

## VELKOMMEN HJEM TIL BJØRNEGÅRDSVINGEN

### SALGSTRINN 2

125 leiligheter med areal fra 37-154 kvm. Idyllisk beliggenhet rett ved Sandvikselva og få minutters gange fra Sandvika sentrum.

Salgstrinn 2 består av 57 selveierleiligheter.



## Innhold

Velkommen hjem	<a href="#">2</a>
Beliggenhet og nærområde	<a href="#">5</a>
Slik blir Bjørnegårdsvingen sameie	<a href="#">12</a>
Utomhus	<a href="#">14</a>
Arkitekten forteller	<a href="#">17</a>
Stuen	<a href="#">18</a>
Kjøkkenet	<a href="#">21</a>
Badet	<a href="#">22</a>
Etasjeplaner	<a href="#">24</a>
1- og 2-roms	<a href="#">33</a>
3-roms	<a href="#">51</a>
4-roms	<a href="#">65</a>
Prosjektbeskrivelse	<a href="#">88</a>
Salgsoppgave	<a href="#">94</a>
Bo trygt i sameie	<a href="#">100</a>
Fordeler ved å kjøpe ny bolig	<a href="#">101</a>
Finansiering	<a href="#">101</a>
Generell informasjon	<a href="#">102</a>

# Bjørnegårdsvingen

## VELKOMMEN HJEM

En bolig er så mye mer enn en leilighet. Det handler om følelsen av å komme hjem og om å høre til. Det kan være opplevelsen av å runde svingen, krysse broen over elva, vinke til en nabo og kjenne at nå, nå er du hjemme.

I grønne omgivelser langs vakre Sandvikselva skal det skapes 125 nye hjem. På en fantastisk naturtomt i Bjørnegårdsvingen vil du om ikke lenge kunne oppleve et innbydende og levende nabolag. Her kan du flytte rett inn i en lys og tidsriktig bolig med høy standard. Det blir vannbåren gulvvarme, heis ned til underjordisk garasjeanlegg, nybygget barnehage og idylliske sørvestvendte uteområder, rammet inn av en rik edelløvsskog som følger elverommet.

Velkommen hjem til Bjørnegårdsvingen.





## Beliggenhet og nærområde

Bjørnegårdsvingen ligger idyllisk til langs Sandvikselva. Det er knappe 10-15 minutters gange til Sandvika buss- og togstasjon, og toget tar deg til Oslo sentrum på 14 minutter. Sandvika Storsenter ligger også en kort spasertur unna. Det er nærhet til Vestmarka med skiaktiviteter samt til Kalvøya og Kadettangen med flotte tur- og bademuligheter.

Sandvikselva var tidligere drivkraft for industri, og i disse kulturhistoriske omgivelsene skal 125 leiligheter fordelt på fire bygninger oppføres. Området er rammet inn av en rik edelløvskog som følger elverommet og strekker seg opp mot Bjørnegården på andre siden av elva.



### Sandvika

Sandvika er hovedstaden i Bærum og kommunens største handels-, service- og kultursenter. Byen ligger attraktivt til langs Sandvikselva, like ved utløpet til fjorden og med vakre grønnkleddede åser i bakgrunnen.

Navnet Sandvika kommer av sanden som samler seg i vika ved Sandvikselvas munning. I århundrer har det blitt lastet og losset jernmalm, kalk og trelast i Sandviksbukta. I 1919 introduserte arkitekten Magnus Poulssons begrepet «Sandvika - den hvite by». Rådhuset er en av arkitektens mest kjente bygninger.

Sandvika er byen med spennende kulturtilbud, sjenerøse shoppingmuligheter, kulturminner og idylliske landlige omgivelser langs elva og fjorden. Byen står foran store forandringer i årene fremover. Nye sosiale, kulturelle og økonomiske strukturer vil oppstå når Sandvika utvides med flere byområder. Det satses også på grønne lunger og møteplasser i fremtidens Sandvika.

### Knutepunkt og transport

Sandvika stasjon betjener i dag både lokaltog mot Oslo og Drammen, intercitytog mot Oslo, Kongsberg og Vestfold-byene og Flytoget. Ved jernbanestasjonen ligger også busstasjon og taxiholdeplass.

Sandvika er også et viktig knutepunkt for veitrafikken, ettersom E18 og E16 møtes her. Dagens E16 nordøst for Bjørnegårdsvingen skal fra høsten 2020 bli en lokal vei med betydelig redusert trafikk.

### Skole og barnehage

Bjørnegårdsvingen ligger i familievennlige omgivelser og det er kort vei til flere skoler og barnehager. I tillegg åpnes en helt ny moderne barnehage med fire avdelinger og stort uteareal på området.

### Mat og kultur

Sandvika har et bredt utvalg av hyggelige kafeer og gode spisesteder. Blant mange favoritter finner du Øst Kjøkken og Bar, Caspar, Prammen og Chinatown. Du kan også ta turen til Hennie Onstad kunstsenter for både mat- og kunstopplevelser.

Sandvika har en stor kino med åtte saler, kulturhus med et inspirerende tilbud, teater og bibliotek. Like ved teateret finner du også den populære klubbscenen Musikkflekken.



### Fritid og rekreasjon

Det er gangavstand til Kadettangen og bro videre over til naturskjønne Kalvøya, kyststi og fantastiske friområder. Kadettangen har en av de flotteste strendene i Oslofjorden med stupetårn, grøntområder, kiosk og parkering. Det er også nærhet til Vestmarka med flotte turområder både sommer og vinter.

### Shopping

Sandvika Storsenter er Norges største kjøpesenter og har alt du måtte ønske deg og litt til. Her er det en fin blanding av både kjede- og nisjebutikker. Senteret har særlig bredt utvalg innen mote, sport, elektronikk, hus og hjem, barn og helse/velvære.

Sandvika sentrum har også mye å by på.



## BELIGGENHET

# Gangavstand

### Nærmiljø

- Barnehage – 1 min
- BI-parken – 10 min
- Sandvika VGS – 10 min
- Jong skole (1-7 trinn) – 17 min
- Bjørnegård skole (8-10 trinn) – 15 min
- Kadettangen – 20 min
- Kalvøya – 25 min

### Handel og Service

- Fresh Fitness – 5 min
- Crossfit – 7 min
- Sandvika Storsenter – 10 min
- Meny – 10 min
- Kino – 10 min
- Rema 1000 – 14 min
- Extra – 14 min
- Baracoa Spiseri – 15 min
- Restaurant Caspar – 17 min
- Thon Hotel – 17 min
- Kiwi Slependen – 13 min
- Elixia – 19 min

### Kommunikasjon

- Bjørnegård bussholdeplass – 3 min
- Sandvika stasjon – 15 min
- Slependen stasjon – 18 min



## Slik blir Bjørnegårdsvingen sameie

Bjørnegårdsvingen sameie er utviklet med utgangspunkt i den fantastiske naturtomten ved Sandvikselva. Bygningene gir et skjermet og solrikt landskapsrom mot sørvest og elva, og alle leilighetene vender seg mot dette rommet. Alle som bor her skal ha en opplevelse av å være ute i det grønne når de sitter på balkongen.

Prosjektet har et variert utvalg leiligheter, ett til fire-roms, med gode planløsninger. Standarden er høy med enstavs hvitpigmentert eikeparkett med vannbåren gulvvarme og kjøkken med integrerte hvitevarer. Det er skyvedører ut til solfylte balkonger eller markterras-

ser, og de fleste leilighetene er gjennomgående med lys fra flere sider. Det er heis som går helt ned til et underjordisk garasjeanlegg. Vi har spennende hjørneleiligheter og flotte toppleiligheter med egen takterrasse. I tillegg har vi flere unike, store leiligheter over to plan. Det vil være en beboergruppe på 7 leiligheter som får tilrettelagte leiligheter i prosjektet.

Her vil du finne din bolig, enten du vil etablere deg med en familie som kan vokse, du planlegger å selge eneboligen eller du skal bo for deg selv. Bjørnegårdsvingen er sameiet er for deg som ønsker å komme hjem.



## Utomhusplan

### Landsskapsituasjon

Prosjektområdet ligger nord i Sandvika. Avstanden til sentrum er ikke lengere enn en spasertur eller sykkeltur på fine turveier langs Sandvikselva. Edelløvskog med linn, alm, ask og hassel, er dette et område med et stort biologisk mangfold. Olsen smie som ligger rett ved prosjektet har kulturminnestatus. Den eksisterende E16 legges om, og veien nedjusteres til lokal vei.

### Konsept

Den sammenhengende og rike grønnstrukturen bevares så langt det lar seg gjøre, slik at det blir minst mulig inngrep i de områdene med høy naturverninteresse. Leilighetene får hver sin balkong eller uteplass på terreng. Der uteplassen vender ut mot fellesareal, skjermes den av vegetasjon. Der uteplassen vender ut mot edelløvskogen, er den åpen uten skjerming. Fellesarealene beplantes med småtrær, blomstrende busker og frodig undervegetasjon eller plenarealer. Disse skaper grønne rammer og der

tilrettelegges for allsidig bruk og uformelle møteplasser. Det opparbeides i tillegg et grøntområde i sørøst. Områdets midtpunkt er en nedsenket plen med en regnvannsdam som håndterer overflatevannet fra deler av tomten. Dammen er omkranset av en frodig og blomstrende vegetasjon som utgjør et estetisk og økologisk element i prosjektet.

### Adkomst, trafikk og parkering

Adkomsten til området skjer via en ny bro over Sandvikselva. Broen har egen trasé for gangtrafikk, sykkeltrafikk og biltrafikk. Herfra er det tilknyttede gang- og sykkelveier som både går videre til Sandvika sentrum, og inn til prosjektområdet. Parkeringen for beboere i Bjørnegårdsvingen blir i kjelleretasjen. Det er også lagt opp til 16 biloppstillingsplasser for barnehagen, hvorav én av disse er forebeholdt handicap parkering. Disse plassene vil utenom barnehagens åpningstider være gjesteparkering.





## Arkitekten forteller

Sandvika er et viktig senter i storbyregionen som omkranser indre del av Oslofjorden, et knutepunkt med en lang og levende historie, idyllisk plassert ved Sandvikselvas utløp. Her har det ligget storgårder på den næringsrike jorda der elva svinger seg ned mot fjorden. Gårdene ble senere erstattet av håndverk og industri i ulik skala, og ved elvens utløp vokste det opp et livlig administrasjons- og handelssted. De gamle industriområdene er i dag omdannet til et moderne bysenter som strekker seg helt opp til Bjørnegårdsvingen. Brua som er inngang til boligprosjektet, erstatter en bru som i sin tid var hovedadkomst til Hamang Papirfabrikk.

For oss som arkitekter har det vært viktig å tolke denne situasjonen, med en fantastisk naturtomt i et elvelandskap tett opp mot et travelt knutepunkt. Boligene ligger i et sørvestvendt fallende terreng mot Sandvikselva. Mot nord og øst ligger to viktige veier, Ringeriksveien og Brynsveien. Bygningskroppene danner en rygg mot veiene og knytter prosjektet sammen med den mer bymessige utviklingen av Sandvika og Hamang. Mot sørvest gir bygningskroppene et skjermet og solrikt landskapsrom mot Sandvikselva. Ved å legge bebyggelsen tett opp mot veiene ivaretas også viktige kultur- og naturverdier på tomte og langs elva. Her er minner fra tidligere aktivitet, et aktivt fiskemiljø og det hele er rammet inn av en rik edelløvsskog som følger elverommet og strekker seg opp mot Bjørnegården på motsatt side av elven.

Det har vært viktig å organisere prosjektet slik at alle leiligheter henvender seg mot dette landskapsrommet. Alle skal få ta del i denne situasjonen og ha en opplevelse av å sitte ute i det grønne når en er på balkongen. Ved utforming av leilighetene har vi tilstrebet gjennomgående oppholdsrom som fanger lyset fra to sider. Dette gir en ekstra kvalitet til leiligheten.

Bebyggelsen er lagt inn i terrenget og vender seg mot områder for uteopphold på ulike nivåer. Terrenget trapper seg rundt bebyggelsen og ned mot elva. Kommer en over broen fra Bjørnegårdsvingen, er en på det laveste nivået. Her er et stort uteareal for barnehagen. Dette går nesten i ett med naturområdene rundt og vil være et attraktivt lekeområde for alle barn i området. Beveger en seg opp på taket av barnehagen kommer en til inngangsnivået for alle boligene. Det er lagt stor vekt på å etablere en felles inngangsgård for alle boligene, med møteplasser og muligheter til felles uteopphold for alle beboere. Øverste nivå er mot øst og Ringeriksveien. Her, skjermet fra veien, legges det til rett for sykkelparkering og gårdsromsaktiviteter.

Det er valgt materialer med god og varig kvalitet. Den lyse teglsteinen spiller opp mot den grønne skogens vakre, tette og litt mørke karakter. I kontrast til den lyse teglsteinen er det detaljer i rekkverk, vinduer og mindre fasadepartier i et mørkere bronsefarget materiale.

Dyrvik Arkitekter

## Stuen

Prosjektet har lyse stuer med en-stavs hvitpigmentert eikeparkett og varmebåren gulvvarme som standard. Alle leilighetene har stue med direkte utgang til balkong eller markterrasse med skyvedører.





## Kjøkkenet

Kjøkkenet skal ha rom for utfoldelse enten du liker å kokkellere eller invitere mange gjester. I prosjektet leveres alle kjøkken med åpen løsning mot stuen.

Mange av leilighetene er gjennomgående med store gode kjøkken med plass til spisebord. Flere av leilighetene har store vinduer som slipper inn godt med dagslys.

Kjøkkenet er av anerkjent kjøkkenleverandør med høye overskap med foring til tak. Det leveres med integrert kombiskap og oppvaskmaskin, samt induksjonstopp og stekeovn.

## Badet

Badene er leilighetens kanskje mest private rom og bør være en kombinasjon av komfort og funksjon. Badene i Bjørnegårdsvingen leveres derfor i en lys og moderne utførelse. På gulv legges kvadratiske fliser. Vegger får hvite eller grå flis i størrelse 40x20 cm.

Bad med heldekkende benkeplate vil tilrettelegges med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk på hver side av innredning. Bad med frittstående servant med skuffeseksjon får opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over hverandre i en vaskesøyle. Alle baderomsinnredninger leveres med håndtaksløse skuffer med hvite fronter som standard. Alle hovedbad får speilskap med lys, og er tilpasset bredde på innredning.

Dusjhjørner leveres med glassdører. Klosett er vegg-hengt. Nedforet himling med dimbare downlights er standard på alle bad. Det vil være mulighet for tilvalg på bad i en begrenset periode.



## Etasjeplaner

### SALGSTRINN 2

## SALGSTRINN 2

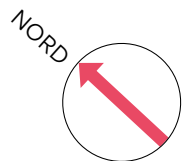
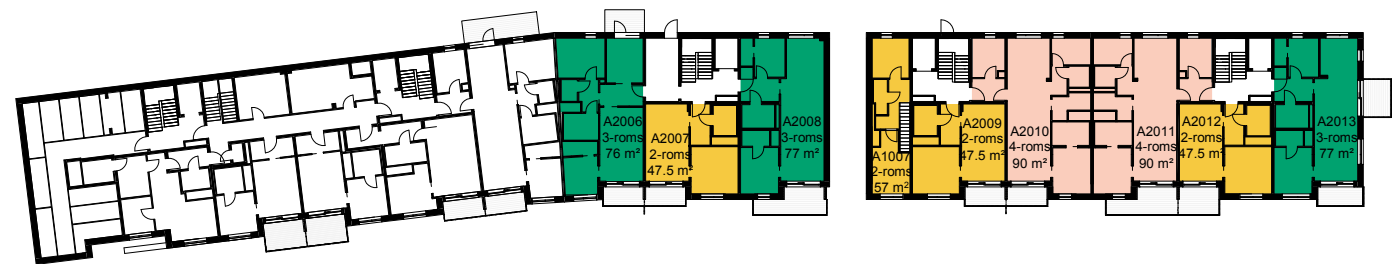
# Oversikt etasjeplan 1



### SALGSTRINN 2

# Oversikt etasjeplan 2

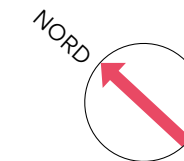
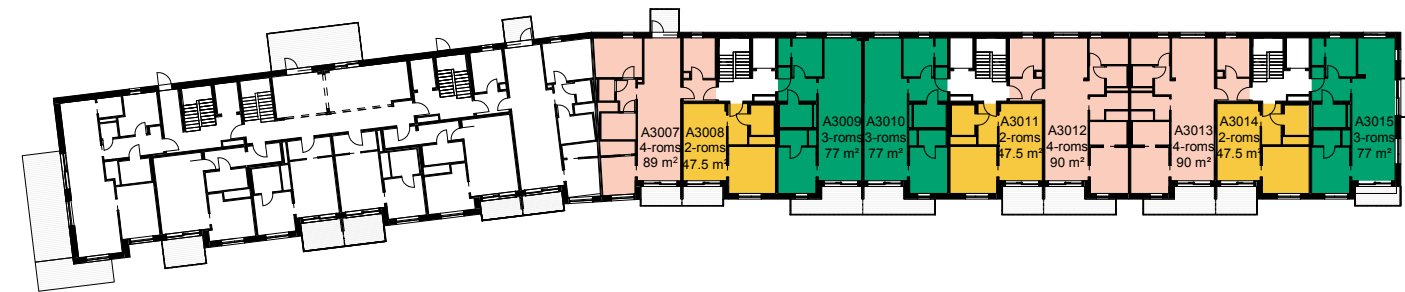
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms



### SALGSTRINN 2

# Oversikt etasjeplan 3

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

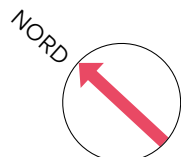
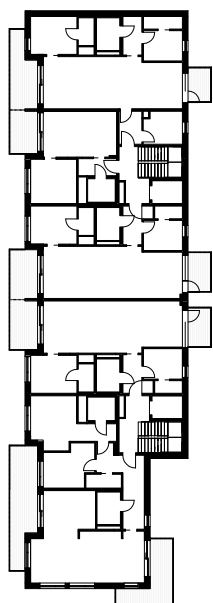
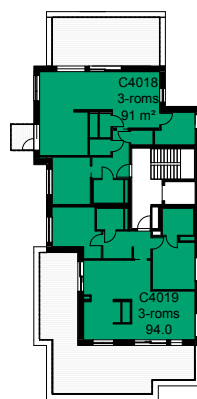
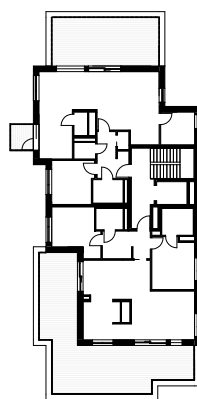
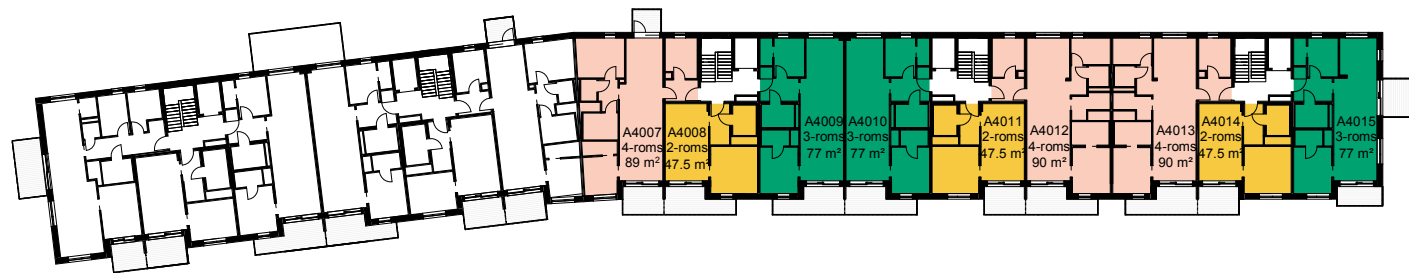




### SALGSTRINN 2

# Oversikt etasjeplan 4

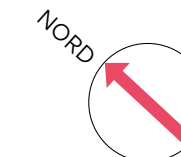
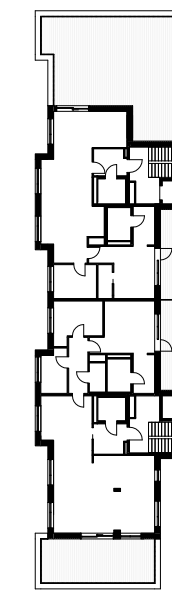
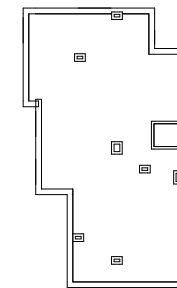
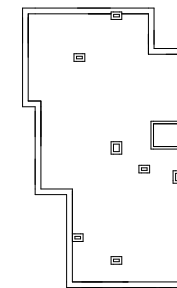
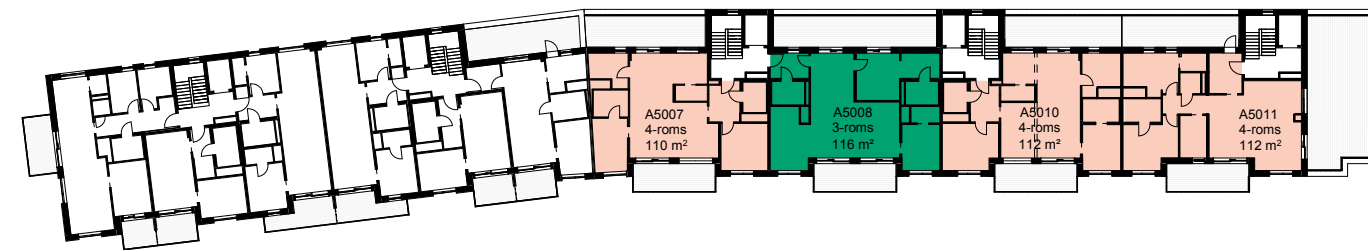
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms



### SALGSTRINN 2

# Oversikt etasjeplan 5

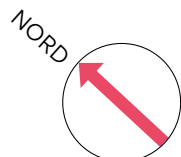
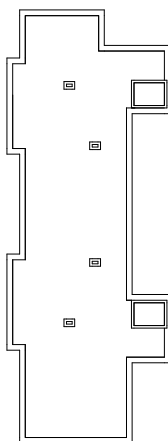
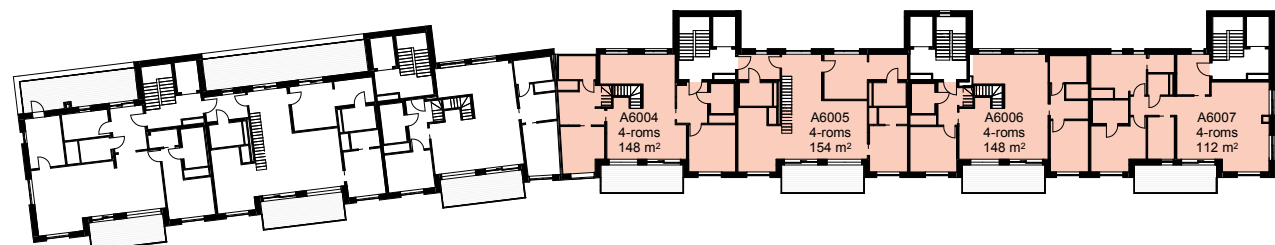
- 3-roms
- 4-roms



SALGSTRINN 2

# Oversikt etasjeplan 6

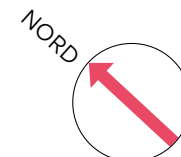
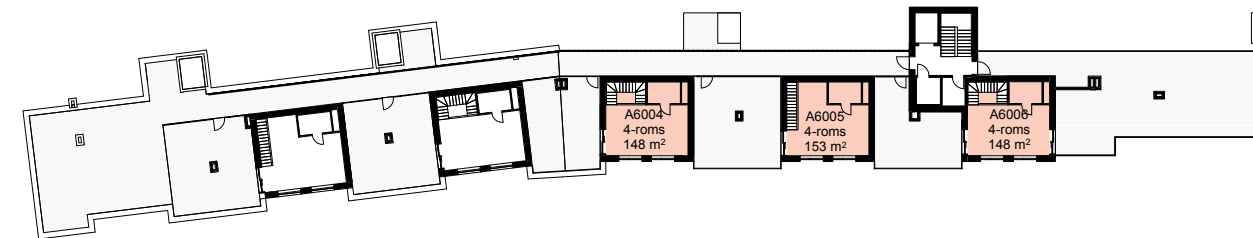
4-roms



SALGSTRINN 2

# Oversikt etasjeplan 7

4-roms





## 1- og 2-roms- leilighetene

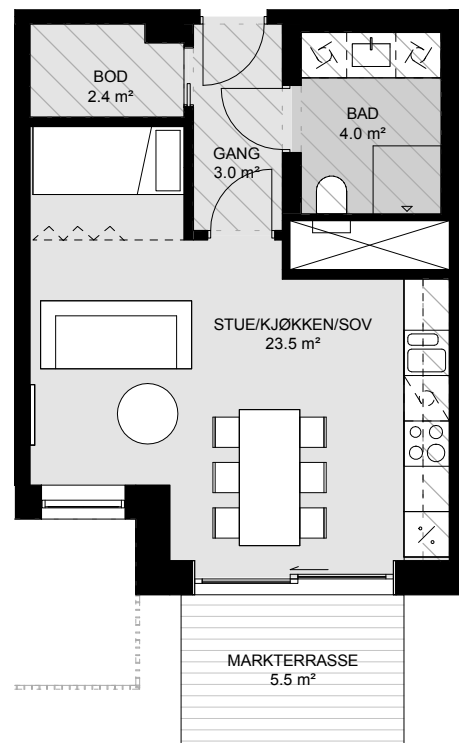
## LEILIGHETSPLAN

# 1-roms – 37 kvm

Leilighet: A1011  
 Hus: A  
 Bra: 37 kvm  
 P-rom: 32 kvm  
 Markterrasse: 5,5 kvm  
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

\*I henhold til TEK10 § 12-2 (1),  
 har denne leiligheten fritak fra  
 kravet om tilgjengelig  
 boenhet.

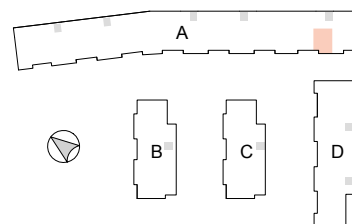
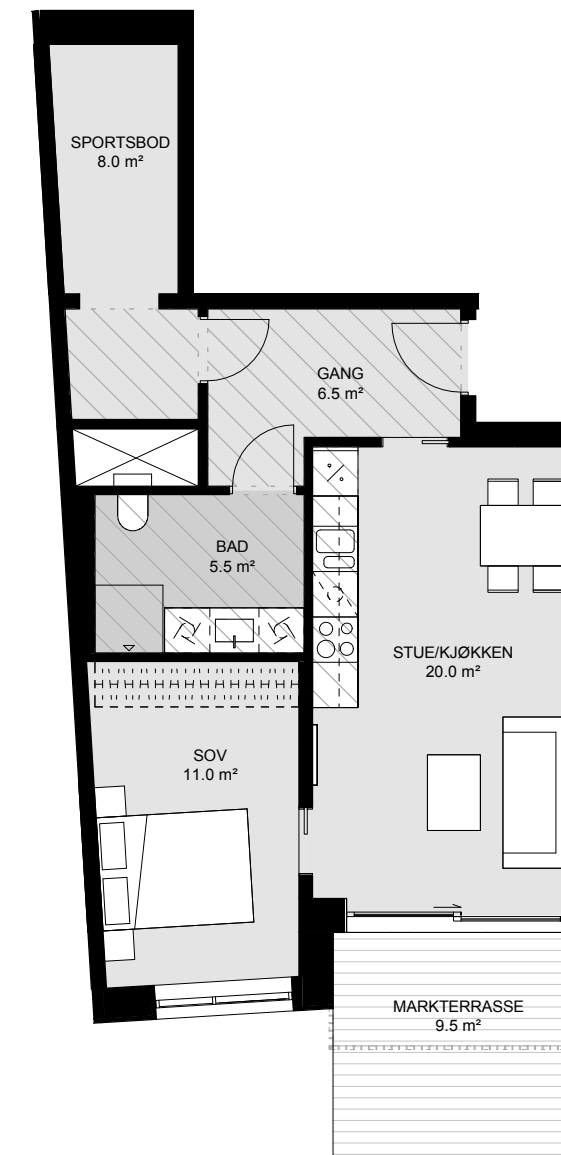


## LEILIGHETSPLAN

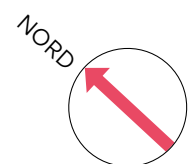
# 2-roms – 50 kvm

Leilighet: A1004  
 Hus: A  
 Bra: 50 kvm  
 P-rom: 45,5 kvm  
 Markterrasse: 9,5 kvm  
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

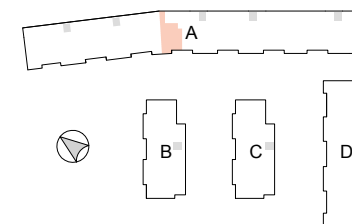


FASADE A SØR VEST

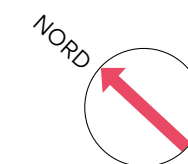


0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



FASADE A SØR VEST



0 1 2 3 4 5

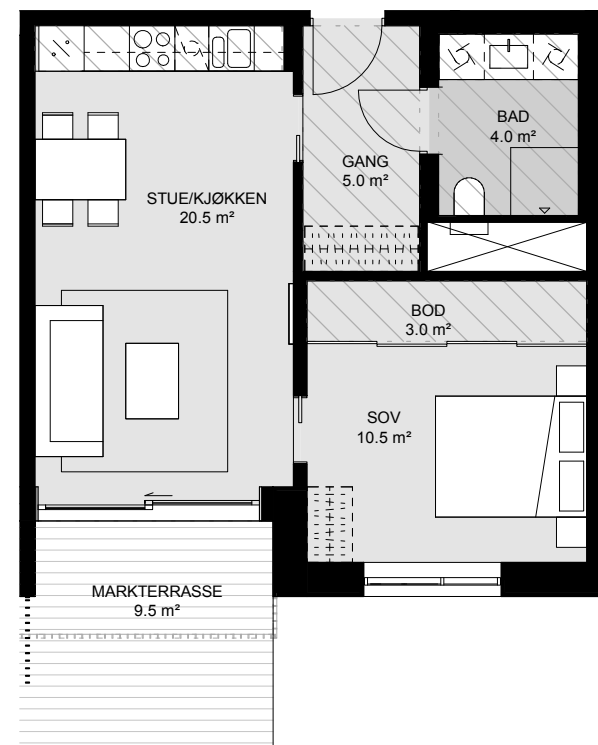
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms – 47,5 kvm

Leilighet: A1005  
 Hus: A  
 Bra: 47,5 kvm  
 P-rom: 42 kvm  
 Markterrasse: 9,5 kvm  
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



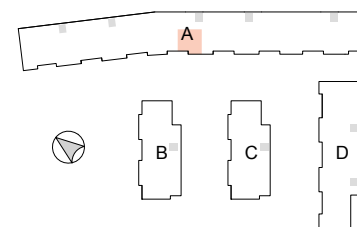
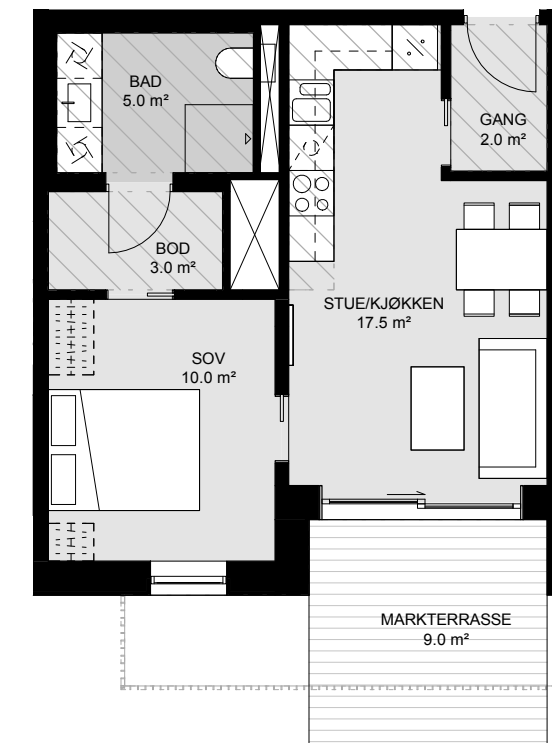
## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms – 42,5 kvm

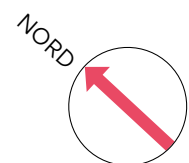
Leilighet: A1006  
 Hus: A  
 Bra: 42,5 kvm  
 P-rom: 36 kvm  
 Markterrasse: 9 kvm  
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

\*I henhold til TEK10 § 12-2 (1),  
 har denne leiligheten fritak fra  
 kravet om tilgjengelig  
 boenhet.

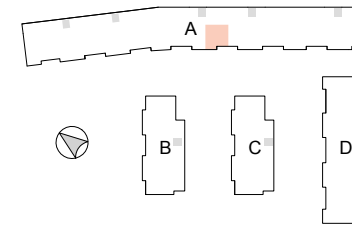


FASADE A SØR VEST

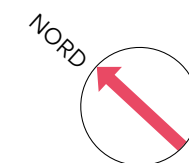


0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



FASADE A SØR VEST



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

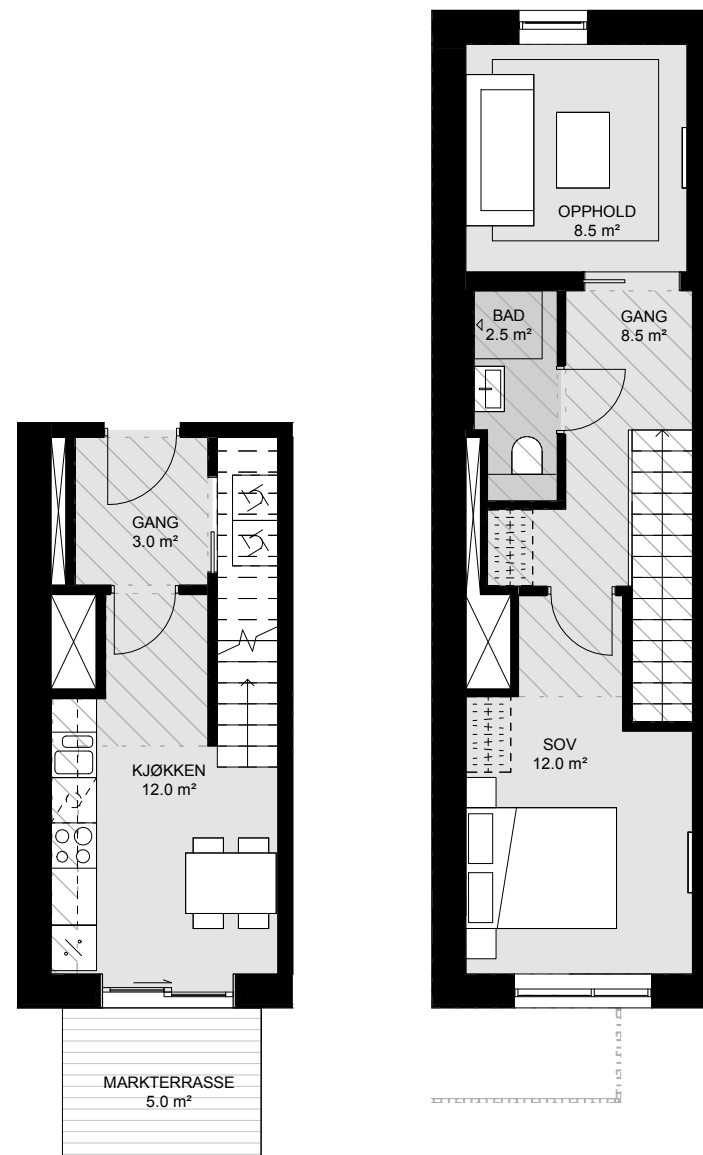
## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms – 57 kvm

Leilighet: A1007  
 Hus: A  
 Bra: 57 kvm  
 P-rom: 54 kvm  
 Markterrasse: 5 kvm  
 Etasje: 1+2

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

\*I henhold til TEK10 § 12-2 (1),  
 har denne leiligheten fritak fra  
 kravet om tilgjengelig  
 boenhet.

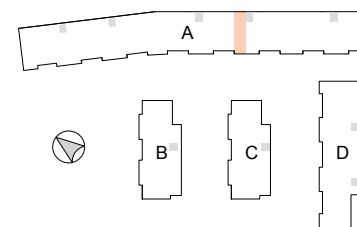
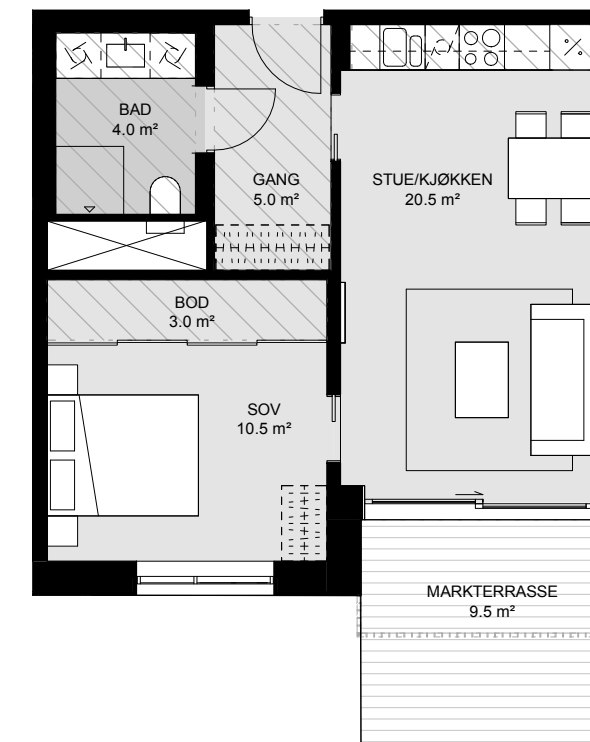


## LEILIGHETSPLAN

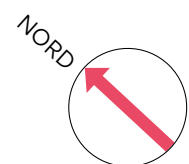
# 2-roms – 47,5 kvm

Leilighet: A1008  
 Hus: A  
 Bra: 47,5 kvm  
 P-rom: 42 kvm  
 Markterrasse: 9,5 kvm  
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

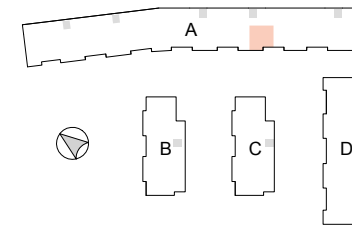


FASE A SØR VEST

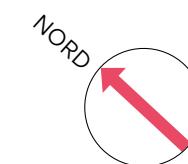


0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



FASE A SØR VEST



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

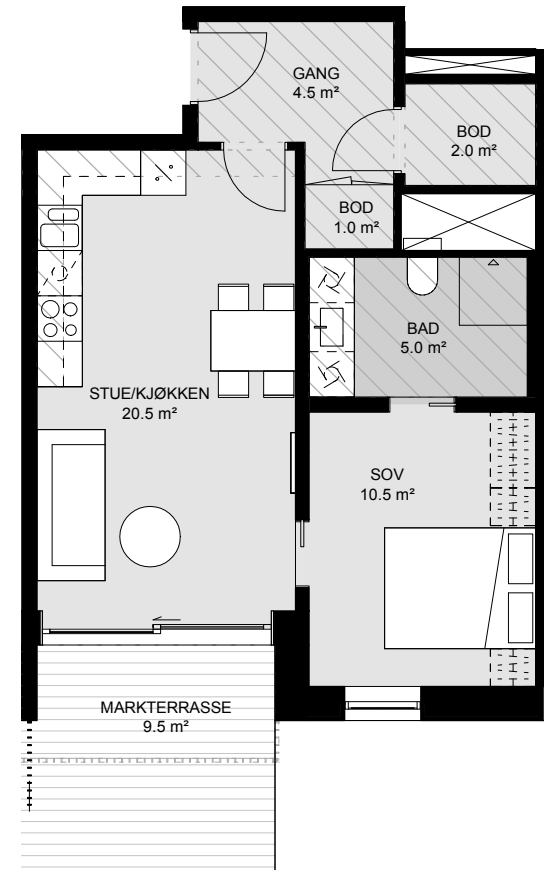
## LEILIGHETSPLAN

## 2-roms – 49,5 kvm

Leilighet: A1009  
 Hus: A  
 Bra: 49,5 kvm  
 P-rom: 43 kvm  
 Markterrasse: 9,5 kvm  
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

\*I henhold til TEK10 § 12-2 (1),  
 har denne leiligheten fritak fra  
 kravet om tilgjengelig  
 boenhet.

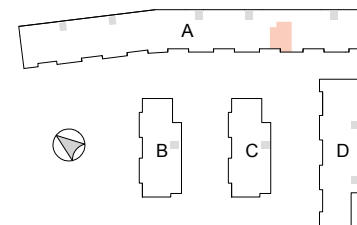
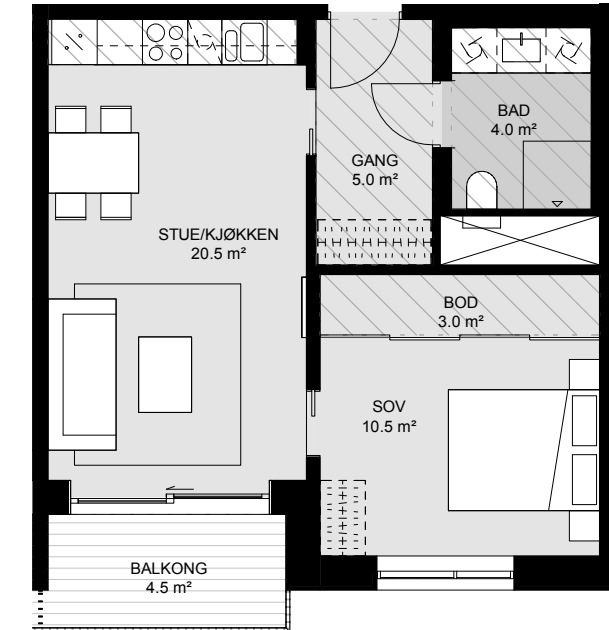


## LEILIGHETSPLAN

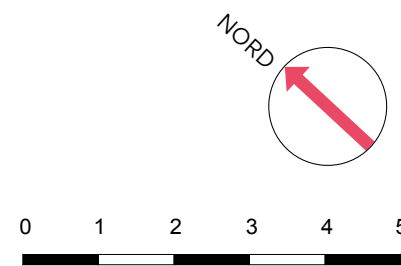
## 2-roms – 47,5 kvm

Leilighet: A2007/A3008  
 Hus: A  
 Bra: 47,5 kvm  
 P-rom: 42 kvm  
 Balkong: 4,5 kvm  
 Etasje: 2 og 3

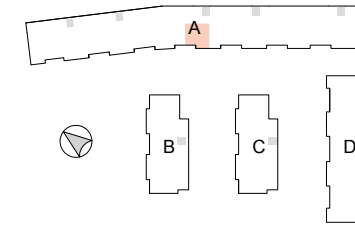
Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



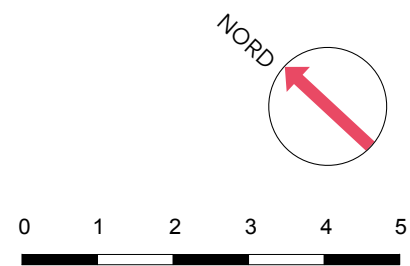
FASADE A SØR VEST



Målestokk: 1:100



FASADE A SØR VEST



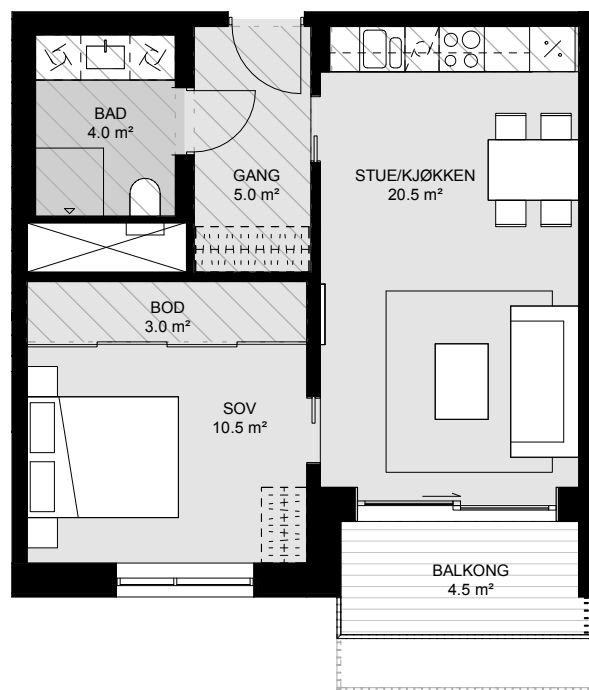
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

## 2-roms – 47,5 kvm

Leilighet: A2009  
 Hus: A  
 Bra: 47,5 kvm  
 P-rom: 42 kvm  
 Balkong: 4,5 kvm  
 Etasje: 2

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

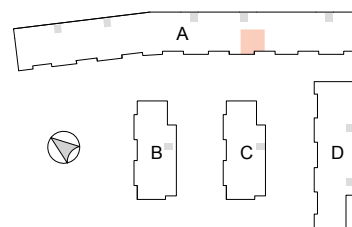
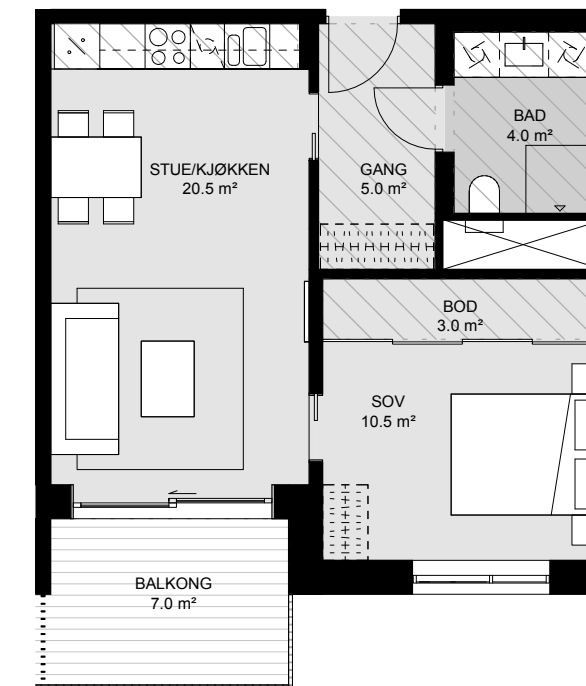


## LEILIGHETSPLAN

## 2-roms – 47,5 kvm

Leilighet: A2012/A3014/A4014  
 Hus: A  
 Bra: 47,5 kvm  
 P-rom: 42 kvm  
 Balkong: 7 kvm  
 Etasje: 2, 3 og 4

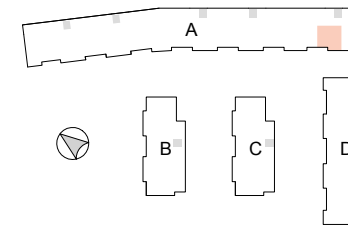
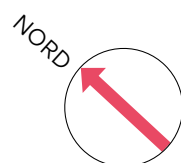
Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE A SØR VEST

0 1 2 3 4 5

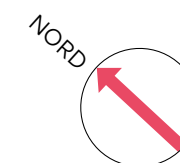
Målestokk: 1:100



FASADE A SØR VEST

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



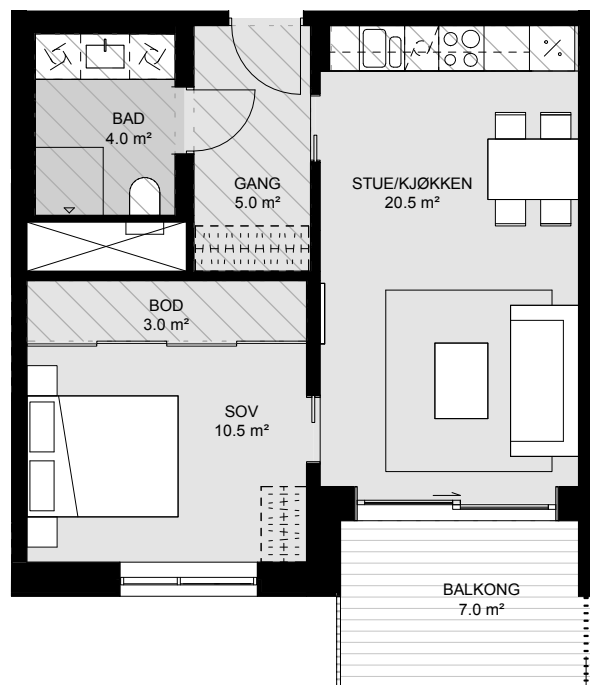


## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms – 47,5 kvm

Leilighet: A3011/A4011  
 Hus: A  
 Bra: 47,5 kvm  
 P-rom: 42 kvm  
 Balkong: 7 kvm  
 Etasje: 3 og 4

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

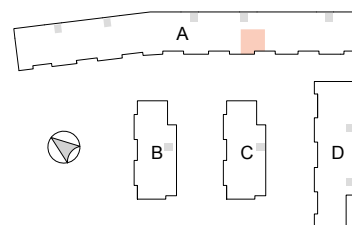
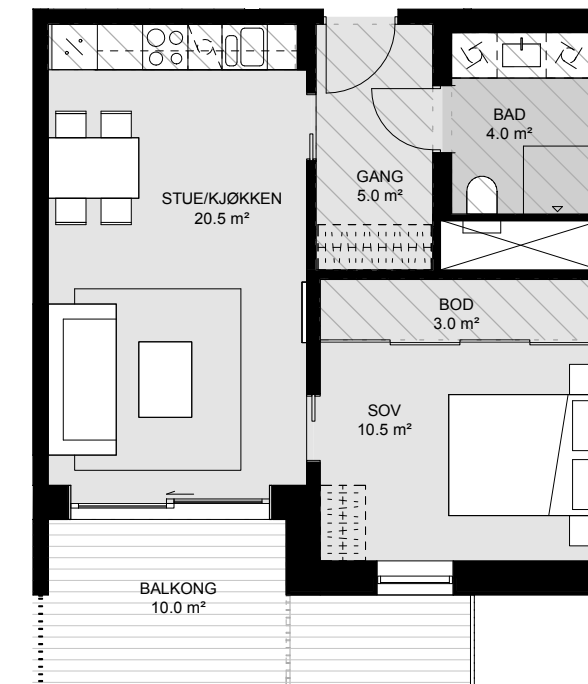


## LEILIGHETSPLAN

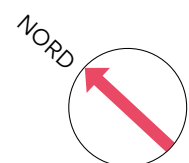
# 2-roms – 47,5 kvm

Leilighet: A4008  
 Hus: A  
 Bra: 47,5 kvm  
 P-rom: 42 kvm  
 Balkong: 10 kvm  
 Etasje: 4

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

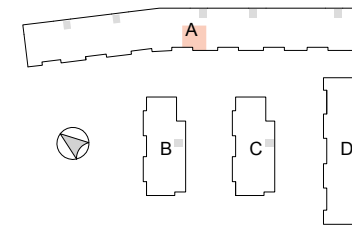


FASADE A SØR VEST

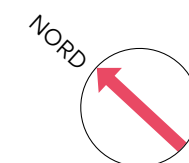


0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



FASADE A SØR VEST



0 1 2 3 4 5

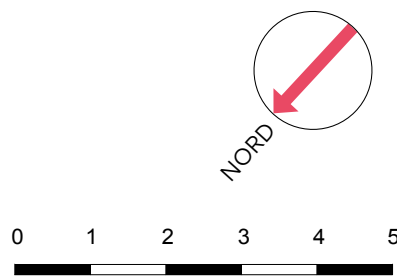
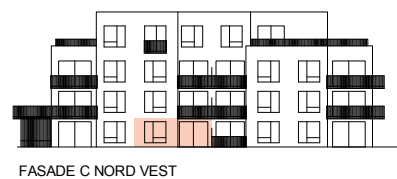
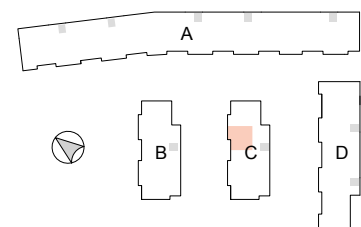
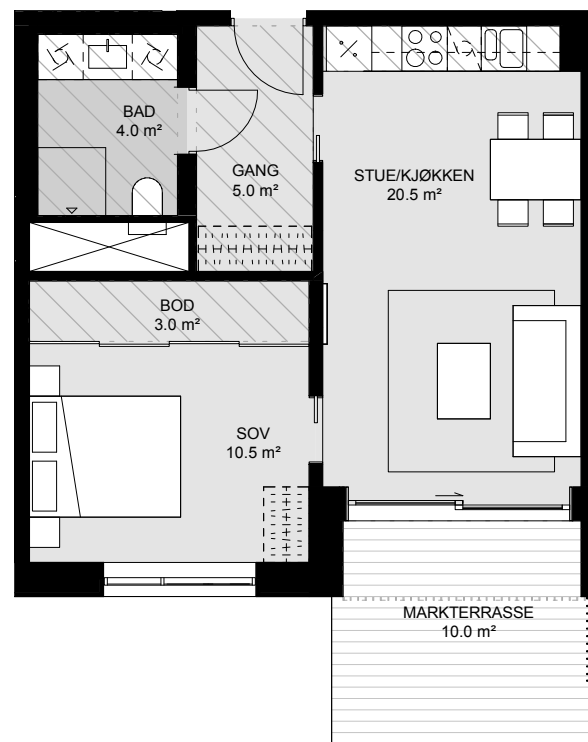
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms – 47,5 kvm

Leilighet: C1018  
 Hus: C  
 Bra: 47,5 kvm  
 P-rom: 42 kvm  
 Markterrasse: 10 kvm  
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



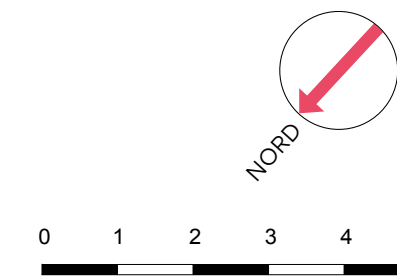
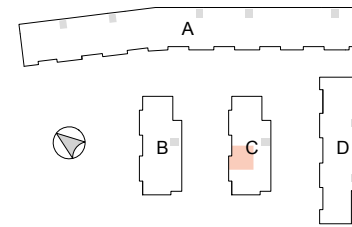
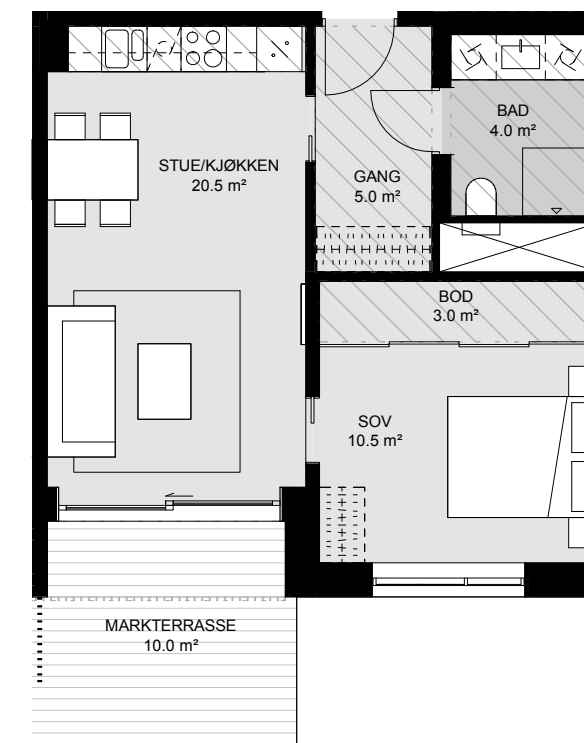
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms – 47,5 kvm

Leilighet: C1019  
 Hus: C  
 Bra: 47,5 kvm  
 P-rom: 42 kvm  
 Markterrasse: 10 kvm  
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



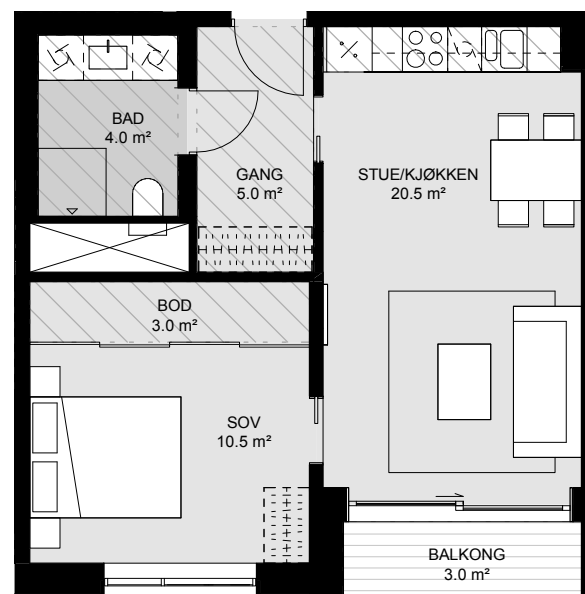
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms – 47,5 kvm

Leilighet: C2019/C3021  
 Hus: C  
 Bra: 47,5 kvm  
 P-rom: 42 kvm  
 Balkong: 3 kvm  
 Etasje: 2 og 3

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

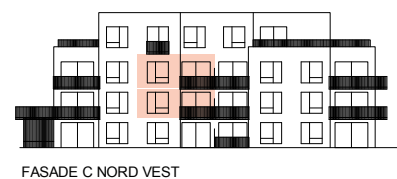
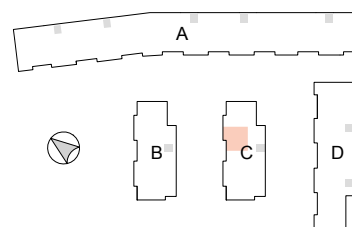
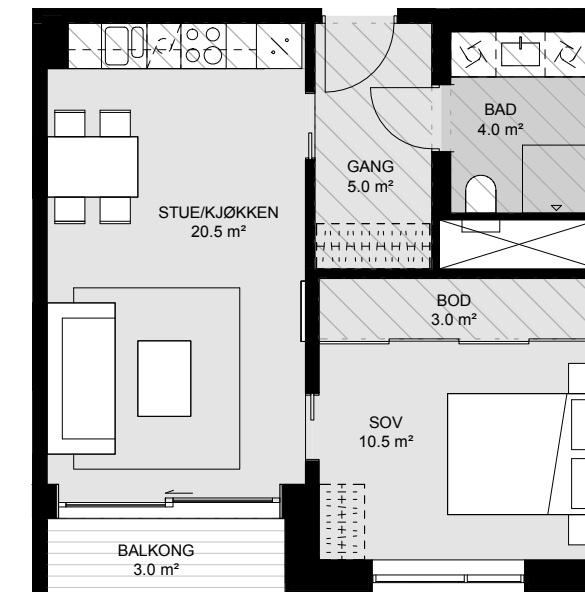


## LEILIGHETSPLAN

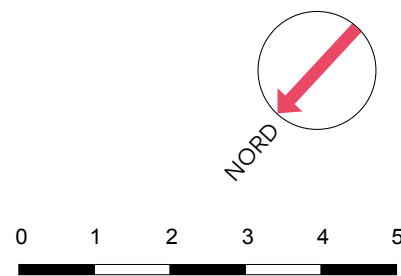
# 2-roms – 47,5 kvm

Leilighet: C2020/C3022  
 Hus: C  
 Bra: 47,5 kvm  
 P-rom: 42 kvm  
 Balkong: 3 kvm  
 Etasje: 2 og 3

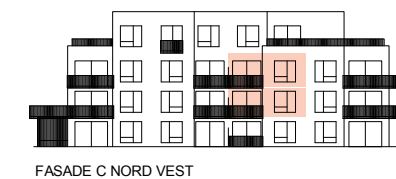
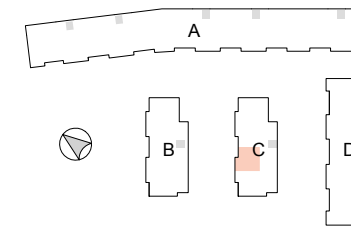
Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



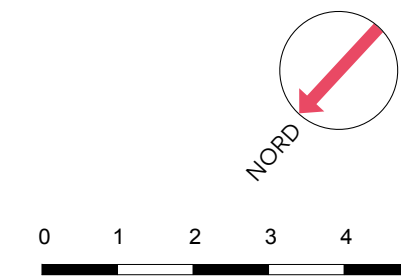
FASADE C NORD VEST



Målestokk: 1:100



FASADE C NORD VEST



Målestokk: 1:100



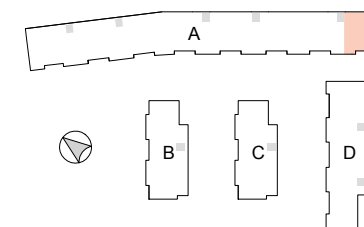
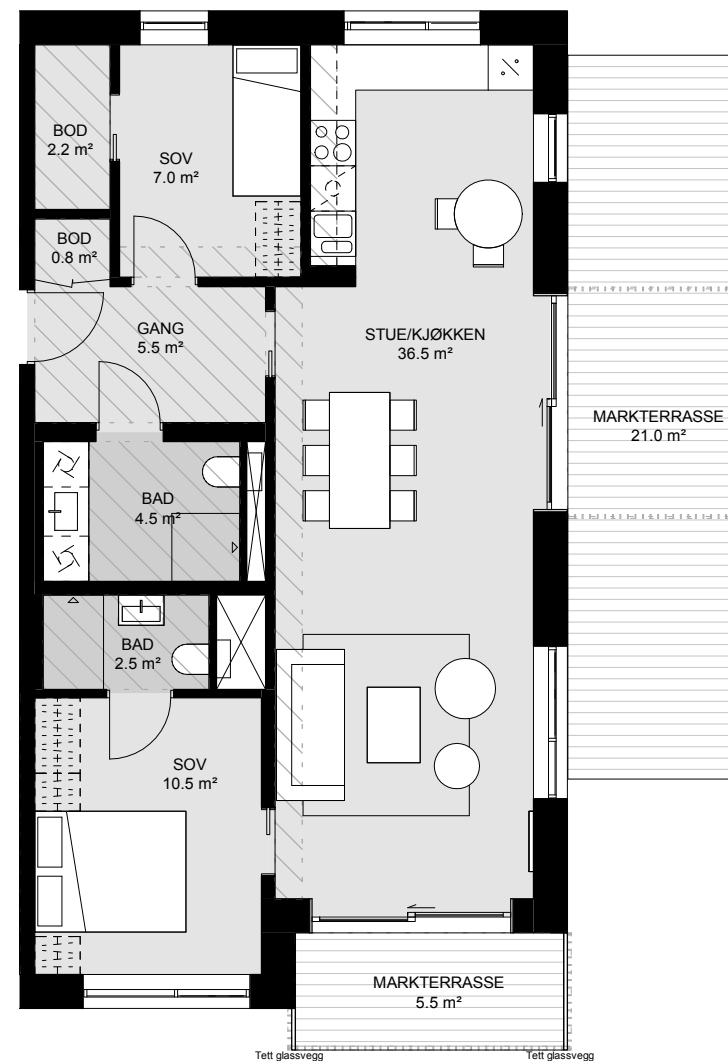
3-roms-  
leilighetene

## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms - 77 kvm

Leilighet: A1012  
 Hus: A  
 Bra: 77 kvm  
 P-rom: 71 kvm  
 Markterrasse: 21 + 5,5 kvm  
 Etasje: 1

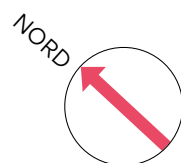
Nedfret himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE A SØR VEST

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

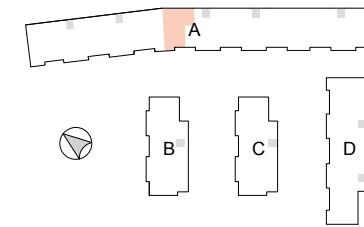
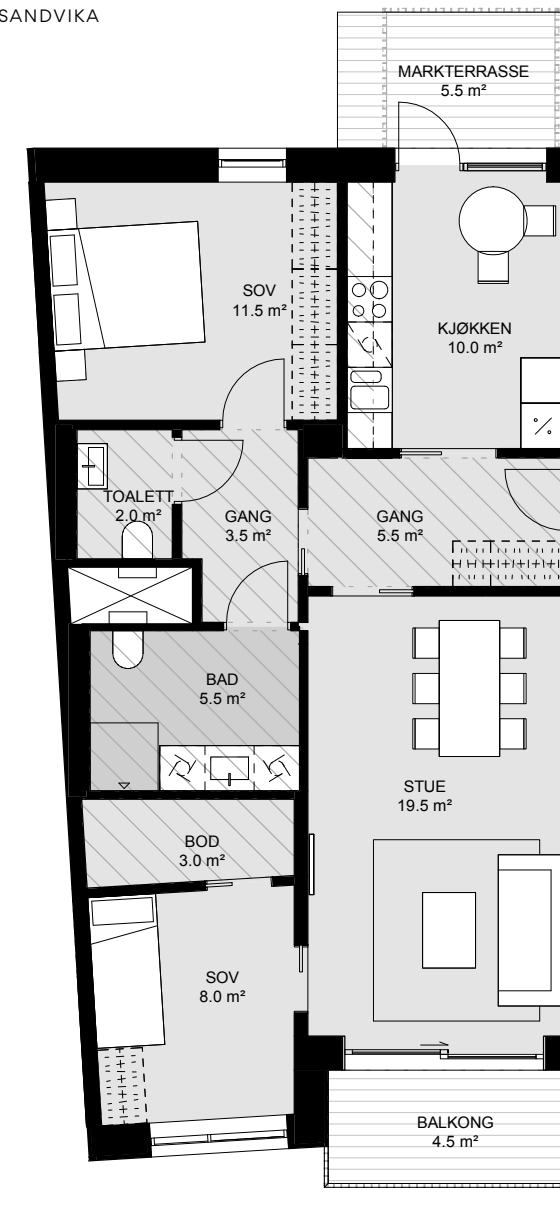


## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms - 76 kvm

Leilighet: A2006  
 Hus: A  
 Bra: 76 kvm  
 P-rom: 70 kvm  
 Balkong: 4,5 kvm  
 Markterrasse: 5,5 kvm  
 Etasje: 2

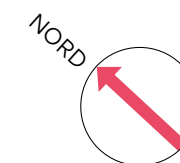
Nedfret himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE A SØR VEST

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

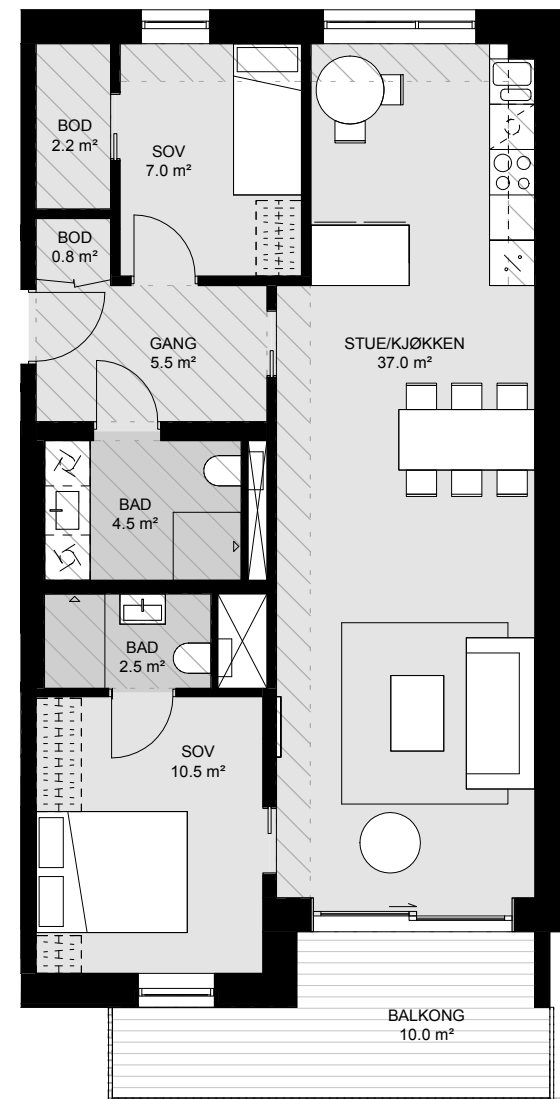


## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms - 77 kvm

Leilighet: A2008  
 Hus: A  
 Bra: 77 kvm  
 P-rom: 71 kvm  
 Balkong: 10 kvm  
 Etasje: 2

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

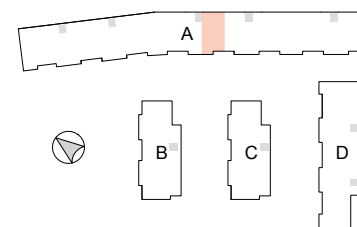
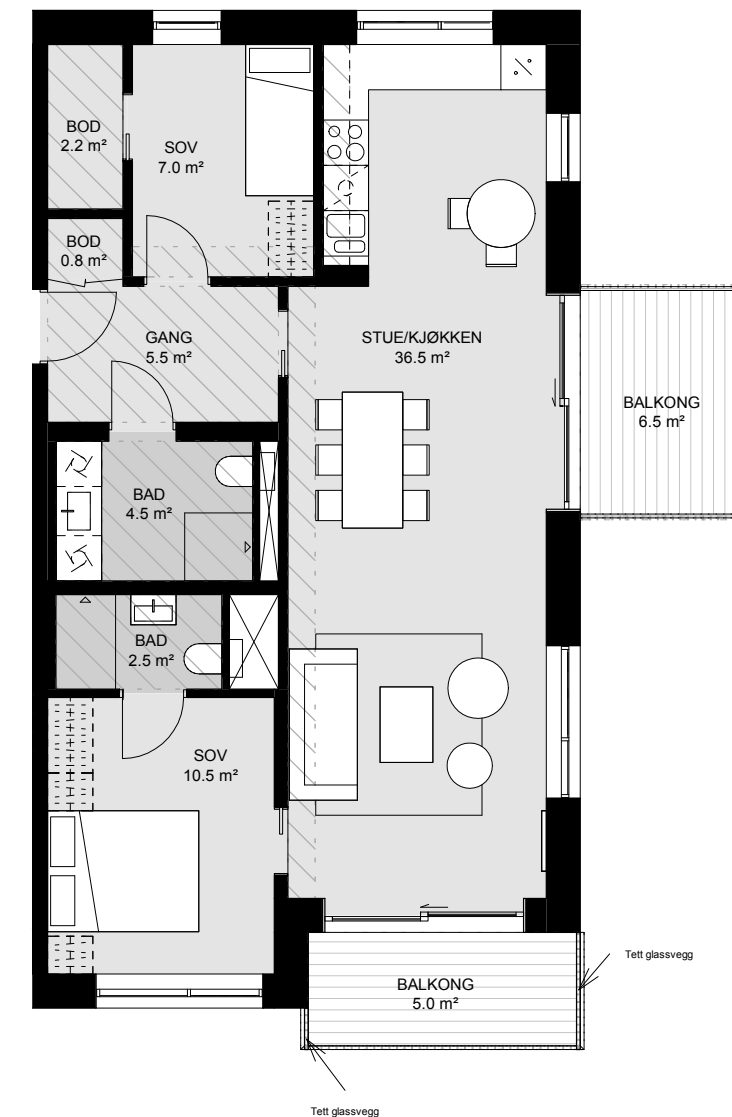


## LEILIGHETSPLAN

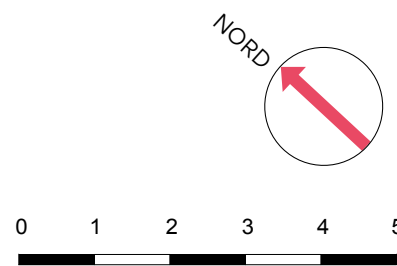
# 3-roms - 77 kvm

Leilighet: A2013/A3015/A4015  
 Hus: A  
 Bra: 77 kvm  
 P-rom: 71 kvm  
 Balkong: 6,5 + 5 kvm  
 Etasje: 2, 3 og 4

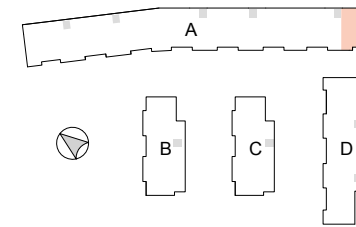
Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



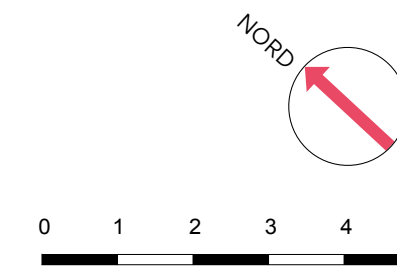
FASADE A SØR VEST



Målestokk: 1:100



FASADE A SØR VEST



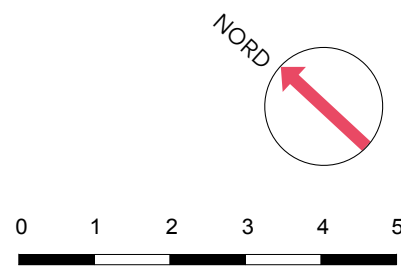
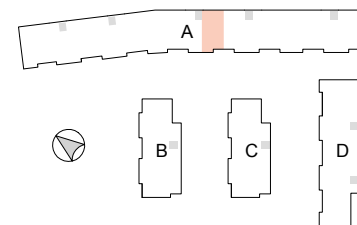
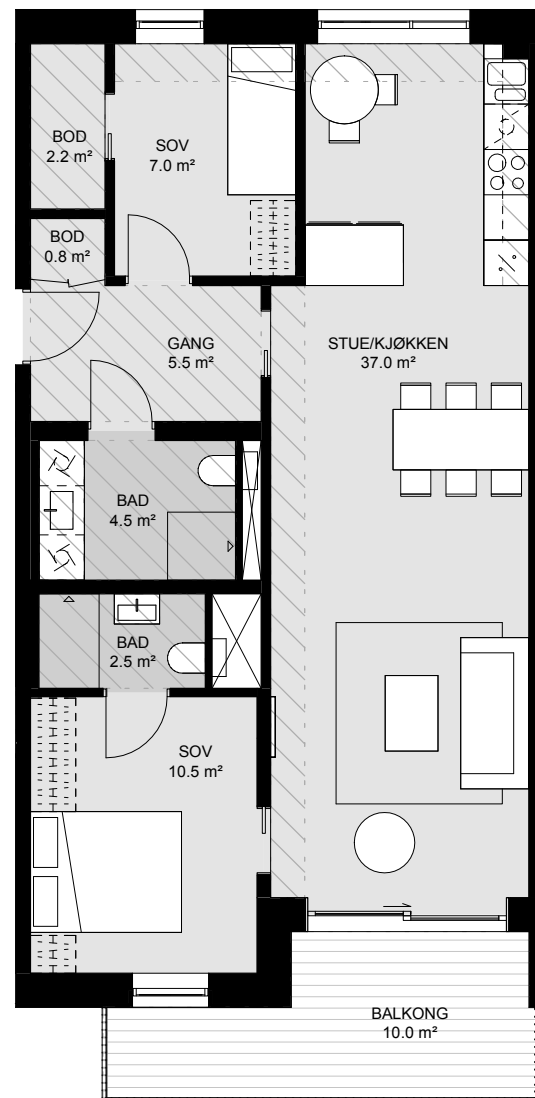
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms - 77 kvm

Leilighet: A3009/A4009  
 Hus: A  
 Bra: 77 kvm  
 P-rom: 71 kvm  
 Balkong: 10 kvm  
 Etasje: 3 og 4

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



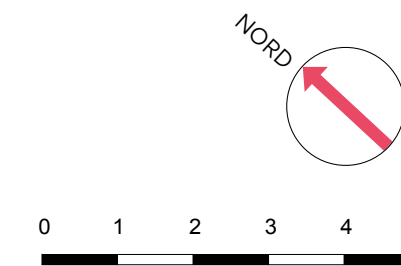
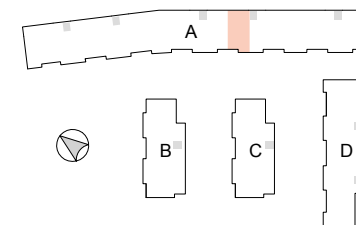
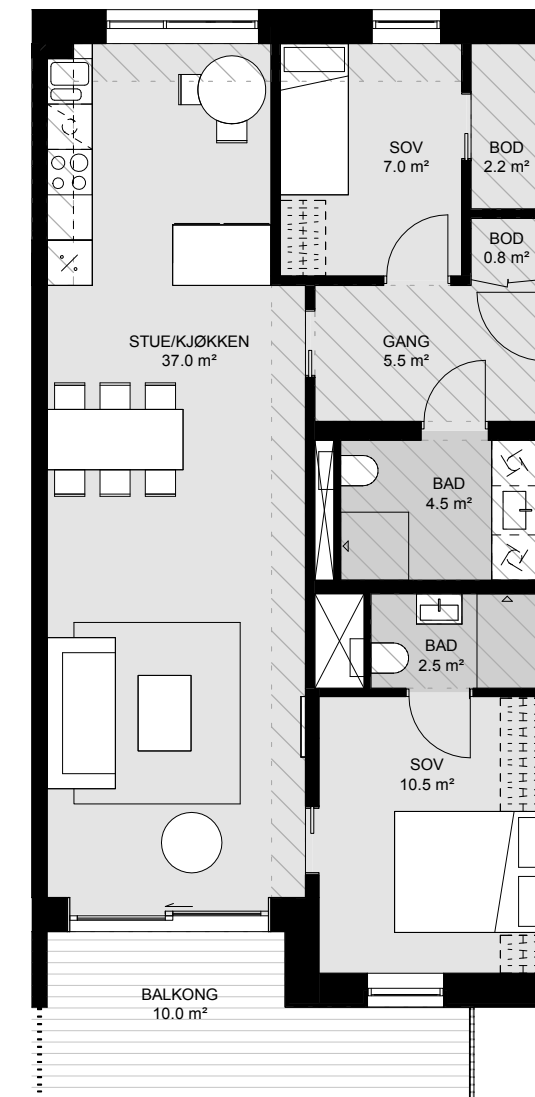
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms - 77 kvm

Leilighet: A3010/A4010  
 Hus: A  
 Bra: 77 kvm  
 P-rom: 71 kvm  
 Balkong: 10 kvm  
 Etasje: 3 og 4

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



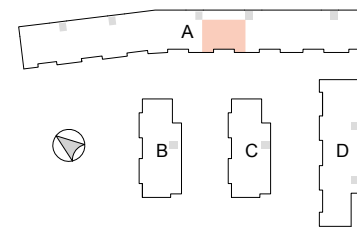
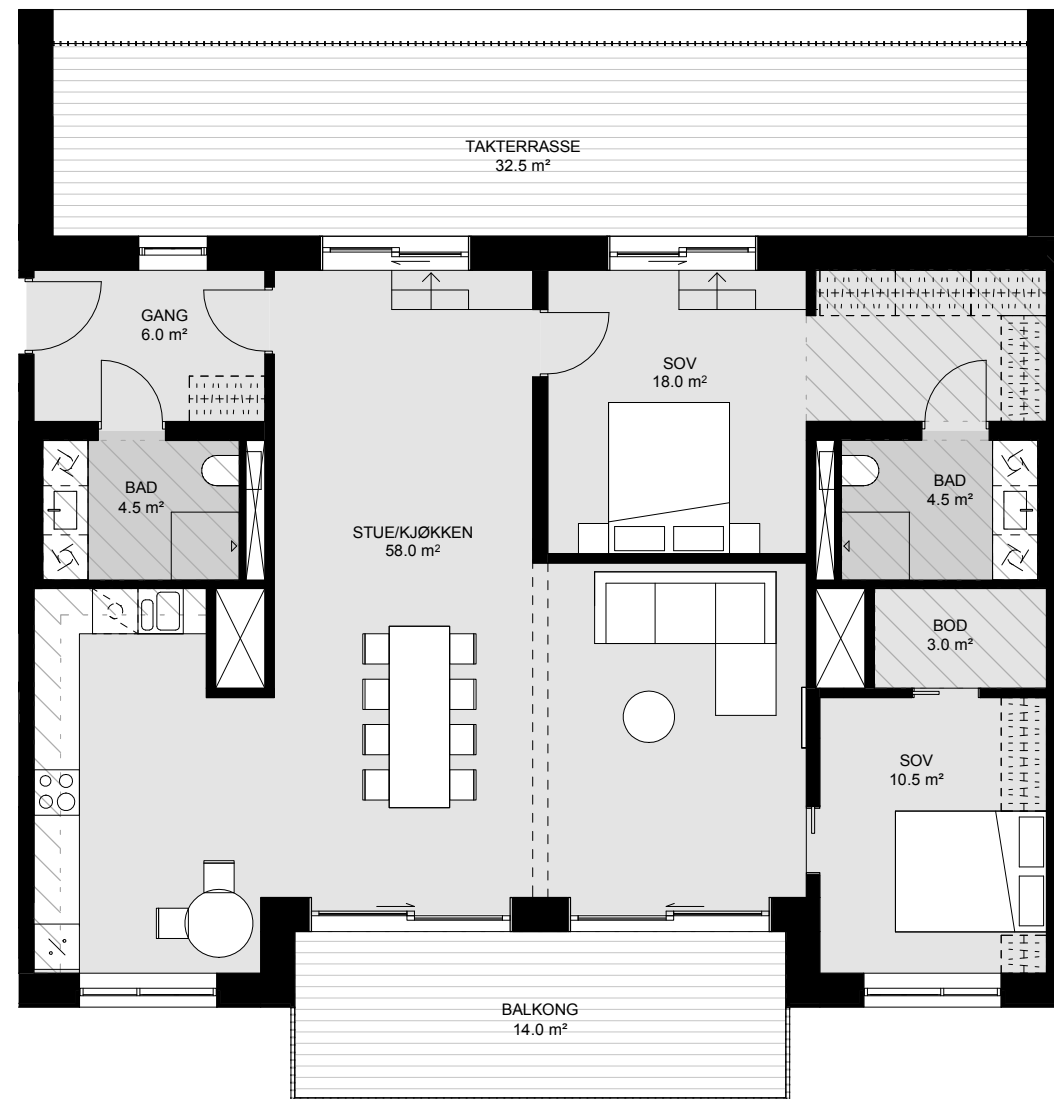
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms – 116 kvm

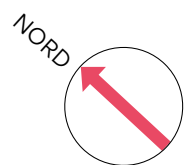
Leilighet: A5008  
 Hus: A  
 Bra: 116 kvm  
 P-rom: 108 kvm  
 Takterrasse: 32,5 kvm  
 Balkong: 14 kvm  
 Etasje: 5

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

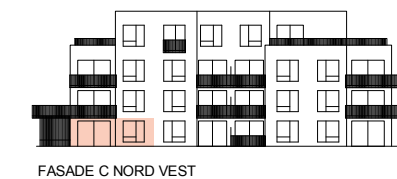
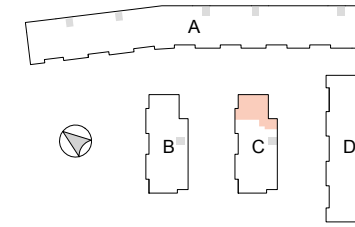
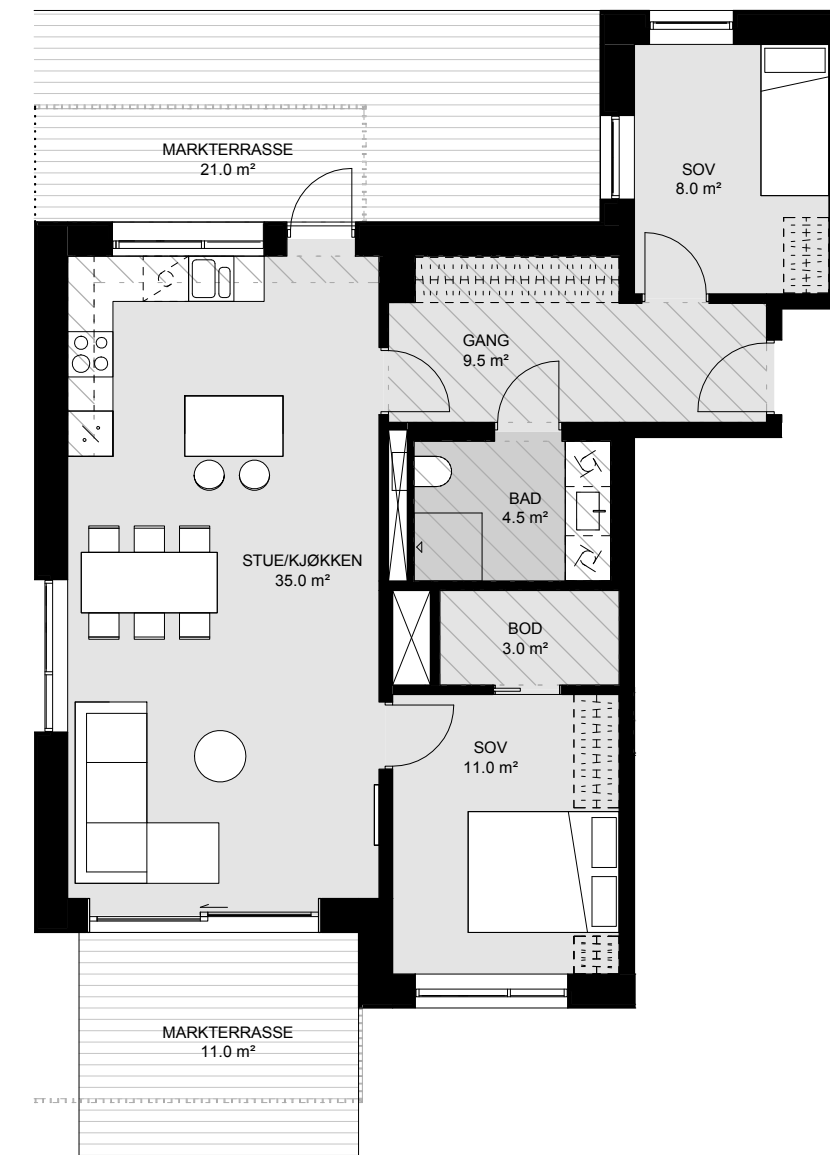


## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms – 76 kvm

Leilighet: C1017  
 Hus: C  
 Bra: 76 kvm  
 P-rom: 70 kvm  
 Markterrasse: 21 + 11 kvm  
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100





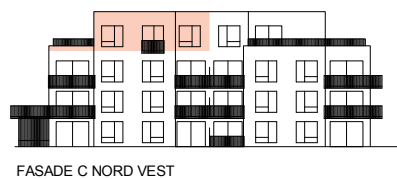
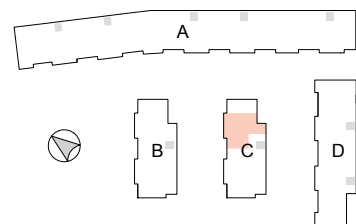


## LEILIGHETSPLAN

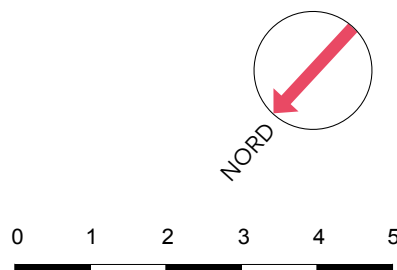
# 3-roms – 91 kvm

Leilighet: C4018  
 Hus: C  
 Bra: 91 kvm  
 P-rom: 83 kvm  
 Balkong: 3,5 kvm  
 Takterasse: 32,5 kvm  
 Etasje: 4

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE C NORD VEST



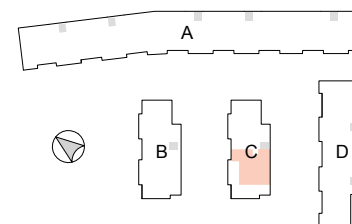
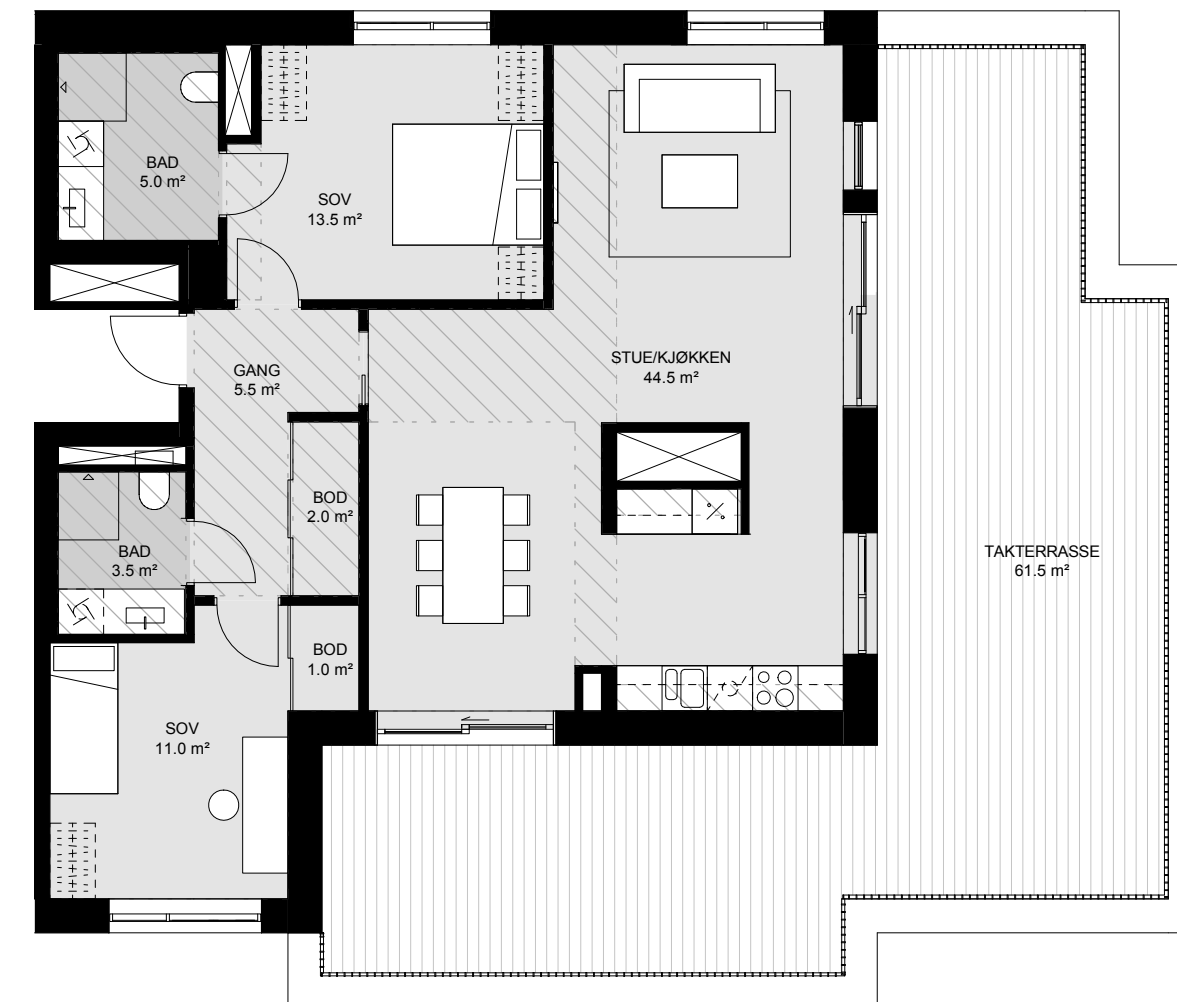
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

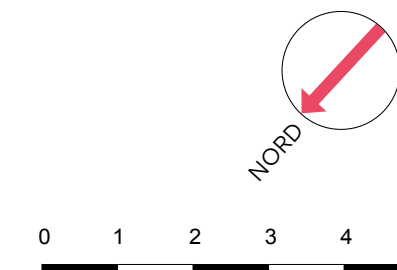
# 3-roms – 94 kvm

Leilighet: C4019  
 Hus: C  
 Bra: 94 kvm  
 P-rom: 86 kvm  
 Takterasse: 61,5 kvm  
 Etasje: 4

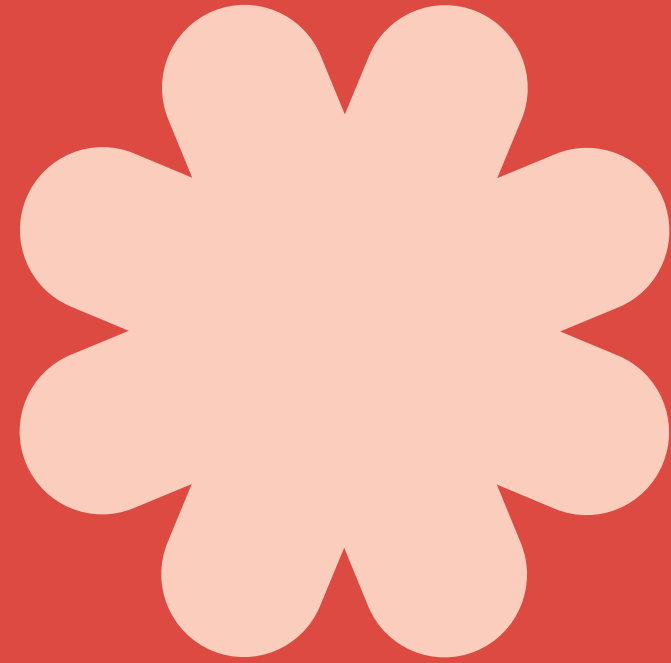
Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE C NORD VEST



Målestokk: 1:100



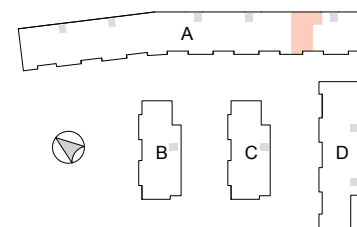
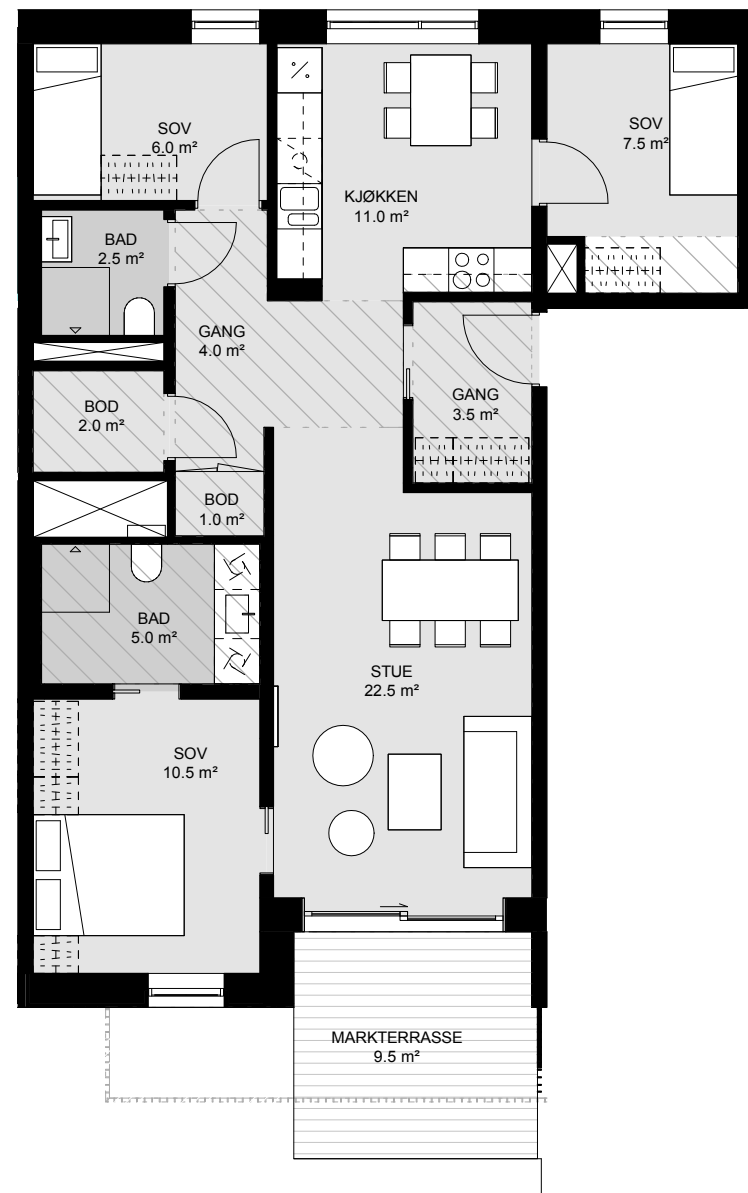
4-roms-  
leilighetene

## LEILIGHETSPLAN

## 4-roms – 86 kvm

Leilighet: A1010  
 Hus: A  
 Bra: 86 kvm  
 P-rom: 79 kvm  
 Markterrasse: 9,5 kvm  
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE A SØR VEST

0 1 2 3 4 5

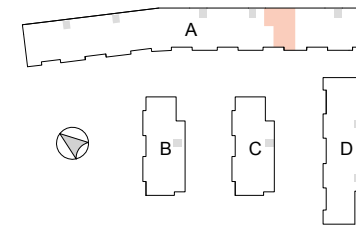
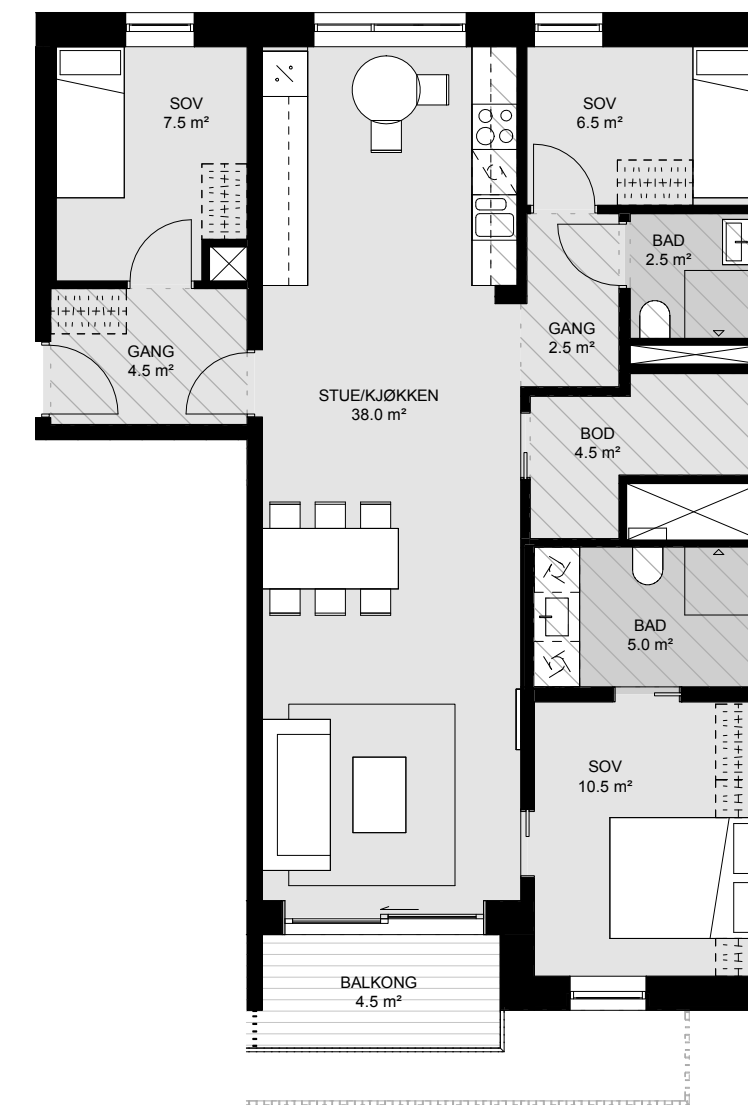
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

## 4-roms – 90 kvm

Leilighet: A2010  
 Hus: A  
 Bra: 90 kvm  
 P-rom: 82 kvm  
 Balkong: 4,5 kvm  
 Etasje: 2

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE A SØR VEST

0 1 2 3 4 5

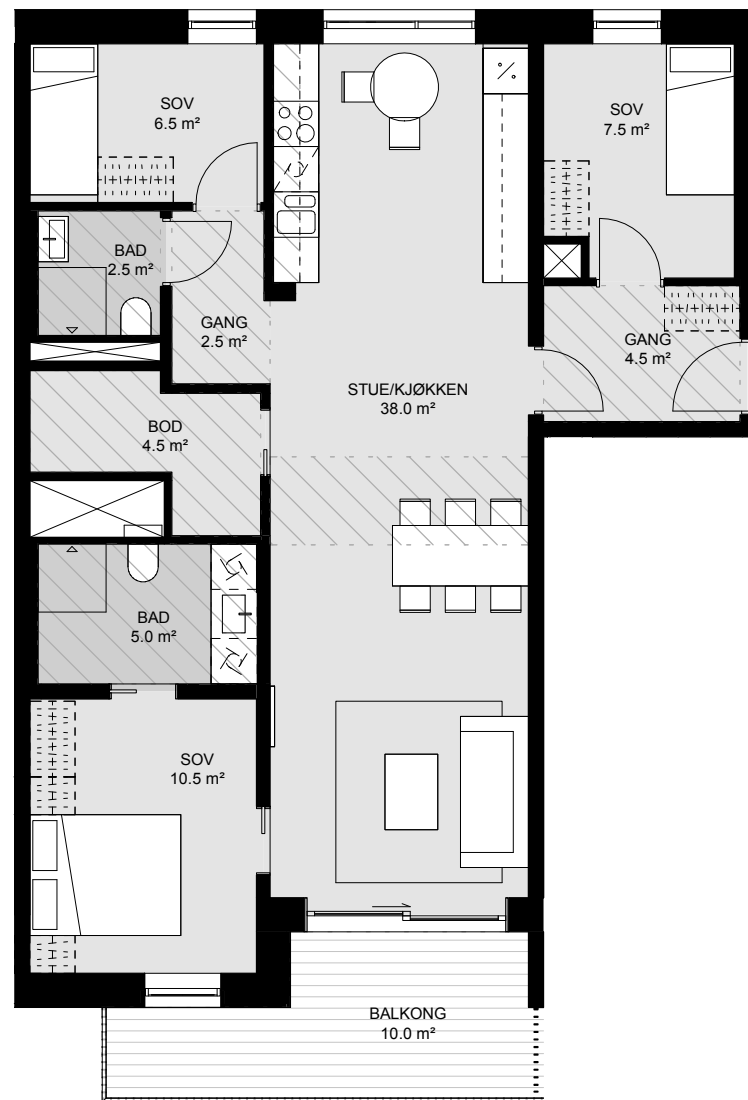
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms – 90 kvm

Leilighet: A2011/A3013/A4013  
 Hus: A  
 Bra: 90 kvm  
 P-rom: 82 kvm  
 Balkong: 10 kvm  
 Etasje: 2, 3 og 4

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

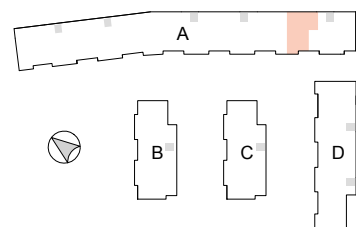
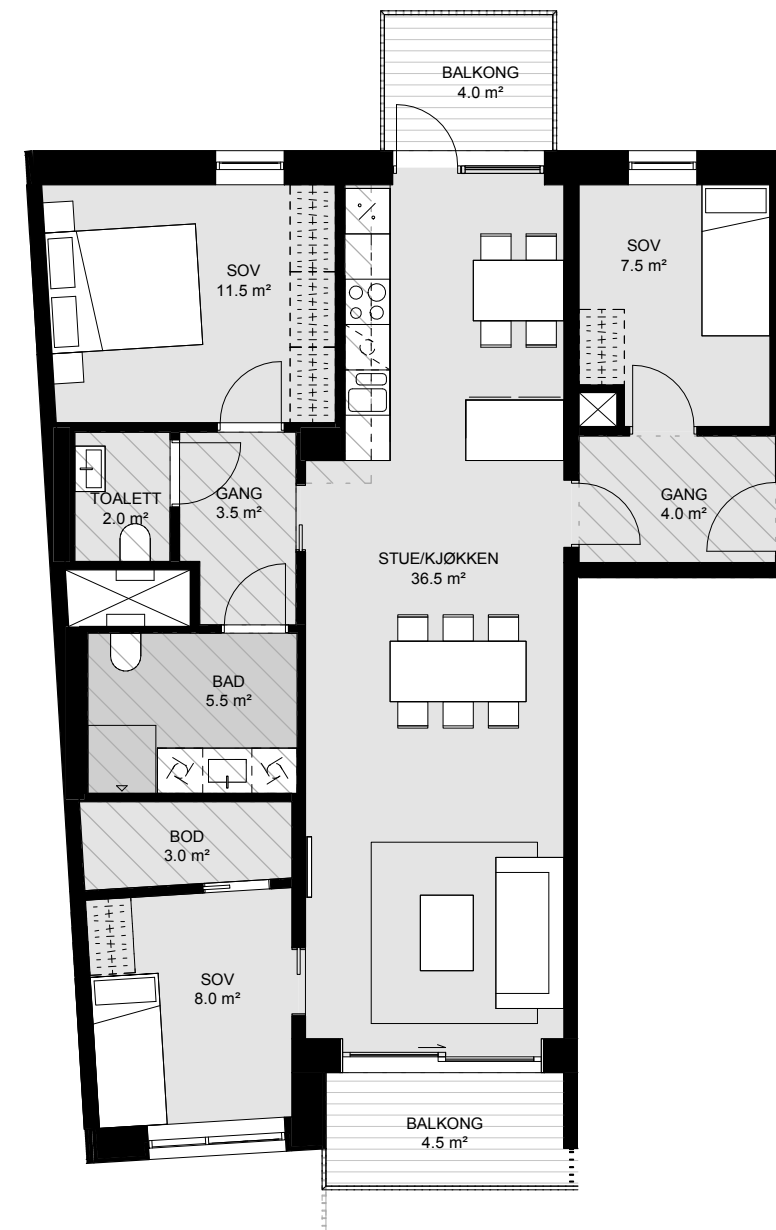


## LEILIGHETSPLAN

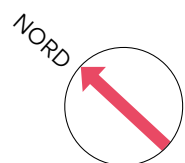
# 4-roms – 89 kvm

Leilighet: A3007  
 Hus: A  
 Bra: 89 kvm  
 P-rom: 83 kvm  
 Balkong: 4 + 4,5 kvm  
 Etasje: 3

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)

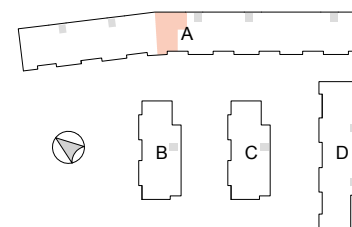


FASADE A SØR VEST

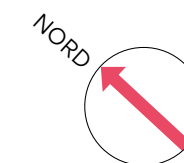


0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



FASADE A SØR VEST



0 1 2 3 4 5

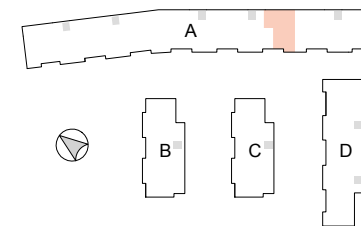
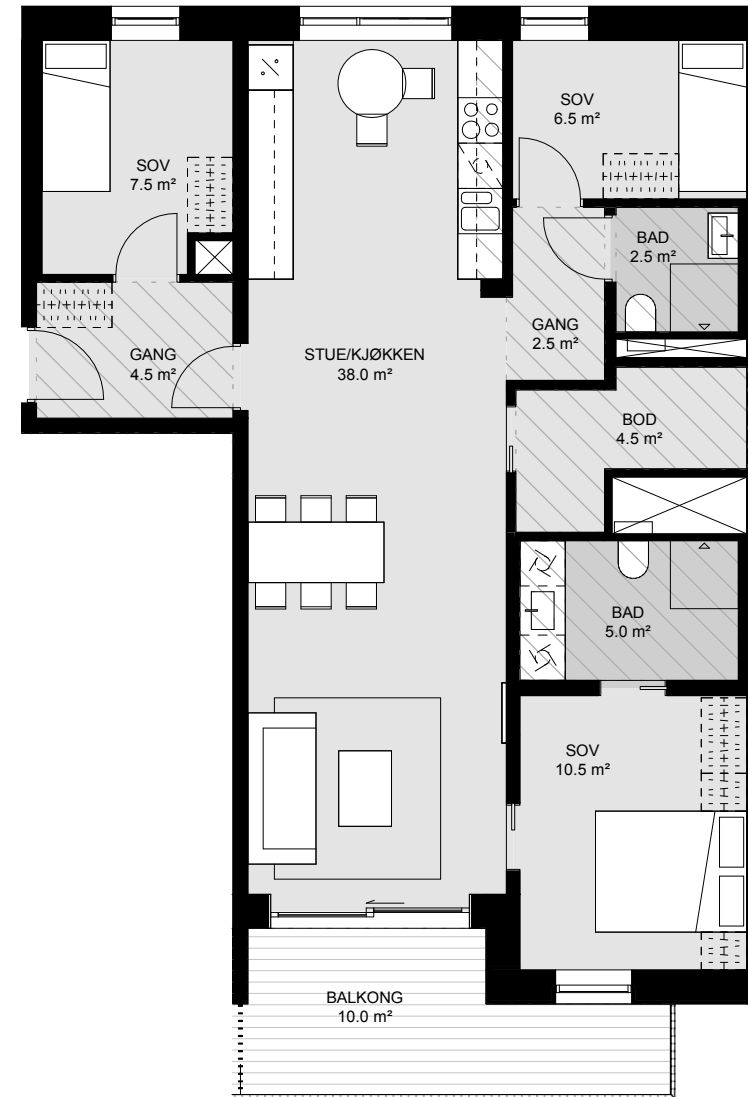
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

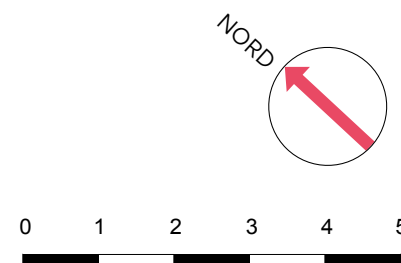
# 4-roms – 90 kvm

Leilighet: A3012/A4012  
 Hus: A  
 Bra: 90 kvm  
 P-rom: 82 kvm  
 Balkong: 10 kvm  
 Etasje: 3 og 4

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE A SØR VEST



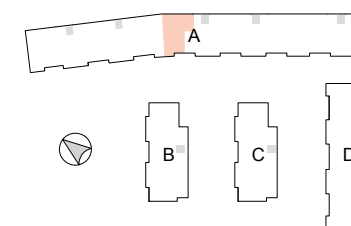
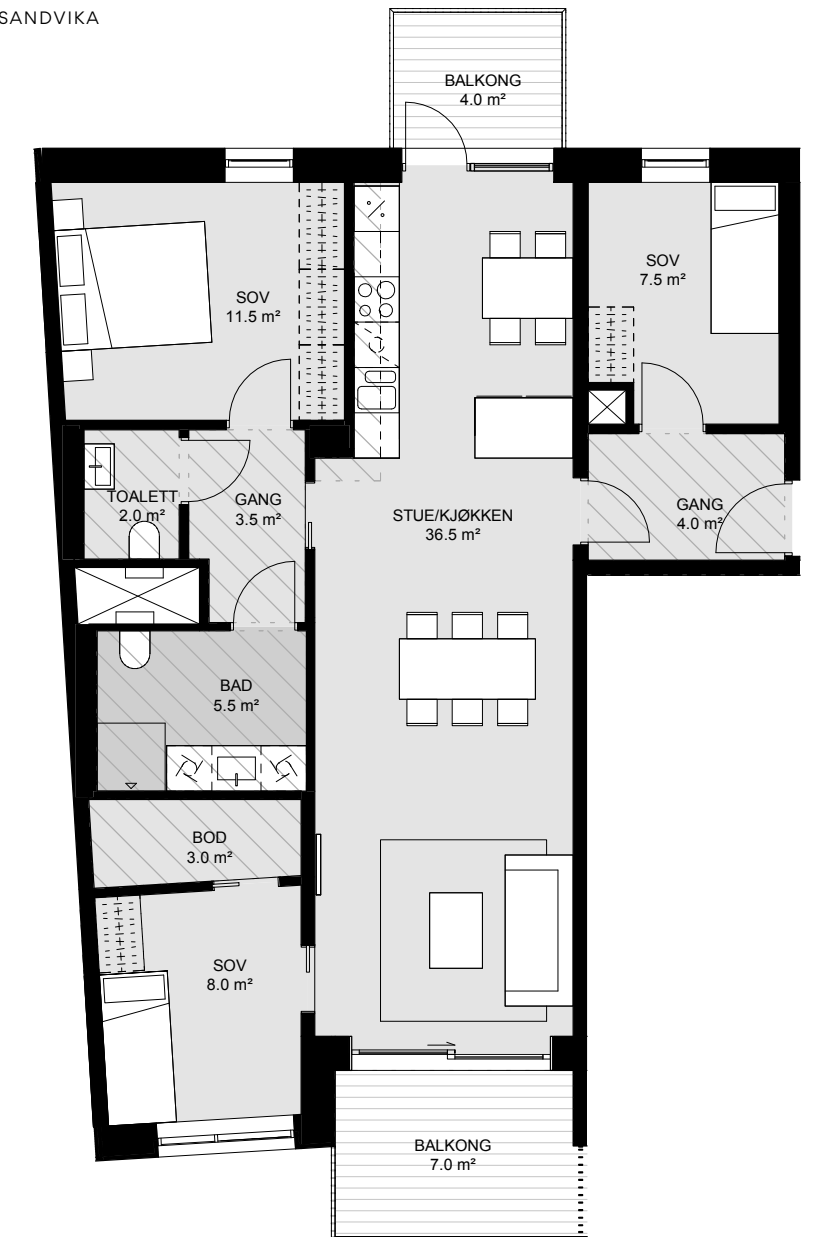
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

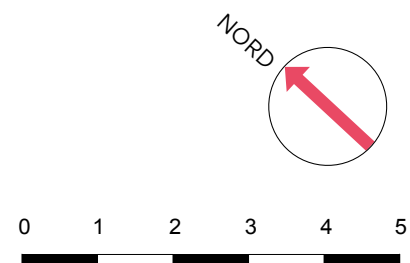
# 4-roms – 89 kvm

Leilighet: A4007  
 Hus: A  
 Bra: 89 kvm  
 P-rom: 83 kvm  
 Balkong: 4 + 7 kvm  
 Etasje: 4

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE A SØR VEST



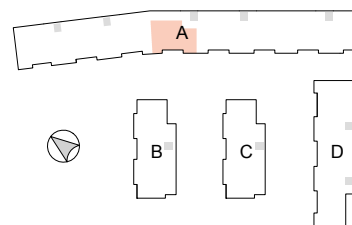
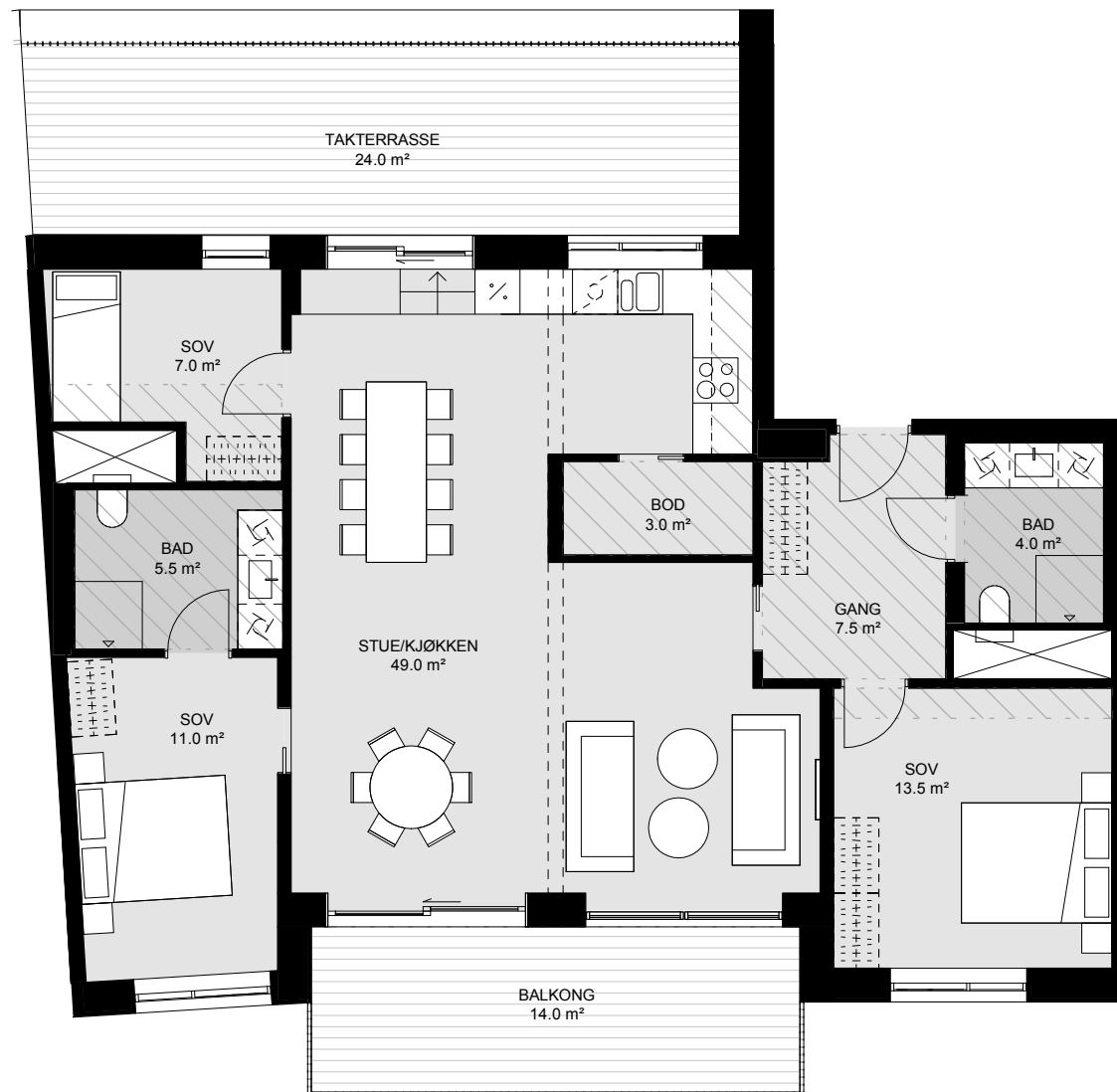
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

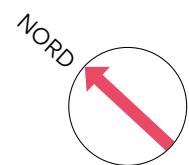
# 4-roms – 110 kvm

Leilighet: A5007  
 Hus: A  
 Bra: 110 kvm  
 P-rom: 103 kvm  
 Takterasse: 24 kvm  
 Balkong: 14 kvm  
 Etasje: 5

Nedføret himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE A SØR VEST



0 1 2 3 4 5

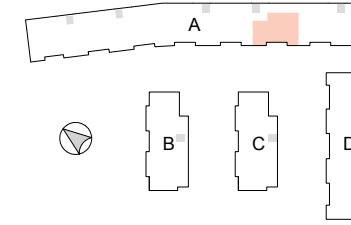
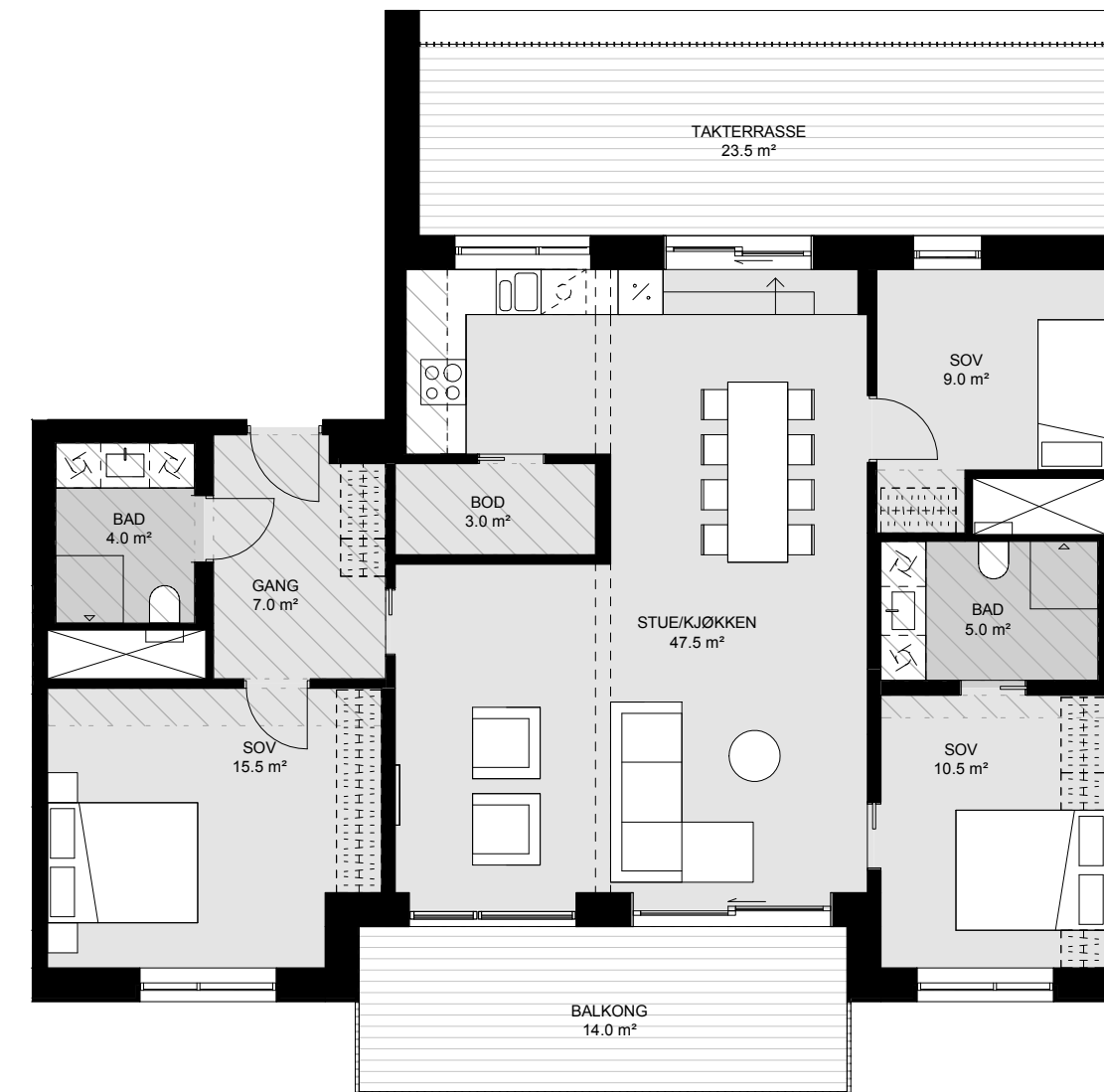
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

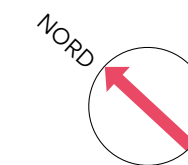
# 4-roms – 112 kvm

Leilighet: A5010  
 Hus: A  
 Bra: 112 kvm  
 P-rom: 104 kvm  
 Takterasse: 23,5 kvm  
 Balkong: 14 kvm  
 Etasje: 5

Nedføret himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE A SØR VEST



0 1 2 3 4 5

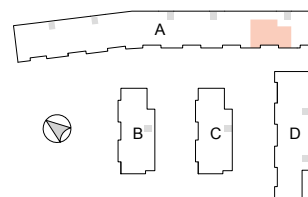
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

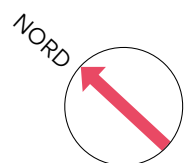
## 4-roms - 112 kvm

Leilighet: A5011  
 Hus: A  
 Bra: 112 kvm  
 P-rom: 105 kvm  
 Takterasse: 23 + 73 kvm  
 Balkong: 14 kvm  
 Etasje: 5

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE A SØR VEST



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100





## LEILIGHETSPLAN

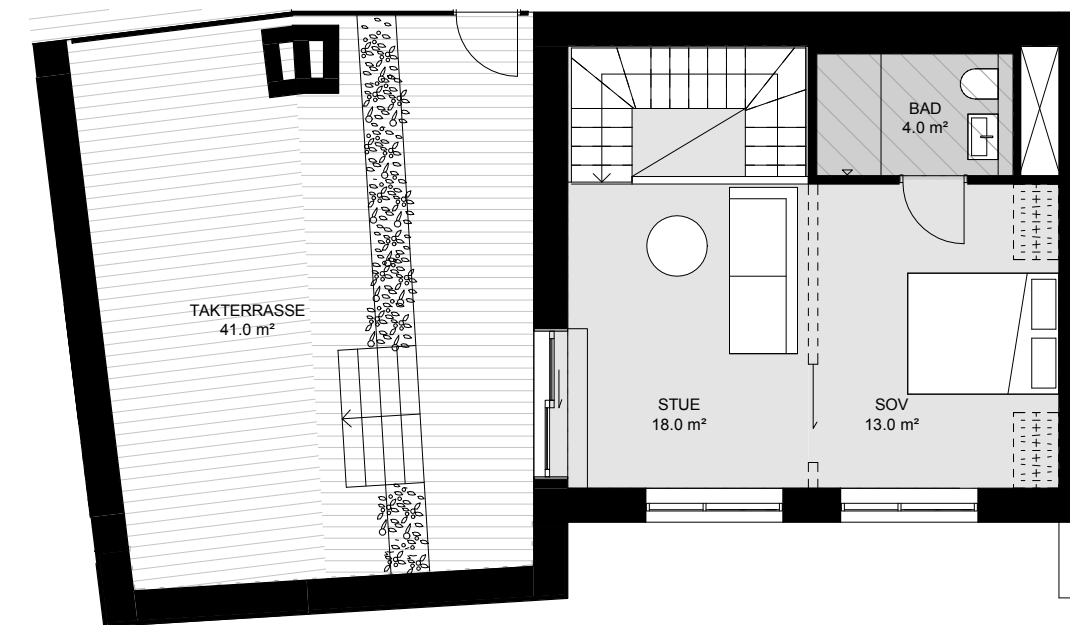
# 4-roms - 148 kvm

Leilighet: A6004  
 Hus: A  
 Bra: 148 kvm  
 P-rom: 137 kvm  
 Takterrasse: 41 kvm  
 Balkong: 14 kvm  
 Etasje: 6 + 7

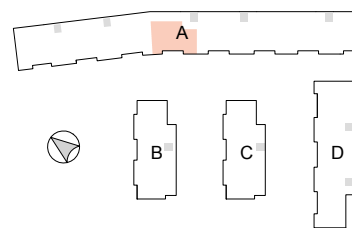
Nedforet himling høyde 2.20 m  
(med forbehold om endring)



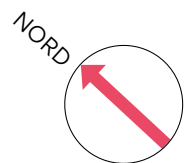
6. etasje



7. etasje



FASADE A SØR VEST



0 1 2 3 4 5

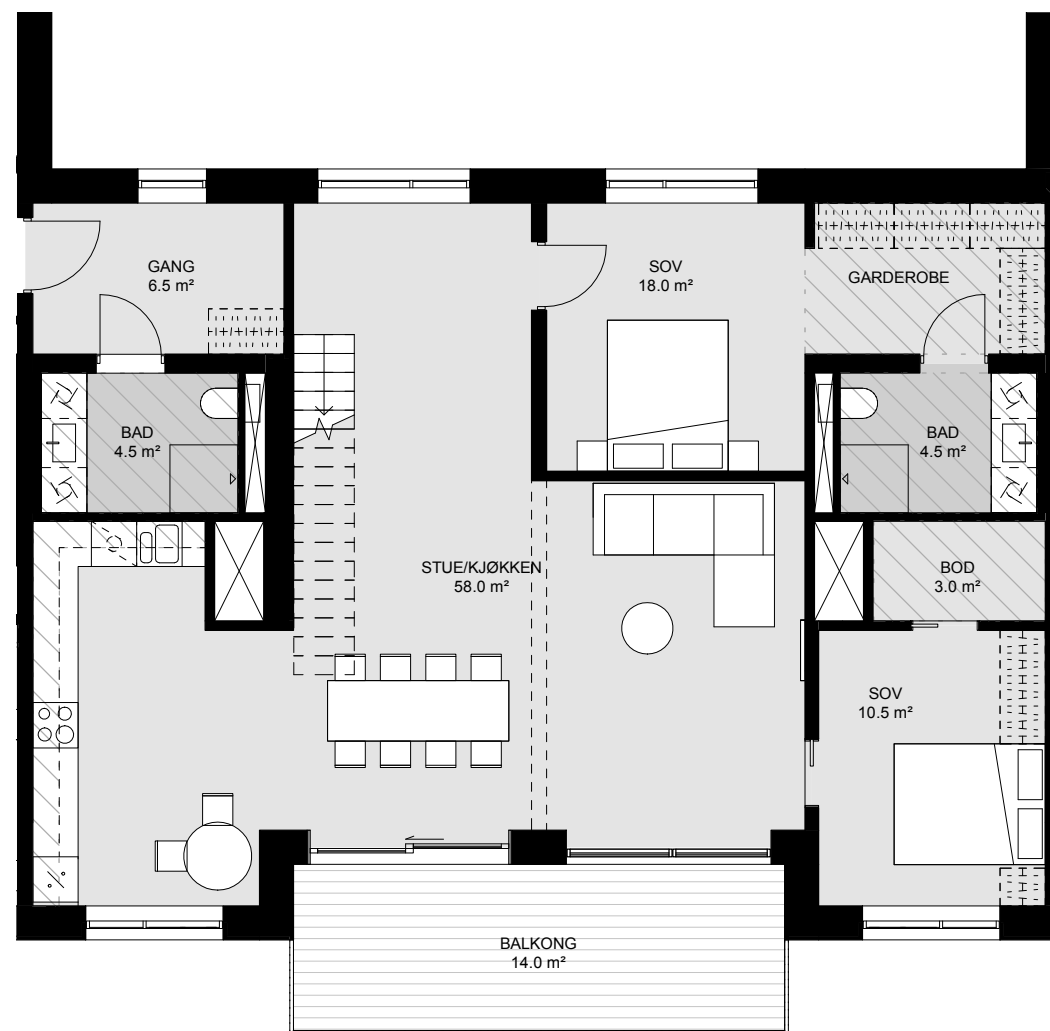
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

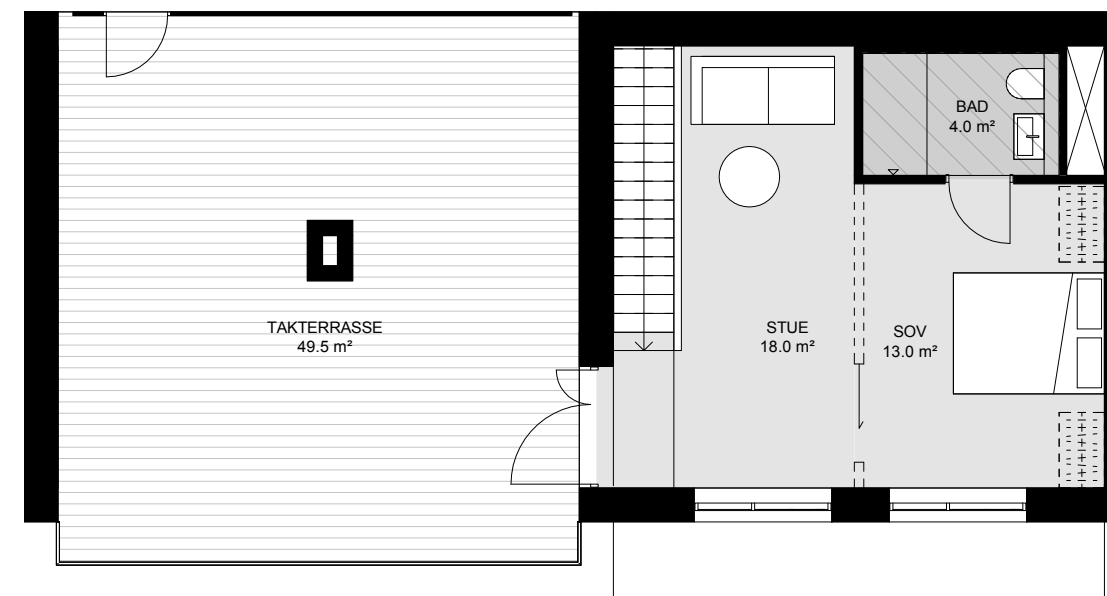
## 4-roms - 154 kvm

Leilighet: A6005  
 Hus: A  
 Bra: 154 kvm  
 P-rom: 144 kvm  
 Takterasse: 49,5 kvm  
 Balkong: 14 kvm  
 Etasje: 6 + 7

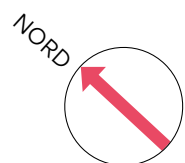
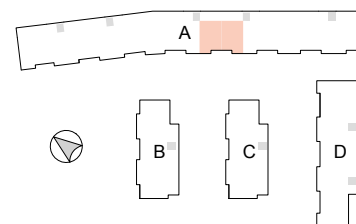
Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



6. etasje



7. etasje



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

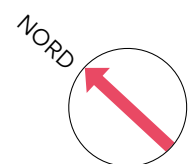
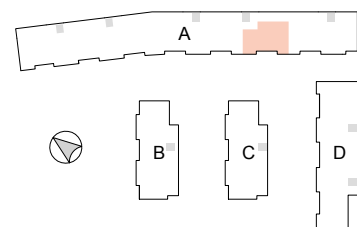
# 4-roms - 148 kvm

**Leilighet:** A6006  
**Hus:** A  
**Bra:** 148 kvm  
**P-rom:** 138 kvm  
**Takterrasse:** 37,5 + 114,5 kvm  
**Balkong:** 14 kvm  
**Etasje:** 6 + 7

Nedforet himling høyde 2.20 m  
(med forbehold om endring)

## A6006 Plan 1

6. etasje



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

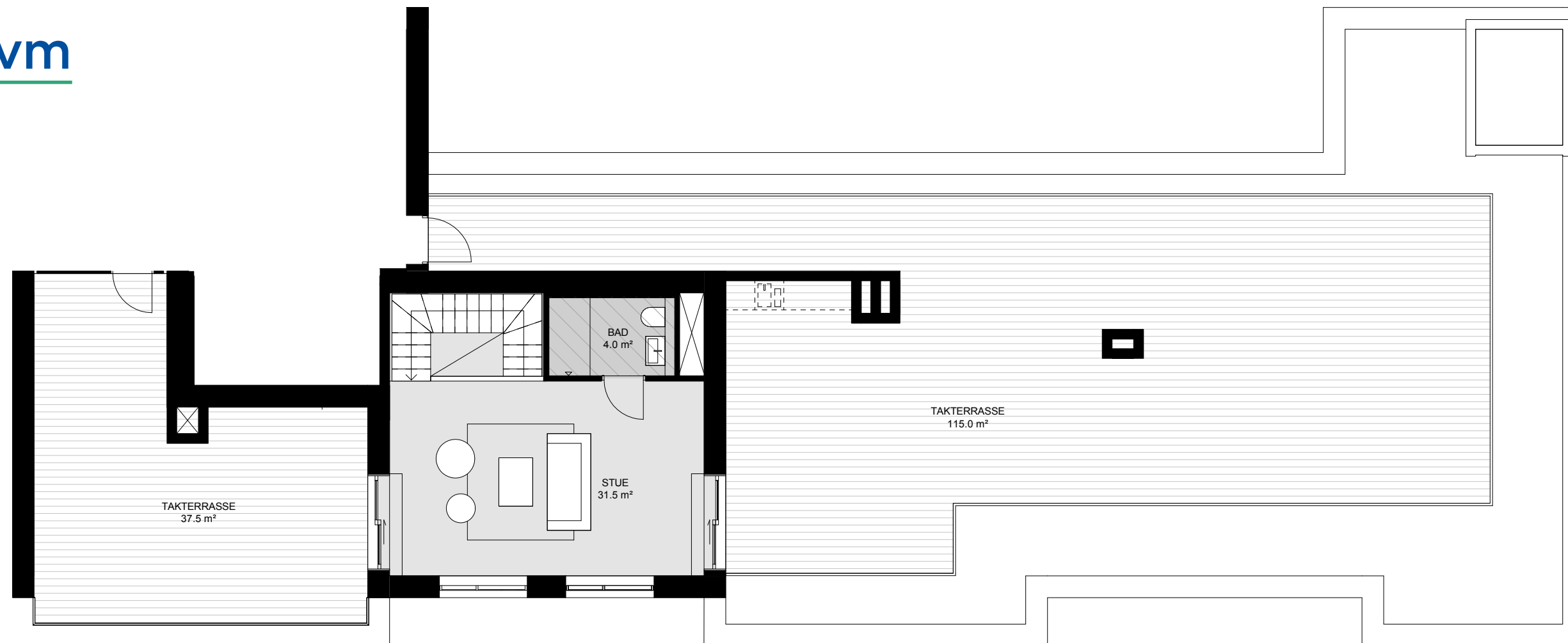


## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms - 148 kvm

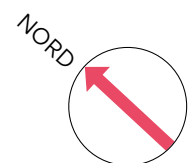
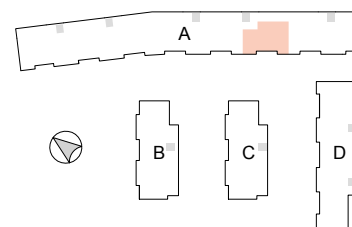
Leilighet: A6006  
 Hus: A  
 Bra: 148 kvm  
 P-rom: 138 kvm  
 Takterrasse: 37,5 + 114,5 kvm  
 Balkong: 14 kvm  
 Etasje: 6 + 7

Nedføret himling høyde 2.20 m  
(med forbehold om endring)



A6006  
Plan 2

7. etasje



0 1 2 3 4 5

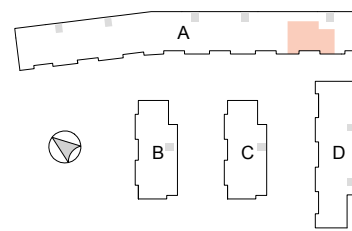
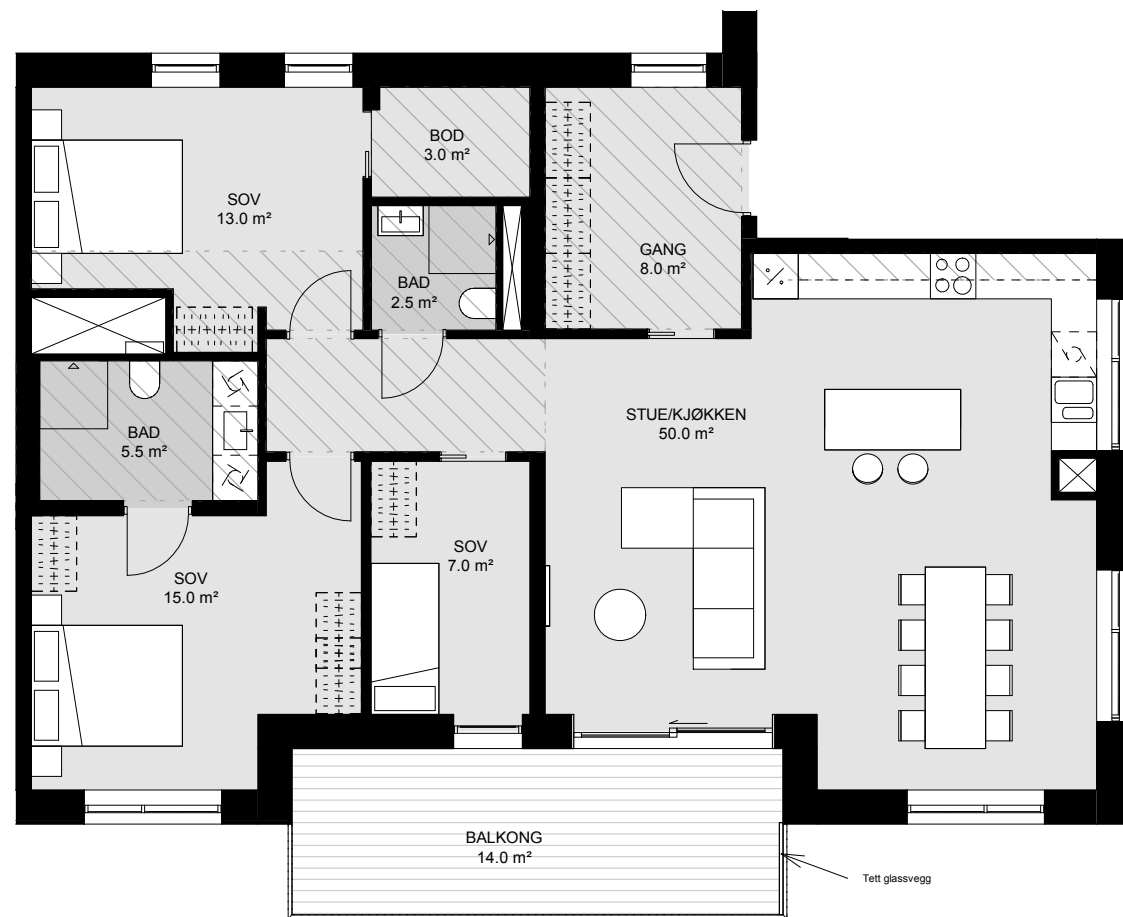
Målestokk: 1:100

## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms - 112 kvm

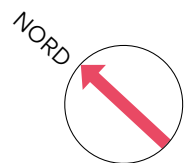
Leilighet: A6007  
 Hus: A  
 Bra: 112 kvm  
 P-rom: 105 kvm  
 Balkong: 14 kvm  
 Etasje: 6

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



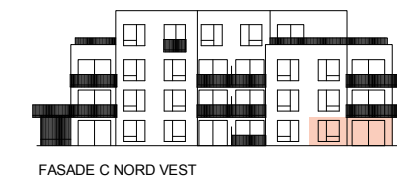
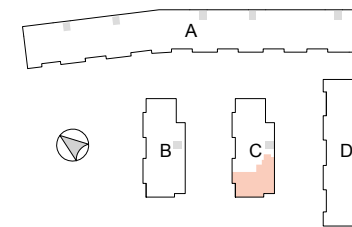
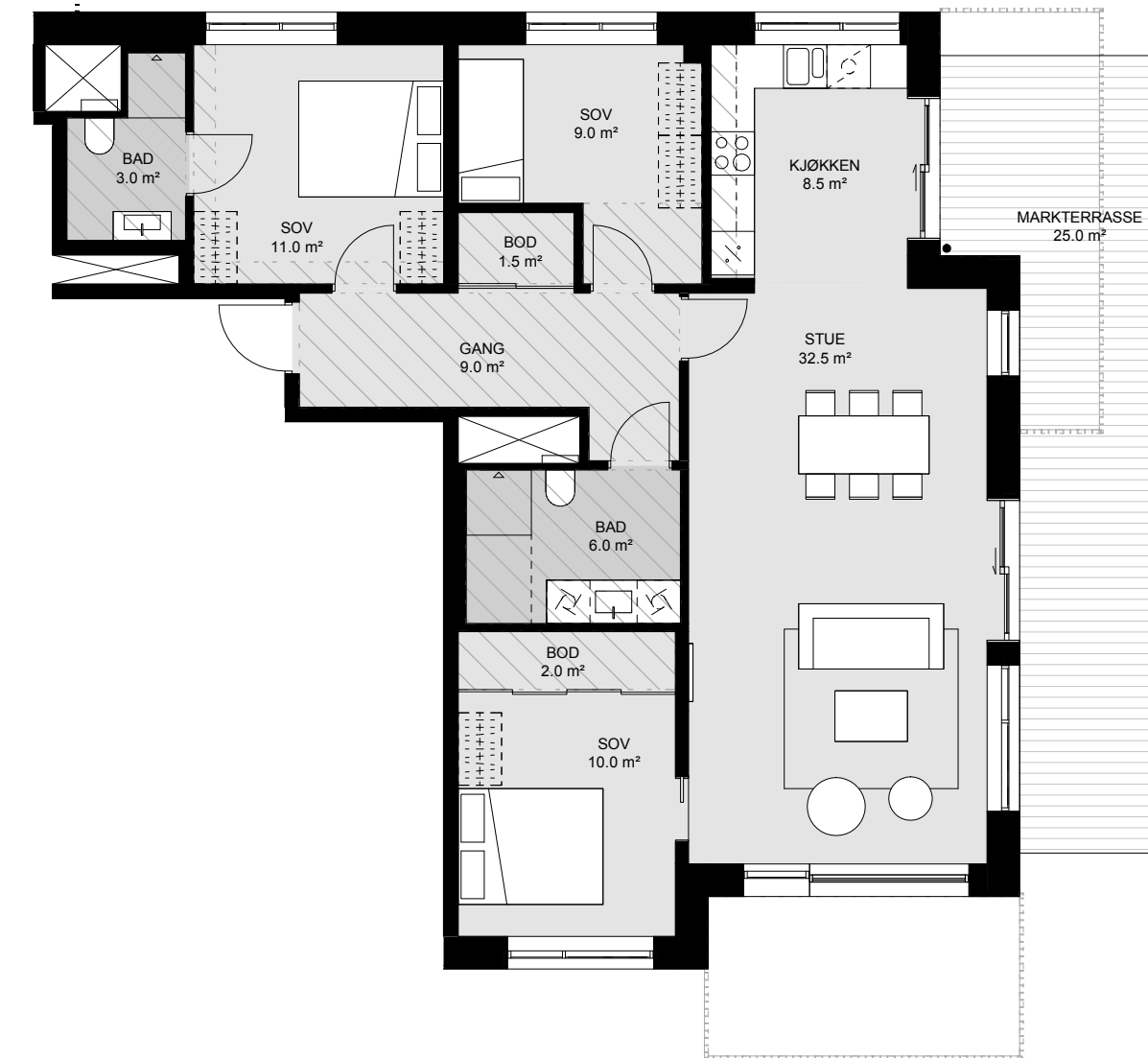
## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms

# 101 kvm

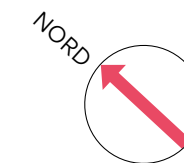
Leilighet: C1020  
 Hus: C  
 Bra: 101 kvm  
 P-rom: 94 kvm  
 Markterrasse: 25 kvm  
 Etasje: 1

Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



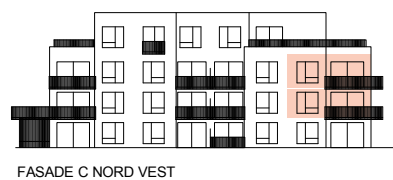
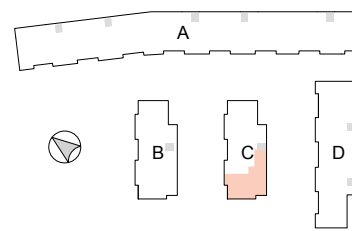
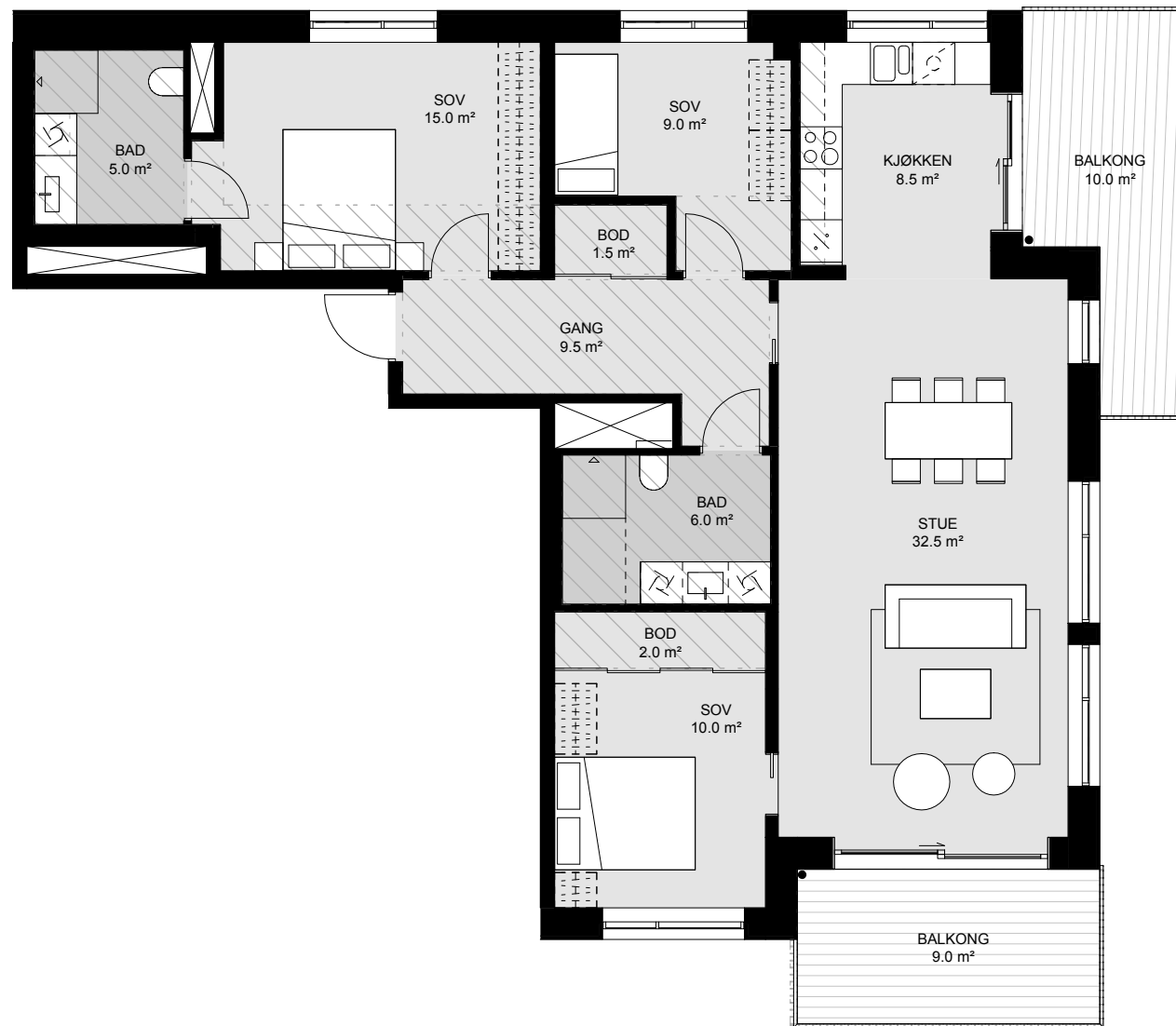
## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms

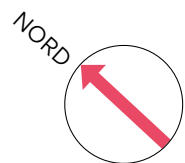
## 107 kvm

Leilighet: C2021/C3023  
 Hus: C  
 Bra: 107 kvm  
 P-rom: 99 kvm  
 Balkong: 10 + 9 kvm  
 Etasje: 2 og 3

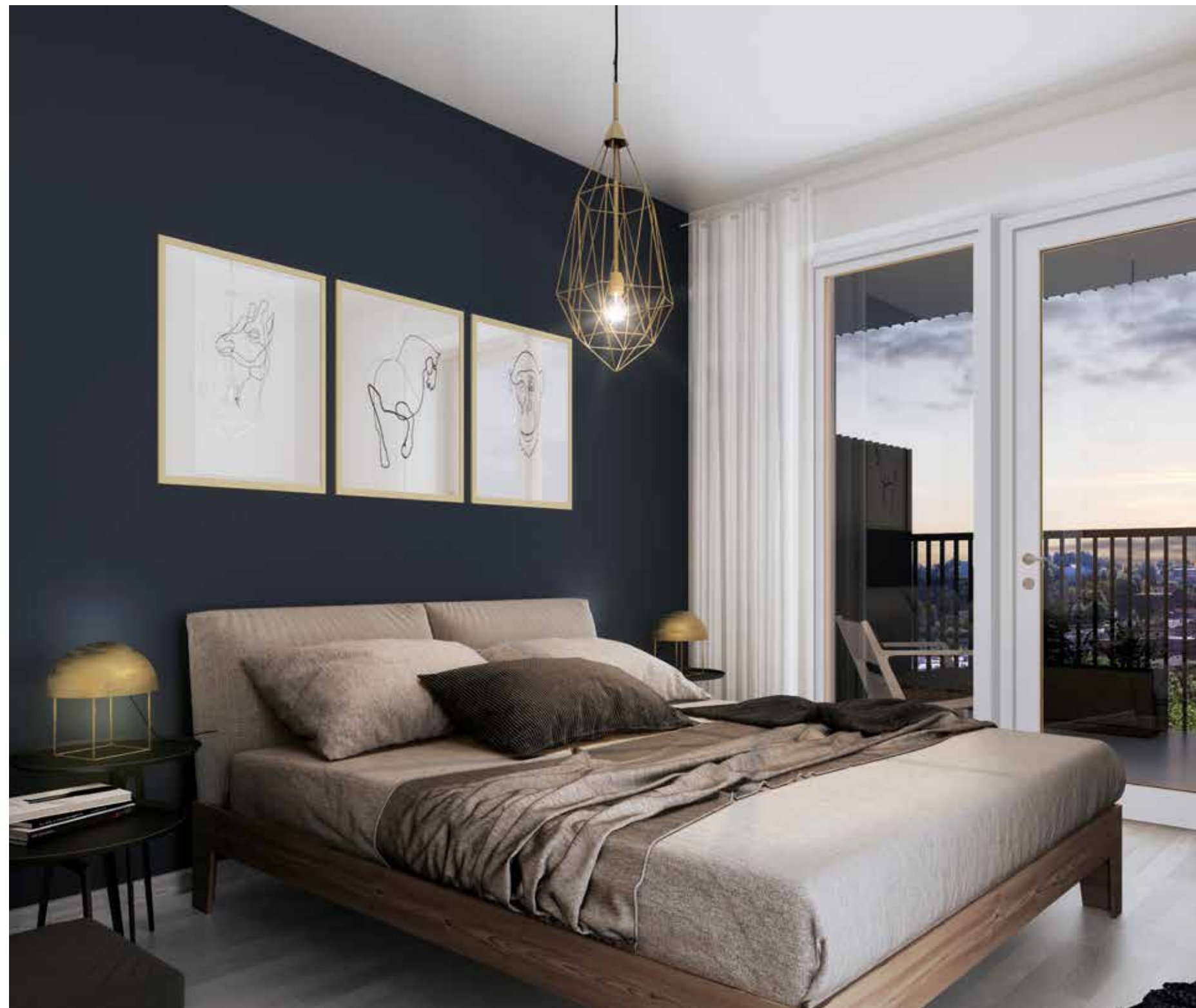
Nedforet himling høyde 2.20 m  
 (med forbehold om endring)



FASADE C NORD VEST



Målestokk: 1:100



## PROSJEKTBEKRIVELSE

# Bjørnegårdsvingen sameie

### Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering, fargevalg, kjøkkenløsning, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning og lignende.

Bjørnegårdsvingen boligsameie bygges etter byggeteknisk forskrift 2010 (TEK 10) med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

### Prosjektets organisasjon

Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS er et foretak eid 50% hver av OBOS Nye Hjem AS og Eiendomsspar AS.

OBOS Nye Hjem AS står for gjennomføring av Bjørnegårdsvingen. OBOS Nye Hjem AS er engasjert som prosjektselger og vil forestå salget av boligene. Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS.

### Eiendommen

Bjørnegårdsvingen blir organisert som et sameie.

### Konstruksjon og utvendig fasade

Bygget fundamenteres i hovedsak på sålefundamenter på ett bærelag over morene/fjell.

Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk; enkelte steder i betong. Utvendig er veggene forblendet med teglstein og/eller værbestandig platekledning.

Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Yttertak er isolert og tekket, der vann føres til sluk via fall og renner.

### Vegger

Innvendige lettvegger har tre-/stålstendere og er kledd med gipsplater. Noen innvendige bærevegger er av betong. Innvendige vegger males hvite.

### Balkonger/ terrasser

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i impregnert treverk, spilerekkverk i stål/aluminium. Leiligheter over to plan med tilhørende takterrasse får skillevegger i tre. Det monteres utelampe og stikk på balkong. Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon.

Det kan forekomme at vann blir liggende lokalt på balkongdekket under tremmegulv ved nedbør.

Tremmegulv tilrettelegges for tilkomst til sluk og nedløp i forbindelse med drift og vedlikehold.

### Himling, takhøyder, og nedføring/ innkassing

Betonghimlinger leveres i sparklet og malt utførelse – farge hvit. Det benyttes en



kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer og plass-støpt betong. Det må derfor påregnes synlige v-fuger i himlingene. Sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme. Generell takhøyde i oppholdsrom er opp til ca. 2,50 meter.

Deler av himlingene vil bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2,20 meter over gulv pga. tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg og ventilasjon. Dette er typisk i entré/gang, bad/WC og innvendig bod.

Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte. Sprinkel og øvrig ventilasjon kan også legges over kjøkkenskap. Andre nedforinger grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedføring/innkassingen monteres. Det leveres ikke taklister.

#### Utstyr/ standard kjøkken

Standard kjøkkeninnredning er i hvit utførelse av anerkjent leverandør, med høye overskap. Det blir foring fra overskap til tak. Det leveres ikke overskap der det er vist vindu eller over halvøy som stikker ut i rommet. Foringer/vegg over alle overskap på kjøkkenet vil bli malt i samme farge som veggene forøvrig.

Boligene leveres med hvitevarer ferdig montert, av anerkjent merke. Hvitevarer inkluderer induksjonsplatetopp, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap. I noen 2-romsleiligheter leveres 45 cm bred oppvaskmaskin. Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Benkeplaten leveres med rett forkant og nedfelt vask/kum. Ventilator på kjøkken leveres med komfyrvakt. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgstegningene/kontraktstegning. Kjøkkentegning vil oversendes til kjøper når kjøkkenleverandør er valgt og tilvalgsprosessen settes i gang.

#### Garderobe

Garderobeskap leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.

#### Gulv

Baderomsgulv leveres med grå fliser. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 14 mm en-stavs lys eikeparkett.

#### Innvendige dører

Dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalte karmen og utforinger. Dør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken. Dørene leveres ferdigbehandlet fra fabrikk. De fleste dører leveres med flate terskler.

Enkelte leiligheter leveres med skyvedører, og fremkommer av salgstegninger.

#### Hovedinngangsdør til leilighet

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse. FG-godkjent sylindrelås og kikke-hull leveres.

#### Utomhus

Endelig utomhusplan er ikke ferdig utarbeidet. En foreløpig plan for utomhusarealer vises i prospektet. Planen viser hvordan det er tenkt beplantning, interne veier/stier, sykkelparkering, med mer. Øvrige utearealer er også vist hvordan det er tenkt disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av alminnelig god kvalitet.

Utomhusarealet tilknyttet barnehagen er tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid. Leiligheter på bakkeplan som får eget uteareal/ markterrasse disponerer dette arealet alene. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være noe utomhusarbeider som kan gjenstå etter at boligene er innflyttet.

#### Bad

Bad leveres enten plassbygd eller som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner). Det leveres i hovedsak rette innadslående eller foldende dusjvegger i glass. Dusj-armatur leveres montert på vegg.

Bad leveres med lyse fliser på vegg i liggende, rektangulært format og med mellom-grå kvadratiske fliser på gulv. Farge og størrelser på fliser kan avvike fra illustrasjoner. Baderomsinnredning leveres med skuffer i hvit utførelse (60-80 cm) og enkelte bad får en heldekkende benkeplate med servant. Over servant monteres speilskap med belysning og stikkontakt. Det leveres minimum 4 innfelte LED-downlights i tak med dimmer og gulvvarme for komfort. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulv. Det er avsatt plass til vaskemaskin/tørketrommel på ett av badene. Alt sanitærutstyr unntatt armaturer blir levert i hvit utførelse. Det leveres vegghengt toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling. WC leveres med fliser på gulv, malte vegger, vegghengt toalett og vaskeservant. Det leveres speil over servanten.

#### Lister/ Gerikter

Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Alle gulvlister og gerikter leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Gerikter leveres med skjult innfestning. I separat WC-rom leveres keramiske sokkelfliser.

#### Vinduer/ vindusdører

Vinduer og balkong/skyvedører leveres hvitmalt innvendig med nødvendige utforinger. Låser og beslag i forkrommet utførelse. Dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalte karmen og utforinger.

#### Brann og røykvarsling

Alle leilighetene leveres med boligsprinkleranlegg. Det blir levert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg, med minst én detektor i hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av FDV som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten.

#### Sanitær

Det monteres ettgreps blandebatterier på WC, bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad. Varmt forbrusvann leveres iht. fjernvarmeleverandørens retningslinjer. Det monteres to forbruksmålere for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning. Plassering av vannfordelingsskap i hver

leilighet er ikke fastlagt, men vil plasseres hensiktsmessig; sannsynligvis i baderomsvegg over toalett.

#### Oppvarming/ Ventilasjon

Oppvarming er basert på vannbåren varme i gulv i oppholdsrom. Det leveres elektrisk gulvvarme på bad.

I byggene blir det montert sentralt anlegg for balansert ventilasjon med varme-gjenvinning. Det blir forvarmet tilluft til oppholdsrom og soverom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget leveres uten kjøling.

#### Elektrisk anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. NEK 400. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken. Alle kontaktpunkter er jordet. Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. Det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til forskrift. Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det ikke være mulig å flytte på punkter, men ekstra punkter kan bestilles som tillegg.

Plassering av svakstrømskap/sikringskap i hver leilighet er ikke fastlagt, men det plasseres hensiktsmessig.

#### Tegninger av tekniske anlegg

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

#### Renovasjon

Den leveres nedgravd avfallsanlegg som plasseres ved gjesteparkering. Se utomhusplan for plassering. Renovasjon i samsvar med renovasjonsvedtekter for Bærum kommune.



### Sykkelparkering

Det vil bli etablert innvendig og utvendig sykkelparkering.

### Fellesarealer

Hovedinngangspartiene vil bli belagt med keramiske fliser på gulv.

Hver bolig får levert postkasse med lås. Disse, samt oppslagstavle, plasseres ved hovedinngangen.

Det leveres prefabrickerte trapper i betong fra kjellerplan og opp til de enkelte etasjene, med malte vanger og opptrinn. I trapp og øvrige korridorer benyttes gulv-/banebelegg.

### Heis

Alle leilighetsplanene er tilgjengelig med heis fra garasjeplan og hovedinngang direkte til leilighetsplan. Heisene leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

### Garasje/ parkering

Det etableres en garasjekjeller under boligene, med innkjøring via broa og internvei til garasjen. Det blir ca. 111 parkeringsplasser inkl. 5 HC- plasser.

Fra garasjeanlegget er det adkomst med heis/trapp til alle leilighetsetasjene. Fri høyde i kjøresoner er ca. 2,15 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere. Det vil på et senere tidspunkt være mulig å bestille el-billader som tilvalg i tilknytning til sin parkeringsplass, med forbehold om eventuell forskriftsendring og kapasitetsavsetning. Det leveres en sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup> pr. leilighet hovedsakelig plassert i forbindelse med parkeringsetasje, men andre plasseringer kan forekomme. Det leveres bod på ca. 3 m<sup>2</sup> pr. leilighet, denne boden kan helt eller delvis bli erstattet med ekstra skap i leiligheten alternativt større sportsbod i kjeller.

### Bredbånd/ TV

Det legges fiberkabel inn til eget svakstrømskap i hver leilighet. Det leveres én

ruter pr. leilighet i tillegg til at det føres kabler til ett uttak i stue for TV og data, og forberedt for ett uttak i hovedsoverom for TV og data. Uttak utover dette håndteres som tilvalg. Selger kommer i en tidlig fase til, på vegne av sameie, å inngå en kontrakt med TV og bredbåndsløseleverandør for fremføring, installasjon og drift av en komplett TV/bredbånd installasjon. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbåndleverandør og om nødvendig oppgradere ytelse ut over det som inkluderes i «kollektiv-grunnpakken» mot et tillegg i pris.

Det leveres ikke fasttelefon. Ved behov må trygghetsalarm løses av den enkelte beboer/kjøper med alternativ løsning.

### Porttelefon

Det blir levert ringetablå med 2-veis kommunikasjon og kamera ved hovedinngang. Hver leilighet har svarapparat med fargeskjerm fortrinnsvis plassert i entré. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

### Tilvalgsmuligheter

Tilvalgsprosessen foregår i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggestart. Kjøpere kan da bestille oppgraderinger/tilleggskjøp ut fra en ferdig priset liste. Det vil være begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet.

Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Kjøpere vil bli invitert til å delta på tilvalgsmøte hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg vil gis. Dersom det skal brukes prefabrickerte baderomskabiner i prosjektet må tilvalg på baderom skje tidlig.

Tilvalgsprosessen vil da bestå av to faser, en for tilvalg i baderom og en for øvrige tilvalg.



# Salgsoppgave

#### Salg

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med Forbrukar om oppføring av ny bustad med mer) og «Lov om eierseksjoner». Hvis kjøper ikke er forbruker benyttes Avhendingslovens bestemmelser.

#### Prosjektet

Prosjektet bygges på eiet tomt. Prosjektet består av ett byggetrinn med til sammen 125 leiligheter og en barnehage. Det tilrettelegges for en beboergruppe bestående av 8 seksjoner/andeler i prosjektet.

#### Eiendommen og grunnareal

Gnr. 82, Bnr. 7 i Bærum kommune. Endelig matrikelnummer tildeles når eiendommen er seksjonert.

#### Adresse

Bjørnegårdsvingen 7-25, 1338 Sandvika. Adressen kan bli endret før overtagelse.

#### Tomt og grunnareal

Ca. 16.300 kvm eiet tomt. Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil oppmålings-forretning er gjennomført.

#### Hjemmelshaver, eier og selger

Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS, org.nr: 991 156 844.

#### Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. Det legges opp til at utearealet gjøres til tilleggsdeler til de aktuelle seksjonene dersom det er nødvendig av hensyn til seksjoneringen. I sameiets vedtekter vil det uansett bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i utomhusplanen og tar uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og endelig utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen naturlig vil føre til endringer i forhold til illustrasjonen. De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. utomhusarealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av alle boligene i sameiet. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av boligsameiet, borettslaget og barnehagen i fellesskap.

#### Reguleringsforhold / rammetillatelse

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og barnehage. Kopi av reguleringsplan/kart/vedtekter kan fås ved henvendelse prosjektselger. Reguleringsplan er godkjent og rammetillatelse er gitt. Selger tar forbehold om at igangsettingstillatelser innvilges av Bærum kommune. Det tas i tillegg forbehold om endringer som følger av offentlig behandling av prosjektet. Det er prosjektert å bygges iht. Teknisk byggeforskrift 2010. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

#### Området

Bjørnegårdsvingen 7-25 grenser mot Sandvikselva i syd og Gamle E16 i nord. Adkomst til eiendommen blir over broen i Bjørnegårdsvingen.

#### Servitutter / rettigheter

Boligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. De vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte seksjonseiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kopi av servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av prosjektselger. Det opplyses om at ingen person kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner.

#### Eier- og organisasjonsform

Bjørnegårdsvingen 7-25 inngår i et byggeprosjekt som er planlagt å inneholde 4 bygninger (hus A, B, C og D) med tilsammen 125 boliger, ett underjordisk garasjeanlegg og en barnehage. Utbyggingen er planlagt gjennomført i ett byggetrinn. Eiendommen vil bli seksjonert, og det vil etableres en seksjon for hver av boligene og en næringsseksjon/barnehage. 8 av boligseksjonene skal eies av et bofellesskap, som er planlagt organisert som et borettslag.

#### Bofellesskap

I deler av plan 2 og 3 i hus A blir det til sammen åtte leiligheter i et bofellesskap med ungdom som har nedsatt funksjonsdyktighet. Deres leiligheter vil være en del av sameiet på lik linje med de øvrige seksjonseierne. Tildelingen gjøres utenom salget av de øvrige leilighetene. Leilighetene vil være klausulerte.

Utbygger vil fastsette vedtekter for eierseksjonssameiet, som vil si noe om forholdet mellom boligseksjonene, borettslaget og barnehagen. Vedtektene vil også inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av kostnader til drift/vedlikehold, om bruk etc.

Vedtektene vil være forpliktende for seksjonseierne i sameiet.

Barnehagens uteareal kommer i tillegg til boligens uteareal og skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Det etableres 111 parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg. Det legges opp til at garasjeanlegget blir fellesareal i sameiet, men at parkeringsplassene gjøres til tilleggsdeler til de seksjonene som skal disponere dem. Antall P-plasser kan endres dersom sameiet ikke blir bestående av 118 eierseksjoner, om det selges ekstra P-plasser, eller leiligheter selges uten P-plass. Selger forbeholder seg retten til å eie, selge og fritt disponere alle usolgte parkeringsplasser og boder. Selger vil inngå avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

#### Betalingsbetingelser

Kr. 100.000,- betales ved kontraktsingåelse. Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10% av totalprisen fratrukket de innbetalte kr. 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at Megleroppgjør AS avgir inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Hvis kjøper ikke er forbruker betales 20% av totalprisen i forbindelse med kontraktsinn-gåelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kreditt- opplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

#### Omkostninger

Gebyr for tinglysning av skjøte kr. 525,-

Gebyr for tinglysning av pantobligasjon kr. 525,-

Gebyr pantattest kr. 172,-

Utskriftgebyr kr. 28,-

Dokumentavgift andel tomteverdi kr. 15 300,-

Andel oppstartskapital kr. 5000,-

(Se prislisten for leilighetens stipulerte fellesutgift)

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS org nr. 977 040 949.

#### Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Garantien stilles først fra tidspunktet forbehold inntatt i punkt 1 til 4 i «Forbehold om gjennomføring» er bortfalt. Beløpet økes til 5 % av kjøpe-sum og står 5 år etter overtagelsen jfr. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på www.lovdata.no.

#### Utleie

Boligene i prosjektet kan leies ut, jfr. lov om eierseksjoner. Boligene har bare én bo-enhet, og ingen utleiedel. Det gjøres oppmerksom på at utleie av leiligheten før sek-sjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jf. Eierseksjonsloven kap III. Dette er kjøpers risiko.

#### Felleskostnader

Felleskostnadene fordeles i henhold til leilighetens areal BRA og er anslått til kr 25,- pr kvm BA/mnd. I tillegg kommer kostnader som ikke fordeles på areal som utgjør følgende: kr 214 pr seksjon, - samt kr 300,- for kabel-TV/bredbånd pr mnd. Felles-utgifter for seksjoner som har garasjeplass kommer tillegg i tillegg med kr 150,- pr garasjeplass pr. måned. For plasser med ladepunkt kommer ytterligere kr 200,-. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytte eller forbruk. Felleskostnadene skal dekke bl.a. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold av sameiet, forretningsførsel og grunnpakke for kollektiv avtale for TV og bredbånd samt drift av digital FDV. Betaling for fjernvarme til oppvarming og tappevann, samt forbruk av elektrisk strøm kommer i tillegg.

Flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i Sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter sameiet har og gjennom dette sørge for at Sameiet til enhver tid har en sunn økonomi.

#### Kjøpsbetingelser / priser

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Avtalt salgspris er fast og vil ikke bli justert etter kontraktsinngåelse og inkluderer alle offentlige avgifter tilknyttet bygging av boligene. Kjøpsomkostninger som er nevnt i kjøpekontrakt kommer i tillegg. Sel-ger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger. Ved kontraktsinngåelse innbetales 10% av kjøpe-

summen til Megleroppgjørs klientkonto. Rest kjøpesum og omkostninger forfaller til betaling noen dager før overtakelse. Evt. tilvalg og endringer betales ved bestilling. Renter på alle beløp innbetalt til Megleroppgjørs klientkonto tilfaller i sin helhet selger, såfremt selger stiller garanti etter Bustadoppføringslova § 47. Det må påregnes at det stilles krav om finansieringsbevis eller annen tilfredsstillende dokumentasjon for finansiering av kjøpesummen før kjøpstilbud aksepteres. Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes krav om at håndpenger tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktunderskrift. Innbetaling av deloppgjør ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen eller i eiendommen hvor boligen inngår som sikkerhet for kjøpers finansiering av 10 % innbetalingen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, anses dette som vesentlig mislighold og selger har rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

#### Arealoppgaver

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. Arealet er justert opp eller ned til nærmeste hele tall. P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoarealet av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken, stue, bad/wc og soverom. Arealet er justert opp eller ned til nærmeste hele tall.

#### Ligningsverdi

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene utgjør p.t. henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisen og primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrås årlige kvadratmetersatser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på www.skatteetaten.no

#### Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom

Det er ikke eiendomsskatt på bolig i Bærum kommune.

#### Energiattest

Energiattest foreligger ved kontraktsinngåelse.

#### Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

#### Vedtekter/husordensregler

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler for Sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet. Utkast til vedtekter kan fås av prosjektselger.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er prosjektert og bygges i henhold til Byggeforskrift 2010. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

#### Overføring av OBOS-medlemskap

Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Kjøpekontrakten (Kjøpers rettigheter og plikter) må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av Kjøpekontrakten til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,-. Kontakt OBOS medlemservice ved ytterligere spørsmål.

#### Lev vel med Obos

Boligene vil bli organisert som et boligsameie med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at boligsameiet får en trygg og sikker drift. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Alle seksjonseierne får bruksrett til sameiets fellesareal.

#### Plantegninger

Plantegningene må ikke benyttes som målegrunnlag for bestilling av spesialbestilt innredning eller møbler. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger.

#### Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at selger får igangsettingstillatelse.
2. Det tas forbehold om at det blir solgt 50% av salgsverdi før byggestart. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.

4.Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån, uforutsette offentlige krav etc.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldene er 18.05.2019. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding om at forbehold gjøres gjeldene.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpsbekreftelse legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen kan innhentes hos prosjektselger.

Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer i prosjekteringsprosessen, og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall seksjoner i bygningene. Prosjektet er byggemeldt i henhold til tekniske forskrifter TEK 2010. Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enheter. Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene.

Sjakter for tekniske føringer som er nødvendige er ikke endelig inntegnet på plantegning for boligen. Alle 3D-presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene. Plantegninger i prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering og utforming av vinduer varierer i samme leilighetstype, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn i hvordan vindusløsningen blir for den enkelte leilighet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v. før kjøpsbekreftelse sendes prosjektselger. Utomhusplanen viser planlagt utforming av private hageparseller

på terreng. Vi understreker at arealangivelsen på disse må tas med forbehold. Utomhusplanen er ikke endelig og det kan forekomme endringer. Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet, samt pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i forhold til Bustadoppføringslova § 10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/ prospekt. Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og liknende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt prosjektselger. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

#### Fremdrift

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene sommeren 2021. Dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt. Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 14 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 14 sende en skriftlig melding til Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontraktens pkt. 12.

#### Hvitvasking

Megleroppgjør er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at Megleroppgjør har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### Forbud mot salg av kontraktsposisjon

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse og overskjøting av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Det gjøres oppmerksom på at ved avbestilling før selger har vedtatt byggstart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på kr 100.000,-, jf. Bufl. § 54. Dersom kjøper avbestiller etter at selger har vedtatt byggstart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. Bufl. § 53.

### Forsinkelse/dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bufl. § 18 jfr. også §§ 10 og 11.

### Forsikring

Utbygger holder bygget forsikret under byggeperioden inntil sameiet er konstituert og har fått tegnet egen bygningsforsikring. Den enkelte boligkjøper må selv sørge for innboforsikring fra overtakelse.

### Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/SMS/leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelse med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

### Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune

Eierseksjonsloven § 22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og sameie.

### Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kontraktrakttegning
- Prospekt med leveransebeskrivelse og salgsoppgave
- Prisliste
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget

- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Garanti § 47
- Energiattest
- Bustadoppføringslova

### Oppgjør

Oppgjør mellom partene foretas av Megleroppgjør AS, org nr. 982 577 675, Pb 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO

### Byggherre

Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS som eies 50% av Eiendomspars AS og 50% av OBOS Nye Hjem AS

### Entreprenør

Vedal Entreprenør AS

### Arkitekt

Dyrvik Arkitekter AS

### 3D illustrasjoner

SOSO 36

### Salg ved

OBOS Nye Hjem AS, org. nr.: 935 283 280  
Hammersborg torg 1,  
Postboks 6666,  
St. Olavs plass  
0129 OSLO

E-post: prosjektsalg@obos.no

Prosjektselger  
Anne Kari Sterten  
Tlf: 901 72 006  
E-post: anne.kari.sterten@obos.no

Prosjektselger  
Karianne N. Prytz  
Tlf: 414 38 931  
E-post: kpr@obos.no



# Bo trygt i sameie

**OBOS har mange års erfaring å bygge og drifte boligeiendommer. En ny bolig i et av våre sameier er derfor et trygt kjøp!**

Har du bolig i et sameie, eier du en noe som kalles for en seksjon. Den består av boligen din og eventuelle andre deler av sameiet, som for eksempel parkeringsplass og bod. Du har full enerett til din seksjon. Det som ikke hører til de ulike seksjonene, som for eksempel felles vaskerom og trappeoppganger, eies av deg og de andre seksjonseierne i felleskap.

## Hvem bestemmer i sameiet?

En gang i året er det sameiermøte. Da møtes alle eiere, blant annet for å godkjenne regnskap og stemme over forslag om drift og vedlikehold. Det er også sameiermøtet som stemmer over endringer i vedtektene (et sett med regler som gjelder for sameiet). Sameiermøtet er den øverste bestemmende myndigheten i sameiet. Alle sameierne har rett til å delta på møtet og komme med forslag som gjelder sameiet. På sameiermøtet velger dere også et styre som har ansvaret for drift og forvaltning av sameiet. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge vedtektene og andre beslutninger som sameiermøtet har tatt.

## Hvilke rettigheter og plikter har du?

Det er først og fremst eierseksjonsloven og sameiets vedtekter som bestemmer hvilke rettigheter og plikter du har i et sameie. Sameiermøtet bestemmer hvilke vedtekter (regler), som skal gjelde i sameiet, så lenge minimumskravene i loven blir fulgt.

## Hvordan fordeles felleskostnadene, og hva brukes pengene til?

Hovedregelen er at sameiets totale kostnader fordeles på hver seksjon, ut i fra hvor stor den er. Det betyr at de som har en stor bolig betaler en noe større del av felleskostnadene en de som eier en mindre bolig. Et nytt sameie har som regel ingen fellesgjeld. Felleskostnadene du betaler brukes derfor kun til drift av sameiet; blant annet forsikring av bygningene,

offentlige avgifter, felles energiforbruk, renhold og vedlikehold. Husk at du må skaffe deg egen innboforsikring.

## Ansvar for din egen seksjon

Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden i din seksjon, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper for de andre eierne.

## Salg og utleie

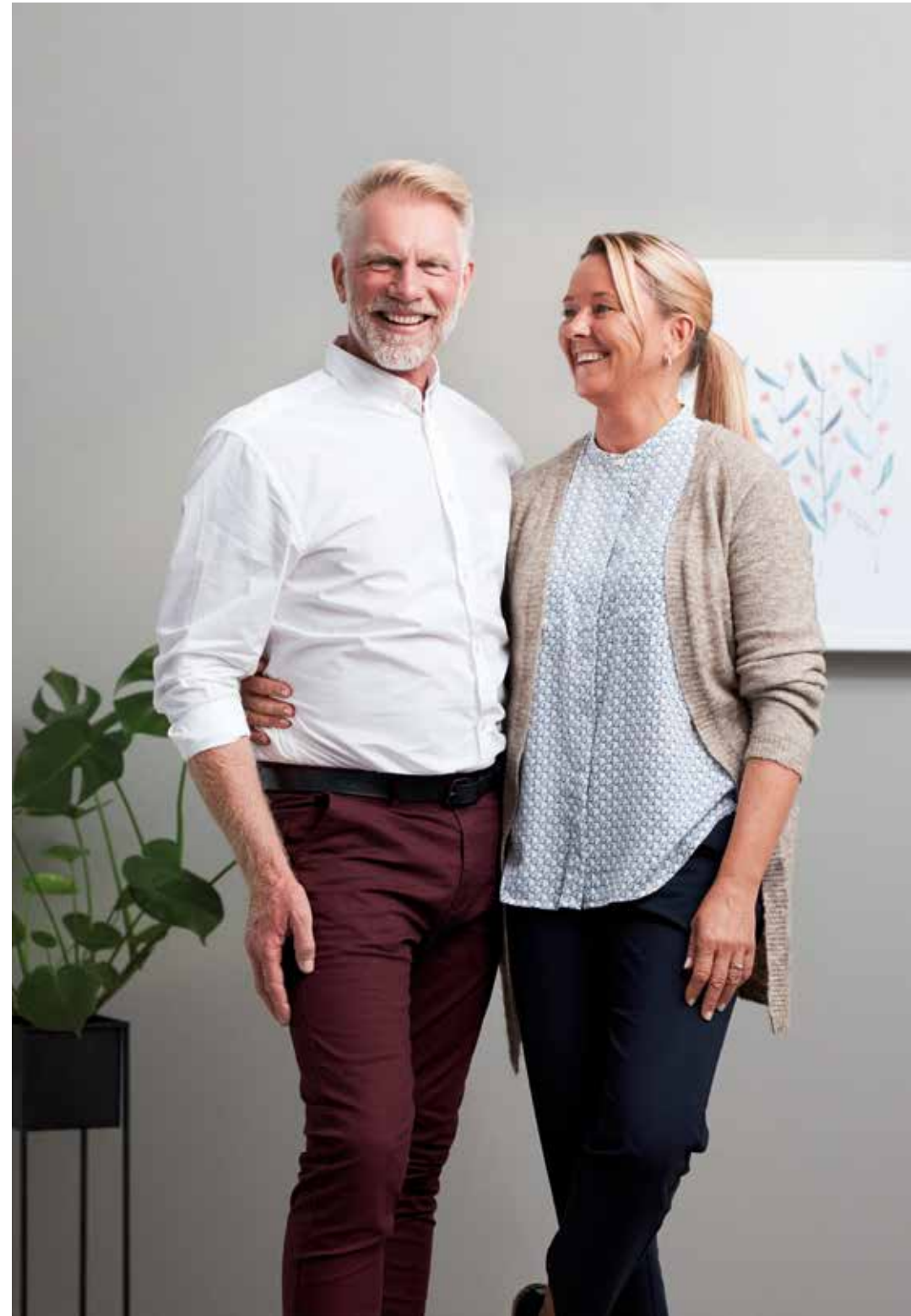
Du kan fritt selge eller leie ut boligen din. I noen tilfeller kan det stå i vedtektene at sameiet skal godkjenne salg eller utleie, men for at du skal kunne nektes må det må det være en saklig grunn.

## Forretningsfører

I et OBOS-sameie er OBOS forretningsfører. Sameiet har en egen forvaltningskonsulent som støtter og hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel. Han eller hun hjelper også til med å gjennomføre sameiermøtene, og er en viktig samarbeidspartner for styret. Mange styremedlemmer velger også å lære mer om styre og drift av sameier gjennom kurs som OBOS tilbyr.

## Hva skjer hvis noen ikke betaler felleskostnadene, eller påfører sameiet andre skader eller tap?

Sameiet har sikkerhet i hver eierseksjon. Det betyr at hvis en av eierne ikke betaler sine utgifter, eller ødelegger felles eiendom, har de andre eierne pantsikkerhet (inntil 1G) i hans eller hennes bolig. Det betyr at hvis en eier ikke klarer å betale det han eller hun skylder, kan sameiet kreve tvangssalg. Sameiet har da førsteprioritet på å få tilbake det som eieren skylder sameiet. Disse reglene er med på å gi deg som bor i et sameie økonomisk trygghet.



# Fordeler ved å kjøpe ny bolig

## 9 gode grunner til å kjøpe helt ny OBOS-bolig:

- Unngå oppussing
- Ingen stressende budrunder
- Gode energiløsninger
- Boligen oppfyller de nyeste standardene
- Lave vedlikeholdsutgifter
- Bolig til fastpris
- 5 års garanti og reklamasjonsrett
- Vi er tilgjengelige også etter innflytting
- Lave kjøps- og overtagelseskostnader

Les mer på: [obos.no/heltnytt](https://obos.no/heltnytt)

# Finansiering

Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

## Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig.

Les mer og søk om finansiering på [obosbanken.no](https://obosbanken.no)

# Generell informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmateriellet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

1. opplag, oktober 2018

## Salg ved

OBOS Nye Hjem AS  
Hammersborg torg 1,  
0179 Oslo  
Telefon: 02333  
Mail: [prosjektsalg@obos.no](mailto:prosjektsalg@obos.no)  
Organisasjonsnummer:  
935 283 280

## Prosjektseiere

Anne Kari Sterten  
Tlf: 901 72 006  
E-post: [anne.kari.sterten@obos.no](mailto:anne.kari.sterten@obos.no)

Karianne N. Prytz  
Tlf: 414 38 931  
E-post: [kpr@obos.no](mailto:kpr@obos.no)

## Utbygger

Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS

## Entreprenør

Vedal Entreprenør

## Arkitekt

Dyrvik Arkitekter

## Foto og illustrasjoner

SOSO 36  
Nadia Frantsen  
Henrik Lindal  
Marius Viken

## Design

Blake

## Nettside

[obos.no/bjornegardsvingen](http://obos.no/bjornegardsvingen)





[obos.no/bjornegardsvingen](https://obos.no/bjornegardsvingen)