EIK

ULLERNTOPPEN

23 nye harmoniske boliger på Ullern

PILARES

pilares.no

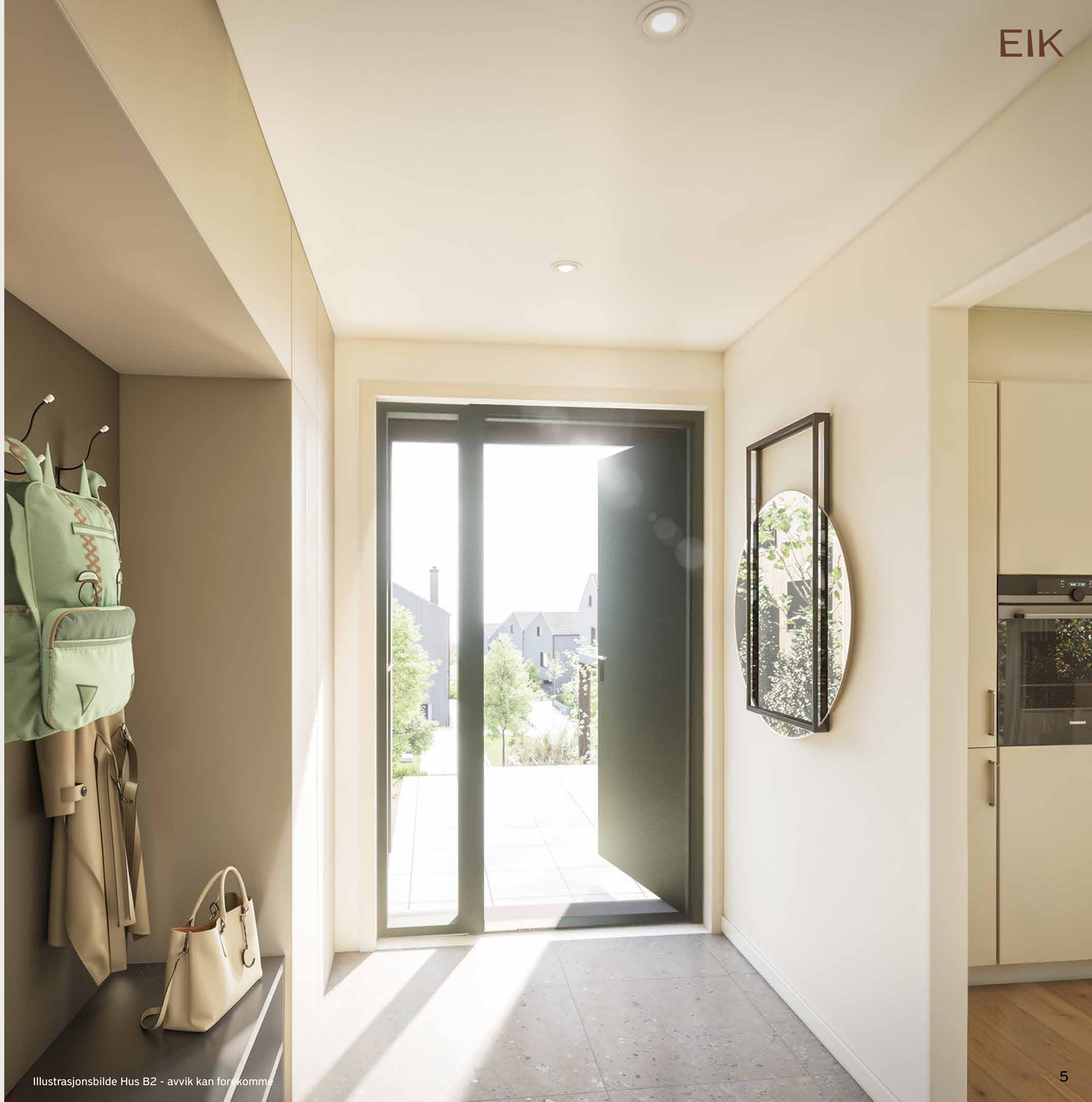
Illustrasjonsbilde Hus B3 - avvik kan forekomme

Der familien settes høyt!

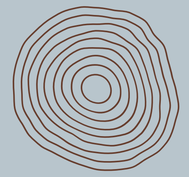
Med luftig beliggenhet mellom trærne på **Ullerntoppen** kommer **EIK**. 23 hjem i harmoni med naturen. De stedstilpassede boligene vil ligge naturlig til mellom trær, busker og terreng, med en solrikt beliggenhet på Oslo vest.

Innholdsfortegnelse

Kapittel	Innhold	Side
1	Om Ullern	7
2	Om prosjektet	29
3	Fellesområdet	43
4	Boligene	51
5	Leveransen	85
6	Plantegninger	95



Illustrasjonsbilde Hus B2 - avvik kan forekomme



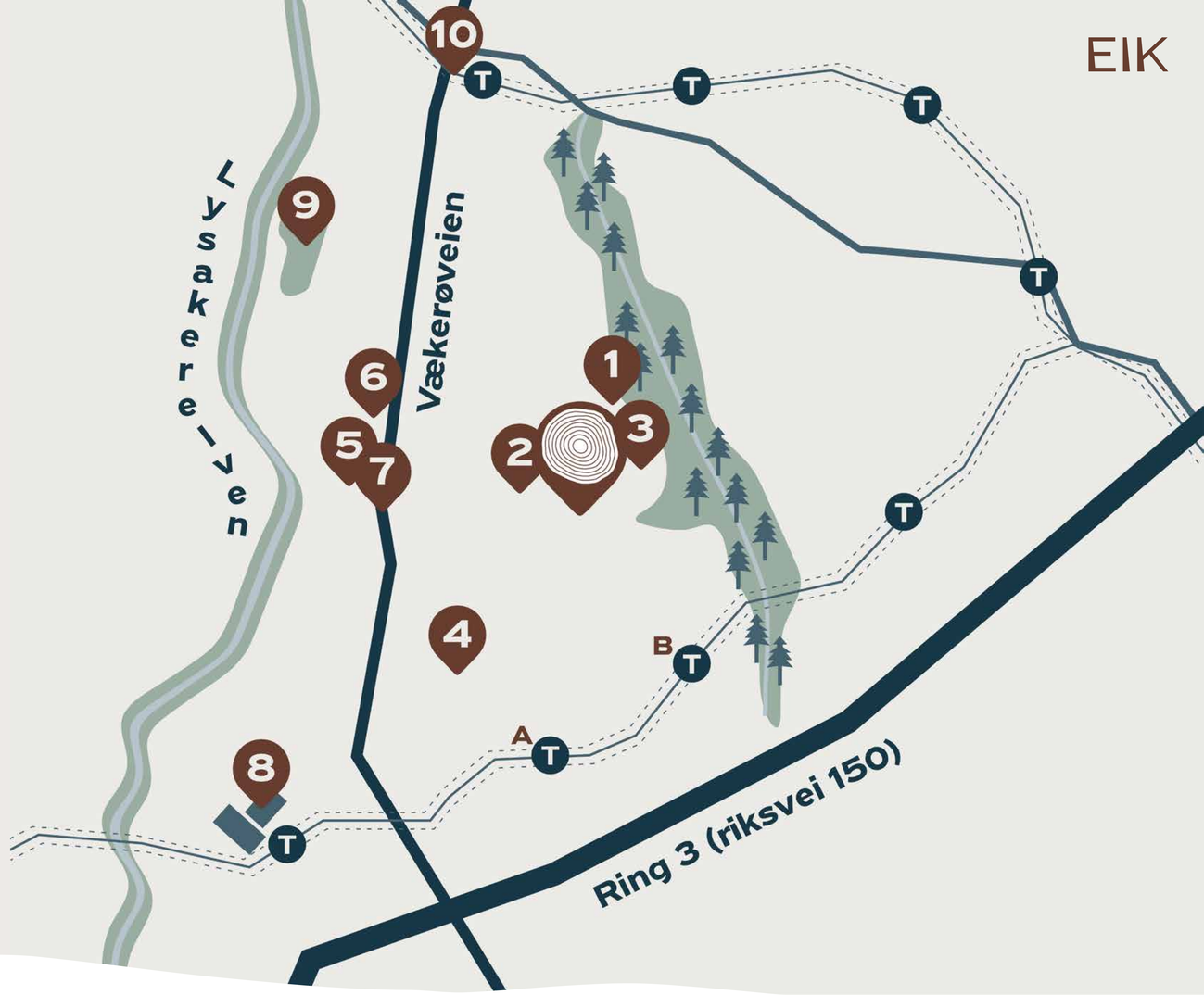
Ullern bydel har fått sitt navn fra guden Ull og det norrøne ordet ”vin”, som betyr ”naturlig eng”. Den bymessige utviklingen begynte på 1800-tallet, drevet av industrien langs Lysakerelven i vest og i Skøyen-området. Bebyggelsen fulgte etter langs Drammenbanen, og etter åpningen av Lilleakerbanen i 1919 vokste området videre nordover, hovedsakelig med eneboliger som vi ser i dag.

1

Ullern

Kart over området

Trykk på EIK logoen for å åpne Google Maps



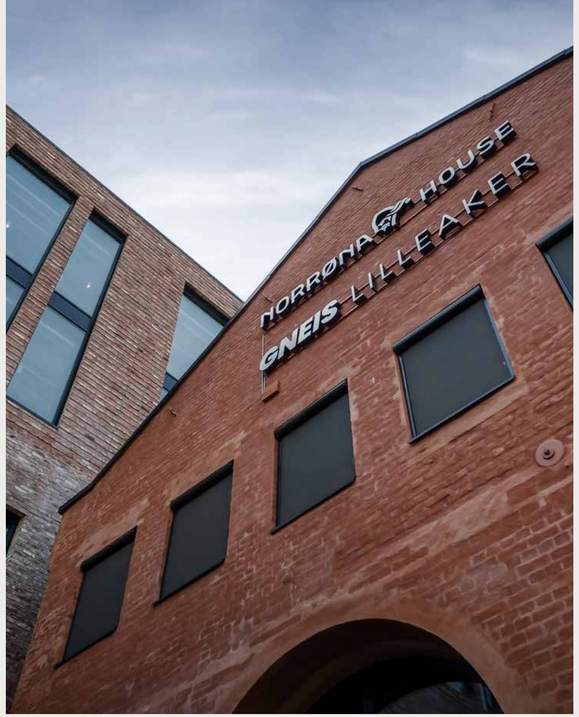
EIK Ullerntoppen

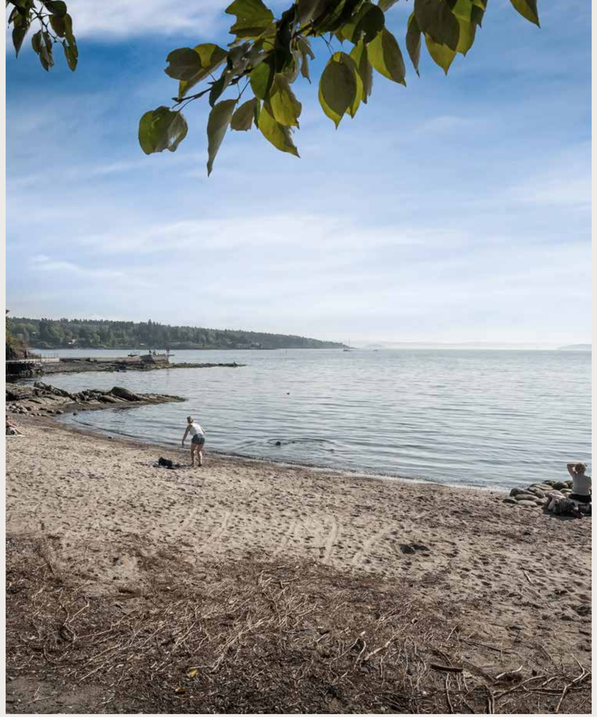
1. Joker Rustad Ullern
   7 min
   500 m
2. Ullernkollen barnehage
   4 min
   250 m
3. Montessoribarnehagen
   7 min
   450 m
4. Montessoriskolen Lyse
   8 min
   600 m
5. Rema 1000 Vækerøveien
   7 min
   700 m
6. Lysejordet barneskole
   10 min
7. Lysjordet Bussholde-plass
   7 min
8. Ullern idrettspark
   4 min
   1,4 km
9. Røa kunstgress
   4 min
   2 km
10. Røa Torg
    5 min
    1,6 km

A T Åsjordet t-bane
13 min
950 m

B T Ullernåsen t-bane
14 min
1,1 km

Å bo på Ullern

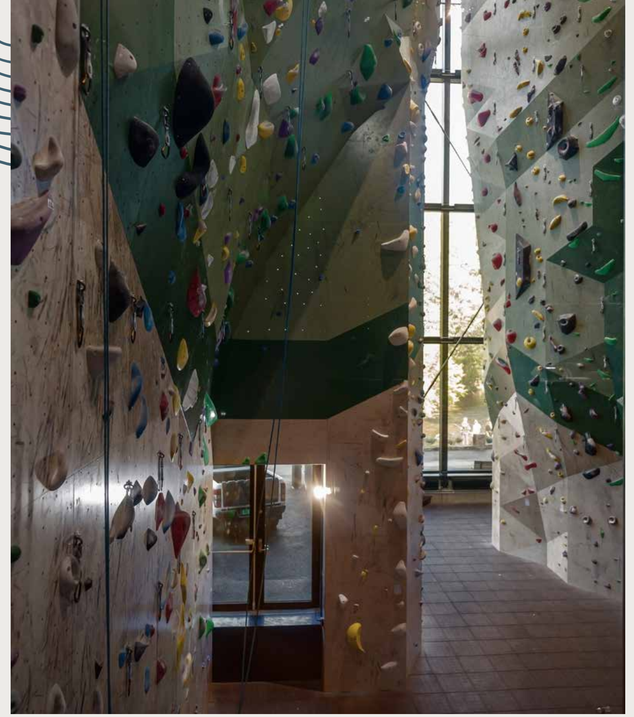


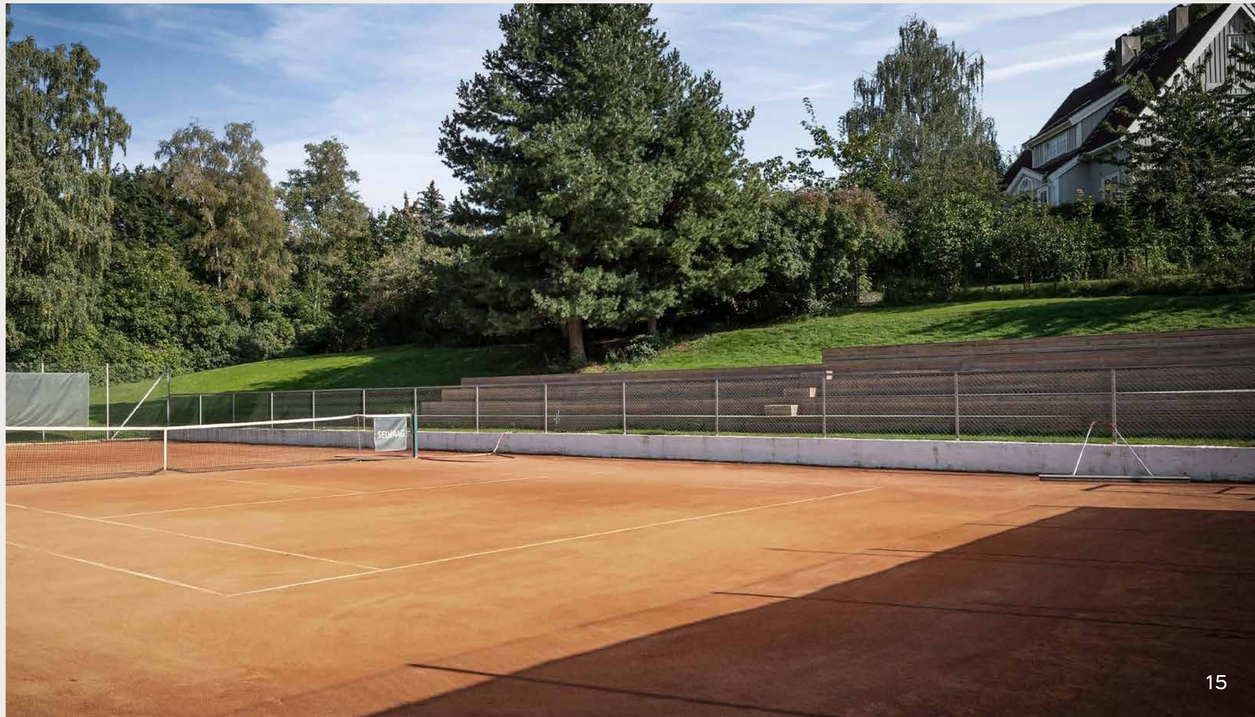


Vakker natur og flotte omgivelser i kort avstand fra Eik Ullerntoppen

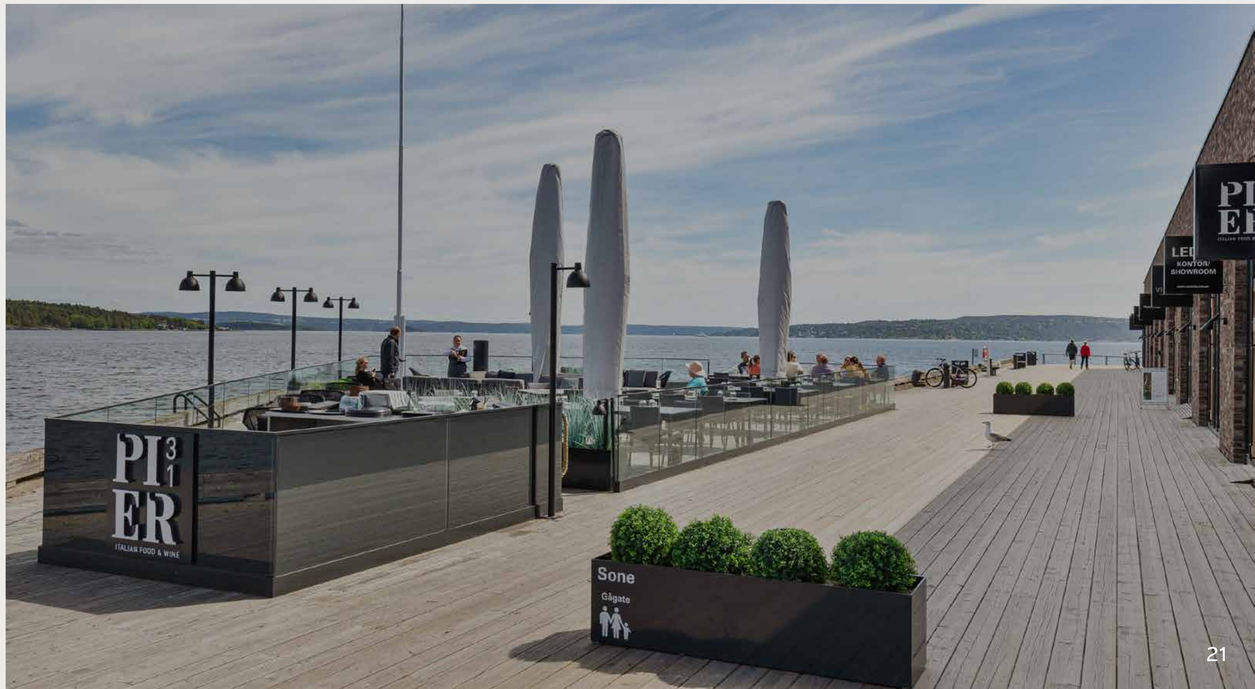
Fra Eik kommer
du deg enkelt til unike
steder som Lysakerelven

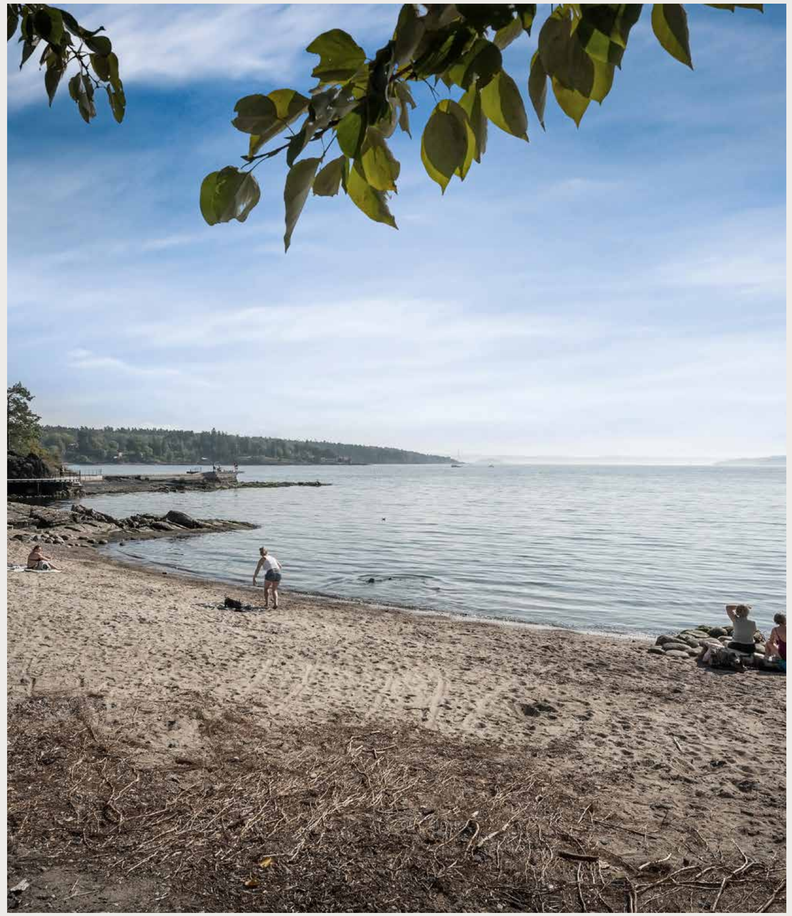
Skole og fritidstilbud





Oppdag nabolaget





BOLIGVELGER

Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Når barna har det bra, har også de voksne det bra. Livsfasen med småbarn kan være hektisk, men når hverdagslogistikken er på plass, føles livet enklere. På EIK Ullerntoppen skaper vi trygge og frodige omgivelser der familien kan vokse, blomstre og utfolde seg. Et sted der naboer kan dele gleder, opplevelser og utfordringer sammen

2

EIK Ullerntoppen

Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Vår standard er alt annet enn standard

Se for deg et sted der det er godt å være. Kanskje et lite torg i byen eller en villavei med epletrær i hagene. Tror du alle steder er like? At alt er standard? Neppe.

Man kan ikke bygge gode boliger med penger alene. Man må tenke: Hva fungerer best akkurat her? Hvordan harmonerer boligen med landskapet og omgivelsene? Hva skal til for at de som bor her, føler stolthet over sitt hjem? Og hva får dem til å tenke: ”Dette var smart!”

For én ting er sikkert – ingen lever standardliv.
Derfor bygger vi i Pilares ikke standardløsninger. Vi utvikler boliger med tydelig identitet, god arkitektur og fokus på kvalitet. Vi tror at boliger skapt med inspirasjon og overskudd vinner hjertene til fremtidige boligkjøpere.

Pilares er et ungt eiendomsselskap, men våre ansatte har lang erfaring innen boligutvikling. Med solide og erfarne eiere i ryggen, tilfører vi variert og høy kompetanse til alle våre prosjekter. Vi er med gjennom hele prosessen – fra kjøp og regulering av tomt til kjøperen setter nøkkelen i døren.

PILARES

Husene mellom trærne

Hjemmene på EIK Ullerntoppen er for deg som ønsker noe annet enn det tradisjonelle boligmarkedet tilbyr. Her introduserer vi en ny og sosial boform – en egen liten hageby. Vi skaper bilfrie boligtun der rekreasjon og lek står i sentrum. Velg om du vil være for deg selv eller møte naboene.

De nye boligene gir deg også høy energieffektivitet, moderne og funksjonelle planløsninger, og minimalt med vedlikehold. Dette gjenspeiles i store, luftige rom, god oppbevaringsplass, private uteområder, og muligheten til å skreddersy innredning, farger og materialer. Her blir hver bolig et unikt hjem.

Som nybakt småbarnsfar og prosjektleder vet jeg hvor hektisk hverdagen kan være. Derfor har det vært ekstra givende å være med på utviklingen av EIK Ullerntoppen, som er tilrettelagt for alle de travle småbarnsfamiliene.

Den unike tomten har gitt oss muligheten til å hente inspirasjon fra de beste hagebyene i Oslo, med fokus på et barnevennlig og sosialt fellesskap.

Husene er nøye plassert i terrenget for å sikre private uteområder, med fokus på praktiske løsninger, og mulighet for ro når det trengs.

God flyt i hverdagen i trygge, harmoniske omgivelser gir rom for å skape gode minner. Vi håper dere vil trives her.

Trond Klavenes

Pilares,
Prosjektleder

Med familiens ve og vel i sentrum

EIK Ullerntoppen er utformet for barnefamilier. Det blir som en liten hageby. Her skaper vi et bilfritt boligtun der rekreasjon og lek kan stå i sentrum. Her kan man enten trekke seg tilbake med familien, eller velge å sosialisere med naboene sine.

Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Å bo mellom trærne

”Å bo mellom trærne” har vært utgangspunktet for prosjektet og er et gjennomgående tema i utviklingen. Tomten har naturlige kvaliteter med veletablerte trær, variert terreng og en flott utsikt over Oslofjorden. Disse kvalitetene ivaretas gjennom regulerte hensynssoner. En gammel eik som står sentralt på tomten, og som har gitt navn til prosjektet, er også sikret og bevart.

EIK er planlagt som et bilfritt nabolag i frodige omgivelser, med idyllisk beliggenhet ved Ullernkollen i Oslo vest. Området er preget av småhus og blokkbebyggelse, og tilbyr en variasjon av rekkehus som omkranser et sentralt felles uteareal. De bilfrie uteområdene bidrar til å skape et godt bomiljø for både store og små.

Utformingen av boligene og uteområdene er nøye tilpasset tomtens unike kvaliteter og varierte topografi. Dette gir både private og felles soner av høy kvalitet. De gode utsikts- og solforholdene skaper innbydende områder for beboerne, med felles tun og private hager som fremmer både fellesskap og privatliv. Kjøkken og inngangspartier vender mot de sosiale områdene, noe som oppmuntrer til kontakt og trygghet, mens stuer og markterrasser er skjermet for innsyn, slik at ro og privatliv ivaretas.

Materialpaletten er enkel og nøye utvalgt, med en begrenset mengde materialer som skaper et rolig og harmonisk uttrykk i tråd med vegetasjonen og terrenget. Det er valgt en stående trekledning i mørk farge, med noe lysere innslag ved inngangspartiene. Dette skaper et varmt og stilfullt uttrykk.

Grape Architects

består av en dedikert gjeng med lidenskap for arkitektur, byplanlegging og design. Vi sikrer at bygninger, nabolag og byer fungerer best mulig for menneskene som bruker dem. Vårt fokus er å møte både umiddelbare behov og skape løsninger med et langsiktig perspektiv. Kontoret vårt er tverrfaglig, med planleggere, arkitekter og interiørarkitekter som jobber tett sammen for å innlemme disse tre fagområdene i alle prosjekter. Denne helhetlige tilnærmingen gjør at vi kan tilby komplette tjenester innen planlegging, rådgivning og gjennomføring, og sikre prosjekter av høy kvalitet.

Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde Hus C1 - avvik kan forekomme

De felles uterommene er inviterende for alle aldersgrupper og innbyr til lek, samhold og naboskap. Her kan man både ta en pust i bakken, leke med venner eller sitte på en benk og snakke med en nabo.

3

Fellesområdet

Senk skuldrene

Hør barnelatter fylle luften mellom trærne. Se barna utfolde seg i naturen og på lekeplassene. Fortell historier rundt bålpannen ved eiken. Se små og store fotspor som trygt har løpt rundt på Ullerntoppen.

De felles uterommene er tett knyttet til omgivelsene, med ulik karakter og funksjon avhengig av plasseringen i terrenget. I alle uterommene legges det vekt på fellesaktiviteter, opphold, lek og frodig vegetasjon. Aktivitetsplassen, som ligger sentralt på tomten over parkeringskjelleren, er nabolagets hjerte. Uteområdene tilrettelegges med benker og balansestativer.

Utearealene er inviterende for alle aldersgrupper og innbyr til lek, samhold og naboskap. Her kan man både ta en pust i bakken, leke med venner eller sitte på en benk og prate med en nabo. Forhager og markterrasser opparbeides som private soner for de individuelle boligene. Terrassene er enten sør- eller vestvendte og skjermes fra naboene med grønn vegetasjon og terreng.

Studio Oslo Landskapsarkitekter

tilbyr tjenester som spenner fra store områder, prosjekter og utredninger, til alle prosjekterings- og planfaser, samt prosjekt- og prosessledelse. Vi er for tiden 16 engasjerte ansatte, med ulik bakgrunn og utdanning, bestående av landskapsarkitekter, arkitekter og urbanister. Vår tverrfaglige tilnærming og gjennomgående interesse for byutviklings- og landskapsprosesser gjør oss i stand til å løse vidtspennende oppgaver.

Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Landskapsplan

Et hyggelig og sosialt nabolag

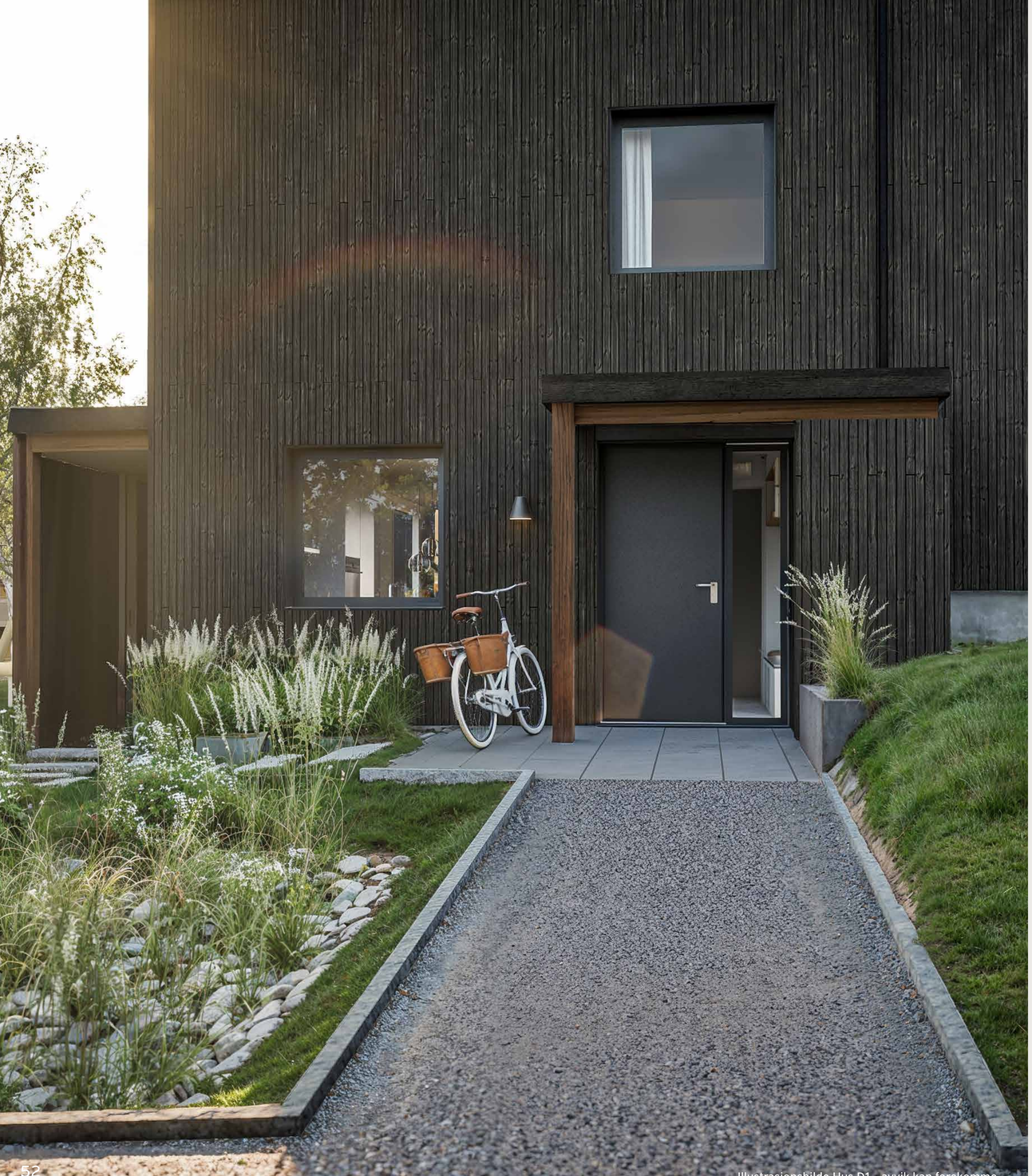
Eiken symboliserer freden, naturskjønnheten og tryggheten som skal speiles i det nye nabolaget. Med et bilfritt fellesområde, omgitt av både nye og gamle trær, sittebenker og lekeapparater, samt en blanding av naturlig terreng og opparbeidet grøntareal, er barnefamiliene satt i fokus.

Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

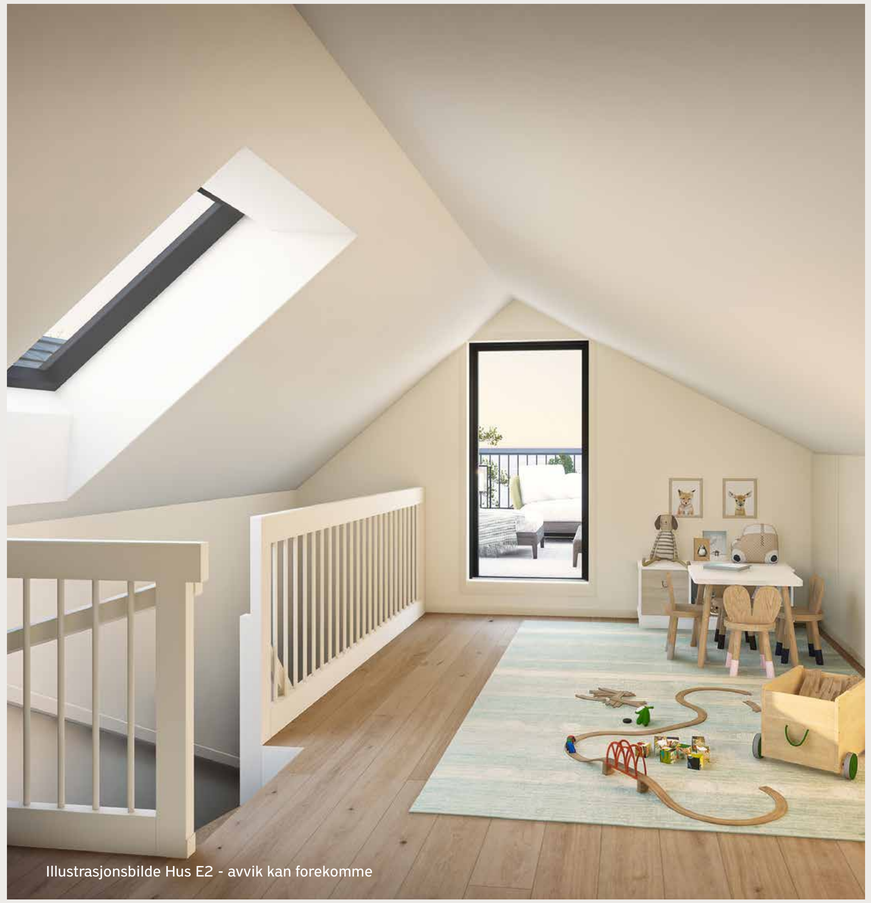
Boligenes funksjonalitet er tilpasset moderne familiers behov, med stor vekt på sosiale soner og praktiske løsninger. Alle boligene har en loftstue og private uterom som gir ekstra oppholdsrom med gode solforhold. Felles garasjeanlegg med private boder sikrer praktisk oppbevaring, og noen boliger har også ekstra oppbevaring ved inngangspartiene og rikelig med oppbevaringsmuligheter i underetasjene til husene. Dette skaper et sammenhengende, men individuelt tilpasset boligområde som ivaretar både fellesskap og privatliv.

4

Boligene



Illustrasjonsbilde Hus D1 - avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde Hus E2 - avvik kan forekomme

Boligene er energieffektive, moderne og med funksjonelle planløsninger. Dette kommer til syne gjennom store luftige rom, god oppbevaringsplass, private uterom og avsatt plass, slik at hver enkelt kan tilpasse sin bolig/sitt hjem etter eget behov i ettertid. Her vil hver bolig bli et unikt hjem.

Kjøkken

Kjøkkenet kommer i delikate fargetoner på fronter, med matchende benkeplate som gir et helhetlig og sømløst uttrykk. Kjøkkenet er utformet med fokus på velfungerende løsninger som vil gjøre hverdagen enklere.

Drømmekjøkkenet har produsert kjøkken, bad og garderobe på sin fabrikk i Ballingslöv i Sverige siden 1929 og har eksistert i Norge siden 1972. Selskapet har en stødig posisjon innen tradisjonell fabrikkproduksjon, der solide materialer og godt håndverk møter skapelse av fremtidige klassikere.

Illustrasjonsbilde Hus B1 - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde Hus A3 - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde Hus A2 - avvik kan forekomme

Baderom

Et baderom er ikke bare praktisk. Badet skal gi rom for velvære og den gode følelsen. Stilrent og holdbart laget for å tåle familiens bruk.

Illustrasjonsbilde Hus E1 - avvik kan forekomme

Stue

Stuen er stedet familien samler seg etter en lang dag og til spesielle anledninger! I husene er det åpen stue med vekt på sosialt samvær og brukervennlighet

Illustrasjonsbilde Hus E3 - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde Hus D3 - avvik kan forekomme

Soverom

Følelsen av å legge seg eller våkne opp i stille og rolige omgivelser, er godt! Her er det plass til hele familien!

Illustrasjonsbilde Hus E1 - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde Hus D/C - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde Hus C2 - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde Hus A3 - avvik kan forekomme

Private Uterom

På EIK skal du føle deg hjemme- hele tiden. Ikke bare når du finner fred og ro i egen bolig, men like viktig når du oppholder deg i fellesarealene ute. Sammen, eller alene.

Illustrasjonsbilde Hus C1 - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde Hus E1 - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde Hus A3 - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Gode argumenter for å kjøpe ny bolig

Vi i Pilares går ikke for standardløsninger. Vi utvikler boliger med en tydelig identitet, god arkitektur og vektlegger høy kvalitet. Vi tror på at boliger som er planlagt og skapt med inspirasjon og overskudd, står seg bedre over tid og skaper mer tilfredse boligkjøpere. Vi jobber hardt for å realisere drømmen om gode hjem, men det er også mye fornuft i å kjøpe ny bolig.

Ny bolig gir deg tryggheten
Når du kjøper ny bolig er det bustadoppføringsloven som skal følges, noe som gir kjøper bedre beskyttelse og trygghet enn ved kjøp av brukt bolig. Som kjøper vil du være dekket av en lovfestet garanti i bustadsoppføringslovens §12 som ivaretar dine økonomiske interesser. Dette i 5 år etter overtagelse. Det vil også bli avholdt forbefaringer før overtakelse, samt en ettårsbefaring der eventuelle feil og mangler som avdekkes vil bli rettet.

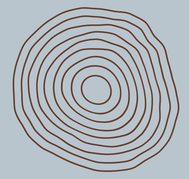
Ny bolig gir deg lavere omkostninger
Mens kjøp av brukte boliger utløser dokumentavgift til staten på 2,5% av kjøpesummen, beregnes dokumentavgift ved kjøpt av ny bolig kun av tomteverdi. Dette medfører vesentlig lavere kjøpsomkostninger ved kjøp av ny bolig eller bolig under oppføring.

Ny bolig gir deg mer fritid
Strengere krav fra myndighetene gjør at nye boliger holder en stadig høyere byggeteknisk standard. I dag bygges det boliger med høyere kvalitet enn bare for noen år tilbake. Når du flytter inn, er alt nytt. Du trenger ikke tenke på oppussing på mange år. Brukte boliger er ofte et evigvarende prosjekt før man er helt fornøyd. Mye av tiden du bruker på forefallent vedlikehold, en stor hage og annet som følger en eldre bolig, vil kunne frigjøres til andre mer lystbetonte aktiviteter. Med ny bolig vil du sannsynligvis få mer tid til å gjøre ting du liker å gjøre. I nybolig kan du nyte fritiden på ting du elsker å gjøre.

Ny bolig lar deg skape ditt eget hjem
Når du kjøper en ny bolig starter du med blanke ark. Du vil kunne være med å påvirke valg både før og under byggeperioden, og på den måten bidra til å skape et tilpasset hjem for deg og dine som du flytter rett inn i som er perfekt for DEG! For å hjelpe deg i tilvalgsreisen vil tilvalgskonsulenten ta godt vare på deg gjennom hele prosessen. Slik at når du tar over ditt nye hjem - så føler du deg hjemme.

Ny bolig gir lavere energiforbruk
En ting alle liker, er lave løpende utgifter. De siste årene har lært oss at et dårlig isolert hus kan koste deg mye på vinteren. Boliger som bygges etter dagens krav er mye mer energieffektive enn eldre hus. En ny bolig isoleres etter strenge krav og standarder, i tillegg til krav til ventilasjon med varmegjenvinning, som samlet sett gir betydelig reduksjon av energiforbruket. Vinduer i nye boliger har lavere U-verdi, hvilket betyr at de holder på varmen på kalde dager, i tillegg til at de ikke lekker langs karmene.

Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme



Vi i Pilares bygger ikke helt standard løsninger. Vi utvikler boliger med tydelig identitet, god arkitektur og vektlegger kvalitet. Vi mener at det er boliger som er formet av inspirasjon og overskudd som vinner hjertene til fremtidige boligkjøpere.

5

Leveransen

Leveransebeskrivelse

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes og boligenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er retningsgivende.

Leveransebeskrivelse bør leses sammen med plantegning for å få et helhetlig bilde av huset. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegning er det leveranse- beskrivelsen som gjelder.

Leveransebeskrivelsen gir en generell beskrivelse av utførelsen av bygning, fellesarealer og leilighetene.

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes og boligenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Dersom det forekommer motstrid mellom denne beskrivelsen og øvrige dokumenter, er det alltid leveransebeskrivelse som gjelder. Leveransebeskrivelsen gir en generell beskrivelse av utførelsen av boligene, parkeringsanlegget og utomhusanlegget.

Selger/entreprenør kan velge andre leverandører, merker eller produkter enn det som står beskrevet i leveransebeskrivelsen, så fremt disse ivaretar samme uttrykk og er av like god kvalitet som beskrevet. Det skal foreligge saklig grunn til å endre produkter som står beskrevet, dette kan for eksempel være utsatt leveringstid, manglende tilgang på materialer, økning i pris ut over det normale eller konkurs hos leverandør.

Boligene og fellesanlegget leveres i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift av 2017 (TEK17).

BOLIGENE

Fundamentering og bæresystem
Husene fundamenteres med isolerte ringmurselementer og isolerte støpte plater på mark. Yttervegger under bakken leveres som betongelementer eller plasstøpte konstruksjoner.
Husene leveres i hovedsak som bærende trekonstruksjon med enkelte bærende elementer i stål.

Yttervegger og tak
Yttervegger består av tre med reisverk i dimensjon 198+48 mm med stående kledning i dobbelfals rettkant 19x148 med spor, grunnet og med mellomstrøk fra fabrikk. Farge på kledning er Setersvart. Sagsnitt behandles med grunning uten farge. Beslag i yttervegg leveres i standard mørk grå/sort farge.

Yttertak leveres med takstoler, standard isolasjon og takstein av typen Carisma Flat Benderit i fargen mørk grå/sort farge.

Balkonger og markterrasser mv.
Balkonger og markterrasser leveres med trykkimpregnert trevirke.
Som skille mellom enhetene på samme nivå leveres det skillevegg i tilsvarende utførelse som kledning.
Der hvor det er vist utvendig pergola leveres dette i royalimpregnert trevirke behandlet fra fabrikk, i noe lysere farge enn kledning.

Utvendig rekkverk ved balkonger blir levert i pulverlakkert stål i mørk grå/ sort farge.

Hovedinngangsdør
Slett Hovedinngangsdør leveres med sidefelt i glass, fabrikkmalt utførelse i sort, med FG-godkjent sylinderlås.

Innvendige dører
Hvite glatte kompaktdører med hvite karmer og dempelist. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Dørvridere leveres i stål.

Vinduer og vindusdører
Vinduer, terrasse- og balkongdører leveres i tre med aluminiumsbeslag utvendig fra Nordan i mørk grå/sort farge. Vrider, hengsler og beslag leveres innenfor standard fargeutvalg (sort eller stål).

Vinduer, terrasse- og balkongdører leveres i tre med aluminiumsbeslag utvendig i mørk grå/sort farge. Vrider, hengsler og beslag leveres i stål/krom.

Veluxvinduer i yttertak er levert i tre med aluminiumsbeslag. Innvendig hvit NCSS 0500-N, utvendig grå alu RAL7043.

Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare som følge av brannkrav eller dersom dette ikke synes hensiktsmessig i forhold til bruken.

Dekker og himling
Alle bjelkelag leveres med gulvplater, bjelkelag, 100 mm isolasjon, el- lekter og gipsplater. Det vil være nødvendig med innkasseringer for ventilasjon i enkelte rom.

Innvendig vegger
Innvendige vegger isoleres med 5 cm isolasjon og leveres i gips, sparklet og malt i tolleranseklasse K2 2019. Vegger på baderom leveres med fliser i format 10x30 cm, hvit, lagt i stående format.

Gulv
I rom med parkett leveres 1-stavs eikeparkett av typen Kahrs Newington eller tilsvarende.

Gulv i entré, bad, WC, teknisk rom og vaskerom, samt bod under trapp (med unntak av rekke D) leveres med keramisk terrazzoflis i format 60x60 cm samt 5x5 i dusjsoner lagt i standard mønster.

Listverk
Det leveres fabrikkmalte glatte lister i 12x58 mm i alle rom med parkett og i flislagt entré. Gerikter i 12x58 mm rundt alle dører og vinduer i hvit eller bomull. Synlige spikerhull på gerikter og lister vil forekomme. På WC og vaskerom leveres sokkelflis.
Det leveres ikke taklister.

Innvendig trapp
Leveres med furu i trinn og hvitmalte vanger, spiler, stolper og håndløper. Det etableres bod/oppbevaring under trapp som vist på salgstegning.

Kjøkken og hvitevarer
Valgt kjøkkenleverandør er Drømmekjøkkenet. Som standard leveres modellen Primo i utstrekning som fremkommer av salgstegning. Benkeplate leveres i laminat 20 mm. med underlimt vask i stål. Fronter på underskap leveres med håndtak i rustfritt stål. Push-funksjon på overskap. Kjøkken leveres i følgende kostnadsfrie fargevalg: hvit, antrasitt eller lysegrå.
Alle kjøkken leveres med integrert hvitevarepakke fra Siemens med innbyggingsovn, induksjonstopp, helintegrert oppvaskmaskin oppvaskmaskin og integrert kombiskap med kjøl og frys.

Innredning
På hovedbad leveres Kame Home i finert eik i 60 eller 80 cm, med to skuffer med tilpasset servant. Speil over servant leveres i innredningens bredde.

WC leveres med Kame Mini, malt grafittgrå i 40 cm bredde med skapdør. Speil leveres i innredningens bredde. I husrekke D leveres

Det leveres faste og innsvingbare dusjvegger i herdet glass. Sluk i dusj leveres i rustfritt stål (20 cm). Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse, og med vegghengt toalett med skjult sisterne.

I rekke A (1. etasje) og i underetasje i rekke D leveres det vegghengt utslagsvask og armatur samt vaskemaskinkran og avløpstrakt for vaskemaskin. Øvrige hus leveres med opplegg for vaskemaskin på hovedbad i 2. etasje.

Armaturer og blandebatterier
Det leveres blandebatterier og armaturer fra Tapwell på alle baderom og WC. Tapwell SK 184 krom kjøkkenkran, Tapwell RIN071 krom servantkran på WC og baderom. Det leveres Tapwell EVM 168 krom dusjarmatur og TVM 7200 krom regndusj/takdusj på ett av baderommene til hvert hus, øvrige baderom leveres med Tapwell EVM168 krom dusjarmatur og ZSAL 105 krom dusjgarnityr.

På vaskerom i rekke A og D leveres leveres vegghengt armaturer fra Alterna.

Elektro / TV / data
Det leveres komplett elektrisk anlegg ferdig tilkoblet nettet og som tilfredsstiller gjeldende forskrifter og med tilstrekkelig antall punkter etter NEK400 på tidspunkt for rammesøknad. Installasjonen legges skjult der det er byggeteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer kan forekomme der vegger er brann- og/ eller lydskillevegger.

Det leveres innfelte stikkontakter fra SG Install eller tilsvarende, i alle rom med unntak av brannvegg og i bod/ teknisk rom hvor det leveres standard stikkontakter i hvit.

Brytere og dimmere leveres som lavtbyggende fra SG eller tilsvarende. Dimmere leveres som standard i Entré, baderom, kjøkken/stue og gang/ trapperom. Brytere leveres i øvrige rom.

Downlights leveres i entré, baderom og i gang mellom soverommene. Endelig plassering avklares nærmere

i detaljprosjektering. Takpunkt til belysning leveres på alle øvrige rom. På markterrasse og ved ytterdør leveres utelampe av type Spike LED med stikkontakt i antrasitt.

Det etableres punkt for TV/data i stue i hver bolig. Det forberedes i tillegg for uttak på hovedsoverom med tomt røranlegg.

Ventilasjon
Boligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. For alle hus over tre plan er aggregat tiltenkt i knevegg på loft. Innkassing av ventilasjonsføringer vil forekomme. Det plasseres egen ventilasjon/vifte i garasjeanlegg og bodarealer.

Oppvarming
Alle hus uten kjeller leveres med gulvvarme i form av varmekabler støpt i såle i første etasje.

I rekke D leveres varmekabler i vaskerom underetasje, entre og wc i 1. etasje og i bad 2. etasje. I stue/kjøkken i 1 etasje leveres varmefolie.

Alle hus leveres med kombinert stålpipe som avsluttes/blendes i stue. Peisovn leveres ikke som standard, men kan leveres som tilvalg.

Det leveres panelovner, hvit med dag/ nattsenk, til fordeling i henhold til NEK400:2022.

Varmtvannsbereder er planlagt plassert i bod under trapp for alle enheter med unntak av rekke D, hvor denne plasseres i kjeller.

Teknisk utstyr
Deler av vegger og tak i bod/vaskerom er forbeholdt tekniske installasjoner som vannfordelingsskap til varmt og kaldt tappevann, etc. Innvendig El-skap / sikringsskap plasseres i gang eller i bod under trapp.

Solskjerming
Det leveres i snitt 7 punkter for ettermontering av utvendig solskjerming per hus. For øvrig er dette tilvalg. Utforming må samordnes når det gjelder farge og typer, slik at fasadene får et enhetlig preg. Endelig plassering og omfang avklares i detaljprosjektering. Solskjerming kan bestilles som tilvalg.

Garderobe
Leveres ikke som standard, men kan leveres som tilvalg gjennom entreprenørens leverandør.

Diverse utstyr
Boligene leveres med sprinkelanlegg eller tåkeanlegg (avklares i detaljeringsfasen), samt brannsluknings- og brannalarmutstyr henhold til forskrifter og offentlig rettslige krav.

GARASJE/P-KJELLER

Parkeringskjeller
Det etableres felles p-kjeller som vist på kart/landskapsplan. Det følger med en p-plass til hver bolig.

Parkeringskjeller utføres med bærekonstruksjon i betongelementer. Vegger i garasje garasjeanlegg leveres som betongelementer med synlig skjøt mellom elementene.

Innvendig dekke i bodarealer leveres i støpt betong. Innvendig parkeringsareal og sykkelparkering leveres med asfalt. Garasjeanlegget blir levert med støpt utvendig kjellertrapp, samt utvendig trapp opp til rekke A. Dekke over parkeringskjeller leveres med hulldekker.

Laveste fri etasjehøyde blir ca. 2,2 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av biloppstillingsplassene kan høyden være lavere. Ventilasjonssystem og brannslukningsanlegg samt rømningsveier for garasjer leveres iht. forskriftene. Det tilrettelegges for ladning av el-bil, selve ladeboksen til hver parkeringsplass vil være tilvalg.

I garasjeanlegg med er det medtatt vanlig asfaltdekke. Bodarealer blir levert med støpt dekke.

Det skal etableres luftavkast fra ventilasjonsanlegg over p-kjeller. Plassering og utforming avklares i byggefasen.

P-plasser
Garasjeanlegget vil bli utskilt som egen næringsseksjon hvor sameierne får bruksrett til en p-plass hver. Selger forbeholder seg retten til å bestemme den enkelte bolig sin plassering av p-plass og organiseringen for øvrig.

Det gjøres oppmerksom på at p-kjeller med tilhørende parkeringsplasser er planlagt og blir utformet iht SINTEF Byggforsk detaljblad 312.120, mars 2015. Standard p-plass uten søyle/vegg har bredde 2,5 meter og alle p-plasser har lengde 5,0 meter.

Sportsboder
Det etableres egne sportsboder til alle rekkehusene i parkeringskjeller iht TEK 17. Bodene leveres som bodsystemer i stål med tett vegg og dør mot gang i høyde 2,2 meter og med egnet lås.

Sykkelparkering
Det blir etablert stativ for sykkelparkering i underetasjen i tilknytning til p-kjeller. Antall iht gjeldende reguleringsbestemmelser.

Teknisk anlegg
Garasjeport leveres med elektrisk åpner, i mørk grå farge utvendig og hvit innvendig.

UTOMHUS

Landskapsplanen viser utgangspunkt for plassering, inndeling og omfang av bygninger, hagearealer, grøntområder, gangveier og beplantning mv. Landskapsplanen er av illustrativ karakter og avvik vil forekomme.

Hagearealer
Boligene leveres med heller foran inngangspartiene, ca 5 m2 per bolig. For øvrig vil det bli opparbeidet beplantning, hekker og plantekasser mv som skille mellom boligene og fellesområdene. Øvrige hagearealer og grønne fellesarealer leveres hovedsakelig som ferdigplen. Arronderte arealene tilpasses eksisterende terreng innenfor og rundt tomten.

Felles uteområde
Aktivitetsplassen over p-kjeller leveres med kombinasjon av ferdigplen og grusdekke. Det etableres stauder og prydgress i arealer avsatt til fordrøyning og infiltrasjon. De øvrige grønne flatene som ikke skal etableres med stauder sås med frøblanding til gresseng. Omfang avklares mellom entreprenør og ansvarlig prosjekterende.

Pergola etableres over avsatt plass til avfallsbeholdere og det etableres pergola med plass til felles sittegruppe på fellesområdet over p-kjeller som vist på landskapsplanen.

Det leveres 3 stk sittebenker og ett piknikbord, samt plassbygget sandkasse i tre, balansebom og balansestubber over p-kjeller.

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det plantes en rekke nye trær på fellesområdet. Endelig omfang og plassering av disse avklares i detaljeringsfasen.

Støttemurer og trapper i terreng
Støttemurer etableres for å ta opp fall i terrenget. Endelig omfang og behov for støttemurer avklares av i gjennomføringsfa

Trapp ned til p-kjeller og utvendig trapp til kjeller i bolig leveres i betong. Øvrig terrengtrapper leveres i larvikitt eller liknende.

Gjerder, porter og bommer
Det legges opp til at eksisterende gjerder rundt tomten kan bevares i størst mulig grad. Nye gjerder etableres ved behov av type flettverksgjerde med overligger i 80 cm høyde, tilsvarende farge som eksisterende og nærliggende bebyggelse.

Omfang av kummer mv er ikke detaljprosjektert og plasseres etter behov i detalj/byggefase. Plassering tilstrebes lagt utenfor lekearealer og liknende.

Merk at selger forbeholder seg spesielt retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for utomhusarealene.

Utvendig utstyr
Utvendig belysning av fellesområdet leveres i form av lyspullerter, Type Norlys Asker 1311 eller tilsvarende. Utvendige lysarmaturer tilkobles automatisk tenning. Endelig omfang og plassering avklares med entreprenør i byggeperioden.

Sykkelstativ leveres som vist på landskapsplanen.

Postkasser plasseres iht krav og der det er hensiktsmessig i tilknytning til avfallsstasjon ved hovedadkomst.

Renovasjon
Frittstående avfallsbeholdere plasseres på egnet sted ved hovedadkomst. Plassering og antall fraksjoner etter kommunale føringer.

Teknisk infrastruktur
Selger besørger tilknytningsavgifter og påkobling til det offentlig ledningsnett og fram til husene. Kabler for sterkstrøm og TV/ bredbånd føres i grøfter fram til hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap. Tilknytningsavgift til kommunen bekostes av Byggherre.

ØVRIG INFORMASJON

Tilvalgsmuligheter
Avhengig av kjøpstidspunkt, kan den enkelte kjøper få en begrenset mulighet til å variere standarden på sin leilighet.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av entreprenør til et egen tilvalgsmøte. Det utarbeides en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholder påslag til selger/ entreprenør for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører. Tilvalgene leveres av forhåndsutvalgte leverandører, innenfor deres sortiment og prosjektets rammer. Tilvalg kan medføre kostnader og prisdifferanse kan avvike fra veiledende priser.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper ikke har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/ eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger/ entreprenør er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustad- oppføringslova § 9. Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister, hvis ikke leveres leiligheten som beskrevet over.

Arealangivelse
Arealene som er oppgitt er internt bruksareal (BRA-i) i henhold til NS 3940:2023. Internt bruksareal (BRA-i) er det samlede arealet av boligen som ligger innenfor ytterveggene av hovedenheten, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Som det fremgår av tegninger og illustrasjoner er det skråtak på loft. Grense for målbart areal (BRA-i) er angitt på tegning. Innvendig høyde på loftene vil variere på grunn av takvinkel mv. Maksimal innvendig høyde på loftene vil være ca 240 cm under møne («toppunktet»). Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme.

De oppgitte romstørrelser på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA-i.

Arealer for enkelte hus, rom, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i boligene som ikke er vist på tegning. Det samme gjelder terskler og nivåforskjeller. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Forbehold
Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, forsvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard. Tegninger og illustrasjoner i prospekt viser forhold som ikke er med i leveransen og avvik vil kunne forekomme i forhold til plan- og fasadetegninger og den ferdige bebyggelsen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderober, markiser, fargevalg, tepper, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Videre kan vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering avvike noe fra tegninger, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av byggene. Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av tekniske anlegg bestemmes av hva som er hensikts- og funksjonelt nødvendig. Sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner er ikke inntegnet endelig, og det må påregnes mindre justeringer av disse. Innkassinger vil ha varierende størrelse avhengig av boligtype og etasjeplan. Selger forbeholder seg retten til å skifte ut produkter med produkter fra tilsvarende leverandør og med tilsvarende kvalitet. Arealer kan variere noe fra salgstegning. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Det tas forbehold om myndighetenes endelige godkjennelse av prosjektet. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Tekniske rørføringer vil hovedsakelig bli montert skjult i vegger og etasjeskiller. På grunn av tekniske føringer og installasjoner som ikke kan plasseres i vegg eller etasjeskiller vil noen rom få nedforet himling med en takhøyde ned mot 2,2 meter, og/ eller innkassinger langs vegg og tak. Nedforinger og innkassinger kan forekomme uten at dette er tegnet inn på salgstegning. Nedforinger og innkassinger vil bli utført med malte gipsplater eller tilsvarende. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Det gjøres oppmerksom på at parkeringskjellere/ boder ikke er beregnet for (lengre) personopphold, lagring av klær, bøker mv, og det legges til grunn en høyere toleranse for fuktig inneklima i garasjer enn for boliger.

Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde Hus D - avvik kan forekomme

Finn familiens nye hjem på
Oslo vest. Velg blant 23
moderne familieboliger i
luftige og solrike omgivelser.

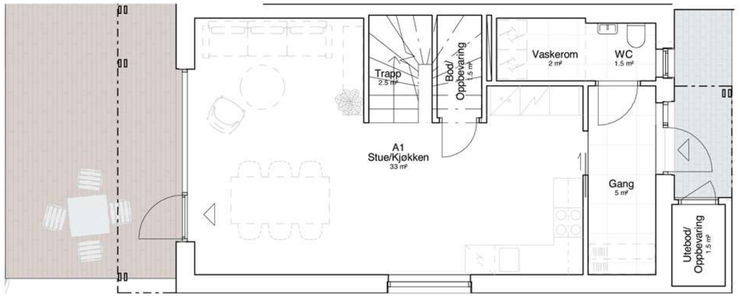
6

Plantegninger

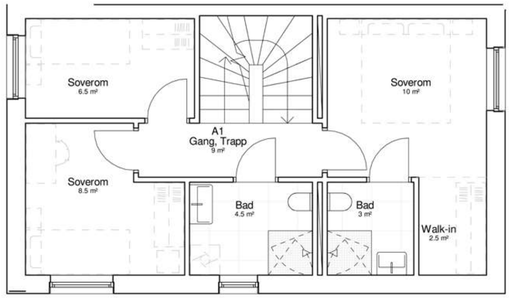
Hus A1

Hus	BRA-i	BRA-e	**BRA**	TBA	GUA
A1	116.5 m²	6.5 m²	**123 m²**	19.5 m²	153.0 m²

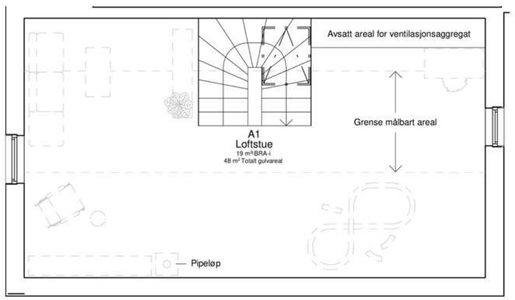
Etasje 1
48,5
BRA-i

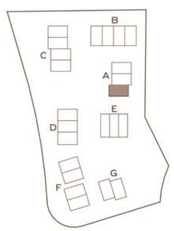


Etasje 2
49,0
BRA-i



Etasje 3
19,0
BRA-i

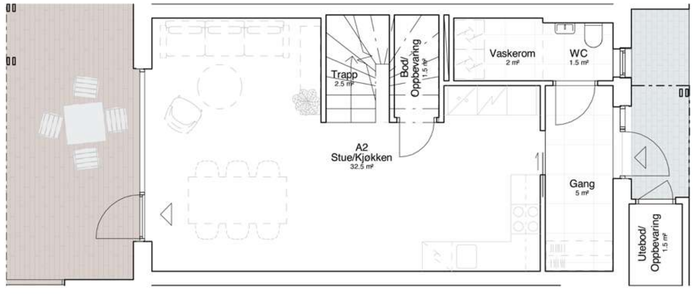




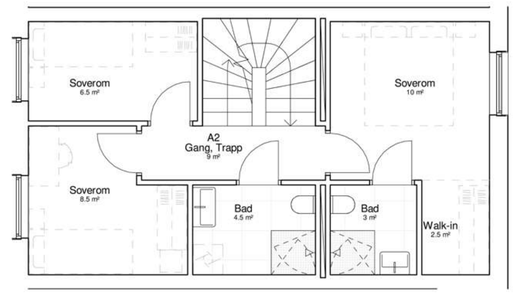
Hus A2

Hus	BRA-i	BRA-e	**BRA**	TBA	GUA
A2	115.0 m²	6.5 m²	**121.5 m²**	16.5 m²	151.0 m²

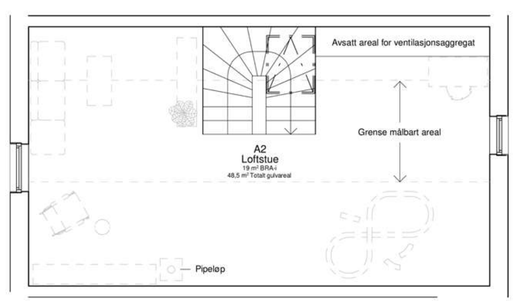
Etasje 1
48,0
BRA-i

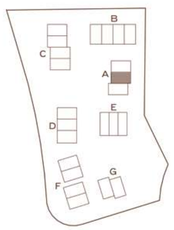


Etasje 2
48,0
BRA-i



Etasje 3
19,0
BRA-i



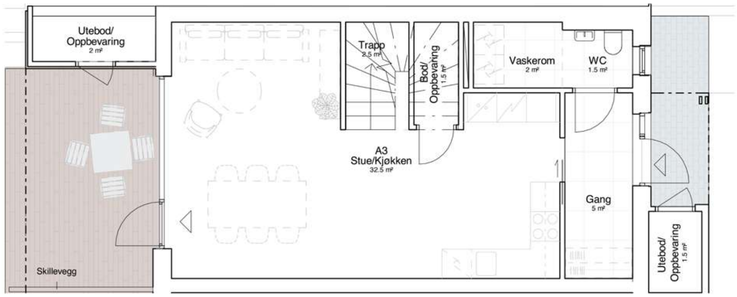


GUA (boligens totale gulvareal) er summen av BRA (bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). Dette inkluderer gulvareal utenfor huskroppen (BRA-e).

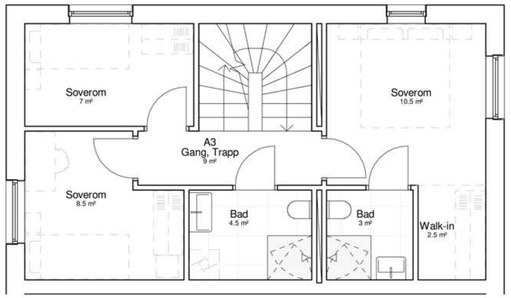
Hus A3

Hus	BRA-i	BRA-e	**BRA**	TBA	GUA
A3	116.0 m²	8.5 m²	**124.4 m²**	13.5 m²	154.0 m²

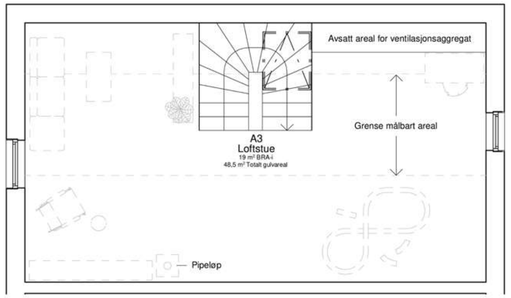
Etasje 1
49,5
BRA-i

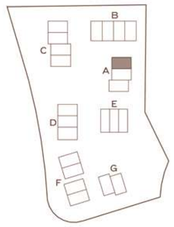


Etasje 2
48,5
BRA-i



Etasje 3
19,0
BRA-i

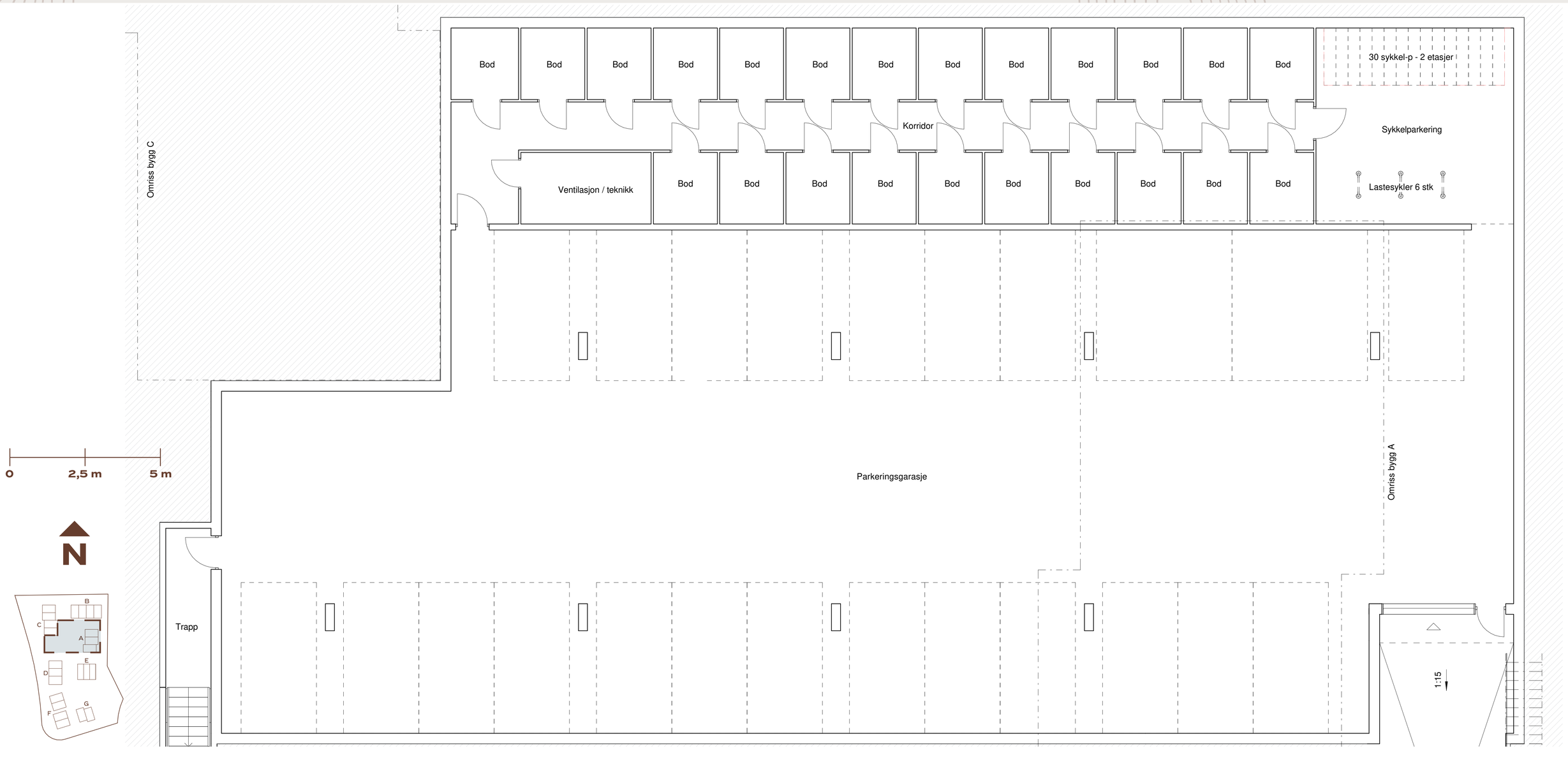




GUA (boligens totale gulvareal) er summen av BRA (bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). Dette inkluderer gulvareal utenfor huskroppen (BRA-e).

Illustrasjonsbilde Hus A - avvik kan forekomme

Parkeringskjeller



PILARES BÆREKRAFTSMÅL

Bærekraft for fremtiden

I Pilares jobber vi med et økende fokus på bærekraft. Det utfordrer oss som boligutvikler til å jobbe mer helhetlig med prosjektene våre. For begrepet bærekraft favner mer enn miljø, selv om det meste som faller inn under betegnelsen miljøvennlig, også vil være bærekraftig – så favner begrepet «bærekraft» mye mer.

FNs Bærekraftsmål gir oss et godt rammeverk for å jobbe systematisk med bærkraft. Kort oppsummert så må vi for å få til bærekraftig utvikling jobbe innen tre områder: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Disse tre blir kalt bærekrafts-dimensjonene, og det er sammenhengen mellom disse tre som avgjør bærekraften i et prosjekt.

I Norge har samfunnet i flere år hatt bærekraft høyt på agendaen. Og over tid har bærekraft blitt stadig bedre innarbeidet gjennom krav og forskrifter for å endre våre vaner, og belønne og stimulere til mer bærekraftig forbrukeradferd. I Pilares ønsker vi å gjøre litt mer for å påskynde denne utviklingen, slik at vi sammen kan nå bærekraftsmålene våre litt fortere.

For å påskynne overgangen til en mer grønn fremtid, har vi i Pilares miljøfyrtårnsertifisert oss og i tillegg forpliktet oss til Grønn Byggallianses ti strakstiltak for boligutviklere. Strakstiltakene utfordrer en hel bransje til å sette bærekraft høyt på sin agenda, gjennom målrettede tiltak for mer klima- og miljøvennlig bygging og drift.

På Eik Ullerntoppen har vi konkret fokusert på

Klima og Miljø

• Vi vil etterspørre og foretrekke miljøsmarte byggematerialer, eks. erstatte bruk av betong hvor det er mulig, og foretrekke mest mulig treverk, eller andre miljøsmarte materialer.

• Det tilstrebes at alle boligene oppnår minst energiklasse B

Økonomi

•Tilby gjennomtenkte og varige løsninger som kunden vil beholde etter innfytting, og bruke lenge og riktig.

• Etterspørre grønne finansieringsløsninger.

• Etterspørre og følge aktivt opp at underleverandører er profesjonelle og følger norske lover og regler.

• Produsere lønnsomt og være en profesjonell og seriøs samarbeidspartner for kunder, entreprenører og underleverandører.

Sosiale forhold

• Bygge boliger med god arkitektur og varige materialer, og gjøre utbudet av boliger på Eik Ullerntoppen bredere.

• Tilby offentlig tilgjengelige arealer med god kvalitet og attraktivitet.

• Sikre oss at alle som jobber for oss eller våre leverandører gjør dette på en god og forskriftsmessig måte, ut over lovkravene.

• Bidra konstruktivt til å løse samfunnsmessige utfordringer overfor naboer og kommune, og sikre fremføring av viktig infrastruktur.

• Prosjektet tilbyr boliger i et bredt prisspekter for å imøtekomme ulike behov og forutsetninger

Hentet fra de 17 bærekraftsmålene FN definerte i 2015.

Lurer du på noe?

Ta kontakt med Øyvind eller Sebastian

Øyvind Meaas

Eiendomsmegler
97 17 18 33
Oyvind.meaas@privatmegleren.no

Sebastian Thuen

Eiendomsmegler / Prosjektmegler
47 89 50 60
Sebastian.thuen@privatmegleren.no

Vedlegg - Salgsoppgave Eik Ullerntoppen

Hovedoppdragsnr:
304-23-9009

Kontaktpersoner:
Navn: Øyvind Meaas
Tittel: Eiendomsmegler
Mob.: 971 71 833
Epost: oyvind.meaas@privatmegleren.no

Ansvarlig megler:
Navn: Anne May Guerrero-Wilner
Tittel: Eiendomsmegler
Mob.: 466 34 369
Epost: amg@privatmegleren.no

Privatmegleren Nyeboliger AS,
org.nr. 817 509 282
Besøksadresse: Grundingen 6, 0250 Oslo

Selger:
Vesteråsveien 16-18 AS, org.nr. 918838635. Selger tar forbehold om at deres rettigheter og forpliktelser fritt kan transporteres til et annet selskap i selgers konsern.

Selger har ugjenkallelig generalfullmakt til å disponere over eiendommen. Megler besitter kopi av generalfullmakten. Hjemmelshaver til eiendommen er Mona Kathrine Andresen.

Adresse/eiendomsbetegnelse/organisering:
Adressen er Vesteråsveien 16. Eiendommen består av gnr./bnr. 28/442 i Oslo kommune. Eiendommen vil bli seksjonert iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til sameiets felles tomt/arealer.

Endelig adresse, gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer fastsettes av kommunen innen overtakelse. Kjøper plikter å overta boligen selv om seksjoneringen ikke er tinglyst. Det tas forbehold om kommunens saksbehandlingstid.

Eierform:
Eierseksjon.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tillatt å erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Såkalt indirekte eierskap rammes også av ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven § 23.

Tomt:
Antatt tomteareal iht. arealbekreftelse er 6 529 m2.

Generelt om Eik Ullerntoppen
Eik Ullerntoppen planlegges med 23 boliger fordelt på syv bygg, bygg A-G. Byggene består av tre eller fire rekkehus og én tomannsbolig, med tre til fire etasjer.

Eik Ullerntoppen består i tillegg av felles underjordisk parkeringskjeller. Prosjektet skal lanseres som ett samlet salgstrinn og gjennomføres som ett samlet byggetrinn. Det tas forbehold om at boligene kan leveres etappevis.

Felles parkeringskjeller inneholder boligparkering med en parkeringsplass til hvert hus, felles sykkelparkering samt sportsboder og teknisk areal.

Det vil bli etablert lekeareal på tomten mellom bygg C og D samt ved den hule eiken ved Bygg E og G. Eiken er vernet.

Innhold:
Boligene har gjennomgående god standard og blir bygget etter TEK17. For detaljert informasjon se leveransebeskrivelse i prospekt.

For innhold i den enkelte bolig henvises det til kontraktstegning. Avvik kan forekomme på tegningene. Garderobe, vaskeromsinnredning, inventar, løsøre og annen stiplet innredning som fremgår av plantegningene, leveres ikke.

Til alle boligene leveres sportsbod forskriftsmessig iht. TEK17. Sportsbod plasseres i eget avsatt område i forbindelse med parkeringskjelleren. Sportsbodene er i egne avlukkede bodsoner i kjelleren eller adskilt med låsbar dør.

Selger forbeholder seg rett til tildeling av boder og parkering etter plan som utarbeides av utbygger. Bod planlegges tinglyst som tilleggsdel til bolig. Selger tar forbehold om endelig organisering av boder.

Arkitekt:
Grape Architects AS har utarbeidet detaljregulering og rammesøknad og design av husene. Studio Oslo Landskapsarkitektur AS har utarbeidet fellesområdene og landskapsplanen. Totalentreprenør står ansvarlig for utarbeidelse av arbeidstegninger og gjennomføring av byggeprosjektet.

Arealer:
Se prisliste for oppgitt areal til den enkelte bolig.
BRA – Boligens bruksareal (summen av BRA-i, BRA-b og BRA-e)
BRA-i – Areal innenfor boenheten
BRA-e – Areal tilhørende boenheten utenfor denne, eksempelvis bod i kjeller
BRA-b – Innglasset balkong TBA – Terrasse-/balkongareal
ALH – Areal med lav himilingshøyde, eksempelvis innenfor skråtak på loft
GUA – boligens totale gulvareal. GUA er sum av BRA (bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde) og inkluderer gulvareal utenfor huskroppen (BRA-e)

Bruksareal (BRA-i) for en boenhet er det arealet av boenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor boenheten. Som det fremgår av tegninger og illustrasjoner er det skråtak på loft. Grense for målbart areal (BRA-i) er angitt på tegning. Innvendig høyde på loftene vil variere på grunn av takvinkel mv. Maksimal innvendig høyde på loftene vil være ca 240 cm under møne («toppunktet»).

Definisjoner og beregninger er basert på:
- NS 3940:2023
Det tas forbehold om avvik mellom salgstegning og kontraktstegning.

Garasjeanlegg/parkering/organisering:
Kjøpesum opplyst i prisliste er inkl. 1 stk. parkeringsplass. Garasjeplassene planlegges som én næringsseksjon (samleseksjon) med ideell andel i næringsseksjonen. Det tas forbehold om endelig organisering av garasjeanlegget.

Selger forbeholder rett til å fordele parkeringsplasser. Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensinger i kapasiteten som kan leveres.

Det vil bli oppmerkede biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg i kjeller.

Parkeringsanlegget er planlagt i henhold til SINTEF Byggforsk detaljblad 312.130, mars 2015. Standard størrelse på parkeringsplass er 2,5 meter bred x 5,0 meter lang, i henhold til nevnte veileder og gjeldende reguleringsbestemmelser. Det er søyler ved flere av plassene, disse tilstrebes plassert mest mulig hensiktsmessig mtp kjøremønster.

Sykkelparkering:
Det er avsatt sykkelparkering innvendig og utvendig. Se utomhusplan.

Fremdrift:
Det tas forbehold om endring i plan om oppdeling og organisering av byggene og garasjen dersom kommunen ønsker det annerledes, eller dersom dette av andre grunner fremstår som hensiktsmessig og nødvendig for selger. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusareal samtidig med overlevering av siste bolig så fort årstiden tillater dette. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter.

Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring og overtakelse av fellesarealene samt fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid. Det gjøres oppmerksom på at eventuelt krav om retting av fellesarealer må fremsettes av samtlige kjøpere (seksjonseiere) eller av styret.

Stipulert overtakelse:
Estimert overtakelse av boligene er beregnet til første halvår 2027, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen utgangen av første halvår 2025. Den estimerte overtakelsesfristen er ikke bindende og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Estimert byggetid er 18-24 måneder. En senere igangsetting og eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse.

Når Selgers forbehold i punkt 3 er bortfalt skal Selger skriftlig meddele til Kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesintervall på inntil seks måneder.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til dette punkt 10 annet avsnitt.

Selger kan kreve overtakelse inntil 3 måneder før det opprinnelige ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til dette punkt 10 annet avsnitt. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har imidlertid krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11.

Meddelt eksakt overtakelsesdato er dagmulktsbelagt.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtakelse.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Brukstillatelse skal foreligge ved overtakelsen.

Ferdigattest vil foreligge ved endelig ferdigstillelse av hele prosjektet.

Oppvarming:
Boligene leveres med elektrisk oppvarming og med pipeløp, klargjort for installasjon av peisovn i hovedoppholdsrom.

Ventilasjon:
Det leveres anlegg for balansert ventilasjon i henhold til TEK 17. Endelig plassering av aggregat er ikke bestemt, dette kan bli plassert på vegg i loftsetasje, i bod eller i himling ved inngangsparti eller annet sted der det er naturlig å plassere.

Anlegget sender tilluft til stue og soverom, og avtrekk fra kjøkken og bad via avtrekksventiler. Kjøkkenventilator kan leveres med kullfilter.

Energimerking:
Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelsen. Boligene energimerkes iht. gjeldende forskrifter. Det er en forutsetning at boligene energimerkes for å få ferdigattest. Forventet energimerke for boligene er B.

Vann/avløp:
Offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen driftes og vedlikeholdes i fellesskap av sameierne.

Offentlig planer/regulering:
Eiendommen inngår i detaljreguleringsplanen med reguleringsbestemmelser for Vesteråsveien 16-18 som ble vedtatt av bystyret 01.03.2023. Tilstøtende eiendommer er regulert for boliger. Det er et område sydvest for Eik Ullerntoppen som er regulert til friområde samt tomt for offentlig bygning (daginstitusjon).

Rettigheter og tinglyste forpliktelser:
1953/4309-3/105 Bestemmelse om gjerde Tinglyst
31.03.1953 Bestemmelse om benyttelse
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser
(Planlagt slettet)

1955/13212-1/105 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst
19.10.1955
Bestemmelse om vann/kloakkledning (Planlagt slettet)

1960/9539-1/105 Best om garasje/parkering Tinglyst
11.08.1960
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
(Planlagt slettet)
1969/15411-1/105 Erklæring/avtale Tinglyst
23.09.1969

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom (Planlagt slettet)
1970/9262-1/105 Erklæring/avtale Tinglyst
03.06.1970
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr ENEBOLIG Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
(Planlagt slettet)

1953/16138-1/105 Erklæring/avtale Tinglyst
28.11.1953
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT

1970/11341-1/105 Erklæring/avtale Tinglyst
02.07.1970
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1970/14037-1/105 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst
25.08.1970
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1970/15894-1/105 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst
23.09.1970
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Kontakt megler for oversendelse av nevnte servitutter.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Det er enkelte servitutter/rettigheter som planlegges slettes. Det tas forbehold dersom enkelte av servituttene/rettighetene ikke kan slettes, følger disse med eiendommen ved salg.

Selger tar forbehold om å tinglyse fremtidige rettigheter og forpliktelser som er nødvendige for gjennomføring av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Ved behandling av rammetillatelsen er det gitt en midlertidig dispensasjon fra pbl. §18-1 første ledd, bokstav a, om opparbeidelse av Vesteråsveien. Dispensasjonen er gitt under forutsetning av at det tinglyses en erklæring om eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei (veierklæring).

Denne erklæringen vil tinglyses før det søkes om igangsettingstillatelse for tiltaket.

Forsikring:
Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen. Kjøper må ved overtakelse tegne innboforsikring.

Eiendomsskatt:
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på alle typer eiendommer. Eiendomsskatt utgjør 2,8 promille i 2024. Eiendomsskatten beregnes ut fra eiendomsskatte-grunnlaget. Eiendomsskattegrunnlaget er 70 prosent av boligverdien. Boliger og fritidsboliger får et bunnfradrag på inntil 4,7 millioner kroner. Verdi på boligen beregnes etter ferdigstillelse.

Se kommunenes hjemmesider for mer informasjon om eiendomsskatt og regneeksempler.

Formuesverdi:
Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» eller «sekundærbolig». Kontakt megler for mer informasjon.

Konsesjon/odel:
Det er ikke konsesjonsplikt eller odel.

Boplikt:
Det er ikke boplikt.

Utleie:
Ingen begrensning i utleie av hele boligen under ett til boligformål. Begrensninger i korttidsutleie er regulert i eierseksjonsloven.

Organisering av sameiet:
Boligprosjektet organiseres som eierseksjonssameie. Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder antall seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), tomteareal, antall sameier, avgrensning og størrelse på sameier, boligeierforening m.m.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet(ene). Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Utkast vedtekter ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forretningsfører:
Selger har engasjert USBL som forretningsfører for sameiet. Estimerte kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Eiendommens felleskostnader:
Månedlige felleskostnader er gjennomsnittlig stipulert til ca. kr 20-25 pr. kvm. BRA-i som inkluderer bygningsforsikring, vedlikehold og drift av felles anlegg, renovasjon, trappevask/renhold, TV/Bredbånd, forretningsførsel, strøm i fellesarealer, snømåking av interne fellesveier m.m. Månedlige felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Det henvises til prisliste som viser et stipulert gjennomsnitt over felleskostnadene pr. bolig pr. mnd. for det første driftsåret.

Driftskostnad for parkeringsplass betales med like deler per plass. Dette er kostnad til f.eks. lys, løpende vedlikehold o.l. og antas å ligge på ca. kr 300 per p-plass pr. måned.

Det tas forbehold om sameienes endelige fastsettelse av felleskostnader.

Strømforbruk, vannforbruk og avløp faktureres den enkelte seksjonseier fra den enkelte leverandør og kommune.

Selger kan på vegne av sameiet inngå avtale om forretningsførsel og andre drifts- og serviceavtaler m.m. på inntil 3 år.

Kjøpesum og omkostninger:
Se den til enhver tid gjeldende prisliste.
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift til staten av andel tomteverdi	2,5 %
Tinglysningsgebyr for skjøte	kr 500
Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument	kr 500

Tomteverdien er kr 1 014 pr. kvm BRA-i for Boligen. Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene, og endring av tomteverdien som grunnlaget for beregning av dokumentavgift.

Etablering av sameiet:
Oppstartskapital pr. bolig er 3 mnd. felleskostnader. Beløp kreves inn av forretningsfører etter overtagelse.

Betalingsbetingelser:
Kjøper skal innbetale et forskudd for boligen og ev. garasjeplass i forbindelse med kontraktsinngåelsen. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Frem til garanti etter buofl. § 47 stilles, anses beløpet som et depositum iht. buofl. § 46 (2). Ved utstedelse av forskuddsgaranti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter § 47 er stilt, eller seksjonen er overskjøtet, forutsatt at de overstiger en ½ R. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/endringer og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelsen. Selger forbeholder seg retten til å stille § 47-garanti også for sluttoppgjøret, altså i perioden fra overtakelse til tinglysing av skjøtet/den formelle hjemmelsovergangen.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen oversittes slik at oversittelsen betraktes

som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningssalg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Betalingsplan:
Forskudd betales i forbindelse med kontraktsinngåelsen, men ikke før selger har stilt garanti etter § 12.

Sluttoppgjøret betales i god tid før overtakelsen og eventuelt pantedokument skal være mottatt av megler for at overtakelsen kan gjennomføres. Det innebærer at sluttoppgjøret i sin helhet skal være kreditert meglers klientkonto for at kjøper skal anses for å ha betalt med befriende virkning.

Årstidene vil påvirke når utomhusarealene anses ferdig. Kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Det samlede tilbakeholdte beløpet vil være under sameiets styre sin instruksjonsrett. Beløpet skal kun tjene som sikkerhet for uferdig fellesareal utomhus og kan ikke benyttes som sikkerhet for andre eventuelle feil/mangler i den enkelte bolig (omgjøring av mangler).

Tilvalg:
Det vil bli gitt et tidsbegrenset tilvalgstilbud. Alle kjøperne vil bli varslet om tilvalgsprossen og priser i god tid før eventuelle valg må tas. Det er lagt en maksgrense for endringer på 15 % av boligens kjøpesum jf. buofl. § 9.

Tilvalgene har et påslag og prisene for de ulike tilleggene vil bli oppgitt i forbindelse med tilvalgsprosessen. Dersom Kjøper ber Selger om å utrede endringsbestillinger kan selger ta et administrasjonsgebyr for å regne på om det er mulig å utføre endringsønskene, og hva merkostnaden vil bli. Administrasjonsgebyret kan faktureres Kjøper uavhengig om endringen bestilles eller ikke.

Videresalg og endring i eierskap/ navnendring:
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Ved selgers skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 80 000 inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av evt. tilvalg og endringer.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familien før overtakelse påløper et gebyr på kr 25 000 inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke.

Avbestilling:
Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for Selger, må betales i sin helhet.

Garanti etter bustadoppføringsloven:
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/ næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.

Det er tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at selgers forbehold er bortfalt jf. buofl. § 12 niende ledd.

Det er tre forbehold som utsetter selgers plikt til å stille garanti.
1. At prosjektet har oppnådd minimum 50 % solgte boliger iht. totalverdien i prislisten for byggetrinnet
2. At det er gitt igangsettingstillatelse.
3. Byggelånet er åpnet.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av byggearbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføringen er tinglyst, stilles det garanti etter buofl. § 47.

Selgers forbehold:
Selger tar følgende forbehold mht. realisering av prosjektet:
- Antall boliger tilsvarende 50 % av totalverdien i byggetrinnet er solgt.
- Nødvendige offentlige godkjenninger
- Tilfredsstillende byggelånsfinansiering er sikret.
- Entreprisekontrakt innenfor prosjektets økonomiske rammer er inngått.
- Godkjenning i utbyggingselskapets styrende organer er gitt.

Rammetillatelsen for boligprosjektet foreligger.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming, m.m.), vises det til leveransebeskrivelsen i prospektet.

Det tas forbehold om justering og endringer av planløsning, fasader og utomhusplan/utomhusanlegget

Selger forbeholder seg rett til endring av prislisten uten varsel på usolgte boliger og p-plasser.

Selger må senest innen 01.11.2025 varsle kjøperen dersom prosjektet ikke skal gjennomføres, slik at kjøpekontrakten kanselleres.

Dersom selger må kansellere kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av eventuelle påløpte renter på meglers klientkonto. Utover dette har partene ingen krav mot hverandre.

Salgsbetingelser:
Selger har ikke ansvar for insekter/ smådyr som maur og skjeggkre/kre som kan forekomme i boligen.

Boligene vil bli levert byggrengjort.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, planløsninger, plassering av utstyr og tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser etc. på den enkeltes del av eiendommen uten at det kan gjøres krav som følge av dette.
Det kan forekomme mindre avvik mellom seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende).

Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt. Er det motsetninger mellom tegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller som er pålagt av myndighetene. Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplanting og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er kun ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Illustrasjoner kan vise tilvalg.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner/nedkassinger kan bli endret.

I overgang mellom vegger, vegger og himling og materialoverganger eksempelvis fra betongvegg eller himling til vegg av stender og gips, vil det kunne forekomme sprekker/riss over tid på grunn av naturlige bevegelser i materialene. Dette er vanlig i nye bygg.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen. Manglende tinglyst seksjonering ved overtagelse er ikke til hinder for overlevering av boligen til kjøper.

Selger kan endre vedtektene i sameiet samt utarbeide nødvendige vedtekter/ vedtektsbestemmelser i tråd med den endelige organiseringen i prosjektet.

Følgende dokumenter utgjør en del av prosjektets salgsoppgave:
- Leveransebeskrivelse
- Salgsoppgave
- Kontraktstegning
- Utkast til vedtekter
- Rammetillatelse for oppføring datert 26.06.2024
- Reguleringsplan med bestemmelser datert 01.03.2023
- Arealbekreftelse
- Grunnboksutskrift datert 22.08.204
- Servitutter
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Bustadoppføringsloven

Bustadoppføringsloven og Servitutter er tilgjengelig hos megler.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av prospekt med salgsoppgave og leveransebeskrivelse kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til alltid å ta utgangspunkt i den digitale utgaven av prospekt og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside.
Ved avvik i salgsdokumentasjonen er det leveransebeskrivelsen som er førende for hva selger skal levere.

Meglers vederlag og utlegg som dekkes av selger:
Meglers salgsprovisjon utgjør kr 68 750 inkl. mva. pr. enhet. I tillegg betaler selger kr 6 875 inkl. mva pr. enhet i rådgivnings- og tidligfasehonorar. Selger betaler kr 6 875 inkl. mva. i oppgjørshonorar pr. enhet. Utlegg dekkes av oppdragsgiver fortløpende. Bonus ved oppnådd salg etter nærmere milepæler.

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking, m.m. Iht. hvitvaskingsloven av 01. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak (legitimasjonskontroll m.m.) av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til kundetiltak, kan megler ikke etablere kundeforhold og heller ikke gjennomføre transaksjonen. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvenser dette eventuelt medfører. I forbindelse med gjennomføringen av kundetiltakene, vil personopplysninger og dokumentasjon knyttet til dette bli delt mellom de samarbeidene meglerforetakene.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:
Boligene selges til fastpris. Se prisliste for nærmere informasjon.

Alle kjøpetilbud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig. Megler har utarbeidet eget kjøpetilbudskjema for prosjektet. Kjøpetilbudet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Kjøpetilbudet skal inngis på Privatmegleren Nyeboliger AS sitt kjøpetilbudsskjema påført budgivers signatur eller innlevert med BankID. Samtidig med at du inngir kjøpetilbud må du legitimere deg. Kjøpetilbud kan legges inn via PrivatMeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/ eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Kjøpetilbud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Finansiering:
Som et av landets største finanskonsern tilbyr Nordea alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og bankens dedikerte kunderådgiver i dette prosjektet, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

Privatmegleren mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken.

Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til Nordeas lånekonsulenter

Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning:
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, men mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil. Oslo, 11.03.2025