



aktiv.

Øverliveien 6, 1290 OSLO

**Flotte familieboliger over 3 plan
med solrike uteplasser og balkong
| Parkering | Utsikt | Mulighet for
hybel | Selveiet**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Marianne Lund Østhagen

Mobil 934 94 445

E-post marianne@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Flotte familieboliger over 3 plan med solrike uteplasser og balkong | Parkering | Utsikt | Mulighet for hybel |

Vi har gleden av å presentere 22 flotte rekkehus under planlegging.

Salget er nå i gang og de som kjøper før nyttår får tilvalg til en verdi av kr. 50.000,- og gavekort på møbler på kr. 50.000,- inkludert!

Her har man en unik mulighet til å sikre seg en helt ny bolig med flott beliggenhet i naturskjønne og solrike omgivelser nederst i Liåsen, et tilbaketrukket område på Klemetsrud, med ca. et kvarters kjøretur fra sentrum av Oslo.

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: Se egen prisliste
Omkostninger: 38 740
Selger: Øverligrenda AS
Sist oppdatert: 19.12.2024

Org.nummer: 821705002
Eiendomstype: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 107 - 163 m²
BRA Total: 135 - 179 m²
Tomt: 9192m²
Matrikkel: gnr. 172, bnr. 13
Oppdragsnr: 1104245009









Illustrasjon stue/kjøkken Hus ABDEF

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

Vi har gleden av å presentere 22 flotte rekkehus under planlegging.

Salget er nå i gang og de som kjøper før nyttår får tilvalg til en verdi av kr. 50.000,- og gavekort på møbler på kr. 50.000,- inkludert!

Her har man en unik mulighet til å sikre seg en helt ny bolig med flott beliggenhet i naturskjønne og solrike omgivelser nederst i Liåsen, et tilbaketrukket område på Klemetsrud, med ca. et kvarters kjøretur fra sentrum av Oslo.

Kort fortalt:

- Levert av Arkitekt-hus AS
- 3-4 soverom, 2 bad og 2 stuer
- Moderne kjøkken
- Uteplass og balkong
- Perfekt for barnefamilier
- Leveres nøkkelferdig
- Fast pris - og lave kjøpsomkostninger!
- Kun kr. 100.000,- i forskudd
- Mulighet for å gjøre endringer og tilvalg for et personlig preg på boligen
- Gangavstand til butikker, buss, barnehager og barneskole
- Parkering i tilknytning til egen bolig

Omkostninger

Kr 38 740

Prisinformasjon

Se finn-annonse for prislister

Beliggenhet og Adkomst

Øverliveien på Klemetsrud ligger i et familievennlig område sørøst i Oslo, kjent for sin ro og

naturskjønne omgivelser. Området har nær tilgang til Østmarka, som byr på flotte turmuligheter året rundt, samt flere parker og grøntområder som gir gode rekreasjonsmuligheter for både barn og voksne.

For familier med barn finnes det flere skoler og barnehager i nærheten. Klemetsrud skole er den lokale barneskolen, og det finnes også ungdomsskoler og videregående skoler innenfor kort kjøreavstand. Videre er det et godt utvalg av barnehager i området, noe som gjør det praktisk for småbarnsfamilier.

Øverliveien er godt tilknyttet kollektivtransport, med busser som gir enkel tilgang til Oslo sentrum og andre bydeler. Med kort vei til viktige hovedveier er området også ideelt for dem som pendler. Joker rett over gaten holder søndagsåpent.

Areal fra - til

BRA - i: 107 - 163 m²

BRA - e: 15 - 22 m²

Garasje/Parkering

Hver bolig vil disponere egen parkering i carport i direkte tilknytning til boligen.

Boder

Gode oppbevaringsmuligheter i både utvendig sportsbod og innvendig bod

Fremdriftplan og ferdigstilling

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt sommer 2026. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende da dette vil avhenge av salgstakt og byggestart.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet

forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Forsikringsselskap

Utbygger forplikter seg til å holde prosjektet forsikret gjennom hele byggeperioden. Den enkelte kjøper må tegne egen hus- og innboforsikring fra og med overtakelsestidspunkt.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

9192 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Tomten vil være felles tomt for sameiet og vil opparbeides i henhold leveransebeskrivelse, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i

forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Leveranse

Kjøkken

Det leveres et moderne kjøkken fra KVIK, type Bordo som standard. Kjøkken leveres komplett med hvitevarer.

Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålkum. Laminert benkeplate.

Bad

Bad leveres med fliser på gulv og vegger og varmekabel. Gulv type GLADE 29,7X29,7 CINZA MATE RECT. Vegger type PLAIN COLOR BLOCK 25X40 WHITE MATT. Nedsenket dusjgulv leveres med GLADE 5X5 CINZA MOSAICO MATT. Det leveres dusjhjørne 90x90 med klart glass og baderoms møbel, type Linn Hilde servantskap med hvit front, speil med integrert lys ihht plantegning med vask og speil.

Alt sanitærutstyr leveres i hvit utførelse. Det leveres vegghengte toalett.

Andre oppholdsrom

Gulv:

Det leveres som standard et slitesterkt laminatgulv i oppholdsrom, type: Pergo Modern Grey el. tilsvarende.

På gulvene i gang, bad og vask/teknisk leveres moderne fliser.

Vegger:

Det leveres malte gipsplater i alle rom, farge: Klassisk hvit

Bad leveres med flislagte vegger.

Himling:

Alle himlinger i boligen leveres med malte gipsplater, farge: Klassisk hvit

Garderobe-fasiliteter

Det avsettes plass til 1 meter garderobe pr. inntegnet sengeplass. Garderobeskap er ikke del av leveransen.

Diverse

Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene er således å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til

selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjoner i gran limtre samt gran k-virke, prosjektert og dimensjonert ihht. gjeldende krav. Yttervegg består i hovedsak av 198 mm bindingsverk med 48 mm krysslekting på innsiden, fullisolert. Til utvendig kledning er det benyttet liggende kledning grunnet + 1 mellomstrøk i en mørk farge.

Innvendige lettvegger har tre-stendere, og er kledd med malte gipsplater. Yttertak med dobbeltrøm takstein farge sort.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Terrasse leveres med gulv i impregnert furu samt glassrekkverk type GLITRA med klart glass.

Trapper

Det leveres innvendig trapper med eik trinn og rekkverk/vanger i hvitmalt utførelse.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjon m/ varmegjennvinning type Save VTR fra Systemair inkl SAVE CONNECT 2.0, prosjektert ihht. gjeldende krav.

Dører og vinduer

Ytterdører leveres i malt utførelse fra fabrikk. FG godkjent sikkerhetslås leveres. Trådløs ringeklokke vil bli levert. Balkongdør leveres med FG-godkjente låser.

Vinduer leveres ihht. Gjeldende TEK. Vinduene leveres ferdigmalt fra fabrikk. Noen vinduer har fastkarm. Åpningsbare vinduer leveres med låsing i luftestilling.

KabelTV/Bredbånd/telefoni
Det tilrettelegges for fiber

Energimerking

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav. Alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg og det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkter i boligen er i henhold til NEK 400. Varmekabler blir lagt på alle flislagte flater.

Oppvarming

Som standard leveres elektrisk oppvarming med varmekabler i alle flislagte rom. Panelovner i øvrige rom er ikke del av leveransen. Peis type Sirius 1 fra Schiedel.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Organisasjonsform

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 22 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Stipulerte felleskostnader inkluderer Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør kr 900,- pr. bolig, pr. måned og skal i all hovedsak dekke vedlikehold av fellesarealer og internveier samt avsetning til vedlikeholdsbuffer. Det legges opp til at den enkelte seksjonseier besørger egen hus- og innboforsikring samt tegner eget evt. tv- og internettabonnement.

Vedtekter/husordensregler
Utkast til vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Følgende er tinglyst på eiendommen og følger grunnboksbladet:

1902/900418-1/105 05.12.1902 BESTEMMELSE
OM VEG
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 14

1939/14937-1/105 24.10.1939 ERKLÆRING/
AVTALE
Grensegangsforretning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/3346-1/105 29.04.1943 BEST. OM
ADKOMSTRETT
Overført fra gnr 172 bnr 18
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1948/1937-1/105 25.02.1948 BESTEMMELSE OM
VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 22

1950/10201-1/105 20.09.1950 ERKLÆRING/
AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 22

1955/5601-2/105 26.04.1955 BESTEMMELSE OM
VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 22

1964/5465-1/105 04.05.1964 BEST. OM
ADKOMSTRETT

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/17782-1/105 12.12.1967 ERKLÆRING/
AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 22

1969/17393-1/105 20.10.1969 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr
sommerhus
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 14

1982/5914-1/105 03.03.1982 BESTEMMELSE OM
VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 87
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 19

1985/69922-1/105 11.11.1985 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 22

1986/26879-1/105 02.05.1986 BEST. OM
ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 119
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 22

1987/26132-1/105 28.04.1987 BEST. OM VANN/

KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 119
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 144
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/84330-1/105 16.12.1987 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 22
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/42942-1/105 28.06.1988 ERKLÆRING/
AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 19

1988/70135-1/105 14.10.1988 SKJØNN
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/25839-2/105 02.05.1997 BEST. OM
ADKOMSTRETT
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 14

2001/33962-1/105 18.06.2001 ERKLÆRING/
AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 87
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune,
v/ Plan- og Bygningsetaten
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 14 m.fl.

2008/491471-1/200 17.06.2008 ERKLÆRING/
AVTALE

Rettighetshaver: OPTIMERA AS
ORG.NR: 967 013 056

Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/70671-11/200 30.01.2009 ERKLÆRING/
AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 196
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 197
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 198
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 199
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 200
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 201
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 202
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 203
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 204
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 205

Bestemmelse om stikkledninger for avløp
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo
kommune v/Plan-og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/971943-1/200 17.12.2009 ERKLÆRING/
AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og
vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og
høyspennings kabelanlegg.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/33146-6/200 14.01.2013 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 208
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 209
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 210
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/245709-1/200 03.03.2022 21:00
ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om rett for allmennheten til fri ferdsel
i og gjennom eiendommen
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

2022/556452-1/200 24.05.2022 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

2022/556471-1/200 24.05.2022 21:00
BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 119
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 172 BNR: 144
Bestemmelse om avfallsbeholdere
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

2023/1344212-1/200 01.12.2023 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935
420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest
eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å
fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til
kjøper og megler før overtakelse.
Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom
kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan
kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider
skal ferdigstilles av selger innen den frist som er
satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider
ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi
selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt
og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig
brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i
hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt.
Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av
oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som
sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan
frigis på bakgrunn av garanti etter
bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av
ferdigattest.

Adgang til utleie
Hele boligen kan i sin helhet fritt leies ut.

For de som ønsker å etablere hybelde, forutsettes
det at denne er en del av boligens godkjente
hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at
den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig
boenhet.

Radonmåling
Eiendommen ligger i et radonutsatt området.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å
radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal
være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter)

i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere
radonnivået alltid gjennomføres dersom det
overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt
radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på
at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne
bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike
eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av
kjøper.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig
vann og avløp via private stikkledninger. Alle
arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Eiendommen ligger i et område regulert til
boligformål med Detaljregulering for gnr./bnr. 172/
13
Kartnummer OSO-201911627, 23.04.2021 og
revidert 18.01.2022 og 22.02.2023

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler.

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr.
43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny
bustad (bustadoppføringslova).
Bustadoppføringslova bruker betegnelsene
entreprenør og
forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og
kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å
erhverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til
anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/

investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud selv om det er fastpris. Budgiver er bundet av sitt bud når dette er videreformidlet til selger. Det gjelder altså ingen angrerett når bud først er meddelt.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som god standard etc.

Betalingsbetingelser

Forskudd på kr. 100.000,- innbetales umiddelbart etter signering av kontrakt. Resten av kjøpesummen sammen med omkostninger og evt. tilvalg skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til

bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som

følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold før byggestart vedtas: Oppnådd salg tilsvarende minimum 50 % av brutto salgsverdi
Igangsettingstillatelse (bygningsarbeider) er gitt innen 30.06.2025
Byggelånsbank godkjenner åpning av byggelån.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 30.09.2025

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forøvrig forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene

og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger samtykker til dette samt får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr

pålydende kr 60.000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

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

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til kr. 100.000,-.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Viktig informasjon

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10).

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle

forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11.

Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom

noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Meglens vederlag

Dersom ikke annet avtales forutsettes det at kjøper foreviser bekreftelse på finansiering samtidig som kjøpsbekreftelse/ bud registreres.

Øverligrenda

PROSJEKTBEKRIVELSE

GENERELT

Øverligrenda består av 22 stk boliger i rekke. Boligene oppføres i 3 etasjer. Boligene leveres med integrert carport.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne prosjektbeskrivelsen og romskjemaet som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc.

Toleransekrav for utførelse er ihht. NS 3420, siste revisjon. Boligene er bygget etter TEK 17.

Bygningen utføres med bærekonstruksjoner i gran limtre samt gran k-virke, prosjektert og dimensjonert ihht. gjeldende krav. Yttervegg består i hovedsak av 198 mm bindingsverk med 48 mm krysslekting på innsiden, fullisolert. Til utvendig kledning er det benyttet liggende kledning grunnet + 1 mellomstrøk i en mørk farge.

Innvendige lettvegger har tre-stendere, og er kledd med malte gipsplater.

Yttertak med dobbeltrøm takstein farge sort.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

GULV

Det leveres som standard et slitesterkt laminatgulv i oppholdsrom, type: Pergo Modern Grey el. tilsvarende.

På gulvene i gang, bad og vask/teknisk leveres moderne fliser.

VEGGER

Det leveres malte gipsplater i alle rom, farge: Klassisk hvit
Bad leveres med flislagte vegger.

HIMLING

Alle himlinger i boligen leveres med malte gipsplater, farge: Klassisk hvit

UTSTYR

KJØKKEN

Det leveres et moderne kjøkken fra KVIK, type Bordo som standard. Kjøkkenet leveres komplett med hvitevarer.

Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålkum. Laminert benkeplate.

GARDEROBE

Det avsettes plass til 1 meter garderobe pr. inntegnet sengeplass.

GANG

På gulvet leveres delikate fliser av typen Glade Cinca Mate 30x60 cm med elektriske varmekabler.

VASK/TEKNISK

Gulv leveres med ANTICA 19,7X19,7 BLACK MATT fliser og sokkelflis. Vegger har malt gips.

INNVENDIGE DØRER

Hvite slette dører med karm og dempelist. Dørene leveres behandlet fra fabrikk. Glatte gerikter leveres malt med synlige spikerhull.

BAD

Bad leveres med fliser på gulv og vegger og varmekabel. Gulv type GLADE 29,7X59,7 CINZA MATE RECT. Vegger type PLAIN COLOR BLOCK 25X40 WHITE MATT. Nedsenket dusjgulv leveres med GLADE 5X5 CINZA MOSAICO MATT. Det leveres dusjhjørne 90x90 med klart glass og baderomsmøbel, type Linn Hilde servantskap med hvit front, speil med integrert lys ihht plantegning med vask og speil. Alt sanitærutstyr leveres i hvit utførelse. Det leveres vegghegte toalett.

VINDUER

Vinduer leveres ihht. Gjeldende TEK. Vinduene leveres ferdigmalt fra fabrikk. Noen vinduer har fastkarm. Åpningsbare vinduer leveres med låsing i luftstilling.

YTTERDØRER

Ytterdører leveres i malt utførelse fra fabrikk. FG godkjent sikkerhetslås leveres. Trådløs ringeklokke vil bli levert.
Balkongdør leveres med FG-godkjente låser.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Boligene leveres med balansert ventilasjon m/varmegjennvinning type Save VTR fra Systemair inkl SAVE CONNECT 2.0, prosjektert ihht. gjeldende krav.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav. Alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg og det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkter i boligen er i henhold til NEK 400. Varmekabler blir lagt på alle flislagte flater.

SANITÆR

Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på vaskerom.
Det leveres vegghengte toalett på bad.
Tekniske rørføringer samles i et rør-i-rør skap som plasseres i vaskerom.
Varmtvann leveres fra varmtvannsbereder 200 ltr med integrert ekspansjonstank.
Det leveres vaskekar for veggmontering med kran over på vaskerom.

OPPVARMING

Som standard leveres elektrisk oppvarming med varmekabler i alle flislagte rom.
Peis type Sirius 1 fra Schiedel.

TV/DATA

Det tilrettelegges for fiber.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføring til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

GENERELT

SLUKKERUTSTYR

Brannslukningsutstyr leveres i henhold til forskrifter.

INNVENDIG TRAPP

Det leveres innvendig trapper med eik trinn og rekkverk/vanger i hvitmalt utførelse.

CARPORT

Boligene leveres med carport integrert i boligen.

UTOMHUSARBEIDER

Tomten leveres opparbeidet med ferdigplen. Gang- og kjøresoner leveres med asfalt.

TERRASSE

Terrasse leveres med gulv i impregnert furu samt glassrekkverk type GLITRA med klart glass.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg.
Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Jessheim, 02.12.2024

S.A.B.-BYGG AS

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Øverligrenda boligsameie, Øverliveien X - X, med gårdsnummer 172 og bruksnummer 13 i Oslo kommune. Sameiet består av 22 boligseksjoner. (Rekkehus og tomannsbolig).

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Begreper

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av fritidsbolig.

Parkering i carport går under begrepet fellesarealer.

Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter.

Med rettslig råderett forstås den enkelte sameiers rett til å foreta bindende rettslige disposisjoner som en eier over sin seksjon (f.eks. salg og utleie).

Med eksklusiv bruksrett og fysisk råderett forstås den enkelte sameiers enerett til bruk av sin seksjon.

Med bruksrett forstås den enkelte sameiers rett til alminnelig bruk av fellesarealer.

Fellesområdene består av friareal og carportanlegg markert med grønt på vedlagte situasjonsplan.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Hver seksjon består av en sameieandel av eiendommen med full rettslig råderett over og eksklusiv bruksrett til en bolig.

Overdragelse og utleie skal meldes skriftlig til styret. Kjøper (leier) skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler, samt eventuelt andre bestemmelser.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bebyggelsens utseende skal være enhetlig. Sameiets styre kan treffe vedtak/tiltak for å ivareta dette. Større eksteriørmessige endringer må behandles og avgjøres av styret. Fasadeendringer skal godkjennes av styret. Dette gjelder ombygging av garasjer, tilbygg til disse og tilbygg av terrasser/balkonger.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheterne

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller den andre bruksenheten.

Hver enkelt sameier besørger og betaler selv for vedlikehold innen sin seksjon.

Innbygging/endringer og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Ved tvist om mangelfullt vedlikehold innhentes takst rapport av to eller flere uavhengige takstmenn.

Vedlikehold av seksjon må foretas så ofte det er nødvendig for å holde eiendommen forsvarlig ved like.

3.2 Fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealene påhviler sameiet, og er et felles ansvar.

Vedlikeholdet innebærer snømåking, gressklipping, beskjæring og lusing av beplantede områder, opprydding, vedlikehold av møbler og apparater, og lignende. Det er imidlertid enhver sameiers oppgave å holde i orden områder i naturlig nærhet til egen bolig, og andre områder som benyttes av den enkelte.

3.3 Dugnad

Sameiet avholder dugnad en gang i året. Dato for avholdelse av dugnad fastsettes av styret.

Arbeidsoppgaver på dugnaden vil være forefallende vedlikehold av fellesområder, som f.eks fjerne avfall, beskjære trær og rydde kvist.

Hver eierseksjon plikter å delta med minst én beboer i hele det tidsrom dugnaden varer.

3.4 Skader/forsikring

Den enkelte sameier tegner forsikring for sin bolig, innbo og innredning.

4. FELLESKOSTNADER

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter tre måneders varsel. Beløpet skal betales årlig.

5. SAMEIERMØTET

5.1 Ordinært sameiermøte holdes hvert år. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styret plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger

gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede og uttale seg på sameiermøtet.

Det skal føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av sameierne. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, blant de tilstedeværende sameierne.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

6. STYRET

6.1 Medlemmer

Sameiet skal ha et styre bestående av X medlemmer, X fra hver av seksjonene.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.

Styreleder velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

6.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

6.3 Styremøter

Styremøter avholdes så ofte som det trengs.

7. HEFTELSEFORM OG SIKKERHET FOR FORPLIKTELSE

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

På hver seksjon er tinglyst pantesikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Hver sameier er forpliktet til å medvirke til endring i sikkerheten om det besluttes av sameiermøtet. Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner § 25.

8. REVISJON OG REGNSKAP

I sameier bestående av to seksjoner er det ikke lovkrav om noen form for revisjon. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. ORDENSREGLER

Sameiermøtet har med alminnelig flertall vedtatt følgende ordensregler som veiledende for alminnelig oppførsel og hensyn innenfor sameiets områder:

- Alle hunder skal ferdes i bånd inne på sameiets område hele året. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier.
- Innkjøringen skal sikres fri ferdsel.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Når man inviterer til fest bør man informere senest 2 dager i forveien.
- Hver seksjonseier har ansvar for å holde sitt parkeringsområde og biloppstillingsplass fri for snø.
- Sjøppdunkene skal kun brukes til ordinært avfall. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Oslo, 01.01.2025

Styret, Øverligrenda Boligsameie

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver

FASADE SYD

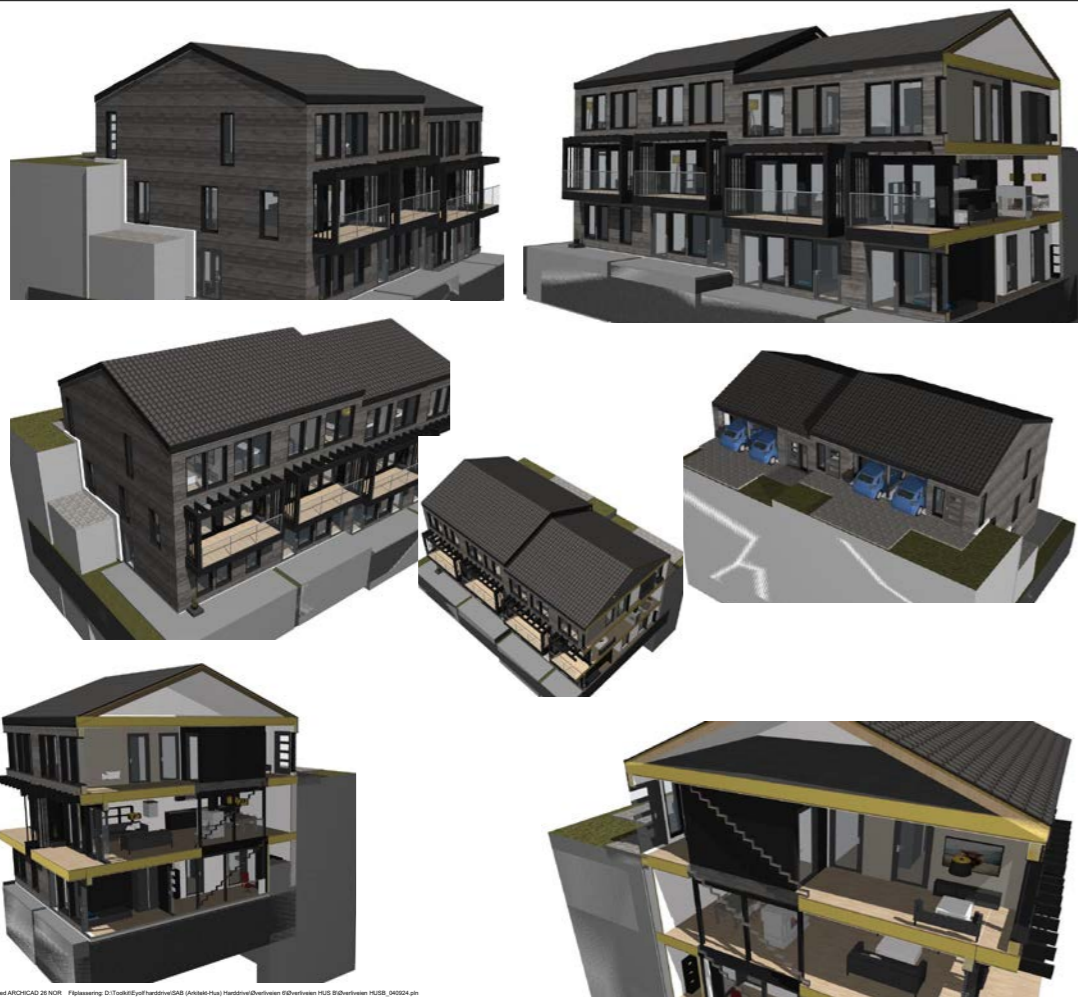
FASADE VEST

Tegningnr. A40-1		Revisjon nr.	
Type tegning HUS B_Fasader Syd og Vest			
Lokalitet			
Prosjektorganisasjonen			
Fase Skisse			
Tilskriver S.A.B. - Bygg AS, Leiv Holthes veg 9, 2066 Jessheim		Godkjent	
Prosjekt Øverliveien 6 Klemetsrud, Oslo		Kontroll prosjekt Sign. Kontroll	
Gnr./Bnr./Fasteid. Gnr. 172/Bnr. 13		Filenavn HUSB_04004.pjn	
Type tegning HUS B_Fasader Syd og Vest		Dato 04/09/24	
Prosjekt PlanGrep mnal		Målestokk 1:200	
Tegningnr. A40-1		Sign. Kontroll	
arealplan mulighetsstudie skisseprosjekt			

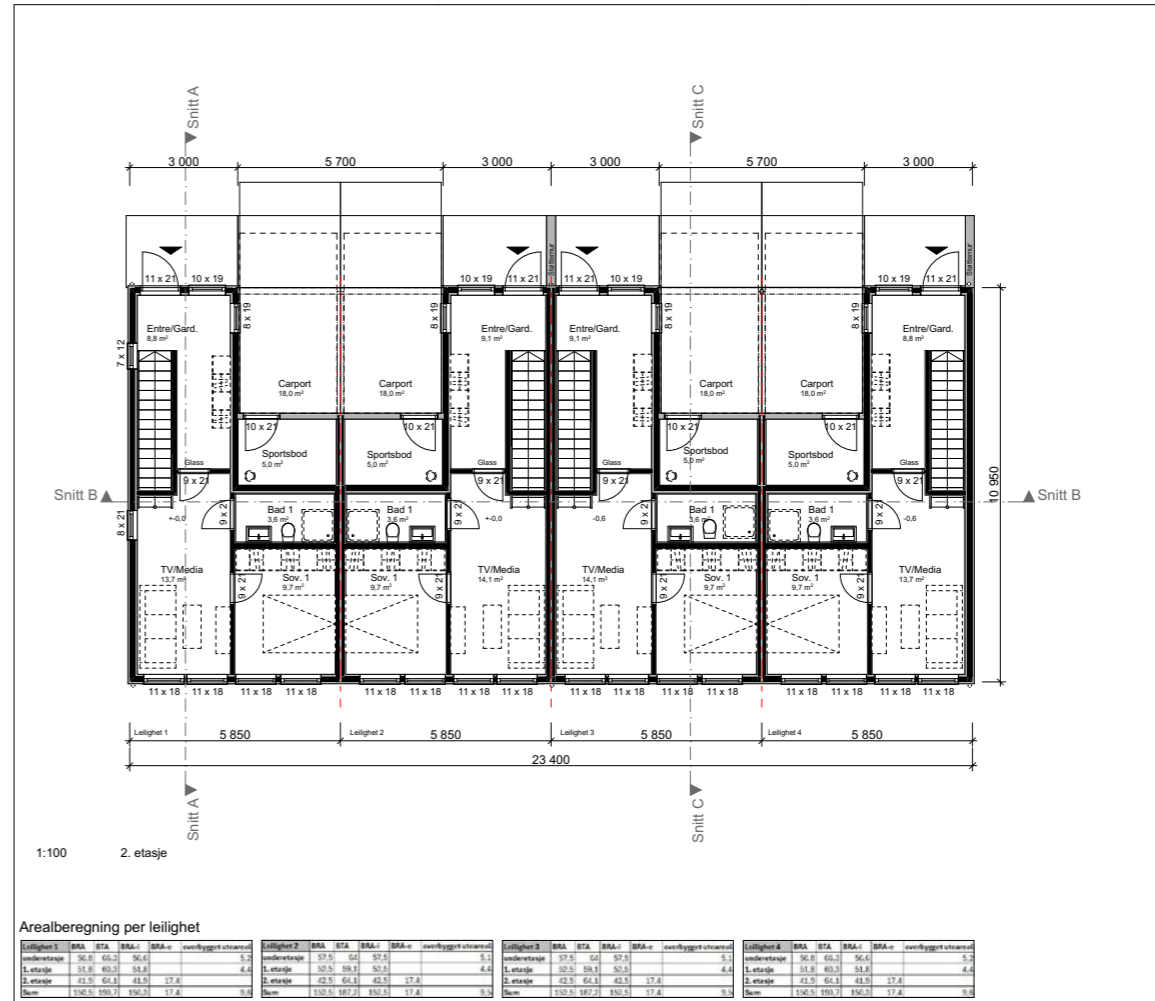
FASADE NORD - ikke i målestokk

FASADE ØST - ikke i målestokk

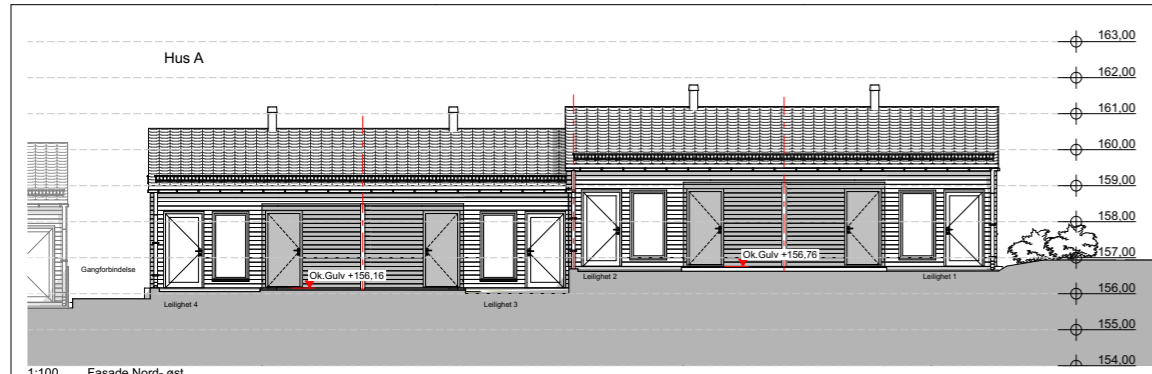
Tegningnr. A40-2		Revisjon nr.	
Type tegning HUS B_Fasader Nord og Øst			
Lokalitet			
Prosjektorganisasjonen			
Fase Skisse			
Tilskriver S.A.B. - Bygg AS, Leiv Holthes veg 9, 2066 Jessheim		Godkjent	
Prosjekt Øverliveien 6 Klemetsrud, Oslo		Kontroll prosjekt Sign. Kontroll	
Gnr./Bnr./Fasteid. Gnr. 172/Bnr. 13		Filenavn HUSB_04004.pjn	
Type tegning HUS B_Fasader Nord og Øst		Dato 04/09/24	
Prosjekt PlanGrep mnal		Målestokk 1:200	
Tegningnr. A40-2		Sign. Kontroll	
arealplan mulighetsstudie skisseprosjekt			



Tegningsnr. A40-3	Revisjon nr.
Type tegning HUS B_Perspektiver	
Lokalnavn N	
Prosjektgruppe	
Fase Skisse	
Utstaller S.A.B. - Bygg AS, Leiv Holthes veg 9, 2066 Jessheim	Godkjent
Prosjekt Øverlveien 6 Klemetsrud, Oslo	Kontroll prosjekt Sign. Kontroll
Oppr. Bnr./Fase nr. Gnr. 172/Bnr. 13	Filnavn Øverlveien_HUSB_04004.pjn
Tegningsnr. HUS B_Perspektiver	Dato 04/09/24
PlanGrep mnal	Målestokk 1:200
arealplan mulighetsstudie skissprosjekt	Sign. Kontroll
	Prosjekt P010
	Tegningsnr. A40-3

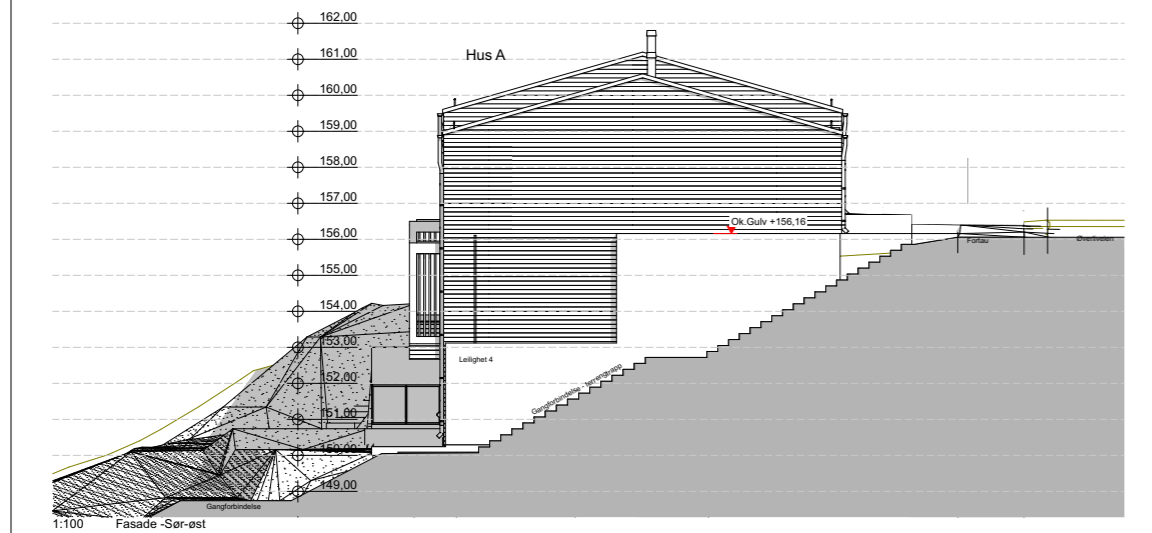


REVISJON:	
Rev.	Sign. Dato Beskrivelse
PROSJEKT: Boligbygging	
TILTAKSHVER: Arkitekt-hus AS	
BYGGEPLASS: Øverlveien 6, 1290 Oslo GNR/BNR-KOMMUNE: 172/13, Oslo kommune	
STATUS:	
<input type="radio"/>	Skisseprosjekt
<input checked="" type="radio"/>	Forprosjekt
<input type="radio"/>	Detalj- og beregende
<input type="radio"/>	Som bygget
<input type="radio"/>	Illustrasjon
DATO:	10.12.2024
SIGN.:	JAI
KONTROLL AV:	
MÅLESTOKK:	1:100 ved A3
AREALTABELL:	
BRA bygging:	697,3 m ²
2. etasje	242,0 m ²
1. etasje	217,9 m ²
underetasje	237,4 m ²
BRA pr. leil. nr. 1 og 4	150,5 m ²
BRA pr. leil. nr. 2 og 3	152,5 m ²
Utv. overb. areal	38,2 m ²
BRA totalt:	262,8 m ²
VÅRDAL ARKITEKTER	
Kornveien 1, 3157 BARKAKER Tlf: 23 06 10 00 www.vardal.no	
© Alle rettigheter tilhører utstederen for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	
TEGNING: Hus A - Plan 2. etasje	
PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
23025	A20-01



1:100 Fasade Nord-øst

REVISJON:	
Rev. Sign. Dato	Beskrivelse
PROSJEKT: Boligutbygging	
TILTAKSHAVER: Arkitekt-hus AS	
BYGGEPLASS: Øverliveien 6, 1290 Oslo GNRBNR-KOMMUNE: 172/13, Oslo kommune	
STATUS:	
<input type="radio"/> Skisseprosjekt	DATE: -
<input checked="" type="radio"/> Forprosjekt	SIGN.: JAI
<input type="radio"/> Detaljprosjekt	JAI
<input type="radio"/> Forberedende	KONTROLL AV: -
<input type="radio"/> Som bygget	MÅLESTOKK: 1:100 ved A3
<input type="radio"/> Illustrasjon	
AREALTABELL:	
BRA bygnings:	697,3 m ²
2. etasje	242,0 m ²
1. etasje	217,9 m ²
underetasje	237,4 m ²
BRA pr. leil. nr. 1 og 4	150,5 m ²
BRA pr. leil. nr. 2 og 3	152,5 m ²
Utv. overb. areal	38,2 m ²
BYA totalt:	262,8 m²
Kommisjonen 1, 3157 BARKAKER Tlf: 33 06 10 80 www.vardal.no	
© Alle rettigheter tilhører utvenderen for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	
Hus A - Fasade Nord-øst og Sør-øst	
PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
23025	A40-01

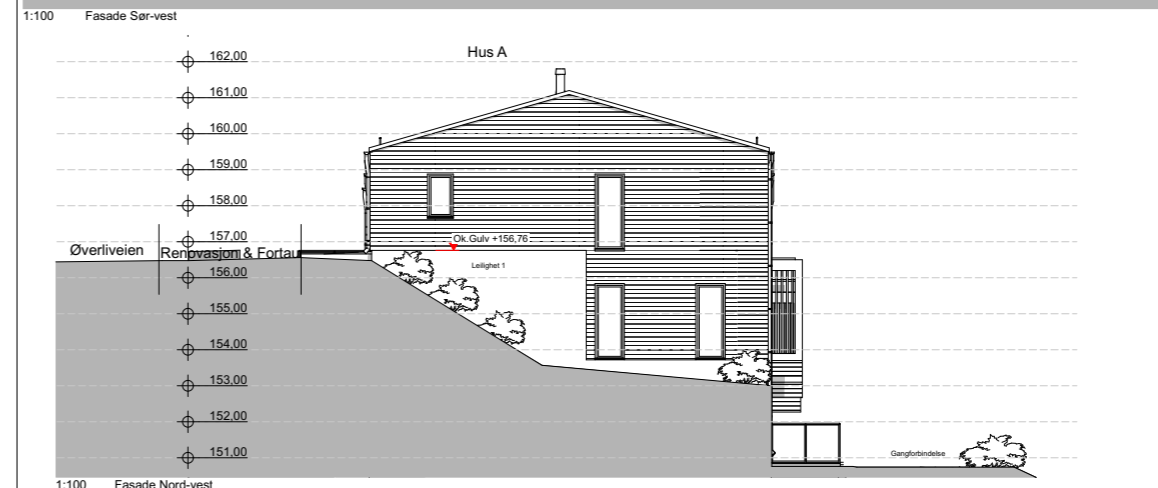


1:100 Fasade Sør-øst

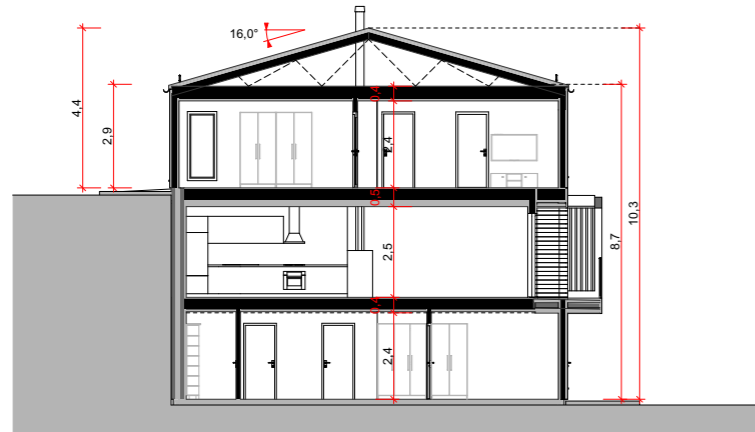


1:100 Fasade Sør-vest

REVISJON:	
Rev. Sign. Dato	Beskrivelse
PROSJEKT: Boligutbygging	
TILTAKSHAVER: Arkitekt-hus AS	
BYGGEPLASS: Øverliveien 6, 1290 Oslo GNRBNR-KOMMUNE: 172/13, Oslo kommune	
STATUS:	
<input type="radio"/> Skisseprosjekt	DATE: -
<input checked="" type="radio"/> Forprosjekt	SIGN.: JAI
<input type="radio"/> Detaljprosjekt	JAI
<input type="radio"/> Forberedende	KONTROLL AV: -
<input type="radio"/> Som bygget	MÅLESTOKK: 1:100 ved A3
<input type="radio"/> Illustrasjon	
AREALTABELL:	
BRA bygnings:	697,3 m ²
2. etasje	242,0 m ²
1. etasje	217,9 m ²
underetasje	237,4 m ²
BRA pr. leil. nr. 1 og 4	150,5 m ²
BRA pr. leil. nr. 2 og 3	152,5 m ²
Utv. overb. areal	38,2 m ²
BYA totalt:	262,8 m²
Kommisjonen 1, 3157 BARKAKER Tlf: 33 06 10 80 www.vardal.no	
© Alle rettigheter tilhører utvenderen for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	
Hus A - Fasade Sør-vest og Nord-vest	
PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
23025	A40-02



1:100 Fasade Nord-vest



1:100 Snitt A

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
Boligutbygging
TILTAKSHVER:
Arkitekt-hus AS

BYGGEPLASS:
Øverleivene 6, 1290 Oslo
GNRBNR-KOMMUNE:
172/13, Oslo kommune

STATUS:
 Skisseprosjekt
 Forprosjekt
 Detaljprosjekt
 Eksisterende
 Som bygget
 Illustrasjon
 DATO: 10.12.2024
 SIGN.: JAI
 KONTROLL AV: -
 MÅLESTOKK: 1:100 ved A3

AREALTABELL:

Bygning	BR	BR	BR	BR	BR
BRA bygning	697,3 m ²				
2. etasje	242,0 m ²				
1. etasje	217,9 m ²				
underetasje	237,4 m ²				
BRA pr. leil. nr. 1 og 4	150,5 m ²				
BRA pr. leil. nr. 2 og 3	152,5 m ²				
Utv. overb. areal	38,2 m ²				
BYA totalt:	262,8 m²				

VÅRDAL ARKITEKTER

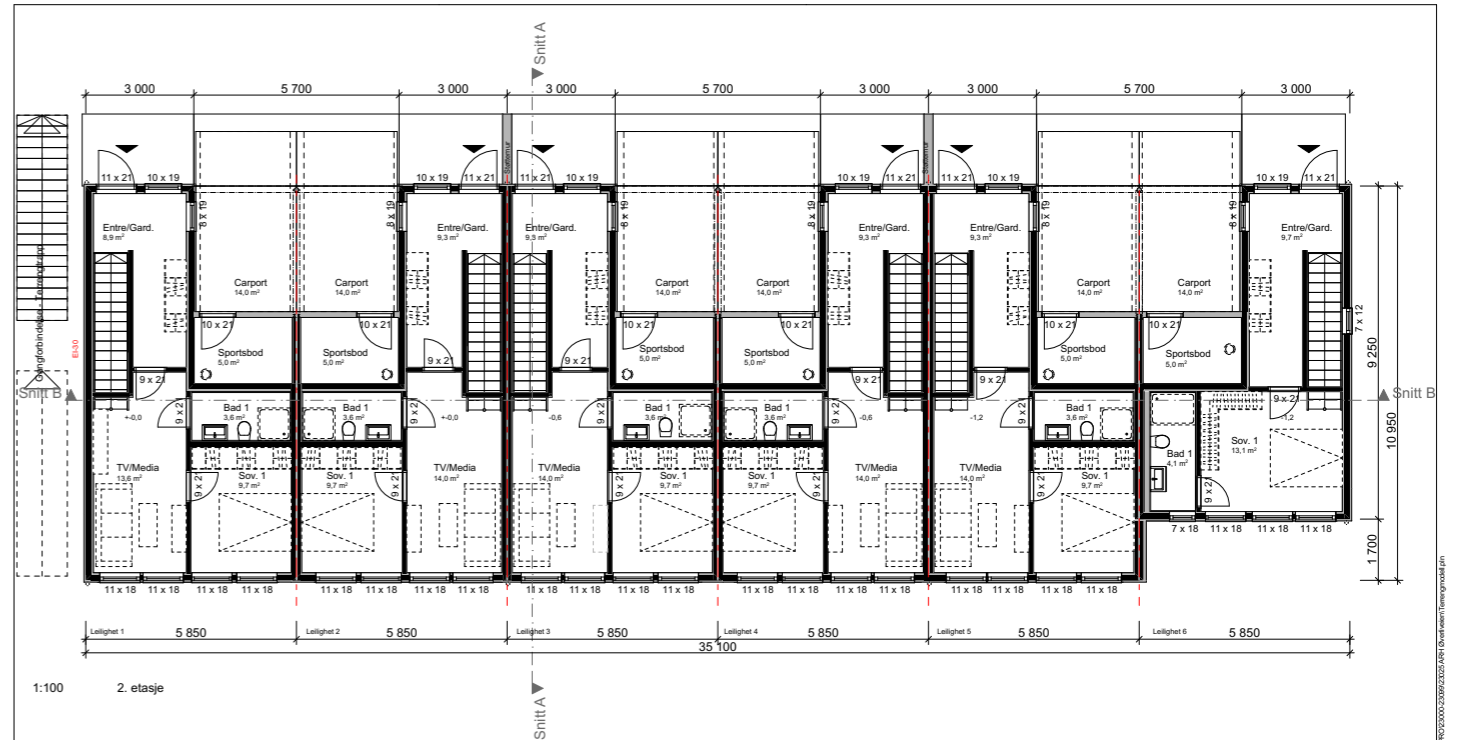
Kompleks 1, 3157 BARKAKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vardal.no

© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING:

Hus A - Snitt A

PROSJEKTNR.: 23025
TEGNINGSNR.: A30-01



1:100 2. etasje

Arealberegning per leilighet

Leilighet	BR	BR	BR	BR	BR	BR	BR	BR	BR	BR
1. etasje	36,8	66,2	56,3	57,5	64,1	57,5	57,5	64,1	57,5	57,5
2. etasje	41,5	64,1	41,5	42,3	64,1	42,3	42,3	64,1	42,3	42,3
BRA	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5

PROSJEKT:
Boligutbygging
TILTAKSHVER:
Arkitekt-hus AS

BYGGEPLASS:
Øverleivene 6, 1290 Oslo
GNRBNR-KOMMUNE:
172/13, Oslo kommune

DATO:

10.12.2024

SIGN.:

JAI

KONTROLL:

-

MÅLSTOKK:

1:100 ved A3

STATUS

- Forprosjekt
- Skisseprosjekt
- Detaljprosjekt
- Eksisterende
- Som bygget
- Illustrasjon

AREALTABELL

Bygning	BR	BR	BR	BR
BRA bygning	1022,3 m ²			
2. etasje	355,4 m ²	BRA pr. leil. nr. 1	150,5 m ²	
1. etasje	319,0 m ²	BRA pr. leil. nr. 2 og 3	152,5 m ²	
underetasje	347,9 m ²	BRA pr. leil. nr. 4 og 5	121,9 m ²	
Utv. overb. areal	57,2 m ²			
BYA totalt:	381,3 m²			

REVISJONER

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

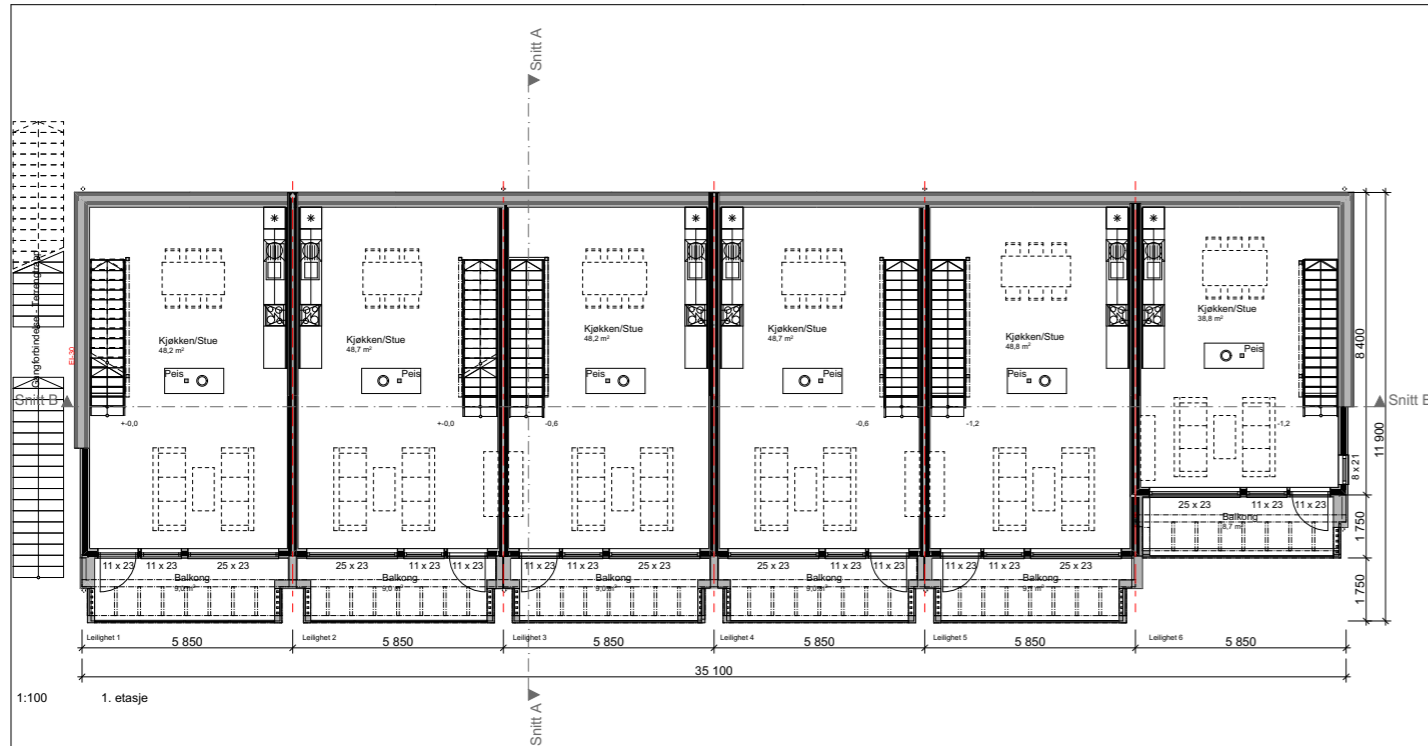


VÅRDAL ARKITEKTER

Kompleks 1, 3157 BARKAKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vardal.no

TEGNING:
Hus B - Plan 2. etasje

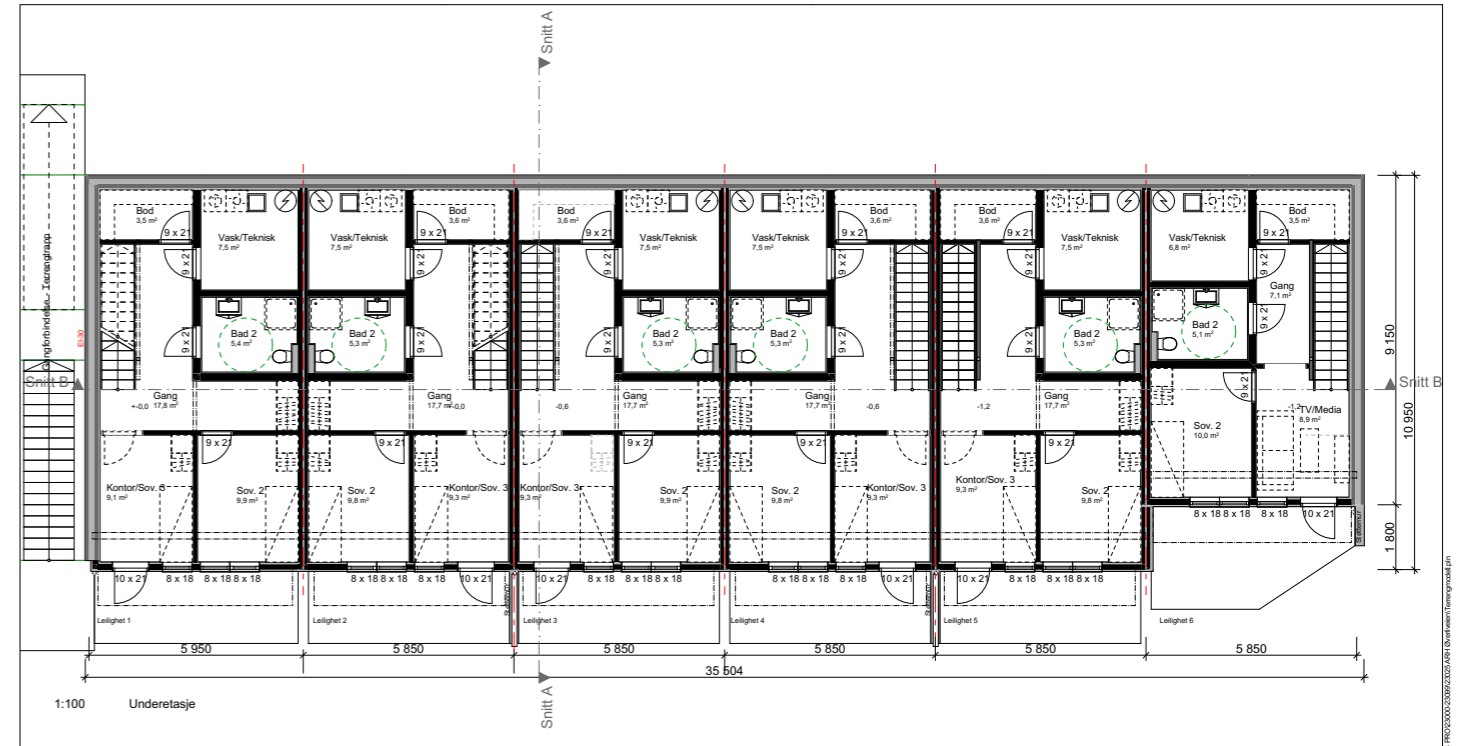
PROSJEKTNR.: 23025
TEGNINGSNR.: A20-04



Arealberegning per leilighet

Leilighet	BRA	STA	BRA-1	BRA-2	overbygget areal
1. etasje	56,8	66,2	56,8		5,1
2. etasje	31,8	46,3	31,8		4,4
3. etasje	41,5	64,1	41,5	15,3	
Bem	130,1	176,6	130,1	15,3	9,4

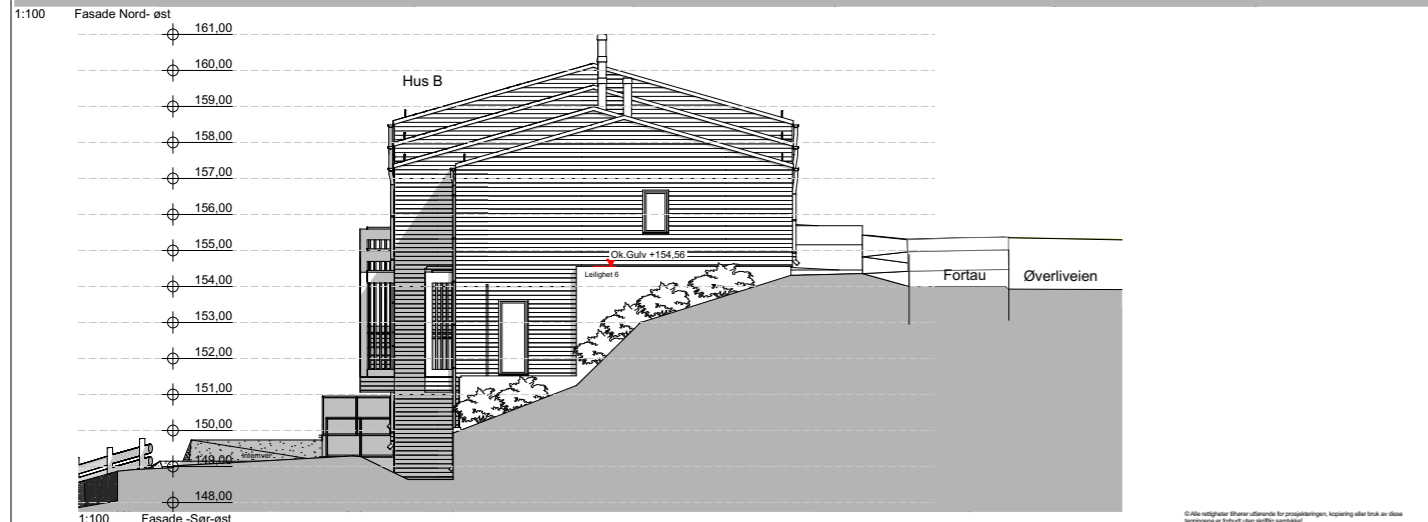
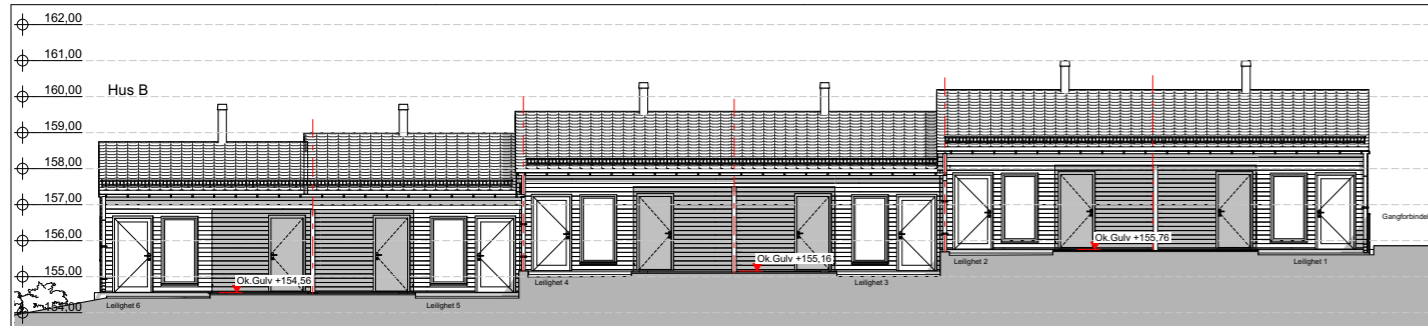
PROSJEKT: Boligutbygging	DATO: 10.12.2024	STATUS: Sj prosjekt	AREALTABELL	REVISJONER	 Komvæien 1, 3157 BARKÅKER Tlf: 33 06 16 80 www.vardal.as TEGNING: Hus B - Plan 1. etasje PROSJEKTNR.: 23025 TEGNINGSNR.: A20-05
TILTAKSHVER: Arkitekt-hus AS	SIGN.: JAI	KONTROLL: -	BRA bygging: 1022,3 m ²	BRA Leiligheter:	
BYGGEPLASS: Øverliveien 6, 1290 Oslo	MA: ved A3	Øverlevende Som bygget Illustrasjon	2. etasje: 355,4 m ²	BRA pr. leil. nr. 1: 150,5 m ²	
GNRBNR - KOMMUNE: 172/13, Oslo kommune			7. etasje: 319,0 m ²	BRA pr. leil. nr. 2 og 3: 152,5 m ²	



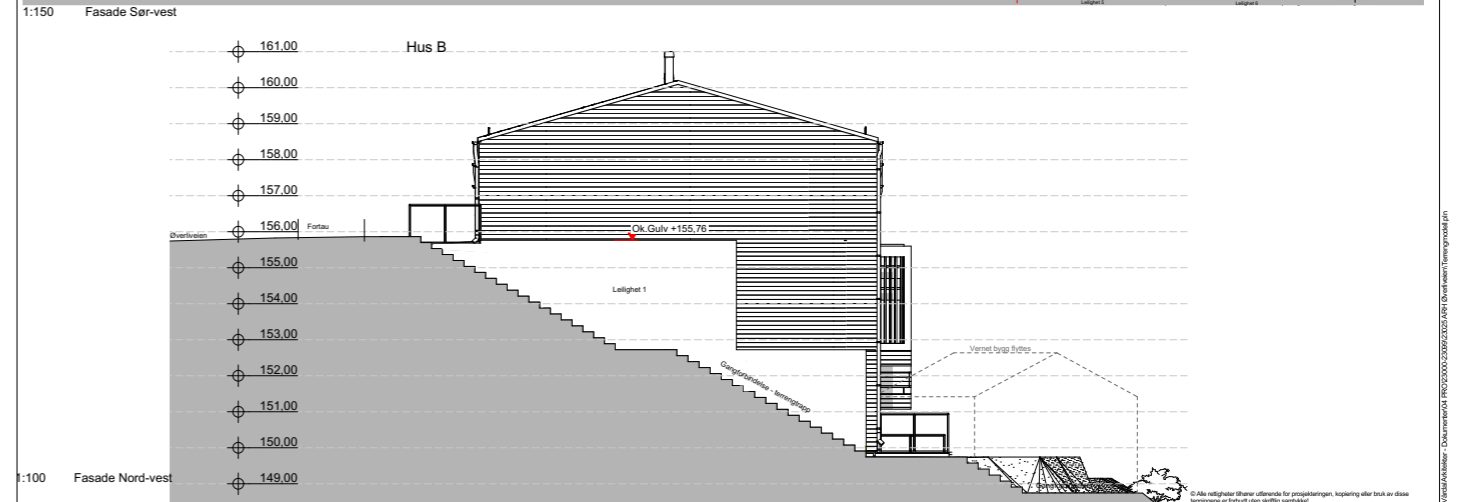
Arealberegning per leilighet

Leilighet	BRA	STA	BRA-1	BRA-2	overbygget areal
1. etasje	56,8	66,2	56,8		5,1
2. etasje	31,8	46,3	31,8		4,4
3. etasje	41,5	64,1	41,5	15,3	
Bem	130,1	176,6	130,1	15,3	9,4

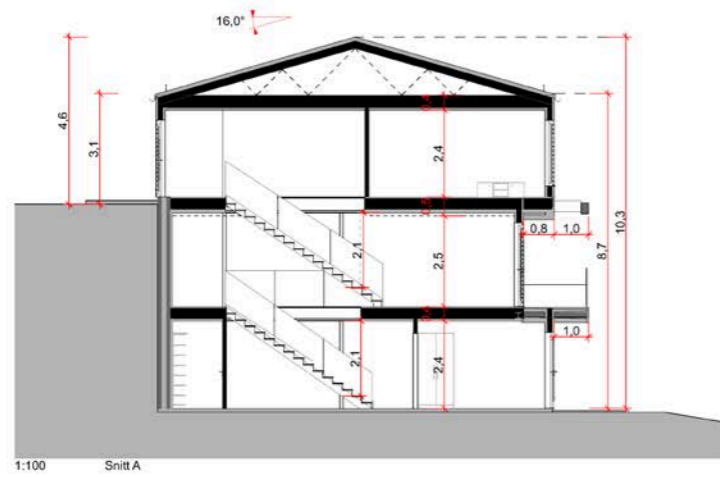
PROSJEKT: Boligutbygging	DATO: 10.12.2024	STATUS: Sj prosjekt	AREALTABELL	REVISJONER	 Komvæien 1, 3157 BARKÅKER Tlf: 33 06 16 80 www.vardal.as TEGNING: Hus B - Plan underetasje PROSJEKTNR.: 23025 TEGNINGSNR.: A20-06
TILTAKSHVER: Arkitekt-hus AS	SIGN.: JAI	KONTROLL: -	BRA bygging: 1022,3 m ²	BRA Leiligheter:	
BYGGEPLASS: Øverliveien 6, 1290 Oslo	MA: ved A3	Øverlevende Som bygget Illustrasjon	2. etasje: 355,4 m ²	BRA pr. leil. nr. 1: 150,5 m ²	
GNRBNR - KOMMUNE: 172/13, Oslo kommune			7. etasje: 319,0 m ²	BRA pr. leil. nr. 2 og 3: 152,5 m ²	



PROSJEKT: Boligutbygging	DATE: 10.12.2024	STATUS	AREALTABELL	REVISJONER	KORNVEIEN 1, 3157 BARKÅKER Tlf: 33 06 16 60 www.vardal.no																																				
TILTAKSHVER: Arkitekt-hus AS	SIGN.: JAI	<input checked="" type="radio"/> Spiseprosjekt <input type="radio"/> Detaljprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon	<table border="1"> <tr> <td>BRA bygging:</td> <td>1022,3 m²</td> <td colspan="2">BRA Leiligheter</td> </tr> <tr> <td>2. etasje</td> <td>355,4 m²</td> <td>BRA pr. leil. nr. 1</td> <td>150,5 m²</td> </tr> <tr> <td>1. etasje</td> <td>319,0 m²</td> <td>BRA pr. leil. nr. 2 og 3</td> <td>152,5 m²</td> </tr> <tr> <td>underetasje</td> <td>347,9 m²</td> <td>BRA pr. leil. nr. 4 og 5</td> <td>152,5 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>BRA pr. leil. nr. 6</td> <td>121,9 m²</td> </tr> <tr> <td>Utv. overb. areal</td> <td>57,2 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BYA totalt:</td> <td>381,3 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	BRA bygging:		1022,3 m²	BRA Leiligheter		2. etasje	355,4 m ²	BRA pr. leil. nr. 1	150,5 m ²	1. etasje	319,0 m ²	BRA pr. leil. nr. 2 og 3	152,5 m ²	underetasje	347,9 m ²	BRA pr. leil. nr. 4 og 5	152,5 m ²			BRA pr. leil. nr. 6	121,9 m ²	Utv. overb. areal	57,2 m ²			BYA totalt:	381,3 m²			<table border="1"> <tr> <th>Rev.</th> <th>Sign.</th> <th>Dato</th> <th>Beskrivelse</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse				
BRA bygging:	1022,3 m²	BRA Leiligheter																																							
2. etasje	355,4 m ²	BRA pr. leil. nr. 1	150,5 m ²																																						
1. etasje	319,0 m ²	BRA pr. leil. nr. 2 og 3	152,5 m ²																																						
underetasje	347,9 m ²	BRA pr. leil. nr. 4 og 5	152,5 m ²																																						
		BRA pr. leil. nr. 6	121,9 m ²																																						
Utv. overb. areal	57,2 m ²																																								
BYA totalt:	381,3 m²																																								
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse																																						



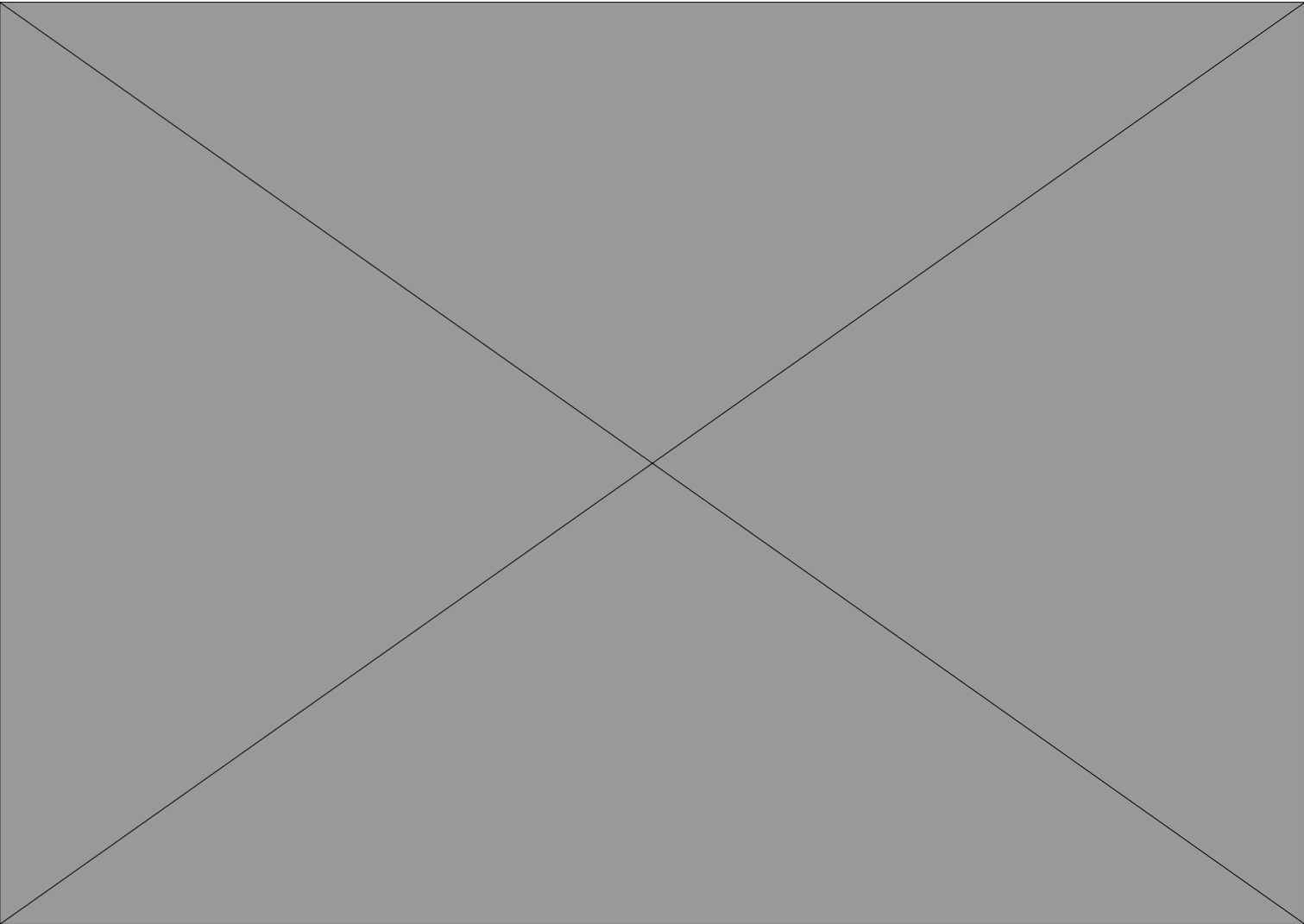
PROSJEKT: Boligutbygging	DATE: 10.12.2024	STATUS	AREALTABELL	REVISJONER	KORNVEIEN 1, 3157 BARKÅKER Tlf: 33 06 16 60 www.vardal.no																																				
TILTAKSHVER: Arkitekt-hus AS	SIGN.: JAI	<input checked="" type="radio"/> Spiseprosjekt <input type="radio"/> Detaljprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon	<table border="1"> <tr> <td>BRA bygging:</td> <td>1022,3 m²</td> <td colspan="2">BRA Leiligheter</td> </tr> <tr> <td>2. etasje</td> <td>355,4 m²</td> <td>BRA pr. leil. nr. 1</td> <td>150,5 m²</td> </tr> <tr> <td>1. etasje</td> <td>319,0 m²</td> <td>BRA pr. leil. nr. 2 og 3</td> <td>152,5 m²</td> </tr> <tr> <td>underetasje</td> <td>347,9 m²</td> <td>BRA pr. leil. nr. 4 og 5</td> <td>152,5 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>BRA pr. leil. nr. 6</td> <td>121,9 m²</td> </tr> <tr> <td>Utv. overb. areal</td> <td>57,2 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BYA totalt:</td> <td>381,3 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	BRA bygging:		1022,3 m²	BRA Leiligheter		2. etasje	355,4 m ²	BRA pr. leil. nr. 1	150,5 m ²	1. etasje	319,0 m ²	BRA pr. leil. nr. 2 og 3	152,5 m ²	underetasje	347,9 m ²	BRA pr. leil. nr. 4 og 5	152,5 m ²			BRA pr. leil. nr. 6	121,9 m ²	Utv. overb. areal	57,2 m ²			BYA totalt:	381,3 m²			<table border="1"> <tr> <th>Rev.</th> <th>Sign.</th> <th>Dato</th> <th>Beskrivelse</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse				
BRA bygging:	1022,3 m²	BRA Leiligheter																																							
2. etasje	355,4 m ²	BRA pr. leil. nr. 1	150,5 m ²																																						
1. etasje	319,0 m ²	BRA pr. leil. nr. 2 og 3	152,5 m ²																																						
underetasje	347,9 m ²	BRA pr. leil. nr. 4 og 5	152,5 m ²																																						
		BRA pr. leil. nr. 6	121,9 m ²																																						
Utv. overb. areal	57,2 m ²																																								
BYA totalt:	381,3 m²																																								
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse																																						

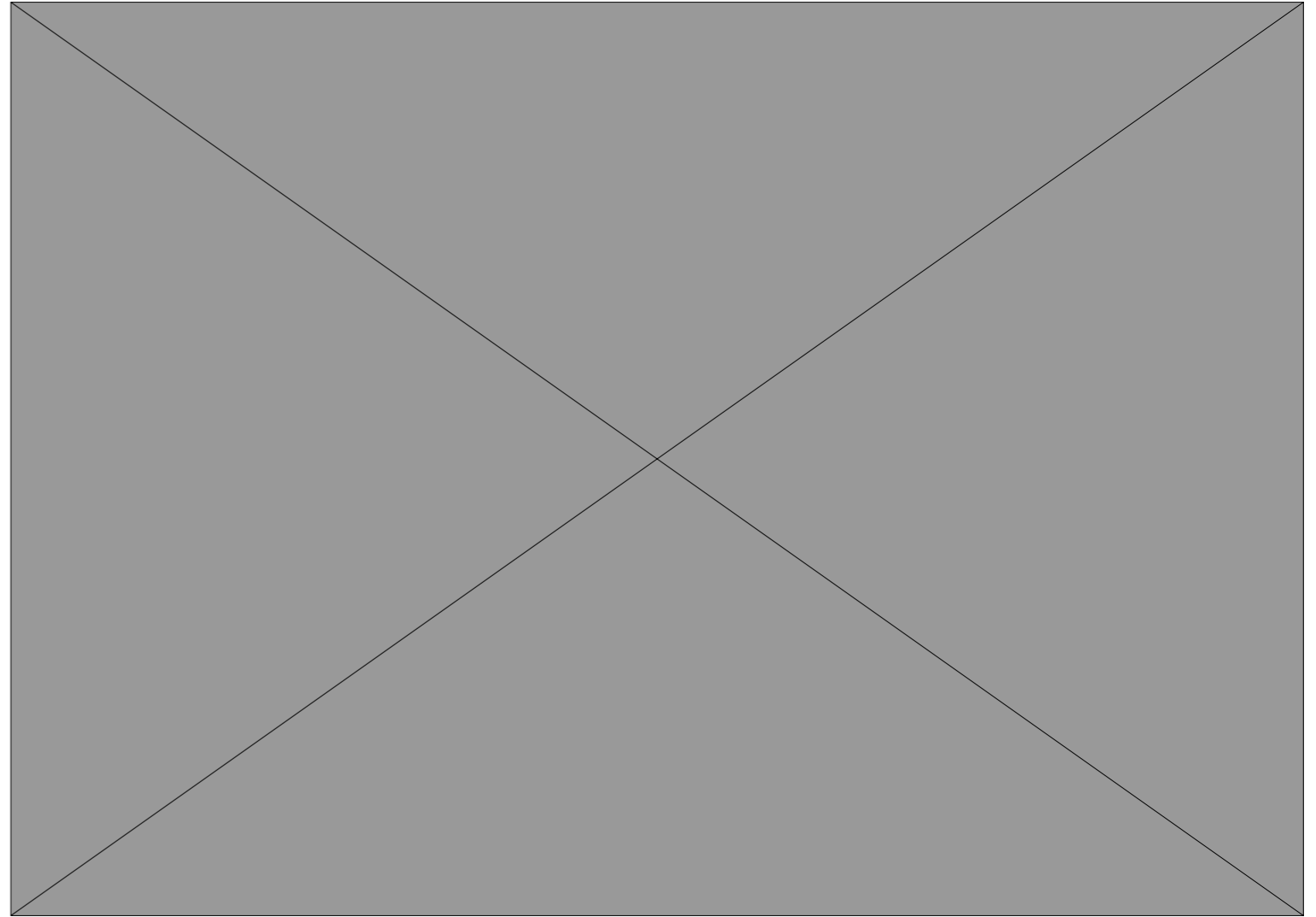
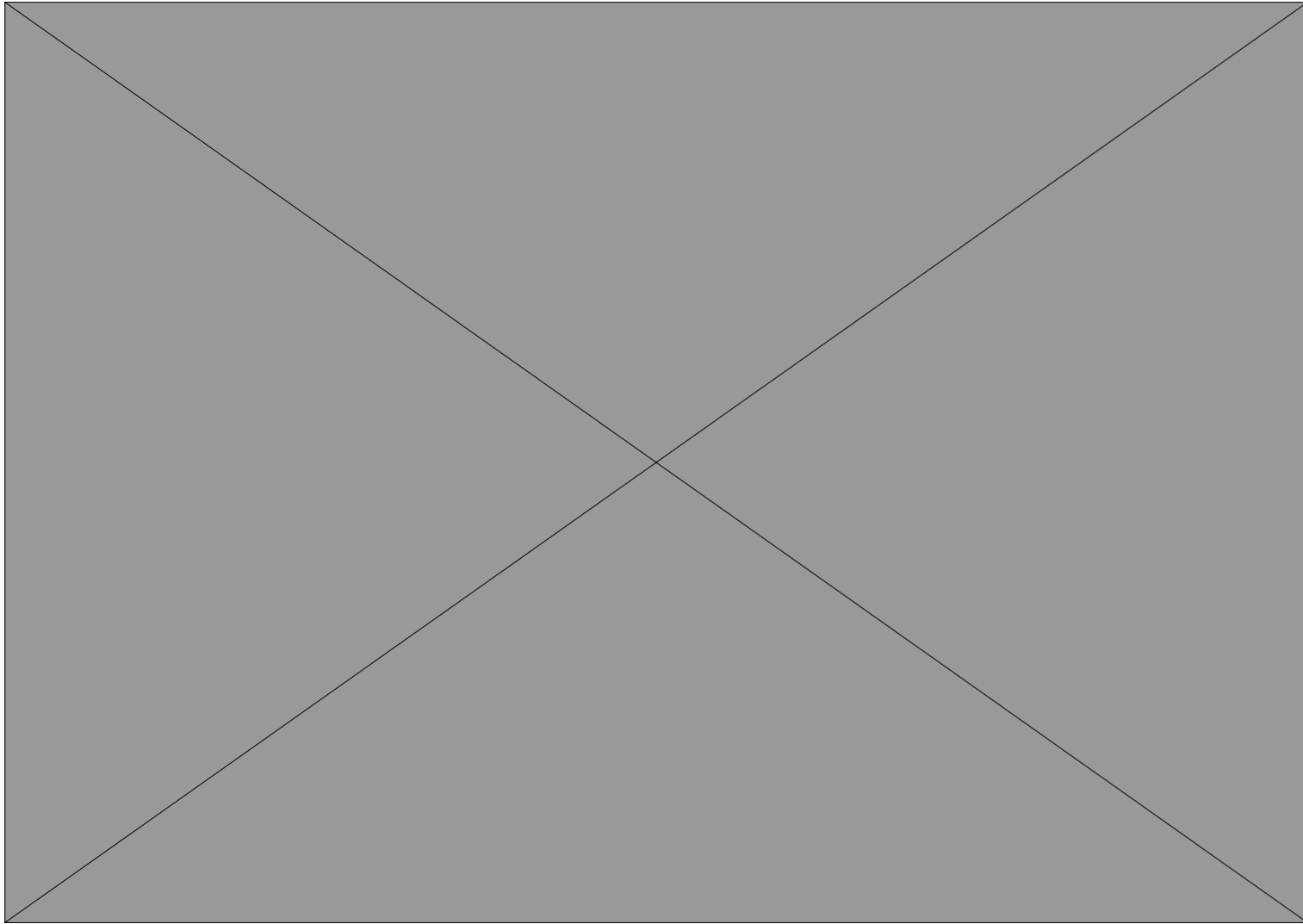


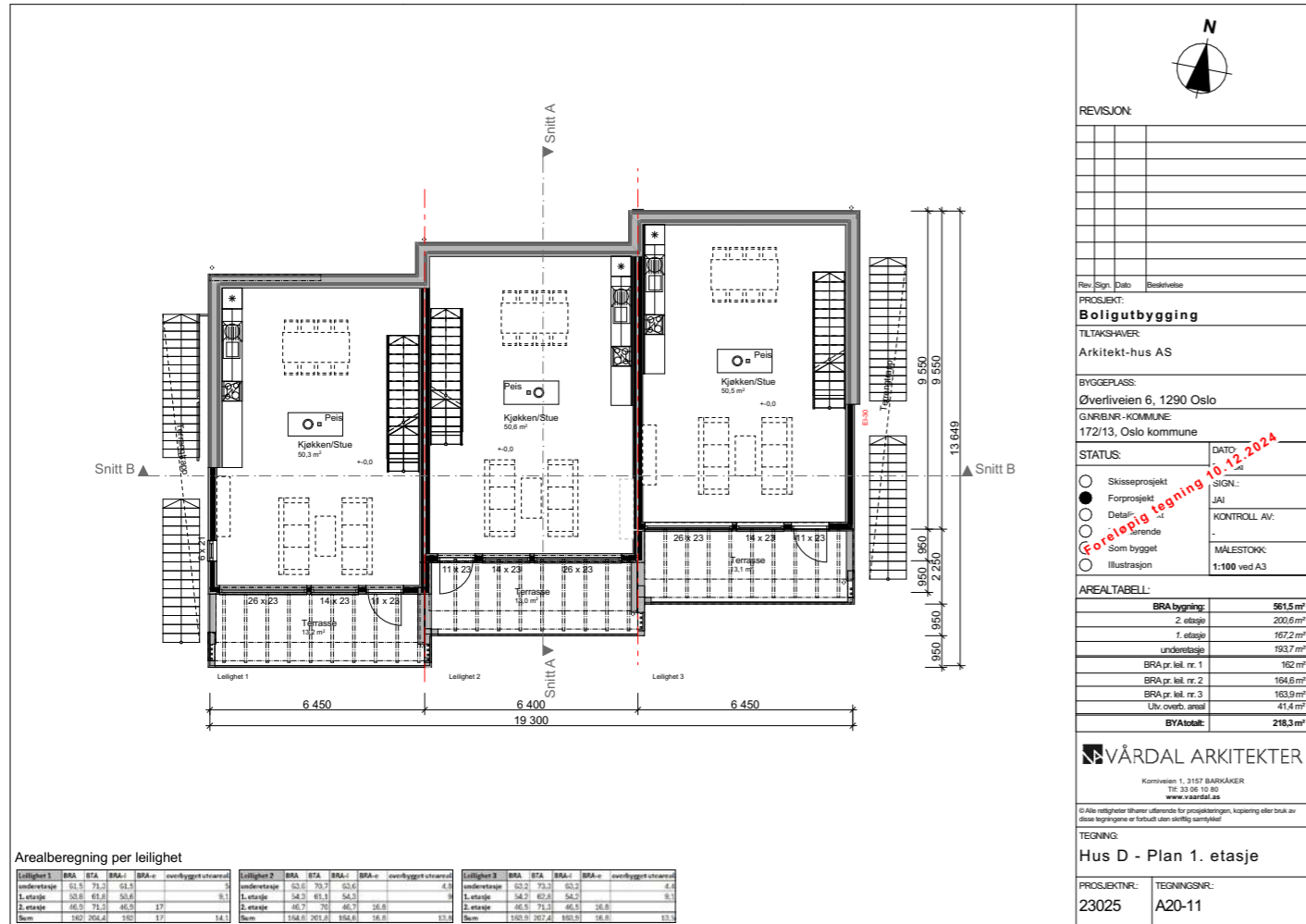
© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektbestilleren. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

PROSJEKT: Boligutbygging	DATE: 10.12.2024	STATUS: <input checked="" type="radio"/> Sp-objekt <input type="radio"/> Prosjekt <input type="radio"/> Detalprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon	AREALTABELL: BRA bygging: 1022,3 m ² 2. etasje: 355,4 m ² 1. etasje: 319,0 m ² underetasje: 347,9 m ² Ltv. overb. areal: 57,2 m ² BYA totalt: 381,3 m ²	REVISJONER: Rev./Sgn./Dato/Beskrivelse	VÅRDAL ARKITEKTER Kornveien 1, 3157 BARKAKER Tlf: 22 08 13 90 www.vardal.no	TEGNING: Hus B - Snitt A	PROSJEKTNR.: 23025	TEGNINGSNR.: A30-02
------------------------------------	----------------------------	---	--	--	---	------------------------------------	------------------------------	-------------------------------

Fotoleptegning 10.12.2024





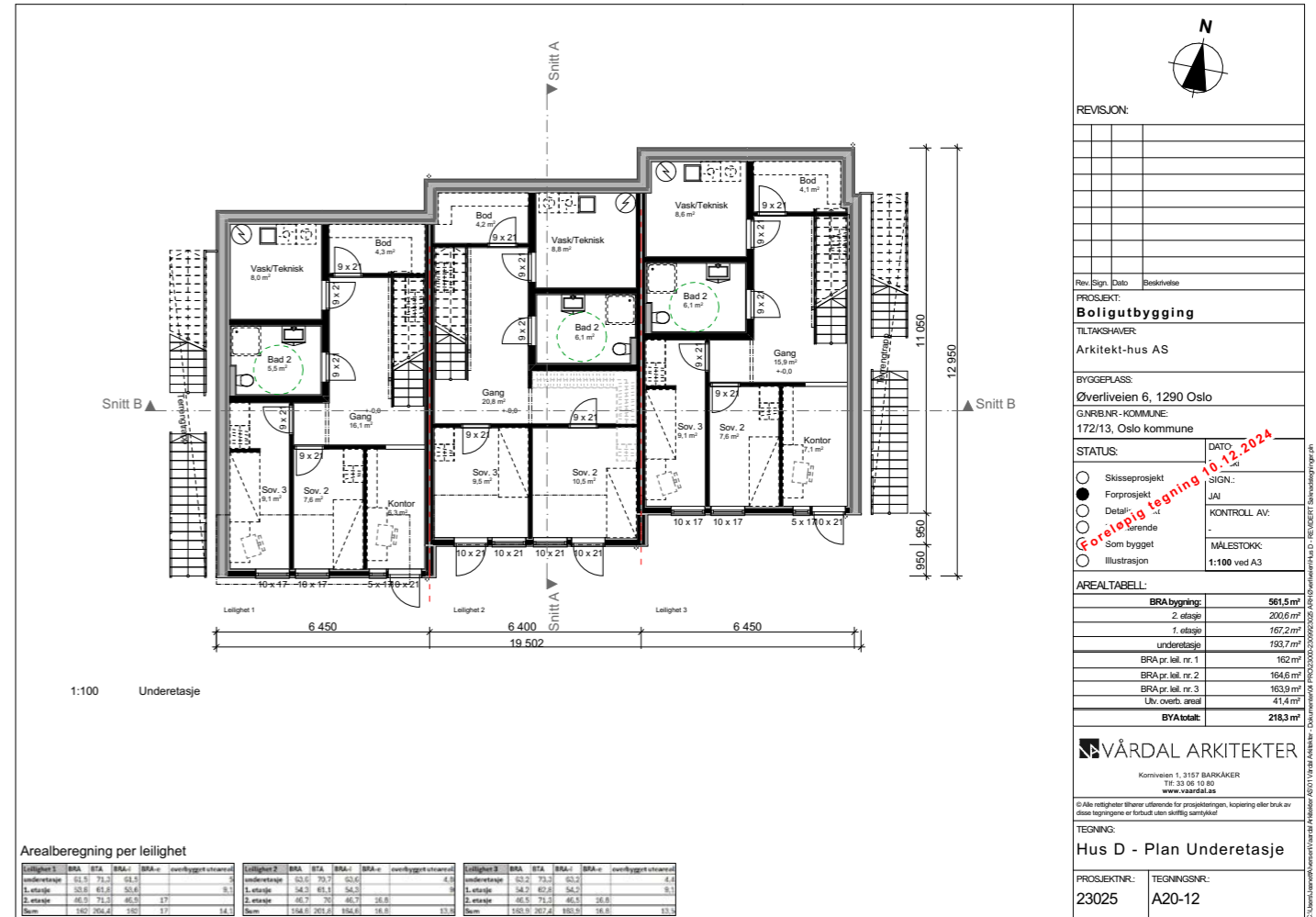


Areaberegning per leilighet

Leilighet	BRA	RTA	BRK	BRK-e	overbygget utvareid
underetasje	61,5	71,2	61,9		5
1. etasje	53,6	61,2	50,4		5,1
2. etasje	46,9	71,3	46,9	17	
Sum	162	202,4	160	17	14,1

Leilighet	BRA	RTA	BRK	BRK-e	overbygget utvareid
underetasje	63,6	73,3	63,6		4,8
1. etasje	54,3	61,1	54,3		4
2. etasje	46,7	70	46,7	16,8	
Sum	164,6	204,4	164,6	16,8	13,8

Leilighet	BRA	RTA	BRK	BRK-e	overbygget utvareid
underetasje	63,2	73,3	63,2		4,4
1. etasje	54,2	62,2	54,2		5,1
2. etasje	46,5	71,3	46,5	16,8	
Sum	163,9	202,4	163,9	16,8	13,4

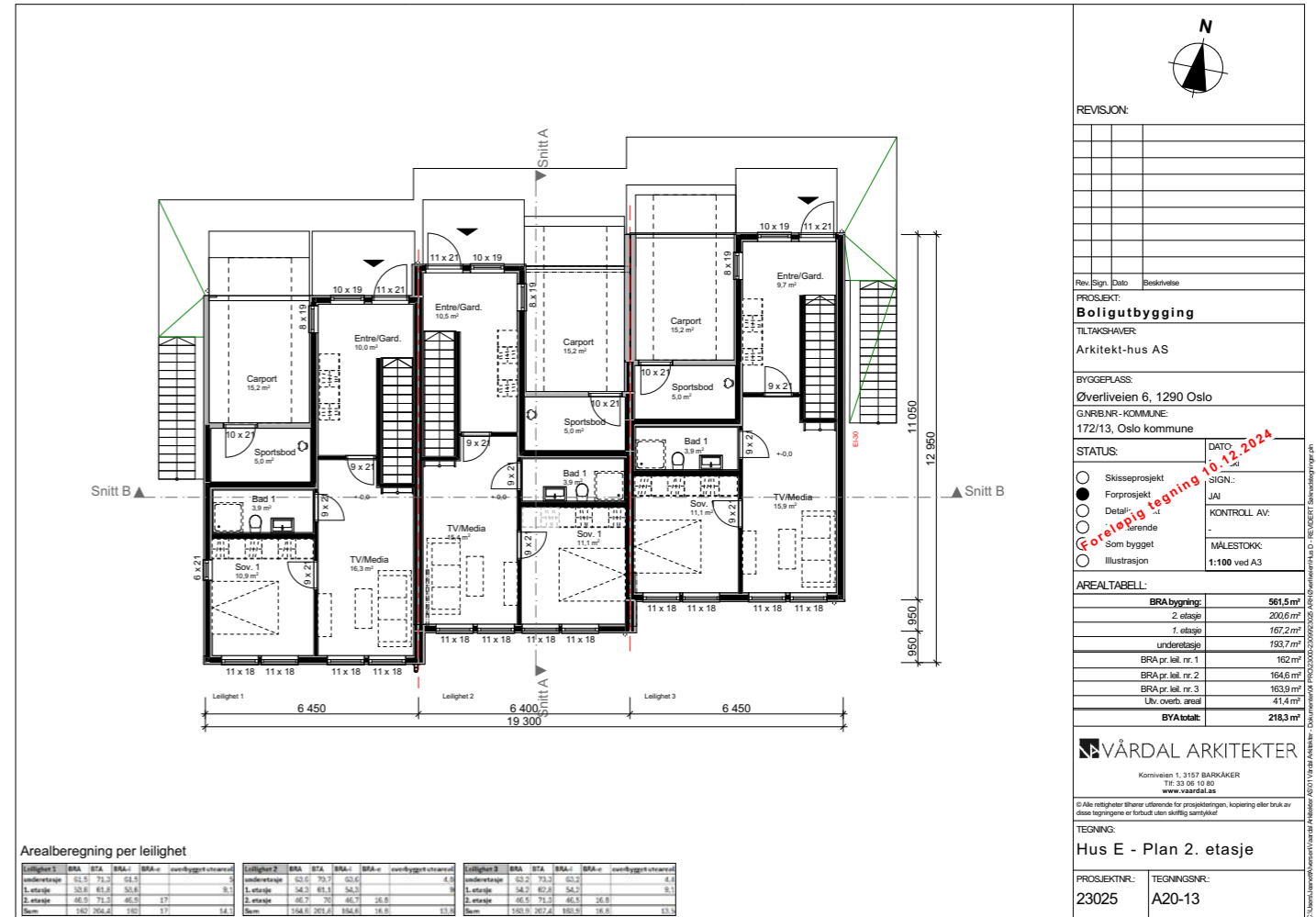


Areaberegning per leilighet

Leilighet	BRA	RTA	BRK	BRK-e	overbygget utvareid
underetasje	61,5	71,2	61,9		5
1. etasje	53,6	61,2	50,4		5,1
2. etasje	46,9	71,3	46,9	17	
Sum	162	202,4	160	17	14,1

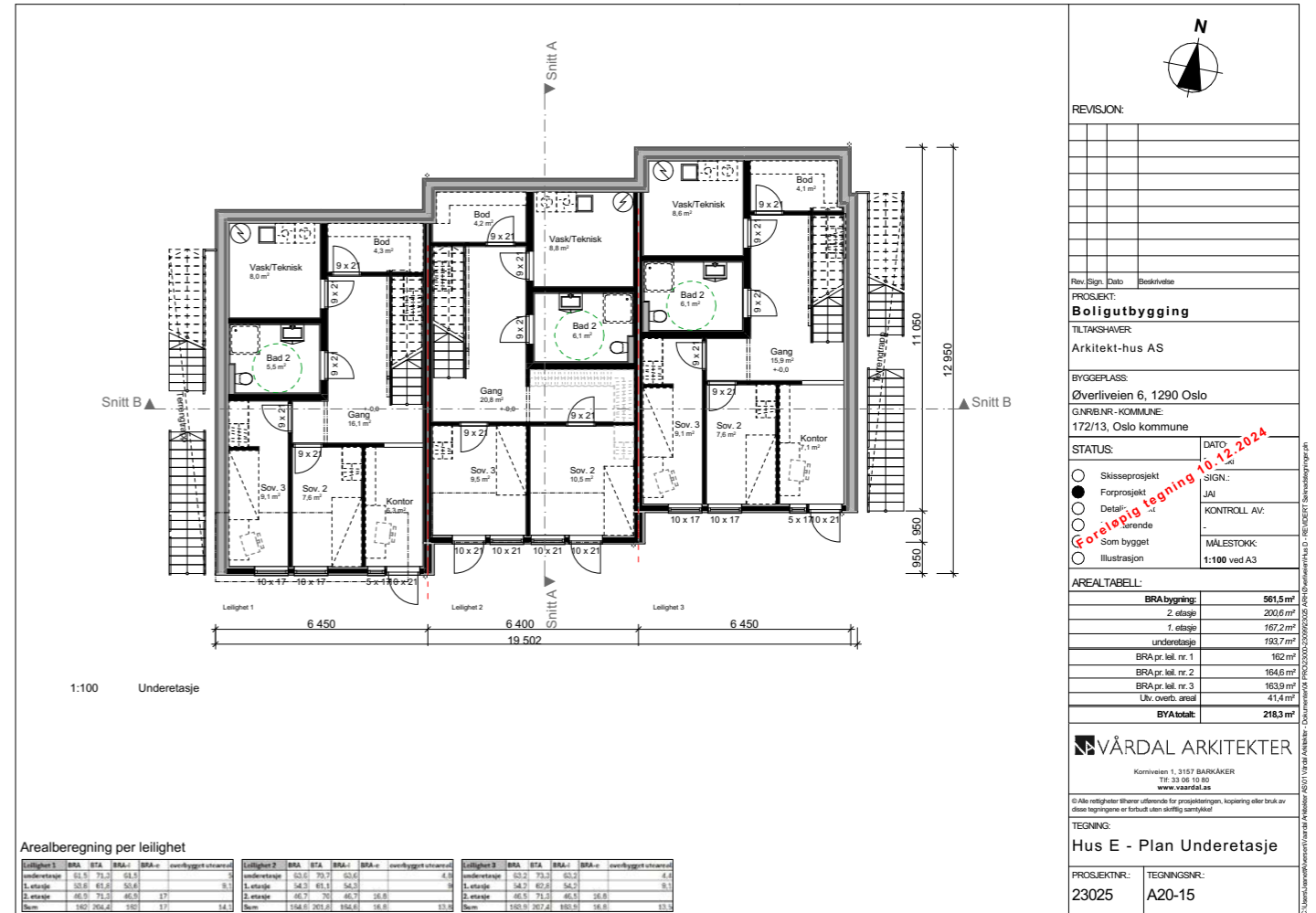
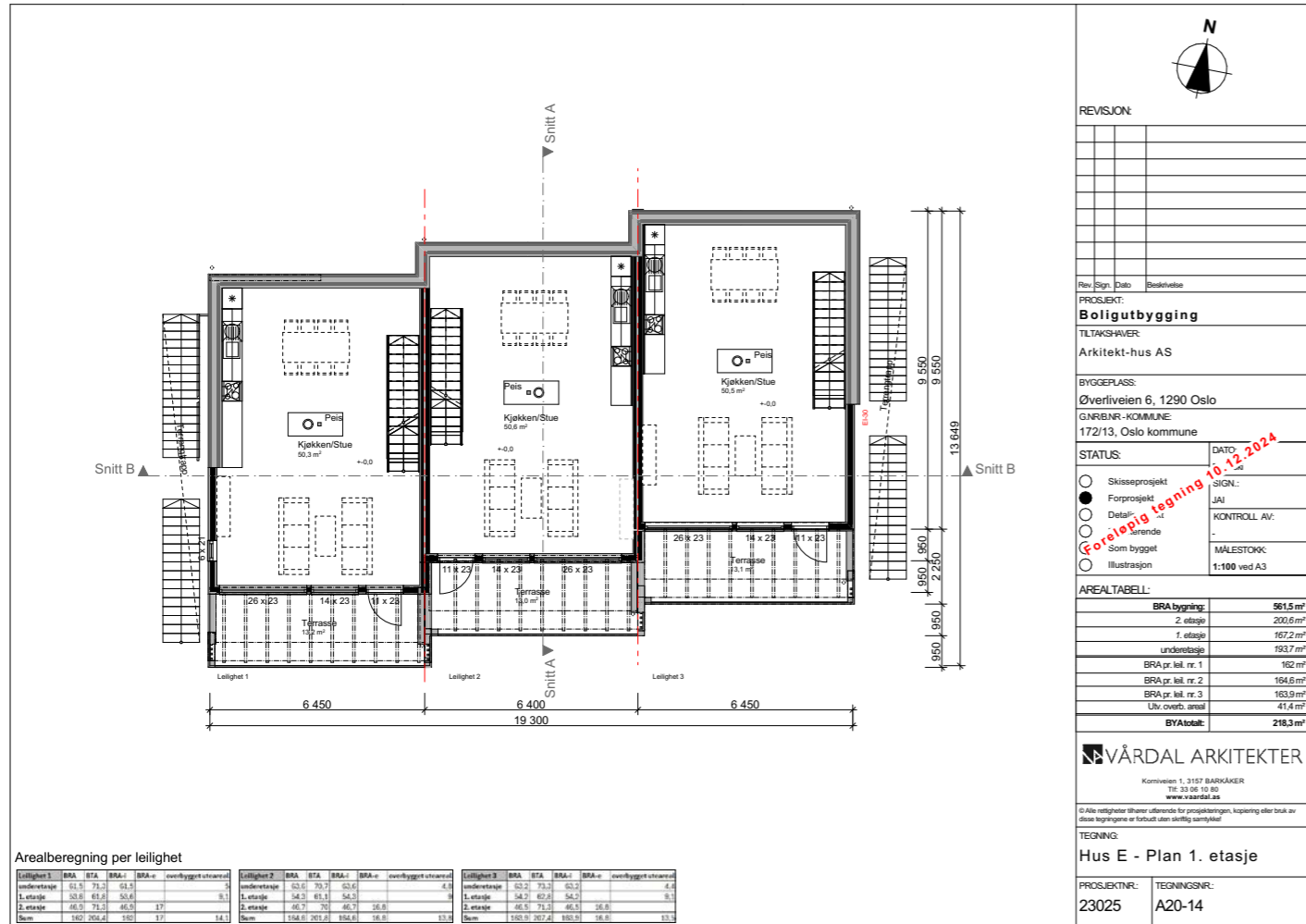
Leilighet	BRA	RTA	BRK	BRK-e	overbygget utvareid
underetasje	63,6	73,3	63,6		4,8
1. etasje	54,3	61,1	54,3		4
2. etasje	46,7	70	46,7	16,8	
Sum	164,6	204,4	164,6	16,8	13,8

Leilighet	BRA	RTA	BRK	BRK-e	overbygget utvareid
underetasje	63,2	73,3	63,2		4,4
1. etasje	54,2	62,2	54,2		5,1
2. etasje	46,5	71,3	46,5	16,8	
Sum	163,9	202,4	163,9	16,8	13,4



Arealberegning per leilighet

Leilighet	BRA	RTA	BRA-e	BRA-e	overbygget utvareid
Leilighet 1	61,5	71,2	61,5	0	0
Leilighet 2	63,6	73,3	63,6	0	0
Leilighet 3	62,7	72,4	62,7	0	0
Sum	187,8	216,9	187,8	0	0

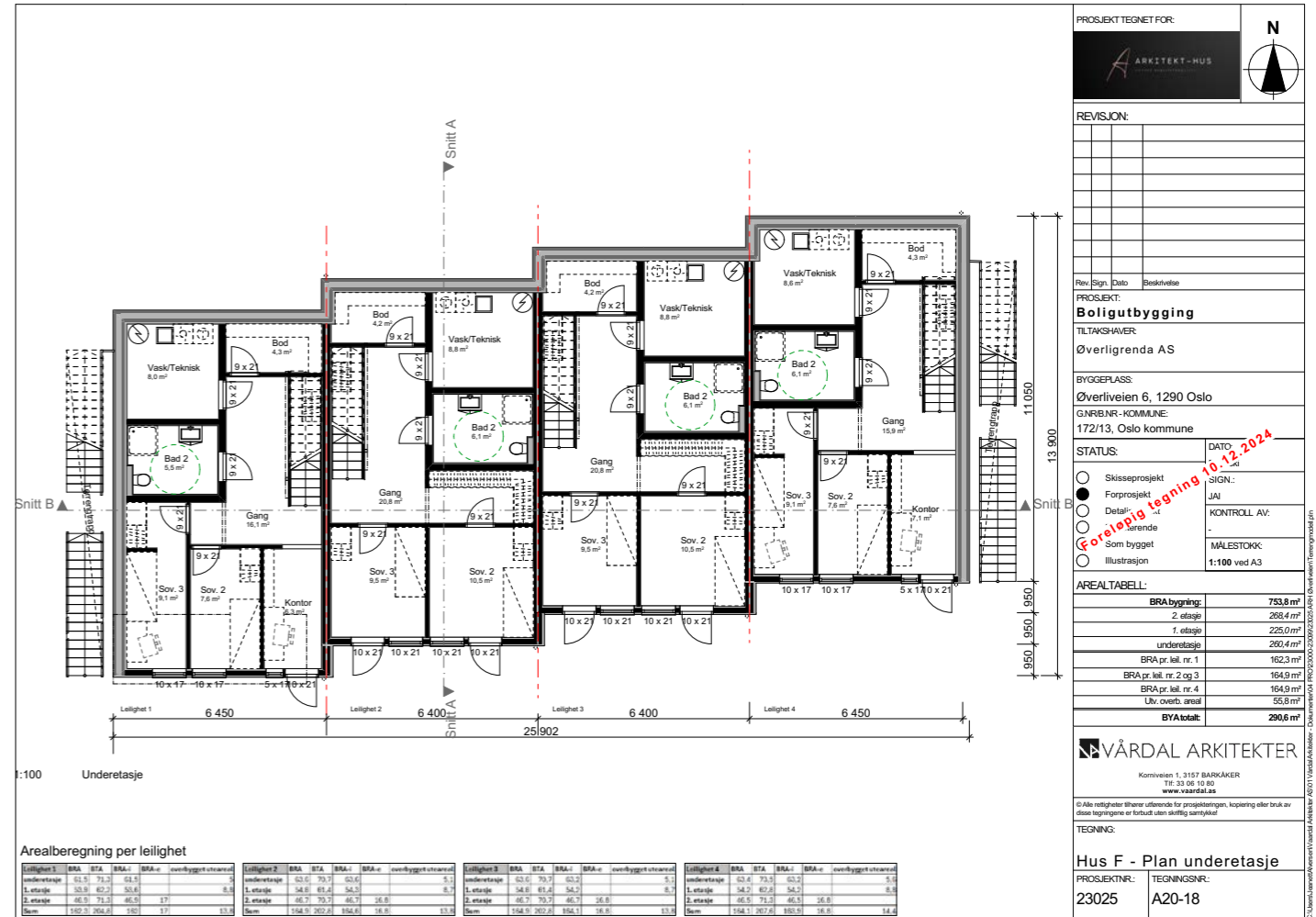
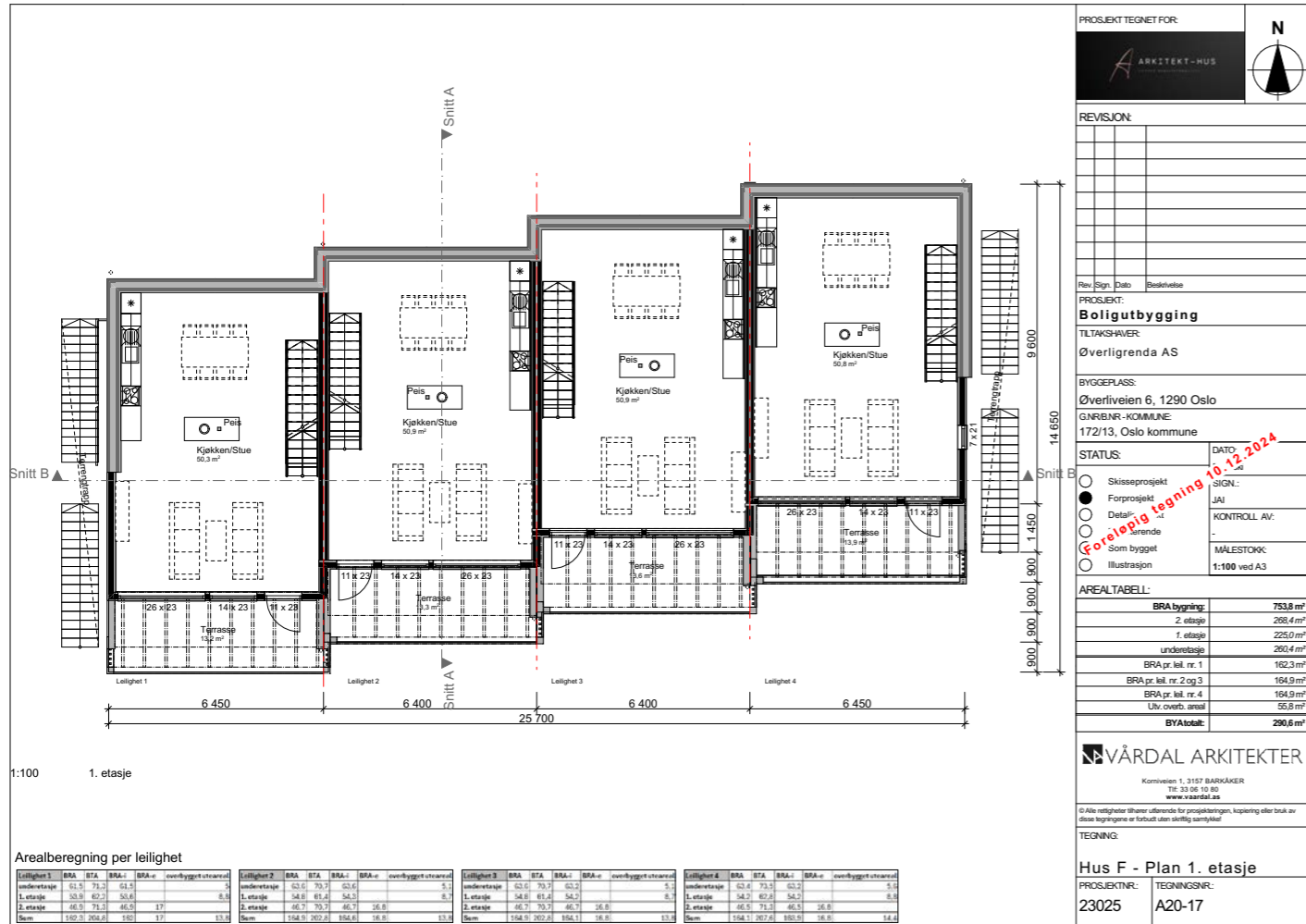




REVISJON:	
Rev.	Sign. Dato Beskrivelse
PROSJEKT: Boligutbygging	
TILTAKSHAVER: Arkitekt-hus AS	
BYGGEPLASS: Øverliveien 6, 1290 Oslo	
GNR/BNR-KOMMUNE: 172/13, Oslo kommune	
STATUS:	
<input type="radio"/>	Skisseprosjekt
<input checked="" type="radio"/>	Forprosjekt
<input type="radio"/>	Detaljprosjekt
<input type="radio"/>	Terende
<input type="radio"/>	Som bygget
<input type="radio"/>	Illustrasjon
DATE:	10.12.2024
SIGN.:	JAI
KONTROLL AV:	-
MÅLESTOKK:	1:100 ved A3
AREALTABELL:	
BRA bygning:	561,5 m ²
2. etasje:	200,6 m ²
7. etasje:	167,2 m ²
Utdelingsetasje:	193,7 m ²
BRA pr. leil. nr. 1:	162 m ²
BRA pr. leil. nr. 2:	164,6 m ²
BRA pr. leil. nr. 3:	163,9 m ²
Utv. overb. areal:	41,4 m ²
BYA totalt:	216,3 m ²
Kommisjonen 1, 3157 BARKAKER Tlf: 23 06 10 80 www.vardal.no	
© Alle rettigheter til disse tegningene er forbeholdt for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	
TEGNING: Hus E - Fasade Nord og Øst	
PROSJEKTNR.:	23025
TEGNINGSNR.:	A40-13



REVISJON:	
Rev.	Sign. Dato Beskrivelse
PROSJEKT: Boligutbygging	
TILTAKSHAVER: Arkitekt-hus AS	
BYGGEPLASS: Øverliveien 6, 1290 Oslo	
GNR/BNR-KOMMUNE: 172/13, Oslo kommune	
STATUS:	
<input type="radio"/>	Skisseprosjekt
<input checked="" type="radio"/>	Forprosjekt
<input type="radio"/>	Detaljprosjekt
<input type="radio"/>	Terende
<input type="radio"/>	Som bygget
<input type="radio"/>	Illustrasjon
DATE:	10.12.2024
SIGN.:	JAI
KONTROLL AV:	-
MÅLESTOKK:	1:100 ved A3
AREALTABELL:	
BRA bygning:	561,5 m ²
2. etasje:	200,6 m ²
7. etasje:	167,2 m ²
Utdelingsetasje:	193,7 m ²
BRA pr. leil. nr. 1:	162 m ²
BRA pr. leil. nr. 2:	164,6 m ²
BRA pr. leil. nr. 3:	163,9 m ²
Utv. overb. areal:	41,4 m ²
BYA totalt:	216,3 m ²
Kommisjonen 1, 3157 BARKAKER Tlf: 23 06 10 80 www.vardal.no	
© Alle rettigheter til disse tegningene er forbeholdt for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	
TEGNING: Hus E - Fasade Sør og Vest	
PROSJEKTNR.:	23025
TEGNINGSNR.:	A40-14



Oppdragsnummer: 1104245009
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 926743023

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Øverligrenda AS

Org.nummer: 821 705 002

Tlf: 920 61 941

E-post: kai@arkitekt-hus.no

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter seksjonering. Den seksjonerte boligenvil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter **eiendommen**.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Øverligrenda AS

Org.nummer 821 705 002

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt betegnet med gnr. 172, bnr. 13 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjonen til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Boligens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt i salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil pluss/minus 5 %.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave og leveransebeskrivelse mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.



Selger

side 1 av 11

Kjøper

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr 0 kroner kroner

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	0
Totalt kr	0

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 500,- og attestgebyr kr 240,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Boligen som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligblokken som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Orgnr: 926743023
Tlf: 63 80 90 72
E-post til oppgjør: romerikeoppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **1286 55 26804**, Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog og merkes med følgende KID:

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlange betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 1286 55 26804, Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, merkes med KID: 110424500921, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert

for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

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

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, usteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 2.kvartal 2026. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i andre ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til punkt 15.

Selger

side 6 av 11

Kjøper

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstave).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Selger

side 7 av 11

Kjøper

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgraden med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

Selger

side 8 av 11

Kjøper

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige, skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at deler av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigstilt innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret i med polisenr. . Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løseforsikring.

Selger

side 9 av 11

Kjøper

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

18. SAMEIET

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

19. AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til kr. 100.000,-. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr kr 60.000,- (inkl. mva.).

Selger

side 10 av 11

Kjøper

21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringsloven krever skriftlighet.

23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnbokskrift datert Mangler data
- Utkast til vedtekter for sameiet

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

SIGNERES ELEKTRONISK

Øverligrenda AS v/Stig Arman Borge

Kjøper

Selger

side 11 av 11

Kjøper

Nabolagsprofil

Øverliveien 6 - Nabolaget Klemetsrud/Stensrud - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Maurtuveien Linje 515, 550	5 min	0.4 km
Mortensrud Linje 2, 3	6 min	3.7 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min	4.2 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min	4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	12.6 km

Skoler

Klemetsrud skole (1-7 kl.) 180 elever, 10 klasser	13 min	0.9 km
Bjørndal skole (1-7 kl.) 371 elever, 20 klasser	5 min	2.9 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 35 klasser	27 min	1.9 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	7 min	3.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	27 min	1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	10 min	7.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

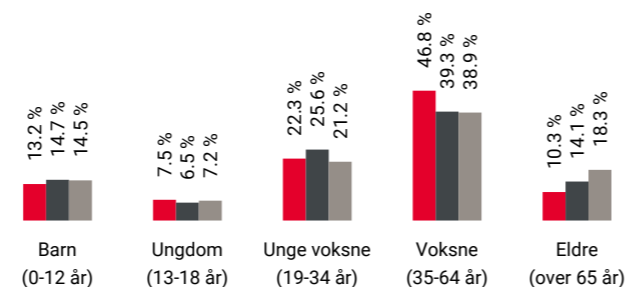
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klemetsrud/Stensrud	825	321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	29 min	2 km
Nyjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min	2.5 km
Blakkensvei barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min	2.5 km

Dagligvare

Joker Klemetsrud PostNord, søndagsåpent	11 min	0.9 km
Rema 1000 Bjørndal Post i butikk, PostNord	28 min	2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



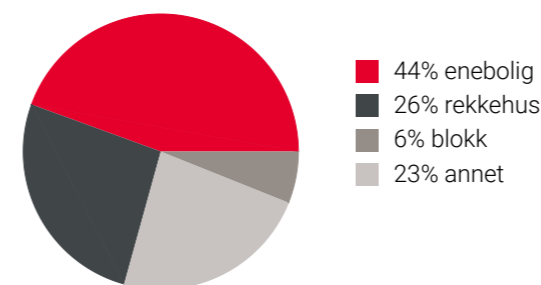
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

Klemetsrud idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	10 min	0.7 km
Klemetsrud skole Aktivitetshall, ballspill	12 min	0.9 km
Sport og Mosjon	6 min	
Fitness24Seven Mortensrud Torg	6 min	

Boligmasse



«Naboene er tålmodige. Alle lever sitt og blander seg lite i andres saker.»

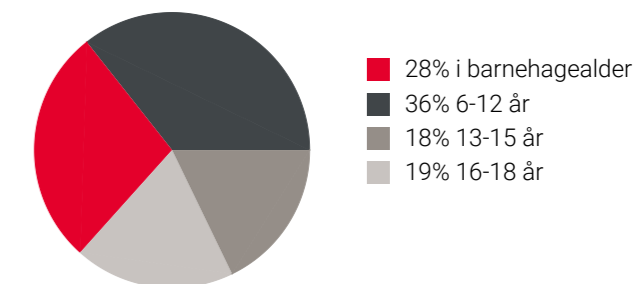
Sitat fra en lokalkjent



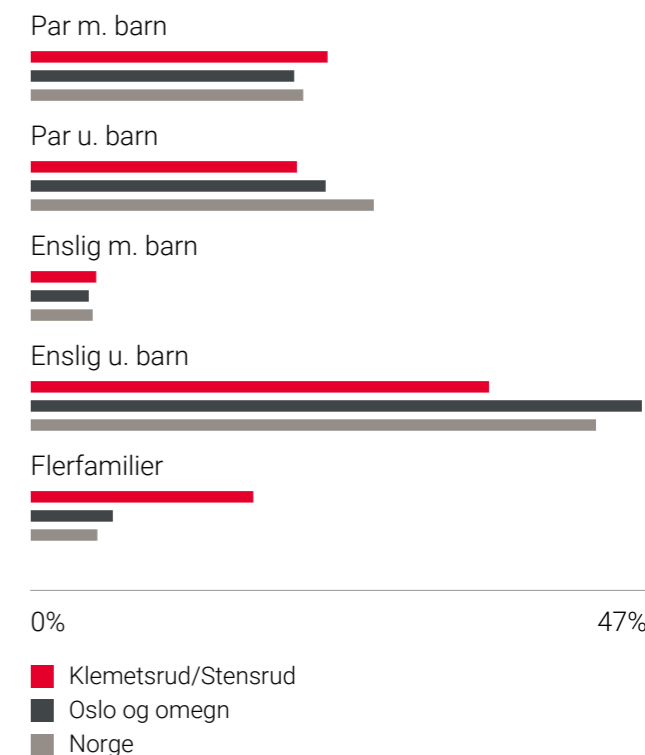
Varer/Tjenester

Mortensrud Torg	5 min
Bjørndal apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

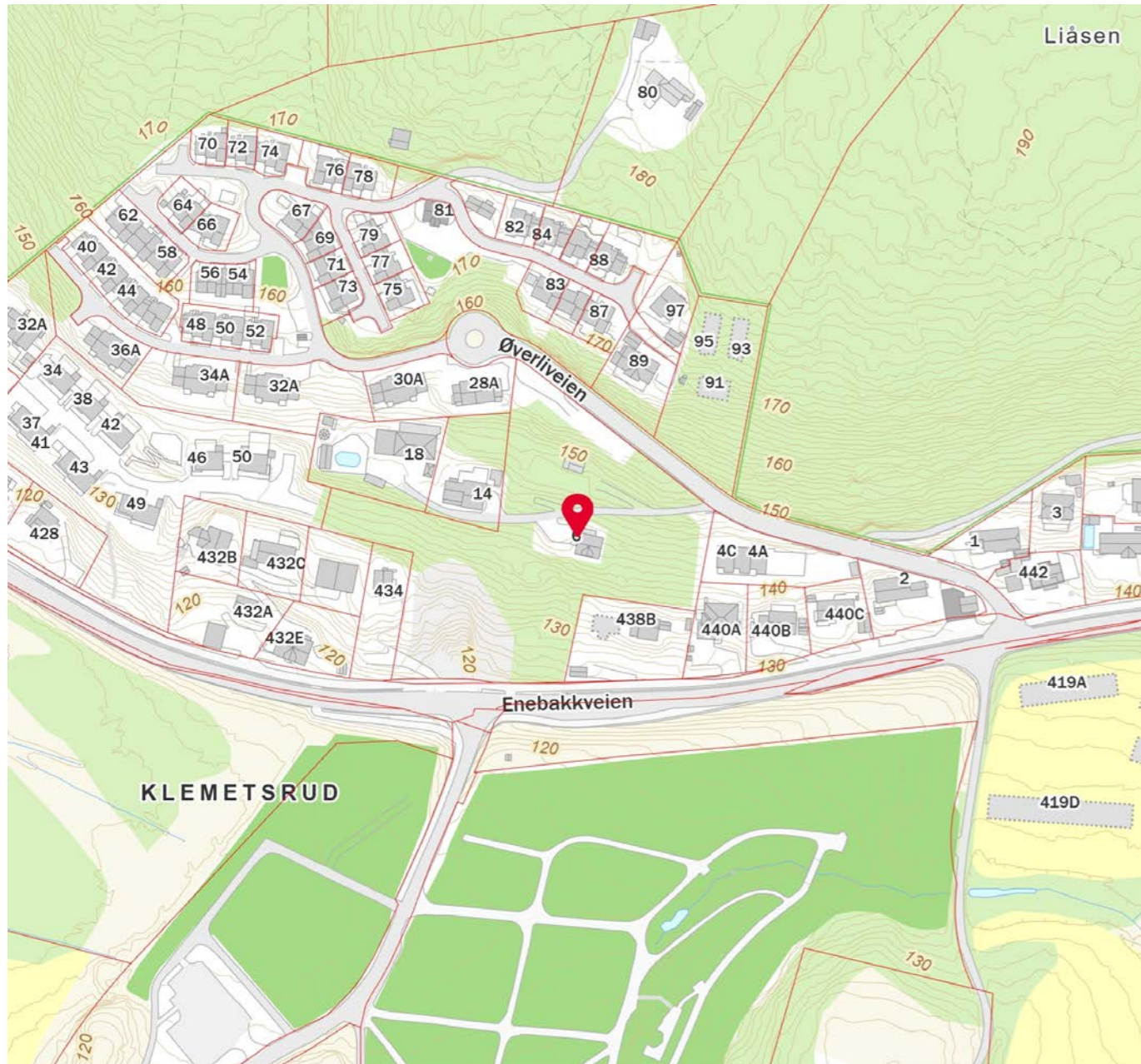


Familiesammensetning



Sivilstand

	Klemetsrud/Stensrud	Oslo og omegn	Norge
Gift	38%	33%	
Ikke gift	51%	54%	
Separert	8%	9%	
Enke/Enkemann	3%	4%	



Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øverliveien 6
1290 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Oslo Nord og Lørenskog
Saksbehandler: Marianne Lund Østhagen

Telefon: 934 94 445
E-post: marianne@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Nybygg