

Kontraktdokument for Soria Hage

Kjøpekontrakten med vedlegg:

- 4.1.1 Leveransebeskrivelse datert 10.06.2022
- 4.1.2 Plantegning leilighet datert 27.05.2022 (Eget vedlegg)
- 4.1.3 Etasjeplan datert 27.05.2022
- 4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 29.06.2021
- 4.1.5 Salgsoppgave(Del av prospekt) datert 10.06.2022, revidert 23.01.2023
- 4.1.6 Foreløpige vedtekter for Borettslaget
- 4.1.7 Foreløpig landskapsplan
- 4.1.8 Budsjett for borettslaget
- 4.1.9 Finansieringsplan for fellesgjeld
- 4.1.10 Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass/er (Eget vedlegg)

- 5.1.1 Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 – vedtatt 23.09.2015.
- 5.1.2 Rammetillatelse datert 11.06.2021
- 5.1.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 225 bnr. 255, datert 22.11.2022
- 5.1.4 Servitutter

Sted/dato: Oslo, 10.06.2022

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Andelsleilighet Inr.

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Nye Torshovbygg AS
Pb 8944 Youngstorget
0028 Oslo

Org nr:920 814 395

Kontraktperson: Janicke Krokvik, Mobil: 951 07 085 e-post: jkr@usbl.no

som i det følgende benevnes "**Selger**"

Xxxxx xxxx

fnr

Tlf privat.: Kontor: Mobil: , E-post:

som i det følgende benevnes "**Kjøper**".

1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny andel i borettslag med andel tomt i utbyggingsprosjektet Soria Hage ("**Prosjektet**"). Avtaleforholdet er regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43 og lov om borettslag av 06.06.2003.
- 1.2 Selger står som utbygger av eiendommen med tildelt adresse Sandakerveien 35 og 37, som i dag utgjør gnr. 225 bnr. 255 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Andelsnummer til hver bolig tildeles senere.
- 1.3 Selger har planlagt ca. 45 boligenheter fordelt på seks etasjer og kjeller. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslag med foreløpig navn Soria Hage borettslag ("**borettslaget**").

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. En endring av antall boligenheter vil kunne endre borettslagets fellesgjeld.
- 1.4 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 225 bnr. 255 er Selger, Nye Torshovbygg AS org.nr. 920 814 395, som er et heleid selskap av Usbl Boligbygdelag. Selger vil besørge overdragelse av hjemmel til eiendommen (eller til den del av eiendommen som borettslaget skal eie) til borettslaget.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til kjøper andel i borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr....., med medfølgende rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av borettslagets fellesareal ("**Andelen**"). Det medfølger 1 sportsbod i byggets sokkeletasje eller kjeller.

Andelens pålydende skal være kr. 5000,-.

- 2.3 Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Det planlegges etablert 17 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under blokken. Parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes av selger i henhold til egen kjøpekontrakt, se punkt 4.1.10. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser.

- 2.4 Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og bodene. Dette kan bli søkt etablert som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett, eller seksjonert ut og garasjeplasser sikret ved tinglysning av ideell andel, eller anleggseiendom. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere/seksjonseiere.

- 2.5 I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av prosjektet i medhold av kjøpekontrakten, er kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i borettslagets besluttede organer.

- 2.6 Det vil bli utarbeidet vedtekter for borettslaget, og kjøper gir selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til kjøpekontrakten, jf. punkt 4.1 og 21.8. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av eiendommen og gjennomføringen av prosjektet.

- 2.4 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2.1 er heretter kalt "**boligen**".

3 MEGLER

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av selger, heretter også kalt megler. Meglers vederlag betales av selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakt.

- 3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

- 4.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 4.1.1 Leveransebeskrivelse datert 10.06.2022
- 4.1.2 Plantegning, 1:100, datert 27.05.2022
- 4.1.3 Etasjeplan datert 27.05.2022
- 4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 25.03.2021
- 4.1.5 Salgsoppgave datert 10.06.2022
- 4.1.6 Foreløpige vedtekter for borettslaget
- 4.1.7 Foreløpig landskapsplan
- 4.1.8 Budsjett for borettslaget
- 4.1.9 Finansieringsplan for fellesgjeld
- 4.1.10 Addendum til kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass

- 4.2 Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal kjøpekontrakten ha forrang, og dokumentene opplistet ovenfor gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

- 4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstillelse av boligene og omkringliggende parker og grøntdrag vist på bilder/illustrasjoner.
- 4.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe boligens kvalitet.
- 4.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.
- 4.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for boligen, eiendommen og prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.
- 4.7 Selger skal levere boligen med normal håndverksmessig god stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

- 5.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 5.1.1 Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 – vedtatt 23.09.2015.
- 5.1.2 Rammetillatelse datert 11.06.2021
- 5.1.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 225 bnr. 255, datert 11.05.2022
- 5.1.4 Servitutter

Kjøper erklærer ved inngåelse av kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Avtalt kjøpesum for boligen er kr ("kjøpesummen"), som forfaller til betaling som angitt i pkt 7.
- 6.2 I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld knyttet til boligen. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld tilknyttet boligen kr Totalt vederlag for boligen utgjør kr ("vederlaget").

Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med flytende rente, og med en forventet løpetid på 40 år med 10 års avdragsfrihet, se nærmere opplysninger om fellesgjelden i punkt 21. Hvilken rentesats som gjelder på tidspunktet lånet blir konvertert, er avhengig av den generelle renteutviklingen.

6.3 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

Tinglysningsgebyr hjemmelovergang andel	Kr	480,-
Registrering av avtale om boret		430,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	Kr	480-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av eiendommen til borettslaget*	Kr	ca. kr. xx pr. kvm. BRA
Andelskapital	Kr	5 000,-
Etableringsgebyr forretningsfører	Kr	3125,-
Sum omkostninger	Kr	

*) Andelen dokumentavgift gjelder for borettslagets kjøp av eiendommen (tomten) fra selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av eiendommen til borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre ca. kr. xx pr. kvm. BRA. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av boligen/andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på boligen, påløper ytterligere kr 480,- pr obligasjon i tinglysningsgebyr. Det vil være mulighet for E-tinglysning av panterettsdokument og skjøte forutsatt at kjøper har Bank ID og bank aksepterer dette. Gjeldende satser pt. er kr. 540 per tinglyste dokument.

All tinglysing av dokumenter på boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

6.1 Omkostningene betales til megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.2 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

6.3 Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved Overtakelse slik at borettslaget opparbeider seg likviditet.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

7.1.1 10 % av Vederlaget innbetales til Meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12	Kr	
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i boligen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stillet eller frem til overtakelse tilfaller Kjøper, forutsatt at de overstiger 1/2 R. Det anbefales at oppgjør innbetales fra norsk finansistutisjon

7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til andelen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som

sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.5.

- 7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den megler utnevner, vil foreta oppgjøret.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 8101 23 68445 med KID x i Danske Bank stilet til:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo
- 7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto.

8 MISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har selger rett til å nekte overlevering av boligen.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av andelen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta deknings salg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold. Selgers krav mot kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.
- 8.4 Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte boligen, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9 TINGLYSING

- 9.1 Hjemmelsdokumentet blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.3 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. In blanco skjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal andelen hjemmelsoverføres til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.
- 9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtetarrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige

myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og organisering av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmelsoverføring til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

- 9.4 Det er avtalt at selger i forbindelse med overtakelse av boligen kan velge å gi Kjøper grunnboksregistrert borettslag til boligen i stedet for grunnboksregistrert hjemmel til andelen, jf. brl. § 2-13 2. ledd. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første bruksrett i borettslaget er overtatt.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum kjøpesummen for boligen inklusiv fellesgjeld. Panterettsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringsslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av vederlaget frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av vederlaget og står i 5 – fem – år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.
- 10.5 Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når hjemmelsoverføring har funnet sted.

11 HEFTELSE

- 11.1 Eiendommen overtas av borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på eiendommen innen overtakelse.

Selger garanterer at eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre panteheftelser enn disse, jf. dog punkt 10.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen gnr.225 bnr. 255 og 34 datert 11.05.2022 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.1.3.

- 11.2 Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.
- 11.3 Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at det på boligen og eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, jf. pkt. 19.3. Herunder tinglysning av servitutt for gangvei og gjennomgang fra Sandakerveien til Trøndergata/Krebs gate. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestilltak for eiendommer i området.

Selgers rett til usolgte parkeringsplasser/boder i borettslaget vil kunne tinglyses på eiendommen.

- 11.4 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til organiseringen og gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen og boligen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.
- 12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.
- 12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.
- 12.4 Dersom kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger utpeker, og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må kjøper påregne å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.
- 12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn boligen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Leiligheten forventes klar i 4. kvartal 2024 til 1.kvartal 2025 ved igangsettelse 2. halvår 2022, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Når selger har opphevet forbeholdene i henhold til punkt 19.1, skal selger ved skriftlig varsel til kjøper, fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn fire måneder. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om endelig overleveringstidspunkt (**overtakelse**). Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

- 13.2 Dersom boligen ikke er klar til overlevering til varslet overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3, 13.4 13.5, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for

hver kalenderdag frem til boligen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

- 13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart selger blir oppmerksom på at dette kan skje.
- 13.5 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 ferdigstilling, jf punkt 13. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Det samme forbeholdet gjelder dersom utførelsen av arbeid under kontrakten påvirkes av invasjonen av Ukraina eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette. Fristene justeres automatisk.

14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når eiendommen er ferdigstilt (gjelder både andelen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på meglers klientkonto.
- 15.2 Kjøper aksepterer at styre valgt på ekstraordinær generalforsamling overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.
- 15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende boligen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.
- 15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.
- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på meglers klientkonto, utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å

innhente slik bekreftelse.

- 15.6 Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper i skiftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger av buofl. § 15, anses Boligen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7 Boligen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggarbeider og anleggsvirksomhet i byggene, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.
- 15.9 Boligen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.
- 15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.
- 15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for eiendommen og boligen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

- 16.1 Vil kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr og
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- 16.5 Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtakelse, skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

- 17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.
- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.1 Kontrakten kan ikke påregnes å bli godkjent transportert og gjelder individuelt for hver kjøper. Transport av kontrakt til nær familie, jmfør burettslagslova §4-12 (1), krever Selgers forutgående samtykke. Ved aksept av transport i henhold til overstående, påløper et transportgebyr på kr 15 000 til selger samt meglerhonorar (konferer megler). Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Boligen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

- 18.2 Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.
- 18.3 Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.

19 FORBEHOLD

- 19.1 Selger tar fram til 01.04.2023 følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:
- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger. Rammetillatelse er gitt 11.06.2021.
 - Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Det betyr at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 50 % av totalverdien og 50 % av antall boliger som er tiltenkt utbygd. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
 - At det for selger foreligger tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
 - Selger beslutter igangsetting.
 - Det foreligger tilfredsstillende entrepriser for prosjektet (herunder hensyntatt krigssituasjonen i Ukraina og følgende av denne).

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.04.2023 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i

løpet av denne overtakelsesperioden. Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt 19.1 er løftet

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

- 19.2 Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.
- 19.3 Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.
- 19.5 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.
- 19.6 Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, perlekre eller sølvkre i boligen ved overlevering. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen og boligen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av borettslaget og for borettslagets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

21 BORETTSLAGET, FELLESGJELD, FELLESKOSTNADER MM.

- 21.1 Borettslaget er planlagt å bestå av 45 andeler, tilsvarende antall boliger i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til utforming av stiftelsesdokumentene og vedtekter for borettslaget. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for borettslaget.
- 21.2 Fellesutgiftene skal betales fra overtakelse av boligen. Fellesutgiftene for borettslaget består blant annet av kapitalkostnader og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt i punkt 4.1.8. Hvor store fellesutgiftene blir, avhenger blant annet av hvor mange ytelser borettslaget rekvirerer, vedlikeholdsbehov, vedtak i borettslaget, osv.
- 21.3 Kapitalkostnadene består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Det er innhentet et finansieringstilbud til borettslaget som tilrettelegger for en finansieringsmodell med 60%

fellesgjeld. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån som med dagens rente på tilsvarende lån har en flytende rente på 2,05 %. Forventet løpetid på lånet er 40 år med en antatt avdragsfrihet de 10 første årene. Renter og avdrag vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører, og Kjøper er gjort kjent med at felleskostnadene vil øke når avdragene begynner å løpe. Se stipulert økning per andel i vedlagte budsjettutkast. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene. Selger tar forbehold om belåningsgrad, antall år med avdragsfrihet og løpetid på lånet, da det på signeringstidspunktet kun foreligger et indikativt tilbud fra finansinstitusjon.

- 21.4 Dersom borettslagets felleslån ikke er utbetalt til Selger ved overtakelse, er borettslaget forpliktet til å betale kapitalkostnader (renter) for borettslagets fellesgjeld frem til utbetalingstidspunkt. Denne rentekostnaden er omfattet av kapitalkostnadene andelseier skal betale til borettslaget fra overtakelsesdato, og tilsvarer samme beløp som om det hadde påløpt renter for boligens andel av felleslånet fra overtakelsesdato.
- 21.5 Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er Kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.
- 21.6 Borettslaget vil inngå avtale med DnB Bank ASA om IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Borettslaget vil inngå avtale med Klar Finans AS, eller annen aktør, om garantert betaling av felleskostnader. For ytterligere opplysninger om dette vises det til omtale i salgsoppgaven.
- 21.7 Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier, utenom felleskostnadene. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.
- 21.8 For borettslaget er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.1. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinær generalforsamling. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling i god tid før overtakelse av andelene for å velge styre. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte andeler (dog slik at Selger, uavhengig av hvor mange andeler Selger har, kun har én stemme i generalforsamlingen, jf. brl. § 7-10).
- 21.9 For at borettslaget skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for borettslagets regning. Usbl er engasjert av Selger som forretningsfører for borettslaget. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtakelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for borettslaget før overtakelse.
- 21.10 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for Borettslagets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.11 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.10 utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

- 22.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og overtakelse skal derfor avtales særskilt med selger/megler. Selgers representant skal være tilstede.

23 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN

23.3 Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

24 TVISTER

24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter, jf. pkt. 4 og 5, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, skal således ikke anses avtalt mellom partene.

24.2 Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder 1 eksemplar.

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 og i boligportalen.

Oslo, den

Selger:

Kjøper:

For Nye Torshovbygg AS
Jf. fullmakt
Janicke Krokvik

LEVERANSEBESKRIVELSE

**SO
RIA
HA
GE**

10.06.2022

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Entré	1-stavs lyspigmentert mattlakkert eikeparkett.	<p>Sparklet malt gips.</p> <p>Konsept 1: Farge: Refleksjon, NSC 0801-Y25R.</p> <p>Konsept 2: Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.</p> <p>Konsept 3: Farge: Sheer grey, NSC 2102-Y26R.</p>	<p>Sparklet og malt betonghimling.</p> <p>Ved nedforet himling sparklet og malt gips.</p> <p>Farge: Klassisk hvit.</p>
Stue	1-stavs lyspigmentert mattlakkert eikeparkett.	<p>Sparklet malt gips.</p> <p>Konsept 1: Farge: Refleksjon, NSC 0801-Y25R.</p> <p>Konsept 2: Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R .</p> <p>Konsept 3: Farge: Sheer grey, NSC 2102-Y26R.</p>	<p>Sparklet og malt betonghimling.</p> <p>Ved nedforet himling sparklet og malt gips.</p> <p>Farge: Klassisk hvit.</p>
Kjøkken	1-stavs lyspigmentert mattlakkert eikeparkett.	<p>Sparklet malt gips.</p> <p>Konsept 1: Farge: Refleksjon NSC 0801-Y25R.</p> <p>Konsept 2: Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.</p> <p>Konsept 3: Farge: Sheer grey, NSC 2102-Y26R.</p>	<p>Sparklet og malt betonghimling.</p> <p>Ved nedforet himling sparklet og malt gips.</p> <p>Farge: Klassisk hvit.</p>

INNREDNING	ELEKTRO	VVS	KOMMENTAR
	<p>Elektriske punkter iht. forskrifter.</p> <p>Downlights i tak med dimmer.</p> <p>Sikringssskap plasseres i entré eller bod.</p>		<p>Garderobe leveres ikke.</p> <p>Separat ventilasjonsaggregat i bod eller over himling i entré.</p>
	<p>Elektriske punkter iht. forskrifter.</p> <p>1 kabel-TV/bredbånds-uttak.</p>		<p>Dersom dør mellom entré/gang og stue, leveres glassfelt i dør.</p>
<p>Kjøkkenløsning iht. tegning.</p> <p>Overskap leveres med gripelist og innfelt LED belysning.</p> <p>Underskap og overskap leveres med demping. I hjørneskap leveres rundell.</p> <p>Konsept 1: Fronter Sigdal Uno, hvit lakkert. Underskap og høyskap leveres med grep Edge Antra-sitt. Laminat benkeplate type Duo Dealware stein, 20 mm. Eller tilsvarende.</p> <p>Konsept 2: Fronter Sigdal Sand, sandfarget matt melamin. Underskap og høyskap leveres med grep Edge antikkbrun. Laminat benkeplate type Duo Dealware, 20 mm. Eller tilsvarende.</p> <p>Konsept 3: Fronter Sigdal Amfi lakritz, sort eik struktur. Underskap og høyskap leveres med grep Edge Sort. Laminat benkeplate type Duo Marmor elite sort, 20 mm. Eller tilsvarende.</p> <p>Ovennevnte konsepter kan få annen kjøkkenleverandør, med samme kvalitet og tilsvarende utseende.</p>	<p>Elektriske punkter iht. forskrifter.</p> <p>Egen kurs for induksjonstopp, 25 A.</p> <p>Avtrekk over komfyr med uttrekkbar slimline-ventilator i stål.</p> <p>Integrerte hvitevarer fra Electrolux. Oppvaskmaskin desibel 49 eller lavere, komfyr med pyrolyose, induksjonsplatetopp samt kjøleskap med frysedel.</p> <p>Det tas forbehold om avvikende plassering av hvitevarer.</p> <p>Komfyrvakt plasseres på vegg.</p>	<p>Kjøkkenkran, ettgrep blandebatteri, Grohe Bauedge krom eller tilsvarende, med avstenging for oppvaskmaskin i benkeskap.</p> <p>Aqua-stopp.</p> <p>Konsept 1: Nedfelt vaskekum i stål, Intra Omnia eller tilsvarende.</p> <p>Konsept 2: Nedfelt vaskekum i silgranit, Blanco Dalago, trøffel, eller tilsvarende.</p> <p>Konsept 3: Nedfelt vaskekum i stål, Intra Omnia eller tilsvarende.</p> <p>Aqua-stopp.</p>	<p>Elektrotegning oversendes kjøper under tilvalgsprosessen.</p> <p>Foring over overskap utføres i gips og males i samme farge som vegg.</p>

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Bad	<p>Fliser: 30x30 cm og mosaikk 5x5 cm i dusjsone.</p> <p>Konsept 1: Vittra Ceppostone Mink, eller tilsvarende.</p> <p>Konsept 2: Vittra Ceppostone Dark Greige, eller tilsvarende.</p> <p>Konsept 3: Vittra Ceppostone Dark Grey, eller tilsvarende.</p> <p>Slukrenne ved vegg i dusjsone.</p>	<p>Fliser: 30x60 cm</p> <p>Konsept 1: Vittra Urbancrete Mink, eller tilsvarende.</p> <p>Konsept 2: Vittra Urbancrete Dark Greige, eller tilsvarende.</p> <p>Konsept 3: Vittra Urbancrete Light Grey, eller tilsvarende.</p>	<p>Sparklet og malt betonghimling.</p> <p>Ved nedforet himling sparklet og malt gips.</p> <p>Farge: Klassisk hvit.</p>
WC-rom	<p>Fliser: 30x30 cm.</p> <p>Konsept 1: Vittra Ceppostone Mink, eller tilsvarende.</p> <p>Konsept 2: Vittra Ceppostone Dark Greige, eller tilsvarende.</p> <p>Konsept 3: Vittra Ceppostone Dark Grey, eller tilsvarende.</p>	<p>Sparklet malt gips.</p> <p>Konsept 1: Farge: Refleksjon, NSC 0801-Y25R.</p> <p>Konsept 2: Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.</p> <p>Konsept 3: Farge: Sheer grey, NSC 2102-Y26R.</p>	<p>Sparklet og malt betonghimling.</p> <p>Ved nedforet himling sparklet og malt gips.</p> <p>Farge: Klassisk hvit.</p>
Soverom	<p>1-stavs lypigmentert mattlakkert eikeparkett.</p>	<p>Sparklet malt gips.</p> <p>Konsept 1: Farge: Refleksjon, NSC 0801-Y25R.</p> <p>Konsept 2: Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.</p> <p>Konsept 3: Farge: Sheer grey, NSC 2102-Y26R.</p>	<p>Sparklet og malt betonghimling.</p> <p>Ved nedforet himling sparklet og malt gips.</p> <p>Farge: Klassisk hvit.</p>

INNREDNING	ELEKTRO	VVS	KOMMENTAR
<p>Dersom vask og tørk i søyle: Baderomsinnredning med heldekkende servant og grepsløse skuffer. Størrelse på innredning avhenger av størrelsen på badet.</p> <p>Dersom vask og tørk side-by-side: Hvit plate 2 cm med nedfelt vask. Baderomsinnredning leveres med grepsløse skuffer.</p> <p>Utenpåliggende speil med innfelt ledlys, tilpasset bredde på baderomsinnredning.</p> <p>Dusjvegger (rette, svingbare) i herdet glass med aluminiumsprofil.</p> <p>Konsept 1: Skuffer på innredning i hvit utførelse.</p> <p>Konsept 2: Skuffer på innredning i sort eik.</p> <p>Konsept 3: Skuffer på innredning i hvit utførelse.</p>	<p>Downlights i tak med dimmer.</p> <p>Stikkontakt i tilknytning til baderomsinnredning.</p> <p>Dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel, hvor dette er vist på plantegning.</p>	<p>Vegghengt toalett med innebygget systerne, type Grohe Eurostyle eller tilsvarende.</p> <p>Soft-close toalettsete.</p> <p>Trykkplate, Grohe Skate i krom eller tilsvarende.</p> <p>Ettgreps blandebatteri Grohe Eurosmart Cosmopolitan M-size i krom med oppløftsventil eller tilsvarende.</p> <p>Dusj med termostatstyrt batteri med dusjsett i krom, Grohe Tempesta Cosmopolitan 210 i krom eller tilsvarende.</p> <p>Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på bad som har dette inntegnet.</p> <p>Rør-i-rør-skap.</p> <p>Ovennevnte beskrivelse av vvs utstyr kan få annen leverandør, med samme kvalitet og tilsvarende utseende, ved leveranseproblemer i markedet.</p>	<p>Det må påregnes terskel-/nivåforskjell mellom bad og tiliggende rom.</p>
<p>Baderomsinnredning med heldekkende servant med grepsløse skuffer. Størrelse på innredning avhenger av størrelsen på wc-rom, dybde ca. 35 cm.</p> <p>Utenpåliggende speil med innfelt ledlys, tilpasset bredde på baderomsinnredning.</p> <p>Konsept 1: Skuffer på innredning i hvit utførelse.</p> <p>Konsept 2: Skuffer på innredning i sort eik.</p> <p>Konsept 3: Skuffer på innredning i hvit utførelse.</p>	<p>Elektriske punkter iht. forskrifter.</p>	<p>Vegghengt toalett med innebygget systerne, Grohe Eurostyle eller tilsvarende.</p> <p>Soft-close toalettsete.</p> <p>Trykkplate, Grohe Skate i krom eller tilsvarende.</p> <p>Ettgreps blandebatteri, Grohe Eurosmart Cosmopolitan M-Size i krom eller tilsvarende.</p> <p>Ovennevnte beskrivelse av VVS-utstyr kan få annen leverandør, med samme kvalitet og tilsvarende utseende, ved leveranseproblemer i markedet.</p>	
<p>Garderobeløsning leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.</p>	<p>1 stikk på vegg v/tak.</p> <p>For øvrig iht. forskrifter.</p> <p>Tilrettelagt for bredbånds- og TV-tilknytning i hovedsoverom. Kun tomrør.</p>		<p>Garderobeløsning leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.</p>

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Innvendig bod	1-stavs lypigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Konsept 1: Farge: Refleksjon, NSC 0801-Y25R. Konsept 2: Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R. Konsept 3: Farge: Sheer grey, NSC 2102-Y26R.	Sparklet og malt betonghimling. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Klassisk hvit.
Balkong	Impregnerert treverk.	Rekkverk i front i spilerekkverk i aluminium.	Malt betong.
Privat takterrasse	Impregnerert treverk.	Rekkverk i front i spilerekkverk i aluminium.	
Privat markterrasse	Impregnerert treverk.		Malt betong.

INNREDNING	ELEKTRO	VVS	KOMMENTAR
	1 lyskilde i tak m/bryter v/dør. Kombinert inntaksskap/sikringsskap. Sikringsskap plasseres i gang eller bod.	Rør-i-rør-skap.	For enkelte 2-roms kan det bli aktuelt å plassere aggregat i avtrekksvifte på kjøkken. Det vil kunne være synlige rørføringer/ventilasjonskanaler i bod.
	Utelampe. Dobbel stikkontakt på vegg.		
	Utelampe. Dobbel stikkontakt på vegg.	1 stk. frostfri utekran. Fall til sluk.	
	Utelampe. Dobbel stikkontakt på vegg.		

GENERELT LEILIGHETER	
Utvendige fasader	Utvendige pussede og malte fasader med stedvis steniplate og platekledning. Inngangsparti vil være inntrukket og platekledd.
Listverk	Fotlist i heltre tilpasses farge på parketten. Gerikter rundt dører leveres ferdigmalt (klassisk hvit) med synlige spikerhull. For konsept 2 vil gerikter leveres ferdigmalt (koksgrå), med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister.
Dører	Inngangsdør til leilighetene som holder lyd- og brannkrav. Dørene leveres i glatt utførelse, fargekode iht. arkitektens spesifikasjon. FG-godkjent lås. Kikkehull. Det kreves av brann- og rømningshensyn, at inngangsdøren har dørpumpe. Inndører i kompakt, glatt hvit utførelse. Hvis dør mellom entré/gang, leveres dør med glass. Skyvedør leveres med kopp og ring, og med hakelås på eventuelle baderomsdører som leveres med skyvedør. For konsept 2 leveres dører i Koksgrå utførelse. Terskel tilpasset farge på parkett. Inndører leveres med dørhåndtak i rustfritt stål. Innvendige dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten, slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Det må påregnes terskel-/nivåforskjell mellom bad og tilliggende rom.
Vinduer og terrassedører	Vinduer og terrassedør leveres utvendig kledd med aluminium. Innvendig malt i klassisk hvit. Vinduer leveres uten gerikter. Åpningsbare vinduer har mekanisme for låsing i luftstilling. Alle vinduer skal ha åpningsfelt som gjør vindusvask mulig innenfra, eventuelt fra egen balkong/uteplass/terrasse. Balkongdør med låsefunksjon. Det må påregnes terskel-/nivåforskjell mellom innvendig gulv og balkong/terrasse.
Låssystem	Systemlås for hele boligselskapet. Leilighetsnøkkel passer i ytterdør, postkasse og dører til fellesareal.
Vegger	Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger, gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.
Takhøyde	Generell takhøyde er på ca. 250 cm. Det vil være lavere himling i entré, gang, bad og i begrenset omfang ved nedforingen for ventilasjon.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Inngangsparti ute	Fotskraperrist nedfelt foran inngangsparti.	Inntrukket inngangsparti med plateledning.	Plateledning.
Inngangsparti inne	Terazzo fliser, 30x60 cm.	Malt betong/gips. Trespiler på vegg bak postkasse.	Himlingsplater.
Trapp	Trapper med tilhørende repos, støpt betong. Innsteg og oppsteg fislegges med terazzo flis.	Malt betong/gips.	Malt himling.
Fellesareal/trapperom	Fliser, 30x60 cm.	Malt betong/gips. Etasjenummer malt sjablong.	Himlingsplater.
Felles takterrasse	Terrassebord i impregnert materiale.	Spilerekker og håndløper i aluminium.	
WC ifbm takterrasse	Terazzo fliser, 30x60 cm. Sokkelflis 10 cm.	Malt betong/gips.	Sparklet malt gips.
Parkeringsanlegg	Betongdekke. Biloppstillingsplassene blir oppmerket.	Hvitmalt betong. Nummerering på vegg.	Støvbundet/malt betong.
Tekniske rom	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.
Sportsbod	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.
Sykelrom	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.
Bøttekott/sykelrom sokkeletasje	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.

ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON/VARME	INNREDNING
Innfelt belysning i tak. Ringetablå og porttelefon med lyd og bilde.			
Innfelt belysning i himling.			Postkassene leveres med 3 stk. vinduer til navn, h-nummer og nei takk til reklame. Postkassene blir plassert på hensiktsmessig sted.
Innfelt belysning i vegg/tak i trappeløp.			Spilerekker med håndløper i eik.
Innfelt belysning i vegg/tak.			
Lampe på vegg.	1 frostfri utekran.		Kanaler/oppstikk på takterrasse bygges inn i impregnert materiale, noen steder med sittebenker, plantekasser og solsenger. Pergola. Utekjøkken m/varmt og kaldt vann. Utedusj med varmt og kaldt vann. Beplantning langs takterrassens randsoner og i plantekasser.
LED downlights i himling.	HC-toalett. Servant tilpasset HC.	Radiator/vannbåren varme.	Speil tilpasset servant.
Tilstrekkelig belysning. Bevegelsessensor. Infrastruktur for elbillader for alle p-plasser. Smartladestasjon (kan ev. bestilles som tilvalg.)		Ventilert kjeller.	Biloppstillingsplassene blir oppmerket. Én fjernkontroll medfølger hver parkeringsplass.
Tilstrekkelig belysning.	Utslagsvask.	Ventilert kjeller.	
Tilstrekkelig belysning.		Ventilert kjeller.	
Tilstrekkelig belysning.		Nødvendig ventilasjon.	
Tilstrekkelig belysning.	Utslagsvask.		

Tekniske anlegg

VENTILASJONSSYSTEM

Leilighetene får balansert ventilasjon med varme-gjenvinning. Aggregatet plasseres fortrinnsvis i bod, over himling eller på vegg, med luftinntak fra fasade eller tak. Alternativt over himling i entre for leiligheter som ikke har bod. For enkelte 2-roms kan det bli aktuelt å plassere aggregat i avtrekkshette på kjøkken. Avtrekk på våtrom og tilluft i oppholdsrom ventileres i henhold til forskrifter.

OPPVARMING

Leilighetene varmes opp ved bruk av fjernvarme. Vannbåren gulvvarme er koblet opp mot fjernvarmeanlegget. Fjernvarmeanlegget står også for oppvarming/produksjon av varmt tappevann. Gulvvarmen reguleres av termostater plassert i oppholdsrom (eksklusive innvendig bod). Gulvvarmen på badet reguleres av termostat med gulvføler.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK400. Skjult anlegg med unntak av installasjoner ved lydvegger/himling. Elektriske ledninger og kontakter kan bli utenpågående på alle støpte konstruksjoner. Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer blir plassert i bod eller gang/entré. Det kan forekomme endringer av plassering av elektriske punkter. Elektriske punkter fremkommer i egne elektrotegninger som utleveres sammen med tilvalgsmateriell. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkter.

TV OG DATA

Det leveres opplegg for bredbånd i fiber til hver leilighet. Selger inngår avtale med kabelleverandør med 3 års bindingstid. Utvidede TV-pakker og internett må hver enkelt kjøper selv bestille og bekoste fra leverandøren etter overtagelse. Bredbåndsløyper terminerer 2 stk. RJ45-kontakter i stue.

Det legges i tillegg tomrør fra IKT/svakstrømskap til telekommunikasjonsuttaket i hovedsoverom.

Kjøper avgjør i tilvalg hvilke og hvor mange telekommunikasjonsuttak som ønskes installert, i tillegg til den som medfølger som standard i stue.

Utvidede TV-pakker og internett må hver enkelt kjøper selv bestille og bekoste fra leverandøren etter overtagelse.

RINGEKLOKKE/PORTTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og ved inngang fra gårdsrom, samt porttelefon med kamera og døråpner i hver leilighet.

TEKNISKE FØRINGER OG INSTALLASJONER

I entré, gang, bad, kjøkken blir det nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan det fremkomme slike føringer, som ikke vil bli nedforet eller innkasset. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelser av sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke er endelig besluttet. Kjøkkentegning vil bli utlevert kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstenging av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

KONSTRUKSJON

Bygningen er forankret til fjell med stålkjernepeler. Bygningene oppføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betongdekker med avstivende trapp/heiskjerne i betong, men enkelte vegger kan ha stålsøyler og dragere. Fasadene blir pusset og malt, med stedvis steniplater og platekledning. Etasjeskille og bærende vegger i betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger i gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater. Balkongene leveres enten som utenpåliggende, inntrukket eller overbygde. Det vil bli levert rekkverk i stål på alle terrasser, med unntak av markterrasser hvor avgrensning mot hage vil skje med beplantning.

BRANNSIKKERHET

Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Dette leveres hovedsakelig skjult i himling i leiligheter, korridorer og trapperom, men kan legges åpent i bod-arealer i kjeller og garasjeanlegg. Standard sprinkling for resterende arealer. Brann- og røykvarslere leveres i alle leiligheter.

Røykvarslere er seriekoblet og tilkoblet strømmettet. Over komfyren er det en komfyrvakt som stenger strømmen til koketoppen/komfyren ved sterk varme og mye damp.

Fellesanlegg

INNGANGSFORHOLD

Inngang fra Sandakerveien til 1. etasje og fra forhagen ved siden av portrom i sokkeletasje. Inngangsområdene vil være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

FELLES UTEOMRÅDE

Uteområdet vil bli opparbeidet med interne gangstier, plen og beplantning. Adkomst til innganger vil bli belagt med belegningsstein. Det vil bli opparbeidet lekeplass og sittegrupper. Grønne randsoner vil skille de private markterrassene fra fellesarealene.

Utomhusplanen er ikke detaljprosjektert og viser hvordan arealene planlegges disponert, men planen er ikke bindende for selger når det gjelder utforming, detaljering og materialer. Utomhusarealet skal leveres med alminnelig god kvalitet. Planen er at utearealene disponeres i fellesskap for alle boligene. Leilighetene på bakkeplan får imidlertid eksklusiv bruksrett til eget uteareal/markterrasse og disponerer dette arealet alene. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at styret må samtykke til at det kan foretas endringer av utearealet slik som at det settes opp gjerder, faste innretninger, utvidelse av terrasse med videre og at andelseier må vedlikeholde dette arealet.

FELLES TAKTERRASER

Takterrasen vil få platting i tre. Terrassen vil bli opparbeidet med plantekasser i ulike høyder og sitteområder. Det vil også bli anlagt pergola og utekjøkken. Takterrasse vil ha tilgang til HC-WC i oppgangen.

PARKERING

Under bygg og gårdsrom vil det være et underjordisk garasjeanlegg. Nedkjøring til garasjeanlegget skjer fra Krebs gate. Det følger ikke med parkeringsplasser til leiligheten. Disse selges separat, 4-roms leiligheter vil bli prioritert. Se prisliste for hvilke leiligheter dette gjelder.

Garasjeanlegget er planlagt organisert som fellesareal, se mer under eierforhold/organisering. Kjøper som erverver garasje plass i tillegg til leilighetskjøpet, vil uavhengig av organisering få rett til å disponere en parkeringsplass. Bruksretten til parkeringsplassen kan selges internt i borettslaget. Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen selger velger for garasjeanlegget, og til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler, bestemmelser om fordeling/betaling av felleskostnader, om bruk med videre som fastsettes for garasjeanlegget.

Laveste fri kjørehøyde er ca. 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkerings-

plassene kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i parkeringskjeller kan variere i bredde fra minste bredde på ca. 2,30 meter. Parkeringsplassens utforming er i noen tilfeller utenfor anbefalingene til NBI og Statens Vegvesen. For å bære bygget over må det plasseres søyler i parkeringsanlegget. Disse står som regel mellom hver andre eller tredje parkeringsplass. Det kan være rørføringer langs parkeringsplassene.

Kjellerarealet leveres uten sluk. Kjelleren vil bli ventilert. Det må påregnes noe vannansamlinger ved snøsmelting fra biler.

Det vil være mulighet for kjøper å gjøre tilvalg på lade-punkt for elbil. Hastighet på lading vil være avhengig av kapasitet og hvor mange som lader samtidig. Det tas forbehold om forskriftsendringer.

Eventuelle usolgte parkeringsplasser og/eller boder, tilhører utbygger også etter at arealet er ferdigstilt og helt eller delvis overlevert kjøperne. Selger har dermed full rett til å selge parkeringsplassene og bodene etter at kjøperne har overtatt plasser i garasjeanlegget.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser. Styret tildeler bruksretten til de etablerte HC - plassene i henhold til vedtektene. Kjøpere som tildeles en HC-plass uten dokumentert HC-behov vil dermed måtte akseptere å bytte plass til andre med et slikt behov.

SPORTSBOD OG SYKKELPARKERING

Alle leilighetene får en sportsbod fra ca. 2,5 m² til 5 m². Sportsbodene er i eget rom i tilknytning i underetasjen. Bodvegger vil bli utført i netting. Nettingdør er forberedt for hengelås. Selger vil forestå fordeling av sportsbodene. Fordeling gjøres etter størrelse og beliggenhet for leilighet. Kjøper er informert om at bodene vil være uisolerte. Det kan være rørføringer i bodene. Bodene er kun ment til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandring. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen.

Det blir etablert en god løsning for sykkelparkering i forbindelse med oppgangene i sokkeletasjen.

RENOVASJON

Avfallsbrønner vil bli plassert ut mot Sandakerveien helt sør/vest på tomten, se utomhusplan.

Tilvalg og bygningsmessige endringer

Det er viktig å være oppmerksom på at å kjøpe en bolig i et boligprosjekt innebærer standardiserte løsninger, som betyr systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates i forhold til myndighetskrav og at det ikke går ut over prosjektets fremdrift.

Etter igangsetting og innen en gitt frist vil det bli gitt mulighet for å gjøre tilvalg. Usbl vil sammen med entreprenør utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister vil fremkomme. I tilvalgsmenyen tilbys mulighet for bestilling av alternativer til blant annet kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger.

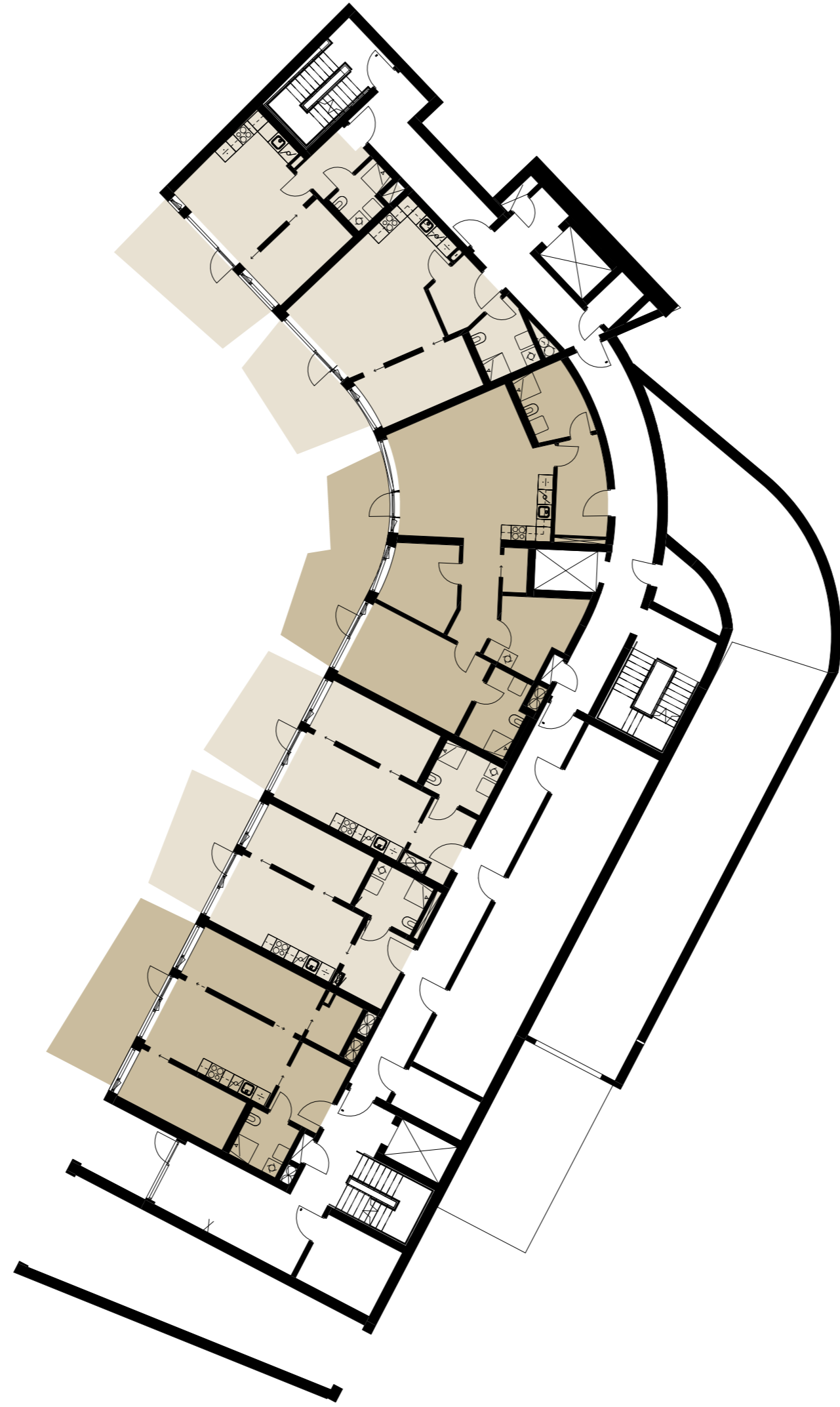
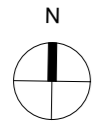
Badene leveres som plassbygde bad, som gir mulighet til å velge mellom alternative gulv- og veggfliser, armaturer og sanitærutstyr. I tillegg får man anledning til å velge andre fronter på baderomsinnredningen. Det gjøres oppmerksom på at badekar ikke tilbys som tilvalg.

Proessen for spesialtilpasning av boligen deles inn i to kategorier, «endring og tilvalg». Hvis man ønsker endringer i leiligheten, kan dette være en omfattende prosess som kan bety at både myndigheter, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringer kan for eksempel være omlegging av rør,

ventilasjon, forandring av planløsning og så videre. Fjerning av lettvegger og endre slagretning på dører er også å betrakte som en endring. For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, får kjøper et skriftlig tilbud som klargjør de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Merk deg at selv små endringer kan skape store kostnader. Kjøper har ikke rett til endringer og tilvalg som ikke står i forhold til prosjektets standard leveranse. Myndighetskrav kan begrense mulighetene for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes. Tilvalgene tilbys av entreprenøren. Administrasjonskostnad for utarbeidelse av endringstilbud vil være avhengig av forespørselens størrelse og antall involverte. Denne kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

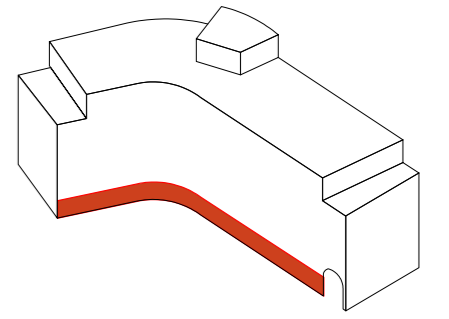
Ved større endringer kan det kreves en garanti eller forskudd fra kjøper for oppfyllelse av avtalen. Rett til endringer og tilvalg er uansett begrenset til en verdi av 15 % av den totale kjøpesum for boligen, jmfør bustadoppføringslova § 9.



A	27.05.22	Revidert etasjebenevning (ihht avtale med USBL)
Rev	Dato	Endring

Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign., Dato	Index
1:200 / A2	ETASJE_sokkel	egen sidemann	AB 09.09.21 KØ 10.09.21	A

Innhold
ETASJEPLAN
sokkel



Prosjekt	Prosjekt nr.
Sandakerveien 35 - 37 0477 Oslo Gnr: 225 Bnr: 255	50-18-0250

Tiltakshaver/Byggherre
Nye Torshovbygg AS

Arkitekt:
A_L_A_3

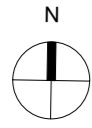
Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold
ETASJEPLAN
sokkel

Tegn. Status	Vedlegg nr.
SALGSMATERIELL	

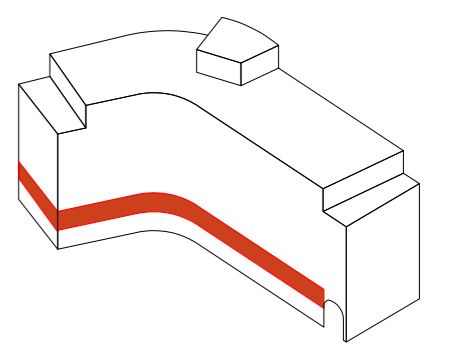
Skala	Tegnings nr.	Index
1:200 / A2	ETASJE_sokkel	A



A	27.05.22	Revidert etasjebenevne (ihht avtale med USBL)
Rev	Dato	Endring

Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign., Dato	Index
1:200 / A2	ETASJE_01	egen sidemann	AB 09.09.21 KØ 10.09.21	A

Innhold
ETASJEPLAN
01



Prosjekt	Prosjekt nr.
Sandakerveien 35 - 37 0477 Oslo Gnr: 225 Bnr: 255	50-18-0250

Tiltakshaver/Byggherre
Nye Torshovbygg AS

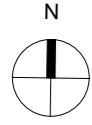
Arkitekt:
A_L_A_3
Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB :
RIE :
RIV :

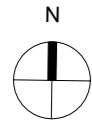
Innhold
ETASJEPLAN
01

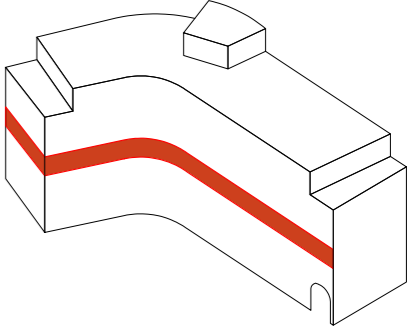
Tegn. Status	Vedlegg nr.
SALGSMATERIELL	

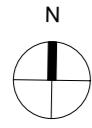
Skala	Tegnings nr.	Index
1:200 / A2	ETASJE_01	A

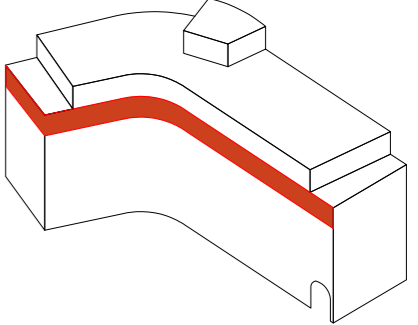


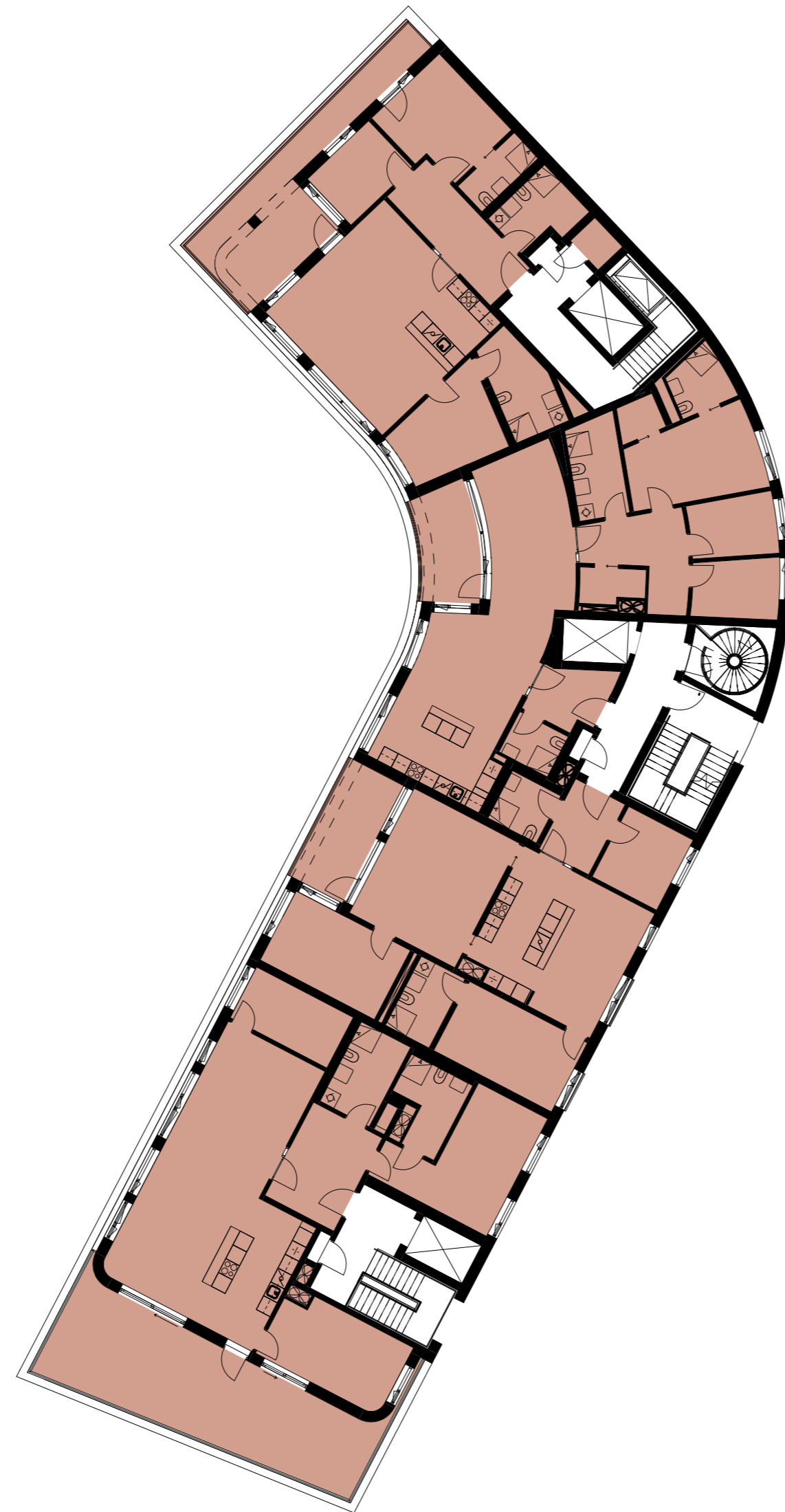
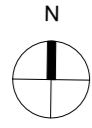
A		27.05.22	Revidert etasjebenevne (ihht avtale med USBL)		
Rev	Dato	Endring			
Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign., Dato	Index	
1:200 / A2	ETASJE_02	egen sidemann	AB 09.09.21 KØ 10.09.21	A	
Innhold					
ETASJEPLAN					
02					
					
Prosjekt			Prosjekt nr.		
Sandakerveien 35 - 37			50-18-0250		
0477 Oslo Gnr: 225 Bnr: 255					
Tiltakshaver/Byggherre					
Nye Torshovbygg AS					
Arkitekt:					
A_L_A3			Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01		
RIB : RIE : RIV :					
Innhold					
ETASJEPLAN					
02					
Tegn. Status			Vedlegg nr.		
SALGSMATERIELL					
Skala	Tegnings nr.			Index	
1:200 / A2	ETASJE_02			A	

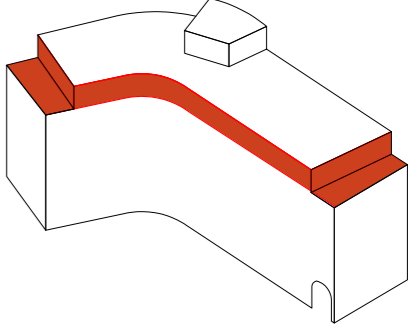


A		27.05.22	Revidert etasjebenevne (ihht avtale med USBL)		
Rev	Dato	Endring			
Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign., Dato	Index	
1:200 / A2	ETASJE_03	egen sidemann	AB 09.09.21 KØ 10.09.21	A	
Innhold					
ETASJEPLAN					
03					
					
Prosjekt			Prosjekt nr.		
Sandakerveien 35 - 37			50-18-0250		
0477 Oslo Gnr: 225 Bnr: 255					
Tiltakshaver/Byggherre					
Nye Torshovbygg AS					
Arkitekt:					
A_L_A_3			Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01		
RIB : RIE : RIV :					
Innhold					
ETASJEPLAN					
03					
Tegn. Status			Vedlegg nr.		
SALGSMATERIELL					
Skala	Tegnings nr.			Index	
1:200 / A2	ETASJE_03			A	



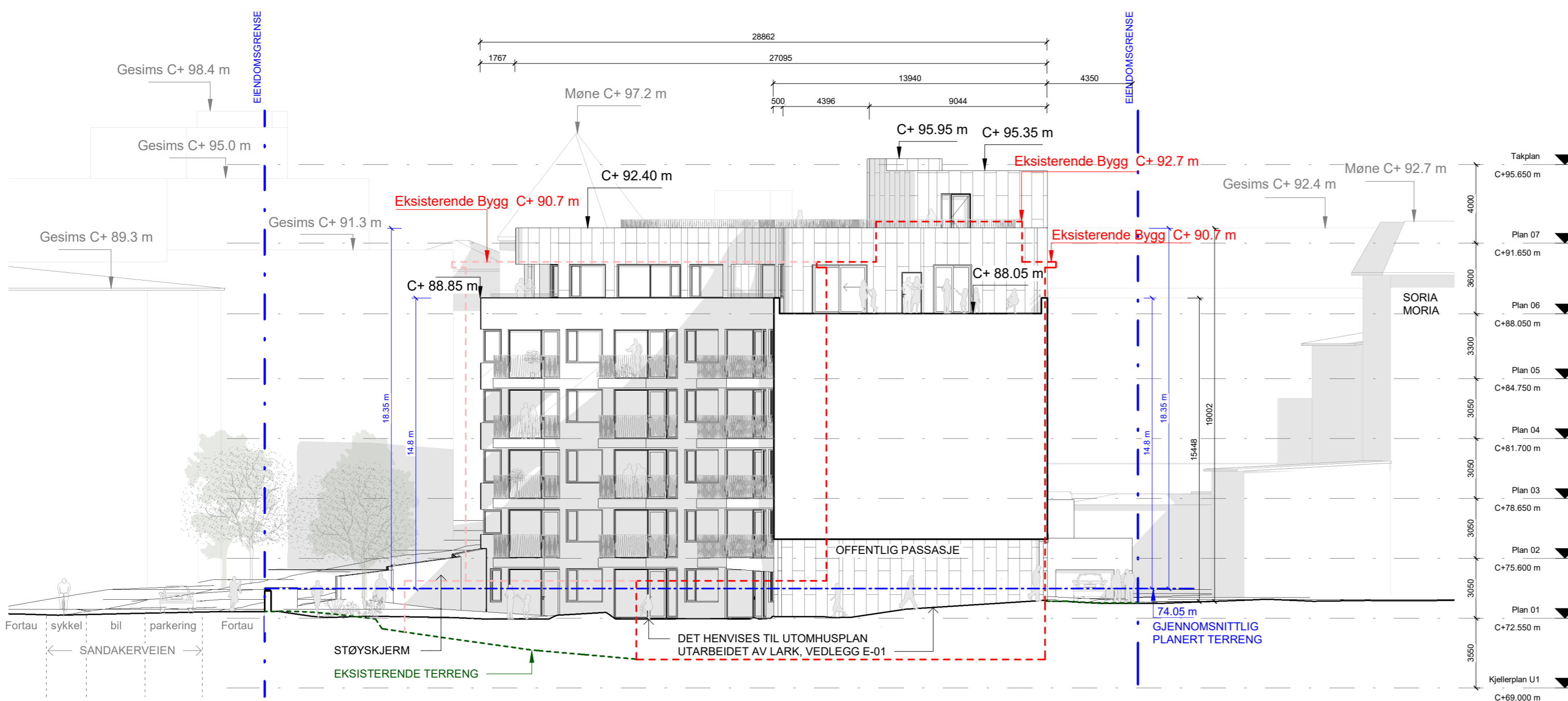
A		27.05.22		Revidert etasjebenevne (ihht avtale med USBL)			
Rev		Dato		Endring			
Skala		Tegnings nr.		Kontroll		Sign., Dato	Index
1:200 / A2		ETASJE_04		egen sidemann		AB 09.09.21 KØ 10.09.21	A
Innhold							
ETASJEPLAN							
04							
							
Prosjekt				Prosjekt nr.			
Sandakerveien 35 - 37				50-18-0250			
0477 Oslo							
Gnr: 225 Bnr: 255							
Tiltakshaver/Byggherre							
Nye Torshovbygg AS							
Arkitekt:							
A_L_A3				Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO			
				TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
RIB :							
RIE :							
RIV :							
Innhold							
ETASJEPLAN							
04							
Tegn. Status					Vedlegg nr.		
SALGSMATERIELL							
Skala		Tegnings nr.			Index		
1:200 / A2		ETASJE_04			A		



A		27.05.22	Revidert etasjebenevne (ihht avtale med USBL)			
Rev		Dato	Endring			
Skala		Tegnings nr.		Kontroll	Sign., Dato	Index
1:200 / A2		ETASJE_05		egen sidemann	AB 09.09.21 KØ 10.09.21	A
Innhold						
ETASJEPLAN						
05						
						
Prosjekt					Prosjekt nr.	
Sandakerveien 35 - 37					50-18-0250	
0477 Oslo						
Gnr: 225 Bnr: 255						
Tiltakshaver/Byggherre						
Nye Torshovbygg AS						
Arkitekt:						
A_L_A3				Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO		
				TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01		
RIB :						
RIE :						
RIV :						
Innhold						
ETASJEPLAN						
05						
Tegn. Status					Vedlegg nr.	
SALGSMATERIELL						
Skala		Tegnings nr.			Index	
1:200 / A2		ETASJE_05			A	



Fasade Nord
1 : 200

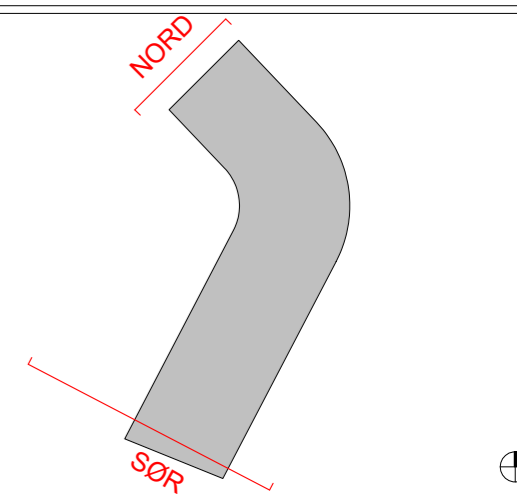


Fasade Sør
1 : 200

3	29.06.21	mindre revisjoner ihht salg/entreprisepakke
2	25.03.21	TILLEGGSOPPLYSNINGER / ENDRET RAMMESØKNAD
1	15.06.20	RAMMESØKNAD
Rev	Dato	Endring

Skala 1:200/A2	Tegnings nr. A-301	Kontroll egen sidemann	Sign., Dato DM, 25.03.21 KØ, 25.03.21	Index 3
-------------------	------------------------------	------------------------------	---	-------------------

Innhold
FASADER
Fasade Nord + Fasade Sør



Prosjekt Sandakerveien 35 - 37 0477 Oslo Gnr: 225 Bnr: 255	Prosjekt nr. 50-18-0250
--	-----------------------------------

Tiltakshaver/Byggherre
Nye Torshovbygg AS

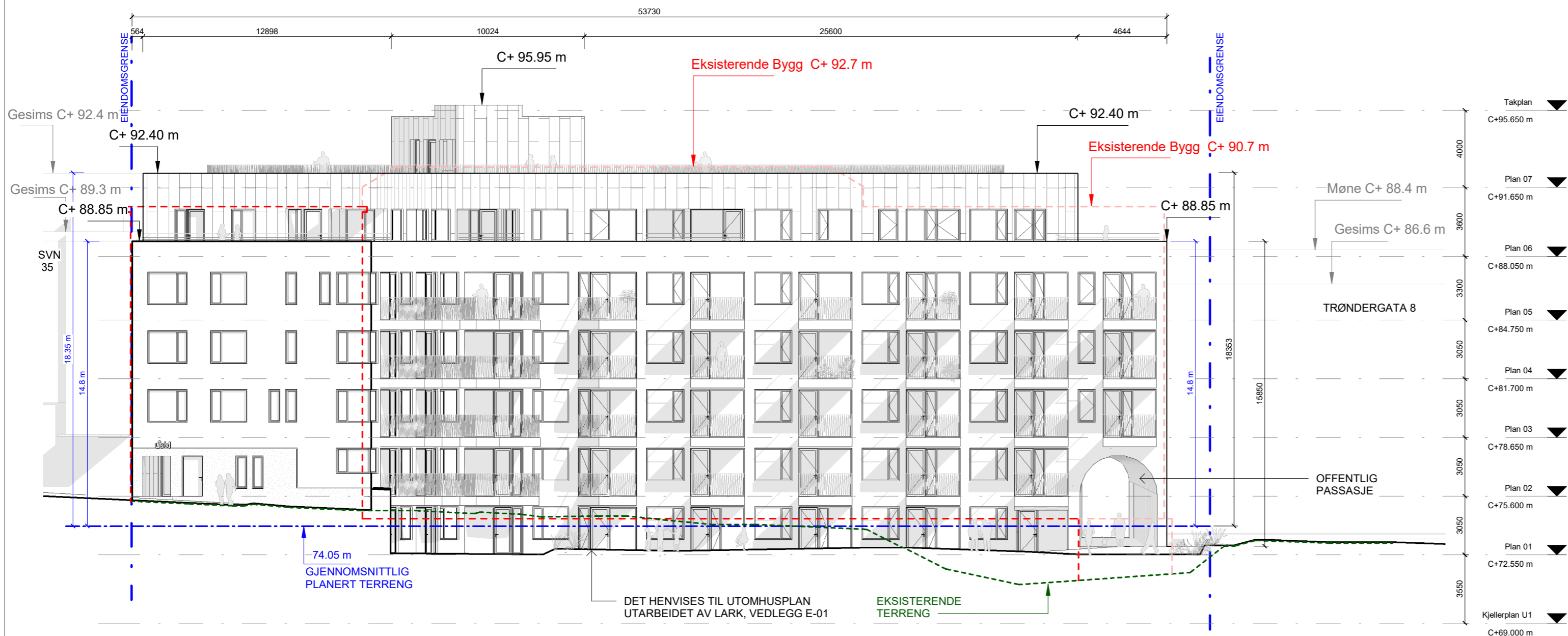
Arkitekt: A_L_A_3	Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01
-----------------------------	--

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold
FASADER
Fasade Nord + Fasade Sør

Tegn. Status RAMMESØKNAD	Vedlegg nr. E-21
------------------------------------	----------------------------

Skala 1:200/A2	Tegnings nr. A-301	Index 3
--------------------------	------------------------------	-------------------



Fasade Vest
1 : 200

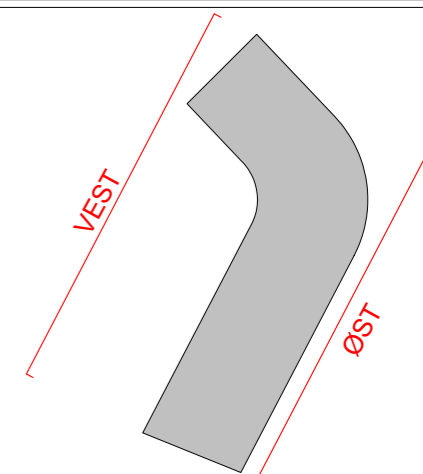


Fasade Øst
1 : 200

3	29.06.21	mindre revisjoner ihht salg/entreprisepakke
2	25.03.21	TILLEGGSOPPLYSNINGER / ENDRET RAMMESØKNAD
1	15.06.20	RAMMESØKNAD
Rev	Dato	Endring

Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign., Dato	Index
1:200/A2	A-302	egen sidemann	DM, 25.03.21 KØ, 25.03.21	3

Innhold
FASADER
Fasade Vest + Fasade Øst



Prosjekt	Prosjekt nr.
Sandakerveien 35 - 37	50-18-0250
0477 Oslo Gnr: 225 Bnr: 255	

Tiltakshaver/Byggherre
Nye Torshovbygg AS

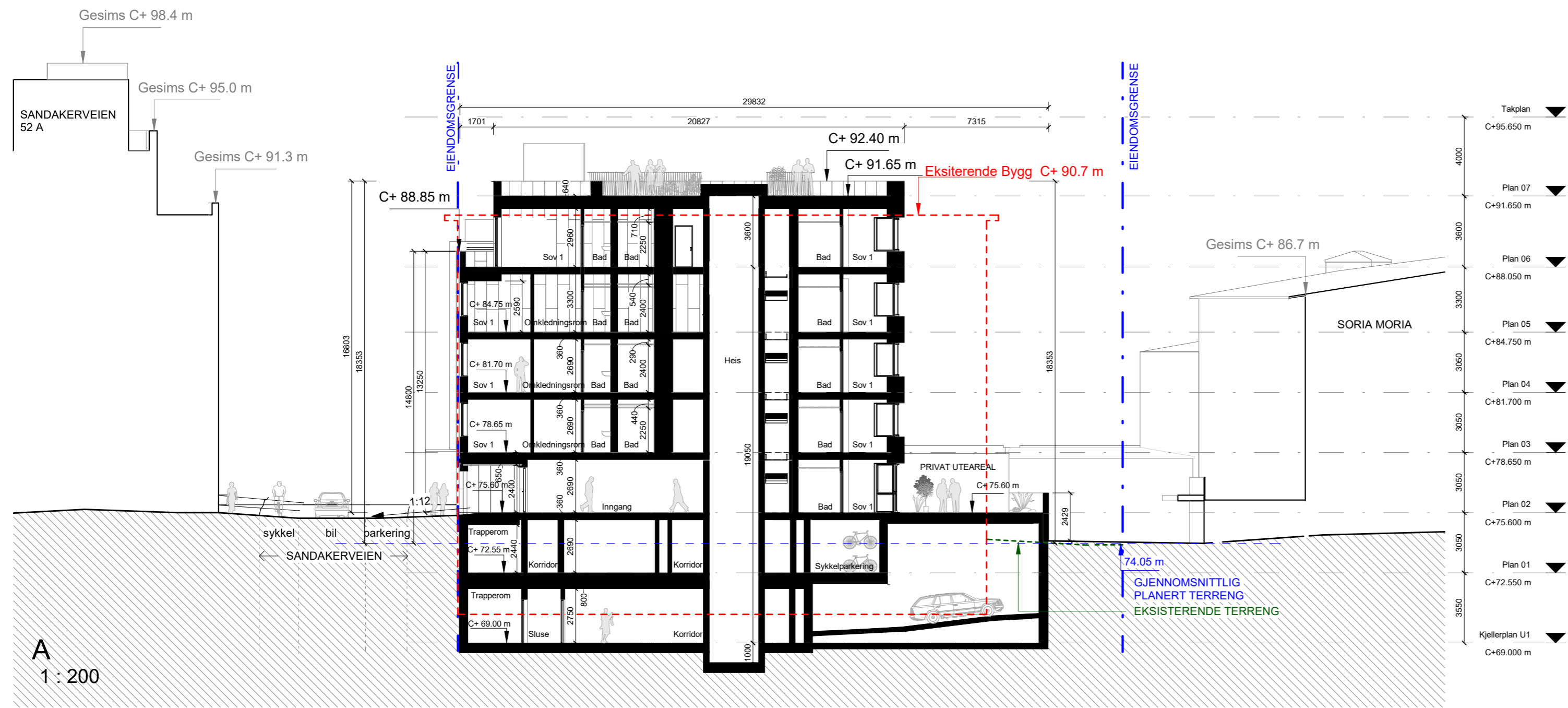
Arkitekt:	Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01
A_L_A_3	

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold
FASADER
Fasade Vest + Fasade Øst

Tegn. Status	Vedlegg nr.
RAMMESØKNAD	E-22

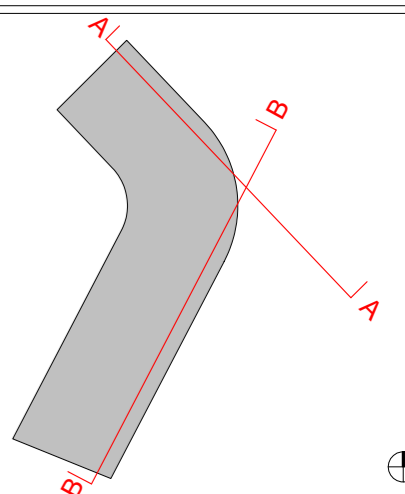
Skala	Tegnings nr	Index
1:200/A2	A-302	3



3	29.06.21	mindre revisjoner ihht salg/entreprisepakke
2	25.03.21	TILLEGGSOPPLYSNINGER / ENDRET RAMMESØKNAD
1	15.06.20	RAMMESØKNAD
Rev	Dato	Endring

Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign., Dato	Index
1:200/A2	A-201	egen sidemann	DM, 25.03.21 KØ, 25.03.21	3

Innhold
SNITT
 Lengdesnitt A + Lengdesnitt B



Prosjekt	Prosjekt nr.
Sandakerveien 35 - 37	50-18-0250
0477 Oslo Gnr: 225 Bnr: 255	

Tiltakshaver/Byggherre
Nye Torshovbygg AS

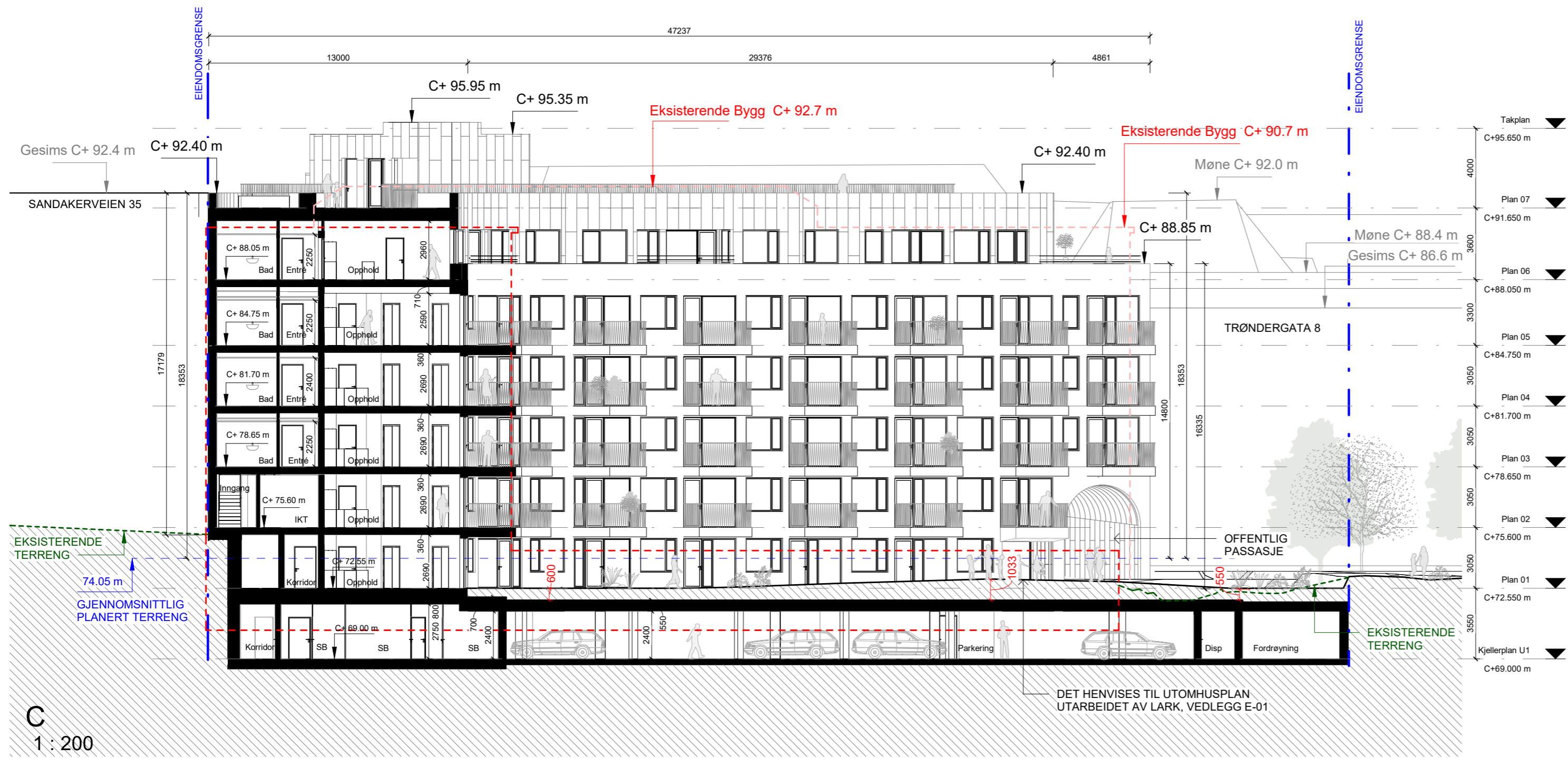
Arkitekt:	Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01
A-LA3	

RIB :	
RIE :	
RIV :	

Innhold
SNITT
 Lengdesnitt A + Lengdesnitt B

Tegn. Status	Vedlegg nr.
RAMMESØKNAD	E-19

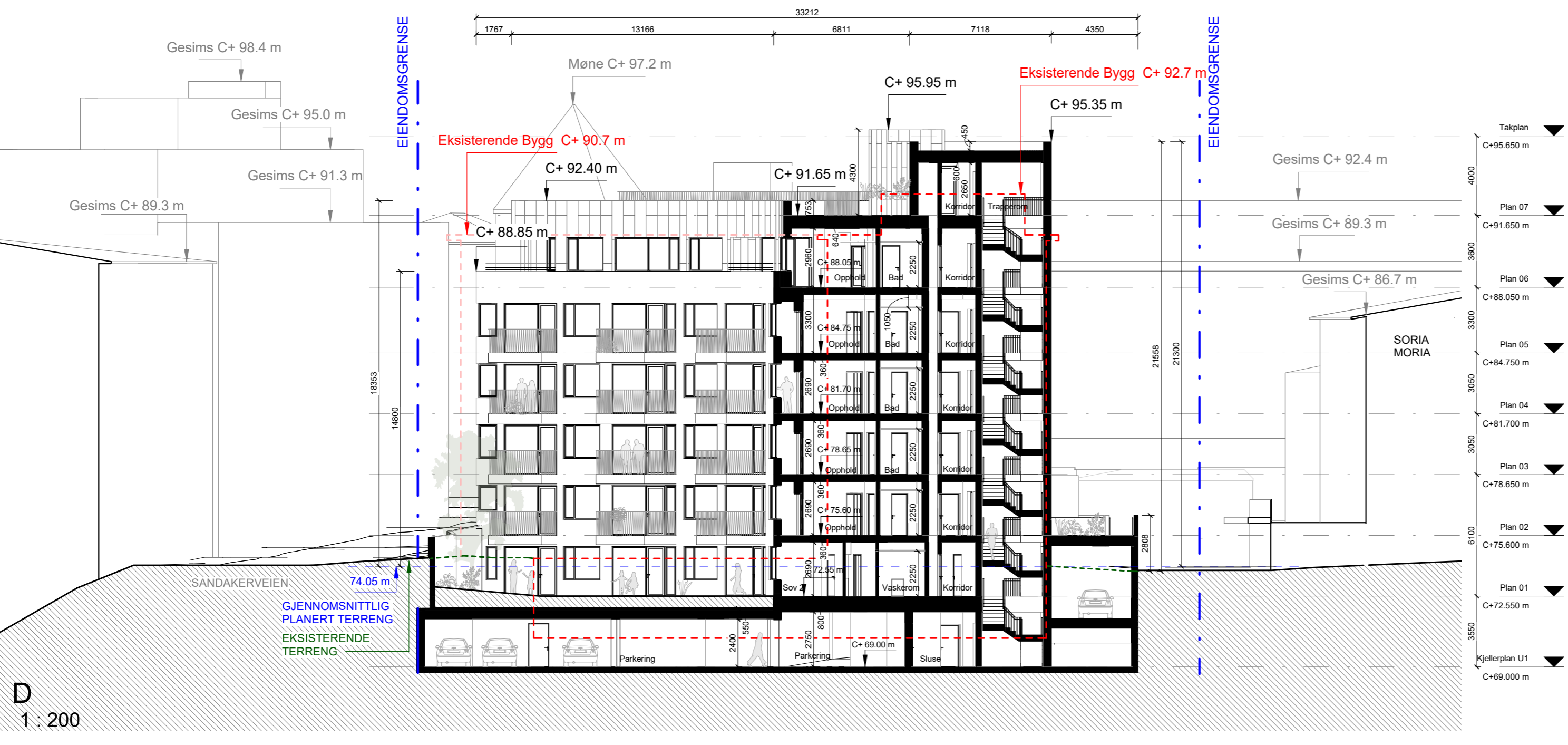
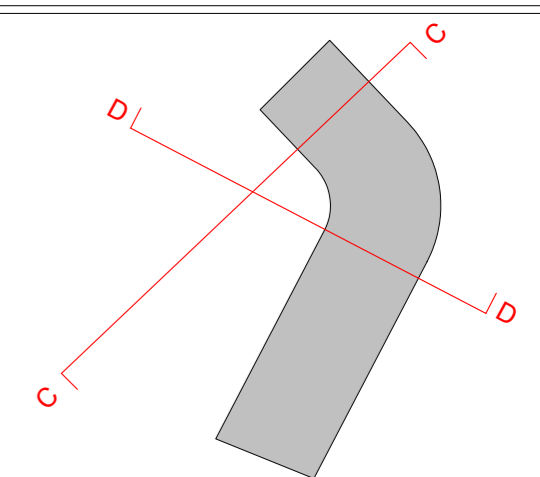
Skala	Tegnings nr	Index
1:200/A2	A-201	3



3	29.06.21	mindre revisjoner ihht salg/entreprisepakke
2	25.03.21	TILLEGGSOPPLYSNINGER / ENDRET RAMMESØKNAD
1	15.06.20	RAMMESØKNAD
Rev	Dato	Endring

Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign., Dato	Index
1:200/A2	A-202	egen sidemann	DM, 25.03.21 KØ, 25.03.21	3

Innhold
SNITT
 Tverrsnitt C + Tverrsnitt D



Prosjekt	Prosjekt nr.
Sandakerveien 35 - 37	50-18-0250
0477 Oslo Gnr: 225 Bnr: 255	

Tiltakshaver/Byggherre
Nye Torshovbygg AS

Arkitekt:
A-LA3
 Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
 TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB :
 RIE :
 RIV :

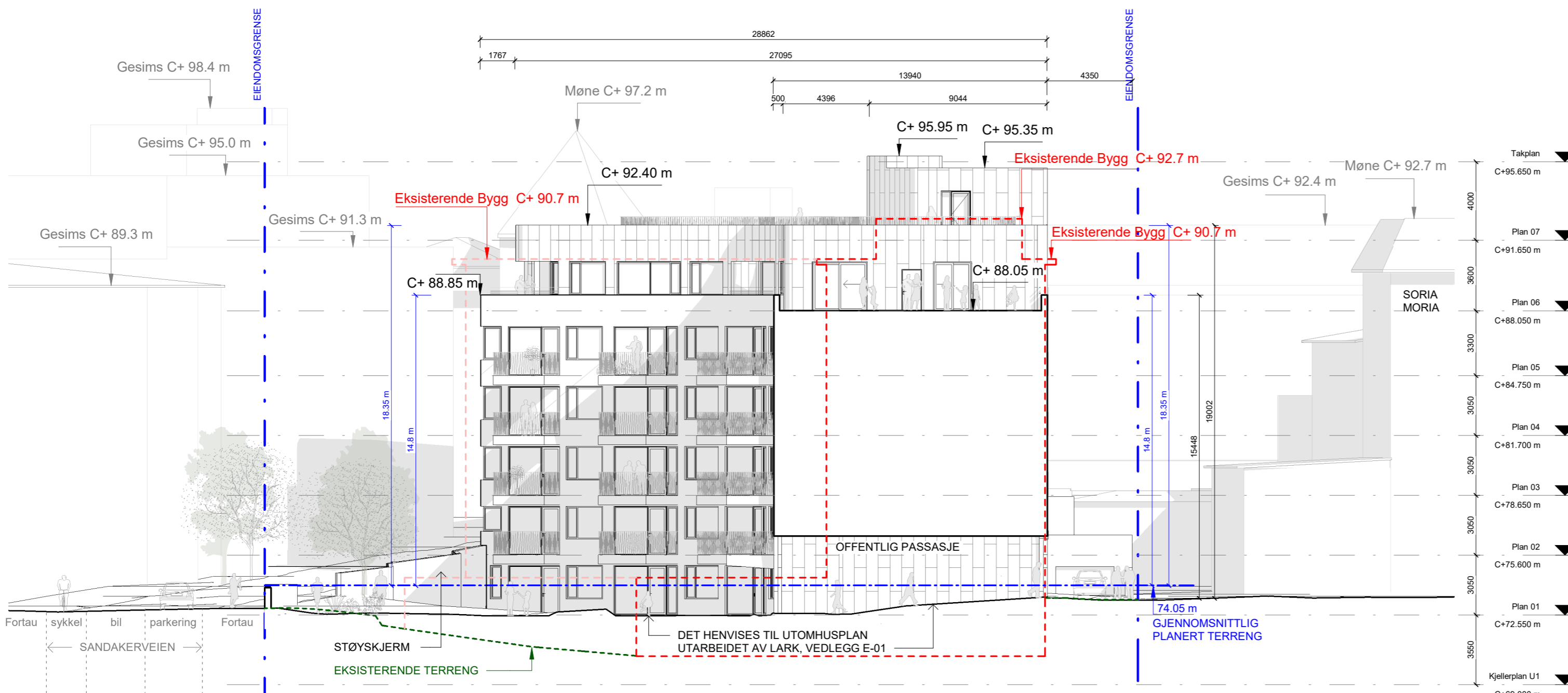
Innhold
SNITT
 Tverrsnitt C + Tverrsnitt D

Tegn. Status	Vedlegg nr.
RAMMESØKNAD	E-20

Skala	Tegnings nr	Index
1:200/A2	A-202	3



Fasade Nord
1 : 200

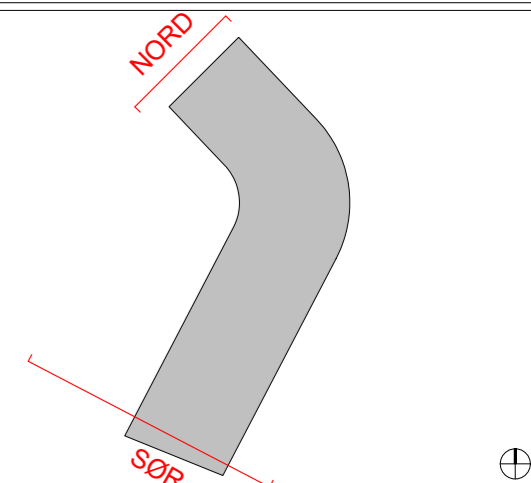


Fasade Sør
1 : 200

3	29.06.21	mindre revisjoner ihht salg/entreprisepakke
2	25.03.21	TILLEGGSOPPLYSNINGER / ENDRET RAMMESØKNAD
1	15.06.20	RAMMESØKNAD
Rev	Dato	Endring

Skala 1:200/A2	Tegnings nr. A-301	Kontroll egen sidemann	Sign., Dato DM, 25.03.21 KØ, 25.03.21	Index 3
-------------------	------------------------------	------------------------------	---	-------------------

Innhold
FASADER
Fasade Nord + Fasade Sør



Prosjekt Sandakerveien 35 - 37 0477 Oslo Gnr: 225 Bnr: 255	Prosjekt nr. 50-18-0250
--	-----------------------------------

Tiltakshaver/Byggherre
Nye Torshovbygg AS

Arkitekt:
A_L_A_3
Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold
FASADER
Fasade Nord + Fasade Sør

Tegn. Status RAMMESØKNAD	Vedlegg nr. E-21
------------------------------------	----------------------------

Skala 1:200/A2	Tegnings nr. A-301	Index 3
--------------------------	------------------------------	-------------------



Fasade Vest
1 : 200

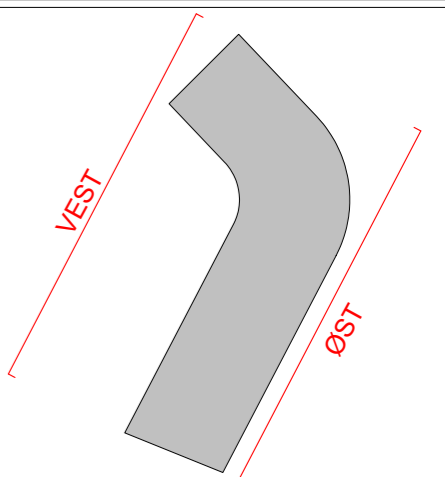


Fasade Øst
1 : 200

3	29.06.21	mindre revisjoner ihht salg/entreprisepakke
2	25.03.21	TILLEGGSOPPLYSNINGER / ENDRET RAMMESØKNAD
1	15.06.20	RAMMESØKNAD
Rev	Dato	Endring

Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign., Dato	Index
1:200/A2	A-302	egen sidemann	DM, 25.03.21 KØ, 25.03.21	3

Innhold
FASADER
Fasade Vest + Fasade Øst



Prosjekt	Prosjekt nr.
Sandakerveien 35 - 37	50-18-0250
0477 Oslo Gnr: 225 Bnr: 255	

Tiltakshaver/Byggherre
Nye Torshovbygg AS

Arkitekt:	Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01
A_L_A3	

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold
FASADER
Fasade Vest + Fasade Øst

Tegn. Status	Vedlegg nr.
RAMMESØKNAD	E-22

Skala	Tegnings nr	Index
1:200/A2	A-302	3

SALGSOPPGAVE

SO RIA HA GE

10.06.2022

Salgsoppgave

LOVVERKET

Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av bustadoppføringsloven av 13. juni 1997 nummer 43.

SELGER/EIER

Selger er Nye Torshovbygg AS, organisasjonsnummer 920 814 395. Selskapet eies av Boligbyggelaget Usbl, organisasjonsnummer 950 285 680.

EIERFORM

Andelsleiligheter.

ADRESSE

Eiendommen har fått tildelt adresse Sandakerveien 35 og 37.

EIENDOMMEN

Eiet tomt. Tomten har gårdsnummer 225 og bruksnummer 255 i Oslo kommune.

Tomtestørrelsen er i dag ca. 2011 m². Det gjøres oppmerksom på at gangvei og gjennomgang fra Sandakerveien til Krebs gate er avsatt og regulert til offentlig passasje, se avsnitt om regulering. Det tas forbehold om at passasje og gangvei til denne, blir sikret ved tinglysing som en heftelse i eiendommen. Et annet alternativ er at arealene blir overført til kommunen i en fremtidig grensejustering. Ved en grensejustering må kjøper akseptere endelig tomteareal som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendige sammenføyninger, grensejusteringer etc. Det gjøres oppmerksom på at fradeling, sammenslåing og etablering/registrering av eiendommen som planlegges å tilhøre borettslaget, kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via stik-

kledninger som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingstidspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveier/gangstier driftes av borettslaget.

EIERFORM / ORGANISERING

Soria Hage vil ferdig utbygget bestå av 45 leiligheter med tilhørende kjeller. Leilighetene blir organisert som et borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Hver leilighet som inngår i borettslaget, utgjør en andel med tilknyttet enerett til boligen og bruksrett til fellesarealene. Tomten vil bli et fellesareal for borettslaget. Leiligheter med markterrasse vil få vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til disse arealene. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å bestemme hva som er hensiktsmessig organisering.

Garasjeanlegget er planlagt organisert som fellesarealer med sikret rett til parkeringsplass i borettslagets vedtekter. Bodarealene, sykkelboder og enkelte tekniske rom vil også bli en del av fellesarealet. Det tas forbehold om annen organisering av garasjeanlegget. Bruksretten til parkeringsplassen kan selges internt i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å eie/leie ut garasjeplasser, selge til beboere eller andre.

Borettslaget vil bli etablert gjennom fusjon med utfisjonert selskap fra Nye Torshovbygg AS. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at denne modellen vil gi en negativ skattemessig betydning hvis borettslaget mot formodning ønsker å selge deler av tomten eller borettslaget i sin helhet.

BYGGETID

Byggetiden er stipulert til ca. 20 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene, forutsatt kontinuerlig bygging. Riving av eksisterende bygg inngår ikke i byggetiden på

20 måneder. Det blir etappevis overlevering. Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold om igangsetting».

SELGERS FORBEHOLD OM IGANGSETTING

Selger tar fram til 01.04.2023 følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger. Rammetillatelse er gitt 11.06.2021.
- Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Det betyr at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 50 % av totalverdien og 50 % av antall boliger som er tiltenkt utbygd. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
- At det for selger foreligger tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
- Selger beslutter igangsetting.
- Det foreligger tilfredsstillende entrepris for prosjektet (herunder hensyntatt krigssituasjonen i Ukraina og følgende av denne).

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.04.2023 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

FERDIGSTILLELSE/OVERTAGELSE

Selger planlegger å ferdigstille boligen i 4. kvartal 2024 til 1. kvartal 2025. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og dette utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt. Se kapittel om «Forbehold om igangsetting».

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av koronaviruset eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder både ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Det samme forbeholdet gjelder dersom utførelsen av arbeid under kontrakten påvirkes av invasjonen av Ukraina eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette. Dersom en slik forsinkelse skulle inntreffe vil kjøper få varslings om dette.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11.

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

Selger skal senest 8 uker før ferdigstilling av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktbelagte frister.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne og avholde en ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder i forbindelse med ferdigstilling av fellesarealer. Fremdrift for slikt arbeid vil være avhengig av årstiden. Borettslagets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter, vil representere hver andelseier på overtagelseforretningen av fellesarealer. Overtagelse av fellesarealene kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før utvendige. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen i henhold til borettslagsloven § 2-13. En boretter gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boretter i borettslaget er overtatt.

Boligene skal leveres i byggerengjort stand, og ferdigstilte fellesareal i ryddet stand.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det er vanlig at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesarealer utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Tinglysning av hjemmel til andelen kr 480
- Tinglysning av pant i andelen inkludert pantattest (per pant) kr 480
- Etableringshonorar borettslaget kr 3 125 per andel
- Andelskapital kr 5 000
- Dokumentavgift 2,5 % av boligens andel av tomteverdi: se prisliste.
- Oppstartskapital tilsvarende 2 måneders driftskostnader, dette for å sikre borettslaget likviditet.
- Ved kjøp av parkeringsplass, tilkommer 2,5 % dokumentavgift av parkeringsplassens tomteverdi kr 16 750, samt tinglysningsgebyr kr 480.

Garasjeplassene kan kjøpes separat mot vederlag, se prisliste for hvilke leiligheter dette gjelder.

Selger står fritt til - når som helst og uten varsel - å endre prisene på usolgte leiligheter og garasjeplasser. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekrefteelse kreves før avtale om kjøp inngås. Disse opplysningene kan bli viderefremmet til selgers byggelånsbank.

BETALINGSBETINGELSER /GARANTI

10 % av kjøpesummen betales til meglers klientkonto ved kontraktsgjøring og når selger har stilt tilfredsstillende § 12 garantier i henhold til bustadoppføringslova. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen pluss omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmel til andel/borette eller mot garanti for tilsvarende beløp jamfør bustadoppføringslova § 47.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt eller hjemmel/boretten er tinglyst. Renter godskrives bare hvis beløpet overstiger 1/2 R.

INNSKUDD MM.

Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder andelskapitalen til borettslaget og omkostningene.

KAPITALKOSTNADER/ FELLESGJELD

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget planlegges finansiert med 60 % fellesgjeld og 40 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 40 års løpetid hvor de første 10 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se prisliste for informasjon om nominell rente. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Ved endring av priser eller antall enheter i prosjektet, vil dette påvirke total fellesgjeld i borettslaget.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt

NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESGJELDEN (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at andelseier kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til innskuddet. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapital-kostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året etter innflytting (15. mars og 15. september), med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt overtatt, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. Hvis det blir etablert boretter vil det ikke være mulig å nedbetale fellesgjeld før andelene er overført, senest 2 år etter overtakelse. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr.

Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

FELLESKOSTNADER

Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets gjeld, samt drift- og vedlikeholdskostnader. Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremgår av prislisten.

Borettslaget vil være ansvarlig for kostnader ved drift og vedlikehold av boder i garasjekjelleren. Denne kostnaden inngår i borettslagets felleskostnader. Kostnadene for parkeringen vil kunne bli krevd inn sammen med borettslagets felleskostnader.

DRIFT- OG VEDLIKEHOLDKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som borettslaget har. Borettslaget vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Det tas forbehold om endringer i stipulert beløp da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Se budsjett for hvilke poster drifts- og vedlikeholdskostnader dekker.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter. Kostnadene fordeles slik at 60 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 40 prosent av kostnadene fordeles likt. Dette med unntak av kostnad til TV/internett som fordeles flatt mellom andelseierne. Utgifter i hver leilighet for strøm, oppvarming, telefon og innboforsikring kommer i tillegg til felleskostnadene.

For energikostnader til oppvarming og varmtvann kreves det inn et akontobeløp som skal avregnes mot det reelle forbruket i hver enkelt leilighet. Etter avregning er foretatt vil andelseier få kreditnota eller faktura. Det foretas kun 1 avregning per år, og det foretas ikke avregning ved eierskifte.

For de som kjøper garasje plass vil det tilkomme drifts- og vedlikeholdskostnader for garasje plass stipulert til ca. kr 300,- per måned per plass. Felleskostnad for garasje plass planlegges fakturert månedlig sammen med felleskostnaden for leiligheten. Der det foretas lading av elbil, dekker bileier strømkostnadene med videre for dette etter nærmere avtale.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget vil bli sikret i finansieringsselskapet Klar Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Premien er lagt inn i felleskostnader basert på dagens satser. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av partene.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for borettslag. Det er inngått avtale med bindingstid på 3 år. Selger vil også inngå avtale om vaktmestertjenester og andre avtaler som selger anser nødvendig for borettslaget. Kostnaden for dette er tatt inn i budsjettet. Disse avtalene kan ha ulik bindingstid/opsigelsestid.

FORKJØPSRETT FOR USBL-MEDLEMMER

Ved salgsstart vil alle medlemmer av Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være å jour med kontingentbetalingen ved tildeling. Ved fremtidig salg av andeler i borettslaget vil medlemmer i Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett.

Ved bruk av forkjøpsrett kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet vedtekter som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Som medlem av borettslaget og i tråd med vedtektene vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret i borettslaget kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler.

UTLEIE / OVERLATING AV BRUK

Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Etter å ha bodd i boligen i 1 av de 2 siste årene, har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie. Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie/overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav om botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdanning i en annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge man har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning for utleie.

Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie, i opptil 30 døgn i løpet av året.

Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsloven.

AREALANGIVELSE

Arealer per bolig fremkommer av prislisen. Bruksarealet (BRA) er beregnet i henhold til reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger, inklusive innvendige sjakter. Primærom (p-rom) er boligens bruksareal fratrukket innvendig bodareal og vegger med sjakter som omslutter bodarealet. Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal. Enkelte romareal kan bli redusert som følge av innkassede rørføringer.

REGULERING

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde Akerselva og andre områder) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Tidligere reguleringsplan endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet jamfør vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen er ikke underlagt regler om odel eller konsesjon.

OFFENTLIGE PLANER/ ANDRE BYGGEPLANER

Følgende planer/byggeplaner kan berøre eiendommen: PBE Saksnummer 202102425
Treschows gate 16 – Oppføring av ungdomsskole -Bentesebrua skole. For mer informasjon se Oslo kommunes hjemmesider:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102425>

Ellers ingen saker av relevans registrert.

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Eiendommen selges fri for pengeheftelser. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Grunnboksutskrift er innhentet og følgende heftelser er tinglyst i eiendommen:

1954/401844-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
29.01.1954 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerskur. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Oppført hagebu må fjernes eller forandres hvis bygningsrådet krever det.

1960/516976-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
13.10.1960 Bestemmelse om kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Med flere bestemmelser. Heftelse omhandler eiers plikt om vedlikehold av kloakk og vannledningsnett. Kommunen har rett til å

inspisere rør og skal ha melding før det foretas arbeider på ledningsnett mm.

1960/516977-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
13.10.1960 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Plikt til å knytte eiendommens overvannsløp til offentlig overvannskloakk.

1960/519213-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
15.11.1960 Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven. Bestemmelser om brannvegg/-dør. Forpliktelse: åpning i branngavel for Vogtsgate 64 kan ikke fjernes eller forandres uten samtykke fra bygningsrådet.

1961/513809-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
14.09.1961 Med flere bestemmelser. Rettighetshaver Vogtsgt. 64. Gjelder denne registerenheten med flere. Forpliktelse: Vogtsgate 64 har fasaderett for terrasseutbygging i grensen mot Sandakerveien 33c.

1962/505483-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
06.04.1962 Bestemmelser om brannvegg/-dør vedr. nødutgang m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Forpliktelse: Sandakerveien 33B (nå Trøndergata 8) har rett til å plassere nødutgang i branngavel. Nevnte nødutgangen ligger i passasjen.

Heftelser som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det. Det kan også bli tinglyst rettigheter/heftelser på eiendommen i forbindelse med opprettelse av borettslaget, for gjennomføring av prosjektet eller samarbeidsavtale med naboer. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.

Andelen overdras fri for pengeheftelser. Borettslaget har imidlertid legalpant på 2G i hver enkelt andel som sikkerhet for eventuelle fordringer mellom andelseier og borettslaget.

FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslagets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

FORMUESVERDI

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Ved formuesfastsettelsen av boligeiendom skilles det videre mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringsseiendom (sekundærbolig).

For mer informasjon, se skatteetatens hjemmesider.

EIENDOMSSKATT

Det er i Oslo kommune innført eiendomsskatt. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten kan derfor variere fra år til år. Eiendomsskatt for eiendommen er ikke fastsatt fra kommunens side per dags dato. Det gjøres oppmerksom på at det er borettslaget som mottar faktura for eiendomsskatten. Borettslaget viderefaktureres den enkelte andelseier som har fått utlignet eiendomsskatt for sin bolig, utenom felleskostnadene.

ENERGIMERKING

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A til G. Det utarbeides energiattest for hver leilighetstype ved innflytting. Boligene anslås å få energimerke i snitt på B eller bedre. Energikarakteren vil endre seg fra leilighet til leilighet i bygget avhengig av plassering i bygget og vindusflater.

FORBEHOLD OG GENERELLE FORUTSETNINGER

For spesifikke forbehold blant annet om «selgers forbehold vedrørende igangsetting», se egne avsnitt.

Leveransebeskrivelsen/romskjemaer skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420.

Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelser i tapet, maling eller lignende.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av

avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedføringer, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Overnevnte gir ikke grunnlag for prisavslagskrav.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader. Inndeling og plassering av vinduer/terrassedør, plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvete til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jamfør bustadoppføringslova § 9. For informasjon om endringer og tilvalg, se side 128.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk med videre. Selger har dermed ikke mulighet til å garantere for at leiligheten/fellesarealene er frie for skjeggkre.

KJØPSPROSESSEN

Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper når det har kommet til selgers kunnskap. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne salgsoppgaven, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen innhentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets hjemmeside soriahage.no. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdigg på kjøpstidspunktet.

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger.

AVBESTILLING

Dersom boligen avbestilles, kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jamfør bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret er 5 % av total kontraktssum.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 52 og § 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKTPOSISJON

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres.

Transport av kontrakt til nær familie, jamfør burettslagslova § 4-12 (1), krever selgers forutgående samtykke. Ved aksept av transport i henhold til overstående, påløper et transportgebyr på kr 15 000 til selger samt meglerhonorar (konferer megler).

HVITVASKING

I henhold til lov av 6. mars 2009 nummer 11, om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroller. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan ikke megler etablere kundeforhold. Hvis megler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c, kan megler stoppe transaksjonen uten å holdes ansvarlig for konsekvenser av dette.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

PERSONOPPLYSNINGER

Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelse som er en del av boligen.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

MEGLERS VEDERLAG

Megler har fast provisjon per solgte enhet.
Fast provisjon kr 45 000 inkludert oppgjørshonorar.
Meglernes vederlag dekkes av oppdragsgiver.

MEGLERFORETAK

Salg og oppgjør ved eiendomsmeglerforetak, Røisland & Co Eiendomsmegling. Organisasjonsnummer: 994 194 410. Besøksadresse: Dronning Eufemias gate 16

Ansvarlig megler:
Lars Petter Hansrud
Mobil: 952 03 993
lars.petter@roislandco.no

Megler:
Per Henrik Rolfsen
Mobil: 913 72 835
per@roislandco.no

Hovedoppdragsnummer: 1-0013/20
Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for Soria Hage Borettslag org. nr. xxxx

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på stiftelsesmøtet den xxxxx

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Soria Hage Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune. Eiendommen består av gårdsnr 225 bruksnr 255, og har adresse Sandakerveien 35 og Sandakerveien 37.

(2) Borettslaget er et tilknyttet borettslag med Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

(3) Borettslaget består av 45 andeler.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller

kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal på forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten

dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller nødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Parkering

Det gjøres her særlig oppmerksom på at det kan bli endringer, se forbehold i salgsoppgaven.

(1) Det er planlagt 17 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten er tinglyst. Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Utleie av parkeringsplass kan bare skje til andelseier eller annen beboer i borettslaget. Utbygger har tinglyst eksklusiv bruksrett til ikke solgte parkeringsplasser.

(2) Som **vedlegg 1** følger en tegning over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Vedlegget viser hvilken plass som er fordelt til hvilken andel.

(3) Andelseiere som disponerer HC-plass må påregne bytte av plass. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre uten vedtak fra generalforsamlingen.

(4) Det er etablert et begrenset antall HC-plasser i borettslaget. Andelseier er kjent med at dersom en andelseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge andelseier å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der andelseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den andelseieren det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon

4-4 Privatisert sportsbod og terrasse/balkong

(1) Hver andel har eksklusiv bruksrett til sportsbod og terrasse/balkong i tilknytning til boligen, se vedlegg 2. Utvendig bod ligger i bodareal tilknyttet oppgang eller i parkeringskjeller.

(2) Eksklusiv bruksrett innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet og at arealet til enhver tid er i forsvarlig stand. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for terrasser mv.

4-5 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslaget har også en vedlikeholdsplikt på naboeiendom, jf. tinglyst avtale xxx. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan. Fordelingsnøkkelen bygger på at 60 % av kostnadene fordeles ut fra størrelsen på andelen (leiligheten) mens 40 % av kostnadene fordeles med like deler på hver andel.

Kostnader til bredbånd ol. fordeles med like deler på hver andel.

Ved installering av individuelle målere blir kostnadene fordelt etter forbruk. Kostnadene blir i så fall fakturert a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år eller oftere om styret finner det hensiktsmessig. Styret beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje.

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på

tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Uteområder som skal brukes

1. Sittegruppe i felles hage
2. Lekeplass
3. Sittesoner
4. Plass til langbord
5. Utekjøkken
6. WC
7. Fantastisk utsikt over Oslo
8. Buegangen til Trøndergata





1

3

4

5

6

2

3

7

7

Lekeområde

+72.5

+91.65

Budsjettforslag

Soria Hage Borettslag

	Budsjett	Kommentar	Tilknytning
INNTEKT			
3600	Driftskostnad	1 341 514	
3600	Avsetning vedlikeholdsfond	50 000	
3609	Vedlikehold parkering	20 000	
3620	TV / Bredbånd	189 000	
3650	Renter	4 591 959	
Sum inntekt		6 192 473	
KOSTNAD			
5300	Styreonorar	-54 000	Kr 1 200 pr enhet Dekkes av 'Driftskostnad'
5400	Arb.avg styreonorar	-7 614	Regner automatisk 14,1 % av styreonorar Dekkes av 'Driftskostnad'
6200	Energi, strøm	-325 000	Strøm til fellesareal Dekkes av 'Driftskostnad'
6310	Vaktmester	-60 000	Avtale må inngås Dekkes av 'Driftskostnad'
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-160 000	Standplassgebyr, tømning 1 gang pr uke Dekkes av 'Driftskostnad'
6329	Vann og avløp forbruk	-250 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6340	Heisalarm	-7 000	Avtale må inngås Dekkes av 'Driftskostnad'
6341	Vaktsentral/brannvarsling	-15 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6361	Renhold	-65 000	Trapperenhold 4 oppganger, kr 2750 ink mva pr mnd pr oppgang Dekkes av 'Driftskostnad'
6390	Andre driftskostnader	-2 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte Dekkes av 'Driftskostnad'
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	-35 000	snømåking gangveier, foran port og gressklipping sommersesong Dekkes av 'Driftskostnad'
6392	Renovasjon, containerleie, annet	-5 000	ekstra container ved innflytting til papp Dekkes av 'Driftskostnad'
6420	Bevar HMS	-7 000	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Kr 6 500 lisens første år, Dekkes av 'Driftskostnad'
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-5 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6551	Lås og beslag	-2 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6602	VVS anlegg	-10 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-20 000	Dekkes av 'Vedlikehold parkering'
6611	Heis	-30 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-10 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6617	Brannvernststyr og -varsling	-5 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6663	Ventilasjon	-10 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6700	Revisjonshonorar	-7 000	I henhold til avtale med revisor KPMG Dekkes av 'Driftskostnad'
6710	Forretningførerhonorar	-87 400	Dekkes av 'Driftskostnad'
6714	Andre tjenester	-13 500	IN årlig oppfølging Dekkes av 'Driftskostnad'
6951	TV/Bredbånd	-189 000	350,- kr pr enhet Dekkes av 'TV / Bredbånd'
7450	Usbl kontingent	-13 500	Kr 300 pr andel i tilknyttede borettslag Dekkes av 'Driftskostnad'
7500	Forsikringer	-112 500	ca kr 2.500,- pr. enhet Dekkes av 'Driftskostnad'
7520	Sikring av felleskostnader	-38 000	0,6 % av felleskostnadene og renter Dekkes av 'Driftskostnad'
7760	Eiendomsskatt	-3 000	fordeles til hver eier fra kommunen (borettslaget legger ut), Usb Dekkes av 'Driftskostnad'
7770	Betalingskostnader	-1 000	Bankgebyr Dekkes av 'Driftskostnad'
7790	Andre kostnader	-1 000	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker Dekkes av 'Driftskostnad'
Sum kostnad		-1 550 514	
Driftsresultat		4 641 959	
FINANSPOSTER			
8151	Renter lån	-4 591 959	Dekkes av 'Renter'
Netto finansposter		-4 591 959	
Årsresultat		50 000	
8970	Overført til annen egenkapital	0	
8976	Avsetning vedlikeholdsfond	50 000	Dekkes av 'Avsetning vedlikeholdsfond'
Sum overføringer		50 000	
DISPONIBLE MIDLER			
Årsresultat		50 000	
1395	Avsetning vedlikeholdsfond	-50 000	Dekkes av 'Avsetning vedlikeholdsfond'
2968	A konto varme	685 800	
2968	Fjernvarme	-685 800	Kr 18,- pr kvm pr mnd. Beregnet ut fra areal 3.175 kvm Dekkes av 'A konto varme'
Endring disponible midler		0	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Andel nr	Etasje	Antall rom	BRA kvm	P-rom kvm	Fellesgjeld	Driftskostn ad	A konto varme	Renter	Sum felleskostn. pr mnd år 1 (avdragsfri periode)	Avdrag pr mnd fra år 11	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode
1	Sokkel	3	58	53	3 750 000	2 219	1 044	6 406	10 019	7 643	17 662
2	Sokkel	2	42	41	2 970 000	1 881	756	5 074	8 061	6 053	14 114
3	Sokkel	2	41	41	2 910 000	1 860	738	4 971	7 919	5 931	13 850
4	Sokkel	3	103	100	5 880 000	3 170	1 854	10 045	15 419	11 984	27 403
35	Sokkel	2	51	51	3 270 000	2 071	918	5 586	8 925	6 665	15 590
36	Sokkel	2	37	37	2 610 000	1 775	666	4 459	7 250	5 320	12 570
5	1	3	56	56	3 930 000	2 177	1 008	6 714	10 249	8 010	18 259
6	1	2	40	40	3 150 000	1 839	720	5 381	8 290	6 420	14 710
7	1	4	86	86	5 850 000	2 811	1 548	9 994	14 703	11 923	26 626
8	1	4	91	91	5 970 000	2 916	1 638	10 199	15 103	12 168	27 271
9	1	2	47	43	3 360 000	1 987	846	5 740	8 923	6 848	15 771
10	1	4	100	90	6 330 000	3 106	1 800	10 814	16 070	12 901	28 971
37	1	2	51	51	3 510 000	2 071	918	5 996	9 335	7 154	16 489
38	1	2	37	37	2 700 000	1 775	666	4 613	7 404	5 503	12 907
11	2	2	40	40	3 210 000	1 839	720	5 484	8 393	6 542	14 935
12	2	2	40	40	3 210 000	1 839	720	5 484	8 393	6 542	14 935
13	2	4	86	86	5 970 000	2 811	1 548	10 199	14 908	12 168	27 076
14	2	3	61	61	4 170 000	2 282	1 098	7 124	10 854	8 499	19 353
15	2	4	91	91	6 090 000	2 916	1 638	10 404	15 308	12 412	27 720
16	2	2	47	43	3 420 000	1 987	846	5 843	9 026	6 970	15 996
17	2	4	100	90	6 510 000	3 106	1 800	11 121	16 377	13 268	29 645
39	2	2	51	51	3 570 000	2 071	918	6 099	9 438	7 276	16 714
40	2	3/4	95	95	6 600 000	3 001	1 710	11 275	16 336	13 452	29 788
18	3	2	40	40	3 270 000	1 839	720	5 586	8 495	6 665	15 160
19	3	2	40	40	3 270 000	1 839	720	5 586	8 495	6 665	15 160
20	3	4	86	86	6 150 000	2 811	1 548	10 506	15 215	12 534	27 749
21	3	3	61	61	4 350 000	2 282	1 098	7 431	11 161	8 866	20 027
22	3	4	91	91	6 270 000	2 916	1 638	10 711	15 615	12 779	28 394
23	3	2	47	43	3 510 000	1 987	846	5 996	9 179	7 154	16 333
24	3	4	100	90	6 690 000	3 106	1 800	11 429	16 685	13 635	30 320
41	3	2	51	51	3 660 000	2 071	918	6 253	9 592	7 460	17 052
42	3	3/4	95	95	6 780 000	3 001	1 710	11 583	16 644	13 818	30 462
25	4	2	40	40	3 360 000	1 839	720	5 740	8 649	6 848	15 497
26	4	2	40	40	3 360 000	1 839	720	5 740	8 649	6 848	15 497
27	4	4	86	86	6 390 000	2 811	1 548	10 916	15 625	13 024	28 649
28	4	3	61	61	4 470 000	2 282	1 098	7 636	11 366	9 110	20 476
29	4	4	91	91	6 510 000	2 916	1 638	11 121	16 025	13 268	29 293
30	4	2	47	43	3 630 000	1 987	846	6 201	9 384	7 398	16 782
31	4	4	100	90	6 810 000	3 106	1 800	11 634	16 890	13 880	30 770
43	4	2	51	51	3 780 000	2 071	918	6 458	9 797	7 704	17 501
44	4	3/4	95	95	6 960 000	3 001	1 710	11 890	16 951	14 185	31 136
32	5	4	137	137	11 100 000	3 888	2 466	18 963	25 667	22 623	48 290
33	5	4	118	118	8 814 000	3 487	2 124	15 057	21 018	17 964	38 982
34	5	4	132	124	9 660 000	3 782	2 376	16 503	23 011	19 688	42 699
45	5	4	115	113	10 194 000	3 423	2 070	17 415	23 258	20 777	44 035

Felleslånet er planlagt som et annuitetslån med en løpetid på 40 år, hvor de første 10 årene er avdragsfrie med rente på 2,05%. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene.

Borettslaget har 40 % innskudd og 60 % fellesgjeld. Det vil si total fellesgjeld for borettslaget på kr 226 506 000,-.

Ved endring av priser i prosjektet, vil dette påvirke total fellesgjeld i borettslaget.

☐

☐ Nedbetaling av din andel av fellesgjelden (IN-ordning):

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at du kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Fellesgjeld kan ikke nedbetales før etter at fellesgjelden er etablert.

☐

Addendum til kontrakt for leilighet xx i Soria Hage i Oslo

Avtale om kjøp av parkeringsplass

Nye Torshovbygg AS, org. nr. 920 814 395 ("selger"), står som utbygger og selger av prosjektet "Soria Hage" i Sandakerveien 33 C, som i dag utgjør gnr. 225 bnr. 255 i Oslo kommune (heretter omtalt "Soria Hage").

[●] ("kjøper") har inngått avtale med selger, datert [●] ("kjøpekontrakten") vedrørende kjøp av leilighet [●] i [●] etasje i Soria Hage ("leiligheten"). Kjøper har i denne forbindelse også avtalt kjøp av eksklusiv og evigvarende rett til [●] stk biloppstillingsplass(er) i kjeller beliggende under Soria Hage.

Avtalt vederlag pr. biloppstillingsplass er kr 750 000,-+ omkostninger.

Laveste fri kjørehøyde er ca. 2,10 m. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i parkeringskjeller kan variere i bredde fra minste bredde på ca. 2,30 m. Parkeringsplassens utforming er i noen tilfeller utenfor anbefalingene til NBI og Statens Vegvesen. For å bære bygget over må det plasseres søyler i parkeringsanlegget. Disse står som regel mellom hver andre eller tredje parkeringsplass. Det kan være rørføringer langs parkeringsplassene.

Kjellerarealet leveres uten sluk. Kjelleren vil bli ventilert. Det må påregnes noen vannansamlinger ved snøsmelting fra biler.

Selger fordeler og anviser nærmere plassering av parkeringsplassen(e).

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av garasjekjelleren og parkeringsplassene. Det er dermed per signering av denne bekreftelsen ikke endelig avklart hvordan bruksretten til biloppstillingsplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer etter selgers valg, herunder men ikke begrenset til, vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett. Parkeringsplassene kan kun selges internt i borettslaget.

De nærmere rettigheter og plikter knyttet til biloppstillingsplassen(e) følger av borettslagets vedtekter, og kjøper er forpliktet til å følge disse. Det nevnes særskilt at borettslagets vedtekter inneholder bestemmelser om bytterett knyttet til HC tilpassede p-plasser.

Selger kan fritt transportere denne bekreftelse til annet selskap i selgers konsern.

Oppgjør for biloppstillingsplassen(e) skjer samtidig med oppgjør for leiligheten og i henhold til kjøpekontrakten. For øvrig gjelder kjøpekontraktens bestemmelser tilsvarende for parkeringsplassen(e). Ved motstrid går denne avtalen foran.

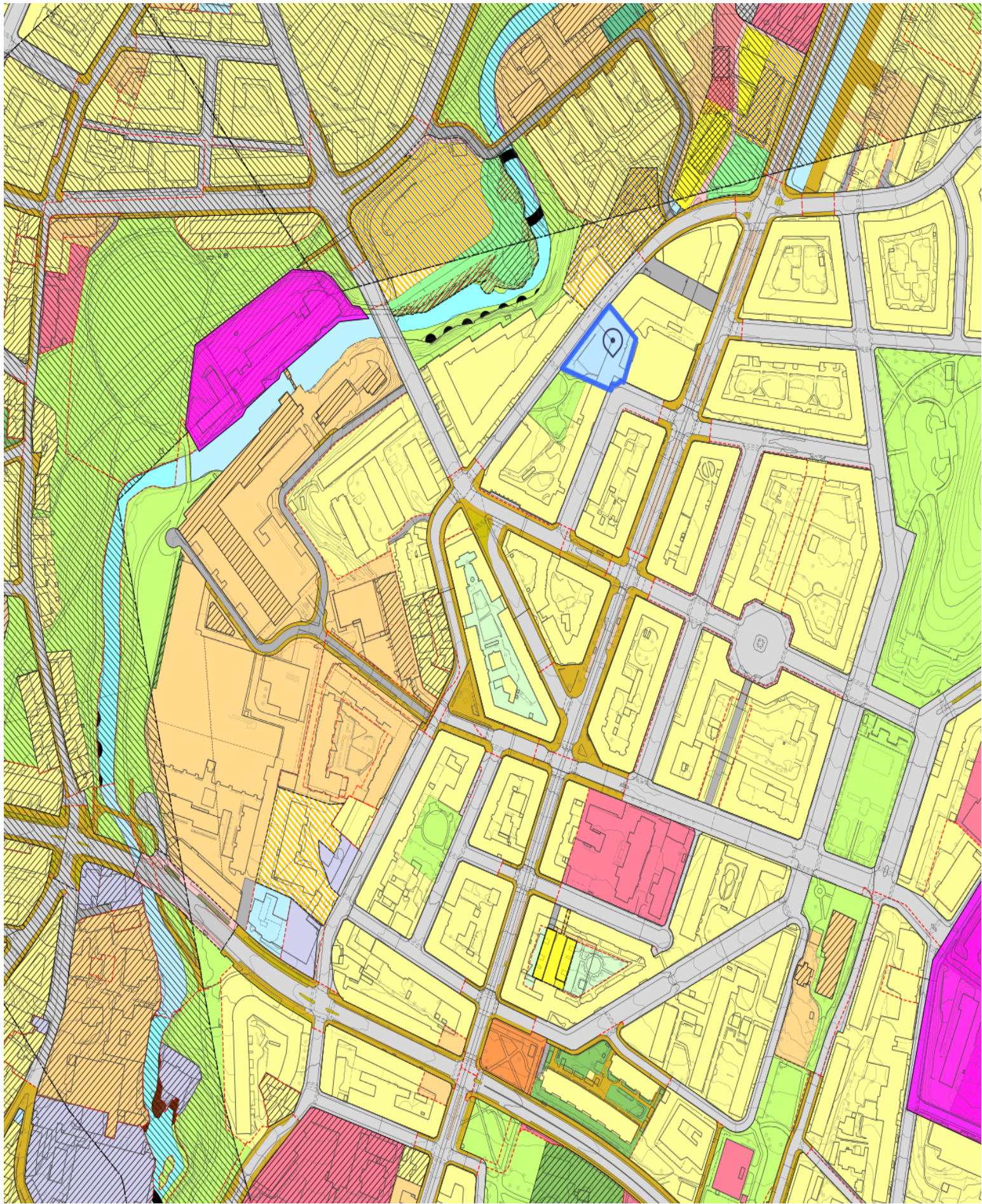
Oslo, _____

for Nye Torshovbygg AS

for Kjøper

Navn:

Navn:



Plankartet er utklipp fra Oslo Kommune – Plan og bygg sine hjemmesider.

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#599096,6645458,7>

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202011292 - 36 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Oda Svingen Lunnan	Dato: 11.06.2021
Adresse:	SANDAKERVEIEN 33C	Eiendom: 225/255/0/0	
Tiltakshaver:	NYE TORSHOVBYPGG AS, v/Einar Bøhm	Søker: A-LAB AS	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring	

Rammetillatelse - Sandakerveien 33 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av boligblokk, som vi mottok 03.07.2020. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- Avstandsbestemmelsene i vegloven § 29.
- Krav til plassering av tiltak etter plan- og bygningsloven § 29-4.

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder oppføring av boligblokk med parkeringskjeller, samt opparbeidelse av tilhørende utearealer. Tiltaket er lokalisert på Torshov i Bydel Sagene.



Det ble sendt inn omprosjektert løsning i saken den 09.04.2021, som ligger til grunn for tillatelsen.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2003m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	4 150 m ²
Tiltakets grad av utnyttning	207 % BRA
Tiltakets gesimshøyde	Inntrukket 6. etasje: kote + 92,4 Takoppbygg for tilkomst til tak: kote + 95,9
Antall boenheter	45 leiligheter totalt
Antall parkeringsplasser	28 biloppstillingsplasser
Antall sykkelplasser	127 sykkelplasser
Antall HC-plasser	3 HC-plasser
Antall etasjer	4+1 etasjer mot Sandakerveien 5+1 og 6 etasjer mot (nedsenket) uteoppholdsareal i sør 5+1 etasjer mot Soria Moria/Vogts gate 64

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde akerselva og andre områder) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Tidligere saksbehandling

Det ble avholdt forhåndskonferanse den 16.05.2019. Referatet kan leses i sak med saksnummer 201905475.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

I forbindelse med rammesøknaden, har følgende andre myndigheter og etater uttalt seg til tiltaket. Uttalelsene kan leses i sin helhet i sakens dokumenter.

Byantikvaren (BYA)

Byantikvaren har gitt en forhåndsuttalelse til tiltaket den 25.11.2019. BYA fraråder riving av eksisterende bygg og anbefaler heller ombruk av eksisterende bygningsmasse.

Bymiljøetaten (BYM)

Bymiljøetaten har gitt en forhåndsuttalelse den 06.12.2019. BYM er blant annet bekymret for en halvprivatisering av det offentlige rom og mener skillet mellom offentlig og privat rom bør

framgå på en tydeligere måte. Videre vil nedsenk av terreng skape behov for skjerming mot Sandakerveien som kan føre til en uønsket lukking av byrommet.

BYM har også uttalt seg til tiltaket den 19.03.2021. BYM skriver i uttalelsen at de mener avkjørselens plassering er uheldig og ikke tilfredsstillende gjeldende krav med tanke på trafikksikkerheten og hensyn til myke trafikanter.

Vann- og avløpsetaten (VAV)

Vann- og avløpsetaten har gitt en samordnet forhåndsuttalelse om etablering av spunt den 18.03.2020 og forhåndsuttalelse til rammesøknad den 28.05.2020. VAV uttaler at rammetillatelse kan gis.

Bydel Sagene

Bydel Sagene sendte inn et administrativt innspill til saken den 22.12.2020. Uttalelsen fra Bydelsadministrasjonen gjelder bokkvalitet, uteoppholdsareal, støyskjermer, forhager, byggehøyde og tilpasning til omgivelsen, samt avkjørsel. Videre er det uttalt at det bør vurderes ombruk av eksisterende bygg og/eller krav om detaljregulering. Bydelsadministrasjonen har også kommentert tiltakets forhold til Presteløkka bydelspark og gangforbindelsen mellom Krebs gate og Presteløkka/Sandakerveien.

Det er sendt inn supplerende innspill fra Bydel Sagene den 17.03.2021. Uttalelsen gjelder utformingen av gangpassasjen mellom Sandakerveien/Presteløkka og Krebs gate. Bydelsadministrasjonen ber også om at det stilles krav i byggesaken om at gangpassasjen sikres for fremtiden med en tinglyst erklæring, og det stilles spørsmål til overvannshåndteringen. De påpeker videre at leiligheten i 1. etasje ved Sandakerveien bør utgå av hensyn til bokkvalitet.

Renovasjon- og gjenvinningsetaten

Renovasjon- og gjenvinningsetaten har den 25.06.2020, uttalt at de godkjenner etablering av renovasjonsløsning med enkelte forbehold. De skal blant annet gi godkjenning til endelig volum og fordeling når det er klart.

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det foreligger 11 nabomerknader til første nabovarsling. Det har kommet inn merknader fra

- VOGTS GATE 66 BORETTSLAG, Vogts gate 66, 225/257
- Heidi Leanders Rasmussen, Sandakerveien 41, 225/257
- Susanne Storsveen, Sandakerveien 41, 225/257
- Inger Stene, Sandakerveien 39, 225/257
- Silje Buset Glette, Sandakerveien 39, 225/257
- Torstein Smenes, Sandakerveien 41, 225/257
- Carl Mikael I Alserud, Sandakerveien 43, 225/257
- Trond Schou Moum, Sandakerveien 43, 225/257

- Emily Siggerud, Sandakerveien 48 A, 224/336
- VOGTS GT. 64 AS, Vogts gate 64, 225/371
- TORSHOV KVARTAL 3 BORETTSLAGET, Trøndergata 9 A, 225/319

Merknadene gjelder:

- Byggets høyde, volum og utforming
- Byggets plassering
- Tap av sollys på naboeiendommen
- Lys og luft mellom bygninger
- Økt innsyn
- Tiltakets forhold til vernede bygg i området
- Nybyggets tilpasning til eksisterende bebyggelse i området
- Hensyn til brannvern
- Tap av utsikt
- Uvedkomne på terrasser og balkonger
- Verditap for naboeiendommer
- Reduksjon av bokvalitet
- Eksisterende bygg bør ombygges
- Frist for nabovarsel
- Tilgang til grøntarealer og offentlig undergang
- Parkeringsplasser og tilkomst
- Støy fra bygge- og anleggsarbeider
- Bekymringer om utrygg byggegrunn
- Spørsmål om tidsplan
- Ønske om en utvidet solstudie
- Trafikksikkerhet ved utkjøring fra parkeringskjeller
- Uønsket lukking av gatebilde med mur
- Behov for regulerings sak
- Utkjøring fra parkeringskjeller bør legges til Sandakerveien
- Bekymring for økt trafikkbelastning

Det foreligger 6 nabomerknader til den andre nabovarslingen etter at tiltaket ble omprosjektert.

Det har kommet inn merknader fra:

- VOGTS GT. 64 AS, Vogts gate 64, 225/371.
- Heidi Leanders Rasmussen, Sandakerveien 41, 225/257
- VOGTS GATE 66 BORETTSLAG, Vogts gate 66, 225/257
- Silje Buset Glette, Sandakerveien 39, 225/257
- Prestehagan Borettslag, Trøndergata 8, 225/318
- Inger Stene, Sandakerveien 39, 225/257

Merknadene gjelder:

- Konsekvenser av graving og grunnarbeider

- Eksisterende bygg bør ombygges
- Nybygg bør etableres langs Sandakerveien
- Avkjørsel bør plasseres mot Sandakerveien
- Endring av Vogts gate 64 sine muligheter for bruk av nedre bakgård
- Støv som følge av byggearbeider
- Økt støv på grunn av byggearbeider
- Nybyggets høyde
- Reduksjon av sol- og dagslys på egen eiendom
- Hensyn til brannvern og nærhet til nabobygg
- Reduksjon av bomiljø og trivsel
- Nybyggets takterrasse virker sjenerende for naboers privatrom
- Utsyn og innsyn for nye leiligheter med vindu mot nordøst
- Tiltakets høyde og utforming kan føre til verditap for naboeiendommer
- Ønske om offentlig park
- Spørsmål om behov for både bakgård og takterrasse
- Tiltakets forhold til vernede bygg i området
- Bekymring om «glemt bakside» mot nord og Vogts gate 66
- Bekymring om utrygg byggegrunn

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknadene som gjelder oppføring av nybygg. Omprosjektert tiltak tar hensyn til nabomerknader ved at tiltaket er redusert i høyden med én etasje. Søker argumenterer for at tiltaket er tilpasset området og tar hensyn til verneverdig bebyggelse. Tiltaket vil styrke og forlenge det eksisterende grøntdraget i området. Tiltaket vil ikke forringe lys og luft mellom byggene. Søker opplyser også om at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK17.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støv og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Dette begrunnes i hovedsak med at tiltaket som omfatter et nybygg med 45 nye boliger ikke vil medføre vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støv og forurensning

fordi det ligger innenfor et område med tett og middels funksjonsblandet bebyggelse med nærhet til alternativer for offentlig transport og dagligvarer, handel, osv.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Bebyggelsesstruktur og dominerende høyde i området

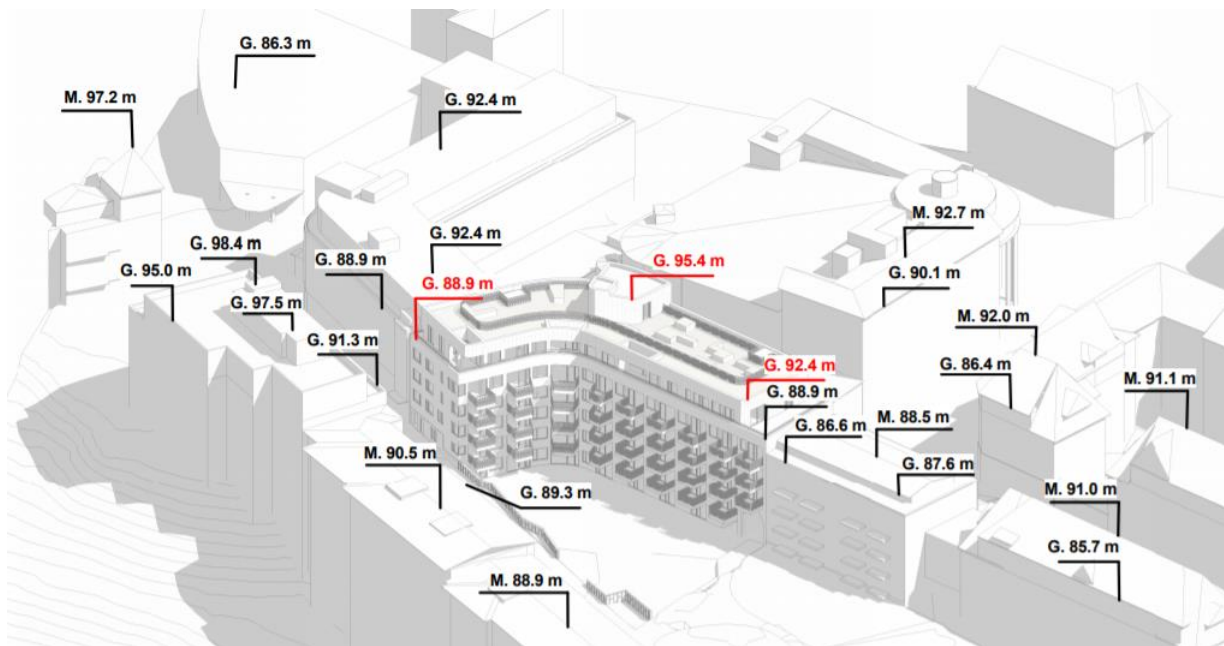
Hovedregelen er som følger at nye tiltak skal forholde seg til- og tilpasses eksisterende strukturer og byggehøyder, jf. kommuneplanens retningslinjer til § 3.2 og § 11.1.2. Tomten ligger for øvrig innenfor kommuneplanens definerte utviklingsområder. For områder avsatt som utviklingsområder, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom, strøkgater og gårdsrom.

Etter ovennevnte vil et nybygg i Sandakerveien 33 C måtte forholde seg til områdets dominerende høyder, jf. kommuneplanen § 11.1 nr. 2. Begrepet "dominerende høyde" forstås i denne sammenhengen som den karakteristiske byggehøyden for området, ikke det volummessige mest synlige. Med andre ord menes den høyeste gesimshøyde som et flertall av eksisterende bygninger har, uten særlig avvikende lave eller høye bygg. Før en kan definere et områdes dominerende høyde, må en definere, eller nærmere bestemt avgrense selve området. Kommuneplanens utgangspunkt for å definere området er bygningsrekken eller kvartalet byggetomten tilhører, samt tilgrensende kvartaler, jf. retningslinjene til § 3.2 på side 20 i kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningsetaten finner med utgangspunkt i høydeanalysen at det finnes tilstrekkelige referanser innenfor området til å kunne definere en dominerende høyde, til tross for noe variasjon i byggehøyder. Det er også noe fall i terrenget i området som de må tas hensyn til i vurderingen. Vi har definert «området» i dette konkrete tilfellet som bygningene langs begge sider av Sandakerveien og deler av Trøndergata og Krebs' gate ut mot Vogts gate. Det er denne bebyggelsen som nybygget vil oppleves i sammenheng med. Ansvarlig søker har gjennomført en analyse av byggehøydene innenfor området. Flertallet av de eksisterende bygningene innenfor området har fire til fem etasjer, og en gesimshøyde på mellom 12 og 19 meter. Analysen gir tilstrekkelig grunnlag for at vi kan slutte oss til at området i dette konkrete tilfellet har en dominerende fasadegesims på omtrent 15 meter.

Nybyggets gesims mot nord møter gesimsen til nabobygg i Sandakerveien 39 og danner en ubrutt linje mellom ny og gammel bebyggelse (c+92,4). Øverste etasje er trukket tilbake og tilpasset tilsvarende vegglinje mot Sandakerveien 39 (c+ 88,9).

Inntrukken gesims for nabobygg mot sør med adresse Trøndergata 8 ligger på kote c+ 86,6, mot nybyggets inntrukket gesims på c+ 88,9. Det er en differanse på 2,3 meter. Gesimsen er for øvrig trukket inn 3,3 meter og 4,6 meter på det dypeste. Dette gir en tydelig avtrapping som tilsvarer minst etasjens høyde. Den tilbaketrukne toppetasjen er kledd i et mørkere materiale som står til kontrast, til den pussede hovedfasaden. Denne kontrasten forsterker gesimslinjen som videreføres langs hele byggets sørfasade rundt til østfasaden.



Vi vurderer hele fasaden som henvender seg mot Sandakerveien som den dominerende fasaden ut mot gaten, da fasaden følger Sandakerveien fra nord til sør, og er den lengste og mest karakteristiske fasaden fra veien. Utgangspunktet for at avtrappingen skal være i tråd med bestemmelsen er at etasjen skal være tilbaketrukket tilsvarende etasjens høyde eller følge en takvinkel lik tilgrensende bygningers takvinkel.

Inntrukken gesims på nordvestfasaden mot Sandakerveien ligger på kote c+88,9. Den inntrukkede 6. etasjen har en gesims som ligger på kote c+ 92,4. Toppetasjen er trukket inn med 1,7 meter, og dybden tilsvarer dermed ikke etasjens høyde. Ettersom tomten er innenfor utviklingsområde og selve bygningen er plassert inne på eiendommen og ikke langs veien, kan vi åpne opp for at fasaden kan trekkes litt mindre inn enn hva bestemmelsen legger til grunn og ikke nødvendigvis tilsvarende etasjens høyde.

Vi har identifisert 18,3 meter som dominerende fasadegesims i Sandakerveien, som er gatestrekningen som bygget henvender seg til. Mot Sandakerveien avtrappes det nye bygget

med en gesimshøyde på 14,8 meter fra gjennomsnittlig terrengnivå. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering finner vi at avtrappingen innordner seg Sandakerveiens dominerende fasadegesims i tilstrekkelig grad. Prosjektets høyde vil føre til en begrenset endret skyggevirkning mot omkringliggende bygninger og offentlige rom, siden gesimshøydene mot tilstøtende nabobebyggelse beholdes tilnærmet lik dagens situasjon og eksisterende bebyggelse. Vi mener tiltaket i tilstrekkelig grad opprettholder byggelinjene i området. Avtrappingen følger det svakt skrånende landskapet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at byggets høyde med inntrukken toppetasje er i overensstemmelse med KP § 11.1.2, og kan godkjennes.

Tiltakets utforming

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 29-2 at: «Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Bestemmelsen gir to hovedelementer for vurderingen av hva som er god visuell kvalitet. Tiltaket skal både ha gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til omgivelser/plassering. Tiltaket må oppfylle begge kriterier. For å oppnå arkitektonisk egenverdi må tiltaket møte terrenget på en god måte, ha en helhetlig fasadekomposisjon, bestandig materialbruk, god detaljering og presise sammenføyninger. Tiltakets plassering skal ikke være dominerende, men det skal tas hensyn til omgivelsene. Landskap, andre bygninger, kulturminner, osv. kan være elementer som bør gi føringer for plasseringen av tiltaket.

Nybygget oppføres innenfor et område på Torshov med høy tetthet av kulturminner fra nyere tid som enten er regulert til bevaring eller er kommunalt listeført. Område er preget av mye verneverdig bebyggelse med historiske og kulturelle interesser. Vi vil av den grunn legge vekt på at den visuelle kvaliteten som søkes innført tar hensyn til sine bygde omgivelser i vår vurdering.

Omsøkt tiltak deler gavl med både Sandakerveien 39 og Trøndergata 8. Høydene avtrappes og tilpasses tilstøtende nabobebyggelse på en måte som vitner om et svakt terrengfall i området. Tiltakets plassering og volumoppbygging er tilnærmet lik eksisterende bygg ved at tiltaket tar utgangspunkt i næringsbyggets fotavtrykk og viderefører eksisterende veggliv og bebyggelsesmønster. Ved å bøye fasaden mot bakgården henviser tiltaket seg til det buede formspråket i den eksisterende nabobebyggelsen, Soria Moria og Sandakerveien 39. Tiltakets utforming gir også mulighet for et sammenhengende grøntdrag med Presteløkke Bydelspark. Vi vurderer at tiltaket gis en god volummessig overgang til eksisterende bebyggelse jf. Kommuneplanen § 7.3 (2).

På fasaden mot Sandakerveien har alle boenhetene balkonger eller uteplasser mot sørvest som henvender seg mot grøntområdet. Fasaden mot Trøndergata har et mer dempet uttrykk med franske balkonger. Den tilbaketrukne toppetasjen vil kles i dyp røde metallplater som en kontrast til den matte gulbrune pussen på fasaden forøvrig. Inspirasjon fra Soria Morias ornamentikk gjenspeiles i detaljeringen i blant annet vinduer, undergang, rekkverk, inngangsparti

og støyskjerm. Etasjene som møter gateplan, delvis i 1. og 2. etasje, kles ikke i murpuss, men et annet solid og bestandig materiale. Dette bryter ned opplevelsen av en høy fasade, og etablerer en sokkel slik man ser i omkringliggende bebyggelse.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering har tiltaket en plassering og volum som tar hensyn og forholder seg til områdets gate-, byroms- og bebyggelsesstruktur. Tiltaket tar opp i seg elementer som preger området. Vi stiller oss positive til at noe av detaljeringen utføres med inspirasjon fra den symbolske ornamentikken i Soria Moria. Nybygget tillegges en fasadeutforming som tar opp materialbruk og farger fra området, samtidig som nybygget i detaljeringen gis en egen karakter som fremstår av god kvalitet. Byggets utforming og detaljering gjør at vi anser det som et godt prosjekt i seg selv og godt tilpasset omgivelsene.

Etter ovennevnte finner vi tilstrekkelig grunnlag for å slå fast at slik nybygget i Sandakerveien 33 C fremgår av søknadens tegningsgrunnlag, innehar det gode visuelle kvaliteter i seg selv samt i relasjon til sine omgivelser, jf. pbl. § 29-2.

Leilighetsfordeling

Kommuneplanen § 6.8 gir at den enhver tid gjeldende norm for leilighetsfordeling skal være retningsgivende ved plan- og byggesaksbehandlingen, i de bydeler den gjelder for. Dette for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og -størrelser i de ulike byområdene. Norm for leilighetsfordeling i indre by, vedtatt 25.09.2013, gjelder i bydel Sagene.

Det fremgår av søknaden at nybygget rommer totalt 45 leiligheter, hvorav 20 av leilighetene over 80 m² (42 %). Videre er 15 leiligheter under 50 m² (33 %). Prosjektet inneholder ikke leiligheter med BRA mindre enn 35 m².

Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket er i overensstemmelse med gjeldende leilighetsfordelingsnorm for indre by, og følgelig at prosjektet innehar en god og balansert miks av ulike leilighetstyper. At ingen leiligheter er mindre enn 35 m² vil sikre at selv prosjektets minste leiligheter vil ha tilstrekkelig gode bo- og brukskvaliteter. Etter vårt skjønn støtter forannevnte opp under kommuneplanens intensjon om et best mulig grunnlag for et godt bomiljø.

Støy

Sandakerveien 33 C ligger i et støyutsatt område, jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015). Prosjektet er imidlertid utformet i samsvar med prinsippene for planløsninger i kommuneplanens avvikssone, jf. KP § 7.1.3, og prosjektering av støybegrensende tiltak er belagt med ansvarlig foretak. Det er opplyst om at alle boligene tilfredsstillende vilkårene for etablering av boliger i avvikssonen. Vi legger følgelig til grunn at det er tatt tilstrekkelig hensyn til støy i prosjektet, i samsvar med gjeldende bestemmelser og retningslinjer.

Uteoppholdsarealer

Kommuneplanen § 6.4 gir at: «Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.(...)» Det skal dokumenteres i hvilken grad utearealer sikres i henhold til gjeldende normer/retningslinjer. Gjeldende normer/retningslinjer er Oslo kommunes Utearealnormer, revidert mai 2018.

Felles uteoppholdsarealer på tomta består av utearealer på terreng med MFUA på 564 m². I tillegg etableres det utearealer på taket med MFUA på 306 m². Det totale regnskapet ser slik ut:

BRA bolig = 4150 m²

MFUA 20 % AV BRA BOLIG = 830 m²

MFUA på terreng (60 % av MFUA) = 500 m²

SFUA: (80 % av MFUA på terreng) = 400 m²

Plan- og bygningsetaten vurderer at felles uteoppholdsarealene er utformet arealeffektivt med høy kvalitet. Uteoppholdsarealet har en generell utforming som muliggjør at de samme arealene kan benyttes av forskjellige alders- og brukergrupper. Videre er det kvalitet på materialbruk og utforming, samt en tilstrekkelig andel naturmaterialer og ulik vegetasjon. I tillegg til de felles uteoppholdsarealene får boligene private uteoppholdsarealer som balkong i direkte tilknytning til boarealet.

På bakgrunn av ovenstående konkluderer vi at det er sikret og dokumentert tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for fysisk aktivitet for aktuelle alders og brukergrupper, jf. kommuneplanen § 6.4.

Terrengendringer

Det eksisterende parkeringslokket skal fjernes og terrenget skal senkes. Videre skal det eksisterende grøntdraget i området forlenges. Vi vurderer at dette grepet bidrar til å styrke tilknytningen til eksisterende friområde og at terrengendringene tilpasser seg området i tilstrekkelig grad. Vi forutsetter imidlertid at det etableres et tydelig skille mellom offentlig og privat område i tråd med Bymiljøetaten og Bydel Sagenes tidligere uttalelser. Det gjelder spesielt med tanke på tilrettelegging for offentlig gangpassasje gjennom nybygget fra Trøndergata/ Krebs' gate og ut mot Presteløkka og Sandakerveien.

Vi vurderer at terrengopparbeidelsen er tilstrekkelig godt tilpasset terrenget i området, og kan godkjennes.

Parkering og avkjørsel

Det fremgår av søknaden at det er prosjektert for 28 biloppstillingsplasser hvorav 3 HC-plasser er plassert nær heis og trapp. I tillegg skal det etableres 127 sykkelplasser. Vi vurderer at 28 biloppstillingsplasser, hvorav 3 HC-plass, er tilstrekkelig, jf. KP § 6.7. Bil- og sykkelparkering vil

tilrettelegges i henhold til midlertidig parkeringsnorm (Byrådssak 251/16). Adkomst for brann og redningsbiler vil være fra Sandakerveien på bakkeplan.

Innkjøringsrampe til parkeringskjeller legges til Trøndergata/Krebs' gate. Bymiljøetaten mener avkjørselens plassering er uheldig og kan skape trafikkfarlige situasjoner. Vi forutsetter derfor at dere i detaljprosjekteringen etablerer kompensierende tiltak for å tilfredsstille gjeldende krav, slik at trafikksikkerheten blir ivaretatt i området. Det kan for eksempel være speil, lysregulering, eller lignende.

Udergang

Den eksisterende undergangen som går gjennom deler av bygget og kobler sammen Krebs' gate og Sandakerveien, via parken Presteløkka, er en viktig gangforbindelse. Undergangen skal opprettholdes i det nye tiltaket og gis en ny utforming.

Bydel Sagene ber om at det settes som krav i byggesaken at undergangen tinglyses. Dette for å sikre dens offentlige funksjon inn i fremtiden. Plan- og bygningsetaten krever ikke en slik tinglysning, men anbefaler at det tas initiativ til en slik avtale mellom hjemmelshaver og kommunen.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Byggverket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg jf. Oslo kommunes vedtekt til § 66a i plan- og bygningsloven av 14.06.1985.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Andre vurderinger

Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, pbl § 29-5 og byggt teknisk forskrift kapittel 10, 11, 12, 13, og 14. Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl. kapittel 23.

Løfteinnretninger/heis

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke vil gi driftstillatelse for løfteinnretninger før vi har mottatt heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i vedlagt *Veiledning for tiltakshaver/søker – Løfteinnretning*.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Tiltakets avstand fra nabogrense

Plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd gir at hvis annet ikke er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand til nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Nybygget oppføres nærmere nabogrense enn det loven forutsetter. Tiltaket er i derfor er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Det er søkt om dispensasjon.

Ansvarlig søker argumenterer for at brannsikkerheten er ivaretatt i prosjekteringen. Videre har nybygget tilnærmet likt foravtrykk som eksisterende bygg på eiendommen i dag. Tiltaket vil gi en marginalt endret skyggevirking, og det er tilstrekkelig lys og luft mellom bygningene.

Dispensasjonssøknaden kan leses i sin helhet i saken.

Tiltakets avstand fra vei

Gjeldende plan er vedtatt 2015 og etter dagjeldende veglov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Støyskjerm og avfallsbeholdere søkes plassert i eiendoms- og formålsrense mot fortau ved Sandakerveien. Avstanden til midt vei varierer, og er på det korteste 6,65 meter. Avfallsbeholdere står plassert med avstand til midt vei på 7,57 meter. Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse. Det er søkt om dispensasjon.

Dispensasjonssøknaden kan leses i sin helhet i saken.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 annet ledd om krav til avstand fra nabogrense

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Formålet bak bestemmelsen er blant annet brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige

interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen regulerer i en begrenset utstrekning også byggverkets utforming.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket vil gi endret skyggevirkning mot omkringliggende bygninger og offentlige rom sammenlignet med eksisterende situasjon, og viser til innsendte sol- og skyggediagrammer. Selv om tiltaket vil påvirke lys og luft mellom eiendommene er det vår vurdering at konsekvensene ikke er vesentlige. Det vektlegges her at bygningene plasseres helt inntil hverandre, noe som er vanlig i området. Brannvern hensyn ivaretas i prosjekteringen.

Vi vurderer at hensyn til lys, luft og brannvern er ivaretatt i tiltaket, og konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ulempene ved å gi dispensasjon er at tiltaket vil gi endret skyggevirkning mot omkringliggende bygninger og offentlige rom. I tillegg vil tiltaket kunne medføre noe mer innsyn på naboeiendommer. Fordelene ved å gi dispensasjon er at det muliggjør oppføring av et boligbygg med 45 nye boenheter som er tilpasset bebyggelsesstrukturen i området. Det er en fordel av tiltaket tar hensyn til eksisterende kvaliteter og nabolagskarakteren i nærområdet. Eiendommen ligger sentralt i indre by og innenfor et definert utviklingsområde i kommuneplanen som åpner opp for fortetting. Videre at det er et poeng at det aktuelle området domineres av boligfunksjonen og sådan må anses som velegnet for dette formålet.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2015 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 6,65 meter og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 8,35 meter og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 6,65 meter fra midten av Sandakerveien.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202011292			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A-001	25.03.2021	30/18
Landskapsplan	L-001	25.03.2021	30/19
Takplan landskap	L-003	25.03.2021	30/20
Plan underetasje	A-1U1	25.03.2021	30/21
Plan 1 etasje	A-101	25.03.2021	30/22
Plan 2 etasje	A-102	25.03.2021	30/23
Plan 3 etasje	A-103	25.03.2021	30/24
Plan 4 etasje	A-104	25.03.2021	30/25
Plan 5 etasje	A-105	25.03.2021	30/26
Plan 6 etasje	A-106	25.03.2021	30/27
Plan 7 etasje	A-107	25.03.2021	30/28
Takplan	A-1T1	25.03.2021	30/29
Snitt A og B	A-201	25.03.2021	30/30
Snitt C og D	A-202	25.03.2021	30/31
Fasader nord og sør	A-301	25.03.2021	30/32
Fasader vest og øst	A-302	25.03.2021	30/33

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar, kontroll og tilsyn

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i byggesaken:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202011292	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - Q-05 Trafikkanalyse, tkl.1
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - Q-14 Notat sporing utrykningskjøretøy, tkl.1
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - E-05_C101 Sporing utrykningskjøretøy, tkl.1
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - E-04_C001 Avkjørselsplan, tkl.1
982165105 A-LAB AS	PRO - Veg. utearealer og landskapsutforming, tkl.2
982165105 A-LAB AS	PRO - Arkitektur, tkl.3
982165105 A-LAB AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.3
916863071 BREKKE & STRAND	PRO - Premisser for: Utendørs støyforhold, tkl.2

AKUSTIKK AS	
929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO - Bygningsfysikk: Energi, tkl.3
929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.3
929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO - Slukkeanlegg, tkl.3
929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO - Sanitær, varme og kuldeinstallasjoner, tkl.3
929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO - Ventilasjon og klimainstallasjoner, tkl.3
929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO - Bygningsfysikk: Hygrotermisk og radon, tkl.3
992072342 FOKUS RÅDGIVNING AS	PRO - Brannkonsept, nytt leilighetsbygg med garasjeanlegg, tkl.3
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	KONTROLL - Dokumentasjon av dagslys iht TEK17, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknisk prosjektering vedr grunn- og fundamenteringsarbeider, tkl.3
820857062 SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering for plassering av tiltak, tkl.3
820857062 SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS	UTF - Utføre utstikking av tiltak i høyde/plan, tkl.3

Kontroll

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi krever uavhengig kontroll av prosjekteringen av dagslys i tiltaksklasse 2. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Tilsyn

Plan- og bygningsetaten vurderer å føre tilsyn i byggesaken.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjennstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjennstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll
 - I tillegg til relevante ansvarserklæringer må dere sende inn erklæring om ansvarsrett for

obligatorisk uavhengig kontroll av bestemte fagområder.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
 - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
 - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
 - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Riving av eksisterende bygg

Ansvarlig søker har redegjort for at rivesøknad blir sendt inn på et senere tidspunkt, og etter at det er blitt gitt ramme for oppføring. Vi understreker at en rammetillatelse for oppføring av boligbygg ikke kan brukes som argumentasjon i en rivesøknad på et senere tidspunkt. En tillatelse til riving av eksisterende bygg må foreligge før vi kan gi igangsettingstillatelse til oppføring i denne saken.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202011292>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

NYE TORSHOVBYGG AS, v/Einar Bøhm, c/o Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

VOGTS GATE 66 BORETTSLAG, Vogts gate 66, 0477 OSLO

Heidi Leanders Rasmussen, Sandakerveien 41, 0477 OSLO

Susanne Storsveen, Sandakerveien 41, 0477 OSLO

Inger Stene, Sandakerveien 39, 0477 OSLO

Silje Buset Glette, Sandakerveien 39, 0477 OSLO

Torstein Smenes, Sandakerveien 41, 0477 OSLO
Carl Mikael I Alserud, Sandakerveien 43, 0477 OSLO
Trond Schou Moum, Sandakerveien 43, 0477 OSLO
Emily Siggerud, Sandakerveien 48 A, 0477 OSLO
VOGTS GT. 64 AS, Vogts gate 64, 0477 OSLO
TORSHOV KVARTAL 3 BORETTSLAGET, Trøndergata 9 A, 0477 OSLO
Prestehagan Borettslag, Trøndergata 8, 0477 OSLO

Vedlegg:

Vedlegg i sak 202011292-36	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse - Sandakerveien 33 C (Dette dokument)
2	Heis og løfteinnretninger - Veileder for oppføring, installasjon, endring og reparasjon
3	Vedlegg vann - Sandakerveien 33 C - Oppføring boligblokk

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2018/1176063-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
23.08.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 0
NYE TORSHOVBYGG AS
ORG.NR: 920 814 395

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/1229897-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

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.

1954/401844-1/105 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
29.01.1954 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
lagerskur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1960/516976-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
13.10.1960 Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

1960/516977-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
13.10.1960 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1960/519213-1/105 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
15.11.1960 Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1961/513809-1/105 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
14.09.1961 Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Vogtsgt.64.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/505483-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
06.04.1962 Bestemmelser om brannvegg/-dør
vedr. nødutgang m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

2020/2465160-1/200 **PANTEDOKUMENT**
15.05.2020 21.00 BELØP: NOK 62 000 000
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2021/1229897-1/200 **PANTEDOKUMENT**
04.10.2021 21.00 BELØP: NOK 400 000 000
PANTHAVER: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 255

2021/1229897-2/200

04.10.2021 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER

UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

RETTIGHETSHAVER: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

GRUNNDATA

1947/909178-2/105

31.07.1947

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:225
BNR:371

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



Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0013/20
Vår referanse: 2605394/16472753
Bestilling: C3 2021-08-26 (6) 72

Dato
26.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
401844	105	29.1.1954	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	255	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rett kopi bekrefies

1844 54

29/

Erklæring.

bygningssjefen

I anledning av at ~~Oslo bygningsråd~~ den 15. desember 1953
unntak fra (vedtekt til - og § 113 /
har meddelt ~~dispensasjon for~~ bygningslovens § 66, 1-75/76, 4/ i henhold til samme
lovs § 8 for hagebu på matr. nr. 33 c Sandakerveien

N. d (Bygn. j-nr. 4082/53) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo

26/1

1954

Ns Vogtsgt. 64

fr. fr. Wilhelm Blystad
Johutalchenberg
(Skjeteinnehaverens egenhendige underskrift)



RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0013/20
Vår referanse: 2605393/16472748
Bestilling: C3 2021-08-26 (6) 91

Dato
26.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
516976	105	13.10.1960	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	255	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

16976 60
13 januar



Erklæring.

Undertegnede som eier av matr. nr. 33 C, Sandakervn. avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 33 C, Sandakervn., forplikter seg til og forbinne eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange dette.

1/2 Vogtsgt. 64

W. S. Wilhelmsen. P. Østved

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning og gebyr kr. betalt.

Oslo Byskriverembete.



Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0013/20
Vår referanse: 2605391/16472738
Bestilling: C3 2021-08-26 (7) 6

Dato
26.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
519213	105	15.11.1960	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	255	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

192/3 60
Summubg

Erklæring

vedrørende

Sandakerveien 33 c

Forretnings- og kontorbygning.
Arbeidets art

Eiendom

60/619

Bygn.kontr. j.nr.

Den 7/11-60 har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts § 83,1 byggeforskriftenes kap. 19 § 1 byplanvedtekt av i anledning:

åpning i branngavl.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 15/11-60

Vogtsgt. 64

Underskrift

Byggherrens underskrift.

Vogtsgt. 64

Underskrift

Skjøtteinnehavers underskrift.

Rettkopibekreftes





RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0013/20
Vår referanse: 2605392/16472743
Bestilling: C3 2021-08-26 (7) 13

Dato
26.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
516977	105	13.10.1960	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	255	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

16977 60
13 oktober

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. 334

Sandakerveien gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private rensanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskaider på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 6. 10. 1960

Vogtsgt. 64

Willelme Bhoplad

Skjøtteinnehaver

Willelme Bhoplad

Vogtsgt. 64

Willelme Bhoplad

Eier

Willelme Bhoplad

Likelydende erklæring er 1 dag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete distrikt, / 19.....

Rett kopi bekrefte





Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0013/20
Vår referanse: 2605390/16472733
Bestilling: C3 2021-08-26 (6) 95

Dato
26.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
513809	105	14.9.1961	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	255	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



13 809 19 61
avskrift 14. Sept.

ERKLÆRING.

Herved erklæres at eiendommen Vogstgt. 64 har fasaderett
for terrasseutbygg i grensen mot eiendommen Sandakervn. 33 C.

Oslo, 8. september 1961.

A/s VOGTSGT. 64

- Under Signatur:

Willhelm Bjørstad.

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0013/20
Vår referanse: 2605389/16472728
Bestilling: C3 2021-08-26 (6) 80

Dato
26.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
505483	105	6.4.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	255	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

NG

nr. 5483 11962
avskrift 6. april

✓

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av Sandakerveien 33 c erklærer herved for seg og senere eiere å tillate eiendommen Sandakerveien 33 b å plassere en nødutgang i brannvegg, idet Bygningsjefen har meddelt unntak fra bygningsvedtektens § 87,1 for åpning i brannvegg.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

(Bygn.kontr.jnr. 61/3499).

Oslo, den 12.3.1962

A/S Vogtsgt. 64
Anders Eriks Bløstads

Eier

Wilhelm Bløstads
Skjøtteinnehaver

Vedlegg:

Firmaatt. av 29. mars 1962 for A/S Vogtsgt. 64 reg. 4. juli 1927 at selsk. styre er Anders Erik Bløstads, formann, og Wilhelm Bløstads at selsk. firma tegnes av styret, samt at prokurator nedsett John Falchenberg.