved hovedinngang fra Defigo eller tilsvarende leverandør.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter er utformet med tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

SPORTSBOD

Alle leiligheter får egen sportsbod. Bodene vil være lokalisert i egne bodareal i kjelleretasje. Bodene fordeles av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 5 kvm for alle leiligheter. Sportsbod utføres med faste og tette vegger utført i finer, gips eller lignende materiale. Bodveggene vil ha åpning mot tak

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Det anmerkes at man ikke skal benytte seg av lagring nærmere sprinkelhode enn 50 cm, sprinkelrørene skal heller ikke benyttes til oppbevaring eller til oppheng.

Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Primær oppvarming i leilighetene er vannbåren gulvvarme.

Temperaturen styres ved termostater montert på vegg eller i skap. Varmt forbruksvann og vannbåren varme på baderom tilknyttes fjernvarmeanlegg. Kostnader for andel av energi som går til fellesareal/ ventilasjonsaggregat utfaktureres sammen med månedlige felleskostnader.

VENTILASJON

I leiligheter blir det balansert ventilasjon med aggregat plassert i den enkelte leilighet. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken.

Ventilasjonsaggregat blir plassert i bod/ vaskerom/ teknisk rom.

SOLAVSKJERMING

Det leveres solskjerming i henhold til forskriftskrav, samt på alle sør- og vestvendte fasader.

ELKRAFT - FORDELING

Hovedbryter og måler for hver leilighet samt kurssikringer for lys i fellesareal, installeres ute i byggets fellesareal. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten. Plassering avklares i detaljprosjekteringen. Anlegget legges skjult i leilighetene.

Selger vil tegne strømabonnement til hver bolig som overføres til kjøper ved overlevering. Kjøper kan selv bytte strømleverandør etter eget ønske etter overlevering. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018.

Strøm til fellesarealer blir levert fra egne målere. Kostnadene fordeles iht. eierbrøk

Belysning

Det leveres belysning i henhold til romskjema.

El-bil lader

Det leveres infrastruktur for el-bil lader for alle p-plasser, forberedt for montering av elbillader.

FELLES BELYSNING

Det leveres felles belysning i utvendige og innvendige fellesarealer.

HEIS

Alle leiligheter er tilgjengelig med heis direkte til leilighetsplan.

RENOVASJON

Renovasjon er planlagt som avfallsbeholdere. Foreløpig planlagt plassering av renovasjon/ avfallsbeholdere er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene i en videre detaljering sammen med Oslo kommune. Det vil måtte påregnes noe støy ved den regelmessige tømmingen.

POSTKASSER

Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i forbindelse med hovedinngangspartiet i hver enkelt trappeoppgang.

BRANN

Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg med sprinkler med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat/ husbrannslange i hver leilighet.

Boder vil også få automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg. Det installeres røykvarslere i hele prosjektet iht. gjeldende lover og forskrifter. Det installeres brannalarmanlegg for hele prosjektet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

HIMLINGER

Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforet himling kles med gips.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

Vinduer/balkongdører leveres med utvendig aluminiumskledning. Balkongdører leveres som heve-/skyvedører eller som slagdører, iht. kontraktstegning.

Balkongdører leveres med innvendig knappevrider.

Gulv

Det leveres 190 mm bred èn-stavs eikeparkett med matt lakkert overflate i stue, kjøkken, soverom innvendig bod og entré.

Gulv på bad og eventuelt WC leveres med lys grå 60x60cm keramisk flis. I dusjsone leveres mindre format.

Kjøkken

Kjøkken leveres etter kontraktstegning og med innredning fra Poliform. For leveranse på kjøkken, se romskjema.

Innvendig bod

Det leveres innvendig bod der det er vist på kontraktstegning.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap som standard leveranse. Garderobeskap kan leveres som tillegg etter ønske.

DØRER

Innvendige dører leveres etter beskrivelse i romskjema. Ytterdør til leiligheten leveres med farge bestemt av arkitekt.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

INNVENDIG TAKHØYDE

Generell innvendig takhøyde i leilighetene er ca. 2,6 m.

Høyder ved nedforing kan være ned til 2,2 m. Takhøyde i bad er ca. 2,3m.

INNERVEGGER

Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong.

BAD/VASKEROM

Bad er tenkt levert som plassbygde bad. Det leveres i hovedsak rette dusjvegger i glass. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Farge og størrelser på fliser kan avvike fra illustrasjoner. Baderomsinnredning leveres med to-delte skuffer. Over servant monteres

speil med integrert belysning. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulvet.

Vaskerom leveres med lys flis på gulv og sparklet og malte vegger. Himling leveres også som sparklet og malt gips/betong uten synlige V-fuger

For ytterligere beskrivelse av leveranse på vaskerom og bad, se romskjema.

Datert 09.06.2023

Salgsoppgave – Hyllveien 13-19

Adresse og matrikkelnummer
Eiendommen har fått tildelt adresse Hyllveien 13-19.
Matrikkelnr: gnr. 3 og bnr. 668 i Oslo kommune. Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

Eier/selger
Madserud Hage Prosjekt AS, org.nr. 921 267 347, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Hyllveien 13-19. Eiendommen planlegges organisert som et eierseksjonssameie med foreløpig navn Hyllveien 13-19.

Eierforhold
Eierseksjon.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til 3 og bnr. 668 er Madserud Hage Prosjekt AS.

Tomt og grunnareal
Eiendommen er ca. 3234 kvm.
Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming enn den har i dag.

Bebyggelse
Prosjektet består av 20 stk. 3-4 roms leiligheter. Bygningene vil være over 3-4 plan med boligetasjer. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Parkering
Hver seksjon har mulighet for kjøp av en p-plass i felles parkeringskjeller. Selger forbeholder seg retten til organisering av p-plassene og p-kjelleren for øvrig.

Kjellerbod og sykkelparkering
Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod iht. gjeldende krav.
Sameiets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser.
Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i sameiet.
Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren.

Tinglyste heftelser
Boligene overdras fra selger med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pantheftelser, med unntak av sameiets legalpanterett og lovbestemt pant til kommunen (jf. punktet om "Utinglyste heftelser" nedenfor).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken sammen med vedlegg til salgsoppgaven for Eiendommen gnr. 3, bnr. 668 i Oslo kommune datert 26.05.2023 og har gjort seg kjent med denne.

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste heftelser
Kjøper er kjent med at sameiet vil ha legalpanterett i seksjonene for felleskostnader jf. eierseksjonsloven. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven.

Kjøper er gjort kjent med at det kan bli behov for tinglysing av ytterligere heftelser på Eiendommen i form av bruksretter, atkomstrettigheter mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, og at Selger kan tinglyse nødvendig erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller leveres i betong. Fasader består i hovedsak av teglstein med tiltenkt granittsokkel. Se for øvrig leveransebeskrivelse for mer detaljer.

Byggeår
2023-2025

Reguleringsplan og –bestemmelser
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål boligbebyggelse i reguleringsplan Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Thorvald Erichsens vei 3 på Madserud, S- 5028, vedtatt 27.02.2019.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal eksisterende fortau langs Hyllveien være istandsatt og oppgradert med hevet kantstein, og med samme bredde og plassering som eksisterende fortau.
Naboeiendom gnr. 3, bnr. 154 er det gitt rammetillatelse om oppføring av idrettshall og utendørs tennisbaner og lekeplass. Eiendommen skal bebygges med blant oppføring av tennishall med seks innendørs tennisbaner samt fem utendørs tennisbaner, lekeareal og ball-lek på tennishallens tak. Søknaden omfatter også et integrert klubbhus, og gjenværende utendørs tennisbaner får to trinn med lave tribuner integrert i terrenget. Det er forventet byggestart på naboeiendommen høsten 2023.

Naboeiendom gnr. 3, bnr. 653, Thorvald Erichsens vei 3 – bestilling av oppstartsmøte – oppføring av boliger – pågående reguleringssak. Det er søkt om oppføring av boligbygg på 4 etasjer på tomten som i dag består av tennisbanen nærmest Thorvald Erichsens vei. Saksnummer 202116267.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldene reguleringsbestemmelser og oppfordrer alle til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen. Se også vedlagt reguleringskart.

Rammetillatelse
Det foreligger godkjent rammetillatelse for oppføring av fire bygg med totalt 20 leiligheter på gnr. 3, bnr. 668. Tillatelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Videresalg/endring av eierskap
Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til selger. Ved Hjemmelsendring til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til selger, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad -eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver

hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Fremdrift og overtagelse
Selger tar sikte på fysisk oppstart av rivearbeidene i 4. kvartal av 2023. Selger tar sikte på å overlevere boligene i løpet av 4. kvartal i 2025. Byggetid for prosjektet er estimert til 24 mnd. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Selger må løfte forbeholdene om realisering av prosjektet senest 1. januar 2024. Innen 90 dager etter at forbeholdene er løftet, skal selger meddele til kjøper et dagmulktsbelagt ferdigstillelsesintervall. Ferdigstillelsesintervallet skal være på maksimalt 180 dager. Selger skal med minst 90 dagers varsel meddele en overtakelsesperiode på 30 dager. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers varsel.

Selger kan kreve overtakelse inntil 120 dager før det opprinnelige ferdigstillelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum 90 dager før den nye overtakelsesdatoen. Ved eventuell forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen umiddelbart.

Avbestilling
Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon og odel
Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig og det er ikke odel på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 7/2014 informeres ved dette om at det pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet ikke nødvendigvis vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest vil kunne foreligge først lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider og dokumentasjon som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet. Kjøper kan ikke gjøre

mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.
Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Forbehold knyttet til organisering og sameiet
Boligenhetene vil bli solgt som eierseksjoner og organisert som et eierseksjonssameie. Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av byggene, herunder antall seksjoner, type seksjoner, antall sameier, avgrensning og størrelse på sameier m.m.

Forretningsførsel
USBL Eiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for sameiet. USBL har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sammen med styret sikre at sameiet får en trygg og sikker drift.

Vedtekter
Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse av seksjonene for å velge styre.

Fellesgjeld
Boligene selges uten fellesgjeld.

Fellesutgifter
Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene forsameiet fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av sameiet på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for sameiet inntatt som vedlegg. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester sameiet rekvirerer.

Betaling

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

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl. § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Innbetalingen av 10 % skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres jf. buolf. § 47

Tilvalg
Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

Omkostninger
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr 585,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr 679,50,-
Dokumentavgift

Andel dokumentavgift utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte seksjonseier. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi utgjør Kr. 896 pr. kvm. BRA

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetalte 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

Kommunal eiendomsskatt
Oslo Kommune har eiendomsskatt. Den enkelte seksjonseier vil faktureres for eiendomsskatt direkte fra kommunen. Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

Arealer definisjoner
Bruksareal (BRA): Oppgis iht. NS3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. De oppgitte romstørrelser på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Primærrom (P-rom - nettoareal primære rom): Alle rom du kan regne som oppholdsrom i boligen faller inn under betegnelsen P-rom. P-rom angir nettoarealet av alle primære rom i boligen innvendig, inklusive innvendige vegger. Dvs. oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, toalett, soverom, entré/gang, omkledningsrom og ev. trapp. Terrasser og balkonger regnes ikke med i P-rom.

Oppgitt romareal på tegningene er å betrakte som cirka-arealer og innvendige sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Partene har uansett ingen krav mot hverandre dersom totale arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Plantegninger
Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal.

Arealer utomhus
Utomhusarealene på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene i hele sameiet. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av sameiet. Boliger med takparsell som har eksklusiv bruksrett til deler av takterrassen, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet.

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold om prosjektfinansiering og igangsettelsestillatelse er frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Forbehold
Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 01.01.2024 dersom ikke nødvendig forhåndssalg og/eller tilfredsstillende prosjektfinansiering er oppnådd. Videre kan selger kansellere dersom nødvendige tillatelser fra kommunen ikke er gitt innen samme frist. Endelig tas det forbehold om at selgers styre treffer endelig beslutning om byggestart senest innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er bindende.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/ bilagene til kjøpekontrakten.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen vil føre til endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Kjøper er videre forpliktet til å godta endringer for boligen, eiendommen og prosjektet kostnadsfritt som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet samt også det som følger av generell forbeholdstekst.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for sameiet
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse

Krigshandlinger
Krigshandlinger med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

Energiattest
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.
Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2023 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2023 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se http:/www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Avtalemessige forhold
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud. Det er ikke tillatt å erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Såkalt indirekte eierskap rammes også av ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven §23.

Adgang til utleie
Langtidsutleie er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende, jf. vedtektene.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler
PrivatMegleren Nyeboliger AS, org. 817 509 282
Postboks 1747 Vika
0121 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:
Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr 65 000,- samt etableringsgebyr pr. enhet kr 6 000 og oppgjørshonorar på kr 5 500,- eks. mva. pr. solgte enhet. Bonus ved oppnådd salg. Alle utlegg dekkes av oppdragsgiver fortløpende.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Anne May Guerrero-Wilner. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Fredrik Dyve fra PrivatMegleren Dyve & Partnere.

Oslo, 09.06.2023

HYLL

VEIEN

MADS

ERUD

Romskjema

HYLLVEIEN
MADSERUD

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DØRER	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON
Kjøkken	Parkett type Pergo Lofoten Nausteik Selected 1-stavs 190mm bredde. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant med synlige spikerhoder. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt. Farge/NCS kode: NCS S1502-Y	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang	Kjøkkenleverandør: Poliform/Expo Nova Kjøkkenmodell: ALEA. Fronter: Under- og høyskap Silk Grey. Benkeplate: 20mm Silver Grey matt laminat. Håndtak: Underskap Alea profil i lakkert Silk Grey, høyskap for kjøl/frys grep Plain vertical lakkert Silk Grey.	Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y Gerikter 45x15 mm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y Habo i rustfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Nedfelt Siemens benkeventilasjon med induksjon og kullfilter. Oppvaskmaskin: iQ100, Helintegrert oppvaskmaskin. Stekeovn: Gaggenau ovn serie 200 Helglassdør i Gaggenau Antrasitt Kjøl/frys: iQ100, Integrert kombiskap. xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Stikkontakter iht NEK400 Det leveres koblingspunkt for belysning ved kjøkkenbenk.	5540 PVD Black Chrome Kjøkkenkum. ARM985 Black Chrome Kjøkkenbatteri m. uttrekk Blandebatteri: Tapwell montert i vask Black Chrome med uttrekksslange. Synlige sprinkelhoder i vegg/tak.	Benkeventilator med kullfilter. StudioLine iQ500, Induksjonstopp med integrert ventilator, 80 cm. Avtrekk. Balansert ventilasjon.
Stue	Parkett type Pergo Lofoten Nausteik Selected 1-stavs 190mm bredde. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant med synlige spikerhoder. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt. Farge/NCS kode: NCS S1502-Y Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerikter 45x15 cm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang.		Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y Gerikter 45x15 mm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y Habo i rustfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Det leveres ett stk. multimediapunkt i stue. xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Det leveres koblingspunkt for belysning. Stikkontakter iht NEK400	Synlige sprinkelhoder i vegg/tak.	Balansert ventilasjon.
Baderom	LV Beren Light Grey 60x60 cm. LV Beren Light Grey 5x5 cm på gulv i dusjsone. Vannbåren gulvvarme.	LV Beren Light Grey 60x60 cm. Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerikter 45x15 cm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Våtromsmaling. Listfri overgang.	Servantmøbel Mie sort eik. Push-up ventil. Rundt speil med LED belysning fra INR, modell LOOX. Dusjdør: INR ARC krom, måltilpasset	Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y Gerikter 45x15 mm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y Habo i rustfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Downlights fra SML lighting. Inntrukken lyskilde. LED belysning under baderomsinnredning. Dersom leiligheten har vaskerom leveres det ikke stikk til vask/tørk på bad. Stikkontakter iht NEK400.	Servantarmatur: Tapwell VIC071 krom. Dusjbatteri: Tapwell TVM 7200 i krom. Vegghengt WC Duravit Me By Starck. Farge hvit. Geberit Sigma20 matt krom betjeningsplate	Balansert ventilasjon.

Romskjema

HYLLVEIEN
MADSERUD

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DØRER	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON
Soverom 1/ Soverom 2/ Soverom 3	Parkett type Pergo Lofoten Nausteik Selected 1-stavs 190mm bredde. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant med synlige spikerhoder. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt. Farge/NCS kode: NCS S1502-Y	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang.		Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y Gerikter 45x15 mm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y Habo i rustfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Det leveres ett stk. multimediapunkt på hovedsoverom. xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Stikkontakter iht NEK400.	Synlige sprinkelhoder i vegg/tak.	Balansert ventilasjon.
Entré/hall/gang	Parkett type Pergo Lofoten Nausteik Selected 1-stavs 190mm bredde. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant med synlige spikerhoder. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt. Farge/NCS kode: NCS S1502-Y	Sparklet og malt gips (nedforet himling). NCS S0500-N klassisk hvit.		Ytterdør: NCS S2002-Y	Downlights fra SML lighting Inntrukken lyskilde. Porttelefon: Defigo (ingen komponenter i leilighet) xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Stikkontakter iht NEK400.	Synlige sprinkelhoder i vegg/tak.	Balansert ventilasjon.
Vaskerom	Lyse fliser i 20x20 cm Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt (våtromsmaling). Fargekode NCS S1502-Y Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerikter 45x15 cm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Våtromsmaling. Listfri overgang.		Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y Gerikter 45x15 mm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y Habo i rustfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Rund plafond Etea C med med hvit ramme fra SML Lighting Vannbåren gulvvarme. xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Stikkontakter iht NEK400.	Opplegg vask/tørk. Det leveres utslagsvask med vegghengt armatur. Synlige sprinkelhoder i vegg/tak.	Balansert ventilasjon.
Bod/teknisk	Parkett type Pergo Lofoten Nausteik Selected 1-stavs 190mm bredde. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt. Fargekode NCS S1502-Y	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit.		Kompaktdør Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y Gerikter 45x15 mm glattkant. Leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males i NCS S2002-Y Habo i rustfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Rund plafond Etea C med med hvit ramme fra SML Lighting. xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Stikkontakter iht NEK400.	Synlige sprinkelhoder i vegg/tak.	Balansert ventilasjon.
Terrasser	Terrassegulv på balkonger, markterrasser og takterrasser leveres med CU-impregnerte terrassebord med synlige skruer.	Som fasade.				Det følger med utvendig dobbel el-stikk. xComfort, standard hvite brytere og dimmere. Veggmontert belysning fra SML Lighting	Synlige sprinkelhoder i vegg/tak (ved krav om sprinkling).	

Selger forbeholder seg retten til å bytte ut produkter av tilsvarende kvalitet og standard. Ved bytte av produkt skal kjøper opplyses. Kontakt megler/selger for ytterligere informasjon om produktene som leveres.

Expo Nova Møbelgalleri AS
Drammensveien 134, , 0277 Oslo
Tlf: 23131340 Mobil: Faks:
kjokken@expo-nova.no www.expo-nova.no
Organisasjonsnr.:
Bankgiro: Postgiro:

Tilbud

Kundenr.: 378
Madserud Hage

Leveringsadresse:
Tilvalg leil C2 H0101 Jo Christian Fossum Madserud Alle Invest AS
,

Tlf:
Mobil:
Deres ref: Madserud Hage

Tilbudsnr.	:236/15/7
Tilbuds dato	:
Gyldig til	:
Selger	:Alm Vika, Pia Cathrine
E-Mail	:pivi@expo-nova.no
Deres ref	:Madserud Hage
Tlf	:
Telefon privat	:
Mobil	:
Faks	:
E-Mail	:
Transport	
Leveringsbet.	
Leveringstid	
Betaling	

Vi takker for Deres interesse og kan komme med følgende tilbud: Tilbudet er gyldig til .

POLIFORM Kitchens

Kitchen model	**: ALEA**
Modularity	**: Modularity - 780 mm**
Version	**: Melamine**
Door finish	**: MGLH Silk grey**
Base units - Opening type	**: Shape**
Tall units - Opening type	**: Shape**
Wall units - Opening type	**: Profile**
Upper elements for tall units - Opening type	**: Spacer**
Opening type	**: Silk lacquered**
Opening finish	**: LGN3 Grey**
Structure finish	**: MEG3 Blackboard grey**
Processing for visible sides	**: Melamine**
Visible sides finish	**: MGLH Silk grey**
Drawers/pull-outs structure	**: Painted brown steel**
Accessories	**: Accessories**
Plinths	**: Silk lacquered**
Plinth finish	**: LGNE Silk Grey**
Finishing sides	**: Thicnkess- 22 mm**
Finish type	**: Melamine**
Finish	**: MGLH Silk grey**

S.Sigvartsen Steinindustri AS

Standardprodukter	**: Standardprodukter**
Benkeplater Caesarstone	**: Caesarstone**
Utførelse	**: Moorland fog Polert**
Tykkelse	**: 20 mm**
Forkant	**: Rettkant**
Bakkant	**: *Ingen**
Utsparring undermontering	**: Synlig kant med runde hjørner**

Tapwell

Tapwell : Tapwell

Møbler

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
1	FTD1-01	Finishing strip, W. 30-150 mm, H. 780 mm Bredde = 115, Dybde = 610		1	pce
2	BAD2501	Base unit 300, 1 shelve, 1 Lift door	V	1	pce
3	BLD5526	Base unit 600 for sink, 1 lift door, bottom, sides and sink cover in aluminium laminate, steel finish	V	1	pce
4	NRG5264	Base unit 600, for fully integrated dishwaser Dybde = 610		1	pce
5	BADA501	Base unit 900, 1 shelve, 1 double swing door		1	pce
6	BADCP68	Corner base unit 990x990, 1 Lift door, 1 shelve		1	pce
7	CFF55GA	Tall unit 600 for oven, 1 lift door, 1 oven compartment H. 600 mm, 1 lift door, 2 shelves, 2 stainless steel profiles for space compensation *Finering: Venstre*	H	1	pce
7.1	SRQ15	Customized side, H. 2100 mm, D. 610 mm *Finering: Venstre*		1	pce
8	CRF550N	Tall unit 600 for fridge, 2 lift doors, 1 compartment for fridge	H	1	pce
8.1	MAN22	Alea Pro handle profile M630 horizontal and M631 vertical		2	pce
9	FTF1-02	Finishing strip, W. 30-150 mm, H. 2100 mm Bredde = 58, Dybde = 610		1	pce
10	FF58-D0	Finishing side, H. 780 mm Bredde = 1042		1	m
11	BADUL01	Base unit 1050, 1 shelve, 1 double swing door		1	pce
12	BAD4501	Base unit 450, 1 shelve, 1 Lift door	V	1	pce
13	BAD55F4	Base unit 600, 2 big drawers, 1 big drawer, type medium Retning = Høyre, Ombygd front		1	pce
13.1	ICAIP16	Cutlery canteen for drawer D. 500 mm, W. 600 mm, anthracite		1	pce
14	FF58-D0	Finishing side, H. 780 mm Bredde = 1042		1	m
18	FF38-F0	Finishing side, H. 600 mm Bredde = 406 *Thicnkess- 22 mm* *Finish MGLG Silk perla*		0	m
19	PE4GLCA	Wall unit 1200, 1 flap door, 1 shelf *ALEA* *Door finish MGLG Silk perla*		1	pce
19.1	PESM1163	Surcharge for wall unit with profile with 4000° K multiled light on corner wall units reduced in width and opal glass screen, 18.85W, W. 1163 mm		1	pce
19.2	LAFB120	Battery-powered Smart Switch		1	pce
19.3	LAFB100	Modules for lighting control. Smart 1		1	pce
19.4	LAFB060	Electronic power supply 100-240V and connecting cable 90W - UL		1	pce
20	PE4ALCA	Wall unit 900, 1 flap door, 1 shelf *ALEA* *Door finish MGLG Silk perla*		1	pce
20.1	PESM0863	Surcharge for wall unit with profile with 4000° K multiled light on corner wall units reduced in width and opal glass screen, 13.65W, W. 863 mm		1	pce
21	FF38-F0	Finishing side, H. 600 mm Bredde = 406 *Thicnkess- 22 mm* *Finish MGLG Silk perla*		0	m
450	MAN22	Alea Pro handle profile M630 horizontal and M631 vertical		1	pce
451	MA46E	Handle plain horizontal, W. 477 mm		1	pce
451.1	MAN12	Surcharge for Plain handle		1	pce
452	MA46Y	Plain vertical handle, W. 1137 mm		1	pce
452.1	MAN13	Surcharge for Plain handle		1	pce

Møbler

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
508	ZM6	Front plinth H. 100 mm		9	m
509	SM120	L' shaped profile for base units program Alea		4	m
510	SM110	C' shaped profile for base units program Alea and Twelve		1	m

Benkeplater

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
15	030205	Bakkantlist inntil 20cm høyde pr lpm. Lengde = 200, Dybde = 1615		1	lpm
16	030205	Bakkantlist inntil 20cm høyde pr lpm. Lengde = 200, Dybde = 1870		2	lpm
17	030205	Bakkantlist inntil 20cm høyde pr lpm. Lengde = 200, Dybde = 990		1	lpm
500	04217010120	6046 Moorland Fog polert 20 mm Lengde = 1615, Dybde = 637		1	m²
500.1	500112	Hull fra 1 til 5 cm		1	stk
500.2	501100	Arbeid utsparring for underliming		1	stk
501	04217010120	6046 Moorland Fog polert 20 mm Lengde = 1890, Dybde = 637		1	m²
501.1	501050	Arbeid utsparring for overmontering		1	stk
502	04217010120	6046 Moorland Fog polert 20 mm Lengde = 353, Dybde = 637		0	m²
502.1	502000	Fasing/polering av hjørne mot f.eks. høyskap pr. stk.		1	stk
503	04217010120	6046 Moorland Fog polert 20 mm Høyde = 20, Lengde = 1097, Dybde = 1044		1	m²
504	500010	Kantprofil rettkant nr. 1 Granitt/Kompositt/Dekton/Marazzi		8	lpm
505	520040	Ekstratur for oppmåling av bakplater etter benkeplate montering		1	stk
506	520103	Montering av bakkantlist. Inkl fug over og under		5	lpm
507	520023	Måltaking, frakt, og montering 3 plater		1	stk

Vasker og armatur

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
22	9422649	5540 PVD Black Chrome Kjøkkenkum Monterings type = Underlimt, Retning = Venstre		1	stk
23	9423633	ARM985 Black Chrome Kjøkkenbatteri m. uttrekk		1	stk

Fradrag standard leveranse kjøkken inkl. frakt og montering

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
24	FRADRAG	Standard leveranse kjøkken inkl frakt og montering		-1	

Påslag Entreprenør

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
25	PÅSLAG	Påslag på tilvalg til entreprenør		1	

Sammendrag

Møbler		158 641,97
Benkeplater		70 925,52
Vasker og armatur		16 890,00
Fradrag standard leveranse kjøkken inkl. frakt og montering		-196 807,00
Påslag Entreprenør		11 087,00
Sum varelinjer		**60 737,49**
+	Frakt	5 243,24
+	Montering	19 350,00
-	Avrundingsbeløp	0,73
Totalt inkl. MVA		**NOK 85 330,00**
	Herav MVA (25,0 %)	17 066,00

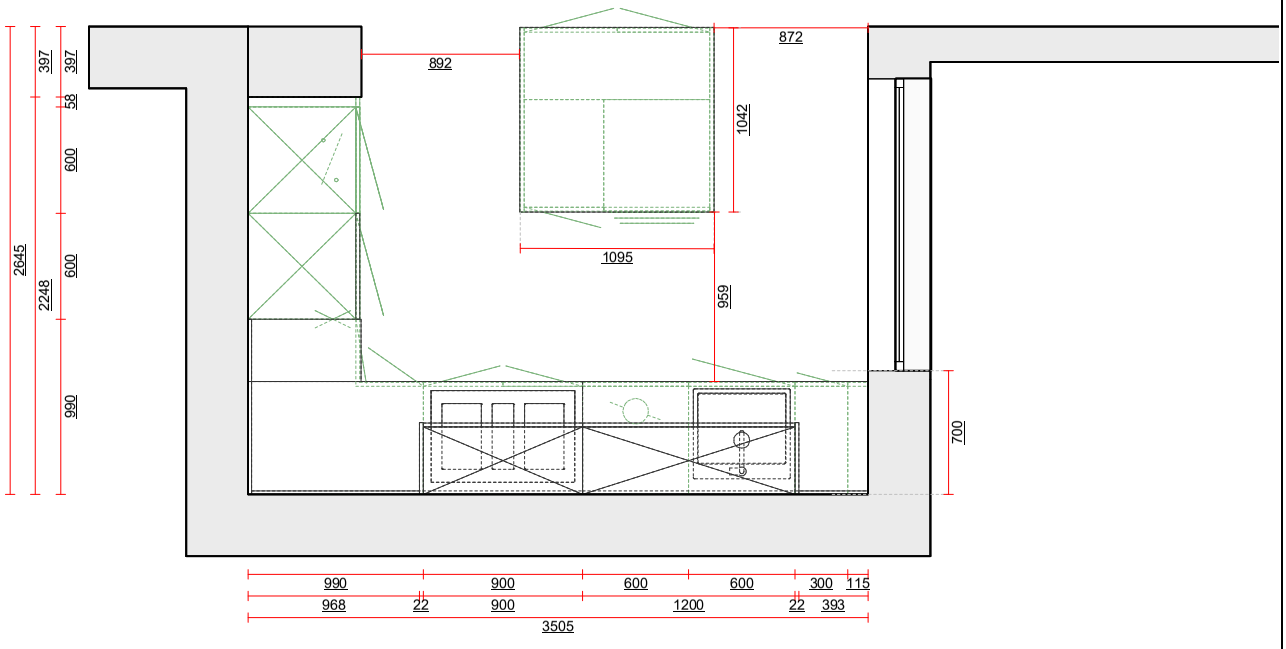
Med vennlig hilsen
Expo Nova Møbelgalleri AS

Alm Vika, Pia Cathrine

Godkjent for:
Tilvalg leil C2 H0101 Jo Christian Fossum Madserud
Alle Invest AS

Kundens signatur

Plantegning: 236/15/7 Tilvalg - Kjøkken C2 H0101 **Skrevet ut: 11.10.2024**
Prosjekt: Madserud Hage

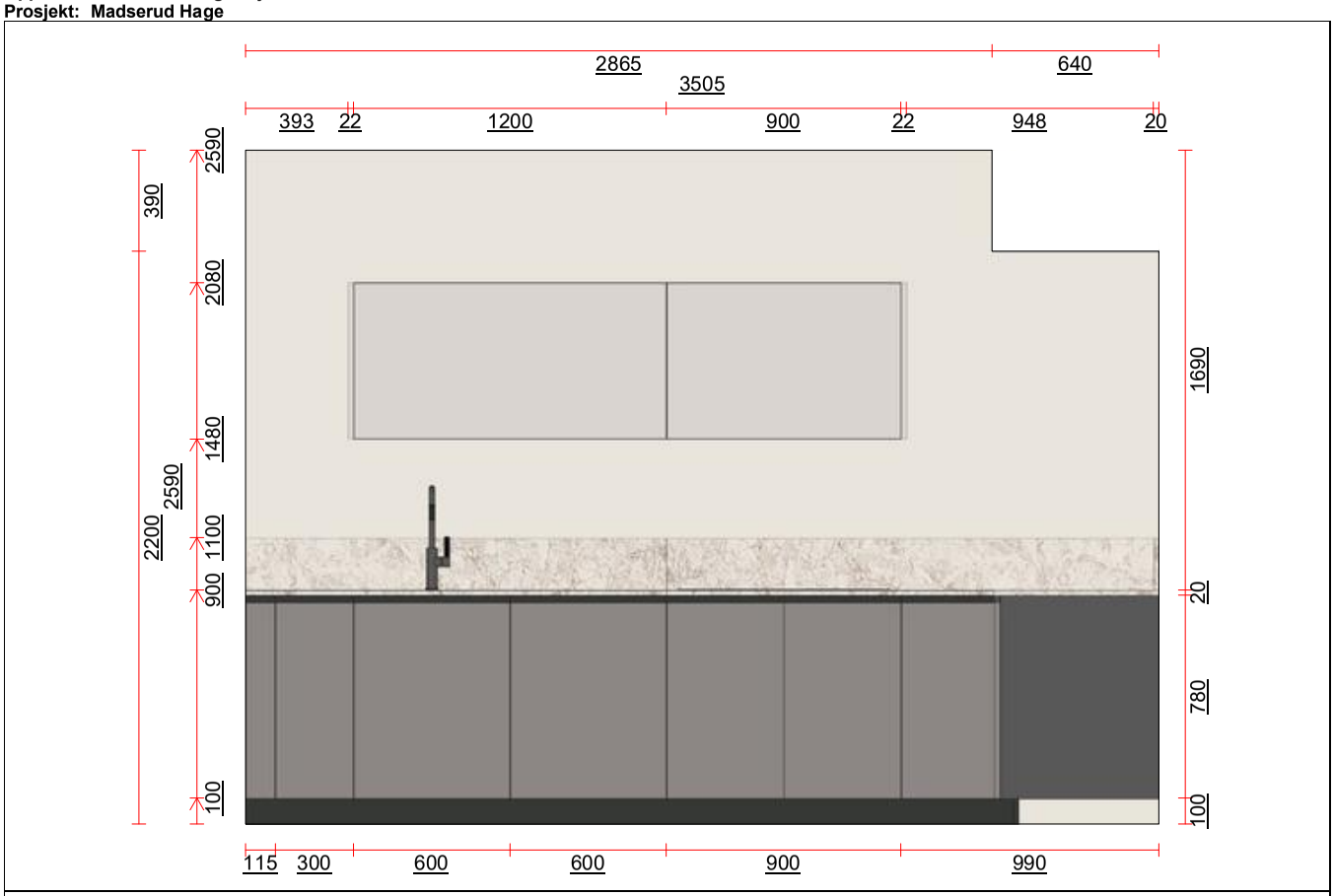


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Alm Vika, Pia Cathrine Side:1 (1)

Oppriss: 236/15/7 Tilvalg - Kjøkken C2 H0101 **Skrevet ut: 11.10.2024**
Prosjekt: Madserud Hage

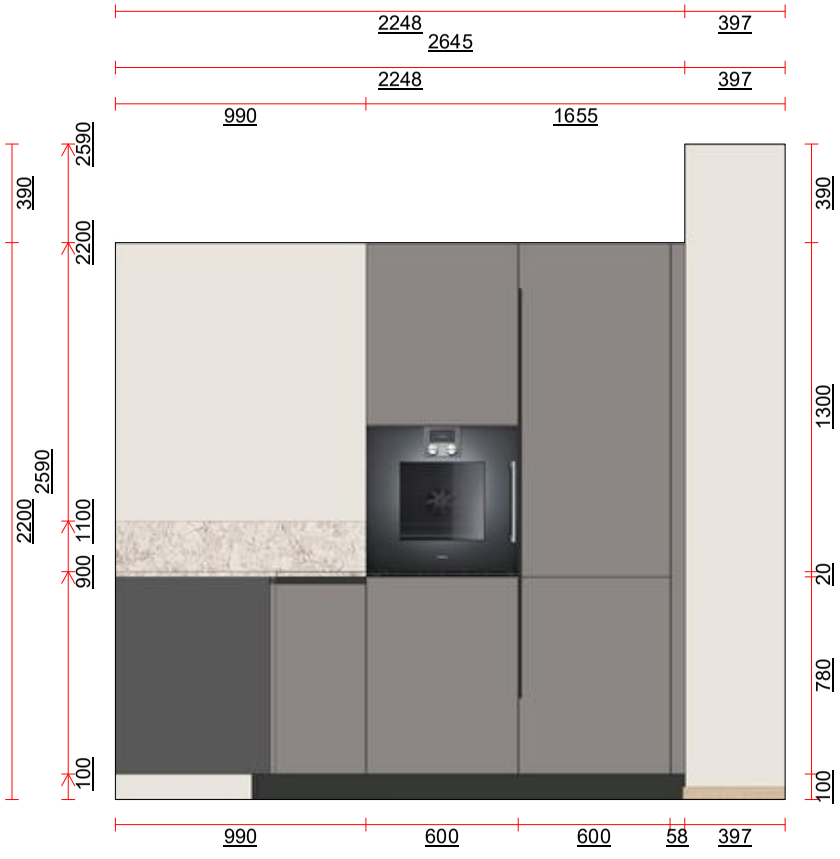


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Alm Vika, Pia Cathrine

Oppriss: 236/15/7 Tilvalg - Kjøkken C2 H0101 **Skrevet ut: 11.10.2024**
Prosjekt: Madserud Hage



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Alm Vika, Pia Cathrine Side:1 (1)

Oppriss: 236/15/7 Tilvalg - Kjøkken C2 H0101 **Skrevet ut: 11.10.2024**
Prosjekt: Madserud Hage



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Alm Vika, Pia Cathrine

Perspektivtegning: 236/15/7 Tilvalg - Kjøkken C2 H0101 **Skrevet ut: 11.10.2024**
Prosjekt: Madserud Hage



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Perspektivtegning: 236/15/7 Tilvalg - Kjøkken C2 H0101 **Skrevet ut: 11.10.2024**
Prosjekt: Madserud Hage



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.



TEGNFORKLARING

- BUSK -OG STAUDEBED
- GRESSPLEN
- REGNBED, FORSENKNINGER
- GRANITTHELLER
- STAUDEBED
- SEDUM
- NYE TRÆR

Utkast til utomhusplan. Endelig leveranse kan avvike fra vist illustrasjon, In Situ AS, 26.05.2023

Avtale om transport av kjøpekontrakt

for kjøp av bolig under oppføring

1. Partene

Navn	**Adresse/Kontaktinfo**	**Org.nummer**
Madserud Allé Invest As	Oluf Onsums vei 9, 0680 Oslo Tlf: 916 30 480 / E-post: Jofossun@icloud.com	914 081 521

heretter kalt **Kjøper 1**, og

heretter kalt **Kjøper 2**,

har inngått følgende avtale (**Transportavtalen**):

2. Bakgrunn

Kjøper 1 og Madserud Hage Prosjekt AS (**Selger**) signerte 06.09.2024 kontrakt (**Kjøpekontrakten**) vedrørende kjøp av bolig under oppføring på gnr. 3, bnr. 668 i Oslo (Boligen).

Transport av kjøpekontrakten er godkjent av selger.

3. Avtaleobjektet

Kjøper 1 transporterer ved denne avtale samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten til Kjøper 2.

Kjøper 2 overtar også rettigheter knyttet til allerede innbetalt forskudd, mot at et tilsvarende beløp utbetales fra Kjøper 2 til Kjøper 1, jf. punkt 4.

Kjøper 2 gjøres spesielt oppmerksom på følgende rettigheter og plikter som ikke fremgår av Kjøpekontrakten:

- ***Kjøper 2 er kjent med bestillinger av tilvalg som er gjort av Kjøper 1, og bestillingen betales av kjøper 1. Tilvalgene er inkludert i kjøpesummen for merverdien.***
- ***Kjøpekontrakten mellom Madserud Hage Prosjekt AS og Kjøper 1 inneholder kjøp av 1 stk garasjeplass. Denne medfølger ikke i kjøpesummen for merverdien med mindre annet er bestemt. Kjøper 2 kan kjøpe inntil 2 garasjeplasser av Kjøper 1 for listepris kr. 1 200 000.***

4. Kjøpesum

Kjøpesummen mellom Kjøper 1 og Kjøper 2 utgjør **kr 2 500 000** - kroner (**Kjøpesummen**), som fremkommer som følger:

Betaling for forskudd	kr	0
Betaling for merverdi (kjøpesum Transportavtalen)	kr	2 500 000
Omkostninger transportavtalen (transportgebyr til utbygger)	kr	0
Sum kjøpesum Transportavtale	**kr**	**2 500 000**

I tillegg skal Kjøper 2 betale omkostninger som beskrevet i Kjøpekontrakten.

Kjøper 1 skal betale meglers vederlag og utlegg tilknyttet oppdraget med transport av Kjøpekontrakten slik det fremgår av Kjøper 1s oppdragsavtale med megler.

5. Overtakelse

Kjøper 2 overtar samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten samtidig med signering av Transportavtalen (**Overtakelse**).

6. Betaling av kjøpesummen

Kjøper 2 betaler Kjøpesummen i henhold til punkt 3 samtidig med Overtakelsen (signering av Transportavtalen), jf. punkt 4 ovenfor.

Betaling finner sted til meglers klientkonto 1450 14 08698, KID: 2082405065.

Ved forsinket betaling svarer Kjøper 2 lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling finner sted.

For betalingsvilkår i henhold til Kjøpekontrakten, se **bilag 1**.

7. Garantier m.v.

Garanti som Selger har stilt i medhold av buofl. § 12 og eventuelt § 47 kan gjøres gjeldende av Kjøper 2 som kjøper 1s rettsetterfølger (jf. buofl. § 12, 7. ledd).

Kjøper 2 er kjent med at garanti etter buofl. § 12, som minst lyder på 3 % av vederlaget i perioden før overtagelse og 5 % i perioden frem til 5 år etter overtakelsen, er beregnet av opprinnelig kjøpesum mellom Selger og Kjøper 1 i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøper er videre gjort kjent med at garantien ikke dekker eventuelle tilvalg som er avtalt etter at bindende avtale ble inngått mellom Selger og Kjøper1.

8. Kjøper 1 sitt ansvar for selgers oppfyllelse

Kjøper 1 har intet ansar overfor Kjøper 2 for Selgers oppfyllelse i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøper 1 har krav på å få utbetalt tilsvarende forskudd iht. Kjøpekontrakten samtidig med Overtakelsen iht. punkt 4, forutsatt at garanti etter buofl. §47 er stilt av Selger.

Beløp som overstiger kjøpesummen etter Kjøpekontrakten (merverdien) skal bero på meglers klientkonto frem til Kjøper 2 har overtatt eiendommen og fått rettsvern for sitt erverv. Dersom kjøper 2 er krevet for og har innbetalt transportgebyr som eventuelt er pådratt mellom Selger og Kjøper 1 skal også dette beløpet bero på klientkonto frem til Kjøper 2 har overtatt eiendommen g fått rettsvern for sitt erverv.

Et eventuelt mislighold fra Selgers side gir ikke Kjøper 2 adgang til å fremme krav mot Kjøper 1. Dersom Selger ikke fullfører arbeidet iht. Kjøpekontrakten, faller imidlertid Kjøper 2s plikt til å betale merverdien bort. ?

9. Kjøper 1 sitt ansvar overfor selger

Etter Overtakelse har Kjøper 1 ingen rettigheter eller plikter overfor Selger.
Med overtakelse her menes Kjøper 2s overtakelse av rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt jf. punkt 5, dvs. tidspunkt for signering av Transportavtalen.

10. Diverse - andre avtaler

Kjøper har gitt bud med følgende forbehold:

[ ]

11. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon, som utgjør en del av Transportavtalen:

1. Salgsoppgave for kontraktspossisjonen
2. Kjøpekontrakt datert 06.09.24 med vedlegg
3. Samtykke fra Selger til transport av Kjøpekontrakten (fremgår av Kjøpekontrakten)
4. *Tilvalgsliste besluttet av kjøper 1*
5. *Øvrige relevante dokumenter*

12. Signaturer

Avtalen om transport av kjøpekontrakt er opprettet i 4 likelydende eksemplarer, hvorav Selger, Kjøper 1 og Kjøper 2 har fått ett eksemplar hver, og ett beror hos megler.

Oslo, den Mangler data

Kjøper 1 **Kjøper 2**

Madserud Allé Invest As

Madserud Hage Prosjekt AS, heretter kalt Selger samtykker herved i transport av samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten, fra Kjøper 1til Kjøper 2.

Selger bekrefter også at skjøtet vil bli utfylt til Kjøper 2

For Selger

Madserud Hage Prosjekt AS

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0506/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hyllveien 19 0274 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 668 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no