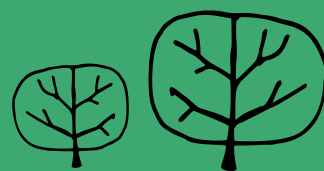
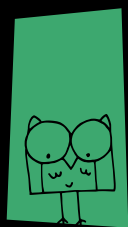


BOSS

- på løReN



BOA Gen

-pÅløReN

B y g g - C



Familieboliger for de lekne!

4 - S k a n s k a s h i s t o r i e

6 - B r e e a m - n o r

8 - P r o s j e k t e t

20 - A r k i t e k t e n s o r d

24 - E n v i s j o n o m t r i v s e l

26 - L e k e r o m m e t

32 - I n t e r i ø r e t

38 - L a n d s k a p e t

48 - P å L ø r e n

52 - K a r t e t

54 - U t o m h u s p l a n

58 - E t a s j e p l a n

64 - L e i l i g h e t e n e

P l a n t e g n i n g e r :

67 - 2 - r o m s

75 - 3 - r o m s

91 - 5 - r o m s

100 - L e v e r a n s e b e s k r i v e l s e

104 - S a l g s o p p g a v e

110 - V e d t e k t e r

125 - K j ø p e k o n t r a k t

143 - G i o s s d i n

t i l b a k e m e l d i n g

144 - K o n t a k t

VEDRØRENDE REGULERING

Det er sendt inn forslag til omregulering som forventes ferdigbehandlet av
Oslo kommune 4. kvartal 2020/ 1. kvartal 2021

SKANSKA

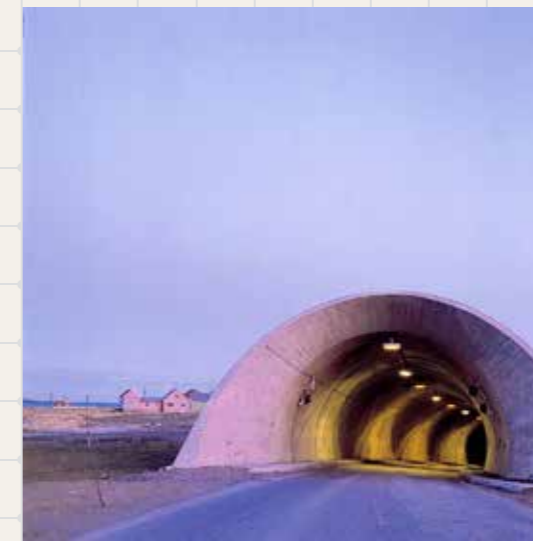
Over 100 år med bygging i Norge



Gamle kraftverket



Valkyrien stasjon



Vardø Portal



Statoil

Det hele startet i 1887 i Malmø, Sverige, da under navnet Aktiebolaget Skånska Cementgjuteriet

1887



Selmer-Sande Entreprenør etableres

I 1983 kjøpte Ing. F. Selmer opp firmaet Furuholmen, som ble etablert i 1930.

Disse to selskapene fusjonerte i 1985 og selskapet Selmer Furuholmen så dagens lys.

1983-1985

1906

Ingeniør Fredrik Selmer

Historien til Skanska Norge startet med etableringen av entreprenørselskapet Ing. F. Selmer i 1906.

Selskapet var en pioner blant annet innen utvikling av byggemåter med armert betong, og hadde virksomhet både i Norge og i utlandet – faktisk helt til Australia der de ledet vannkraftutbyggingen i Snowy Mountains.

1987

Bare to år senere, i 1987 fusjonerte Selmer Furuholmen til ti selvstendige entreprenørfirmaer under paraplyen til konsernselskapet, og fikk navnet Selmer-Sande Entreprenør AS.



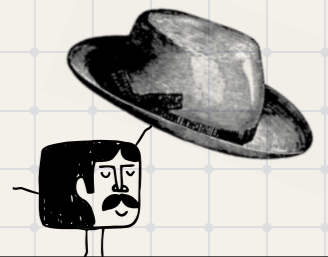
Valkyrien Tunnel

I 1995 ble Selmer ASA børsnotert, og selskapet gjorde en rekke oppkjøp de neste årene.

1995

I 2004 skiftet selskapet navn, og Skanska Norge AS så dagens lys.

2004



1989

Selmer Skanska AS

I 1989 kjøpte Skanska AB 1/3 av aksjene i Selmer-Sande Entreprenør. Året etter skiftet de navn til Selmer AS.

2000

I 2000 tok Skanska AB over Selmer ASA, og selskapet skiftet navn til Selmer Skanska AS.

i dag

Det har skjedd mye. I dag er Skanska et av verdens største entreprenør- og eiendomsutviklingsfirma, og har til sammen ca 39 000 ansatte fordelt over Europa og USA.

I Norge jobber det i dag 3800 mennesker. Vi er et stort, robust og trygt selskap. Det er over 100 år siden vi startet jobben vår med å bygge for et bedre samfunn, og det skal vi fortsette med – også i fremtiden.



Deichmanske hovedbibliotek

BARN - på lØReN GÅR

Barn som vokser opp i dag har en tilværelse ulik noen annen generasjon før dem. De får en hel verden i håndflaten før de begynner på skolen. TV-programmer, spill og nyheter – en nonstop strøm av informasjon på nettbrett, laptopper og flatskjermer, tilgjengelig til alle døgnets tider. Overlates de til seg selv, blir de i stor grad selvgående.

Derfor har det sannsynligvis heller aldri vært viktigere å gi dem et kjærlig, voksent bilde av hva et sosialt liv kan og bør inneholde. Vise dem at fysisk vennskap inneholder kvaliteter det digitale aldri klarer, at klatrestativer og dataspill er en fabelaktig kombinasjon, at et nærmiljø med impulser og innspill fra både voksne og barn skaper verdier bare menneskelig kontakt er i stand til å gi.

Og det er dette vi i Skanska har som mål for alt vi foretar oss. Vi skal lage boliger som gjør livet litt enklere, tryggere og bedre for menneskene som bor der. Kort sagt: Vi bygger for et bedre samfunn.



OPPLEGG FOR ET PRAKTISK LIV.

Borgen skal gjøre hverdagen lettere. Det blir innendørs parkering for barnevogner, og et felles kjølerom hvor dagligvarene du bestiller på nettet kan leveres. I Borgen kan dere dra til butikken fordi dere har lyst, ikke fordi dere må. Det er også planlagt 12 skap inne i hus C, slik at dere slipper å trekke med dere sykkelhjelmer og annet stæsj opp i leiligheten.





POW!

Bonk!





3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning og vegetasjon på tomten og ellers er ikke endelig prosjektert. 3D illustrasjonen viser del av Lille Løren Park som ikke ferdig prosjektert, avvik vil forekomme. Endelig fremdrift og ferdigstillelse på Lille Løren Park er ikke besluttet. Fremtidig omkringliggende naboprojekter er ikke fullstendig uttegnet.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert. Fremtidig naboprojekt i Peter Møllers vei er illustrert med hvite bokser. 3D illustrasjonen viser del av Lille Løren Park som ikke ferdig prosjektert, avvik vil forekomme. Endelig fremdrift og ferdigstilling av Lille Løren Park er ikke besluttet.

Arkitektene



M o r t e n

A n n e - M a r i e

LØVSETH+PARTNER

Løvseth+Partner er et Oslobasert arkitektkontor. Av kontorets boligprosjekter kan nevnes Arneberg hage i Bærum og Nedre Bleiker gård i Asker for Skanska samt Jomfruhaugen og Kværnertoppen i Oslo. Disse prosjektene har gitt kontoret betydelig erfaring med boligbygging i stor skala. Firmaet har ellers tegnet flere avanserte trebroer på E6 ved Eidsvoll, landemerket Kolomoen bro i Stange samt flere renommerte rasteplasser langs Mjøsa. Kontorets partnere har gjennom Løvseths tidligere praksis vært med å tegne bl.a. Fredrikstad rådhus, Universitetet i Agder og Høyangerbadet. Se for øvrig kontorets webside www.lovsethpartners.no, Facebook og Instagram.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert.

Arkitektens beskrivelse

Et storkvartal med utsikt

Borgen ligger i bydel Grünerløkka på det høyeste punktet i Lørenområdet. Fra bygningene vil det bli utsikt mot fjorden over Sinsen hageby mot vest, Årvollåsen mot nordøst og den planlagte Lille Løren park mot syd-øst. Utbyggingen består av fem bygninger, som omkranser et stort indre gårdsrom. Dette gir et storkvartal med referanse til bl.a. Torshovkvartalenes grønne, solrike gårdsrom. Beboerne har fra leilighetene oversikt mot et grønt gårdsrom, der barn har trygge rammer for lek og voksne muligheter for rekreasjon.



Solforhold

Bygningenes fasader henvender seg mot sydvest og vest slik at mange av leilighetene og balkongene har gode solforhold til langt ut på ettermiddagen og kvelden. Bebyggelsen mot vest har lavere høyde mot Sinsen hageby, noe som sikrer sol inn til gårdsrommet og utsikt for flere leiligheter inne i kvartalet der bebyggelsen er høyere.

Arkitekturen

Variasjon i bygningens gesimshøyder og forskyvning av fasadelivet mot omkringliggende gater skaper dynamikk i kvartalsformen og fasader både mot gater og gårdsrom. Balkonger og karnapper mot gatene bidrar til ytterligere variasjon. Fasadene mot de omkringliggende veiene utføres i teglstein. Det er valgt en lys og varm nyanse på teglen, som står i kontrast til en mørkere innramming av vinduer. Teglfasadene får dessuten flere partier med mørk plateledning i tilknytning til balkonger og karnapper.

Fasadene mot gårdsrommet får plateledning med tremønstring, noe som gir ett lunt preg på balkongene. Inngangspartier er markert med mørkere plater. Taklandskapet blir en kombinasjon av grønne tak med sedum og store, felles takterrasser.

Gårdsrommet

Gårdsrommet har støyfrie, frodige uteoppholdsarealer med gode solforhold og trygge lekearealer for barn. Det store rommet får en soneinndeling ved terrengets terrassering over tre etasjer, noe som bidrar til et variert tilbud til beboerne med forskjellige opplevelser og steder for uformelle møter.

Takterrasser og fellesrom

På taket av hus A, C, D og E er det romslige, felles takterrasser møblert med integrerte solsenger, sittegrupper, møbler og plantekasser. Møbler og terrasser er utført i treverk. På disse takterrassene er det sol store deler av døgnet og utsikt. I tilknytning til takterrassene finnes det toalett, og i Hus C finner du en felles takstue. Her får du et rom som er ypperlig å benytte som hjemmekontor, når du trenger å trekke deg litt tilbake og lese en god bok eller for å avtale treff med naboer/vennegjengen.

I hus E finnes det også et felles lekerom med direkte atkomst fra gårdsrommet. Garderobe, toalett og kjøkkenfasiliteter finnes i lokalene.

Barnevogn- og sykkelparkering samt pick-up point

Prosjektets sentrale beliggenhet skaper muligheter for valg av miljøvennlig transport slik som kollektivtrafikk og sykkel. For å styrke bruk av sykkel, er det lagt opp til romslige arealer for sykkelparkering, reparasjon og vask av sykkel, oppbevaring og lading av batterier til el-sykkel samt flere parkeringsplasser for transport- og familiesykler. Arealene for sykkelparkering er lokalisert lett tilgjengelig i tilknytning til gårdsrommet.

I tilknytning til hver trappoppgang er det dessuten avsatt egne rom til oppbevaring av barnevogner og gåstol/rullestol. For å møte fremtidens økende tilbud for hjemtransport av varer og livsmiddel, er det i hus E planlagt et kjølerom som pick-up point.



Leilighetene

Det finnes et stort utvalg av forskjellige typer leiligheter, som kan møte beboernes varierte ønskemål og forskjellige familiekonstellasjoner. I Hus C har en stor andel av leiligheter med tosidig fasade, som gir mulighet for dagslys fra forskjellige himmelretninger. Store skyvedører kan åpnes opp ut mot balkongene slik at man får enda bedre utnyttelse av balkongen og som en forlengelse av stuen. De store leilighetene har et ekstra bad, som oftest ligger i tilknytning til hovedsoverrommet.

Barnehagen

I første etasje på hus D og E er det planlagt en 4-avdelings barnehage. Barnehagen har et stort uteareal med gode solforhold og skjermet for støy. Utearealene ligger i direkte tilknytning til Lille Løren park, noe som gir et utvidet tilbud for barna.





En visjon om trivsel, i alle aldre.

Borgen blir et boligområde som i stor grad er basert på en visjon, et sted hvor barn skal få en morsom, kreativ og inspirerende oppvekst. Alle barneaktivitetene blir lagt på bakkeplan, med rikelig plass for barn i alle aldre til å utfolde seg på. Mellom byggene blir det gress, planter, lekeapparater og benker - og et helt eget lekerom innendørs.

Det blir et eget, lite sosialt samfunn, hvor innbyggere i alle aldre kan gi hverandre selskap, vennskap og glede. Gågrupper, barnevakt-ordninger - her blir praktisk hjelp i hverdagen liggende bare noen meter unna. Når barna blir større, er det mange som velger å flytte ut av byen. Et liv i suburbia gir ofte barna mer tumleplass, og skaper samtidig bedre og tettere relasjoner mellom naboene. Flytter du til Borgen, får dere det samme her. Uten å gi slipp på kvalitetene byen kan gi deg, rett utenfor inngangsdøren.





ET HELT EGET LEKEROM

Når været ute gjør det best å være inne, kan barna trekke inn i sitt helt eget fullverdige lekerom. Komplettert med ballbinge, lekeapparater, klatrevegg og sklie. Det blir som en liten utgave av stedene som tar seg betalt per time – bortsett fra at dette er gratis for alle som bor der og er tilgjengelig hver dag hele året.

På lekerommet blir det også plass til de voksne, sofagruppe og kaffemaskin vil gjøre det behagelig å ta en pust i bakken og samtidig holde et lite øye med minstemann. Det blir også eget kjøkken med stoler og spisebord – det perfekte sted for bursdagsfeiringen. Det blir som om alle leilighetene har et ekstra lekerom fullt av flotte leker.

NB! Lekerommet ferdigstilles i trinn 4 – og er ikke klart til innflytting i trinn 2.

NB! Lekerommet ferdigstilles i trinn 4 – og er ikke klart til innflytting i trinn 2.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk på nabobygg vil kunne avvike på ferdig bygg. Beplantning og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert. Avvik og endring på interiør vil kunne forekomme. Merk at lekerommet er planlagt i bygg E som er i byggetrinn 4 og vil derfor ferdigstilles senere enn innflyttingstidspunkt for hus B.

NB! Lekerommet ferdigstilles i trinn 4 – og er ikke klart til innflytting i trinn 2.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert. Omkringliggende naboeiendom er vist med eksisterende bebyggelse. Fremtidig utbygging på nabotomt er ikke hensyntatt på illustrasjonen. Merk at lekerommet er planlagt i bygg E som er i byggetrinn 4 og vil derfor ferdigstilles senere enn innflyttingstidspunkt for hus B.



Josefin



JOSEFIN JOHANSSON STUDIO

Josefin Johansson Studio er et tverrfaglig designstudio spesialisert innen interiør- og set design. Drivkraften ligger i å levere kreative produksjoner av kvalitet og tydelig identitet. Studio sin ambisjon er å skape autentiske, visuelle uttrykk som engasjerer. Kreativ leder Josefin Johansson grunnla virksomheten i 2003 og har bygget opp en bred portefølje innen eiendom, retail og reklame. Studioet består idag av et team på 7 ansatte.

I arbeidet med Borgen har visjonen vært å skape et tydelig interiørdesign-konsept som inspirerer til å sette sitt personlige preg på hjemmet. Interiøret reflekterer moderne interiørarkitektur, farger og materialer med fokus på god design og kvalitet. Borgens interiørdesignkonsept tar utgangspunkt i en gjennomarbeidet helhetlig standardleveranse der interiørdesignet kan bygges på,

rendyrkes eller kombineres etter personlig smak. De svarte detaljene gir en tidløs fin kontrast som komplementerer fargepaletten. Målsetningen er å skape et interiørdesign med positiv og varm atmosfære der «hverdagsrot» og personlige eiendeler bidrar til å gjøre hjemmet levende og genuint.

En viktig del av dette prosjektet har vært å skape et gjennomgående interiørdesign på alle flater og areal for konseptet, som inngangspartiet og fellesrom. Idéen til fellesrommet handlet om å skape et kreativt miljø som både voksne og barn trives i. Den som har forkjærlighet til skandinavisk design, liker å blande interiør etter personlig smak og ønsker å leve etter en bærekraftig livsstil kan gjenkjenne seg selv i identiteten til Josefin Johansson Studios interiørkonsept for Borgen på Løren.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning og vegetasjon på tomten og ellers er ikke endelig prosjektert. Fremtidig naboprojekt i Peter Møllers vei er illustrert med hvite bokser. Andre omkringliggende naboprojekter er ikke fullstendig uttegnet.



Alle barneaktivitetene blir lagt på bakkeplan, med rikelig plass for barn i alle aldre til å utfolde seg på. Mellom byggene blir det gress, planter, lekeapparater og benker.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning, vegetasjon og lekeapparater på tomten er ikke endelig prosjektert. Omkringliggende naboprojekter er ikke fullstendig uttegnet.



Aase



Kun ment som illustrasjon.

LANDSKAPERIET

Landskaperiet har mange landskapsarkitekter med lang og bred erfaring med planlegging og prosjektering av gode uteområder. For tiden har vi en rekke nye spennende boligprosjekter på tegnebordet. I disse prosjektene har vi stort fokus på de som skal bruke og nyte uteområdene, og vi ønsker at beboere i alle aldre skal få gode opplevelser, og finne sine drømmesteder rett utenfor døren. Med vårt miljøengasjement og vår kunnskap om vegetasjonsbruk og hvordan man bruker overvann som en ressurs, ønsker vi å ta det grønne skiftet til vakre og funksjonelle løsninger utendørs.

Gårdsrommet i Borgen er bilfritt og et trygt og romslig lekested. Denne

indre hagen er terrassert og hvert platå innbyr til ulike aktiviteter og opplevelser. Den øvre delen er det solrike hjertet av uterommet med stor avgrenset lekeplass koblet til felles sitteplass med grill. Gårdsrommet tilbyr også bane for boccia, deilig gressplen som bolteplass for lek, frodige skråninger med trær og blomstrende stauder og hageparseller hvor en kan grave i jorda og produsere egen mat.

I tillegg til gårdsrommet, har Borgen et torg som knytter boligene til et bilfritt gatetun. Borgen har også tilgang til lekeplass knyttet til barnehage. Det vil også komme en stor felles park som nærmeste nabo til Borgen med egen skaterampe, Lille Løren Park.



kOngEn på HauGeN

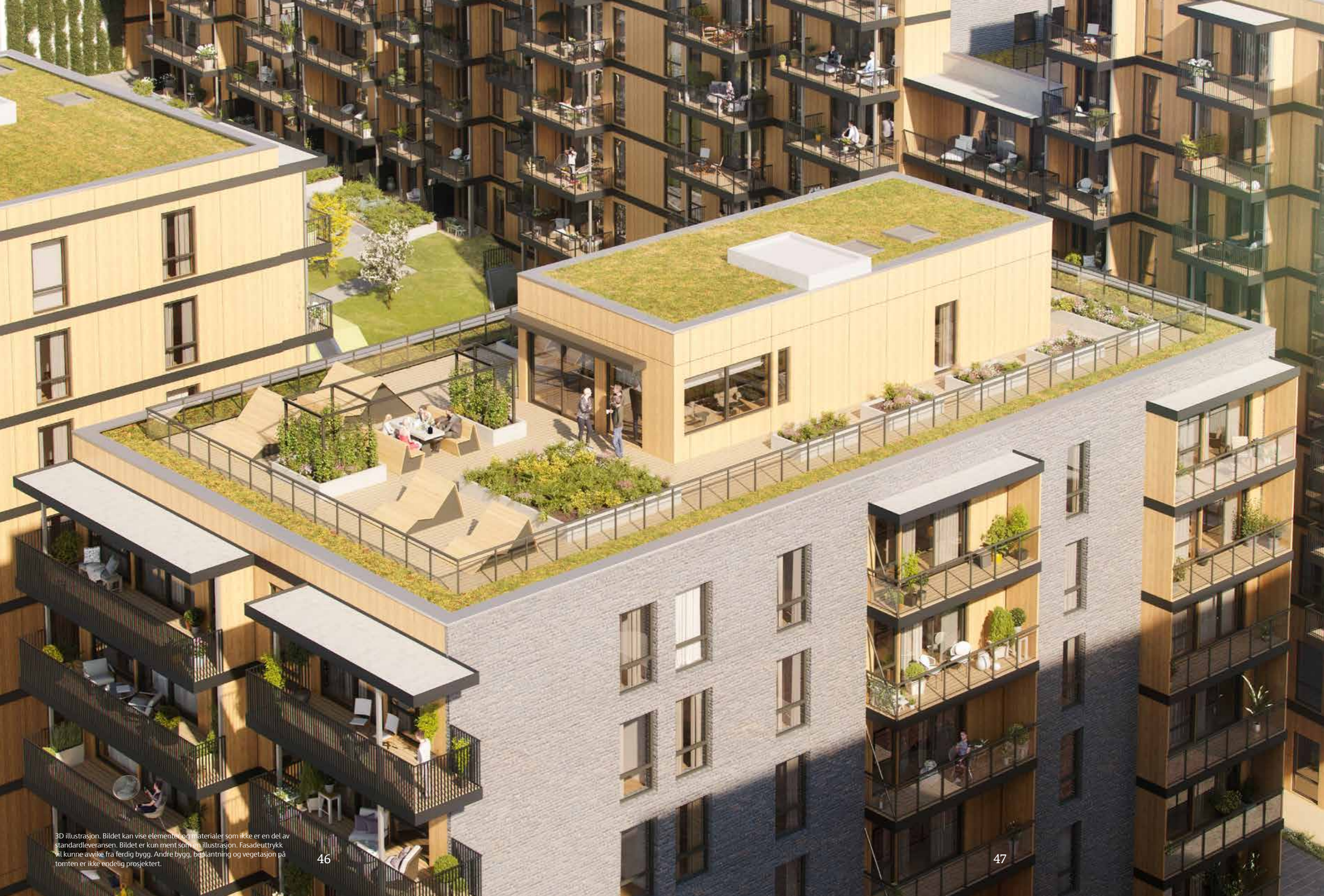
VOKSENSONE, HØYT HEVET.

Der barna får plass til å utfolde seg på bakkeplan, får foreldrene plass til å gjøre det samme i høyden. Helt på toppen av Bygg C blir det takterrasse med egen takstue du får glede av hele året. Hjemmekontor, en god bok i eget selskap eller en kopp kaffe i selskap med andre? Mulighetene er mange. Takterrassen og takstuen deles med trinn 1. Men der de må krysse plassen for å komme opp, er du bare en kort heistur unna.

Voksensone med egen takstue du får glede av hele året. Hjemmekontor, en god bok i eget selskap eller en kopp kaffe i selskap med andre. Mulighetene er mange.







3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert.

BYENS VALG PÅ ALLE KANTER.

I Borgen blir føttene alt du trenger. Nærmeste barnehage ligger 300 meter unna, det legges også opp til egen barnehage på Borgen i forbindelse med utbygging av siste trinn. Sinsen skole (1-7 trinn) ligger ca 500 meter hjemmefra, Frydenberg (8-10 trinn) 1100 meter fra dørstokken og videregående skoler når barna fint med sykkel. Flere matbutikker er innen kort gåavstand og Løren Torg er også rett i nærheten. Oslo har etterhvert fått et omfattende og svært godt rutenett av kollektiv transport og Borgen blir på ingen måte noe unntak – her får du T-bane, trikk og buss rett i nærheten.



Borgen blir også et sted det er lett å være aktiv ute, avstanden til ballplasser, aktivitetshaller og treningssentre måles i få minutter. Det planlegges også en park rett i nærheten, her blir det en flott anlegg for skateboard. Og litt lenger unna ligger Oslo sentrum med absolutt alt av tilbud; hit kommer du på et kvarter med T-banen. Og på den andre siden av Trondheimsveien ligger Nordmarka, så nær at den fint nåes med sykkel.



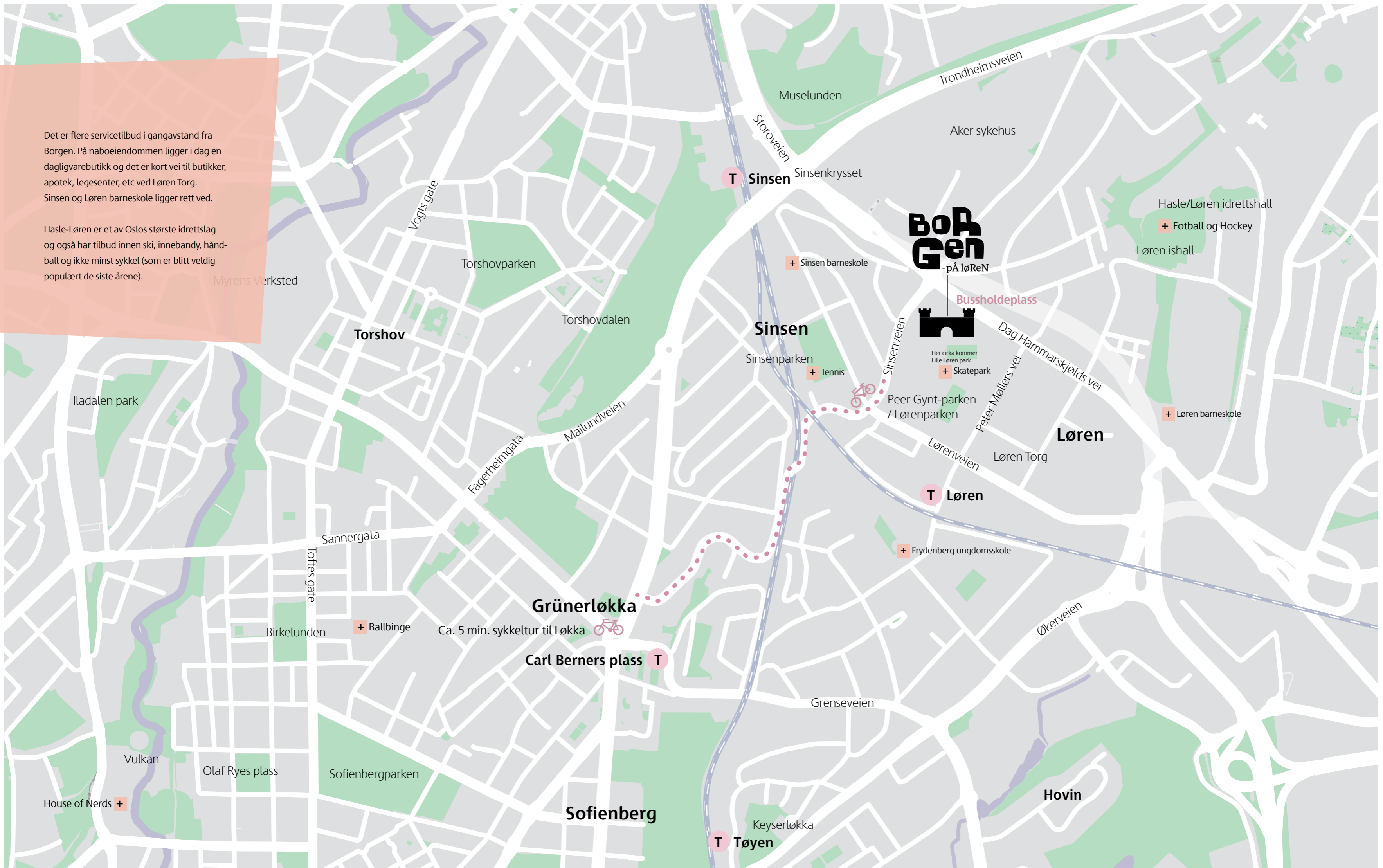
«Alt i umiddelbar nærhet» er et uttrykk brukt så ofte i boligsammenheng at det har blitt en klisje. Men av og til stemmer det – og det gjør det i Borgen på Løren.

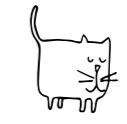


Det er flere servicetilbud i gangavstand fra Borgen. På naboeiendommen ligger i dag en dagligvarebutikk og det er kort vei til butikker, apotek, legesenter, etc ved Løren Torg. Sinsen og Løren barneskole ligger rett ved.

Hasle-Løren er et av Oslos største idrettslag og også har tilbud innen ski, innebandy, håndball og ikke minst sykkel (som er blitt veldig populært de siste årene).

Myrens Verksted





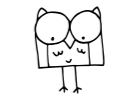
Trinn 1 - Bygg B:
 Barnevognparkering i oppgangene.
 Sykkelparkering (egne plasser for laste- / familiesykler) med skap for lading og oppbevaring av hjelm.
 Sykkelverksted og sykkelvask.
 Lekeapparatene på det øverste planet og arealet ved sklien.



Trinn 2 - Bygg C:
 Takstue og takterrasse (felles for hus B og C)



Trinn 3 - Bygg A:
 Felles bilpoolordning



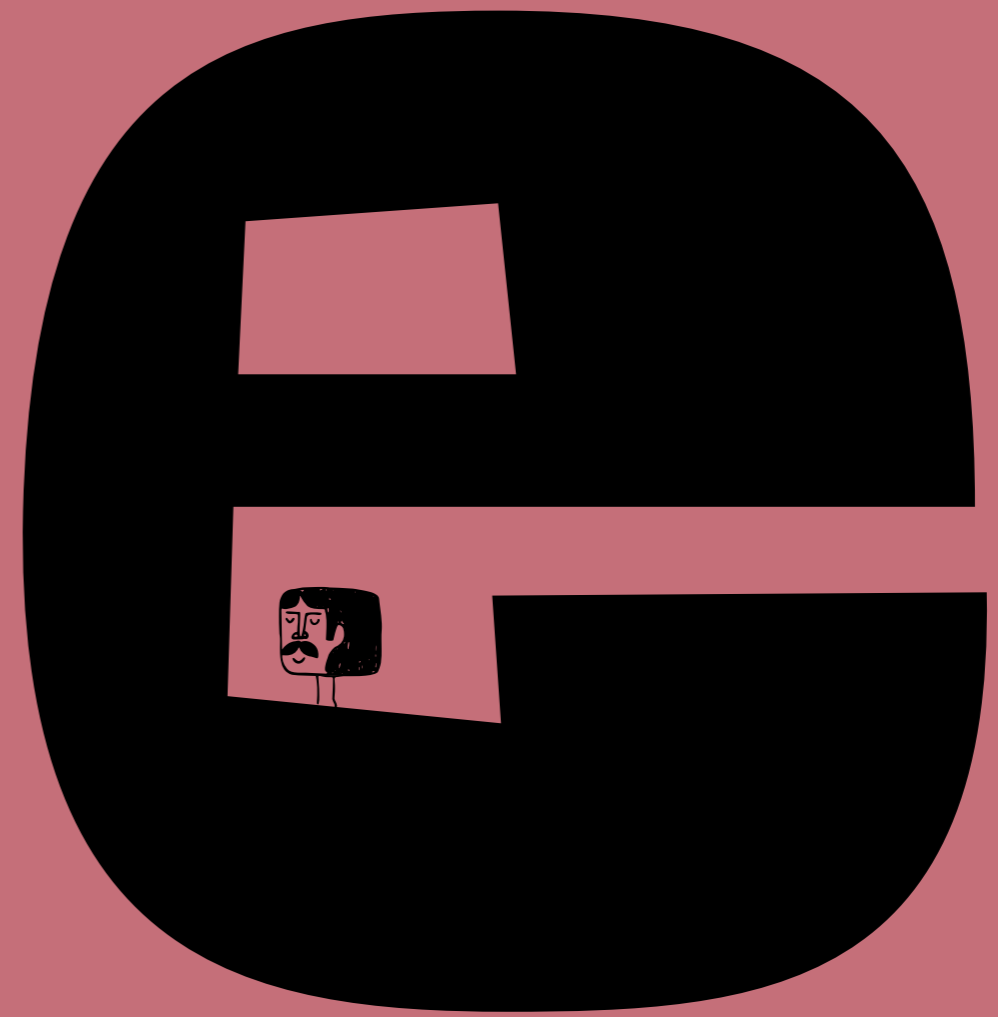
Trinn 4 - Bygg D og E:
 Det store gårdsrommet ferdigstilles.
 Felles lekerom, kjølerom for matlevering og barnehage.

- 1 Lekerommet
- 2 Sklie
- 3 Parsellhager
- 4 Lekeplass, løse benker og bord samt grill
- 5 Bocciabane
- 6 Barnehage
- 7 Kjølerom

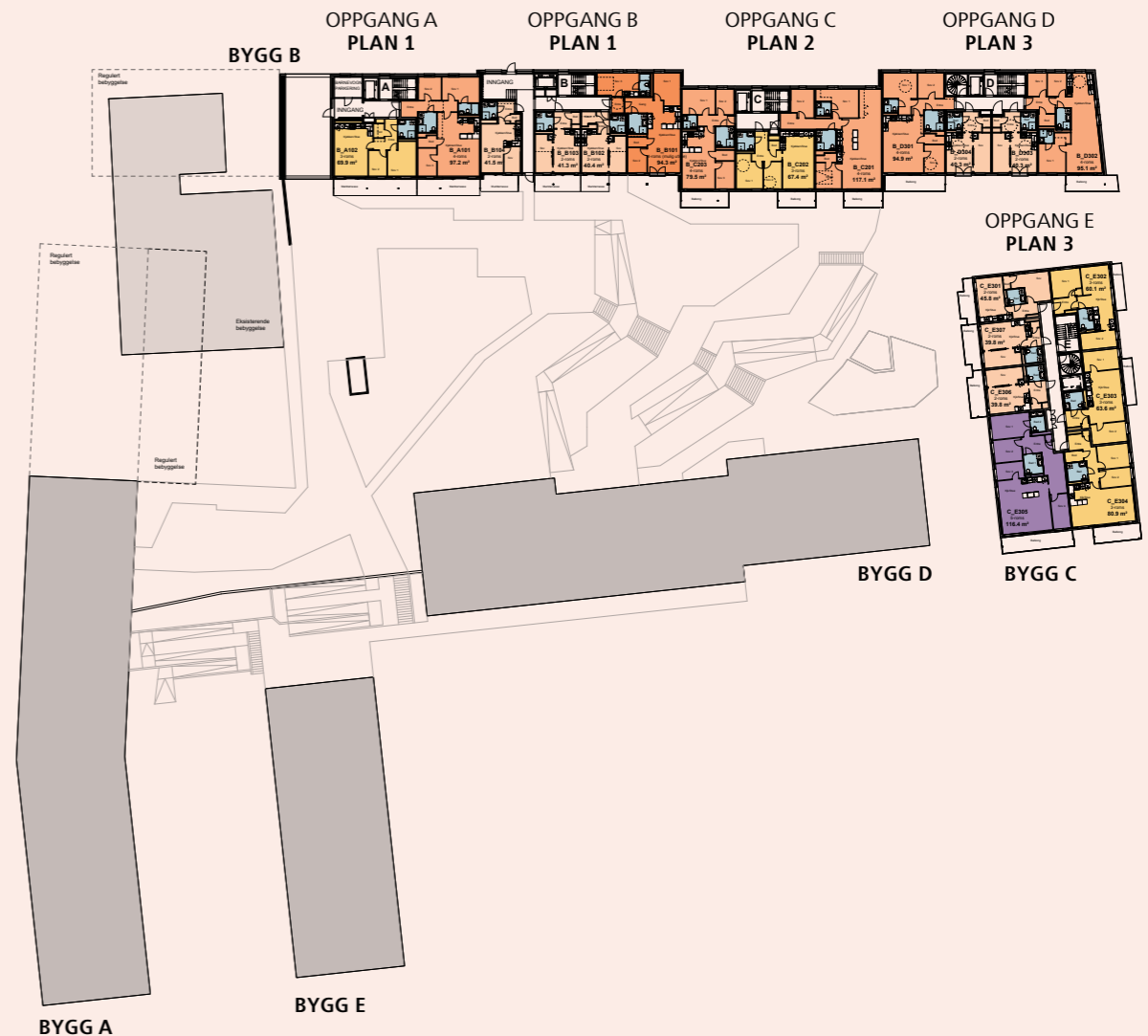
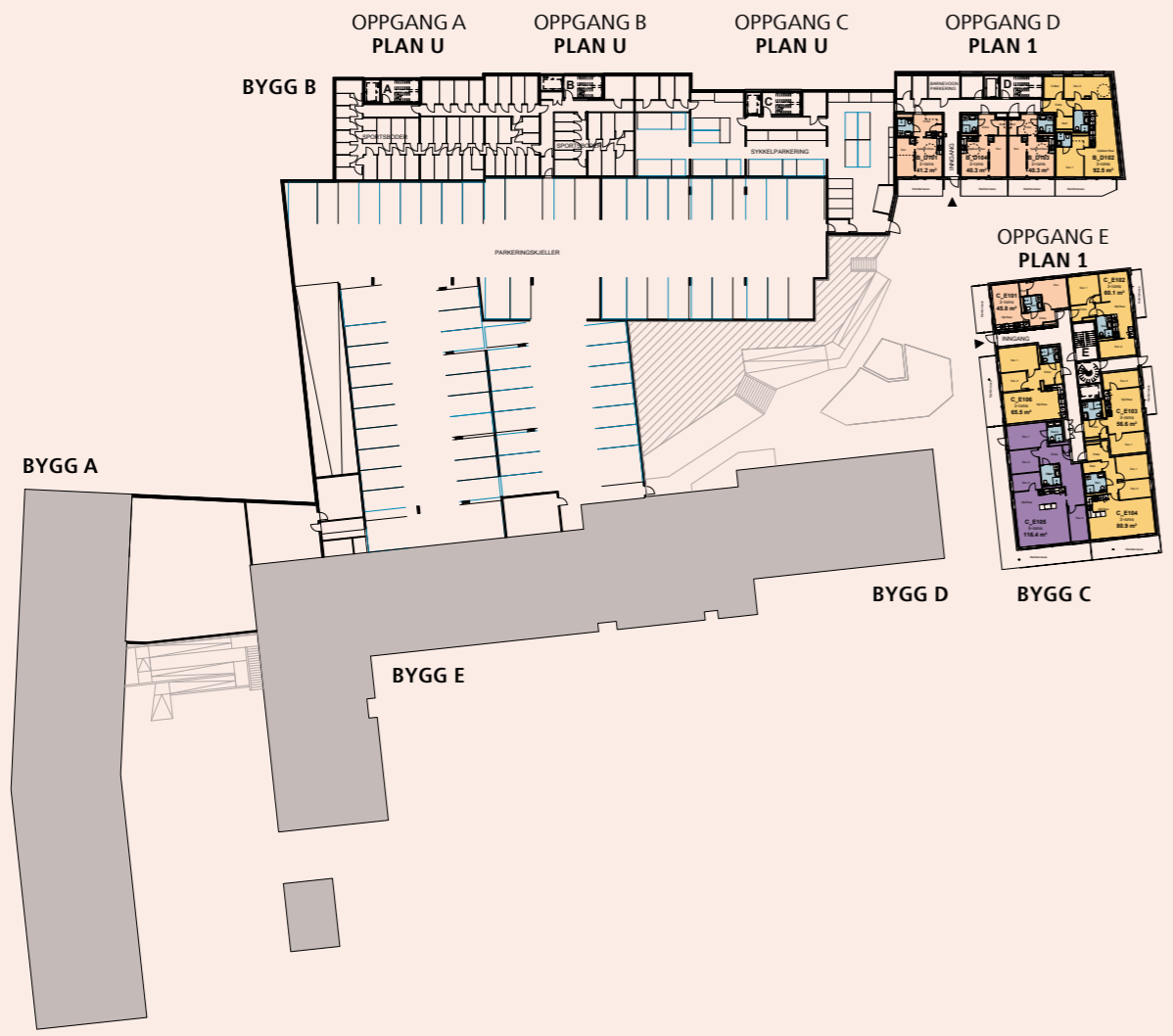
— Ferdigstilles i senere trinn



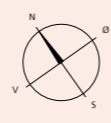
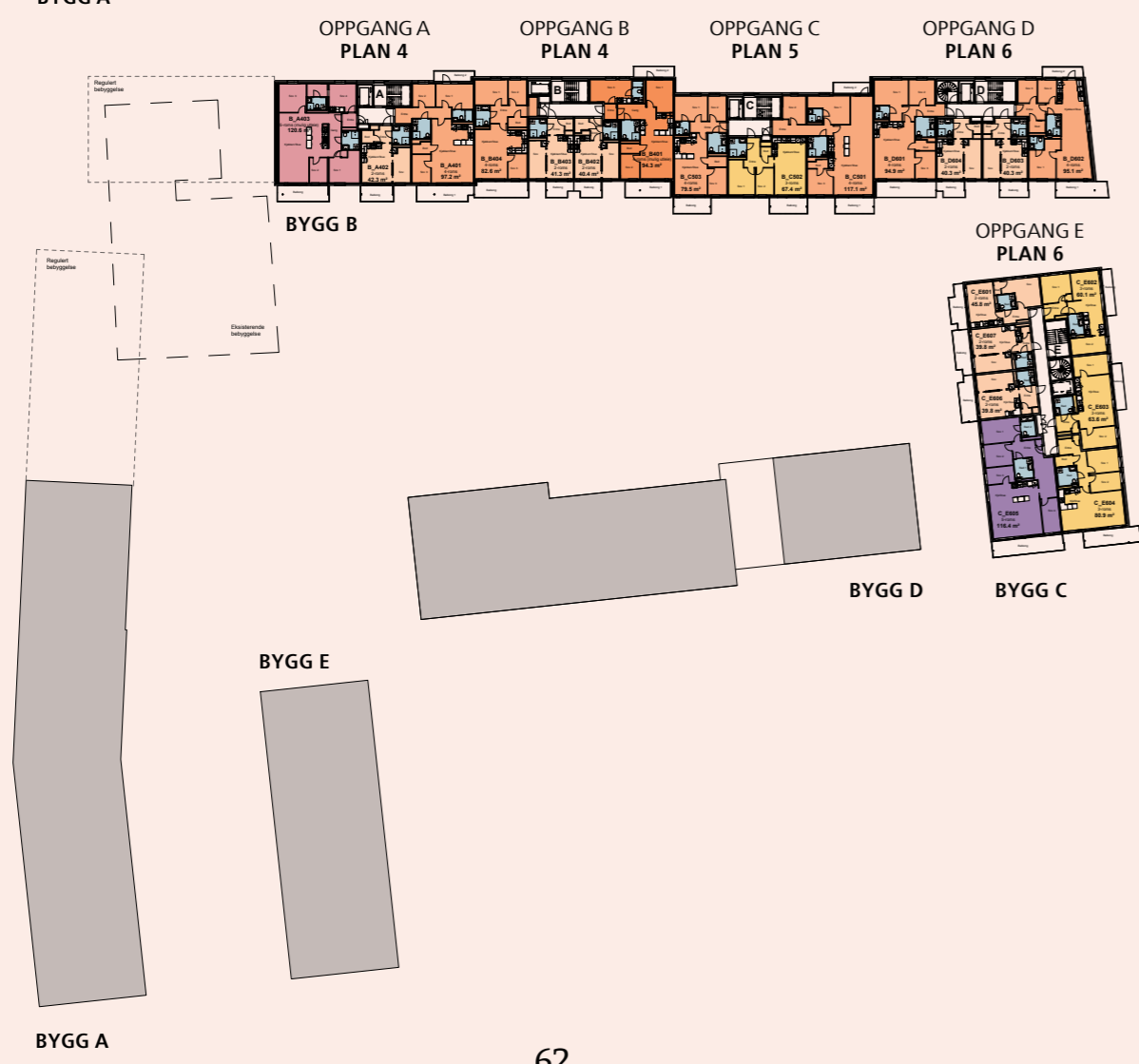
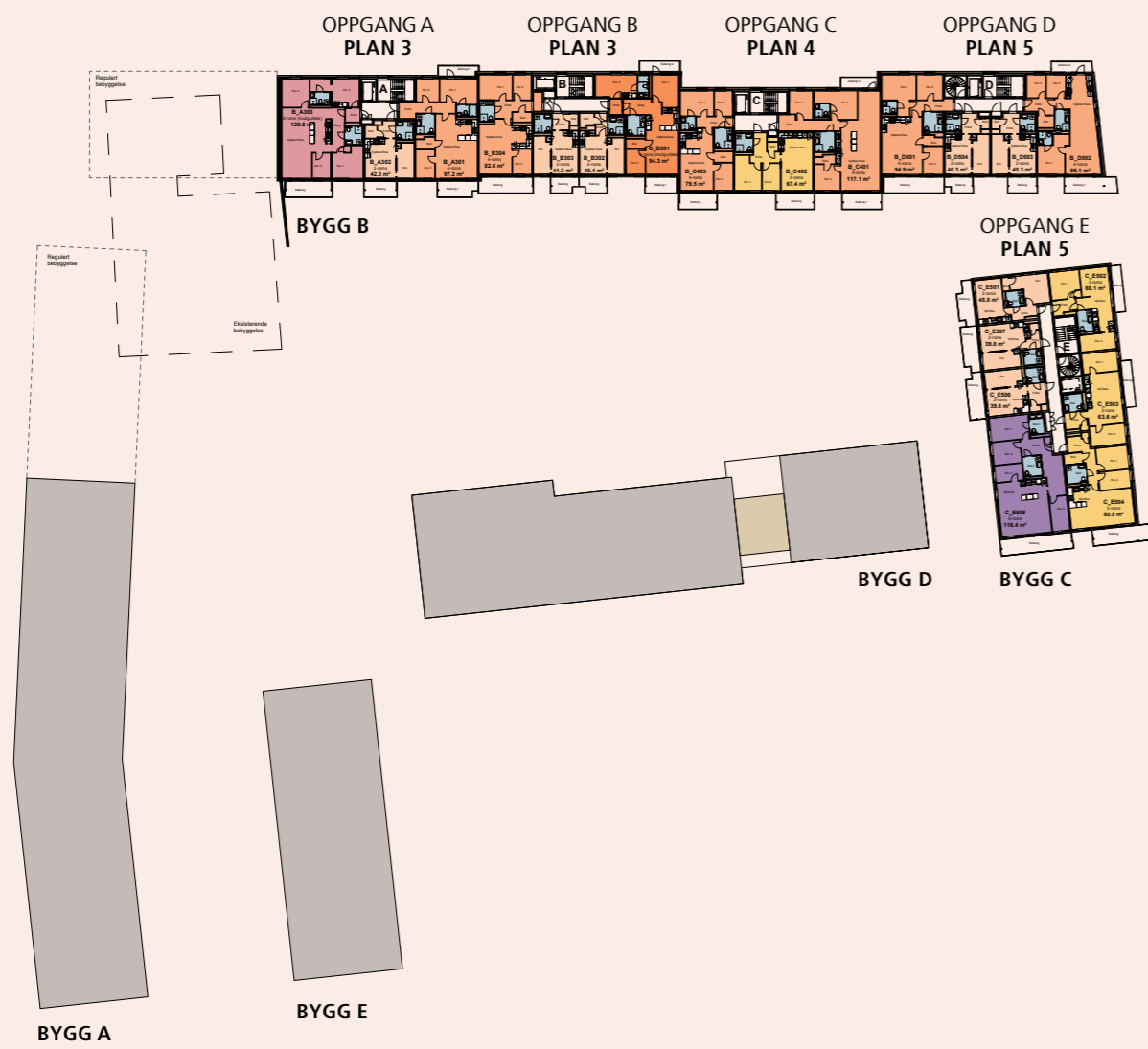
3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning, vegetasjon og lekeapparater på tomten er ikke endelig prosjektert. Omkringliggende naboprojekter (hvite bokser), barnehagens uteområder og del av Lille Løren Park er ikke ferdig prosjektert og avvik vil forekomme.



Etasjeplan



- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 4-roms (mulig utleie)
- 5-roms
- 5-roms (mulig utleie)



- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 4-roms (mulig utleie)
- 5-roms
- 5-roms (mulig utleie)

Bo i BorGen

LEILIGHETER FOR ET ALLSIDIG LIV.

Borgen blir et spennende, allsidig og urbant sted å bo, og dette vil gjenspeiles i leilighetene. Borgen vil bestå av fire bygge- og salgstrinn. Trinn 2, som består av Bygg C får 48 leiligheter fordelt på syv etasjer, med en fin miks av størrelser. Hvis du ikke trenger så mye plass, får du mange arealeffektive to- og treroms å velge mellom. Ønsker du mer rom å boltre deg på, vil hver etasje ha en stor treroms og en stor femroms med suveren utsikt mot parken. Samtlige leiligheter i Bygg C får enten markterrasse eller balkong. Og aller øverst blir det felles takterrasse med egen takstue du får glede av hele året. Hjemmekontor, en god bok i eget selskap eller en kopp kaffe i selskap med andre? Mulighetene er mange.

Takterrassen og takhagen deles med trinn 1. Men der de må krysse plassen for å komme opp, er du bare en kort heistur unna.

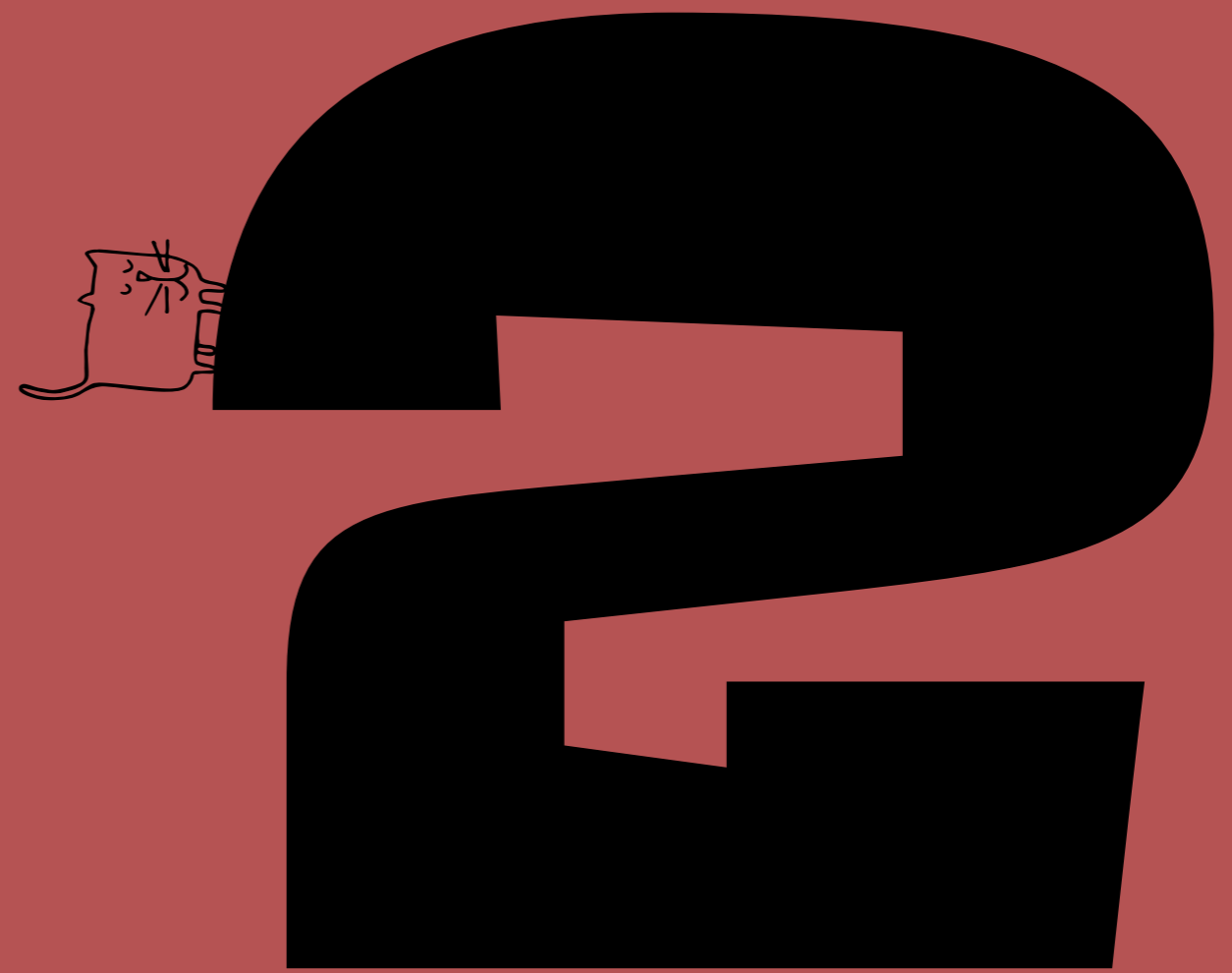
Du blir boende med god standard. Gulvene i oppholdsrom blir énstavs parkett, på badene blir det heldekkende servant, speil og downlights i taket. Flisene på gulv og tak blir på 30x30 centimeter, i den nedsenkede dusjnisen blir det vegger av herdet glass og mosaikkfliser på gulvet på 5x5 centimeter. Det blir opplegg for vaske- og tørkesøyle, de største leilighetene får også eget gjestetoalett med dusj. Et delikat bad er en behagelig frison å trekke tilbake til i en travelt hverdag med krav på alle kanter – dette får du i Borgen.

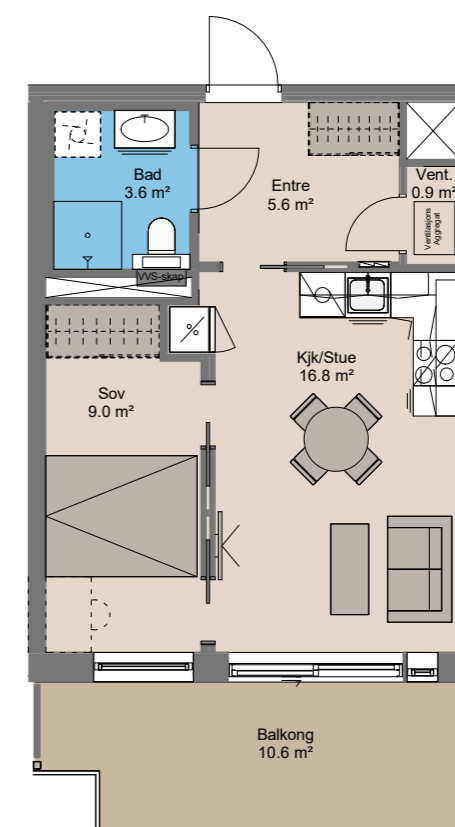
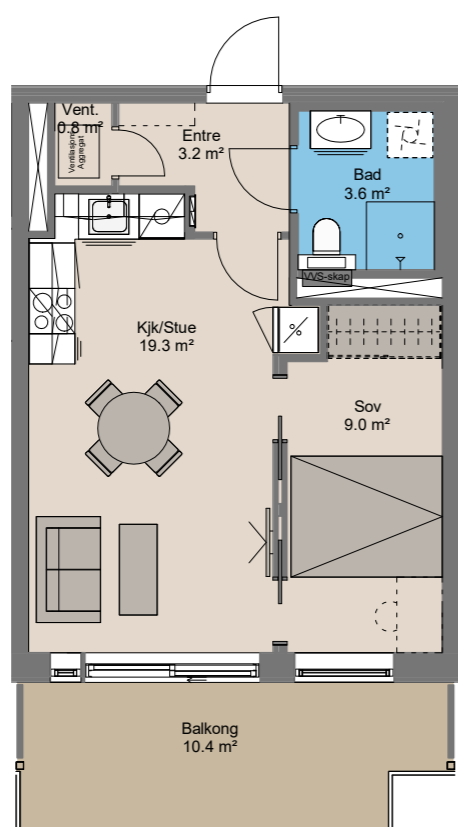
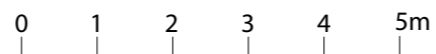
Kjøkkenet blir levert med kvalitetsinnredning fra HTH eller tilsvarende, med hyller og skaplass nok til at selv en gjennomført gourmet vil være fornøyd. Her blir det også mulighet for å justere interiøret etter eget behov. Hvitevarer følger med.

Borgen vil gi boliger for mennesker i alle aldre og livssituasjoner, derfor er det lagt opp til at beboerne til en viss grad skal kunne forme leiligheten sin etter eget behov.

Leilighetene får vannbåren gulvvarme, og anlegg for balansert ventilasjon med varme-gjenvinning. Borgen blir BREEAM-sertifisert, en miljøsertifisering som legger stor vekt på å oppnå god miljøkvalitet i prosjektet.

Alle leilighetene får egen sportsbod. Det blir rikelig med sykkelparkeringsplasser i kjelleren, og ved kjøp av enkelte leiligheter er det mulighet for å kjøpe parkeringsplass i tillegg. Grunninnstallasjon for elbil-lading til alle p-plasser følger også med. I Borgen bor du bynært, du klarer deg fint uten egen bil. Derfor blir det lagt opp til en bildelingsordning i senere byggetrinn med tre biler beboerne får mulighet til å bruke – fremtidens bilhold, tilgjengelig i prosjektets garasjeanlegg.



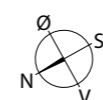
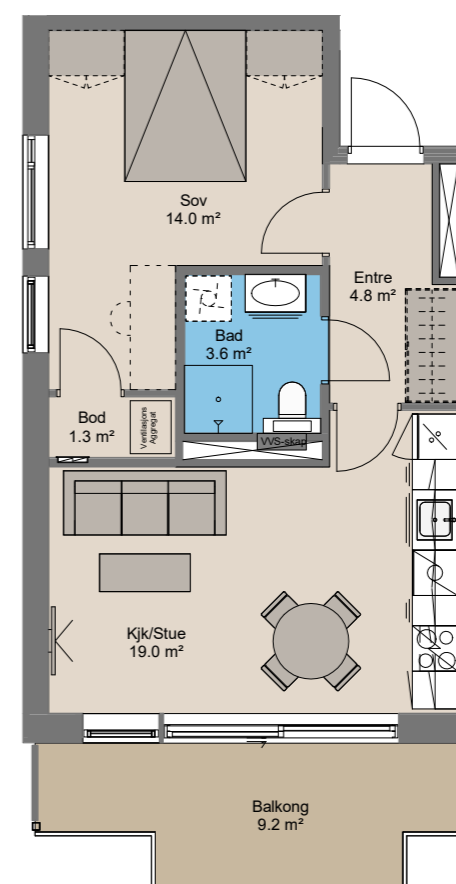
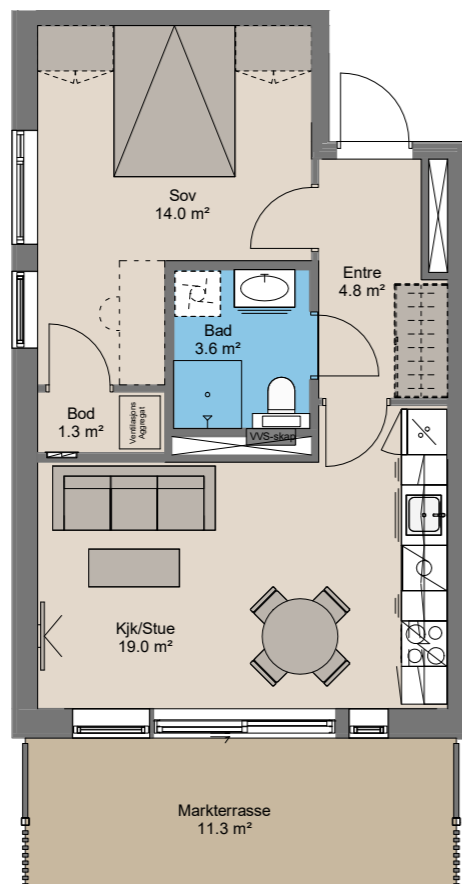
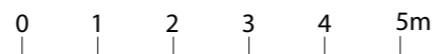


2-Roms

OPPGANG		Leilighetsnr.	
BRA	39,8 kvm	C_E207, C_E307	
P-rom	38,4 kvm	C_E407, C_E507	
Etasje	2, 3, 4, 5, 6 og 7	C_E607, C_E707	
Markterasse	10,4 kvm		

2-Roms

OPPGANG		Leilighetsnr.	
BRA	39,8 kvm	C_E206, C_E306	
P-rom	38,0 kvm	C_E406, C_E506	
Etasje	2, 3, 4, 5, 6 og 7	C_E606, C_E706	
Balkong	10,6 kvm		



2-Roms

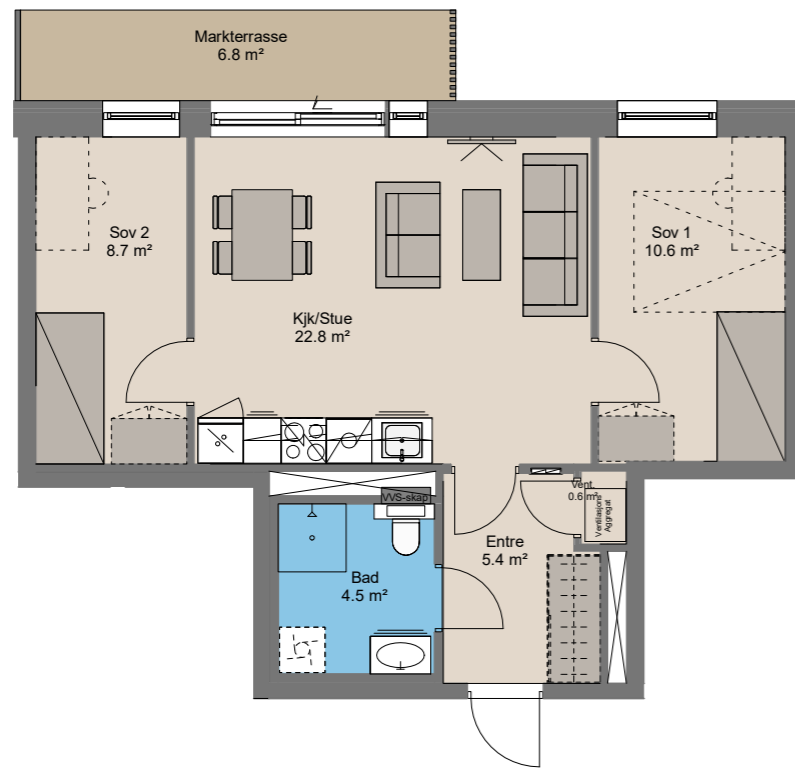
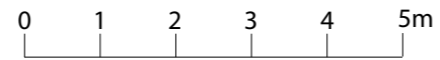
OPPGANG		Leilighetsnr.	
BRA	45,8 kvm	C_E101	
P-rom	44,0 kvm		
Etasje	1		
Markterasse	11,3 kvm		

2-Roms

OPPGANG		Leilighetsnr.	
BRA	45,8 kvm	C_E201, C_E301	
P-rom	44,0 kvm	C_E401, C_E501	
Etasje	2, 3, 4, 5, 6 og 7	C_E601, C_E701	
Balkong	9,2 kvm		

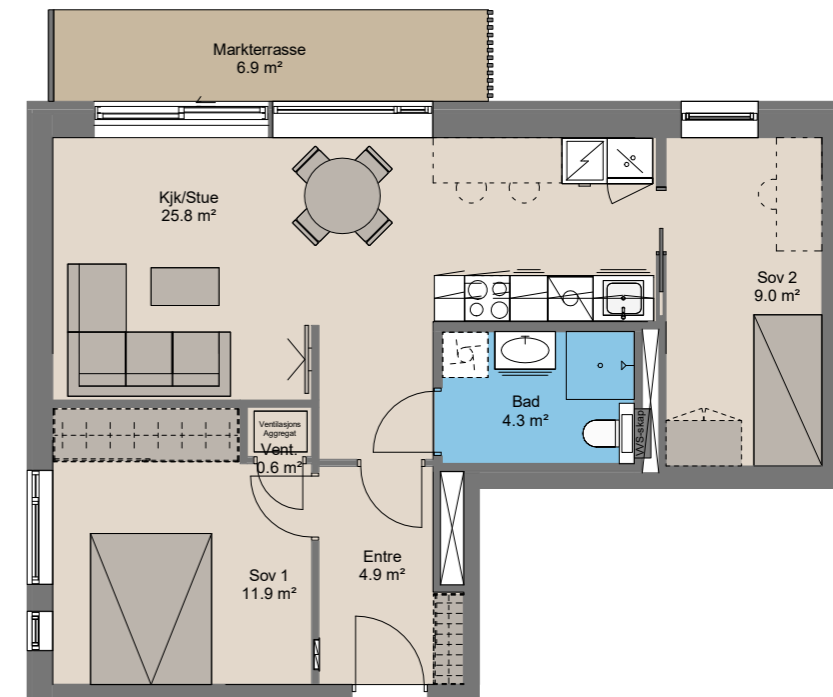
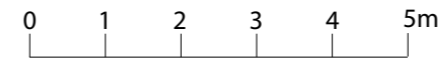


3D-illustrasjon av leilighet C_E206 - C_E706. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Veggfargen Klassisk hvit er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Garderobe og oppgraderinger på kjøkken som vist her er en av flere muligheter i tilvalgsprosessen. Utforming av takføring er ikke endelig besluttet.



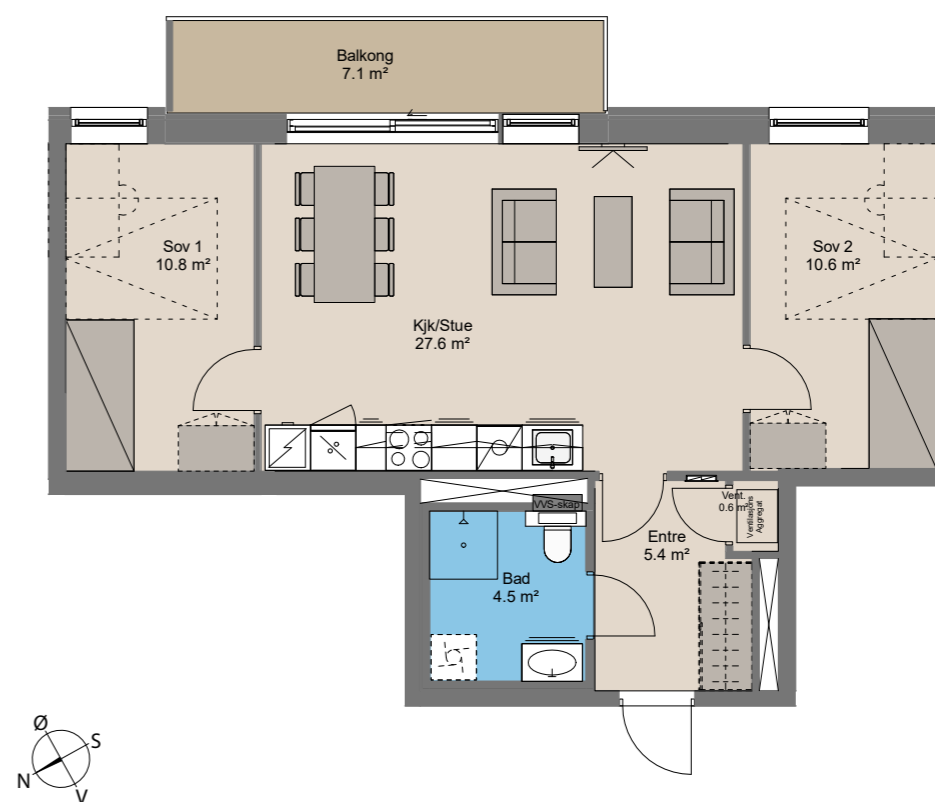
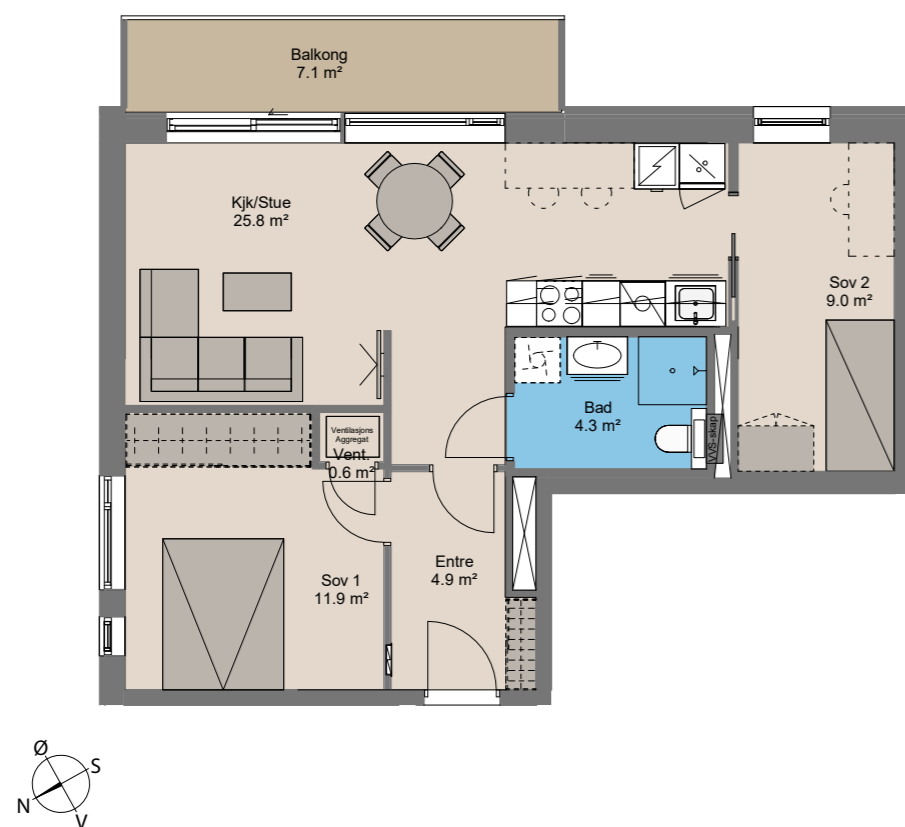
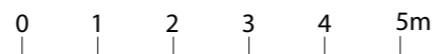
3-Roms

OPPGANG		Leilighetsnr.		
BRA	56,6 kvm	C_E103		
P-rom	55,8 kvm			
Etasje	1			
Markterrasse	6,,8 kvm			



3-Roms

OPPGANG		Leilighetsnr.		
BRA	60,1 kvm	C_E102		
P-rom	59,2 kvm			
Etasje	1			
Markterrasse	6,9 kvm			

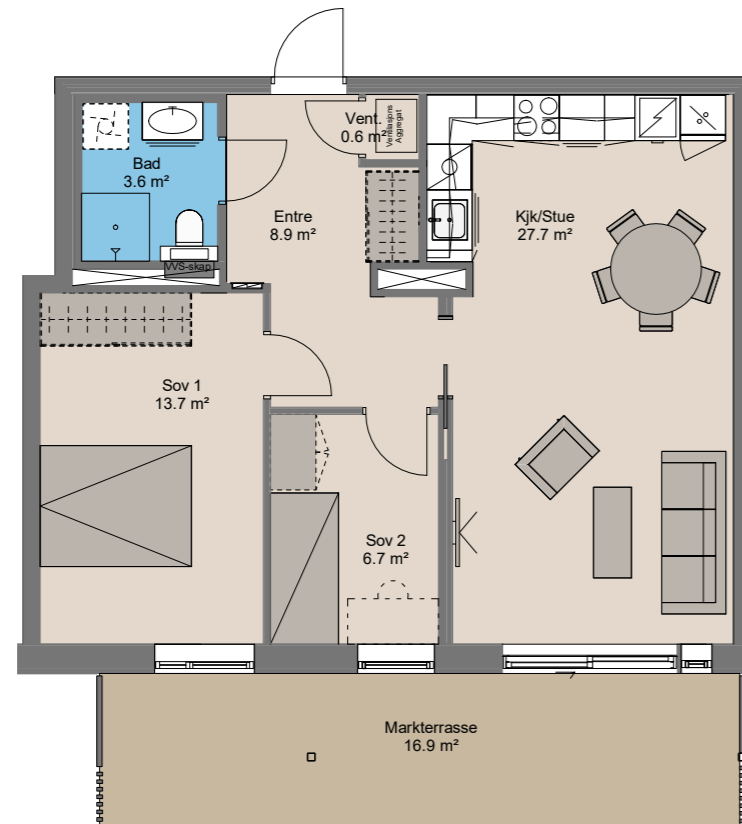
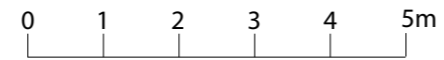


3-Roms

OPPGANG		Leilighetsnr.	
BRA	60,1 kvm	C_E202, C_E302	
P-rom	59,2 kvm	C_E402, C_E502	
Etasje	2, 3, 4, 5, 6 og 7	C_E602, C_E702	
Balkong	7,1 kvm		

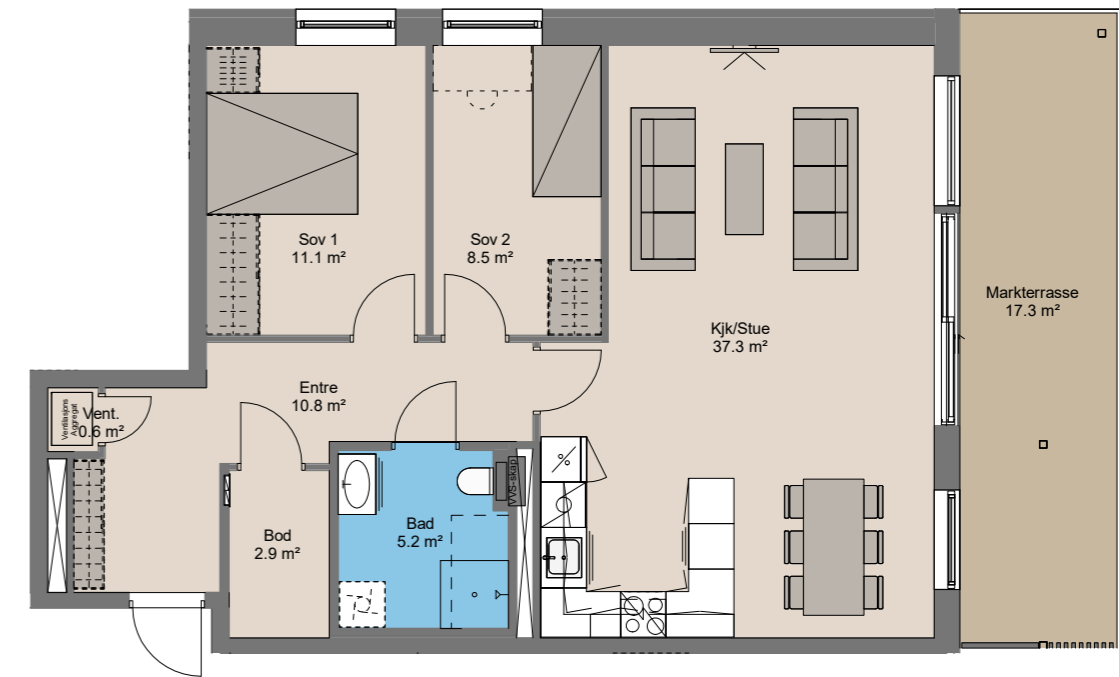
3-Roms

OPPGANG		Leilighetsnr.	
BRA	63,6 kvm	C_E203, C_E303	
P-rom	62,8 kvm	C_E403, C_E503	
Etasje	2, 3, 4, 5, 6 og 7	C_E603, C_E703	
Balkong	7,1 kvm		



3-Roms

OPPGANG		Leilighetsnr.	
BRA	65,5 kvm	C_E106	
P-rom	64,6 kvm		
Etasje	1		
Markterrasse	16,9 kvm		

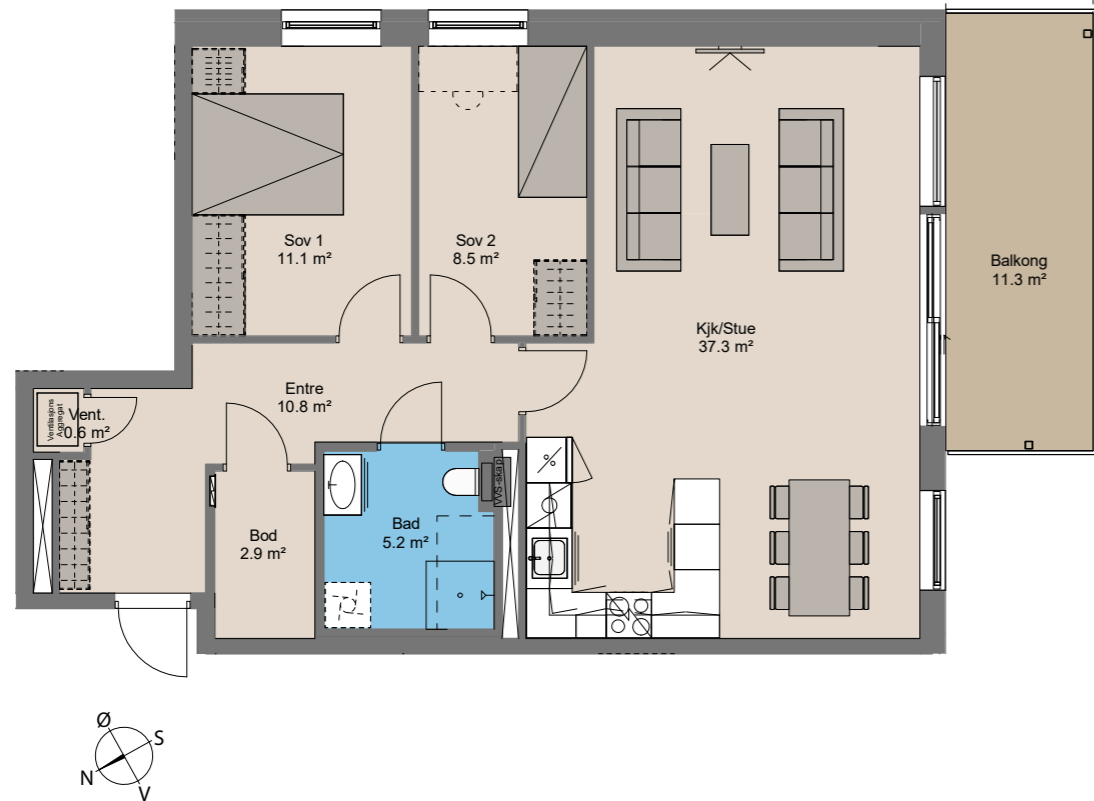


3-Roms

OPPGANG		Leilighetsnr.	
BRA	80,9 kvm	C_E104	
P-rom	76,6 kvm		
Etasje	1		
Markterrasse	17,3 kvm		

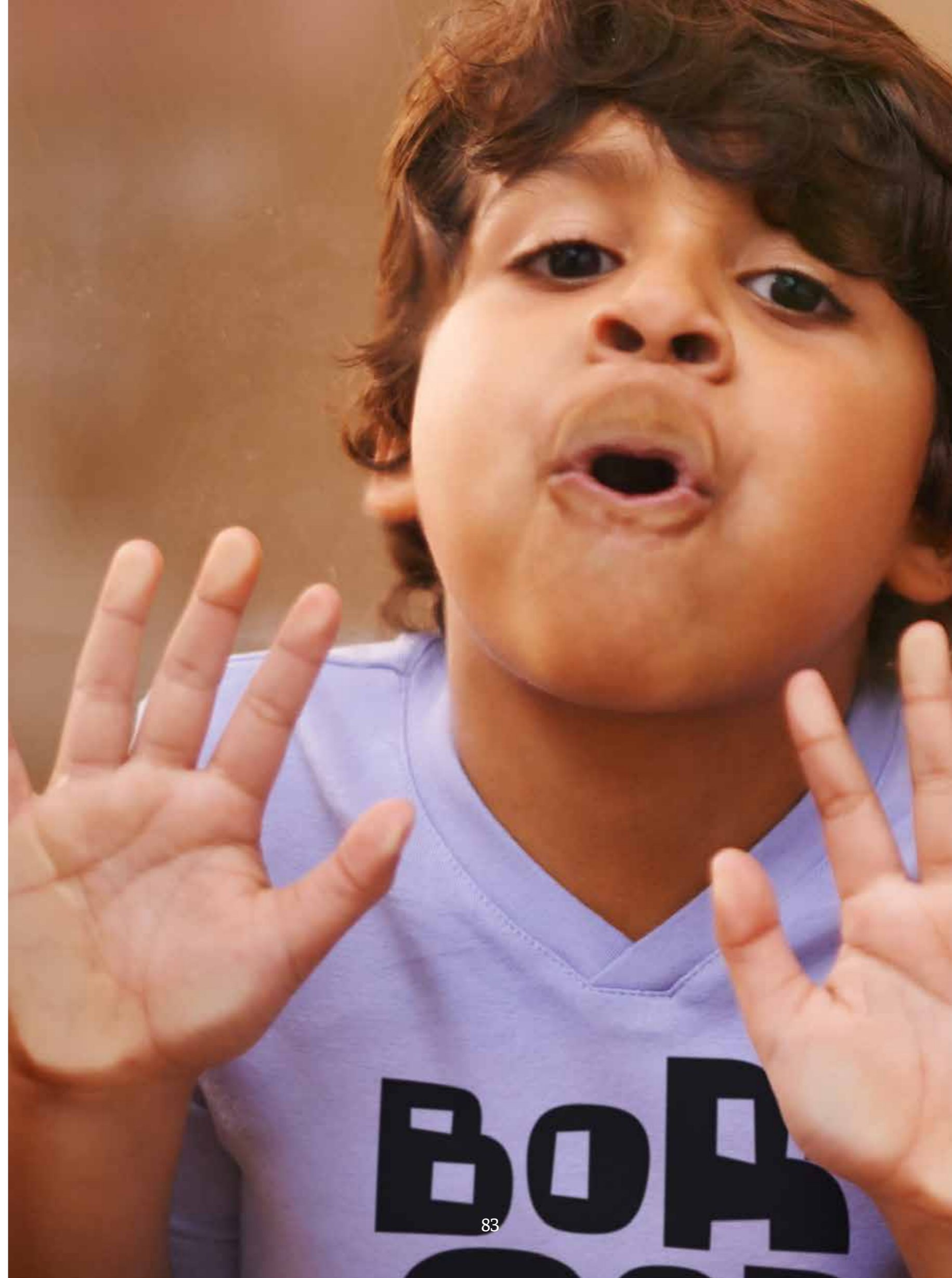
0 1 2 3 4 5m

4- til 7. etasje får utvidet balkong tilsvarende stiplet linje.



3-Roms

OPPGANG		Leilighetsnr.	
BRA	80,9 kvm	C_E204, C_E304	
P-rom	76,6 kvm	C_E404, C_E504	
Etasje	2, 3, 4*, 5*, 6* og 7*	C_E604, C_E704	
Balkong	11,3 kvm / 13,7* kvm		

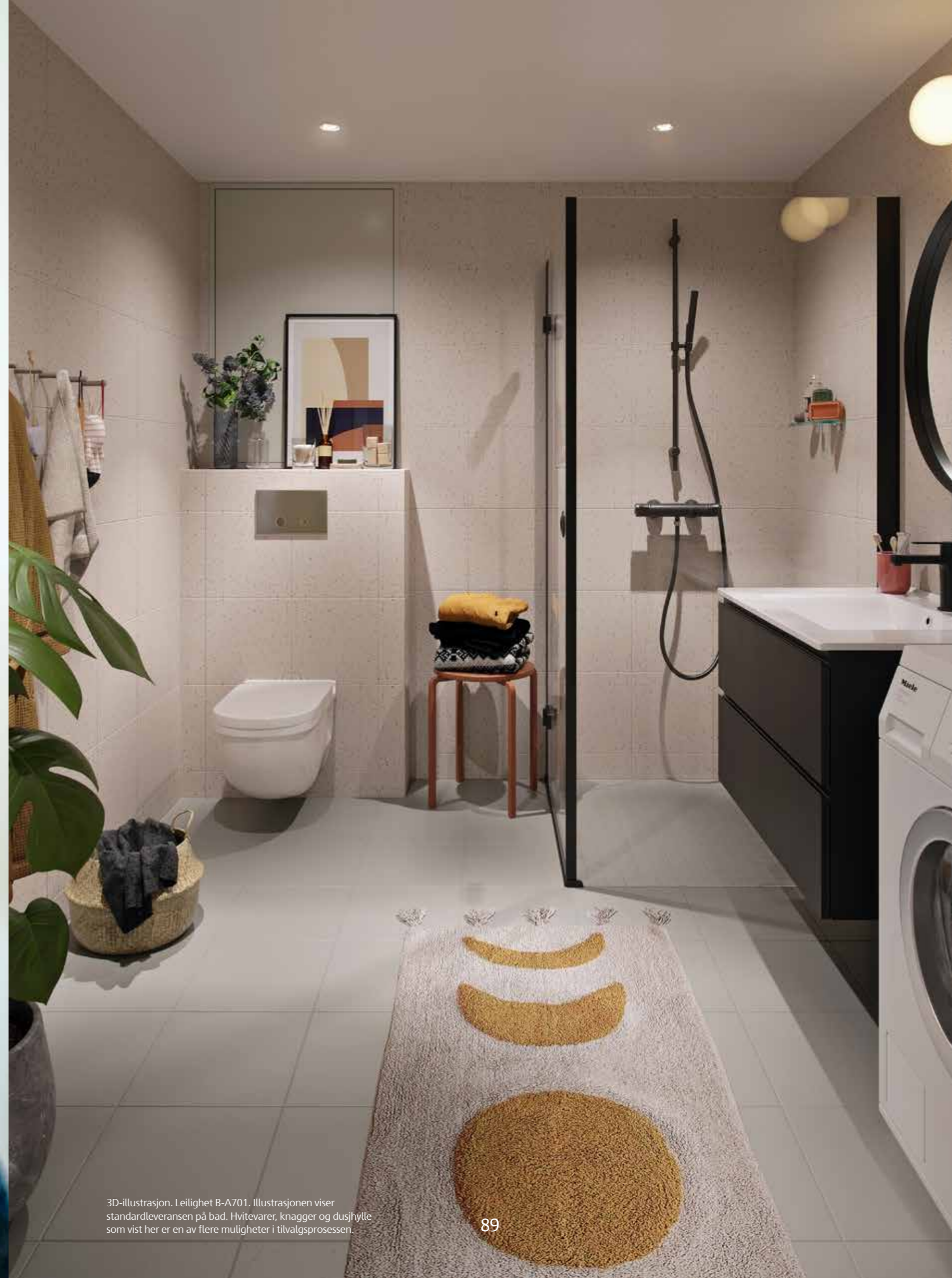




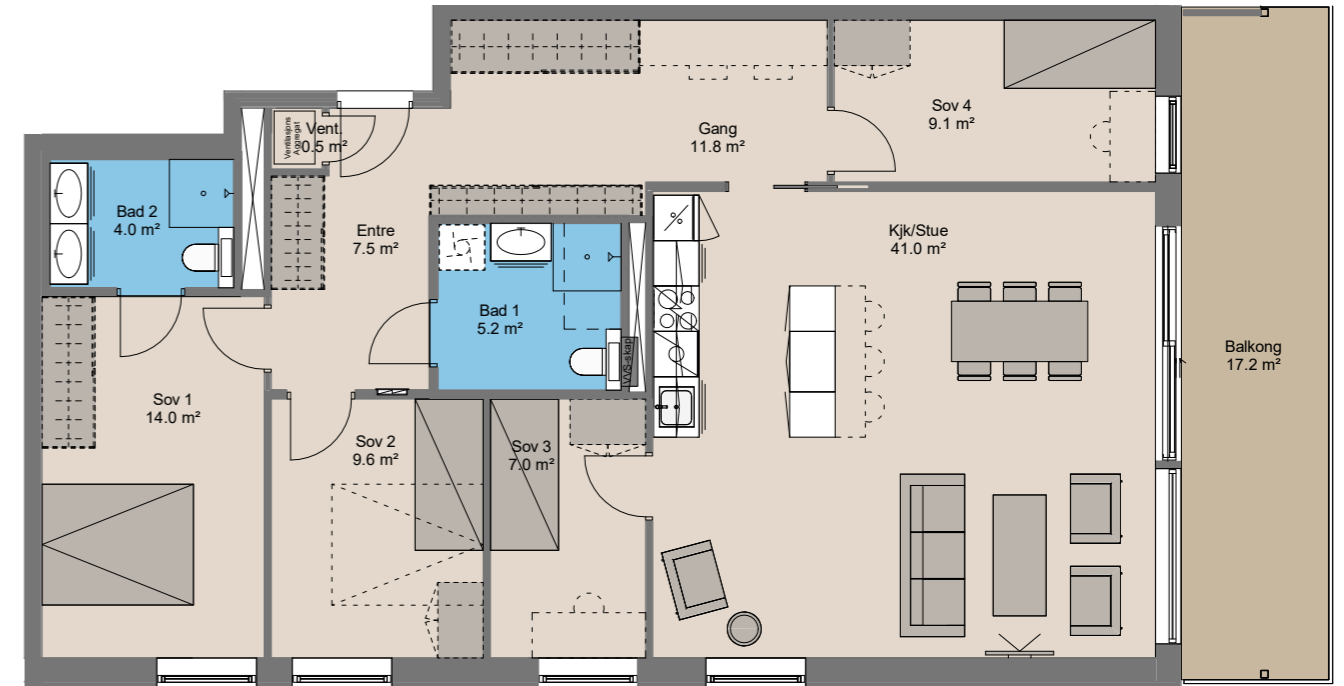
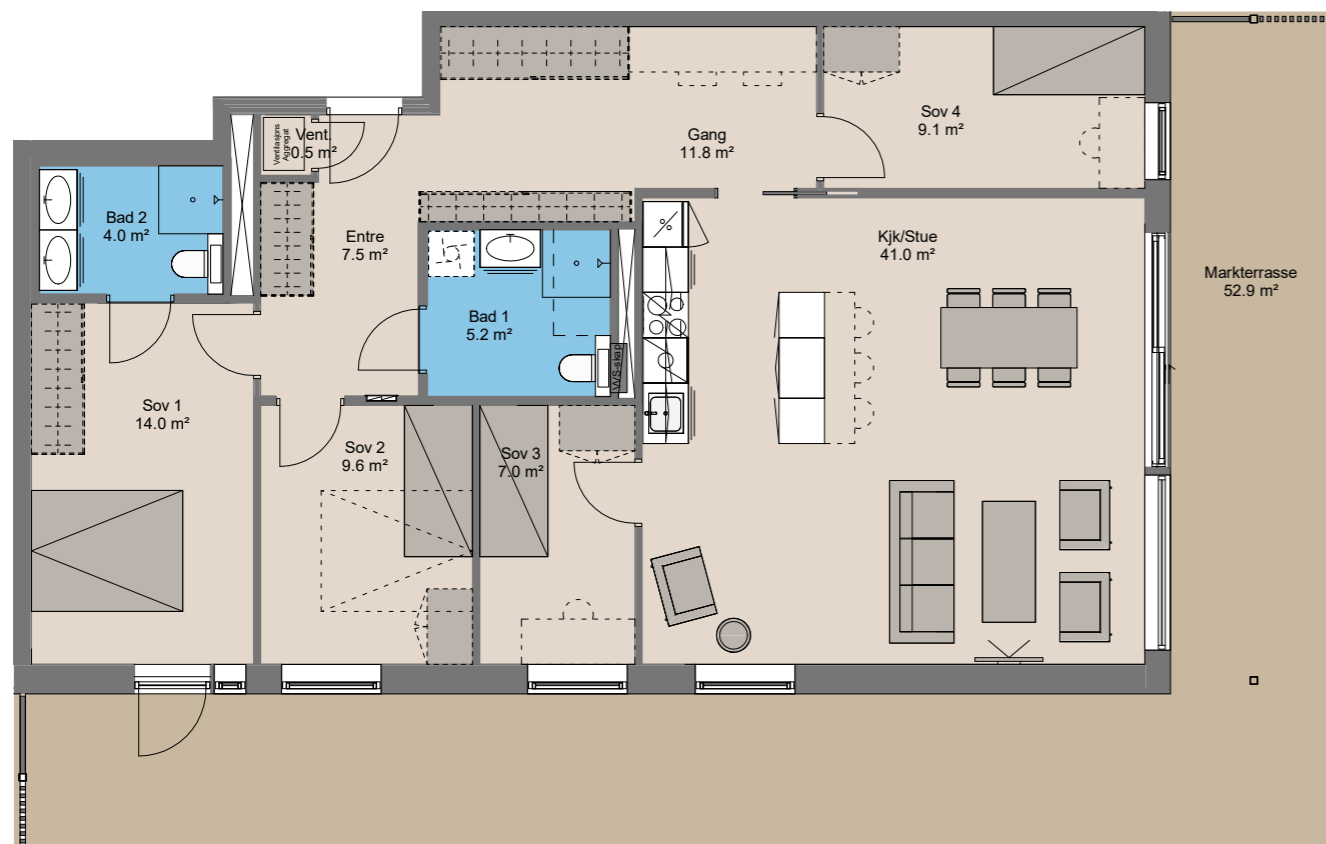
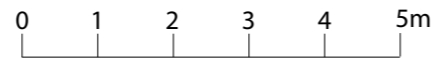
3D-illustrasjon. Leilighet E304. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Endelig utforming av vinduer vil bli avklart i detaljprosjekteringen. Veggfargen Klassisk hvit er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Kjøkkentypen som vist på illustrasjonen er en av 3 kostnadsfrie kjøkkenuvalg. Utforming av takføring over kjøkken er ikke endelig besluttet. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.



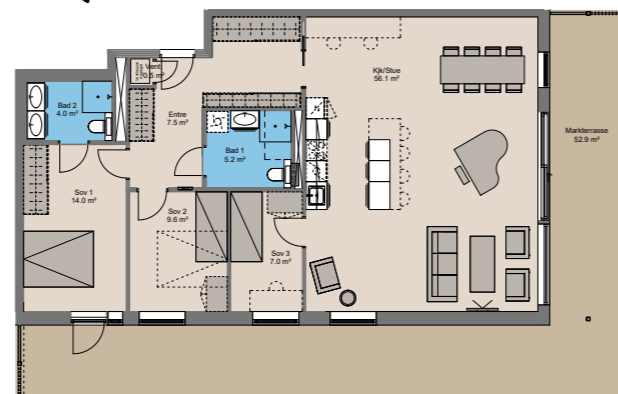
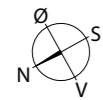
3D-illustrasjon. Leilighet E304. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Endelig utforming av vinduer vil bli avklart i detaljprosjekteringen. Veggfargen Klassisk hvit er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avik vil forekomme.



3D-illustrasjon. Leilighet B-A701. Illustrasjonen viser standardleveransen på bad. Hvitevarer, knagger og dusjhylle som vist her er en av flere muligheter i tilvalgsprosessen.



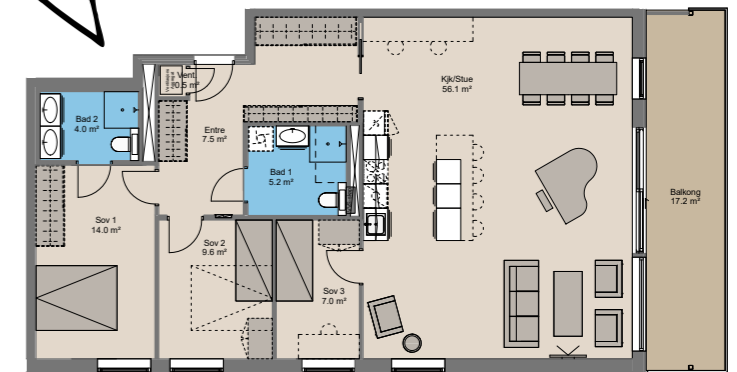
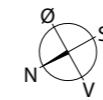
Kan gjøres om til en 4-roms



5-Roms

OPPGANG		Leilighetsnr.	
BRA	116,4 kvm	C_E105	
P-rom	115,4 kvm		
Etasje	1		
Markterrasse	52,9 kvm		

Kan gjøres om til en 4-roms



5-Roms

OPPGANG		Leilighetsnr.	
BRA	116,4 kvm	C_E205, C_E305	
P-rom	115,4 kvm	C_E405, C_E505	
Etasje	2, 3, 4, 5, 6 og 7	C_E605, C_E705	
Balkong	17,2 kvm		

3D-illustrasjon. Leilighet E305. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Endelig utforming av vinduer vil bli avklart i detaljprosjektering. Veggfargen Klassisk hvit er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg.



3D-illustrasjon. Leilighet E305. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Endelig utforming av vinduer vil bli avklart i detaljprosjekteringen. Veggfargen Klassisk hvit er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.



3D-illustrasjon. Leilighet E305. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Illustrasjonen viser 1 av 3 kostnadsfrie kjøkkentypetilvalg. Utforming av takforing er ikke endelig besluttet. Veggfargen Klassisk hvit er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg



Borgen, Sinsenveien 51-53

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

På Skanska Eiendomsutviklings prosjekt i Sinsenveien 51-53, Borgen, skal det bygges totalt 281 leiligheter samt barnehage. Borgen består av 4 salgs- og byggetrinn, hvorav denne beskrivelsen gjelder Bygg C med 48 leiligheter.

Byggherre er Skanska Eiendomsutvikling AS. Org.nr. 979 476 256. Entreprenør er Skanska Norge AS. Org.nr. 943 049 467.

Røisland & Co Eiendomsmegling AS gjen-nomfører salget av leilighetene. Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400-2018), som gjelder på tidspunkt for innsendt rammesøknad. Toleransekrav til materialer og utførelse i henhold til NS 3420-1:2012 normalkrav. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Skanska Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM- sertifisere alle sine boligprosjekter. Borgen har som ambisjon om å oppnå nivå «Very Good» (sertifikat vil foreligge etter ferdigstillelse av hele Borgen). Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planleg-ging og ved utførelse. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite foruren-sning.

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter mørkegrønn og ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området etter overtakelse av bygg C, både for dette pros-jektet og på naboeiendommer.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM

Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og

betong. Etasjeskiller utføres med hulldekke-elementer i betong.

YTTERVEGGER OG FASADER
Fasadene består av isolerte klimavegger med innvendig gipsplatebekledning, utvendig trefarget plateledning og lys grå tegl med grå mørtel, jf fasadetegninger. Andre farger på plateledning vil kunne forekomme på utvalgte området, f.eks ved inngangspartier og kamapper.

Takoppbygg kles med fasademateriale lik hovedkledning bygg.

VINDUER OG BALKONGDØRER
Balkong-/terrassedører leveres, med enkelte unntak, som skyvedører. Se salgstegning for løsning i den enkelte leilighet. Aluminiums-belagte trekarmer, ferdig malt i farge sort innvendig og utvendig.

Vinduer leveres med 3-lags glass og aluminiumsbelagte trekarmer, i farge sort innvendig og utvendig. Vrider i krom/stål-utførelse.

Vinduer over plan 1 skal kunne vaskes fra innsiden med åpningsbare vinduer, eller fra terrasse/balkong. Utadslående vinduer, horisontalt glidehengslet.

Vinduer kan plasseres i sikret luftestilling. Vindu og balkongdør på leiligheter med ut-gang bakkeplan og takterrasser leveres med nøkkel og ikke vrider.

Vinduer monteres uten gerikter og foringer, og med gipssmyg.

SOLAVSKJERMING
Det forberedes for montering av solskjerm-ing på vinduer som ikke har overliggende balkong og som sitter i fasade mot sørvest og sørøst. Med forberedelse menes avsatt plass for screen over vindu, og trekkør til punkt på vegg innendørs for bryter. For disse vinduene kan solskjerming bestilles som tilvalg (øvrige vinduer er ikke tilrettelagt for tilvalgsbestilling). I standard leveranse monteres solskjerming kun der det er behov iht. teknisk forskrift og beregninger, og avklares i detaljprosjekter-ingsfasen.

INNERVEGGER

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som uisolerte skillevegger med

gipsplatebekledning, med unntak av påforingsvegger på badekabiner. Betong-vegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bære-vegger og leilighetskiller. Leilighetskiller som ikke er betongvegger utføres som iso-lerte skillevegger med gipsplatebekledning. Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist.

Vegger leveres i farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

DØRER

Inngangsdør til leilighet leveres med kikkhull og er sikkerhetsdører i tre, glatt fasade malt i farge NCS S 0500-N på innsiden (farge på utsiden avklares senere). FG godkjent låssystem. Dørhåndtak i børstet rustfritt stål. Det leveres ikke ringeklokke på utsiden av inngangsdør.

Innvendige dører i leilighet er glatte lettdører av typen Easy eller lignende i farge NCS S 0500-N. Slagdører eller skyvedører iht. tegning. Dørhåndtak (slagdør) i leilighet av type Stockholm matt svart. Det vil være synlige spikerhull i geriktene.

GULV

Gulv i oppholdsrom leveres med 145 mm 1-stavs lys eikeparkett matt lakk med kvist, fargevariasjoner og fas. Type Falster Eik Nordlys eller tilsvarende. Hvitpigmenterte eikelister med synlige spikerhull, type Rund Nese Vanilla eller tilsvarende.

HIMLINGER

Leveres enten som malte hulldekker med synlige v-fuger eller som malte gipsplater ved nødvendige nedforinger og innkassinger, farge NCS S 0500-N. I innvendige boder vil det kunne forekomme synlige rør og kanaler. Det leveres ikke taklister. På bad vil det være nedforet himling av stålplater med matt hvit overflate.

Standard takhøyde er generelt ca. 250 cm med unntak av bad og WC som har standard takhøyde ca. 220 cm. Det vil være redusert himlinghøyde og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning, justeringer kan forekomme under detalj-prosjektering.

BAD

Bad leveres som ferdige typegodkjente/ prefabrikerte baderomsmoduler.

Baderomsinnredning leveres med heldekkende hvit servant i porselen med rette kanter, av type Vikingbad Ada Thin eller tilsvarende. I leiligheter med 2 bad leveres Vikingbad Ida MID dobbel eller tilsvaren-de på sekundærbad. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Skuffeseksjon av type Vikingbad Mie eller tilsvarende i matt sort front. Håndtak type Knopp Core i matt svart.

Runde speil av typen Bathlife Roa eller tilsvarende med svart matt ramme (diameter Ø 50 cm dersom 60 cm servantskap/Ø 70 cm ved 80 cm servantskap). 2 stk speil leveres på sekundærbad. Belysning på vegg ved speil type IFØ Classic Globe 150 LED-3000 K hvit, Ø 15 cm. Ett-greps servant batteri i matt svart med oppløftsventil type Tapwell RIN071 eller tilsvarende.

Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, type Tapwell EVM 168 matt svart og Tapwell ZSAL300 dusjgarnityr eller tilsvarende i farge matt svart. Rette dusjvegger i glass med profiler i sort eller krom avhengig av type dusjløsning. Fingerhull med stålkant rundt for åpning av dusjdør. Sluk i krom av type Vieser Design eller tilsvarende.

Vegghengt WC type Durovit Starck 3 rimless 54 cm med softclose-funksjon/Laufen Pro i hvit porslen eller tilsvarende. Tapwell krom flusher med vannsparende funksjon. Toalettrollholder i krom. Det leveres ikke fastmonterte knagger på bad.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaske-maskin, kfr. kontraktstegning. Det leveres spikerslag på utvalgte områder og bak speil for evt. montering av hyller/skap. Lakkert forde-lingsskap vil være synlig på vegg bak sistene.

Det leveres gråbeige gulvflis i av type Pro Stone Light eller tilsvarende, størrelse 30x30 cm. Nedsenk i dusjsone belegges med tils-varende flis som gulvflis, størrelse 5x5 cm. Veggflis i terrazzo-utførelse type Cipa Gres Granati Pianosa eller tilsvarende i størrelse 30x30 cm.

Downlights i tak med dimmer.

KJØKKEN

Kjøkken leveres slik det fremgår av kontrakt-stegning. Det tilbys 3 valgfrie/ kostnadsfrie konsepter som innebærer forskjellige fronter, benkeplate og håndtak. Beskrivelsen ned-enfor gjelder konsept 1, som leveres dersom kjøper ikke tar et aktivt valg om annet kon-

sept innen nærmere angitt tilvalgsfrist. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for ytterligere individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av kjøkkenvask. Vi tar forbehold om at mod-uler kan bytte plass. Eventuelle takforinger over kjøkkenskap er ikke vist på kontraktsteg-ning og vil avklares i detaljprosjekteringen.

Det leveres hvitevarer som inkluderer ovn, koketopp (induksjon), integrert oppvask-maskin og kombiskap (kjøl/frys). Endringer kan bestilles i tilvalgsmøte hos kjøkken-leverandør innen nærmere angitt frist.

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH type One i trestruktur eller tilsvarende. Front overskap modell 52 Oslo. 16 mm bjørkemønstret trestruktur melamin. Front underskap modell 48 One. 19 mm sortmønstret trestruktur melamin. Skrog i 16 mm sponplater belagt med slite-sterkt og miljøvennlig melamin. Forkanter i Oslo/One.

Underskap leveres med 1 hylle, hjørneskap med 1 hylle. Metaskuffer med bestikkinlegg i øverste skuff. Kildesorteringsskuff under vask med plast-innlegg i bunnen. Eventuelle øvrige behol-dere for kildesortering vil plasseres i andre deler av leiligheter, plassering ikke fastsatt.

Det leveres høyping på skuffer og skap. Overskap i høyde 70,4 cm med 2 hyller og lagring i 3 høyder. Ventilatorskap for slimline med 2 innvendige hyller og blend-felt. Belysning leveres med LED grepslist innfelt i bunnen av overskap. Skjult ledningsforinger. Listen fungerer både som håndtak og belysning. Dette leveres ikke på hjørneskap. Lyslisten er ikke dimbar.

I noen leiligheter leveres høyskap for steke-ovn. Dette fremkommer av kjøkkentegnin-gene. Håndtak på underskap er av typen Retro matt sort.

Benkeplate leveres i 30 mm laminat i farge Oslo 608. På vegg over benkeplate leveres 12 mm laminat i farge Oslo 608, høyde 20 cm med rett forkant. Nedfelt sort komposittvask av typen Franke Sirius Carbon Black eller tilsvarende. Tap-pekran Tapwell RIN184 eller tilsvarende i matt sort med avstenging for oppvask-maskin. Stuss og avløp for oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator type slimline ventilator i stål, Type Røros Crystall 1160 med High Performance resirkulasjonsfilter (kullfilter) eller tilsvarende. I leiligheter med kjøkkenøy leveres type Pyramide FRH fra Røros Metall eller tilsvarende, med omluftsfunksjon og monoblock karbonfilter.

FAST INVENTAR

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap. Dette kan bestilles av kjøkkenleverandøren i nærmere angitt tilvalgsperiode.

BRANNVARSLING /KRAV
Røyk-/brannvarslere iht. krav. Det leveres ett brannslukningsapparat (pulverapparat) per leilighet. Fellesarealer med fullsprinkling av alle areal-er bortsett fra enkelte tekniske rom.

BOD

Det medfølger en sportsbod på ca 5 m2 for leiligheter med BRA større enn 50 m2, ca 2,5 m2 for leiligheter med BRA mindre enn 50 m2. Sportsboder er lokalisert i egne bod-soner i kjellerplan. Sportsboder bygges av åpne Troax-vegger eller tilsvarende opp til tak, dør og hengelåsfeste. Hengelås er ikke inkludert. Hver bod nummeres.

Innvendig bod i leiligheter der dette fremgår av kontraktstegningene. I de fleste innvendi-ge boder vil det være montert et vegghengt ventilasjonsaggregat. Det må påregnes syn-lige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Inspeksjonsluke i tak eller vegg kan forekomme. LED taklampe med bevegel-sensensor og 1 dobbel stikkontakt ved gulv.

BALKONG/TERRASSE
Balkonger leveres i grå betong med tremme-gulv av impregnert tre, avrenning i forkant. Underside av balkonger i ubehandlet betong. Skillevegger mellom balkonger forekommer der to balkonger/ markterrasser bygges inntil hverandre.

Det leveres 2 varianter av rekkverk:

Spilerekkverk: Leveres på alle balkonger mot syd og vest. Balkongrekkverk leveres som spilerekkverk med høyde ca 1,2 meter fra tremmegulv og 30 cm pulverlakkert alumini-um deksel foran dekkeforkant.

Glassrekkverk: Leveres på balkonger mot øst og på markterrasser i retning syd. Rekk-verket består av pulverlakkert aluminium bærestolper og med laminert, klart sikker-hetsglass. Høyde på rekkverket er ca 1,2 meter fra tremmegulv. Det vil være ca 10 cm åpent felt mellom glass og håndløper. 30 cm pulverlakkert aluminium deksel foran dekkeforkant.

Det leveres vannuttak på terrasse i 1.etg for leiligheter på bakkeplan. På leilighetens innside vil det være en inspeksjonsluke.

Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger/private terrasser.

OPPVARMING

Boligene leveres med termostatstyrt vann-båren gulvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg i entre, gang, stue/kjøkken og på bad. Øvrige rom leveres uten oppvarming, men gulv-varme på soverom kan bestilles som tilvalg.

VENTILASJON

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Avtrekk fra kjøkken, bad og bod via avtrekksventiler. Tilluft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør. Aggregatet plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter kfr. kontraks-tegninger. Luftinntak i fasade og avkast over tak.

VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert på vegg bak sisterne og i tak på bad. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra sentralt tilknyttet fjernvarme. Det vil være egne målere for fjernvarme, varmtvann og kaldtvann i hver leilighet. Sanntidsoversikt over leilighetens energiforbruk visualiseres på display i entré. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannsløkking plassert på øvre del av vegger, ev. i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering iht. krav.

ELEKTRO

Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400: 2018. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse, dog skal det alltid være minst ett uttak. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Hovedregel for stue og oppholdsrom er en dobbel stikkontakt per 4 m2 gulvflate. Elektro leveres iht. elektrotegning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg.

Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, med bryter på vegg.

I entré leveres spotter i nedsenket himling og dimmer på vegg. Antall etter størrelse og geometri på entré (minimum 2 stk). Det leveres komplett porttelefonanlegg med display, 2-veis tale og fjernåpning av hovedinngangsdør fra hver leilighet. Systemet leveres med mulighet for oppkobling mot smarttelefon.

I innvendig bod blir antall stikkontakter tilpasset rommets funksjon, men ikke færre enn 2 uttak. Det leveres ikke stikkontakt i sportsbod i kjeller.

I stue leveres det ett datauttak med 3 doble

stikkontakt (Evt. 1 stk. 6-veiskontakt) ved TV-uttak. På soverom leveres det 1 stikkon-takt ved tak med bryter på vegg. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. norm.

På kjøkken er standard leveranse: 1 stikkontakt for induksjonstopp 25A 1 stikkontakt for stekeovn 16A 1 stikkontakt for kjøleskap. Dobbel stikkontakt for oppvaskmaskin/mag-netventil. 1 stikkontakt for ventilator Komfyrvakt Aquastop 1 dobbel stikkontakt per 2 meter kjøkken-benk 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg

På bad/WC leveres det: LED-Downlights i tak med dimmer, antall avhengig av rommets størrelse. 2 enkle stik-kontakter for vaskemaskin og tørketrommel (der dette er vist på kontraktstegning). I tillegg monteres det minst 1 enkel stikkontakt.

På balkong/ terrasse leveres det 1 stk LED utelampe og 1 dobbel stikkontakt.

Løpende energimåling av strøm, varmtvann og fjernvarme fra monitor/ porttelefon.

Sikringssskap plasseres fortrinnsvis i bod eller entré. El-skap plasseres i fellesareal. Grunninstallasjon for el-bil lading til alle parkeringsplasser. Ladeboks kjøpes av den enkelte, og forutsetter inngått abonnement med leverandør.

INNVENDIGE FELLESAREALER

I inngangspartiet leveres 30*30 cm matte fliser på gulv, sokkellist i samme kvalitet. Sparklede og malte vegger. Linoleum med sokkellist i trapper og øvrige fellesarealer i boligetasjer. Sparklet og malte gipsplater eller betong på vegg (farge avklares senere). Postkasser montert på vegg i hovedinngang.

Dører i hovedinngangspartier leveres med glass og aluminiumsfelter. Øvrige dører i fas-ade leveres som glatte ståldører. Farge vil bli avklart med arkitekt på et senere tidspunkt. Dørhåndtak i børstet stålutførelse. FG god-kjent låssystem.

Dører i kjeller og øvrige fellesarealer er ståldører eller kompaktdører. Farge avklares senere i prosjektet. Dørhåndtak i børstet rust-fritt stål. Dør til tekniske rom med begrenset adgang kan låses. Alle dører i trapperom står på magnet.

Sykkelrom leveres med vegger av sparklet gipsplater eller betong, vannfast belegg på gulv. Himling i malt betong. Vann og avløp til vaskestasjon for sykkel. Avsatt plass for reparasjon av sykkel.

Det leveres innendørs sykkelstativ i kjeller for sykler i 2 høyder, med 2 låsepunkter per sykkel. Plasser for laste-/familiesykler merkes opp. Oppbevaringsskap med innvendig stik-kontakt for lading av batteri til elsykkel.

Barnevognparkering i eget fellesrom i kjellerplan.

I senere trinn planlegges lekerom og kjøle-rom for matlevering som vil være tilgjengelig for alle beboerne i Borgen (forutsetter real-isering av dette trinnet).

FELLES UTEAREALER

Foreløpig utomhusplan og takplaner er inntatt i prospektet. Utearealet opparbeides med bla. grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparater og gangareal med fast dekke.

Takterrasse og innvendige fellesarealer på taket av hus C vil kunne benyttes av beboere i hus B og hus C (like rettigheter for bruk). Utvendig blir det tredekket terrasse med plantekasser, plassbygde møbler og pergola. Innvendig blir en takstue med store glassare-aler, sitteplasser og minikjøkken, samt toalett og bod.

Det leveres 1 stk. frostsikker utekran på yttervegg i nærheten av inngangsparti på bakkeplan. Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter og stolper samt belysning rundt hovedinngangen.

Utomhusplanen og takterrassene er illustrasjoner og endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene og takterrasser vil ferdigstilles i ulike faser tilpasset fremdriften på prosjektets øvrige byggetrinn og ved egnet årstid.

I prosjektets siste trinn er det planlagt eta- blering av barnehage (forutsetter realisering av dette trinnet). Barnehagens uteopphold-sarealer inngår ikke i felles oppholdsarealer men det legges til rette for bruk av Sameiet etter stengetid for barnehagen. Utforming av uteoppholdsarealene skal besluttet senere etter avtale med eier/bruker.

AVFALLSHÅNTERING

Det etableres nedgravde avfallscontainere for restavfall og papir, felles for beboerne på Borgen.

PARKERING

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Et begrenset antall plasser kan kjøpes til fast pris, se prisliste. Alle plasser er tilrettelagt for installasjon av ladeboks for el-bil. Ladeboksen kjøpes av den enkelte kunde, og det tegnes abonnement med leverandør. I senere byggetrinn etableres det bildelingsordning, med tre biler tilgjengelig

for beboerne i prosjektet. Det vil ikke eta- bleres gjesteparkeringsplasser. Fri høyde i kjøresoner er ca 210 cm.

TILVALG

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsmeny. Denne vil bli tilgjengelig gjennom vår boportal, hvor det vil være en digital tilvalgshåndtering. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, smarthusteknologi, elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pris-tillegg som vil fremgå av tilvalgslisten.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15% av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den ende-lige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner er blir benyttet i markeds-føring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Arealer er beregnet på grunnlag av teg-ninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavik fra oppgitte størrelser på kontraktstegning som skyldes nødven-

dige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger bør ikke benyttes som grun-nlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det tas forbehold om synlige rør/kanal-føringer. Det tas også forbehold om plas-sering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ven-tilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flickarbeider /utbedringer vil malte over-flater bli utbedret med flickmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustra-sjoner, og inngår ikke i leveransen. Garde-robeskap inngår ikke i standardleveransen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelles-grad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salg-smaterieell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om at to eller flere juridiske enheter kan dele fjernvarmeanlegg og derig-jennom ha felles abonnement.

Det tas forbehold om at leveranse av beskrevne og illustrerte kvaliteter i senere byggetrinn, eksempelvis del av utomhus-arealer, kjølerom, lekerom, bildeling og barnehage, forutsetter igangsetting/realiser-ing av disse byggetrinnene. Kvalitetene i se-nere trinn vil, dersom godkjent igangsetting, ferdigstilles etter innflytting i Bygg C. Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hen-siktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningssetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennom-føring av byggetrinnene f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter. Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er im-idlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Som følge av Coronaviruset gjøres det op-pmerksom på at det kan oppstå utfordringer

knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandør-kjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instans-er. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

Borgen

SALGSOPPGAVE

Adresse og matrikelnummer
Sinsenveien 51-53, 0585 Oslo.
Endelig adresse tildeles senere.
Gnr. 83, bnr. 501 og gnr. 83, bnr. 399 i Oslo kommune. Eiendommene vil bli sammenføyd og fradelt. Endelig matrikkel tildeles senere.

Eier/ selger
Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til gnr. 83, bnr. 399 og 501 er Skanska Norge AS.

Tomt og grunnareal
Nåværende tomtebetegnelse for hele prosjektet Borgen er gnr. 83 gnr. 61, 397, 399, 465 og 501 i Oslo kommune. Bygg C ligger i dag på gnr. 83, bnr. 399 og 501. Eiendommen skal fradeles/sammenslås på et senere tidspunkt. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel og eiendommen vil bli seksjonert. Eiendommen vil få eiet tomt. Tomtenes areal er ennå ikke fastsatt.

På deler av gnr. 83 gnr. 61, 397, 399, 465 og 501 skal det opparbeides fortau, gang-/sykkelvei, gatetun og park som skal eies og driftes av Oslo kommune.

Bebyggelse
På Skanska Eiendomsutviklings prosjekt i Sinsenveien 51-53, Borgen, skal det bygges totalt 281 leiligheter samt barnehage. Det er planlagt inndelt i 4 salgs- og byggetrinn, hvorav denne beskrivelsen gjelder Bygg C med 48 leiligheter.

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området etter overtakelse av bygg C, både for dette prosjektet og på naboeiendommer.

Felles utomhusareal
Felles utomhusareal planlegges fradelt med eget gnr/bnr. Fellesarealer blir derigjennom organisert som sameie, som har til formål å drifte- og vedlikeholde felles grøntarealer/interne veier/lekeplasser. Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til alle eiendommer som skal ha rettigheter. Dette gjøres i for-

bindelse med ferdigstillelse av det enkelte trinn, alternativt helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Gjennom utomhussameiet er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Sameiet kan få eget budsjett og vedtekter.
--

Kostnadene ved forvaltning av utomhus-sameie vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader. Dokumentavgift for ideell andel av felles utomhusareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Overskjøting av realandel til sameiet fellesareal vil ikke skje før alle boliger som skal ha rettighet er ferdigstilt. Kjøper kan ikke motsette seg overtakelse eller holde tilbake kjøpesum selv om overskjøting ikke er foretatt. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta en pro contra-avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.
--

Innenfor planområdet vil det opparbeides fortau, gang- og sykkelvei, gatetun og park som skal eies og driftes av Oslo kommune, se forslag til reguleringsplan. Dette omfattes ikke av felles utomhusareal.
--

Parkering / garasje / boder:
Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Et begrenset antall plasser kan kjøpes til fast pris, se prisliste.

Det vil bli etablert en felles parkeringskjeller innenfor reguleringsfelt 1 med arealer for bilparkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner.

Parkeringskjelleren planlegges fradelt som anleggseiendom med eget gnr og bnr under bakken. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass eier en andel i anleggseiendommen og eierandelen blir tinglyst mot den respektives gnr/bnr og seksjonsnr. Kjøper-en blir gjennom sin eierandel medlem i et garasjesameie som kan få eget budsjett og vedtekter.

Boligsameiet eier en ideell andel av øvrige arealer i anleggseiendommen. Eierskapet

planlegges overført og overskjøtet til Sameiet ved ferdigstillelse av de aktuelle deler av anleggseiendommen.

Ansvar og samtlige kostnader ved felles-arealet, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.
--

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av parkeringsanlegget. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett eller bli organisert som separat næringsseksjon. Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller.

Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Parkeringsplass anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta en pro contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Dokumentavgift for ideell andel i parkeringskjeller kommer i tillegg til dokumentavgift for boligen. Garasjesameiet forutsettes å etableres samtidig med boligsameiet.

Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser, samt retten til utforming, plassering og fordeling av parkeringsplassene.

Naboeiendom innenfor reguleringsplanen vil få rett til adkomst til egen kjeller via sameiets garasjekjeller mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.
--

Kjøper gjøres oppmerksom på at parkeringsplassene i prosjektet vil ha varierende bredde. Dersom Kjøper har særlige behov som har betydning for parkeringsplassens størrelse må dette meddeles Selger og inntas som en særlig forutsetning i kontrakten.

Boder:
Det medfølger én sportsbod pr. leilighet. Bodene ligger i hus C (kjelleretasje) og vil seksjoneres som fellesareal for boligsamei-

et med eksklusiv bruksrett for den enkelte seksjonseier, alternativt som tilleggsdeler til overliggende seksjon eller som del av anleggseiendommen. Enkelte leiligheter vil kunne få tinglyst bruksrett til bruk av bod i hus B.
--

Sykkelfasiliteter:
Det vil bli etablert arealer for sykkelparkering, -vask, -reparasjon og oppbevaringskap med innvendig stikkontakt for lading av batteri til elsykkel under hus C. Arealene vil inngå som fellesareal for det enkelte sameie med bruksrett også for øvrige beboere i prosjektet Borgen, alternativt som en del av anleggs-eiendommen.

Tinglyste heftelser
Det er lovbestemt panterett til sameiet. Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg. Eiendommen skal sammenføres/ fradeles, og det er ennå ikke avklart hvilke heftelser/ servitutter som vil følge det nye bruksnummer.

På eiendommen, gnr. 83, bnr. 399 er følgende heftelser tinglyst:
--

1969/1136-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om bebyggelse
--

1982/8584-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
--

1982/30930-1/10 SERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
--

1984/4704-1/105 BESTEMMELSE OM GJERDE
--

1998/46705-1/105 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om adkomstrett

2020/2522335-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rett til ferdsel og opphold på felles utomhusarealer

På eiendommen, gnr. 83, bnr. 501 er følgende heftelser tinglyst

2012/145811-1/200 BESTEMMELSE OM PARKERING Med flere bestemmelser
--

2020/2522335-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rett til ferdsel og opphold på felles utomhusarealer

Sameiet har lovpålagt panterett (legalpant) til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser.
--

Legalpant har førsteprioritet i eierseksjonene og tinglyses ikke.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Kopi av grunnbokutskrift og servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/ avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

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

Forpliktelser og rettigheter som planlegges tinglyst:
--

Det er inngått avtale med eier av gnr 83 bnr 32 og deres leietaker om utbygging hvor hele eller deler av avtalene kan bli tinglyst.
- Begge parter gis rett til å bygge inntil felles eiendomsgrense iht reguleringsplan.
- Det kan etableres en brannvegg på ca. 8* 8 meter ved vestsiden av bygg B for å møte brannkrav mellom eksisterende bebyggelse på gnr 83 bnr 32 og bygg B. Ved riving av eksisterende bebyggelse på gnr 83 bnr 32 kan eier kreve at brannveggen fjernes.
- Det skal etableres felles adkomst til parkeringskjeller for prosjektet Bogen og til fremtidig bebyggelse på gnr 83 bnr 32. Eier av gnr 83 bnr 32 skal fra rettigheten tas i bruk dekke sin forholdsmessige andel av løpende drift- og vedlikeholdskostnader, samt fremtidige utbedringer/utskiftninger. Atkomsten skal være døgnåpen.
- Eier av gnr 83 bnr 32 har rett til å anlegge renovasjonsløsning for privat husholdning-savfall ved torg T2.

Forhold i reguleringsbestemmelsene (skal ikke tinglyses):
- Gjerde i tomtegrensen mot naboeiendommen gnr 83 bnr 32 fjernes ved utbygging av gnr 83 bnr 32.

Byggemåte
Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekk-elementer i betong. Fasadene består av isol-

erte klimavegger med innvendig gipsplate-bekledning, utvendig trefarget platekledning og lys grå tegl med grå mørtel, jf. fasade-tegninger.

For ytterligere informasjon, se leveranse-beskrivelse.
--

Reguleringsplan og -bestemmelser
Gjeldende regulering for eiendommen, S-5102 ble vedtatt 16.12.2020. Eiendommen er regulert til Bolig/forretning/barnehage/ annen offentlig eller privat tjensteyting/ kontor/bevertning. Eiendommen er benevnt som felt 1 i detaljreguleringsplanen. Maks reguleringshøyde for bygg C er kote +148,1. Rammesøknad sendes inn for behandling etter vedtatt reguleringsplan.

Vest for bygg C ligger prosjektets bygg D med en maks kote på +152.

Det er planlagt videre utbygging på nabo-eiendommene, og det henvises til Oslo kommune for ytterligere opplysninger. Vest for bygg B på gnr. 83, bnr. 32 som er en del av reguleringsforslaget er det foreslått regulert inn to bygg definert som Bygg B2 og A2 i regulerings sak 201617067. Sør for prosjektet Borgen er det planlagt og søkt omregulering til boligbebyggelse med referansenummer 201307159 med maks kote +149. På prosjektets østside er det regulert bolig-bebyggelse med maks kote +150,7 (referansenummer 201412329).

Videresalg/endring av eierskap
Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke for salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr til selger på kr 40 000,- inkl. mva.

Overtagelse
Leilighetene i bygg C planlegges ferdigstilt i 1. kvartal 2024. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Se kjøpekontrakt for konkrete frister.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. tre måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil innkalle til en forhåndsbefaring to-fire uker før overtakelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV- dokumentasjon.
--

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som
--

nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10% av Kjøpesummen.

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

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse
Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger, gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Eier- og organisasjonsform
Eiendommen vil ved ferdigstillelse bli organisert som et eierseksjonssameie, planlagt bestående av 154 eierseksjoner, hvorav 106 seksjoner i hus B og 48 seksjoner i Hus C. Seksjonsnummer, eierbrøk og antall sameier bestemmes endelig i forbindelse med seksjonering. Utbygger tar forbehold om at planlagt antall seksjoner og dermed størrelsen på sameiet kan endres.

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Eneretten til bruk omfatter også tilhørende balkong eller privat markterrasse for leiligheter på bakkeplan. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forstående regulering-smessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Forvaltning, drift og vedlikehold
Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med Obos Eiendomsforvaltning AS.

Estimerte felleskostnader
Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjettet vil være vedlegg til kontrakt. Se prisliste for estimerte felleskostnader pr mnd for den enkelte seksjon. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, vaktmester/renhold, internett, a konto fjernvarme, honorar til styret, forretningsfører, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, basert på et foreløpig budsjett utarbeidet av forretningsfører. Kostnader til drift av real-sameienes utomhusareal og parkeringskjeller belastes også via sameiets felleskostnader.

I tillegg til felleskostnader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet, innbo-forsikring, mm.

Ved overtakelse vil det bli innkrevd to ganger månedlige felleskostnader som startkapital til Sameiet.

Det tas forbehold om endringer i budsjett-postene og fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og stiftelsesomkostninger for usolgte enheter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjett-forslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendoms-meglingsloven.

Oppstartsmøte
Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse.

Leverandørvtaler
Selger har på vegne av sameiet og realsameiet anledning til å inngå bindende avtaler med inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører:

- Forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning AS)
- Strømleveranser
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Leverandør av porttelefonanlegg
- Leverandør av brannvarslingsanlegg
- Leverandør av ventilasjonsanlegg
- Leverandør av garasjeport
- Vaktmesterselskap
- Leverandør av internett/TV
- Leverandør av fjernvarme
- Bildelingsordning
- Leverandør av elbillading
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer
- Avtale om nettbasert tilgang til FVD-dokumentasjon.
- Evt øvrige avtaler for fremtidig drift, service og vedlikehold av fellesarealer.

Betalingsbetingelser
Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl) § 47.

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

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager etter aksept av bud, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t anslått til. NOK 625,- pr. kvm BRA for leiligheter. Se for øvrig informasjon i prisliste. Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,- Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 585,-

Startkapital til sameiet, 2 * månedlige felleskostnader.

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til overskjøting.

En eventuell økning i offentlige tinglysings omkostninger må dekkes av kjøper. Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Pris for administrasjonsgebyr for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

Kommunal eiendomsskatt
Det er Eiendomsskatt i Oslo Kommune. Oslo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter vil ligge i felleskostnadene.

Arealer definisjoner
Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940). NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningssdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-rom areal er primærrommenes netto-areal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA. Dette gjelder ikke sjakter i forbindelse med bod.

Definisjoner og beregninger er basert på:
- NS3940: 2012
- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012

Bustadoppføringslova / garantier
Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering.

Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

Forbehold
Selgers forbehold vedr. byggestart er frafalt.

Øvrige forbehold.
Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner er blir benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flickarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om at to eller flere juridiske enheter kan dele fjernvarmeanlegg og derigjennom ha felles abonnement.

Det tas forbehold om at leveranse av beskrevne og illustrerte kvaliteter i senere byggetrinn, eksempelvis del av utomhusarealer, kjølerom, lekerom, bildeling og barnehage, forutsetter igangsetting/realisering av disse byggetrinnene. Kvalitetene i senere trinn vil, dersom godkjent igangsetting, ferdigstilles etter innflytting i Bygg C.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandør-kjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Etasjeplan
- Salgstegninger
- Leveransebeskrivelse
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Forslag til reguleringsplan og -bestemmelser
- Vedtekter
- Utomhusplan
- Grunnbokskriffter

Energiattest

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter mørkegrønn og ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Likningsverdi

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primær bolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundær bolig» (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primær boliger vil i 2020 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundær boliger vil ligningsverdien i 2020 utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Hvitvasking

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:

Meglers vederlag pr. solgte enhet utgjør kr. 32.000,- ekskl. mva. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fosli, Eiendomsmeglerfullmektig Harald Auensen og Eiendomsmeglerfullmektig Renate Rønninghaug Markussen.

Oslo, 06.10.2021



U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

VEDTEKTER

for

Borgen 1 Boligsameie ("Sameiet")

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Borgen 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 154 boligseksjoner i eiendommen gnr. <nr.>, bnr. i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av private markterrasser og takterrasser eller annet slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder/andel fellesareal og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr fastsatt av styret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

[(6) Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av sameiets eiendom [*rettigheter for leverandør av energi mv*], samt fellestilltak over sameiets eiendom til fordel for øvrige sameier/eiendommer i prosjektet Borgen, samt tilsvarende rettigheter og plikter for sameiet på øvrige sameier/eiendommer i prosjektet Borgen.]

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsdel uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

Styret i Utomhuseiendommen, jf. punkt 4-6 nedenfor, kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Takterrasse beliggende på Bygg C, inkludert tilgang til felles takstue med fasiliteter, er felles for alle seksjonseiere i Borgen 1 Boligsameie.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder ev. ordensregler som er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS.

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

4. Parkeringseiendommen og Utomhuseiendommen

4-1 Organisering Parkeringseiendommen

Enkelte seksjonseierne eier parkeringsplasser i anleggseiendom (gnr/bnr) organisert som et eget tingsrettslig sameie ("**Parkeringseiendommen**"). Sameiet eier en ideell andel av fellesområder og tekniske rom i Parkeringseiendommen. Eierskapet vil overføres og overskjøtes til Sameiet ved ferdigstillelse av de aktuelle deler av Parkeringseiendommen.

Det skal fastsettes egne vedtekter for Parkeringseiendommen som inneholder rettigheter og plikter for sameierne, herunder kostnadsfordeling. For ordens skyld presiseres at Sameiets andel av kostnader tilknyttet Parkeringseiendommen inngår i felleskostnadene i henhold til punkt 6-1. Punkt 4-2 til 4-5 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter derfor kun til orientering.

Til punkt 4-2 nedenfor presiseres det at det vil bli utarbeidet nærmere bestemmelser om salg av parkeringsplasser i garasjesameiets vedtekter, inkludert bestemmelser om fortrinnsrett til kjøp for seksjonseiere i prosjektet Borgen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett parkeringsplasser

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon innenfor planområdet for Sinsenveien 51-55 som sådan.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

4-3 Utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til. Ved utleie av parkeringsplass har beboere innenfor prosjektet Borgen fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales gjennom et månedsabonnement med valgt leverandør, alternativt etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4-6 Utomhuseiendommen

Eiendommen (gnr/bnr) består av felles utomhusarealer for prosjektet Borgen og ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene ("**Utomhuseiendommen**"). Det skal fastsettes egne vedtekter for Utomhuseiendommen som inneholder rettigheter og plikter for sameierne, herunder kostnadsfordeling. For ordens skyld presiseres at sameiets andel av kostnader tilknyttet Utomhuseiendommen inngår i felleskostnader i henhold til punkt 6-1.

Utomhuseiendommen ferdigstilles og overleveres etappevis til eierseksjonssameiene i prosjekt Borgen. Borgen 1 Boligsameie ferdigstilles før øvrige byggetrinn i prosjektet Borgen, og Skanska Eiendomsutvikling AS/utbygger vil i en mellomfase stå oppført som hjemmelshaver til de deler av Utomhuseiendommen som ikke er ferdigstilt ved overlevering av eierseksjoner i Sameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold og utskifting av hekker og annen beplantning rundt private forhager som ligger til en seksjon som utendørs tilleggsdel.

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

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

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

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

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

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

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og ev. tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder kostnader til administrasjon, som styrehonorar, revisjon og forretningsfører.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader tilknyttet Sameiets eierandel i Utomhuseiendommen og Parkeringseiendommen inngår i felleskostnadene.

[(3) Her kan man legge inn særfordeling av kostnader dersom det skal være eksklusiv bruk til fordel for enkelte. Videre hvis det er hensiktsmessig å knytte noen kostnader til det enkelte bygg.]

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler mv.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

(3) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om.

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltak som nevnt i 9-9 (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Fellesfunksjoner på Borgen

11-1 Fellesfunksjoner

(1) Bygg E beliggende på (gnr/bnr) inneholder et kjølerom og et leke- og oppholdsrom som skal være felles for hele prosjektet Borgen. Sameiet Borgen 1 Boligsameie har rett til å benytte arealene innenfor rammen av vedtekter og ordensregler fastsatt av eierseksjonssameiet/Bygg E, og skal bidra med forholdsmessige dekning av kostnader til drift og vedlikehold.

(2) Øvrige seksjonseiere/eiendommer i prosjektet Borgen vil få tilgang til sykkelverksted og sykkelparkering beliggende på sameiets eiendom, innenfor rammen av sameiets vedtekter og ordensregler og mot dekning av forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Skanska Eiendomsutvikling AS ("Skanska") har rett til å disponere leiligheter i sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Borgen. Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste bolig på Borgen er overlevert ny eier.



U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

Sameiet og seksjonseierne skal ikke foreta seg noe som forhindrer Skanskas arbeid for å ferdigstille Sameiets bygninger og fellesarealer, øvrig omkringliggende bebyggelse, Utomhuseiendommen og Parkeringseiendommen. Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til rive- og byggearbeider, samt opparbeidelse av gatetun og offentlige arealer på omkringliggende eiendommer. Midlertidige sikringstiltak (anleggsgjerde mv.) må aksepteres.

Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste seksjon i Borgen 1 Boligsameie er overlevert til ny eier.

ooOoo

Oppdragsnr:
Formidlingsnr:

KJØPEKONTRAKT

om kjøp av bolig under oppføring

leilighet nr. <olnum>

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

Mellom ”Selger”

Selger Skanska Eiendomsutvikling

Organisasjonsnummer 979 476 256

Adresse Postboks, 1175 Sentrum

Selgers representant er:

Arne Berg

Telefon 920 22 410

Adresse Lakkegata 53, 0187 Oslo

E-post: arne.berg@skanska.no

og ”Kjøper”

Fødselsdato:

<bname/l>

<bofid/l>

<caddr>

<czipc> <ccity /w>

<loadcust>

Mobil: <ctele/m>, E-post: <ctele/e><loadcust>

1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR (eierseksjon)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i eierseksjonssameie Borgen 1, bygg C.

Eierseksjonen skal skilles ut fra gårdsnummer 83 bruksnummer 501 og 399 i Oslo kommune. Skanska er eier og hjemmelshaver til eiendommen. Eiendommen er regulert i henhold til plan S-5102.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Eierseksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Eierseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr. <olnum>.

Det samlede salgsobjekt som overdras til Kjøper i henhold til denne kjøpekontrakten benevnes i det følgende som Eiendommen.

Bygg C er planlagt med 48 enheter. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens vedlegg 8. Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved godkjent seksjoneringssøknad.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg 8 til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med eierseksjonen følger et ansvar for å dekke sameiets andel av de månedlige felleskostnadene. Eierseksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr <ocmex> for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av sameiets vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlegg 4.

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner <opric> heretter kalt "Kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

Forskudd på 10 % av Kjøpesummen	kr <=<opric>*0,1>,-
Sluttoppgjør innen dato for overtagelse	kr <=<opric>*0,9>,-
Kjøpesum	kr <opric>

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten	kr <odoca>
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr 585,-
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr.stk)	kr 585,-
Omkostninger i alt	kr _____,-

Kjøpesum og omkostninger, i alt kr _____,-

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på 2 x fellesutgifter, stipulert til kr <=<ocmex> *2>,-. Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

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

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på 10 % av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 8101 23 68445 med kid: <okidb>

Eiendommen er formidlet av:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
0191 Oslo
E-post: post@roislandco.no
Organisasjonsnummer: 994 194 410

Oppgjør blir foretatt av:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
0191 Oslo
E-post: oppgjor@roislandco.no

Kjøper skal betale et forskudd på 10 % av Kjøpesummen, som forfaller 14 dager etter signering av kjøpekontrakten. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er inkommet/valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- 1) overtakelse er gjennomført
- 2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
- 3) midlertidig brukstillatelse foreligger

5

HEFTELSE

Utskrift av Eiendommens grunnbøker er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. Vedlegg 3.

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

- Allmennhetens rett til ferdsel og opphold på torg T2 som angitt på forslag til reguleringsplan.
- Rett til ferdsel og opphold på tvers av felles utomhusarealer til eiendom gnr 83 bnr 32 og gnr 83 bnr 61, 399, 501

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på Eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følger av den forestående organiseringen av prosjektet.

Følgende heftelser skal tinglyses:

- Det er inngått avtale med eier av naboeiendommen gnr 83 bnr 32 (felt 2 i forslag til reguleringsplanen) og deres leietaker om utbygging hvor hele eller deler av avtalene kan bli tinglyst.
 - o Begge parter gis rett til å bygge inntil felles eiendomsgrense iht. reguleringsplan.
 - o Det kan etableres en brannvegg på ca. 8* 8 meter ved vestsiden av bygg B for å møte brannkrav mellom eksisterende bebyggelse på gnr 83 bnr 32 og bygg B. Ved rivning av eksisterende bebyggelse på gnr 83 bnr 32 kan eier kreve at brannveggen fjernes.
 - o Det skal etableres felles adkomst til parkeringskjeller for prosjektet Borgen og til fremtidig bebyggelse på gnr 83 bnr 32. Eier av gnr 83 bnr 32 skal fra rettigheten tas i bruk dekke sin forholdsmessige andel av løpende drift- og vedlikeholdskostnader, samt fremtidige utbedringer/utskiftninger. Atkomsten skal være døgnåpen.
 - o Eier av gnr 83 bnr 32 har rett til å anlegge renovasjonsløsning for privat husholdningsavfall ved torg T2.

Forhold i reguleringsbestemmelsene som bør nevnes men som ikke tinglyses:

- o Gjerde som settes opp i tomtegrensen mot gnr 83 bnr 32 må stå frem til felt 2 har fått midlertidig brukstillatelse. Deretter tillates ikke gjerde mellom utearealene, dvs gjerde må fjernes.

6

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse av Eiendommen er 1. kvartal 2024.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtakelse inntreer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

- a) risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe
- c) eventuell dagmulkt stanser
- d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse senest ved overtakelse. Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse, uten at dette regnes som mislighold.

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Selgeren skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at styret, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige sameierne, samtykker i at det tilbakeholdte utbetales til Selgeren, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

7

TINGLYSING/SIKKERHET

Eiendomsmegler/oppgjørmegler foretar tinglysing av skjøtet når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til seksjonering/tinglysning kan føre til at overskjøting blir gjennomført senere enn planlagt. Senere overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overskjøte Eiendommen til nærstående, påløper et vederlag på kr 10 000 for Selgers merarbeid.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. Pantdokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantdokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantdokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantdokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

8

SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

9

ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten er ikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med de avtalte ytelser, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggarbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

10

ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

11

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøpers bruk av Eiendommen.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, og senest innen 5 år jf. bustadoppføringslova § 30. I tillegg gjelder fristene i foreldelsesloven.

12

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

13

FORSIKRING

Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

14

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

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

15

SELGERS FORBEHOLD

Selgers forbehold er frafalt og bygging er igangsatt.

16

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 17 og bestemmelser i punkt 1-16, gjelder bestemmelsene i punkt. 17.

16-1 Sameiet Borgen 1

Eierseksjonssameiet Borgen 1 er et rent boligsameie, planlagt bestående av to byggetrinn, bygg B og bygg C.

Barnevognparkering i hver oppgang vil være til felles bruk for beboerne i oppgangen og organiseres etter regler fastsatt av styre.

Planlagt takterrasse og fellesrom på tak i hus C vil være til felles bruk for hus B og C som organiseres etter nærmere etter regler fastsatt av styret i Borgen 1.

Planlagt fremtidig lekerom, kjølerom, plantekasser på fellesareal samt sykkelverksted, sykkelvask og sykkelparkering i kjeller vil være til felles bruk for alle boligsameiene i Borgen og organiseres etter nærmere regler fastsatt av sameiene.

Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger.

Selger vil i forbindelse med overleveringsfasen innkalle til et sameiermøte, hvor blant annet valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

16-2 Spesielle forhold i byggetiden

Kjøper er innforstått med at utbyggingen av prosjektet Borgen vil pågå over flere år, og området står foran en storstilt transformering. Bygg C med tilhørende utomhusareal er det andre trinnet som Selger bygger, deretter planlegges bygging av hus A, D og E i denne rekkefølgen. Alle utbyggingene, også hus B i trinn 1, har tilsvarende forbehold som i punkt 15 og er avhengig av at disse løftes før videre utbygging av prosjektet Borgen. Fellesfunksjoner som nevnt i pkt 16-1, som er planlagt å etableres i senere trinn, forutsetter realisering av disse trinnene.

I tillegg skal Selger og naboeiendommene Petter Møllers vei 8-14 og Sinsenveien 45-49 stå for utbyggingen av den offentlige parken Lille Løren Park som skal etableres på syd for prosjektet. Tidspunkt for opparbeidelse av parken er ikke avklart.

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av prosjektet Borgen, også etter at innflytting har funnet sted.

Kjøper forplikter seg til å ikke foreta seg noe som forhindrer Selgers arbeid med å ferdigstille det planlagte utbyggingsprosjektet på Borgen, herunder bygninger og fellesarealer i sameiet Borgen 1, samt øvrig omkringliggende bebyggelse, utomhuseiendommen og parkeringseiendommen.

16-3 Digital boportal

Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerprofil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

Dersom det er flere kjøpere, aksepterer de ved signering av denne kontrakt at kun én av kjøperne forplikter den/de andre i den digitale boportalen.

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

Partene er enige om at den digitale boportalen benyttes som elektronisk kommunikasjon og at dette oppfyller skriftlighetskrav i bustadoppføringslova, jf. § 6 bokstav a.

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger i vedlegg 7.

16-4 Viderealg

Viderealg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Viderealg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.

Ved viderealg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 40 000 for Selgers merkostnader som følge av viderealg. Viderealg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

16-5 Sanksjonslister

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslistene vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

16-6 Informasjon om skjeggkre

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

16-7 Corona.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

17

TOLKINGSREGLER

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

18

VEDLEGG

Vedleggene opplistet i dette punkt 18 anses som en del av kontrakten. Kjøper har fått dokumentene nedenfor og gjort seg kjent med innholdet.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontraktstegning av leiligheten
3. Grunnbokutskrift
4. Sameiebudsjett
5. Prisliste
6. Forslag til ny reguleringsplan
7. Digital boportal – generelle vilkår
8. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
 - Etasjeplaner
 - Salgstegninger
 - Leveransebeskrivelse
 - Nøkkelopplysninger
 - Vedtekter
 - Utomhusplan
 - Reguleringsplan, kart og bestemmelser

19

SIGNATUR

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

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

Sted/dato:.....

Sted/dato:.....

.....

.....

<loadcust 2:0><cname>

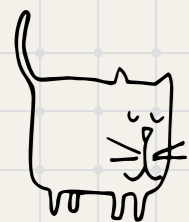
.....

Ved Arne Berg

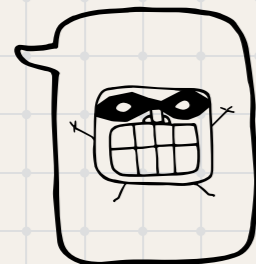
iht. fullmakt

.....

<loadcust 2:1><cname>



Smårøverne på Borgen er på rømmen og vi lurert på hvor de har blitt av? Kan du hjelpe meg å finne 3 av dem i prospektet?



Tegneoppgave = Hvordan ser drømmerommet ditt ut?



VI TRENGER DIN TILBAKEMELDING

Det er viktig for oss at du blir fornøyd med din nye bolig, og dine meninger betyr mye for oss.

Vi ønsker å vite hva du synes om boligen din, og den servicen du har fått i forbindelse med ditt kjøp og i kontakt med oss. For at vi skal kunne kontinuerlig forberede oss, er vi avhengige av din tilbakemelding, og håper at du vil bruke noen minutter på en undersøkelse.

Kort tid etter overtagelse vil du få tilsendt en web-undersøkelse der du har mulighet til å gi

dine tilbakemeldinger. Selve undersøkelsen gjennomføres av Prognosesenteret AS. Alle svar er anonyme, og svarene er en del av KTI-målingen for bransjen (kundetilfredshetsindeks).

Vi håper at du vil ta deg tid til å besvare undersøkelsen vi sender deg, slik at vi får et godt grunnlag for å prioritere forbedringstiltak hos oss.

Som takk for at du deltar gir vi 100,- til Kirkens Bymisjon for ditt svar.

KTI

VI MÅLER KUNDETILFREDSHET
Prognosesenterets bransjemåling

Kontakt megLer

Lars Bratseth
Eiendomsmegler
924 10 362
lars@roislandco.no



Det har jo skjedd litt siden jeg vokste opp på Løren! Der det i dag er boliger var det Fellesslakteriet, Jordan, Vaktmesterkompaniet mm i gamle dager - ikke lekeplass!



Andreas Øvsthus
Eiendomsmegler
951 56 615
andreas@roislandco.no

Røisland & Co

boiborgen.no



VI TAR LEK PÅ ALVOR