For megler:

Oppdragsnr:……..
Formidlingsnr:……..

KJØPEKONTRAKT

om kjøp av bolig under oppføring

leilighet nr. […]

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar 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,

Navn: Arne Berg — Telefon: 92 02 24 10

Adresse: Lakkegata 53, 0187 Oslo — E-post: arne.berg@skanska.no

og "Kjøper"

Kjøper…… — Fødsels-og personnr…….

Kjøper…… — Fødsels-og personnr…….

Adresse……. — E-post:……..

Telefon:……..

1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR
(eierseksjon)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i Borgen 2 Boligsameie, bygg A.

Eierseksjonen skal skilles ut fra gårdsnummer 83 bruksnummer 61 og 397 i Oslo kommune. Eiendommene skal sammenslås/fradeles på et senere tidspunkt. Skanska er eier og hjemmelshaver til eiendommene, med unntak av 83/397 som er under erverv av Oslo kommune. Eiendommene 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. […].

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

Bygg A er planlagt med 52 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 […] 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 […], heretter kalt "Kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

Forskudd på 10 % av Kjøpesummen	kr
Sluttoppgjør innen dato for overtagelse	kr
Kjøpesum	kr

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten	kr
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 […]. 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: […]

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 innkommet/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

HEFTELSER

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 følge 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 reguleringsplanen) 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 rivning av eksisterende bebyggelse på gnr 83 bnr 32 kan eier kreve at brannveggen fjernes.
    - 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.
    - 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:
- 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

Varslet overtakelsesperiode for bygg A er 01.09.2024 – 30.11.2024.

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

7

TINGLYSING/SIKKERHET

Eiendomsmegler/oppgjørsmegler 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. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

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

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 byggearbeidene. 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 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt. 16.

16-1 Sameiet Borgen 2

Borgen 2 Boligsameie er et rent boligsameie planlagt bestående av kun dette bygget, bygg A.

Barnevognparkering i plan 1 vil være til felles bruk for beboerne og organiseres etter regler fastsatt av styre.

Planlagt takterrasse (med unntak av privat takterrasse) organiseres etter nærmere etter regler fastsatt av styret i Borgen 2.

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. Ved ferdigstillelse av Bygg A vil ikke Bygg D og E med tilhørende utomhusareal være ferdigstilt. Alle utbyggingene 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.

Ved innflytting vil adkomst til sykkelparkeringen være via korridor i hus A. Den permanente løsningen med adkomst fra gårdsrom vil bli tilgjengelig på et senere tidspunkt, og avhenger av fremdrift for utbygging av hus E.

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 Videresalg

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

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

Ved videresalg 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 videresalget. Videresalg 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 tiltakslister 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. Tilsvarende forbehold gjøres gjeldende dersom fremdriften hindres som følge av krigen i Ukraina. Norge har sluttet seg til EUs sanksjonspakke og omfanget av de økonomiske og politiske virkningene av krigen er ikke mulig å forutse, herunder tilgang på varer og arbeidskraft.

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. Reguleringsplan, kart og bestemmelse
6. Digital boportal – generelle vilkår
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
    - Etasjeplaner
    - Salgstegninger
    - Leveransebeskrivelse
    - Nøkkelopplysninger
    - Vedtekter
    - Utomhusplan

19

SIGNATUR

Denne kontrakt signeres via BankId, hvorav hver av partene får en kopi.

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:……..
…….	……
……	……
Selger (e)	Kjøper (e)

Innhold

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova). 3
Kapittel I. Verkeområde m.m. 3
§ 1. Verkeområde 3
§ 1a. Burettslagbustader 4
§ 2. Partane 4
§ 3. Avtalen 4
§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving 4
§ 5. Vågnaden for sending av melding 4
§ 6. Skadebotansvar 4
§ 6a. Bruk av elektronisk kommunikasjon 5
Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren 5
§ 7. Utføring og materialar 5
§ 8. Plikt til fråråding 5
§ 9. Endringar og tilleggsarbeid 5
§ 10. Tida for utføring 6
§ 11. Tilleggsfrist 6
§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen 6
§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar 7
§ 14. Overtaking 7
§ 15. Overtakingsforretning 8
§ 16. Seinare synfaring 8
Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side 8
§ 17. Forseinking 8
§ 18. Dagmulkt 9
§ 19. Skadebot 9
§ 20. *Heving* 9
§ 21. Verknadene av heving 10
§ 22. Skadebot ved heving 10
§ 23. Lemping av ansvar 10
§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag 10
Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting 11

§ 25. *Mangel* 11
§ 26. Manglande opplysningar 11
§ 27. Urette opplysningar 11
§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga 11
§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel 11
§ 30. Reklamasjon 12
§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag 12
§ 32. Retting av mangel og skade 12
§ 33. Prisavslag 12
§ 34. *Heving* 13
§ 35. Skadebot ved mangel 13
§ 36. Omfanget av ansvaret 13
§ 37. Krav mot bakre ledd 14
§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar 14
§ 39. Rettsmangel 14
§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband 14
Kapittel V. Forbrukarens yting 15
§ 41. Fastsetjing av vederlaget 15
§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid 15
§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle 15
§ 44. Vederlag for førebuing m.m. 15
§ 45. Vågnaden for ytinga 15
§ 46. Betalingstid 16
§ 47. Forskotsbetaling 16
§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr 16
§ 49. Deponering av omtvista vederlag 17
§ 50. Forbrukarens medverknad 17
§ 51. Tilleggsfrist 17
Kapittel VI. Avbestilling 17
§ 52. Avbestilling 17
§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn 18
§ 54. Avbestillingsgebyr 18
Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side 18
§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking 18

§ 56. Stansing av arbeidet 19
§ 57. *Heving* 19
§ 58. Verknadene av heving 19
§ 59. Rente og skadebot for rentetap 19
Kapittel VIII. Langvarig avbrot 20
§ 60. Langvarig avbrot 20
Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent 20
§ 61. Verkeområdet for kapitlet 20
§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil 20
§ 63. Reklamasjon 20
Kapittel X. Tvisteløysing 21
§ 64. Tvisteløysing 21
Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing 21
§ 65. Endringar i andre lover 21
§ 66. Ikraftsetjing 21

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005, etter res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011, etter res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. Plikt til fråråding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknyting til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan

garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansinstitusjon som nemnd i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

Endra med lov 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

a. føresegna i første punktum i leddet her,
b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

a. krevje dagmulkt etter § 18,
b. heve avtalen etter § 20,

c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

a. halde attende vederlag etter § 31,
b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og påreknelig følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. Krav mot bakre ledd

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. Rettsmangel

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side.

Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 femte og sjette ledd gjeld tilsvarande.

Endra med lov 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt

forteneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande forteneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. *Heving*

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Avtale om at ein tvist skal avgjerast ved skilsdom, er berre bindande dersom avtalen om skilsdom er gjord etter at tvisten oppstod.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og vedtektene for nemnda er godkjende av Kongen, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet. Har nemnda teke realitetsavgjerd i saka, kan kvar av partane reise søksmål direkte for tingrett.

Endra med lov 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002, etter res. 14 des 2001 nr. 1416).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.[1] Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998, etter res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 61 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.07.2021 kl. 12.38
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.07.2021 kl. 12.36

Adresse(r):

Matr. adresse: **knr: 0301 gnr: 83 bnr: 61 fnr: 0 unr: 1**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0585 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Matr. adresse: **knr: 0301 gnr: 83 bnr: 61 fnr: 0 unr: 2**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0585 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Matr. adresse: **knr: 0301 gnr: 83 bnr: 61 fnr: 0 unr: 3**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0585 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Matr. adresse: **knr: 0301 gnr: 83 bnr: 61 fnr: 0 unr: 4**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0585 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Matr. adresse: **knr: 0301 gnr: 83 bnr: 61 fnr: 0 unr: 5**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0585 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Sinsenveien 51**
Gatenr: **16403**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0585 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2926127-1/200 26.08.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
SKANSKA NORGE AS

ORG.NR: 943 049 467

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1978/25142-1/105 14.11.1978 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om kloakkledning
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Bestemmelse om gjerde

1979/19280-1/105 01.08.1979 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

2020/2522335-1/200 29.05.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 32
Rett til ferdsel og opphold på felles utomhusarealer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2020/2522409-1/200 29.05.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver allmennheten
Rett til fri ferdsel og opphold på den delen av eiendommen som er avsatt til torg
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

GRUNNDATA

1922/900802-1/105 08.12.1922 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 1

1978/922658-1/105 21.08.1978 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR. 83, BNR. 464

1980/900208-1/105 21.08.1980 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR. 83, BNR. 352

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2020/2522284-1/200 29.05.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 32
Rett til ferdsel og opphold på felles utomhusarealer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 397 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.07.2021 kl. 12.38
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.07.2021 kl. 12.38

Adresse(r):

Matr. adresse:	**knr: 0301 gnr: 83 bnr: 61 fnr: 0 unr: 3**
Kommune:	**OSLO**
Postkrets:	**0585 OSLO**
Bydel:	**2 GRÜNERLØKKA**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1969/21295-1/105 13.12.1969 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1969/21294-1/105 13.12.1969 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 32

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte

prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

BORGEN 2 BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

DRIFTSINNTEKTER	NOTE	
Felleskostnader	**1**	1 552 000
Felleskostnader - Energi	**3**	471 000
Felleskostnader - TV/Bredbånd	**4**	188 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 211 000**

DRIFTSUTGIFTER	
REVISJON	-5 000
FORRETNINGSFØRSEL	-72 000
KONSULENTHONORARER	-10 000
STYREHONORAR	-75 000
PERSONALKOSTNADER	-11 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
- Drift og vedlikehold bygninger	-75 000
- Drift og vedlikehold fellesfunksjoner	-50 000
- Drift og vedlikehold VVS	-15 000
- Drift og vedlikehold elektro	-15 000
- Drift og vedlikehold utearealer	-50 000
- Drift og vedlikehold heiser	-60 000
- Drift og vedlikehold brannsikring	-35 000
- Drift og vedlikehold ventilasjon	-35 000
FORSIKRINGER	-110 000
KOMMUNALE AVGIFTER	
- Renovasjon	-165 000
- Vann og avløp	-225 000
ENERGI	
- Strøm og varme fellesarealer	-75 000
- Fjernvarme	-471 000
TV/BREDBÅND	-188 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
- Vaktmestertjenester	-75 000
- Renhold fellesareal	-125 000
- Energiserviceavtale	-30 000
- Div adm kost	-10 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	**-1 982 000**

ÅRSRESULTAT	**229 000**

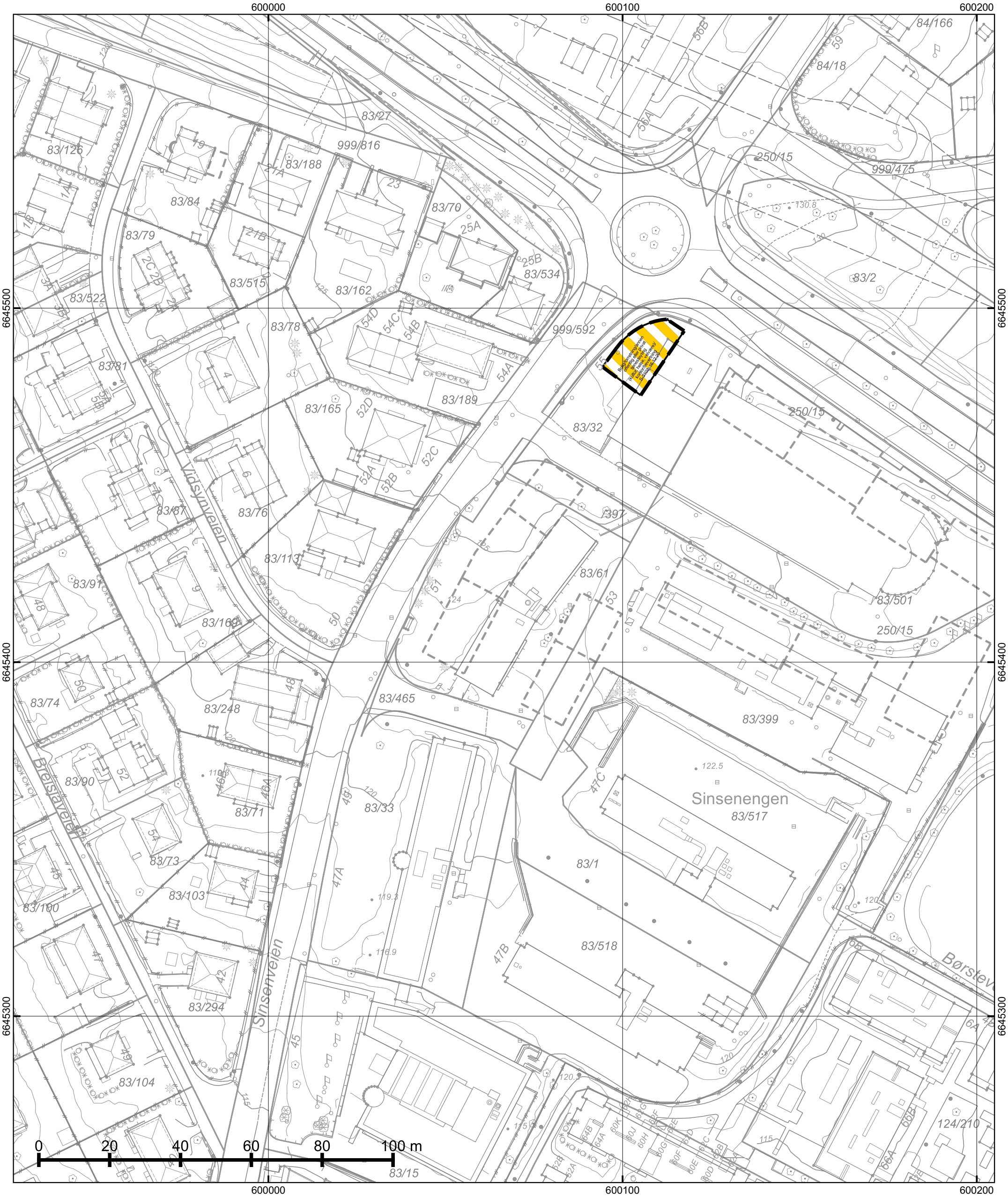
FORUTSETNINGER	Antall	BRAs/Brøk
Boligseksjoner - leiligheter	52	3 919

NOTER

1 - Felleskostnader bolig	kr 33,00	kvm/mnd
2 - Felleskostnader energi	kr 10	kvm/mnd
3 - Tv / bredbånd	kr 300	pr mnd
4 - Parkering (betales direkte til garasjesameiet)	kr 200	pr plass/mnd

Startkapital til sameiet 2 * kr 33,- pr kvm

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre andre eller større kostnader.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2021
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

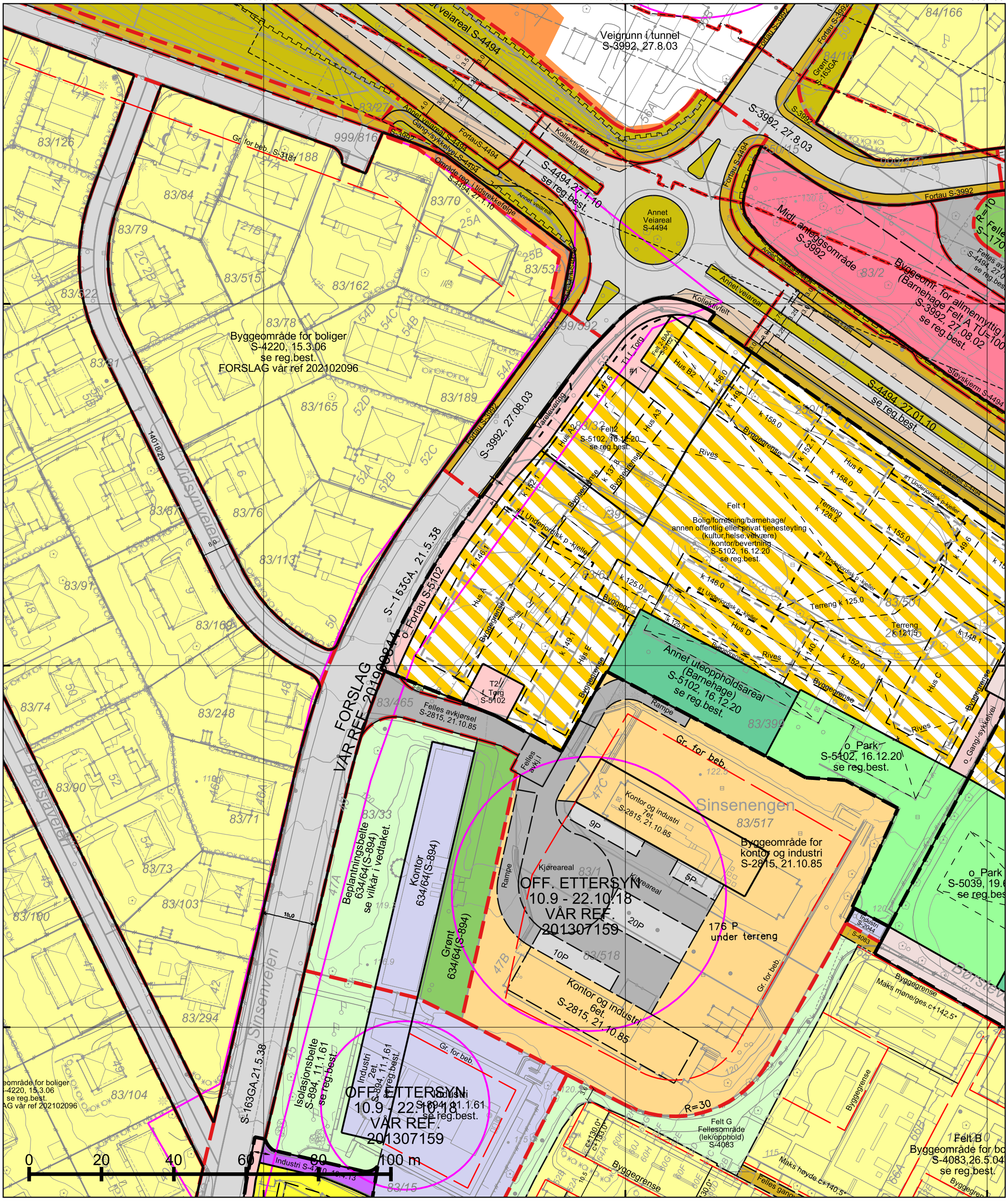
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 214967/ 86431852
Deres ref.: 16959 / 16959INFOLAND
Adresse: SINSENVEIEN 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/61

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2021
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 214967/ 86431852

Deres ref.: 16959 / 16959INFOLAND

Adresse: SINSENVEIEN 50

Kommentar:

Gnr/Bnr: 83/61

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1340 - Industri
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

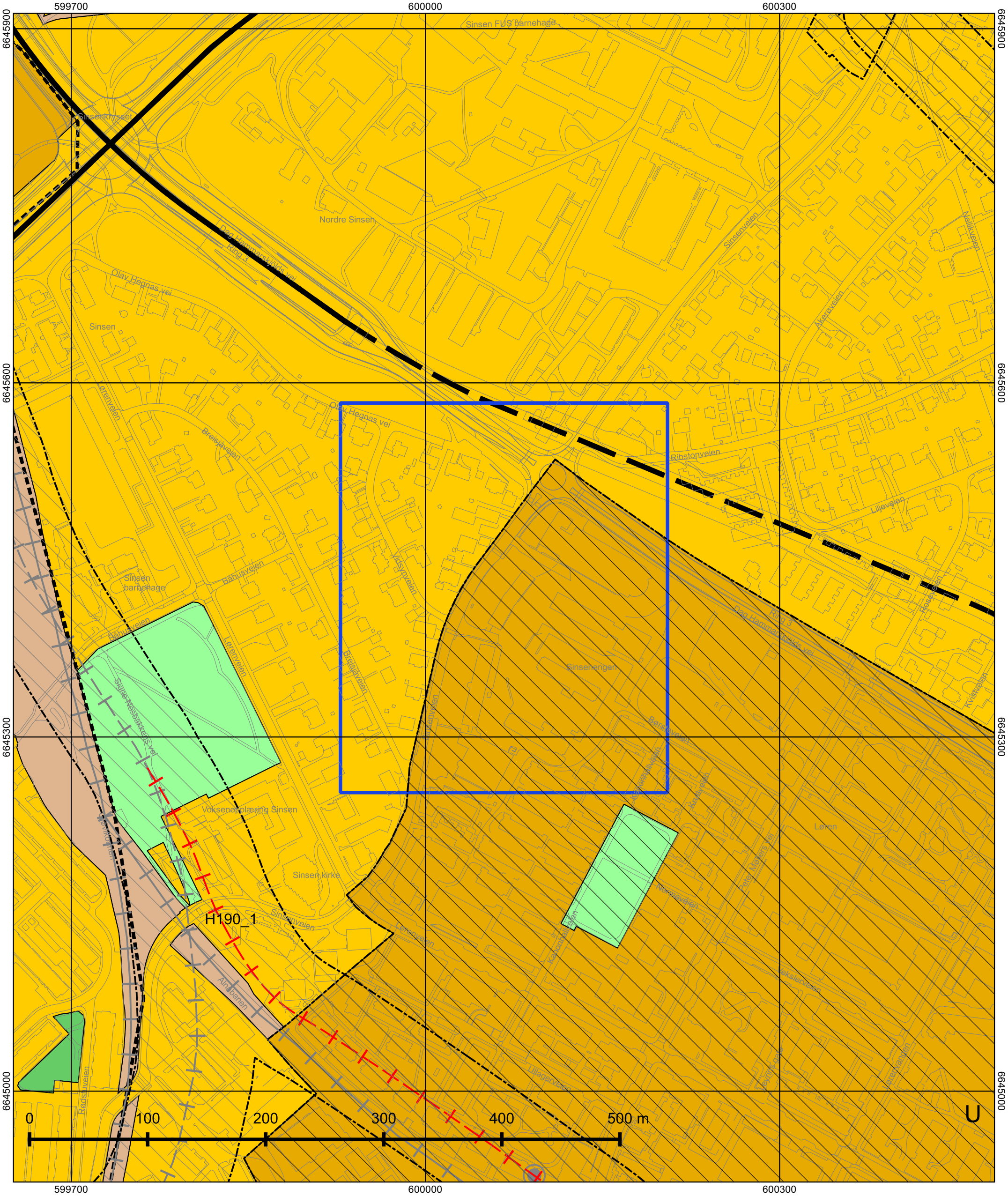
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2021
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 214967/86431852
Deres ref.: 16959 / 16959INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5102

Saken gjelder: Detaljregulering for Sinsenveien 51 - 55, Løren

Vedtaksdato: 16.12.2020

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Sinsenveien 51-55

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr: 83/61, 83/501, 83/32, 83/397, 83/399, 83/465, 999/592.
Kartnummer ONOR 201617067 av 04.07.2018 og revidert 03.06.2019, 18.12.2019 og 12.05.2020.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i åpen karréstruktur, med noe utadrettet virksomhet mot gateplan. Reguleringsplanen skal sikre at det opparbeides nødvendig sosial infrastruktur gjennom etablering av barnehage og gode byrom i form av park, torg og gang-/sykkelvei. Denne utviklingen av planområdet har til hensikt å bidra til transformasjonen av Løren til et tett byområde med stor andel boliger, der både bymessige kvaliteter og boligkvaliteter sikres.

Fellesbestemmelser

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal for lokal overvannshåndtering, fordrøyning samt for trygge flomveier i tilfelle ekstremsituasjon. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for forhåndsuttalelse før tillatelse til tiltak. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk.

2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1for underjordisk parkering som vist på plankartet. Terreng/lokk over p-kjeller er i plankart angitt med maksimale kotehøyder.

Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 4,25 meter under regulert høyde for samtlige bygg. Over skjæringen tillates kun oppført parapet, heis- og trapperom og tekniske rom, fellesrom, skjermvegger og transparente rekkverk, innenfor maksimal utstrekning på 30 % av takflaten.

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrense innenfor formålsgrensen:

- Balkonger og karnapper kan plasseres over byggegrense inntil 2,0 m ut fra fasadeliv mot gårdsrom, park og Sinsenveien. Mot Dag Hammarskjølds vei og gang-/sykkelveg tillates balkonger og karnapper over byggegrense inntil 1,3 m ut fra fasadeliv. Nødvendige trapper/ramper, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering, nedkjøringsramper og forstøtningsmurer. Høyden på konstruksjonene skal ikke overstige 2m.
- Skille- og levegger i inntil 2,0 meters høyde, 15cm bredde og inntil 2,5m lengde målt fra fasadelivet.
- Trafo, uthus og boder begrenset til 120 m^2.

Boder tillates ikke plassert utenfor byggegrense mot vei.

2.2 Utforming av bebyggelsen

Langs Dag Hammarskjølds vei kan første etasje benyttes til næring/bevertning og publikumsrettet virksomhet og/eller fellesarealer for boliger, og etasjen skal være minimum 4 meter høy, målt mellom overkant gulv i første etasje til overkant gulv i andre etasje, langs minimum 30 % av fasadelengden.

Bebyggelsen skal ha variasjon i høyder ut mot Sinsenveien og Dag Hammarskjølds vei.
Bygningene skal brytes ned volummessig ved hjelp av sprang i fasade mot Dag Hammarskjølds vei.

Fasademateriale mot Dag Hammarskjølds vei og Sinsenveien skal i hovedsak være lys, fortrinnsvis rød tegl. Fasademateriale for øvrig som gir et mørkt totaluttrykk skal unngås.
Fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i vertikalretningen skal gi variasjon i lange fasadeløp.

Takene skal være flate og vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Rekkverk, pergolaer og skjermvegger på takflater trekkes minimum 1,5 m inn fra fasadeliv, med unntak av hus A3 hvor rekkverk kan trekkes helt ut til gesims. På takterrasser tillates plantekar og annen møblering med høyde inntil 1,5 m over hovedtakflate, samt pergolaer og bod med høyde inntil 2,5 m.

2.3 Uteoppholdsarealer

Innenfor områder som er regulert til bebyggelse og anlegg, skal uteareal på terreng, som ikke benyttes til gangveier, kjøring, parkering, private forhager og fysiske installasjoner, opparbeides parkmessig, som felles uteoppholdsarealer.
Det skal etableres uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper. Planområdets utearealer på bakkenivå skal behandles som et helhetlig og sammenhengende område.

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes BRA. I BRA bolig, som grunnlag for MFUA, medregnes ikke balkonger. Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet MFUA. Minimum 60 % av MFUA skal være på terreng eller lokk. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningene, med mindre de gis en hensiktsmessig bruk for lek og opphold. Trappe-/amfianlegg medregnes som MFUA. Arealer avsatt til kjørevei eller parkering tas ikke med i beregningene.

Uteoppholdsareal på lokk må sikres tilstrekkelig jorddybde for beplantning av trær og annen vegetasjon (minimum 100 cm) på minimum 20 % av arealet. Det tilstrebes 20 cm jorddybde på resterende uteoppholdsarealer med vegetasjon. Overflate av vekstmedium (jord) kan stikke inntil 50 cm opp over angitt terrengkote.

1. mai skal 40 % av MFUA på terreng/lokk være solbelyst til sammen 5 timer. Minimum 3 av disse timene skal være mellom kl. 15-20. Felt F2 kan medregne arealer på felles takterrasse for de siste 1,5 timene mellom kl. 15-20.

For å skjerme uteoppholdsarealer på Felt 1, kan det etableres midlertidig støygjerde mellom Felt 1 og Felt 2.

2.4 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med trær/ beplantning, vegetasjonsflater, møblering, boder og leskur, trapper, gangadkomster inkludert gangforbindelse mellom Lille Løren park og Dag Hammarskjølds vei. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides, herunder sykkelparkering, eksisterende trær som skal bevares og ny vegetasjon, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, gjerder, støttemurer, løsning for overvannshåndtering og snøopplag, stigningsforhold, belysning og skilting som ivaretar universell utforming. Planen skal redegjøre for fremtidig og eksisterende terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til tilhørende byggetrinn.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn takplan i målestokk 1:200 som viser hele takflaten, og redegjøre for opparbeidelsen av utearealer og materialbruk på takflaten.

2.5 Adkomst og avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Sinsenveien som vist med pil i plankartet.

Adkomst fra Dag Hammarskjølds vei via gatetun er kun tillatt for nødkjøring og renovasjon.

2.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

- Bil: Fra 0,4 plasser til 0,6 plasser pr. 100 m^2 BRA bolig.
- Bil: Maks 9 plasser pr 1000 m^2 forretning/tjenesteyting/kontor.
- Sykkel: Min 3 plasser per 100 m^2 BRA bolig
- Sykkel: Min 6 plasser pr 10 årsverk i barnehage.
- Sykkel: Min 18 plasser pr 1000 m^2 næring/kontor.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Parkeringsnormen gjelder for planområdet som sådan, uten hensyn til senere tomtedelinger innenfor reguleringsfeltene.
For boligene skal minst 50 % av sykkelplassene etableres innendørs.
Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse.

Minimum 50 % av bilene skal ha tilgjengelig strømuttak, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for ladning av elbiler på et senere tidspunkt.

Parkeringsareal for sykkel og ladepunkt for el-sykkel skal være lett tilgjengelig. Minimum 30 av sykkeloppstillingsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Det skal etableres anlegg for vask og reparasjon av sykkel.

2.7 Leilighetsfordeling og krav til bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:
Maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA.
Minimum 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
Leilighetsfordelingen gjelder innenfor både Felt 1 og Felt 2, for hvert felt.
Det tillates ikke boenheter under 35 m^2 BRA.
Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nord-øst.

2.8 Renovasjon

Renovasjonsløsning for bolig skal løses med nedgravde avfallsbrønner innenfor formål bebyggelse og anlegg.
Renovasjonsløsning skal plasseres slik at det ikke virker dominerende i uterom, og vanskeliggjør frisikt eller ferdsel for fotgjengere og syklister.

2.9 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. På søknadstidspunktet for ramme skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

2.10 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsomt bruk, skal på søknadstidspunktet for rammetillatelse, tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Barnehagen skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16. Ved rammesøknad skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelse kan oppfylles. Det tillates boliger i gul og rød støysone under forutsetning av at boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/2016 eller senere retningslinjer som erstatter denne.
For å oppnå bedre lydforhold kan transparent/tett balkongbrystning og/eller delvis innglassing av balkong tillates.

Ved rammesøknad skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelsen kan oppfylles.
Tiltak som er nødvendig for å oppfylle støykravene skal være gjennomført før brukstillatelse for boliger gis.

2.11 Krav til blågrønn faktor
Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor. Sammen med skjema for blågrønn faktor skal det ved første rammesøknad leveres en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet. Planen legges til grunn for beregning av BGF i det enkelte delområde. Parkområde inngår i tillegg til bygge- og anleggsområde i BGF- beregning.

2.12 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Bestemmelser til arealformål
3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1 Felt 1 - Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære)/kontor/bevertning.
3.1.1 Utnyttelse
Samlet bruksareal over terreng skal ikke overstige BRA = 27.800 m^2. Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA. Det skal avsettes minimum 700 m^2 BRA til barnehage. Maksimum 200 m^2 BRA kan være forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor eller bevertning.
Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling høyre enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 25 % av planens bruksareal. Arealer med slik bruk som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.
Garasjenedkjøring, inngang til sykkelparkering i kjeller og anlegg for renovasjon medregnes ikke i BRA.

3.1.2 Plassering
Barnehagen skal plasseres i første etasje i hus D og hus E.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen
Det skal være minimum 2 gjennomganger fra Dag Hammarskjølds vei inn til det indre gårdsrom. Gjennomganger skal sikre adkomst til øvre og mellomliggende nivå av gårdsrom.

3.1.4 Parkering
Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

3.2 Felt 2 - Kombinert formål, bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære)/kontor/bevertning.

3.2.1 Utnyttelse
Samlet bruksareal over terreng skal ikke overstige BRA = 3.375 m^2. Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA. Det skal avsettes minimum 700 m^2 BRA til forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor eller bevertning.

Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling høyre enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 25 % av planets bruksareal.

Arealer med slik bruk som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.

3.2.2 Adkomst og avkjørsel
Felt 2 skal ha adkomst til p-kjeller fra Sinsenveien via Felt 1.

Det tillates midlertidig avkjørsel fra Sinsenveien til Felt 2 frem til både Felt 1 og 2 er bygd ut.

3.2.3 Parkering
Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

3.2.4 Uteoppholdsarealer
Uteoppholdsareal på tak skal være minimum 100m^2, og arealet skal gis en variasjon i utforming.

3.3 Felt 2 -Bebyggelse- og anleggsformål kombinert med samferdselsanlegg – teknisk infrastruktur: bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære) /kontor/bevertning/Torg (BAA)3.3.1 Utnyttelse og utforming

3.3.1 Utnyttelse og utforming
Bebyggelse tillates kraget ut mot torg 1 som vist på plankartet. Det skal være minimum fri høyde på 4 m over torget. Maksimum BRA for Felt BAA er 425 m^2. Arealet under bebyggelsen skal utformes som torg i henhold til bestemmelser fastsatt i reguleringsbestemmelsene.
Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling høyre enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 25 % av planets bruksareal.

Arealer med slik bruk som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.

3.3.2 Adkomst og avkjørsel
Felt 2 skal ha adkomst til p-kjeller fra Sinsenveien via Felt 1.

Det tillates midlertidig avkjørsel fra Sinsenveien til Felt 2 frem til både Felt 1 og 2 er bygd ut.

3.3.3 Parkering
Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

3.4 Vertikal nivå 1 – Under grunnen
Det tillates parkeringskjeller under torg som vist med bestemmelsesgrense #2 på plankart.

3.5 Annet uteoppholdsareal (barnehage).
Det skal være tilstrekkelige uteoppholdsarealer for barnehage med 4 avdelinger, med minimum 19 m^2 pr barn.

Inntil 20 % av barnehagens uteareal tillates overdekket. Fri høyde under overdekte deler av barnehagens uteareal skal være minimum 5,5 m.

Det tillates satt opp lekeapparater og nødvendig bod for daglig drift.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek.

Barnehagens utearealer skal ved vår- og høstjevndøgn ha minimum 40 % solfylt areal i 3 timer i tidsrommet 9 til 16.
Barnehagens utearealer skal ved 1.mai ha minimum 40 % solfylt areal i 5 timer i tidsrommet 9 til 16.

Barnehagens utearealer skal være tilgjengelige for beboere utenom barnehagens åpningstid.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan for offentlig Samferdselsanlegg, som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Alle samferdselsanlegg med unntak av Torg 1 og Torg 2 skal være offentlig.

4.1.2 Fortau

Fortau skal opparbeides med gatetrær som vist på kart og i tråd med kommunal norm.
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn dokumentasjon som viser at etablering av fortau med gatetrær ikke kommer i konflikt med vannrør i Sinsenveien. Dokumentasjonen skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.
Lomme for varelevering skal opparbeides i tråd med kommunal norm som vist med bestemmelsesgrense #3 på plankart.

4.1.3 Torg, T1 og T2

Torg 1 og Torg 2 skal være felles for Felt1 og Felt 2 og opparbeides allment tilgjengelig.
Torggulvet skal belegges med betong, gatestein eller annet belegg utenom asfalt, og skal møbleres med sittebenker.

4.1.4 Gatetun

Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Bilkjøring tillates kun for nødkjøring (helse, brann, sikkerhet) og kjøring for renovasjonsbiler i gatetunet.
Gatetunet skal utformes for lav kjørehastighet, og det skal etableres trafikksikkerhetstiltak.
Eventuelle trafikksikkerhetsmessige tiltak skal utformes i henhold til Oslo kommunes til enhver tid gjeldende gate- og veinormaler.
Det skal utarbeides en byggeplan, som skal vise belegg, kotehøyder, trafikksikkerhetstiltak, siktlinjer, installasjoner, belysning, eksisterende og nye trær.
Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan for gatetun, som skal godkjennes av Bymiljøetaten og Staten vegvesen.

4.1.5 Gang/sykkelveg

Gang- og sykkelveien skal utformes primært for opphold, gang- og sykkeltrafikk.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Park

Parken skal være offentlig, og utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, men med ungdom som en prioritet.

Parken skal fremstå med en overordnet grønn karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, som har mulighet til å vokse seg store. Det skal etableres naturhermende

biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Overvann skal brukes som et element for opplevelse og økologi i utformingen av utearealene.

Parken skal utformes med minst ett sammenhengende areal som har tilstrekkelig størrelse for ulik fysisk aktivitet. I tillegg skal det opparbeides områder med utforming og møblering som legger opp til opphold og rolig rekreasjon. Et mindre område av parken kan opparbeides med torgmessig utforming.

Eventuelle terrengsprang skal utformes bevisst for opphold, aktivitet, eller andre funksjoner som kan aktivisere parken. Parkens avgrensning skal markeres.

Det skal etableres en forbindelse med hardt dekke og med minimum 3,5 meter bredde gjennom parken fra interngate i nord (som vist i Veiledende plan for det offentlige rom – Løren Økern) til Kanonhallveien i sør.

Belysning skal gi parken en stedegen identitet og fremheve parkens kanter. Belysningen skal i hovedsak skje gjennom belysning av overflater, og skal ikke være blendende.

5.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:250. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende boligbebyggelse og parkopparbeidelse i sør og øst.
Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (pbl § 12-7 nr.10)

6.1 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for grøntstruktur – park, skal det vedlegges rapport som dokumenterer forhold for biologisk mangfold, herunder insekter, og lister opp mulige tiltak.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en samlet plan for det samlede offentlige parkarealet (Lille Løren park) på del av gnr/bnr 83/94, 399 og 517 i målestokk 1:250.

6.2 Før igangsettingstillatelse (IG)

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Oppgradering av Sinsenveien fra Dag Hammarskjølds vei til Lørenveien.
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, på gnr/bnr 124/199.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus A på Felt 1 skal fortau med gatetrær på østsiden av Sinsenveien langs feltet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus C på Felt 1 skal gang/sykkelveg, samt gatetun ut mot Dag Hammarskjølds vei innenfor planområdet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus D på Felt 1 skal park innenfor planområdet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus E på Felt 1 skal Torg T2 innenfor planområdet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste hus av hus A, B, C, D og E på Felt 1 skal Barnehage (4 avd.) og regulert uteareal til barnehagen være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus A2 og A3 på Felt 2 skal fortau med gatetrær og vareleveringslomme på østsiden av Sinsenveien langs feltet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste hus av hus A2, A3 og B2 på Felt 2 skal Torg T1 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste hus av hus A2 og B2 på Felt 2 skal midlertidig gjerde mellom Felt 1 og Felt 2 fjernes.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.12.2020 sak 360. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.02.2021

Kjersti Simonnæs, bem.

GENERELLE VILKÅR

Gyldighet

Når du bestiller standard utførelse eller tilvalg, bekrefter du bestillingen ved å signere elektronisk med BankID. Ved å signere elektronisk, inngår du en juridisk bindende avtale med oss. Tilvalgene vil ferdigstilles sammen med resten av leiligheten, og overleveres samtidig med denne. Tilvalgene kan besiktiges på ferdigbefaringen.

Bestilling

Dersom det ikke har kommet bestilling fra kjøper før tilvalgsfristen har utløpt, forbeholder Skanska seg retten til å ferdigstille boligen i tråd med standardutførelsen – se de angitte standardvalgene innenfor den aktuelle produktgruppen.

Skanska tar forbehold om trykkfeil og at produktbilder kan avvike fra den faktiske utformingen. Skanska forbeholder seg også retten til å gjøre endringer, for eksempel på grunn av endringer i modellbetegnelser eller utvalget fra leverandøren. Endringer av denne typen medfører ingen mulighet for erstatningskrav fra kjøperen.

Priser

Kostnaden for tilvalg utgjør differansen i pris fra standardutførelsen til det valgte tilvalget. Alle priser som er oppgitt, er inklusiv merverdiavgift og påslag til entreprenør og byggherre. Vær oppmerksom på at enkelte lenker kan lede til andre sider der det kan forekomme prisopplysninger som ikke er aktuelle for dette prosjektet.

Betaling

Tilvalgene faktureres sammen med sluttoppgjør for boligen før overlevering. Har du bestilt tilvalg på kjøkkenet, faktureres du direkte fra kjøkkenleverandøren. Dette må betales innen overtakelse.

Reklamasjon og garanti

Se vilkårene beskrevet i kjøpekontrakten som er inngått for boligen din.

Personopplysninger

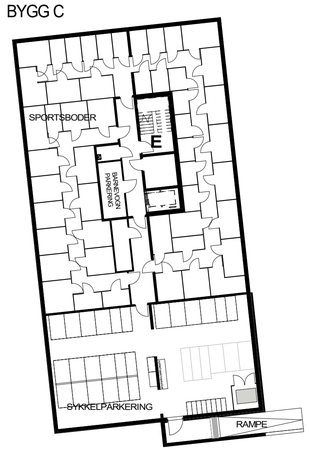
Du skal alltid føle deg trygg når du handler med Skanska. Vi er behandlingsansvarlig for håndteringen av personopplysningene du som kunde gir til oss slik at vi kan administrere kundeforholdet. Verken personopplysninger eller e-postadressen din vil bli utlevert til noen uavhengig tredjepart.

Kontaktopplysninger

Skanska Eiendomsutvikling, org.nr. 979476256

BYGG B

BYGG C



BYGG D

BYGG A

BYGG E

N
Ø
V
S

Målestokk 1:250/A1

Dato: 01.06.2021

c+ 118,5

Borgen - Bygg A, B og C

Skanska Eiendomsutvikling

LØVSETH + PARTNERE AS

FARGEKODER

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

OPPGANG A

OPPGANG B

OPPGANG C

OPPGANG D - PLAN 1

BYGG B

A

B

C

D

SPORTSBODER

SPORTSBODER

SYKKELPARKERING

BARNEVOGN PARKERING

INNGANG

B_D101
2-roms
41.1 m²

B_D104
2-roms
40.2 m²

B_D103
2-roms
40.2 m²

B_D102
3-roms
92.8 m²

PARKERINGSKJELLER

BYGG C

OPPGANG E - PLAN 1

C_E101
2-roms
45.6 m²

C_E102
3-roms
60.0 m²

INNGANG

E

C_E106
3-roms
65.7 m²

C_E103
3-roms
56.7 m²

C_E105
5-roms
116.3 m²

C_E104
3-roms
80.8 m²

BYGG A

OPPGANG C

C

SPORTSBODER

SYKKELPARKERING

A

BYGG D

B

A

BYGG E

B

BARNEVOGN PARKERING

A_B102
2-roms
53.0 m²

OPPGANG B
PLAN 1

B

INNGANG

A_B101
2-roms
47.8 m²

A_A102
2-roms
38.3 m²

A_A103
2-roms
39.2 m²

SPORTSBODER

INNGANG

OPPGANG A
PLAN 1

A

A_A101
4-roms (mulig utleie)
98.2 m²

N

Ø

V

S

Målestokk 1:250/A1

Dato: 01.06.2021

c+ 121,5

Borgen - Bygg A, B og C

Skanska Eiendomsutvikling

LØVSETH + PARTNERE AS

FARGEKODER

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

OPPGANG A

OPPGANG B - PLAN U

OPPGANG C - PLAN 1

OPPGANG D - PLAN 2

BYGG B

A

BARNEVOGN PARKERING

B

SPORTSBODER

SPORTSBODER

B_BU01
4-roms (mulig utleie)
93.7 m²

C

BARNEVOGN PARKERING

INNGANG

B_C103
4-roms
79.1 m²

B_C102
2-roms
42.1 m²

B_C101
2-roms
53.9 m²

D

B_D201
4-roms
94.6 m²

B_D204
2-roms
40.2 m²

B_D203
2-roms
40.2 m²

B_D202
4-roms
94.8 m²

PARKERINGSKJELLER

BYGG C

OPPGANG E - PLAN 2

C_E201
2-roms
45.6 m²

C_E202
3-roms
60.0 m²

C_E207
2-roms
39.8 m²

E

C_E206
2-roms
39.8 m²

C_E203
3-roms
63.6 m²

C_E205
2-roms
116.3 m²

C_E204
3-roms
80.8 m²

BYGG A

Fremtidig innkjøring til naboeiendom

SPORTSBODER

OPPGANG C

C

INNKJØRING PARKERINGSKJELLER

A_B202
4-roms (mulig utleie)
107.8 m²

A_B203
3-roms
66.2 m²

OPPGANG B PLAN 2

B

A_B201
4-roms
84.3 m²

A_A202
4-roms
92.5 m²

A_A203
2-roms
39.2 m²

A_A204
2-roms
40.2 m²

OPPGANG A PLAN 2

A

A_A201
3-roms
70.0 m²

A

BYGG D

B

BYGG E

A

B

N

Ø

V

S

Målestokk 1:250/A1

Dato: 01.06.2021

c+ 124,5 / 125

Borgen - Bygg A, B og C

Skanska Eiendomsutvikling

LØVSETH + PARTNERE AS

FARGEKODER

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

Regulert bebyggelse

Regulert bebyggelse

Eksisterende bebyggelse

Regulert bebyggelse

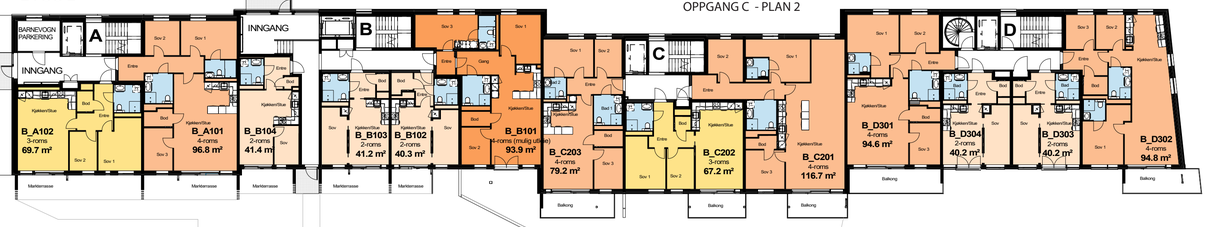
BYGG B

OPPGANG A - PLAN 1

OPPGANG B - PLAN 1

OPPGANG C - PLAN 2

OPPGANG D - PLAN 3



BYGG C

OPPGANG E - PLAN 3

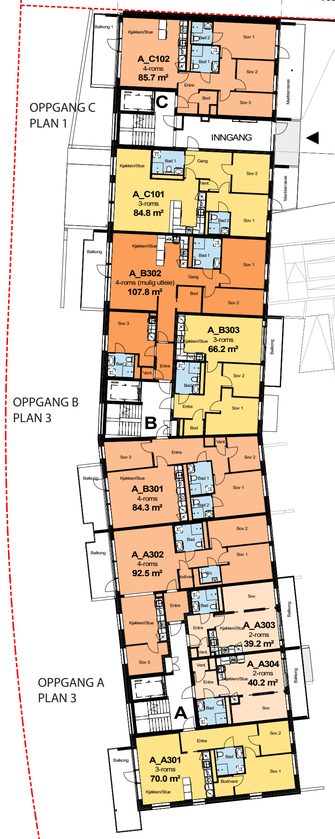


BYGG A

OPPGANG C
PLAN 1

OPPGANG B
PLAN 3

OPPGANG A
PLAN 3



BYGG D

A

B

BYGG E

A

B

N

Ø

V

S

Målestokk 1:250/A1

Dato: 01.06.2021

c+ 127,5 / 128,5 / 129

Borgen - Bygg A, B og C

Skanska Eiendomsutvikling

LØVSETH + PARTNERE AS

FARGEKODER

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

Regulert bebyggelse

Eksisterende bebyggelse

Regulert bebyggelse

Eksisterende bebyggelse

Regulert bebyggelse

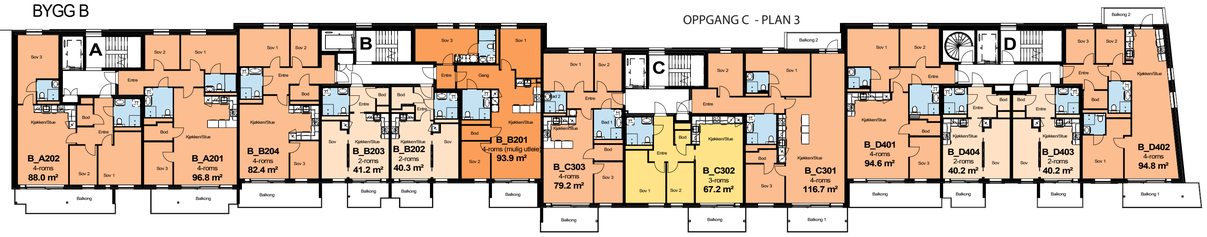
BYGG B

OPPGANG A - PLAN 2

OPPGANG B- PLAN 2

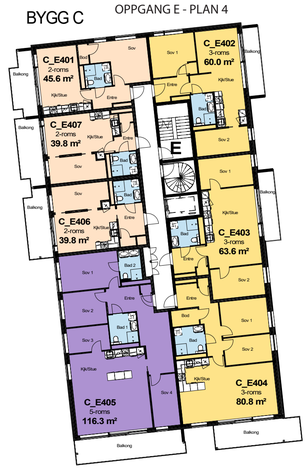
OPPGANG C - PLAN 3

OPPGANG D - PLAN 4



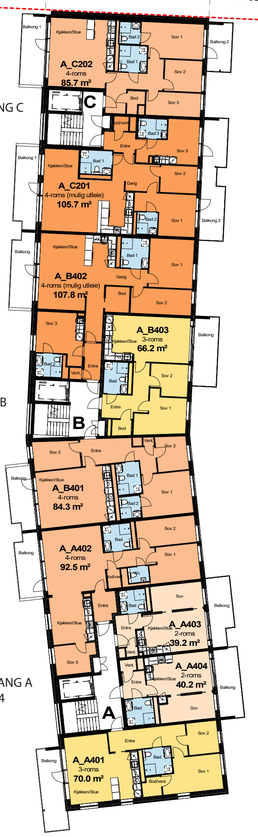
BYGG C

OPPGANG E - PLAN 4



BYGG A

OPPGANG C
PLAN 2



OPPGANG B
PLAN 4

OPPGANG A
PLAN 4

A
BYGG D
B

BYGG E
A
B

N
Ø
V
S

Målestokk 1:250/A1

Dato: 01.06.2021

c+ 130,5 / 131,5 / 132

Borgen - Bygg A, B og C

Skanska Eiendomsutvikling

LØVSETH + PARTNERE AS

FARGEKODER

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

Regulert bebyggelse

Regulert bebyggelse

Eksisterende bebyggelse

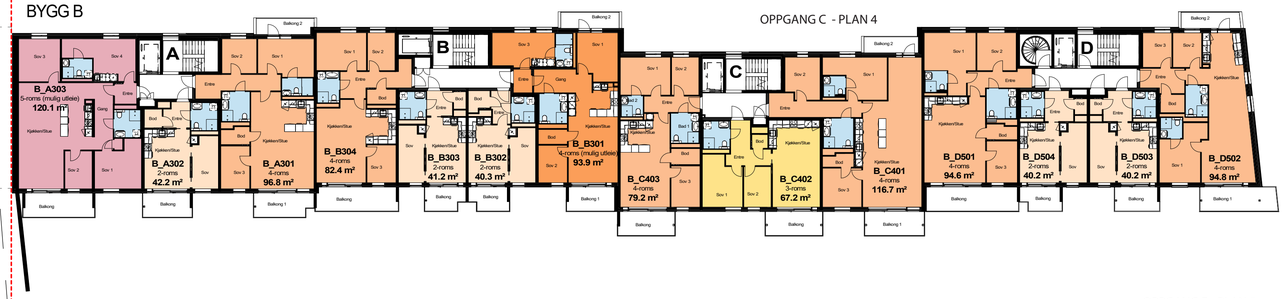
BYGG B

OPPGANG A - PLAN 3

OPPGANG B- PLAN 3

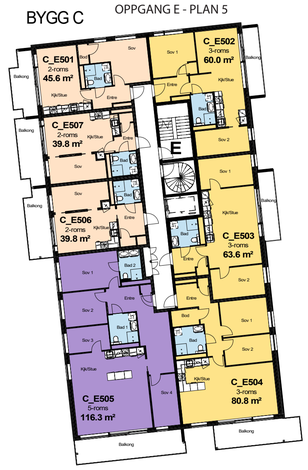
OPPGANG C - PLAN 4

OPPGANG D - PLAN 5



BYGG C

OPPGANG E - PLAN 5

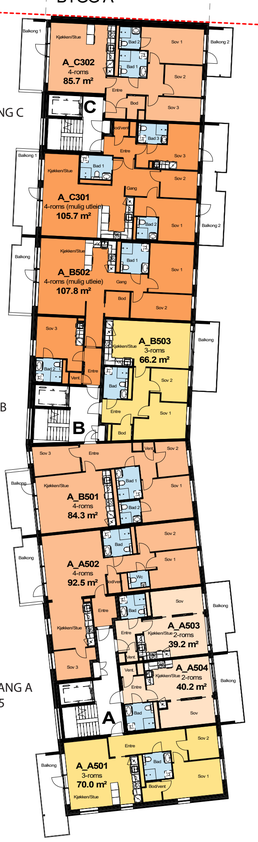


BYGG A

OPPGANG C
PLAN 3

OPPGANG B
PLAN 5

OPPGANG A
PLAN 5



BYGG D

BYGG E

N

Ø

V

S

FARGEKODER

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

Regulert bebyggelse

Regulert bebyggelse

Eksisterende bebyggelse

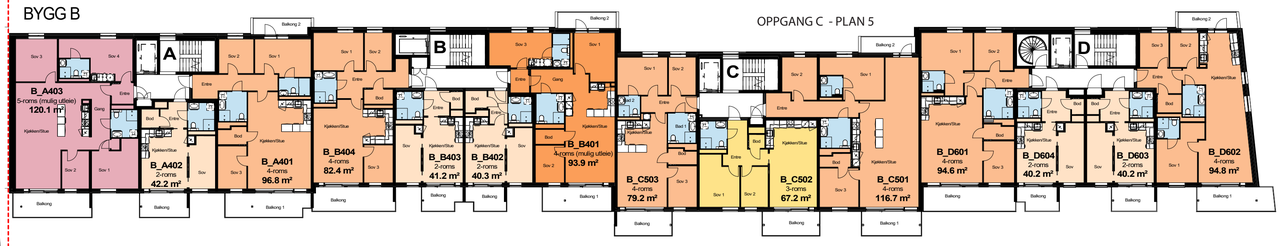
BYGG B

OPPGANG A - PLAN 4

OPPGANG B- PLAN 4

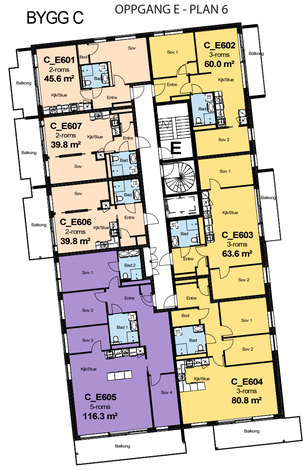
OPPGANG C - PLAN 5

OPPGANG D - PLAN 6



BYGG C

OPPGANG E - PLAN 6



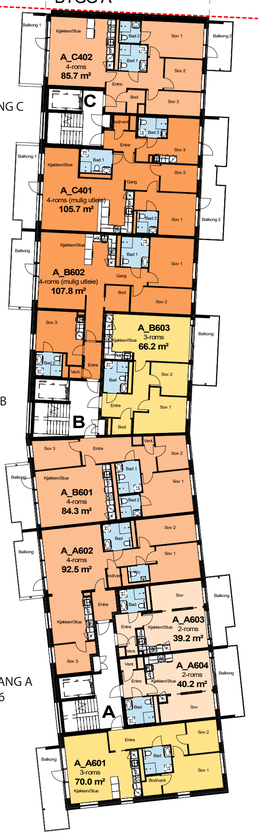
BYGG D

BYGG A

OPPGANG C
PLAN 4

OPPGANG B
PLAN 6

OPPGANG A
PLAN 6



BYGG E

N
Ø
V
S

Målestokk 1:250/A1

Dato: 01.06.2021

c+ 136,5 / 137,5 / 138

Borgen - Bygg A, B og C

Skanska Eiendomsutvikling

LØVSETH + PARTNERE AS

FARGEKODER

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

Regulert bebyggelse

Regulert bebyggelse

Eksisterende bebyggelse

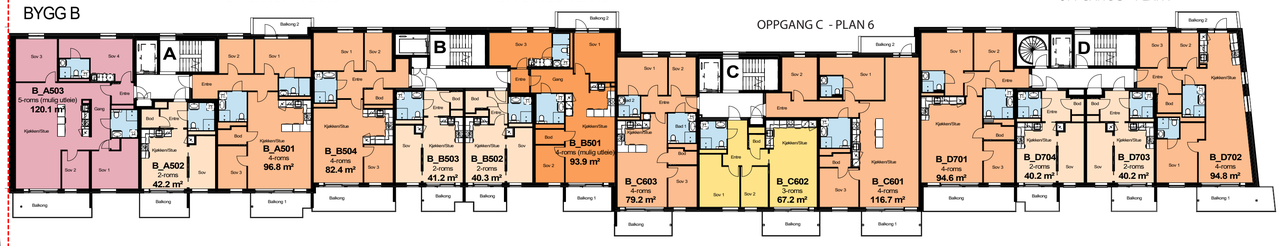
BYGG B

OPPGANG A - PLAN 5

OPPGANG B- PLAN 5

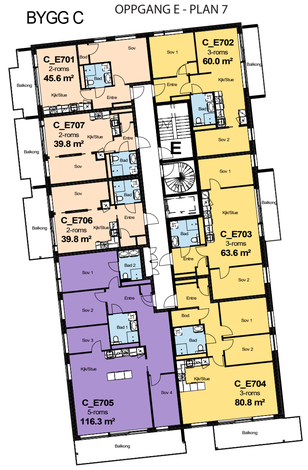
OPPGANG C - PLAN 6

OPPGANG D - PLAN 7



BYGG C

OPPGANG E - PLAN 7



BYGG A



OPPGANG C PLAN 5

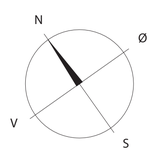
OPPGANG B TAKTERRASSE

OPPGANG A TAKTERRASSE

Felles takterrasse

BYGG D

BYGG E



Målestokk 1:250/A1

Dato: 01.06.2021

c+ 139,5 / 140,5 / 141

Borgen - Bygg A, B og C

Skanska Eiendomsutvikling

LØVSETH + PARTNERE AS

FARGEKODER

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

Regulert bebyggelse

Regulert bebyggelse

Eksisterende bebyggelse

OPPGANG A - PLAN 6

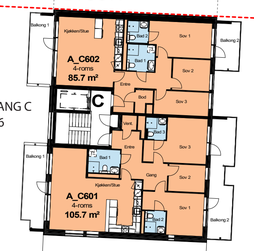
OPPGANG B- PLAN 6

OPPGANG C - PLAN 7

OPPGANG D - PLAN 8



BYGG A



OPPGANG C
PLAN 6

BYGG D

BYGG C

OPPGANG E - TAKTERRASSE



BYGG E

Felles takterrasse

N

Ø

V

S

Målestokk 1:250/A1

Dato: 01.06.2021

c+ 143 / 143,5 / 144

Borgen - Bygg A, B og C

Skanska Eiendomsutvikling

LØVSETH + PARTNERE AS

FARGEKODER

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

Regulert bebyggelse

Regulert bebyggelse

Eksisterende bebyggelse

OPPGANG A - PLAN 7

OPPGANG B- PLAN 7

OPPGANG C - PLAN 8

OPPGANG D - PLAN 9



BYGG A

BYGG C

BYGG D

BYGG E

N

Ø

V

S

Målestokk 1:250/A1

Dato: 01.06.2021

c+ 146,5 / 147

Borgen - Bygg A, B og C

Skanska Eiendomsutvikling

LØVSETH + PARTNERE AS

FARGEKODER

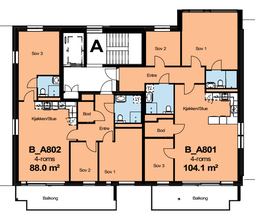
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 4-roms (mulig utleie)
- 5-roms
- 5-roms (mulig utleie)
- 6-roms

Regulert bebyggelse

Regulert bebyggelse

Eksisterende bebyggelse

OPPGANG A - PLAN 8



OPPGANG B- PLAN 8

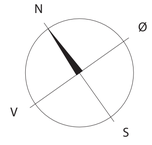


BYGG A

BYGG C

BYGG D

BYGG E



Målestokk 1:250/A1

Dato: 01.06.2021

c+ 149,5

Borgen - Bygg A, B og C

Skanska Eiendomsutvikling

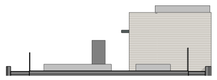
LØVSETH + PARTNERE AS



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot vest - Akse AC



Fasade mot vest - Akse ASSF



Fasade mot vest - Akse ASG



Fasade mot vest - Akse ASH



Fasade mot øst



Fasade mot syd

kotehøyde iflg. reg.plan for takoppbygg (maks 30% av takflaten)

hovedtakflate; regulert kotehøyde fratrukket 4,25m

TEGL

TREMØNSTRET PLATE

SORT PLATE
(Dekkeforkant på balkonger - Sort beslag)

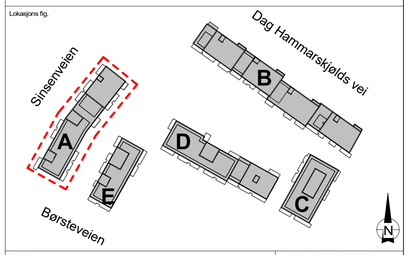
E01	Salg Hus A	MB	AML	14.06.21
D01	Søknad om rammetillatelse	MB	AML	01.12.20
B01	Kalkyleunderlag	AML	ML	15.11.19
A03	Illustrasjonsplan til regulering revidert	AML	ML	10.02.19
A02	Illustrasjonsplan til regulering	AML	ML	11.04.18
A01	Skisseprosjekt	AML	ML	07.07.17
Rev	-	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: A_A_FA11_00_001 — Rev. E01

PROSJEKTERENDE FIRMAER

ARK	Løvseth + Partner AS	St. Olavs plass 3, 0165 Oslo	Tel: 22 44 68 18
RIB	-	-	Tel: -
RIV	-	-	Tel: -
RIE	-	-	Tel: -
IARK	-	-	Tel: -
RIBR	-	-	Tel: -
RIAK	-	-	Tel: -
LARK	-	-	Tel: -
RIG	-	-	Tel: -

Lokasjons fig.



Prosjekt: Sinsenveien 51-53

Gnr/Bnr: 83/61, 83/399 83/501, 83/397

Tiltakshaver: Skanska Norge AS

LØVSETH + PARTNER AS
St. Olavs plass 3
0165 Oslo
tel: 22 44 68 18
www.lovsethpartners.no

ARK

Fase: DETALJPROSJEKT | Tegnet: MB | Kontrollert: AML

Prosjekt nr: 16005 | Dato: 07.01.2021 | Målestokk: 1:200 | Format: A1

Fasader Bygg A

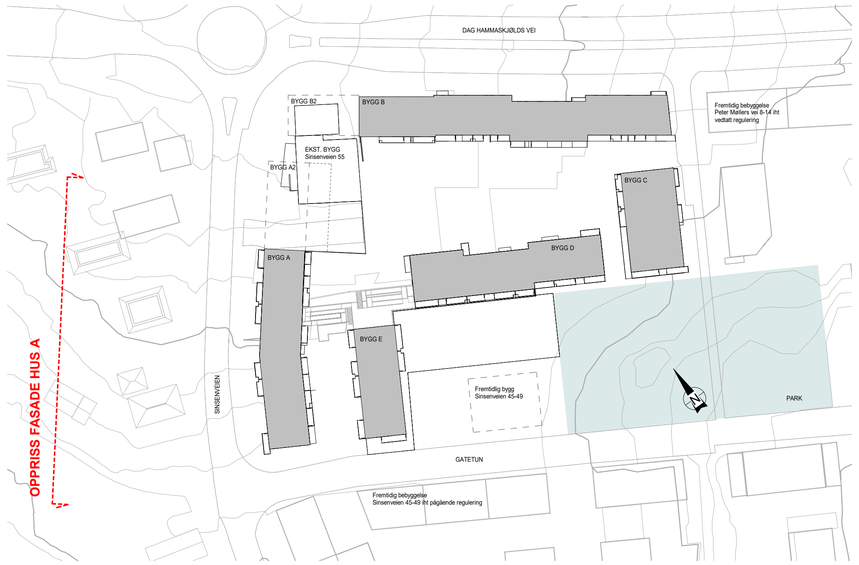
Tegningsnummer: A_A_FA11_00_001 — Rev. E01

Sinsenveien 55 Bygg A2-Høyder fra regulering

Sinsenveien 45-49 under regulering
Felt B

Boliger i Sinsenhageby





Målestokk 1:200/A1

Dato: 01.06.2021

Borgen - Bygg A Oppriss sett fraSinsenveien (med foranliggende bygninger)

Skanska Eiendomsutvikling

LØVSETH + PARTNERE AS

Borgen, Sinsenveien 51-53

Leveransebeskrivelse

Dokumentnavn
Versjon 1

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 A med 52 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 gjennomfører 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 planlegging og ved utførelse. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

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 A, både for dette prosjektet og på naboeiendommer.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM
Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelementer i betong.

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

Takoppbygg kles med fasademateriale lik hovedkledning bygg.

VINDUER OG BALKONGDØRER
Balkong-/terrassedører leveres som skyvedører eller slagdører, se salgstegning for løsning i den enkelte leilighet. Aluminiumsbelagte trekarmer, ferdig malt i farge sort innvendig og utvendig.

Vinduer leveres med aluminiumsbelagte trekarmer, i farge sort innvendig og utvendig. Vrider i krom/stålutførelse.

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 utgang bakkeplan og takterrasser leveres med nøkkel og ikke vrider.

Vinduer monteres uten gerikter og foringer, og med gipssmyg.

SOLAVSKJERMING
Det forberedes for montering av solskjerming på vinduer som ikke har overliggende balkong. Med forberedelse menes avsatt plass for screen over vindu, og trekkrør 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 detaljprosjekteringsfasen.

INNERVEGGER
Innvendige vegger i boligene utføres generelt som uisolerte skillevegger med gipsplatebekledning, med unntak av påforingsvegger på badekabiner. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskiller. Leilighetsskiller som ikke er betongvegger utføres som isolerte 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. Standard takhøyde er ca 300 cm i plan 1 og 2 i oppgang A og B (A_A101, A_A102, A_A103, A_B101, A_B102, A_A201, A_A202, A_A203, A_A204, A_B201, A_B202, A_B203) 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 detaljprosjektering.

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. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Skuffeseksjon i matt sort front.

Runde speil av typen Bathlife Roa eller tilsvarende med svart matt ramme, størrelse avhenger av bredde på servantskap.
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 Laufen Pro i hvit porslen eller tilsvarende. Tapwell krom flusher med vannsparende funksjon.
Toalettrullholder 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 vaskemaskin, kfr. kontraktstegning. Det leveres spikerslag på utvalgte områder og bak speil for evt. montering av hyller/skap. Lakkert fordelingsskap vil være synlig på vegg bak sisterne.

Det leveres gråbeige gulvflis i av type Pro Stone Light eller tilsvarende, størrelse 30x30 cm. Nedsenk i dusjsone belegges med tilsvarende 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 kontraktstegning. Det tilbys 3 valgfrie/ kostnadsfrie konsepter som innebærer forskjellige fronter, benkeplate og håndtak. Beskrivelsen nedenfor gjelder konsept 1, som leveres dersom kjøper ikke tar et aktivt valg om annet konsept 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 moduler kan bytte plass. Materialbruk på eventuelle takforinger over kjøkkenskap vil avklares i detaljprosjekteringen.

Det leveres hvitevarer som inkluderer ovn, koketopp (induksjon), integrert oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Endringer kan bestilles i tilvalgsmøte hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

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 slitesterkt og miljøvennlig melamin.
Forkanter i Oslo/One.

Underskap leveres med 1 hylle, hjørneskap med 1 hylle. Metaskuffer med bestikkinnlegg i øverste skuff.
Kildesorteringsskuff under vask med plastinnlegg i bunnen. Eventuelle øvrige beholdere for kildesortering vil plasseres i andre deler av leiligheter, plassering ikke fastsatt.

Det leveres demping på skuffer og skap.
Overskap i høyde 70,4 cm med 2 hyller og lagring i 3 høyder.

Belysning leveres med LED grepslist innfelt i bunnen av overskap. Skjult ledningsføringer. Listen fungerer både som håndtak og belysning. Dette leveres ikke på hjørneskap.
Lyslisten er ikke dimbar.
I noen leiligheter leveres høyskap for stekeovn. Dette fremkommer av kjøkkentegningene.
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 kompositttvask av typen Franke Sirius Carbon Black eller tilsvarende.
Tappekran Tapwell RIN184 eller tilsvarende i matt sort med avstenging for oppvaskmaskin. Stuss og avløp for oppvaskmaskin.

UTLEIEDEL
Enkelte leiligheter leveres med mulighet for utleiedel. En utleiedel er en del av en større boenhet. Den utløser ikke egne krav til parkering, bod etc. da utleiedelen skal være en del av en større leilighet og ikke ha egen inngang.

Leveranseomfang standard:
Soverom og bad i arealer som er angitt som mulig utleiedel leveres generelt med de kvaliteter som er beskrevet for de enkelte rom i leiligheten for øvrig.
Vegger mot leilighetens hoveddel er i betong eller isolert gipsvegger. Lydreduserende tiltak i ventilasjonskanal mellom hoveddel og utleiedel. Det tilrettelegges for innsetting av kjøkken. Synlige dekklokk for senere tilkobling av vann, avløp og el-punkter. Tomrør til porttelefon.

Leveranseomfang tilvalg:
Det utarbeides en tilvalgspakke som omfatter følgende:

- Kjøkken fra HTH eller tilsvarende ferdig montert med hvitevarer, vask, kjøkkenarmatur, ventilasjonshette, stikkontakter iht kjøkkenfunksjon.
- Vannbåren gulvvarme i soverom/kjøkken.
- Massivdører til utleiedel og hoveddel.
- Porttelefon
- Postkasse

Endelig definert omfang beskrives nærmere ifm tilvalgsprosess.

FAST INVENTAR

GARDEROBE
Det leveres ikke garderobeskap, med unntak av fem leiligheter der dette er vist på kontraktstegning. Garderobeskap 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 arealer 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 bodsoner i kjellerplan eller i plan 1. I kjellerplan vil 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 innvendige boder vil det være montert et vegghengt ventilasjonsaggregat. Det må påregnes synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Inspeksjonsluke i tak eller vegg kan forekomme. LED taklampe med bevegelsessensor og 1 dobbel stikkontakt ved gulv.

BALKONG/TERRASSE
Balkonger leveres i grå betong med tremmegulv av impregnert tre, avrenning i forkant. Underside av balkonger i ubehandlet betong. Se salg- og kontraktstegning for omfang av skillevegger ved balkonger/ markterrasser.

Det leveres 2 varianter av rekkverk:

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

Glassrekkverk: Leveres på balkonger mot nordvest og på takterrasser.. Rekkverket består av pulverlakkert aluminium bærestolper og med laminert, klart sikkerhetsglass. 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 vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg i entre, gang, stue/kjøkken og på bad. Øvrige rom leveres uten oppvarming, men gulvvarme 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. kontraktstegninger. 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 brannslokking 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 stikkontakt 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/magnetventil.
1 stikkontakt for ventilator
Komfyrvakt
Aquastop
1 dobbel stikkontakt per 2 meter kjøkkenbenk
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 stikkontakter 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.

Sikringsskap 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 fasade leveres som glatte ståldører. Farge vil bli avklart med arkitekt på et senere tidspunkt. Dørhåndtak i børstet stålutførelse. FG godkjent låssystem.

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

Barnevognparkering i eget fellesrom i plan 1 i oppgang B.

Sykkelfasiliteter i anleggseiendommen:
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 stikkontakt for lading av batteri til elsykkel.

I senere trinn planlegges lekerom og kjølerom for matlevering som vil være tilgjengelig for alle beboerne i Borgen (forutsetter realisering 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.

Stor felles takterrasse med bl.a plantekasser, plassbygde møbler og pergola. Toalett og bod på tak i tilknytning til oppgang B.

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 etablering av barnehage (forutsetter realisering av dette trinnet). Barnehagens uteoppholdsarealer inngår ikke i felles oppholdsarealer men det legges til rette for bruk av Sameiet etter stengetid for barnehagen. Utforming av uteoppholdsarealene skal besluttes senere etter avtale med eier/bruker.

AVFALLSHÅNDTERING
Det etableres nedgravde avfallscontainere for restavfall og papir, felles for beboerne på Borgen. Se utomhusplan for plassering.

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 må tegnes individuelt abonnement med leverandør.
Det etableres bildelingsordning med tre biler tilgjengelig for beboerne i prosjektet. Det vil ikke etableres 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 pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten.

For enkelte leiligheter i plan 1 (A_A101, A_A102, A_A103, A_B101) og plan 2 (A_A202, A_A203, A_B201, A_B203) vil det være noen begrensninger i tilvalgsmuligheter.

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 endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner inkludert digital modell som 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 fra oppgitte størrelser på kontraktstegning 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 flikkarbeider /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. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen.

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 og barnehage, forutsetter igangsetting/realisering av disse byggetrinnene. Kvalitetene i senere trinn vil, dersom godkjent igangsetting, ferdigstilles etter innflytting i Bygg A.

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 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.

Salgsoppgave – Borgen Bygg A

Adresse og matrikkelnummer
Sinsenveien 51-53, 0585 Oslo. Endelig adresse tildeles senere.
Gnr. 83, bnr. 61 og 397 i Oslo kommune. Eiendommene vil blir sammenføyd og fradelt. Endelig matrikkel tildeles senere.

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

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til gnr. 83, bnr. 61 er Skanska Norge AS. Gnr 83, bnr 397 er under erverv fra Oslo kommune.

Tomt og grunnareal
Nåværende tomtebetegnelse for hele prosjektet Borgen er gnr. 83 gnr. 61, 397, 399, 465 og 501 i Oslo kommune. Bygg A ligger i dag på gnr. 83, bnr. 61 og 397. 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 A med 52 leiligheter.

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området etter overtakelse av bygg A, 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 forbindelse 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 utomhussameie 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. Innkjøring til parkeringskjeller fra Sinsenveien gjennom Bygg A.

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. Kjøperen 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 fellesarealet, 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 ønsker eller 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 A (plan 1 og plan 2) og vil seksjoneres som fellesareal for boligsameiet med eksklusiv bruksrett for den enkelte seksjonseier, alternativt som tilleggsdeler til overliggende seksjon eller som del av anleggseiendommen. Det vil kunne tinglyses rett for andre boligsameier i Borgen til bruk av bod i bygg A.

Sykkelfasiliteter:
Det vil bli etablert arealer for sykkelparkering,-vask, -reparasjon og oppbevaringsskap med innvendig stikkontakt for lading av batteri til elsykkel i kjeller mellom hus A og D/E. Arealene vil inngå som fellesareal for det enkelte sameie med bruksrett også for øvrige beboere i prosjektet Borgen, alternativt som en del av anleggseiendommen.

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

På eiendommen, gnr. 83, bnr. 61 er følgende heftelser tinglyst:

1978/25142-1/105 BEST. OM VEG
Bestemmelse om veg og kloakkledning

1979/19280-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

2020/2522409-11/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om adkomstrett fri ferdsel på deler av eiendommen

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

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 husholdningsavfall 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 hulldekkeelementer i betong. Fasadene består av isolerte klimavegger med innvendig gipsplatebekledning, utvendig trefarget platekledning og lys tegl, jf fasadetegninger.

Enkelte leiligheter leveres med mulighet for utleiedel. En utleiedel er en del av en større boenhet. Den utløser ikke egne krav til parkering, bod etc. da utleiedelen skal være en del av en større leilighet og ikke ha egen inngang.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

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 tjenesteyting/kontor/bevertning. Eiendommen er benevnt som felt 1 i detaljregulering. Maks reguleringshøyde for bygg A er kote +152,1. Det er planlagt videre utbygging på naboeiendommene, og det henvises til Oslo kommune for ytterligere opplysninger. Sør for prosjektet Borgen er det planlagt og søkt omregulering til boligbebyggelse med referansenummer 201307159 med maks kote +149. Vest for bygg A er området regulert iht. småhusplanen S-4220. Øst for bygg A ligger bygg E med en kote + 149,1.

Se også snitt som ligger ved salgsoppgaven hvor foreslått fremtidig bebyggelse er markert for eiendommene i sør og vest.

Videresalg/endring av eierskap
Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke før 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 A planlegges ferdigstilt i 2. kvartal 2024. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt enn forutsatt vil det kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelsestidspunktet.

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 52 eierseksjoner. 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/taktakterrasse 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 forestående reguleringsmessige 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, forretningsførsel, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, basert på et foreløpig budsjett utarbeidet av forretningsfører. Kostnader til drift av realsameienes 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, innboforsikring, mm.

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

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene 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 budsjettforslaget.

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 eiendomsmeglingsloven.

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.

Leverandøravtaler
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 dekningssalg 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 bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-rom areal er primærrommenes nettoareal (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

1. Det tas forbehold om at nødvendige offentlige godkjenninger er gitt innen 15.08.2022.
2. Det tas forbehold om at det innen 15.08.2022 er solgt 21 boliger av totalt 52 boliger i byggetrinnet.
3. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 15.08.2022.

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 avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner inkludert digital modell som 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 flikkarbeider /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. Hvitevarer inngår ikke i standardleveransen.

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, og barnehage, forutsetter igangsetting/realisering av disse byggetrinnene. Kvalitetene i senere trinn vil, dersom godkjent igangsetting, ferdigstilles etter innflytting i Bygg A.

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 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.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Etasjeplan
- Salgstegninger
- Leveransebeskrivelse
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Vedtekter
- Utomhusplan
- Grunnboksutskrifter

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 «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil i 2021 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien i 2021 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, Eiendomsmeglerfullmektig Ingrid Fossli og Eiendomsmeglerfullmektig Renate Rønninghaug Markussen.

Oslo, 12.08.2021

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.

V E D T E K T E R

for

Borgen 2 Boligsameie

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 2 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 52 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 hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

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) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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.

(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 fellestiltak 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.

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) 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, varmepumper, 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 beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
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) Det kan bli aktuelt med bruksrett til sportsboder på Sameiets eiendom for øvrige seksjonseiere/eiendommer i prosjektet Borgen. Slik bruksrett vil i tilfellet tinglyses på Sameiets eiendom, og Sameiet er forpliktet til å medvirke til tinglysing ved å signere på nødvendige dokumenter mv.

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.

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 2 Boligsameie ferdigstilles før de siste 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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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.

(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.

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.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet 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.

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) 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 seksjonseiernes 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.

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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.
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.

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.

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.

(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. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(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 anliggender 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.

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) Seksjonseierne forpliktes 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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).

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.

9-4 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
(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

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 reseksjonering 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, besluttes 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.

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.

(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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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

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

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.

(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 2 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.

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.

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.

12-3 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.

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 bolig på Borgen er overlevert til ny eier.

ooOoo

Dag Hammarskjølds vei

B

Portal

Parsellhager

Sitteplass

Sitteplass

Lek

Lek

Trapp

Trafo

Lek

Avfall

C

Gatetun

Gang- og sykkelvei

Sinsenveien

Petanque

FERDIGSTILLES I SENERE TRINN

D

Innkjøring
p-kjeller

Fortau

A

Trapp og
rampe

Uteområde
barnehage
(utforming
ikke besluttet)

Lille Løren Park
(utforming ikke besluttet)

Sitteplass

E

Torg

Sitteplass

Avfall

Børsteveien - gatetun